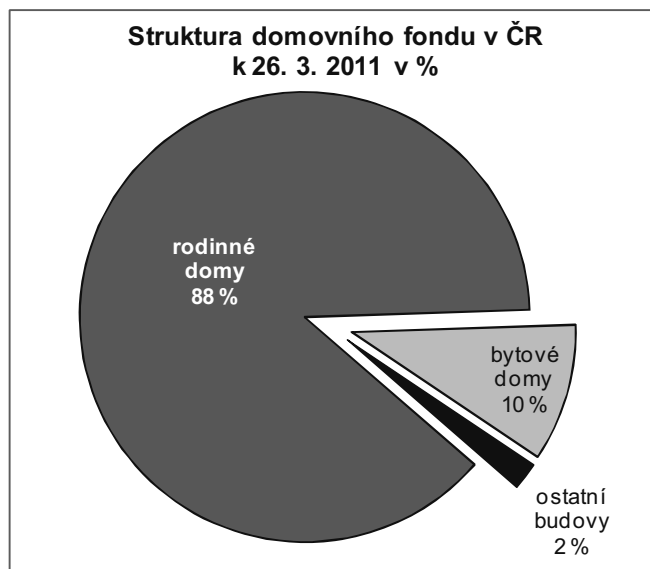


14. DOMOVNÍ FOND

Domovní fond k 26. 3. 2011 zahrnoval více než 2 miliony domů určených k bydlení – tzn. domů s byty (zejména rodinné a bytové domy) nebo zařízení bez bytů, která jsou určena k bydlení (domovy důchodců, ubytovny, studentské koleje, ústavy sociální péče apod.). V porovnání s rokem 2001 zůstala struktura podle druhu domu zachována. Nejvyšší zastoupení měly rodinné (88,1 %) a bytové (10,0 %) domy. Ze skupiny ostatních budov byly nejpočetněji zastoupeny stejně jako v roce 2001 provozní budovy s bytem/byty, kterých bylo téměř 35 tisíc.



Územní rozložení domovního fondu je dlouhodobě stabilní a je určeno historicky. Změny velikosti domovního fondu i změny v jeho struktuře jsou limitovány možnostmi konkrétního regionu, zejména urbanistickou koncepcí rozvoje příslušné lokality.

Převažují regiony s významnou převahou zástavby rodinnými domy, v 8 krajích se jejich podíl k datu sčítání pohyboval kolem 90 % z celkového počtu obydlených domů. Významně nižší zastoupení rodinných domů bylo kromě Prahy (62 %) také v Karlovarském a Ústeckém kraji (73 resp. 79 %).

V delším časovém horizontu výsledky sčítání kopírují vývoj nové výstavby redukovaný o přirozené úbytky nejstaršího domovního fondu ať už z důvodu nevyhovujícího technického stavu nebo bourání za účelem výstavby nové.

V tomto kontextu patřilo desetiletí 2001 – 2011 k obdobím s nadprůměrným růstem počtu domů, zejména pak rodinných, jejichž zvýšení představovalo téměř 90 % celého absolutního přírůstku. Právě struktura nového domovního fondu je charakteristická pro konkrétní časové etapy.

Vývoj domovního fondu v letech 1970 - 2011

Druh domu, obydlenost	Rok sčítání					Indexy růstu v %		
	1970	1980	1991	2001	2011	$\frac{2001}{1991}$	$\frac{2011}{2001}$	$\frac{2011}{1970}$
Domy celkem	1 765 088	1 830 891	1 868 541	1 969 018	2 158 119	105,4	109,6	122,3
- rodinné	1 494 604	1 567 863	1 605 227	1 732 077	1 901 126	107,9	109,8	127,2
- bytové	172 824	220 542	228 566	196 874	214 760	86,1	109,1	124,3
- ostatní budovy	97 660	42 486	34 748	40 067	42 233	115,3	105,4	43,2
Obydlené domy celkem	1 627 663	1 634 304	1 597 076	1 630 705	1 800 075	102,1	110,4	110,6
- rodinné	1 408 079	1 384 080	1 352 221	1 406 806	1 554 794	104,0	110,5	110,4
- bytové	171 396	218 063	223 640	195 270	211 252	87,3	108,2	123,3
- ostatní budovy	48 188	32 161	21 215	28 629	34 029	134,9	118,9	70,6
Neobydlené domy celkem	137 425	196 587	271 465	338 313	358 044	124,6	105,8	260,5
- rodinné	86 525	183 783	253 006	325 271	346 332	128,6	106,5	400,3
- bytové	1 428	2 479	4 926	1 604	3 508	32,6	218,7	245,7
- ostatní budovy	49 472	10 325	13 533	11 438	8 204	84,5	71,7	16,6

