

## 7. Domy a byty

### 7.1 Charakteristika domovního fondu

K 26. 3. 2021 bylo v Jihomoravském kraji celkem 276 562 domů. Ve srovnání s předchozím sčítáním v roce 2011 tak přibylo téměř 17 tisíc domů. Z celkového počtu domů bylo 241 367 domů obydlených (87,3 %). Obydlenost domů se odvíjí od velikostní skupiny obcí, v nejmenších obcích do 199 obyvatel bylo obydleno téměř 70 % z celkového počtu domů, v největší velikostní skupině nad 100 tisíc obyvatel (tedy v Brně) to bylo přes 90 %. V Jihomoravském kraji je 12,4 % celorepublikového počtu obydlených domů, výše zmíněný podíl 87,3 % obydlených bytů je mezi kraji čtvrtý nejvyšší. V ČR tvoří obydlené domy 84,3 %.

Tab. 7.1.1 Domovní fond podle okresů

Kraj, okresy	Domy celkem	v tom								
		obydlené							neobydlené	
		celkem	v tom						celkem	%
			rodinné domy		bytové domy		ostatní budovy			
počet	%		počet	%	počet	%				
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>276 562</b>	<b>241 367</b>	<b>217 044</b>	<b>89,9</b>	<b>20 634</b>	<b>8,5</b>	<b>3 689</b>	<b>1,5</b>	<b>35 195</b>	<b>12,7</b>
Blansko	30 376	25 391	23 468	92,4	1 527	6,0	396	1,6	4 985	16,4
Brno-město	42 105	39 065	27 517	70,4	10 477	26,8	1 071	2,7	3 040	7,2
Brno-venkov	64 236	57 190	54 254	94,9	2 329	4,1	607	1,1	7 046	11,0
Břeclav	35 154	30 575	28 656	93,7	1 476	4,8	443	1,4	4 579	13,0
Hodonín	43 072	37 155	34 871	93,9	1 834	4,9	450	1,2	5 917	13,7
Vyškov	28 097	23 744	22 254	93,7	1 213	5,1	277	1,2	4 353	15,5
Znojmo	33 522	28 247	26 024	92,1	1 778	6,3	445	1,6	5 275	15,7

Mezi obydlenými domy na jižní Moravě bylo 217 044 (89,9 %) rodinných domů (v ČR 87,6 %) a 20 634 (8,5 %) bytových domů (v ČR 10,6 %). Nejvíce bytových domů je v Brně-městě (10 477), tj. polovina všech bytových domů v kraji. Ve všech okresech v kraji s výjimkou Brna přesahoval podíl rodinných domů z obydlených domů celkem hranici 90 %. Nejvíce rodinných domů, a to 54 254, se nachází v okrese Brno-venkov, kde mají rodinné domy téměř 95% podíl z obydlených domů v okrese. S rostoucí velikostní skupinou obce se zvyšuje i podíl bytových domů, v nejmenších obcích do 199 obyvatel byl podíl bytových domů pouze 0,7 % z obydlených domů.

Tab. 7.1.2 Obydlené domy s byty podle stáří a druhu domu

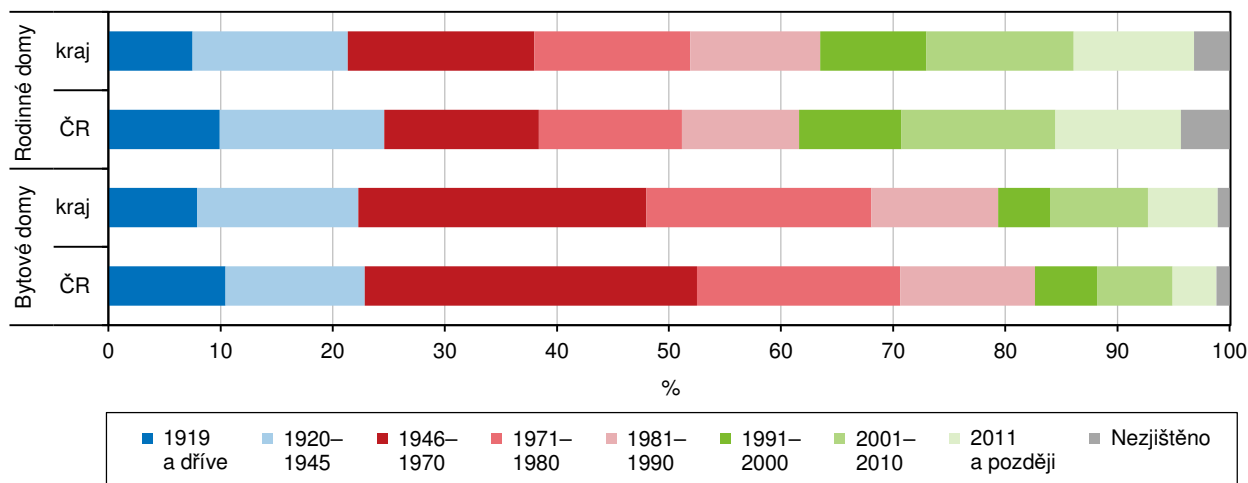
(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce								Průměrné stáří domů v letech
		1919 a dříve	1920–1945	1946–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2010	2011 a později	
Počet										
<b>Obydlené domy s byty</b>	<b>241 023</b>	<b>18 228</b>	<b>33 315</b>	<b>41 652</b>	<b>34 468</b>	<b>27 666</b>	<b>21 898</b>	<b>30 929</b>	<b>25 053</b>	<b>49,7</b>
v tom:										
rodinné domy	217 044	16 262	30 082	36 103	30 194	25 191	20 571	28 509	23 269	49,3
bytové domy	20 634	1 630	2 966	5 310	4 136	2 335	954	1 802	1 282	55,2
ostatní budovy	3 345	336	267	239	138	140	373	618	502	44,3
%										
<b>Obydlené domy s byty</b>	<b>100,0</b>	<b>7,8</b>	<b>14,3</b>	<b>17,9</b>	<b>14,8</b>	<b>11,9</b>	<b>9,4</b>	<b>13,3</b>	<b>10,7</b>	<b>x</b>
v tom:										
rodinné domy	100,0	7,7	14,3	17,2	14,4	12,0	9,8	13,6	11,1	x
bytové domy	100,0	8,0	14,5	26,0	20,3	11,4	4,7	8,8	6,3	x
ostatní budovy	100,0	12,9	10,2	9,1	5,3	5,4	14,3	23,7	19,2	x



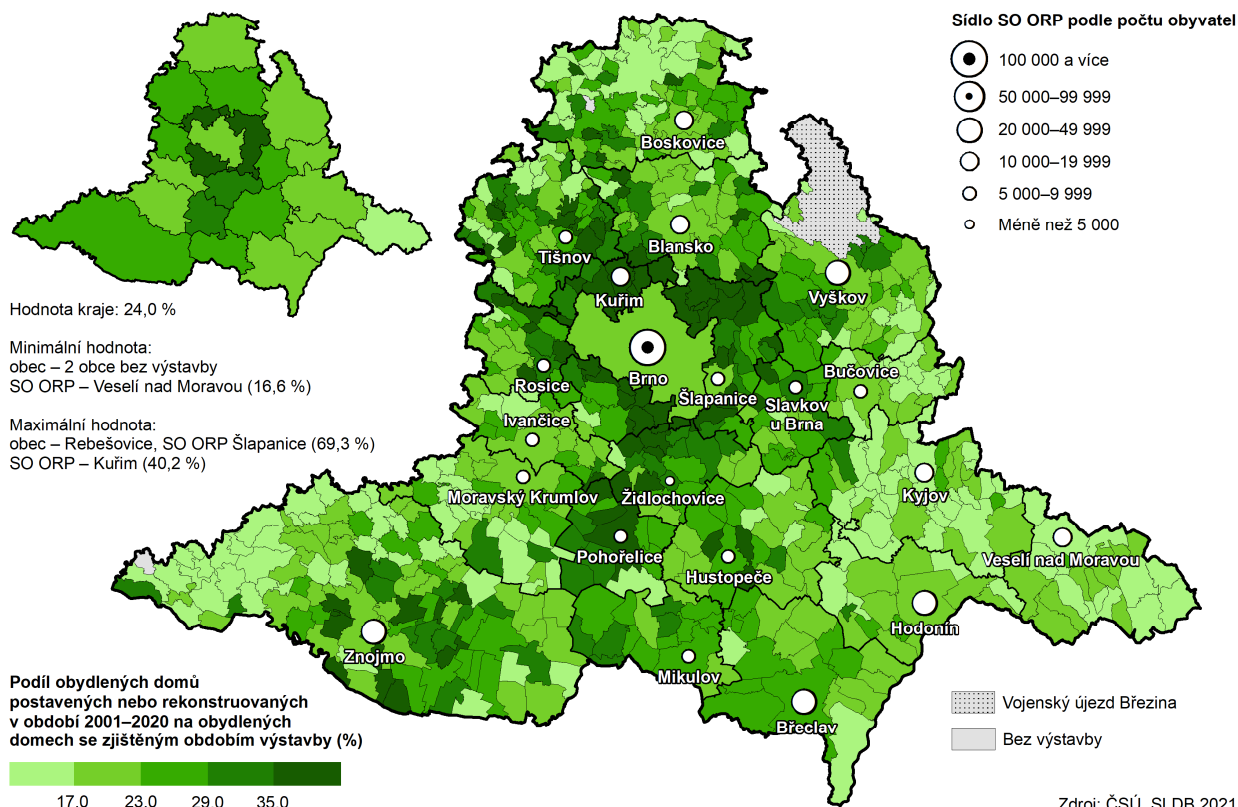
Zatímco u většiny obydlených rodinných a bytových domů bylo období výstavby či rekonstrukce zjištěno (96,8 %, resp. 98,9 %), u ostatních budov podíl „zjištěno“ činil pouze 78,1 %. Podle období výstavby bylo ze zjištěných hodnot 60,0 % obydlených domů postaveno či zrekonstruováno po roce 1970, v desetiletí po roce 2011 to bylo 25 053 domů.

**Graf 7.1.1 Obydlené domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce a druhu domu**



U obydlených rodinných domů byl nejvyšší počet domů, jejichž doba výstavby spadala mezi roky 1946 až 1970 (17,2 %), u bytových domů do téhož období spadala více než čtvrtina domů (26,0 %). V letech 2001 až 2021 byla postaveno či zrekonstruováno 24,6 % rodinných domů, naproti tomu u bytových domů to bylo pouze 15,1 % počtu obydlených bytových domů s byty. Výstavba či rekonstrukce ostatních budov s obydlenými byty nejčastěji spadá do období 2001 až 2010 (23,7 %).

