

## 15. BYTOVÝ FOND

### 15.1. Bytový fond a jeho vývoj od roku 1970

**Bytový fond podle výsledků sčítání v roce 2011 dosáhl 4 756,6 tis. bytů.** Údaje o celkovém počtu bytů jsou k dispozici od roku 1970. **Za těchto více než čtyřicet let se bytový fond rozrostl o více než jeden a půl miliónu bytů,** tedy téměř o polovinu (přesněji o necelých 48 %). Počet bytů rostl daleko rychleji než počet obyvatel, který se ve stejném období zvýšil jen o 6,4 %. V důsledku toho se výrazně zvýšil ukazatel podílu počtu bytů na 1000 obyvatel. Zatímco v roce 1970 dosáhl hodnoty 328 bytů na 1000 obyvatel, v roce 2011 to již bylo 456 bytů na 1000 obyvatel. Navíc ne všichni obyvatelé žijí v bytech, v roce 2011 žilo mimo byty (především v zařízeních) 225,1 tis. osob. Při porovnání počtu bytů a počtu osob žijících v bytech, je relace ještě příznivější - 469 bytů na 1000 obyvatel. Pokud by byl zachován trend rychlejšího růstu počtu bytů než obyvatel, může být v řádu několika let dosaženo stavu, kdy bude připadat 1 byt na 2 obyvatele.

Nejvyšší přírůstky bytového fondu byly zaznamenány v sedmdesátých letech minulého století, kdy přibylo mezi roky 1970 a 1980 více než 560 tis. bytů (především v bytových panelových domech). V dalších dvou desetiletích došlo k výraznému zpomalení bytové výstavby a přírůstky bytového fondu se snižovaly. Změna nastala teprve v posledním desetiletí, kdy se přírůstek opět zvýšil. Proti sčítání v roce 2001 se bytový fond zvýšil o 390,3 tis., tedy o téměř 9 %. Nárůst počtu bytů však nebyl způsoben jen vyšší výstavbou nových bytů, ale také dalšími faktory – např. přírůstkem bytů z důvodu jejich navrácení z rekreačního využívání do bytového fondu a určitý vliv mělo i dosažení lepší úplnosti sečtení bytů v důsledku využití administrativních zdrojů dat při sčítání 2011.

**Vývoj bytového fondu v letech 1970 - 2011**

Rok sčítání	Byty		z toho byty v domech				
	celkem	z toho obydlené*		rodinných		bytových	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 216 631	3 088 841	96,0	1 740 945	54,1	1 406 332	43,7
1980	3 781 411	3 494 846	92,4	1 813 288	48,0	1 913 556	50,6
1991	4 077 193	3 705 681	90,9	1 795 462	44,0	2 244 947	55,1
2001	4 366 293	3 827 678	87,7	2 005 122	45,9	2 310 641	52,9
2011	4 756 572	4 104 635	86,3	2 256 072	47,4	2 434 619	51,2
Rozdíl							
1980-1970	564 780	406 005	71,9	72 343	12,8	507 224	89,8
1991-1980	295 782	210 835	71,3	-17 826	-6,0	331 391	112,0
2001-1991	289 100	121 997	42,2	209 660	72,5	65 694	22,7
2011-2001	390 279	276 957	71,0	250 950	64,3	123 978	31,8

\* v letech 1970-2001 trvale obydlené, v roce 2011 obvykle obydlené

Pokud jde o strukturu přírůstku bytového fondu podle druhu domu, lze pozorovat dvě odlišná období. **Do roku 1991 se počet bytů v rodinných domech zvyšoval jen minimálně a téměř celý přírůstek bytového fondu tvořily byty v bytových domech,** což se projevilo ve výrazné změně relací v podílu bytů v rodinných a bytových domech (z 54:44 na 44:55). **Ve dvacetiletí od roku 1991 byl naopak přírůstek bytového fondu způsoben především přírůstkem bytů v rodinných domech,** a proto i podíl bytů v rodinných domech na celkovém bytovém fondu rostl, nicméně stále je nižší než poloviční.

Změna trendu v devadesátých letech minulého století přišla se změnou politické situace. V sedmdesátých a osmdesátých letech stát masivně podporoval výstavbu nových bytů v bytových, především v panelových domech, ale tato výstavba byla v devadesátých letech ukončena. Naopak se začalo otevírat více možností pro financování vlastního bydlení. Nejdříve to bylo stavební spoření, později i hypoteční úvěry. To se projevilo především vyšší výstavbou bytů v rodinných domech.

Počet obydlených bytů rostl však výrazně pomaleji než počet bytů neobydlených. **Zatímco počet obydlených bytů se za čtyřicet let zvýšil o třetinu, počet neobydlených bytů vzrostl za stejné období více než pětikrát.** V souvislosti s obydleností bytu je třeba připomenout změnu definice obydlenosti v návaznosti na koncept obvykle bydlícího obyvatelstva. Zatímco do roku 2001 byly za obydlené byty považovány takové, v nichž alespoň jedna osoba měla trvalý nebo dlouhodobý pobyt, při sčítání 2011 se jednalo o obydlené byty

tehdy, pokud v nich měla alespoň jedna osoba obvyklý pobyt. Tento nový přístup se ukázal v situaci, kdy více než 2 % obyvatel měla k datu sčítání trvalý pobyt na ohlašovných pobytu, kde však samozřejmě nebydlí, jako výhodný.

Ve struktuře obydlených bytů podle druhu domu platily obdobné trendy jako u celého bytového fondu - pokles podílu obydlených bytů v rodinných domech do roku 1991 a pak jeho pozvolný nárůst a opačný vývoj u obydlených bytů v bytových domech. Tyto trendy byly ještě zesíleny tím, že podíly neobydlených bytů jsou podstatně vyšší v rodinných než v bytových domech, proto byl pokles podílu obydlených bytů v rodinných domech ještě zřetelnější než u celkového bytového fondu. Podíl obydlených bytů v rodinných domech byl o necelé 4 procentní body nižší než podíl všech bytů v rodinných domech z celku.

### Vývoj počtu obydlených bytů v letech 1970 - 2011

Rok sčítání	Obydlené byty						
	celkem	v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 088 841	1 652 786	53,5	1 376 080	44,6	59 975	1,9
1980	3 494 846	1 604 843	45,9	1 847 659	52,9	42 344	1,2
1991	3 705 681	1 525 389	41,2	2 149 963	58,0	30 329	0,8
2001	3 827 678	1 632 131	42,6	2 160 730	56,5	34 817	0,9
2011	4 104 635	1 795 065	43,7	2 257 978	55,0	51 592	1,3

**Za posledních 40 let se počet obydlených bytů v rodinných domech zvýšil jen o necelých 9 %, zatímco v bytových domech vzrostl téměř o dvě třetiny (o 64,1 %).** Rychlejší růst neobydlených bytů se projevil ve zvýšení jejich podílu na celkovém bytovém fondu – v roce 2011 tvořily neobydlené byty již téměř 14 % bytového fondu. Tento podíl se proti roku 1970 zvýšil téměř 3,5 krát.

### Vývoj počtu neobydlených bytů v letech 1970 – 2011

Rok sčítání	Neobydlené byty					
	celkem	podíl z úhrnu bytů	v rodinných domech		v bytových domech	
			abs.	v %	abs.	v %
1970	127 790	4,0	88 159	69,0	30 252	23,7
1980	286 565	7,6	208 445	72,7	65 897	23,0
1991	371 512	9,1	270 073	72,7	94 984	25,6
2001	538 615	12,3	372 991	69,3	149 911	27,8
2011	651 937	13,7	461 007	70,7	176 641	27,1
Rozdíl						
1991-1970	243 722	x	181 914	74,6	64 732	26,6
2001-1991	167 103	x	102 918	61,6	54 927	32,9
2011-2001	113 322	x	88 016	77,7	26 730	23,6

Důvody neobydlenosti bytů byly velmi rozdílné, od využívání bytu k rekreaci až po nezpůsobilost k bydlení. Je samozřejmé, že v každém okamžiku bude určitá část bytového fondu neobydlená z důvodu přestavby, probíhajícího pozůstalostního nebo soudního řízení, u některých se právě mění uživatel, jiné jsou dosud neobydlené po kolaudaci. Byty s těmito důvody neobydlenosti tvořily čtvrtinu všech neobydlených bytů.

