



národní  
úložiště  
šedé  
literatury

## **Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu**

Český statistický úřad  
2014

Dostupný z <http://www.nusl.cz/ntk/nusl-204140>

Dílo je chráněno podle autorského zákona č. 121/2000 Sb.

Tento dokument byl stažen z Národního úložiště šedé literatury (NUŠL).

Datum stažení: 05.06.2024

Další dokumenty můžete najít prostřednictvím vyhledávacího rozhraní [nusl.cz](http://nusl.cz) .

Sčítání lidu, domů a bytů  
Kód publikace: 170216-14

# DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND PODLE VÝSLEDKŮ SČÍTÁNÍ LIDU

**Kontaktní osoba:**

Mgr. Štěpán Moravec

Odbor statistiky obyvatelstva

Tel.: 274 054 367

E-mail: [stepan.moravec@czso.cz](mailto:stepan.moravec@czso.cz)

## Obsah

<b>1. Historický vývoj sčítání domů a bytů a metodické odlišnosti .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Početnost, struktura a stáří domovního a bytového fondu .....</b>	<b>6</b>
2.1. Početnost domovního a bytového fondu .....	6
2.2. Struktura domovního a bytového fondu podle obydlivosti .....	7
2.3. Struktura domovního a bytového fondu podle druhu domu .....	11
2.4. Obydlené domy s byty podle počtu bytů, nadzemních podlaží a materiálu nosných zdí .....	13
2.5. Stáří domovního a bytového fondu .....	16
<b>3. Vlastnická struktura domů a právní důvody užívání bytů .....</b>	<b>21</b>
3.1. Obydlené domy s byty podle vlastníka domu .....	21
3.2. Obydlené byty podle právního důvodu užívání .....	24
<b>4. Vybavenost domovního a bytového fondu .....</b>	<b>28</b>
4.1. Technická vybavenost domovního a bytového fondu .....	28
4.2. Způsob vytápění bytového fondu a energie používaná k vytápění .....	33
<b>5. Velikost a kvalita bytového fondu .....</b>	<b>38</b>
5.1. Velikostní parametry bytového fondu .....	38
5.2. Úrovňové ukazatele bytového fondu .....	41
5.3. Kvalita bytového fondu podle typu bytu .....	46
<b>6. Závěr .....</b>	<b>49</b>

## 1. Historický vývoj sčítání domů a bytů a metodické odlišnosti

Sčítání domů a bytů je integrovanou součástí populačních censů na českém území od roku 1950, kdy se uskutečnilo poprvé celoplošně ve všech obcích. Tradice sčítání bytů však sahá až do roku 1921; tehdy byl ovšem jejich soupis proveden pouze na vybraném území 28 měst a aglomerací s více než 20 tisíci obyvateli. Domy tehdy předmětem sčítání přímo nebyly, nicméně díky zpracování sumarizovaných dat za byty bylo možné odvozeně získat i základní údaje o počtu domů, jejich obydlenosti a počtu bytů v domě. Ke změně došlo až při zmíněném sčítání 1950, kdy se domy a byty sčítaly poprvé na celém území republiky, i když ještě bez vzájemné kombinace s daty za obyvatelstvo. Významným milníkem se v tomto ohledu stalo následující **sčítání v roce 1961**, které představovalo **první integrovaný census** se vzájemným propojením údajů o obyvatelích, domácnostech, bytech a domech. Tato inovativní koncepce s menšími metodickými změnami přetrvávala prakticky až do současnosti, což umožňuje relativně dobrou srovnatelnost dat v čase.

Zásadním metodickým rozdílem sčítání 2011 v porovnání s předchozími censy byl **způsob určení obydlenosti domu a bytu**. Zatímco při sčítání v letech 1961–2001 se odvozovala obydlenost podle trvale bydlících osob, v roce 2011 v souvislosti se zavedením nového konceptu obvykle bydlícího obyvatelstva byla **obydlenost domu a bytu odvozena podle osob obvykle bydlících** (bez ohledu na jejich trvalé, tzn. evidenční bydliště). Takové údaje jsou v souladu s údaji za osoby a domácnosti, které v obydlených bytech a domech žijí. Jako doplňující samostatná informace byla za domy odvozena i obydlenost tzv. trvalá, a to porovnáním adres domů a adres osob s trvalým, resp. dlouhodobým pobytem.

Vedle metodické změny obydlenosti byly při SLDB 2011 nově vymezeny i některé položky u **struktury domovního fondu podle vlastníka** přímo na sčítacích formulářích. Jednalo se zejména o tzv. kombinaci vlastníků a částečně i o bytová družstva.

Zatímco v roce 2001 zahrnovala položka „**kombinace vlastníků**“ spoluvlastnictví vlastníků bytů v případech všech bytů v domě převedených do soukromého vlastnictví i pouze jejich části, sčítání 2011 definovalo kombinaci vlastníků výlučně jako kombinaci různých vlastnických forem, např. domy s částí bytů ve vlastnictví fyzických osob a s částí bytů ve vlastnictví družstva, coby původního vlastníka domu. Pro případ spoluvlastnictví vlastníků bytů u všech bytů v domě byla vytvořena samostatná kategorie „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“.

Širší vymezení než v minulosti měla při sčítání 2011 i kategorie „**bytové družstvo**“, která zahrnovala 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. Oproti tomuto sčítání se v roce 2011 naopak již nezjišťovala vlastnická forma družstev založených 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).

U otázky na **materiál nosných zdí domu** je položka „**kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací**“ agregací položek „kámen“, „kámen a cihly“ a „cihly, tvárnice, cihlové bloky“, které byly při sčítání v roce 2001 zjišťovány samostatně.

V tématu **ústřední topení a druh paliva** nebyly oproti roku 2001 zjišťovány samostatné údaje o domech s dálkovým topením a blokovou kotelnou, ani používaný druh paliva u kotelny mimo dům; všechny tyto kategorie byly shrnuty v jediné položce „**kotelna mimo dům**“.

U bytového fondu bylo kromě rozdílného odvozování obydlenosti nejmarkantnější metodickou změnou ovlivňující srovnatelnost výsledků SLDB 2011 s předchozími censy **odlišné vymezení obytné místnosti**. Na základě mezinárodních doporučení byla při sčítání 2011 za obytnou místnost nově považována

i kuchyně, pokud měla plochu 8 m<sup>2</sup> a větší a za těchto podmínek 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. Do obytné plochy bytu se dříve kromě plochy všech obytných místností měřících 8 a více m<sup>2</sup> započítávala z kuchyně pouze plocha přesahující 12 m<sup>2</sup>. **Metodická změna** provedená v roce 2011 se projevila jak v **ukazateli počtu obytných místností** v obydleném bytě, tak **ve velikosti obytné plochy**.

K významné terminologické změně s částečným omezením detailní časové srovnatelnosti dat došlo i u hodnocení **typologie kvality bytů**, která se odvozovala na základě vybavenosti bytů ústředním vytápěním a základním příslušenstvím. Jestliže až do sčítání 2001 se dle těchto hodnotících parametrů rozlišovaly čtyři **kategorie bytu** (I. - IV.), ve výsledcích sčítání 2011 byly nahrazeny pouze dvěma základními **typy bytů** (byty standardními a byty se sníženou kvalitou). Provedená úprava reagovala jak na novelizaci právních norem, tak na požadavky uživatelů dat ze strany státní správy. Díky zachování jednotné metodiky výpočtu a zpracování i publikování výsledků za byty standardní v detailnějším členění podle způsobu vytápění a příslušenství je však z větší části zajištěna vzájemná kompatibilita obou ukazatelů v čase. Zcela to platí pro srovnatelnost bývalých I. a II. kategorií bytů s dílčími kategoriemi bytů standardních, zatímco byty se sníženou kvalitou jsou srovnatelné pouze s agregací bývalých kategorií III. a IV. Vzhledem k malé váze skupiny bytů horší kvality ale menší detail výstupů neznamená podstatnou ztrátu informací.

Odlišnosti oproti předchozímu sčítání, související s širším pojetím bytového družstva coby vlastníka domu, byly ve vymezení **právního důvodu užívání bytu** zaznamenány u položky „byt družstevní“, která nově zahrnovala všechny případy družstevních bytů. Při sčítání v roce 2001 byly samostatně zjišťovány právní důvody užívání „byt člena stavebního bytového družstva“ a „byt člena družstva nájemců založeného v průběhu privatizace“. Byty lidových bytových družstev (LBD) byly v roce 2001 (i v předchozích sčítáních) sčítány jako byty nájemní, zatímco v roce 2011 byly rovněž klasifikovány jako byty družstevní.

Ve srovnání se sčítáním 2001 se již **nezjišťovaly údaje o vybavenosti bytové domácnosti osobním automobilem, telefonem a rekreačním objektem**, které byly veřejností vnímány velmi citlivě. V bytovém listu zůstala pouze otázka na vybavení bytové domácnosti osobním počítačem a připojením k internetu, která byla obsahem sčítání i v roce 2001.

Prosté porovnání výsledků SLDB 2011 s předchozím sčítáním však vedle částečně odlišné metodiky i okruhu zjišťovaných údajů ztěžuje ještě jeden fakt – **zvýšený podíl nezjištěných hodnot u některých otázkách** (tzv. míra non-response). Z výsledků sčítání 2001 vyplývá, že podíl nezjištěných odpovědí se pohyboval u údajů o domech a bytech kolem 1 %. Vyšší podíl nezjištěných odpovědí byl pouze u otázek, týkajících se vybavenosti domácností (zejména automobil – 5 % a rekreační objekt – 8,5 %), které byly veřejností vnímány více negativně.

Při posledním sčítání se **míra non-response u většiny otázek za domy a byty zvýšila**, u některých položek zejména na bytových listech i velmi výrazně. Vůbec nejhorší míru non-response vykazala otázka na vybavení bytové domácnosti osobním počítačem s připojením k internetu, která nebyla zodpovězena v 12,8 % případů. Hojný výskyt neuvedených odpovědí zaznamenaly i otázky k technické vybavenosti bytů – u vybavení plynem (9,4 %), vodovodem (8,1 %), teplou vodou (7,8 %), koupelnou, resp. sprchovým koutem (7,1 %), záchodem (7,0 %). Vysoké procento nezjištěných odpovědí se týkalo i velikosti bytu vyjádřené počtem obytných místností a výměrou obytné plochy. Obytnou plochu se nepodařilo zjistit u 11,4 % obydlených bytů, počet obytných místností s podlahovou plochou 8 m<sup>2</sup> a více u 8,7 % bytů. Energie používaná k vytápění nebyla specifikována u každého desátého obydleného bytu, poloha bytu v domě u 7,6 % obydlených bytů. U zbylých položek na bytovém listu přesahovaly podíly zjištěných hodnot již 95% hranici.

**Podstatně lepší míru vyplněnosti zaznamenaly otázky na domovním listu**, což bylo nepochybně dáno předvyplněním většiny domovních listů dostupnými údaji z administrativních zdrojů. S výjimkou počtu nadzemních podlaží, kde míra non-response činila 4,8 %, se podíl zjištěných odpovědí u většiny dalších

otázek pohyboval mezi 97 až 98 %. V zájmu dosažení co nejlepší srovnatelnosti výsledků mezi jednotlivými sčítáními a kvůli nárůstu podílu nezjištěných odpovědí byly **relativní hodnoty ve všech komentářích, tabulkách a grafech v této analýze vypočítány pouze ze zjištěných hodnot**, není-li výslovně uvedeno jinak.

Vedle metodických změn některých vstupních údajů na sčítacích formulářích či nově konstruovaných odvozených proměnných se sčítání domů a bytů v roce 2011 od předchozích censů odlišovalo ještě jedním inovativním prvkem. Tím bylo **využití administrativních zdrojů dat** pro generování a předvyplnění sčítacích formulářů. V případě domovních a bytových listů k tomuto účelu sloužil **Registr sčítacích obvodů a budov (RSO)**, který je podle zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě spravován Českým statistickým úřadem. Domovní listy byly předvyplněny pokaždé, když byly údaje pro daný dům k dispozici. Bytové listy však mohly být předvyplněny pouze pro byty v domech s jedním bytem, protože v domech s více byty by z důvodu neexistující evidence bytů bylo při distribuci formulářů prakticky nemožné přiřadit bytové listy k odpovídajícím bytům. Respondenti, případně sami sčítací komisaři měli povinnost předvyplněné údaje opravit, pokud byly v rozporu se skutečným aktuálním stavem. Údaje z RSO, které nebyly na domovních či bytových listech opraveny, vstoupily přímo do zpracování výsledků, což představovalo významný milník ve využití administrativních zdrojů dat jakožto referenčního datového zdroje pro vlastní census.

Ačkoliv pro základní charakteristiky za domy a byty by bylo možné provést poměrně transparentní celoplošné srovnání v časové řadě prakticky až do roku 1961, **cílem publikace je postihnout hlavní vývojové trendy a kvantitativní a kvalitativní změny, které se odehrály po politickém převratu v roce 1989** na pozadí zásadních politických, ekonomických a společenských změn. Jako výchozí milník pro srovnávání slouží SLDB 1991, které víceméně zobrazuje stav společnosti po čtyřicetiletém období socialismu na počátku transformačních procesů. Dalším milníkem je sčítání provedené na přelomu tisíciletí v roce 2001 a analyzované dvacetileté období zakončuje poslední sčítání realizované v roce 2011. **Srovnání výsledků za domy a byty ze třech posledních sčítání** umožňuje odhalit, kvantifikovat a zhodnotit stěžejní změny v početnosti, struktuře i kvalitě domovního a bytového fondu, k nimž po roce 1989 došlo.

## 2. Početnost, struktura a stáří domovního a bytového fondu

### 2.1. Početnost domovního a bytového fondu

Do počtu domů jsou v SLDB 2011 zahrnuty všechny domy určené k bydlení bez ohledu na jejich obydlenost, dále pak objekty určené k jinému účelu než k bydlení s byty (bytem) a ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k bydlení. Do počtu domů tak patří kromě rodinných a bytových domů např. studentské koleje, internáty, dětské domovy, ústavy sociální péče, domovy důchodců, penziony pro seniory, kláštery a konventy, ubytovny, azylová zařízení pro cizince, provozní budovy s bytem (např. škola s bytem) apod.

Domovní fond k 26. 3. 2011 přesáhl hranici 2 milionů domů. Ve srovnání s rokem 1991 došlo k nárůstu počtu domů o 15,5 %, přičemž v novém tisíciletí byl absolutní i relativní přírůstek domovního fondu vyšší (189 101, resp. 9,4 %) než mezi sčítáními 1991 a 2001 (100 477, resp. 5,4 %) a dokonce vůbec nejvyšší od sčítání 1960. Je však třeba dodat, že sčítání domů 1991 provázely určité metodické nepřesnosti, které souvisely se souběžně prováděným soupisem objektů individuální rekreace. Část neobydlených domů sloužících k rekreaci nebyla kvůli tomu do domovního fondu vůbec zahrnuta, přestože nebyly vyňaty z bytového fondu. Tyto domy pak byly do domovního fondu správně zařazeny při SLDB 2001, čímž došlo k umělému nadhodnocení přírůstu domovního fondu v devadesátých letech. Zrychlený nárůst počtu sečtených domů v poslední dekádě byl především způsoben intenzivnější výstavbou nových domů, ale třeba i změnou způsobu využití původně rekreačních objektů na rodinné domy k bydlení nebo nasazením administrativních zdrojů dat při SLDB 2011, které do určité míry mohly přispět k vyšší úplnosti sečtení domovního fondu. Počet domů od roku 1991 rostl výrazně rychlejším tempem než počet obyvatel (1,3 %), což pozitivně ovlivnilo relaci počtu domů připadajících na 1 000 obyvatel. Jestliže při SLDB 1991 připadalo na 1 000 obyvatel 181 domů, o dvacet let později to bylo již 207. Jinými slovy to znamená, že při posledním sčítání na 1 dům v průměru vycházelo méně než 5 obyvatel (4,8). Vezmeme-li pouze počet osob obvykle bydlících v domech a vztáhneme-li ho pouze na obydlené domy, což je metodicky správnější, pak připadá v průměru 5,7 obvykle bydlících obyvatel na 1 obydlený dům.

**Tab. 1: Vývoj domovního a bytového fondu mezi sčítáními 1991 a 2011**

Domy, byty, druh domu	Rok sčítání			Index růstu (v %)		
	1991	2001	2011	2001 1991	2011 2001	2011 1991
Domy celkem	1 868 541	1 969 018	2 158 119	105,4	109,6	115,5
rodinné domy	1 605 227	1 732 077	1 901 126	107,9	109,8	118,4
bytové domy	228 566	196 874	214 760	86,1	109,1	94,0
ostatní budovy	34 748	40 067	42 233	115,3	105,4	121,5
Byty celkem	4 077 193	4 366 293	4 756 572	107,1	108,9	116,7
v rodinných domech	1 795 462	2 005 122	2 256 072	111,7	112,5	125,7
v bytových domech	2 244 947	2 310 641	2 434 619	102,9	105,4	108,4
v ostatních budovách	36 784	50 530	65 881	137,4	130,4	179,1

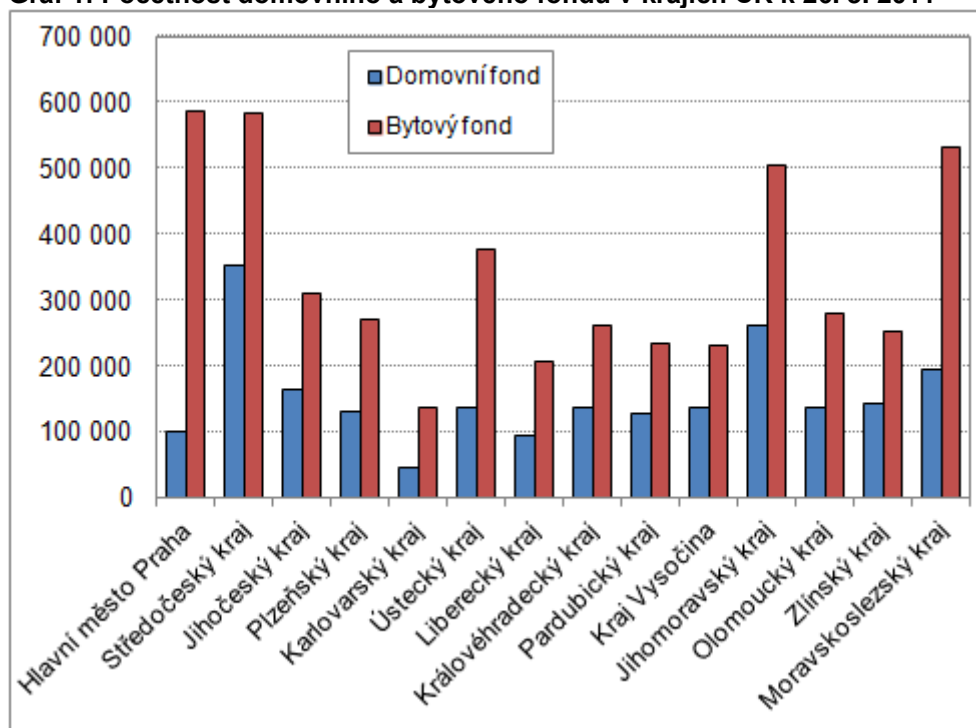
V regionálním pohledu je nejpočetnější domovní fond s více než 353 tisíci domy ve Středočeském kraji, následovaném s velkým odstupem Jihomoravským krajem (260 tisíc). V těchto dvou krajích se nachází více než čtvrtina domovního fondu v rámci celé ČR. Právě ve Středočeském kraji byl rovněž zaznamenán nejvyšší absolutní i relativní přírůstek počtu domů mezi SLDB 1991 a 2011 (64 545 domů, resp. 22,4 %). Zvýšení početnosti domovního fondu o více než pětinu oproti stavu v roce 1991 vykázaly také kraje Jihočeský (20,6 %), Karlovarský (20,5 %) a Hl. m. Praha (20,0 %). Naproti tomu nejnižší relativní přírůstek počtu domů byl zjištěn ve Zlínském (9,5 %) a Královéhradeckém kraji (11,5 %). V žádném kraji tak nedošlo v posledních dvaceti letech k úbytku domovního fondu.

Obdobný vzestupný trend jako u domovního fondu lze pozorovat i v případě vývoje počtu bytů. Bytový fond zahrnoval v roce 2011 celkem 4 756 572 bytů, což ve srovnání s rokem 1991 představovalo nárůst o téměř



680 tisíc (16,7 %). Také u bytů bylo zvýšení jejich počtu v první dekádě nového tisíciletí výraznější než mezi sčítáními 1991 a 2001 (8,9 %, resp. 7,1 %), když absolutní rozdíl mezi přírůstky v obou dekádách dosahoval zhruba 100 tisíc bytů. Vyšší přírůstek bytového fondu ve srovnání s počtem obyvatel měl rovněž za následek zlepšení poměru počtu bytů připadajících na 1 000 obyvatel. Zatímco v roce 1991 vycházelo 396 bytů na 1000 obyvatel, v roce 2011 připadalo na 1 000 obyvatel již 456 bytů. V této hodnotě je navíc zahrnuto 280,1 tis. osob, které při SLDB 2011 žily mimo byty, zejména v ubytovacích zařízeních. Porovnávali-li počet bytů s počtem osob žijících pouze v bytech, dostaneme se dokonce na poměr 469 bytů na 1 000 obyvatel. Postupně se tak blížíme situaci, kdy bude připadat na 2 obyvatele v průměru právě 1 byt.

**Graf 1: Početnost domovního a bytového fondu v krajích ČR k 26. 3. 2011**



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. Bytový fond se mezi roky 1991 a 2011 při celorepublikovém nárůstu o zhruba jednu šestinu rozšířil ve všech krajích. Vůbec nejvyšší relativní přírůstek počtu bytů (26,9 %) ze všech krajů zaznamenal v tomto období díky masivní bytové výstavbě koncentrované zejména do okolí Prahy Středočeský kraj. O více než pětinu se zvětšil bytový fond ještě v Jihočeském kraji (22,0 %). Na opačném pólu se nacházely strukturálně postižené kraje Ústecký a Moravskoslezský, kde počet bytů během dvaceti let vzrostl pouze o desetinu (9,3 %, resp. 10,4 %).

## 2.2. Struktura domovního a bytového fondu podle obydlivosti

Jak již bylo zmíněno v úvodní kapitole věnované metodickým odlišnostem nového sčítání, SLDB 2011 přineslo zásadní metodickou změnu při odvozování atributu obydlivosti domů a bytů. Oproti předchozím sčítáním, kdy se obydlivost určovala na základě trvale či dlouhodobě bydlících osob, byl v roce 2011 dům či byt považován za obydlivý tehdy, pokud v něm měla alespoň jedna osoba obvyklý pobyt. Naproti tomu neobydlivý dům představoval dům určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem.



Z celkového domovního fondu v roce 2011 bylo 83,4 % domů obydlených a 16,6 % neobydlených. Na 100 obydlených domů tak připadalo téměř 20 neobydlených. Oproti roku 1991 vzrostl počet obydlených domů o téměř 203 tisíc, když více než čtyři pětiny tohoto přírůstku se koncentrovaly do nového tisíciletí. Vliv na tuto skutečnost měl především rozmach výstavby rodinných domů, ale jistou roli sehrála i změna metodiky obydlivosti. I přesto byl více než 12% nárůst obydlených domů od roku 1991 výrazně nižší než v případě neobydlených domů, kterých za stejné období přibyla skoro třetina. I díky tomu se vzájemná relace mezi obydlenými a neobydlenými domy v tomto období posunula o 2,1 procentních bodů ve prospěch neobydlených domů, a to navzdory mírnému zvýšení podílu obydlených domů v poslední dekádě.

**Tab. 2: Vývoj domovního a bytového fondu podle obydlivosti mezi sčítáními 1991 a 2011**

Domy, byty, obydlivost, druh domu	Rok sčítání					
	1991		2001		2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %	absolut.	v %
<b>Obydlené domy celkem</b>	1 597 076	85,5	1 630 705	82,8	1 800 075	83,4
rodinné domy	1 352 221	84,7	1 406 806	86,3	1 554 794	86,4
bytové domy	223 640	14,0	195 270	12,0	211 252	11,7
ostatní budovy	21 215	1,3	28 629	1,8	34 029	1,9
<b>Neobydlené domy celkem</b>	271 465	14,5	338 313	17,2	358 044	16,6
rodinné domy	253 006	93,2	325 271	96,1	346 332	96,7
bytové domy	4 926	1,8	1 604	0,5	3 508	1,0
ostatní budovy	13 533	5,0	11 438	3,4	8 204	2,3
<b>Obydlené byty celkem</b>	3 705 681	90,9	3 827 678	87,7	4 104 635	86,3
v rodinných domech	1 525 389	41,2	1 632 131	42,6	1 795 065	43,7
v bytových domech	2 149 963	58,0	2 160 730	56,5	2 257 978	55,0
v ostatních budovách	30 329	0,8	34 817	0,9	51 592	1,3
<b>Neobydlené byty celkem</b>	371 512	9,1	538 615	12,3	651 937	13,7
v rodinných domech	270 073	72,7	372 991	69,3	461 007	70,7
v bytových domech	94 984	25,6	149 911	27,8	176 641	27,1
v ostatních budovách	6 455	1,7	15 713	2,9	14 289	2,2

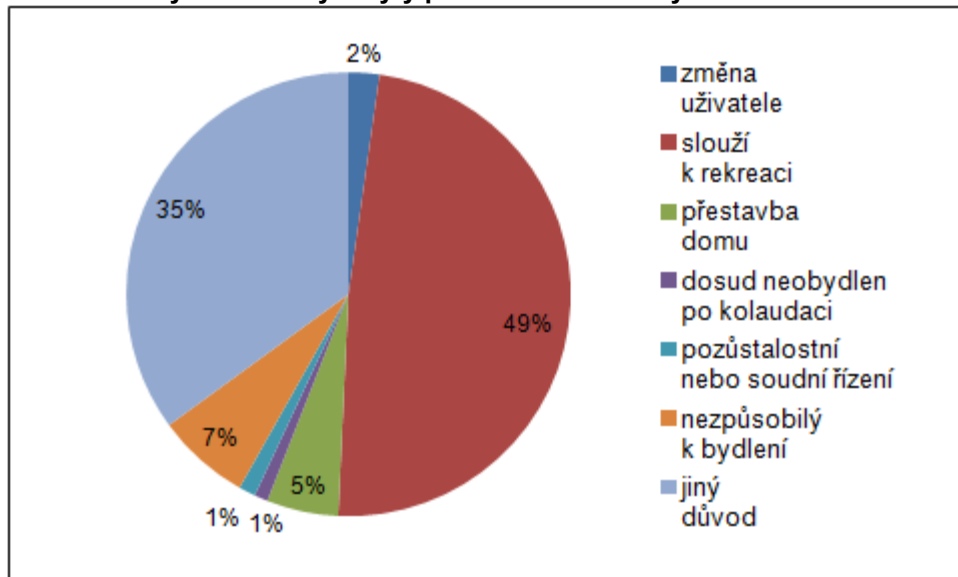
*Pozn.: Relativní hodnoty pro obydlené i neobydlené domy a byty celkem byly počítány z celkového počtu domů, resp. bytů bez ohledu na jejich obydlivost. Podíly obydlených i neobydlených domů a bytů podle druhu domu byly počítány z celkového počtu obydlených, resp. neobydlených domů a bytů.*

U bytového fondu byl podíl obydlených bytů o trochu příznivější (86,3 %) než u domů, což je dáno vyšším počtem bytů v bytových domech a jejich častější obydlivostí ve srovnání s rodinnými domy (92,7 % oproti 79,6 %). Již od roku 1970 se však podíl neobydlených bytů vytrvale zvyšuje. Je to způsobeno tím, že zatímco počet obydlených bytů se od té doby zvýšil o necelou třetinu, počet neobydlených bytů vzrostl více než pětkrát na celkových 652 tisíc. Na tomto razantním nárůstu se z téměř tří čtvrtin podílely rodinné domy a více než jedna čtvrtina připadala na bytové domy. V případě rodinných domů šlo zejména o důsledek intenzivního rozvoje druhého bydlení provázeného změnou využití původně obydlených bytů nově využívaných pouze k rodinné rekreaci. Významnou roli sehrála i klesající poptávka po starších bytech se sníženou kvalitou a horší technickou vybaveností ve venkovských lokalitách se špatnou dopravní dostupností, které zůstaly prázdné po úmrtí původních uživatelů. U neobydlených bytů v bytových domech mohly být příčinou odlišné územní preference na straně nabídky a poptávky, špatný technický stav bytů či využívání bytových prostor k jinému účelu než k bydlení. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že zdaleka ne všechny neobydlené byty jsou okamžitě dostupné pro bytový trh a lze je zahrnout do nabídky volného bytového fondu.

