

VELIKOST BYTŮ

Vývoj velikosti bytů je výsledkem souhrnného vlivu řady faktorů. Patrná je zejména velice těsná závislost mezi velikostí bytů a strukturou bytového fondu z hlediska druhu domu, protože v rodinných domech jsou zpravidla větší byty než v domech bytových. Hodnota koeficientu korelace mezi průměrnou obytnou plochou bytů a podílem bytů v rodinných domech na bytovém fondu v okresech ČR přesahovala v 90. letech úroveň 0,9.

Významná je i souvislost mezi velikostí bytů a stářím bytového fondu. Do roku 1961 se budovaly nejčastěji byty se dvěma obytnými místnostmi, v následujícím období převažovala výstavba třípokojových bytů. Současně také narůstal podíl bytů s pěti a více místnostmi. K datu sčítání 2001 neměla pět obytných místností ani desetina bytů vybudovaných před rokem 1980. Mezi byty postavenými či zrekonstruovanými v 80. letech bylo již 13 % bytů pětipokojových a větších, z bytů pocházejících z 90. let měla pět či více místností již téměř pětina. Vzhledem k poměrně malé intenzitě výstavby v 90. letech však bylo nejvíce bytů s pěti a více obytnými místnostmi vybudováno nebo zrekonstruováno v 70. a 80. letech. Naopak nejvíce jednopokojových bytů pochází z období 1920 - 1945.

Tab. 1 Trvale obydlené byty podle počtu obytných místností s plochou 8 m² a více v letech 1991 a 2001

		Byty celkem	z toho s počtem obytných místností				
			1	2	3	4	5+
Rodinné domy	1991	1 525 389	122 022	381 694	461 081	312 158	248 434
	2001	1 632 131	97 734	379 676	519 026	343 019	272 589
	index 2001/1991 (%)	107,0	80,1	99,5	112,6	109,9	109,7
Bytové domy	1991	2 149 963	443 376	777 174	802 968	113 270	13 175
	2001	2 160 730	417 577	779 397	829 310	111 473	9 253
	index 2001/1991 (%)	100,5	94,2	100,3	103,3	98,4	70,2
Ostatní budovy	1991	30 329	7 405	12 159	8 553	1 625	587
	2001	34 817	6 790	12 367	10 531	2 443	1 037
	index 2001/1991 (%)	114,8	91,7	101,7	123,1	150,3	176,7
Byty celkem	1991	3 705 681	572 803	1 171 027	1 272 602	427 053	262 196
	2001	3 827 678	522 101	1 171 440	1 358 867	456 935	282 879
	index 2001/1991 (%)	103,3	91,1	100,0	106,8	107,0	107,9

V 90. letech pokračoval v České republice trend zvětšování průměrné obytné plochy bytů, a to zhruba stejným tempem, jako v předchozích třech desetiletích. Pokračovalo i zvyšování rozdílu mezi velikostí bytů v rodinných domech a v bytových domech. Zmírnila se intenzita růstu průměrného počtu obytných místností s plochou 8 m² a více a průměrný počet malých místností (pod 8 m²) se výrazně snížil.

Pro hodnocení vývoje velikosti bytů je v následujícím textu jako ukazatel velikosti bytů použit průměrný počet obytných místností o rozloze 8 m² a větší, který odpovídá legislativní praxi České republiky. Definice obytné místnosti s dolní hranicí 4 m² koresponduje s mezinárodními doporučeními a metodickými požadavky mezinárodních organizací při poskytování vyžádaných dat o bydlení.

Mezi sčítáními v letech 1991 a 2001 klesl počet bytů s jedinou obytnou místností zhruba o 51 tisíc. Počty bytů s více místnostmi se zvýšily. V absolutním vyjádření nejvíce přibýlo bytů se třemi obytnými místnostmi, relativně byl však nárůst počtu bytů tím větší, čím větší měly počet místností. Změny se ale lišily podle druhu domu. V rodinných domech se zvýšil počet všech bytů s více než dvěma místnostmi, v bytových domech pouze mírně narostl počet dvoupokojových a třípokojových bytů, počty ostatních bytů klesly.

