

9.1 BYTOVÝ FOND V ČESKU

Zuzana Kopecká, Jana Jíchová



Strukturu a kvalitu bytového fondu lze považovat za jeden z indikátorů kvality života a rozvoje regionu (Baxa 2010). Charakter a způsob bydlení (např. z hlediska typu domu, kvality bytu či vybavenosti) se v různých etapách vývoje společnosti lišil (Horská 2002, ČSÚ 2014) a byl ovlivňován nejen lokálními (obecními/regionálními) specifiky, ale i celospolečenským vývojem a směřováním společnosti a státu. K událostem a stěžejním procesům, které významně ovlivnily bytový fond, lze vedle samotného vývoje osídlení a procesu urbanizace zařadit například odsun obyvatelstva německé národnosti z pohraničí po druhé světové válce a následné dosídlení, zavedení střediskové soustavy obcí (a cílená podpora jen určitého typu obcí) či vývoj po roce 1989 spojený s uvolněním bytového trhu a možností hypotečních úvěrů (Musil 2002, Hampl 2005, ČSÚ 2005). Tyto, ale i další změny se odrazily nejen v rozmístění (a stáří) bytového fondu, ale i v jeho kvalitě a vybavenosti.

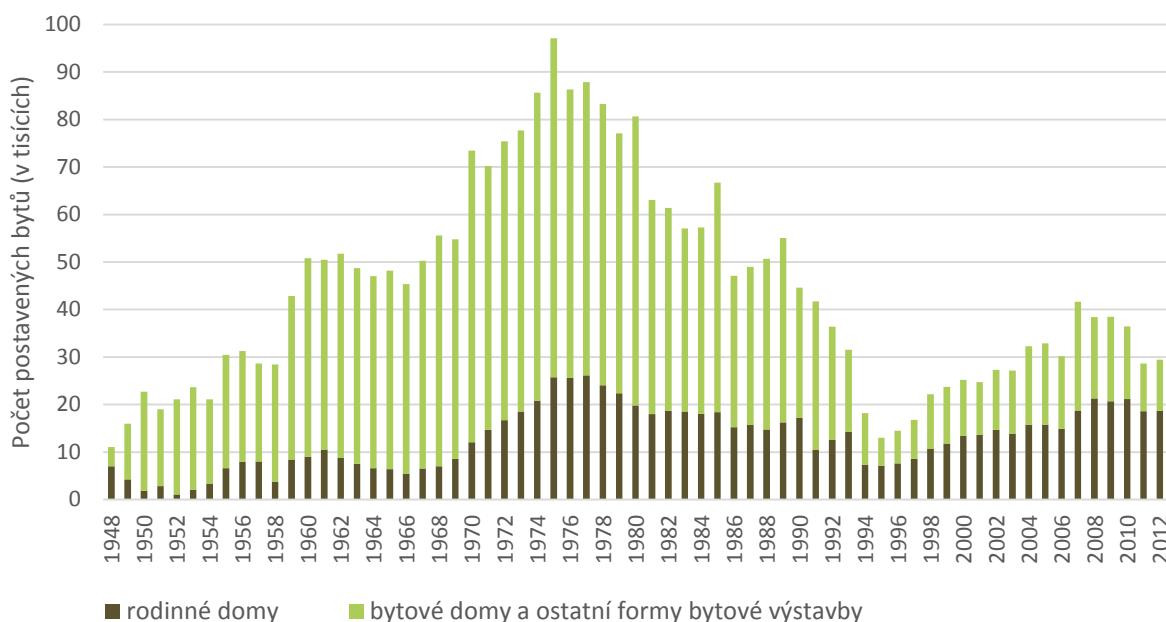
Cílem specializované mapy je ukázat prostorově diferencovaný historický vývoj bytového fondu v Česku a jeho současný stav na základě několika vybraných ukazatelů. Důraz je kladen na *i*) dokumentaci historického vývoje bytového fondu (na základě jeho stáří v současnosti), *ii*) a strukturu bytového fondu (na základě typu bytů v rodinném nebo bytovém domě). Zatímco typ bytu vypovídá o způsobu života obyvatel a typu sídla, stáří bytového fondu ukazuje historický vývoj výstavby a zároveň může být využíváno jako jeden z ukazatelů kvality bydlení¹. Přestože novější bytový fond nemusí být nutně kvalitnější než starší, vysoký počet starších domů se může do budoucna stát rizikem z důvodu postupného chátrání a nutnosti rekonstrukce (viz např. Illner 1977). Doplnkově bylo využito napojení domu na kanalizaci a podíl neobydlených bytů. Připojení domu na kanalizaci představuje indikátor hodnotící kvalitu bydlení a zároveň vybavenost obce (viz Perlín 1991). Podíl neobydlených bytů poukazuje na spokojenost s bydlením a se životem v obci či regionu a bývá využíván při hodnocení stability a atraktivity území (Musil 2006, Perlín, Kučerová, Kučera 2010).

