

7. Domy a byty

Do počtu domů byly ve Sčítání lidu, domů a bytů 2021 zahrnuty všechny domy určené k bydlení (obydlené i neobydlené), objekty s byty (či bytem) a ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k bydlení. Mezi domy tudíž patří vedle rodinných a bytových domů i různá zařízení určená k bydlení, jako domovy mládeže, internáty, dětské domovy, ústavy sociální péče, domovy důchodců, penziony pro důchodce, provozní budovy s bytem (např. školy) atd.

Obydleným domem se rozumí dům, v němž je alespoň jeden obydlý byt nebo je v něm umístěno zařízení pro hromadné ubytování osob s alespoň jednou obvykle bydlící osobou. Neobydlený dům je dům určený k bydlení, ve kterém nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem. Mezi neobydlené domy nejsou zahrnuty neobydlené objekty bez bytů ani zařízení sloužící pouze ke krátkodobému ubytování (např. hotely, turistické ubytovny, nemocnice aj.).

7.1 Charakteristika domovního fondu

Domovní fond tvořilo na Vysočině k 26. březnu 2021 celkem 143 143 objektů, z nichž bylo 79,8 % obydlých, což je o 4,5 procentního bodu méně než v celé České republice (obydlenost v celé ČR byla 84,3 %). Neobydlených domů tak byla na Vysočině více než pětina (celkem kolem 29 tisíc), vyšší podíl měl pouze Jihočeský kraj. Mezi obydlými domy převažovaly jednoznačně rodinné domy (91,7 %), bytových domů bylo 6,7 % a na ostatní budovy připadlo 1,6 % obydlých domů. Podíl rodinných domů na celkovém počtu obydlých domů je v Kraji Vysočina o 4,1 procentního bodu vyšší než na celorepublikové úrovni, podíl bytových domů je nižší o 3,9 bodu a podíl ostatních budov je nižší o 0,2 bodu.

Téměř polovina (48,2 %) z celkového počtu domů se na Vysočině nachází v obcích s méně než tisícem obyvatel, na města s pěti tisíci a více obyvateli připadají téměř tři desetiny domů (28,9 %). Relativně největší podíl na domovním fondu mají obce a města s 1 000 až 4 999 obyvateli (22,9 %). V případě obydlých domů je podíl menších obcí na domovním fondu nižší (44,8 %), naopak u měst s pěti tisíci a více obyvateli vyšší (32,1 %).

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	%				
Kraj Vysočina	143 143	114 230	104 741	91,7	7 661	6,7	1 828	1,6	28 913	20,2
Havlíčkův Brod	29 369	23 153	21 510	92,9	1 301	5,6	342	1,5	6 216	21,2
Jihlava	27 142	22 812	20 325	89,1	2 103	9,2	384	1,7	4 330	16,0
Pelhřimov	22 702	16 672	15 208	91,2	1 123	6,7	341	2,0	6 030	26,6
Třebíč	31 448	25 519	23 650	92,7	1 534	6,0	335	1,3	5 929	18,9
Žďár nad Sázavou	32 482	26 074	24 048	92,2	1 600	6,1	426	1,6	6 408	19,7

S rostoucí velikostní skupinou obce se snižuje podíl rodinných domů a zvyšuje se zastoupení bytových domů a ostatních budov v celkovém počtu obydlých domů. V obcích do 199 obyvatel připadá na Vysočině 97,7 % z celkového počtu obydlých domů na rodinné domy, 1,0 % na bytové domy a 1,3 % na ostatní budovy. Ještě v obcích a městech s 1 000 až 4 999 obyvateli představují rodinné domy více než devět desetin z celkového počtu obydlých domů, podíl bytových domů v této velikostní skupině obcí nedosahuje pěti procent. Nejméně se rodinné domy podílejí na počtu obydlých domů v krajském městě, ale i v Jihlavě představují přes sedm desetin obydlého domovního fondu (73,5 %). Bytové domy pak tvoří 23,8 % všech jihlavských obydlých domů.

Ve složení domovního fondu v jednotlivých okresech Kraje Vysočina se do značné míry odráží jejich územní struktura. Nejnižší podíl obydlých domů na celkovém domovním fondu má okres Pelhřimov s výrazným zastoupením menších sídel (73,4 %), na opačném pólu jsou okresy Jihlava s 84,0 % a Třebíč s 81,1 %

obydlených domů. Významná váha krajského města se v jihlavském okrese projevuje v rámci kraje nejvyšším podílem bytových domů na celkovém počtu obydlých domů (9,2 %) a nejnižším zastoupením rodinných domů (89,1 %). Naproti tomu v okrese Havlíčkův Brod tvoří rodinné domy 92,9 % obydlých domů a podíl bytových domů činí pouze 5,6 %.

Z 28 913 neobydlených domů v Kraji Vysočina jich bylo sečteno nejvíce v okresech Žďár nad Sázavou, Havlíčkův Brod a Pelhřimov, kde tvoří rovněž největší podíly na celkovém domovním fondu. V okrese Pelhřimov představují neobydlené domy více než čtvrtinu všech domů, což koresponduje s tamním charakterem sídelní struktury a vysokým zastoupením malých obcí a jejich částí.

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

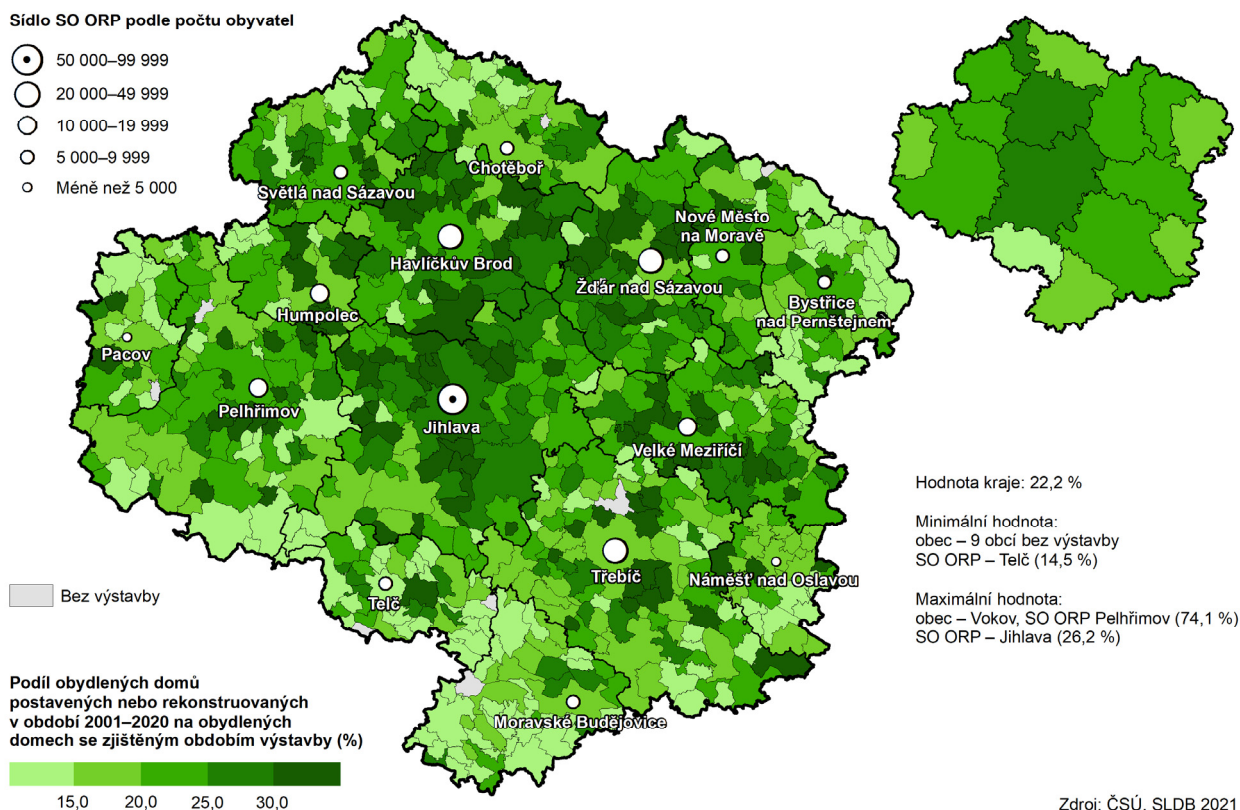
	Celkem	z toho domy podle období výstavby nebo rekonstrukce								Průměrné stáří domů v letech
		1919 a dříve	1920 –1945	1946 –1970	1971 –1980	1981 –1990	1991 –2000	2001 –2010	2011 a později	
Počet										
Obydlené domy s byty	114 056	8 905	12 181	19 192	19 119	14 880	10 676	13 728	10 484	48,9
v tom:										
v rodinných domech	104 741	8 231	11 715	16 722	17 012	13 490	9 947	12 965	10 121	48,8
v bytových domech	7 661	466	327	2 316	2 004	1 295	520	466	201	51,1
v ostatních budovách	1 654	208	139	154	103	95	209	297	162	49,8
%										
Obydlené domy s byty	100,0	7,8	10,7	16,8	16,8	13,0	9,4	12,0	9,2	x
v tom:										
v rodinných domech	100,0	7,9	11,2	16,0	16,2	12,9	9,5	12,4	9,7	x
v bytových domech	100,0	6,1	4,3	30,2	26,2	16,9	6,8	6,1	2,6	x
v ostatních budovách	100,0	12,6	8,4	9,3	6,2	5,7	12,6	18,0	9,8	x

