

# Stav a vývoj bytového fondu

---

Ekonomika bydlení

Přednáška č. 5

21. březen 2005

# „Reader“ k územnímu plánování

---

www stránky Ústavu územního rozvoje

Občan a územní plánování

- <http://www.uur.cz/default.asp?ID=987>

Obec a územní plánování

- [http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/PDF/Obec-organ\\_UP.pdf](http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/PDF/Obec-organ_UP.pdf)

# Pojmy nejsou dojmy I.

---

- předpisů, které se nějakým způsobem dotýkají výstavby, je téměř 200
- Základní právní normou - vyhláška ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu
- vyhláška č. 26/1999 Sb. Hl. m. Prahy o obecných technických požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze

# Stavba a změny stavby

---

Stavba- veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání

Změny na dokončených stavbách jsou:

- ⑩ **nástavby**, jimiž se stavby zvyšují
- ⑩ **přístavby**, jimiž se stavby půdorysně rozšiřují a které jsou vzájemně provozně propojeny s dosavadní stavbou
- ⑩ **stavební úpravy**, při nichž se zachovává vnější půdorysné i výškové uspořádání stavby

Přestavba, respektive rekonstrukce, může tedy být stavební úpravou, přístavbou, nástavbou nebo kombinací těchto změn.

# Jednoduché stavby

---

## ■ Jednoduché stavby jsou

- ⑩ stavby pro bydlení, jejichž zastavěná plocha nepřesahuje 300 m<sup>2</sup>, pokud mají nejvýše čtyři byty, jedno podzemní a tři nadzemní podlaží včetně podkroví
- ⑩ stavby pro individuální rekreaci
- ⑩ přípojky na veřejné rozvodné sítě a kanalizaci
- ⑩ opěrné zdi

# Drobné stavby

---

- stavby, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a to
  - ⑩ stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a výška 4,5 m,
  - ⑩ podzemní stavby, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m<sup>2</sup> a hloubka 3 m.
  - ⑩ oplocení,
  - ⑩ připojení drobných staveb na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
  - ⑩ nástupní ostrůvky hromadné veřejné dopravy, přejezdy přes chodníky, propustky apod.

- 
- **Stavební pozemek**- část území určená regulačním plánem nebo územním rozhodnutím k zastavění a pozemek zastavěný hlavní stavbou.
  - **Bytový dům** – stavba pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení. Více než polovina všech podlahových ploch připadá na byty.
  - **Obytná místnost** – část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice), která je určena k trvalému bydlení a je větší než 8 m<sup>2</sup>. Pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup> (v Praze 18 m<sup>2</sup>).

# Zapamatujme si:

---

- ⑩ Drobná stavba má zastavěnou plochu max. 16 m<sup>2</sup>, jedno nadzemní podlaží a výšku do 4,5m
- ⑩ Garáž nikdy není drobnou stavbou
- ⑩ Rodinný domek může mít nejvíce 3 byty, jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví
- ⑩ Oplocení je drobná stavba
- ⑩ Obytná místnost musí mít víc než 8m<sup>2</sup> podlahové plochy
- ⑩ Byt o jediné místnosti musí mít alespoň 16 m<sup>2</sup> (v Praze 18 m<sup>2</sup>).



# Ekonomický cyklus a bytová výstavba

---

- vzájemný vztah mezi bytovou produkcí a agregátním výstupem ekonomiky
- 50. a 60. léta minulého století- rozšířen názor o anticyklickém chování bytové výstavby, 2 argumenty:
  - rezidualita hypotečních úvěrů v ekonomice
  - založen spíše na analýze nákladů než na dostupnosti úvěrů
- od konce 60. let nelze fluktuace trhu s bydlením považovat za procyklické ani proticyklické

# Faktory ovlivňující cyklické chování trhu nemovitostí

---

## 1) reálné faktory

- demografické vlivy
- růst příjmů (důchodový efekt)
- počet neobydlených bytů (míra uprázdněnosti bytového fondu)

