

# Bytový fond

## Úvod

Bydlení je tradiční politikum se závažnými dopady na státní rozpočet. U nás to platí obzvláště v průběhu sociální a ekonomické transformace po roce 1989. Statistika poskytuje pro diskuse na toto téma bohaté podklady. V zásadě existují dva zdroje dat o bytovém fondu – čtvrtletní, resp. roční výkaz o bytové výstavbě a vyčerpávající census (Sčítání lidu, domů a bytů, SLDB) jednou za deset let. Od 90. let se v rámci Registru sčítacích obvodů, který je oporou pro SLDB, buduje i systematická evidence budov, která je navázána na katastr nemovitostí a další administrativní zdroje. Tím se mohou příští SLDB zjednodušit a tedy zlevnit.

Protože data o bytové výstavbě jsou průběžně publikována a analyzována (např. v publikaci ČSÚ 8209-05 Analýza bytové výstavby v územích ČR 1997 – 2004 nebo v pracích Ústavu pro rozvoj stavebnictví Praha, a.s.), vrátíme se v této kapitole k datům ze SLDB 2001.

Dosud nezastupitelnou rolí SLDB je to, že jediné poskytují data o bytovém a domovním fondu ve vazbě na ostatní ukazatele o obyvatelstvu a domácnostech. Jinými slovy, všechny údaje ze sčítacích archů SLDB za osobu, dům a byt je možno vytřídit v libovolných kombinacích. Individuální údaje byly agregovány (dříve než se skartovaly) do tzv. základních sídelních jednotek (ZSJ)<sup>1</sup>.

V praxi je tedy možno individuálně agregovat (nebo si objednat) data o bytovém fondu v jakémkoli členění od mikroúrovně ZSJ (např. pro potřeby územního plánování) výše např. pro obce (v ČR r. 2006 je jich 6 250), okresy (77) a kraje (14). Úlohu okresů přebraly obce s rozšířenou působností (ORP, 205) – např. nový stavební zákon uložil starostům ORP mj. zřídit Radu obcí pro udržitelný rozvoj (správního obvodu), pořizovat územně analytické podklady a vydávat stanoviska k zásadám udržitelného rozvoje. ČSÚ na očekávanou poptávku reaguje tím, že tradiční výstupy podle okresů nahrazuje, resp. doplňuje tříděním podle obvodů ORP<sup>2</sup>.

Základní srovnávací jednotkou v této publikaci je 14 krajů, které jako samosprávné jednotky představují důležité odběratele informací ČSÚ. Ponechme stranou, že porovnání krajů komplikuje jejich velikostní nevyváženost (např. Karlovarský kraj má čtvrtinu populace „kraje“ Hl. m. Praha). Otázkou zůstává volba další územní jednotky pro rozbor vnitrokrajových rozdílů. Tradiční obce a okresy, resp. ORP byly předmětem řady analýz z dílny Krajských správ ČSÚ. Kromě již zmíněných jde např. o publikaci Demografický, sociální a ekonomický vývoj ... kraje v letech 2000 až 2005, ČSÚ 2005. Do konce roku 2006 by měla vyjít analýza vnitrokrajových rozdílů podle různých neadministrativních územních jednotek. Zde bude místo i pro rozbor územních preferencí pro novou bytovou výstavbu v rámci kraje, vliv výstavby na pracovní trh, na sociální či technickou infrastrukturu. Aktuální je např. vývoj zatížení silniční sítě, která na rozdíl od ostatních sítí zůstává mimo zájem volného trhu a zůstává na bedrech krajů a státu.

---

<sup>1</sup> Základních sídelních jednotek, resp. jejich dílů; je v ČR cca 22 000, např. město Kolín s 30 tisíci obyvateli sestává ze 42 ZSJ. Metodika je podrobně popsána na <http://www.czso.cz/>, stránka o Registru sčítacích obvodů, data ze SLDB 2001 jsou zde na stránce Sčítání lidu. Z řady datových a analytických publikací ČSÚ ze SLDB 2001 zde uvedme jen tzv. Pramenné dílo, 4132-05, ČSÚ 2005.

<sup>2</sup> Viz publikace Krajských správ ČSÚ, např. Statistické ročenky krajů, nebo analytickou publikaci Správní obvody obcí s rozšířenou působností ... kraje, ČSÚ 2004, dostupnou na [http://www2.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/kraje\\_new](http://www2.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/kraje_new).

Z výše zmíněných důvodů jsme v této kapitole zvolili pro několik nových pohledů na bytový fond krajů třídění podle velikostních skupin *částí obcí* (v ČR je jich cca 15 000), namísto tradičního třídění podle *obcí*. Velikost částí obcí měříme počtem trvale bydlících obyvatel. Struktura obcí vypovídá o *správní* struktuře na nejnižší úrovni, není však v přímé relaci k reálné *sídelní* struktuře, jíž je bytový fond prvořadým nositelem už z povahy nemovitostí<sup>3</sup>.

Část obce je definována (zjednodušeně)<sup>4</sup> jako množina čísel domovních z jedné číselné řady vztahené k místnímu tradičnímu názvu a odpovídá tedy *sídlu* v běžném pojetí „vesnice“ či městu. Na odlišnost sídelní struktury nahlíženou podle obcí nebo podle částí obcí narážíme v celé ČR (více v Čechách než na Moravě), hlavně v periferních regionech s malými, vylidňujícími se nebo úplně zaniklými vesnicemi (např. na Vysočině, v pohraničí, ale také ve Středočeském kraji a jinde). Příkladem může být malé město Sedlec-Prčice z okresu Benešov, které v souboru obcí patří mezi obce větší (má necelých 3 tisíce obyvatel), jejich větší část žije ovšem ve 36 částech obce s běžným počtem obyvatel v řádu desítek.

ZSJ je tedy možné vytrdit podle statistických částí obce a s jistým zjednodušením je v dalším textu označovat jako přirozená *sídla*. Představu o takové sídelní struktuře v krajích podle počtu obyvatel dává graf 1. Zjevné jsou v něm dva typy krajů – vysoce urbanizované, tj. s obyvatelstvem soustředěným do středních a velkých měst (kraj Ústecký, Moravskoslezský) a naproti tomu celá řada krajů s rozdrobenou sídelní strukturou (nejvíce Vysočina). Poznamenejme ještě, že např. typické venkovské rozptýlené osídlení často přináležejí do větších sídel (částí obce) – viz např. horské osídlení v kraj Zlínském a Moravskoslezském. Část obce může mít nulový počet obyvatel, ať už jde o zaniklé sídlo, nebo bylo formálně sečteno k jiné sousední části obce z důvodu ochrany individuálních dat SLDB. Jinou otázkou jsou velká města, která zahrnují ve svých hranicích populačně největší části obce (často se statutem městských částí), ale i řadu malých, původně samostatných příměstských sídel, jejichž bytový fond si zachovává původní znaky. Všechny tyto části obce ponecháváme v jednom základním souboru sídel a členíme je na 8 velikostních skupin tak, aby nezanikly zejména podrobnosti o venkovském osídlení.

