

## 4. STRUKTURA OBYDLENÉHO BYTOVÉHO FONDU

### 4.1 Stáří trvale obydlených bytů

Bytová výstavba v minulém desetiletí byla ve srovnání s předchozím obdobím relativně nižší; naopak probíhala poměrně velká rekonstrukce a modernizace bytového fondu, což se promítlo do změn ve struktuře bytů podle stáří domu. Je třeba upozornit na to, že v roce 1991 se zjišťovalo samostatně období výstavby domu a samostatně období rekonstrukce, ale v roce 2001 to byl jeden ukazatel - období výstavby nebo rekonstrukce.

Při sčítání v roce 1991 bylo zjištěno, že celkem bylo rekonstruováno zhruba 900 tisíc bytů, tedy téměř každý čtvrtý byt (u nejstarších bytů do roku 1919 byla rekonstruována více než polovina těchto bytů). Rekonstrukce byly prováděny především od šedesátých let, v tomto i následujících dvou desetiletích bylo zrekonstruováno vždy zhruba čtvrt miliónu bytů. Rozsah rekonstrukcí je tedy poměrně velký.

Tyto skutečnosti vysvětlují některé na první pohled nepochopitelné údaje – v roce 1991 bylo sečteno 912 tisíc bytů postavených v období 1946 - 1970, ale ve sčítání 2001 to bylo již 1 007 tisíc bytů postavených nebo zrekonstruovaných v období 1946 - 1970. Takže minimálně 95 tisíc bytů, (ale spíše podstatně více), bylo tedy postaveno před rokem 1946, ale byly zrekonstruovány právě v období 1946 - 1970 (ve sčítání 1991 bylo sečteno dokonce 400 tisíc bytů postavených do roku 1945, které byly rekonstruovány v letech 1946 - 1970).

Podle výsledků SLDB 1991 např. v období 1971 - 1980 bylo zrekonstruováno zhruba 250 tisíc bytů. Přitom v tomto desetiletí bylo postaveno (podle výsledků SLDB 1991) 727 tisíc bytů, tj celkem přes 970 tisíc bytů postavených nebo zrekonstruovaných v sedmdesátých letech. Jestliže při sčítání v roce 2001 bylo sečteno 862 tisíc bytů postavených nebo zrekonstruovaných v tomto období, pak to znamená, že více než 100 tisíc z těchto bytů buď bylo vyřazeno z obydleného bytového fondu, nebo byly rekonstruovány a přesunuly se do pozdějšího období výstavby (např. do období 1991 - 2001). Obdobným způsobem lze vysvětlit všechny na první pohled nelogické údaje, uvedené v tabulce.

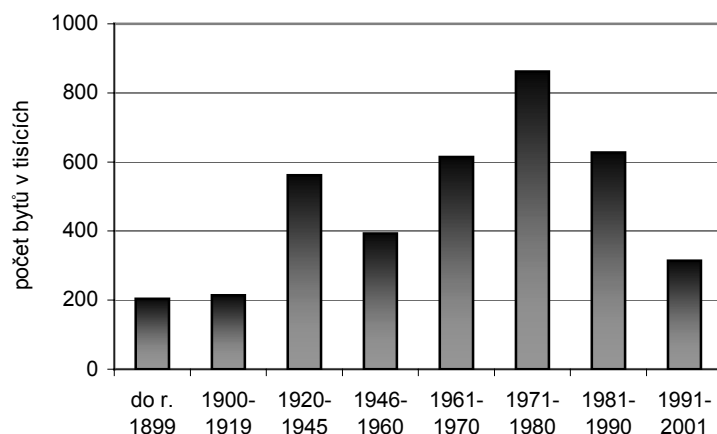
Složení bytů podle stáří domu v letech 1991 a 2001

| Období výstavby (rekonstrukce) | Trvale obydlené byty |           |                  |           |                  |                    |           |          |
|--------------------------------|----------------------|-----------|------------------|-----------|------------------|--------------------|-----------|----------|
|                                | 1980                 | 1991      |                  | 2001      | rozdíl 1991-2001 | v rodinných domech |           |          |
|                                |                      | celkem    | z toho rekonstr. |           |                  | 1991               | 2001      | rozdíl   |
| do r. 1899                     | 494 570              | 443 055   | 268 620          | 203 920   | -239 135         | 302 159            | 131 171   | -170 988 |
| 1900-1919                      | 359 144              | 353 620   | 200 181          | 214 084   | -139 536         | 225 319            | 122 972   | -102 347 |
| 1920-1945                      | 780 398              | 751 928   | 367 760          | 561 934   | -189 994         | 485 933            | 338 998   | -146 935 |
| 1946-1960                      | 429 343              | 375 455   | 77 430           | 392 526   | 17 071           | 125 740            | 145 240   | 19 500   |
| 1961-1970                      | 630 622              | 536 503   | x                | 614 696   | 78 193           | 101 348            | 187 160   | 85 812   |
| 1971-1980                      | 797 414              | 727 281   | x                | 861 718   | 134 437          | 166 490            | 297 243   | 130 753  |
| 1981-1990                      | x                    | 514 122   | x                | 627 486   | 113 364          | 117 206            | 217 019   | 99 813   |
| 1991-2001                      | x                    | x         | x                | 313 769   | x                | x                  | 172 703   | x        |
| nezjištěno                     | 3 355                | 3 717     | x                | 37 545    | 33 828           | 1 194              | 19 625    | 18 431   |
| celkem                         | 3 494 846            | 3 705 681 | 913 991          | 3 827 678 | 121 997          | 1 525 389          | 1 632 131 | 106 742  |

Rozdíly v celkových počtech trvale obydlených bytů podle stáří domu mezi roky 1991 a 2001 jsou velmi podobné rozdílům v počtech trvale obydlených bytů v rodinných domech, tzn. že úbytky a rekonstrukce bytů v bytových domech nebyly příliš významné. Avšak právě v posledním desetiletí došlo k výraznějšímu nárůstu rekonstrukcí bytových domů.