Detailnější pohled na strukturu neobydlených domů a bytů poskytuje jejich rozbor podle důvodu neobydlivosti a druhu domu. U neobydlených rodinných domů s byty bylo v polovině případů zjištěno, že slouží k rekreaci. Druhým nejčastějším důvodem pak byl tzv. jiný důvod bez bližší specifikace, který se vyskytl u třetiny z nich. U bytových domů, které však tvořily pouze 1 % všech neobydlených domů s byty, se na prvním místě mezi důvody neobydlivosti umístil jiný důvod s 68,8 %, s velkým odstupem následovaný položkami „přestavba domu“ a „nezpůsobilý k bydlení“ (shodně 12,3 %). V kontextu této struktury

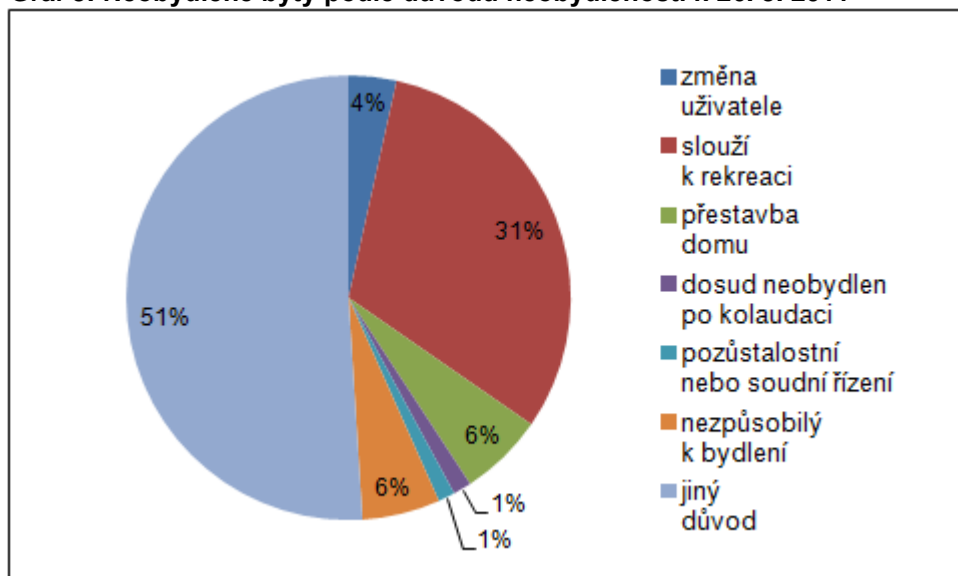
neobydlených domů podle druhu domu tedy platilo, že s rostoucím počtem bytů se snižovala neobydlenost domů z důvodu rekreačního využití a naopak se zvyšovalo zastoupení jiného důvodu neobydlenosti. Především z důvodu nárůstu nejednoznačně specifikovaného důvodu neobydlenosti v roce 2011, ale například i kvůli zrušení zjišťování přechodně obývaných domů je srovnatelnost obydlivosti domovního fondu s předchozími sčítáními částečně omezena.

**Graf 2: Neobydlené domy s byty podle důvodu neobydlenosti k 26. 3. 2011**



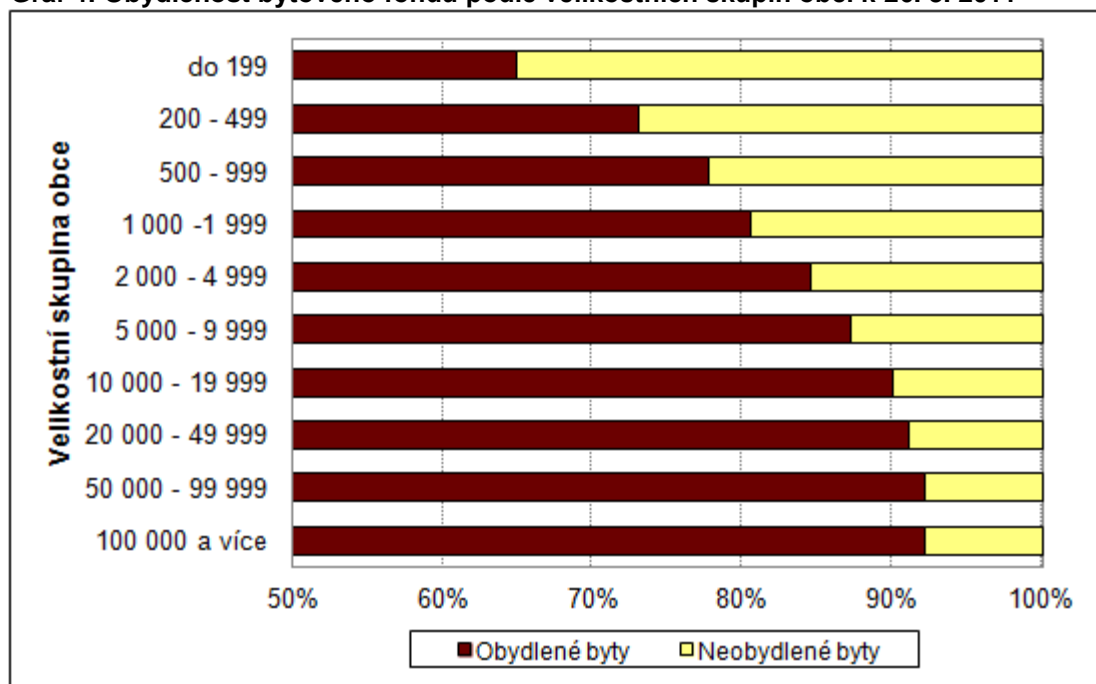
Neobydlené byty se vyskytovaly ve 41 % případů v obydlivých domech a 59 % se jich nacházelo v neobydlivých domech. Téměř polovina neobydlivých bytů v neobydlivých domech sloužila k rekreaci a více než třetina měla uvedený „jiný důvod“. U neobydlivých bytů v obydlivých domech byl nejčastěji vyplněn „jiný důvod“ (78,6 %) bez významnějších rozdílů podle druhu domu. Z celkového počtu 267 tisíc těchto bytů se téměř tři pětiny z nich nacházely v bytových domech, přes 38 % v rodinných domech a necelá 3 % v ostatních budovách. Více než polovina neobydlivých bytů v obydlivých domech byla vlastněna fyzickou osobou, u necelé pětiny se jednalo o formu spoluvlastnictví vlastníků bytů a desetina byla ve vlastnictví obce.

**Graf 3: Neobydlené byty podle důvodu neobydlenosti k 26. 3. 2011**



Regionální srovnání obydlivosti domovního a bytového fondu přináší velmi podobné výsledky. Nejvyšší podíly obydlivých domů a bytů byly zaznamenány v Hl. m. Praze (93,0 %, resp. 92,2 %) a v Moravskoslezském kraji (89,7 %, resp. 90,2 %), které mají nadprůměrný podíl bytových domů a bytů v nich, jejichž obydlivost je oproti rodinným domům výrazně vyšší. Na opačném konci žebříčku se nacházely Jihočeský kraj (75,1 %, resp. 80,2 %) a Kraj Vysočina (79,0 %, resp. 81,8 %) s převažujícím venkovským charakterem osídlení s vysokým zastoupením rodinných domů a významným rekreačním potenciálem. Skutečnost, že neobydlivé byty se nejčastěji vyskytují v nejmenších venkovských obcích a s rostoucí velikostí obce se jejich podíl postupně snižuje, dobře zachycuje Graf 4. V nejmenších obcích do 199 obyvatel zaujímají neobydlivé byty více než třetinu bytového fondu, v obcích od 1 000 do 1 999 obyvatel ještě téměř pětinu, ale ve městech nad 50 tisíc obyvatel představují neobydlivé byty již pouze necelých 8 % bytového fondu. Koncentraci neobydlivých bytů do nejmenších obcí podtrhuje i fakt, že v obcích do 999 obyvatel se nachází jen šestina celkového bytového fondu, ale přibližně třetina toho neobydlivého.

**Graf 4: Obydlivost bytového fondu podle velikostních skupin obcí k 26. 3. 2011**



Kromě určení obydlivosti domů podle kritéria obvykle bydlících osob byly v rámci sčítání 2011 s určitým omezením zjištěny i údaje o tzv. trvalé obydlivosti, a to na základě porovnání adres osob s trvalým pobytem a adres domů. Způsob porovnání adres totiž neumožnil určit trvalou obydlivost konkrétní budovy, což mohlo v případech, kdy se vyskytovalo více budov se stejnou adresou (např. v zařízeních), vést k částečnému nadhodnocení počtu trvale obydlivých domů. Stejně tak nebylo analyzováno, zda je trvalá obydlivost odvozena od stejných osob jako obydlivost obvyklá.

Z úhrnného domovního fondu bylo obydlivo obvykle bydlícími osobami celkem 83,4 % domů, zatímco trvale obydlivo bylo 81,8 % domů. Ve čtyřech pětinach všech domů byly zjištěny jak obvykle bydlící osoby, tak v nich byly přihlášeny osoby 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. trvale obydlivých domů bylo bez obvykle bydlících osob (osoby v nich hlášené tedy bydlely obvykle jinde). Z porovnání obou přístupů je patrná vyšší vypovídající hodnota dat založených na obvyklém pobytu, jakožto realističtější zobrazení skutečnosti. Na druhé straně se ukázalo, že dopad konceptu obvykle bydlícího obyvatelstva do obydlivosti

domovního fondu nebyl v kvantitativním vyjádření nijak dramatický, a to ani v celostátním, ani v regionálním měřítku.

### 2.3. Struktura domovního a bytového fondu podle druhu domu

Domy se podle druhu domu člení na 3 hlavní kategorie:

- rodinný dům – má maximálně tři samostatné byty, nejvíce dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. Mezi rodinné domy patří rovněž rekreační chalupy s číslem popisným nevyčleněné z bytového fondu, využívané k rekreaci. Rodinný dům může být samostatný, dvojdomek (společná část obvodové zdi s rodinným domem na sousedící parcele) nebo řadový (alespoň tři rodinné domy k sobě přiléhají částí obvodové zdi)
- bytový dům – má více bytů přístupných ze společné chodby nebo schodiště a nejde o rodinný dům, počet podlaží není určující. Mezi bytové domy patří také vily, které nesplňují podmínky rodinného domu.
- ostatní budovy – zahrnují všechny další druhy budov kromě rodinných a bytových domů. Bydlení v objektech dočasného charakteru se 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.

Ve skladbě domovního fondu k 26. 3. 2011 byly nejvíce zastoupeny rodinné domy (88,1 %), se značným odstupem následované bytovými domy (10,0 %). Zbýlá necelá 2 % připadala na ostatní budovy, v rámci nichž vykazovaly nejvyšší počet provozní budovy s bytem (byty), kterých bylo bezmála 35 tisíc, tj. více než čtyři pětiny všech ostatních budov. V rámci skupiny rodinných domů dominovaly z více než tří čtvrtin samostatné domy, když v posledních dvou desetiletích se jejich podíl v nové výstavbě plynule zvyšoval. Řadové domy zaujímaly mezi rodinnými domy 15,5% podíl a necelých 8 % připadalo na dvojdomky.

**Tab. 3: Struktura domovního fondu, počtu bytů a obvykle bydlících osob podle druhu domu k 26. 3. 2011**

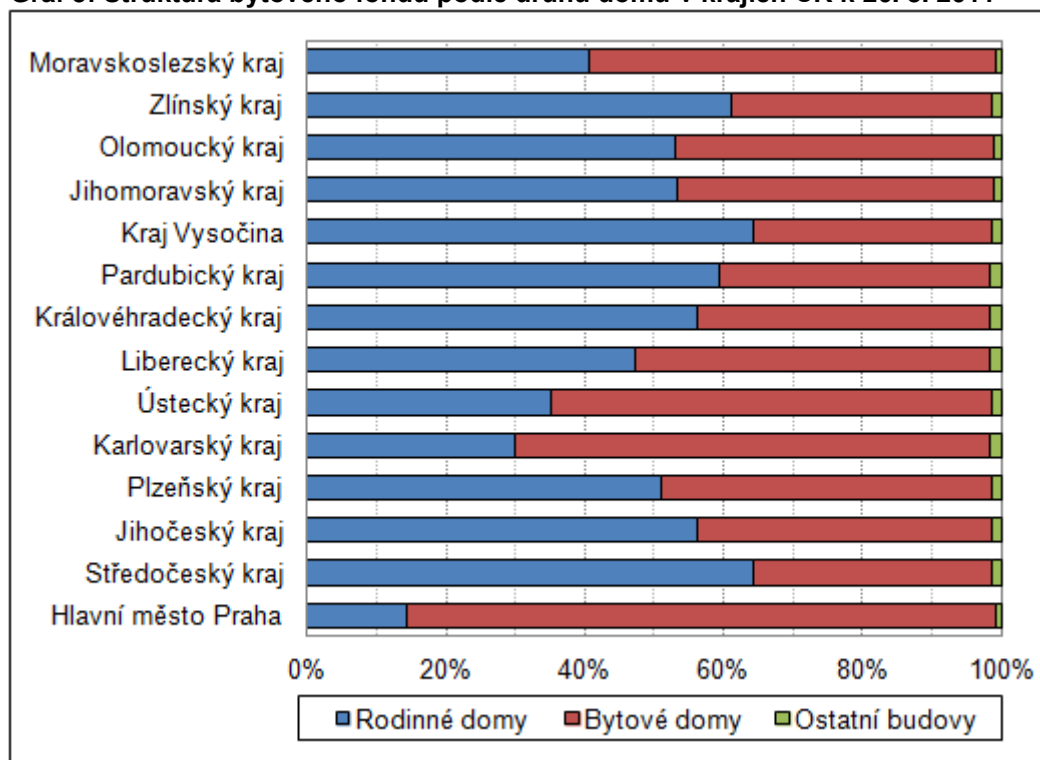
Druh domu	Domy celkem	Počet bytů			Obvykle bydlící osoby v bytech
		celkem	obydlené	neobydlené	
Domy celkem	2 158 119	4 756 572	4 104 635	651 937	10 144 961
rodinné domy	1 901 126	2 256 072	1 795 065	461 007	5 033 359
v tom:					
rodinné domy - samostatné	1 455 553	1 718 575	1 340 422	378 153	3 768 610
rodinné domy - dvojdomky	150 776	189 048	159 938	29 110	440 251
rodinné domy - řadové	294 797	348 449	294 705	53 744	824 498
bytové domy	214 760	2 434 619	2 257 978	176 641	4 999 727
ubytovny a svobodárny	1 957	2 058	1 427	631	4 585
studentské koleje	180	157	130	27	455
domovy mládeže, internáty	409	242	218	24	612
dětské domovy	170	143	85	58	507
ostatní zařízení pro děti a mládež	93	164	50	114	165
domovy důchodců	619	4 855	1 621	3 234	2 344
penziony pro důchodce	445	10 010	8 712	1 298	10 563
ústavy sociální péče pro postižené	670	411	249	162	670
kláštery a konventy	234	326	211	115	690
azylová zařízení	166	287	145	142	430
lázeňské ústavy	134	188	179	9	418
zařízení pro krátkodobé ubytování	1 847	3 149	2 506	643	5 478
věznice, vazební věznice	7	18	18	-	47
provozní budovy s byty	34 749	43 051	35 236	7 815	82 498
správní úřady (ohlašovny pobytu)	553	822	805	17	2 413

Oproti roku 1991 se zastoupení bytových domů snížilo o 2,2 procentního bodu ve prospěch rodinných domů. Důvodem byl dramatický přírůstek rodinných domů (+ 296 tisíc) na straně jedné a mírný úbytek bytových domů na straně druhé (-14 tisíc). Počet ostatních budov v posledních dvou dekadách sice vzrostl o téměř 7,5 tisíce, ale jejich relativní podíl zůstal víceméně stabilní na úrovni 2,0 %. Pokles počtu bytových domů byl pozorován pouze v poslední dekádě 20. století a kromě přirozeného procesu zániku domů kvůli nevyhovujícímu technickému stavu nebo bourání za účelem nové výstavby ho lze zdůvodnit faktickým zastavením družstevní a státem podporované bytové výstavby a do určité míry i změnou účelu užívání některých bytových domů na domy nebytové využívané pro komerční účely. Mezi roky 2001 a 2011 se však vývoj počtu bytových domů vrátil opět k růstu, nicméně i přesto nedosáhl při posledním sčítání absolutní úrovně z roku 1980.

Územní diferenciací domovního fondu podle druhu domu velice úzce souvisí s charakterem osídlení a mírou urbanizace daného regionu. Nejvyšší zastoupení rodinných domů a adekvátně i nejnižší podíly bytových domů lze proto v roce 2011 zaznamenat v krajích s převažujícím venkovským charakterem osídlení – ve Zlínském kraji (93,0 %), Středočeském kraji (92,7 %) a v Kraji Vysočina (92,5 %). Naproti tomu nadprůměrné podíly bytových domů lze najít v regionech s výraznou koncentrací městských sídel, jejichž hlavní urbanistický rozvoj se odehrál v socialistickém období – v Karlovarském (21,4 %) či Ústeckém kraji (16,0 %). Specifické postavení mělo pochopitelně Hl. m. Praha, kde bytové domy tvořily takřka třetinu celkového domovního fondu. Podíl ostatních budov kolísá od 1,4 % ve Zlínském kraji po 3,6 % v Karlovarském kraji.

I přes dominantní zastoupení rodinných domů v domovním fondu byl při posledním censu počet obvykle bydlících osob v rodinných a bytových domech téměř vyrovnaný (48,6 %, resp. 48,5 %). Příčina spočívá pochopitelně v několikanásobně vyšším průměrném počtu bytů v bytových domech (11,3) ve srovnání s rodinnými (1,2). V ostatních budovách žilo necelých 295 tisíc osob, což odpovídá 2,8 % všech obyvatel obvykle bydlících v domech.

**Graf 5: Struktura bytového fondu podle druhu domu v krajích ČR k 26. 3. 2011**



Struktura bytového fondu podle druhu domu je ve srovnání s domovním fondem diametrálně odlišná, a to právě v důsledku různého počtu bytů v rodinných a bytových domech. Podíl bytů v bytových domech v roce 2011 mírně převažoval (51,2 % ku 47,4 %), i když od roku 1991 se rozestup mezi oběma kategoriemi postupně snižoval. Důvodem je dynamický rozvoj individuální bytové výstavby rodinných domů po roce 1991 na jedné straně a útlum státem dotované výstavby bytových domů na straně druhé. V posledním desetiletí 20. století byl přírůstek bytového fondu tvořen téměř ze tří čtvrtin byty v rodinných domech, v první dekádě nového tisíciletí z necelých dvou třetin. Byty v ostatních budovách rostly v obou dekádách v průměru o třetinu, a proto se jejich zastoupení na bytovém fondu nepatrně zvýšilo (z 0,9 % na 1,4 %).

Mezikrajské rozdíly ve skladbě bytového fondu podle druhu domu jsou primárně ovlivněny druhovou strukturou domovního fondu, tudíž jsou rovněž významně determinovány charakterem osídlení a mírou urbanizace daného kraje. Zvláště důležitou roli přitom hraje počet bytových domů, ale také jejich stáří, neboť starší bytové domy postavené v předválečném období mají průměrně nižší počet bytů než panelové domy postavené v období socialismu. Z těchto důvodů byly při SLDB 2011 nejvyšší podíly bytů v bytových domech zaznamenány v Hl. m. Praze (84,8 %), Karlovarském (68,2 %) a Ústeckém kraji (63,4 %), tedy ve stejných krajích jako v případě struktury domovního fondu podle druhu domu. Byty v rodinných domech byly zase nejvíce zastoupeny v Kraji Vysočina (64,3 %) a ve Středočeském (64,2 %) a Zlínském kraji (61,1 %). Celkově pak byty v rodinných domech převažovaly nad byty v bytových domech v 9 krajích.

Vliv odlišného typu zástavby podle charakteru a velikosti sídla na strukturu bytového fondu podle druhu domu velice dobře zachycuje i srovnání podle velikostní skupiny obcí, kde platí obecný vztah, že s rostoucí velikostí obce se zastoupení bytů v rodinných domech snižuje ve prospěch bytů v bytových domech. Jestliže venkovské obce do 999 obyvatel měly 9 z 10 bytů v rodinných domech, pak u malých měst mezi 5 a 10 tisíci obyvatel je vzájemná relace již téměř vyrovnaná (51,3 % oproti 46,9 %). Největší převažují byty v bytových domech přirozeně u největších měst nad 100 tisíc obyvatel, v nichž se vyskytoval v rodinných domech v průměru jen každý šestý byt.

## **2.4. Obydlené domy s byty podle počtu bytů, nadzemních podlaží a materiálu nosných zdí**

Ve struktuře obydlí podle počtu bytů se neodehrály žádné zásadní, ale spíše jen drobné změny, které potvrdily tendence zaznamenané v předchozích dvou censech. Především pokračoval trend poklesu podílu jednobytových domů (69,6 %) na úkor růstu zastoupení domů se dvěma byty (18,1 %), který od roku 1991 dosáhl zhruba 6 procentních bodů. Jelikož domy s jedním bytem postavené či rekonstruované v poslední dekádě tvořily více než 83 % všech obydlí s byty, což bylo nejvíce ze všech sledovaných období, je zřejmé, že za nárůstem podílu dvoubytových domů stály buď dříve realizované přestavby a rozšíření starších rodinných domů s jedním bytem nebo jiná deklarace počtu bytů na sčítacích formulářích. Zastoupení domů postavených či zmodernizovaných v letech 2001–2011 s více než 10 byty se snížilo na 2,8 %, což vedlo i k mírnému poklesu podílu této skupiny domů na celkovém obydlí domovního fondu (5,1 %) oproti předchozímu sčítání (5,4 %).

Struktura obydlí s byty podle počtu bytů a období výstavby velmi závisí na druhové skladbě domů. Nejnižší podíly (méně než 60 %) jednobytových domů lze proto najít v 60. a 70. letech, kdy se masivně rozvíjela výstavba bytových domů. Šedesátá léta měla naopak nejvyšší zastoupení domů s 10 a více byty, které tvořily více než desetinu obydlí domovního fondu postaveného v tomto období. V 70. letech byla významná výstavba rodinných domů se 2 byty, jejichž podíl na celkovém počtu rodinných domů z tohoto období dosahoval téměř jedné třetiny, což bylo zdaleka nejvíce ze všech srovnávaných období. Obydlené domy s jedním bytem byly nejhojněji zastoupeny (přes 83 %) v domovním fondu postaveném či rekonstruovaném v posledním desetiletí, a to i v důsledku propadu podílu bytů se dvěma byty na méně než desetinu.



V rámci celé skupiny obydlených rodinných domů v roce 2011 stále výrazně převažovaly domy s jedním bytem (78,9 %), ačkoliv oproti předchozímu sčítání jejich zastoupení pokleslo o zhruba 3 procentní body na úkor domů se dvěma byty (20,2 %). Rodinných domů se 3 byty bylo necelé 1 %. Obydlené bytové domy měly nejčastěji 5 až 9 bytů (36,5 %) nebo 10 až 19 bytů (28,8 %). Podíl bytových domů s 50 a více byty činil pouze 1,2 %. Bytových domů s 5 až 9 byty bylo nejvíce postaveno či zrekonstruováno v období 1946–1960, bytových domů s 10 až 19 byty v 60. letech a bytové domy s 20 až 49 byty se nejčastěji stavěly v 70. letech minulého století. Ostatní budovy se svou strukturou podle počtu bytů blížily spíše rodinným domům, když téměř čtyři pětiny z nich měly jen jeden byt a necelých 14 % dva byty. Rovněž v případě neobydlených domů s byty jednoznačně dominovaly ty s jedním bytem (96 %).

Průměrný počet všech bytů na jeden dům s byty zůstal při posledních dvou sčítáních beze změny a činil 2,2 bytu. Stabilní zůstal tento ukazatel i v případě rodinných domů (1,2 bytu), kdežto u bytových domů došlo k mírnému poklesu z 11,7 bytu v roce 2001 na 11,3 bytu při SLDB 2011. Při zkoumání počtu osob bydlících v bytech jich nejvíce žilo v domech s jedním bytem (35,7 %), necelá třetina osob bydlela v domech s 10 až 49 byty a zhruba každá sedmá osoba ve dvoubytových domech.

**Tab. 4: Vývoj obydlených domů s byty podle počtu bytů, počtu nadzemních podlaží a materiálu nosných zdí mezi SLDB 2001 a 2011**

Obydlené domy s byty a jejich charakteristiky	Rok sčítání			
	2001		2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %
<b>Domy s počtem všech bytů</b>				
1	1 174 194	72,2	1 252 237	69,6
2	245 762	15,1	325 291	18,1
3	23 651	1,5	23 453	1,3
4	27 590	1,7	27 365	1,5
5 - 9	68 366	4,2	77 757	4,3
10 - 19	56 157	3,5	61 137	3,4
20 - 49	28 695	1,8	28 500	1,6
50+	2 374	0,1	2 578	0,1
<b>Nadzemní podlaží</b>				
1	595 623	36,9	590 870	34,5
2	828 326	51,3	906 986	53,0
3	75 809	4,7	99 895	5,8
4	47 639	3,0	50 547	3,0
5	22 250	1,4	24 105	1,4
6 - 8	35 248	2,2	32 031	1,9
9 - 12	7 073	0,4	6 451	0,4
13 a více	1 553	0,1	1 803	0,1
<b>Materiál nosných zdí</b>				
kámen, cihly, tvárnice	1 421 353	88,1	1 564 102	88,8
stěnové panely	79 537	4,9	81 859	4,6
nepálené cihly	34 558	2,1	27 594	1,6
dřevo	17 326	1,1	26 044	1,5
jiné materiály a kombinace	60 885	3,8	62 400	3,5

*Pozn.: Relativní hodnoty pro domy podle počtu bytů byly počítány z celkového počtu obydlených domů s byty. Podíly pro domy podle počtu nadzemních podlaží a materiálu nosných zdí byly počítány z počtu obydlených domů se zjištěnými hodnotami.*

U struktury obydlených domů s byty podle počtu nadzemních podlaží došlo k pokračování některých trendů, které odhalily již výsledky SLDB 2001. Předně bylo zaznamenáno další mírné snížení podílu přízemních rodinných domů (39,2 %) na úkor růstu podílu bytů jednopatrových (57,8 %). U rodinných domů postavených v posledním desetiletí byl totiž vzájemný rozdíl mezi oběma kategoriemi ještě zhruba o 2 procentní body vyšší. I tak se zastoupení jednopodlažních domů v novější výstavbě zvyšuje, neboť v osmdesátých letech postavené přízemní domy zaujímaly pouze čtvrtinu všech obydlených rodinných domů. U bytových domů

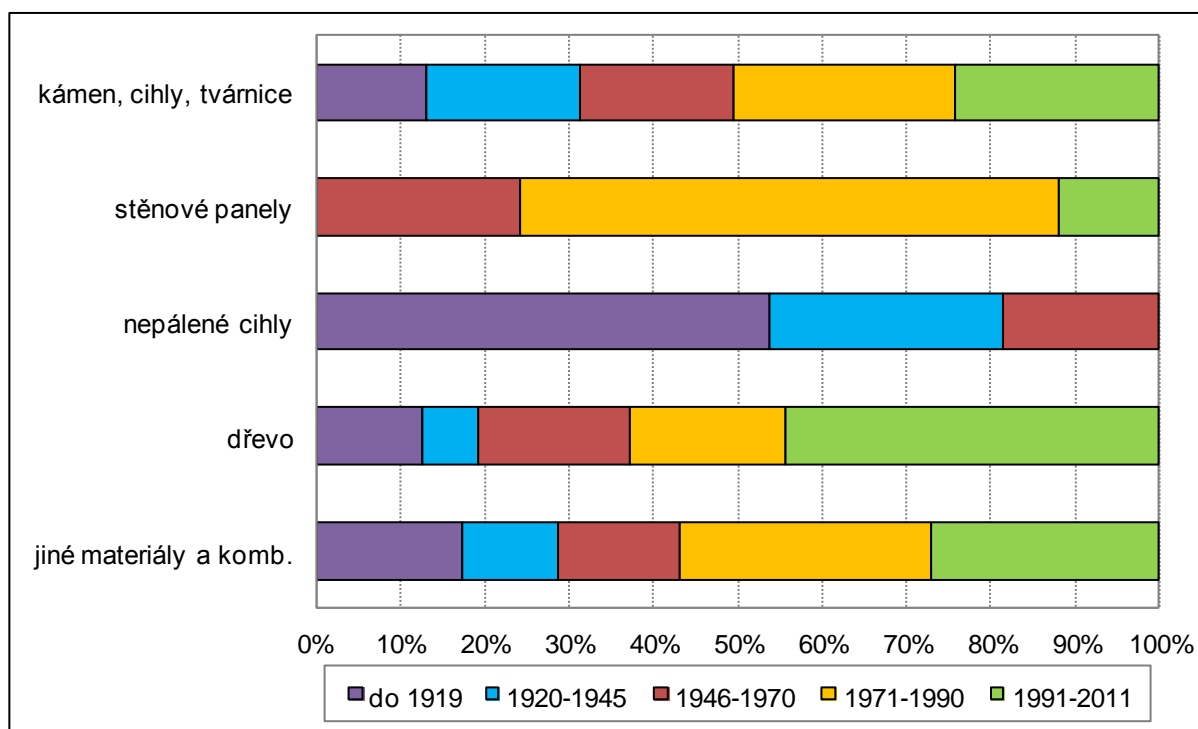


připadal při posledním sčítání stejný, přibližně čtvrtinový podíl na domy se 3 a 4 nadzemními podlažími a podobné hodnoty vykazaly i domy postavené v období 2001–2011. Přitom ještě třetina bytových domů postavených v 80. letech měla 8 a více nadzemních podlaží. Naopak v období před rokem 1919 se stavěly většinou domy s jedním a dvěma patry (61 %). Bytové domy s 5 a více patry zaujímaly v roce 2011 necelou pětinu obydlených bytových domů, nicméně jejich váha se mírně snížila, neboť v posledním desetiletí jich bylo postaveno či zrekonstruováno jen 13,3 %.

