

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra statistiky**



**Bakalářská práce**

**STATISTICKÁ ANALÝZA VÝVOJE TRHU S BYTY  
V OBLASTI PRAHY A OKOLÍ**

Veronika Strýhalová

© 2011 ČZU v Praze

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Veronika Strýhalová**

obor Provoz a ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu Studijního a zkušebního řádu ČZU v Praze  
čl. 16 určuje tuto bakalářskou práci.

Název práce: **Statistická analýza vývoje trhu s byty v oblasti  
Prahy a okolí**

### Osnova bakalářské práce:

1. Úvod
2. Cíl práce a metodika
3. Literární rešerše
4. x
5. Analýza dosažených výsledků. Vývojové tendence vybraných ukazatelů. Příčiny změn. Ekonomické a demografické souvislosti. Realitní trh. Dostupnost bytů. Kvalita bytů. Nájemní bydlení. Očekávaný vývoj. Návrhy a doporučení
6. Závěr
7. Seznam použitých zdrojů
8. Přílohy

Rozsah hlavní textové části: 30 - 40 stran

Doporučené zdroje:

- Bradáč, A. a kol.: Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. Právnické a ekonomické nakladatelství, Praha, 2007, ISBN 978-80-7201-679-2.
- Císař, J., Rektořík, J.: Ekonomika bydlení I. (Vybrané problémy). Masarykova univerzita ekonomicko-správní fakulta, Brno, 1999, ISBN 80-210-2240-X.
- Dvořák, T.: Vlastnictví bytů a nebytových prostor. ASPI, Praha, 2007, ISBN 978-80-7357-280-8.
- Hindls, R., Hronová, S., Seger, J., Fischer, J. : Statistika pro ekonomy. Professional Publishing, Praha, 2006, ISBN 80-869-4616-9.
- Lux, M. a kol.: Bydlení – věc veřejná - sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. SLON, Praha, 2002, ISBN 80-86429-12-1.
- Lux, M. a spol.: Standardy bydlení 2003/2004 – Bytová politika efektivněji a cíleněji. Sociologický ústav Akademie věd ČR, Praha, 2004, ISBN 80-7330-055-9.
- Nováková, H.: Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování. BOVAPOLYGON, Praha, 2007, ISBN 978-80-7273-140-4.
- Poláková, O. a kol.: Bydlení a bytová politika. Ekopress, Praha, 2006, ISBN 80-86929-03-5.

Další literatura bude doporučena v průběhu zpracování bakalářského úkolu.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Marie Prášilová, CSc.**

Termín odevzdání bakalářské práce: březen 2011



.....  
Vedoucí katedry





.....  
Děkan

V Praze dne: 24. 3. 2010

### **ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci na téma „Statistická analýza vývoje trhu s byty v oblasti Prahy a okolí“ vypracovala samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použité literatury na konci práce. Jako autorka uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne .....

.....

Veronika Strýhalová

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí mé práce doc. Ing. Marii Prášilové, CSc. za její pomoc a odborné vedení při zpracování bakalářské práce.

# STATISTICKÁ ANALÝZA VÝVOJE TRHU S BYTY V OBLASTI PRAHY A OKOLÍ

---

## STATISTICAL ANALYSIS OF APARTMENTS MARKET IN PRAGUE AND ENVIRONS

### **SOUHRN**

Bakalářská práce je zaměřena na vývoj trhu s byty v oblasti Prahy a okolí. V teoretické části práce specifikuje základní pojmy z oblasti bydlení. Uvádí, jaké existují v ČR formy bydlení a co je základním parametrem pro tvorbu ceny bytové jednotky. V praktické části analyzuje situaci na trhu s byty v letech 2001 až 2010, a to za pomoci statistických metod. Využívá analýzu časových řad na základě elementárních charakteristik a trendové funkce. Zabývá se především počty zahájených a dokončených bytů, ale také jejich cenou. Číselné údaje, které jsou zde využity, byly čerpány z českého statistického úřadu a odborných časopisů.

### **SUMMARY**

The bachelor thesis is focused on the developpe with housing market in Prague and her surrounding area. The teoretic part specificated proffesional terms around housing market. This part described different forms of housing and the basic parameter, how we can create a price for an appartment. The practical area at this project analyzed the situation of real estate market during years 2001 - 2010, where have been used statistical methods. Time lines analysis are based on the elementary characteristics and uses trendy features. The analyse contains deals with the number of dwellings started and completed flats and also their price. Numeric details, who were used at this project were found at the Czech Statistical Office and professional journals.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Bytová politika, byty zahájené, rozestavěné a dokončené, vlastnické bydlení, družstevní bydlení, sociální bydlení, nájemné.

## **KEY WORDS**

Housing Policy, dwellings started, dwellings under construction, dwellings completed, owner-occupied housing, cooperative housing, social housing, rent.