Stáří bytového fondu v roce 1980, se rovněž počítalo z ukazatele období výstavby nebo rekonstrukce. Průměrné stáří bytů v roce 1980 bylo 40,0 roku a při posledním sčítání mírně vzrostlo na 41,2 roku. Je zřejmé, že tento vývoj byl ovlivněn poklesem bytové výstavby v devadesátých letech.

**Počty bytů podle období výstavby (rekonstrukce)  
k 1. 3. 2001**



Poměrně rozdílné je stáří bytů podle jednotlivých právních důvodů užívání bytu. Nejvíce proměnlivá v čase je logicky družstevní výstavba; více než 90 % bytů družstevních bylo postaveno v období tří desetiletí, mezi léty 1960 a 1991.

**Složení bytů podle období výstavby k 1.3.2001**

| Období výstavby | Obydlené byty celkem | z toho v % podle stáří |                   |            | trvale obydlené byty v % podle stáří v obcích s počtem obyvatel |           |        |
|-----------------|----------------------|------------------------|-------------------|------------|---|-----------|--------|
|                 |                      | v rodinných domech     | v bytových domech |            | do 1999   | 2000-9999 | 10000+ |
|                 |                      |                        | nájemní           | družstevní |   |           |        |
| -1919           | 418 004              | 15,6                   | 12,4              | 0,1        | 16,4  | 11,4      | 8,5    |
| 1920 -1945      | 561 934              | 20,8                   | 15,6              | 0,2        | 15,2  | 12,7      | 15,1   |
| 1946 -1970      | 1 007 222            | 20,3                   | 27,5              | 24,8       | 22,5  | 26,2      | 27,9   |
| 1971 -1980      | 861 718              | 18,2                   | 21,3              | 33,4       | 20,2  | 23,7      | 23,1   |
| 1981 -1990      | 627 486              | 13,3                   | 14,7              | 34,4       | 14,1  | 15,3      | 17,7   |
| 1991 -2001      | 313 769              | 10,6                   | 7,3               | 6,8        | 10,3  | 9,9       | 6,8    |
| nezjištěno      | 37 545               | 1,2                    | 1,2               | 0,3        | 1,2   | 0,9       | 0,9    |
| celkem          | 3 827 678            | 100,0                  | 100,0             | 100,0      | 100,0   | 100,0     | 100,0  |

Zatímco téměř třetina bytů v malých obcích do 2 tisíc obyvatel je z období do roku 1945, u větších obcí tyto nejstarší byty netvoří ani čtvrtinu obydleného bytového fondu. Současně ale je v nejmenších obcích i nejvyšší podíl nejmladších bytů (více než desetina jich byla postavena nebo zrekonstruována v posledním desetiletí). Potvrzuje se tím známá skutečnost, že v období 1946 – 1990 se stavělo více bytů ve městech a bytová výstavba na venkově byla podstatně nižší. V posledním desetiletí se to však změnilo, nejvyšší bytová výstavba je v menších obcích, a to především v sousedství velkých měst.

Se stářím bytů souvisí i složení bytů podle materiálu nosných zdí budov. Nejčtenějším používaným materiálem zůstávají cihly, tvárnice, cihlové bloky – téměř polovina bytů je postavena právě z tohoto materiálu. V období po roce 1960 se používaly především stěnové panely, v posledním desetiletí jejich význam výrazně poklesl, ale stále ještě téměř třetina bytů je postavena z panelů.

## 4.2 Trvale obydlené byty podle velikosti

Velikostní struktura bytů se vyvíjí příznivě, i když v důsledku menšího počtu bytů postaveného v posledních deseti letech není přírůstek podílu větších bytů tak razantní jako v předchozích desetiletích. Od roku 1970 (tedy za třicet let) se počet jednopokojových bytů snížil o 450 tisíc a naopak počet třípokojových bytů vzrostl na více než dvojnásobek a počet čtyř- a vícepokojových bytů na téměř trojnásobek. V posledním desetiletí rovněž došlo k dalšímu poklesu počtu bytů s jedinou obytnou místností (o téměř desetinu), tyto byty tvoří již méně než sedminu bytového fondu a na druhé straně k nárůstu podílu bytů se 3 a více místnostmi.

Tento vývoj je ovlivněn několika faktory: nově stavěné byty jsou převážně větší (především v rodinných domech se staví velké byty – často pětipokojové a větší), a výstavba v posledním desetiletí se vyznačuje vysokým, nadpolovičním podílem bytů v rodinných domech. Na průměrnou velikost bytu mají vliv i další faktory – přístavby bytů v rodinných domech, slučování bytů při rekonstrukcích domů apod. Nelze zapomenout ani na to, že většina bytů vyřazovaných z bytového fondu patřila mezi menší byty.

Již jsme zmínili pokles bytů s jedinou obytnou místností (jednopokojových bytů, garsoniér nebo bytů, které tvořila pouze obytná kuchyň), ten činil v posledních deseti letech téměř 51 tisíc. U dvoupokojových bytů došlo jen k velmi nízkému nárůstu bytů, tento však byl tak nízký, že došlo k poklesu podílu dvoupokojových bytů. Naopak nejvyšší přírůstek nastal u třípokojových bytů – o více než 86 tisíc, tj. o 6,8 %. Třípokojové byty zůstávají nejčetnějšími byty z hlediska velikosti. Jejich podíl již překročil 35 %. Relativně nejvíce však vzrostly byty s 5+ pokoji – o 7,9 %. I v důsledku toho podíl čtyřpokojových a větších bytů dosáhl již téměř jedné pětiny (19,3 %).

