

1. DOMOVNÍ FOND

Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 přineslo poměrně překvapivé údaje o domovním a bytovém fondu. Bylo sečteno téměř 2 milióny domů, to znamená zhruba o 100 tisíc domů více než při posledním sčítání v roce 1991. Z tohoto počtu však více než šestina domů je neobydlených. Z dále uvedených údajů je zřejmé, že přírůstek domovního fondu v posledním desetiletí je nejvyšší v posledních třiceti letech. U bytového fondu je naopak přírůstek v posledním desetiletí nejnižší od roku 1970.

Je to dáno tím, že ve výstavbě posledních deseti let převažovaly především rodinné domy, tedy domy s jedním, maximálně dvěma byty a výrazně se snížila výstavba velkých panelových domů s desítkami bytů (z přírůstku v posledním desetiletí vyplývá poměr mezi byty a domy 3:1, zatímco v předchozích desetiletích to byl při převažující výstavbě bytových domů poměr 8 – 9:1).

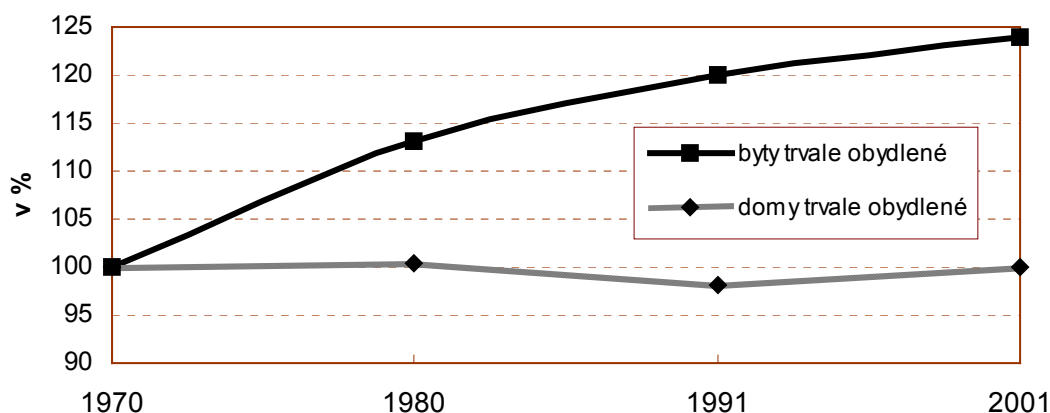
Vývoj domovního a bytového fondu v letech 1970-2001

Rok sčítání	Domy			Byty			Podíl bytů trvale obydlených v %
	celkem	trvale obydlené	neobydlené	celkem	trvale obydlené	neobydlené	
1970	1 765 088	1 627 663	137 425	3 216 631	3 088 841	127 790	96,0
1980	1 830 891	1 634 304	196 587	3 781 411	3 494 846	286 565	92,4
1991	1 868 541	1 597 076	271 465	4 077 193	3 705 681	371 512	90,9
2001	1 969 018	1 630 705	338 313	4 366 293	3 827 678	538 615	87,7
Rozdíly:							
1980 - 1970	65 803	6 641	59 162	564 780	406 005	158 775	-3,6
1991 - 1980	37 650	-37 228	74 878	295 782	210 835	84 947	-1,5
2001 - 1991	100 477	33 629	66 848	289 100	121 997	167 103	-3,2

Zvyšování počtu domů potvrzují výsledky každého sčítání; na první pohled paradoxně nejnižší přírůstek byl zjištěn mezi roky 1980 a 1991. Zde je třeba podotknout, že v roce 1991 v rámci sčítání lidu, domů a bytů probíhal i soupis objektů individuální rekreace a bylo prokázáno (podrobněji viz kapitola 2), že část neobydleného domovního fondu byla zahrnuta právě do tohoto soupisu; nebyla tedy zahrnuta do domovního fondu, přestože u nich nedošlo k vyčlenění z bytového fondu. Tyto domy byly pak v rámci sčítání 2001 opět správně zahrnuty do domovního fondu a zvyšují tak jeho přírůstek proti roku 1991.