## OBSAH

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>CÍL PRÁCE A METODIKA</b> .....	<b>11</b>
2.1	CÍL PRÁCE.....	11
2.2	METODIKA.....	11
2.2.1	Časové řady.....	11
2.2.2	Elementární charakteristiky časových řad.....	11
2.2.3	Trendová složka .....	12
<b>3</b>	<b>LITERÁRNÍ REŠERŠE</b> .....	<b>15</b>
3.1	BYTOVÁ POLITIKA.....	15
3.2	ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI BYDLENÍ .....	15
	<i>Bydlení</i> .....	15
	<i>Byt</i> .....	16
	<i>Zahájený byt</i> .....	17
	<i>Rozestavěný byt</i> .....	17
	<i>Dokončený byt</i> .....	17
	<i>Kategorie bytu</i> .....	17
	<i>Příslušenství bytu</i> .....	18
	<i>Rekonstrukce a modernizace bytu</i> .....	19
	<i>Podlahová plocha bytů</i> .....	19
	<i>Nájemné</i> .....	19
3.3	LEGISLATIVA.....	20
	<i>Kupní smlouva</i> .....	20
3.4	FORMY BYDLENÍ .....	21
	<i>Nájemní bydlení</i> .....	21
	<i>Vlastnické bydlení</i> .....	21
	<i>Družstevní bydlení</i> .....	22
	<i>Sociální bydlení</i> .....	22
3.5	STANOVENÍ CEN BYTŮ.....	23
	<i>Oceňování bytu</i> .....	23
3.6	FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ .....	24
	<i>Příspěvek na bydlení</i> .....	24
	<i>Hypoteční úvěrování</i> .....	25
	<i>Stavební spoření</i> .....	26
3.7	TRANSFORMAČNÍ ETAPY .....	28
	<i>Privatizace</i> .....	28
	<i>Restituce</i> .....	29
	<i>Bezúplatný převod bytového fondu obcím</i> .....	29
3.8	PROGRAMY PRO ROZVOJ BYDLENÍ .....	29
<b>4</b>	<b>CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO FONDU</b> .....	<b>31</b>
4.1	STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU V PRAZE .....	31
4.1.1	Struktura obydlených domů a bytů ze Sčítání lidu 2001 .....	31



4.1.2	<i>Bytová výstavba</i> .....	32
4.2	PRAHA V MEZINÁRODNÍM SROVNÁNÍ .....	34
<b>5</b>	<b>ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ</b> .....	<b>36</b>
5.1	VÝVOJ TRHU S BYTY .....	36
5.1.1	<i>Zahájené byty</i> .....	36
5.1.2	<i>Dokončené byty</i> .....	38
5.1.3	<i>Ceny bytů</i> .....	41
5.2	DŮSLEDKY KRIZE NA REALITNÍM TRHU .....	43
5.3	PROGNÓZY A DOPORUČENÍ .....	44
<b>6</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>45</b>
<b>7</b>	<b>POUŽITÁ LITERATURA</b> .....	<b>47</b>
<b>8</b>	<b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	<b>49</b>

# 1 ÚVOD

Bydlení je velmi širokým pojmem, který lze chápat z mnoha stran různými způsoby. Moje práce se zaměřuje na bydlení jako stavební fenomén poslední doby, a to především statistickou formou.

Hledání bydlení je spojeno s lidstvem už od nepaměti, vždyť přeci už v dávných dobách si lidé v první řadě opatřili střechu nad hlavou, aby si zajistili ochranu před různými přírodními vlivy, nebo jen proto, aby měli kam složit hlavu. Vlastnictví bytu dnes člověku přináší pocit jistoty, bezpečí a svobody. Každý od určitého věku chce vylézt z hnízda a postavit se na vlastní nohy.

Jedním z problémů dnešní doby je přetrvávající krize, která je mnoha analytiky srovnávána s tou prvorepublikovou. Bohužel dnešní je silnější a s tlaky politických směrů se začíná odrážet především v našich peněženkách. Věkové, pohlavní, mentální a lokační faktory se velmi projevují v ekonomické síle jednotlivých osob. Problém je získat, či vůbec udržet si dostatečný příjem potřebný k pokrytí veškerých výdajů spojených s bydlením. Pochopitelně tomu nepomůže ani zvýšení DPH, které významně ovlivní právě i trh s byty, kdy ceny veškerých developerských projektů i bytů vzrostou. Výdaje ovšem nejsou jediným faktorem ovlivňující tento jev, můžeme upozorovat i velmi účinný vliv developerské činnosti využívající stavu našeho finančnictví s cílem dosažení nejvyššího zisku. Bohužel při této praxi developeři využívají technické normy na požadavky minimálních bytů, což ovšem v poslední době mohou ve větší míře obhajovat s nastupujícím trendem bydlení „singles“.