Ze 114 056 obydlých domů s byty, které byly k 26. březnu 2021 v Kraji Vysočina sečteny, byla největší část (shodně po 16,8 %) postavena nebo rekonstruována v periodách 1946 až 1970 a 1971 až 1980. Druhý nejvyšší počet domů pochází z let 1981 až 1990 (13 %). Objekty z nejstarší výstavby, z doby před rokem 1946, tvoří na Vysočině téměř pětinu (18,5 %) obydlého domovního fondu. Z období po roce 1990 pochází téměř třetina (30,6 %) obydlých domů v kraji. Průměrné stáří obydlého domu na Vysočině však činí 48,9 let a proti Sčítání 2011 vzrostlo téměř o tři roky.

Ve srovnání s celou Českou republikou jsou v Kraji Vysočina obydlené domy mladší. Podíl domů postavených nebo rekonstruovaných před rokem 1970 je na Vysočině o 4,5 procentního bodu nižší než v České republice celkem, v následujících desetiletích však vyšší podíly postavených nebo rekonstruovaných domů naznačují relativně vyšší tempo výstavby v kraji. Zejména to platí o sedmdesátých letech, z nichž na Vysočině pochází o 3,6 bodu více domů než v celé České republice, a o osmdesátých letech, jejichž podíl je v kraji vyšší o 2,5 bodu. Situace se změnila až v mezidobí mezi oběma posledními sčítáními lidu, podíl domů postavených nebo rekonstruovaných v letech 2011 až 2021 zůstává na Vysočině o 1,2 procentního bodu za celorepublikovou úroveň.

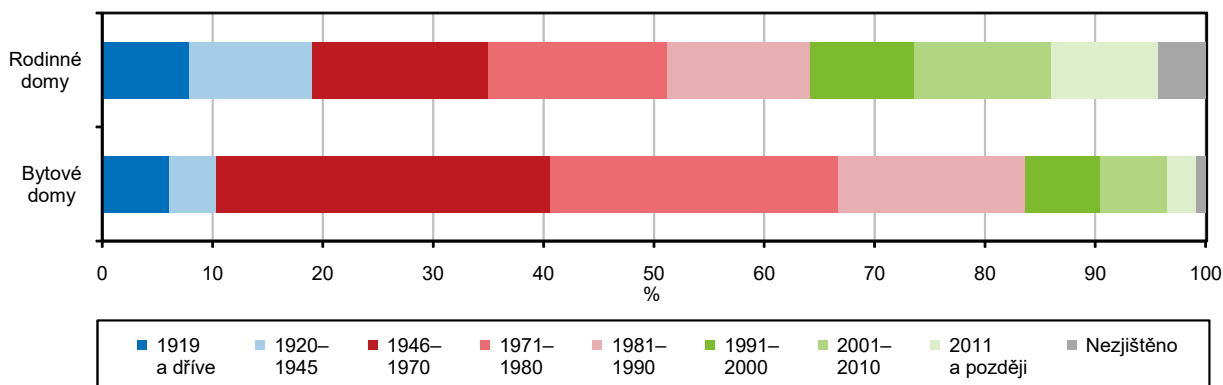


Obydlené domy s obdobím výstavby nebo rekonstrukce po roce 2000 v obcích a správních obvodech ORP Kraje Vysočina



V rámci kraje byl zjištěn nejmladší domovní fond v okrese Žďár nad Sázavou s průměrným stářím domu 46,2 let, zatímco v okrese Třebíč tento ukazatel činí 51,9 let. Podíl nových domů postavených nebo rekonstruovaných v letech 2011 až 2021 byl však nejvyšší v okrese Havlíčkův Brod (10,1 % obydlých domů). Nejvyšší podíly těchto nových domů byly v rámci kraje zjištěny v obcích Petruvky, Vokov a Petráveč, naproti tomu ve zhruba 50 obcích kraje nebyla v tomto období zjištěna žádná nová výstavba.

Graf 7.1 Obydlené domy s byty podle období výstavby nebo rekonstrukce a druhu domu



Stáří domovního fondu je vzhledem k jejich rozhodujícímu podílu na celkovém počtu domů určováno především rodinnými domy. Podíly rodinných domů dokončených či rekonstruovaných v jednotlivých obdobích se tak příliš neliší od odpovídajících hodnot u domovního fondu celkem. Výrazněji se od nich odlišují hodnoty u bytových domů a ostatních budov – u ostatních budov mohou však být údaje značně zkresleny tím, že u téměř pětiny objektů se nepodařilo stáří zjistit. Přesto je však zřejmé, že u bytových domů pochází rozhodující část (téměř tři čtvrtiny) výstavby z let 1946 až 1990 s vrcholem v sedmdesátých letech, kdy byla postavena nebo prošla rekonstrukcí více než čtvrtina bytových domů na Vysočině. U ostatních budov pak tvoří

značnou část objekty velmi staré (zejména z doby před rokem 1919) či naopak velmi mladé – postavené či rekonstruované v průběhu posledních dvaceti let.

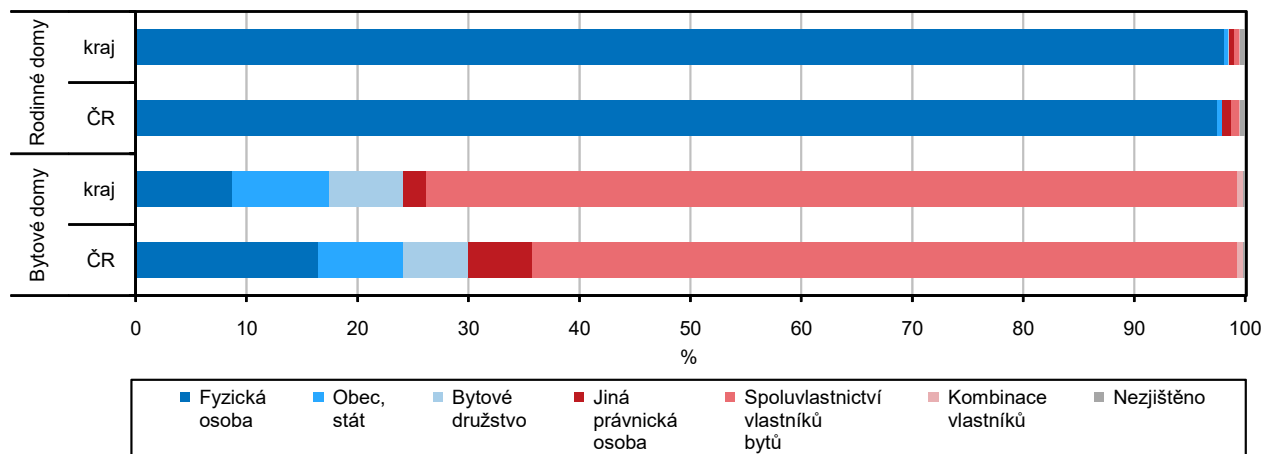
Průměrné stáří rodinných domů na Vysočině činí 48,8 let, což je o 2,4 roku méně než v celé České republice, průměrné stáří bytových domů v kraji dosahuje 51,1 let, tj. o 7,3 roku méně než na celorepublikové úrovni.