V roce 2011 byl ale výrazně vyšší než kdykoliv v minulosti i podíl neobydlených bytů s nezjištěným důvodem neobydlenosti. Ne vždy se podařilo sčítacím komisařům při distribuci a sběru formulářů přesný důvod neobydlenosti zjistit. Část nezjištěných důvodů byla způsobena i metodou zpracování – odvozováním místa obvyklého pobytu a rozdílností mezi distribucí formulářů podle trvalého pobytu a zpracováním výsledků podle obvyklého pobytu. V případě osob, jejichž místo trvalého a obvyklého bydliště bylo různé, nastávaly situace, kdy se byt se sečtenými trvale bydlícími osobami, jejichž obvyklé bydliště bylo jinde, stal teprve v rámci zpracování neobydleným (bez obvykle bydlících osob). Důvod neobydlenosti zůstal v těchto případech logicky nezjištěn.

**Nejčastějším zjištěným důvodem neobydlenosti bytu zůstalo jeho využívání k rekreačním účelům** – měly ho uveden téměř dvě třetiny neobydlených bytů, u nichž byl zjištěn přesný důvod. Další častější zjištěné důvody neobydlenosti (přestavba bytu, byt nezpůsobilý k bydlení) jsou již výrazně méně četné, každý z nich tvořil kolem 12 % ze zjištěných konkrétních důvodů, ostatní zjištěné důvody byly podílově zanedbatelné (2,5 – 7 %).

**Neobydlené byty byly častější v menších obcích, neboť s rostoucí velikostí obce se podíl neobydlených bytů plynule snižuje.** V nejmenších obcích do 199 obyvatel byl tento podíl vyšší než třetina bytového fondu, v obcích do 499 obyvatel dosahoval 29,0 %. V největších městech nad 50 tisíc obyvatel tvořily neobydlené byty již jen 7,8 % bytového fondu.

Koncentraci neobydlených bytů do nejmenších obcí potvrzuje i fakt, že přibližně třetina všech neobydlených bytů (217,8 tis.) byla sečtena v obcích do 999 obyvatel (v nichž je jen šestina celkového bytového fondu).

#### Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti a velikostních skupin obcí k 26. 3. 2011

Velikostní skupina	Neobydlené byty celkem	v tom podle důvodu (v %)				
		změna uživatele	slouží k rekreaci	přestavba	nezpůsobilý k bydlení	ostatní důvody
<b>Celkem</b>	<b>651 937</b>	<b>2,9</b>	<b>26,0</b>	<b>5,1</b>	<b>4,7</b>	<b>61,2</b>
v tom:						
do 499	123 688	1,4	50,0	3,1	5,1	40,5
500-999	94 105	1,9	40,7	4,3	5,7	47,5
1000-1999	85 716	2,4	37,2	4,8	5,8	49,9
2000-9999	135 754	3,4	21,5	6,2	5,8	63,2
10000-19999	42 845	3,6	8,8	6,7	4,1	76,7
20000-49999	54 248	4,5	4,5	6,4	3,1	81,5
50000 a více	115 581	4,2	1,9	5,9	2,4	85,6

Velikost obce ovlivňuje i důvody neobydlenosti. To platí především pro neobydlené byty sloužící k rekreačním účelům, které v nejmenších obcích tvoří téměř polovinu všech neobydlených bytů, zatímco v největších městech jen necelá 2 %.

Obdobně velké rozdíly lze pozorovat i u „ostatních důvodů“, kam v tomto případě počítáme jiný důvod a nezjištěný důvod. Jen trend je opačný – nejnižší podíl bytů s ostatními důvody neobydlenosti je v nejmenších obcích a s velikostí obce tento podíl roste.

## 15.2. Právní důvod užívání bytu

**K nejnvýraznějším změnám v období 1970 - 2011 došlo ve struktuře bytů podle právního důvodu užívání bytu.** Sedmdesátá a osmdesátá léta byla charakteristická nárůstem družstevního bydlení, během těchto dvaceti let se počet družstevních bytů zvýšil více než třikrát. Naopak počet bytů ve vlastním domě stagnoval, což se projevilo poklesem jeho podílu.

Od devadesátých let však přichází velká změna v souvislosti s privatizací domovního a bytového fondu. Privatizované byty ve státních, obecních nebo družstevních domech se z bytů původně nájemních a družstevních transformovaly postupně do bytů v osobním vlastnictví. **Počet bytů v osobním vlastnictví se za dvacet let zvýšil více než 26 krát a jejich podíl překročil pětinu obydlého bytového fondu. Naopak po roce 1991 klesaly počty i podíly bytů nájemních (o zhruba dvě pětiny) a družstevních (téměř o polovinu).** Podíl bytů ve vlastním domě se za dvacet let snížil jen nepatrně a tyto byty stále tvoří více než třetinu všech obydlých bytů.

## Vývoj obydlých bytů podle právního důvodu užívání v letech 1970 – 2011

Rok sčítání	Obydlené byty								
	celkem	ve vlastním domě		v osobním vlastnictví		nájemní		družstevní	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 088 841	1 345 783	43,6	x	x	1 272 289	41,2	217 882	7,1
1980	3 494 846	1 412 744	40,4	32 505	0,9	1 414 136	40,5	458 332	13,1
1991	3 705 681	1 367 027	36,9	31 164	0,8	1 465 231	39,5	697 829	18,8
2001	3 827 678	1 371 684	35,8	421 654	11,0	1 092 950	28,6	548 812	14,3
2011	4 104 635	1 470 174	35,8	824 076	20,1	920 405	22,4	385 601	9,4
Rozdíl									
2001-1991	121 997	4 657	3,8	390 490	320,1	-372 281	-305,2	-149 017	-122,1
2011-2001	276 957	98 490	35,6	402 422	145,3	-172 545	-62,3	-163 211	-58,9
2011-1991	398 954	103 147	25,9	792 912	198,7	-544 826	-136,6	-312 228	-78,3

Relace mezi uvedenými právními důvody užívání bytu na úrovni republiky neplatila ale všeobecně, významné rozdíly byly ve struktuře důvodů podle velikosti obce. Zásadní rozdíl byl mezi malými obcemi do 1 999 obyvatel a městy s 10 tis. a více obyvateli. Zatímco v malých obcích byly dvě třetiny až tři čtvrtiny všech bytů ve vlastním domě a podíl bytů v osobním vlastnictví zde byl od 2 do 6 %, ve větších městech převažoval podíl bytů v osobním vlastnictví nad počtem bytů ve vlastním domě. Ve městech s 10-49 tis. obyvatel byla tato převaha minimální, ale ve městech nad 50 tis. obyvatel byl již podíl bytů v osobním vlastnictví téměř dvojnásobný proti podílu bytů ve vlastním domě. Důvodem je zejména struktura domovního fondu; v malých obcích převažují rodinné domy, proto jsou tam byty ve vlastním domě ve výrazné převaze.

Obecně lze konstatovat, že **zatímco podíl bytů ve vlastním domě s rostoucí velikostí obce klesá, u bytů v osobním vlastnictví, bytů nájemních i družstevních je tomu naopak, neboť s rostoucí velikostí obce jejich podíl roste** (podíl bytů v osobním vlastnictví a družstevních je nejvyšší ve městech s 20-100 tis. obyvateli, podíl bytů nájemních je nejvyšší ve městech nad 100 tis. obyvatel).

Z hlediska počtu obytných místností jsou největší byty ve vlastním domě, kdy tři čtvrtiny z nich mají 4 a více obytných místností a téměř polovina pět a více obytných místností. Byty družstevní jsou nepatrně větší (téměř 47 % bytů má 4 a více místností) než byty v osobním vlastnictví (přes 42 % bytů má 4 a více místností). Nejmenší jsou byty nájemní – jen necelých 30 % má 4 a více obytných místností, ale téměř 36 % těchto bytů má jen 1-2 obytné místnosti.

V úrovni vybavení bytu nejsou mezi byty různých právních důvodů žádné větší rozdíly. Mírně vyšší podíl bytů se sníženou kvalitou je u bytů ve vlastním domě (přes 2 %), naopak u bytů v osobním vlastnictví a bytů družstevních je podíl těchto bytů jen 0,2 %.

### 15.3. Stáří bytového fondu

Ve sčítání se pravidelně zjišťuje období výstavby (a také rekonstrukce) domů a odvozeně i bytů. Formulace otázky nebyla ale v jednotlivých sčítáních shodná. Např. v roce 1991 se zjišťovalo samostatně období výstavby a samostatně období rekonstrukce, zatímco v letech 2001 a 2011 to byl jen jeden ukazatel – období výstavby nebo rekonstrukce. Proto z důvodu srovnatelnosti jsou v dalším textu hodnocena pouze poslední dvě sčítání.

V období 2001 – 2011 bylo postaveno nebo zrekonstruováno přes 364 tis. obydlých bytů, což je zhruba o šestinu bytů více než v desetiletí 1991 - 2001. Koresponduje to s tím, že bytová výstavba se po roce 2000 proti devadesátým létům minulého století zvýšila i podle údajů statistiky bytové výstavby - v poslední dekádě bylo dokončeno téměř 330 tis. bytů, což je výrazně více než v devadesátých letech.