Trend singles se týká především mladých svobodných lidí, kteří chtějí bydlet sami. Vytvářejí určitou skupinu populace, jejichž požadavkem je sehnat nájemní bydlení za co nejnižší ceny a přitom, aby splňovalo základní lidskou potřebu pěkného a kvalitního domova. Z tohoto důvodu jsou dnes nabízeny byty pouze pro jednu osobu a tomu jsou přirozeně přizpůsobeny i malé prostorové parametry, avšak vyhovující daným nárokům.

## 2 CÍL PRÁCE A METODIKA

### 2.1 Cíl práce

Cílem práce je analyzovat situaci na trhu s byty v Praze a okolí. Zhodnocení bytové výstavby bude provedeno na základě vývoje počtů zahájených a dokončených bytů od roku 2001 do roku 2010. Dalším sledovaným parametrem bude změna tempa, jakým rostly tržní ceny bytů. Záměrem řešení je popsat důsledky změn, navrhnout zlepšení stávajících problémů bytové politiky a odhadnout vývoj počtu bytů do budoucna. Zdrojem podkladových údajů byl český statistický úřad a odborné časopisy.

### 2.2 Metodika

#### 2.2.1 Časové řady

Naznačují nám posloupnost věcně a prostorově srovnatelných pozorování, která jsou jednoznačně uspořádána z hlediska času. S chronologicky uspořádanými daty se setkáváme v nejrůznějších oblastech života. Časové řady ekonomických ukazatelů se od sebe odlišují nejen dle vymezení druhů, ale také na základě rozdílnosti v obsahu sledovaných ukazatelů.

#### 2.2.2 Elementární charakteristiky časových řad

Poskytují rychlou představu o charakteru daného procesu. Slouží k rozpoznání dlouhodobé tendence v průběhu řady nebo nám podávají informace o vývojových změnách během celého procesu. Do elementárních charakteristik se řadí:

##### 1. absolutní difference ( $dy_t$ )

Naznačuje absolutní přírůstky nebo úbytky, informuje nás o tom, jak velká byla změna oproti předcházejícímu období a zároveň také, v jakém období byla změna nejvyšší nebo naopak nejnižší. Vypočítáme ji následovně:

$$dy_t = y_t - y_{t-1}, t = 2, 3, \dots, n$$

## 2. absolutní difference ( $d^2y_t$ )

Udává dynamiku časové řady, popisuje rozdíl diferencí, ukazuje zrychlení nebo zpomalení vývoje v čase. Vypočteme:

$$d^2y_t = dy_t - dy_{t-1}, t = 3, 4, \dots, n$$

### Tempo růstu (koeficient růstu - $k_t$ )

Je relativním ukazatelem, které přímo souvisí s 1.diferencí. Vypočteme ze vzorečku:

$$K_t = (y_t / y_{t-1}), t = 2, 3, \dots, n$$

### Průměrné tempo růstu ( $k$ )

Určuje se jako geometrický průměr z jednotlivých temp růstu  $k_t$ . Vypočteme jako:

$$k = (k_2 \times k_3 \times k_4 \dots k_n)^{1/(n-1)}$$

### 2.2.3 Trendová složka

Popis vývoje analyzované řady je jedním z nejdůležitějších úkolů analýzy. Trendová funkce je používána hlavně pro prognózy časových řad. Jednoduché trendové funkce nemají asymptotu, a proto jejich růst není ničím omezen. Pro odhad parametrů trendových funkcí je nejpoužívanější metoda nejmenších čtverců. K jednoduchým funkcím řadíme lineární, parabolickou a exponenciální, jejich trendové přímky vyjádříme ve tvaru:

#### Lineární trend

$$y' = a + bx$$

Neznámé parametry a, b se vypočítají ze soustavy normální rovnice:

$$na_{yx} + b_{yx} \sum_{i=1}^n x_i = \sum_{i=1}^n y_i$$
$$a_{yx} \sum_{i=1}^n x_i + b_{yx} \sum_{i=1}^n x_i^2 = \sum_{i=1}^n x_i y_i$$

### Parabolický trend

$$y' = a + b_1x_i + b_2x_i^2$$

Neznámé parametry a, b, c se vypočítají ze soustavy rovnic:

$$\begin{aligned}an + b \sum x_i + c \sum x_i^2 &= \sum y_i \\a \sum x_i + b \sum x_i^2 + c \sum x_i^3 &= \sum y_i x_i \\a \sum x_i^2 + b \sum x_i^3 + c \sum x_i^4 &= \sum y_i x_i^2\end{aligned}$$

### Exponenciální trend

$$y'_i = ab^{x_i}$$

Neznámé parametry a, b se vypočítají ze soustavy rovnic:

$$\begin{aligned}n \log a + \log b \sum x_i &= \sum \log y_i \\ \log a \sum x_i + \log b \sum x_i^2 &= \sum x_i \log y_i\end{aligned}$$

Nejvhodnější trendovou funkci dostaneme tak, že porovnáme index korelace u všech výše uvedených funkcí. Správná bude potom ta, jejíž index bude mít oproti ostatním nevyšší hodnotu, protože bude vyjadřovat jak silná je závislost k trendové funkci.

