

## 2.VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU

### 2.1 Vývoj bytového fondu v letech 1970-2001

Údaje o celkovém bytovém fondu jsou srovnatelné od roku 1970. Za tato tři desetiletí se bytový fond rozrostl o více než jeden milión bytů, tedy zhruba o jednu třetinu. K 1. 3. 2001 pak představoval 4366 tisíc bytů (tzn. 427 bytů na 1000 obyvatel). Tento počet zahrnuje všechny byty určené k bydlení, obydlené (v nichž má trvalý nebo dlouhodobý pobyt alespoň jedna osoba) i neobydlené (byty, v nichž není žádná osoba hlášena k trvalému nebo dlouhodobému pobytu). Počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel dosáhl v roce 2001 hodnoty 374.

Vývoj přírůstku bytů mezi jednotlivými sčítáními byl rozdílný. V sedmdesátých letech vzrostl bytový fond o více než půl miliónu bytů, tedy zhruba o stejnou výši jako v dalších dvaceti letech dohromady. Přičemž přírůstek v osmdesátých letech byl jen nepatrně vyšší než v letech devadesátých, kdy došlo k výraznému zpomalení bytové výstavby (podrobné vysvětlení je uvedeno v kapitole 2.2).

Vývoj počtu bytů byl ovlivněn především novou výstavbou. Ale v jednotlivých obdobích měly velmi rozdílný vliv i další faktory, kterými jsou na jedné straně úbytky bytů (ať již jejich fyzická likvidace nebo převod k nebytovým účelům) a na straně druhé přírůstky bytů z důvodu jejich navrácení z rekreačního využívání do bytového fondu.

Vývoj bytového fondu v letech 1970 - 2001

Rok sčítání	Byty				z úhrnu byty v domech			
	celkem	trvale obydlené	neobydlené		rodinných		bytových	
			abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 216 631	3 088 841	127 790	4,0	1 740 945	54,1	1 406 332	43,7
1980	3 781 411	3 494 846	286 565	7,6	1 813 288	48,0	1 913 556	50,6
1991	4 077 193	3 705 681	371 512	9,1	1 795 462	44,0	2 244 947	55,1
2001	4 366 293	3 827 678	538 615	12,3	2 005 122	45,9	2 310 641	52,9
Rozdíly								
1980-1970	564 780	406 005	158 775	28,1	72 343	4,2	507 224	36,1
1991-1980	295 782	210 835	84 947	28,7	-17 826	-1,0	331 391	17,3
2001-1991	289 100	121 997	167 103	57,8	209 660	11,7	65 694	2,9

Přírůstky trvale obydlených bytů jsou při každém sčítání nižší a naopak se výrazně zvyšují jak počty, tak i podíly bytů neobydlených (ten vzrostl v roce 2001 na více než trojnásobek podílu v roce 1970). To, že je každý osmý byt neobydlený, vyvolalo domněnky, že máme bytů nadbytek, že jde vlastně o byty volné a k okamžitému využití, což je mylné (podrobněji – viz další kapitola).

Ze struktury bytového fondu podle druhu domu je vidět, že se v posledním desetiletí zvrátil trend, kdy podíl bytů v rodinných domech neustále klesal a na jeho úkor rostl podíl bytů v bytových domech (neboť převážnou většinu přírůstku bytů v sedmdesátých a osmdesátých letech tvořily byty v bytových domech). Absolutní pokles počtu bytů v rodinných domech v roce 1991 byl způsoben již dříve zmíněným započtením části neobydlených rodinných domů mezi objekty individuální rekreace (tedy mimo bytový fond). Jejich opětovné započtení mezi rodinné domy v roce 2001 ještě zvýraznilo nárůst bytů v rodinných domech proti roku 1991.

Nejvyššího přírůstku obydlených bytů bylo dosaženo v sedmdesátých letech, což souvisí s tím, že v těchto letech byla nejvyšší nová výstavba bytů. V dalších letech se přírůstek obydlených bytů snižoval, nejnižší byl v posledním desetiletí.