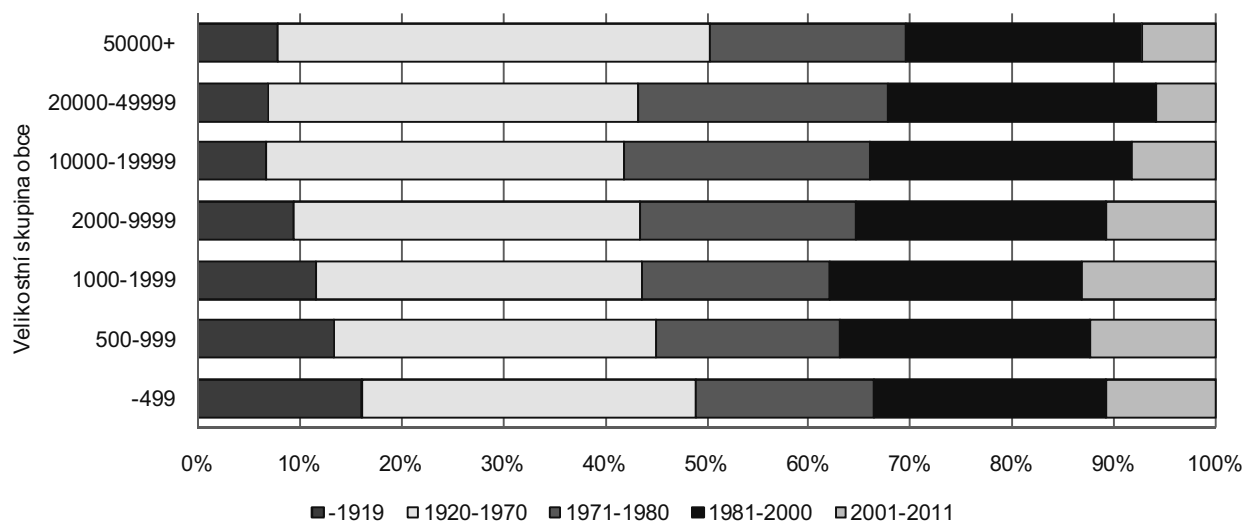
**Většina nových bytů z posledního desetiletí byla v rodinných domech.** Poměrně nízké počty nových bytů z posledního desetiletého období (36 tis. bytů za rok) - v porovnání s dvojnásobnými hodnotami z let sedmdesátých a osmdesátých - měly vliv i na **zvyšování průměrného stáří bytů, které v roce 2001 jen mírně překročilo 41 roků, zatímco v roce 2011 dosáhlo 46,5 roku (tedy o více než 5 let).**

## Obydlené byty podle období výstavby (rekonstrukce) domu v letech 2001 a 2011

Období výstavby (rekonstrukce)	Obydlené byty 2001			Obydlené byty 2011				
	celkem		z toho v rodinných domech	celkem		z toho v rodinných domech	v bytových domech	
	absol.	v %		absol.	v %		nájemní	v osobním vlastnictví
<b>Byty celkem</b>	<b>3 827 678</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>4 104 635</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
v tom:								
do roku 1919	418 004	10,9	15,6	374 654	9,1	12,6	10,5	2,4
1920-1945	561 934	14,7	20,8	529 758	12,9	17,8	13,3	5,9
1946-1970	1 007 222	26,3	20,3	942 613	23,0	16,6	26,1	34,4
1971-1980	861 718	22,5	18,2	822 621	20,0	15,7	18,9	29,5
1981-1990	627 486	16,4	13,3	615 104	15,0	12,0	13,9	14,4
1991-2000	313 769	8,2	10,6	359 204	8,8	11,3	9,0	3,5
2001-2011	x	x	x	364 333	8,9	12,2	6,2	6,9
nezjištěno	37 545	1,0	1,2	96 348	2,3	1,7	2,0	3,0

Struktura bytového fondu podle jeho stáří se výrazně lišila podle velikostní skupiny obce. Obecně platí, že nejvyšší podíl nejstarších bytů s obdobím výstavby nebo rekonstrukce do roku 1919 je v nejmenších obcích do 2 tis. obyvatel, na druhou stranu i nejvyšší podíl nejnovějších bytů, tedy bytů s obdobím výstavby nebo rekonstrukce v letech 2001-2011, je také v malých obcích s 500 – 1 999 obyvateli (především v okolí velkých měst). Ve větších městech (s 10 - 49 tis. obyvatel) jsou zase vyšší podíly bytů postavených v letech 1971-2000 a největší města nad 50 tis. obyvatel mají nejvyšší podíl bytů z let 1920-1970.

Obydlené byty podle období výstavby a velikostní skupiny obce k 26. 3. 2011



## 15.4. Obydlené byty podle velikosti

Trend zvyšování velikosti bytů nadále pokračoval. Výsledky roku 2011 byly ale ovlivněny metodickou změnou, která neumožňuje prosté srovnání absolutních údajů s předchozími sčítáními u ukazatelů počtu obytných místností a velikosti obytné plochy bytu.

V souladu s mezinárodními doporučeními byla při sčítání 2011 za obytnou místnost považována i kuchyně, pokud měla plochu 8 m<sup>2</sup> a větší a pak byla i její celková plocha zahrnuta do obytné plochy bytu. V minulých sčítáních byla kuchyně považována za obytnou místnost pouze v případě, kdy byla jedinou místností v bytě a do obytné plochy bytu se započítávala pouze plocha přesahující 12 m<sup>2</sup>.

Tato metodická změna se projevila ve výrazném poklesu počtu bytů s 1 obytnou místností (o více než 60 % proti roku 2001) a změnila i další relace – výrazně se zvýšil i počet a podíl bytů se 4 nebo 5 a více

**obytnými místnostmi.** Těchto bytů je již více než polovina (53,5 % ze všech bytů se zjištěným počtem místností).

Pozitivní vývoj velikostní struktury bytů byl ovlivněn také jinými faktory. Nově postavené byty jsou větší, např. u bytů z období 2001-2011 jsou téměř dvě třetiny z nich se 4 a více místnostmi. Souvisí to i s tím, že většina (60 %) bytů z tohoto období jsou byty v rodinných domech. Průměrný počet místností se zvyšuje i přístavbou bytů v rodinných domech nebo slučováním bytů při rekonstrukcích domů apod.

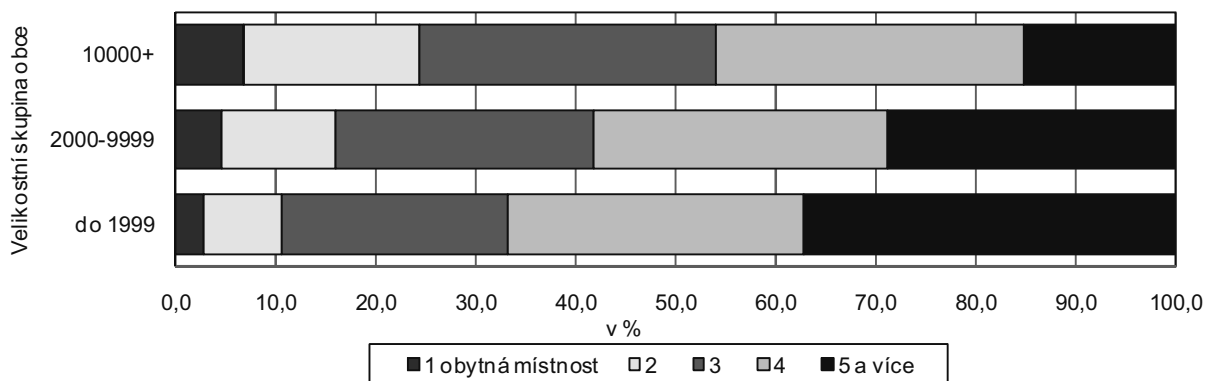
### Složení bytů podle počtu obytných místností v letech 1970 – 2011

Obytné místnosti	Obydlené byty celkem					Složení v %				
	1970	1981	1991	2001	2011	1970	1981	1991	2001	2011
<b>Byty celkem</b>	<b>3 088 841</b>	<b>3 494 846</b>	<b>3 705 681</b>	<b>3 827 678</b>	<b>4 104 635</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
z toho:										
1 obytná místnost	972 364	746 650	572 803	522 101	201 305	31,5	21,4	15,5	13,6	4,9
2	1 183 761	1 245 447	1 171 027	1 171 440	524 080	38,3	35,6	31,6	30,6	12,8
3	672 189	1 033 508	1 272 602	1 358 867	1 017 617	21,8	29,6	34,3	35,5	24,8
4	260 527	308 750	427 053	456 935	1 130 229	8,4	8,8	11,5	11,9	27,5
5 a více	.	160 491	262 196	282 879	873 631	.	4,6	7,1	7,4	21,3

Podstatně větší jsou byty **v rodinných domech**. Průměrný **počet obytných místností v rodinných domech činí 4,4 a v bytových domech 3,1**. Malé byty (s 1-2 obytnými místnostmi) tvořily v rodinných domech necelých 8 % všech bytů, ale v bytových domech představovaly téměř 29 % bytového fondu. A naopak velké byty (s 5 a více místnostmi) tvořily v rodinných domech 43 %, ale v bytových domech jen necelých 7 % bytového fondu.

