

Trh bydlení

EKBY- 4. přednáška

15. března 2005

Specifika bydlení

- heterogenní, komplexní zboží
- zboží dlouhodobé spotřeby
- fixace v prostoru
- ostatní specifika:
 - vysoké transakční náklady případných stěhování
 - nemožnost perfektní znalosti situace na trhu
 - vysoká míra „vměšování“ státu do trhu s bydlením

Poptávka po bydlení

Na „tenure choice“ mají vliv:

- očekávání ohledně vývoje budoucích příjmů domácností
- legislativní ochrana nájemních práv
- status domácnosti
- monetární a inflační tendence
- očekávané zhodnocení vlastnického bydlení
- bytová politika státu
- věk poptávajícího
- výše transakčních nákladů
- ekonomická aktivita poptávajícího
- současné demografické trendy

Poptávku po bydlení můžeme členit na tři podskupiny (dle potřeby bydlení):

1. subjektivní- jde o subjektivní potřebu
2. objektivní (normativní)- objektivní potřeba bydlení pro „potřebné“
3. koupěschopná-zde se jedná o poptávku, která má „reálný základ“ ve vlastnictví potřebných finančních prostředků k realizaci bydlení

Poptávka po bytech je určovaná především

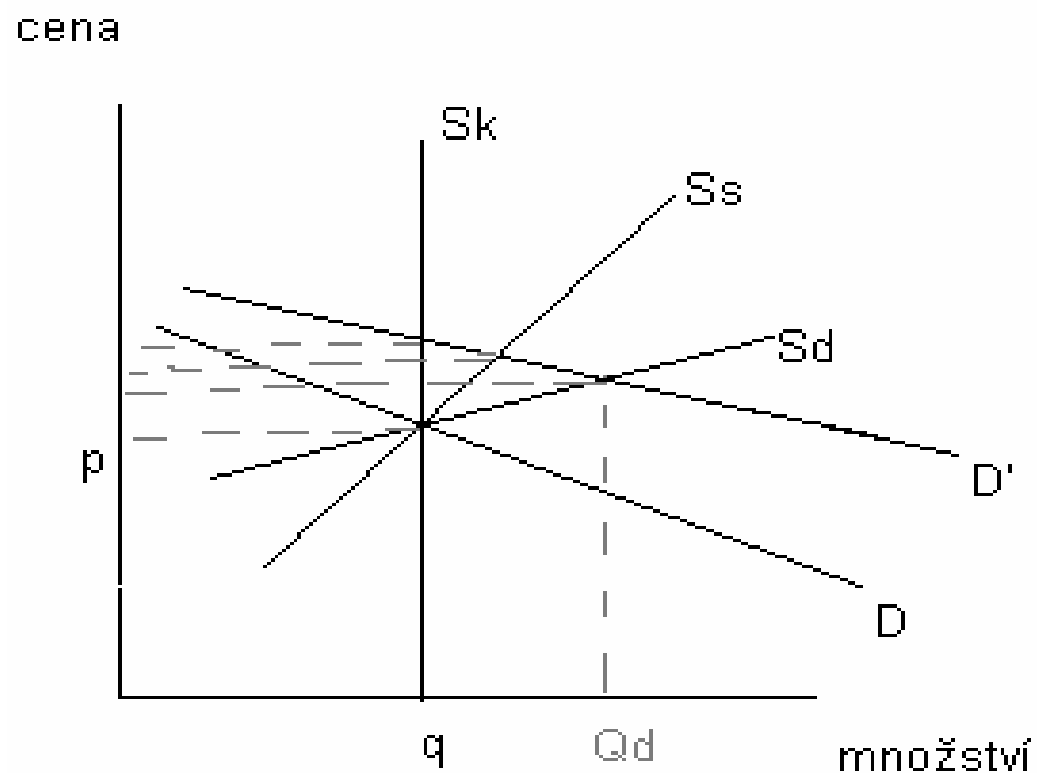
- a) územní dělbou práce
- b) kupní silou obyvatel a její diferenciaci
- c) životní úrovní obyvatelstva a jejím vývojem
- d) růstem populace a počtem domácností

