

3. NEOBYDLENÉ BYTY

Údaje o neobydlených bytech jsou k dispozici od roku 1970. Jejich počet se trvale zvyšuje a v roce 2001 dosáhl téměř 539 tisíc bytů, což představuje téměř osminu celkového bytového fondu v České republice. Ve srovnání s rokem 1970 přibýlo více než 400 tisíc neobydlených bytů, jejich počet je tedy nyní čtyřnásobný.

Vývoj počtu neobydlených bytů v letech 1970-2001

Rok	Neobydlené byty celkem	z toho				z úhrnu důvody neobydl.	
		rodinné domy		bytové domy		slouží k rekreaci	nezpůsob. k bydlení
		abs.	v %	abs.	v %		
1970	127 790	88 159	69,0	30 252	23,7	x	x
1980	286 565	208 445	72,7	65 897	23,0	108 867	30 659
1991	371 512	270 073	72,7	94 984	25,6	129 199	47 523
2001	538 615	372 991	69,3	149 911	27,8	175 225	53 196
rozdíl							
2001-1991	167 103	102 918	38,1	54 927	57,8	46 026	5 673

Pro objasnění zjištěných výsledků je důležitá definice pojmu „neobydlený byt“. Neobydlenými byty jsou všechny byty, ve kterých není přihlášena žádná osoba k trvalému pobytu, takže mezi neobydlené byty patří i všechny přechodně obydlené byty, nebo byty využívané k rekreaci a chalupaření (nevyčleněné z bytového fondu).

Z výše uvedeného je zřejmé, že 539 tisíc neobydlených bytů se v žádném případě nerovná počtu volných bytů, tj. bytů, které jsou vždy k dispozici k nastěhování, resp. vhodné pro bydlení. Tyto byty se liší jak z pohledu prostorového umístění, technického stavu, tak i z vlastnického hlediska.

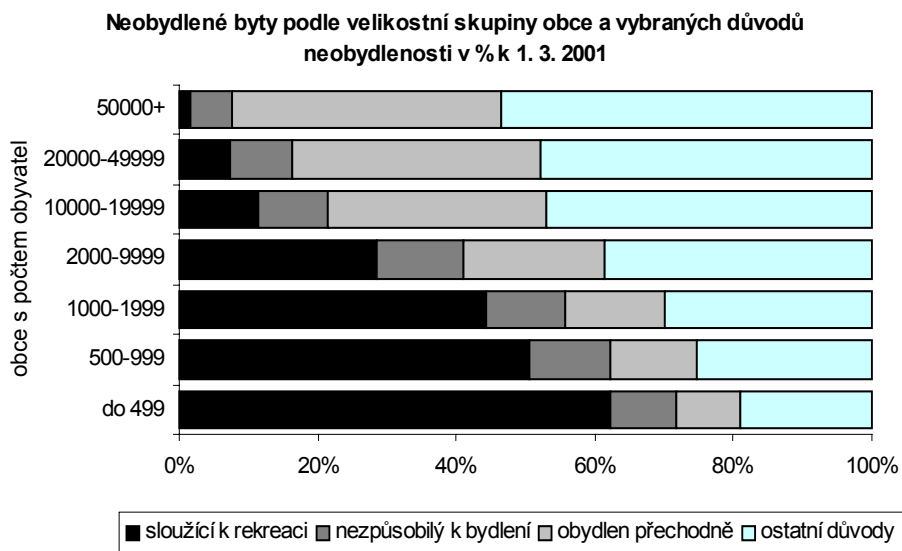
Početně největší skupinu neobydlených bytů představují byty sloužící k rekreaci. Celkově se jedná o 175,2 tisíc bytů, tj. téměř třetinu všech neobydlených bytů. Naprostá většina těchto bytů je ve venkovském osídlení. Především jsou to byty v chalupách a starších rodinných domech, nevyřazených z bytového fondu (tvoří téměř polovinu neobydlených bytů v rodinných domech). Jejich případné využívání pro trvalé bydlení má nepochybně svá omezení daná např. úrovní technické vybavenosti těchto bytů, dopravní dostupností do zaměstnání a škol, pracovními možnostmi aj.

