

## DRUH DOMU

Z celkového počtu 1 969 018 domů, který byl zjištěn při sčítání lidu v roce 2001, bylo trvale obydleno 1 630 705 domů.

Z dlouhodobého hlediska celkové počty trvale obydlených domů a trvale obydlených bytů rostly. Pouze u trvale obydlených domů došlo mezi lety 1980 - 1991 ke krátkodobému poklesu. Ačkoliv již v roce 2001 byl zaznamenán nárůst, k překročení počtu trvale obydlených domů, který byl zjištěn v roce 1980, stále ještě nedošlo. Zvýšení počtu rodinných domů v desetiletí 1991 – 2001 vychází hlavně ze struktury nové bytové výstavby v uvedeném období, která se vyznačovala zvýšeným zájmem o výstavbu rodinných domů a naopak poklesem výstavby bytových domů.

**Tab. 1 Vývoj domovního a bytového fondu v letech 1970 - 2001**

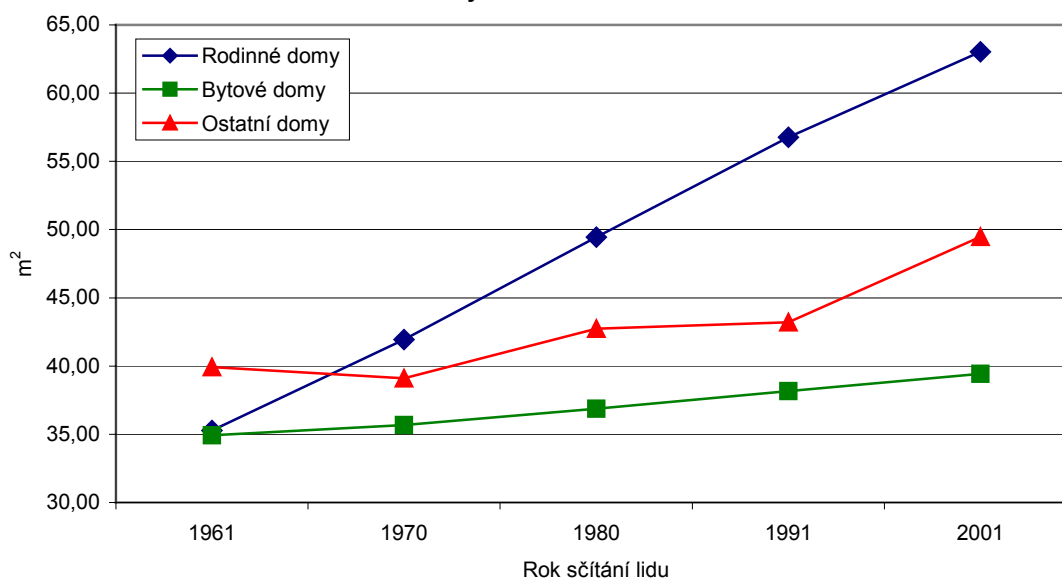
Ukazatel	Rok sčítání				Přírůstky (úbytky) v období	
	1970	1980	1991	2001	2001 - 1970	2001 - 1991
Domy celkem	1 765 088	1 830 891	1 868 541	1 969 018	203 930	100 477
- <i>trvale obydlené</i>	1 627 663	1 634 304	1 597 076	1 630 705	3 042	33 629
z toho rodinné domy	1 408 079	1 384 080	1 352 221	1 406 806	-1 273	54 585
bytové domy	171 396	218 063	223 640	195 270	23 874	-28 370
- <i>neobydlené</i>	137 425	196 587	271 465	338 313	200 888	66 848
z toho rodinné domy	86 525	183 783	253 006	325 271	238 746	72 265
bytové domy	1 428	2 479	4 926	1 604	176	-3 322
Byty celkem	3 216 631	3 781 411	4 077 193	4 366 293	1 149 662	289 100
- <i>trvale obydlené</i>	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678	738 837	121 997
z toho v rodin. domech	1 652 786	1 604 843	1 525 389	1 632 131	-20 655	106 742
v bytových domech	1 376 080	1 847 659	2 149 963	2 160 730	784 650	10 767
- <i>neobydlené</i>	127 790	286 565	371 512	538 615	410 825	167 103
z toho v rodin. domech	88 159	208 445	270 073	372 991	284 832	102 918
v bytových domech	30 252	65 897	94 984	149 911	119 659	54 927

Během uplynulého čtyřicetiletého období (tj. od roku 1961 do roku 2001) se vedle zvyšování technické vybavenosti bytů zvyšovaly i ukazatele charakterizující kvalitativní stránku bytového fondu v trvale obydlených domech.