## 2) monetární a finanční faktory

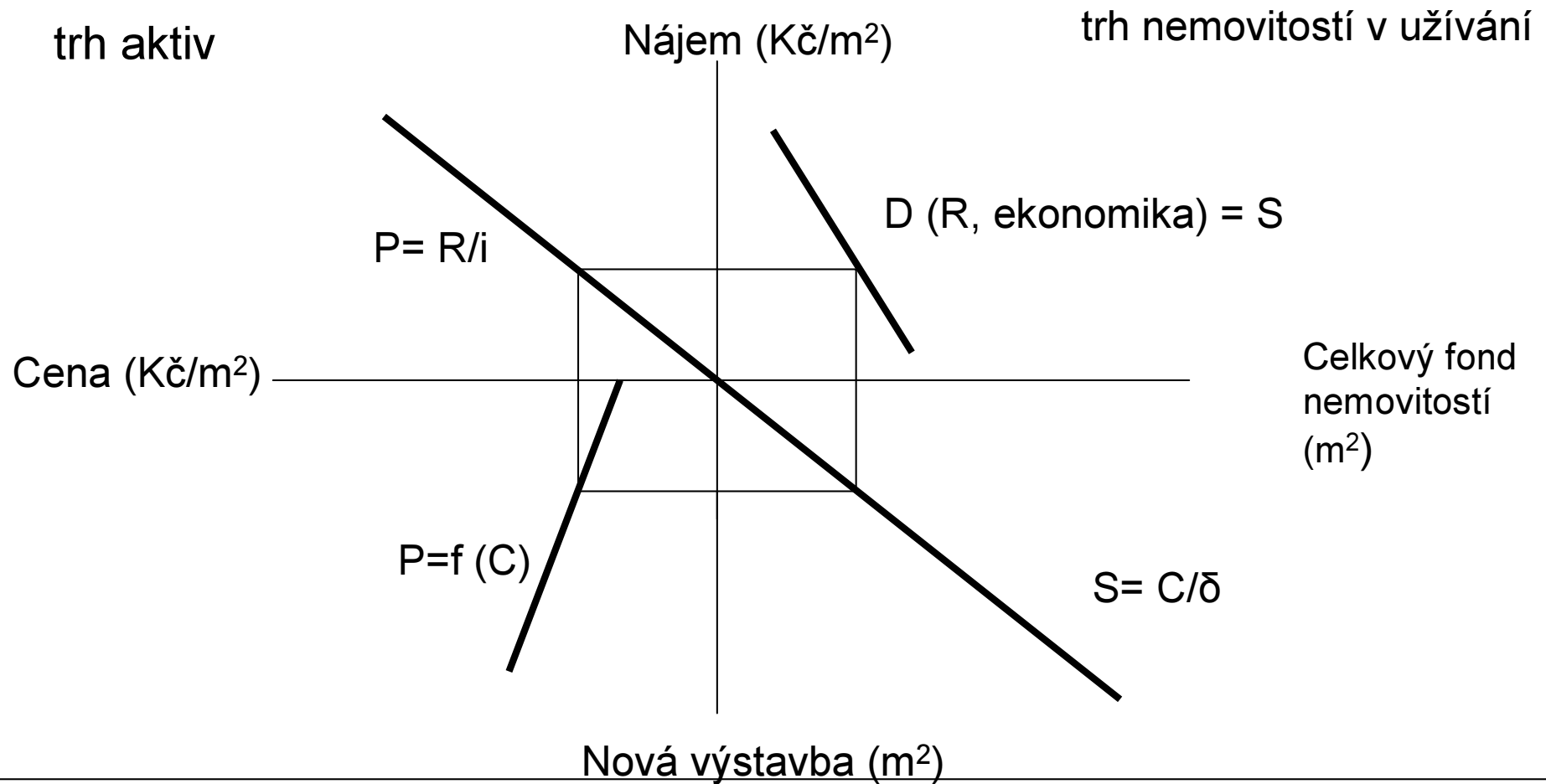
- náklady a dostupnost úvěrů
- míra rentability na trhu nemovitostí v porovnání s výnosovou mírou z ostatních aktiv
- fiskální a monetární politika