Složení bytů podle velikosti v letech 1970-2001

| Počet místností         | Byty celkem |           |           |           | Rozdíl<br>2001-1991 | Složení v % |       |       |       |
|-------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|-------------|-------|-------|-------|
|                         | 1970        | 1980      | 1991      | 2001      |                     | 1970        | 1980  | 1991  | 2001  |
| 1 obytná místnost       | 972 364     | 746 650   | 572 803   | 522 101   | -50702              | 31,5        | 21,4  | 15,5  | 13,6  |
| 2 pokoje                | 1 183 761   | 1 245 447 | 1 171 027 | 1 171 440 | 413                 | 38,3        | 35,6  | 31,6  | 30,6  |
| 3 pokoje                | 672 189     | 1 033 508 | 1 272 602 | 1 358 867 | 86265               | 21,8        | 29,6  | 34,3  | 35,5  |
| 4 pokoje                | 260 527     | 308 750   | 427 053   | 456 935   | 29882               | 8,4         | 8,8   | 11,5  | 11,9  |
| 5 + pokojů              | .           | 160 491   | 262 196   | 282 879   | 20683               | .           | 4,6   | 7,1   | 7,4   |
| nezjištěno              | .           | .         | .         | 35 456    | .                   | .           | .     | .     | 0,9   |
| celkem                  | 3 088 841   | 3 494 846 | 3 705 681 | 3 827 678 | 121997              | 100,0       | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| průměr:                 |             |           |           |           |                     |             |       |       |       |
| obytné místnosti na byt | 2,10        | 2,41      | 2,66      | 2,72      | x                   | x           | x     | x     | x     |
| obytné plochy na místn. | 18,6        | 17,7      | 17,3      | 18,2      | x                   | x           | x     | x     | x     |

Růst velikosti bytů je zřejmý i z dalších ukazatelů. Např. ukazatel počtu obytných místností 8+m<sup>2</sup> na jeden byt se za třicet let zvýšil o více než 0,6 místnosti na byt. Nejlepší velikostní strukturu přitom mají byty v rodinných domech. To se projevuje i v průměrném počtu místností na byt, který je podstatně vyšší v rodinných domech než v bytových domech. V družstevních bytových domech je větší než v nájemních bytových domech. Obdobně se pravidelně zvyšoval i ukazatel průměrné obytné plochy na byt (v průměru o 3,5 m<sup>2</sup> za desetiletí).

Menší byty (s 1 - 2 místnostmi) tvoří v rodinných domech necelých 30 % všech bytů, ale např. v nájemních bytových domech tvoří téměř dvě třetiny bytového fondu (65,1 %). Naopak velké byty (se 4 a více místnostmi) tvoří v rodinných domech 37,7 %, ale v nájemních bytových domech jen 4,5 % bytového fondu.

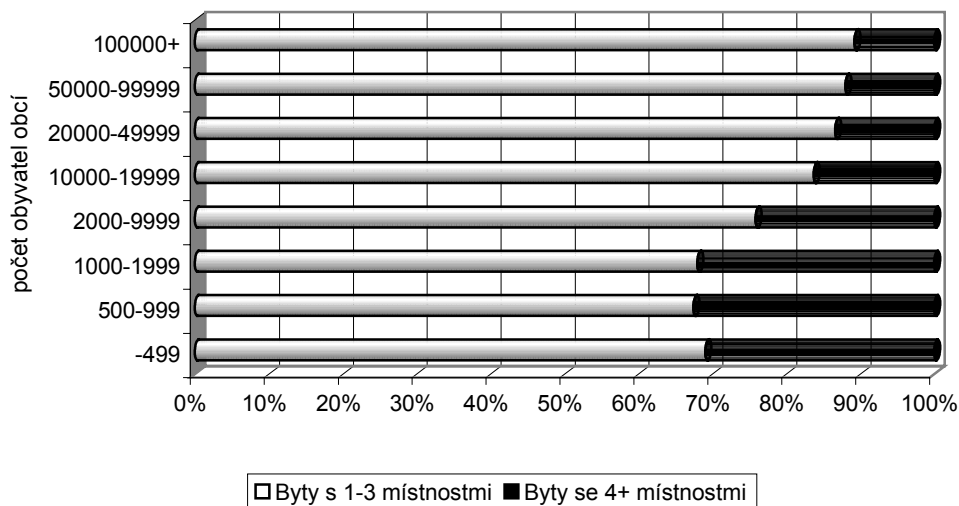
### Byty podle velikosti, druhu budovy a velikostní skupiny obcí k 1.3.2001

| Velikost bytu           | Trvale obydlené byty |                    |                   |            | Složení bytů podle velikosti v %<br>v obcích s počtem obyvatel |           |         |
|-------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|------------|--|-----------|---------|
|                         | celkem               | v rodinných domech | v bytových domech |            | do 1999  | 2000-9999 | 10000 + |
|                         |                      |                    | nájemní           | družstevní |  |           |         |
| 1 obytná místnost       | 522 101              | 97 734             | 267 075           | 61 449     | 7,7  | 10,8      | 17,0    |
| 2 pokoje                | 1 171 440            | 379 676            | 392 665           | 150 912    | 25,3   | 29,1      | 33,3    |
| 3 pokoje                | 1 358 867            | 519 026            | 300 807           | 292 452    | 33,9   | 35,0      | 36,3    |
| 4 pokoje                | 456 935              | 343 019            | 41 445            | 37 540     | 18,3   | 14,1      | 8,6     |
| 5 + pokojů              | 282 879              | 272 589            | 3 698             | 2 005      | 13,6   | 10,1      | 3,9     |
| nezjištěno              | 35 456               | 20 087             | 7 341             | 1 559      | 1,2  | 0,9       | 0,9     |
| celkem                  | 3 827 678            | 1 632 131          | 1 013 031         | 545 917    | 100,0  | 100,0     | 100,0   |
| obytné místnosti na byt | 2,72                 | 3,27               | 2,13              | 2,57       | 3,11   | 2,87      | 2,51    |

Odlišná velikost bytového fondu podle velikostní skupiny obcí souvisí s podílem rodinných domů v těchto velikostních skupinách. V obcích do 2 tisíc obyvatel, tedy s největším podílem rodinných domů, jsou v průměru největší byty (třetina bytů má 1 - 2 místnosti, třetina 3 místnosti a třetina 4 a více místností), naopak ve městech s 10 tisíci a více obyvateli je nejmenší podíl bytů v rodinných domech a také nejmenší byty (polovina bytů s 1 - 2 pokoji, více než třetina bytů se 3 pokoji a pouze osmina bytů se 4 a více pokoji).