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

	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
Obydlené domy s byty	114 056	104 741	7 661	7,8	10,7	16,8	16,8	13,0	9,4	12,0	9,2
v tom podle vlastníka domu:											
fyzická osoba	104 061	102 732	665	7,8	11,2	16,0	16,2	12,9	9,5	12,4	9,6
obec, stát	1 552	366	669	15,5	8,4	20,7	9,1	7,2	14,6	16,1	3,6
bytové družstvo	611	76	512	1,6	2,3	30,1	31,6	18,5	7,2	3,6	2,6
jiná právnická osoba	1 113	575	158	20,5	10,4	12,5	5,8	6,9	9,2	7,8	9,3
spoluvlastnictví vlastníků bytů (jednotek)	6 068	436	5 604	3,8	3,8	31,1	29,3	18,4	5,3	5,2	2,5
kombinace vlastníků	142	78	40	18,3	7,0	7,0	7,7	6,3	11,3	32,4	3,5
nezjištěno	509	478	13	3,3	3,3	4,9	6,5	12,8	7,1	16,1	27,9

Zdalem nejčastějším vlastníkem obydlých domů je v Kraji Vysočina fyzická osoba (91,2 %), na druhé místo se zařadily domy ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (5,3 %). Podíl ostatních typů vlastníků nepřesáhl dvě procenta, u 0,4 % obydlých domů v kraji se vlastníka nepodařilo zjistit. Ve srovnání s celou Českou republikou je podíl domů ve vlastnictví fyzické osoby vyšší o 3,2 procentního bodu, nižší je zastoupení domů ve spoluvlastnictví vlastníků bytů (o 2,1 bodu).

Graf 7.2 Obydlené domy s byty podle vlastníka a druhu domu

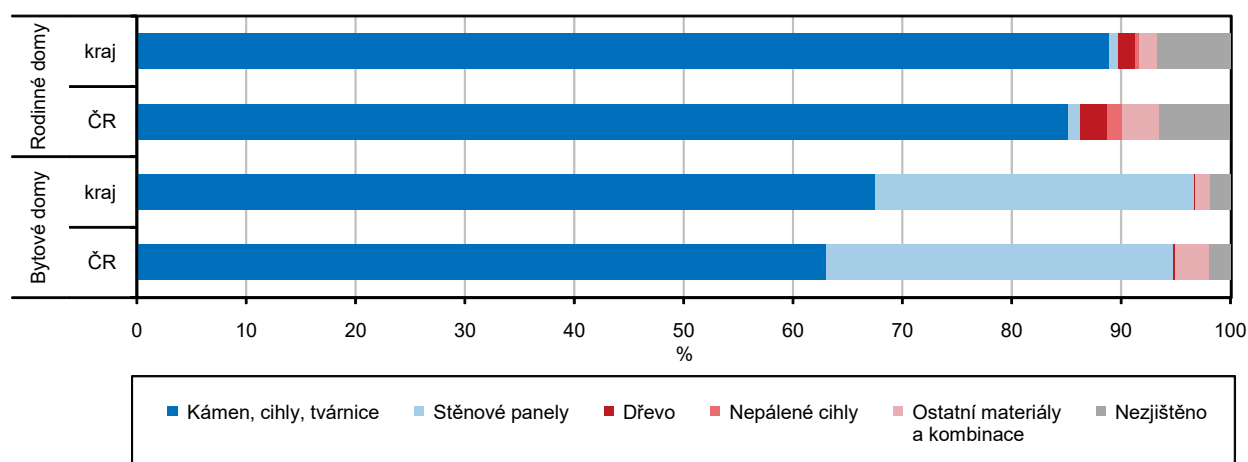


U rodinných domů je podíl budov ve vlastnictví fyzické osoby ještě větší (98,1 %), podíl ostatních typů vlastnictví je v tomto případě zanedbatelný. Spoluvlastnictví vlastníků bytů je nejrozšířenější u bytových domů (73,1 %), kromě toho je pro bytové domy charakteristické vlastnictví obce nebo státu a také fyzických osob, v obou případech na Vysočině dosahující téměř devíti procent.

Materiálem nosných zdí téměř devíti desetin ze 114 056 obydlých domů v Kraji Vysočina je kámen, cihly nebo tvárnice, méně než tři procenta domů jsou postavena ze stěnových panelů. Podíl obydlých domů s nosnými zdmi z kamene, cihel či tvárnice je největší v nejmenších obcích (téměř 90 %), s rostoucí velikostí obce se postupně snižuje až na necelých 82 % v Jihlavě, jediném městě v kraji s více než padesáti tisíci obyvateli. Opačný trend se logicky projevuje u domů s nosnými zdmi ze stěnových panelů, jejichž zastoupení se s rostoucí velikostí obce zvyšuje až na více než deset procent v krajském městě.

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

	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
Obydlené domy s byty v tom podle materiálu nosných zdí:	114 056	104 741	7 661	7,8	10,7	16,8	16,8	13,0	9,4	12,0	9,2
kámen, cihly, tvárnice	99 485	93 114	5 176	8,6	11,2	17,6	17,0	13,5	10,1	12,5	9,1
stěnové panely	3 146	877	2 232	-	0,0	11,9	44,6	26,8	6,6	4,1	5,6
dřevo	1 703	1 687	8	0,9	1,5	4,8	5,9	5,7	3,2	27,5	50,2
nepálené cihly	292	292	-	43,5	28,8	14,0	0,3	-	0,3	0,3	5,1
ostatní materiály a kombinace	1 872	1 729	99	8,5	5,8	12,0	20,5	15,2	9,0	14,9	12,6
nezjištěno	7 558	7 042	146	0,8	10,9	12,8	4,7	2,8	2,0	5,5	2,4

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

Z obydlých rodinných domů má nosné zdi z kamene, cihel či tvárníc 89 % objektů, více než jedno procento rodinných domů má nosné zdi ze dřeva – tři čtvrtiny těchto domů pocházejí z let 2001 až 2021. Rovněž většina bytových domů na Vysočině má nosné zdi z kamene, cihel nebo tvárníc (přes dvě třetiny), ze stěnových panelů je více než čtvrtina bytových domů, převážně z výstavby z let 1946 až 1980.

Nejstarší rodinné domy jsou na Vysočině v obcích do 199 obyvatel (průměrné stáří 54,2 let), čemuž odpovídá i nadprůměrné zastoupení domů pocházejících z doby před rokem 1919 (o 5,4 procentního bodu nad krajskou úroveň). Nejmladší rodinné domy jsou v Jihlavě, která se vyznačuje relativně vysokým podílem výstavby z let 2001 až 2021 (o 9,3 bodu nad úroveň kraje). V krajském městě jsou naproti tomu nejstarší bytové domy, jejich průměrné stáří je asi o 10 let vyšší než v kraji celkem, více než šestina jich pochází z doby před rokem 1919 a více než třetina z let 1920 až 1970.

Obecně se dá konstatovat, že technická vybavenost rodinných i bytových domů roste s velikostí obce. Jedinou výjimkou je vodovod, který je zaveden téměř do všech domů bez ohledu na velikost sídla. V žádné velikostní skupině obcí podíl takto vybavených domů neklesá pod 99 procent. Připojeno na kanalizační síť je na Vysočině šest desetin rodinných domů a devět desetin bytových domů. V případě rodinných domů jsou na kanalizační síť nejméně napojeny domy v obcích do 199 obyvatel (25,8 % domů se zjištěným technickým vybavením), bytových domů je ve stejné skupině obcí připojeno asi 40 %. Největších hodnot pak dosahují rodinné domy i bytové domy v městech s 20 000 až 49 999 obyvateli – 86,8 % a 97,4 %. Ve srovnání s celou ČR je připojení obydlých domů na kanalizaci mírně pod průměrem.