Od roku 1961 trvale rostla průměrná obytná plocha bytů ve všech typech obydlených domů. I když údaje získané při sčítání lidu v roce 1961 nevykazují výrazné rozdíly v hodnotách průměrné obytné plochy bytu podle druhu domu, ve výsledcích následujících cenů byly již hodnoty průměrné obytné plochy bytů v rodinných domech ve srovnání se zbývajících druhů domů (hlavně z důvodu povahy tohoto druhu výstavby) podstatně vyšší. Například v roce 1991 připadlo na 1 byt v bytových domech v průměru zhruba 38 m<sup>2</sup> obytné plochy, v rodinných domech byla průměrná obytná plocha téměř o 20 m<sup>2</sup> vyšší. Průměrná celková plocha 1 bytu v bytových domech se blížila 60 m<sup>2</sup>, v rodinných domech 86 m<sup>2</sup>. O deset let později dosáhla průměrná obytná plocha na 1 byt v bytových domech 39,42 m<sup>2</sup> (celková plocha 61,08 m<sup>2</sup>), v rodinných domech pak 63,03 m<sup>2</sup> (96,67 m<sup>2</sup>).

Tempa růstu průměrné obytné nebo celkové plochy bytů byla v rodinných domech významnější (přírůstky se pohybovaly v intervalu 11 – 15 %) než u bytů v bytových domech (přírůstky mezi 2 – 4 %).

**Graf 1 Průměrná obytná plocha bytu v trvale obydlených domech (v m<sup>2</sup>) na 1 byt v letech 1961 - 2001**



**Tab. 2 Základní ukazatele průměrné velikosti bytů podle druhu domu**

Ukazatel	Domy celkem			z toho					
				rodinné domy			bytové domy		
	1980	1991	2001	1980	1991	2001	1980	1991	2001
<b>Na 1 byt:</b>									
- prům. obytná plocha v m <sup>2</sup>	42,71	45,87	49,54	49,44	56,77	63,03	36,86	38,16	39,42
- prům. celková plocha v m <sup>2</sup>	66,61	70,52	76,33	77,25	85,78	96,67	57,38	59,77	61,08
- počet obytl. místností s plochou 8 a více m <sup>2</sup>	2,41	2,66	2,72	2,73	3,18	3,27	2,14	2,29	2,31
- počet obytl. místností s plochou 4 a více m <sup>2</sup>	3,45	3,69	2,86	3,82	4,28	3,5	3,13	3,28	2,39
<b>Na 1 osobu:</b>									
- prům. obytná plocha bytu v m <sup>2</sup>	14,61	16,6	18,72	16,53	19,46	21,93	12,86	14,37	15,92
- prům. celková plocha bytu v m <sup>2</sup>	22,79	25,52	28,84	25,82	29,4	33,63	20,02	22,51	24,67
- počet obytl. místností s plochou 8 a více m <sup>2</sup>	0,82	0,96	1,02	0,91	1,09	1,13	0,75	0,86	0,93
- počet obytl. místností s plochou 4 a více m <sup>2</sup>	1,18	1,33	1,07	1,28	1,47	1,21	1,09	1,23	0,96

Mezi kvalitativní ukazatele bytového fondu patří jeho stáří. Na základě údajů o období výstavby bylo průměrné stáří domů 46,9 roku; v rodinných domech 47,1 roku a v bytových domech 44,5 roku.

Nejmladší úhrnný domovní fond je v kraji Zlínském - 41,0 roku. Následuje kraj Moravskoslezský a kraj Vysočina. Nejstarší domovní fond se nachází v severozápadních Čechách (kraje Ústecký a Karlovarský). Rozptyl ukazatelů za nejmladší a nejstarší domovní fond činí u úhrnného domovního fondu 31,8 %.