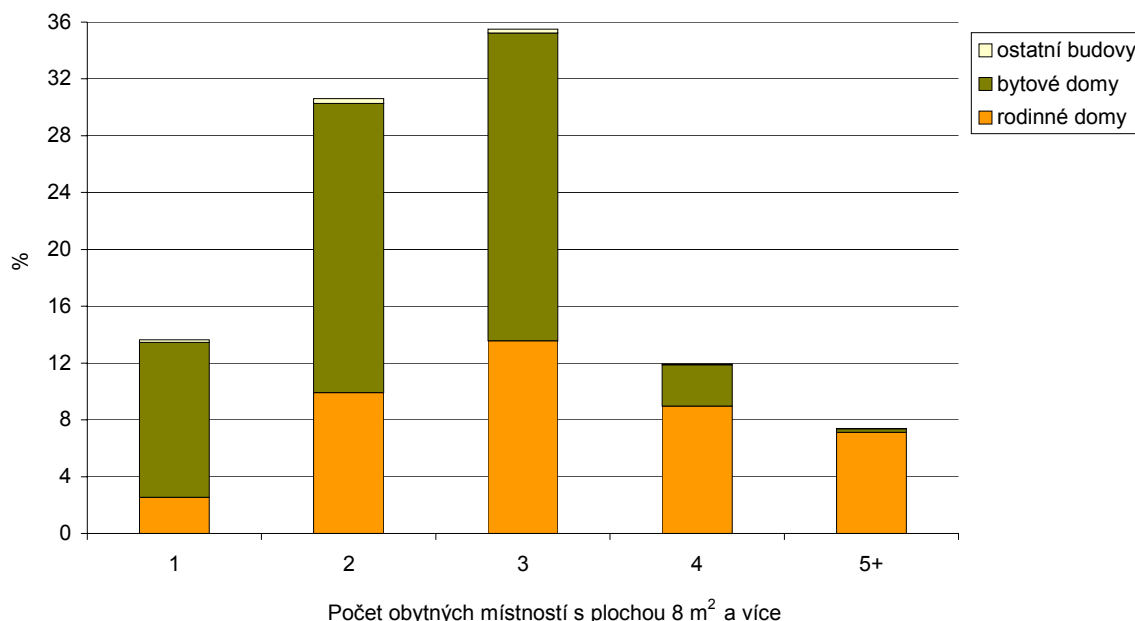
Nicméně struktura bytového fondu podle počtu obytných místností se v průběhu 90. let nijak razantně nezměnila. Převážnou část bytového fondu tvořily byty se třemi a dvěma místnostmi, bytů s pěti místnostmi a větších bylo pouze 7,4 %. Tří- a dvoupokojové byty byly nejčetnější jak v rodinných,

tak v bytových domech. Zatímco ale v rodinných domech měl pět či více obytných místností přibližně každý šestý byt, u bytových domů to byly pouze čtyři byty z tisíce.

S rostoucím počtem místností se zvyšoval podíl bytů v rodinných domech. Ten u bytů s jednou místností činil méně než pětinu, u bytů s více než čtyřmi místnostmi již dosahoval 96 %. Zastoupení bytů v ostatních budovách bylo u všech velikostí bytů zanedbatelné.

Graf 1 Struktura trvale obydlených bytů podle počtu obytných místností a druhu domu v ČR k 1. 3. 2001