### Index korelace

$$I_{yx} = \sqrt{\frac{\sum y_i'^2 - \frac{1}{n} (\sum y_i)^2}{\sum y_i^2 - \frac{1}{n} (\sum y_i)^2}}$$

### Index determinace

Zhodnocuje intenzitu závislosti, jeho velikost je ovlivněna výběrem vhodného typu regresní funkce.

$$I_{yx}^2 = \sqrt{I_{yx}}$$

## 3 LITERÁRNÍ REŠERŠE

### 3.1 Bytová politika

Bytová politika se zaměřuje na oblast bydlení občanů. Vychází z toho, že potřeba bydlení by měla být primárně uspokojována tak, jako většina jiných potřeb prostřednictvím trhu, tedy bez anebo jen s minimem státních zásahů. Je to tedy činnost směřující k dosažení základních cílů, které stát v oblasti bydlení v daném období hodlá prosazovat, za pomoci legislativních a ekonomických nástrojů.

Základním cílem bytové politiky je dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země. Vytváří takovou situaci, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny. Je to tedy snaha státu o zlepšení tzv. celkové a finanční dostupnosti bydlení. [7]

### 3.2 Základní pojmy z oblasti bydlení

#### Bydlení

Oficiální a uznávaná definice pojmu bydlení v České republice neexistuje. Termíny bydlení a byty jsou užívány jako všeobecné označení pro všechny typy obytných jednotek. Většina oficiálních publikací používá termín „bydlení“ k popisu bydlení všeobecně.

#### Rozlišuje se:

- a) **Poptávka po bydlení** – rozhodnutí poptávat bydlení nevzniká zpravidla jako rozhodnutí jednoho člověka, ale jako rozhodnutí celé domácnosti. Při výběru bydlení nás ovlivňuje řada okolností jako demografické a sociální faktory, finanční faktory a samozřejmě také politika státu.
- b) **Nabídka bydlení** – nabídka na trhu s bydlením je ovlivněna řadou činitelů, jako je prostorová zakořeněnost a svázanost s trhem pozemků, velká diferenciací výrobku, relativně dlouhá doba výstavby, velká míra státních intervencí. [7]

## **Byt**

Platná právní úprava definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení [§ 2 písm. b) byt. z.]. Pojem byt je definován v ust. §2 písm.h) tech. vyhlášky, kde je vymezen jako soubor místností, popř. jednotlivá obytná místnost, která svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a k tomuto účelu užívání je určen. [3]

### Byty lze rozdělit na:

1. služební, kterými jsou:
  - a) podnikové, resp. zaměstnanecké. To jsou byty, v nichž zaměstnavatel na dobu trvání pracovního nebo jiného obdobného poměru ubytovává své zaměstnance,
  - b) byty ozbrojených složek,
2. družstevní byty,
3. ostatní byty. [3]

### Další rozdělení bytů podle:

- a) právního titulu užívání, tj. na byty užívané právem vlastnickým, právem nájmu nebo jiným právem (např. na základě věcného břemene),
- b) toho, zda se jedná o samostatné předměty právních vztahů (jednotky), anebo o právně nesamostatné součásti jiných věcí,
- c) kvality,
- d) lokality,
- e) stáří,
- f) opotřebení,
- g) právních závad na nich vážnoucích,
- h) technologie výstavby budovy, v níž se byt nachází. [3]



### **Zahájený byt**

Byty zahájené jsou byty v těch domech, jejichž výstavba byla ve sledovaném období zahájena podle zápisu ve stavebním deníku, a to bez ohledu na to, zda tyto byty byly ve sledovaném období dokončeny či nikoliv. Za dům je pro účely této definice považován rodinný dům, bytový dům, nástavba, vestavba nebo přístavba k oběma uvedeným domům, dům s pečovatelskou službou a domov – penzion, nebytový objekt (služební byty – zpravidla mimo bytové objekty) a jakýkoliv nebytový prostor, jehož adaptací vznikne nový byt. [8]

### **Rozestavěný byt**

Rozestavěnému bytu odpovídá místnost nebo soubor místností určených v souladu se stavebním povolením k bydlení. Pokud je byt rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí [§ 2 písm. e) byt. z.].