Zatímco v šedesátých a sedmdesátých letech převažovala výstavba bytových domů – především pak výstavba panelových domů s velkým počtem bytů, od počátku let osmdesátých se proporce pozvolna měnila. Od poloviny devadesátých let již převažovala výstavba rodinných domů. Zvyšování zájmu o rodinné bydlení

ve vlastním domě podpořilo novou výstavbu v zázemí velkých měst, ale odrazilo se i v rekonstrukcích a opětovném obydlování rodinných domů, které byly v předchozích desetiletích využívány pouze k rekreačním účelům. Ke změně trendu došlo v obydlivosti. Zatímco v období 1961 – 1991 počet obydlivých rodinných domů postupně klesal, od roku 2001 je tendence opačná.

Vývoj celkového počtu rodinných domů je trvale růstový s tendencí zrychlení. Výjimkou bylo pouze období mezi roky 1980 a 1991, kdy se tempo růstu zpomalilo, přesto ale absolutní přírůstek počtu rodinných domů byl i v těchto letech zaznamenán.

V kategorii bytových domů byly v časové řadě kolísavé hodnoty a vývoj nebyl tak jednoznačný jako v kategorii domů rodinných. Pokles v roce 2001 byl kromě průběžného standardního procesu přirozeného úbytku ovlivněn i výrazným propadem nové výstavby (např. družstevní bytová výstavba orientovaná dlouhodobě právě na bytové domy se takřka zastavila) a do určité míry rovněž restitucemi domovního a bytového fondu, kdy se v rámci rekonstrukcí restituovaných nemovitostí v řadě případů změnil účel užívání – z bytových domů na domy nebytové s komerčním využitím.

Tzv. „ostatní budovy“ v roce 1970 zahrnovaly i provizorní stavby – obytné stavby nouzového charakteru, sloužící k trvalému celoročnímu bydlení, pokud byly v době sčítání obydleny. Od roku 1980 se bydlení v objektech dočasného charakteru považuje za ubytování mimo bytový fond a do počtu ostatních budov jsou zahrnuty pouze ubytovací zařízení bez bytu a provozní či jiné neobytné budovy, pokud v nich byl zjištěn byt.

Počet obydlivých domů se v období 2001 - 2011 zvýšil o více než desetinu, což je nejrychlejší růst za posledních padesát let. Vliv na tuto skutečnost měla ale i změna metodiky obydlivosti – uplatnění konceptu obvykle bydlících osob. Ke změně došlo i v podílu obydlivých domů na celkovém počtu domů. V letech 1970 – 2001 se podíl obydlivých domů trvale snižoval, a to i v případech, kdy v absolutním vyjádření došlo ke zvýšení jejich počtu, v roce 2011 se tendence obrátila a podíl obydlivých domů se mírně zvýšil.

Kromě obvykle obydlivých domů byly v rámci sčítání 2011 zjištěny i informace o obydlivosti tzv. trvalé, a to podle porovnání adres osob s trvalým pobytem a adres domů. Způsob porovnání adres neumožnil určit trvalou obydlivost konkrétní budovy, pokud bylo pod jedinou adresou budov více. Údaje o trvalé obydlivosti domech tedy mohou být – zejména v zařízeních, kde je větší počet budov častější – částečně nadhodnoceny. Nebylo rovněž vyhodnocováno, zda trvalá obydlivost je odvozena od stejných osob jako obydlivost obvyklá.

Domovní fond k 26. 3. 2011 podle obvyklé a trvalé obydlivosti domu a důvodů neobydlivosti

Obvykle obydlivé domy	Trvale obydlivé domy							celkem
	obydliv	změna uživatele*	slouží k rekreaci	přestavba domu	neobydliv po kolaudaci	nezpůsobilý k bydlení	jiný a blíže neurčený důvod	
obydliv	1 726 414	617	5 535	995	242	974	65 298	1 800 075
změna uživatele*	2 023	9 997	-	-	-	-	-	12 020
slouží k rekreaci	6 732	-	161 991	-	-	-	-	168 723
přestavba domu	3 479	-	-	14 714	-	-	-	18 193
neobydliv po kolaudaci	170	-	-	-	3 261	-	-	3 431
nezpůsobilý k bydlení	2 048	-	-	-	-	21 707	-	23 755
jiný a blíže neurč. důvod	24 799	-	-	-	-	-	107 123	131 922
Celkem	1 765 665	10 614	167 526	15 709	3 503	22 681	172 421	2 158 119