Rozdíl ve velikosti bytového fondu podle velikostních skupin obcí souvisí s podílem rodinných domů v těchto velikostních skupinách, tzn., že podíl větších bytů klesá s velikostí obce a naopak podíl menších bytů se s rostoucí velikostí obce zvyšuje. V obcích do 499 obyvatel má jen desetina bytů 1-2 obytné místnosti, ale dvě třetiny bytů mají 4 a více místností, zatímco ve městech se 100 tisíci a více obyvateli je malých bytů s 1-2 místnostmi více než čtvrtina a pouze zhruba 43 % bytů má 4 a více pokojů.

**Obydlené byty podle počtu obytných místností a velikostní skupiny obcí k 26.3.2011**



Na velikost bytu má vliv i období výstavby nebo rekonstrukce. Např. v bytech s obdobím výstavby do roku 1945 byl podíl nejmenších bytů (s 1-2 místnostmi) a největších bytů (s 5 a více místnostmi) zhruba stejný, zatímco v bytech postavených (nebo zrekonstruovaných) po roce 1990 byl podíl největších bytů proti malým bytům více než dvojnásobný. U bytů postavených do roku 1970 jsou nejčastější byty třípokojové, u bytů z období výstavby (rekonstrukce) 1971 – 1990 jsou nejčastější byty čtyřpokojové a byty z posledního dvacetiletí jsou nejčastěji s pěti a více obytnými místnostmi.

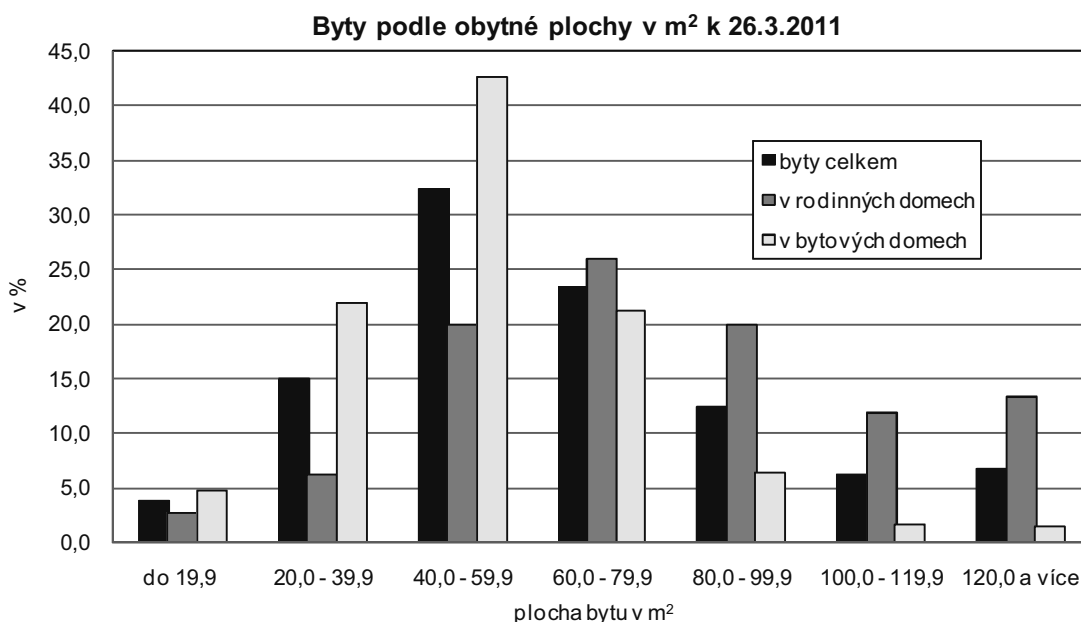
**Také údaje o obytné ploše bytů potvrzují skutečnost, že se byty zvětšují.** Jestliže v roce 1980 tvořily malé byty do 40 m<sup>2</sup> téměř polovinu bytového fondu a velké byty nad 80 m<sup>2</sup> jen 5 % bytového fondu, tak v roce 2011 byla relace jiná. Podíl malých bytů klesl již jen na necelých 19 % a podíl velkých bytů se naopak zvýšil na více než čtvrtinu bytového fondu se zjištěnou plochou.

Při sčítání v roce 2011 bylo stejně jako v roce 2001 nejvíce bytů s obytnou plochou 40 - 59 m<sup>2</sup>, ale poté již následovaly byty se 60 - 79 m<sup>2</sup> obytné plochy. Každý sedmý byt měl již více než 100 m<sup>2</sup> obytné plochy.

### Vývoj počtu obydlených bytů podle obytné plochy v letech 1980 – 2011

Obytná plocha bytu v m <sup>2</sup>	Počet bytů				
	1980	1991	2001	2011	
				abs.	v %
do 19,9 m <sup>2</sup>	334 107	279 694	228 292	142 165	3,5
20,0 - 39,9	1 373 226	1 280 852	1 176 578	543 999	13,3
40,0 - 59,9	1 209 447	1 397 359	1 398 993	1 176 117	28,7
60,0 - 79,9	392 306	461 346	566 313	849 822	20,7
80,0 - 99,9	136 977	194 419	254 944	452 917	11,0
100,0 - 119,9	48 697	68 682	99 242	227 116	5,5
120,0 a více m <sup>2</sup>	-	23 329	67 840	246 414	6,0
nezjištěno	86	-	35 476	466 085	11,4
<b>Celkem</b>	<b>3 494 846</b>	<b>3 705 681</b>	<b>3 827 678</b>	<b>4 104 635</b>	<b>100,0</b>

Výrazné rozdíly byly ve velikosti obytné plochy mezi rodinnými a bytovými domy. Zatímco malé byty do 40 m<sup>2</sup> tvořily v bytových domech více než čtvrtinu a velké byty nad 80 m<sup>2</sup> jen necelou desetinu, tak u bytů v rodinných domech je tomu obráceně. Podíl malých bytů zde dosahoval jen 9 % a podíl velkých bytů je naopak téměř poloviční (45 %).



## 15.5. Úroveň, kvalita a vybavenost bytového fondu

Rovněž srovnání průměrných hodnot úrovněových ukazatelů obydlených bytů za rok 2011 s předchozími sčítáními bylo ovlivněno zmíněnou změnou metodiky. Ve svém důsledku to znamenalo u všech ukazatelů s výjimkou průměrné obytné plochy na obytnou místnost markantní zlepšení hodnot oproti pozvolnému pozitivnímu vývoji mezi předchozími cenzy. Pokles obytné plochy na obytnou místnost lze vysvětlit menší průměrnou plochou kuchyní splňujících velikostní kritéria obytné místnosti (13,5 m<sup>2</sup>). I při aplikaci metodiky předchozích sčítání byly u všech úrovněových ukazatelů nadále patrné pozitivní trendy, které oproti poslednímu sčítání dokonce ještě více zesílily.

Metodicky neovlivněný zůstal průměrný počet obvykle bydlících osob na 1 byt, který se poprvé snížil pod hodnotu 2,5 osob, což souvisí s pokračující proměnou struktury domácností, zejména pak s nárůstem domácností jednotlivců.

### Úrovně ukazatele obydlých bytů v letech 1970 – 2011

Úrovně ukazatele bydlení	1970	1980	1991	2001	2011		
					celkem	z toho	
						v rodinných domech	v bytových domech
Průměrná obytná plocha (v m <sup>2</sup> )							
na byt	39,1	42,7	45,9	49,5	65,3	80,9	52,6
na obytnou místnost	18,6	17,7	17,2	18,2	17,1	17,7	16,4
Průměrný počet osob							
na byt	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47	2,80	2,21
na obytnou místnost	1,50	1,21	1,04	0,98	0,68	0,64	0,72
Počet obytných místností na byt	2,10	2,41	2,66	2,72	3,70	4,41	3,12

Vyšší vypovídací hodnotu poskytuje srovnání úrovně ukazatelů obydlých bytů podle druhu domu v roce 2011, jejichž výpočet je založen na stejné metodice.