**Tab. 3 Průměrné stáří trvale obydlených domů (v letech) podle druhu domu a kraje ČR k 1. 3. 2001**

Kraj	Domy celkem	Domy rodinné	Domy bytové
Hlavní město Praha	50,8	48,9	54,1
Středočeský	48,7	49,3	38,7
Jihočeský	46,5	47,2	38,9
Plzeňský	48,6	49,3	42,7
Karlovarský	55,0	56,3	50,7
Ústecký	55,9	58,2	45,7
Liberecký	54,5	55,3	49,2
Královéhradecký	48,3	48,2	47,4
Pardubický	44,7	45,2	38,2
Vysočina	42,9	43,3	35,9
Jihomoravský	44,2	44,2	42,9
Olomoucký	46,5	46,6	44,4
Zlínský	41,0	41,4	34,2
Moravskoslezský	42,0	41,8	42,8

Důležitou informací o domovním fondu představují údaje o vlastnictví domů, i když v této oblasti stále probíhají změny v důsledku privatizace domovního a bytového fondu. Rodinné domy byly v roce 2001 z 97 % ve vlastnictví soukromých fyzických osob. U bytových domů byl nejčastějším vlastníkem stát, resp. obec, ale značné zastoupení měly i kombinace vlastníků (většinou domy ve spoluvlastnictví vlastníků jednotlivých bytů) a bytová družstva.

**Tab. 4 Trvale obydlené domy s byty podle vlastníka domu a podle druhu domu**

Vlastník domu	Druh domu			Domovní fond úhrnem
	rodinné domy	bytové domy	ostatní domy	
soukromá fyzická osoba	1 362 065	28 814	6 498	1 397 377
obec, stát	12 220	55 623	10 155	77 998
bytové družstvo	2 823	38 985	-	41 808
zahraniční vlastník	488	413	65	966
právnícká os. za účelem privatizace	1 161	10 932	311	12 404
jiná právnícká osoba	12 408	14 522	6 403	33 333
kombinace vlastníků	10 268	45 117	498	55 883
nezjištěno	5 373	864	783	7 020
Trvale obydlené domy celkem	1 406 806	195 270	24 713	1 626 789

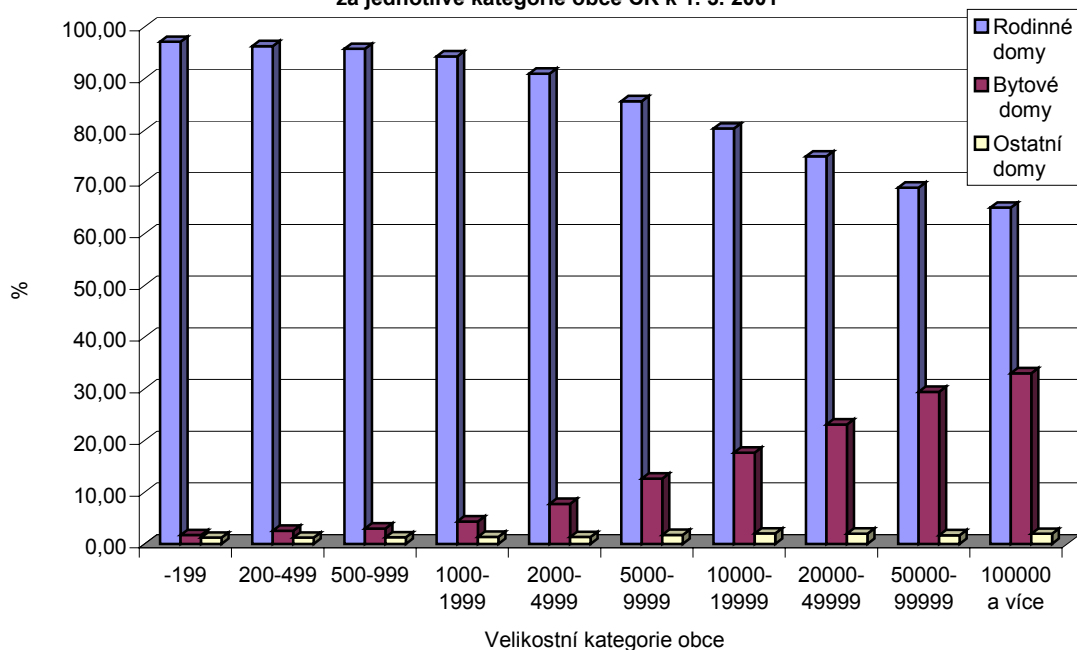
V úhrnu obydleného domovního fondu bylo 1 626 740 trvale obydlených domů s alespoň jedním trvale obydleným bytem a 49 trvale obydlených domů s bydlícími osobami, ale s neobydlenými byty.