Při SLDB 2011 se rovněž zjišťovala vybavenost domů výtahem. Tím disponovaly více než dvě pětiny domů se 4 a více nadzemními podlažími. Nejhorší vybavenost domů výtahem vykazovaly třípatrové a vyšší domy postavené před rokem 1919 (14,9 %) a v letech 1946–1960 (16,9 %). Naopak nejvyšší podíl těchto domů s výtahem byl zjištěn u výstavby v 80. letech (64,7 %) a nadpoloviční, i když trochu nižší hodnoty zaznamenaly i domy postavené v posledních dvaceti letech.

Obydlené domy s byty lze při SLDB 2011 standardně analyzovat i z hlediska materiálu nosných zdí. Oproti SLDB 2001 se pouze změnila škála odpovědí na domovním listu, když došlo k agregaci původně samostatných položek „kámen“, „kámen a cihly“ a „cihly, tvárnice, cihlové bloky“ do jedné položky, která zahrnovala i jejich kombinace. Zastoupení domů s těmito materiály zůstalo víceméně stabilní, když dosahovalo téměř 89 %. Druhým nejčastěji používaným materiálem byly stěnové panely, z nichž však bylo postaveno méně než 5 % domů. Ve srovnání s předchozím censem se jejich podíl mírně snížil stejně jako v případě domů z nepálených cihel. Naopak jediným materiálem, který zaznamenal absolutní i relativní přírůstek, bylo dřevo. Přesto počet obydlených domů postavených ze dřeva přesáhl pouze nepatrně 26 tisíc, což odpovídalo zanedbatelnému podílu 1,5 %.

**Graf 6: Struktura obydlených domů s byty podle materiálu nosných zdí a období výstavby nebo rekonstrukce domu k 26. 3. 2011**



Výrazněji odlišnou strukturou podle materiálu nosných zdí se vyznačovaly bytové domy, kde kámen, cihly a tvárnice tvořily pouze dvě třetiny všech obydlených domů, zatímco téměř třetina jich byla postavena ze stěnových panelů. Nicméně i u tohoto druhu domů se v posledních dvou dekadách stále více stavělo z kamene, cihel a tvárnic, ale na vzestupu byly i jiné materiály či různé kombinace. Naproti tomu zastoupení

bytových domů ze stěnových panelů ve výstavbě z období 2001–2011 pokleslo na pouhých 12,5 %, ačkoliv ještě v 80. letech s hodnotou 71 % jednoznačně dominovalo. V případě obydlených rodinných domů postavených či rekonstruovaných na počátku nového tisíciletí došlo k více než čtyřnásobnému nárůstu používání dřeva jako materiálu nosných zdí. Jejich zastoupení v rámci obydlených rodinných domů z tohoto období nicméně i přesto nedosahovalo ani 5 %. Materiálem necelých 2 % obydlených rodinných domů byly nepálené cihly, někdy nazývané jako vepřovice, které se však nejvíce vyskytovaly u domů postavených před rokem 1919 a po roce 1970 se již tento materiál vůbec neobjevuje.

Materiál nosných zdí lze odvozeně zjistit i u obydlených bytů, kde jsou výsledky v důsledku několikanásobně většího průměrného počtu bytů v bytových domech ve srovnání s obydlenými domy podstatně rozdílné. Ve skladbě obydlených bytů celkem bez rozlišení druhu domu byly v roce 2011 nejvíce zastoupeny byty v domech z kamene, cihel a tvárníc (65 %), dalších 30 % bytů se nacházelo v domech ze stěnových panelů. V případě bytů v bytových domech však převažovaly byty v domech ze stěnových panelů (54 %), i když i zde v nové výstavbě z let 2001–2011 s dvoutřetinovým podílem dominovaly byty v domech z kamene, cihel a tvárníc. Rozložení obydlených bytů podle materiálu nosných zdí zhruba odpovídalo i podílu osob v nich bydlících. V kamenných či cihlových domech nebo domech z tvárníc bydlelo 68,2 % osob, dalších 27,2 % žilo v domech ze stěnových panelů.

Územní rozložení domů podle materiálu nosných zdí je poměrně diferenciované, neboť je značně ovlivněno druhovou strukturou domovního fondu v jednotlivých oblastech i obdobím jeho hlavní výstavby. Domy ze stěnových panelů se proto v roce 2011 nadprůměrně vyskytovaly v pánevní oblasti severozápadních Čech, kde v období socialismu probíhala intenzivní výstavba panelových sídlišť. Obydlené domy ze dřeva se zase ve zvýšené míře nacházely jednak v oblasti Krkonoš, Beskyd, Jizerských hor či Jeseníků, kde se jednalo o pozůstatek původní německé horské architektury, jednak v zázemí Hl. m. Prahy, kde šlo spíše o efekt moderních trendů rodinné výstavby. Významná územní koncentrace byla patrná i u domů z nepálených cihel, které byly nadprůměrně zastoupeny v oblasti střední a jižní Moravy.

## 2.5. Stáří domovního a bytového fondu

Ve sčítání se pravidelně, i když s drobnými metodickými rozdíly, zjišťuje období výstavby a rekonstrukce domů, z něhož se následně odvozuje stáří bytového fondu. Poslední dvě sčítání bylo období výstavby nebo rekonstrukce domu obsaženo v jedné otázce, ale například v roce 1991 se období výstavby i období rekonstrukce posuzovaly odděleně ve dvou otázkách. Tento odlišný metodický přístup komplikuje srovnání aktuálních dat s rokem 1991, proto bude v této podkapitole analyzován pouze vývoj mezi posledními dvěma censy, ačkoliv zde je zase srovnatelnost dat poznamenána jednak nahrazením trvalé obydlivosti institutem obvyklého pobytu, jednak různým počtem domů s nezjištěným obdobím výstavby či rekonstrukce.

**Tab. 5: Vývoj obydlených domů, bytů a počtu bydlících osob v bytech podle období výstavby nebo rekonstrukce domu mezi SLDB 2001 a 2011**

Období výstavby nebo rekonstrukce domu	SLDB 2001					SLDB 2011				
	Trvale obydlené domy		Trvale obydlené byty		Počet bydlících osob	Obvykle obydlené domy s byty		Obvykle obydlené byty		Počet bydlících osob
	abs.	%	abs.	%		abs.	%	abs.	%	
1919 a dříve	259 790	16,2	418 004	11,0	535 069	230 643	13,2	374 654	9,3	922 213
1920 - 1945	320 613	20,0	561 934	14,8	1 362 496	302 074	17,2	529 758	13,2	1 266 968
1946 - 1960	160 345	10,0	392 526	10,4	962 463	145 434	8,3	364 925	9,1	838 253
1961 - 1970	193 468	12,1	614 696	16,2	1 503 375	175 802	10,0	577 688	14,4	1 292 955
1971 - 1980	283 209	17,6	861 718	22,7	2 350 518	269 067	15,4	822 621	20,5	1 971 878
1981 - 1990	216 990	13,5	627 486	16,6	1 912 267	213 481	12,2	615 104	15,3	1 626 850
1991 - 2001	170 448	10,6	313 769	8,3	891 693	196 583	11,2	359 204	9,0	1 004 025
2001 - 2011	x	x	x	x	x	219 107	12,5	364 333	9,1	1 010 076

Pozn.: Relativní hodnoty v tabulce byly počítány z celkového počtu domů, resp. bytů se zjištěným obdobím výstavby nebo rekonstrukce domu.

Podle výsledků sčítání 2011 bylo v období od předchozího sčítání postaveno nebo zásadně zrekonstruováno téměř 220 tisíc obydlených domů s byty, což je největší počet za posledních 30 let, který koresponduje s oživením poptávky po novém bydlení na začátku nového tisíciletí. I přesto bylo v období po roce 1991 postaveno či zrekonstruováno méně obydleného domovního fondu s byty, než v celém období do konce druhé světové války (23,7 % oproti 30,4 %). Do období 1946–1990 bylo datováno období výstavby nebo rekonstrukce u téměř 46 % všech obydlených domů s byty, když obzvlášť intenzivní výstavba nových domů probíhala v 70. letech, ze kterých pocházelo přes 15 % domů, u nichž se podařilo období výstavby či rekonstrukce zjistit.

Při srovnání těchto dat se sčítáním 2001 došlo s výjimkou desetiletí 1991–2001 k poklesu počtu obydlených domů s byty ve všech obdobích. Celkově mezi oběma posledními censy ubylo téměř 98 tisíc domů s obdobím výstavby či rekonstrukce do roku 1990, z toho téměř polovina pocházela z nejstaršího období do roku 1946. Příčinou proto může být jak postupný zánik staršího domovního fondu či jeho častější neobydlenost, tak jeho zvýšená modernizace v posledních dvaceti letech, která měla za následek přesun zrekonstruovaných domů do mladších období. Srovnatelnost absolutních počtů mezi oběma sčítáními však částečně ztěžuje více než dvojnásobný nárůst počtu nezjištěných odpovědí při SLDB 2011.

Průměrné stáří obydleného domovního fondu při sčítání 2011 bylo 49,8 let, což znamenalo nárůst o téměř 3 roky oproti sčítání v roce 2001 (46,9 let). V kontextu předchozích zjištění poněkud překvapivé stárnutí obydleného domovního fondu je způsobeno tím, že počty postavených či zrekonstruovaných domů v nejmladších obdobích dosud nejsou tak vysoké, aby eliminovaly stárnutí sice zmenšujících se, ale stále početných kohort domů ze starších období před rokem 1946. Z hlediska struktury podle druhu domu byly v roce 2011 rodinné domy v průměru o necelé 3 roky mladší než bytové domy (49,3 let oproti 52,4 letům). Přitom ještě při SLDB 2001 byly o zhruba stejnou dobu starší rodinné domy s průměrným stářím 47,1 let, zatímco bytové domy měly v průměru 44,5 let. Vývoj v posledních deseti letech tedy naznačuje, že bytové domy stárnuly podstatně rychleji než rodinné domy, což souvisí jednak s vyšší preferencí bydlení v rodinných domech provázené jejich častější výstavbou či rekonstrukcí, jednak s nákladnější a náročnější modernizací bytových domů. Ještě starší než bytové domy však byly domy v ostatních budovách, jejichž průměrné stáří dosahovalo 56,4 let.

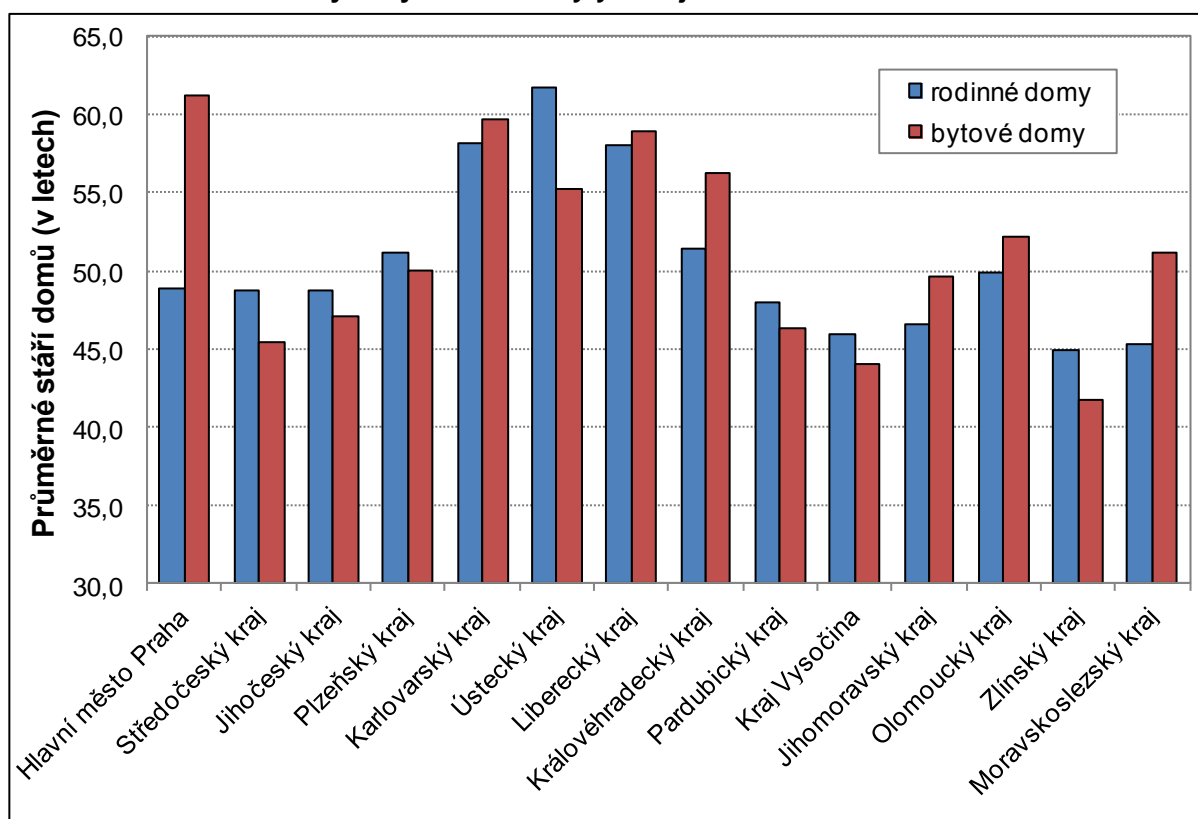
Podíl bytových domů na všech obydlených domech s byty postavených či zrekonstruovaných v posledním desetiletí se při sčítání 2011 propadl na necelých 6 %, zatímco v případě rodinných domů vzrostl na 93 %. Intenzitu propadu nové výstavby bytových domů dokumentuje i fakt, že za poslední dvě dekády byl postaven či zrekonstruován stejný počet bytových domů jako za celá osmdesátá léta. Z období po roce 1991 proto pocházelo pouze 12,3 % všech obydlených bytových domů se zjištěným obdobím výstavby nebo rekonstrukce, zatímco z let 1961–1980, kdy byla jejich výstavba nejvíce rozšířená, více než třetina.

Nejmenší zastoupení rodinných domů (78,1 %) na všech obydlených domech s byty lze zaznamenat v poválečném období 1946–1960, kdy se v důsledku akutní bytové krize masivně podporovala výstavba bytových, zejména panelových domů. Od té doby však podíl postavených či zrekonstruovaných rodinných domů v každém dalším období rostl až na 93,0 % v letech 2001–2011. Absolutně i relativně nejvíce rodinných domů (17,8 %) však v roce 2011 pocházelo z období 1920–1945, na druhém místě se umístila 70. léta s 15% podílem. V posledních dvou dekádách potom byla postavena či zrekonstruována zhruba čtvrtina všech obydlených rodinných domů.

Struktura obydlených domů s byty podle období výstavby se mezi kraji poměrně významně liší, což potvrdilo i srovnání průměrného stáří domů v roce 2011. Souvisí to s odlišným socioekonomickým postavením a rozvojem jednotlivých regionů v často se měnících politických poměrech ve 20. století. Nejmladší rodinné (44,9 let) a bytové domy (41,7 let) se nacházely ve Zlínském kraji, což je především důsledek jeho dynamické poválečné industrializace provázené procesem urbanizace. Naproti tomu v průměru nejstarší rodinné domy se vyskytovaly v Ústeckém (61,7 let), Karlovarském (58,1 let) a Libereckém kraji (58,0 let), což může být způsobeno jednak odsunem německého obyvatelstva a následným dosidlováním pohraničí, kdy nově přistěhovalí většinou osidlovali starší prázdné domy, než aby si stavěli nové, jednak poválečným

bouřlivým rozvojem zdejších měst orientovaných na budování panelových sídlišť. Průměrné stáří bytových domů bylo nejvyšší v Hl. m. Praze (61,3 let), kde je příčinou rozsáhlá výstavba bytových domů již za první republiky. Při srovnání jednotlivých krajů z hlediska podílu obydlených domů postavených nebo zrekonstruovaných po roce 1991 byly výrazně nadprůměrné hodnoty zaznamenány ve Středočeském kraji (29,1 %), což je z větší části důsledek probíhající suburbanizace, tzn. stěhování obyvatel z Hl. m. Prahy do jeho zázemí. Nadprůměrné zastoupení obydlených domů s obdobím výstavby nebo rekonstrukce v letech 1991–2011 vykázal ještě Jihočeský kraj (25,1 %). Na opačném konci žebříčku se nacházel Ústecký kraj, kde z tohoto období pocházela méně než pětina obydlených domů (19,6 %).

**Graf 7: Průměrné stáří obydlených domů s byty v krajích ČR k 26. 3. 2011**

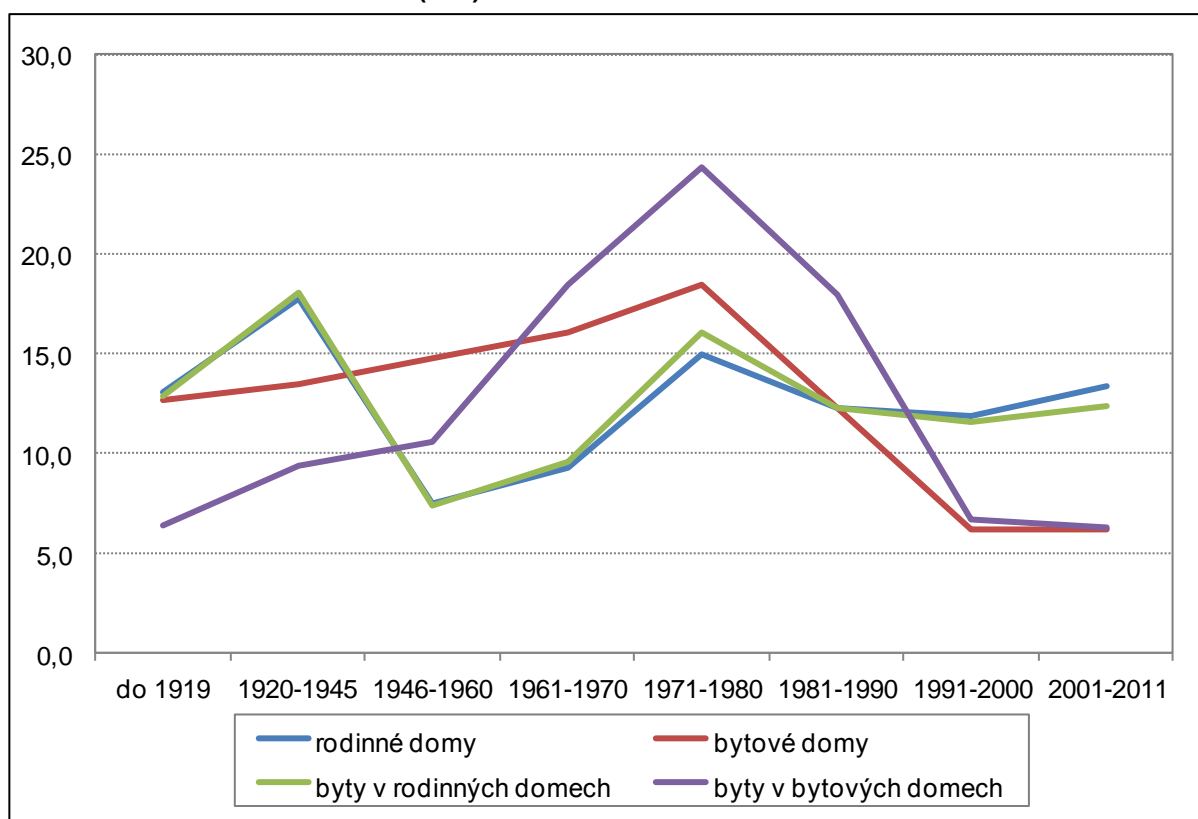


Rozložení struktury obvykle obydlených bytů podle období výstavby nebo rekonstrukce domu je ve srovnání s obydlenými domy proměnlivější, a to z důvodu rozdílného počtu bytů v rodinných a bytových domech. Proto období se zvýšenou výstavbou bytových domů mají v celkovém rozložení vyšší váhu, než tomu bylo v případě obydlených domů. Absolutně i relativně nejvíce obydlených bytů bylo proto v roce 2011 zjištěno v domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce v 70. letech, když tvořily více než pětinu celkového obydleného bytového fondu. Pokud se vezme období výstavby od roku 1960 až do roku 1990, tak z tohoto časového úseku pocházela přibližně polovina všech obydlených bytů. Naproti tomu v domech postavených před rokem 1946 se nacházelo 22,6 % obydlených bytů, ačkoliv podíl postavených obydlených domů dosahoval v tomto období 30,4 %. Vyšší procentuální váha domů než bytů je způsobena vysokým zastoupením rodinných domů ve výstavbě v daném období. Obdobný trend lze pozorovat po roce 1991, kdy podíl obydlených bytů v domech postavených či zrekonstruovaných v tomto období dosahoval 18,1 %, zatímco u obydlených domů to bylo 23,7 %. Třebaže byly v období od předchozího sčítání postaveny nebo zrekonstruovány domy s více než 364 tis. obydlenými byty, stále je to přibližně o 10 tisíc bytů méně, než kolik se jich v roce 2011 vyskytovalo v nejstarších domech s obdobím výstavby do roku 1919.

Poměrně nízké počty nových bytů z poslední dekády ve srovnání s dřívějšími obdobími mají proto vliv i na zvyšování průměrného stáří obydlených bytů, které v roce 2001 dosahovalo 41,2 let, ale při posledním sčítání se zvýšilo o více než 5 let na 46,5 roku. V krajském srovnání byly zaznamenány nejvyšší hodnoty v Karlovarském kraji (51,8 let) a Hl. m. Praze (51,6 let), naopak nejnižší měl Zlínský kraj (41,5 let) a Kraj Vysočina (42,6 let). Absolutně nejvíce bytů v domech postavených nebo zrekonstruovaných v posledním desetiletí se vyskytovalo 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 v domech postavených či modernizovaných v posledním desetiletí představoval pouze 5,4 %, resp. 6,4 % tamního bytového fondu.

Struktura obydleného bytového fondu podle jeho stáří se výrazně liší také podle velikostní skupiny obce. V nejmenších obcích do 2 tis. obyvatel se vyskytoval na jedné straně nejvyšší podíl bytů v nejstarších domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce do roku 1919, ale na druhé straně měly i nejvyšší zastoupení bytů v nejmladších domech z posledního desetiletí, což lze vysvětlit probíhajícími suburbanizačními procesy v zázemí větších měst. Intenzivnější výstavba nových bytů v poslední dekádě se však projevila i v bytovém fondu malých měst s 2–5 tisíci obyvatel. Ve městech s 10–50 tis. obyvatel jsou nejvíce zastoupeny byty v domech postavených v letech 1971–2000, které tvoří přibližně polovinu zdejšího obydleného bytového fondu. Zvláště sedmdesátá léta byla ve znamení prudkého populačního růstu okresních měst, který byl doprovázen intenzivní bytovou výstavbou zejména panelových domů s velkým počtem bytů. Z tohoto desetiletí proto pocházel v této velikostní kategorii obcí téměř každý čtvrtý byt. Ještě dříve probíhal růst a stavební rozvoj měst nad 50 tisíc obyvatel, v nichž 45 % bytů bylo v domech postavených či zrekonstruovaných v letech 1920–1970.

**Graf 8: Podíl obydlených domů s byty a obydlených bytů podle druhu domu a období výstavby nebo rekonstrukce k 26. 3. 2011 (v %)**



Zatímco u obydlených domů ve všech obdobích výrazně dominovaly rodinné domy nad bytovými, v případě obydlených bytů v rodinných domech byla zjištěna převaha nad byty v bytových domech jen v období výstavby nebo rekonstrukce do roku 1945 a ještě po roce 1991, a to zhruba v poměru 60 : 40. Naproti tomu v domech postavených či modernizovaných v socialistickém mezidobí zaujímaly byty v bytových domech přibližně dvě třetiny obydleného bytového fondu, kdežto obydlené byty v rodinných domech pouze třetinu. Byty v rodinných domech měly proto nejčastěji uvedené období výstavby nebo rekonstrukce domu v letech 1920–1945 (18,1 %). Každý šestý obydlený byt v rodinném domě pocházel ze 70. let a v rodinných domech postavených či zásadně zrekonstruovaných v posledních dvou dekádách jich byla necelá čtvrtina. Diametrálně rozdílné procentuální rozložení lze pozorovat u zastoupení obydlených bytů v bytových domech podle období jejich výstavby, které jsou nejvíce koncentrovány do 70. let, resp. do období 1960–1990, z něhož pochází více než tři pětiny obydleného bytového fondu v bytových domech. Naproti tomu v bytových domech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce po roce 1991 se při posledním sčítání vyskytoval jen skoro každý osmý obydlený byt. Tato čísla ilustrativně dokumentují soudobé trendy v bytové výstavbě, které vycházely z rámcových politických, socioekonomických a demografických podmínek.

Obydlené domy, resp. byty podle období výstavby nebo rekonstrukce lze srovnávat také z hlediska počtu obyvatel, kteří v nich měli při SLDB 2011 obvyklé bydliště. Největší počet obyvatel – téměř každý pátý – bydlel v bytech nacházejících se v domech postavených či rekonstruovaných v 70. letech, z toho zhruba tři pětiny v bytových domech a dvě pětiny v rodinných domech. V domech z období nejmasivnější bytové výstavby v letech 1960–1991 žila bezmála polovina všech osob bydlících v bytech se zjištěným obdobím výstavby nebo rekonstrukce domu. Byty v nejmladších domech postavených či modernizovaných v posledních dvou dekádách obývala pětina obyvatel, přičemž dvě třetiny z nich žily v rodinných domech. Obvykle bydlící osoby v bytech v rodinných domech převažovaly také u domovního fondu postaveného před rokem 1946, v němž žilo 22 % obyvatel. Propojení údajů o pohlavně-věkové struktuře osob s údaji o stáří domovního fondu například umožňuje analyzovat, jaké generace obyvatel převážně žijí v domech z daného období výstavby. Z tohoto srovnání například vyplynulo, že domy postavené či rekonstruované po roce 1991 obývaly nejčastěji mladší generace tzv. Husákových dětí společně se svými dětmi. Naproti tomu poválečné generace dnešních šedesátníků bydlely při posledním sčítání nejvíce v domech ze 70. a 80. let.



### 3. Vlastnická struktura domů a právní důvody užívání bytů

Zjišťování druhu vlastníka domů a právního důvodu užívání bytů má při sčítání domovního a bytového fondu dlouhou tradici. Dotaz na vlastníka domu se poprvé objevil ve sčítání 1950, právní důvod užívání bytu se zjišťuje nepřetržitě dokonce již od SLDB 1921. S využitím těchto údajů ze sčítání lze poměrně spolehlivě sledovat kvantitativní a kvalitativní proměny vlastnické struktury domovního a bytového fondu v dlouhé časové řadě. Nic na tom nemění ani částečné rozdíly v metodice a obsahovém vymezení některých položek, ke kterým v reakci na změny v politické či legislativní oblasti často docházelo.