Plyn je v Kraji Vysočina zaveden do 61,5 % rodinných domů a 83,0 % bytových domů. V nejmenší míře jej mají k dispozici domy v obcích do 199 obyvatel, v obou případech je to něco přes jednu třetinu, nejvíce pak

v krajském městě, kde je zaveden zhruba do devíti desetin rodinných domů a do více než 98 % bytových domů. Ústředním topením je v kraji vybaveno 75,6 % rodinných domů a 51,2 % bytových domů. Ve srovnání s celou ČR je připojení obydlených domů na plyn podprůměrné, zatímco vybavenost ústředním topením je vyšší.

7.2 Charakteristika bytového fondu

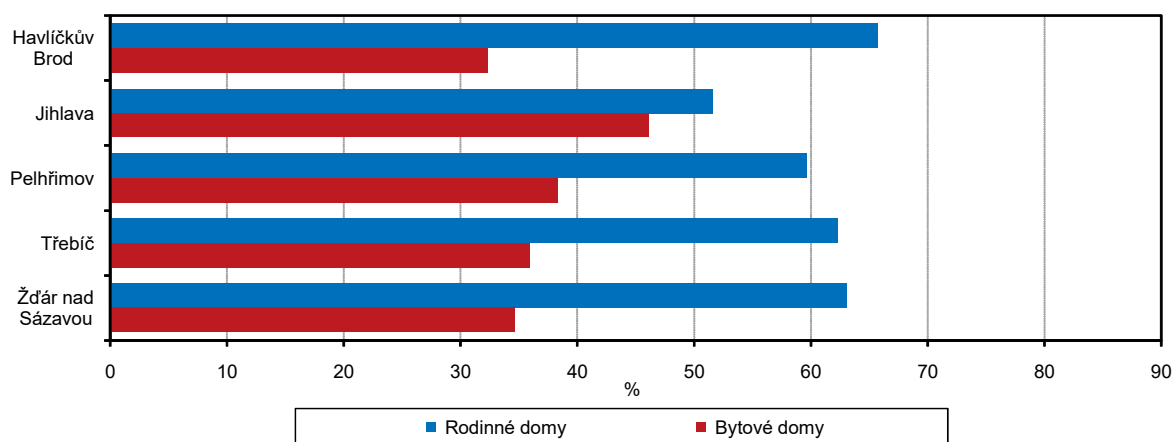
Z 246 827 bytů sečtených k 26. březnu 2021 v Kraji Vysočina bylo asi čtyři pětiny (79,0 %) obydlených, neobydleno bylo 21,0 % bytů. Podíl obydlených bytů je na Vysočině ve srovnání s úrovní celé České republiky nižší o 4,9 procentního bodu. Z obydlených bytů se zhruba šest desetin (60,3 %) nachází v rodinných domech, na bytové domy připadá téměř 38 % bytů. Ve srovnání s celou Českou republikou je podíl obydlených bytů v rodinných domech vyšší o 16,2 bodu, podíl bytů v bytových domech je nižší o 16,6 bodu. I v tomto porovnání se projevuje venkovský charakter Kraje Vysočina. Nejvyšší podíly obydlených bytů v rodinných domech připadají na okresy Havlíčkův Brod a Žďár nad Sázavou, na opačném konci pořadí je okres Jihlava, ale i zde je více než polovina obydlených bytů v rodinných domech.

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	
Kraj Vysočina	246 827	195 098	60,3	37,7	51 729	83,7	15,3	21,0
Havlíčkův Brod	46 603	36 425	65,7	32,3	10 178	86,9	12,3	21,8
Jihlava	54 842	45 046	51,6	46,1	9 796	74,8	24,1	17,9
Pelhřimov	37 531	28 399	59,7	38,3	9 132	87,6	11,5	24,3
Třebíč	52 641	42 101	62,3	36,0	10 540	85,5	13,4	20,0
Žďár nad Sázavou	55 210	43 127	63,1	34,7	12 083	83,9	15,1	21,9

Z jednotlivých velikostních skupin obcí připadá na Vysočině necelá pětina bytů na města s 5 000 až 19 999 obyvateli (19,7 %) a podobný podíl mají obce a města s 1 000 až 4 999 obyvateli (19,9 %). V obcích do tisíce obyvatel se nachází více než třetina bytového fondu kraje. U obydlených bytů je ale podíl nejmenších obcí podstatně menší, jen 31,3 %. Čtyři největší města kraje s více než dvaceti tisíci obyvateli se na celkovém počtu bytů podílejí 25,7 % a na počtu obydlených bytů 28,6 %.

Graf 7.4 Obydlené byty podle druhu domu a okresů



Téměř polovina (46,9 %) obydlených bytů v rodinných domech se nachází v obcích do tisíce obyvatel, na počtu obydlených bytů v bytových domech se tyto obce podílejí pouze 6,6 %. Podíl čtyř největších měst kraje

na počtu obydlených bytů v rodinných domech činí 13,6 %, na počtu obydlených bytů v bytových domech se však podílejí více než polovinou (52,4 %).

Celkem 51 729 neobydlených bytů představuje zhruba pětinu bytového fondu Kraje Vysočina. Neobydlené byty v rodinných domech se na tomto počtu podílejí 83,7 %, neobydlené byty v bytových domech 15,3 %. Nejvíce neobydlených bytů v Kraji Vysočina bylo sečteno v okresech Žďár nad Sázavou a Třebíč, ovšem největší podíl na celkovém bytovém fondu tvoří tyto byty v okrese Pelhřimov.

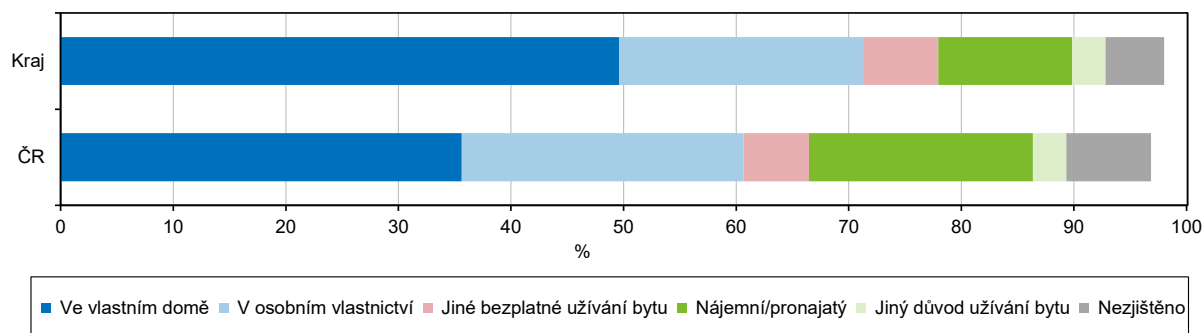
Tab. 7.2.2 Obydlené byty podle druhu a vlastnictví domu

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Obydlené byty	195 098	100,0	117 596	100,0	73 545	100,0	3 957	100,0
v tom podle vlastníka domu:								
fyzická osoba	118 773	60,9	114 795	97,6	3 073	4,2	905	22,9
obec, stát	9 492	4,9	538	0,5	6 727	9,1	2 227	56,3
bytové družstvo	4 766	2,4	91	0,1	4 642	6,3	33	0,8
jiná právnická osoba	2 449	1,3	708	0,6	1 130	1,5	611	15,4
spoluvlastnictví								
vlastníků bytů (jednotek)	58 405	29,9	853	0,7	57 447	78,1	105	2,7
kombinace vlastníků	594	0,3	109	0,1	435	0,6	50	1,3
nezjištěno	619	0,3	502	0,4	91	0,1	26	0,7

Nejčastějším vlastníkem obydlených bytů na Vysočině je fyzická osoba (šest desetin bytů), druhým nejčastějším typem (podle vlastnictví domu) je v kraji spoluvlastnictví vlastníků bytů, následuje vlastnictví obce nebo státu, bytového družstva, a dále jiné právnické osoby (např. akciové společnosti, společnosti s ručením omezeným, zemědělského družstva, společenské organizace aj.). Ještě daleko častěji je fyzická osoba vlastníkem domu u obydlených bytů v rodinných domech – ve více než 97 % případů. U obydlených bytů v bytových domech je ve více než třech čtvrtinách případů vlastníkem domu společenství vlastníků bytů (výsledek privatizace bytového fondu), s odstupem následuje vlastnictví obce nebo státu, bytového družstva a fyzické osoby. U obydlených bytů v ostatních budovách je ve více než polovině případů vlastníkem domu obec nebo stát, následuje vlastnictví fyzické osoby a na třetím místě vlastnictví jiné právnické osoby.