Z definice plyne, že teprve po dosažení příslušného stupně rozestavěnosti lze jednotku zapsat do Katastru nemovitostí, s tím, že se vyžaduje i čestné prohlášení vlastníka, resp. vlastníků, že se jedná o rozestavěné jednotky (§ 5 odst. 5 kat. z.). Teprve po dokončení stavby a její kolaudaci lze do Katastru nemovitostí zapsat dokončení díla. [3]

### **Dokončený byt**

Byty dokončené jsou byty, na které ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb. (Stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, bylo příslušným stavebním úřadem do konce sledovaného období vystaveno kolaudační rozhodnutí (souhlas s užíváním bytů). [8]

### **Kategorie bytu**

Pro účely výpočtu nájemného vyhláška rozděluje byty podle rozsahu příslušenství a způsobu vytápění do čtyř kategorií. V současné době je převážná většina nájemních bytů I. kategorie, [6]

**Byty I. kategorie** jsou takové, které mají všechny obytné místnosti přímo vytápěny ústředním topením a které jsou zároveň vybaveny i základní příslušenstvím (tím se rozumí koupelna nebo koupelnový či sprchový kout a splachovací záchod). Základní příslušenství se považovalo za součást bytu i v tom případě, když bylo umístěno v domě mimo byt, avšak užíval ho pouze nájemce bytu. [6]

**Byty II. kategorie** jsou byty bez ústředního vytápění se základním příslušenstvím, případně byty s ústředním vytápěním, ale pouze s částečným základním příslušenstvím. [8]

**Byty III. kategorie** jsou byty bez ústředního vytápění a s částečným základním příslušenstvím, případně byty s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství. [8]

**Byty IV. kategorie** jsou byty bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství. Za ústřední vytápění se v této souvislosti považuje vytápění zdrojem tepla umístěným mimo byt nebo v místnosti, která je k tomu určena (včetně sklepa v rodinném domě s jedním bytem) nebo jiné elektrické nebo plynové vytápění. [8]

Novým vymezením některých pojmů (např. ústřední vytápění či příslušenství bytu) došlo k přesunům některých bytů mezi jednotlivými kategoriemi. [6]

### **Příslušenství bytu**

V každém bytě musí být navrženo takové příslušenství, které zahrnuje nejméně prostory:

- a) vstupní,
- b) pro vaření,
- c) pro uskladnění potravin,
- d) pro osobní hygienu,
- e) pro umístění záchodové mísy,
- f) pro uložení úklidových předmětů. [2]

Doporučené plochy obytných místností viz. Příloha č.1.

### **Rekonstrukce a modernizace bytu**

Rekonstrukce a modernizace bytu pro účely výpočtu nájemného jsou takové změny stavební dispozice nebo technické úrovně, které mění účel užívání některé části bytu nebo zvyšují jeho kategorii. Rekonstrukce či modernizace je např. zřízení koupelny z části předsíně nebo zavedení ústředního vytápění v bytě, kde dosud byly lokální zdroje na tuhá paliva.[6]

### **Podlahová plocha bytů**

Spoluvlastnické podíly na společných částech domu jsou odvozeny od podlahové plochy jednotky.

Podlahovou plochou se rozumí – u (rozestavěného) bytu, podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství (např. sklepních místností) [§ 2 písm. i) byt. z.]. Do podlahové plochy bytu se nikdy nezapočítává plocha balkonů, lodžii a teras (které jsou vždy součástí společných částí domu), sklepních kójí a dřevníků bez ohledu na jejich prostorové umístění v budově či mimo ni.

Obecně lze místnost definovat tak, že se jedná o každý prostor nacházející se v budově, který je prostorově vymezen a uzavřen ze všech stran stěnami, podlahou a stropem, a který je uzamykatelný (tzn. opatřený uzamykatelnými vstupními dveřmi).

Velikost podlahové plochy se vždy vypočítává v m<sup>2</sup>. Důvodem je, že od velikosti jednotky se odvozuje a vyvíjí nejen její tržní cena, ale i rozsah práv a povinností jejího vlastníka.[3]

### **Nájemné**

Maximální základní měsíční nájemné se dále upravuje a zohledňuje se:

- a) kvalita bytu,
- b) poloha domu v obci,

c) vybavení bytu.