# Stock-flow model (DiPasquale a Wheaton) I.

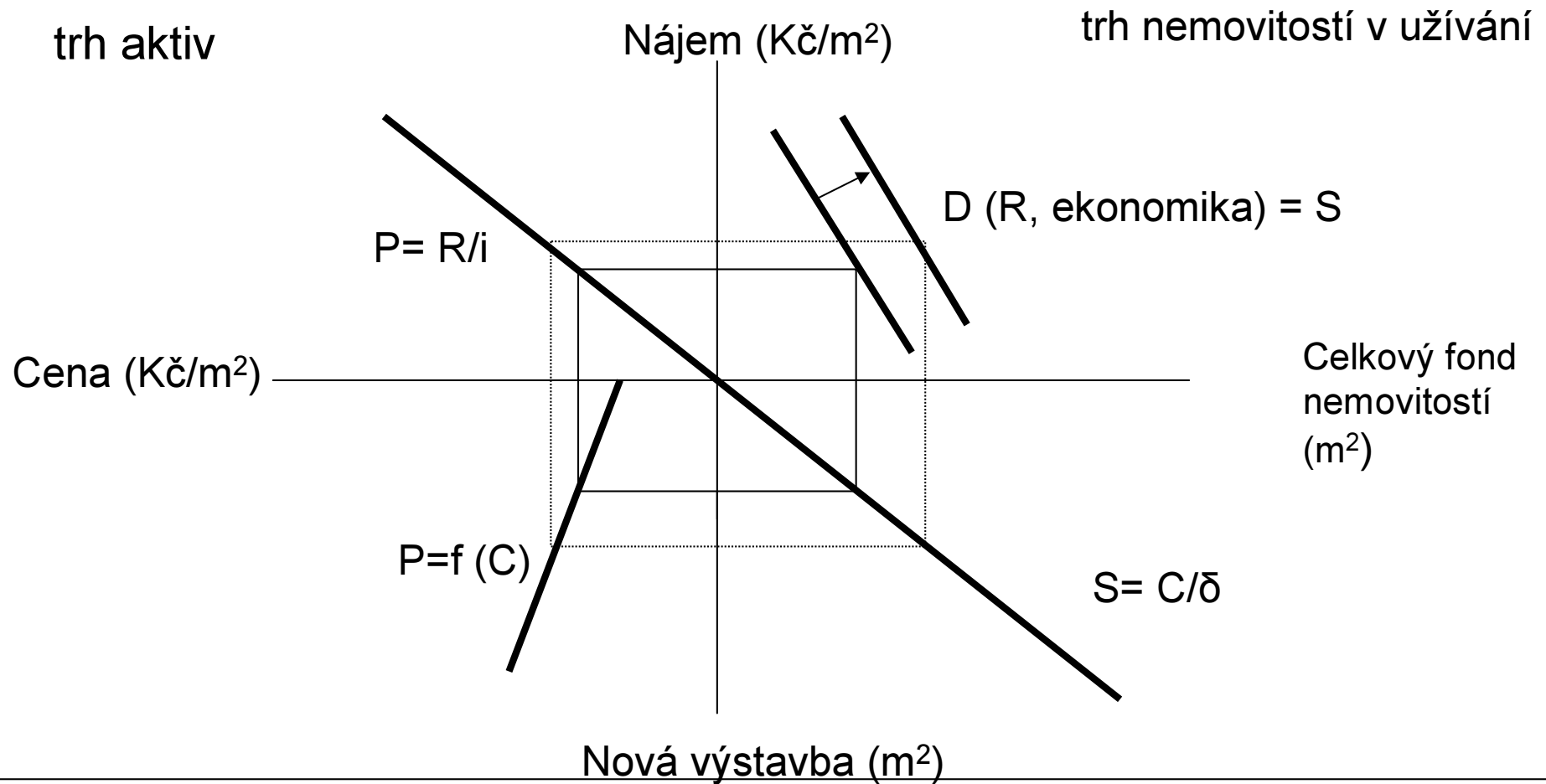
---

- tzv. model přírůstku (úbytku) bytového fondu
- pomocí modelu můžeme analyzovat dopady změn v ekonomice na trh nemovitostí
- trh nemovitostí (real estate market) rozdělují na:
  1. trh aktiv (asset market)
  2. trh nemovitostí (market for real estate use, property market)