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

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
Obydlené byty	195 098	100,0	117 596	100,0	73 545	100,0	3 957	100,0
v tom podle právního důvodu užívání bytu:								
ve vlastním domě	96 800	49,6	95 665	81,4	678	0,9	457	11,5
v osobním vlastnictví	42 204	21,6	686	0,6	41 434	56,3	84	2,1
družstevní	3 845	2,0	52	0,0	3 788	5,2	5	0,1
jiné bezplatné užívání bytu	13 087	6,7	8 894	7,6	4 101	5,6	92	2,3
nájemní / pronajatý	23 218	11,9	3 799	3,2	17 070	23,2	2 349	59,4
jiný důvod užívání bytu	5 730	2,9	3 617	3,1	1 766	2,4	347	8,8
nezjištěno	10 214	5,2	4 883	4,2	4 708	6,4	623	15,7

Graf 7.5 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu

Z hlediska právního důvodu užívání bytu jsou v Kraji Vysočina nejčastější byty ve vlastním domě, které tvořily téměř polovinu všech obydlých bytů, po odečtení bytů, u nichž se právní důvod jejich užívání nepodařilo zjistit, pak 52,4 %. U obydlých bytů v rodinných domech tvoří byty ve vlastním domě více než čtyři pětiny jejich celkového počtu. V případě obydlých bytů v bytových domech jde nejčastěji o byty v osobním vlastnictví (přes 53 %) a byty nájemní (přes 23 %), výrazně nižší je zastoupení bytů družstevních a bezplatného užívání bytu. Ve srovnání s celou ČR je podíl užívání bytu ve vlastním domě výrazně nadprůměrný, zatímco zastoupení bytů nájemních (typické pro bytové domy) je velmi nízké.

Tab. 7.2.4 Obydlené byty podle stáří a druhu domu

	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
Počet									
Obydlené byty	195 098	12 031	15 532	38 944	41 476	30 517	17 990	20 110	12 836
v tom:									
v rodinných domech	117 596	9 241	13 037	18 819	20 321	15 608	11 264	13 952	10 598
v bytových domech	73 545	2 468	2 164	19 822	20 873	14 623	5 854	5 258	1 977
v ostatních budovách	3 957	322	331	303	282	286	872	900	261
%									
Obydlené byty	100,0	6,2	8,0	20,0	21,3	15,6	9,2	10,3	6,6
v tom:									
v rodinných domech	100,0	7,9	11,1	16,0	17,3	13,3	9,6	11,9	9,0
v bytových domech	100,0	3,4	2,9	27,0	28,4	19,9	8,0	7,1	2,7
v ostatních budovách	100,0	8,1	8,4	7,7	7,1	7,2	22,0	22,7	6,6

Nejvíce obydlých bytů (téměř čtyři desetiny) pochází z let 1971 až 1990, z období největšího rozmachu výstavby, zejména bytových domů. To dosvědčuje fakt, že v uvedeném dvacetiletí vznikla téměř polovina (48,3 %) obydlých bytů v bytových domech (u bytů v rodinných domech je to necelá třetina – 30,6 %).

U obydlých bytů v rodinných domech se dá říci, že jejich výstavba byla v čase rozložena rovnoměrněji, i když i v jejich případě vrcholila v letech 1971 až 1990. Z doby před rokem 1946 pochází na Vysočině 18,9 % obydlých bytů v rodinných domech (jen 6,3 % bytů v bytových domech), z let po roce 1990 je to 30,5 % (v bytových domech 17,8 %).

Za pozornost stojí vysoký podíl obydlých bytů v ostatních budovách z posledních třiceti let – více než polovina z těchto bytů byla postavena po roce 1990, tj. absolutně přes 2 tisíce bytů (jde např. o domy s byty zvláštního určení – dříve domy s pečovatelskou službou).

Tab. 7.2.5 Obydlené byty podle stáří, druhu domu a podle počtu obytných místností^{*)}

	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
Rodinné domy									
Obydlené byty z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m ² a více (%):	117 596	9 241	13 037	18 819	20 321	15 608	11 264	13 952	10 598
1	0,6	1,1	0,6	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,4
2	3,4	7,3	4,9	3,0	2,1	1,7	2,8	2,4	2,7
3	13,1	21,9	19,3	15,8	10,5	7,8	9,7	9,9	9,7
4	25,2	29,2	30,1	27,5	25,9	19,6	18,8	22,1	30,4
5 a více	53,3	34,9	40,3	49,0	57,6	67,3	64,4	62,1	53,9
Bytové domy									
Obydlené byty z toho s počtem obytných místností s plochou 4 m ² a více (%):	73 545	2 468	2 164	19 822	20 873	14 623	5 854	5 258	1 977
1	2,8	5,8	5,1	0,7	1,1	2,6	5,8	8,3	12,3
2	12,6	21,5	26,2	7,5	10,3	7,2	18,2	31,7	32,5
3	32,4	32,5	32,9	48,6	28,7	19,7	22,0	32,5	30,5
4	37,2	19,0	18,2	31,9	45,0	50,6	36,8	16,1	12,9
5 a více	8,7	7,3	6,8	4,9	9,3	15,1	11,3	4,2	3,5

*) včetně kuchyně

V rodinných domech v Kraji Vysočina převládají větší byty s pěti a více obytnými místnostmi (včetně kuchyně) o ploše 4 a více m² (podíl 53,3 %) a se čtyřmi obytnými místnostmi (25,2 %). Z hlediska období výstavby vidíme u bytů v obydlých rodinných domech zřetelný nárůst podílu bytů s větším počtem obytných místností s plochou 4 a více m². Podíl bytů s pěti a více takovými místnostmi ve výstavbě z dekád po roce 1980 vždy přesahoval padesát procent.

Naopak se postupně snižoval podíl bytů s menším počtem obytných místností. Ještě ve výstavbě z let 1961 až 1970 tvořily byty v rodinných domech se třemi obytnými místnostmi téměř jednu čtvrtinu, v bytech z dekád od roku 1981 až 2021 už jen necelou desetinu.

Zcela jiná je situace u obydlých bytů v bytových domech, kde převládají byty se dvěma a třemi obytnými místnostmi o ploše 4 a více m² (v obou případech necelá třetina celkového počtu). Na byty s nejmenším a největším počtem připadá výrazně menší podíl, největší byty (5 a více obytných místností) tvoří jen 3,5 % celkového počtu. Zajímavé je, že poté, co se až do roku 1980 projevovala tendence k postupnému zvyšování počtu obytných místností v bytových domech, dochází ve výstavbě z doby po roce 1991 a zejména po roce 2001 ke zřetelnému obratu ke zvyšování podílu bytů s jednou, dvěma a třemi obytnými místnostmi, které představovaly v desetiletí po roce 2011 již tři čtvrtiny bytů dokončených v bytových domech.

