

Úvod do bydlení

Ekonomika bydlení

Přednáška č. 2

28. únor 2005

Pojem obydlí

- prostor, v němž člověk prožívá většinu svého života
- pro většinu lidí spojeno s pocitem osobní svobody, seberealizace a s vnímáním domova
- prostor chráněný proti nepříznivým vlivům přírody a proti nežádoucím kontaktům s lidmi.

Pojem bydlení

- soubor činností, které souvisí s užíváním obydlí

Potřeba bydlení:

- základní lidskou potřebou, kterou je třeba chápat jako určitý proces, jako soubor určitých činností obyvatel bytu, kterými do značné míry realizují reprodukci svého života.
- nelze zaměnit pouze s potřebou bytu
- potřeba bydlení je historická

Obytné prostředí tvoří

- byt (obytné místnosti a příslušenství bytu)
- bytový dům a jeho zařízení
- širší obytné prostředí
 - obytné zóny
 - sídla

Formy bydlení a funkce bydlení

Formy bydlení

- vlastnické
- nájemní- soukromé a obecní byty: soukromé (cca 6 % celkového bytového fondu; obecní (cca 24 %)
- družstevní (cca 19%)
- domy a byty sloužící k rekreaci
- specifické formy bydlení

Funkce bydlení

- reprodukční funkce (biosociální)
- socioekonomické funkce
- sociokulturní funkce (zájmové, rekreační)

Historie bydlení a bytové politiky na území ČR- do 1. světové války

- intervence státu již v 1.pol. 19.století ve prospěch sociálně nejslabších- chápáno jako charita
- počátky st. zásahů za Rak-Uherska: 1852 zákonem Říšského zákoníku vytvořilo podmínky pro vznik svépomocných družstev
- 1892- zákon Říšského zákoníku o zvýhodnění staveb s dělnickými byty- daňové úlevy
- 1902 zákon Říšského zákoníku „O úlevách pro domy se zdravými a lacinými byty dělnickými“
- 1908- zřízeno ministerstvo veřejných prací, zřízen Fond císaře Františka Josefa I., zřízen Státní bytový fond pro péči o malé byty

Období první Československé republiky

- ❑ Bytová politika spočívala v:
 - podpoře výstavby nových bytů
 - ochraně nájemníků
 - určité regulaci trhu s byty
- ❑ Od roku 1919-1936 Zákony o stavebním ruchu
 - ❑ zaměřeny na podporu výstavby tzv. malých bytů pro nemajetné vrstvy obyvatelstva
- ❑ 1920- Zákon o ochraně nájemníků
 - ❑ nejsilnější faktor, který ovlivňoval výši nákladů na bydlení v poválečném období
- ❑ 1930- objektivní potřeba bytů v ČSR byla téměř vyřešena

Bydlení po roce 1945

- poválečný bytový problém- po r. 1948 hromadná produkce bytů
- hlavní problémy bydlení:
 - jednostranné zaměření na produkci nových bytů
 - zanedbávání údržby
 - zaostávání objektů občanské vybavenosti
 - průmyslové metody stavění- snížení kvality prováděných stavebních prací
 - výstavba obytných zón s malým počtem pracovních příležitostí
 - výstavba sídlišť- sociologické problémy
- plošný přístup při realizaci sociální podpory bydlení- preference obyvatel ve státním bytovém fondu

Zdroje informací o bytové situaci v ČR

1. Periodická statistická šetření
 - sčítání lidu, domů a bytů (SLDB)
 - mikrocenzy
 - statistika rodinných účtů
 - výběrová šetření pracovních sil
2. Statistické zjišťování
3. Neperiodická výběrová šetření a ankety

Prameny

- Statistická ročenka
- Časopisy:
 - Statistický bulletin (ČSÚ), Statistické přehledy (ČSÚ)
 - Statistika (ČSÚ)
 - Demografie, Veřejná správa
 - Nový byt, Urbanismus a územní rozvoj- ÚÚR
 - Aktuální statistické informace (ČSÚ)
 - Ukazatele hospodářského a sociálního vývoje ČR (ČSÚ)
 - Bulletin ČSÚ, Aktuality ČSÚ
 - Cenový věstník MF ČR

■ internet:

- www.mmr.cz
 - www.czso.cz
 - www.uur.cz
 - www.kiseb.cz- Komplexní informační systém ekonomických charakteristik bydlení
 - www.mujdum.cz
 - www.tvujdum.cz
 - www.novebydleni.cz
- materiály České společnosti pro rozvoj bydlení (ČSRB)

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

- územní dělbou práce
- kupní silou obyvatel a její diferenciaci
- životní úrovni obyvatelstva a jejím vývojem
- růstem populace a počtem domácností