**Obydlené domy s obdobím výstavby nebo rekonstrukce po roce 2000 v obcích a správních obvodech ORP Jihomoravského kraje**

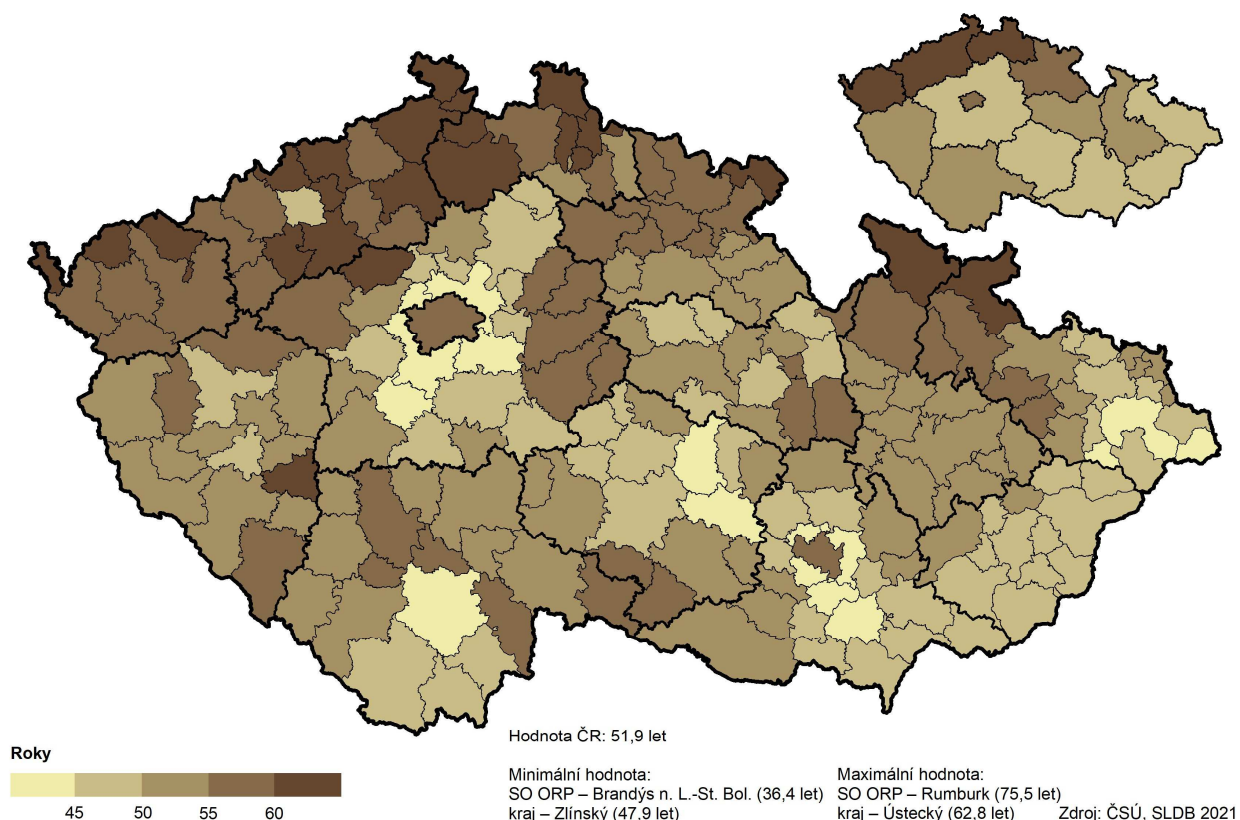


Jak je zřejmé z kartogramu, nejvyšší intenzita výstavby domů po roce 2000 byla zjištěna v obcích v zázemí krajského města. Ze správních obvodů byl nejvyšší podíl domů postavených či rekonstruovaných od roku 2001 v SO ORP Kuřim (40,2 %), nejnižší pak v SO ORP Veselí nad Moravou (16,6 %).

Průměrné stáří obydlených domů s byty v Jihomoravském kraji činilo 49,7 let, tedy o 2,2 roku méně, než činí celorepublikový průměr 51,9 roku. Průměrné stáří obydlených rodinných domů dosahovalo 49,3 roku, u bytových domů to bylo 55,2 roku.

Z pohledu okresů byly rodinné i bytové domy s nejvyšším průměrným stářím v Brně-městě (domy celkem 57,9 roku, rodinné domy 56,9 roku a bytové domy 61,3 roku). Nejmladší domovní fond, a to jak domy celkem, tak i rodinné a bytové domy, má okres Brno-venkov (domy celkem 45,8 roku, rodinné domy taktéž 45,8 roku a bytové domy 46,0 roku). Starší než krajský průměr 49,7 roku u domů celkem let je kromě Brna i domovní fond okresů Znojmo (52,7 roku) a Vyškov (49,8 roku).

### Průměrné stáří obydlených domů ve správních obvodech ORP a krajích



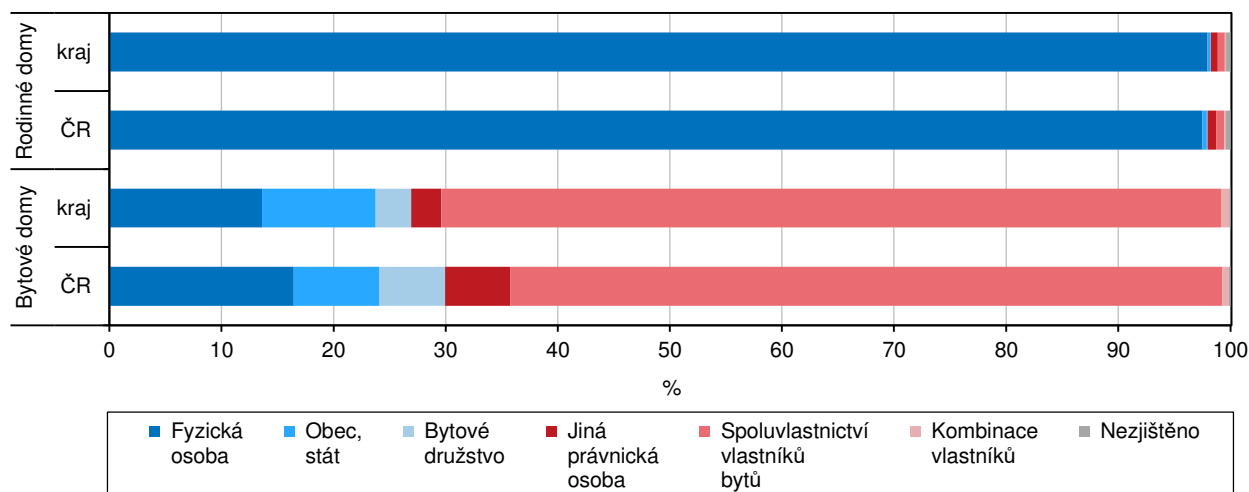
Tab. 7.1.3 Obydlené domy s byty podle druhu, stáří a vlastníka domu

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho		z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce (%)							
		rodinné domy	bytové domy	1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
<b>Obydlené domy s byty</b>	<b>241 023</b>	<b>217 044</b>	<b>20 634</b>	<b>7,8</b>	<b>14,3</b>	<b>17,9</b>	<b>14,8</b>	<b>11,9</b>	<b>9,4</b>	<b>13,3</b>	<b>10,7</b>
v tom podle vlastníka domu:											
fyzická osoba	216 987	212 632	2 809	7,9	14,6	17,1	14,3	11,9	9,8	13,6	10,9
obec, stát	3 391	542	2 089	16,4	15,6	20,8	10,6	12,6	8,2	11,4	4,4
bytové družstvo	720	49	656	6,4	13,7	33,0	21,5	14,0	4,8	3,5	3,0
jiná právnická osoba	2 729	1 351	554	18,0	17,2	13,4	5,8	5,6	10,1	14,1	15,9
spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	15 850	1 392	14 352	4,3	9,7	28,4	24,2	12,2	4,6	9,4	7,2
kombinace vlastníků	426	214	152	10,5	14,0	9,3	5,6	4,4	7,4	35,0	13,7
nezjištěno	920	864	22	2,6	2,3	5,5	6,3	10,6	6,5	15,8	50,5

Nejčastějším vlastníkem obydlých domů byly fyzické osoby, které vlastnily 90,4 % obydlých domů, u kterých se podařilo vlastnictví zjistit. U rodinných domů je tato hodnota ještě vyšší, a to 98,4 %. Druhou nejčetnější formou vlastnictví obydlých domů je kategorie spoluvlastnictví vlastníků bytů (6,6 %), která je typická především pro bytové domy. Změny vyvolané privatizačním procesem domovního a bytového fondu dokumentují především počty domů ve vlastnictví obce či státu nebo bytových družstev. V roce 2021 vlastnila obec nebo stát pouze 3,4 tis. obydlých domů, tj. 1,4 %, ve vlastnictví bytového družstva pak bylo pouze 720 tis. domů, tj. 0,3 %.

**Graf 7.1.2 Obydlé domy s byty podle vlastníka a druhu domu**



Struktura vlastnictví obydlých domů v Jihomoravském kraji se významně neliší od skladby ČR, také podíly jednotlivých forem ve srovnání s ostatními kraji nijak nevyčnívají. Výjimku ovšem tvoří podíl spoluvlastnictví vlastníků bytů, který je mezi kraji 4. nejvyšší.

Z okresních čísel vyčnívá Brno-město relativně nejvyšším počtem domů vlastněných obcí či státem a také domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů. Okres Brno-venkov má pak nejvyšší poměr domů vlastněných fyzickou osobou.

Téměř tři čtvrtiny obydlých domů jsou jednobytové (73,2 %), dva až tři byty má 18,0 % domů, 4 až 9 bytů má 4,4 % domů a 4,3 % domů má 10 a více bytů. Převážná většina domů (90,0 %) má jedno až dvě nadzemní podlaží, 3 až 4 podlaží má 6,8 % domů a více než pětipodlažních budov je pouze 3,2 %. Většina domů s nejvyšším počtem bytů i podlaží se nachází v Brně.