Dříve se za velké byty považovaly byty se 3 a více obytnými místnostmi nad 8 m<sup>2</sup>. Podle sčítání 2001 je takovýchto bytů již více než polovina; bytů se 4 a více obytnými místnostmi je téměř pětina, ale v rodinných domech to byly dokonce téměř dvě pětiny z celkového počtu bytů.

Podíl bytů se 4 a více místnostmi podle velikostních skupin obcí  
k 1. 3. 2001



Podíl bytů se 4 a více místnostmi klesá s velikostí obce. Zatímco v nejmenších obcích do 499 obyvatel tvoří tento podíl zhruba 30 % všech bytů a v obcích od 500 do 1999 obyvatel dokonce třetinu všech bytů, v dalších velikostních skupinách pak již klesá, ve městech s 5 - 10 tisíci obyvateli je tento podíl jen málo přes 20 %, a nejnižší je ve velkoměstech nad 100 tisíc obyvatel – zde jen každý devátý byt má 4 a více místností.

Byty s 1 obytnou místností v obcích do 999 obyvatel tvoří jen 9 % všech bytů s 1 obytnou místností, ale byty se 4 a více pokoji v těchto obcích přes čtvrtinu všech bytů se 4 a více pokoji. Naopak byty s 1 obytnou místností ve městech nad 100 tisíc obyvatel tvoří více než třetinu všech bytů

s 1 obytnou místností a byty se 4 a více pokoji v těchto městech tvoří jen 13 % všech bytů se 4 a více pokoji.

Velikost bytů je závislá i na období výstavby domu. Zatímco byty v domech postavených do roku 1919 měly v průměru jen 2,47 místnosti, nejnovější byty v domech postavených nebo zrekonstruovaných v letech 1991 - 2001 měly již 3,05 místnosti na byt. Přitom větší nárůst počtu místností na byt je zřetelně v rodinných domech.

#### Složení bytů z vybraných období výstavby podle velikosti bytu k 1.3.2001

| Období výstavby<br>druh budovy | Počet<br>bytů<br>celkem | z toho složení v % podle velikosti |          |          |          |              | Průměrná<br>obytná<br>plocha bytu<br>v m <sup>2</sup> | Průměrný<br>počet<br>obyv.<br>místností |
|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------|----------|----------|--------------|---|---|
|                                |                         | 1 obytná<br>místnost               | 2 pokoje | 3 pokoje | 4 pokoje | 5+<br>pokojů |   |   |
| do r.1919                      | 418 004                 | 18,5                               | 35,4     | 28,4     | 10,8     | 5,3          | 50,7  | 2,47                                    |
| z toho: rodinné domy           | 254 143                 | 12,3                               | 32,6     | 31,7     | 14,4     | 7,9          | 54,7  | 2,73                                    |
| bytové domy                    | 153 466                 | 29,1                               | 39,7     | 23,0     | 5,3      | 1,1          | 44,0  | 2,04                                    |
| 1961 - 1980                    | 1 476 414               | 11,1                               | 31,5     | 40,6     | 10,3     | 6,2          | 46,7  | 2,66                                    |
| z toho: rodinné domy           | 484 403                 | 3,5                                | 19,8     | 34,4     | 23,6     | 18,3         | 63,4  | 3,40                                    |
| bytové domy                    | 986 298                 | 14,8                               | 37,2     | 43,7     | 3,8      | 0,2          | 38,5  | 2,36                                    |
| 1991 - 2001                    | 313 769                 | 14,5                               | 20,6     | 31,2     | 16,7     | 16,0         | 60,2  | 3,05                                    |
| z toho: rodinné domy           | 172 703                 | 4,3                                | 15,4     | 26,3     | 24,6     | 28,3         | 76,8  | 3,70                                    |
| bytové domy                    | 134 544                 | 26,8                               | 27,0     | 37,6     | 6,8      | 0,8          | 39,6  | 2,25                                    |

U bytů z období do r. 1919 byly nejčtenější byty se 2 místnostmi a počet bytů s 1 místností byl větší než počet bytů se 4 a více místnostmi. U bytů postavených nebo zrekonstruovaných v letech 1991-2001 byly nejčtenější byty se 3 místnostmi a počet bytů s 1 místností byl ani ne poloviční proti počtu bytů se 4 a více místnostmi. Zajímavé je, že podíl čtyřpokojových a větších bytů v bytových domech je u nejstarších i nejmladších bytů téměř stejný. Naopak u rodinných domů jsou v posledním desetiletí nejčtenější byty pětipokojové a větší, takže průměrný počet obytných místností na byt v rodinných domech dosáhl v tomto období hodnoty 3,70.

V letech 1961 - 1980, tedy období s nejvyšším přírůstkem bytů byla postavena či zrekonstruována více než třetina našeho bytového fondu. Stavěly se byty nejčastěji třípokojové, ovšem s malými pokoji, což je vidět na tom, že průměrná obytná plocha bytů z tohoto období je menší než obytná plocha nejstarších bytů, postavených do r. 1919.