Několik metodických odlišností oproti předchozímu sčítání přineslo i SLDB 2011:

- Nově bylo samostatně zjišťováno spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek), které se týkalo pouze případů, kdy byl ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek) celý dům a vlastníci jednotek byli uvedeni v katastru nemovitostí jako vlastníci jednotek a spoluvlastníci budovy. V roce 2001 bylo spoluvlastnictví vlastníků bytů zahrnuto v položce „kombinace vlastníků“, a to v případech všech bytů převedených do vlastnictví i pouze jejich části.
- Sčítání 2011 definovalo kombinaci vlastníků výlučně jako kombinaci vlastnických forem. Nejčastěji se jednalo o domy s částí bytů ve vlastnictví fyzických osob a s částí bytů ve vlastnictví družstva coby původního vlastníka domu.
- 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. Domy v rámci lidových bytových družstev byly v roce 2001 zahrnuty pod vlastníka „obec, stát“ a byty lidových bytových družstev byly v roce 2001 (i v předchozích sčítáních) sčítány jako byty nájemní.
- V roce 2011 se na rozdíl od předchozího sčítání 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).

#### 3.1. Obydlené domy s byty podle vlastníka domu

Ze všech parametrů domovního fondu sledovaných při sčítání se nejdramatičtější změny odehrály právě ve vlastnické struktuře, a to v souvislosti s privatizací a restitucí velké části domovního, resp. bytového fondu po roce 1989. Ta se týkala především bytových domů, jelikož u rodinných domů bylo vlastnictví soukromou osobou hojně rozšířené i za minulého režimu, když v roce 1980 byly soukromé osoby vlastníky rodinných domů v bezmála 96 % případů. I z tohoto důvodu se zastoupení nejčtenější formy vlastnictví – fyzickou osobou – zvýšilo od sčítání 1991 u celé množiny obydlých domů s byty jen zanedbatelně (přibližně o 3 procentní body) na 85,1 % při posledním sčítání. Razantnější nárůst zaznamenala nově zavedená položka „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“, kterou vykazalo téměř 138 tisíc domů (7,8 %), čímž se rázem stala druhou nejčastější formou vlastnictví. Do značné míry se na tom podepsala výše deklarovaná změna metodiky spojená jednak s vyčleněním této kategorie vlastnictví z položky kombinace vlastníků, která díky tomu mezi posledními dvěma censy poklesla z 3,5 % na 1,3 %, jednak zrušení samostatného zjišťování družstev založených za účelem privatizace domu. Podstatná část domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů však byla sečtena rovněž na úkor pokračujícího propadu domů ve vlastnictví obce, státu a bytových družstev, jejichž byty byly v rámci probíhající privatizace převáděny do vlastnictví či prodávány jejich uživatelům. Podíl obydlých domů s byty ve vlastnictví obce a státu se ve srovnání s rokem 1991 snížil z 13,4 % na 2,7 %, u domů vlastněných bytovými družstvy pokleslo jejich zastoupení z 3,2 % na 1,8 %.



**Tab. 6: Vývoj obydlených domů s byty podle vlastníka domu mezi sčítáními 1991 a 2011**

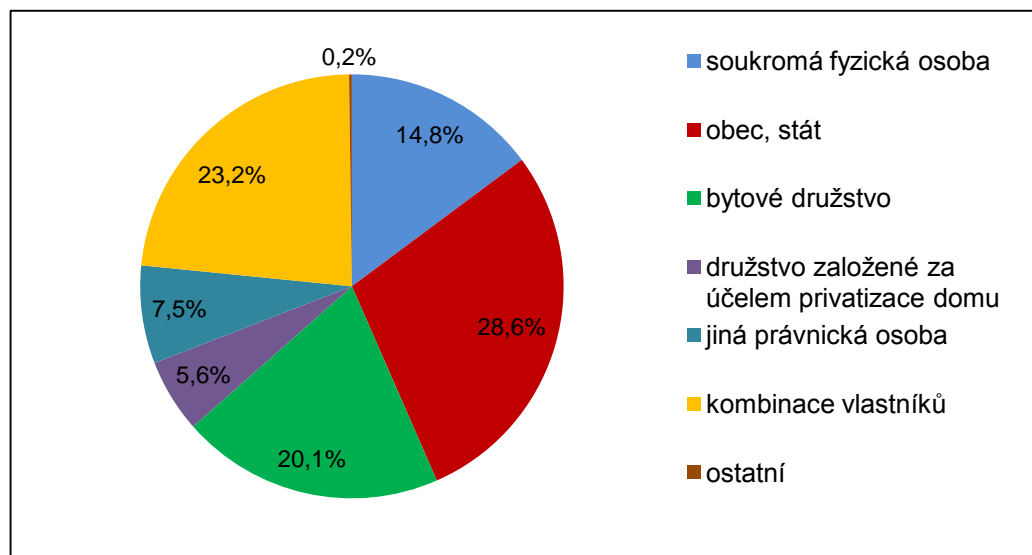
Vlastník domu	SLDB 1991		SLDB 2001		SLDB 2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %	absolut.	v %
soukromá fyzická osoba	1 308 286	81,9	1 397 377	86,3	1 499 348	85,1
obec, stát	213 961	13,4	77 998	4,8	48 146	2,7
bytové družstvo	51 835	3,2	41 808	2,6	31 507	1,8
družstvo založené za účelem	-	-	12 404	0,8	-	-
jiná právnická osoba	20 516	1,3	33 333	2,1	22 324	1,3
spoluvlastnictví vlastníků bytů	-	-	-	-	137 684	7,8
kombinace vlastníků	-	-	55 883	3,5	22 408	1,3
ostatní	2 224	0,1	966	0,1	-	-

Pozn.: Relativní hodnoty pro SLDB 1991, 2001 i 2011 byly kvůli lepší vzájemné srovnatelnosti počítány vždy z počtu obydlených domů s byty se zjištěným vlastníkem domu.

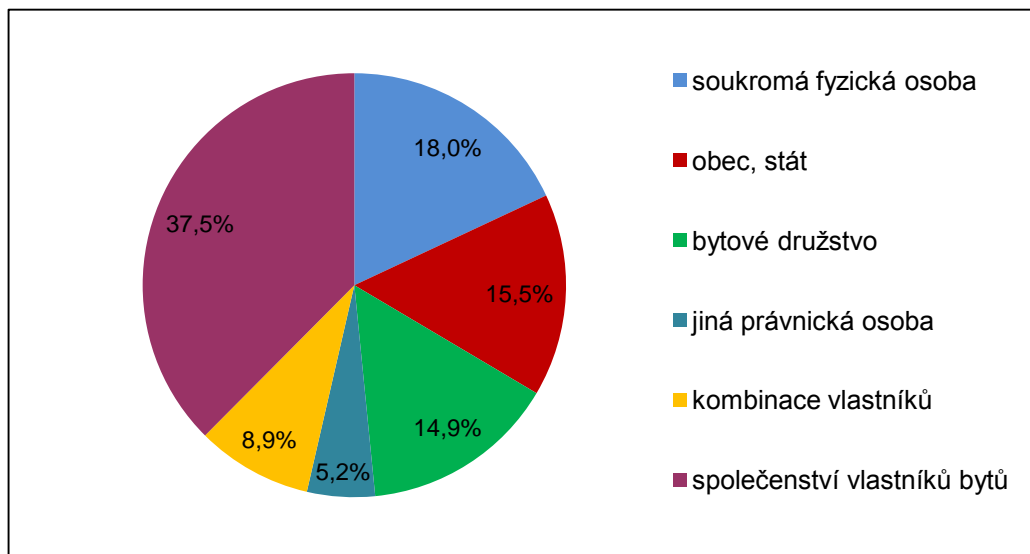
Polistopadové změny ve struktuře domů podle druhu vlastníka se odehrávaly především u bytových domů, kde se v roce 2011 stalo dominantní vlastnickou formou spoluvlastnictví vlastníků bytů (37,5 %). Druhým nejčastějším vlastníkem obydlených bytových domů byly fyzické osoby (18 %), které tak předstihly obce a stát, jejichž zastoupení se během deseti let propadlo z 28,6 % na 15,5 %, a přišly tak o vedoucí postavení. Srovnatelný podíl bytových domů vlastnila i bytová družstva.

Změny ve vlastnické struktuře domů lze analyzovat i z hlediska jejich období výstavby či rekonstrukce. Nejnižší podíl domů vlastněných fyzickou osobou (75 %) byl při posledním sčítání u domů postavených či rekonstruovaných v období 1946–1960. V následujících obdobích výstavby se však plynule zvyšuje a u domovního fondu z počátku nového tisíciletí dosahuje již 90 %. Nižší úroveň vlastnictví fyzických osob u domů z poválečného období až do roku 1960 je však kompenzována tím, že každý sedmý dům z této doby byl ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, což je téměř dvojnásobek oproti průměru za všechna období. V případě omezení sledování pouze na bytové domy je ještě více patrné dominantní postavení spoluvlastnictví vlastníků bytů u domů postavených v letech 1946–1980, když tento druh vlastnictví vykázala bezmála polovina všech obydlených bytových domů pocházejících z tohoto období. Zajímavé je také zjištění, že navzdory polistopadovému útlumu podpory bytové výstavby ze strany státu a obcí bylo nejvíce bytových domů postavených či rekonstruovaných v období 1991–2001 právě ve vlastnictví obcí a státu (téměř třetina). Příčina mohla být na jedné straně v tom, že obce a města, případně stát začaly po roce 1989 ve zvýšené míře investovat do oprav svého staršího bytového fondu, eventuálně ještě dokončovaly bytové projekty započaté koncem 80. let. Na druhé straně mohl hrát významnou roli fakt, že pokles bytové výstavby u ostatních aktérů na trhu (bytová družstva, podniky, developři) byl ještě výraznější.

**Graf 9: Struktura obydlených bytových domů podle vlastníka domu v SLDB 2001**

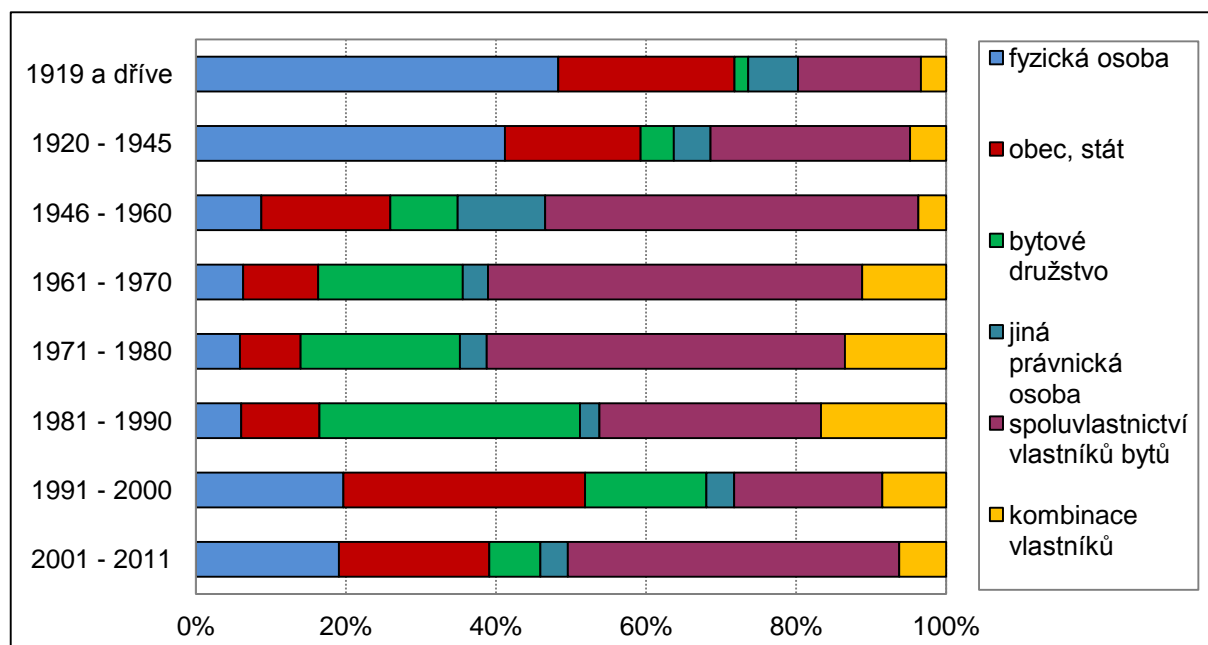


**Graf 10: Struktura obydlených bytových domů podle vlastníka domu v SLDB 2011**



Při hodnocení jednotlivých druhů vlastnictví z hlediska relativní četnosti jejich výskytu v konkrétních časových etapách lze dále zjistit, že obydlené domy ve vlastnictví obce a státu byly nejvíce zastoupeny u nejstarší výstavby před rokem 1919 (více než pětina všech domů vlastněných obcí či státem). Naproti tomu u domovního fondu vlastněného bytovými družstvy byly tři čtvrtiny postaveny či zrekonstruovány v období 1960–1990. Domy s kombinací vlastníků měly ve 45 % případů uvedeno období výstavby nebo rekonstrukce v 70. a 80. letech. Celá polovina obydlených domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů s kompletně dokončenou privatizací pocházela z období 1946–1980.

**Graf 11: Obydlené bytové domy podle vlastníka domu a období výstavby nebo rekonstrukce k 26. 3. 2011**



Na skladbu domů podle vlastníka má významný vliv i velikostní skupina obce podle počtu obyvatel. Podíl domů vlastněných fyzickou osobou se s rostoucí velikostí obce snižuje. Rozdíl mezi nejmenšími obcemi do 199 obyvatel (91,8 %) a největšími obcemi nad 100 tisíc obyvatel (71,8 %) činil v roce 2011 20 procentních

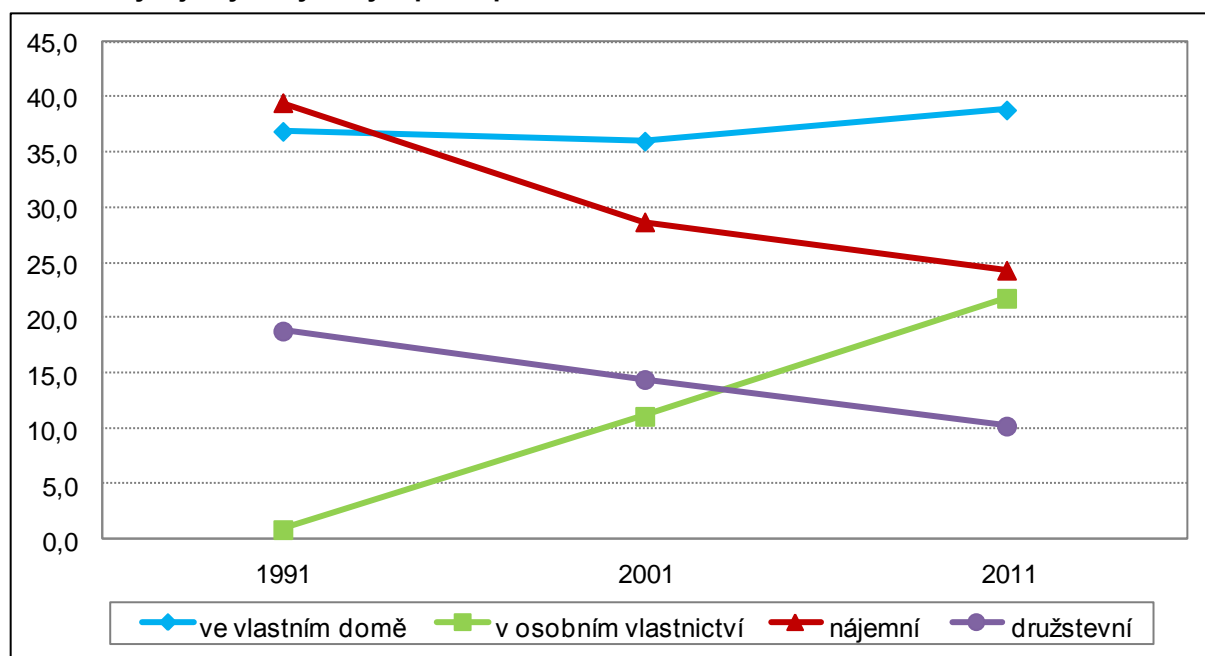
bodů. U všech ostatních vlastnických forem platil vztah přímé úměry, tzn. že s rostoucí velikostí obce se zastoupení domů s daným druhem vlastníka zvyšovalo. V případě domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů dosahoval jejich podíl u nejmenších obcí 5,1 %, zatímco u měst mezi 50 a 100 tisíci obyvateli 13,7 %. O trochu slabší pozitivní korelace s rozdílem 4–5 procentních bodů byla identifikována v případě domů ve vlastnictví bytových družstev a obcí a státu. Zjištěné diference ve vlastnické struktuře domů v závislosti na populační velikosti obcí jsou do značné míry způsobeny odlišnou druhovou skladbou domů ve městech a na venkově.

Ta se koneckonců projevila i v regionálním srovnání této charakteristiky. Zdaleka nejnižší podíly domů ve vlastnictví fyzických osob (70,6 %, resp. 74,9 %) a naopak nejvyšší podíly domů ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek (12,4 %, resp. 15,3 %) a ve vlastnictví obcí a státu (5,8 %, resp. 4,9 %) byly zaznamenány v Hl. m. Praze a v Karlovarském kraji, pro něž byl zároveň charakteristický nadprůměrný podíl bytových domů. V Praze se vyskytovaly i nejvyšší hodnoty domů vlastněných bytovými družstvy (6,1 %) a kombinací vlastníků (2,9 %). Na druhé straně nadprůměrné zastoupení domů ve vlastnictví fyzických osob měly kraje Středočeský (89,5 %), Zlínský (87,4 %) a Kraj Vysočina (87,6 %), čili kraje se spíše venkovským charakterem zástavby s převahou rodinných domů.

### 3.2. Obydlené byty podle právního důvodu užívání

V případě bytového fondu nebyla otázka vlastnických vztahů zjišťována – jeho přibližnou vlastnickou strukturu lze pouze zprostředkovaně odvodit z údaje o počtu bytů v domě s konkrétním vlastníkem. Na úrovni bytů se zjišťoval právní důvod užívání bytu, který charakterizoval status užívání z hlediska uživatele bytu (nikoliv tedy vlastníka bytu). Za byt v osobním vlastnictví byl při SLDB 2011 považován byt, jehož uživatel byl samostatně veden v katastru nemovitostí jako vlastník jednotky, a nacházel se zpravidla v bytovém domě. V případě rodinných domů, ale výjimečně i bytových domů vlastněných fyzickou osobou, se jednalo o byt ve vlastním domě. Kategorie nájemních bytů byla podmíněna užíváním bytů na základě nájemní smlouvy a zahrnovala i případy osob bydlících v podnájmu v pronajatém bytě. Nájemní byty mohly být v domech všech typů vlastníků. Byty družstevní tvořily byty ve vlastnictví družstva, přičemž uživatel bytu byl současně členem družstva.

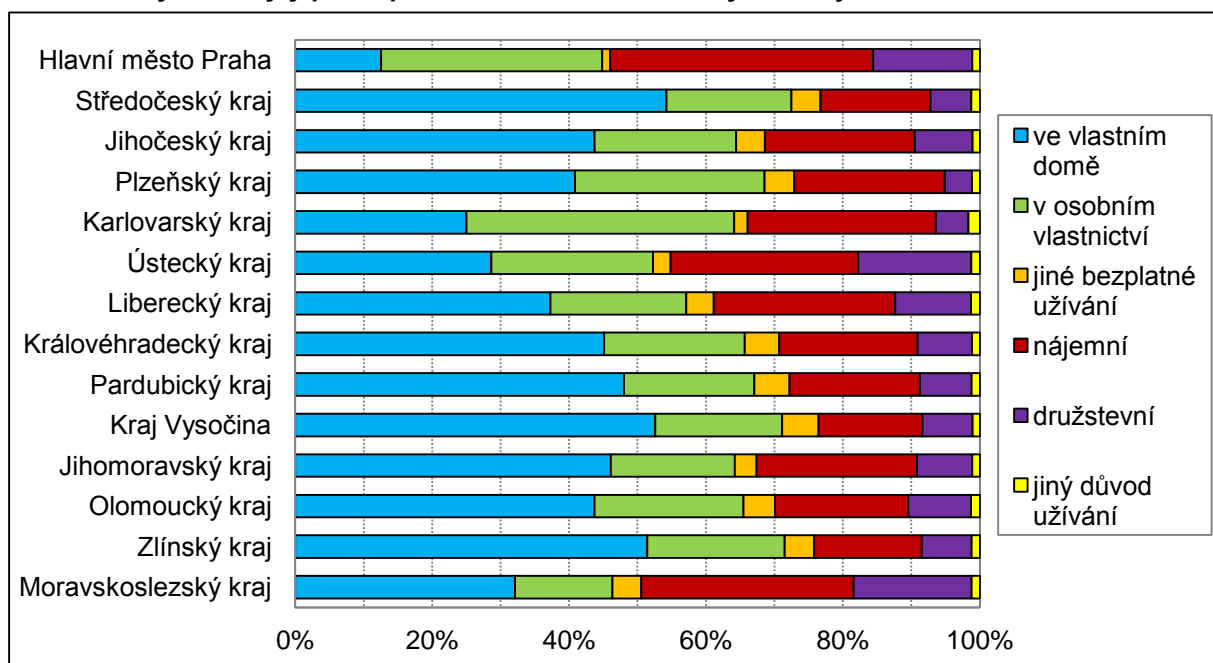
**Graf 12: Vývoj obydlých bytů podle právního důvodu užívání mezi sčítáními 1991 a 2011**



Zásadní transformace vlastnických struktur domovního fondu po roce 1989 se promítla i do změn bytového fondu podle právního důvodu užívání. V rámci privatizace domovního a bytového fondu docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních bytů ve státních, obecních nebo družstevních domech na byty v osobním vlastnictví. Jejich počet proto zaznamenal mezi roky 1991 a 2011 bezprecedentní nárůst z 31 tisíc na více než 824 tisíc a raketově se zvýšilo i jejich zastoupení na obydleném bytovém fondu z necelého 1 % na více než pětinu. Na úkor toho klesl podíl bytů nájemních z bezmála dvou pětín na necelou čtvrtinu a podíl bytů družstevních z necelé jedné pětiny na přibližně desetinu. Procentuální zastoupení bytů ve vlastním domě navzdory jejich stotisícovému absolutnímu přírůstku mezi posledními dvěma censy víceméně stagnovalo mírně pod dvěma pětinaми, ale i tak si byty ve vlastním domě udržely postavení nejčastějšího právního důvodu užívání.

Struktura bytů podle právního důvodu jejich užívání se diametrálně liší v závislosti na druhu domu. V případě rodinných domů v roce 2011 jednoznačně dominovaly byty ve vlastním domě (86,5 %); druhou nejčastější položkou bylo jiné bezplatné užívání bytu (8 %) deklarované u téměř 134 tisíc obydlených bytů. Pouze zlomek bytů v rodinných domech byl užíván na základě nájemní smlouvy (4 %). Zatímco u rodinných domů se zastoupení jednotlivých právních důvodů užívání bytů od posledního sčítání příliš nezměnilo, u bytových domů se statusy užívání bytů proměnily naprosto radikálně. Charakteristický byl především téměř dvojnásobný absolutní nárůst bytů v osobním vlastnictví (o 401 tisíc), jejichž podíl se zvýšil z necelé pětiny v roce 2001 na téměř dvě pětiny v roce 2011. Na zhruba stejné zastoupení poklesly byty nájemní, které ještě na začátku tisíciletí zaujímaly necelou polovinu obydleného bytového fondu v bytových domech, ale během posledních deseti let se jejich počet snížil o 185 tisíc. Relativně ještě větší propad zaznamenaly byty družstevní, jejichž podíl na obydlených bytech v roce 2011 činil 18,5 %, ačkoliv ještě v roce 2001 byl více než čtvrtinový. Ze srovnání vývoje právního důvodu užívání bytů v rodinných a bytových domech jednoznačně vyplývá, že privatizace bytového fondu se týkala především bytů v bytových domech.

**Graf 13: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu v krajích ČR k 26. 3. 2011**



Odišná druhová struktura domovního fondu se odráží i v rozdílném zastoupení jednotlivých právních důvodů podle velikostních skupin obcí, kde lze vysledovat některé zřetelné tendence. U bytů ve vlastním domě a se statusem bezplatného užívání se s rostoucí velikostí obce zastoupení těchto kategorií plynule snižovalo, což souvisí s klesajícím podílem rodinných domů v jejich zástavbě. Zejména u bytů ve vlastním domě byl rozdíl mezi nejmenšími a největšími obcemi obzvláště markantní, když u venkovských obcí do tisíce obyvatel

zaujímaly tyto byty více než tři čtvrtiny obydleného domovního fondu, ale u největších měst nad 100 tisíc obyvatel již méně než 15 %. Vztah pozitivní korelace byl naopak pozorován u nájemních a družstevních bytů a u bytů v osobním vlastnictví, které se vyskytovaly v naprosté většině případů v bytových domech koncentrovaných ve větších obcích. Proto se zastoupení těchto právních důvodů užívání na bytovém fondu zvyšovalo s tím, jak rostla populační velikost obce. Zvláště široké variační rozpětí bylo zaznamenáno u bytů v osobním vlastnictví, které byly ve venkovských obcích zastoupeny naprosto marginálně, zatímco ve městech s 20 až 50 tisíci obyvateli tvořily bezmála třetinu všech obydlených bytů. Velkou variabilitu vykazovaly i nájemní byty, které zaujímaly v obcích do tisíce obyvatel méně než desetinu obydleného bytového fondu, ale v největších městech nad 100 tisíc obyvatel více než třetinu.

Převládající charakter zástavby podle druhu domu se promítl i do regionálních rozdílů obydlených bytů podle právního důvodu užívání. V případě bytů v bytových domech hrála však významnou roli i odlišná fáze probíhajících privatizačních procesů. Pokročilý stupeň privatizace bytového fondu byl zjištěn v Karlovarském kraji, který měl na jedné straně ze všech krajů nejvyšší podíl bytů v osobním vlastnictví (39,1 % z celkového počtu obydlených bytů se zjištěným právním důvodem užívání) a na druhé straně druhý nejnižší podíl družstevních bytů (4,8 %). Naopak pomalejší tempo privatizace bytového fondu lze pozorovat v Moravskoslezském kraji, kde se vyskytoval vůbec nejnižší podíl bytů v osobním vlastnictví (14,2 %) při současně nejvyšším zastoupení družstevních bytů (17,2 %) a druhém nejvyšším podílu nájemních bytů (31,0 %) hned po Hl. m. Praze. Pouze v těchto dvou krajích potom tvořily byty ve vlastním domě spolu s byty v osobním vlastnictví méně než polovinu obydleného bytového fondu (44,8 % v Praze a 46,3 % v Moravskoslezském kraji). Naproti tomu zastoupení bytů ve vlastním domě bylo s ohledem na primární závislost této položky na podílu bytů v rodinných domech nejvyšší ve Středočeském kraji (54,2 %), v Kraji Vysočina (52,6 %) a ve Zlínském kraji (51,4 %) – tedy v regionech s nejvýraznější převahou bytů v rodinných domech. S výjimkou dvou krajů – Hl. m. Prahy a Karlovarského kraje – představovalo bydlení ve vlastním domě 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.

**Tab. 7: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle vlastníka domu k 26. 3. 2011**

Vlastník domu	Obydlené byty celkem	v tom podle právního důvodu užívání bytu					
		ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	jiné bezplatné užívání	nájemní	družstevní	jiný důvod užívání
Obydlené byty celkem	4 104 635	1 470 174	824 076	140 348	920 405	385 601	44 645
v tom podle vlastníka domu:							
fyzická osoba	1 894 868	1 407 789	-	140 348	183 856	-	24 485
obec, stát	372 214	-	-	-	342 468	-	-
bytové družstvo	451 217	-	-	-	118 391	304 117	3 033
jiná právnická osoba	107 068	-	-	-	89 677	-	2 943
spoluvlastnictví vlastníků bytů	908 997	61 344	665 155	-	118 609	-	9 632
kombinace vlastníků	259 746	950	124 555	-	33 397	81 483	2 798
nezjištěno	110 525	91	34 366	-	34 007	1	1 754

Z propojení údajů o právním důvodu užívání bytu s vlastníkem domu vyplývá, že necelé dvě pětiny všech obydlených bytů byly při posledním sčítání ve vlastním domě ve vlastnictví fyzické osoby. Druhou nejpočetnější skupinu představovaly byty v osobním vlastnictví v domech ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (18 %) a zhruba každý jedenáctý obydlený byt byl užíván na základě nájemní smlouvy v domě, který vlastnila obec či stát. Jelikož se právní důvod užívání bytu uváděl z hlediska uživatele bytu bez ohledu na vlastníka bytu či domu, vyskytovaly se nájemní byty ve všech vlastnických formách domů. Nejhojněji, v necelých dvou pětinach případů, byly zastoupeny v domech ve vlastnictví obce či státu a další pětina se jich nacházela v domech vlastněných fyzickou osobou. Z analýzy obou proměnných z pohledu vlastníka

domu zase vyplynulo, že téměř 28 % bytů v domech ve vlastnictví bytových družstev a 14 % bytů, které se nacházely v domech ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, bylo v roce 2011 pronajímáno.