Možnosti této kapitoly překračuje i náročné sestavení časových řad, které je komplikováno problémem různého začleňováním bytů do trvale obydleného či rekreačního bytového fondu a „trvale“ či přechodně obydlenými byty v jednotlivých SLDB, což komplikuje sestavování bilancí bytového fondu mezi nimi.

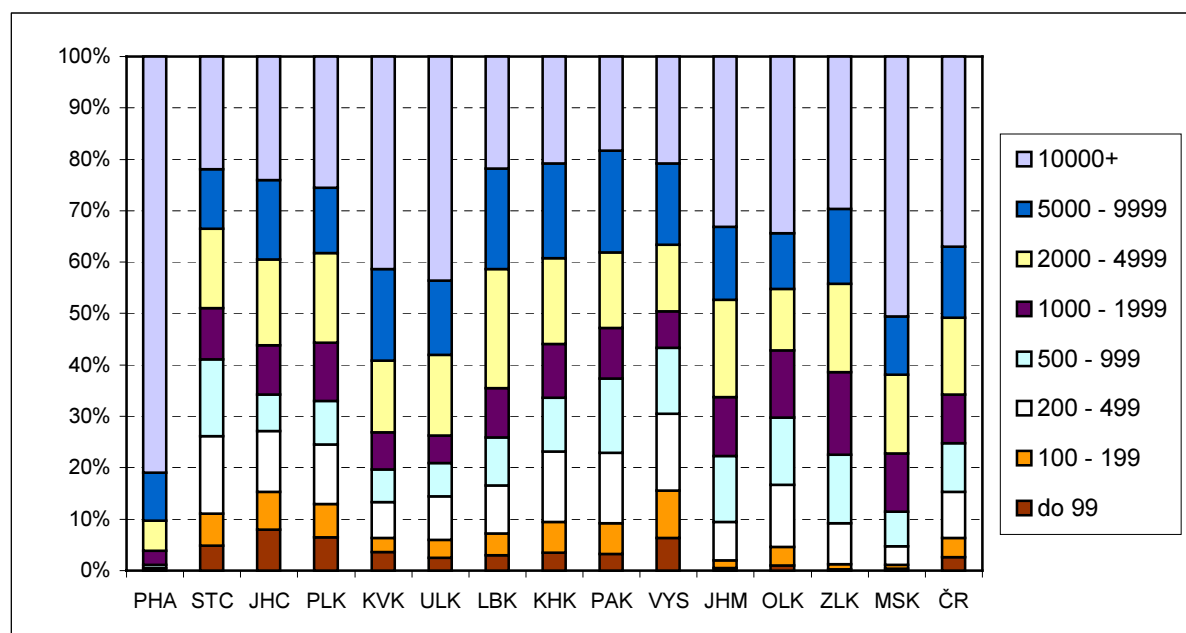
**Tabulka 1: Výběr základních údajů o domovním a bytovém fondu podle krajů – SLDB 2001**

kraj	Obyvatelé celkem	Trv. obydl. domy	Neobydlené byty celkem	Trvale obydlené byty			Průměr. stáří trv. ob. domů	Průměrný počet na 1 trv.obydl.byť		
				celkem	v rod. dom.	v byt.domech		osob	obyť.plochy	místnosti
Hl.m.Praha	1 169 106	82 160	54 303	496 940	63 642	430 234	50,8	2,33	43,0	2,37
Středočeský	1 122 473	239 553	85 211	413 060	244 672	163 854	48,7	2,68	54,1	2,90
Jihočeský	625 267	111 544	48 611	231 281	112 739	116 060	46,5	2,68	51,3	2,79
Plzeňský	550 688	95 538	35 484	208 992	96 377	110 666	48,6	2,60	50,3	2,71
Karlovarský	304 343	35 666	9 573	115 913	29 461	84 889	55,0	2,58	45,6	2,51
Ústecký	820 219	105 241	36 563	321 928	96 743	222 594	55,9	2,49	46,5	2,59
Liberecký	428 184	66 347	27 411	161 830	67 108	92 460	54,5	2,61	49,5	2,70
Královéhradecký	550 724	101 662	37 170	204 529	104 740	96 852	48,3	2,66	51,2	2,75
Pardubický	508 281	96 680	30 126	182 943	101 468	79 100	44,7	2,75	51,9	2,81
Vysočina	519 211	103 556	32 903	179 784	108 861	69 190	42,9	2,86	53,2	2,89
Jihomoravský	1 127 718	205 293	49 530	404 876	203 648	198 252	44,2	2,76	51,8	2,85
Olomoucký	639 369	110 568	26 896	230 561	114 537	113 799	46,5	2,73	51,1	2,80
Zlínský	595 010	114 576	26 441	204 806	118 925	84 285	41,0	2,87	52,1	2,93
Moravskoslezský	1 269 467	162 321	38 393	470 235	169 210	298 495	42,0	2,66	47,4	2,69
ČR	10 230 060	1 630 705	538 615	3 827 678	1 632 131	2 160 730	46,9	2,64	49,5	2,72

<sup>3</sup> Ještě přesnější by bylo systematické *funkční* vymezení měst a ostatních sídel, např. podle hustoty zástavby, intenzity dojížděky za prací do center apod. To je však úkolem, který na českou statistiku teprve čeká. Vzorem může být statistika francouzská, která běžně vykazuje statistická data za funkční urbanizované prostory různého typu. Naše praxe, kdy se pracuje s administrativními jednotkami města, je však v rámci EU běžná. Rozlišují se města (tj. obce, které mají přiznan statut města) a venkovské obce jako jejich doplněk.

<sup>4</sup> viz [http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/cast\\_obce\\_evid](http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/cast_obce_evid)

**Graf 1: Části obce podle počtu trvale bydlících obyvatel (SLDB 2001)**



### ***BF jako ukazatel struktury osídlení***

Sídelní struktura je běžně interpretována jako rozmístění *trvale bydlících* obyvatel v území. Její vývoj v čase ukazuje mimo jiné různou migrační atraktivitu regionů. Dokonalejší, ale obtížnější je analýza podle *reálného* počtu obyvatel (*de facto* obyvatelstvo místo *de jure*), územní mobility obyvatel, rozmístění pracovních příležitostí atd.

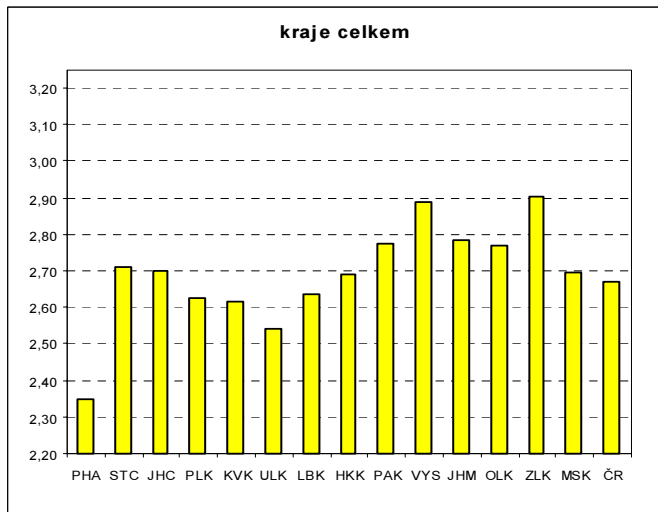
Rozmístění domovního, resp. bytového fondu je proti tomu strukturou statickou a velmi setrvačnou, která kumuluje v sobě vliv řady faktorů z minulosti. Bytový fond je významnou částí národního bohatství a podmínkou individuálního života. Pro návštěvníka je nejčitelnějším obrazem stavu regionu – momentální ekonomické prosperity, životní úrovně obyvatel, jejich hodnotových preferencí, kultury a tradic.