Byty v rodinných domech mají v průměru o 1,29 obytných místností více než byty v bytových domech (3,12), což se při srovnatelné velikosti obytných místností odráží ve výrazně vyšší obytné ploše bytu (o 28,3 m<sup>2</sup>). Proto i přes podstatně vyšší průměrný počet obvykle bydlících osob v bytech rodinných domů (2,80) proti bytovým domům (2,21) vychází průměrný počet osob na obytnou místnost v bytech bytových domů lépe jen nepatrně (o 0,08 osoby).

Naopak příznivěji pro rodinné domy vyznívá toto srovnání u průměrné obytné plochy na osobu, která u bytů v rodinných domech činí 36,1 m<sup>2</sup>, zatímco v bytových domech pouze 29,6 m<sup>2</sup>. Z velikostních ukazatelů obydlých bytů tak lze usuzovat na v průměru lepší úroveň bydlení v rodinných domech.

### Úrovně ukazatele obydlých bytů podle velikostních skupin obcí k 26. 3. 2011

Velikostní skupina obce	Průměrná obytná plocha (v m <sup>2</sup> )		Průměrný počet osob		Průměrný počet obytných místností
	na byt	na obytnou místnost	na byt	na obytnou místnost	na byt
<b>ČR celkem</b>	<b>65,3</b>	<b>17,1</b>	<b>2,47</b>	<b>0,68</b>	<b>3,70</b>
v tom velikostní skupina obce:					
do 499 obyvatel	76,7	17,6	2,73	0,66	4,19
500 - 999	76,6	17,5	2,78	0,66	4,23
1 000 - 1 999	75,6	17,4	2,76	0,67	4,19
2 000 - 9 999	68,9	17,1	2,59	0,67	3,90
10 000 - 19 999	62,2	16,9	2,42	0,69	3,57
20 000 - 49 999	60,0	16,8	2,34	0,68	3,47
50 000 a více obyvatel	57,9	17,0	2,26	0,69	3,33

### Významné rozdíly byly v jednotlivých velikostních skupinách obcí:

- Ukazatel průměrné obytné plochy na obydlý byt byl příznivější v menších, venkovských obcích, což je dáno zejména vyšším zastoupením rodinných domů ve venkovské zástavbě.
- Rozdíl v průměrné obytné ploše bytů v nejmenších obcích do 499 obyvatel a ve městech nad 50 tisíc obyvatel činil cca 19 m<sup>2</sup>.



- Průměrný počet obytných místností na byt v obcích do 2 tisíc obyvatel dosahoval zhruba hodnoty 4,2 obytných místností, zatímco u měst nad 50 tisíc obyvatel činil pouze 3,3.

Naproti tomu průměrné velikosti obytných místností jsou relativně srovnatelné a marginální rozdíly jsou patrné i u průměrného počtu osob na obytnou místnost. Byty ve venkovských obcích jsou totiž charakteristické vyšším zalidněním (žije v nich v průměru o 0,5 osoby více než v bytech ve velkých městech), které tak vyvažuje pozitivní efekt většího počtu obytných místností v bytě.

Pokud se porovná úroveň bydlení na venkově a ve větších městech podle druhu domu, není lepší pozice venkovských obcí již tak evidentní. U bytových domů v nejmenších obcích byla sice průměrná obytná plocha na byt zhruba o 5 m<sup>2</sup> vyšší než ve městech, ale na druhé straně měly díky své vyšší zalidněnosti nepatrně nižší průměrnou obytnou plochu na osobu. U rodinných domů vykazovala dokonce průměrná velikost bytu v největších městech nad 100 tisíc obyvatel téměř o 7 m<sup>2</sup> lepší hodnoty než v nejmenších obcích do 199 obyvatel.

## Technická vybavenost obydlených bytů

Pozitivní vývoj pokračoval také u technické vybavenosti obydlených bytů, když ke zlepšení došlo u všech sledovaných charakteristik.

- Výrazné zlepšení bylo u vybavenosti bytů ústředním a etážovým topením, které v roce 2011 mělo již 9 z 10 bytů.
- Nadále, i když již mírnějším tempem, pokračovalo také zavádění plynu do bytů a jejich připojování na kanalizační síť. **Na kanalizační přípojku bylo napojeno téměř 80 % bytů**, přičemž dalších téměř 19 % bytů mělo alespoň vlastní žumpu či jímku.
- Skoro každý byt měl zavedený vodovod (pouze 0,3 % bytů bez vodovodu), koupelnu či sprchový kout (pouze 0,9 % bytů bez vlastní či společné koupelny v bytě či mimo byt) a splachovací záchod (pouze 1,2 % bytů bez vlastního či společného splachovacího záchodu v bytě či mimo byt).

### Technická vybavenost obydlených bytů v letech 1970 – 2011 v %

Technická vybavenost	1970	1980	1991	2001	2011
Plyn zaveden do bytu	35,6	42,9	50,1	64,8	68,7
Vodovod v bytě	81,4	92,4	97,0	99,1	99,6
Přípoj na kanalizační síť	59,1	63,2	68,1	75,1	79,7
Splachovací záchod v bytě	53,3	73,5	88,6	94,4	97,3
Koupelna (sprchový kout) v bytě	58,7	76,4	91,0	96,2	98,3
Ústřední, etážové topení	31,9	58,4	77,6	82,3	90,0

Nejvyšší relativní nárůst oproti předchozímu sčítání zaznamenala vybavenost bytových domácností osobním počítačem, který byl v roce 2011 součástí již téměř dvou třetin bytů. Zároveň se radikálně proměnila i struktura osobních počítačů podle připojení k internetu, který se stal prakticky samozřejmostí.

Z hlediska velikosti obcí **největší rozdíly mezi městem a venkovem byly u napojení bytů na kanalizační síť a na rozvod plynu**, což je podstatně ovlivněno tím, zda jsou tyto sítě do příslušné obce zavedeny:

- Ve venkovských obcích do 2 tisíc obyvatel nebyl v roce 2011 zaveden plyn do bytu a přípoj na kanalizační síť ani u poloviny bytů, přičemž u nejmenších obcí do 199 obyvatel mělo zavedený plyn pouze 27 % obydlených bytů a přípoj na kanalizační síť necelá pětina obydlených bytů.
- Naproti tomu ve městech nad 10 tisíc obyvatel mělo připojení na plynovodní síť téměř 80 % obydlených bytů a na kanalizační síť dokonce 95 % obydlených bytů.

**Mnohem menší disparita byla zjištěna ve vybavenosti bytových domácností osobním počítačem**, kdy venkovské obce do 199 obyvatel zaostávaly s 55,8% podílem za největšími městy nad 100 tisíc obyvatel o 14,4 procentních bodů.

V případě vybavenosti bytů vodovodem, splachovacím záchodem či koupelnou (sprchovým koutem) se rozdíly mezi městem a venkovem prakticky vyrovnaly.

## Obydlené byty podle způsobu vytápění a podle druhu domu v letech 1991 - 2011

Rok sčítání, druh domu	Obydlené byty celkem	z toho podle způsobu vytápění v %		
		ústřední	etážové (s kotlem v bytě)	kamna
1991	3 705 681	59,0	18,6	21,7
2001	3 827 678	73,6	8,1	15,0
2011	4 104 635	80,4	7,1	8,7
z toho podle druhu domu:				
v rodinných domech	1 795 065	84,7	2,9	9,1
v bytových domech	2 257 978	77,5	10,5	8,4

Nadále **příznivý vývoj** byl zaznamenán u **způsobu vytápění** obydlých bytů.

Zvyšoval se podíl bytů s ústředním vytápěním a naopak klesal podíl bytů vytápěných kamny.

Navíc vytápění kamny, které bylo zjištěno u 357 tisíc obydlých bytů, nemusí vždy znamenat horší kvalitu bydlení, neboť 40,1 % z nich využívalo jako energii k vytápění plyn a 32,3 % z nich elektřinu.

Kamna na plyn nebo elektřinu jsou při hodnocení kvality bytového fondu považována za rovnocenná s ústředním topením. Byty s tímto způsobem vytápění jsou zahrnuty při úplném příslušenství do bytů tzv. standardních.

Etážové vytápění s tepelným zdrojem umístěným přímo v bytě uvedlo 7,1 % obydlých bytů, což oproti minulému sčítání představovalo pouze nepatrný pokles. U téměř 113 tisíc bytů se způsob vytápění nepodařil v roce 2011 vůbec zjistit.