Průměrná obytná plocha bytu se za čtyřicet let zvýšila o více než 40 % (ze 35,3 m<sup>2</sup> v roce 1961 na 49,5 m<sup>2</sup> v roce 2001). Přírůstek průměrné obytné plochy za posledních 10 let (3,6 m<sup>2</sup>) je srovnatelný s přírůstky v předchozích desetiletích. V tomto období se stavěly relativně velké byty (především rodinné domy) a taky docházelo ke zvětšení bytu při rekonstrukcích (nové a zrekonstruované byty z posledního desetiletí mají v průměru 60,9 m<sup>2</sup>). V období největšího tempa přírůstku bytů, v letech 1961 - 1991, byly nové byty v průměru o 10-12 m<sup>2</sup> menší.

Nejvíce trvale obydlených bytů v roce 2001 mělo obytnou plochu 40 - 49 m<sup>2</sup>, následovaly byty s plochou 30 - 39 m<sup>2</sup> a 50 - 59 m<sup>2</sup>. Více než polovinu bytového fondu tvoří byty s obytnou plochou 30 - 59 m<sup>2</sup>. V porovnání s předchozími sčítáními došlo k výrazným změnám především v počtech nejmenších a největších bytů. Počet malých bytů do 20 m<sup>2</sup> se proti roku 1980 snížil o polovinu a tyto byty nyní tvoří již jen 6 % bytového fondu. Velké byty s obytnou plochou nad 80 m<sup>2</sup> vzrostly na více než dvojnásobek, takže již každý devátý byt v republice má obytnou plochu větší než 80 m<sup>2</sup>.

### Vývoj počtu bytů podle obytné plochy v letech 1980-2001

| Obytná<br>plocha<br>bytu v m <sup>2</sup> | Počet bytů |           |           |       | z toho v domech |       |           |       | Počet<br>osob v<br>bytě |
|---|------------|-----------|-----------|-------|-----------------|-------|-----------|-------|-------------------------|
|   | 1980       | 1991      | 2001      |       | rodinných       |       | bytových  |       |                         |
|   |            |           | abs.      | v %   | abs.            | v %   | abs.      | v %   |                         |
| do 19,9                                   | 334 107    | 279 694   | 228 292   | 6,0   | 27 483          | 1,7   | 198 278   | 9,2   | 1,52                    |
| 20,0-29,9                                 | 523 361    | 453 181   | 424 733   | 11,1  | 91 864          | 5,6   | 328 481   | 15,2  | 1,86                    |
| 30,0-39,9                                 | 849 865    | 827 671   | 751 845   | 19,6  | 178 097         | 10,9  | 568 265   | 26,3  | 2,29                    |
| 40,0-49,9                                 | 761 830    | 898 912   | 858 933   | 22,4  | 257 296         | 15,8  | 595 215   | 27,6  | 2,74                    |
| 50,0-59,9                                 | 447 617    | 498 447   | 540 060   | 14,1  | 255 882         | 15,7  | 279 014   | 12,9  | 2,89                    |
| 60,0-79,9                                 | 392 306    | 461 346   | 566 313   | 14,8  | 414 774         | 25,4  | 145 788   | 6,7   | 3,11                    |
| 80,0-99,9                                 | 136 977    | 194 419   | 254 944   | 6,7   | 228 732         | 14,0  | 24 153    | 1,1   | 3,45                    |
| 100,0-119,9                               | 48 697     | 68 682    | 99 242    | 2,6   | 93 232          | 5,7   | 5 321     | 0,3   | 3,71                    |
| 120,0 a více                              | -          | 23 329    | 67 840    | 1,8   | 64 670          | 4,0   | 2 490     | 0,1   | 3,78                    |
| nezjištěno                                | 86         | -         | 35 476    | 0,9   | 20 101          | 1,2   | 13 725    | 0,6   | 1,85                    |
| celkem                                    | 3 494 846  | 3 705 681 | 3 827 678 | 100,0 | 1 632 131       | 100,0 | 2 160 730 | 100,0 | 2,64                    |

V bytových domech jsou byty podstatně menší (jen 39,4 m<sup>2</sup> obytné plochy; stejně velké byty se stavěly i v posledním desetiletí) než v rodinných domech (63,0 m<sup>2</sup>, přitom u bytů v domech z posledního desetiletí je průměrná obytná plocha 77,6 m<sup>2</sup>). Každý desátý byt v rodinných domech má plochu větší než 100 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Vybavení trvale obydlených bytů

Poměrně dobrou charakteristikou vybavenosti bytů, především v minulosti, byla tzv. kategorie bytu. Přestože v současné době, vzhledem k vysokému podílu bytů I. kategorie, již její význam klesá, možnost dlouhodobého srovnání tohoto ukazatele (od roku 1961) mu zabezpečuje stále dobrou využitelnost.

Od roku 1961 do roku 2001 se počet bytů I. kategorie (bytů s ústředním vytápěním a úplným základním příslušenstvím) zvýšil o více než 3 milióny, tedy zhruba čtrnáctkrát. Jejich podíl se trvale zvyšoval a v době sčítání v roce 2001 tvořily již téměř 89 % všech bytů. Nejrychleji rostl podíl bytů I. kategorie v letech 1970 - 1991, tedy v období nejvyšší bytové výstavby.

### Vývoj bytového fondu podle kategorie vybavení bytu v letech 1961 - 2001

| Rok<br>sčítání   | Byty<br>celkem | z toho podle kategorie vybavení bytu |           |         |           |      |            |
|------------------|----------------|--------------------------------------|-----------|---------|-----------|------|------------|
|                  |                | absolutně                            |           |         |           | v %  |            |
|                  |                | I.                                   | II.       | III.    | IV.       | I.   | III. + IV. |
| 1961             | 2 845 145      | 238 585                              | 538 140   | 472 851 | 1 586 809 | 8,4  | 72,4       |
| 1970             | 3 088 841      | 741 209                              | 879 812   | 425 081 | 1 042 739 | 24,0 | 47,5       |
| 1980             | 3 494 846      | 1 642 362                            | 1 039 735 | 316 411 | 496 338   | 47,0 | 23,3       |
| 1991             | 3 705 681      | 2 591 221                            | 794 204   | 138 571 | 181 685   | 69,9 | 8,6        |
| 2001             | 3 827 678      | 3 385 965                            | 284 854   | 75 518  | 51 613    | 88,5 | 3,3        |
| Rozdíl 2001-1991 |                |                                      |           |         |           |      |            |
| abs.             | 121 997        | 794 744                              | -509 350  | -63 053 | -130 072  | 18,6 | -5,3       |
| v %              | 3,3            | 30,7                                 | -64,1     | -45,5   | -71,6     | x    | x          |