Srovnání dat o bytovém fondu ze SLDB 2001 v členění podle krajů a velikostních skupin sídel ilustruje základní fakta i některé souvislosti. Pro úplný obraz o osídlení chybí data o nebytových objektech, neboť státní statistika nesleduje průmyslové, distribuční a další komerční objekty v územním detailu. Chybí také centrální evidence o individuálních rekreačních chatách (viz dále). V několika případech se pokusíme o srovnání se státy EU.

### ***Kvantitativní charakteristiky bytového fondu***

Relaci mezi obyvatelstvem a bytovým fondem vyjadřuje např. počet trvale bydlících obyvatel v bytech na 1 trvale obydlený byt (**průměrná zalidněnost bytů**, v územně plánovací praxi se používá i pojem obložnost). Ukazatel je ovlivněn primárně skladbou obyvatel (např. podle věku) a domácností (např. průměrná velikost), odvozeně i podílem bytů v rodinných domcích.

**Graf 2a: Průměrná zalidněnost trvale obydlených bytů podle krajů (SLDB 2001)**

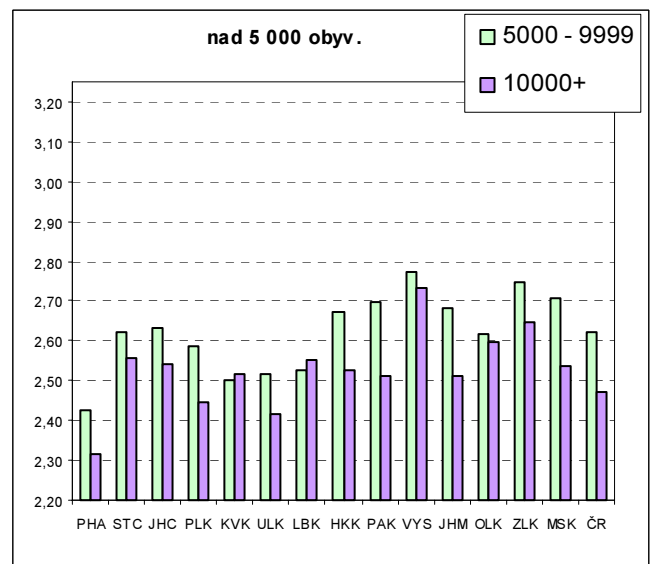
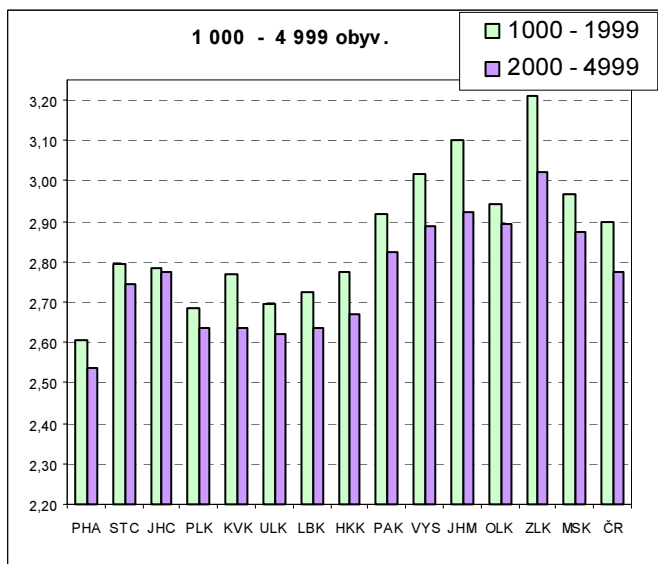
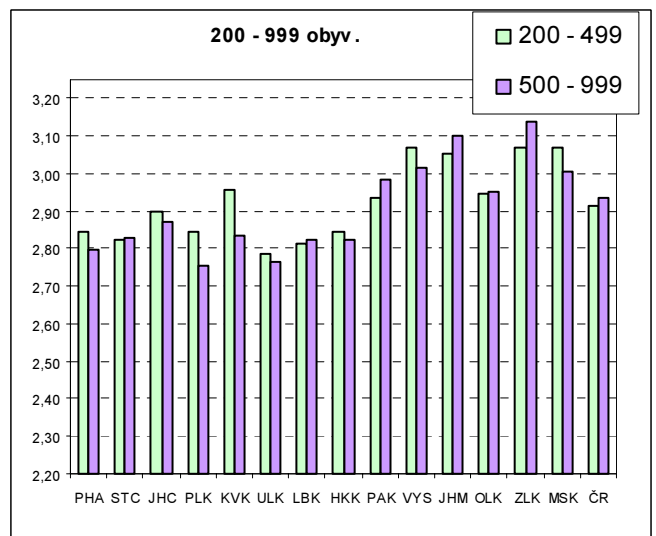
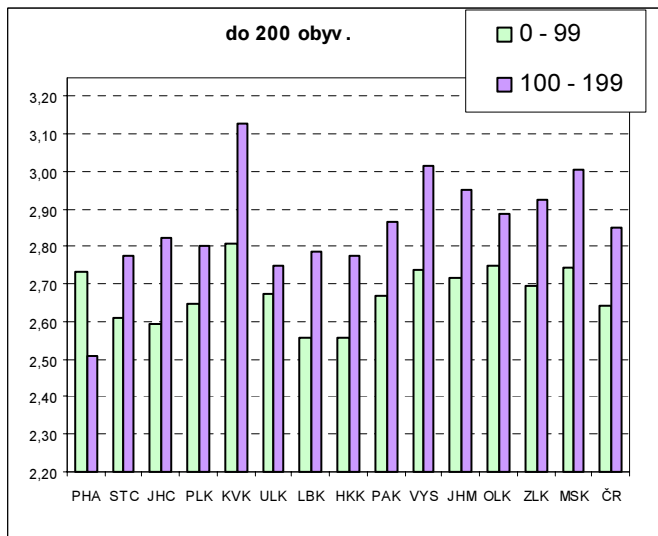


Ukazuje na relativně nízkou míru užití bytového fondu v Ústeckém kraji a obecně vyšší míru na Moravě – kde je tradiční větší průměrný počet členů domácností. Příklad Prahy je dán především vyšším počtem domácností osamělých seniorů a tzv. „singles“. Tyto faktory ovlivňují i kraje s velkými městy jakými jsou Brno nebo Plzeň.