Hodnocení bytového fondu je založeno na výsledcích Sčítání lidu, domů a bytů 2011 doplněných daty z průběžných statistik Českého statistického úřadu. Pro hodnocení stáří bytů byla vytvořena typologie obcí podle období výstavby/rekonstrukce domu. Typologie pracuje s pěti typy obcí vymezených na základě nadprůměrného počtu bytů v domech postavených/rekonstruovaných v daném období ve srovnání se strukturou bytového fondu na území celého Česka. Ukazatel podílu domů se zavedenou kanalizací zohledňuje pouze obce s nejvyššími a nejnižšími podíly, přičemž hranice byla stanovena

¹ Ve Sčítání lidu, domů a bytů 2011 byla sloučena otázka na stáří výstavby s otázkou na rekonstrukci domu/bytu. Sloučení na jednu stranu znesnadňuje interpretaci, na druhou stranu lze pomocí stáří lépe hodnotit i kvalitu bydlení.

na základě histogramu. U podílu neobydlených bytů² byly z celkového počtu vyloučeny neobydlené byty v objektech individuální rekreace, které by zkreslovaly hodnocení. Mapa znázorňuje obce, ve kterých představují neobydlené byty vyšší podíl z celkového počtu bytů (přes 20 %).

Dlouhodobý vývoj bytové výstavby je ovlivněn řadou historických událostí a celospolečenských procesů. Zatímco v prvních poválečných letech lze sledovat nárůst počtu postavených bytů, následně dochází ke stagnaci (viz obrázek 9.1.1). Tlak na novou výstavbu snížilo dosídlování oblastí po odsunutém německém obyvatelstvu (ČSÚ 2013). V období socialismu začala bytová výstavba opět narůstat a v 70. letech, kdy byla zahájena rozsáhlá výstavba sídlištních celků především ve větších městech (Musil 2002), dosahoval počet ročně postavených bytů vůbec nejvyšších hodnot (70 – 100 tisíc). Starší bytový fond naopak trpěl nedostatkem financí na regeneraci (ČSÚ 2013). Výrazný zlom v bytové výstavbě nastal po roce 1989 s transformací české ekonomiky. Do velmi nízkého počtu ročně postavených bytů se promítlo ukončení státních investic do výstavby (ČSÚ 2013). Od druhé poloviny 90. let začala bytová výstavba však znovu narůstat především díky novým nástrojům v rámci politiky bydlení, např. hypotéční úvěry, stavební spoření (MMR 2011). Uvolněním trhu tak poprvé od roku 1948 začaly převažovat byty v rodinných domech.