* vč. pozůstalostního řízení

Dopady konceptu obvykle bydlivého obyvatelstva do obydlivosti domovního fondu nejsou sice v kvantitativním měřítku významné, přesto je z porovnání zřejmé, že se potvrdila teze o větší věrohodnosti dat založených na obydlivosti obvyklé, jakožto realističtější zobrazení skutečnosti. Z úhrnného domovního fondu bylo obydlivo obvykle bydlivými osobami celkem 83,4 % domů, zatímco trvale obydlivo bylo 81,8 %. Čtyři pětiny všech domů byly jak s obvykle bydlivými osobami, tak v nich byly hlášeny osoby i k trvalému pobytu. Na druhé straně 73,7 tisíc domů bylo obvykle obydlivo a současně v nich nebyly hlášeny žádné osoby k trvalému pobytu a 39,2 tis. domů trvale obydlivých bylo bez obvykle bydlivých osob (osoby v nich hlášené tedy bydlely obvykle jinde).

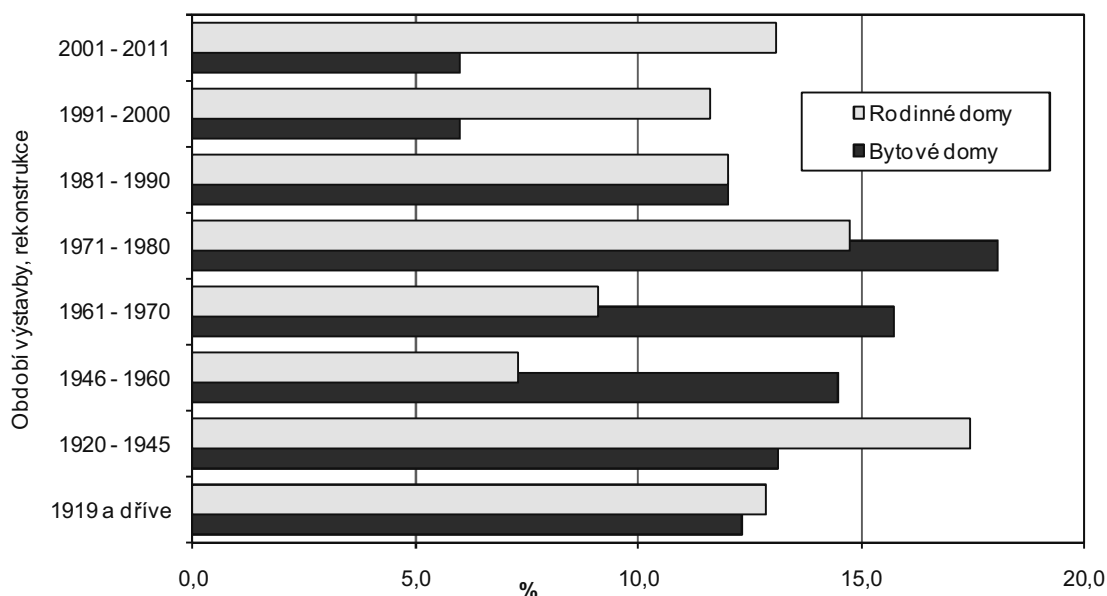
Z prostého porovnání údajů sčítání 2001 a 2011 v územním pohledu (při ignorování změny metodiky) vyplývá, že ani v regionech nebyly zaznamenány žádné významné změny v úrovni obydlivosti domů. U dvou

třetin krajů se změna metodiky obydlivosti ve výsledcích v podstatě vůbec neprojevila. Nejvyšší rozdíl v obydlivosti domů – více než 3 procentní body ve prospěch roku 2011 – byl ve Středočeském kraji, tedy v oblasti, která tvoří zázemí pro hlavní město a kde byla – hned po hlavním městě – zaznamenána druhá nejvyšší převaha obyvatel s obvyklým pobytem nad počtem obyvatel s pobytem trvalým.