## Obydlené byty podle používané energie k vytápění a podle druhu domu

Rok sčítání, druh domu	Obydlené byty celkem	z toho podle energie používané k vytápění v %				
		z kotelny mimo dům	uhlí, koks, uhelné brikety	plyn	elektřina	dřevo, dřevěné brikety
2001	3 827 678	36,6	15,0	36,6	6,5	4,4
2011	4 104 635	33,3	8,2	34,6	6,2	7,0
z toho podle druhu domu:						
v rodinných domech	1 795 065	1,2	16,4	50,3	8,9	14,3
v bytových domech	2 257 978	59,2	1,8	22,2	4,0	1,2

**V roce 2011 se nepoužívanější energií k vytápění v obydlých bytech stal v absolutním i relativním vyjádření poprvé plyn.** Další zlepšení kvality vytápění proti předchozímu sčítání znamenal i pokles podílu energie z uhlí, koks a uhelných briket téměř na polovinu. Naopak renesanci zažívá vytápění dřevem a dřevěnými briketami, které ve srovnání s rokem 2001 vzrostlo o 70 % a k vytápění bylo používáno již častěji než stagnující elektřina.

**Rozdílná byla struktura používané energie k vytápění obydlých bytů podle druhu domu.** Zatímco u rodinných domů deklarovala polovina uživatelů bytů jako hlavní zdroj pro vytápění plyn a necelá třetina pevná paliva, v bytových domech převažovala energie z kotelny mimo dům následovaná plynem, přičemž podíl pevných paliv byl naprosto minimální. Uvedené údaje tak potvrzují přetrvávající vyšší kvalitu vytápění bytových domů.

**Podobně diferencovaná byla i skladba používané energie k vytápění obydlých bytů v různých velikostních skupinách obcí.** V nejmenších obcích do 500 obyvatel představovaly nejčastější druhy paliva k vytápění uhlí, koks a uhelné brikety (30,1 %) následované dřevem (25,1%). S rostoucí velikostí obce se zvyšovalo zastoupení energie z kotelny mimo dům, která byla hlavním zdrojem vytápění ve městech nad 10 tisíc obyvatel a u měst s více než 20 tisíci obyvatel ji využívala dokonce více než polovina obydlých bytů.

## Kvalita bytového fondu – typ bytu

Jako základní syntetický ukazatel pro hodnocení celkové kvality bytového fondu sloužil **v roce 2011 nově definovaný typ bytu, který nahradil v předchozích sčítáních podobně konstruované kategorie bytu**. Byty se tak na základě způsobu vytápění a dostupnosti základního příslušenství nově členily místo do čtyř kategorií pouze na **byty standardní a byty se sníženou kvalitou**.

Díky zachování jednotné metodiky výpočtu je však částečně možné vzájemné srovnání obou charakteristik v čase (standardní byty jsou členěny v detailu bývalých kategorií I a II; byty se sníženou kvalitou lze porovnat pouze s agregací bývalých kategorií III a IV, vzhledem k jejich malému počtu ale nejde o významnou ztrátu informací).

### Obydlené byty podle typu v letech 1970 – 2011

Typ bytu	1970	1980	1991	2001	2011
absolutně					
<b>Byty standardní</b>	<b>1 621 021</b>	<b>2 682 097</b>	<b>3 385 425</b>	<b>3 670 819</b>	<b>3 761 498</b>
v tom:					
s ústředním topením a úplným příslušenstvím	741 209	1 642 362	2 591 221	3 385 965	3 584 119
ostatní	879 812	1 039 735	794 204	284 854	177 379
<b>Byty se sníženou kvalitou</b>	<b>1 467 820</b>	<b>812 749</b>	<b>320 256</b>	<b>127 131</b>	<b>230 319</b>
v %					
<b>Byty standardní</b>	<b>52,5</b>	<b>76,7</b>	<b>91,4</b>	<b>96,7</b>	<b>94,2</b>
v tom:					
s ústředním topením a úplným příslušenstvím	24,0	47,0	69,9	89,2	89,8
ostatní	28,5	29,8	21,4	7,5	4,4
<b>Byty se sníženou kvalitou</b>	<b>47,5</b>	<b>23,3</b>	<b>8,6</b>	<b>3,3</b>	<b>5,8</b>

**Mezi roky 1970 a 2001 probíhal jednoznačný proces růstu počtu bytů s maximálním vybavením (ústřední topení a úplné příslušenství) na úkor bytů se sníženou kvalitou, který vedl k trvalému zlepšování kvality obydlí bytového fondu.**

Plynulé zvyšování kvality bytového fondu bylo zdánlivě zastaveno v roce 2011, kdy výsledky ukazovaly na změnu trendu (zvýšení počtu a podílu bytů se sníženou kvalitou). Tento údaj nevyovídá ale ve skutečnosti o reálném zhoršení kvality bytů, ale pouze o snížené kvalitě vstupních dat, z nichž se typ bytu odvozoval. Nekorektní kombinace chybějících vstupních údajů o vybavenosti bytu spolu s ústředním topením se promítly do nadhodnocení počtu i podílu bytů se sníženou kvalitou. Srovnání bytů se sníženou kvalitou (původní III. a IV. kategorie) s předchozími sčítáními proto není zcela reprezentativní ani průkazné. S ohledem na minimální váhu těchto bytů v celkovém bytovém fondu (pouhých 5,8 %) neovlivňuje ale toto zkreslení zásadním způsobem informace o úhrnných kvalitativních charakteristikách bytů.

Z hlediska srovnání typu bytu podle druhu domu vykazovaly v roce 2011 vyšší kvalitu byty v bytových domech, v nichž podíl standardních bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím dosahoval 91,5 %, zatímco u bytů v rodinných domech jich bylo 87,8 %. S přihlédnutím k období výstavby nebo rekonstrukce byla kvalita bytového fondu nejnižší v nejstarších domech (postavených nebo zrekonstruovaných do roku 1919). S klesajícím stářím domů a bytů se kvalita zlepšuje.

## 15.6. Úroveň bydlení domácností

Výsledky sčítání lidu, domů a bytů přináší rovněž údaje o úrovni bydlení jednotlivých typů hospodařících domácností. Nárůst počtu obydlí bytů za posledních 20 let o necelých 11 % byl mírně vyšší než nárůst počtu hospodařících domácností (o necelých 10 %), což se projevilo i v poklesu počtu domácností, které žijí společně v jednom bytě – z 532,4 tis. v roce 1991 na 461,0 tis. v roce 2011.

Analogicky k tomuto vývoji se **proti roku 1991 snížil i podíl bytů se 2 a více hospodařícími domácnostmi, a to o třetinu**.

Pokles počtu bytů, v nichž žijí dvě nebo více domácností a snižování průměrné velikosti domácnosti se odrazily ve snížení průměrného počtu osob v bytě. Především rostl podíl bytů s jednou bydlící osobou. Ten se za dvacet let zvýšil z necelých 23 % na téměř 30 %. Rostl i podíl bytů se 2-3 osobami, ale podstatně pomaleji, a naopak podíl bytů se 4 a více osobami se snižoval.

#### Počet bytů podle počtu hospodařících domácností a osob v bytě v letech 1991 – 2011

Hospodařící domácnost	1991		2001		2011		Index 2011/1991
	Počet bytů	Struktura v %	Počet bytů	Struktura v %	Počet bytů	Struktura v %	
1 hospodařící domácnost v bytě	3 451 488	93,1	3 505 383	91,6	3 914 144	95,4	113,4
v tom s počtem osob:							
1	842 443	22,7	957 757	25,0	1 214 201	29,6	144,1
2-3	1 572 427	42,4	1 677 014	43,8	1 881 138	45,8	119,6
4 a více	1 036 628	28,0	870 612	22,7	818 805	19,9	79,0
2 a více hospodařících domácností v bytě	254 193	6,9	322 295	8,4	190 491	4,6	74,9
<b>Celkem</b>	<b>3 705 681</b>	<b>100,0</b>	<b>3 827 678</b>	<b>100,0</b>	<b>4 104 635</b>	<b>100,0</b>	<b>110,8</b>

**Nejvyšší úroveň bydlení mají domácnosti jednotlivců.** Přestože bydlí v nejmenších bytech jak z hlediska průměrné obytné plochy, tak počtu obytných místností na byt, mají nejprůzračnější ukazatele průměrného počtu osob na byt i obytnou místnost. Bydlí totiž mnohdy v bytech, jež dříve sloužily pro bydlení celých rodin, ale jednotlivci v nich zůstal v bytě sám jako poslední člen původně rodinné domácnosti. V roce 2011 tak již bylo více než 1,2 milionu bytů, v nichž bydlela jen jedna osoba, jejich počet se za dvacet let zvýšil o 44 %.