Obrázek 9.1.1: Výstavba bytového fondu podle typu domu mezi lety 1948 až 2012

Zdroj: převzato z ČSÚ, 2013

Prostorový vzorec výstavby bytového fondu odráží charakter vývoje osídlení, který byl ovlivněn průběhem procesu urbanizace, státní sídelní politikou za socialismu,

² Do kategorie neobydlených bytů spadaly při sčítání v roce 2011 byty, ve kterých nebyla sečtena žádná osoba s obvyklým pobytem. Jedná se o změnu oproti předchozímu sčítání, kdy byly za neobydlené považovány všechny byty bez dlouhodobě či trvale bydlících obyvatel (ČSÚ 2014).

současnými procesy, např. suburbanizací, ale také přírodními podmínkami (Hampl, Gardavský, Kühnl 1987, Musil 2002). Musil (2002) identifikuje několik fází růstu sídel a urbanizace s odlišnými regionální dopady. Zatímco města v západních a severních Čechách rostla nejrychleji v období do roku 1930, v období socialismu se intenzita rozvoje měst přesunula do oblasti severovýchodní Moravy. Jednou z možných příčin bylo přesunutí státních investic z politicko-geografických důvodů do východní části země (Musil 2002). Rozvíjely se však také socialismem preferované pánevní oblasti těžkého průmyslu. Od 70. let pak docházelo k přednostní podpoře růstu tehdejších okresních měst (Hampl 2005). Tento vývoj je stále viditelný ve stáří bytového fondu (viz mapový list). V oblasti severovýchodní Moravy a severočeských pánevních oblastí převažuje bytový fond postavený za socialismu. Převaha bytů postavených do roku 1945 je patrná převážně v severních a západních Čechách a v periferních oblastech pohraničí. S výjimkou velkých měst s historickými jádry, je tento typ bytů (Typ 1) typický právě pro malé obce s nízkým počtem obyvatel, kde je i vyšší podíl rodinných domů a nízký podíl domů se zavedenou kanalizací (viz tabulka 9.1.1). Nadprůměrný podíl nové výstavby (po roce 1991) mají zejména obce ležící v zázemí velkých měst, což lze považovat za důsledek suburbanizace (např. Ouředníček 2008, více také mapový list sekce A 3.2 Migrace v Česku 2000–2013).

Období výstavby nebo rekonstrukce	Počet bytů	Průměrný počet obyvatel obce	Podíl bytů v rodinných domech (%)	Podíl neo- bydlených bytů (%)	Podíl domů napojených na kanalizaci (%)
Typ 1 (do r. 1945)	1 583 914	1 357	43	10	43
Typ 2 (1946 až 1970)	813 747	2 792	38	9	54
Typ 3 (1971 až 1990)	1 023 666	3 011	40	10	61
Typ 4 (1991 až 2011)	683 567	960	78	12	50
Typ 5 (ostatní- průměr)	651 678	1 974	51	11	54
Česko	4 756 572	1 670	47	10	51

Tabulka 9.1.1: Struktura bytového fondu Česka v roce 2011 podle období výstavby

Zdroj: ČSÚ, 2011

Vybavenost kanalizací souvisí jak s velikostí a typem sídla, tak s pozicí obce v rámci sídelního systému. Obecně se nižší podíl domů napojených na kanalizaci nachází v menších obcích s vysokým podílem rodinných domů a vyšším stářím domů (viz tabulka 9.1.1 a 9.1.2). Toto obecné tvrzení ale neplatí vždy, rozdíl je patrný např. mezi českým a moravským venkovem (viz mapový list). Moravské obce jsou lépe vybaveny technickou infrastrukturou kvůli své větší průměrné velikosti a tedy i většímu rozpočtu (Perlín 1999, Perlín, Kučerová, Kučera 2010). Menší obce v metropolitních regionech zase dosahují vysoké úrovně vybavenosti díky nové výstavbě, ke které v nich dochází.

Velikostní kategorie obce (počet obyvatel)	Počet bytů	Podíl bytů v rodinných domech (%)	Podíl neobydlených bytů (%)	Podíl domů napojených na kanalizaci (%)
méně než 499	426 490	91	15	19
500 až 1 999	863 579	85	13	39
2 000 až 9 999	942 924	60	11	59
10 000 až 49 999	1 016 534	29	9	74
50 000 až 999 999	604 279	22	8	76
více než 100 000	902 766	16	8	79
Česko	4 756 572	47	10	51

Tabulka 9.1.2: *Struktura bytového fondu Česka v roce 2011 podle velikostních kategorií obcí*