Tab. 7.2.6 Obydlené byty podle počtu obytných místností a velikostních skupin obcí

	Obydlené byty	z toho podíl bytů podle počtu obytných místností s plochou 4 m ² a více (%) ¹⁾				
		1	2	3	4	5 a více
Kraj Vysočina	195 098	1,7	7,3	20,5	29,5	35,6
v tom obce s počtem obyvatel:						
do 199	14 701	0,7	4,0	14,4	27,0	47,8
200–499	21 698	0,7	3,5	12,9	26,9	50,6
500–999	24 591	1,0	4,8	14,9	26,0	47,8
1 000–4 999	38 421	1,7	5,4	17,7	28,0	41,6
5 000–19 999	39 986	2,6	8,2	22,2	30,6	31,5
20 000–49 999	33 398	1,8	9,4	28,2	34,3	21,9
50 000 a více	22 303	2,8	14,0	28,7	31,1	17,5

¹⁾ včetně kuchyně

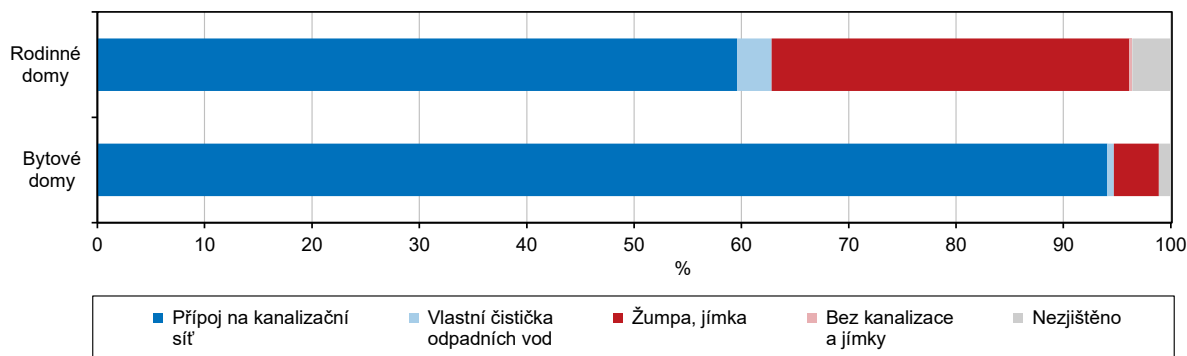
V zastoupení obydlých bytů podle počtu obytných místností s plochou 4 a více m² v jednotlivých velikostních skupinách obcí se odráží skutečnost, že v menších obcích převládají v zástavbě rodinné domy, zpravidla mající větší počet obytných místností. Naproti tomu ve městech, zvláště větších, nacházíme vyšší zastoupení bytových domů, v nichž mají význačný podíl byty s menším počtem obytných místností. Bytů, u kterých se nepodařilo zjistit počet obytných místností, bylo oproti minulému sčítání výrazně méně, jejich podíl poklesl na zhruba 5 %.

Byty s větším počtem obytných místností s plochou 4 a více m² převládají v obcích a městech do pěti tisíc obyvatel, ve všech velikostních skupinách pod touto hranicí tvoří byty s pěti a více obytnými místnostmi s plochou 4 a více m² přes čtyři desetiny obydlých bytů, nejvíce v obcích s 200 až 499 obyvateli (50,3 %). Také v kategorii obcí od 5 000 do 19 999 obyvatel převažují byty s pěti a více místnostmi. Ve městech s dvaceti tisíci a více obyvateli se nejčastěji vyskytují byty se čtyřmi obytnými místnostmi s plochou 4 a více m², jen o málo méně jsou zastoupeny byty se třemi obytnými místnostmi a oproti menším obcím a městům je podstatně vyšší podíl bytů s jednou nebo dvěma obytnými místnostmi s plochou 4 a více m².

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

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			
Rodinné domy									
Kraj Vysočina	117 596	59,3	95,5	77,2	10,4	7,9	59,6	3,2	33,4
Havlíčkův Brod	23 933	57,7	95,7	79,6	10,9	5,1	58,1	3,9	34,2
Jihlava	23 249	70,7	95,9	83,1	8,1	4,7	66,5	4,6	26,2
Pelhřimov	16 946	33,8	94,7	84,0	6,7	3,9	66,0	3,0	25,3
Třebíč	26 243	72,4	95,3	65,1	15,2	15,0	58,6	1,9	35,4
Žďár nad Sázavou	27 225	54,1	95,8	77,6	9,4	8,8	51,9	2,9	41,8
Bytové domy									
Kraj Vysočina	73 545	68,0	93,8	92,6	0,7	0,5	94,1	0,6	4,2
Havlíčkův Brod	11 777	69,3	93,7	92,7	0,7	0,3	93,3	1,1	4,1
Jihlava	20 778	88,7	93,3	92,8	0,3	0,2	93,8	0,8	5,2
Pelhřimov	10 886	59,3	91,7	91,1	0,4	0,3	94,4	0,2	4,4
Třebíč	15 147	73,9	94,9	92,1	1,6	1,2	94,3	0,6	3,8
Žďár nad Sázavou	14 957	38,7	95,1	94,1	0,5	0,4	94,7	0,3	3,3



Graf 7.6 Obydlené byty podle způsobu odvádění odpadních vod z domu a druhu domu

V některých oblastech technické vybavenosti obydlých bytů v Kraji Vysočina neexistují mezi velikostními skupinami obcí příliš velké rozdíly. Platí to zejména u vodovodu, který je zaveden prakticky do všech bytů v rodinných domech a bytů v bytových domech se zjištěným technickým vybavením, u žádné velikostní skupiny obcí podíl takto vybavených bytů významněji neklesá.

Naproti tomu výrazné rozdíly mezi obcemi a městy různých velikostních skupin nacházíme u bytů se zavedeným plynem a bytů s přípojkou na kanalizační síť nebo žumpu či jímku. V nejmenších obcích do 199 obyvatel je plyn zaveden do necelých 36 % obydlých bytů v rodinných domech, s velikostí obce tento podíl stoupá, v obcích s 200 až 499 obyvateli je plyn zaveden do více než poloviny bytů, ve městech s 5 000 až 9 999 obyvateli do více než šesti desetin bytů, ve městech s 20 000 až 49 999 obyvateli již do čtyř pětina bytů a v krajském městě dokonce do zhruba devíti desetin obydlých bytů v rodinných domech.

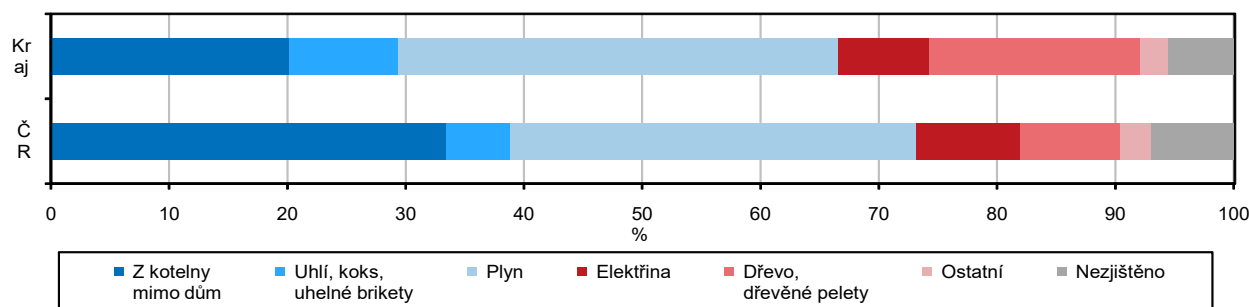
Celkové zastoupení obydlých bytů se zavedeným plynem v bytových domech je na Vysočině o 8,7 procentního bodu vyšší, než je tomu u bytů v rodinných domech. I v tomto případě panují mezi podílem vybavených bytů v jednotlivých velikostních skupinách obcí velké rozdíly. Stejně jako u bytů v rodinných domech jsou takto vybavené byty nejméně časté v nejmenších obcích do 500 obyvatel, mezi dalšími velikostními skupinami obcí však již nejsou tak velké rozdíly. Výjimkou je krajské město s více než devadesátiprocentním podílem bytů se zavedeným plynem v bytových domech. Ve srovnání s celou ČR je však vybavenost obydlých bytů plynem v kraji poměrně nízká.

Přípojkou na kanalizační síť je vybaveno zhruba šest desetin obydlých bytů v rodinných domech, žumpou a jímku více než třetina. Podíl bytů s připojením na kanalizační síť, jak se dá očekávat, stoupá s velikostní skupinou obce, v největších městech kraje se blíží devíti desetinám. Naopak v těchto městech jen něco přes desetinu bytů v rodinných domech využívá žumpu nebo jímku, která naopak převládá v nejmenších obcích do pěti set obyvatel. U obydlých bytů v bytových domech jednoznačně převládá přípoj na kanalizační síť, který má nižší zastoupení pouze v obcích do 499 obyvatel. Ve srovnání s celou ČR je však připojení obydlých bytů na kanalizaci v kraji poměrně nízké.

