

STÁŘÍ BYTOVÉHO FONDU

Stáří bytů je jednou ze základních kvalitativních charakteristik bytového fondu. V rámci sčítání lidu, domů a bytů se zjišťuje prostřednictvím otázky na období výstavby domu. Informace o stáří domu se v rámci zpracování přenáší i na všechny byty v konkrétním domě i na osoby v nich bydlící.

Při sčítání v roce 2001 byla ve sčítacím formuláři Domovní list položena otázka na období výstavby nebo rekonstrukce domu. Údaj se vyplňoval pouze u trvale obydlených domů. Respondent volil jednu z možností, které mu byly nabídnuty (viz přehled období výstavby v následující tabulce). S pomocí informací z předchozích sčítání a z dat běžné statistiky stavebnictví o rozsahu bytové výstavby v konkrétních časových etapách, byla pro zpracování dat o stáří domů a bytů zkonstruována tabulka odvozených hodnot o stáří domu.

Tab. 1 Trvale obydlené byty podle stáří domu k 1. 3. 2001

Období výstavby nebo rekonstrukce	Stáří domu	Počet trvale obydlených bytů
1996 a později	3 roky	143 864
1991 - 1995	9 let	169 905
1981 - 1990	16 let	627 486
1971 - 1980	25 let	861 718
1961 - 1970	35 let	614 696
1946 - 1960	46 let	392 526
1920 - 1945	73 let	561 934
1900 - 1919	92 let	214 084
1899 a dříve	109 let	203 920
nezjištěno	nezjištěno	37 545
x	celkem	3 827 678

Na rozdíl od jiných charakteristik bytů není nutno hodnotit v případě stáří bytového fondu vývoj v delší časové řadě nebo porovnávat hodnoty roku 2001 s předchozím sčítáním z roku 1991. Údaje roku 2001 o struktuře podle období výstavby z velké části vystihují trendy bytové výstavby v předchozích dekadách.

K 1. 3. 2001 bylo v České republice 3 827 678 trvale obydlených bytů, v kterých žilo 10 101 302 osob. Ve struktuře podle období výstavby nebo rekonstrukce domu připadla téměř polovina bytů i bydlících osob na byty v domech postavených v období 1946 - 1980. Více než 5 % trvale obydlených bytů tvořily byty v domech s obdobím výstavby či rekonstrukce do roku 1899, zhruba pětina připadla na domy z let 1900 - 1945 a čtvrtina všech bytů se nachází v domech postavených či rekonstruovaných po roce 1980.

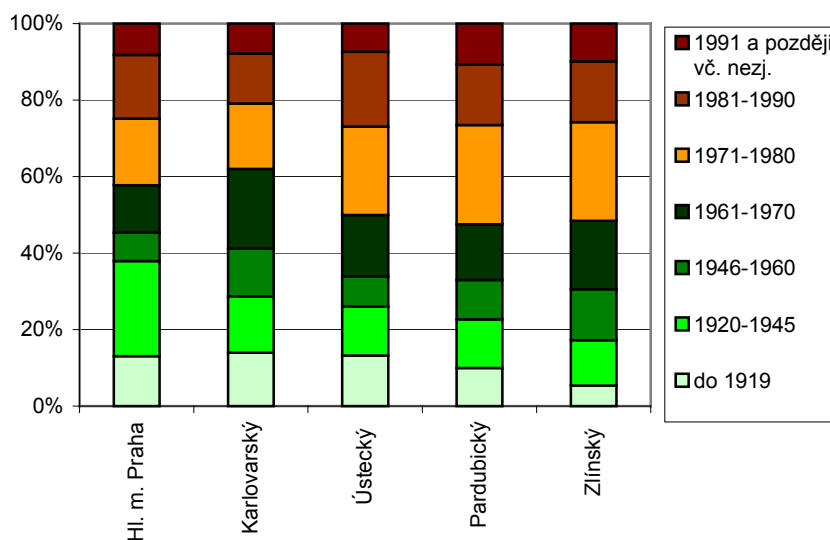
Struktura bytového fondu podle jeho stáří zobrazuje zprostředkovaně trendy bytové výstavby v konkrétních obdobích. Vznik Československa v roce 1918 vyvolal mimo jiné i růst bytové výstavby. Typické pro toto období byl vysoký podíl malých bytů pouze s jednou místností. Z 561 934 trvale obydlených bytů postavených nebo rekonstruovaných mezi lety 1920 - 1945 jich bylo s jednou obytnou místností 106 700. V následujícím období 1946 - 1960 to bylo z 392 526 trvale obydlených bytů jen 36 623 s jednou obytnou místností. Nové technologie umožňující relativně rychlou a levnou výstavbu panelových domů a politika podpory bydlení, zejména pro mladé rodiny s dětmi, po roce 1968 vyvolaly nebývalý boom bytové výstavby. V trvale obydlených bytech s obdobím výstavby nebo rekonstrukce 1971 - 1980 žila k 1. 3. 2001 téměř čtvrtina všech osob žijících v bytech - konkrétně 2 350 518 obyvatel. Naopak transformační změny po roce 1989 utlumily bytovou výstavbu, celkový počet trvale obydlených bytů vystavěných mezi lety 1991 až 2001 byl 313 769 trvale obydlených bytů (8,2 %). Výsledná hodnota ukazatele průměrného stáří bytu 41,2 let v roce 2001 byla tedy důsledkem dlouhodobého vývoje.