Počty bytů všech ostatních kategorií naopak v uvedeném období klesly, i když tento vývoj nebyl plynulý. Například počty bytů II. kategorie (byty bez ústředního vytápění se základním příslušenstvím nebo s ústředním vytápěním, ale jen s částečným příslušenstvím) až do roku 1980 rostly (zvýšení na

dvojnásobek) a pak se rychle snižovaly – téměř na polovinu počtu z roku 1961. Nejvýraznější pokles však nastal u bytů bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, tedy u bytů IV. kategorie. Jejich počet se proti roku 1961 snížil více než třicetkrát, jejich podíl poklesl na zhruba 1% v roce 2001.

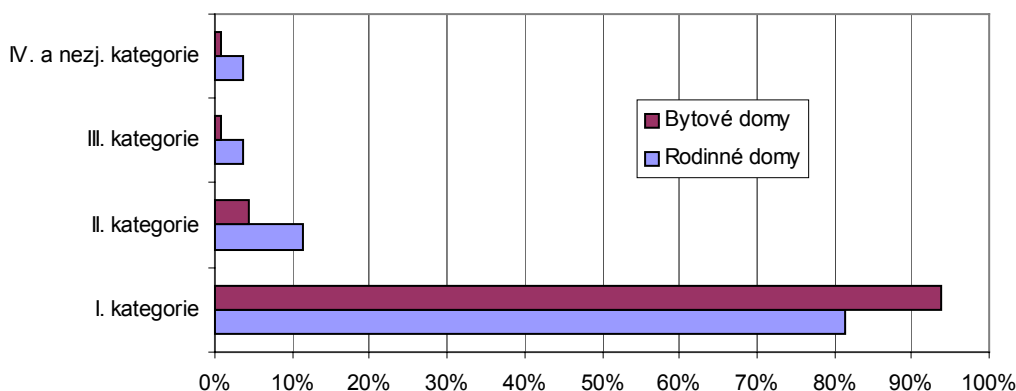
Je však třeba upozornit na některé změny v metodickém vymezení ukazatele mezi roky 1980 a 2001. Do bytů I. kategorie byly postupně zahrnuty i byty s etážovým topením na plyn a elektřinu a s kamny na plyn a elektřinu. K další změně došlo v definici ústředního topení - do ústředního vytápění se zahrnuly všechny druhy vytápění se zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo i v bytě, ale ve zvláštní místnosti k tomuto účelu určené. Přes nesporný nárůst bytů s ústředním topením a úplným příslušenstvím je proto nutné na výrazném nárůstu bytů I. kategorie vidět i tyto metodické změny.

Kromě výše uvedených metodických změn měly na tento vývoj vliv především dva faktory:  
- nové nebo zrekonstruované byty minimálně od roku 1970 mají úplné příslušenství a způsob vytápění odpovídající I. kategorii (u bytů postavených nebo zrekonstruovaných v letech 1970 - 1991 je podíl I. kategorie přes 96 %)

- úbytky bytů postihují převážně starší bytový fond s nízkou úrovní vybavení (např. v bytovém fondu postaveném do roku 1919 je podíl bytů I. kategorie nižší než 65 %).

Složení bytů podle kategorie vybavení je tedy ovlivněno i stářím bytů. Nejstarší byty v rodinných domech jsou často bez ústředního topení a úplného příslušenství. U bytů postavených po roce 1970 již podíl bytů I. kategorie přesahuje 90 %.

Obydlené byty podle kategorie k 1. 3. 2001



Podstatně vyšší podíl bytů I. kategorie je v bytových domech a to ve všech obdobích výstavby. U nejnovějších bytů tento podíl dosahuje zhruba 98 %. Pouze necelých 6 % bytů v bytových domech (s 295 tisíci obyvateli) nemá vybavení odpovídající I. kategorii – v rodinných domech bylo 18 % bytů s jinou než I. kategorií. Rozdíly jsou však i uvnitř bytových domů. Nejvyšší úroveň vybavení je u družstevních bytů, téměř 99 % bytů I. kategorie, pak u bytů v osobním vlastnictví (přes 96 %) a nejnižší u bytů nájemních (jen 90,5 %).

Vyšší podíly bytů jiné než I. kategorie v bytovém fondu z posledního desetiletí jsou ovlivněny tzv. druhými či dalšími byty především v rodinných domech, kdy uživatelé těchto bytů využívají příslušenství prvních bytů. Obdobně, ale v menší míře to platí i pro nástavby či přístavby dalších bytů v bytových domech.