/100 % = celkový počet trvale obydlených bytů/

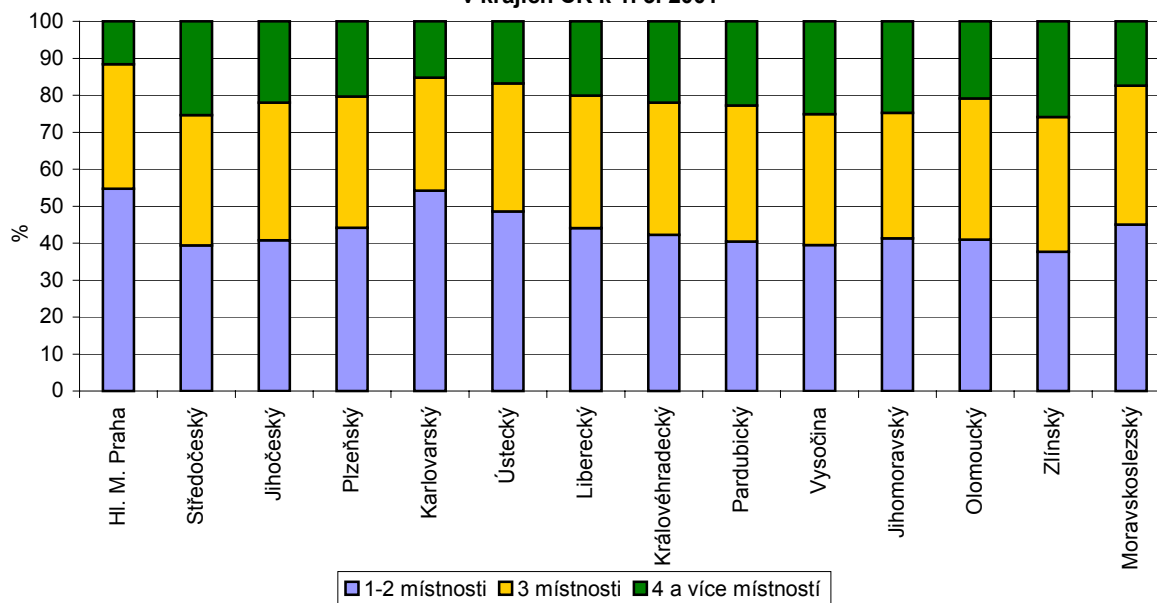


Úbytek malých bytů a naopak zvýšení počtu bytů větších v období 1991 a 2001 se projevilo v nárůstu průměrné obytné plochy bytů. Obytná plocha bytů v bytových domech se zvětšila jen mírně, přibližně o 1 m². V rodinných domech ale narostla o 6,25 m², což představuje zvýšení o 11 %. Intenzita zvyšování obytné plochy rostla úměrně se zvyšujícím se počtem místností.

Průměrná obytná plocha bytů připadající na jednu osobu se v devadesátých letech rovněž zvětšila. Nárůst byl opět o něco intenzivnější v rodinných domech (13 %) než v domech bytových (11 %). V bytech s 1 místností se plocha na osobu o necelých 5 % zmenšila, u větších bytů ale již narostla, v šestipokojových a větších bytech připadalo v roce 2001 na osobu o 14 % obytné plochy více než v roce 1991.

Ve velikostech trvale obydlených bytů existovaly v rámci republiky znatelné územní rozdíly. Byty se třemi obytnými místnostmi tvořily v roce 2001 převážnou část bytového fondu (kolem 35 %) téměř ve všech krajích, výjimkou byl kraj Karlovarský, v němž byly nejpočetnější dvoupokojové byty. Výrazně nejmenší byty byly v Praze, která se vyznačuje značným stářím bytů a kde jen velmi malou část bytového fondu tvoří byty v rodinných domech. Bezmála čtvrtina pražských bytů měla pouze jednu obytnou místnost a byty s alespoň třemi obytnými místnostmi nepředstavovaly ani polovinu bytového fondu. Průměrný počet obytných místností na byt zde dosahoval pouze 2,37 (celorepublikový průměr činil 2,72). Jen nepatrně příznivější hodnoty byly zjištěny v již zmíněném Karlovarském kraji a také v kraji Ústeckém. Naopak v průměru nejvíce obytných místností měly byty ve Zlínském kraji (2,93), kde byl nejnižší podíl bytů s 1-2 místnostmi a zároveň nejvyšší podíl bytů se čtyřmi místnostmi a větších. Vedle Zlínského kraje se příznivou velikostní strukturou bytů vyznačovaly též kraje Středočeský, Vysočina a Jihomoravský.

Graf 2 Trvale obydlené byty podle počtu obytných místností s plochou 8 m² a více v krajích ČR k 1. 3. 2001



Diferenciace hodnot průměrné obytné plochy bytů korespondovala s údaji o průměrném počtu místností. Největší byty z hlediska obytné plochy však nebyly ve Zlínském kraji, ale v kraji Středočeském, dále v kraji Vysočina a třetí v pořadí byl Zlínský kraj. Pořadí krajů s nejmenší průměrnou obytnou plochou bytů bylo stejné jako podle počtu místností, tj. nejmenší obytná plocha na byt byla v Praze, dále v Karlovarském a v Ústeckém kraji.

Mírně odlišný pohled na regionální rozdíly ve velikosti bytů poskytuje srovnání hodnot obytné plochy připadající na jednu osobu. Ta dosahovala nejvyšší úrovně ve Středočeském kraji, po něm následovaly kraje Plzeňský a Královéhradecký. Nízké hodnoty byly hlavně v Karlovarském kraji, Moravskoslezském a také v kraji Zlínském, v němž byly sice poměrně velké byty, ale zároveň největší průměrné velikosti domácností v bytech se čtyřmi a více místnostmi. Naopak Praha s velmi malými byty se velikostí obytné plochy na osobu příliš nelišila od celorepublikového průměru.

