

9.1 KVALITA BYTOVÉHO FONDU V PRAZE

Zuzana Kopecká



Kvalita bytového fondu je ukazatelem, který vypovídá jak o samotné kvalitě bydlení (fyzická stránka), tak o způsobu či stylu bydlení obyvatelstva (sociální stránka) a odráží také životní úroveň obyvatel. Mezi základní indikátory kvality bytového fondu sledované dlouhodobou statistikou patří velikostní struktura bytů měřená počtem místností a obytnou plochou, zalidněnost a technická vybavenost (např. zdroj tepla a vody či vybavenost koupelnou a toaletou). Struktura bytového fondu z hlediska kvality se odvíjí od řady faktorů, mezi něž patří celkový objem bytového fondu a tempo výstavby, technologické možnosti a architektonické přístupy, standardy bydlení, preference obyvatelstva a jeho ekonomické možnosti (viz Musil 1971).

Cílem specializované mapy je zachytit a představit vývoj kvality bydlení v hlavním městě Praze v průběhu 20. a 21. století a nalézt důležité trendy a vzorce prostorové diferenciacie. Mapový list ilustruje proměnu způsobu bydlení pražského obyvatelstva od začátku 20. století a rozdíly v kvalitě bydlení mezi jednotlivými čtvrtěmi města. Struktura bytového fondu podle velikosti, zalidněnosti a vybavenosti je jednou z charakteristik využívaných k hodnocení prostorové diferenciacie obyvatelstva z hlediska jeho sociálního, ekonomického a také demografického složení (viz např. Matějů 1977). Především ve starších pracích zabývajících se sociálně prostorovou strukturou Prahy je možné nalézt souvislost mezi strukturou bytového fondu a sociálním statutem obyvatel dané čtvrti. Ve čtvrtích se socioekonomicky slabším obyvatelstvem se nacházely menší byty, s menším počtem místností a horší kvalitou (viz např. Matějů 1980, Votrubec 1965).

Hodnocení kvality bytového fondu v rámci specializované mapy je založeno na využití dat ze sčítání bytů v Praze v letech 1921 a 1930 a ze Sčítání lidu, domů a bytů v letech 1950 až 2011¹. Do analýzy byly zahrnuty následující indikátory: velikostní struktura bytového fondu, zalidněnost bytu a typ (kategorie)² bytu daný jeho vybaveností. Pro hodnocení velikostní struktury bytového fondu byla vytvořena typologie. Typologie vychází z podílu bytů, složených z (i) 1 až 2 obytných místností³, (ii) 3 obytných místností a (iii) 4 a více obytných místností v jednotlivých katastrálních územích. Ukazatel zalidněnosti, vyjádřený počtem osob připadajících na obytnou místnost, je hodnocen pomocí 1. a 4. kvintilu zalidněných bytů. První kvintil vymezuje pětinu katastrálních území s nejméně zalidněnými byty (nejmenší počet osob na obytnou místnost), čtvrtý kvintil ohraničuje pětinu katastrů s nejvíce zalidněnými byty. Ukazatel typ bytu člení bytový fond na „standardní“ a „se sníženou kvalitou“. Toto rozdělení

¹ V letech 1960 až 2001 byla použita data o trvale obydlených bytech, v roce 2011 o bytech, ve kterých bydlelo obvykle bydlící obyvatelstvo, v roce 1950 se jedná o data za obydlené domy (Praha v číslech 1963, FSÚ 1974, ČSÚ 1950 až 2011).

² Ve sčítáních před rokem 2011 byl využíván ukazatel tzv. kategorie bytu (I až IV), v roce 2011 došlo ke sloučení těchto kategorií, výsledkem jsou dvě následující kategorie: standardní byty (dřívější kategorie I a II) a byty se sníženou kvalitou (dřívější kategorie III až IV) (ČSÚ 2014).

³ Za obytnou místnost byla při sčítáních v letech 1921 a 1930 považovaná místnost určená k bydlení včetně kuchyně (Soupis bytů v Praze 1921, Sčítání bytů v Praze 1930), mezi lety 1950 až 2001 místnost určená k bydlení o rozměrech větších než 8 m² (resp. 4 m² v roce 1950) a také kuchyně v případě, že byla větší než 12 m² nebo byla jedinou místností v bytě (ČSÚ 1950 až 2001). V roce 2011 již byla kuchyně započítávána mezi obytné místnosti pokaždé (ČSÚ 2014).

využívá kritérií: způsob vytápění bytu a rozsah základního příslušenství⁴ - koupelna a splachovací záchod (viz tabulka 9.1.1).