Další grafy níže specifikují zalidněnost bytů celkem podle velikostních skupin sídel. Prokazují pokles zalidněnosti bytů s rostoucí populační velikostí sídel. Mimo Prahu je nejnižší zalidnění bytů ve městech Ústeckého kraje, tradičně např. v Chomutově a Mostě. Bylo by možno doložit

i souvislost s větším počtem volných bytů v těchto méně atraktivních městech a nižšími cenami na místním realitním trhu.

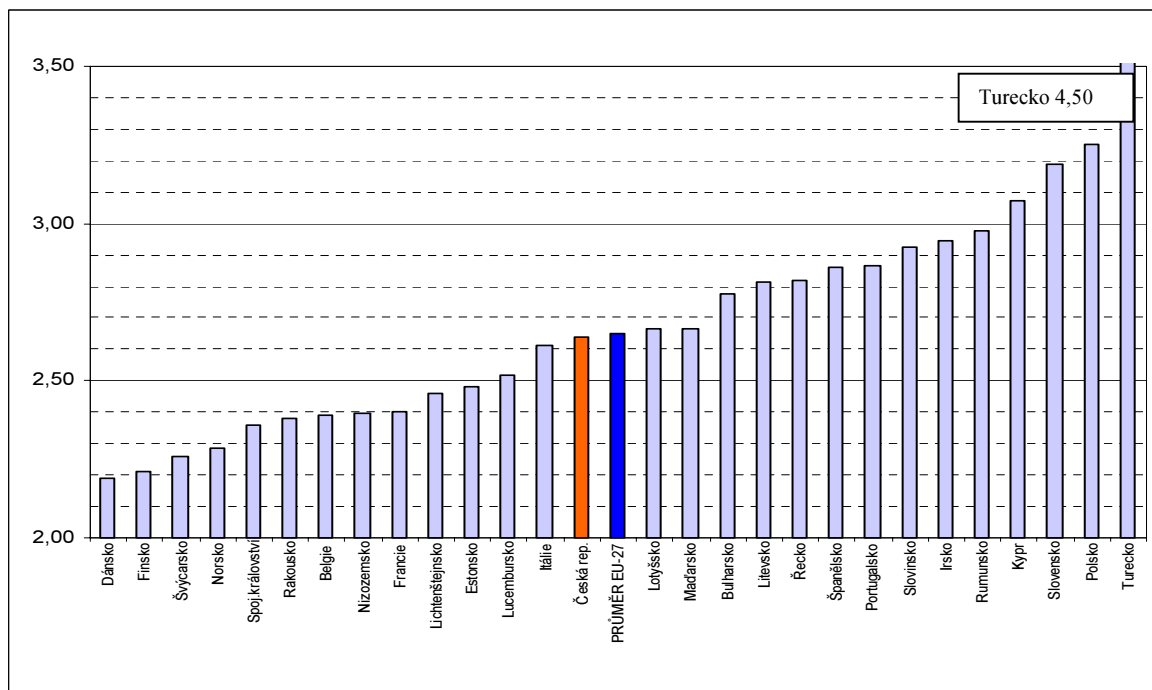
**Graf 2 b,c,d,e: Průměrná zalidněnost trv. obydl. bytů (SLDB 2001) dle vel. skupin sídel**



Průměrná zalidněnost bytů je natolik jednoduchý ukazatel, že je možno sestavit i mezinárodní srovnání. Do diskusí o dostatečnosti národního bytového fondu je ale třeba zahrnout i strukturu populace (domácností) i bytového fondu (velikost a kvalitu vyjádřenou hlavně stářím bytů).<sup>5</sup>

Z grafu 3 je zřejmé, že ČR je s 2,64 obyv. na 1 byt v průměru (2,65) států EU (vč. kand. zemí). Nejpříznivějších hodnot dosahuje Dánsko a další země severní Evropy a zalidněnost roste směrem na jih EU; zřejmý je také vliv katolické tradice větších rodin (Irsko, Slovensko, Polsko), odlehlou hodnotu má Turecko (4,50).

**Graf 3: Srovnání evropských států podle prům. počtu obyvatel na trvale obydlený byt**

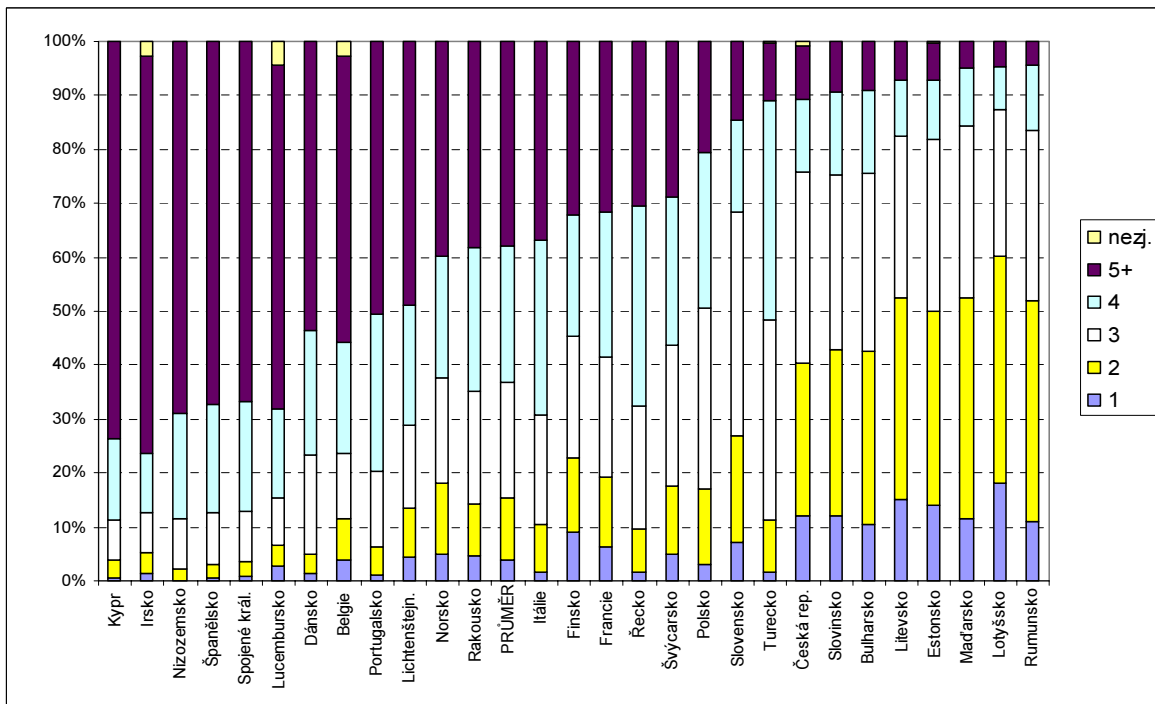


Zdroj pro graf 3 a 4: databáze Eurostatu, tabulka "Occupied conventional dwellings by number of rooms and number of occupants and total number of persons"; červenec 2006

Eurostat bohužel nepublikuje údaje o ploše bytů, pouze **počty místností**. Problémy s metodickými rozdíly mezi státy jsou zřejmé. Evropské srovnání skladby bytového fondu podle počtu místností je proto třeba interpretovat opatrně. Státy v grafu 4 jsou seřazeny podle podílu bytů s 5 a více místnostmi. ČR vychází podstatně méně příznivě, zaostává i za Slovenskem, které má mladší bytový fond, větší podíl bytů v rodinných domcích (49 % proti 43 %) a i standardy totalitní „komplexní bytové výstavby“ zde byly o něco velkorysejší než na území ČR.