Druh vlastníka domu lze odvodit také u neobydlených bytů v obydlých domech. Jestliže v případě obydlých rodinných domů byly vlastníkem podle očekávání v naprosté většině případů fyzické osoby, pak u obydlých bytových domů s neobydlenými byty byla vlastnická struktura mnohem variabilnější. Největší, téměř třetinový podíl těchto bytů připadal na domy vlastněné společenstvím vlastníků bytů, necelá čtvrtina neobydlých bytů byla v domech ve vlastnictví fyzických osob, zhruba každý šestý byt bez obvykle bydlících osob se nacházel v obecním či státním domě a každý osmý neobydlý byt se vyskytoval v domě ve vlastnictví bytového družstva.

## 4. Vybavenost domovního a bytového fondu

### 4.1. Technická vybavenost domovního a bytového fondu

Tradice zjišťování údajů o vybavenosti domů a bytů základní technickou infrastrukturou v rámci sčítání lidu, domů a bytů sahá v případě domů do roku 1950 a v případě bytů dokonce až do roku 1930. Dlouhá časová řada v kombinaci s víceméně neměnným zněním otázek představují dobrý základ pro sledování dlouhodobých vývojových trendů. Častými změnami danými potřebami plánovaného hospodářství či vývojem nových technologií naopak procházel rozsah zjišťovaných údajů u vybavení bytových domácností předměty dlouhodobé spotřeby. V roce 2011 se například ve srovnání s předchozím sčítáním již nezjišťovaly údaje o vybavenosti bytových domácností osobním automobilem, telefonem a rekreačním objektem. Jedinou položkou vybavení, kterou měly bytové domácnosti při posledním censu uvádět, tak byl osobní počítač a připojení k internetu.

Za bezesporu negativní rys posledního sčítání lze u otázek týkajících se technické vybavenosti označit vysokou míru non-response, tzn. podíl nezjištěných odpovědí. U obydlených domů se tato míra pohybovala v rozmezí od 2,5 % u připojení domů na odpad do 7,4 % u vybavení domu vodovodem. V případě bytů však bylo procento nezjištěných odpovědí ještě vyšší, když například vybavení obydlených bytů plynem se nepodařilo zjistit u 9,4 % bytů a vodovodem u 8,1 % bytů. Vůbec nejvyšší podíl nevyplněných odpovědí byl zaznamenán u otázky na vybavení bytové domácnosti osobním počítačem (12,8 %). Pro lepší srovnatelnost s předchozími censy jsou proto relativní hodnoty počítány pouze ze zjištěných hodnot.

Polistopadový vývoj technické vybavenosti domů se nesl ve znamení pokračování pozitivních trendů z minulosti a stabilního zlepšování kvalitativních parametrů. Zdaleka nejvýraznější zlepšení bylo pozorováno u vybavenosti domů plynem, když podíl obydlených domů se zavedeným plynem vzrostl z necelé čtvrtiny v roce 1991 na téměř dvě třetiny při posledním sčítání. Za tímto markantním nárůstem stály cílené rozvojové programy státu zaměřené na plynofikaci obcí, které byly realizovány zejména v 90. letech minulého století.

Velmi progresivní vývoj byl na přelomu tisíciletí zaznamenán i v případě vybavení domů ústředním topením. Počet obydlených domů se zavedeným ústředním topením se během sledovaných dvaceti let více než zdvojnásobil a v roce 2011 tak měly ústřední topení již více než čtyři domy z pěti. Naprostá většina z nich (93 %) pak disponovala kotelnou přímo v domě.

**Tab. 8: Vývoj obydlených domů s byty podle technického vybavení mezi SLDB 1991 a 2011**

Vybavení domu	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Vodovod	1 528 170	95,7	1 592 226	98,5	1 656 010	99,5
z veřejné sítě	1 076 060	67,4	1 250 712	77,3	1 396 497	83,9
domácí (soukromý)	452 110	28,3	341 514	21,1	259 513	15,6
Připojení na odpad	1 530 003	95,8	1 597 365	99,0	1 741 809	99,4
přípoj na kanalizační síť	659 565	41,3	852 742	52,9	1 098 664	62,7
vlastní čistička odpadních vod	-	-	19 880	1,2	45 911	2,6
žumpa, jímka	870 438	54,5	724 743	44,9	597 234	34,1
Plyn	390 158	24,5	921 711	57,2	1 088 475	64,4
z veřejné sítě	390 158	24,5	898 685	55,8	1 060 358	62,8
z domovního zásobníku	-	-	23 026	1,4	28 117	1,7
Ústřední topení	693 245	43,4	1 190 023	73,9	1 448 781	82,7
kotelna v domě	601 183	37,7	1 092 196	67,8	1 348 914	77,0
kotelna mimo dům	92 062	5,8	97 827	6,1	99 867	5,7

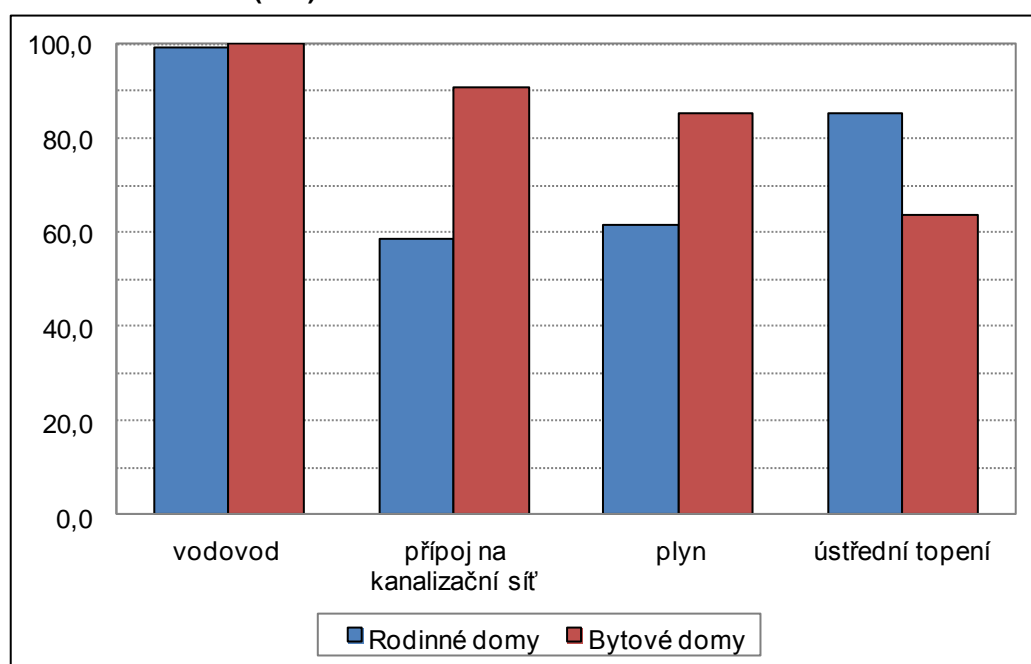
Ačkoliv celkový podíl domů připojených na odpad se oproti roku 1991 zvýšil jen minimálně, došlo u nich k dramatické proměně struktury podle způsobu likvidace splaškových vod. Rapidně rostl počet i podíl domů napojených na kanalizační síť na úkor domů vybavených pouze žumpou či jímkou. Zatímco v roce 1991 ještě převažovaly domy s jímkou a septikem, o deset let později se již situace obrátila a při SLDB 2011



dominovaly domy s přípojem na kanalizační síť zhruba v poměru 2:1. Během posledních deseti let se také více než zdvojnásobil počet domů s vlastní čističkou odpadních vod, ale jejich zastoupení na celkovém počtu obydlených domů připojených na odpad bylo zatím marginální.

Podobná, i když kvantitativně méně významná změna vnitřní struktury se odehrála také v případě vybavení domů vodovodem. Během posledních dvaceti let se na jedné straně plynule zvyšoval podíl domů se zavedeným vodovodem z veřejné sítě (z 67,4 % na 83,9 %), na druhé straně se trochu pomalejším tempem snižoval podíl domů s vlastním, soukromým přívodem vody (z 28,3 % na 15,6 %). Celkové vybavení obydlených domů vodovodem proto při posledním censu dosahovalo již téměř 100 %.

**Graf 14: Srovnání technické vybavenosti obydlených domů s byty podle druhu domu k 26. 3. 2011 (v %)**



Při hodnocení úrovně technické vybavenosti podle druhu domu lze konstatovat, že vyšší napojení na inženýrské sítě se dlouhodobě vyskytuje u bytových domů. Markantní rozdíl je patrný zvláště u připojení na kanalizační síť a vybavení plynem. Je to dáno tím, že rodinné domy jsou dominantně zastoupeny v menších, venkovských obcích, které mnohdy nemají kanalizační či plynové sítě kvůli vysokým finančním nákladům a nízké efektivnosti vůbec zavedeny. Při posledním sčítání mělo přípoj na kanalizaci 90,8 % obydlených bytových domů, ale jen 58,7 % obydlených rodinných domů, jelikož více než třetina rodinných domů byla vybavena žumpou či jímkou. I proto byla celková míra připojení na odpad u obou druhů domu nakonec srovnatelná a dosahovala prakticky 100 %. To platilo i v případě vybavení domů vodovodem, ačkoliv rodinné domy měly méně často zaveden přívod vody z veřejné sítě (rozdíl o 16,7 procentních bodů), což však bylo kompenzováno vyšším podílem domácích (soukromých) vodovodů. Významnější disproporce v celkové úrovni pokrytí obydlených domů tak byla zjištěna jen u plynu (o 23,1 procentních bodů), jehož dostupnost je víceméně stále vázána na vybudování veřejné plynovodní sítě. Jediné vybavení, kde vykazovaly podstatně příznivější hodnoty rodinné domy, bylo ústředního topení, což lze vysvětlit tím, že v bytových domech jsou častěji používány i jiné způsoby vytápění se zdrojem tepla umístěným přímo v bytech (např. etážové).

Na kvalitu obydlených domů z hlediska jejich technické vybavenosti má určitý, i když spíše podružný vliv i období jejich výstavby či rekonstrukce. Zřetelně horší hodnoty u vybavení plynem, ústředním topením a přípojem na kanalizační síť vykázal prakticky pouze nejstarší domovní fond postavený před rokem 1919. Relativní diference mezi domy postavenými v letech 1920–1945, v období socialismu i po roce 1991 již

nebyly nijak dramatické. Jedinou výjimku představovalo zastoupení domů s kotelnou v domě či mimo dům, které se plynule zvyšovalo z tří pětín u nejstarších domů až na úroveň kolem 90 % u domů s obdobím výstavby v 60. letech a později. Zajímavý trend byl zaznamenán rovněž ve způsobu připojení domů na odpad u nové výstavby, když v domech postavených či rekonstruovaných v prvním desetiletí 21. století došlo k více než šestinásobnému nárůstu počtu domů s vlastní čističkou odpadních vod v porovnání s domy pocházejícími z 80. let. Jejich podíl na celkovém počtu domů s byty se zjištěným připojením na odpad ale činil pouhých 2,6 %.

Mnohem významnější disparita byla při posledním sčítání zjištěna u technické vybavenosti obydlených domů podle populační velikosti obcí. Zde se zřetelně projevila odlišná míra pokrytí různě velkých obcí vybranými inženýrskými sítěmi. Největší rozdíly mezi městem a venkovem lze spatřit u napojení domů na kanalizační síť (66 procentních bodů<sup>1</sup>) a na rozvod plynu (56 procentních bodů<sup>2</sup>), což je podstatně ovlivněno tím, zda jsou tyto sítě do příslušné obce zavedeny. Malé venkovské obce jsou přitom plynofikovány či pokryty kanalizační sítí v mnohem menší míře než města, a proto platí vztah, že čím větší je obec, tím roste i vybavenost domů těmito sítěmi. V případě vybavení obydlených domů ústředním topením a vodovodem se rozdíly mezi velkými a malými obcemi prakticky stírají a dosahují přibližně 10, resp. 5 procentních bodů<sup>3</sup>.

Při hodnocení úrovně technické vybavenosti za obydlené byty lze navíc analyzovat i údaje o vybavení bytů teplou vodou, koupelnou či sprchovým koutem, záchodem a osobním počítačem s připojením k internetu. Na rozdíl od domovního fondu byla v případě bytů také zjišťována informace, zda byly sítě (plyn, vodovod) zavedeny či příslušenství (koupelna, záchod) umístěna přímo v bytě nebo se nacházely mimo byt v domě.

**Tab. 9: Vývoj obydlených bytů podle technické vybavenosti mezi sčítáními 1991 a 2011 (v %)**

Technické vybavení bytu	1991	2001	2011		
	obydlené byty celkem	obydlené byty celkem	obydlené byty celkem	z toho v rodinných domech	z toho v bytových domech
Plyn zaveden do bytu	50,1	64,8	68,7	62,3	74,1
Vodovod v bytě	97,0	99,1	99,6	99,3	99,9
Teplá voda	88,3	95,8	98,2	96,8	99,4
Připoj na kanalizační síť	68,1	75,1	79,7	59,4	95,8
Splachovací záchod v bytě	88,6	94,4	97,3	95,1	99,1
Koupelna (sprchový kout) v bytě	91,0	96,2	98,3	97,0	99,4
Ústřední topení	59,0	74,1	82,7	86,4	79,8

Pozitivní trendy pozorované u technické vybavenosti domů se podle očekávání odehrály také v případě kvalitativních charakteristik obydlených bytů, když k procentuálnímu zlepšení došlo vůči SLDB 1991, resp. poslednímu sčítání u všech sledovaných charakteristik. Nejvyšší relativní nárůst zaznamenala vybavenost bytových domácností osobním počítačem, který byl v roce 2001 zjištěn zhruba u každé šesté bytové domácnosti, ale při posledním censu byl součástí již téměř dvou třetin bytů. Zároveň se rapidně zvýšila dostupnost připojení k internetu, který se stal prakticky samozřejmostí (93,6 % ze všech osobních počítačů v bytových domácnostech bylo s internetem). K výraznému zlepšení došlo u vybavenosti bytů ústředním topením, kterým topilo již více než 8 z 10 bytů, když v roce 1991 to bylo jen 59 %. Především v 90. letech a trochu mírnějším tempem v novém tisíciletí pokračovalo také zavádění plynu do bytů a jejich připojování na kanalizační síť. Plyn měly v roce 2011 zaveden již více než dvě třetiny bytů, zatímco před dvaceti lety to byla jen polovina. Na kanalizační přípojku byly při posledním censu napojeny téměř čtyři pětiny bytů, přičemž dalších 18,6 % bytů mělo alespoň vlastní žumpu či jímku. Skoro každý byt byl potom vybavený vodovodem (pouze 0,3 % bytů bez vodovodu), koupelnou či sprchovým koutem (pouze 0,9 % bytů bez vlastní či společné koupelny v bytě či mimo byt) a splachovacím záchodem (pouze 1,2 % bytů bez

<sup>1</sup> Hodnota byla počítána z celkového počtu obydlených domů s byty, tzn. včetně domů s nezjištěným připojením na odpad.

<sup>2</sup> Hodnota byla počítána z celkového počtu obydlených domů s byty, tzn. včetně domů s nezjištěným připojením na plyn.

<sup>3</sup> Hodnoty byly počítány z celkového počtu obydlených domů s byty, tzn. včetně domů s nezjištěnými odpověďmi.

vlastního či společného splachovacího záchodu v bytě či mimo byt). Souhrnně lze konstatovat, že úroveň technické vybavenosti bytů byla příznivější než v případě domů u napojení na kanalizaci (o 17 procentních bodů) a na plyn (o 5 procentních bodů), což je způsobeno vyšším průměrným počtem bytů v bytových domech, do kterých jsou tyto sítě zaváděny kvůli jejich koncentraci ve městech častěji. Naproti tomu relativní vybavenost vodovodem a ústředním topením byla u bytů a domů prakticky shodná.

Úroveň vybavenosti bytů v závislosti na druhu domu se při posledním censu lišila především kvalitativně. Výraznější kvantitativní rozdíly v relativním zastoupení mezi byty v rodinných a bytových domech lze zaznamenat pouze u zavedení plynu (11,7 procentních bodů) a ústředního topení, u kterého vykázaly v jediném případě příznivější hodnoty byty v rodinných domech (o 6,6 procentních bodů). Jak u vybavení bytů ústředním topením či teplou vodou, tak u připojení na odpad či vodovod však byly patrné signifikantní diference z hlediska způsobu, resp. kvality připojení. Například u připojení na odpad byly byty v rodinných domech ve srovnání s byty v bytových domech podstatně méně připojeny na kanalizační síť, jelikož k likvidaci splaškových vod častěji využívaly žumpu či jímku. Diametrální rozdíl se vyskytoval také u formy ústředního vytápění, když u rodinných domů se v 99 % případů jednalo o kotelnu v domě, kdežto u bytových domů měly čtyři pětiny bytů s ústředním topením kotelnu mimo dům. Podobné strukturální odlišnosti byly zjištěny i u zásobování bytů teplou vodou, které bylo u bytových domů nejčastější ze zdroje mimo budovu (63 %), zatímco u bytů v rodinných domech byl k ohřevu vody nejvíce využíván elektrický bojler či průtokový ohřívač (56 %) nebo plynový bojler v kombinaci s průtokovým ohřívačem (34 %). Podíl bytů se zavedeným vodovodem z veřejné sítě byl u rodinných domů nižší, jelikož téměř 18 % jich mělo k dispozici domácí zdroj vody.

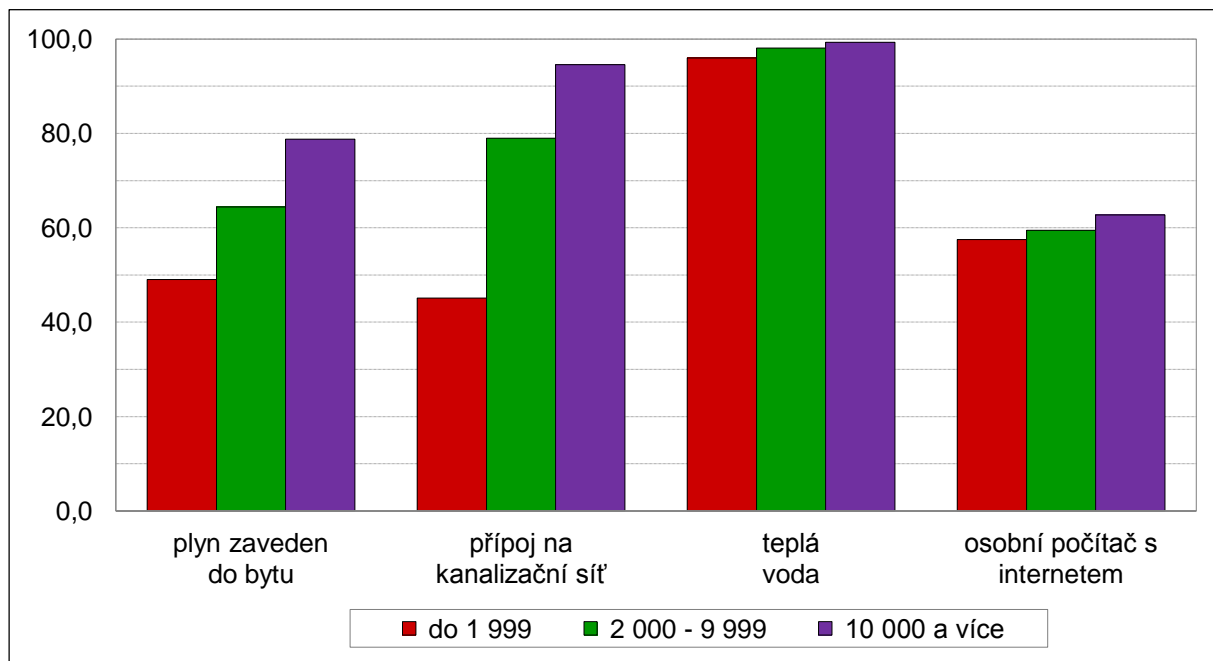
V minulosti evidentní horší vybavení bytů v rodinných domech koupelnou a záchodem se díky rozsáhlým rekonstrukcím staršího domovního fondu v posledních dvou dekádách prakticky již vyrovnalo. Bez koupelny a splachování bylo při posledním sčítání sečteno pouze zhruba 5 % obydlených bytů v domech postavených před rokem 1920. Byty v těchto nejstarších domech se vyznačovaly ze všech období výstavby také nejvyšším zastoupením soukromého vodovodu (14,7 %), žumpy a jímky (32,8 %) nebo nejčastějším vytápěním kamny (28,0 %) a etážovým topením (16,6 %). Naopak relativně nejlepší úroveň technické vybavenosti byla zjištěna u obydlených bytů v domech s obdobím výstavby či rekonstrukce v letech 1946–1970, a to v případě vybavení plynem (77,6 %), veřejným vodovodem (92,8 %), ústředním topením s kotelnou mimo dům (57,9 %<sup>4</sup>) či přípojkou na kanalizaci (83,9 %). Byty v domech postavených či modernizovaných na počátku nového tisíciletí zase nejvíce disponovaly koupelnou či sprchovým koutem v bytě (99,5 %), splachovacím záchodem v bytě (99,4 %) nebo vlastní čističkou odpadních vod (6,3 %). Nepatrně nižší hodnoty u dalšího technického vybavení v případě bytů v nejmladší výstavbě lze vysvětlit jak specifickou druhovou skladbou nových domů s převahou rodinných domů, tak koncentrací jejich výstavby do menších obcí disponujících horší technickou infrastrukturou.

Obdobně jako v případě obydlených domů byly i u bytů zjištěny značné disproporce v jejich technické vybavenosti podle velikostní skupiny obcí. Výjimku představovala jen vybavenost bytů vodovodem, splachovacím záchodem či koupelnou (sprchovým koutem), kde se rozdíly mezi malými a velkými obcemi prakticky vyrovnaly. Největší diference mezi městem a venkovem byly rovněž zaznamenány u napojení bytů na kanalizační síť a na rozvod plynu, což souvisí s tím, že budování těchto sítí je finančně velmi nákladné, proto si ho nemohou nejmenší obce i přes různé státní či evropské dotační programy dovolit. Ve venkovských obcích do 2 tisíc obyvatel tak v roce 2011 nebyl zaveden plyn do bytu a přípoj na kanalizační síť v průměru ani u poloviny bytů, přičemž u nejmenších obcí do 199 obyvatel měla kanalizační přípojku pouze necelá pětina obydlených bytů a zavedený plyn o trochu více než čtvrtina obydlených bytů. Naproti tomu ve městech nad 10 tisíc obyvatel vykázaly připojení na plynovodní síť téměř čtyři pětiny obydlených bytů a na kanalizační síť dokonce 95 % obydlených bytů. Mnohem menší disparitu lze pozorovat ve vybavenosti bytových domácností osobním počítačem s internetem, když v nejmenších obcích do

<sup>4</sup> Hodnota se vztahuje pouze k počtu obydlených bytů vybavených ústředním topením.

199 obyvatel ho využívala zhruba polovina domácností, zatímco v největších městech nad 100 tisíc obyvatel téměř dvě třetiny.

**Graf 15: Technická vybavenost obydlených bytů podle vybraných velikostních skupin obcí k 26. 3. 2011 (v %)**



Mezikrajské srovnání technické vybavenosti obydlených bytů se lišilo v závislosti na konkrétním technickém vybavení. Nejmenší rozdíly byly při SLDB 2011 zaznamenány v případě vybavení obydlených bytů vodovodem, koupelnou či sprchovým koutem a splachovacím záchodem, které jsou u naprosté většiny bytů prakticky nepostradatelným standardem. S výjimkou Hl. m. Prahy jsou ostatní kraje relativně vyrovnané i z hlediska vybavenosti bytových domácností osobním počítačem. Naopak největší regionální diference byly patrné u připojení bytů na plyn a kanalizační síť, což je způsobeno různou mírou pokrytí obcí těmito sítěmi napříč jednotlivými kraji.

**Tab. 10: Obydlené byty podle technické vybavenosti v krajích ČR k 26. 3. 2011 (v %)**

Kraj	Plyn zaveden do bytu	Vodovod v bytě	Přípoj na kanalizační síť	Splachovací záchod v bytě	Koupelna (sprchový kout) v bytě	Osobní počítač
Hl. m. Praha	71,4	99,9	95,6	98,8	99,1	72,6
Středočeský	55,4	99,4	71,7	97,0	98,0	66,5
Jihočeský	44,2	99,6	81,0	98,1	98,6	62,2
Plzeňský	68,7	99,5	77,5	97,2	98,0	61,9
Karlovarský	73,7	99,8	88,8	97,8	98,2	60,4
Ústecký	70,8	99,7	85,1	97,0	98,0	61,4
Liberecký	54,1	99,6	70,6	94,2	96,3	63,4
Královéhradecký	56,2	99,6	72,0	96,0	97,4	64,5
Pardubický	67,5	99,7	70,1	96,7	98,0	63,9
Vysočina	61,2	99,7	74,1	97,4	98,4	62,1
Jihomoravský	83,1	99,6	84,4	97,2	98,4	66,5
Olomoucký	75,5	99,6	78,0	97,2	98,3	62,2
Zlínský	73,6	99,4	78,0	97,3	98,3	64,3
Moravskoslezský	83,0	99,8	74,2	98,0	98,8	63,9

Jednoznačně nejlepší úroveň technické vybavenosti obydlených bytů mělo Hl. m. Praha, které zaznamenalo nejvyšší hodnoty u všech ukazatelů kromě připojení na plyn, kde se mezi kraji umístilo až na 6. místě (71,4 % obydlených bytů se zavedeným plynem). Vůbec nejčastěji byly byty vybaveny plynem v Jihomoravském (83,1 %) a Moravskoslezském kraji (83,0 %), které vykazovaly téměř dvojnásobný podíl ve srovnání s nejhorším Jihočeským krajem (44,2 %). Připojení obydlených bytů na kanalizační síť bylo kromě Prahy nejrozšířenější v Karlovarském (88,8 %) a Ústeckém kraji (85,1 %), které však dopadly nejhůře z hlediska vybavení bytových domácností osobním počítačem (60,4 %, resp. 61,4 %). Nejnižší procento bytů bylo napojeno na kanalizační přípojku v Pardubickém (70,1 %) a Libereckém kraji (70,6 %), přičemž druhý jmenovaný kraj navíc dosáhl nejnižších hodnot i u vybavení obydlených bytů splachovacím záchodem a koupelnou (sprchovým koutem).

## **4.2. Způsob vytápění bytového fondu a energie používaná k vytápění**

Za významné kvalitativní parametry bytového fondu lze bezesporu považovat i způsob vytápění a hlavní zdroj energie, resp. druh paliva používaný k vytápění. Způsob vytápění bytů kombinoval informace o způsobu vytápění a o výskytu či absenci ústředního topení v domě, příp. o umístění kotelny. Ústřední vytápění v domech se 2 a více byty bylo při SLDB 2011 definováno jako vytápění zdrojem tepla umístěným mimo byt. U jednobytových rodinných domů se za ústřední topení považovalo takové, kde byl zdroj tepla umístěn v samostatných prostorách (např. ve sklepě).

Podle výsledků SLDB 2011 bylo ústředním topením vybaveno přes 82 % obydlených domů, z toho 93 % mělo kotelnu přímo v domě a ve zbylých případech se kotelna nacházela mimo dům. Zatímco u rodinných domů byla kotelna v naprosté většině případů logicky umístěna v domě, tak u bytových domů převažovalo umístění kotelny mimo dům v poměru 2:1. Z hlediska druhu paliva používaného k vytápění se u kotelny v domě ve třetině případů jednalo o pevná paliva, ale necelé tři pětiny obydlených domů již využívaly plyn. Tato relace platila jak pro všechny obydlené domy, tak i pouze pro rodinné domy; u bytových domů dosahovalo zastoupení pevných paliv u kotelny v domě pouze jedné pětiny, zatímco kotlí na plyn disponovaly téměř tři čtvrtiny bytových domů. Více než třetina bytových domů však byla bez ústředního topení, což souviselo s užíváním jiných způsobů vytápění (etážové, kamna apod.).