Důvodem pro snížení nájemného jsou následující skutečnosti:

- V bytě není zaveden plyn ani rozvod elektřiny na vaření.
- Koupelna je vybavena základním vybavením částečně, nebo je vybavena zařízením na ohřívání vody pouze na pevná paliva nebo není takovým zařízením vybavena vůbec.
- Koupelnový či sprchový kout je umístěn v obytné místnosti nebo v kuchyni.
- U bytů I. a II. kategorie je základní příslušenství nebo částečné základní příslušenství mimo byt.
- Byt je umístěn v suterénu.
- Byty v 5. a vyšším nadzemním podlaží v domech bez výtahu.
- Byt má obytné místnosti vyšší než 3,40 m.[6]

### **3.3 Legislativa**

Právní skutečnost, která dovršuje vznik bytového vlastnictví nebo vede k nabytí vlastnického práva je:

#### **Kupní smlouva**

Podstatnou náležitostí smlouvy je ujednání o ceně jednotky, obvykle se objeví splatnost této ceny a prostředky zajišťující splnění povinností nabyvatele (např. zástavní právo k zajištění pohledávky převodce). Mezi vedlejšími ujednáními bude pravděpodobně nejčastější dohoda o možnosti odstoupení od smlouvy, předkupní právo.

Smlouva bude vždy minimálně dvoustranným právním úkonem. Pro její vznik platí především obecná ustanovení o smlouvách, o návrhu a jeho přijetí. Smlouva je uzavřena okamžikem, kdy přijetí návrhu na uzavření smlouvy nabývá účinnosti.[1]

### 3.4 Formy bydlení

#### Nájemní bydlení

Nájemní bydlení má v ČR poměrně dlouhou tradici.

#### Typy nájemného:

- a) **Regulované nájemné** – významně nižší, než nájemné tržní. Regulace není nijak příjmově zacílena, patří sem veškeré domácnosti bez ohledu na výši jejich příjmů.
- b) **Tržní nájemné** – několikanásobně vyšší, než nájemné regulované. Domácnosti, které platí tržní nájemné, jsou považovány jako bohaté. [7]

#### Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je součástí bytového fondu. V České republice zaujímá téměř 47 % bytového fondu a ve srovnání s ostatními sektory se nejvíce rozvíjí. Jsou zde zahrnuty rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob.[7]

#### Vlastnictví bytů

Vlastnictví bylo v České republice legislativně umožněno již v roce 1966, kdy byl přijat zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který byl později ještě čtyřikrát novelizován. Tento zákon se ovšem nestahoval na soukromý ani družstevní bytový fond. Byty určené k osobnímu vlastnictví byly pro tehdejší nájemce finančně nedostupné a byl jich nedostatek. Proto přešla do osobního vlastnictví pouze malá část bytového fondu. A právě z tohoto důvodu přišla na trh relativně nová forma spoluvlastnictví domů, která podpořila poměrně rychle rostoucí vlastnictví bytů. Důsledkem byla privatizace obecních nájemních bytů a bytů stavebních bytových družstev, a to nové bytové výstavby realizované prostřednictvím soukromých developerů.[7]

## **Družstevní bydlení**

Družstvo je založeno na principu a hodnotách, mezi které patří dobrovolnost, otevřenost, demokracie, rovnost členů i spoluodpovědnost, a proto jsou otevřeny pouze pro ty, kteří jsou schopni a ochotni tyto povinnosti akceptovat.

V České republice je družstevní sektor bydlení tvořen domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev. [7]

## **Sociální bydlení**

V řadě evropských zemí existuje kromě soukromého nájemního sektoru také sektor neziskový (veřejný), označován jako sociální bydlení. Přes existující rozdíly v jednotlivých systémech se sociálním bydlením rozumí sektor nájemního bydlení. Orgány státu nebo obcí se snaží zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožňují tak určitým skupinám obyvatel, které si ze sociálních či jiných důvodů nemohou zajistit bydlení na volném trhu, důstojné a vyhovující bydlení.

Nájemné je v sociálních bytech zpravidla nižší než tržní nájemné. Výstavby či provoz sociálních bytů jsou určitým způsobem finančně podporovány institucemi státu nebo obcí, např. vytvářením fiskálních výhod pro investory.[7]

### Cílem vytvoření sociálních bytů je:

- podpořit vlastnický sektor bydlení,
- poskytnout možnost každé domácnosti, stát se vlastníkem bytu,
- snižování finanční zátěženosti veřejných rozpočtů, zvláště pak rozpočtů obcí ve sféře sociálního bydlení,
- zabránění prohlubování sociální segregace, vytváření ghett sociálních nájemních bytů, určených pouze příjmově slabším.[4]

### 3.5 Stanovení cen bytů

#### Oceňování bytu

Byt se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům.

Cena bytu se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu k součtu podlahových ploch všech bytů ve stavbě, nezapočítávají se sem plochy společného příslušenství stavby. Přihlíží se jak k vybavení, tak i stavu bytu.

Ovšem toto oceňování platí pouze pro byty, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako jednotky podle zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Případně pro byty, které vlastní platnou smlouvu o výstavbě, týkající se zejména nedokončených bytů a dodatečných půdních vestaveb.[1]

#### Oceňování nemovitosti podle cenového předpisu

Spoluvlastnický podíl vlastníka oceňované jednotky na společných částech domu a příslušenství je uveden ve výpisu z katastru nemovitostí a je dán vztahem:

$$SP = \frac{\text{podlahová plocha místností jednotky}}{\sum B + \sum P}$$

, kde

SP.....spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky.