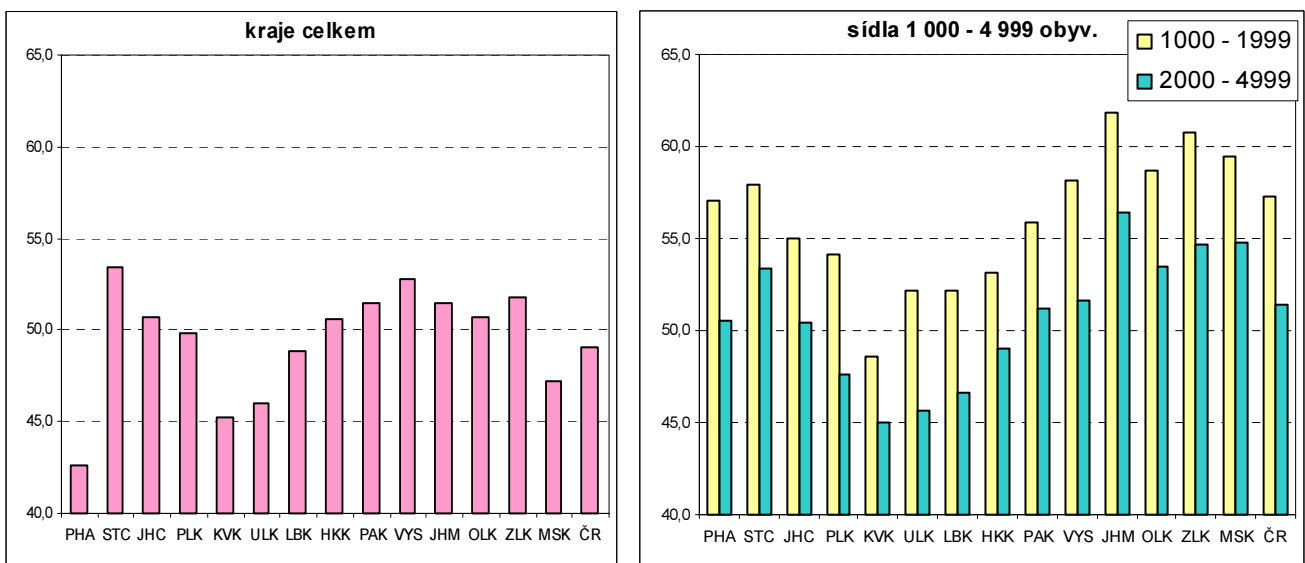
<sup>5</sup> Harmonizace statistiky o bytovém fondu v rámci EU není úplně bezproblémová, což se ostatně nedá úplně říci ani o zdánlivě triviální evidenci obyvatelstva. Tradiční národní rozdíly v bydlení se odrážejí i v terminologii – např. náš běžný pojem rodinný domek je ve Spojeném království prostě „house“ a všechno ostatní jsou *block of flats* (které obsahují „apartments“) nebo dokonce *towers* (věžáky), se zřejmou konotací na bydlení sociálně slabších obyvatel, většinou etnických menšin. Naproti tomu z hlediska obytné či stavební kvality by mnohý anglický „rodinný dům“ prohrál s průměrným českým bytem v panelovém domě; a neřídka to platí i o kvalitě obytného prostředí.

**Graf 4: Srovnání evropských států podle počtu místností v obydlených bytech**

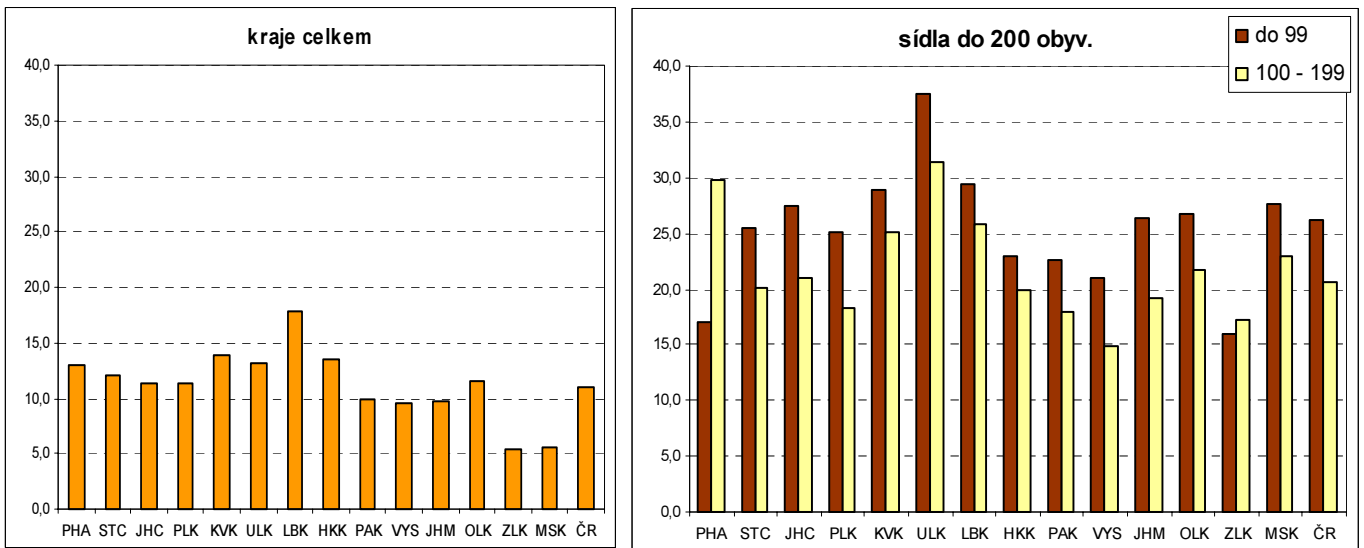


**Obytná plocha** trvale obydlených bytů se v SLDB 2001 zjišťovala jako podlahová plocha obytných místností (tj. se 4 m<sup>2</sup> a více) a část plochy kuchyní, která případně přesahovala 12 m<sup>2</sup>. Obytná plocha bytů výrazně klesá s velikostí sídel (od cca 65 m<sup>2</sup> až ke 40 m<sup>2</sup>), je podle očekávání větší v rodinných domech než u bytů v bytových domech, srovnání krajů tedy souvisí s mírou jejich urbanizace. Malá i velká sídla jsou málo rozrůzněna podle tohoto ukazatele vyjma kategorie, kterou ukazuje graf 5b vpravo. Ukazuje dobře trend větších bytů směrem na východ ČR. Poválečné bytové domy byly v ČR dosti unifikované, ale sklon stavět relativně velké (dalo by se říci předdimenzované) rodinné domky na Vysočině, jižní Moravě, Zlínsku i Ostravsku je u nás dost typický. Samozřejmě je zde souvislost s velikostí domácností, ale kompenzační efekt dřívějších extrémně chudých poměrů je známý (ještě markantnější je např. ve slovenských oblastech s bývalou dojížděnkou za prací na Ostravsko).