### Vývoj trvale obydlených bytů v letech 1961-2001

Rok	Trvale obydlené byty						
	celkem	v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1961	2 845 145	1 776 244	62,4	976 053	34,3	92 848	3,3
1970	3 088 841	1 652 786	53,5	1 376 080	44,6	59 975	1,9
1980	3 494 846	1 604 843	45,9	1 847 659	52,9	42 344	1,2
1991	3 705 681	1 525 389	41,2	2 149 963	58,0	30 329	0,8
2001	3 827 678	1 632 131	42,6	2 160 730	56,5	34 817	0,9

Poznámka: rok 1961 je včetně 8760 provizorií zahrnutých v ostatních budovách

Z informací o vývoji obydlených bytů podle druhu domu je zřejmý ještě zřetelnější pokles podílu bytů v rodinných domech než u vývoje celkového bytového fondu, což souvisí se stále rostoucím počtem neobydlených bytů v rodinných domech. Zatímco počet všech bytů v rodinných domech se v letech 1970-2001 zvýšil o 264 tisíc, tedy o více než 15 %, ve stejném období naopak poklesl počet obydlených rodinných domů o 20 tisíc. Také u obydlených bytů platí, že v posledním desetiletí vzrostl dříve výrazně klesající podíl bytů v rodinných domech.

Počet obydlených bytů v bytových domech se za posledních čtyřicet let více než zdvojnásobil. Jejich přírůstek je vyšší než celkový přírůstek bytů. I přes pokles podílu bytů v bytových domech v devadesátých letech minulého století tvoří tyto stále více než polovinu všech obydlených bytů.

Metodická změna ve vymezení rodinného domu mezi roky 1991 a 2001 (viz kapitola 1) neměla zásadní vliv na výše uvedené trendy, jen je trochu zvýraznila. Při použití shodné definice rodinného domu jako v roce 1991 by byl na jedné straně přírůstek podílu bytů v rodinných domech a na druhé straně pokles podílu bytů v bytových domech zhruba poloviční.

Počty bytů rostou stále rychleji než počty lidí, takže se snižuje počet osob připadajících na jeden byt. Jestliže v roce 1961 připadalo na 2 845,1 tisíc bytů necelých 10 miliónů obyvatel (v průměru 3,36 obyvatel na byt), tak v roce 2001 to bylo v průměru jen 2,67 obyvatel na byt. Protože však ne všechny osoby bydlí v bytech (ve sčítání 2001 bylo sečteno 57,6 tisíc osob mimo byty - převážně v nouzových a rekreačních objektech a 71,2 tisíc osob v zařízeních), ve skutečnosti připadá na jeden byt jen 2,64 osoby.

Postupně se měnila i struktura bytového fondu z hlediska právního důvodu užívání bytu. Zatímco v roce 1961 přes 91 % bytů tvořily byty ve vlastním domě a byty nájemní, v dalších letech podíly těchto bytů klesaly (až na drobné výjimky), takže v roce 2001 tvořily tyto byty jen necelé dvě třetiny bytového fondu.

Přes pokles v posledním desetiletí (v důsledku odprodejů bytů jednotlivým členům) vzrostly v posledních čtyřiceti letech nejvíce byty členů SBD, které tvoří stále více než sedminu všech obydlených bytů. Především v posledním desetiletí se zvýšil i podíl bytů v osobním vlastnictví, které tvoří již více než desetinu bytového fondu.