### Kategorie bytu podle období výstavby domu k 1.3.2001 v %

| Druh domu,<br>kategorie bytu   | Byty v domech postavených nebo rekonstruovaných v období |               |               |               |               |               |               |
|--------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                | do roku<br>1919  | 1920-<br>1945 | 1946-<br>1960 | 1961-<br>1970 | 1971-<br>1980 | 1981-<br>1990 | 1991-<br>2001 |
| Podíly bytů celkem             |  |               |               |               |               |               |               |
| I. kategorie                   | 64,2   | 80,2          | 87,0          | 93,1          | 96,3          | 97,3          | 93,3          |
| II. kategorie                  | 20,3   | 12,5          | 9,6           | 5,5           | 3,0           | 2,1           | 4,8           |
| III.+IV. kategorie             | 14,2   | 6,4           | 2,9           | 1,2           | 0,5           | 0,4           | 1,2           |
| Podíly bytů v rodinných domech |  |               |               |               |               |               |               |
| I. kategorie                   | 60,1   | 76,8          | 77,1          | 84,9          | 92,9          | 94,6          | 90,8          |
| II. kategorie                  | 21,5   | 14,1          | 15,5          | 11,1          | 5,6           | 4,4           | 7,0           |
| III.+IV. kategorie             | 17,5   | 8,5           | 6,9           | 3,7           | 1,3           | 0,8           | 1,6           |
| Podíly bytů v bytových domech  |  |               |               |               |               |               |               |
| I. kategorie                   | 70,9   | 85,5          | 93,0          | 96,7          | 98,1          | 98,8          | 96,7          |
| II. kategorie                  | 18,3   | 10,1          | 6,1           | 2,9           | 1,6           | 0,9           | 2,0           |
| III.+IV. kategorie             | 8,8  | 3,0           | 0,4           | 0,1           | 0,1           | 0,1           | 0,7           |

Z následujících údajů je zřejmé, že v období 1991 – 2001 nejvíce ubývalo menších bytů s jednou nebo dvěma místnostmi a bez úplného vybavení (jiné než I. kategorie). Bytů s 1 místností zhruba 50 tisíc zaniklo (fyzicky nebo přesunem do vícepokojových bytů) a o téměř 128 tisíc se zvýšil počet bytů I. kategorie. Počet bytů se dvěma pokoji se nezměnil, ovšem u čtvrti miliónu z nich došlo k přesunu mezi byty s úplným vybavením. Poměrně vysoký byl i úbytek třípokojových bytů bez úplného vybavení.

### Byty podle kategorie a velikosti v letech 1991 a 2001

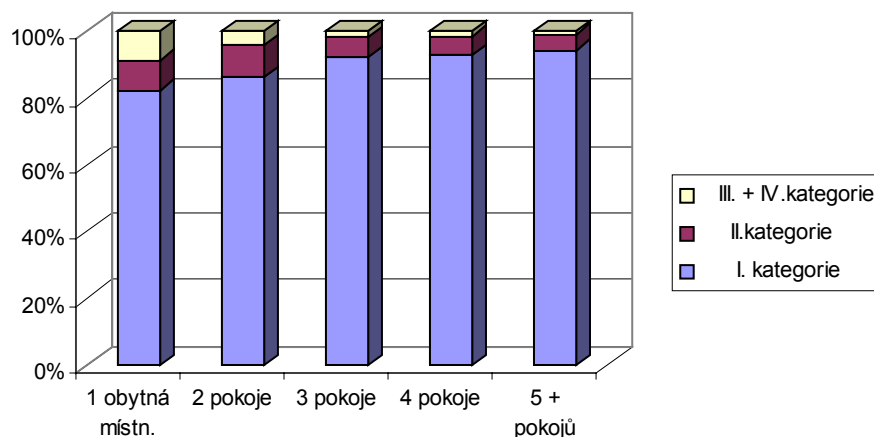
| Velikost<br>bytu | 1991      |         |            | 2001      |         |            | Rozdíl  |          |            |
|------------------|-----------|---------|------------|-----------|---------|------------|---------|----------|------------|
|                  | I.        | II.     | III. + IV. | I.        | II.     | III. + IV. | I.      | II.      | III. + IV. |
| 1 obytná místn.  | 300 032   | 147 147 | 125 624    | 427 858   | 46 649  | 45 005     | 127 826 | -100 498 | -80 619    |
| 2 pokoje         | 754 256   | 294 219 | 122 552    | 1 007 403 | 111 375 | 49 585     | 253 147 | -182 844 | -72 967    |
| 3 pokoje         | 1 005 457 | 215 475 | 51 670     | 1 250 736 | 84 550  | 21 539     | 245 279 | -130 925 | -30 131    |
| 4 pokoje         | 323 558   | 88 547  | 14 948     | 423 326   | 27 332  | 5 713      | 99 768  | -61 215  | -9 235     |
| 5 + pokojů       | 207 918   | 48 816  | 5 462      | 267 008   | 13 157  | 2 380      | 59 090  | -35 659  | -3 082     |
| nezjištěno       | .         | .       | .          | 9 634     | 1 791   | 2 909      | 9 634   | 1 791    | 2 909      |
| Celkem           | 2 591 221 | 794 204 | 320 256    | 3 385 965 | 284 854 | 127 131    | 794 744 | -509 350 | -193 125   |

Spolu s úbytky menších nevybavených bytů se zvyšuje úroveň vybavení u velkých bytů. Počet bytů s 5 a více pokoji se zvýšil v posledních deseti letech celkem o téměř 21 tisíc, tedy o 7,9 %, avšak počet pětipokojových a větších bytů I. kategorie vzrostl o téměř 30 %.

Většinu bytů I. kategorie tvoří byty se 3 a více místnostmi (57,5 %), zatímco většinu bytů nižších kategorií tvoří byty menší. Téměř 56 % bytů II. kategorie tvoří byty s jednou nebo dvěma místnostmi, u bytů III. a IV. kategorie dosahuje podíl bytů s jednou nebo dvěma místnostmi dokonce více než tři čtvrtin.



**Obydlené byty podle velikosti a kategorie bytu  
k 1. 3. 2001**



Vyšší podíl bytů I. kategorie v bytových domech ovlivňuje i rozdíly v podílech bytů podle kategorie v jednotlivých velikostních skupinách obcí. Nejvyšší podíly bytů I. kategorie jsou v obcích nad 20 tisíc obyvatel, tedy větších městech (přes 94 %). A naopak nejnižší v nejmenších obcích – do 199 obyvatel je tento podíl 66,8 %, v obcích s 200 - 499 obyvateli pak 72,7 %. Avšak v porovnání s rokem 1991 lze konstatovat, že rozdíly v podílu bytů I. kategorie mezi městem a venkovem se snižují. Nejrychleji totiž za posledních deset let rostl tento podíl bytů I. kategorie v malých obcích do 499 obyvatel (o více než polovinu na 71,3 %) a v obcích s 500 - 1999 obyvateli (o téměř polovinu na 78,5 %).