**Graf 5 a, b: Průměrná obytná plocha trvale obydlených bytů (SLDB 2001)**

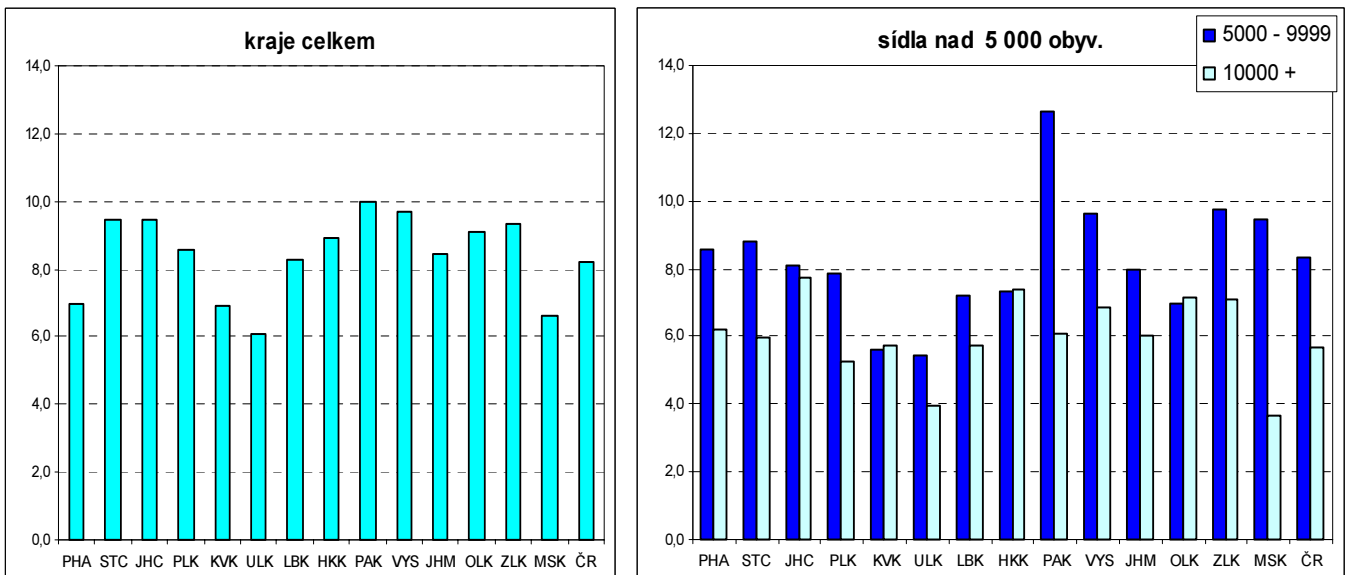


**Graf 6 a, b: Prům. podíl trvale obydlených bytů postavených do roku 1919 (SLDB 2001)**



Důležitým ukazatelem stavu bytového fondu je jeho **stáří**, i když prostá korelace stáří a kvality samozřejmě není. Největší podíl nejstarších bytů v trvale obydleném bytovém fondu je v krajích podél severozápadní hranice ČR, které utrpěly odsunem Němců. Nejvíce se to projevuje v nejmenších sídlech, jak naznačuje graf 6b vpravo. Ústecký kraj zde dominuje zjevně i v důsledku těžební exploatace a soustřeďování obyvatel do sídlišť zdejších velkých měst. Mezi kraji však celkově dominuje malý a hornatý Liberecký kraj (17,9 %), kde nebyl důvod pro panelovou výstavbu v tak masovém rozsahu. Zajímavé je, že se zbytek pohraničí neprojevuje na úrovni krajů podobně – vysvětlením je odlišný charakter jejich vnitrozemských okresů. Např. samotné okresy Jindřichův Hradec nebo Bruntál vysoké průměrné stáří bytů mají. Historická Praha má 13,5 % bytů z doby před rokem 1919, podobné jsou i Brno a Plzeň.

**Graf 7 a, b: Prům. podíl trvale obydlených bytů postavených v l. 1991-2001 (SLDB 2001)**



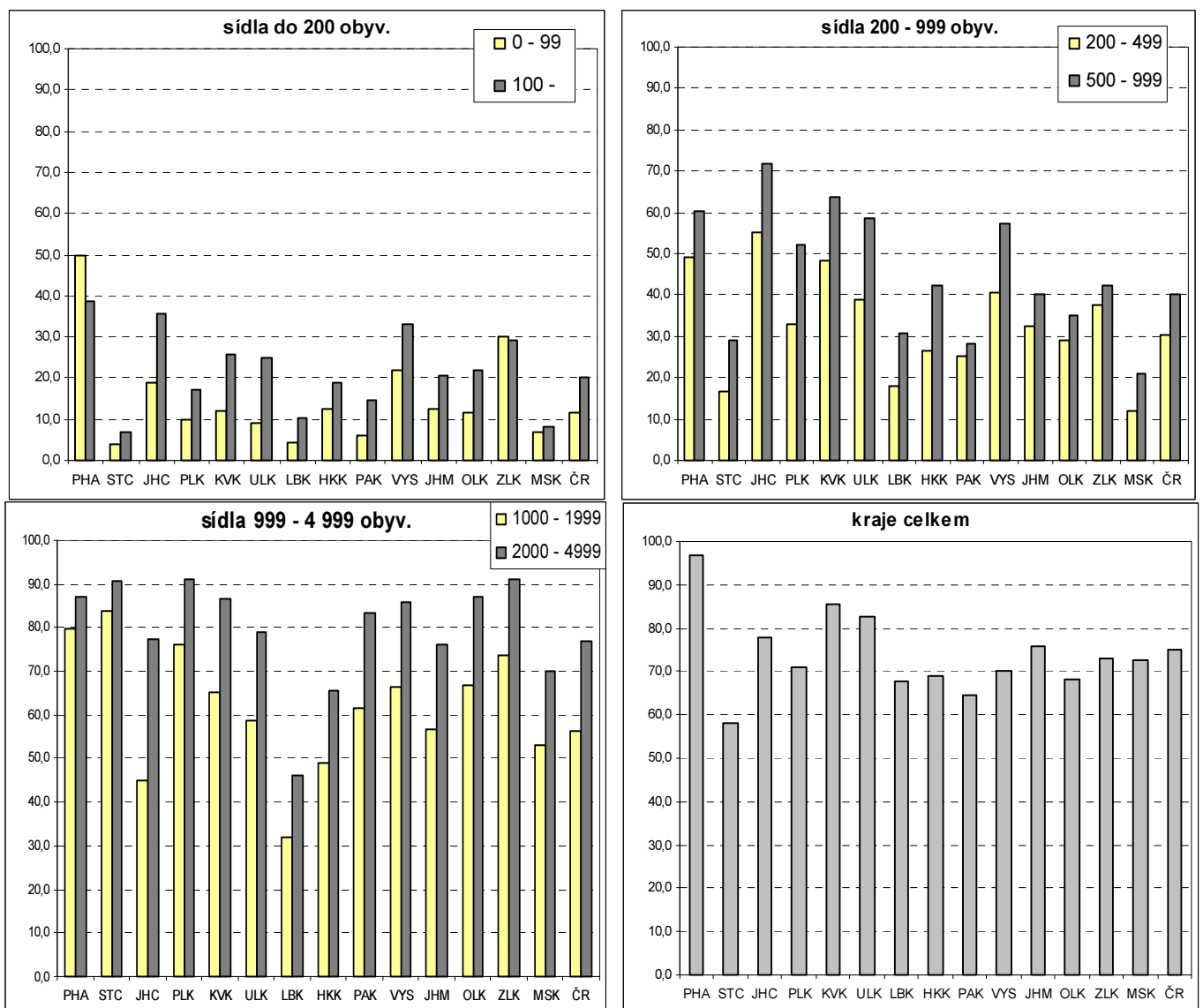
Pohled na **nejmladší bytový fond**, konkrétně z dekády 1991 – 2001, kdy doběhla „komplexní bytová výstavba“ a lokalizačních faktorů výstavby se ujal volný trh, ukazuje poněkud překvapivě malé rozrůznění podle velikostních skupin sídel. Zjednodušeně řečeno, nové byty převážně v rodinných domech vyvážily „věkovou“ strukturu bytů zhruba všude v podobné míře. Výjimkou jsou zde jen