$\sum B$ ... podlahová plocha všech místností bytů v domě

$\sum P$ ... podlahová plocha všech provozních (tzv. nebytových prostor) ploch v domě. [1]

### **Oceňování bytů nákladovým způsobem**

Neplatí pro dokončené byty ve vícebytových domech, které se oceňují porovnávacím způsobem, ale u bytů v rodinných domech, rekreačních domků nebo chalup podle §5. [1]

### **Oceňování bytů ve vícebytových domech porovnávacím způsobem**

$$ZCU = ZC \times K_{CP}$$

, kde

ZCU...základní cena upravená za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru,

ZC .... základní ceny za m<sup>2</sup> podlahové plochy

K<sub>CP</sub>...koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum(K_{CP} \times V_n)}{\sum V_n}$$

, kde

K<sub>CPn</sub>...koeficient cenového porovnání n-tého hodnoceného znaku.

V<sub>n</sub>.....váha n-tého hodnoceného znaku. [1]

## **3.6 Financování bydlení**

### **Příspěvek na bydlení**

V souvislosti s nepříznivými sociálními dopady spojenými s vytvářením bytového trhu, byla v roce 1993 zavedena sociální peněžní dávka – příspěvek na hrubé nájemné pro občany bydlící v nájemních bytech. Tento příspěvek měl vytvořit určitou jistotu bydlení pro nájemníky z hlediska únosnosti výše nájemného a plateb, které souvisí s bydlením. [7]



Podpora příjmově slabším domácnostem se v průběhu let 1996 – 2003 vyplácela těm, kterým příjmy nepřesahovali určitý násobek životního minima na udržení určitého standardu bydlení. Příspěvek je poskytován v rámci státní sociální podpory. Do roku 1998 byla výše pro přiznání dávky 1,4 násobek životního minima, která se v roce 1998 zvýšila na 1,6 násobek životního minima domácností a vydržela takto až do roku 2003. [5]

Výše příspěvku se vypočte podle následující rovnice:

$$D = ND - \frac{ND \cdot P}{\check{Z}M \cdot 1,60}$$

, kde

ND...náklady na domácnost rodiny

P.....rozhodný příjem rodiny

ŽM...životní minimum

Příspěvek nezohledňuje skutečné, ale pouze normativně stanové náklady na bydlení. [7]

### **Hypoteční úvěrování**

Hypoteční bankovníctví má v České republice poměrně dlouhou tradici, mělo a má přispívat k rozvoji investic do nemovitostí, rozvoji trhu nemovitostí, ale i k rozvoji celé ekonomiky. Stát se pak snaží pomocí státní podpory hypotečního úvěrování zvýšit dostupnost úvěrů domácnostem.

Hypoteční úvěrování patří k jednomu ze základních pilířů financování bydlení. Co se týče jeho četnosti užití, stojí na druhém místě za systémem stavebního spoření. Rozdíl mezi cenou nového bydlení a příjmovou úrovní většiny domácností je navíc v porovnání se západními zeměmi nesrovnatelně vyšší. [7]

Dva základní typy hypoték podle účelu využití úvěru:

- **Účelové hypoteční úvěry** – klient je může použít pouze na účely definované bankou. Ve většině případů musí být úvěr použit jen na investice do nemovitosti.
- **Neúčelový hypoteční úvěr** – nemá pro klienta žádná omezení, není pevně stanoveno, na co mají být peníze z úvěru použity. [7]

Rozlišení hypotečních úvěrů podle maximální výše, kterou může klient získat. Tato výše je dána procentem z hodnoty zastavené nebo pořizované nemovitosti. [7]

Hypoteční úvěry podle způsobů splácení:

- **Anuitní** – klient po celou dobu trvání úvěru platí stejnou výši měsíční splátky.
- **Progresivní** – klient zpočátku platí nižší měsíční splátky, které se mu v průběhu let zvyšují.
- **Degresivní** – klient platí z počátku vyšší měsíční splátku, která se mu postupně snižuje. [7]

## **Stavební spoření**

Stavební spoření spojuje individuální snahu klienta s účelovou podporou státu, která udržuje tento systém v pohybu. Umožňuje poskytovat účastníkům stavebního spoření výhodné úvěry s nízkou úrokovou sazbou, která je obvykle relativně stabilní.