#### Úroveň bydlení podle typu bytové domácnosti k 26. 3. 2011

Typ bytové domácnosti	Počet bytů	Struktura v %	Průměrný počet osob na		Průměrná obytná plocha bytu	Počet obytných místností na byt
			byt	obytnou místnost		
<b>1 hospodařící domácnost</b>	<b>3 914 144</b>	<b>95,4</b>	<b>2,37</b>	<b>0,73</b>	<b>64,5</b>	<b>3,66</b>
v tom domácnosti:						
jednotlivci	1 214 201	29,6	1,00	0,42	52,1	3,00
vícečlenné nerodinné	175 164	4,3	2,55	0,95	58,0	3,22
rodinné	2 524 779	61,5	3,02	0,86	70,2	3,98
s 1 rodinou	2 458 943	59,9	2,96	0,85	69,7	3,95
úplné rodiny bez závislých dětí	1 149 959	28,0	2,47	0,72	67,1	3,88
úplné rodiny se závislými dětmi	796 084	19,4	3,89	1,04	77,1	4,25
neúplné rodiny bez závislých dětí	250 413	6,1	2,38	0,76	63,9	3,68
neúplné rodiny se závislými dětmi	262 487	6,4	2,83	0,95	63,4	3,55
se 2 a více rodinami	65 836	1,6	5,29	1,25	86,7	4,85
<b>2 hospodařící domácnosti</b>	<b>172 985</b>	<b>4,2</b>	<b>4,24</b>	<b>1,11</b>	<b>80,5</b>	<b>4,42</b>
<b>3 a více hospodařících domácností</b>	<b>17 506</b>	<b>0,4</b>	<b>7,08</b>	<b>2,18</b>	<b>72,9</b>	<b>3,94</b>

Téměř třetina domácností jednotlivců žila v nájemních bytech, čtvrtina v bytech ve vlastním domě, další čtvrtina v bytech v osobním vlastnictví a zhruba každý devátý jednotlivec žil v družstevním bytě. V rodinných domech měly jejich byty v průměru přes 66 m<sup>2</sup> obytné plochy, v bytových domech jen přes 45 m<sup>2</sup>. Téměř polovinu samostatně bydlících jednotlivců tvořily osoby ve věku 60 a více let, a naopak jen necelých 11 % představovaly osoby do 30 let.

**Úroveň bydlení rodinných domácností byla vyšší u rodin bez závislých dětí,** kde byla mírně nadprůměrná, a naopak výrazně pod průměrem byla úroveň bydlení rodin se závislými dětmi (především úplných rodin se závislými dětmi). S rostoucím počtem závislých dětí v rodinách se průměrná úroveň bydlení snižuje. Zatímco v úplných rodinách s 1 dítětem připadá na 1 obytnou místnost 0,95 osoby, tak v úplných rodinách se 3 a více dětmi připadá na 1 místnost v průměru už 1,35 osoby. Obdobné relace platí i u neúplných rodin.

Přestože je úroveň bydlení v úplných i neúplných rodinách s jedním závislým dítětem výrazně nejvyšší ze všech rodin se závislými dětmi, i tato jejich úroveň je podprůměrná.

Výše uvedené relace se proti předchozím sčítáním příliš nezměnily, což svědčí o pokračující „stabilitě“ bydlení našich domácností a rodin. Jakmile rodina získá svůj byt, často si jej ponechává bez ohledu na jednotlivé fáze vývoje rodiny (tedy i tehdy, jestliže z domácnosti odešly dospělé děti nebo i v případě, že v bytě zůstal pouze jednotlivec jako poslední člen původní rodiny).

V úrovni bydlení samostatně a společně bydlících domácností byly poměrně značné rozdíly. Zatímco ve více než polovině bytů se samostatně bydlící domácností přesahovala obytná plocha na osobu 25 m<sup>2</sup>, v bytech se společně bydlícími domácnostmi téměř ve třech čtvrtinách bytů připadalo na jednu osobu méně než 25 m<sup>2</sup> a v každém šestém bytě se společně bydlícími domácnostmi byla obytná plocha na osobu menší než 10 m<sup>2</sup>.

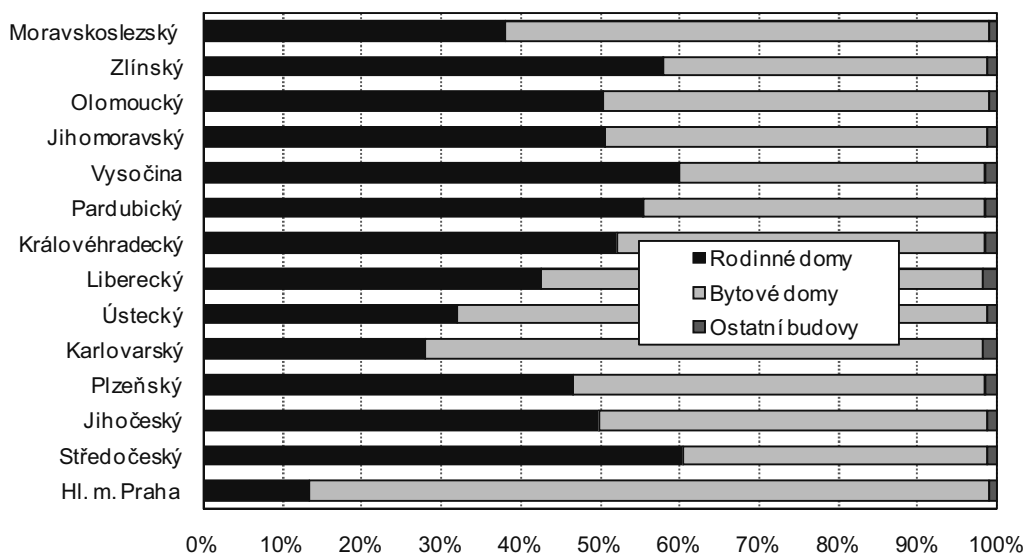
## 15.7. Územní rozdíly bytového fondu

Rozmístění bytů velmi úzce souvisí s územním rozložením obyvatelstva. Nejrozsáhlejší bytový fond byl v roce 2011 v hl. m. Praze (12,4 % všech bytů) a ve Středočeském kraji (12,2 %), které jsou ze všech krajů nejvíce zalidněny. Středočeský kraj díky masivní bytové výstavbě koncentrované zejména do okolí Prahy zaznamenal vůbec nejvyšší relativní přírůstek počtu bytů (16,9 %) ze všech krajů, zatímco Moravskoslezský kraj naopak nejnižší (4,7 %). **Bytový fond se mezi roky 2001 a 2011 při celorepublikovém nárůstu o 8,9 % rozšířil ve všech krajích.**

Z hlediska obydlivosti bytového fondu zaujímaly přední pozice hl. m. Praha (92,2 % obydlivých bytů z celkového bytového fondu v kraji) a Moravskoslezský kraj (90,2 %), nejnižší hodnoty měly Jihočeský kraj (80,2 %) a Kraj Vysočina (81,8 %). I nadále platilo, že podíl neobydlivých bytů byl nejvyšší v regionech s převažujícím venkovským charakterem osídlení a významným rekreačním potenciálem, což dokládají i důvody neobydlivosti.

Využití neobydlivých bytů k rekreaci představovalo nejčastější důvod neobydlivosti v krajích Jihočeském (46,5 %), Vysočina (46,9 %) a Libereckém (48,5 %), ve kterých se týkalo téměř poloviny bytů se zjištěným důvodem neobydlivosti. U všech ostatních krajů převažoval tzv. jiný důvod s nejvyššími hodnotami v hl. m. Praze (79,6 %) a Karlovarském kraji (67,6 %). Absolutně se nejvíce neobydlivých bytů nacházelo ve Středočeském kraji (téměř 100 tisíc), kde byl zjištěn i největší počet bytů sloužících k rekreaci (téměř 33 tisíc). K vůbec nejvyššímu nárůstu neobydlivých bytů oproti předchozímu sčítání došlo v Karlovarském kraji (o 63,9 %), naproti tomu jediný kraj, který zaznamenal úbytek neobydlivých bytů, byla Praha (- 15,9 %).