Tab. 2 Vybrané ukazatele velikosti bytů v krajích ČR k datu sčítání lidu v letech 1991 a 2001

Kraj	Obytná plocha (m ²) na 1 byt			Obytná plocha (m ²) na 1 osobu		
	1991	2001	index 2001/1991 (%)	1991	2001	index 2001/1991 (%)
Hlavní město Praha	39,28	43,05	109,6	16,11	18,43	114,4
Středočeský	49,40	54,07	109,5	17,84	20,08	112,6
Jihočeský	47,73	51,34	107,6	17,03	19,09	112,1
Plzeňský	47,10	50,27	106,7	17,24	19,29	111,9
Karlovarský	42,65	45,62	107,0	15,66	17,65	112,8
Ústecký	43,58	46,52	106,7	16,50	18,60	112,8
Liberecký	46,57	49,49	106,3	17,11	18,91	110,5
Královéhradecký	47,74	51,18	107,2	17,24	19,18	111,2
Pardubický	48,14	51,87	107,7	16,73	18,83	112,6
Vysočina	49,58	53,21	107,3	16,53	18,55	112,2
Jihomoravský	47,46	51,80	109,1	16,55	18,73	113,2
Olomoucký	47,01	51,07	108,6	16,41	18,64	113,6
Zlínský	47,92	52,14	108,8	15,87	18,10	114,1
Moravskoslezský	44,65	47,44	106,2	15,85	17,78	112,2
ČR celkem	45,87	49,54	108,0	16,61	18,72	112,7

Z hlediska podrobnějšího územního detailu se zvýšila průměrná obytná plocha bytů v období 1991 - 2001 ve všech okresech, přičemž se jen mírně zvýšila variabilita hodnot tohoto ukazatele (variační koeficient se zvýšil ze 7,2 % na 8,1 %). Až na výjimky také mezi sčítáními nedošlo k podstatným změnám v pořadí okresů podle velikosti průměrné obytné plochy bytů (koeficient pořadové korelace činil 0,98). Lze tedy konstatovat, že zvětšování obytné plochy bytů v 90. letech probíhalo na území republiky zhruba rovnoměrně.

Relativně nejvíce se během tohoto období zvětšila průměrná obytná plocha bytů v okresech Praha-západ (o 16 %) a Praha-východ (o 14 %), zřejmě v důsledku probíhajícího procesu suburbanizace a stavby rodinných domů v zázemí hlavního města. K podstatnému nárůstu obytné plochy došlo i ve skupině okresů od Brna-venkova přes Znojmo až po Uherské Hradiště. Byty v uvedených okresech však byly poměrně velké již v roce 1991 a jejich pozice v rámci republiky se tedy výrazněji nezměnila. Značné zvětšení obytné plochy bylo ale zaznamenáno například i v okrese Prostějov (o 11 %), který se tak v meziokresním srovnání posunul se ze 47. místa v roce 1991 na 29. pozici v roce 2001. Tato změna byla však poměrně ojedinělá.

Tab. 3 Průměrná obytná plocha bytů (m²) na 1 byt ve vybraných okresech ČR k 1. 3. 2001

Okresy s nejvyššími hodnotami		Okresy s nejnižšími hodnotami	
Praha-západ	63,35	Karlovy Vary	45,75
Břeclav	59,77	Chomutov	44,51
Praha-východ	58,81	Pízeň-město	44,03
Hodonín	58,18	Brno-město	43,99
Brno-venkov	56,56	Karviná	43,71
Uherské Hradiště	56,31	Ústí nad Labem	43,67
Nymburk	56,05	Sokolov	43,28
Chrudim	55,48	Hlavní město Praha	43,05
Opava	55,43	Most	41,47
Znojmo	55,41	Ostrava-město	41,46

V roce 2001 byly v průměru největší byty v zázemí Prahy a Brna a v příhraničních okresech na jižní Moravě. Naopak velmi malé obytné plochy bytů byly v městských okresech, v Podkrušnohoří, a také například v Karvině či Jablonci nad Nisou, tedy obecně v hustě zalidněných okresech s vysokým podílem bytů v bytových domech.

V 90. letech převažovala výstavba rodinných domů nad bytovými. Změny ve velikostech bytů byly proto hlavně výsledkem vývoje počtu bytů v rodinných domech. I v nich se v období 1991 - 2001 zvětšila průměrná obytná plocha bytů ve všech okresech, zejména však v okresech Praha-západ (o 18 %), Praha-východ (o 16 %) a Prostějov (o 14 %). Nejméně vzrostla obytná plocha v okresech Karviná a Ústí nad Labem - pouze o 6 %. Oba tyto okresy se tak mezi ostatními "propadly" o 38 míst (resp. o 37 bez zahrnutí nově vzniklého Jeseníku).