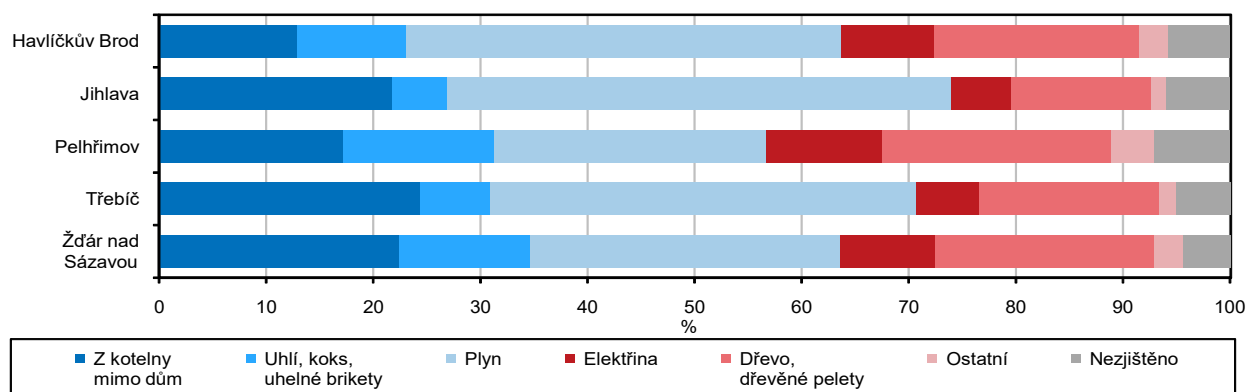
Tab. 7.2.8 Obydlené byty podle způsobu vytápění, používané energie k vytápění a druhu domu

	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	elektřina	dřevo, dřevěné pelety
Počet										
Obydlené byty	195 098	39 341	39 421	87 844	15 817	39 359	18 024	72 429	15 038	34 892
v tom:										
v rodinných domech	117 596	925	27 500	69 405	11 088	935	16 704	47 261	9 569	33 227
v bytových domech	73 545	37 461	10 949	17 373	4 313	37 468	1 198	23 586	5 000	1 432
v ostatních budovách	3 957	955	972	1 066	416	956	122	1 582	469	233
%										
Obydlené byty	100,0	20,2	20,2	45,0	8,1	20,2	9,2	37,1	7,7	17,9
v tom:										
v rodinných domech	100,0	0,8	23,4	59,0	9,4	0,8	14,2	40,2	8,1	28,3
v bytových domech	100,0	50,9	14,9	23,6	5,9	50,9	1,6	32,1	6,8	1,9
v ostatních budovách	100,0	24,1	24,6	26,9	10,5	24,2	3,1	40,0	11,9	5,9

Graf 7.7 Obydlené byty podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění



Graf 7.8 Obydlené byty podle hlavního zdroje energie používaného k vytápění a okresů



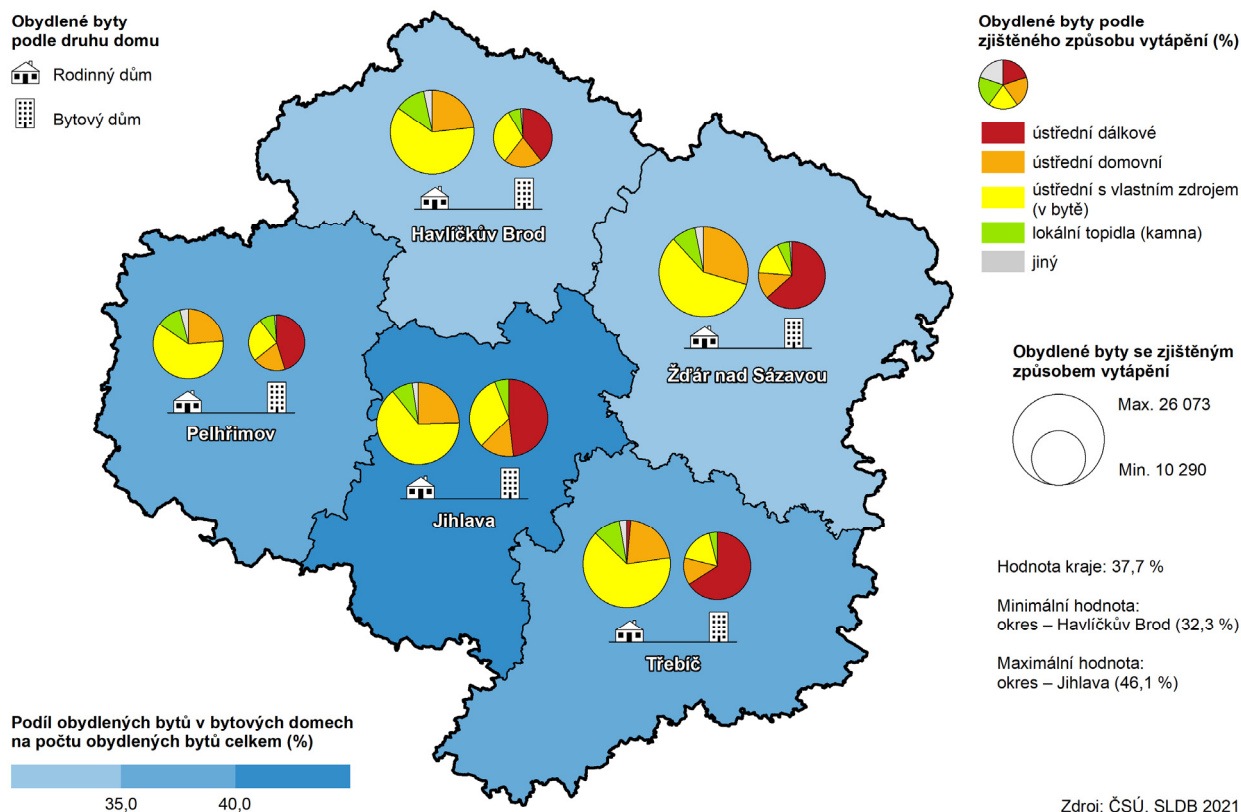
Obydlené byty jsou v Kraji Vysočina bez ohledu na druh domu nejčastěji vytápěny za pomoci ústředního topení. U bytů v rodinných domech převládá ústřední topení s vlastním zdrojem v bytě, za kterým následuje ústřední domovní vytápění s kotelnou v domě. Pouze v necelé desetině rodinných domů jsou využívána jen lokální topidla (kamna). Nejčastějším zdrojem energie k vytápění rodinných domů je plyn (40,2 %), na druhém místě se využívá dřevo a dřevěné pelety (28,3 %), až třetí pozici zaujímá uhlí, koks a brikety (14,2 %).



Byty v bytových domech jsou více než z poloviny vytápěny ústředním topením z kotleny mimo dům, téměř čtvrtina bytů pak má ústřední vytápění s vlastním zdrojem (kotlem) v bytě. Pokud je v bytových domech kotelna, pak zpravidla na plyn. Také v bytech s vlastním zdrojem (kotlem) je nejčastějším palivem plyn. Elektrinu využívá k vytápění necelých sedm procent bytových domů (5 tisíc), podíly vytápění pevnými palivy jsou u bytových domů zanedbatelné.

Ve srovnání s celou ČR je v kraji výrazně vyšší zastoupení obydlených bytů s ústředním topením s vlastním zdrojem v bytě, relativně více jsou využívána i lokální topidla. S tím souvisí relativně vyšší využívání pevných paliv – jak uhlí, koks a briket, tak zejména dřeva a dřevěných pelet (mezi kraji nejvyšší podíl tohoto zdroje energie k vytápění).