**Tab. 7.1.4 Obydlé domy s byty podle druhu, stáří domu a materiálu nosných zdí**

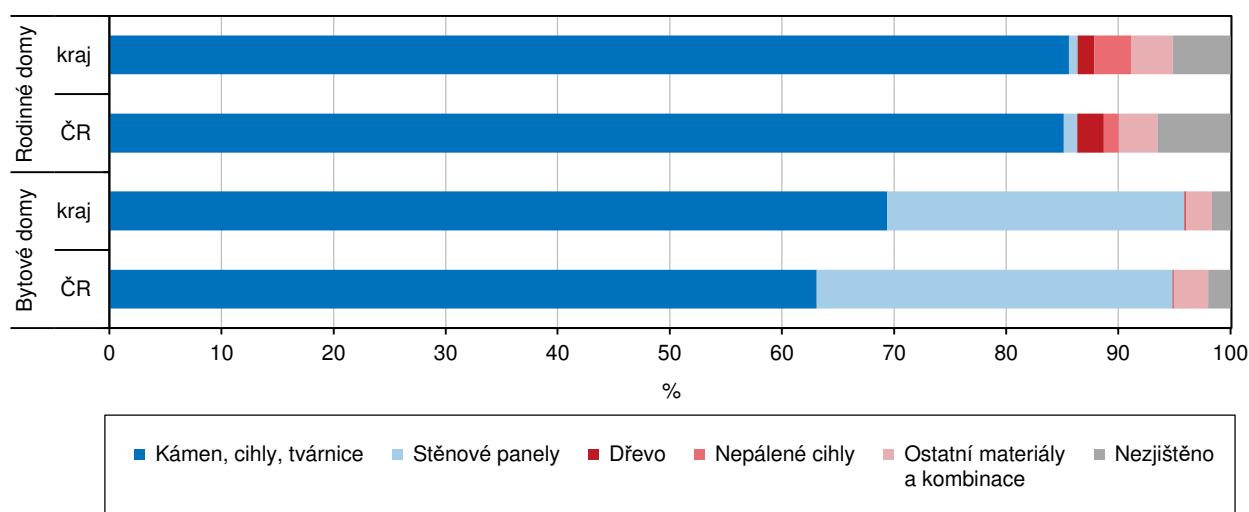
(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho		z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce (%)							
		rodinné domy	bytové domy	1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
<b>Obydlé domy s byty</b>	<b>241 023</b>	<b>217 044</b>	<b>20 634</b>	<b>7,8</b>	<b>14,3</b>	<b>17,9</b>	<b>14,8</b>	<b>11,9</b>	<b>9,4</b>	<b>13,3</b>	<b>10,7</b>
v tom podle materiálu nosných zdí:											
kámen, cihly, tvárnice	202 251	185 783	14 317	6,6	14,1	18,0	14,6	12,2	10,1	13,7	10,8
stěnové panely	7 263	1 689	5 469	0,0	-	13,3	45,3	26,2	5,1	5,6	4,5
dřevo	3 256	3 212	24	0,3	0,6	4,4	3,9	3,1	3,0	27,3	57,4
nepálené cihly	7 124	7 112	9	49,6	29,2	19,0	0,1	0,1	0,2	0,5	1,2
ostatní materiály a kombinace	8 691	8 072	475	18,4	14,3	15,3	12,2	8,5	9,9	13,9	7,6
nezjištěno	12 438	11 176	340	0,8	27,6	28,8	11,5	7,5	3,0	15,1	5,7

Převládajícím materiálem nosných zdí obydlých domů jsou kámen, cihly, tvárnice. Z těchto materiálů je postaveno 88,5 % domů se zjištěným materiálem nosných zdí. Domy ze stěnových panelů tvoří 3,2 % a 1,4 %

domů je postavena ze dřeva. Počet dřevostaveb se proti minulému sčítání více než zdvojnásobil, jejich největší podíl je v okrese Brno-venkov (36,0 % krajského počtu). Podíl panelových staveb byl nejvyšší v Brně (8,6 % obydlených domů), nepálených cihel v okrese Vyškov (6,6 % obydlených domů).

**Graf 7.1.3 Obydlené domy s byty podle materiálu nosných zdí a druhu domu**



Podíl panelových staveb byl v mezikrajském srovnání třetí nejvyšší (průměr ČR 4,8 %) stejně jako podíl dřevostaveb (průměr ČR 2,3 %). Opačná situace byla v podílu domů s nosnými zdmi z nepálených cihel, který byl naopak s hodnotou 3,1 % mezi kraji třetí nejvyšší (průměr ČR 1,3 %).

Technické vybavení domů bylo zjištěno pouze u části obydlených rodinných a bytových domů. Je možno uvést, že 73,8 % z úhrnu domů se zjištěným technickým vybavením má přípoj na kanalizační síť (třetí nejvyšší hodnota mezi kraji a výrazně nad průměrem ČR 64,0 %), 1,4 % domů má vlastní čističku odpadních vod a 24,4 % domů je napojeno na žumpu či jímku. Více než čtyři pětiny obydlených domů je napojeno na plyn (nejvíce po Praze) a takřka všechny obydlené domy jsou vybavené vodovodem. Technická vybavenost obydlených domů je v porovnání s republikovou úrovní vyšší. Pouze vybavenost domů výtahem je v kraji nižší než v ČR (2,4 %), zatímco celé ČR je výtahem vybaveno 3,1 % domů..

## 7.2 Charakteristika bytového fondu

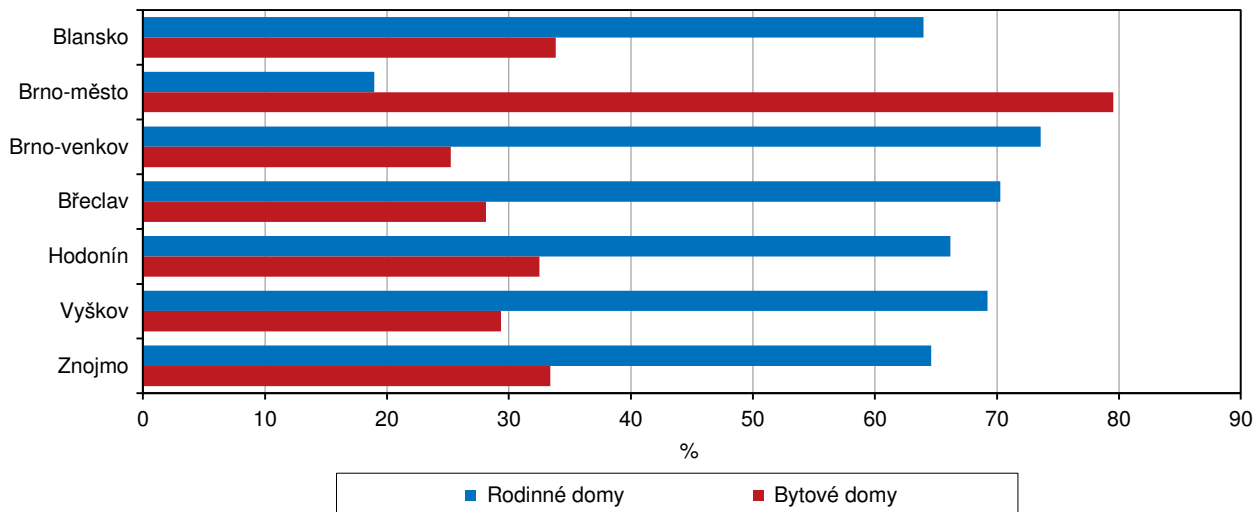
Bytový fond Jihomoravského kraje tvořilo k datu sčítání 2021 celkem 572 539 bytů, z nichž téměř 85,6 % bylo obydlených. Celkový počet bytů od minulého sčítání vzrostl o 69 053 bytů, tj. o 13,7 %, počet obydlených bytů se zvýšil o 46 649, tj. o 10,5 %.

**Tab. 7.2.1 Bytový fond podle okresů**

Kraj, okresy	Byty celkem	v tom						Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů (%)
		obydlené byty			neobydlené byty			
		celkem	z toho (%)		celkem	z toho (%)		
			v rodinných domech	v bytových domech		v rodinných domech	v bytových domech	
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>572 539</b>	<b>490 005</b>	<b>49,9</b>	<b>48,6</b>	<b>82 534</b>	<b>68,3</b>	<b>30,7</b>	<b>14,4</b>
Blansko	51 451	41 604	64,0	33,8	9 847	84,8	14,2	19,1
Brno-město	209 587	184 647	18,9	79,5	24 940	32,3	66,5	11,9
Brno-venkov	97 808	83 170	73,6	25,2	14 638	85,3	14,2	15,0
Břeclav	51 745	44 142	70,3	28,1	7 603	82,7	16,2	14,7
Hodonín	66 660	57 046	66,2	32,5	9 614	83,4	15,7	14,4
Vyškov	42 711	35 525	69,2	29,4	7 186	87,4	11,8	16,8
Znojmo	52 577	43 871	64,6	33,4	8 706	79,5	19,7	16,6

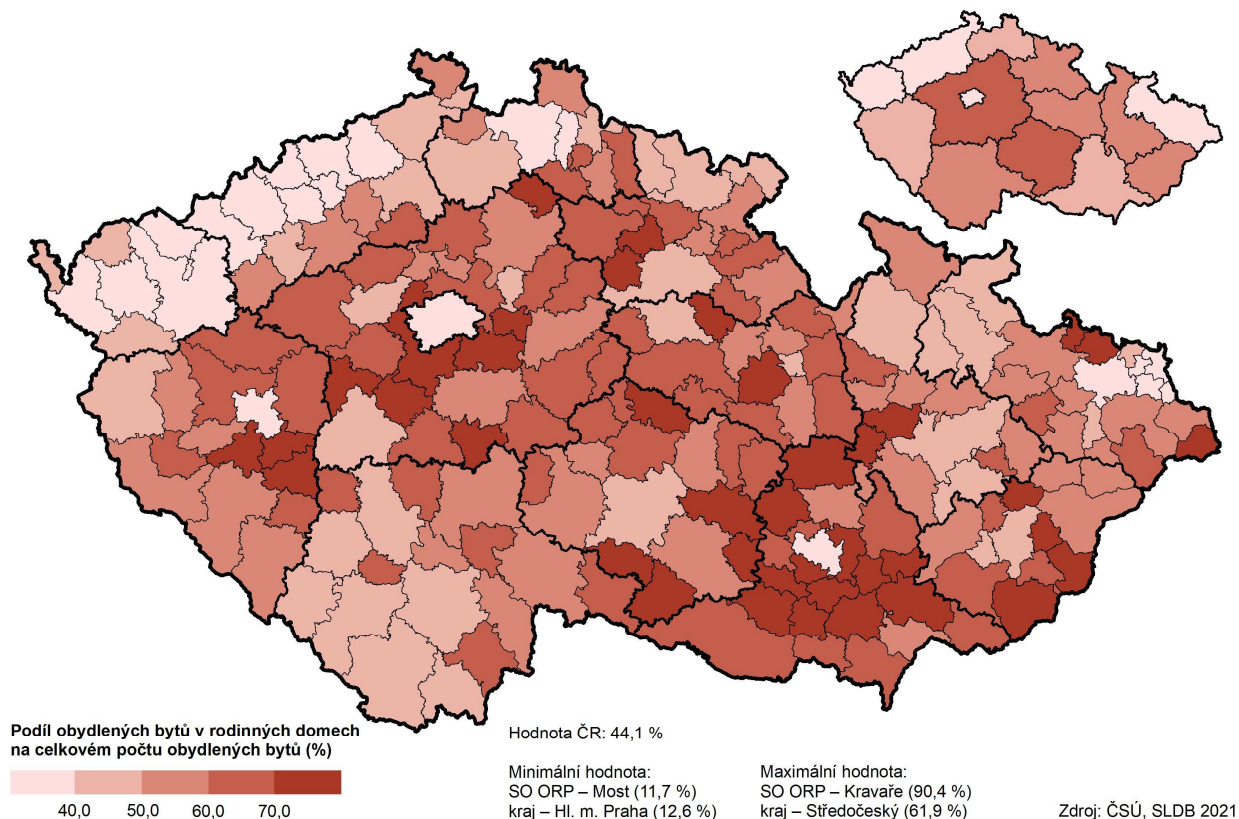
Mezi obydlými byty bylo 244 512 bytů v rodinných domech (49,9 %) a 237 966 v bytových domech (48,6 %). V ostatních budovách bylo 7 527 bytů (1,5 %). Podíl bytů v rodinných domech byl nejvyšší v okrese Brno-venkov, a to 73,6 % obydlých bytů, v kterých žilo 78,6 % obyvatel celého okresu. Naproti tomu v Brně-městě bylo 79,5 % bytů v bytových domech a žily zde tři čtvrtiny brněnských obyvatel.