V roce 2001 byly územní rozdíly při hodnocení průměrné obytné plochy bytů v rodinných domech menší než u průměrné obytné plochy všech bytů. Rozdíl mezi největší a nejmenší obytnou plochou představoval pouze 10 m² a variační koeficient měl hodnotu 3,2 %. Stejně jako u celkového bytového fondu, tak i v rodinných domech dosahovala průměrná obytná plocha vysokých hodnot v okolí Prahy (maximum v Praze-západ - 69,14 m²) a na jižní Moravě, zvláště v okresech Hodonín a Břeclav. Velkými byty v rodinných domech se však vyznačovala například i oblast od okresu Cheb po Most, a také Praha či Česká Lípa. Tyto okresy jsou ale charakteristické velmi nízkým podílem rodinných domů, proto je v nich obytná plocha všech bytů (bez rozlišení podle druhu domu) relativně malá. Nejmenší plochy bytů v rodinných domech jsou na východě Čech v okresech Svitavy (59,06 m²), Ústí nad Orlicí a Semily.

Hodnoty průměrné obytné plochy bytů v bytových domech byly v roce 2001 rozloženy ještě rovnoměrněji než u rodinných domů, variační rozpětí bylo rovno pouze 4,7 m², variační koeficient dosahoval 2,6 %. Největší obytnou plochu měly byty v okrese Opava (41,48 m²), ale úroveň 41 m² přesáhlo ještě dalších pět okresů (Nymburk, Pelhřimov, Mladá Boleslav, Jičín a Chrudim). Nejnížší

hodnota (36,77 m²) byla zjištěna v Sokolově, po němž s malým odstupem následovaly okresy Blansko, Vsetín a Ostrava-město. V průběhu 90. let se u 14 okresů obytná plocha bytů v bytových domech zmenšila, nejrazantněji v Domažlicích (o 11 %). Naopak k největšímu nárůstu došlo v hlavním městě Praze (o 7 %).

Tab. 4 Průměrná obytná plocha bytů (m²) na 1 osobu ve vybraných okresech ČR k 1.3. 2001

Okresy s nejvyššími hodnotami		Okresy s nejnižšími hodnotami	
Praha-západ	22,82	Karlovy Vary	17,86
Praha-východ	21,45	Bruntál	17,84
Nymburk	21,20	Chomutov	17,82
Plzeň-jih	20,56	Žďár nad Sázavou	17,73
Kolín	20,49	Zlín	17,69
Beroun	20,33	Most	17,25
Jičín	20,15	Ostrava-město	17,04
Rakovník	20,08	Vsetín	17,04
Kutná Hora	20,07	Karviná	16,66
Plzeň-sever	20,01	Sokolov	16,61

Prostorové uspořádání hodnot průměrné obytné plochy na osobu v roce 2001 bylo zhruba stejné jako u obytné plochy na byt. Deset okresů s největšími obytnými plochami na osobu bylo soustředěno do poměrně nevelkého pásu území sahajícího od okresů Plzeň-jih a Plzeň-sever po Kutnou Horu až Jičín. Nízké hodnoty byly především v Podkrušnohoří a též na východě republiky v okresech Ostrava-město, Karviná a Vsetín.

V obytné ploše na osobu v rodinných domech je dobře patrný kontrast mezi vysokými hodnotami v západní polovině území republiky a nižšími na východě. Ve Středočeském, Plzeňském, Karlovarském a Ústeckém kraji se nevyskytoval ani jediný okres, v němž by byla obytná plocha na osobu v rodinných domech menší než 22 m². Naopak na celém území Moravy a Slezska byla tato hodnota překročena pouze v Brně-městě, Ostravě-městě a v Bruntálu.

Obytná plocha na osobu v bytových domech byla vysoká hlavně v městských okresech a v severní polovině Čech, nižší hodnoty byly především na jižní a východní Moravě, ale kontrast nebyl tak ostrý jako u rodinných domů.

Přestože průměrné hodnoty obytné plochy na byt a na osobu vykazovaly z pohledu územního rozložení většinou shodné trendy, některé okresy se vyznačovaly rozdílnou pozicí v pořadí při hodnocení obou ukazatelů. Poměrně velké byty a zároveň relativně malé obytné plochy na osobu byly typické pro většinu okresů v jihovýchodní části republiky. Například okres Žďár nad Sázavou byl na 28. místě v průměrné obytné ploše bytů, ale až na 71. pozici v obytné ploše na osobu. Podobně okres Uherské Hradiště byl v pořadí podle obytné plochy na byt o 40 míst výše než podle plochy na osobu, okres Hodonín o 37 míst. Naopak malé byty, ale poměrně velké obytné plochy na osobu měly hlavně okresy Teplice (rozdíl 41 míst), Písek (rozdíl 27 míst) a Louny (rozdíl 26 míst).