okrajové části Prahy. Více rozrůzněná je až skupina větších sídel (viz graf 7b vpravo), kde „vyskočily“ kraje Pardubický, Vysočina aj. – hlavně jako důsledek předchozího zanedbání hlavně malých měst, která v těchto krajích převažují. Celkový pohled na kraje je tak zajímavý hlavně tím, že relativizuje představu o mimořádné intenzitě výstavby v Praze a v jejím zázemí. Nepřekvapují ani nízké podíly v krajích, dříve preferovaných, nyní málo atraktivních pro nové bydlení (Ústecký, Moravskoslezský).

### Kvalitativní charakteristiky bytového fondu

Z kvalitativních charakteristik bytového fondu jsme vybrali podíl trvale obydlených bytů v domech, které mají **přípojku na veřejnou kanalizaci**, neboť jej považujeme za nejdůležitější i s ohledem na legislativu EU. SLDB 2001 ovšem nemohlo specifikovat, o jakou kanalizaci šlo a zda a jak se odpadní vody likvidovaly v čistírně odpadních vod.

**Graf 8 a,b,c,d: Prům. podíl trv. obydl. bytů připojených na veřej. kanalizaci (SLDB2001)**



Vybavenost domů přípojkami je logicky závislá na velikosti sídel. S velikostí také klesá variabilita mezi kraji. Normy EU jsou výzvou hlavně pro větší sídla, která ukazuje např. graf 8c (do 5 tisíc obyvatel).

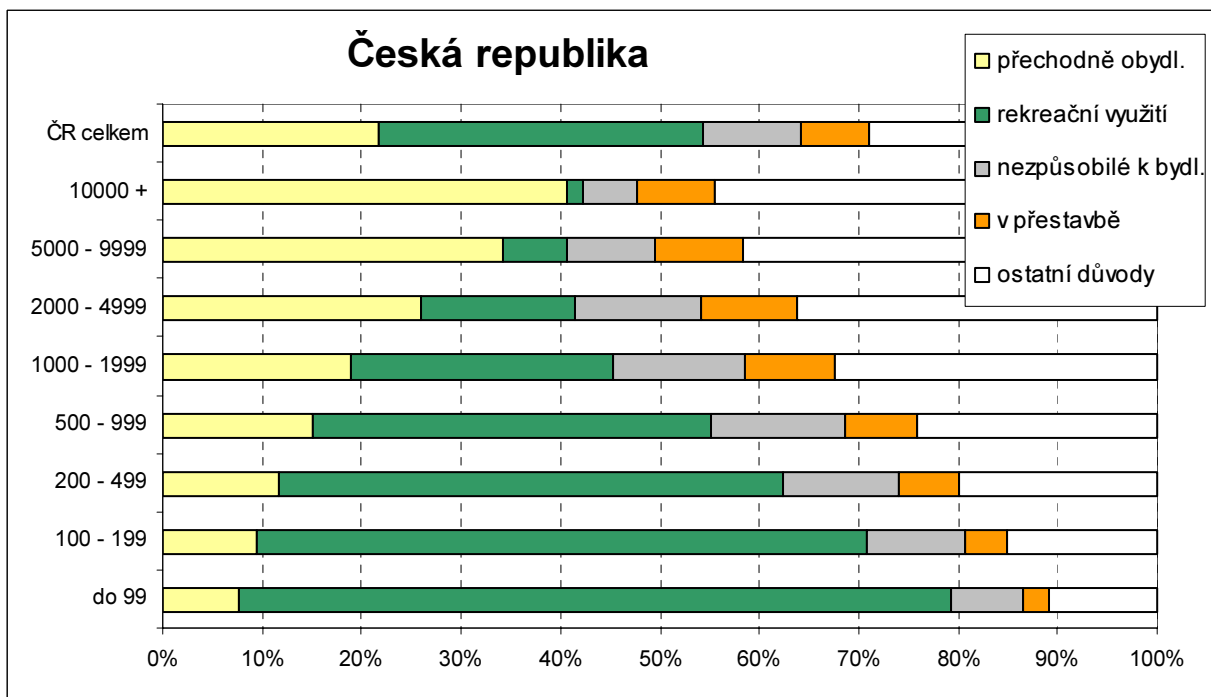


U větších měst s 5 – 10 tisíci obyvatel je už vybavenost dosti vyrovnaná - překračuje 90 % s výjimkou kraje Moravskoslezského (77 %) a Libereckého (88 %), u měst nad 10 tisíc obyvatel se už připojenost ve všech krajích bez výjimky blíží 100 %. Souhrnná situace podle krajů je nejslabší ve Středočeském, který má malý podíl obyvatel ve velkých městech, dále i v Pardubickém a Olomouckém aj., shodou okolností jde o kraje s nejvýznamnějšími oblastmi přirozené akumulace podzemních vod.

Data Eurostatu umožňují srovnání zemí EU podle vybavenosti obydlených bytů **vodovodem, vlastní koupelnou (resp. sprchovým koutem) a splachovacím WC**. ČR je v čele nových členských států EU (tzn. i před Slovinskem) a nad průměrem EU, v podstatě na úrovni západních států EU. Míra vybavenosti se v nich blíží 100 %, odchylky jsou nepodstatné a asi odrážejí spíše metodické rozdíly, např. Rakousko uvádí jen 89 % bytů s koupelnou (ČR 96 %). Data ukazují hlavně zaostávání zemí Balkánu a pobaltských postsovětských republik. Diferenciace v ČR podle krajů nebo velikostních skupin sídel není významná.