Přírůstek neobydlených domů (domů bez osoby s trvalým nebo dlouhodobým pobytem) od roku 1991 byl proti přírůstku obydlých domů (domy s alespoň jednou trvale nebo dlouhodobě bydlící osobou) dvojnásobný. Tato skutečnost se projevila v poměrně výrazném nárůstu podílu neobydlených domů – ze 14,5 % na 17,2 %. Z hlediska územního se přírůstek neobydlených domů realizoval převážně na venkově, v malých obcích. Zatímco v roce 1991 byl podíl neobydlených domů v obcích do 1 000 obyvatel 21,1 %, v roce 2001 dosáhl již 25,9 %. Lze tedy konstatovat, že zatímco počet trvale obydlých domů se proti roku 1970 téměř nezměnil (přírůstek 3,0 tisíc domů znamená nárůst jen o 0,2 %), tak téměř celý přírůstek domovního fondu se realizoval v nárůstu neobydlených domů (přírůstek o 200,9 tisíc domů znamená nárůst o více než 146 %).

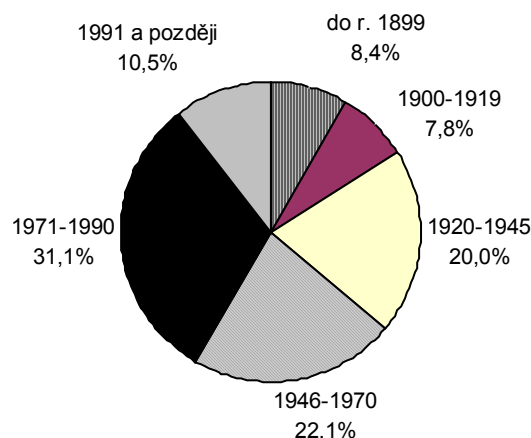
Vývoj počtu bytů a domů trvale obydlených v %



Počet trvale obydlených domů byl v roce 2001 téměř shodný s rokem 1970, avšak ve stejném počtu domů bydlí nyní o téměř půl miliónu osob více. Změnila se i struktura obydlených domů. Podíl rodinných domů na obydleném domovním fondu se nejprve snižoval z hodnoty 86,5 % v roce 1970 až do roku 1991, aby se následně v roce 2001 zvýšil až na hodnotu vyšší než v roce 1970 – 88,0 %. Podíl ostatních budov s bydlicími osobami se postupně snižoval až na 1,5 % v roce 2001. Podíl bytových domů se nejdříve zvyšoval z 10,5 % až na 12,2 % v roce 1991, ale v roce 2001 se naopak velmi výrazně snížil až na 10 %.

K tomu je však nutno uvést, že zhruba 30 tisíc jedno - až tříbytových domů, které byly v roce 1991 sečteny jako bytové domy, protože svou velikostí nesplňovaly podmínky pro zařazení do kategorie rodinných domů, byly v roce 2001 zařazeny do rodinných domů (jediným kritériem velikosti rodinného domu je nyní to, že má maximálně tři nadzemní podlaží a tři byty). Při použití stejné klasifikace druhu domu jako v roce 1991 by podíl rodinných domů v roce 2001 byl o 1,5 % nižší, tedy stejných 86,5 % jako v roce 1970 a podíl bytových domů (11,5 %) by byl vyšší než v roce 1970.

Podíl obydlených domů podle období výstavby v roce 2001 v %



V důsledku nové výstavby nebo výrazné rekonstrukce domů a naopak převodem do skupiny neobydlených domů se změnila i struktura domů podle stáří. V desetiletí 1991-2001 bylo postaveno nebo zrekonstruováno přes 170 tisíc domů, z toho 154,9 tisíc rodinných domů a 11,5 tisíc bytových domů. Tyto domy tvoří zhruba desetinu obydleného domovního fondu. Naopak více než 8 % domovního fondu je ještě z devatenáctého století a dalších téměř 8 % z období do roku 1919. Celkem

tedy téměř každý šestý dům je starší osmdesát let (všechny údaje i v grafu jsou počítány ze zjištěných období výstavby).