Obydlené byty podle způsobu vytápění v okresech Kraje Vysočina



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

	Osoby bydlící v bytech		Obytné místnosti s plochou 4 m ² a více ¹⁾		Průměrný počet osob na 1 obytnou místnost	Celková plocha (m ²)	
	celkem	na 1 byt	celkem	na 1 byt		na 1 byt	na 1 osobu
Obydlené byty celkem	478 472	2,45	792 797	4,3	0,58	97,9	39,3
v tom:							
v rodinných domech	319 232	2,71	548 606	4,9	0,56	119,9	43,6
v bytových domech	151 973	2,07	234 416	3,4	0,62	64,0	30,4
v ostatních budovách	7 267	1,84	9 775	2,9	0,66	67,8	35,7

¹⁾ včetně kuchyně

Ve 195 098 obydlených bytech v Kraji Vysočina žije 478 472 osob, na jeden obydlený byt tedy připadá v průměru 2,45 osoby (nejvíce z krajů). Byty na Vysočině jsou tak více zalidněné než v celé České republice, kde v jednom bytě bydlí průměrně 2,26 osoby. V kraji nejvíce osob na jeden obydlený byt připadá v bytech

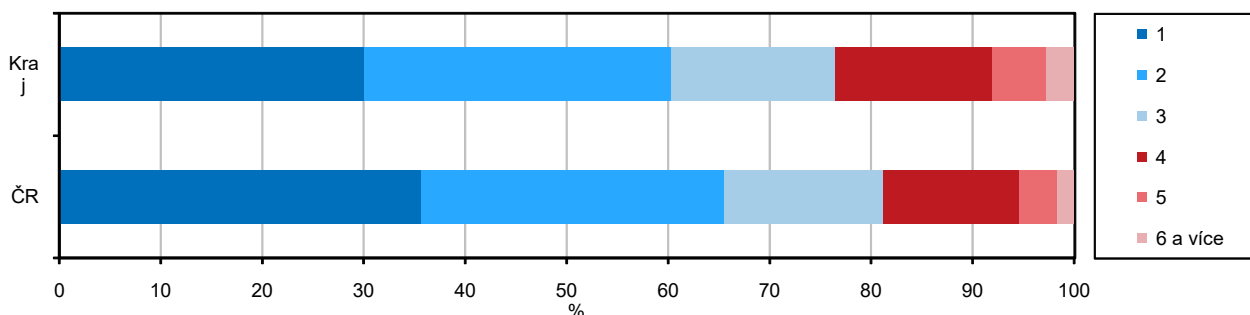
v rodinných domech (2,71), nejméně, jen těsně pod dvě osoby, v bytech v ostatních budovách. Obydlený byt má na Vysočině v průměru 4,3 obytných místností s plochou nejméně 4 m² a celkovou plochu 97,9 m² (druhá nejvyšší hodnota z krajů). Ve srovnání s úrovní České republiky je to o 0,4 místnosti a 10,3 m² více. Průměrný počet osob na jednu obytnou místnost je na Vysočině prakticky stejný jako na celorepublikové úrovni, celková plocha na jednu osobu je o 1,3 m² vyšší.

Největší počet bydlících osob připadá v Kraji Vysočina v průměru na jeden byt v rodinných domech, v bytech v bytových domech je tato hodnota o 0,64 osoby nižší. V bytech v rodinných domech je však podstatně vyšší průměrný počet obytných místností (o 1,5) a průměrná celková plocha (téměř o polovinu). Větší je i celková plocha na jednu osobu (43,6 m² proti 30,4 m²).

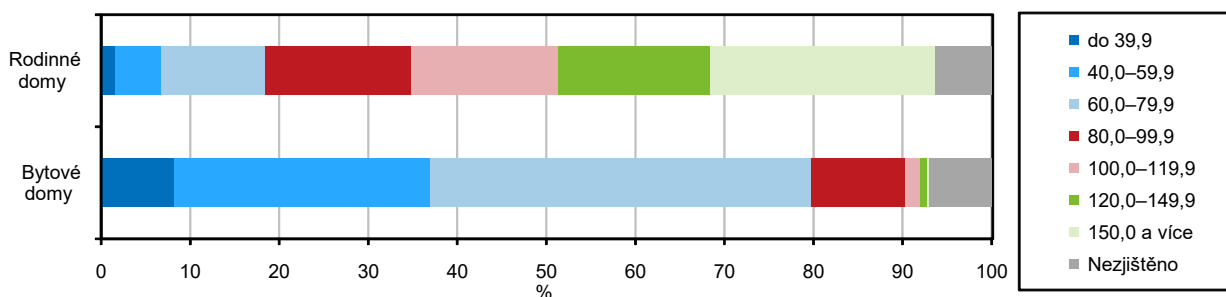
Tab. 7.2.10 Obydlené byty podle druhu domu a celkové plochy bytu

	Obydlené byty				Struktura obydlých 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
Obydlené byty	195 098	117 596	73 545	3 957	100,0	100,0	100,0	100,0
z toho s celkovou plochou v m ² :								
do 39,9	8 788	1 933	6 064	791	4,5	1,6	8,2	20,0
40,0–59,9	27 997	5 969	21 102	926	14,4	5,1	28,7	23,4
60,0–79,9	45 777	13 674	31 499	604	23,5	11,6	42,8	15,3
80,0–99,9	27 554	19 416	7 737	401	14,1	16,5	10,5	10,1
100,0–119,9	20 803	19 299	1 264	240	10,7	16,4	1,7	6,1
120,0–149,9	20 844	20 175	513	156	10,7	17,2	0,7	3,9
150,0 a více	30 047	29 630	225	192	15,4	25,2	0,3	4,9

Graf 7.9 Obydlené byty podle počtu osob v bytě

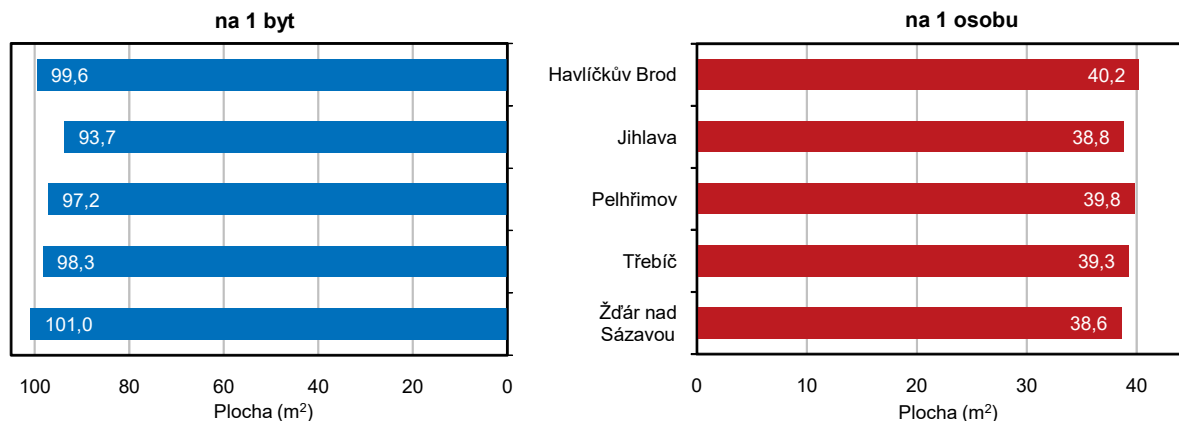


Graf 7.10 Obydlené byty podle druhu domu a celkové plochy bytu



Mezi obydlenými byty na Vysočině převládají byty s celkovou plochou nejméně 80 m², které se na jejich celkovém počtu podílejí více než polovinou. Bytů s obytnou plochou do 40 m² je necelých pět procent. Tento stav určují především rodinné domy s výraznou převahou prostorných bytů – byty s plochou 80 m² a více představují téměř tři čtvrtiny obydlených bytů v rodinných domech. V bytových domech je nejvíce bytů v kategorii 60–79,9 m².

Graf 7.11 Obydlené byty podle průměrné celkové plochy na 1 byt a na 1 osobu a podle okresů



Průměrný počet osob v bytě v obcích a správních obvodech ORP Kraje Vysočina