Podíl obydlených bytů vybavených ústředním topením byl v posledním sčítání stejný jako u obydlených domů (82,7 %). Přitom ještě v roce 1991 topilo ústředním topením jen 59 % bytů. Od té doby se však počet bytů s ústředním topením zvýšil o celou polovinu, když větší absolutní i relativní nárůst byl zaznamenán v 90. letech. Do určité míry lze razantní zlepšení mezi roky 1991 a 2001 vysvětlit metodicky, když v důsledku změny definice ústředního a etážového vytápění při SLDB 2001 došlo k přesunu části bytů s původně etážovým topením právě do skupiny bytů s ústředním topením, nicméně z větší části se jednalo o důsledek modernizace bytového fondu.

Z hlediska struktury obydlených bytů s ústředním topením došlo od minulého sčítání k mírnému převážení bytů s kotelnou v domě, což bylo dáno především dominantním zastoupením rodinných domů v nové výstavbě. Byty v rodinných domech měly totiž v naprosté většině případů kotelnu přímo v domě, což ostatně odpovídá definici tohoto ukazatele. V rámci skupiny bytů s ústředním vytápěním se od roku 1991 výrazně snížil podíl bytů s kotelnou na pevná paliva ve prospěch vytápění plynem. V roce 1991 disponovaly ústředním topením na pevná paliva zhruba dvě třetiny bytů, ale během dvaceti let klesl podíl bytů s kotelnou v domě na tento druh paliv na méně než jednu třetinu při současném zvýšení podílu bytů s kotelnou v domě na plyn na téměř dvě třetiny.

Zvýšení vybavenosti obydlených bytů ústředním topením bylo kompenzováno snížením podílu bytů s ostatními způsoby vytápění – etážovým topením a kamny. Počet bytů s etážovým topením se mezi lety 1991 a 2011 absolutně propadl o více než polovinu a relativně klesl z 18,6 % na 7,3 %. Částečně to bylo způsobeno metodickou změnou při SLDB 2001, podle níž měly byty s etážovým topením zdroj tepla umístěný nově pouze v bytě. Pozitivním zjištěním byl nepochybně výrazný pokles bytů využívajících k vytápění kamna. Jestliže v roce 1991 topila kamny více než pětina bytů, tak o dvacet let později to nebyla



ani desetina. Navíc 357 tisíc obydlených bytů, které uvedly vytápění kamny, nepředstavovalo nutně horší kvalitu bydlení, neboť dvě pětiny z nich využívaly jako hlavní energii k vytápění plyn a necelá třetina z nich elektřinu. Ještě lepší skladbu paliv používaných k vytápění vykazalo etážové topení, kde se u více než čtyř pětina bytů používal plyn. Přitom ještě v roce 1991 byla dominantním zdrojem energie používaným k vytápění jak u bytů s etážovým topením, tak s kamny pevná paliva. Jejich rychlý a razantní propad tak dokresluje příznivý vývoj v oblasti kvality vytápění bytového fondu, který byl podpořen zejména intenzivní plynifikací obcí v 90. letech nebo státními či krajskými dotačními programy na výměnu neekologických kotlů v posledních letech.

**Tab. 11: Vývoj obydlených bytů podle způsobu vytápění mezi sčítáními 1991 a 2011 (v %)**

Způsob vytápění, energie používaná k vytápění	1991	2001	2011		
	obydlené byty celkem	obydlené byty celkem	obydlené byty celkem	z toho v rodinných domech	z toho v bytových domech
ústřední topení celkem	59,0	74,1	82,7	86,4	79,8
kotelna mimo dům	-	49,8	42,5	1,0	79,0
kotelna v domě	-	50,2	56,2	98,6	19,1
z toho: na pevná paliva	67,0	33,4	29,8	33,9	12,9
etážové topení celkem	18,6	8,2	7,3	3,0	10,8
z toho: na plyn	27,1	76,5	81,0	60,7	85,6
na elektřinu	2,5	3,7	6,4	11,1	5,4
na pevná paliva	70,3	19,8	9,0	23,5	5,7
kamna celkem	21,7	15,1	8,9	9,3	8,7
z toho: na plyn	33,8	46,8	40,1	19,9	57,9
na elektřinu	6,7	26,9	32,3	34,6	29,9
na pevná paliva	59,5	26,3	24,3	41,1	9,8
jiný nebo kombinovaný způsob	0,7	2,6	1,0	1,4	0,7

*Pozn.: Relativní hodnoty pro ústřední topení celkem, etážové topení celkem, kamna celkem a jiný nebo kombinovaný způsob vytápění byly v roce 1991 počítány z celkového počtu obydlených bytů a v letech 2001 a 2011 z celkového počtu obydlených bytů se zjištěným způsobem vytápění. Podíly pro jednotlivé podskupiny podle umístění kotelny či energie používané k vytápění byly vztaženy vždy k počtu bytů s daným způsobem vytápění. Podíly bytů s ústředním topením na pevná paliva byly v roce 1991 vztaženy k celkovému počtu obydlených bytů s ústředním topením a v letech 2001 a 2011 k počtu obydlených bytů s ústředním topením s kotelnou v domě.*

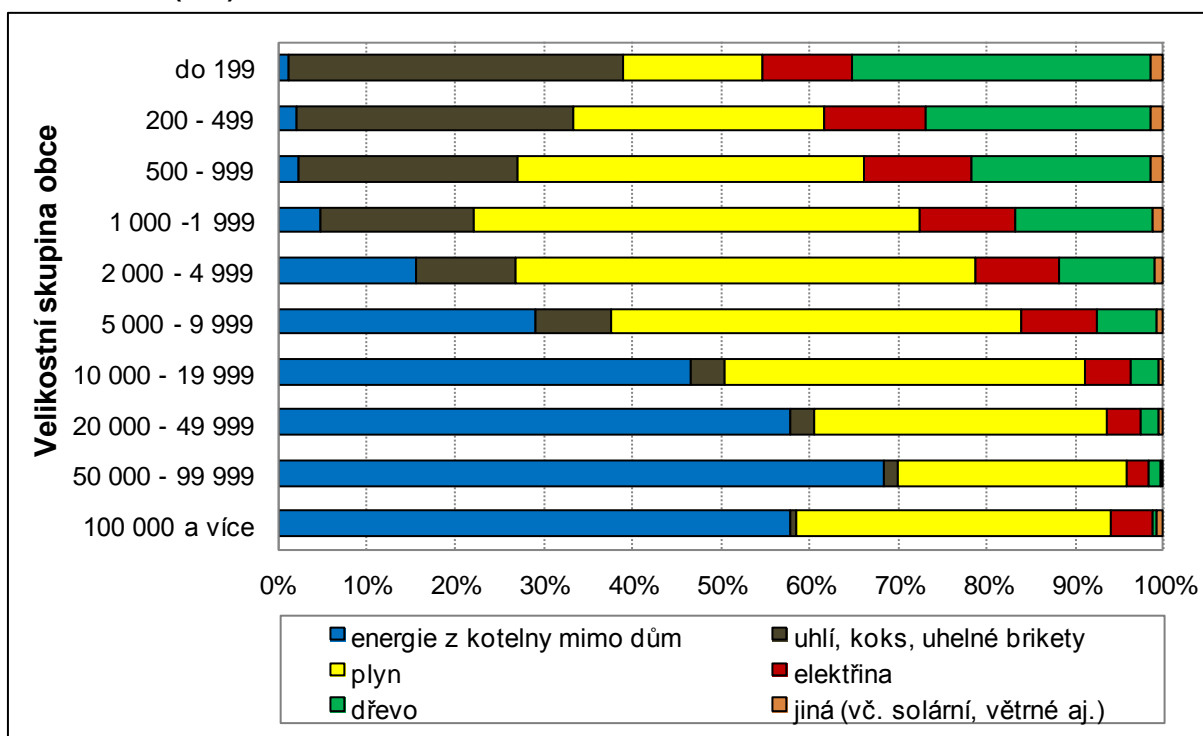
Další potenciál pro zlepšování zvláště u rodinných domů naznačuje rozbor způsobu vytápění obydlených bytů a energie používané k vytápění podle druhu domu. Z něj vyplývá, že při posledním sčítání měly sice mírně vyšší vybavenost ústředním topením rodinné domy, ale na druhé straně pro ně byla charakteristická kvalitativně horší struktura paliv používaných k vytápění. Zhruba třetina bytů v rodinných domech s kotelnou přímo v domě topila pevnými palivy, zatímco v bytových domech to bylo necelých 13 % bytů. Ještě markantnější rozdíly lze spatřit u etážového topení a vytápění kamny. Etážové topení s kotlem v bytě na pevná paliva uvedlo 24 % obydlených bytů v rodinných domech ve srovnání s pouhými 6 % bytů v bytových domech. V rámci etážového topení na pevná paliva v bytech rodinných domů se ze tří pětina jednalo o uhlí, koks či uhelné brikety a zbylé dvě pětiny připadaly na dřevo či dřevěné brikety. V případě bytů vytápěných kamny byla v rodinných domech pevná paliva se 41% podílem dokonce nejčastějším zdrojem energie používané k vytápění. Tentokrát však převažovalo v poměru 2:1 dřevo nad uhlím a koksem. Naproti tomu v bytových domech topila kamny na pevná paliva jen necelá desetina bytů. Uvedené údaje tak potvrzují přetrvávající vyšší kvalitu vytápění bytových domů.

O trochu větší diference než podle druhu domu lze při hodnocení způsobu vytápění bytů pozorovat v závislosti na populační velikosti obcí, nicméně i přesto bylo v roce 2011 ve všech velikostních skupinách obcí jednoznačně nejpoužívanějším způsobem vytápění ústřední topení. Nejnižší podíl bytů s ústředním (77,6 %) a zároveň i etážovým topením (3,7 %) byl zaznamenán v nejmenších obcích do 199 obyvatel, jelikož zde současně bylo relativně nejvíce bytů vytápěných kamny (16,2 %). S rostoucím počtem obyvatel obce se však zastoupení bytů topících kamny postupně mírně snižovalo až na 4,2 % u měst s 50 až 100 tisíci obyvatel, zatímco podíl bytů s etážovým a ústředním topením se velmi pozvolna zvyšoval. Pouze

v největších městech s více než 100 tisíci obyvatel zastoupení bytů s kamny opět narostlo na zhruba desetinu a podíl bytů s ústředním topením poklesl na necelé čtyři pětiny.

Ještě výrazněji diferencovaná byla skladba zdrojů energie používaných k vytápění obydlených bytů v různých velikostních skupinách obcí. V nejmenších obcích do 199 obyvatel představovaly nejčastější druhy paliv využívaných k vytápění uhlí, koks a uhelné brikety s téměř dvoupětinovým podílem následované dřevem či dřevěnými briketami s třetinovým podílem, přičemž pevná paliva nad plynem dominovala ještě ve venkovských obcích do 1 tisíce obyvatel. U obcí od jednoho do dvou tisíc obyvatel již byly obydlené byty z poloviny vytápěny plynem, zatímco podíl pevných paliv se propadl zhruba na třetinu. S rostoucím počtem obyvatel obcí se významně zvyšovalo zastoupení energie z kotelny mimo dům, která se stala hlavním zdrojem vytápění ve městech nad 10 tisíc obyvatel a u měst mezi 50 a 100 tisíci obyvatel ji využívaly dokonce více než dvě třetiny obydlených bytů. Z analýzy energie používané k vytápění obydlených bytů podle velikostní skupiny obcí tedy vyplývá, že u venkovských obcí je sice struktura použitých zdrojů energie více diverzifikovaná, ale z hlediska jejich ekologického dopadu podstatně horší.

**Graf 16: Obydlené byty podle energie používané k vytápění a podle velikostních skupin obcí k 26. 3. 2011 (v %)**



Významná závislost byla zjištěna u způsobu vytápění bytů ve vztahu k období výstavby či rekonstrukce domu. Obecně, zejména však pro období před rokem 1945, platí vztah, že s rostoucím stářím domu se kvalita vytápění bytů zhoršuje, tzn. klesá vybavenost ústředním topením na úkor vytápění kamny či etážovým topením. V domech postavených před rokem 1920 měla ústřední topení jen slabá polovina obydlených bytů, 28 % používalo k vytápění kamna a zhruba každý šestý etážové topení. Naopak nejlepší hodnoty byly pozorovány u domů postavených či rekonstruovaných v období 1971–2000, u nichž využívalo ústřední topení bezmála 93 % bytů. V případě nejnovější výstavby domů z posledního desetiletí se zastoupení bytů vytápěných ústředním topením mírně snížilo (88,7 %) na úkor nárůstu podílu etážového topení (5,7 %) a kamen (4,5 %), což lze vysvětlit silnými tendencemi k decentralizaci vytápění spojenými s požíváním vlastních tepelných zdrojů a jejich širší nabídkou.



Rovněž lze konstatovat, že byty v domech s dřívějším obdobím výstavby používaly k vytápění méně kvalitní druhy paliv. Platí to zejména pro domy postavené před rokem 1920 vytápěné ústředním topením s kotelnou v domě a kamny, u nichž pevná paliva zaujímalu dvou pětínový, resp. třetinový podíl. V případě etážového topení byl i v těchto nejstarších domech zdaleka nejpoužívanějším zdrojem plyn. Struktura zdrojů energie používaných k vytápění bytů kamny se však v různých starých domech dramaticky změnila. Jestliže obydlené byty v domech postavených před rokem 1970 měly nejčastěji kamna na plyn, tak u bytů v novějších domech převažovaly kamna na elektřinu. U nejnovější výstavby z počátku nového tisíciletí je rovněž patrný trend nárůstu topení dřevem či dřevěnými briketami (více než čtvrtina bytů vytápěných kamny s obdobím výstavby domu 2001-2011), které se v této skupině bytů staly hned po elektřině druhým nejčastěji používaným zdrojem energie v kamnech. Na druhé straně si je potřeba uvědomit, že podíl bytů vytápěných kamny v domech z tohoto období činil necelých 5 %.

Souhrnný pohled na data o zdrojích energie používaných k vytápění v obydlených bytech bez ohledu na způsob vytápění odhaluje, že v roce 2011 byl podíl bytů vytápěných plynem (38,4 %) poprvé vyšší než podíl bytů s energií z kotelny mimo dům (37,0 %). Další zlepšení kvality vytápění oproti předchozímu sčítání znamenal pokles podílu energie z uhlí, koksu a uhelných briket téměř na polovinu (9,1 % obydlených bytů). Naopak renesanci zažívá vytápění bytů dřevem a dřevěnými briketami, které ve srovnání s rokem 2001 vzrostlo o 70 % a k vytápění je používáno již častěji než stagnující elektřina (6,9 % obydlených bytů).

**Tab. 12: Vývoj obydlených bytů podle používané energie k vytápění a podle druhu domu mezi sčítáními 2001 a 2011 (v %)**

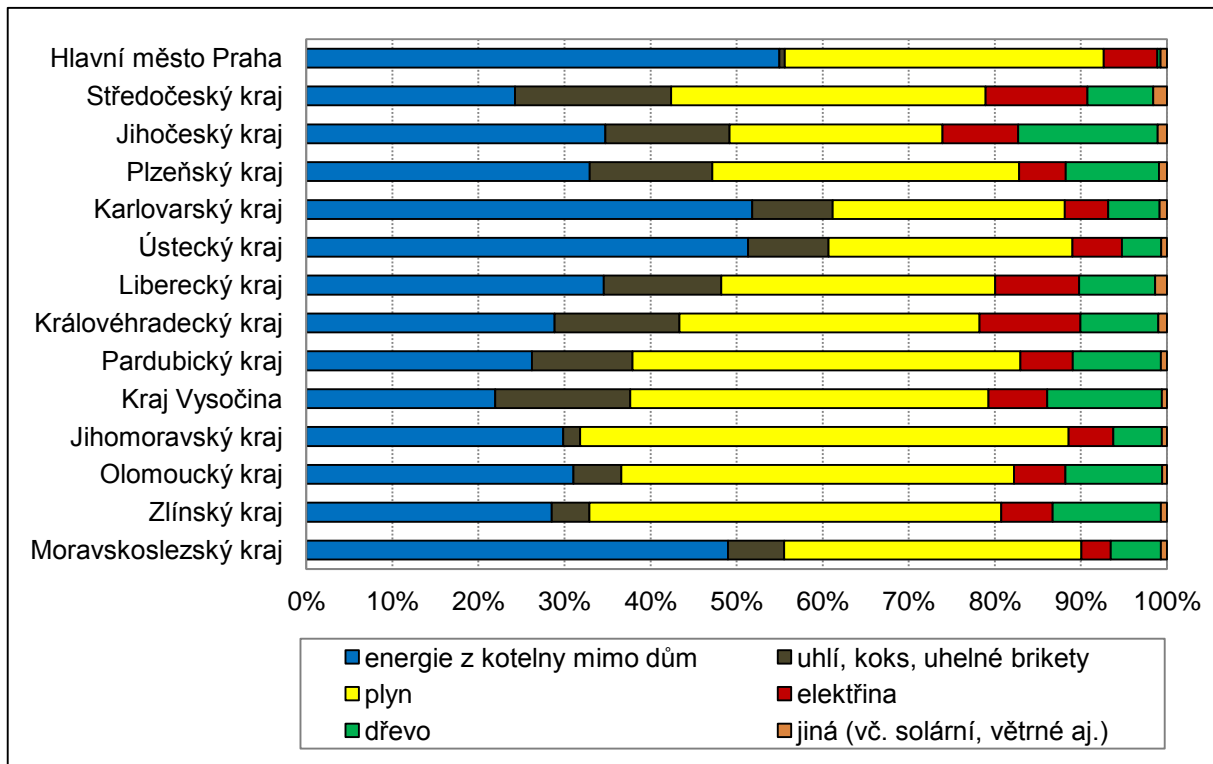
Datum sčítání, druh domu	Energie používaná k vytápění				
	z kotelny mimo dům	uhlí, koks, uhelné brikety	plyn	elektřina	dřevo, dřevěné brikety
ČR celkem k 1. 3. 2001	36,9	15,1	36,9	6,5	4,4
z toho podle druhu domu:					
v rodinných domech	0,5	29,2	51,0	9,6	9,2
v bytových domech	64,7	4,5	25,9	4,1	0,8
ČR celkem k 26. 3. 2011	37,0	9,1	38,4	6,9	7,7
z toho podle druhu domu:					
v rodinných domech	1,3	17,7	54,5	9,7	15,4
v bytových domech	66,7	2,0	25,0	4,5	1,4

Regionální rozdíly ve zdrojích energie používaných k vytápění byly poměrně významné. To platilo zejména pro vytápění plynem, které je silně závislé na provedení plynifikace obcí. Nejvyšší podíl byl zaznamenán u Jihomoravského kraje, kde byla plynem vytápěna více než polovina obydlených bytů (56,8 %). Další v pořadí skončily ostatní moravské kraje – Zlínský (47,8 %) a Olomoucký (45,6 %). Naproti tomu nejméně se topilo plynem v Jihočeském (24,8 %) a Karlovarském kraji (27,0 %). Celkově představoval plyn nejčastější zdroj energie k vytápění v 8 krajích. V 6 krajích se k vytápění nejvíce používala energie z kotelny mimo dům. V Hl. m. Praze, Ústeckém a Karlovarském kraji tento zdroj uvedla dokonce více než polovina uživatelů bytů. Pevná paliva sloužila nejčastěji k vytápění v kraji Jihočeském (30,6 %) a Kraji Vysočina (29,0 %), a to zejména díky nejvyšším hodnotám ve využití dřeva (16,2 %, resp. 13,3 %). Podíl bytů vytápěných uhlím, koksem a uhelnými briketami byl však nejvyšší ve Středočeském kraji (18,2 %). Spíše marginálním zdrojem energie byla ve všech krajích elektřina, kterou se nejvíce topilo ve Středočeském (11,8 %) a Královéhradeckém kraji (11,7 %).

Naproti tomu mnohem vyrovnanější byla regionální struktura obydlených bytů podle způsobu vytápění. Jednoznačně 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 %), v nichž naproti tomu byly zjištěny nejvyšší podíly bytů vytápěných kamny (13,1 %, resp. 12,8 %) a v případě Prahy i etážovým

topením (10,2 %). V Moravskoslezském kraji byl ve srovnání s Prahou podíl obydených bytů využívajících k vytápění kamna více než třikrát nižší (4,3 %) a jednalo se o vůbec nejnižší hodnotu v rámci ČR.

**Graf 17: Obydlené byty podle energie používané k vytápění v krajích ČR k 26. 3. 2011 (v %)**



## 5. Velikost a kvalita bytového fondu

### 5.1. Velikostní parametry bytového fondu

Srovnatelnost velikostních parametrů obydlených bytů ze sčítání 2011 s předchozími censy výrazně ovlivnila zásadní metodická změna definice obytné místnosti, která se projevila i v odlišném výpočtu obytné plochy bytu. Ve sčítání 2011 se v souladu s mezinárodními doporučeními mezi obytné místnosti počítala i kuchyň, pokud měla plochu 8 m<sup>2</sup> a větší a při splnění této podmínky byla zahrnuta i do obytné plochy bytu. V předchozích censech byla kuchyň považována za obytnou místnost pouze v případech, kdy byla jedinou místností bytu (tzv. obytná kuchyň) a do obytné plochy bytu se z kuchyně započítávala pouze plocha přesahující 12 m<sup>2</sup>. Díky této metodické změně došlo u ukazatelů průměrné obytné plochy bytu a počtu obytných místností v roce 2011 k markantnímu zvýšení hodnot ve srovnání s pozvolným pozitivním vývojem mezi předchozími censy.

**Tab. 13: Vývoj obydlených bytů podle počtu obytných místností mezi sčítáními 1991 a 2011**

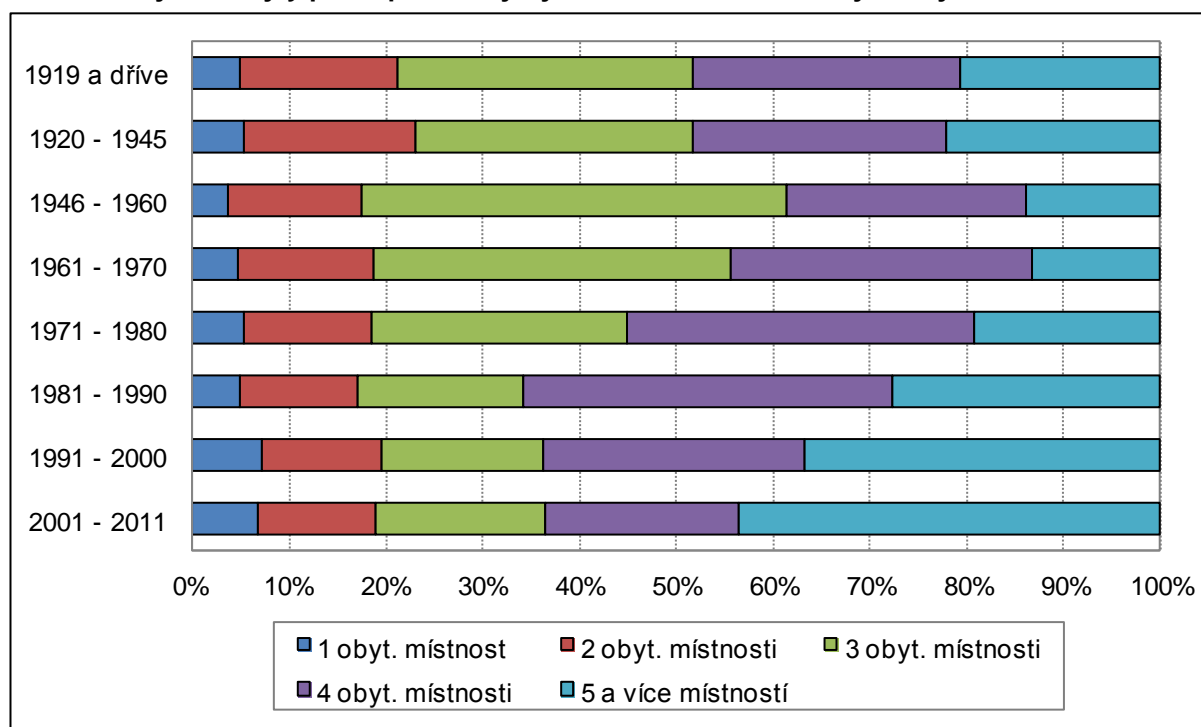
Počet obytných místností	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
1 obytná místnost	572 803	15,5	522 101	13,8	201 305	5,4
2 pokoje	1 171 027	31,6	1 171 440	30,9	524 080	14,0
3 pokoje	1 272 602	34,3	1 358 867	35,8	1 017 617	27,2
4 pokoje	427 053	11,5	456 935	12,0	1 130 229	30,2
5 a více pokojů	262 196	7,1	282 879	7,5	873 631	23,3

Podstatně se změnila i struktura obydlených bytů podle počtu obytných místností, u níž je zřetelný posun o jednu úroveň výše v důsledku jiného statusu kuchyní. Charakteristický byl zejména pokles podílu bytů s 1 obytnou místností na téměř třetinu oproti stavu v roce 1991, který se odehrál na úkor absolutního i relativního nárůstu bytů se 4 nebo 5 a více obytnými místnostmi. Takto velké byty zaujímaly v roce 2011 již více než polovinu obydleného bytového fondu (53,5 % ze všech bytů se zjištěným počtem obytných místností), zatímco při předchozím sčítání jen necelou pětinu. Jestliže v letech 1991 a 2001 měly obydlené byty nejčastěji 3 obytné místnosti (více než třetina bytů), tak při posledním sčítání již mírně převažovaly byty se 4 místnostmi. Při očištění dat v roce 2011 od vlivu odlišné metodiky nebylo zvýšení velikosti bytového fondu sice tak výrazné, přesto ale k evidentnímu zlepšení hodnot došlo. Především zůstal zachován trend snížení podílů bytů s 1, 2 a 3 místnostmi na úkor nárůstu zastoupení bytů se 4 a více místnostmi. Důvod byl ten, že domy postavené či zrekonstruované v posledním desetiletí byly oproti minulosti dispozičně větší, a to i proto, že se z větší části jednalo o rodinné domy (v domech postavených či zrekonstruovaných v letech 1991–2011 tvořily 58 %).

Byty v rodinných domech totiž disponovaly relativně vyšším počtem obytných místností než byty v bytových domech. Nejčastěji měly byty v rodinných domech 5 a více pokojů (43,3 %), zatímco v bytových domech byly nejvíce zastoupeny byty tří a čtyřpokojové (32,9 %, resp. 31,6 %). Naopak nejmenší byty s 1 a 2 pokoji se v rodinných domech vyskytovaly pouze výjimečně (1,8 %, resp. 6,0 %), kdežto v bytových domech jich byla dohromady více než čtvrtina (28,5 %).

Celkový nárůst velikosti novějších bytů potvrdilo ve výsledcích SLDB 2011 i porovnání počtu obytných místností v bytech podle období výstavby či rekonstrukce domu, které v podstatě změnou metodiky není vůbec dotčeno, neboť porovnávané data vypočtená stejným způsobem. Byty v domech z období po roce 1991 měly nejčastěji 5 a více obytných místností, což se v žádném předchozím období výstavby nestalo. V letech 1971–1990 byly nejvíce stavěny či zrekonstruovány domy s byty se 4 místnostmi a v domech postavených či zrekonstruovaných před rokem 1970 měly největší zastoupení byty se 3 pokoji. U nejnovější výstavby po roce 2001 dosahoval podíl pěti a více pokojových bytů již více než dvou pětín, zatímco u výstavby v poválečném období do roku 1960 disponoval těmito velikostními parametry pouze každý sedmý byt.

**Graf 18: Obydlené byty podle počtu obytných místností a období výstavby domu k 26. 3. 2011**



Trend zvyšování počtu obytných místností v bytech s novějším obdobím výstavby či rekonstrukce platí zejména pro rodinné domy. Názorně to dokumentuje například podíl největších bytů s 5 a více místnostmi, který s klesajícím stářím domu plynule narůstal. Jestliže v domech z období před rokem 1920 disponovala tímto počtem pokojů o trochu více než pětina bytů, pak u bytů ze 60. let to byla více než třetina a v rodinných domech postavených či modernizovaných v letech 2001–2011 měly 5 a více obytných místností již dvě třetiny bytů. Podíl bytů se 2 a 3 místnostmi se u nich naproti tomu snížil již na necelých 30 %, ačkoliv ještě ve výstavbě ze 70. let měla tyto dispozice více než polovina bytů.