Tab. 2 Trvale obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce a počtu místností k 1. 3. 2001

Období výstavby nebo rekonstrukce	Počet místností							Celkem
	1	2	3	4	5	6+	nezjištěno	
do roku 1899	31 918	68 053	59 194	25 911	10 057	5 641	3 146	203 920
1900 - 1919	34 224	69 653	62 884	27 824	10 761	5 634	3 104	214 084
1920 - 1945	106 700	164 393	154 673	79 275	34 246	17 149	5 498	561 934
1946 - 1960	36 623	181 316	112 375	37 393	15 070	7 894	1 855	392 526
1961 - 1970	50 541	214 046	247 392	63 044	24 617	13 031	2 025	614 696
1971 - 1980	97 295	207 662	358 739	112 954	51 541	30 580	2 947	861 718
1981 - 1990	62 179	102 466	264 745	112 758	51 090	31 654	2 594	627 486
1991 - 1995	19 797	26 875	60 023	30 451	18 641	12 864	1 254	169 905
1996 a starší	20 886	31 781	34 605	24 322	16 456	13 693	2 121	143 864
nezjištěno	5 218	9 092	8 327	2 608	929	459	10 912	37 545
celkem	465 381	1 075 337	1 362 957	516 540	233 408	138 599	35 456	3 827 678

Uvedené trendy v bytové výstavbě neprobíhaly na celém území České republiky shodně. S výjimkou Jihočeského kraje (stáří trvale obydlených bytů v letech bylo 38,6 let) a Pardubického kraje (39,1 let) se všechny ostatní české kraje vyznačují starším bytovým fondem. Nejstarší bytový fond má Hlavní město Praha (46,9 let) a Karlovarský kraj (44,9 let). Výsadní postavení Prahy spočívalo v nesrovnatelně vyšším podílu trvale obydlených bytů vybudovaných v letech 1920 - 1945 ve srovnání s průměrem za Českou republiku (24,7 % oproti 14,7 %). Jednalo se o malé byty, často pouze s jednou obytnou místností, které byly situovány do tehdejších okrajových částí Prahy (Žižkov, Smíchov, Libeň). Z celkového počtu trvale obydlených bytů s jedinou obytnou místností v Praze tvoří 46 % byty postavené v období 1920 - 1945. Odsun německého obyvatelstva a vylidnění českého pohraničí po druhé světové válce nenutily k výstavbě nových bytů. Mezi kraje se starším bytovým fondem proto patří též kraj Liberecký (44,1 let) a Královéhradecký (43,2 let). Z popsané charakteristiky se poněkud odlišuje po druhé světové válce silně industrializovaný Ústecký kraj (41,6 let). Kraj Zlínský (36,2 let) byl naopak krajem s nejmladším bytovým fondem, následován krajem Moravskoslezským (37 let). Pokles bytové výstavby po roce 1989 se nejvíce projevila v kraji Ústeckém (z celkového počtu trvale obydlených bytů bylo jen 6,1 % postaveno po roce 1991) a Karlovarském (6,9 %). Nejvyšší podíl byl naopak v kraji Pardubickém (10 %) a Středočeském (9,9 %) - v tomto případě zejména v důsledku rozvoje výstavby rodinných domů bezprostředně v okolí hlavního města.