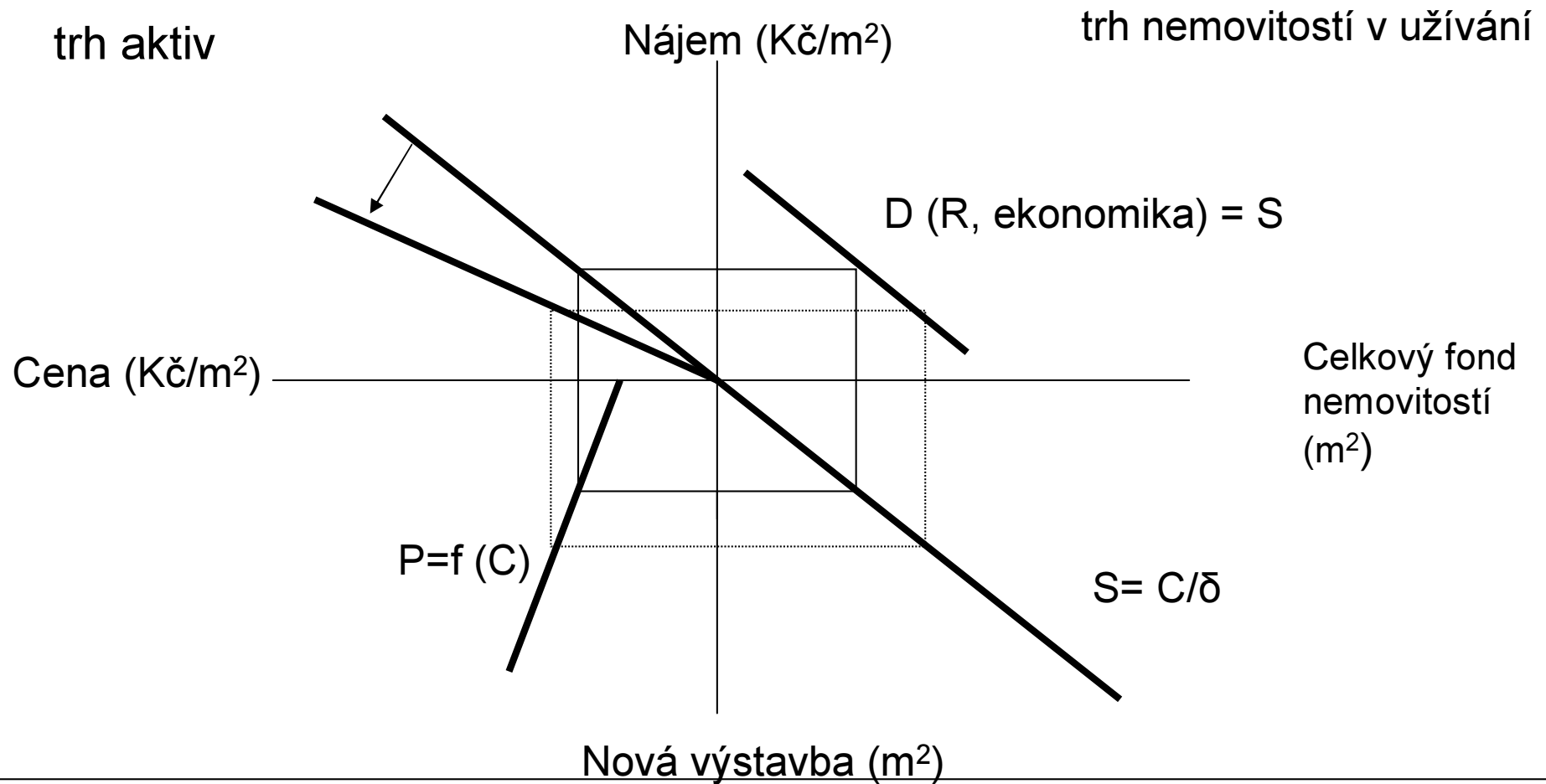
# Stock-flow model (DiPasquale a Wheaton) II.