Výrazně se zlepšila i technická vybavenost bytů. Lze konstatovat, že standardní byt má přívod vody (pouze 1,5 % bez vodovodu), vlastní koupelnu (sprchový kout) – pouze 3,9 % bez koupelny a vlastní splachovací záchod (pouze 4,6 % bez splachovacího záchodu). Ale již více než čtyři pětiny bytů mají ústřední topení, tři čtvrtiny bytů jsou napojeny na kanalizační přípojku a téměř dvě třetiny mají zaveden plyn do bytu.

K výraznému zvýšení došlo v posledních čtyřiceti letech u vybavenosti bytů s ústředním topením (na více než devítinásobek, i když částečný vliv měla i změna metodiky - viz výše); vybavenost bytů vlastní koupelnou (sprchovým koutem) a plynem vzrostla na zhruba dvaapůlnásobek.

**Vývoj technické vybavenosti bytů v letech 1961-2001 v %**

| Technická vybavenost           | 1961 | 1970 | 1980 | 1991 | 2001 | 2001                       |           |        |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|----------------------------|-----------|--------|
|                                |      |      |      |      |      | v obcích s počtem obyvatel |           |        |
|                                |      |      |      |      |      | -1999                      | 2000-9999 | 10000+ |
| Plyn v bytě                    | 24,1 | 35,6 | 42,9 | 50,0 | 64,1 | 35,7                       | 53,9      | 79,3   |
| Vodovod v bytě                 | 70,2 | 81,4 | 92,4 | 96,9 | 98,5 | 96,7                       | 98,4      | 99,3   |
| Kanalizační přípojka           | .    | 59,1 | 63,2 | 68,1 | 74,8 | 33,2                       | 71,2      | 93,4   |
| Vlastní splachovací záchod     | 54,1 | 56,3 | 78,1 | 91,5 | 95,4 | 89,7                       | 94,8      | 97,9   |
| Vlastní koupelna (sprch. kout) | 37,7 | 59,6 | 80,5 | 92,1 | 96,1 | 93,0                       | 95,8      | 97,5   |
| Ústřední, etážové topení       | 8,9  | 31,9 | 58,4 | 77,6 | 81,7 | 75,7                       | 81,5      | 84,3   |

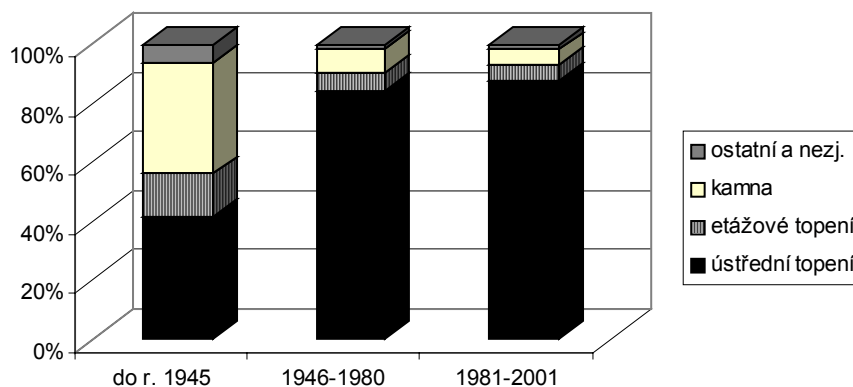
Proti roku 1991 došlo k největšímu nárůstu u bytů s plynem. Bylo to způsobeno tím, že v devadesátých letech byla státem dotována přeměna vytápění z pevných paliv na plyn a elektřinu. Této možnosti využilo hodně domácností (významný vliv mělo i to, že většina větších obcí byla plynofikována), což je vidět i na tom, že se podíl bytů s plynem zvýšil z poloviny na téměř dvě třetiny.

Jestliže se počet trvale obydlených bytů za posledních deset let zvýšil o 122 tisíc, pak ve stejném období vzrostl počet bytů s plynem o téměř 600 tisíc, s kanalizační přípojkou o téměř 340 tisíc a počet bytů s vodovodem téměř o 180 tisíc.

Drtivá většina bytů postavených ve městech byla napojena na tyto sítě (např. ve městech nad 10 tisíc obyvatel bylo napojeno na kanalizační síť přes 93 % bytů), ve venkovském osídlení a především v malých obcích do 999 obyvatel byl tento podíl nižší, např. na rozvod plynu nebo kanalizační síť byla napojena jen třetina bytů. Přesto se podíly vybavených bytů ve venkovském osídlení pomalu přibližují podílům ve městech (výrazný rozdíl zůstává logicky jen u kanalizace a plynofikace).

Vedle nové výstavby to byla především modernizace bytů, která měla vliv i na změny ve způsobu vytápění bytů. Za deset let přibylo více než čtvrt miliónu bytů s ústředním topením. Toto zvýšení nastalo na úkor vytápění etážovým topením i kamny. Výrazně vzrostl podíl bytů vytápěných plynem a elektřinou; podíl bytů vytápěných pevnými palivy se snížil téměř na polovinu.

**Byty podle období výstavby a způsobu vytápění k 1. 3. 2001**



Z celkového počtu bytů vytápěných lokálně (s kotelnou či kamny v domě) jich nejvíce, téměř tři pětiny topily plynem, zhruba jedna třetina pevnými palivy a přibližně jedna desetina elektřinou. Ostatní energie používané k vytápění tvoří celkem zanedbatelný podíl (méně než 1 %).

Bytů s koupelnou či sprchovým koutem přibylo od roku 1991 o více než 263 tisíc, bytů se splachovacím záchodem o 260 tisíc. Toto vybavení měly nejen všechny nové byty, ale přibylo i u zhruba 140 tisíc starších bytů.