Z počtu trvale obydlených domů s alespoň jedním trvale obydleným bytem bylo téměř 87 % rodinných domů. Nejvyšší zastoupení rodinných domů bylo zjištěno v kraji Zlínském (92,71 %). V kraji Vysočina a ve Středočeském kraji se podíly rodinných domků blížily 92 %. Pouze v 5 krajích byl zaznamenán podíl rodinných domů nižší než celorepublikový (v kraji Moravskoslezském, Libereckém, Ústeckém a v kraji Karlovarském. Nejnižší zastoupení rodinných domů má logicky hlavní město Praha (61,40 %).

Zastoupení rodinných domů ve struktuře domovního fondu se neodlišuje jen regionálně, ale významné rozdíly existují i mezi velikostními kategoriemi obcí. Při rozdělení obcí do deseti velikostních skupin lze zjednodušeně říci, že podíl rodinných domů s rostoucí velikostí obce klesá.

Téměř většinu domů s alespoň jedním trvale obydleným bytem v obcích do 200 obyvatel tvoří rodinné domy (97,14 %). Ale již ve městech o velikosti 10 000 – 19 999 obyvatel představují rodinné domy mezi domy s alespoň jedním trvale obydleným bytem čtyři pětiny (80,35 %), v následující velikostní skupině obcí tvoří jen tři čtvrtiny (74,96 %) a nejnižší zastoupení rodinných domů pak bylo zjištěno ve velkoměstech nad 100 000 obyvatel (65,06 %). Příčiny tohoto stavu lze hledat především v charakteru osídlení konkrétního území.

**Graf 2 Domy s alespoň jedním trvale obydleným bytem podle druhu domu (v %) za jednotlivé kategorie obce ČR k 1. 3. 2001**



Z celkového počtu obyvatel České republiky žije v rodinných domech méně než polovina obyvatel (4,7 mil. osob). Nejvyšší podíl obyvatel (více než tři pětiny), žijících v rodinných domech byl v roce 2001 v kraji Vysočina (62,8 %), v kraji Zlínském (61,9 %) a v kraji Středočeském (61,0 %). Naopak nejnižší podíly byly v kraji Moravskoslezském (39,8 %), Ústeckém (32,6 %) a Karlovarském (28,2 %). Uvedené rozložení obyvatel koresponduje se zastoupením rodinných domů ve struktuře domovního fondu v konkrétním regionu.

Obdobně zjištěné počty osob žijících v rodinných domech s rostoucí velikostní skupinou obce klesají. V nejmenších obcích do 200 obyvatel žije v rodinných domech většina obyvatel (92,16 %). V obcích o velikosti 1 000 – 1 999 obyvatel tvoří obyvatelé rodinných domů již čtyři pětiny z celkového počtu zde žijících osob. Ve městech od 10 000 do 19 999 obyvatel představují obyvatelé rodinných domů již jen jednu třetinu a ve velkoměstech nad 100 000 obyvatel jen necelých 17 %.

Podle výsledků sčítání dosáhla průměrná obytná plocha trvale obydlených bytů v rodinných domech 63,3 m<sup>2</sup>. Plošně největší byty byly zjištěny v rodinných domech na území hlavního města Prahy (66,08 m<sup>2</sup>), v kraji Karlovarském (65,84 m<sup>2</sup>) a v kraji Jihomoravském (64,08 m<sup>2</sup>). Nejmenší byty v rodinných domech byly v Pardubickém kraji (61,36 m<sup>2</sup>), Královéhradeckém kraji (61,48 m<sup>2</sup>) a v Zlínském kraji (61,83 m<sup>2</sup>).

Průměrná obytná plocha bytu na 1 osobu v rodinných domech dosáhla v celorepublikovém průměru hodnoty 21,93 m<sup>2</sup>. V polovině krajů (mj. ve všech moravských) byla zaznamenána podprůměrná hodnota oproti celorepublikové. Nejvyšší hodnotu tohoto ukazatele (24,48 m<sup>2</sup>) má hlavní město Praha.