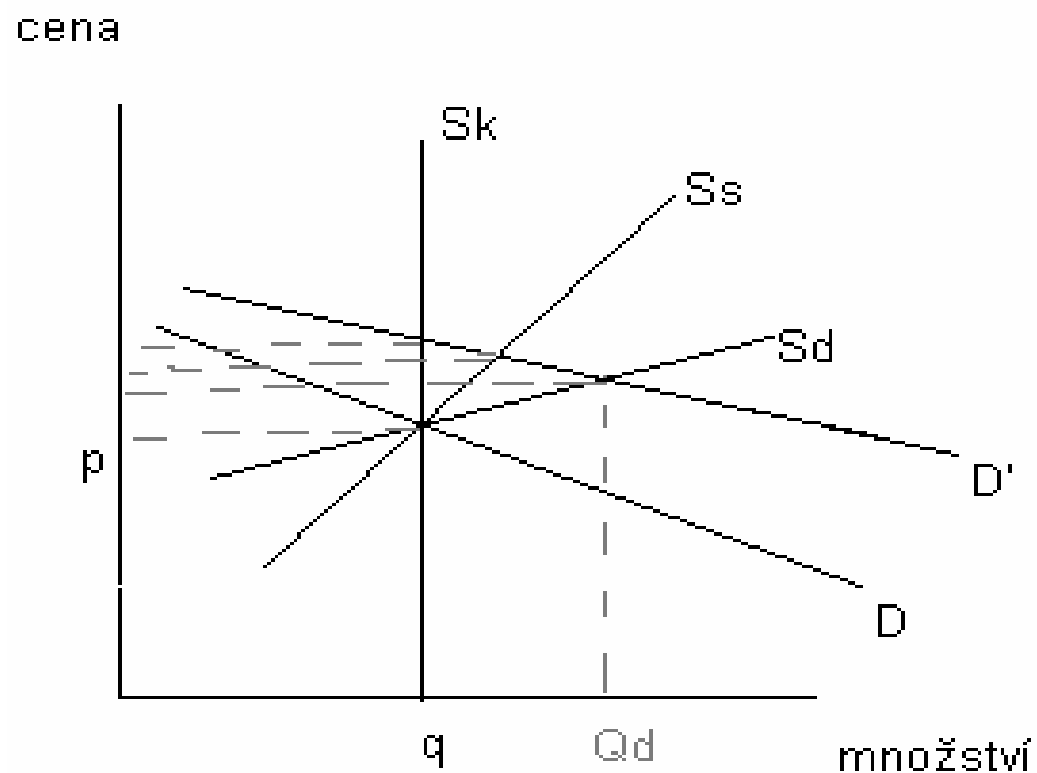
Nabídka bydlení

Ovlivněna specifickým charakterem bydlení

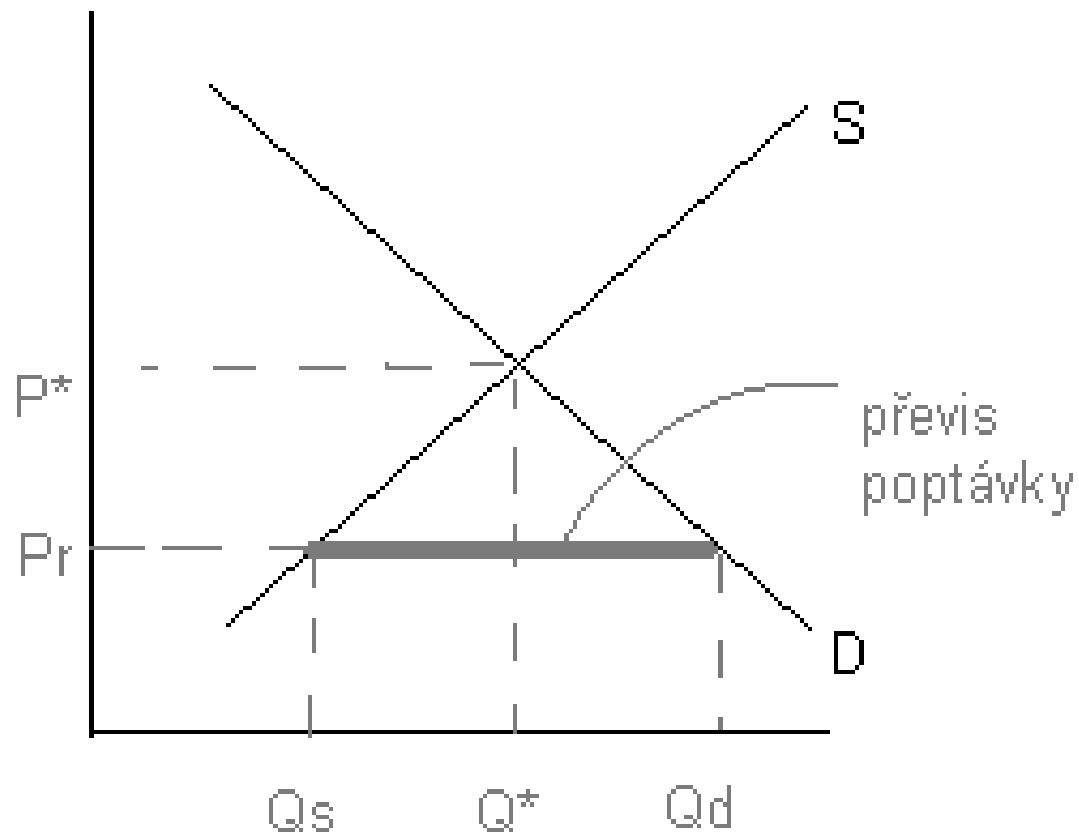
- prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků
- velkou diferenciací
- relativně dlouhou dobou produkce
- velkou mírou státních intervencí

Rozlišení nabídky v krátkém, středně dlouhém a dlouhém období

Fungování trhu s bydlením



Úplná regulace



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
 - existence veřejných statků
 - státní zásahy

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

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

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>