Typ bytu	Ústřední topení	Základní příslušenství	
Standardní byty	Ano	Částečné či úplné	Koupelna i/nebo záchod
Standardní byty	Ne	Úplné	Koupelna i záchod
Byty se sníženou kvalitou	Ne	Částečné	Koupelna nebo záchod

Tabulka 9.1.1: Typ bytu podle kvality

Zdroj: ČSÚ, 2014

Vývoj struktury bytového fondu a jeho kvality od počátku 20. století je možné hodnotit na základě rozlišení jednotlivých vývojových fází rozvoje hlavního města. Pro účely tohoto textu bude využito členění na meziválečné industriální období, socialistické období a současné postsocialistické období. Každá z těchto etap se svými specifiky promítla do struktury bytového fondu a významně ovlivnila bytovou situaci i v obdobích následujících.

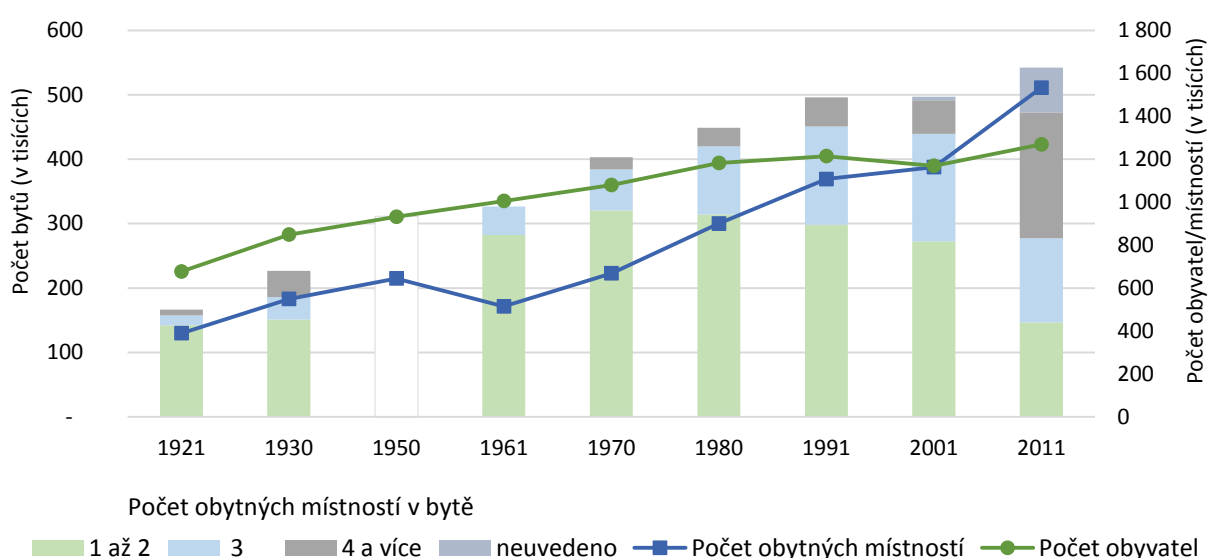
Na začátku 20. století byla bytová situace v hlavním městě poměrně nepříznivá, počet bytů byl nedostačující a chyběla také základní vybavenost. Naprostá většina bytů se v této době skládala pouze z jedné až dvou obytných místností (viz obrázek 9.1.1). Podle sčítání v roce 1921 bylo ještě velmi málo bytů vybaveno základním příslušenstvím, jako je vodovod (38 %), koupelna (18 %) či záchod (37 %), přičemž toto základní vybavení postrádala i řada domů ve čtvrtích se sociálně silnějším obyvatelstvem (Horská 2002). Bytový fond byl však v rámci prostoru města značně diferencován. Při pohledu na mapu z 30. let 20. století (viz mapový list) je patrný rozdíl ve velikostní struktuře a zalidněnosti bytů mezi čtvrtěmi obývanými dělnickým (např. Žižkov, Vršovice, Nusle) a úřednickým obyvatelstvem (např. Vinohrady, Karlín, Dejvice)⁵. Zatímco buržoazie si stavěla vily na „dobrých a výslunných polohách“, pro úřednické a dělnické obyvatelstvo byly vystavěny činžovní domy na okraji městského jádra (Votrubec 1965). Nejchudší vrstvy si pak stavěly provizorní stavení v rámci tzv. nouzových kolonií, které vznikaly v těch nejhorších lokalitách na zamokřených (Na Slatinách), svažitých (na Krejčárku), sevřených (Libeňský ostrov) či odlehlých (Na Košíku) územích (Votrubec 1959).