Ve všech obdobích až na jednu výjimku tvořil podíl rodinných domů v nové nebo rekonstruované výstavbě 86 - 91 % (přitom nejvyššího podílu bylo dosaženo právě v posledním desetiletí). Touto výjimkou bylo období hned po druhé světové válce, kde se podíl rodinných domů snížil až na 80 % a naopak podíl bytových domů dosáhl až 18,2 %. Opakem je období posledního desetiletí, kdy naopak podíl bytových domů v nové výstavbě dosáhl svého minima (byl téměř poloviční proti období 1971 - 1990). Tyto i další charakteristiky domovního fondu jsou uváděny jen za domy s byty, nejsou zde započítány ubytovací zařízení s trvale bydlícími osobami, ale bez bytů.

Domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce k 1.3.2001

Druh budovy	Domy celkem	Období výstavby v %						Průměrné stáří v letech
		do r.1899 a nezj.	1900-1919	1920-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2001	
Rodinné domy	1 406 806	87,0	86,8	90,4	80,8	86,2	90,9	47,1
Bytové domy	195 270	9,2	10,9	8,3	18,2	12,9	6,7	44,5
Ostatní budovy	24 713	3,8	2,3	1,3	1,0	0,9	2,4	56,1
Celkem	1 626 789	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	46,9

Průměrné stáří domů bylo v době sčítání zhruba 47 let, tedy o 2 roky nižší než v roce 1980. Nová výstavba a především rekonstrukce domů se promítly rozdílně do stáří domů podle druhu budovy. Zatímco stáří bytových domů se od roku 1980 mění jen minimálně, větší rozdíly jsou i v důsledku rekonstrukcí v jednotlivých sčítáních ve stáří rodinných domů. V roce 1980 byly rodinné domy starší o sedm let, v roce 1991 dokonce o 13 let, ale v roce 2001 je mezi stářím rodinných a bytových domů jen minimální rozdíl dva a půl roku.

Relativně velký rozdíl mezi stářím bytových a rodinných domů v roce 1991 je však ovlivněn i změnou metodiky. Tradičně se v našich sčítáních zjišťuje stáří domu podle období výstavby nebo rekonstrukce domu. V roce 1991 se však zjišťovalo jak období výstavby, tak období rekonstrukce domu a stáří domu bylo počítáno z období výstavby. Sčítáním v roce 1991 bylo zjištěno, že dvě třetiny domů postavených do roku 1899 byly již zrekonstruovány, u domů postavených v letech 1920-1945 byla v roce 1991 zrekonstruována více než polovina z nich.

K poměrně výrazným změnám došlo i ve vlastnické struktuře domů. Převážná většina domovního fondu je ve vlastnictví fyzických osob - téměř 86 %, tj. zhruba o 4 % více než v letech 1991 a 1980. Přitom v nové výstavbě podíl domů ve vlastnictví fyzických osob dosahuje téměř 91 %.

Naopak výrazně se snížil podíl domů ve vlastnictví obcí a státu, především v důsledku privatizace bytového fondu a nízké výstavby obecních domů poklesl z 13,4 % na 4,8 %.

Rovněž podíl domů stavebních bytových družstev poklesl až na úroveň roku 1980. Necelé 1 % domů bylo po roce 1991 převedeno do vlastnictví právnické osoby (nejčastěji družstva), která byla zřízena za účelem privatizace domu.

Podíl rodinných domů ve vlastnictví fyzických osob v roce 2001 činil – 96,8 %. Jen necelých 45 tisíc rodinných domů mělo jiného vlastníka (0,9 % tvořily rodinné domy ve vlastnictví obce, státu a stejný podíl domů vlastnily jiné právnické osoby).

Zvýšil se i počet bytových domů ve vlastnictví fyzických osob. Zatímco v roce 1980 jich bylo 22 tisíc, v roce 2001 jich bylo již téměř 29 tisíc (tj. téměř 15 % všech bytových domů). Největším vlastníkem bytových domů zůstala obec (stát) s podílem 28,5% všech bytových domů.