**Graf 7.2.1 Obydlé byty podle druhu domu a okresů**



Podíl bytů v rodinných domech z obydlých bytů celkem byl mezi kraji 7. nejnižší, ale stále nad celorepublikovým průměrem 44,1 %. Nejvíce obydlých bytů v rodinných bytech bylo ve Středočeském kraji (61,9 %), na opačném konci žebříčku je očekávaně Praha (12,6 %).

**Obydlé byty v rodinných domech ve správních obvodech ORP a krajích**



Podobně vyznívá i srovnání správních obvodů ORP v kraji, neboť ve všech SO ORP v kraji s výjimkou Brna přesahoval podíl obydlených bytů v rodinných domech z obydlených domů celkem hranici 50 %. Nejnižší podíl obydlených bytů v rodinných domů byl po Brně v SO ORP Hodonín (55,7 %) a SO ORP Blansko (58,4 %). Pouze v jednom SO ORP přesahoval tento podíl hranici 80 % - v SO ORP Hustopeče (81,5 %).

**Tab. 7.2.2 Obydlené byty podle druhu a vlastnictví domu**

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Obydlené byty</b>	<b>490 005</b>	<b>100,0</b>	<b>244 512</b>	<b>100,0</b>	<b>237 966</b>	<b>100,0</b>	<b>7 527</b>	<b>100,0</b>
v tom podle vlastníka domu:								
fyzická osoba	258 447	52,9	237 857	97,7	18 390	7,7	2 200	29,4
obec, stát	33 669	6,9	715	0,3	29 800	12,5	3 154	42,2
bytové družstvo	6 738	1,4	66	0,0	6 652	2,8	20	0,3
jiná právnická osoba	8 521	1,7	1 674	0,7	5 239	2,2	1 608	21,5
spoluvlastnictví								
vlastníků bytů (jednotek)	179 484	36,7	2 941	1,2	176 134	74,1	409	5,5
kombinace vlastníků	2 018	0,4	314	0,1	1 614	0,7	90	1,2
nezjištěno	1 128	x	945	x	137	x	46	x

Více než polovina obydlených bytů byla ve vlastnictví fyzických osob, přibližně dvě pětiny tvořilo spoluvlastnictví vlastníků bytů a desetinu vlastnily obec, stát, bytové družstvo či jiná právnická osoba. V rodinných domech bylo 97,7 % bytů ve vlastnictví fyzických osob. U bytů v bytových domech byl nejvyšší podíl spoluvlastnictví vlastníků bytů či jednotek (74,1 %), následovalo obecní či státní vlastnictví bytu (12,5 %) a podíl bytů ve vlastnictví fyzických osob (7,7 %).

**Tab. 7.2.3 Obydlené byty podle druhu domu a právního důvodu užívání bytu**

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

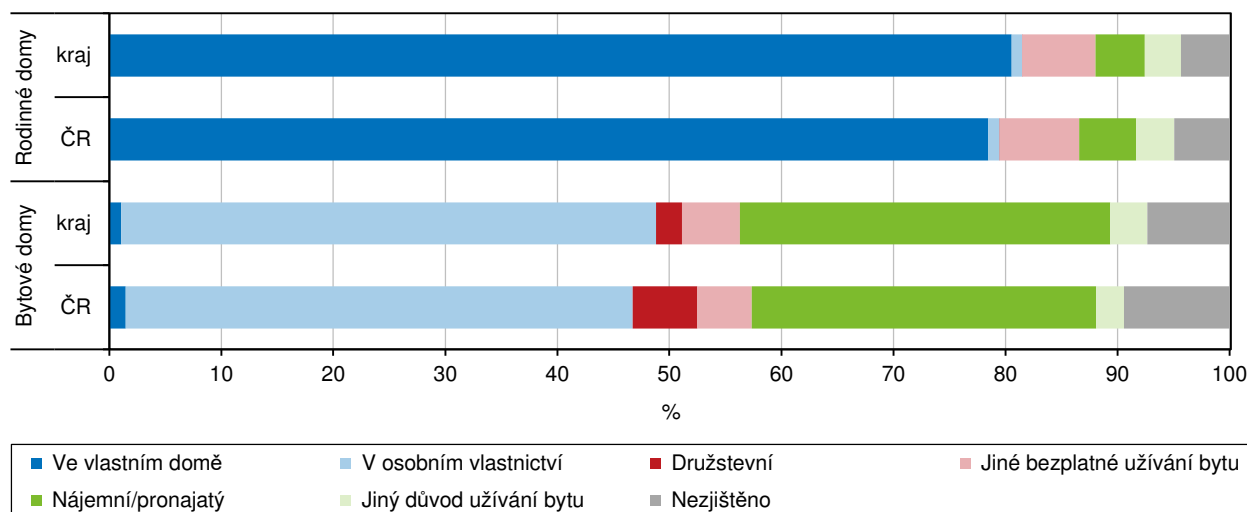
	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Obydlené byty</b>	<b>490 005</b>	<b>100,0</b>	<b>244 512</b>	<b>100,0</b>	<b>237 966</b>	<b>100,0</b>	<b>7 527</b>	<b>100,0</b>
v tom podle právního důvodu užívání bytu:								
ve vlastním domě	200 629	43,5	196 967	84,2	2 553	1,2	1 109	16,6
v osobním vlastnictví	116 150	25,2	2 284	1,0	113 617	51,5	249	3,7
družstevní	5 535	1,2	24	0,0	5 504	2,5	7	0,1
jiné bezplatné užívání bytu	28 543	6,2	15 982	6,8	12 315	5,6	246	3,7
nájemní / pronajatý	93 783	20,3	10 765	4,6	78 638	35,7	4 380	65,5
jiný důvod užívání bytu	16 383	3,6	7 839	3,4	7 848	3,6	696	10,4
nezjištěno	28 982	x	10 651	x	17 491	x	840	x

Právní důvod užívání bytu se v kraji nepodařilo zjistit u 5,9 % bytů, což je pod celostátním průměrem (7,5 %). 10% hranici nezjištěných bytů překročily kraje Ústecký (10,6 %) a Karlovarský (10,4 %).

Ve struktuře obydlených bytů podle právního důvodu užívání mají největší podíl ze zjištěných hodnot byty ve vlastním domě (43,5 %), byty v osobním vlastnictví tvoří 25,2 % a byty nájemní či pronajaté 20,3 % obydlených bytů.

V rodinných domech očekávaně výrazně převažuje s podílem 84,2 % bydlení ve vlastním domě. Jak je zřejmé z grafu 7.2.2, tento podíl převyšuje i podíl celorepublikový. Následuje jiné bezplatné užívání bytů (6,8 %) a byty nájemní či pronajaté (4,6 %). U bytů v bytových domech se v důsledku privatizačního procesu bytového fondu část původně nájemních a družstevních bytů transformovala do bytů v osobním vlastnictví. Přes polovinu bytů v bytových domech je nyní v osobním vlastnictví (51,5 %), více než třetina jsou pak byty nájemní a pronajaté (35,7 %), jiné bezplatné užívání bytu je zastoupeno pouze 5,6 % bytů. Byty v ostatních budovách jsou ponejvíce nájemní či pronajaté (65,5 %).



**Graf 7.2.2 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a druhu domu**

Nejnižší zjištěný podíl (15,7 %) bytů ve vlastním domě je samozřejmě v Brně, nejvyšší (64,2 %) vykazuje okres Brno-venkov. Opačné pořadí je očekávaně u těchto okresů u obydlých bytů v osobním vlastnictví (Brno 36,0 % a Brno-venkov 15,8 %) a nájemních či pronajatých (Brno 37,0 % a Brno-venkov 9,3 %). Okres Znojmo má nejnižší podíl družstevních bytů (0,2 %), naopak nejvyšší má tento podíl okres Vyškov (3,5 %). S jiným bezplatným užíváním bytu se nejčastěji setkáme v okrese Blansko (7,2 %), na opačném konci žebříčku je pak Brno (5,9 %).

**Tab. 7.2.4 Obydlené byty podle stáří a druhu domu**

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
<b>Obydlené byty</b>	<b>490 005</b>	<b>33 552</b>	<b>62 428</b>	<b>94 566</b>	<b>90 373</b>	<b>66 473</b>	<b>36 646</b>	<b>53 925</b>	<b>41 597</b>
v tom:									
v rodinných domech	244 512	18 321	35 189	40 412	35 343	28 757	23 281	30 988	24 940
v bytových domech	237 966	14 639	26 750	53 631	54 486	37 177	12 234	21 501	15 557
v ostatních budovách	7 527	592	489	523	544	539	1 131	1 436	1 100
		%							
<b>Obydlené byty</b>	<b>100,0</b>	<b>7,0</b>	<b>13,0</b>	<b>19,7</b>	<b>18,8</b>	<b>13,9</b>	<b>7,6</b>	<b>11,2</b>	<b>8,7</b>
v tom:									
v rodinných domech	100,0	7,7	14,8	17,0	14,9	12,1	9,8	13,1	10,5
v bytových domech	100,0	6,2	11,3	22,7	23,1	15,8	5,2	9,1	6,6
v ostatních budovách	100,0	9,3	7,7	8,2	8,6	8,5	17,8	22,6	17,3

Obydlené byty postavené či zrekonstruované do roku 1945 byly více v rodinných domech než bytových. Tato skutečnost se mění po roce 1945, kdy začínají převládat byty postavené či zrekonstruované v bytových domech. U bytů postavených nebo zrekonstruovaných po roce 1990 opět převládají nad byty v bytových domech byty v domech rodinných.