Přírůstek neobydlených domů byl historicky nejnižší od roku 1970. V období 1970 – 2001 se zvyšoval počet neobydlených domů v průměru za desetiletí o 67 tisíc domů, mezi lety 2001 – 2011 zhruba o 20 tisíc. V roce 2011 byla skupina neobydlených domů tvořena především domy rodinnými, které slouží k rekreaci. Pouhé 1 % neobydlených domů připadlo na domy bytové a 2 % na ostatní budovy – zejména provozní budovy s jedním bytem. U více než třetiny neobydlených domů nebyl konkrétní důvod neobydlivosti zjištěn. Neuváděly se ani přechodně obývané domy, jako v roce 2001, kdy tvořily více než desetinu všech neobydlených domů. Přestože srovnatelnost sčítání 2001 a 2011 je z těchto důvodů omezená, i nadále platilo, že hlavní skupinu neobydlených domů tvořily domy využívané k rekreaci.

Intenzita nové výstavby příp. rekonstrukcí stávajícího domovního fondu se přímo úměrně promítala do stáří domů a materiálu nosných zdí. Více než 12 % obydlivých domů s byty mělo období výstavby či rekonstrukce v letech 2001 - 2011, současně téměř 13 % domů bylo postaveno před rokem 1919 (v roce 2001 bylo těchto nejstarších domů téměř 16 %).

Obydlené domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce a podle druhu domu k 26. 3. 2011 v %



Struktura domů podle materiálu nosných zdí zůstala v podstatě shodná jako v roce 2001. I nejvyšší absolutní přírůstek (143 tisíc) u materiálu „kámen, cihly a tvárnice“ znamenal ve struktuře posun o necelého půl procentního bodu. Obdobně nevýznamné změny byly i u jiných materiálů nosných zdí, což ve srovnání s rokem 2001 prakticky znamenalo neměnnou strukturu. Zvýšený zájem byl zaznamenán v případě rodinných domů u dřeva, které jako materiál nosných zdí vzrostlo o více než polovinu; zastoupení na celkovém počtu rodinných domů je ale marginální a nedosahuje ani 2 %.

Rovněž velikostní struktura domů podle počtu bytů zůstala v proporcích roku 2001 a změny nebyly výrazné. Průměrný počet všech bytů na jeden dům s byty v roce 2011 činil stejně jako o deset let dříve 2,2, v rodinných domech zůstala hodnota na 1,2 bytu, v bytových domech se snížila na 11,3 (proti 11,7 v roce 2001). Pokračovala tendence přesunu mezi jednobytovými a dvoubytovými rodinnými domy, ve prospěch zvyšování váhy domů dvoubytových. Změny podílů jedno a dvoubytových obydlivých rodinných domů mezi sčítáními 2001 a 2011 se pohybovaly kolem 3 procentních bodů (+,-). Zvýšení podílu dvoubytových rodinných domů vyjádřeno v bodech se zhruba rovnalo snížení podílu rodinných domů jednobytových. Počet rodinných domů se třemi byty se mírně snížil, jejich podíl na rodinných domech celkem je ale zanedbatelný. Nadále v celkovém počtu domů s byty připadlo nejvyšší zastoupení na jednobytové domy. U obydlivých domů s byty bylo jednobytových 70 % domů, u neobydlených domů to bylo 96 %.

Trendy vývoje technického vybavení domů jsou dlouhodobě bez větších výkyvů a směřují jednoznačně k vyšším kvalitativním parametrům domů. Dokumentují to i podíly u obydlivých domů s byty, kde došlo od sčítání 2001 téměř ve všech případech ke zvýšení jak v absolutním vyjádření, tak ke zvýšení podílů na celkovém počtu domů s byty.

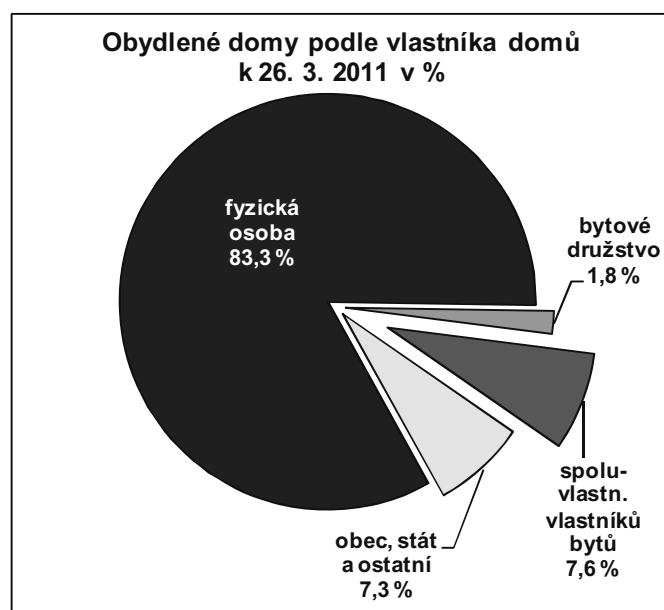
Technické vybavení obydlených domů s byty v letech 2001 a 2011