Období druhé světové války přineslo stagnaci v bytové výstavbě, která se opět začala rozvíjet až na konci 50. let (Votrubec 1965). Přestože už na začátku socialistického období docházelo k nárůstu počtu bytů, byla to až 70. léta, která přinesla výraznější obrat v intenzitě bytové výstavby a především také vyšší kvalitu bytového fondu (Matějů 1977). Rozsáhlá bytová výstavba 70. let měla pozitivní dopad na skladbu bytového

⁴ Základní příslušenství je takové, které je přístupné pouze uživateli bytu (ČSÚ 2011).

⁵ Charakter pražských čtvrtí na základě sociálního složení obyvatelstva je popsán např. v pracích Matějů (1977) či Linhart, Rak, Voženílek (1977).

fondy jak z hlediska kvantitativních (větší počet bytů a obytných místností), tak kvalitativních ukazatelů (vybavenost základním příslušenstvím) (viz obrázek 9.1.1 a 9.1.2 a tabulka 9.1.2). Dopad nové výstavby na kvalitu bytového fondu v jednotlivých pražských čtvrtích byl však poměrně diferencovaný. Nejvyšší podíl plně vybavených bytů se nacházel v oblastech výstavby sídlištních celků na okrajích vnitřního města (např. Záběhlice, Kobylisy, Strašnice, Chodov). Byty na sídlištních dosahovaly v této době již téměř 100% vybavenosti koupelnou či sprchou (Votrubec 1965). Nejvíce bytů se sníženou kvalitou se nacházelo v historickém jádru města a ve vnitřním městě, kde převažoval starší bytový fond⁶ (např. Smíchov, Malá Strana, Žižkov, Nové Město). Do tohoto území, které v předchozím meziválečném období představovalo v rámci městského prostoru naopak oblast s kvalitnějším bydlením, totiž v průběhu socialistického období státní investice nesměřovaly a docházelo k fyzické degradaci bytového fondu (Musil 1987).



Obrázek 9.1.1: Vývoj velikostní struktury bytového fondu v Praze mezi lety 1921 a 2011

Zdroj: Soupis bytů v Praze, 1921; Sčítání bytů v Praze, 1930; ÚKLKS, 1963; FSÚ, 1974; ČSÚ, 1950, 1961, 1970, 1980, 1991, 2001, 2011

Poznámka 1: Pro rok 1950 nejsou dostupné údaje o velikostní struktuře bytového fondu v Praze.

Poznámka 2: V roce 1950 se jedná o byty v obydlených domech, údaj může zahrnovat i neobydlené byty v obydlených domech (ČSÚ 1950).

V porevolučním období se začala výrazně proměňovat struktura bytového fondu z hlediska všech sledovaných ukazatelů kvality (velikost bytu – plocha i počet místností, zalidněnost, obytná plocha na osobu, vybavenost bytu – viz tabulka 9.1.2 a obrázek 9.1.2). Největší změny ve skladbě bytového fondu se odehrály ve velikostní struktuře (viz mapový list a obrázek 9.1.1). Téměř na celém území města došlo k nárůstu podílu větších bytů na úkor menších, což je však ovlivněno také změnou metodiky (viz výše). Nejvýraznější proměnu zaznamenaly okrajové čtvrti města (např. Kolovraty, Uhříněves, Lipence, Březiněves), kde dochází k vyšší intenzitě bytové výstavby. Na velikostní

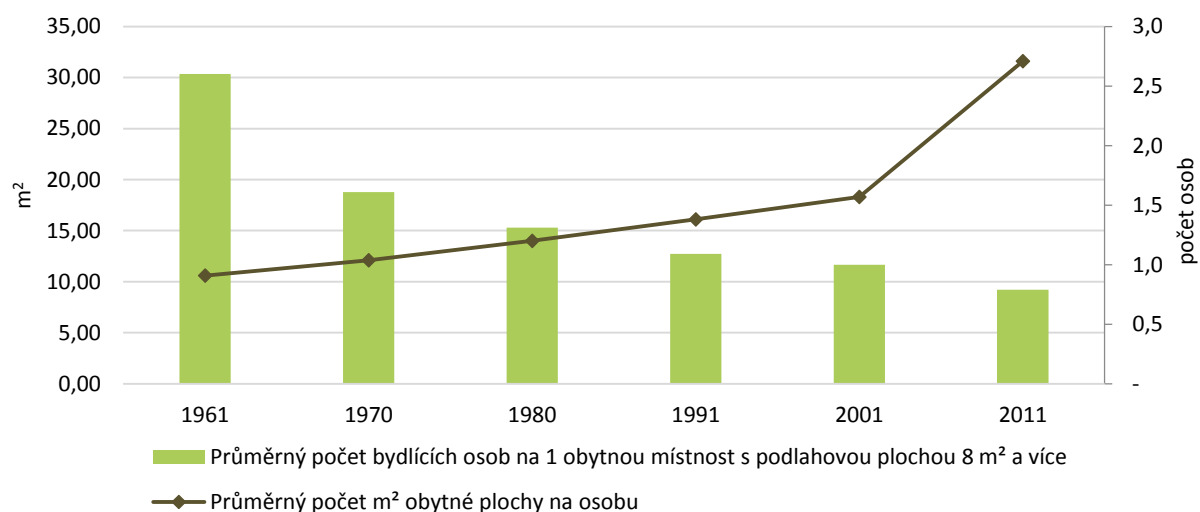
⁶ Přehled rozmístění bytového fondu podle období výstavby poskytuje např. mapový list sekce B 9.3 Typologie rezidenčních areálů.