Obydlené byty v rodinných domech sečtených v kraji mají ponejvíce období výstavby či rekonstrukce mezi roky 1946 až 1970, což je do jisté míry dáno časovým rozpětím tohoto intervalu. Necelá čtvrtina bytů v rodinných domech byla postavena či zrekonstruována po roce 2001. Nejvíce, tj. 23,1 % bytů z počtu obydlých bytů v bytových domech bylo postaveno nebo zrekonstruováno mezi roky 1971 až 1980.



**Tab. 7.2.5 Obydlené byty podle stáří, druhu domu a podle počtu obytných místností<sup>\*)</sup>**

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho v domech podle období výstavby nebo rekonstrukce							
		1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později
<b>Rodinné domy</b>									
<b>Obydlené byty</b>	<b>244 512</b>	<b>18 321</b>	<b>35 189</b>	<b>40 412</b>	<b>35 343</b>	<b>28 757</b>	<b>23 281</b>	<b>30 988</b>	<b>24 940</b>
z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m <sup>2</sup> a více (%):									
1	0,8	1,2	1,0	0,6	0,5	0,6	0,8	0,7	0,8
2	3,8	6,7	5,7	3,0	2,6	2,4	3,2	3,0	3,6
3	14,0	21,7	20,3	15,3	10,1	8,1	11,0	11,3	11,9
4	27,1	32,7	31,4	29,5	23,7	18,8	21,8	25,5	34,1
5 a více	54,3	37,6	41,6	51,6	63,1	70,0	63,3	59,5	49,6
<b>Bytové domy</b>									
<b>Obydlené byty</b>	<b>237 966</b>	<b>14 639</b>	<b>26 750</b>	<b>53 631</b>	<b>54 486</b>	<b>37 177</b>	<b>12 234</b>	<b>21 501</b>	<b>15 557</b>
z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m <sup>2</sup> a více (%):									
1	6,0	8,9	7,2	2,5	3,6	3,7	6,3	12,6	17,0
2	19,5	23,0	27,5	11,7	15,7	12,2	21,3	34,5	39,4
3	33,5	35,7	36,4	49,7	30,0	16,7	24,3	33,5	31,1
4	33,4	23,3	21,7	32,3	44,9	49,1	34,7	15,9	10,2
5 a více	7,7	9,1	7,2	3,7	5,8	18,4	13,5	3,6	2,2

<sup>\*)</sup> včetně kuchyně

Z tabulky 7.2.5 je zřejmé, jak se v bytech s postupem času měnily nároky na počet obytných místností (obytnou místností je místnost s plochou 4 m<sup>2</sup> a větší včetně kuchyně, pokud se jedná o samostatnou místnost). V bytech v rodinných domech postavených po roce 1990 se postupně zvedá podíl bytů se 4 místnostmi na úkor klesajícího podílu bytů s 5 a více místnostmi. V bytových domech byl ve stejném období výstavby znát odklon od bytů se 4 a více místnostmi ve prospěch bytů menších. Zatímco u bytů postavených či rekonstruovaných po roce 2011 v rodinných domech bylo nejvíce bytů s 5 a více místnostmi (11 865 bytů), v bytových domech převažovaly byty s 2 místnostmi (5 527 bytů).

**Tab. 7.2.6 Obydlené byty podle počtu obytných místností a okresů**

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

Kraj, okresy	Obydlené byty	z toho podíl bytů podle počtu obytných místností s plochou 4 m <sup>2</sup> a více (%) <sup>1)</sup>				
		1	2	3	4	5 a více
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>490 005</b>	<b>3,6</b>	<b>11,6</b>	<b>23,4</b>	<b>30,0</b>	<b>31,4</b>
Blansko	41 604	2,1	8,3	22,9	29,9	36,8
Brno-město	184 647	6,5	19,0	28,5	30,0	15,9
Brno-venkov	83 170	1,9	7,9	21,0	28,2	41,0
Břeclav	44 142	1,6	6,0	18,4	29,4	44,5
Hodonín	57 046	1,6	6,0	19,2	29,4	43,7
Vyškov	35 525	1,7	7,5	20,9	30,9	39,1
Znojmo	43 871	2,3	7,4	19,8	33,6	36,9

<sup>1)</sup> včetně kuchyně

Z celkového počtu obydlených bytů v kraji mělo 16,7 tis. bytů jednu obytnou místnost, 53,6 tis. bytů mělo 2 místnosti, 107,9 tis. bytů 3 místnosti, 138,0 tis. obydlených bytů mělo 4 místnosti a 144,5 tis. bytů 5 a více obytných místností. Podíl bytů s nejvyšším počtem místností souvisí s počtem bytů v rodinných domech, z tohoto důvodu byl nejnižší v Brně (15,9 %).

Průměrně velký byt v Jihomoravském kraji měl 4,0 obytné místnosti. Podle počtu obytných místností převažovaly byty s 5 a více místnostmi (31,4 %) a byty se 4 místnostmi (30,0 %). Necelá čtvrtina bytů měla 3 místnosti, desetinový podíl přesáhly byty se 2 místnostmi a byty s jednou místností tvořily 3,6 % celku. Byty



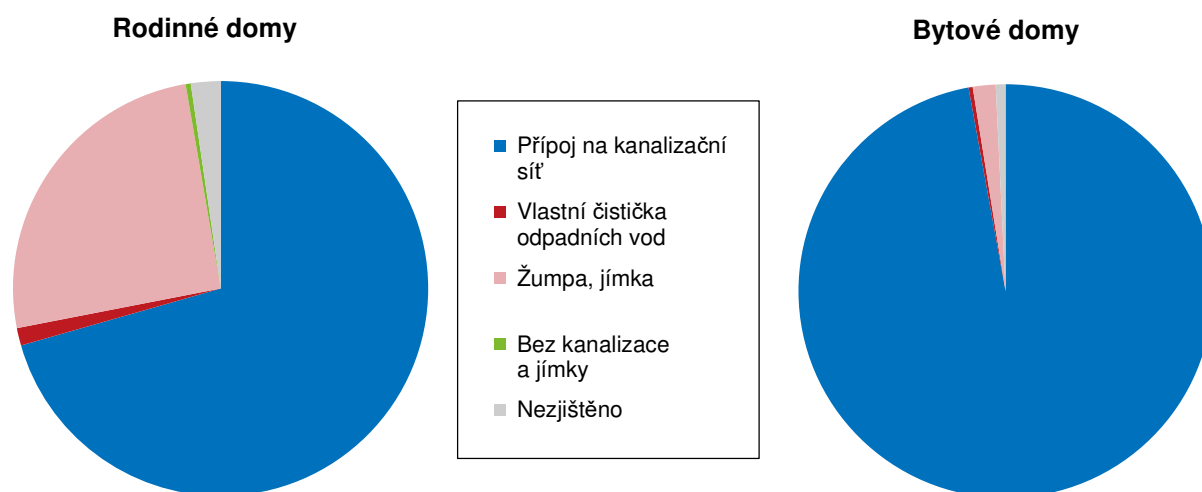
s největším průměrným počtem obytných místností byly v okresech Břeclav a Hodonín (4,5), nejmenší průměrný počet obytných místností byl jistěn v Brně (3,4).

**Tab. 7.2.7 Obydlené byty podle technické vybavenosti, druhu domu a okresů**

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

Kraj, okresy	Obydlené byty	z toho podíl bytů podle technické vybavenosti (%)							
		plyn zaveden do bytu	vodovod v bytě	v tom			připojení na kanalizaci	vlastní čistička odpadních vod	žumpa, jímka
				pouze z veřejné sítě	pouze ze soukromého zdroje	z veřejné sítě i soukromého zdroje			
<b>Rodinné domy</b>									
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>244 512</b>	<b>81,5</b>	<b>99,3</b>	<b>87,8</b>	<b>5,9</b>	<b>6,3</b>	<b>72,3</b>	<b>1,4</b>	<b>26,0</b>
Blansko	26 615	77,5	99,6	90,5	4,2	5,3	59,6	3,4	36,8
Brno-město	34 987	93,2	99,7	97,4	0,9	1,8	92,7	0,4	6,9
Brno-venkov	61 203	77,1	99,3	83,7	7,0	9,3	72,3	1,5	25,8
Břeclav	31 025	81,9	99,3	90,3	3,5	6,2	69,5	1,1	28,9
Hodonín	37 754	87,5	98,9	85,6	8,8	5,6	78,7	0,9	20,1
Vyškov	24 588	80,8	98,7	81,5	9,8	8,7	63,7	1,7	34,1
Znojmo	28 340	72,6	99,2	87,2	7,3	5,5	60,1	1,2	37,7
<b>Bytové domy</b>									
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>237 966</b>	<b>83,5</b>	<b>99,9</b>	<b>99,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,3</b>	<b>97,9</b>	<b>0,3</b>	<b>1,8</b>
Blansko	14 080	87,6	99,9	99,4	0,3	0,3	94,6	0,8	4,7
Brno-město	146 860	82,2	99,9	99,7	0,1	0,2	99,8	0,1	0,1
Brno-venkov	20 985	79,9	99,9	97,9	1,1	1,1	95,4	0,6	4,0
Břeclav	12 415	85,3	99,9	98,8	0,5	0,7	93,8	0,5	5,7
Hodonín	18 544	89,9	99,9	98,5	1,2	0,3	97,0	0,2	2,8
Vyškov	10 431	87,2	99,8	97,9	1,4	0,7	94,1	1,8	4,1
Znojmo	14 651	85,5	99,9	98,4	1,1	0,5	92,9	0,6	6,6

Struktura v oblasti technické vybavenosti obydlých bytů je vypočítána z počtu obydlých bytů, u nichž bylo technické vybavení zjištěno. Technická vybavenost bytů, jako je zavedení vodovodu či plynu do bytu nebo vytápění ústředním topením, se postupem času zvyšuje. V Jihomoravském kraji tak bylo vybaveno 99,6 % obydlých bytů vodovodem v bytě, přičemž z 93,4 % v těchto bytech byla zdrojem vody pouze veřejná síť. Plyn nemá do bytu zavedený již jen necelá pětina bytů (zaveden do 82,8 % obydlých bytů). Plyn je do bytů přiváděn téměř výhradně z veřejné sítě. Na kanalizaci bylo připojeno 85,0 % obydlých bytů. Zde platí, že čím menší obce, tím nižší podíl obcí s připojením (jen 16,7 % bytů v obcích do 199 obyvatel mělo připojení na kanalizaci).