Vybavení domu	2001				2011			
	domy s byty celkem		z toho rodinné domy		domy s byty celkem		z toho rodinné domy	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Obydlené domy s byty celkem	1 626 789	100,0	1 406 806	100,0	1 798 318	100,0	1 554 794	100,0
Vodovod z veřejné sítě	1 250 712	76,9	1 040 326	73,9	1 396 497	77,7	1 175 620	75,6
Vodovod domácí	341 514	21,0	333 020	23,7	259 513	14,4	254 671	16,4
Přípoj na kanalizační síť	852 742	52,4	664 491	47,2	1 098 664	61,1	895 841	57,6
Vlastní čistička odpadních vod	19 880	1,2	17 589	1,3	45 911	2,6	42 962	2,8
Plyn z veřejné sítě	898 685	55,2	736 583	52,4	1 060 358	59,0	877 110	56,4
Plyn z domovního zásobníku	23 026	1,4	21 799	1,5	28 117	1,6	22 870	1,5
Ústřední topení celkem	1 190 023	73,2	1 056 189	75,1	1 448 781	80,6	1 301 814	83,7
- kotelna v domě	1 092 196	67,1	1 046 871	74,4	1 348 914	75,0	1 288 842	82,9
- kotelna mimo dům	97 827	6,0	9 318	0,7	99 867	5,6	12 972	0,8

Nejvýraznější vzestup byl zaznamenán u přípoje na kanalizační síť. Zatímco v roce 2001 byl na kanalizační síť připojen zhruba každý druhý dům s byty, v roce 2011 se podíl domů napojených na kanalizační síť zvýšil na téměř dvě třetiny. V případě rodinných domů vzrostl podíl o více než 10 procentních bodů. Stejně dynamicky se rozvíjela vybavenost ústředním topením.

Pouze jediná charakteristika zaznamenala absolutní i relativní pokles, a to vybavení domu domácím vodovodem. Přestože lze předpokládat, že část domů s původně domácím vodovodem přešla v průběhu posledního desetiletí do skupiny domů napojených na vodovod z veřejné sítě, je třeba ještě brát v úvahu fakt, že právě v otázce na vodovod, byla nejvyšší míra nezjištěných odpovědí (7,4 %) ze všech otázek k tématice technického vybavení domů. Pro srovnání: v roce 2001 bylo pouhých 0,6 % domů s nezjištěným připojením na vodovod.

Podobně vysoká míra nezjištěných odpovědí byla i u plynu (6,1 % proti 1,0 % v roce 2001). V tomto případě ale vzhledem k progresi růstu počtu domů s plynem z veřejné sítě bylo zaznamenáno poměrně výrazné zvýšení bez ohledu na podíl nezjištěných odpovědí. Více než dvojnásobný byl proti roku 2001 počet vlastních čističek vod, a to zejména u rodinných domů. Zastoupení na počtu domů s byty není ale v tomto případě vysoké, hodnoty pouze dokumentují fakt, že toto alternativní řešení likvidace odpadních vod při nemožnosti připojení na veřejnou kanalizační síť je stále více dostupné.



Nejdynamičtější změny byly ve vlastnické struktuře domů. Období devadesátých let bylo ve znamení procesů privatizace a restituce domovního resp. bytového fondu a vlastnické struktury se významným způsobem měnily ve prospěch soukromého vlastnictví – tedy v případě domů vlastnictví fyzické osoby příp. spoluvlastnictví vlastníků bytů.

Zatímco u rodinných domů bylo vlastnictví soukromé fyzické osoby i před rokem 1989 běžné, u domů bytových bylo výjimečné. I v roce 2011 zůstalo dominantní formou vlastnictví fyzické osoby (více než 83 % z celkového počtu obydlených domů s byty), což v absolutním vyjádření představovalo téměř 1,5 milionu obydlených domů – většinou rodinných. Pro porovnání: v roce 2001 byl tento podíl sice vyšší (téměř 86 %), ale absolutně bylo domů ve vlastnictví fyzické osoby méně – necelých 1,4 milionu.