U bytových domů se velikostní dispozice bytů podle jejich období výstavby poměrně často měnily v reakci na soudobé potřeby a poptávku na bytovém trhu. V období první republiky až do roku 1945 byly v bytových domech nejvíce rozšířeny byty se 2 obytnými místnostmi (33,5 %), v poválečném období až do roku 1960 již jednoznačně dominovaly 3 pokojové byty (53,8 %) a během 70. a 80. let byly stavěny bytové domy mající nejčastěji byty se 4 pokoji. Ke zvratu v tomto pozitivním trendu růstu zastoupení bytů s větším počtem obytných místností došlo po roce 1990, kdy se dramaticky zvýšil podíl nejmenších bytů s 1 a 2 pokoji na více než třetinu v 90. letech a dokonce až na dvě pětiny na začátku nového tisíciletí. V letech 2001–2011 se však staly nejčetnější kategorií byty se 3 místnostmi, jejichž podíl vzrostl na necelou třetinu na úkor 4 pokojových bytů, jejichž procentuální zastoupení se z téhož úrovně propadlo na 22 %, což znamenalo pokles až na třetí pozici.

Po roce 1990 nastoupený trend zmenšování velikosti nových bytů v bytových domech lze chápat jako důsledek rostoucí poptávky po menších bytech ze strany generace tzv. Husákových dětí a mladších ročníků, které mnohem častěji a déle než jejich předchůdci žijí a bydlí v samostatné domácnosti bez partnera (tzv. singles). Určitou roli však mohou hrát i ekonomické důvody, kdy dynamický růst cen nových bytů v porevolučním období mohl vést zákazníky k preferenci menších, a tudíž i levnějších bytů. Skladba bytů v bytových domech podle počtu obytných místností z počátku tisíciletí se tak relativně nejvíce přiblížila bytovému fondu z období před rokem 1920.

Vcelku očekávané diference lze pozorovat i u skladby bytů podle počtu obytných místností ve vazbě na právní důvod užívání bytu. V případě bytů ve vlastním domě jich při posledním sčítání 5 a více místností měla bezmála polovina, což znamenalo jednoznačně nejvyšší podíl ze všech ostatních důvodů užívání. Procentuálně nejvíce čtyřpokojových bytů se vyskytovalo ve skupině družstevních bytů (40,5 %). Naopak menší byty s 1 či 2 pokoji byly nejhojněji zastoupeny u nájemních bytů (12,1 %, resp. 25,0 %).

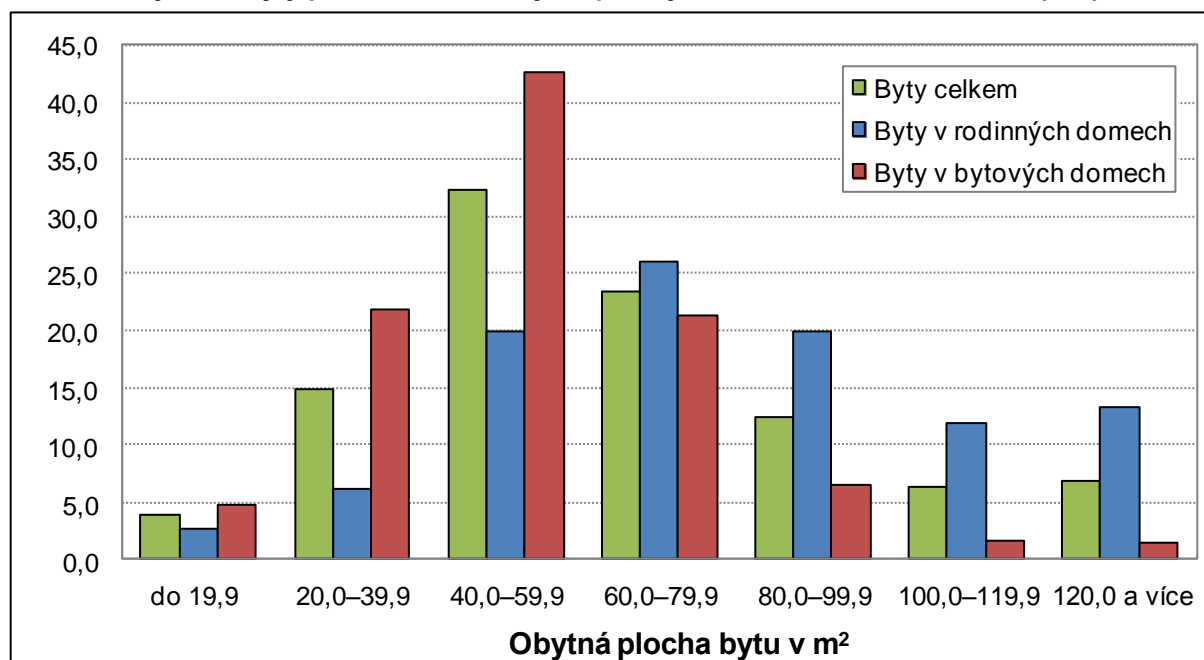
Dalším velikostním parametrem bytu odvozaným v rámci sčítání je obytná plocha. Na rozdíl od minulých censů se však ukazatel obytné plochy bytů vyznačoval při sčítání 2011 vysokým podílem nezjištěných odpovědí (11,4 % ze všech obydlených bytů), a proto jsou všechny relativní hodnoty spočteny z počtu bytů se zjištěnou obytnou plochou.

**Tab. 14: Vývoj obydlených bytů podle obytné plochy mezi sčítáními 1991 a 2011**

Obytná plocha bytu v m <sup>2</sup>	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
do 19,9 m <sup>2</sup>	279 694	7,5	228 292	6,0	142 165	3,9
20,0 - 39,9	1 280 852	34,6	1 176 578	31,0	543 999	15,0
40,0 - 59,9	1 397 359	37,7	1 398 993	36,9	1 176 117	32,3
60,0 - 79,9	461 346	12,4	566 313	14,9	849 822	23,4
80,0 - 99,9	194 419	5,2	254 944	6,7	452 917	12,4
100,0 - 119,9	68 682	1,9	99 242	2,6	227 116	6,2
120,0 a více m <sup>2</sup>	23 329	0,6	67 840	1,8	246 414	6,8

Analýza dat z posledních tří censů odhaluje pozitivní trend zvyšování obytné plochy bytů. Nárůst podílu bytů s vyšší plochou obytných místností lze pozorovat již v období 1991–2011, ale na začátku nového tisíciletí je vidět výrazné zrychlení způsobené právě do značné míry úpravou výpočtu. Jestliže v roce 1991 měly obytnou plochu do 40 m<sup>2</sup> více než dvě pětiny bytů, během dvaceti let klesl jejich podíl na necelou pětinu. Více než dvojnásobně se zvýšilo relativní zastoupení bytů s obytnou plochou 60 až 80 m<sup>2</sup>, kterých byla v roce 2011 již téměř čtvrtina. Ještě výraznější nárůst však zaznamenaly největší byty s obytnou plochou nad 100 m<sup>2</sup>, jejichž absolutní počet se od roku 1991 zvýšil více než pětkrát a relativní zastoupení vzrostlo z 2,5 % na 13,0 %.

**Graf 19: Obydlené byty podle velikosti obytné plochy a druhu domu k 26. 3. 2011 (v %)**



Významné rozdíly byly v roce 2011 zjištěny při srovnání obytné plochy bytů v závislosti na druhu domu. Podle očekávání se byty s větší plochou nacházely v rodinných domech. Čtvrtina z nich měla 100 a více m<sup>2</sup>, pětina pak 80 až 100 m<sup>2</sup>. Naproti tomu u bytových domů představovaly byty s plochou nad 80 m<sup>2</sup> pouze necelou desetinu obydleného bytového fondu se zjištěnou obytnou plochou. Byty v bytových domech měřily nejčastěji 40 až 60 m<sup>2</sup> (42,6 %), přičemž ještě nižší výměru měla více než čtvrtina z nich. V rodinných domech bylo s plochou nižší než 60 m<sup>2</sup> jen 28,5 % bytů. Obecně lze konstatovat, že četnostní rozložení bytů podle výměry obytné plochy bylo u bytových domů více koncentrované, zatímco u rodinných domů bylo rozptýleno rovnoměrněji do většího počtu intervalů. Tato skutečnost vypovídá o větší variabilitě množiny bytů v rodinných domech z hlediska jejich rozlohy.

## 5.2. Úroňové ukazatele bytového fondu

Pro rychlé a zjednodušené porovnání kvality bytového fondu se často používají tzv. úroňové ukazatele, které představují průměrné hodnoty různých velikostních parametrů bytů či obytných místností. Srovnání úroňových ukazatelů obydlených bytů za rok 2011 s předchozími sčítáními je však značně ztížené z důvodu již zmíněných metodických změn ve vymezení obytné místnosti a ve výpočtu obytné plochy bytu. Metodicky neovlivněný zůstal pouze průměrný počet obvykle bydlících osob na 1 byt a celková plocha bytu.

**Tab. 15: Vývoj úroňových ukazatelů obydlených bytů mezi sčítáními 1991 a 2011**

Úroňový ukazatel bydlení	1991	2001	2011		
			celkem	z toho	
				v rodinných domech	v bytových domech
Celková plocha na 1 byt (v m <sup>2</sup> )	70,5	76,3	86,7	109,1	68,5
Průměrná obytná plocha (v m <sup>2</sup> )					
- na byt	45,9	49,5	65,3	80,9	52,6
- na obytnou místnost	17,2	18,2	17,1	17,7	16,4
Průměrný počet osob					
- na byt	2,76	2,64	2,47	2,80	2,21
- na obytnou místnost	1,04	0,98	0,68	0,64	0,72
Počet obytných místností na byt	2,66	2,72	3,70	4,41	3,12

Z údaje o počtu obytných místností lze spočítat průměrný počet obytných místností na 1 byt, což je jeden z ukazatelů kvantifikující úroveň bydlení. Při prostém porovnání hodnot z posledních dvou sčítání lze zaznamenat jeho skokové zvýšení dané z větší části právě změnou definice obytné místnosti. Při aplikaci metodiky z předchozích sčítání lze však nadále pozorovat pozitivní trend, který dokonce ve srovnání s koncem minulého tisíciletí ještě více zesílil, a to díky výraznějšímu přírůstku průměrného počtu obytných místností na byt v rodinných domech. Byty v rodinných domech měly v roce 2011 v průměru o 1,3 obytné místnosti navíc než byty v bytových domech a oproti předchozímu sčítání se rozestup mezi oběma druhy domu ještě zvýšil.

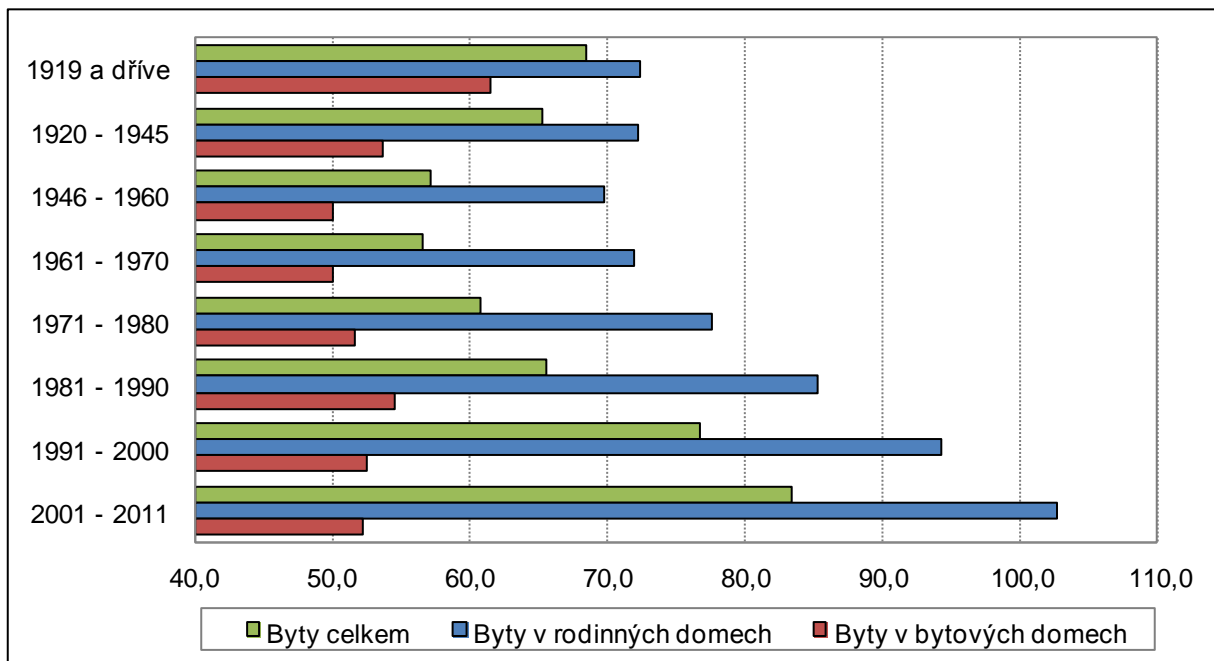
Disproporce mezi rodinnými a bytovými domy se zákonitě odrazila i v počtu obytných místností na byt podle právního důvodu užívání bytu. Podle očekávání vykazaly v roce 2011 jednoznačně nejvyšší hodnoty obydlené byty ve vlastním domě (4,54) s velkým odstupem následované byty se statutem jiného bezplatného užívání (3,65), tedy právní důvody užívání s převládajícím výskytem v rodinných domech. Až jako další v pořadí se umístily družstevní byty (3,29) a byty v osobním vlastnictví (3,27), které byly nejvýrazněji zastoupeny v bytových domech. Jednoznačně nejmenší dispozice byly zjištěny u nájemních bytů, které měly v průměru jen méně než 3 obytné místnosti na byt (2,93).

Výrazný nárůst v posledních dvaceti letech zaznamenala i průměrná obytná plocha na byt. Jestliže v roce 1991 měl obydlený byt průměrnou výměru obytné plochy 45,9 m<sup>2</sup>, pak v roce 2011 to bylo již 65,3 m<sup>2</sup>. I zde se především v posledním desetiletí projevila převládající orientace na výstavbu rodinných domů, jejichž obytná plocha je z důvodu vyššího počtu obytných místností zákonitě výrazně vyšší. V roce 2011 se rozdíl



mezi průměrnou obytnou plochou bytů v rodinných a bytových domech zvýšil již na více než 28 m<sup>2</sup>, z necelých 19 m<sup>2</sup> v roce 1991. Prohloubení vzájemného rozdílu bylo způsobeno rychlejším nárůstem obytné plochy u rodinných domů (o 24,1 m<sup>2</sup>) ve srovnání s bytovými domy (o 14,4 m<sup>2</sup>). Trend razantního zvětšování bytů v rodinných domech potvrdila i analýza dat podle období výstavby či rekonstrukce domu. Zatímco byty v domech postavených či modernizovaných v poválečném období do roku 1960 měly průměrnou obytnou plochu necelých 70 m<sup>2</sup>, byty z 80. let již měřily přes 85 m<sup>2</sup> a u nejnovější bytové výstavby rodinných domů z počátku tisíciletí přesáhla průměrná obytná plocha již 102 m<sup>2</sup>.

**Graf 20: Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt podle druhu domu a podle období výstavby a rekonstrukce domu k 26. 3. 2011 (v m<sup>2</sup>)**



V případě bytových domů je velikost jejich obytné plochy v čase víceméně stabilní bez větších výkyvů. Vůbec nejrozlehlejší byly byty postavené již před rokem 1920, jejichž obytná plocha činila v průměru 61,5 m<sup>2</sup>. V poválečném období se výměra nových bytů snížila na 50 m<sup>2</sup> a těsně nad touto hranicí se pohybovala prakticky až do současnosti. Výše uvedené údaje tak vypovídají o tom, že poptávka po větších bytech po roce 1990 je charakteristická pouze pro rodinné domy.

Celková plocha bytu zahrnovala plochu kuchyně nebo kuchyňského koutu, všech obytných místností a ostatních prostor bytu. Výpočet tohoto ukazatele tak nebyl metodickými změnami při posledním sčítání nijak ovlivněn, a proto lze srovnání jeho hodnot s předchozími cenzusy považovat za reprezentativní. Při sčítání 2011 dosáhla celková plocha bytu v průměru 86,7 m<sup>2</sup>, což bylo o zhruba 10 m<sup>2</sup> více než při sčítání 2001 a o 16 m<sup>2</sup> více než při SLDB 1991. Celková výměra obydlených bytů se tak během posledních dvaceti let zvýšila téměř o čtvrtinu, když k vyššímu přírůstku došlo na začátku nového tisíciletí. Zaznamenaný pozitivní trend byl důsledkem jednak převahy bytů v rodinných domech v nové výstavbě, jednak jejich rostoucí velikosti. Celková plocha bytů v rodinných domech se mezi SLDB 1991 a 2011 zvýšila o více než 23 m<sup>2</sup>, když přesáhla již 109 m<sup>2</sup>, zatímco v bytových domech došlo ve stejném období ke zlepšení pouze o necelých 9 m<sup>2</sup> na 68,5 m<sup>2</sup>.

Analýza celkové plochy bytu podle období výstavby či rekonstrukce domu odhalila velmi podobné tendence jako u průměrné obytné plochy bytu. V případě bytů v bytových domech postavených či zrekonstruovaných v posledních třiceti letech se jejich celková plocha ustálila na hranici 70 m<sup>2</sup>. Naopak u bytů v rodinných

domech docházelo počínaje výstavbou v 60. letech k jejímu prudkému nárůstu z necelých 100 m<sup>2</sup> na více než 140 m<sup>2</sup> v posledním desetiletí.

Průměrný počet obvykle bydlících osob na byt představoval vedle celkové plochy bytu další ukazatel úrovně bydlení, který kromě zavedení konceptu obvykle bydlícího obyvatelstva nebyl v roce 2011 nijak metodicky pozměněn, a proto je relativně dobře srovnatelný s předchozími sčítáními. Pohled na časovou řadu tohoto ukazatele odhalil, že se jeho hodnota již několik sčítání v řadě plynule snižovala, což lze primárně vysvětlit vyšším přírůstkem počtu obydlených bytů ve srovnání s počtem obyvatel. Jestliže v roce 1970 žilo v jednom bytě v průměru 3,15 osob, tak v roce 1991 to bylo již jen 2,76 osob a o dvacet let později se průměrný počet obvykle bydlících osob na 1 byt poprvé snížil pod hodnotu 2,5 osob. Vedle rostoucí početnosti bytového fondu souvisí klesající zalidněnost bytů také s polistopadovou proměnou struktury domácností, zejména pak s nárůstem počtu domácností jednotlivců žijících samostatně v bytech.

Srovnání průměrné zalidněnosti bytů podle druhu domu vyznělo v roce 2011 příznivěji pro byty v bytových než v rodinných domech. Na 1 byt v bytovém domě připadalo v průměru 2,21 osob, což bylo o téměř 0,6 osob méně než v rodinných domech. Vyšší obsazenost bytů v rodinných domech korespondovala s jejich většími velikostními proporcemi a byla způsobena odlišnou skladbou v nich žijících domácností. V bytech v rodinných domech bydlely na jedné straně čtyři pětiny všech domácností složených ze dvou a více rodin a dvě třetiny vícečetných domácností (tvořených 2 a více hospodařícími domácnostmi), ale na druhé straně jen necelá třetina všech domácností jednotlivců a o trochu vyšší podíl neúplných rodin. Oproti sčítání 1991 nejvýrazněji poklesl průměrný počet osob v bytech nacházejících se v bytových domech (o 0,45 osoby), zatímco zalidněnost bytů v rodinných domech se v tomto dvacetiletém období snížila jen nepatrně (o 0,12 osoby).

Z analýzy výsledků posledního sčítání o zalidněnosti bytů podle období výstavby nebo rekonstrukce domu vyplynulo, že nejvyšší průměrný počet osob na 1 byt se vyskytoval v bytech nacházejících se v domech z 90. let (2,80) a z počátku nového tisíciletí (2,77), které měly zároveň největší plochu i nejlepší relaci obytných místností na byt. Naopak v průměru nejméně osob připadalo na byty v domech ze 60. let (2,24) a z poválečného období (2,30), které se současně vyznačovaly nejhoršími velikostními parametry. I proto se ukazatele průměrného počtu osob na 1 obytnou místnost a průměrné obytné plochy na osobu v jednotlivých obdobích výstavby nijak dramaticky nelišily. Průměrná obytná plocha na osobu se pohybovala v rozmezí od 30,2 m<sup>2</sup> u bytů v domech postavených v 80. letech do 35,7 m<sup>2</sup> u bytů v nejstarších domech z období před rokem 1920. Do značné míry jsou pozorované rozdíly u tohoto ukazatele v členění podle období výstavby způsobeny odlišnou druhovou skladbou domů, neboť v bytech rodinných domů připadalo na osobu průměrně 36,1 m<sup>2</sup> obytné plochy, kdežto v bytových domech to bylo jen 29,6 m<sup>2</sup>.

Oproti SLDB 2001 došlo k markantnímu pozitivnímu posunu ve skladbě bytů podle obytné plochy na osobu. Jestliže na začátku tisíciletí se více než dvě pětiny bytů nacházely v intervalu 10–20 m<sup>2</sup> obytné plochy na osobu, v roce 2011 se těžiště posunulo do intervalu 20–30 m<sup>2</sup> na osobu a 40 a více m<sup>2</sup>, v nichž se nacházela shodně více než čtvrtina obydlených bytů. Naopak počet bytů s méně než 10 m<sup>2</sup> obytné plochy na osobu se propadl z původních 380 tisíc na polovinu (15 % z nich obývaly 2 a více hospodařící domácnosti). Za přelidněný tak bylo možné při SLDB 2011 považovat jen každý dvacátý obydlený byt, zatímco o deset let dříve to byl ještě každý desátý. Toto skokové zlepšení hodnot mělo hlavní původ v pozměněném výpočtu obytné plochy bytu, do níž se při splnění velikostního kritéria (8 m<sup>2</sup> a více) započítávala i kuchyně.

Další úroňový ukazatel bydlení – průměrná obytná plocha na obytnou místnost – zaznamenal oproti předchozímu censu v důsledku změn v metodice výpočtu obytné plochy bytu i v definici obytné místnosti pokles z 18,2 m<sup>2</sup> na 17,1 m<sup>2</sup>. V případě aplikace metodiky z roku 2001 na výsledky posledního sčítání však fakticky došlo k mírnému nárůstu průměrné obytné plochy na obytnou místnost. Registrovaný pokles hodnoty tohoto ukazatele zapříčinilo zahrnutí kuchyně s výměrou 8 a více m<sup>2</sup> mezi obytné místnosti, neboť její průměrná plocha (13,5 m<sup>2</sup>) byla oproti ostatním obytným místnostem výrazně menší.

Významné rozdíly lze identifikovat i při analýze úrovněových ukazatelů bydlení v závislosti na velikostní skupině obcí podle počtu obyvatel. Ukazatel průměrné obytné plochy na byt vykazoval v roce 2011 příznivější hodnoty u menších, venkovských obcí, což je dáno zejména vyšším zastoupením rodinných domů ve venkovské zástavbě. Rozdíl v průměrné obytné ploše u bytů v nejmenších obcích do 499 obyvatel (76,7 m<sup>2</sup>) a ve městech nad 50 tisíc obyvatel (57,9 m<sup>2</sup>) činil bezmála 19 m<sup>2</sup>. Výraznou disproporci lze zaznamenat také u průměrného počtu obytných místností na obydlený byt, který v obcích do 2 tisíc obyvatel dosahoval zhruba hodnoty 4,2 obytných místností, zatímco u měst nad 50 tisíc obyvatel připadalo na obydlený byt pouze 3,3 obytných místností. Zjednodušeně tedy platilo, že s rostoucí populační velikostí obce klesala průměrná obytná plocha a počet obytných místností obydlených bytů, přičemž se jednalo především o důsledek měnící se druhové skladby domů.

**Tab. 16: Úrovněové ukazatele obydlených 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
ČR celkem	65,3	17,1	2,47	0,68	3,70
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

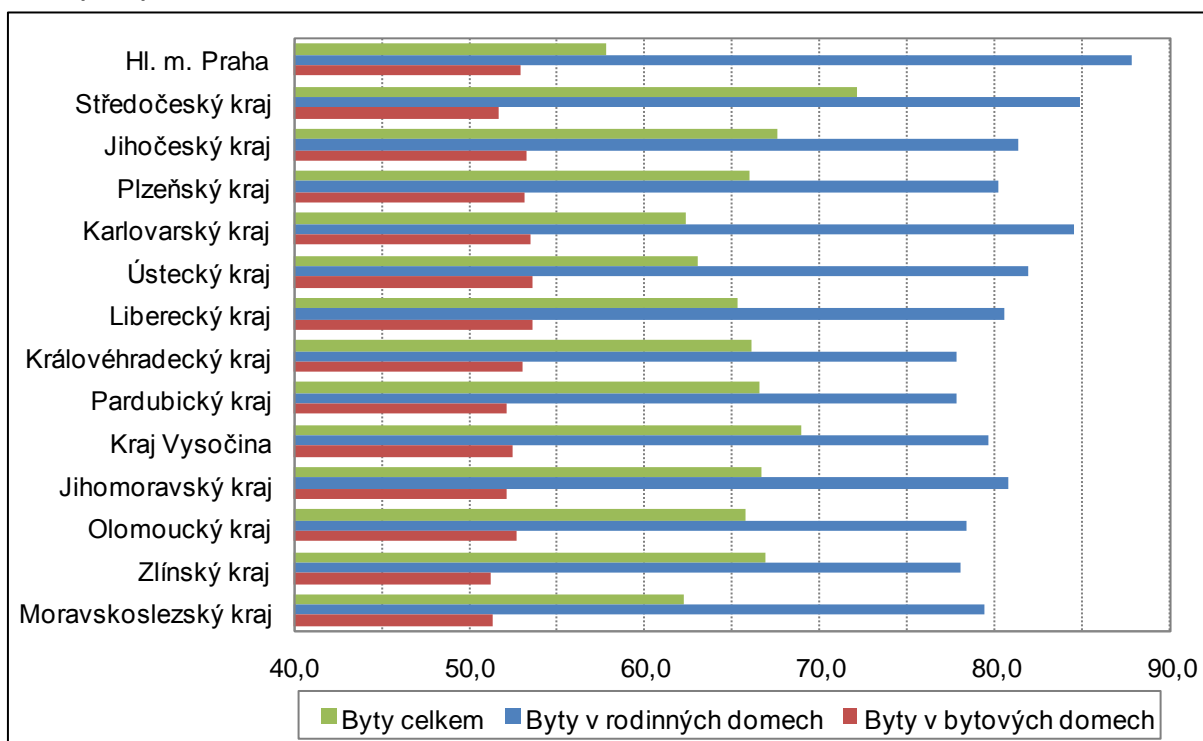
Pouze v případě průměrného počtu osob na obydlený byt měla lepší postavení, tzn. nižší hodnoty, velká města. V bytech nacházejících se v obcích od 500 do 2 tisíc obyvatel bydlelo v průměru o 0,5 osoby více než v bytech ve městech nad 50 tisíc obyvatel (2,26). Naproti tomu průměrné plochy obytných místností byly napříč velikostními skupinami obcí relativně srovnatelné a marginální diference byly patrné i u průměrného počtu osob na obytnou místnost, kde byla vyšší míra zalidnění bytů v menších obcích kompenzována nadprůměrným počtem obytných místností.

Jestliže se však srovnává úroveň bydlení na venkově a ve větších městech podle druhu domu, nebyla lepší úroveň bydlení u venkovských obcí v roce 2011 zdaleka 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 venkovské byty kvůli vyšší zalidněnosti zhruba o 3 m<sup>2</sup> nižší průměrnou obytnou plochu na osobu. U rodinných domů dokonce průměrná obytná plocha bytu v největších městech nad 100 tisíc obyvatel převyšovala stejný ukazatel v nejmenších obcích do 199 obyvatel téměř o 7 m<sup>2</sup>. Kvantitativně lepší úroveň bydlení v rodinných domech v největších městech lze zdůvodnit silnějším ekonomickým postavením v nich bydlicích domácností.