Více než 117,2 tisíc bytů (tedy více než pětina z celkového počtu neobydlených bytů) je využíváno k přechodnému bydlení. Tyto byty nacházíme převážně ve městech a hlavně ve velkoměstech. Jsou fakticky obývanými byty, ale osobami bez trvalého pobytu v tomto bytě. Jejich zahrnutí do „neobydlených“ bytů je také důsledek institutu trvalého pobytu, který z tohoto hlediska plně nevystihuje realitu. Nejde tedy o volné byty. Často jsou obývány osobami, jimž majitel bytu neumožní přihlášení se k trvalému pobytu.

Desetina neobydlených bytů (53,2 tisíc) je nezpůsobilých k bydlení. Tyto byty dosahují prakticky stejného podílu u většiny velikostních kategorií obcí. Mírně nižší podíl u měst je způsoben větším tlakem na jejich využívání k bydlení, tedy k rekonstrukcím a opravám, aby mohly sloužit svému účelu. Potencionální možnost jejich využití v budoucnu je limitována nejen vyšší nákladů, ale také reálnou možností rekonstrukce.

Určitá část bytového fondu bude neobydlená vždy. V každém okamžiku budou existovat byty, které se přestavují, nebo u kterých se čeká na vyřešení pozůstalostního nebo soudního jednání nebo byty, které byly právě dokončeny, ale do nichž se zatím nestihli uživatelé nastěhovat. A samozřejmě i byty neobydlené z důvodu změny uživatele. Takovýchto neobydlených bytů bylo sečteno 83 tisíc (v roce 1980 jich bylo sečteno 63 tisíc a v roce 1991 dokonce 127 tisíc)

Pokud jde o územní rozmístění neobydlených bytů, jejich podstatná část, téměř tři pětiny se nachází v obcích do 5 tisíc obyvatel (naopak na tyto obce připadá přibližně jen jedna třetina všech trvale obydlených bytů). Podíl neobydlených bytů dosahuje v těchto obcích téměř jedné pětiny z celkového bytového fondu.



Koncentraci především do nejmenších obcí dokládá to, že převážná část z nich je situována do ještě menších obcí s počtem obyvatel do 2 tisíc. V těchto sídlech byla sečtena téměř polovina všech neobydlených bytů, celkem 258 tisíc bytů. Jde převážně o místa, kde trvalé bydlení je zcela jednoznačně limitováno dopravní dostupností a pracovními příležitostmi. Převažující část neobydlených bytů slouží v těchto malých obcích k rekreačním účelům. Tento důvod neobydlenosti je uváděn celkem u 139 tisíc bytů, představujících více než polovinu z úhrnu neobydlených bytů v této velikostní skupině obcí. Nejvýraznější je využívání neobydlených bytů k rekreaci u obcí do 500 obyvatel, kde tyto byty představují více než tři pětiny všech neobydlených bytů.

Naopak v desetitisícových a větších městech je situována zhruba jedna třetina neobydlených bytů (183 tisíc). S velikostí obce se výrazně zvyšuje váha přechodného obývání těchto bytů. V případě měst mezi 10 až 20 tisíci obyvateli to je jedna třetina a u měst nad 50 tisíc obyvatel představuje přechodné ubytování již 40 % těchto bytů.

U téměř 110 tisíc bytů nebyl důvod neobydlenosti zjištěn, nejčastěji proto, že majitelé těchto bytů nevyplnili sčítací tiskopisy. Sčítací komisaři pak zjistili, že byt je neobydlený, ale důvod neobydlenosti již většinou nebyli schopni zjistit. Podíl těchto důvodů se u měst s 10 tisíci a více obyvateli pohybuje okolo 40 % a u největších měst dosahuje až k hranici 50 %.

Specifická situace je v případě neobydlených bytů ve velkoměstech (městech se 100 tisíci a více obyvateli). U pěti současných velkoměst bylo sečteno 84,5 tisíc neobydlených bytů, které se podílí zhruba 15,7 % na všech neobydlených bytech. Podstatná část těchto bytů – 54,3 tisíc, představující sama o sobě desetinu celorepublikového úhrnu, se nachází v Praze (dvě pětiny z nich byly obydleny přechodně).