Nejtypičtějším rysem změny v desetiletí mezi sčítáními 2001 a 2011 se ale stalo spoluvlastnictví vlastníků bytů – tedy případy původních státních, obecních, družstevních příp. podnikových domů, ve kterých byly jednotlivé byty převedeny do vlastnictví příp. prodány jejich uživatelům. Vlastníci bytů jsou v katastru nemovitostí vedeni jako spoluvlastníci domu. Tato nová forma (spolu)vlastnictví se stala druhou nejpočetnější (137,7 tis. domů – tj. 7,6 % obydlených domů s byty).

Posilování podílů soukromého vlastnictví bylo kompenzováno klesajícím zastoupením vlastnictví bytových družstev, obce či státu. Zejména obce a stát zaznamenaly po roce 1989 dramatický úbytek počtu domů ve svém vlastnictví a z dlouhodobě druhého největšího vlastníka se v roce 2011 staly vlastníkem výrazně menšinovým s pouhými 49 tisíci obydlených domů s byty, tj. 2,7 % domovního fondu. Ještě nižší podíl - necelá 2 % obydlených domů – připadl na bytová družstva.

I když změny struktury domovního fondu podle vlastníka jsou zřejmé, možnosti detailního hodnocení kvantitativních změn jednotlivých vlastnických forem mezi sčítáními jsou v některých případech omezeny metodickou odlišností. Platí to především pro tzv. kombinaci vlastníků a částečně i pro bytová družstva.

Hlavní metodické odlišnosti:

- Sčítání 2011 definovalo kombinaci vlastníků výlučně jako kombinaci vlastnických forem (nejčastěji se jednalo o domy s byty ve vlastnictví fyzických osob a s byty ve vlastnictví družstva, coby původního vlastníka domu). V roce 2001 zahrnovala položka „kombinace vlastníků“ spoluvlastnictví vlastníků bytů, a to v případech všech bytů převedených do vlastnictví i pouze jejich části.
- V roce 2011 se spoluvlastnictví vlastníků bytů zjišťovalo samostatně, pokud bylo spoluvlastnictví sto-procentní.
- Bytové družstvo v roce 2011 mělo širší vymezení než v minulosti a zahrnovalo všechny typy bytových družstev – bývalá stavební bytová družstva (SBD), lidová bytová družstva (LBD), nově vzniklá bytová družstva vyčleněná z původních družstev, nově založená bytová družstva apod., přičemž bytové družstvo muselo být jediným vlastníkem domu (dle zápisu v katastru nemovitostí). V roce 2001 stavební bytová družstva zahrnovala výlučně družstva ustanovená Zákonem č. 27/1959 Sb. nebo družstva od původního SBD oddělená.
- V roce 2011 se již nezjišťovala družstva založená za účelem privatizace domu. Tyto právnické subjekty měly časově omezenou platnost a po ukončení privatizace se transformovaly nebo zanikly (vlastníky domu se stali vlastníci jednotek).

Z územního pohledu byla struktura vlastnických forem domovního fondu v jednotlivých krajích různá. Nejvýrazněji se odlišovaly Praha a Karlovarský kraj. V obou těchto krajích bylo ve srovnání s kraji ostatními významně zastoupeno spoluvlastnictví vlastníků jednotek – v Karlovarském kraji 14,8 % domovního fondu a v Praze 11,7 %. Vyšší než jinde bylo v těchto dvou krajích i zastoupení obecních a státních bytů (4,7 resp. 5,5 %).

Rozložení domovního fondu a jeho charakteristiky z hlediska velikostních skupin obcí mají očekávané a v podstatě stabilní hodnoty dané typickou zástavbou v malých obcích nebo naopak velkých městech. Základní charakteristiky domovního fondu se odvíjí od druhu domu. Změny v proporcí rodinných a bytových domů během deseti let mezi sčítáními ve velikostních skupinách obcí byly minimální (většinou v desetinách procentního bodu). Jedinou výjimkou bylo zvýšení zastoupení rodinných domů na domovním fondu ve městech s 50 – 99 tisíci obyvateli (o 2,4 procentního bodu). I nadále platilo, že nejstarší domovní fond je v nejmenších a největších obcích.

Téměř čtyři pětiny všech neobydlených domů s byty jsou soustředěny v obcích do 5 tis. obyvatel. Rovněž platí, že čím menší obec, tím vyšší je zastoupení neobydlených domů na celkovém domovním fondu. V nejmenších obcích do 199 obyvatel je neobydlena více než třetina všech domů, v největších městech dosahuje tento podíl necelých 7 %.