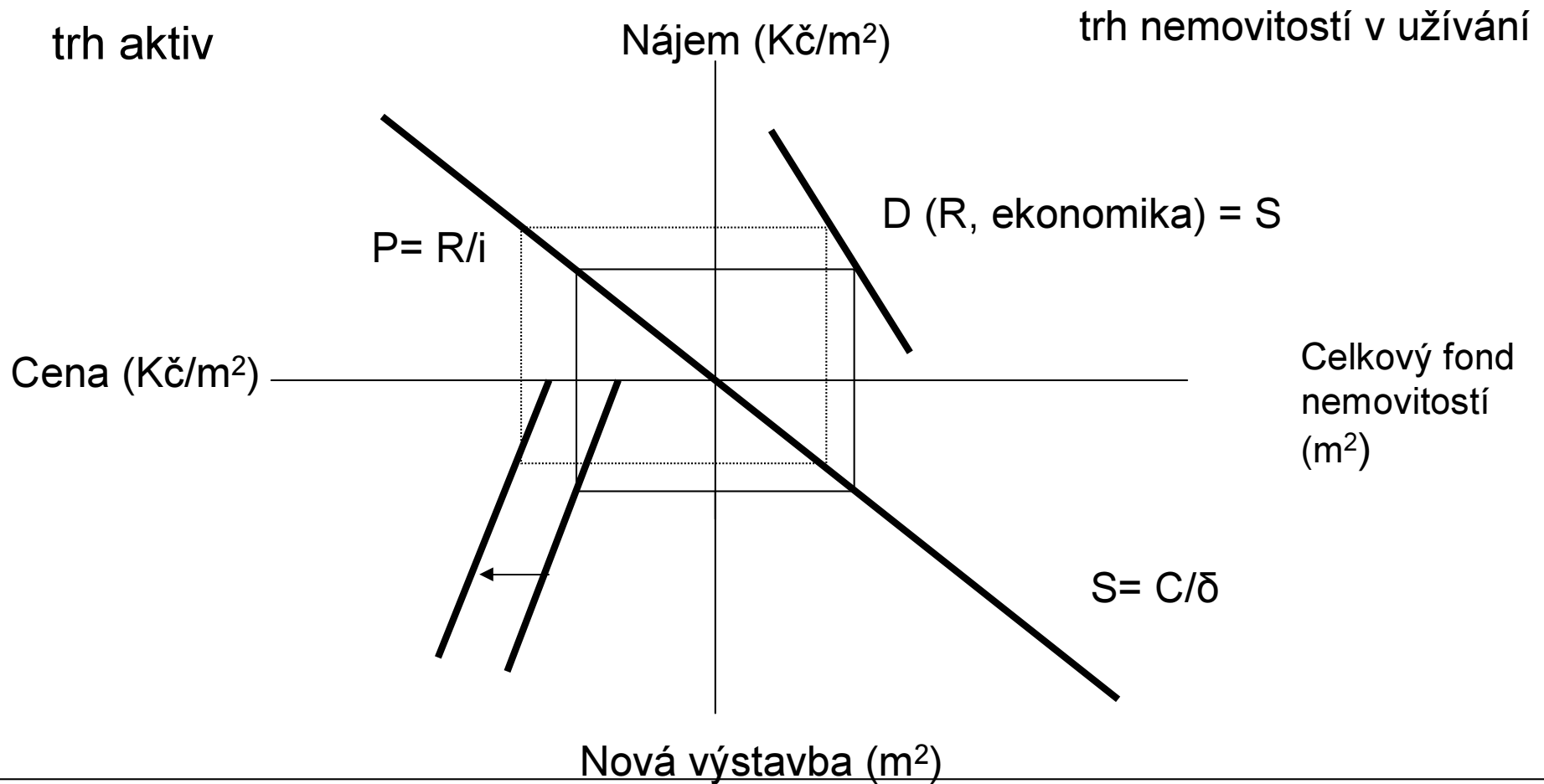
# Trh nemovitostí a ekonomický růst



# Trh nemovitostí a dlouhodobé úrokové sazby



# Trh nemovitostí a náklady nové výstavby



# Základní charakteristiky vyjadřující úroveň bydlení

---

- rozsah a struktura bytového fondu
- vztah mezi počtem cenзовých domácností a počtem obydlených bytů
- obydlenost bytového fondu a vybavenost obyvatelstva byty
- objem bytové výstavby a reprodukce bytového fondu



# Rozsah bytového fondu- základní ukazatele

---

- počet bytů
- počet obytných místností
- celková nebo obytná plocha bytu v m<sup>2</sup>

Ukazatele kvality bytového fondu:

- průměrný počet obytných místností na jeden byt
- průměrná celková (obytná) plocha jednoho bytu v m<sup>2</sup>
- obytná plocha připadající na jednoho obyvatele
- průměrná plocha jedné obytné místnosti

# Základní charakteristiky bytového fondu

Rok	Počet bytů (v tis.)	Počet obytných místností	Obytná plocha (v m <sup>2</sup> )	Průměrné stáří bytů	Kategorie bytů
1970	3 217	2,10	39,1	50,1	2,57
1980	3 781	2,41	42,7	39,4	1,90
1991	4 077	2,66	45,9	42,5	1,44
2001	4369	2,64	49,5		

Rok	Počet osob na 1byt	Počet osob na 1 obytn.místnost	Obytná plocha na 1 os. v m <sup>2</sup>	Vybavenost bytů	
				koupelnou	ústředním topením
1970	3,15	1,50	12,4	58,7	32,0
1980	2,92	1,21	14,6	78,4	58,4
1991	2,76	1,04	16,6	92,1	77,6
2001	2,69	1,01	<b>17,58</b>	97	97