Graf 1 Trvale obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu /v %/ za vybrané kraje k 1. 3. 2001



Kumulace těžebního průmyslu, chemického, ale i ostatních průmyslových odvětví do pánevní oblasti severních Čech přispěla k expanzivní výstavbě bytů právě v této oblasti mezi šedesátými až osmdesátými lety dvacátého století. Výsledkem je příznivá věková struktura bytového fondu v

Kumulace těžebního průmyslu, chemického, ale i ostatních průmyslových odvětví do pánevní oblasti severních Čech přispěla k expanzivní výstavbě bytů právě v této oblasti mezi šedesátými až osmdesátými lety dvacátého století. Výsledkem je příznivá věková struktura bytového fondu v

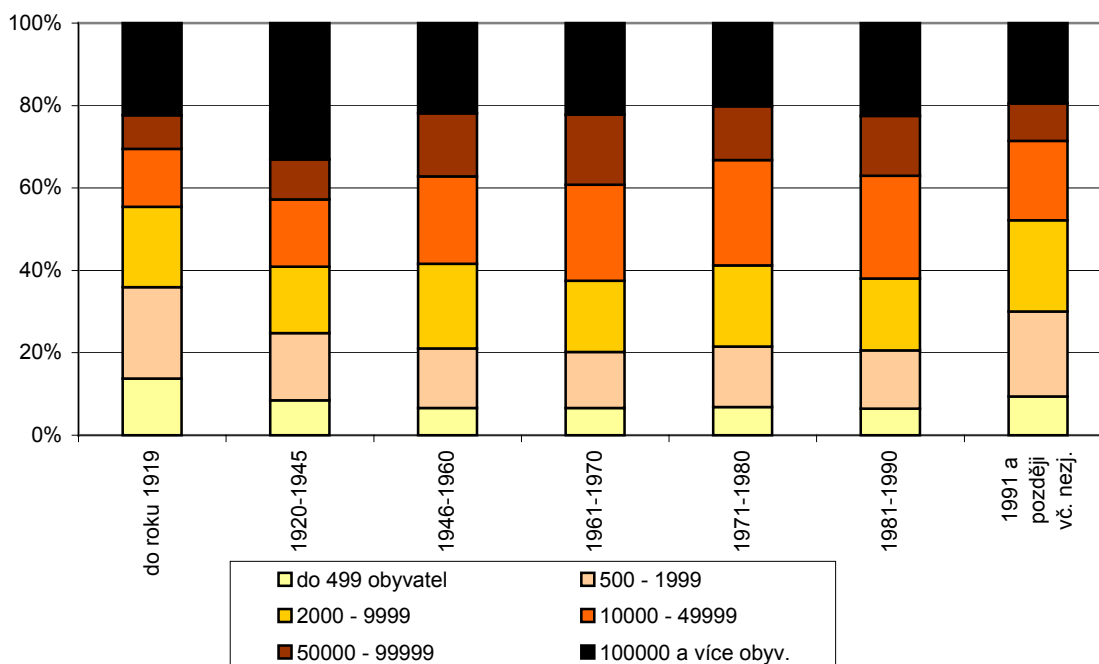
okresech Most a Chomutov. K datu sčítání v roce 2001 v okrese Chomutov 71,0 % trvale obydlených bytů bylo postaveno nebo zrekonstruováno mezi lety 1961 - 1990, v okrese Most 68,4 %. Průměrné stáří trvale obydlených bytů v obou zmíněných okresech překročilo jen mírně hranici 34 let. Tyto okresy byly nejmladšími podle zmíněného ukazatele i přes výraznější pokles bytové výstavby v devadesátých letech, kdy se tento region stal neatraktivní zejména kvůli nedostatku pracovních příležitostí. Podle údajů sčítání 2001 např. v okrese Most pouze 4,4 % trvale obydlených bytů bylo postaveno nebo zrekonstruováno po roce 1991. Specifičnost severočeského regionu se projevila v extrémnosti jednotlivých okresů, kdy některé se řadily mezi okresy s nejmladším bytovým fondem a jiné mezi okresy s nejstarším bytovým fondem.