Zdroj: ČSÚ, 2011

Podíl neobydlených bytů patří mezi indikátory hodnotící atraktivitu daného regionu či obce pro bydlení a stabilitu rozvoje území (např. Musil 2006, Perlín, Kučerová, Kučera 2010). Perlín, Kučerová, Kučera (2010) ho využívají jako jeden z ukazatelů lokálního rozvoje při vymezování různých typů venkova. Musil (2006) při vymezování tzv. vnitřních periferií vychází mj. z úbytku obyvatel, který má za následek i zvyšování podílu neobydlených domů či starší (nerekonstruovaný) domovní fond. Právě Musilovo vymezení vnitřních periferií se do velké míry shoduje s oblastmi s vyšším podílem neobydlených bytů, jedná se například o okolí krajských hranic či jihovýchodní oblast Plzeňského kraje (viz mapový list).

Literatura:

- BAXA, J. (2010): Kvalita bydlení jako součást kvality života – obecné otázky, pojmy a možnosti výzkumu. In Geografie pro život ve 21. století: Sborník příspěvků z XXII. sjezdu České geografické společnosti pořádaného Ostravskou univerzitou v Ostravě 31. srpna - 3. září 2010. Ostravská univerzita v Ostravě, Ostrava, s. 474–478.
- HAMPL, M. (2005): Dlouhodobý vývoj geografické organizace. In Hampl, M.: Geografická organizace společnosti v České republice: transformační proces a jejich obecný kontext. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, Praha, s. 19–39.
- HAMPL, M., GARDAVSKÝ, V., KÜHNL, K. (1987): Regionální struktura a vývoj systému osídlení ČSR. Universita Karlova, Praha, 255 s.
- 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.
- ILLNER, M. (1977): Sociální podmínky v Praze a v ostatních velkých městech ČSSR: srovnání na základě statistických ukazatelů. Sociologický časopis, 13, č. 1, s. 79–73.
- MUSIL, J. (2002): Urbanizace Českých zemí a socialismus. In: Horská, P., Maur, E., Musil, J. eds.: Zrod velkoměsta. Paseka, Litomyšl, s. 237–297.

MUSIL, J. (2006): Regionální a místní formy sociálního vyloučení a jak jim čelit – problém vnitřních periferií v České republice. In: Sirovátka, T. ed.: Sociální vyloučení a sociální politika. Masarykova univerzita, Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, Brno, Praha, s. 25–40.

OUŘEDNÍČEK, M. (2008): Suburbanizace a vývoj měst. In Ouředníček, M. ed.: Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, s. 8–17.

PERLÍN R. (1999): Venkov, typologie venkovského prostoru, In Česká etnoekologie, Etnoekologické semináře v Liběchově. Cargo Publishers o.s., Praha, s. 87–104.

PERLÍN, R., KUČEROVÁ, S., KUČERA, Z. (2010): Typologie venkovského prostoru Česka. Geografie, 115, č. 2, s. 161–187.

ČSÚ (2005): Domovní a bytový fond, hospodaření s byty a peněžní vydání obyvatelstva na bydlení v ČR (1993 až 2003). Český statistický úřad. 19 s. Dostupné on-line: <http://www.czso.cz/csu/2004edicniplan.nsf/p/1518-04> (staženo 27.10.2014).

ČSÚ (2013): Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice. Český statistický úřad. 245 s. Dostupné on-line: <http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/8217-13> (staženo 27.10.2014).

ČSÚ (2014): Domovní a bytová fond podle výsledků sčítání lidu. Český statistický úřad. 51 s. Dostupné on-line: <http://www.czso.cz/csu/2014edicniplan.nsf/publ/170216-14-n-2014> (staženo 27.10.2014).

MMR (2011): Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Ministerstvo pro místní rozvoj. 115 s. Dostupné on-line: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020> (staženo 27.10.2014).

Zdroje dat:

ČSÚ (2011): Databáze výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů k 26. 3. 2011. Elektronická databáze dat. Český statistický úřad, Praha.