Ukazatel	1961	1970	1980	1991	2001
<b>Trvale obydlené byty</b>	2 845 145	3 088 841	3 434 846	3 705 681	3 827 678
<b>z toho v rodinných domech</b>	1 776 244	1 652 786	1 604 843	1 525 389	1 632 131
<b>v bytových domech</b>	976 053	1 376 080	1 847 659	2 149 963	2 160 730
<b>v ostatních budovách</b>	92 040	59 975	42 344	30 329	34 017
<b>Byty užívané právem družstevním</b>	6 113	217 002	450 332	697 029	540 012
<b>Byty podle vybavení</b>					
<b>vodovod v bytě</b>		2 514 854	3 228 838	3 591 476	3 770 500
<b>plyn ze sítě</b>		1 110 203	1 500 156	1 854 163	2 453 702
<b>záchod splach. vlastní</b>	1 290 549	1 739 672	2 728 176	3 390 079	3 650 028
<b>koupelna vlastní</b>	1 069 423	1 840 498	2 743 470	3 414 560	3 678 207
<b>ústřední topení</b>	238 585	767 984	1 646 680	2 187 457	2 616 000
<b>Podíl bytů podle kategorie v procentech</b>					
<b>I. kategorie</b>	8,4%	24,0%	47,0%	70,0%	88,5%
<b>II. kategorie</b>	19,0%	28,5%	29,8%	21,4%	7,4%
<b>III. kategorie</b>	16,7%	13,8%	9,0%	3,7%	2,0%
<b>IV. kategorie</b>	55,9%	33,7%	14,2%	4,9%	1,3%
<b>Průměrná obytná plocha bytu v m<sup>2</sup></b>	35,3	39,1	42,7	45,9	49,5
<b>Průměrný počet osob na byt</b>	3,36	3,15	2,92	2,78	2,64

# Technická vybavenost bytů 1961- 2001

Rok sčítání <i>Census year</i>	Vodovod v bytě <i>Piped water in the dwelling</i>	Plyn v bytě <i>Piped gas available in the dwelling</i>	Koupelna (sprchový kout) v bytě <i>Bathroom (shower) in the dwelling</i>	Splachovací záchod v bytě <i>Flush toilet in the dwelling</i>	Teplá voda v bytě <i>Hot water in the dwelling</i>	Přípoj na kanalizační síť <i>Connection to the sewerage system</i>
1961	70,2	24,1	37,7	31,0	.	.
1970	81,4	35,6	58,7	53,3	37,4	59,1
1980	92,4	42,9	76,4	73,5	69,7	63,2
1991	97,0	50,1	91,0	88,6	88,3	68,1
2001	99,1	64,8	96,2	94,4	95,8	75,1

# Kategorie bytů I.- 4 kategorie:

---

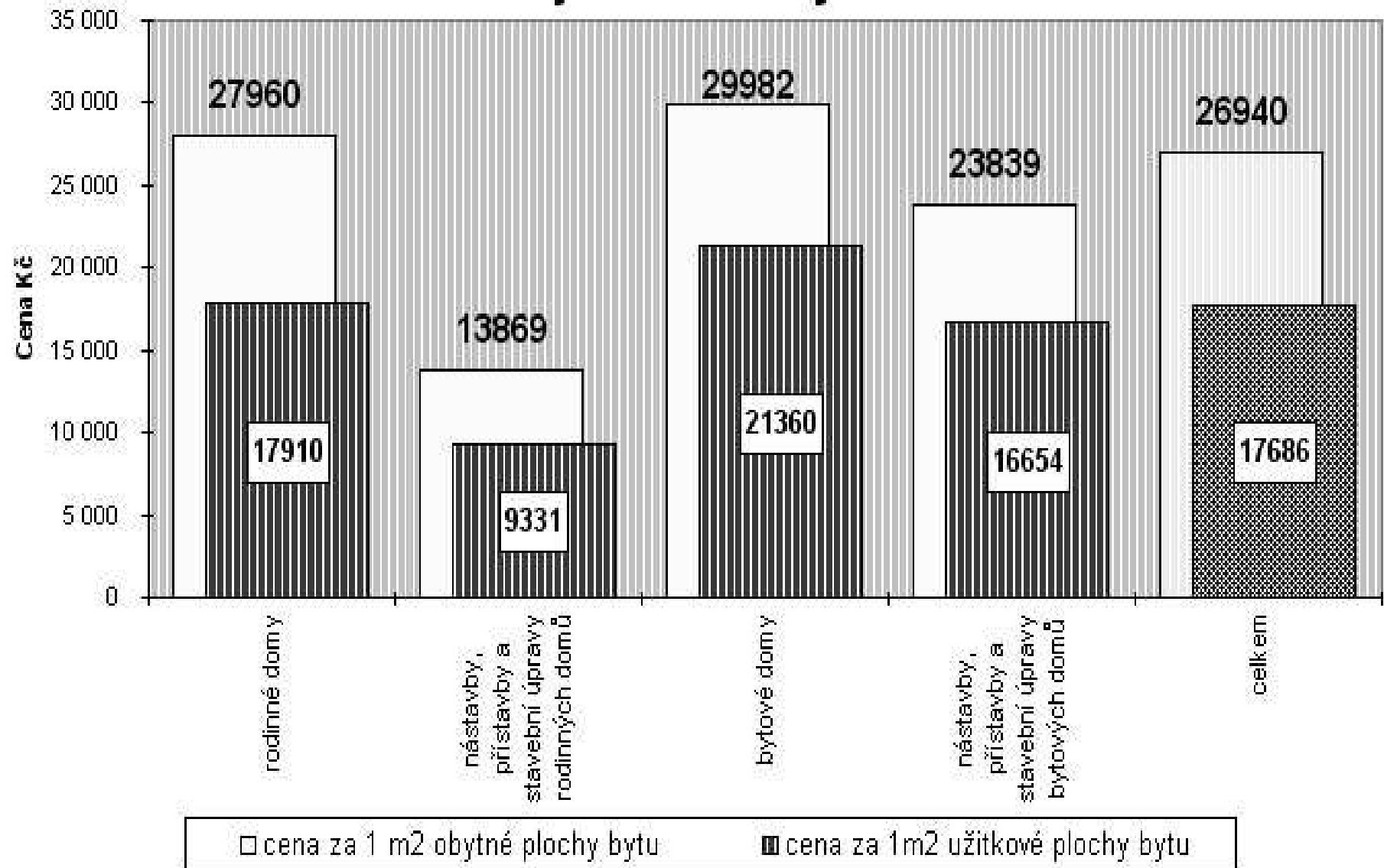
- I. všechny obytné místnosti jsou přímo vytápěny ústředním vytápěním (ÚV), byty mají základní příslušenství
- II. byty bez ÚV a se základním příslušenstvím, resp. s ÚV a s částečným základním příslušenstvím
- III. byty bez ÚV a s částečným základním příslušenstvím, resp. s ÚV a bez základního příslušenství
- IV. byty bez ústředního příslušenství a bez základního příslušenství