**Graf 7.2.3 Obydlené byty podle způsobu odvádění odpadních vod z domu a druhu domu**

Úroveň vybavenosti byla v tomto směru prakticky totožná s republikovými hodnotami. Vyšší podíl v kraji ve srovnání s ČR byl u vybavení bytů plynem, podíl 82,8 % byl mezi kraji 2. nejvyšší po Moravskoslezském kraji (v ČR 71,3 %). Podílu bytů s přípojkou na kanalizační síť, jenž v kraji činil 85,0 % z obydlených bytů se zjištěným technickým vybavením, byl 4. nejvyšší v mezikrajském srovnání (v ČR 80,8 %).

Rozdíly ve vybavenosti mezi obydlenými byty v rodinných domech a byty v bytových domech jsou především v řešení připojení odpadních vod. Zatímco u bytů v rodinných domech má přípoj na kanalizační síť 72,3 % bytů a 26,0 % úhrnu bytů se zjištěným technickým vybavením má žumpu či jímku, u bytů v bytových domech má přípoj na kanalizační síť 97,9 % bytů a pouze 1,8 % bytů má přípoj na žumpu či jímku.

V meziokresním porovnání se podíly bytů v rodinných domech se zavedeným plynem pohybují od 72,6 % v okrese Znojmo po 93,2 % v Brně, podíly s vodovodem v bytě od 98,7 % v okrese Vyškov po 99,7 % v Brně a konečně podíly bytů s připojením na kanalizaci od 59,6 % v okrese Blansko po 92,7 % v Brně. Obdobně v bytových domech se pak podíly bytů se zavedeným plynem pohybují od 79,9 % v okrese Brno-venkov po 89,9 % v okrese Hodonín, podíly s vodovodem v bytě jsou vesměs stejné (zpravidla 99,9 %) a konečně podíly bytů s připojením na kanalizaci od 92,9 % v okrese Znojmo po 99,8 % v Brně.

**Tab. 7.2.8 Obydlené byty podle způsobu vytápění, energie používané k vytápění a druhu domu**

(podíly vypočteny ze zjištěných hodnot)

	Celkem	z toho podle způsobu vytápění				z toho podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění				
		ústřední dálkové	ústřední domovní	ústřední s vlastním zdrojem (v bytě)	lokální topidla (kamna)	z kotelny mimo dům	uhlí, koks, uhelné brikety	plyn	elektrina	dřevo, dřevěné pelety
<b>Počet</b>										
<b>Obydlené byty</b>	<b>490 005</b>	<b>129 507</b>	<b>94 069</b>	<b>196 771</b>	<b>38 345</b>	<b>129 567</b>	<b>4 569</b>	<b>242 479</b>	<b>42 575</b>	<b>31 680</b>
v tom:										
v rodinných domech	244 512	1 558	52 780	149 290	22 566	1 580	4 103	164 263	26 315	30 282
v bytových domech	237 966	126 263	38 917	45 435	15 147	126 298	413	74 916	15 165	1 072
v ostatních budovách	7 527	1 686	2 372	2 046	632	1 689	53	3 300	1 095	326
<b>%</b>										
<b>Obydlené byty</b>	<b>100,0</b>	<b>27,7</b>	<b>20,1</b>	<b>42,0</b>	<b>8,2</b>	<b>28,3</b>	<b>1,0</b>	<b>53,0</b>	<b>9,3</b>	<b>6,9</b>
v tom:										
v rodinných domech	100,0	0,7	22,7	64,1	9,7	0,7	1,8	70,8	11,3	13,0
v bytových domech	100,0	55,3	17,1	19,9	6,6	57,8	0,2	34,3	6,9	0,5
v ostatních budovách	100,0	24,4	34,3	29,6	9,1	25,7	0,8	50,2	16,6	5,0

Nejvíce obydlených bytů v kraji (42,0 %) je vybaveno ústředním topením s vlastním zdrojem (v bytě), více než čtvrtina bytů má dálkové ústřední topení, pětina bytů využívá ústřední domovní topení, lokální topidla (kamna) má jen 8,2 % bytů se zjištěným způsobem vytápění. Hlavním zdrojem energie k vytápění byl nejčastěji využíván plyn (53,0 %) nebo energie z kotelny mimo dům bez rozlišení paliva (28,3 %). Ostatní v kraji používané zdroje energie nepřekročily 10% podíl.

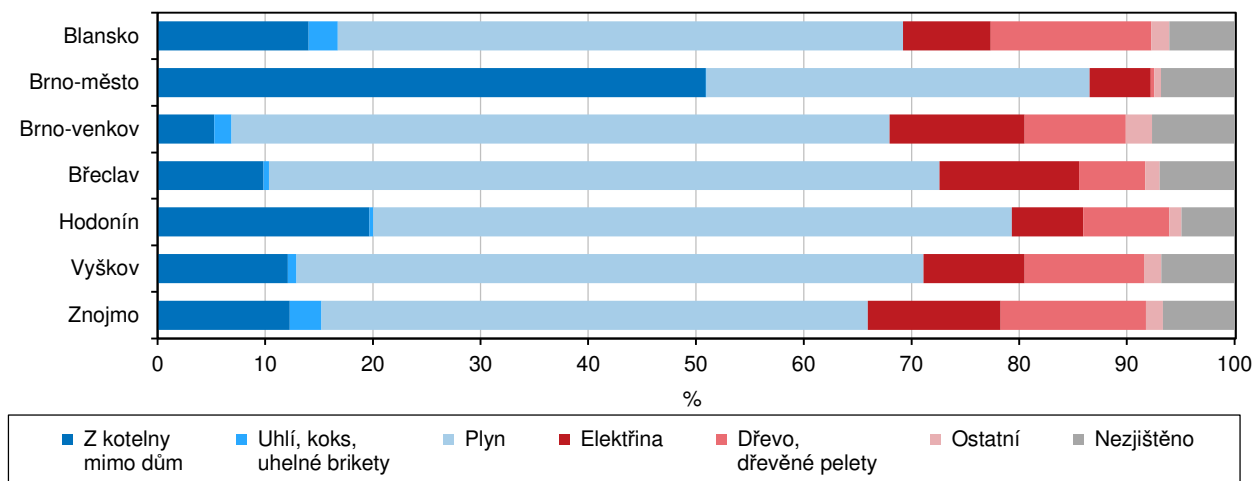
Většina obydlených bytů v kraji, a to 89,8 %, je vytápěna ústředním topením, 64,1 % bytů v rodinných domech má kotelnu v domě, kdežto 55,3 % bytů v bytových domech má kotelnu mimo dům. V podílu obydlených bytů vytápěných pomocí lokálních topidel (kamen) je Jihomoravský kraj na průměru ČR (8,2 %), u bytů vytápěných ústředním topením s vlastním zdrojem v bytě je se zmíněnou hodnotou 42,0 % nad celorepublikovým průměrem 34,4 %, naopak u ústředního dálkového s podílem 27,7 % pod celorepublikovým průměrem (ČR 35,2 %).

I vzhledem k vysoké vybavenosti bytů plynem náleží Jihomoravskému kraji prvenství v podílu obydlených bytů (53,0 %) vytápěných tímto zdrojem energie (v ČR 37,0 % bytů). Podíl bytů vytápěných uhlím, koksem či briketami (1,0 % bytů) je mezi kraji druhý nejnižší (po Praze, průměr ČR je 5,8 %) a podíl bytů vytápěných elektrinou (9,3 % bytů) je pátý nejvyšší a mírně nad průměrem ČR (9,4 %).

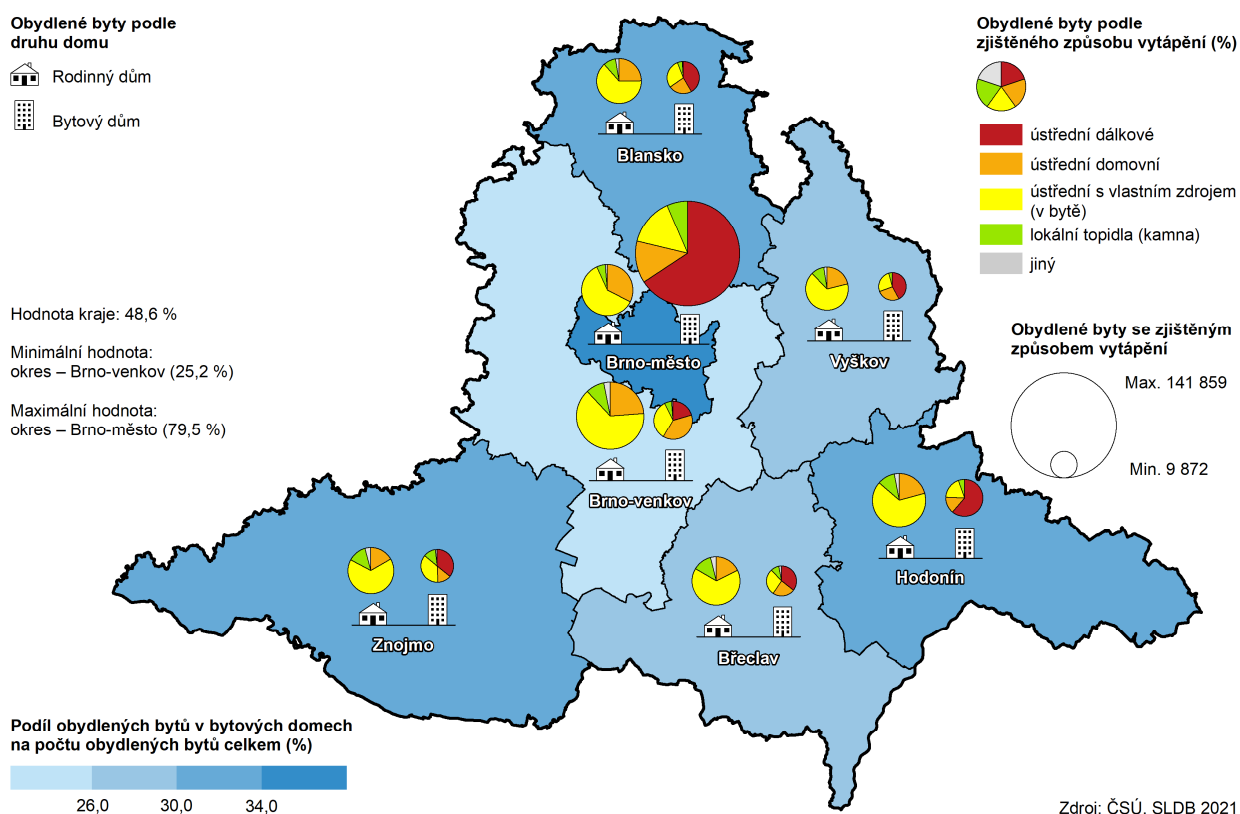


V meziokresním srovnání zobrazeném v grafu 7.2.4 zaujme relativně vyšší podíl používání uhlí v okresech Znojmo (2,9 %) a Blansko (2,7 %). Nad 60% podílem bytů používajících k vytápění plyn je okres Břeclav a Brno-venkov. Tyto okresy drží podílem necelých 13 % i prvenství v použití elektřiny k vytápění. Dřevo je nejpoužívanější v okrese Blansko (14,9 % obydlených bytů). V Brně je očekávaně nejvyšší podíl bytů využívajících tepla z kotelen mimo dům (50,9 % bytů).