Ostatní budovy byly převážně ve vlastnictví obce a státu (přes dvě pětiny), ale již na druhém místě byly jako vlastníci fyzické osoby (více než čtvrtina domů).

Trvale obydlené domy s byty podle období výstavby, vlastníka a počtu bytů k 1. 3. 2001

	Domy celkem		Období výstavby v %					Struktura domů v r. 1991
			do r.1899 a nežj.	1900- 1945	1946- 1970	1971- 1990	1991- 2001	
	abs.	v %						
Vlastnictví domu:								
fyzická osoba	1 397 377	85,9	85,1	90,6	79,6	84,7	90,8	81,9
obec, stát,	77 998	4,8	6,3	4,6	6,5	3,7	3,8	13,4
stavební bytové družstvo	41 808	2,6	0,1	-	3,0	5,6	1,6	3,2
družstvo zal. za účel. privatiz	12 404	0,8	0,3	0,5	1,6	0,8	0,2	.
jiná právnická osoba	33 333	2,0	2,5	1,8	2,7	1,8	1,7	1,3
kombinace vlastníků	55 883	3,4	1,8	2,4	6,3	3,4	1,7	.
ostatní	7 486	0,5	3,9	0,1	0,3	0,0	0,2	0,2
Počet bytů v domě:								
1	1 174 194	72,2	79,5	75,2	66,9	68,2	80,4	75,3
2	245 762	15,1	10,4	14,3	14,6	18,7	12,1	12,1
3-4	51 241	3,1	4,8	4,5	3,3	1,8	1,9	3,2
5-9	68 366	4,2	3,8	3,4	7,6	3,4	2,0	4,3
10-19	56 157	3,5	1,3	2,0	5,5	4,4	2,1	3,3
20 a více	31 069	1,9	0,2	0,6	2,1	3,6	1,5	1,8

Jen k mírným změnám došlo ve velikostním složení domů podle počtu bytů. Nejvýraznější změna proti roku 1991 je v podílech domů s jedním a dvěma byty. Celý úbytek podílu jednobytových domů se přenesl do přírůstku dvoubytových domů – a není to záležitost výstavby domů v posledních deseti letech. Znamená to, že poměrně velká část rodinných domů postavených nebo deklarovaných v minulosti jako jednobytové, byla buď přestavěna na dvoubytové nebo došlo jen ke změně deklarace a místo jednobytového domu byl sečten dvoubytový. Kromě stálého, i když v posledním desetiletí již pomalejšího, nárůstu počtu domů s relativně vysokými počty bytů nedošlo v tomto složení k větším změnám.

Průměrný počet bytů na jeden trvale obydlený dům v rodinných domech se zvýšil od roku 1991 z 1,1 na 1,2. Podíl jednobytových rodinných domů dosáhl 82,1 %. Rovněž v bytových domech došlo k nárůstu průměrného počtu z 8,2 bytu v roce 1970 přes 9,9 bytu v roce 1991 až na 11,8 bytu na jeden dům v roce 2001. Dvacetibytových a větších domů je již téměř šestina z celkového počtu bytových domů (v roce 1991 to byla pouze osmina domů).

Rodinné domy jsou převážně jednopatrové (55,5 %), podíl přízemních dále klesá (41,8 %). Přízemní rodinné domy jsou převážně z výstavby do roku 1960, v dalších letech podíl přízemních klesal až na jednu čtvrtinu v období 1981-1990, v posledním desetiletí se tento podíl opět mírně zvyšoval (v období po roce 1996 na jednu třetinu).

Nejstarší bytové domy (z devatenáctého století) jsou převážně jednopatrové, z pozdějšího období jsou převážně dvoupatrové až třípatrové. V osmdesátých letech a ještě začátkem devadesátých let byla téměř polovina nově stavěných bytových domů se 6 a více nadzemními podlažími. Avšak ve výstavbě bytových domů po roce 1995 již opět převažují dvou a třípatrové domy. Celkem je v ČR 8,5 tisíce bytových domů s devíti a více nadzemními podlažími.