struktura bytů se odráží také období výstavby a podíl rodinných domů (viz mapový list sekce B 9.2 Typologie rezidenčních areálů). Nejvíce zalidněné byty se nacházely ve vnitřním městě (např. Žižkov, Vyšehrad) a ve vnějším městě se sídlištní zástavbou (např. Černý Most, Řepy). Nicméně i zde byly hodnoty zalidněnosti poměrně nízké. V 90. letech byl ještě stále patrný rozdíl ve vybavenosti bytového fondu v různých částech města (např. centrum vs. vnější město), především díky rekonstrukcím se však ve vnitřních částech města snižoval počet bytů se sníženou kvalitou a ani tento ukazatel dnes již pražské čtvrti výrazně nediferencuje.

	Počet bytů		Podíl bytů [%]	
	standardních	se sníženou kvalitou	standardních	se sníženou kvalitou
1970	283 799	119 097	70	30
1980	372 419	76 322	83	17
1991	466 529	29 275	94	6
2001	485 419	6 219	99	1
2011	477 909	36 358	93	7

Tabulka 9.1.2: Vývoj kvality bytového fondu v Praze mezi lety 1970 a 2011

Zdroj: FSÚ, 1974; ČSÚ, 1980, 1991, 2001, 2011



Obrázek 9.1.2: Vývoj zalidněnosti a průměrné obytné plochy bytu v Praze mezi lety 1961 a 2011

Zdroj: Vitoušek a kol. (1963); FSÚ, 1974; ČSÚ, 1980, 1991, 2001, 2011

Literatura:

- HORSKÁ, P. (2002): Klasická urbanizace v českých zemích (1830–1930). In: Horská, P., Maur, E., Musil, J. eds.: Zrod velkoměsta. Paseka, Litomyšl, s. 121–236.
- LINHART, J., RAK, V., VOŽENÍLEK, J. (1977): Sociální aspekty ekologické zónace hlavního města Prahy. Sociologický časopis, 13, č. 1, s. 94–115.

- MATĚJŮ, P. (1977): Sociologické aspekty vývoje bydlení v Praze. Sociologický časopis, 13, č. 1, s. 38–58.
- MATĚJŮ, P. (1980): Vývoj sociálně prostorové struktury Prahy v letech 1930–1970 ve světle faktorové analýzy. Sociologický časopis, 16, č. 4, s. 572–591.
- MUSIL, J. (1971): Sociologie bydlení. Svoboda, Praha.
- MUSIL, J. (1987): Housing policy and the sociospatial structure of cities in a socialist country: the example of Prague. International Journal of Urban and Regional Research, 11, č. 1, s. 27–36.
- VOTRUBEC, C. (1959): Zanikání nouzových kolonií na území Prahy. Příspěvek k zeměpisu velkoměsta. Sborník Československé společnosti zeměpisné, 64, s. 6–12.
- VOTRUBEC, C. (1965): Praha – zeměpis velkoměsta. Státní pedagogické nakladatelství, Praha.

Zdroje dat:

- ČSÚ (1950): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 1950. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.
- ČSÚ (1980): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 11. 1980. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.
- ČSÚ (1991): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 3. 3. 1991. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.
- ČSÚ (2001): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.
- ČSÚ (2011): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 26. 3. 2011. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.
- ČSÚ (2014): Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu. Český statistický úřad, Praha.
- FSÚ (1974): Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 12. 1970: tabulky za kraj: Praha hl. město ČSSR. Federální statistický úřad, Praha.
- Soupis bytů v Praze podle stavu z 15. února 1921. Statistická komise hlavního města Prahy, Praha.
- Sčítání bytů v Praze ze dne 1. prosince 1930. Statistický úřad hlavního města Prahy, Praha.
- VITOUŠ, J., ROUBÍČEK, V., FORMÁNEK, J., JUREČEK, Z., FABEL, K. (1963): Praha v číslech: ekonomický rozvoj, výsledky sčítání lidu, domů a bytů, perspektiva vývoje do roku 1980. Edice: Knihnice Ústřední komise lidové kontroly a statistiky. SEVT, Praha.