**Graf 7.2.4 Obydlené byty podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění a okresů**



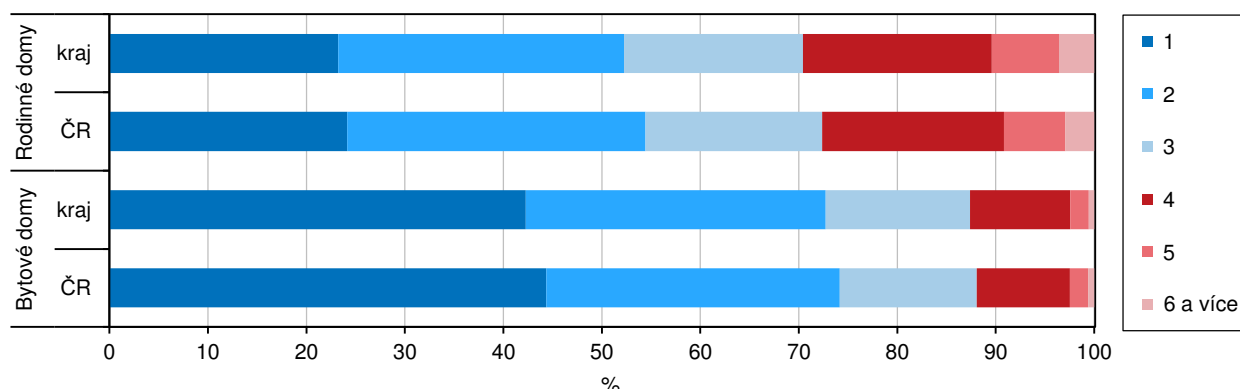
**Obydlené byty podle druhu domu a způsobu vytápění v okresech Jihomoravského kraje**



Průměrný obydlený byt v Jihomoravském kraji má 92,2 m<sup>2</sup> obytné plochy, jsou v něm 4,0 obytné místnosti (bylo již uvedeno, že obytnou místností je místnost s plochou 4 m<sup>2</sup> a větší včetně kuchyně), v bytě žije 2,35 osob. Na 1 osobu tak připadá 38,5 m<sup>2</sup> obytné plochy a na 1 obytnou místnost připadá 0,60 bydlících osob. Průměrný obydlený byt v rodinném domě má parametry mnohem příznivější – 120,1 m<sup>2</sup> obytné plochy, 4,8 obytných místností, v bytě žije 2,70 osob. Na 1 osobu tak připadá 44,0 m<sup>2</sup> obytné plochy a na 1 obytnou

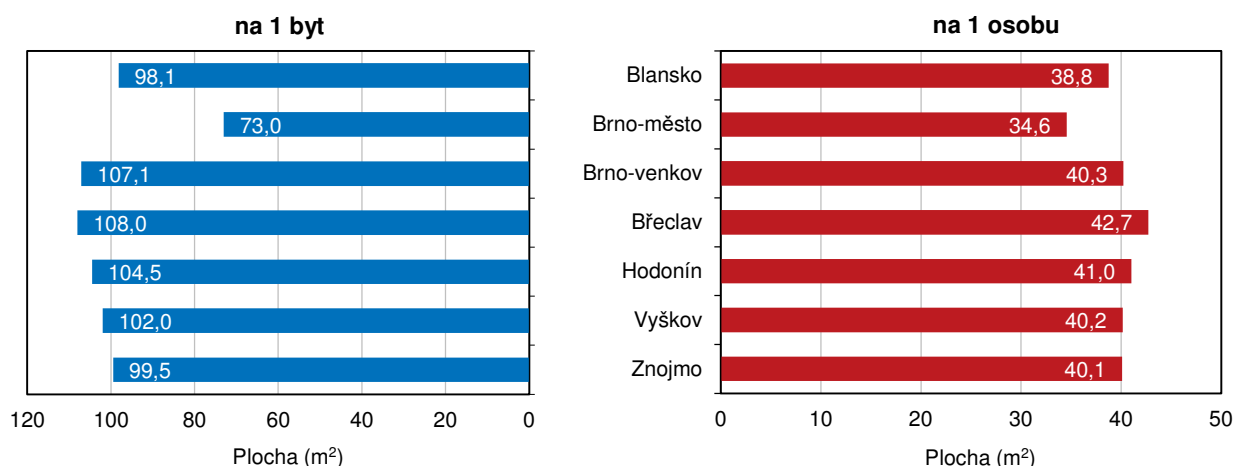
místnost připadá 0,57 bydlících osob. Naproti tomu v bytě v bytovém domě je pouze 63,9 m<sup>2</sup> obytné plochy, je v něm 3,2 obytných místností, v bytě žije ale jen 2,01 osob. Na 1 osobu tak připadá 31,1 m<sup>2</sup> obytné plochy a na 1 obytnou místnost připadá 0,65 bydlících osob.

### Graf 7.2.5 Obydlené byty podle počtu osob v bytě a druhu domu



V obydleném bytě v kraji tedy bydlelo v průměru 2,35 osob, což v mezikrajském srovnání znamenalo 4. nejvyšší hodnotu (v ČR 2,26). Průměr 2,01 osob v bytě v bytovém domě byl mezi kraji spolu se Středočeským krajem 2. nejvyšší (v ČR 1,97), 2,70 bydlících osob v bytě v rodinném domě byl v mezikrajském srovnání počet 3. nejvyšší (v ČR 2,62). Zatímco v Brně bydlelo v bytě 2,07 osob, v okrese Brno-venkov to bylo 2,61 osob.

### Graf 7.2.6 Obydlené byty podle průměrné celkové plochy na 1 byt a na 1 osobu a podle okresů

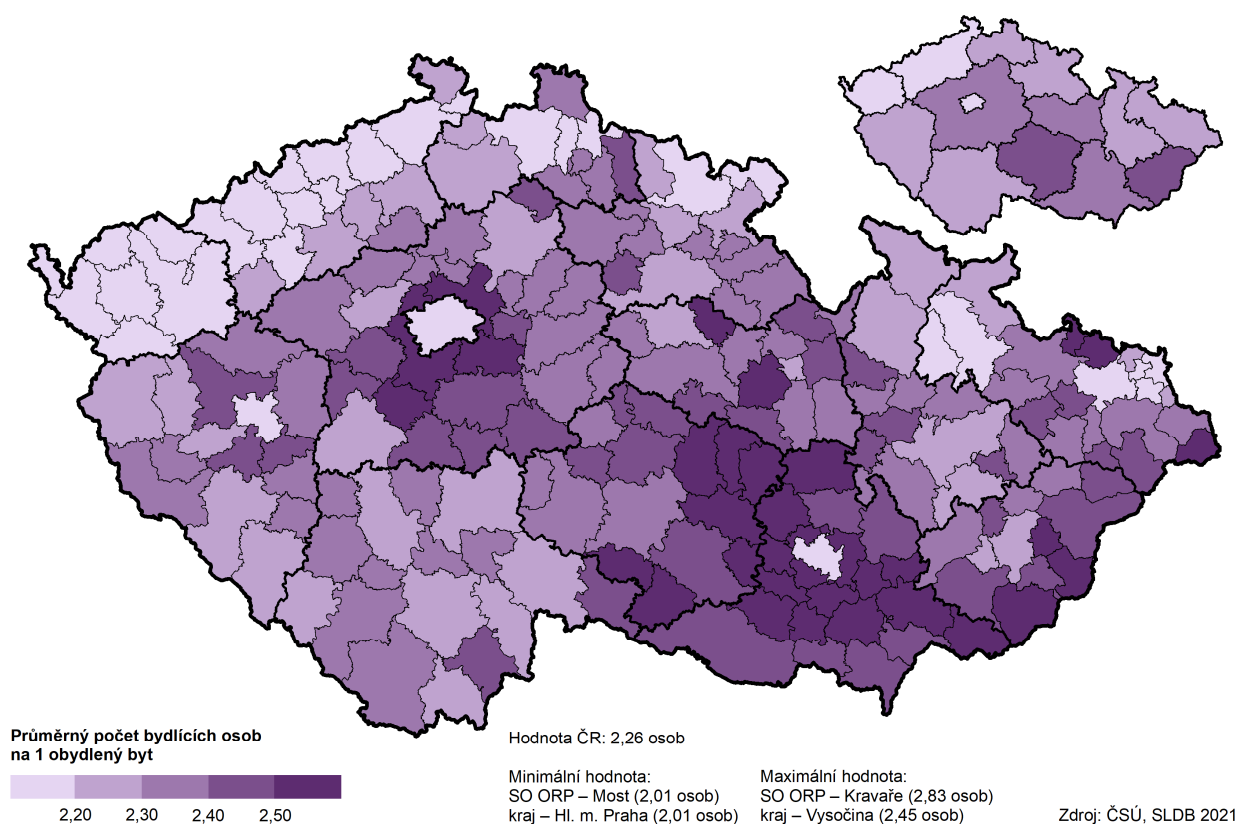


Nejvíce jsou zastoupeny byty, kde obvykle bydlí pouze 1 osoba, což je případ třetiny bytů v kraji (161 560 bytů, tj. 33,0 %). S počtem osob v bytě počet bytů klesá - na druhém místě byly byty se 2 osobami (145 060 bytů, 29,6 %), nejmenší zastoupení pak měly byty s počtem osob 6 a více osob (10 089 bytů, 2,1 %). Byty s jednou osobou byly nejčastěji v Brně, v ostatních okresech převažovaly byty se 2 osobami.