Nabídka bydlení

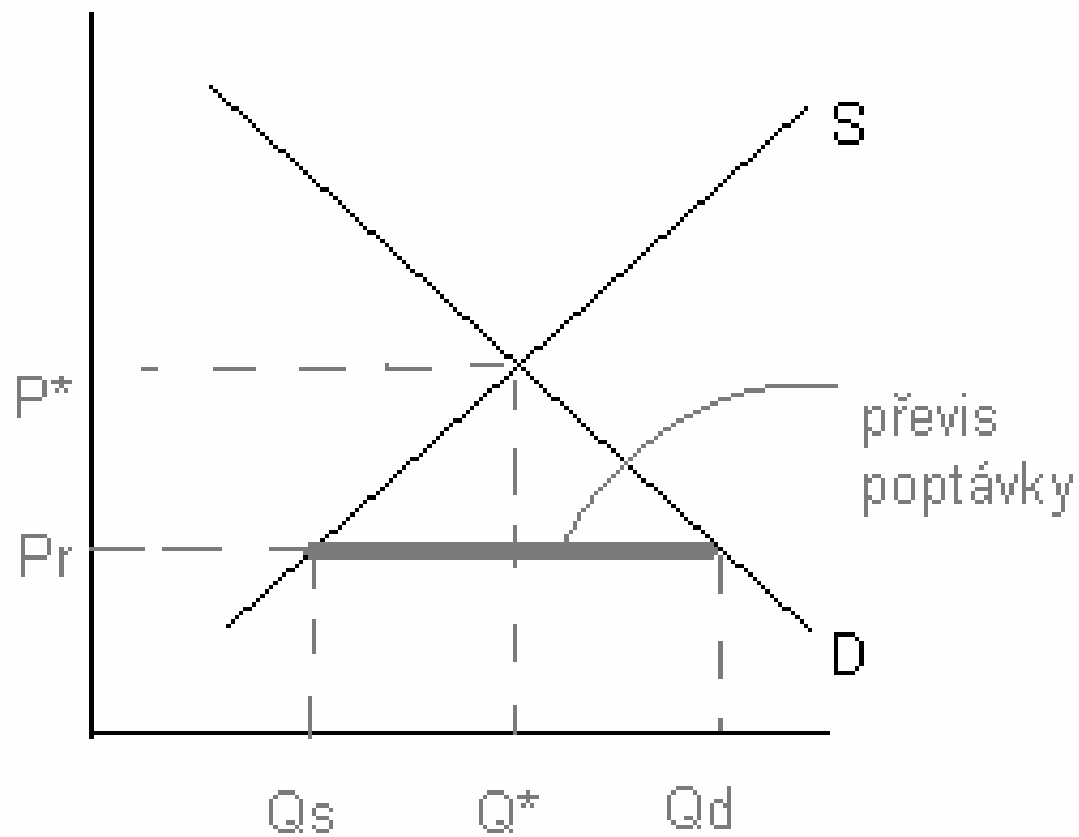
Ovlivněna specifickým charakterem bydlení

- prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků
- velkou diferenciací
- relativně dlouhou dobou produkce
- velkou mírou státních intervencí