## Vývoj trvale obydlených bytů podle právního důvodu užívání v letech 1961 - 2001

Rok	Trvale obydlené byty	Z úhrnu byty podle právního důvodu užívání					
		ve vlastním domě		nájemní		družstevní (SBD)	
		abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1961	2 845 145	1 238 812	43,5	1 358 266	47,7	6 113	0,2
1970	3 088 841	1 345 783	43,6	1 272 289	41,2	217 882	7,1
1980	3 494 846	1 412 744	40,4	1 414 136	40,5	458 332	13,1
1991	3 705 681	1 367 027	36,9	1 465 231	39,5	697 829	18,8
2001	3 827 678	1 371 684	35,8	1 092 950	28,6	548 812	14,3
přírůstek:							
2001-1991	121 997	4 657	-1,1	-372 281	-10,9	-149 017	-4,5
2001-1961	982 533	132 872	-7,7	-265 316	-19,1	542 699	14,1

## 2.2. Reprodukce bytového fondu v letech 1991 - 2001

Podle výsledků sčítání přibylo mezi léty 1991 a 2001 více než 289 tisíc bytů, přestože statistika stavebnictví vykazuje ve stejném období výstavbu jen 243 tisíc nových bytů.

V úvahu je však nutno vzít i tzv. odpad bytového fondu (fyzická likvidace bytu, sloučení dvou bytů do jednoho, vyčlenění z bytového fondu). Podle statistického zjišťování o úbytcích bytů, prováděného od roku 1997, dosahoval odpad bytového fondu koncem devadesátých let 3 - 4 tisíce bytů ročně. I když zohledníme, že začátkem devadesátých let byl tento odpad větší (přeměny bytů na kanceláře, prodejny apod.) a připustíme, že statistické zjišťování o úbytcích nemuselo být v prvních letech úplné, lze celkový odpad bytového fondu v devadesátých letech odhadnout na maximálně 100 tisíc bytů.

Pokud nová výstavba v tomto desetiletí činila 243 tisíc bytů a odpad byl odhadnut na 100 tisíc bytů, čistý přírůstek bytů by se měl pohybovat kolem 143 tisíc bytů. Jestliže podle dat sčítání však tento přírůstek dosahuje dvojnásobku (289 tisíc), je nutné vysvětlit, jak k tomu mohlo dojít.

Proto Český statistický úřad provedl na přelomu let 2001 a 2002 výběrové šetření o pohybu bytového fondu mezi sčítáními v letech 1991 a 2001. Do výběru byly zařazeny obce, v nichž došlo k relativně největšímu přírůstku bytů proti minulému sčítání (v těchto obcích bylo sečteno 1,3 % celkového počtu bytů v ČR). V každé vybrané obci byly výsledky sčítání 1991 porovnány s výsledky v roce 2001 a u všech zjištěných rozdílů v počtu a obydlenosti bytů byla zjištěna i příčina tohoto rozdílu.

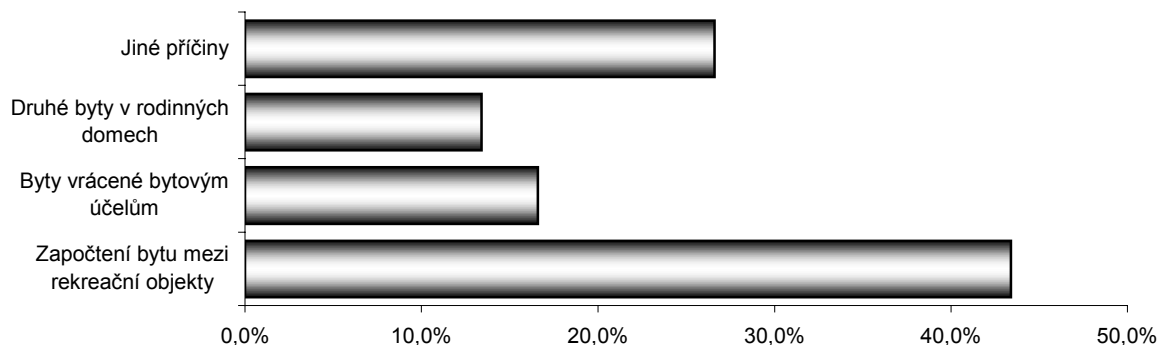
Podle výsledků šetření byl přírůstek bytového fondu ve sčítání 2001 způsoben kromě nové výstavby ještě dalšími faktory:

- Hlavní příčinou rozdílů, resp. "navíc" sečtených bytů je skupina domů a bytů, které byly obecními úřady v roce 1991 zahrnuty do Soupisu objektů individuální rekreace, a to přesto, že nebyly vyčleněny z bytového fondu. Objekty zařazené do tohoto soupisu nepodléhaly sčítání. Do soupisů měly být zahrnuty pouze rekreační chaty a rekreační domky (podle definice stavebního zákona - s evidenčními čísly), a rovněž vyčleněné rekreační chalupy v osobním vlastnictví fyzických osob. Výběrové šetření potvrdilo, že část staveb trvalého charakteru nevyčleněných z bytového fondu (a tedy s čísly popisnými), ale sloužící individuální rekreaci (hlavně rodinné domy), nebyla v roce 1991 z výše uvedeného důvodu sečtena jako byty. Podle odhadu mohlo jít v celé republice asi o 60 - 65 tisíc bytů.
- Byty vrácené bytovému účelu jsou druhou nejčetnější příčinou zjištěného přírůstku. Jedná se o případy objektů podle tehdejších předpisů vyčleněných z bytového fondu, které

nebyly a také neměly být předmětem sčítání v roce 1991. Po roce 1991 toto vyčleňování nepokračovalo, naopak v mnoha případech došlo k opačnému jevu – k přečíslování těchto objektů na čísla popisná. Tyto domy byly předmětem sčítání 2001 a většinou byly sečteny jako rekreační chalupy s neobydlenými byty. Jde zejména o případy, kdy v bývalém rekreačním objektu došlo k úpravám, které umožňují celoroční bydlení. Může jít asi o 20 - 25 tisíc bytů.

- Poměrně vysoký přírůstek byl způsoben tím, že v rodinných domech na rozdíl od roku 1991 byly deklarovány dva byty (přitom nedošlo k žádným stavebním úpravám - nebo došlo, ale nebylo to hlášeno stavebním úřadům). Svoji roli zde v minulosti mohly sehrávat i obavy vlastníka rodinného domu z nastěhování nájemníka. Tento přírůstek se odhaduje na 15 - 20 tisíc bytů.
- Mezi ostatní důvody patří např. stavební úpravy v restituovaných domech, přestavby svobodáren a ubytoven na byty, avšak nenahlášené na stavebních úřadech, sečtené ještě nezkolaudované byty apod. Z šetření také vyplývá, že jednou z příčin přírůstku je i skutečnost, že v roce 1991 nebyla sečtena převážná část bytů, která sloužila v té době příslušníkům sovětské armády (nepodléhala sčítání). V šetření bylo těchto bytů zachyceno kolem 800; podle údajů Ministerstva obrany šlo celkem o necelých 8 tisíc bytů v ČR. Určitý vliv ve vyšším počtu sečtených bytů mohly mít proti předchozím sčítáním i přesnější popisy a mapy sčítacích obvodů, které zaručovaly, že při sčítání 2001 nemohl být v podstatě žádný dům či byt vynechán. Podklady, které dostali ke své práci sčítací komisaři, byly kontrolovány nejen s obcemi, ale i s evidencí nemovitostí a evidencí Ministerstva práce a sociálních věcí. Všechny tyto zbývající důvody způsobily, že bylo

**Důvody přírůstku bytů v letech 1991 - 2001**



sečteno 35 - 40 tisíc bytů navíc proti roku 1991.

Výsledky tohoto šetření přinesly také odpověď na zdánlivě nelogický malý přírůstek počtu domů mezi sčítáními v roce 1980 a 1991. Počet domů sečtených v roce 1991 byl v důsledku toho, že některé objekty byly sečteny jako objekty individuální rekreace a nikoliv jako domy s byty, podhodnocen asi o 60 tisíc. Promítnutí těchto skutečností do výsledků sčítání odstraňuje jistou nesrovnalost v dlouhodobých řadách počtu domů a bytů.