K výraznému zlepšení došlo u vybavení trvale obydlených domů. Nové domy jsou samozřejmě budovány s lepším vybavením, ale výrazně se na zvyšování úrovně vybavenosti podílí i modernizace domů (připojení na vodovod, plyn, změny ve způsobu vytápění).

K nejvýraznějšímu zvýšení došlo u napojení domů na plyn. Zatímco před deseti lety byl plyn přiveden jen do necelé čtvrtiny domů, v roce 2001 to bylo již do tří pětín všech domů. Bylo to způsobeno především rozsáhlou akcí na přeměnu vytápění, která byla podporována státem a proběhla převážně v první polovině devadesátých let, ale v menší míře pokračuje až doposud. Podíl domů s plynem je tak poprvé vyšší než podíl domů napojených na veřejnou kanalizační síť.

Téměř všechny domy jsou již vybaveny vodovodem. Více než tři čtvrtiny domů jsou napojeny na veřejný vodovod, více než pětina domů má vlastní domácí vodovod (ještě v roce 1970 více než polovina domů nebyla napojena na veřejný vodovod). Přes polovinu se dostal i podíl domů napojených na kanalizaci z veřejné sítě. Téměř tři čtvrtiny domů jsou vybaveny ústředním topením (drtivá většina z nich má kotelnu v domě). V nové výstavbě jsou tyto podíly ještě vyšší.

Trvale obydlené domy s byty podle technického vybavení k 1.3.2001 (v %)

Druh budovy	Domy celkem		Období výstavby v %					Struktura domů v r. 1991 (v%)
	abs.	v %	do r.1899 a nezj.	1900-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2001	
Vodovod								
- z veřejné sítě	1 250 712	76,9	64,8	76,7	76,8	79,5	81,1	67,4
- domácí	341 514	21,0	24,2	20,6	22,3	20,4	18,4	28,3
Kanalizace								
- z veřejné sítě	852 742	52,4	38,5	52,2	53,9	55,6	53,3	41,3
- domovní čistička odpad. vod	19 880	1,2	0,7	0,6	0,6	1,1	4,8	.
- žumpa, jímka	724 743	44,6	50,6	45,1	44,8	43,0	41,3	54,5
Plyn								
- z veřejné sítě	898 685	55,2	36,8	54,4	59,0	58,5	56,9	24,4
- domovní zásobník	23 026	1,4	1,6	1,5	1,2	1,2	2,1	.
Ústřední topení								
- dálkové topení celkem	84 416	5,2	0,9	1,2	9,9	7,5	2,9	4,3
- dálkové topení na pevná pal.	35 764	2,2	0,3	0,5	4,6	3,0	1,1	2,8
- bloková kotelnice celkem	13 411	0,8	0,2	0,2	0,9	1,5	0,7	1,5
- bloková kotelnice na pevná pal.	2 302	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,8
- kotelnice v domě celkem	1 092 196	67,1	40,9	58,6	64,5	81,6	76,4	37,6
- kotelnice v domě na pevná pal.	391 994	24,1	19,7	20,6	23,3	30,1	21,3	30,9

Výrazně vyšší úroveň technického vybavení domů je v bytových domech (na plyn je napojeno 53 % rodinných domů, ale téměř 77 % bytových domů, na kanalizační síť pak 47 % rodinných domů, ale téměř 89 % bytových domů). Souvisí to s tím, že bytové domy jsou umístěny především ve městech, kde existuje kanalizační síť a byla provedena plynofikace, zatímco rodinné domy především v malých obcích se na kanalizaci nebo plyn nemohou připojit, protože zkrátka v těchto obcích není. Pouze u vybavení ústředním topením, které není závislé na žádné síti, je vyšší vybavení rodinných než bytových domů (75 % a 60 %).