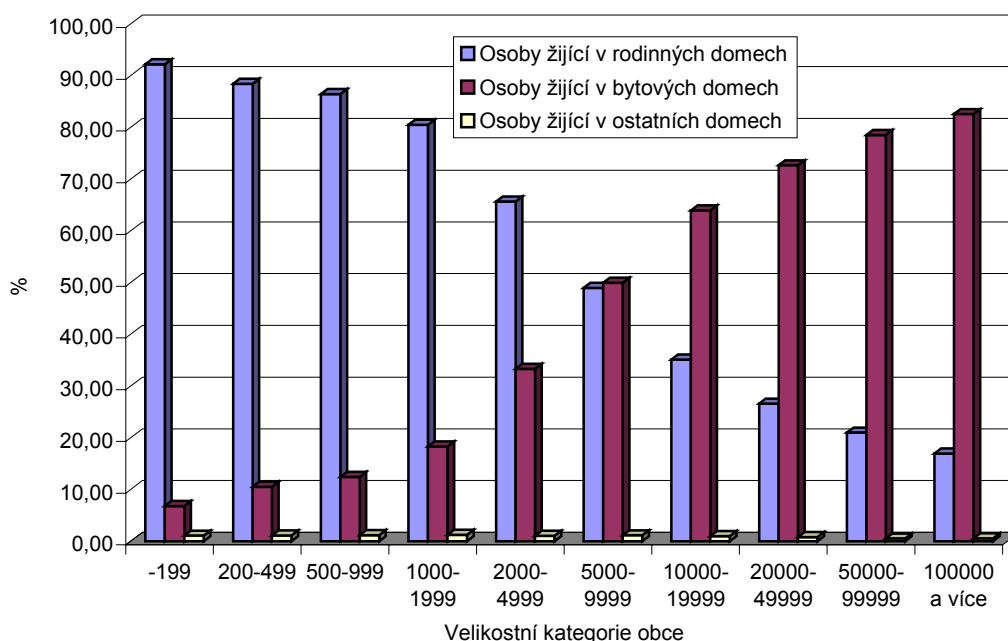
Podíl bytových domů z celkového domovního fondu v roce 2001 byl 12,00 %. Výrazně nadprůměrné zastoupení bytových domů mají regiony s velkými resp. většími městy - konkrétně

hlavní město Praha (36,2 %) a kraje Karlovarský (25,3 %) a Ústecký (19,5 %). Naopak nejnižší podíl bytových domů byl zjištěn v kraji Zlínském (6,4 %) a v krajích Středočeském a Vysočina (cca 7 %).

Z porovnání zastoupení bytových domů v domovním fondu jednotlivých velikostních kategorií obcí vyplývá, že s rostoucí velikostí obce zastoupení těchto domů plynule vzrůstá. Nejvyšší podíl bytových domů byl ve velkoměstech nad 100 000 obyvatel (třetina všech domů), naopak v nejmenších obcích do 200 obyvatel bylo zastoupení bytových domů mizivé. K překročení celorepublikového průměru u sledovaného ukazatele dochází u sídel o velikosti 5 000 – 9 999 obyvatel.

Z celkového počtu obyvatel žije v bytových domech více než polovina (5,3 mil. osob). Nejvyšší podíly osob žijících v bytových domech byly právě v těch krajích, kde je nejvyšší zastoupení bytových domů ve struktuře domovního fondu. Výrazně nadprůměrné zastoupení osob žijících v bytových domech má Praha (zhruba 85 %), dále kraj Karlovarský (70 %) a kraj Ústecký (67 %), naopak nejnižší podíly osob v bytových domech jsou v krajích Vysočina (36 %), ve Zlínském (37 %) a ve Středočeském kraji (38 %).

**Graf 3 Osoby v trvale obydlených bytech podle druhu domu (v %) za jednotlivé velikostní kategorie obce ČR k 1. 3. 2001**



Rovněž podle počtu i podílu osob žijících v bytových domech se jejich zastoupení s rostoucí velikostní kategorií obce plynule zvyšuje. Nejvyšší podíl osob žijících v bytových domech mají města s více než 100 000 obyvateli (83 %), nejnižší pak nejmenší obce (méně než 7 %).

Průměrná obytná plocha bytů v bytových domech – 39,42 m<sup>2</sup> – znamenala necelé dvě třetiny rozlohy bytů v rodinných domech. V porovnání jednotlivých území byly nadprůměrné byty v bytových domech v kraji Jihočeském (40,34 m<sup>2</sup>), Královéhradeckém (40,16 m<sup>2</sup>) a v kraji Olomouckém (40,05 m<sup>2</sup>). Pouze v 5 z celkového počtu krajů byla průměrná obytná plocha bytu nižší než činí celorepublikový průměr.

Průměrná obytná plocha bytu v bytových domech na 1 osobu činila 15,92 m<sup>2</sup>. Jen v 5 krajích bylo dosaženo nadprůměrných hodnot. Nejvyšší měla Praha (17,37 m<sup>2</sup>), nejnižší hodnota byla zjištěna v kraji Vysočina (14,58 m<sup>2</sup>).