**Obydlivé byty podle druhu domu v krajích ČR  
k 26. 3. 2011 v %**

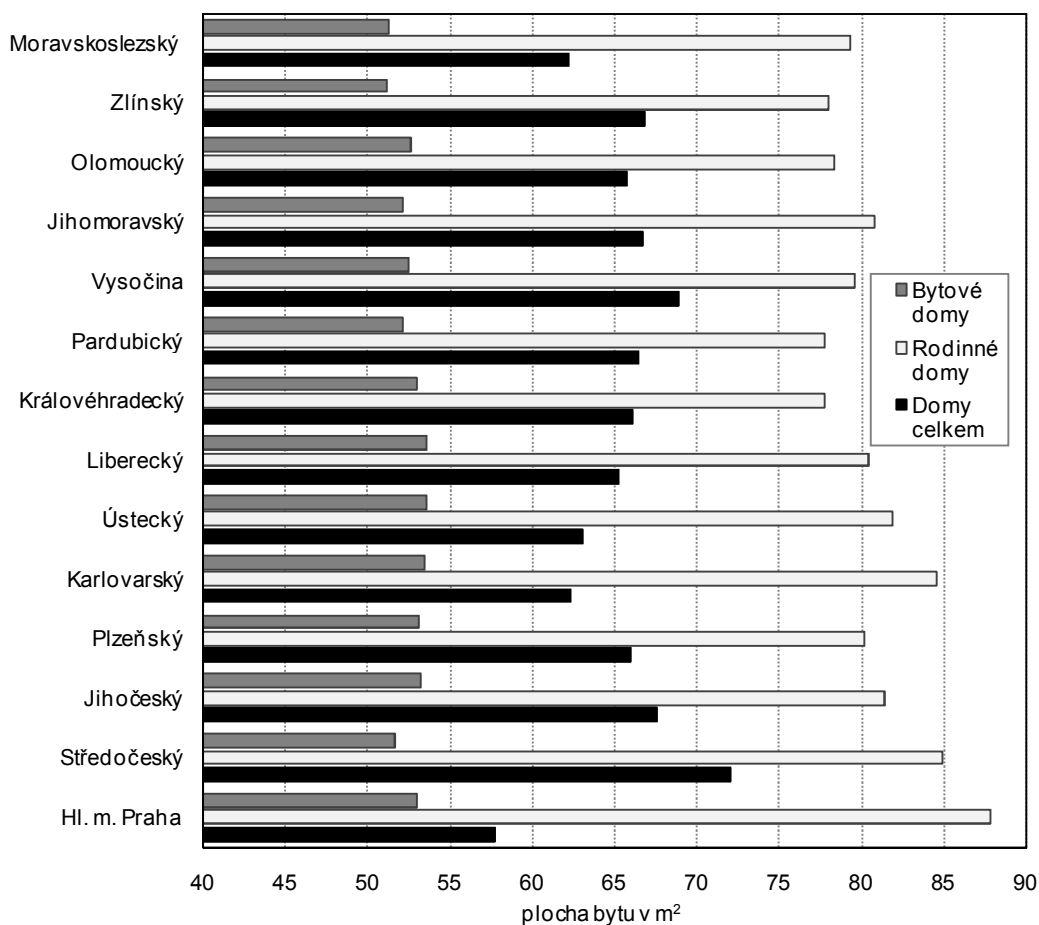


**Územní rozložení obydlivých bytů** podle druhu domu je primárně ovlivněno strukturou domovního fondu, kterou významně determinuje charakter osídlení a míra urbanizace:

- Nejvyšší podíly obydlivých bytů v bytových domech byly v hl. m. Praze (85,7 %) a ve vysoce urbanizovaném Karlovarském (70,3 %) a Ústeckém kraji (66,7 %).

- Naopak **nejvyšší zastoupení obydlených bytů v rodinných domech bylo v krajích s převládajícím venkovským typem zástavby** – ve Středočeském (60,5 %) a v kraji Vysočina (59,8 %).
- Nejvyšší zastoupení nejstaršího bytového fondu postaveného před rokem 1946 mělo hl. m. Praha a Liberecký kraj.
- V posledním desetiletí bylo absolutně **nejvíce bytů postaveno nebo zásadně zrekonstruováno ve Středočeském kraji** (přes 69 tisíc), což odpovídá přibližně každému sedmému obydlenému bytu v kraji.
- Naproti tomu **nejméně intenzivní bytová výstavba byla zaznamenána v Ústeckém a Moravskoslezském kraji**, kde podíl obydlených bytů postavených či modernizovaných v posledním desetiletí představoval pouze 5,4 %, resp. 6,4 % tamního bytového fondu.
- Průměrné stáří obydlených bytů mělo nejvyšší hodnoty v Karlovarském kraji (51,8 let) a hl. m. Praze (51,6 let), naopak nejnižší měl kraj Zlínský (41,5 let) a kraj Vysočina (42,6 let).

**Průměrná obytná plocha na 1 byt (v m<sup>2</sup>) podle druhu domu v krajích ČR k 26. 3. 2011**



**Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt** byla nejnižší v hl. m. Praze, a to i přesto, že zde byty v rodinných domech měly nejvyšší průměrnou obytnou plochu v rámci republiky (87,8 m<sup>2</sup>). Bylo to způsobeno nejvyšším zastoupením bytů v bytových domech, které mají obytnou plochu podstatně nižší. Podprůměrné hodnoty byly zjištěny i v dalších krajích s výraznou převahou obydlených bytů v bytových domech. Nejvyšší průměrnou obytnou plochou zaznamenaly obydlené byty ve Středočeském kraji (72,1 m<sup>2</sup>).

Značné regionální disproporce se vyskytovaly ve **struktuře obydlených bytů podle právního důvodu užívání**. Nejvyšší podíly bytů ve vlastním domě byly ve Středočeském kraji (54,2 % z celkového počtu obydlených bytů se zjištěným právním důvodem užívání) a kraji Vysočina (52,6 %), tedy v regionech s nejvýraznější převahou bytů v rodinných domech. **S výjimkou dvou krajů** - hl. m. Prahy a Karlovarského kraje – **bydlení ve vlastním domě představovalo nejčastější právní důvod užívání bytu i v ostatních krajích**.

V případě hl. m. Prahy byly nejvíce zastoupeny nájemní byty (38,4 %) a byty v osobním vlastnictví (32,3 %); u Karlovarského kraje dominovaly obě kategorie pouze v obráceném pořadí (39,1 % bytů v osobním vlast-

nictví a 27,5 % bytů nájemních). V Moravskoslezském kraji byl zjištěn v rámci všech krajů nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví (14,2 %) při současně nejvyšším zastoupení družstevních bytů (17,2 %).

U technické vybavenosti obydlených bytů byly nejmenší rozdíly mezi kraji zaznamenány u vybavení bytů vodovodem, koupelnou či sprchovým koutem a splachovacím záchodem, které jsou u naprosté většiny bytů prakticky nepostradatelným standardem.

Naopak největší regionální diference byly u připojení bytů na plyn a kanalizační síť, což je dáno zejména odlišnou mírou zavedení těchto sítí v obcích jednotlivých krajů.

#### Technická vybavenost obydlených bytů v krajích ČR k 26. 3. 2011 v %

Kraj	Plyn zaveden do bytu	Vodovod v bytě	Připoj na kanalizační síť	Splachovací záchod v bytě	Koupelna (sprchový kout) v bytě
Hl. m. Praha	71,4	99,9	95,6	98,8	99,1
Středočeský	55,4	99,4	71,7	97,0	98,0
Jihočeský	44,2	99,6	81,0	98,1	98,6
Plzeňský	68,7	99,5	77,5	97,2	98,0
Karlovarský	73,7	99,8	88,8	97,8	98,2
Ústecký	70,8	99,7	85,1	97,0	98,0
Liberecký	54,1	99,6	70,6	94,2	96,3
Královéhradecký	56,2	99,6	72,0	96,0	97,4
Pardubický	67,5	99,7	70,1	96,7	98,0
Vysočina	61,2	99,7	74,1	97,4	98,4
Jihomoravský	83,1	99,6	84,4	97,2	98,4
Olomoucký	75,5	99,6	78,0	97,2	98,3
Zlínský	73,6	99,4	78,0	97,3	98,3
Moravskoslezský	83,0	99,8	74,2	98,0	98,8

**Převládajícím způsobem vytápění obydlených bytů bylo ve všech krajích ústřední vytápění.** Nejvyšší zastoupení bytů s tímto způsobem vytápění měl Moravskoslezský kraj (90,3 % ze všech obydlených bytů se zjištěným způsobem vytápění) a Zlínský kraj (87,8 %). Nejméně byly ústředním topením vybaveny byty v Hl. m. Praze (76,2 %) a v Královéhradeckém kraji (76,6 %).

**Územní diference celkové kvality bytového fondu hodnocené prostřednictvím typu bytu nejsou na krajské úrovni nijak výrazné.** Podíl standardních bytů se pohyboval v rozmezí od 92,5 % v Karlovarském kraji po 95,7 % v kraji Vysočina.

Vybavenost bytových domácností osobním počítačem se v krajích pohybovala v intervalu 60 až 73 %. Maximální hodnota byla v Praze, nejnižší podíly byly v krajích Karlovarském a Ústeckém.