Tab. 3 Okresy podle stáří trvale obydlených bytů k 1.3. 2001

Okresy s nejmladším bytovým fondem		Okresy s nejstarším bytovým fondem	
okres	stáří trvale obydlených bytů v letech	okres	stáří trvale obydlených bytů v letech
Most	34,2	Děčín	51,7
Chomutov	34,4	Karlovy Vary	47,8
Vsetín	34,7	Liberec	47,3
Uherské Hradiště	35,7	Trutnov	46,9
Frydek-Místek	35,8	Cheb	46,8
Žďár nad Sázavou	36,0	Jablonec nad Nisou	45,6
Český Krumlov	36,2	Náchod	45,3
Hodonín	36,3	Litoměřice	45,3
Zlín	36,3	Rakovník	45,1
Karviná	36,4	Teplice	44,8

Mezi významné proměnné ovlivňující skladbu bytového fondu patří též hledisko velikosti sídla. Velikost sídla, respektive kontrast městského a venkovského způsobu života, často vytváří dva zcela odlišné systémy. Potvrdilo se to částečně i při hodnocení stáří bytového fondu. Skladba bytového fondu byla v druhé polovině dvacátého století spíše než přirozeným ekonomickým vývojem

Graf 2 Trvale obydlené byty podle období výstavby nebo rekonstrukce domu /v %/ a velikostní kategorie obce k 1. 3. 2001



ovlivněna politickými rozhodnutími. Systém založený na vytváření hierarchických center v podobě měst okresního či regionálního významu na vyšší úrovni a střediskových vesnic na nižší úrovni mohl ovlivnit ukazatele stáří bytové výstavby. Snižování počtu osob v sídlech s malým počtem osob spojený s tzv. „dožitím“ obcí nestřediskového významu do roku 1989 se ukázal i ve výsledcích sčítání z roku 2001. V sídlech do 200 obyvatel, následně do 500 obyvatel (zde asi již méně prokazatelné, neboť v této kategorii se již bývalé střediskové obce mohly nacházet), byly nejvyšší hodnoty ukazatele stáří trvale obydlených bytů v letech (49,9 let, 46,7 let), naopak nejnižší byly v sídlech mezi 20 - 50 tisíci obyvatel (36 let). Specifické bylo postavení sídel s počtem obyvatel 100 tisíc a víc (44 let), které bylo ve velké míře ovlivněné „starou“ Prahou.

K podrobnější analýze lze využít data za obce České republiky. Vzhledem k vypovídající hodnotě byly použity pouze obce s počtem obyvatel více než 10 tisíc. V rámci pořadí sídel s nejmladším bytovým fondem nelze najít úzké geografické souvislosti a často jde spíše o lokální záležitosti než o vliv určitého regionu na skladbu bytového fondu. Nejmladším městem byl Jirkov (průměrné stáří trvale obydlených bytů - 28 let), kde téměř polovina trvale obydlených bytů byla postavena nebo zrekonstruována v období 1981 až 1990. Druhým nejmladším městem byl Bruntál (28,7 let), kde bylo 61 % trvale obydlených bytů postaveno nebo zrekonstruováno mezi lety 1971 až 1990. Dále následují města Prachatice, Kopřivnice a Česká Lípa ve kterých průměrné stáří bytového fondu nepřekročilo hranici 29 let. Sídlu s nejstarším bytovým fondem bylo město Dvůr Králové nad Labem (50,3 let) v důsledku minimální bytové výstavby po roce 1980. Dále následují města s bohatou lázeňskou tradicí Mariánské Lázně, Karlovy Vary a města s výrazným zastoupením německé národnosti před druhou světovou válkou - Aš a Varnsdorf. Při eliminaci stanovené hranice velikosti sídla bylo nejmladší obcí Ralsko (16,8 let) a povodněmi zničené Troubky (19,1 let). Naopak nejstarší obcí byly Staňkovice (91,9 let) v okrese Litoměřice a obec Hájek (87,5 let) v okrese Strakonice.

Tab. 4 Obce s 10 tisíci a více obyvateli podle průměrného stáří trvale obydlených bytů k 1. 3. 2001

Obce s nejmladším bytovým fondem			Obce s nejstarším bytovým fondem		
obec	počet obyvatel	stáří trvale obydlených bytů v letech	obec	počet obyvatel	stáří trvale obydlených bytů v letech
Jirkov	20 717	28,0	Dvůr Králové nad Labem	16 381	50,3
Bruntál	17 627	28,7	Mariánské Lázně	14 741	49,4
Prachatice	11 843	28,7	Karlovy Vary	53 358	49,0
Kopřivnice	23 747	28,8	Aš	12 584	48,7
Česká Lípa	39 307	28,9	Varnsdorf	16 040	48,5
Žďár nad Sázavou	24 289	29,5	Jaroměř	12 921	48,4
Most	68 263	29,5	Děčín	52 506	48,1
Rožnov pod Radhoštěm	17 845	29,6	Praha	1 169 106	46,9
Třebíč	39 021	30,0	Rumburk	11 024	45,9
Neratovice	16 318	30,7	Liberec	99 102	44,8