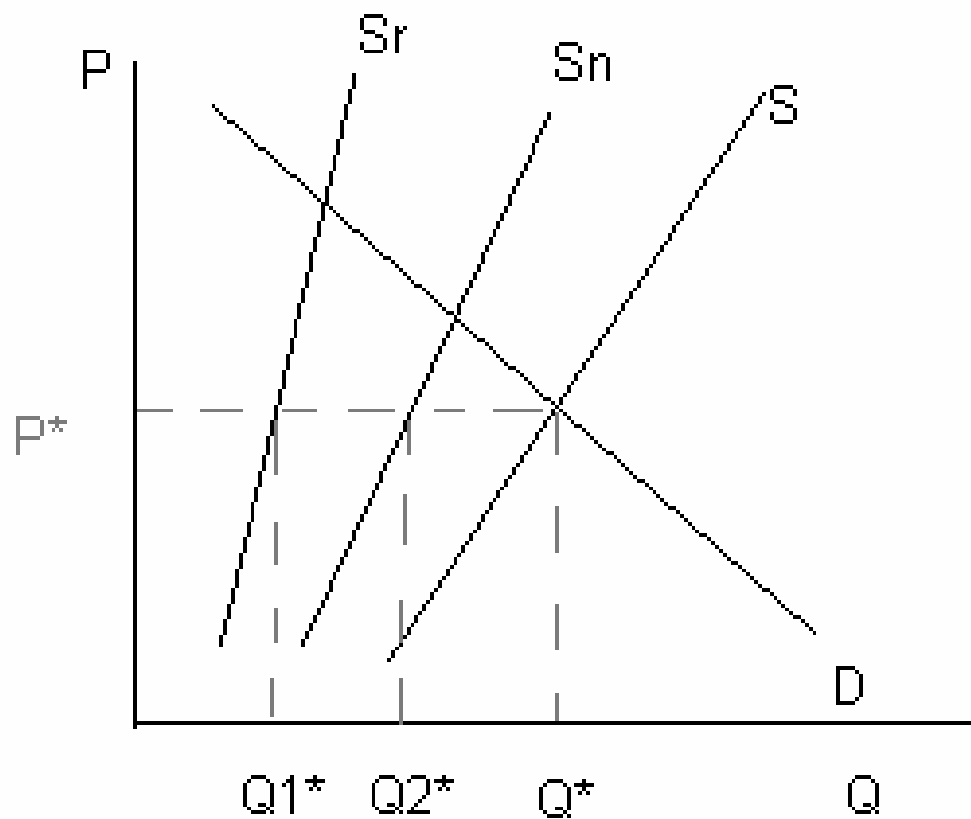
Fungování trhu s bydlením



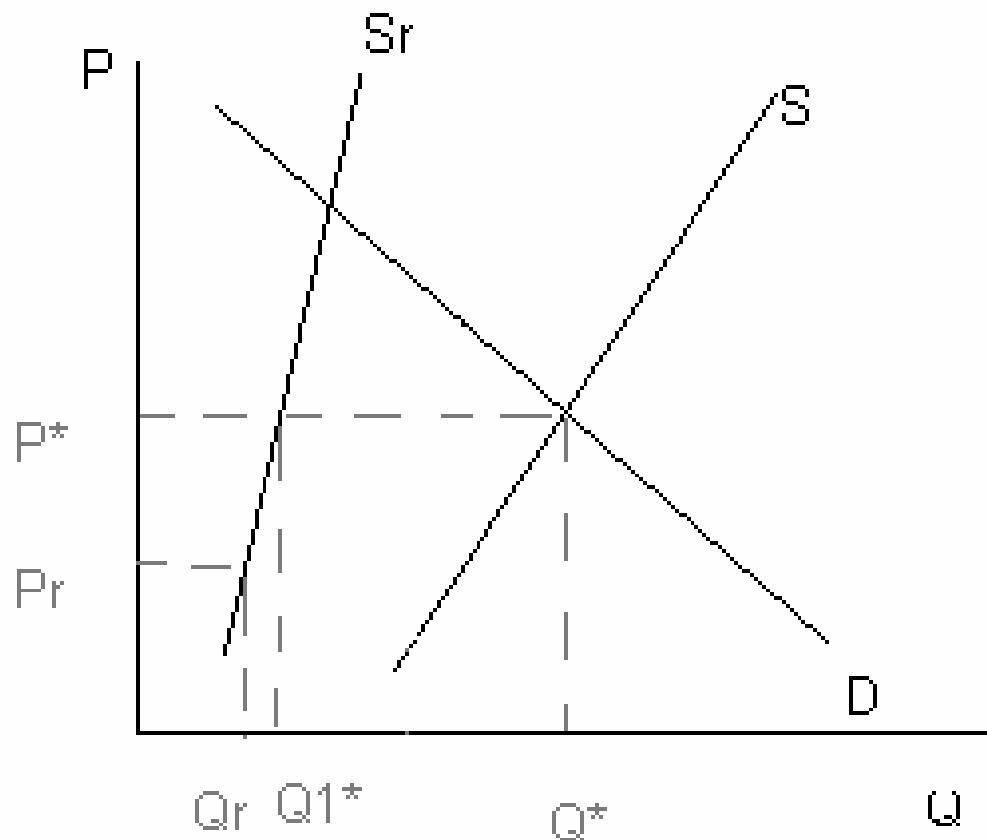
Úplná regulace



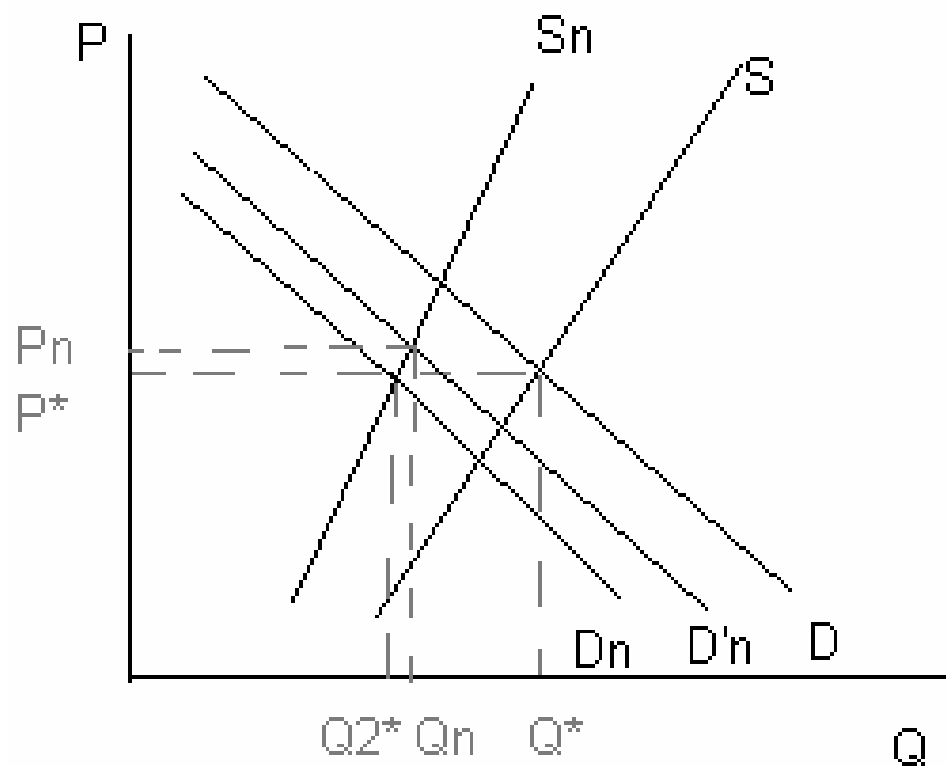
Částečná regulace- před regulací



Částečná regulace- situace na regulované části trhu



Částečná regulace- situace na neregulované části trhu



Subjekty na trhu s byty

- investiční podnikatele
- jednotliví investoři
- realitní kanceláře
- peněžní ústavy
- stát, města a obce
- zájmová sdružení

Členění trhu s byty

- a) dle území
- b) dle stáří
- c) dle forem vlastnictví:
 - trh bytů pro rodinné bydlení ve vlastnictví
 - trh nájemních bytů pořizovaných s cílem podnikat v oboru bydlení
 - trh subvencovaných bytů nabízených obcemi
 - trh neziskových bytů, především družstevních
 - trh bytů sloužících k druhému bydlení

Selhání trhu s byty

- z historického hlediska
- z hlediska sociální politiky
- z ekonomického hlediska (nedokonalá konkurence, externality, státní zásahy, existence veřejných statků, nedokonalá informovanost...)

Vlastnosti nemovitostí

- jsou nepřemístitelné
- jsou individuálním, neopakovatelným výrobkem
- mají dlouhodobou životnost
- odlišný vztah morální a fyzické životnosti
- náročnost na neobnovitelné zdroje
- jsou věci se složitě strukturovaným systémem
- vyžadují poměrně složitý, navazující další nemovitostní systém

Evidence nemovitostí

- od 13. století- tzv. desky zemské
- 19. století- pozemkové knihy