**Tab. 7.2.9 Charakteristiky úrovně bydlení v obydlených bytech podle druhu domu**

	Osoby bydlící v bytech		Obytné místnosti s plochou 4 m <sup>2</sup> a více <sup>1)</sup>		Průměrný počet osob na 1 obytnou místnost	Celková plocha (m <sup>2</sup> )	
	celkem	na 1 byt	celkem	na 1 byt		na 1 byt	na 1 osobu
<b>Obydlené byty celkem</b>	<b>1 151 283</b>	<b>2,35</b>	<b>1 839 420</b>	<b>4,0</b>	<b>0,60</b>	<b>92,2</b>	<b>38,5</b>
v tom:							
v rodinných domech	659 302	2,70	1 117 098	4,8	0,57	120,1	44,0
v bytových domech	478 078	2,01	703 314	3,2	0,65	63,9	31,1
v ostatních budovách	13 903	1,85	19 008	2,8	0,68	68,7	36,3

<sup>1)</sup> včetně kuchyně

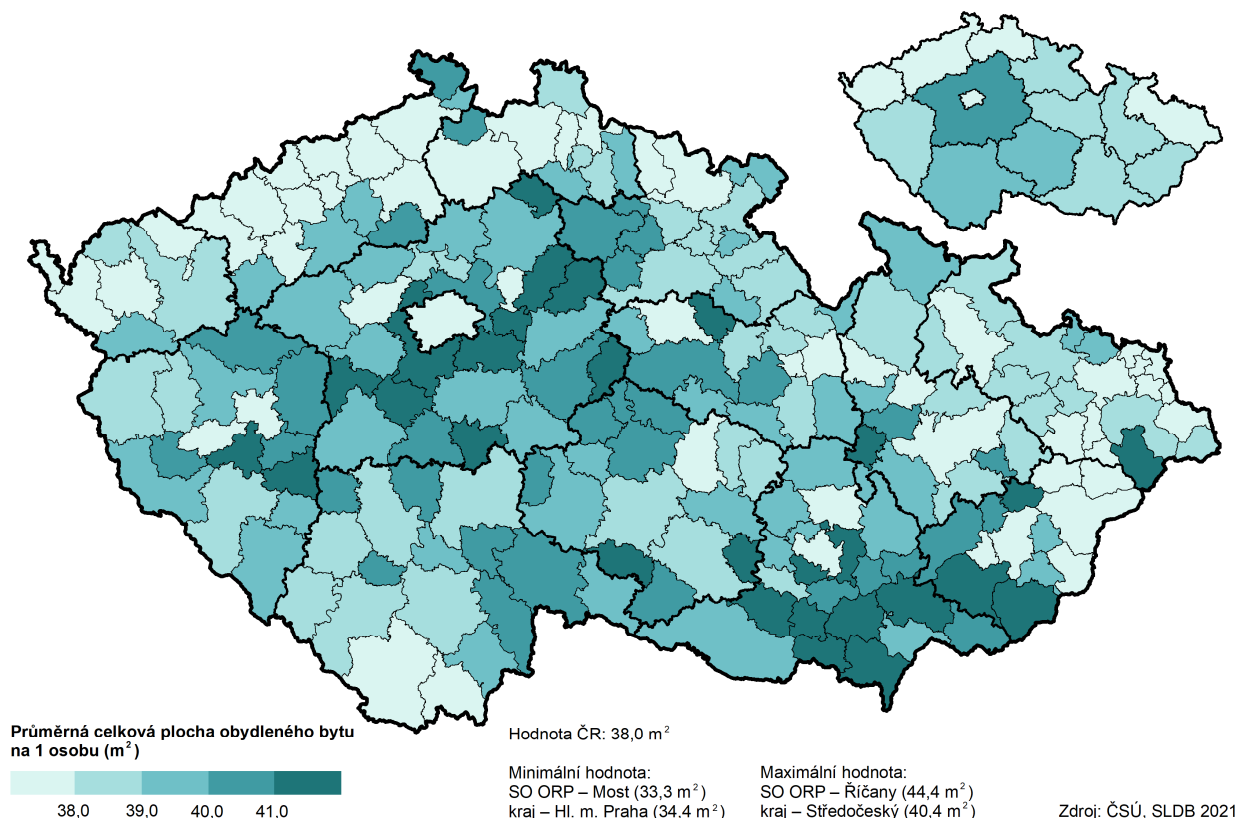
**Průměrný počet osob v bytě ve správních obvodech ORP a krajích**

V jednom obydleném bytě v kraji bylo v průměru 4,0 obytné místnosti. Co do počtu místností byty v kraji v rámci ČR patří k mírně nadprůměrným (v ČR 3,9). Na 1 byt v bytovém domě připadalo v průměru 3,2 obytných místností (2. nejnižší hodnota mezi kraji, v ČR 3,3). Jeden byt v rodinném domě měl v mezikrajském porovnání 4,7 až 4,9 místnosti, Jihomoravský kraj s hodnotou 4,8 odpovídal celorepublikovému průměru.

Ve srovnání okresů v kraji je 3,4 obytných místností v Brně nejnižším počtem. Nejvíce místností mají v průměru byty v okrese Břeclav a Hodonín (4,5 místností).

Na 1 obytnou místnost v kraji připadlo v průměru 0,60 bydlících osob, tedy mírně nad celorepublikový průměr 0,59 osob na místnost. V 1 obytné místnosti v bytě v rodinném domě bylo v průměru 0,57 osob (v ČR 0,56), v bytě v bytovém domě to bylo v průměru 0,65 osob (v ČR 0,62).

## Průměrná celková plocha bytu na osobu ve správních obvodech ORP a krajích



Z pohledu velikosti obydlených bytů převažovaly byty s celkovou plochou 60,0 až 79,9 m<sup>2</sup> (25,8 % ze zjištěných hodnot), nejméně bylo bytů s celkovou plochou do 39,9 m<sup>2</sup> (7,2 %). Také zde bylo téměř 64 tisíc bytů (14,1 %) o velikosti 150,0 a více m<sup>2</sup>, které se nacházely především v okrese Brno-venkov. V rodinných domech převažovaly byty s celkovou plochou 150,0 a více m<sup>2</sup> (27,3 % bytů), s klesající plochou klesala i jejich četnost. V bytových domech převažovaly obydlené byty s celkovou plochou 60,0 až 79,9 m<sup>2</sup> (40,5 %), významné bylo i 30% zastoupení bytů s celkovou plochou 40,0 až 59,9 m<sup>2</sup>.

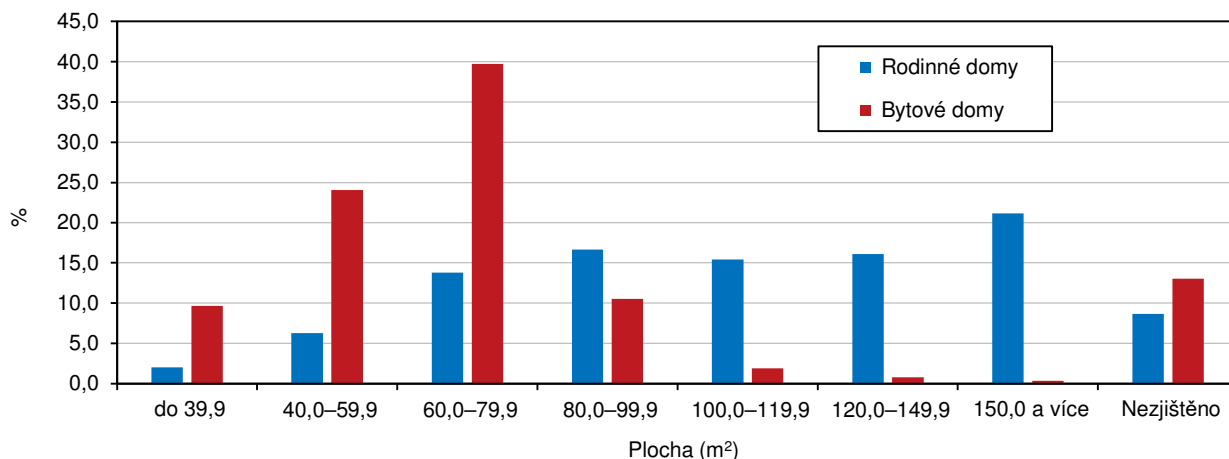
Tab. 7.2.10 Obydlené byty podle druhu domu a celkové plochy bytu

(podíl vypočtený ze zjištěných hodnot)

	Obydlené byty				Struktura obydlených bytů (%)			
	celkem	v tom			celkem	v tom		
		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách		v rodinných domech	v bytových domech	v ostatních budovách
<b>Obydlené byty</b>	<b>490 005</b>	<b>244 512</b>	<b>237 966</b>	<b>7 527</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
z toho s celkovou plochou v m <sup>2</sup> :								
do 39,9	32 798	4 985	25 904	1 909	7,2	2,2	11,8	28,7
40,0–59,9	80 724	13 421	65 807	1 496	17,8	5,9	30,0	22,5
60,0–79,9	117 130	27 220	88 765	1 145	25,8	12,0	40,5	17,2
80,0–99,9	64 975	37 127	27 079	769	14,3	16,3	12,3	11,6
100,0–119,9	47 000	39 182	7 310	508	10,4	17,2	3,3	7,6
120,0–149,9	47 102	43 567	3 151	384	10,4	19,1	1,4	5,8
150,0 a více	63 832	62 044	1 345	443	14,1	27,3	0,6	6,7

V meziokresním srovnání počtem vesměs také převažovaly byty s celkovou plochou 60,0 až 79,9 m<sup>2</sup> s výjimkou okresů Brno-venkov a Břeclav, ve kterých byly nejpočetnější byty s celkovou plochou 150,0 a více m<sup>2</sup>.

**Graf 7.2.7 Obydlené byty podle druhu domu a celkové plochy bytu**



Jak již bylo zmíněno, obydlý byt v kraji měl v průměru 92,2 m<sup>2</sup> celkové plochy, což je mezi kraji pátá nejvyšší hodnota. Průměrná celková plocha bytu v ČR byla 87,6 m<sup>2</sup>.

Celková plocha bytů v rodinných domech dosáhla v průměru 120,1 m<sup>2</sup> (2. nejvyšší hodnota mezi kraji, v ČR 117,2 m<sup>2</sup>). Byty v bytových domech v kraji měly průměrnou plochu 63,9 m<sup>2</sup>, jenž byla mezi kraji 6. nejvyšší (v ČR 63,5 m<sup>2</sup>).