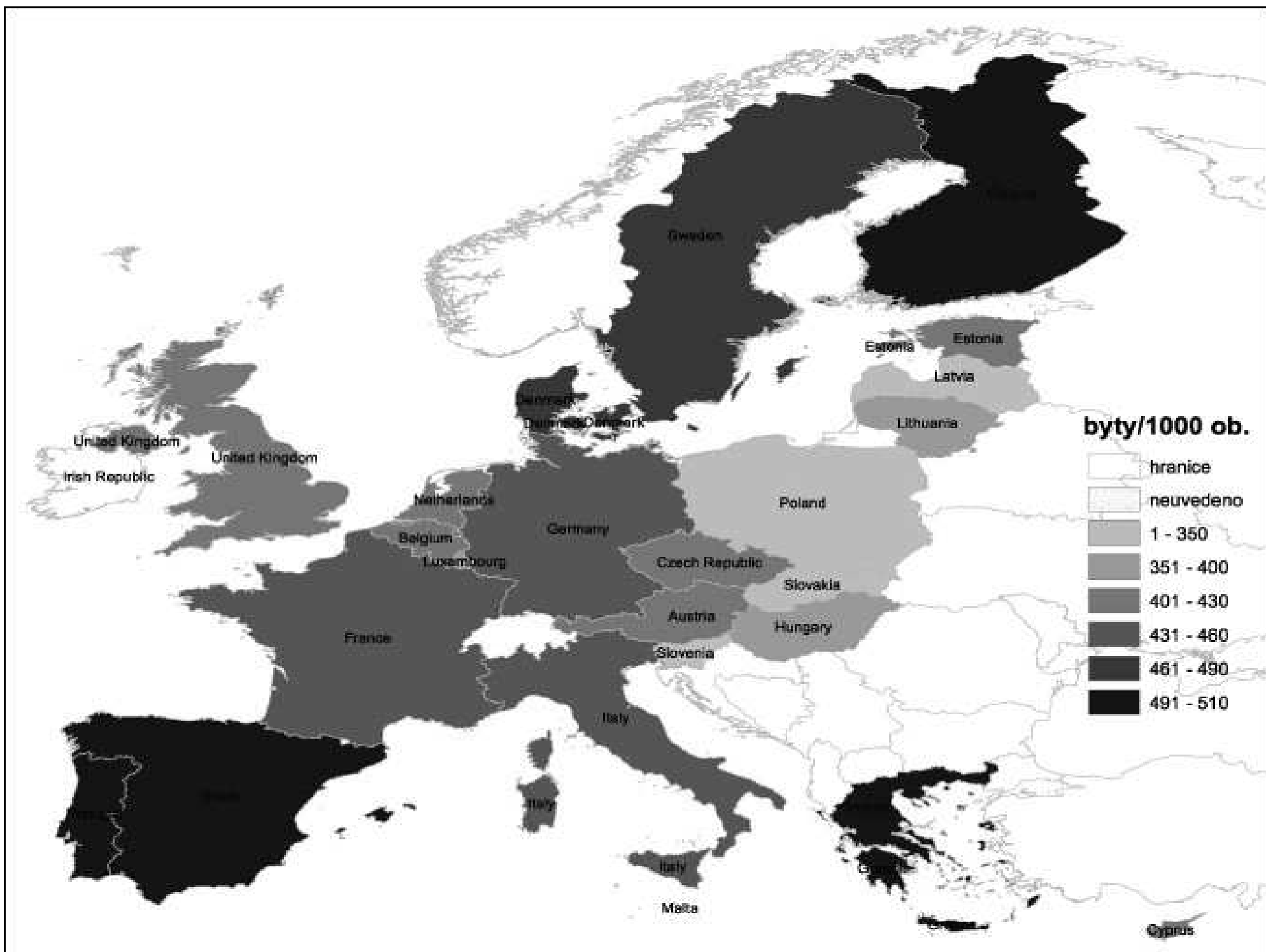
# Kategorie bytů II.