- před 1989- deklaratorní charakter
- současnost- konstitutivní charakter
- Český zeměměřičský a katastrální úřad-
zákon č. 359/1992 Sb. v pozdějším znění

Katastr

- soubor údajů, které vytvářejí ucelený, průběžně aktualizovaný soubor informací o nemovitostech a o právních vztazích, které se k nim váží

V katastru se evidují:

- a) katastrální území
- b) pozemky
- c) stavby
- d) byty a nebytové prostory
- e) právní vztahy
- f) nájmy a výpůjčky zemědělských a lesních pozemků

Členění trhu nemovitostí- dle vlastnictví

1. soukromé vlastnictví

- a) zemědělské soukromé podniky
- b) průmyslové a jiné soukromé podniky
- c) soukromí vlastníci bytových domů
- d) soukromí vlastníci rodinných domů
- e) soukromí vlastníci bytů

2. družstevní vlastnictví

- a) zemědělská družstva
- b) pozemky popř. stavby ve vlastnictví výrobních a spotřebních družstev
- c) bytová družstva

3. veřejné vlastnictví

- a) stát
- b) města a obce- obecní vlastnictví
- c) společenské organizace a nadace

Základní charakteristiky bytového fondu

Rok	Počet bytů (v tis.)	Počet obytných místností	Obytná plocha (v m ²)	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		53,7		

Rok	Počet osob na 1byt	Počet osob na 1 obytn.místnost	Obytná plocha na 1 os. v m ²	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		97	97

Obydlenost bytového fondu

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

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>