V ČR bylo při SLDB 2001 sečteno 538 615 **neobydlených bytů**, tj. 12 % z celkového bytového fondu (v částečně i zcela neobydlených domech). Horní pás grafu 9 ukazuje, že celkově v ČR bylo nečastější deklarovanou příčinou neobydlenosti rekreační využití bytu, tedy fenomén pro ČR typický a tradiční. Podíl přirozeně klesá s velikostí sídla. Opačnou závislost má celkově druhý nejčastější důvod – přechodné užívání bytu, tzn. osoby sečtené v bytě zde nebyly přihlášeny k trvalému pobytu. Tento formální důvod je běžný hlavně ve větších městech a jeho podíl tedy souvisí se stupněm urbanizovanosti krajů. Krajskou variabilitu podle 2 hlavních důvodů neobydlenosti bytů naznačuje graf 10.

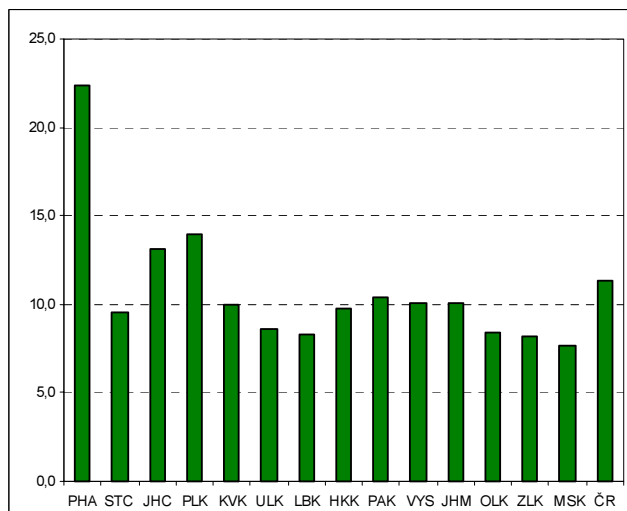
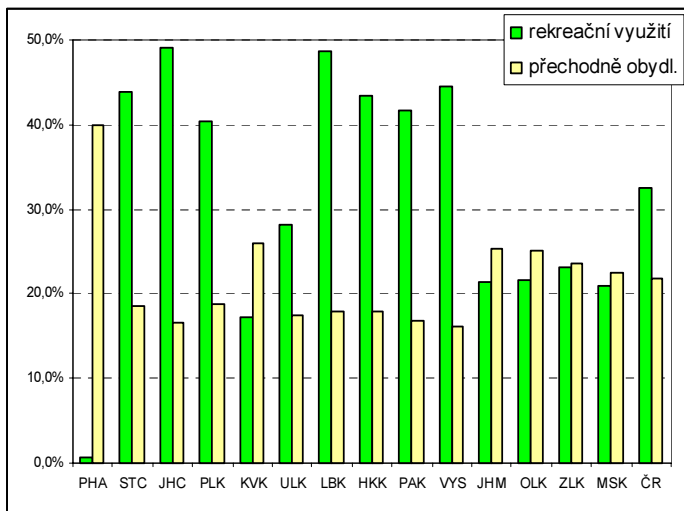
**Graf 9: Neobydlené byty podle důvodu a velikostních skupin sídel (SLDB 2001)**



Rozdíly ve vybavenosti bytových domácností vlastními rekreačními objekty podle krajů ukazuje graf 11. Zde se nerozlišoval typ rekreačního zařízení (chalupa vyčleněná z bytového fondu, přechodně obydlený byt nebo také chata). Chaty jsou totiž typem objektu, o němž chybí evidence typu celostátního registru. Sčítání chat bylo výjimečnou přidruženou akcí při SLDB 1991, při posledním SLDB 2001 se už nesčítaly.

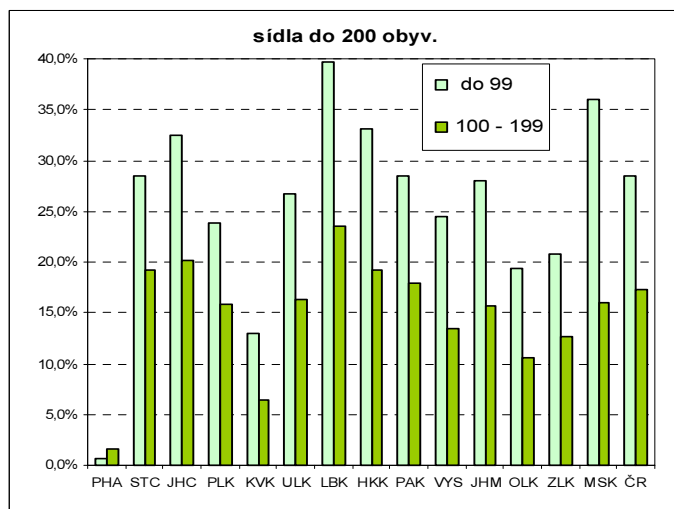
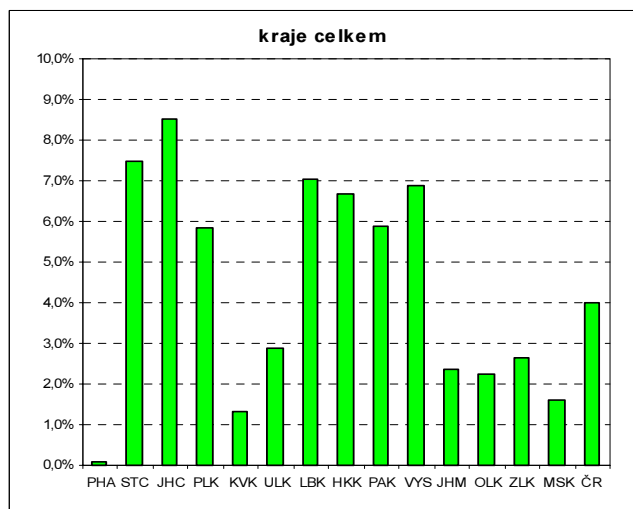
**Graf 10: Podíl neobydlených bytů podle 2 hlavních příčin (SLDB2001)**

**Graf 11: Podíl bytových domácností v kraji s vlastním rekreač. objektem (SLDB2001)**



Informace ze SLDB o důvodech neobydlenosti bytů umožňují sestavit **podíly bytů využitých pro rekreaci na celkovém bytovém fondu** (obydlených i neobydlených bytech) podle velikostních skupin sídel (velikost je i zde dána jako v ostatních grafech počtem trvale bydlících obyvatel) – viz grafy 12 a,b. Největší mezikrajská variabilita je ve skupině do 200 obyvatel.

**Graf 12 a, b: Podíl bytů využitých pro rekreaci z celkového bytového fondu (SLDB2001)**



Poněkud překvapivě nízké zastoupení bytů deklarovaných jako rekreační (mimo Prahu) bylo v malém kraji Karlovarském, jehož bytový fond ve vhodných sídlech zanikl po odsunu Němců z Doupovska, Slavkovského lesa i Krušnohoří – zřejmě více než např. na Liberecku. Průmyslové Ostravsko má rekreační fond zřejmě spíše ve formě chat, i když nejmenší sídla jsou doménou chalupářů i zde – viz graf 12b vpravo. Zejména kategorie sídel do 100 obyvatel v celé ČR ilustruje rozsah a význam druhého bydlení pro sídelní strukturu – téměř třetina bytového fondu je zde v rekreačních chalupách!