**Vývoj počtu bydlících obyvatel ve vztahu ke kategoriím bytů  
podle údajů sčítání z let 1970, 1980, 1991 a 2001**

	Počet bydlících obyvatel			
	1970	1980	1991	2001
<b>celkem tis. osob</b>	9 740	10 214	10 238	10 101
<b>v tom kategorie v %</b>	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
I	25,7%	51,5%	74,0%	90,0%
II	31,5%	30,8%	20,2%	6,9%
III	14,4%	7,9%	2,7%	1,5%
IV	28,4%	9,8%	3,1%	0,9%

## Cena za 1 m<sup>2</sup> u bytů dokončených v roce 2004







## Základní typy cenzových domácností

Rodinné domácnosti	úplné rodiny	manželský pár resp. soužití druha a družky bez dětí nebo s dětmi
	neúplné rodiny	jeden z rodičů s alespoň jedním dítětem
Nerodinné domácnosti	vícečlenné nerodinné domácnosti	dvě nebo více osob příbuzných i nepříbuzných, společně hospodářících, které netvoří rodinnou domácnost
	domácnosti jednotlivců	jednotlivé osoby samostatně hospodařící, které žijí samy nebo bydlí s jinou domácností

## Vztah mezi počtem cenzových domácností a počtem obydlených bytů

---

- cenzová domácnost vs. bytová domácnost: bytová domácnost může zahrnovat více cenzových, naopak to neplatí
- Průměrný počet osob v cenzové domácnosti

<i>k 1. 12. 1970</i>	<i>2,79</i>
<i>k 1. 11. 1980</i>	<i>2,66</i>
<i>k 3. 3. 1991</i>	<i>2,54</i>

# Obydlenost bytového fondu

<b>Rok</b>	<b>Celkový počet bytů (v tis.)</b>	<b>Z toho neobydlených</b>	
		<b>v tis.</b>	<b>v %</b>
<b>1970</b>	<b>3 217</b>	<b>128</b>	<b>4,0</b>
<b>1980</b>	<b>3 781</b>	<b>287</b>	<b>7,6</b>
<b>1991</b>	<b>4 077</b>	<b>372</b>	<b>9,1</b>
<b>2001</b>	<b>4369</b>	<b>540</b>	<b>12,4</b>

# Vybavenost obyvatelstva byty

---

<i>Rok</i>	<i>Úhrnný počet bytů na 1 000 obyvatel</i>	
	<i>celkem</i>	<i>trvale obydlených</i>
<i>1970</i>	<i>328</i>	<i>315</i>
<i>1980</i>	<i>367</i>	<i>340</i>
<i>1991</i>	<i>396</i>	<i>360</i>
<i>2001</i>	<i>424</i>	<i>372</i>

# Bytová výstavba

---

## Ukazatele charakterizující bytovou výstavbu

- zahájená výstavba bytů
- rozestavěné byty
- dokončené byty

## Druhy bytové výstavby

- státní bytová výstavba
- bytová výstavba měst a obcí
- družstevní bytová výstavba
- výstavba rodinných domků
- podniková bytová výstavba
- bytová výstavba jako druh podnikatelské činnosti