Trvale obydlené domy podle materiálu nosných zdí

Materiál nosných zdí	1980		1991		2001	
	trvale obydlené domy s byty					
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
cihly, tvárnice, cihlové bloky	860 372	52,6	861 455	53,9	989 945	60,9
kámen	110 282	6,8	74 893	4,7	42 648	2,6
kámen a cihly	489 948	30,0	491 108	30,8	388 760	23,9
stěnové panely	54 238	3,3	79 448	5,0	79 537	4,9
dřevo	37 606	2,3	28 720	1,8	17 326	1,1
nepálené cihly	75 885	4,6	56 907	3,6	34 558	2,1
jiný a nezjištěný	5 973	0,4	4 545	0,3	74 015	4,5
celkem	1 634 304	100,0	1 597 076	100,0	1 626 789	100,0

Ke změnám došlo i ve struktuře domů podle materiálu nosných zdí. Více než devět desetin všech nových domů je postaveno z cihel, tvárnic a cihlových bloků, případně v kombinaci s kamenem. Podíl domů, u nichž je jako materiál nosných zdí použit kámen, výrazně klesá.

Výrazně v posledních letech poklesla výstavba domů z panelů (po roce 1995 tvořily domy z panelů pouze 1,5 % všech nově postavených domů, zatímco v sedmdesátých a osmdesátých letech byl z panelů každý desátý nově postavený dům), podíl těchto domů na celkovém domovním fondu se však snížil jen nepatrně. V důsledku úbytku domovního fondu (v posledních letech i vlivem povodní) výrazně poklesl i podíl domů z nepálených cihel (tvoří již jen 2 % domovního fondu).

Vzhledem ke zvýšenému počtu neobydlených domů nabývají na významu také důvody neobydlenosti domu.

Zjišťované důvody neobydlenosti se při jednotlivých sčítáních částečně měnily, takže v delším časovém horizontu lze srovnávat jen některé z nich. Přesto však je zřejmé, že nejvíce neobydlených domů slouží k rekreaci. Podíl těchto domů z celkového počtu neobydlených se udržuje mírně nad polovinou (pouze v roce 1991 se vlivem chybného zařazení části neobydleného domovního fondu do souběžně probíhajícího soupisu objektů individuální rekreace dostal pod tuto hranici).

Vývoj počtu neobydlených domů podle důvodu neobydlenosti v letech 1980-2001

Důvody neobydlenosti	1980	1991	2001	2001/1980 v %
Neobydlené domy celkem	196 587	271 465	338 313	172,1
z toho podle důvodu:				
změna uživatele	.	14 044	6 146	x
slouží k rekreaci	106 321	128 387	170 477	160,3
přestavba domu	22 984	43 123	22 644	98,5
nezpůsobilý k bydlení, určen k demolici	22 444	34 986	40 308	179,6
pozůstal. nebo soudní řízení	.	13 159	8 625	x
obydlen přechodně	.	.	38 251	x
jiný a nezjištěný důvod	44 838	37 766	51 862	115,7

Pomineme-li nspecifikované a nezjištěné důvody neobydlenosti, tak druhou největší položkou jsou neobydlené domy, které nelze bez dalších větších úprav k bydlení použít, tzn. domy nezpůsobilé k bydlení či určené k demolici. Počet domů neobydlených právě z tohoto důvodu se rovněž celkem pravidelně zvyšuje.

Poměrně významný podíl při posledním sčítání tvořily domy obydlené přechodně. Šlo o domy, v nichž bydlí jedna nebo i více osob, ale žádná z nich nemá v domě trvalý pobyt. Tento důvod nebyl v předchozích sčítáních zjišťován, takže nelze posoudit, jak se počty domů neobydlených z tohoto důvodu vyvíjejí.

Z ostatních důvodů neobydlenosti domů je významnější ještě přestavba domu (necelých 7 % z celkového počtu neobydlených domů).

Podíl dalších důvodů neobydlenosti domů proti roku 1991 výrazně poklesl a nepřesahuje ani 3%.

**Neobydlené domy podle důvodů neobydlenosti
k 1.3.2001**