Poměrně významnou diferenciaci ukazatelů velikosti bytového fondu odhalilo také územní srovnání na úrovni krajů. Příčina regionálních rozdílů spočívala nejen v rozdílné druhové skladbě domů, ale i v odlišné struktuře bytových domácností. Mimořádné postavení v tomto ohledu zaujímal při posledním sčítání HI. m. Praha, kde byla jak obytná plocha, tak i zalidnění obydlených bytů ze všech krajů jednoznačně nejvyšší. Dvě třetiny bytů v Praze obvykle obývaly pouze 1 nebo 2 osoby, přičemž průměrný počet obvykle bydlicích osob na byt činil 2,24. Hluběji pod celorepublikovým průměrem (2,47) se nacházely ještě kraje Ústecký (2,37) a Karlovarský (2,38). Na druhém konci žebříčku se umístily Kraj Vysočina (2,64 osob na 1 byt) a Zlínský kraj (2,62), které v rámci ČR vykazovaly nejvyšší podíly bytů obývaných 4 a více osobami (28,2 %, resp. 27,4 %). Toto zjištění tak koresponduje se skladbou domácností v těchto krajích, když v HI. m. Praze bylo zjištěno absolutně i relativně nejvíce domácností jednotlivců, zatímco v krajích Vysočina a Zlínském zase

nejvyšší zastoupení úplných rodin a hospodařících domácností tvořených více rodinami. Úroveň bydlení měřená velikostními parametry bytů v posledně jmenovaných krajích patřila přesto k nadprůměrným, jelikož oba kraje zaznamenaly jedny z nejvyšších hodnot průměrného počtu obytných místností a obytné plochy na byt.

**Graf 21: Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt podle druhu domu v krajích ČR k 26. 3. 2011 (v m<sup>2</sup>)**



Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt byla při posledním sčítání nejnižší v Hl. m. Praze, a to i přesto, že zdejší 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 měly obytnou plochu podstatně nižší (53,0 m<sup>2</sup>). Podprůměrné hodnoty v rámci ČR byly dosaženy i v dalších krajích s výraznou převahou obydlených bytů v bytových domech – v Moravskoslezském (62,3 m<sup>2</sup>), Karlovarském (62,4 m<sup>2</sup>) a Ústeckém kraji (63,1 m<sup>2</sup>). Naopak s velkým odstupem nejvyšší průměrnou obytnou plochou disponovaly obydlené byty ve Středočeském kraji (72,1 m<sup>2</sup>), v němž jednoznačně převažovaly byty v rodinných domech, které se navíc vyznačovaly druhou nejvyšší obytnou plochou (84,9 m<sup>2</sup>) v rámci ČR. K dominantnímu postavení Středočeského kraje nepochybně přispěly i v posledních dvou dekadách probíhající suburbanizační procesy v zázemí Prahy, tzn. stěhování obyvatel z hlavního města do blízkého okolí, provázené intenzivní výstavbou nových, převážně rodinných domů. O nadprůměrné kvalitě bytového fondu v tomto kraji vypovídají i nejvyšší hodnoty průměrného počtu obytných místností na byt (3,95) a průměrné obytné plochy na osobu (34,3 m<sup>2</sup>).

Diference průměrného počtu obytných místností na byt mezi kraji nebyly tak velké jako u různých velikostních skupin obcí. Rozdíl mezi nejnižší hodnotou v Hl. m. Praze (3,24) a nejvyšší hodnotou ve Středočeském kraji (3,95) sice dosahoval 0,7 obytných místností, ovšem s výjimkou Hl. m. Prahy připadalo ve všech krajích na 1 byt v průměru více než 3,5 obytných místností. Bezmála 4 obytné místnosti na byt vykázaly ještě kraje Zlínský a Vysočina.

Z analýzy dostupných velikostních ukazatelů obydlených bytů v roce 2011 lze na závěr konstatovat, že podstatně lepší úroveň bydlení byla podle očekávání zjištěna v bytech v rodinných domech. Nejmenší byty co do plochy a počtu obytných místností se nacházely v domech z poválečného období a 60. let minulého

století, kdy v zájmu rychlého vyřešení akutního nedostatku bytů byla soudobá bytová výstavba realizována na úkor skutečných potřeb a odpovídající kvality. Od 70. let však v důsledku rostoucí poptávky po větších bytech docházelo k postupnému zlepšování velikostních parametrů bytů v nově postavených či rekonstruovaných domech, které se ještě více zrychlilo po roce 1990 s oživením výstavby rodinných domů. Porovnání většiny úroňových ukazatelů mezi městem a venkovem vyznělo příznivěji pro obce venkovského charakteru, a to navzdory vyššímu zalidnění zdejších bytů.

### 5.3. Kvalita bytového fondu podle typu bytu

Jako základní syntetický ukazatel pro hodnocení celkové kvality bytového fondu byl v roce 2011 nově definován typ bytu, který nahradil v předchozích sčítáních podobně konstruované kategorie bytu. V reakci na legislativní úpravy platné při provádění sčítání 2011 a na požadavky uživatelů dat státní správy se byty na základě vyhodnocení způsobu vytápění a dostupnosti základního příslušenství nově členily pouze na byty standardní a byty se sníženou kvalitou namísto dřívějších čtyř kategorií (I. - IV.).

**Tab. 17: Metodika porovnání kategorií a typu bytu mezi sčítáními 2001 a 2011**

Způsob vytápění	Splachovací záchod		Koupelna, sprchový kout		2001 kategorie bytu	2011 typ bytu
	vlastní	společný/ žádný	vlastní	společná/ žádná		
ústřední nebo elektrické, plynové etážové vč. kamen	ano	-	ano	-	I.	standardní byt
ano	-	ano	ano	-	II.	
ano	ano	-	-	ano	II.	
ano	-	ano	-	ano	III.	byt se sníženou kvalitou
-	ano	-	ano	-	II.	standardní byt
-	ano	-	-	ano	III.	byt se sníženou kvalitou
-	-	ano	ano	-	III.	
-	-	ano	-	ano	IV.	

Pozn.: Tabulka byla převzata z analýzy „Obyvatelstvo podle způsobu bydlení“ vydané ČSÚ dne 28. 4. 2014.

Díky zachování jednotné metodiky výpočtu a podrobné úrovně zpracování výsledků podle vytápění a příslušenství však byla zajištěna částečná srovnatelnost typologie bytů s předchozími censy. Standardní byty definované jako byty s ústředním topením a úplným nebo částečným příslušenstvím, případně byty bez ústředního topení s úplným příslušenstvím byly zpracovány a publikovány v detailu bývalé I. a II. kategorie bytu. Byty se sníženou kvalitou ovšem ve výstupech ze sčítání 2011 tak podrobně členěny nebyly a jejich počet tak odpovídá součtu bytů bývalé III. a IV. kategorie bez možnosti jejich dalšího třídění. Vzhledem k nízkému zastoupení těchto nejméně kvalitních bytů se ale nejednalo o žádnou významnou ztrátu informací. Mnohem negativěji se do srovnání kvality bytového fondu na základě typu bytu mezi posledními dvěma censy promítl nebývalý nárůst počtu i podílu nezjištěných odpovědí na otázku k vybavenosti bytu koupelnou, popřípadě sprchovým koutem a záchodem. Míra non-response u obou otázek vzrostla oproti roku 2001 zhruba desetinásobně (z 0,7 % na 7,1 %, resp. 7,0 %). Chybějící informace o příslušenství bytu spolu s dostupnou informací o ústředním topení potom byly v rámci zpracování vyhodnoceny jako nedostatečné vybavení bytu (protože způsob vytápění byl pro určení typu bytu rozhodující) a vedly k jeho zařazení do skupiny bytů se sníženou kvalitou. Tento automatizovaný proces zpracování a odvozování typu bytu tak měl logicky za následek umělé nadhodnocení počtu bytů se sníženou kvalitou na úkor bytů standardních. Způsob vytápění nebyl vyplněn u bezmála 113 tisíc bytů a u stejného počtu bytů proto zůstal typ bytu nezjištěn.

Vliv markantního vzestupu nezjištěných hodnot u příslušenství bytu se projevil zejména při hodnocení polistopadového vývoje kvality bytového fondu. Zatímco mezi roky 1991 a 2001 došlo k absolutnímu a relativnímu nárůstu standardních bytů, a to zejména díky téměř 800 tisícovému přírůstku nejkvalitnějších bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím (bývalá I. kategorie) na úkor ostatních kategorií, mezi



posledními dvěma censy se naopak mírně zvýšil podíl bytů se sníženou kvalitou. Počet standardních bytů se mezi roky 2001 a 2011 sice zvýšil o více než 90 tisíc, ale jejich zastoupení na celkovém počtu obydlených bytů se zjištěným typem bytu o 2,4 procentního bodu pokleslo. Naproti tomu počet bytů se sníženou kvalitou ve stejném období vzrostl o zhruba 103 tisíc a jejich podíl se zvýšil z 3,3 na 5,8 %. Zaznamenané zhoršení kvality bytového fondu bylo právě důsledkem umělého nadhodnocení skupiny bytů bez příslušenství o ty byty, které informaci o vybavení koupelnou či záchodem neměly vyplněnou. Ve skutečnosti lze ale s největší pravděpodobností předpokládat, že nadále pokračoval pozitivní trend růstu zastoupení standardních bytů. Nasvědčuje tomu nejen rozsah nové výstavby a rekonstrukcí domů a tedy i bytů během posledního desetiletí, ale i fakt, že více než čtyři pětiny bytů se sníženou kvalitou byly vybaveny ústředním topením, které bývá zpravidla součástí bytů s úplným příslušenstvím.

**Tab. 18: Vývoj obydlených bytů podle typu a kategorie mezi sčítáními 1991 a 2011**

Typ (kategorie vybavení) bytu	1991		2001		2011	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Byty standardní (I. + II. kategorie)	3 385 425	91,4	3 670 819	96,7	3 761 498	94,2
v tom:						
s ústřed. topením a úplným přísluř. (I. kategorie)	2 591 221	69,9	3 385 965	89,2	3 584 119	89,8
ostatní (II. kategorie)	794 204	21,4	284 854	7,5	177 379	4,4
Byty se sníženou kvalitou (III. + IV. kategorie)	320 256	8,6	127 131	3,3	230 319	5,8
Byty s nezjištěnou kategorií/typem bytu	-	-	29 728	0,8	112 818	2,7

*Pozn.: Relativní hodnoty pro byty standardní, jejich podskupiny a pro byty se sníženou kvalitou byly počítány z počtu obydlených bytů se zjištěným typem/kategorií bytu. Podíly bytů s nezjištěnou kategorií/typem bytu byly počítány z celkového počtu všech obydlených bytů.*

Srovnání typu bytu podle druhu domu na základě výsledků sčítání 2011 ukázalo nejlepší kvalitu u bytů v bytových domech, u nichž podíl standardních bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím dosahoval 91,5 %, zatímco byty se sníženou kvalitou tvořily pouze 5,5 %. O trochu horší skladbu měly byty v rodinných domech, kde byl při srovnatelném zastoupení bytů se sníženou kvalitou (5,9 %) nižší podíl bytů dřívější I. kategorie (87,8 %) na úkor bytů II. kategorie (6,3 %). Navíc u bytových domů byly získané hodnoty významně zkresleny vysokým podílem bytů s nezjištěným příslušenstvím. Údaj o vybavenosti koupelnou či záchodem chyběl zhruba u každého třináctého bytu v bytových domech a především z tohoto důvodu vykazaly byty v tomto druhu domu podstatně horší kvalitu než při předchozím sčítání v roce 2001.

**Tab. 19: Vývoj obydlených bytů podle typu (kategorie) bytu a druhu domu mezi sčítáními 2001 a 2011 (v %)**

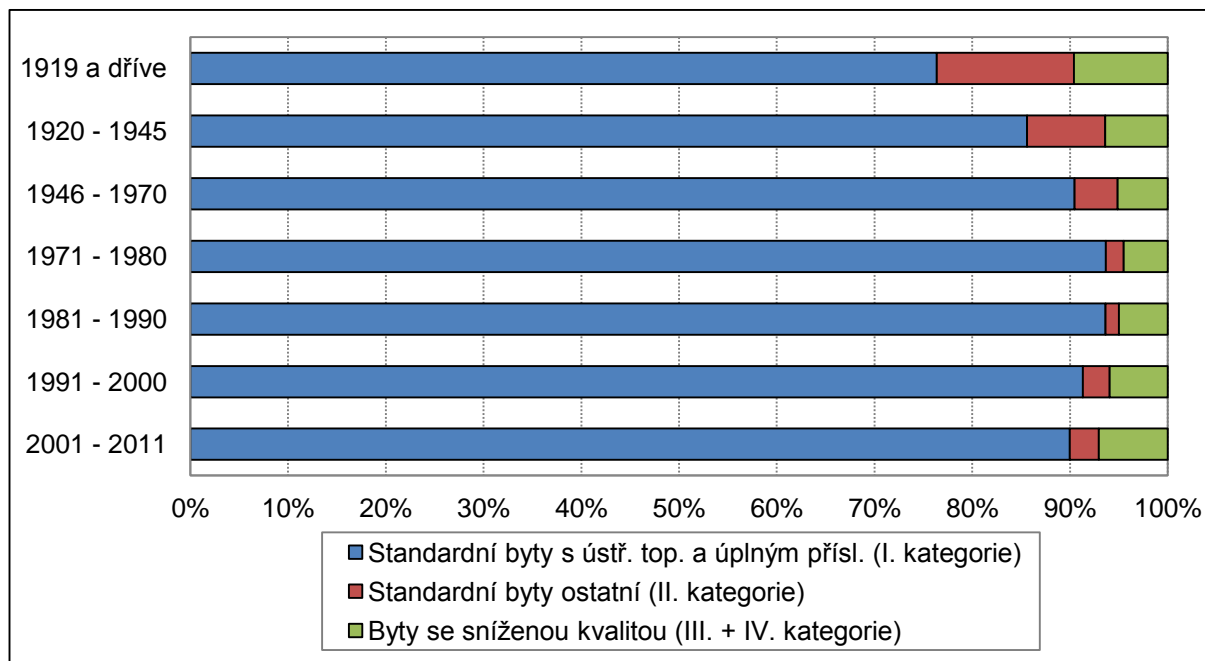
Typ (kategorie vybavení) bytu	2001			2011		
	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Byty standardní (I. + II. kategorie)	93,8	98,9	93,1	94,1	94,5	85,5
v tom:						
s ústř. topením a úplným přísl. (I. kategorie)	82,3	94,5	79,9	87,8	91,5	80,3
ostatní (II. kategorie)	11,5	4,4	13,2	6,3	3,0	5,2
Byty se sníženou kvalitou (III. + IV. kategorie)	6,2	1,1	6,9	5,9	5,5	14,5

*Pozn.: Relativní hodnoty byly vztaženy k počtu obydlených bytů se zjištěným typem/kategorií bytu.*

Z analýzy typu bytu podle období výstavby nebo rekonstrukce domu vyplynulo, že kvalita bytového fondu byla podle očekávání nejhorší v nejstarších domech postavených nebo zrekonstruovaných do roku 1919 a před 2. světovou válkou. V poválečné výstavbě až do konce 70. let se úroveň vytápění bytů a jejich vybavenost základním příslušenstvím kontinuálně zlepšovala. Mírné zvyšování podílu bytů se sníženou kvalitou na úkor standardních bytů u domů postavených či modernizovaných v posledních třech dekádách lze rovněž zdůvodnit častějším nezjištěním informace o dostupnosti základního příslušenství ze sčítacích formulářů.



Graf 22: Typ (kategorie) bytu podle období výstavby nebo rekonstrukce domu k 26. 3. 2011



Vcelku očekávané výsledky přineslo srovnání typu bytu podle materiálu nosných zdí domu. Nejvyšší zastoupení bytů se sníženou kvalitou zaznamenaly domy z nepálených cihel (13,4 %) a ze dřeva (9,5 %). Na opačném konci žebříčku se umístily byty v domech ze stěnových panelů (5,5 %) a z kamene, cihel a tvárnic (5,6 %). Právě byty v domech ze stěnových panelů měly ze všech skupin jednoznačně nejvyšší podíl bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím (93,9 %).

Při hodnocení typologie bytů z hlediska velikostní skupiny obcí zjednodušeně platilo, že s rostoucí velikostí obce se kvalita bytového fondu zlepšovala. Rozdíly mezi venkovskými obcemi a městy v podílu bytů se sníženou kvalitou však nebyly až tak výrazné (maximálně do 2 procentních bodů) jako difference v rámci skupiny standardních bytů. U nejmenších obcí do 500 obyvatel byly totiž ve zvýšené míře zastoupeny byty bývalé II. kategorie (12,3 % ze všech standardních bytů), zatímco u měst nad 50 000 obyvatel jednoznačně dominovaly standardní byty s ústředním topením a úplným příslušenstvím (97,9 % ze všech standardních bytů).

Územní rozdíly celkové kvality bytového fondu hodnocené prostřednictvím typu bytu nebyly na krajské úrovni nijak markantní. Podíl standardních bytů se pohyboval v rozmezí od 92,5 % v Karlovarském kraji po 95,7 % v Kraji Vysočina. Nejvyšší zastoupení nejkvalitnějších bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím (I. kategorie) se vyskytovalo v Moravskoslezském (91,6 %) a v Jihomoravském kraji (91,5 %). Relativně nejméně těchto bytů bylo v Libereckém (86,3 %) a Královéhradeckém kraji (87,7 %), které však na druhé straně měly nejvyšší podíl standardních bytů s ústředním topením a částečným příslušenstvím nebo bez ústředního topení s úplným příslušenstvím, dříve označovaných jako byty II. kategorie (7,1 %, resp. 7,2 %). Obydlené byty se sníženou kvalitou byly nejvíce zastoupeny v Karlovarském (7,5 %) a Ústeckém kraji (7,1 %), zatímco relativně nejméně jich vykazoval bytový fond v Kraji Vysočina (4,3 %) a v Olomouckém kraji (4,7 %).

## 6. Závěr

### Domovní fond

**K 26. 3. 2011 bylo sečteno přes 2 158 tisíc domů**, což bylo o téměř 10 % více než v roce 2001. Při posledním sčítání tak na 1 000 obyvatel připadalo v průměru 207 domů.

Z celkového domovního fondu v roce 2011 bylo **83 % domů obydlených a 17 % neobydlených**. Na 100 obydlených domů tak připadalo téměř 20 neobydlených. Na jeden obydlený dům vycházelo v průměru 5,7 obvykle bydlících obyvatel. Počet neobydlených domů se za posledních dvacet let zvýšil téměř o třetinu, nárůst obydlených domů činil přes 12 %.

Ve skladbě domovního fondu podle druhu domu byly v roce 2011 **nejvíce zastoupeny rodinné domy** (88 %), **se značným odstupem následované bytovými domy** (10,0 %). Zbylá necelá 2 % připadala na ostatní budovy, v rámci nichž vykazovaly nejvyšší počet provozní budovy s bytem (byty). Ve srovnání s rokem 1991 se počet rodinných domů zvýšil o bezmála 296 tisíc, zatímco bytových domů ubylo o téměř 14 tisíc.

Obydlené **rodinné domy byly v téměř čtyřech pětinach případů s jedním bytem**, pětina jich měla dva byty. Obydlené **bytové domy měly nejčastěji 5 až 9 bytů** (37 %) **nebo 10 až 19 bytů** (29 %). Na jeden dům s byty připadalo v průměru 2,2 bytu, ale v případě rodinných domů to bylo jen 1,2 bytu, zatímco bytové domy měly průměrně 11,3 bytu. I proto byl **počet obvykle bydlících osob v rodinných a v bytových domech při posledním censu téměř vyrovnaný** (48,6 %, resp. 48,5 %).

Podle výsledků sčítání 2011 bylo v desetiletém období **od roku 2001 postaveno nebo zrekonstruováno téměř 220 tisíc obydlených domů s byty** – nejvíce za posledních 30 let – což souvisí zejména s oživením poptávky po novém bydlení na začátku nového tisíciletí.

**Průměrné stáří obydleného domovního fondu** při sčítání 2011 **bylo téměř 50 let**, což znamenalo nárůst o téměř 3 roky oproti sčítání 2001. Rodinné domy pak byly průměrně o necelé 3 roky mladší než bytové domy.

**Nejčastěji používanými materiály nosných zdí obydlených domů byly kámen, cihly a tvárnice**, včetně jejich kombinací, ze kterých bylo postaveno skoro 9 z 10 domů. Stěnové panely tvořily nosné zdi u méně než 5 % domů a jejich zastoupení se oproti roku 2001 mírně snížilo. Za posledních 10 let nejrychleji rostl počet domů postavených ze dřeva, ale jejich podíl na všech obydlených domech činil zanedbatelných 1,5 %.

V souvislosti s privatizací a restitucí významné části domovního fondu po roce 1989 **došlo k nejdynamičtějším změnám v jeho vlastnické struktuře**. Podíl obydlených domů, jejichž vlastníkem je fyzická osoba, dosáhl při posledním sčítání 85,1 %. **Druhou nejčastější formou vlastnictví (7,8 %) se stala nově sledovaná kategorie „spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)“**, rozšířená zejména v bytových domech. Naproti tomu podíl obydlených domů s byty ve vlastnictví obce a státu se ve srovnání s rokem 1991 snížil z 13,4 % na 2,7 %, u domů vlastněných bytovými družstvy pokleslo jejich zastoupení z 3,2 % na 1,8 %.

**Pozitivní vývoj pokračoval u technické vybavenosti obydlených domů**. Zdaleka nejvýraznější zlepšení od roku 1991 bylo pozorováno u vybavenosti domů plynem a ústředním topením, když podíl obydlených domů se zavedeným plynem se zvýšil z necelé čtvrtiny na téměř dvě třetiny a ústřední topení měly již více než čtyři domy z pěti. Rapidně rostl i podíl domů napojených na kanalizační síť (63 %) na úkor domů vybavených pouze žumpou či jímkou (34 %).

V roce 2011 bylo **ústředním topením vybaveno přes 82 % obydlených domů**, z toho 93 % mělo kotelnu přímo v domě. Jako převládající zdroj energie používaný k vytápění byl u necelých třech pětina obydlených domů s kotelnou v domě využíván plyn, ve třetině případů se jednalo o pevná paliva.

## Bytový fond

**Bytový fond zahrnoval k 26. 3. 2011 přes 4 756 tisíc bytů**, což ve srovnání s rokem 2001 představovalo nárůst o více než 390 tisíc (9 %). Při posledním sčítání tak na 1 000 obyvatel připadalo již 456 bytů.

**Podíl obydlených bytů byl o trochu příznivější (86 %) než v případě domů (83 %)**, což je způsobeno vyšším počtem bytů v bytových domech a jejich častější obydleností ve srovnání s rodinnými domy (93 % oproti 80 %). Již od roku 1970 se však podíl neobydlených bytů zejména v důsledku intenzivního rozvoje druhého bydlení vytrvale zvyšuje.

Struktura bytového fondu podle druhu domu je ve srovnání s domovním fondem kvůli rozdílnému počtu bytů v rodinných a v bytových domech diametrálně odlišná, když **byty v bytových domech v roce 2011 mírně převažovaly (51,2 %) nad byty v rodinných domech (47,4 %)**. Od sčítání 1991 se však poměr mezi oběma kategoriemi postupně přibližuje, neboť bytů v rodinných domech přibýlo za toto období přes 460 tisíc, zatímco počet bytů v bytových domech se zvýšil jen o necelých 190 tisíc.

Podle výsledků sčítání 2011 byly **v desetiletém období od roku 2001 postaveny nebo zrekonstruovány domy s více než 364 tis. obydlenými byty**, které představovaly 9 % obydleného bytového fondu. Poměrně nízké počty nových bytů z poslední dekády ve srovnání s dřívějšími obdobími mají proto vliv na **zvyšování průměrného stáří obydlených bytů**, které při posledním sčítání vzrostlo **oproti roku 2001 o více než 5 let na 46,5 roku**.

Ve skladbě obydlených bytů podle materiálu nosných zdí domu byly v roce 2011 **nejvíce zastoupeny byty v domech z kamene, cihel a tvárnic, včetně jejich kombinací (65 %)**, dalších 30 % bytů se nacházelo v domech ze stěnových panelů. V případě bytů v bytových domech však byly převládajícím materiálem nosných zdí domu stěnové panely (54 %).

V rámci privatizace domovního a bytového fondu **docházelo k postupné přeměně původně nájemních a družstevních bytů** ve státních, obecních nebo družstevních domech **na byty v osobním vlastnictví**. Jejich zastoupení na obydleném bytovém fondu se mezi roky 1991 a 2011 zvýšilo z necelého 1 % na více než pětinu. Na úkor toho klesl podíl bytů nájemních z bezmála dvou pětín na necelou čtvrtinu a podíl bytů družstevních z necelé jedné pětiny na přibližně desetinu. **Nejčastějším právním důvodem užívání bytu nicméně zůstal s téměř dvoupětinovým podílem byt ve vlastním domě**, který byl dominantním právním důvodem užívání u bytů v rodinných domech (87 %).

**Úroveň technické vybavenosti obydlených bytů se vytrvale zvyšovala**. Nejvyšší relativní nárůst zaznamenala vybavenost bytových domácností osobním počítačem, který byl v roce 2011 součástí již téměř dvou třetin bytů. K výraznému zlepšení došlo také u vybavenosti bytů ústředním topením, kterým topilo již více než 8 z 10 bytů, a plynem, jenž měly v roce 2011 zaveden více než dvě třetiny bytů. Na kanalizační přípojku byly při posledním censu napojeny téměř čtyři pětiny bytů, přičemž další necelá pětina měla alespoň vlastní žumpu či jímku. Skoro každý byt byl potom vybavený vodovodem s teplou vodou, koupelnou či sprchovým koutem a splachovacím záchodem.

Zvýšení vybavenosti obydlených bytů ústředním topením (83 %) bylo provázeno razantním snížením podílu bytů vytápěných etážovým topením (7 %) a kamny (9 %). **Pozitivně se vyvíjela i skladba energie používané k vytápění**, když dvě pětiny bytů s kamny využívaly jako hlavní energii k vytápění plyn a necelá třetina elektřinu. V případě etážového topení se u více než čtyř pětín bytů jako hlavní palivo k vytápění používal plyn. V rámci největší skupiny bytů s ústředním topením se ve srovnání s rokem 1991 obrátil poměr bytů s kotelnou v domě na pevná paliva a na plyn z hodnoty 2:1 na 1:2.

**Srovnatelnost velikostních a úrovnových ukazatelů obydlených bytů** ve sčítání 2011 s předchozími censy výrazně **ovlivnila metodická změna definice obytné místnosti, která se projevila i v odlišném výpočtu obytné plochy bytu**. Díky této metodické změně zaznamenaly ukazatele průměrné obytné plochy

bytu a počtu obytných místností na byt v roce 2011 skokové zvýšení hodnot. Při jejich přepočtu podle metodiky ze sčítání 2001 lze však i nadále pozorovat pozitivní trendy.

Jestliže v roce 2001 měl obydlený byt průměrnou obytnou plochu 49,5 m<sup>2</sup>, pak v roce 2011 to bylo již 65,3 m<sup>2</sup>. **Celková plocha bytu zaujímala v průměru 86,7 m<sup>2</sup>**, což bylo o zhruba 10 m<sup>2</sup> více než při sčítání 2001. Průměrná celková plocha bytů v rodinných domech přesáhla již 109 m<sup>2</sup>, zatímco v bytových domech činila jen 68,5 m<sup>2</sup>.

**Průměrný počet obvykle bydlících osob na 1 byt se poprvé snížil pod hodnotu 2,5 osob**, ačkoliv před dvaceti lety žilo v jednom bytě v průměru 2,76 osob. Klesající zalidněnost bytů souvisí nejen s rostoucí početností bytového fondu, ale i s polistopadovou proměnou struktury domácností, zejména pak s nárůstem počtu domácností jednotlivců žijících samostatně v bytech.

Jako základní syntetický ukazatel pro hodnocení celkové kvality bytového fondu byl **v roce 2011 nově zaveden typ bytu**, který nahradil v předchozích sčítáních podobně konstruované kategorie bytu. Na základě vyhodnocení způsobu vytápění a dostupnosti základního příslušenství se **obydlené byty členily podle typu na byty standardní (94 %) a byty se sníženou kvalitou (6 %)**.

Podstatně **lepší úroveň bydlení z hlediska velikostních parametrů bytů** byla v roce 2011 zjištěna **v bytech v rodinných domech**. **Z hlediska celkové kvality bytového fondu vyjádřené typem bytu** byly příznivější hodnoty zaznamenány **u bytů v bytových domech**.

**Mezikrajské rozdíly v obydlenosti, stáří, velikosti či vybavenosti bytového fondu jsou primárně ovlivněny druhovou skladbou domovního fondu**, tudíž jsou rovněž významně determinovány převládajícím charakterem osídlení a mírou urbanizace daného kraje.