Při využití - alespoň orientačně - zdroje „Bulletin of Housing and Building Statistics for Europe and North America“ lze porovnávat strukturu bytového fondu v České republice s některými vybranými zeměmi. Z 23 zemí, které uvedly údaje o trvale obydlených bytech postavených před rokem 1919, měla Česká republika osmý nejstarší bytový fond (10,9 % trvale obydlených bytů bylo postaveno nebo zrekonstruováno již před rokem 1919). V rámci Evropy se nevytvořily regiony se starší nebo naopak mladší bytovou výstavbou. Nejstarší bytový fond, podle podílu trvale obydlených bytů postavených před rokem 1919, mělo Dánsko, dále pak Francie, Rakousko a Maďarsko. Naopak nejnižší podíl „starých“ bytů mělo Finsko, Řecko, Makedonie a Slovensko.

Tab. 5 Pořadí zemí podle podílů (v %) trvale obydlených bytů ve vybraných intervalech období výstavby

Země	Rok	do roku 1919	Země	Rok	1991 a později
Finsko	2002	1,7	Maďarsko	2001	4,0
Řecko	2001	2,3	Ukrajina	1998	4,7
Makedonie	1994	2,4	Dánsko	2002	5,2
Slovensko	2001	3,4	Rumunsko	2002	6,6
Irsko	2002	3,6	Slovensko	2001	6,8
Litva	2001	3,6	Litva	2001	7,2
Portugalsko	2001	5,1	Německo	1998	7,5
Rumunsko	2002	5,1	Slovinsko	2002	7,7
Turecko	1994	6,6	Česko	2001	8,2
Kanada	2001	6,7	Polsko	2002	8,8
Německo	1998	8,0	Makedonie	1994	9,6
Nizozemsko	1999	8,0	Belgie	2001	9,6
Spojené státy	1999	8,6	Bělorusko	2000	10,6
Polsko	2002	10,1	Francie	2002	10,9
Norsko	2001	10,9	Nizozemsko	1999	11,4
Česko	2001	10,9	Řecko	2001	12,7
Belgie	2001	11,5	Spojené státy	1999	13,6
Lucembursko	2001	11,9	Finsko	2002	14,5
Slovinsko	2002	14,5	Kanada	2001	14,8
Maďarsko	2001	15,0	Rakousko	2002	16,6
Rakousko	2002	18,3	Lucembursko	2001	17,1
Francie	2002	19,9	Portugalsko	2001	21,7
Dánsko	2002	20,9	Kypr	2001	25,4
			Norsko	2001	29,0
			Irsko	2002	31,9

Přechod od plánovaného hospodářství k tržnímu hospodaření, a s tím spojený prvotní propad ekonomiky přinesly i prudký propad bytové výstavby. Dokumentují to i údaje o podílech trvale obydlených bytů postavených po roce 1991. Je třeba říci, že roky provedení cenzu nebyly ve všech uvedených zemích shodné, proto jsou data částečně zkreslená. Z 25 zemí, které poskytly údaje vhodné k výpočtu tohoto ukazatele, jich bylo 10 z bývalého východního bloku. Všechny tyto země (s výjimkou Běloruska) dosahovaly nízkých hodnot zmíněného ukazatele, z ostatních zemí pouze Dánsko (5,2 %) a Německo (7,5 %). Země s nejvyšší absencí nové bytové výstavby byly Maďarsko a Ukrajina, kde podíl nově postavených bytů po roce 1991 nedosáhl ani hranice 5 %. Česká republika je v přehledu uvedených zemí na deváté pozici (8,2 %). Lze říci, že Česká republika patří mezi země, kde rozpad plánované ekonomiky nevedl k tak drastickému snížení bytové výstavby jako v jiných bývalých komunistických zemích. Do jaké míry se na tomto stavu podílí rekonstrukce - většinou restituovaného majetku nebo bytů získaných převodem či koupí do vlastnictví - nelze ze souhrnných dat sčítání 2001 kvantifikovat.