Stavební spoření má tzv. dvě stádia - v průběhu prvního je klient stavební spořitelny povinen spořit pravidelně částku sjednanou ve Smlouvě o stavebním spoření a až po ukončení spořicího stádia je možné přejít do úvěrového stádia (tedy druhého). V tomto druhém stádiu už má účastník právo na získání úvěru k řešení bytových potřeb. Výše možného úvěru je tvořena rozdílem mezi cílovou částkou a vlastními úsporami účastníka včetně úroků a státní podpory. Ovšem stavební spoření poskytuje i řadu jiných variant, kdy

klient může prostřednictvím překlenovacího úvěru získat prostředky na řešení bytové situace i mnohem dříve. [7]

Stavební spořitelny vyžadují, aby v okamžiku poskytnutí úvěru dosahovaly celkové úspory účastníka stavebního spoření 40 – 50% cílové částky. Proto je minimální výše měsíčního vkladu určována procentem z cílové částky, a to v rozmezí 0,3 – 0,7%. V průběhu spořicí fáze nelze překročit cílovou částku, ta musí být v takovém případě navýšena.

Podle zákona o stavebním spoření z roku 1993 se bytová potřeba, na níž se poskytuje úvěr, musí nacházet na území České republiky. [7]

Podle následujících 6 bodů jsou poskytovány úvěry na širokou škálu účelů:

1. **Získání bytu** – koupě nového bytu do vlastnictví, odkoupení bytu do vlastnictví, úhrada nákladů na bytové potřeby.
2. **Výstavba stavby pro bydlení** – koupě nové stavby pro bydlení do vlastnictví, odkoupení staré stavby pro bydlení do vlastnictví.
3. **Získání stavebního pozemku** – za účelem výstavby nemovitosti pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení.
4. **Rekonstrukce, modernizace a údržba** bytu, stavby pro bydlení nebo její části, včetně úhrady případného podílu na úpravách společných částí
5. **Stavební úprava** nebytového prostoru na byt.
6. **Úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely** s výjimkou pokut a dalších sankcí uložených účastníkovi za porušení jeho povinností při řešení jeho bytových potřeb (úhrada závazků z bytových potřeb, vypořádání společného jmění manželů, daň z převodu nemovitosti).[7]

Úvěry na bydlení v průběhu let 1996 – 2005 čím dál více rosty jak ukazuje Příloha č.2.

### 3.7 Transformační etapy

#### Privatizace

Privatizační proces dosáhl největšího rozmachu ve druhé polovině 90.let. V ČR nájemníci nezískali „právo na koupi“, které by jim umožňovalo požádat o privatizaci nájemního bytu, a obec by této žádosti musela vyhovět. Díky tomu je v ČR v porovnání s jinými zeměmi velmi významně zastoupen sektor obecního nájemního bydlení.

Privatizační tendence posílil Zákon o vlastnictví bytů, který umožňoval převod jednotlivých bytů do osobního vlastnictví občanů.[7]

#### Privatizace obecních bytů

V současné době existují tři základní formy převodu (prodeje) obecních domů, respektive jejich částí. Jedná se o:

- Prodej celých domů do vlastnictví právnických nebo fyzických osob podle občanského zákoníku.
- Prodej celých domů do spoluvlastnictví podle občanského zákoníku.
- Prodej jednotlivých bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Právní úprava žádnému vlastníkovu nevnucuje, jakou formu prodeje má zvolit. Takové rozhodnutí závisí jen na vlastníku domu, který rozhoduje, zda vůbec některý z obytných domů nabídne k prodeji a jakou formu prodeje zvolí. [7]

Přístup k privatizaci obecních bytů byl a pořád ještě je v jednotlivých městech a obcích značně rozdílný. Nekoncepční prodej obecních bytů může znamenat ztrátu důležitých objektů, bez kterých se vývoj obce může dostat do velkých problémů. Z důvodu toho, že obci je ze zákona přičtena povinnost poskytovat náhradní ubytování například při živelných katastrofách a v podobných situacích.[7]

## **Restituce**

Restituce byla zahájena v dubnu 1991 a vztahovala se na část bytového fondu, který byl konfiskován nebo přešel do vlastnictví státu v období od února 1948 do ledna 1990. Existující nemovitosti byly při splnění zákonných podmínek vráceny původním majitelům, případně jejich dědicům nebo přímým příbuzným. Ovšem pouze v případě, že tyto osoby byly státními občany ČSFR (později ČR) s trvalým pobytem na jejím území. Restituce představovaly významný zásah do vlastnické struktury zejména v centrech velkých měst, například v centru Prahy bylo původním majitelům vráceno 70 – 75% domů. [7]

## **Bezúplatný převod bytového fondu obcím**

Součástí decentralizace státní moci a obnovení územní samosprávy byl bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcím. Ve vlastnictví státu v podstatě zůstaly pouze domy, v nichž byla více než třetina podlahové plochy využívána k nebytovým účelům. [7]

## **3.8 Programy pro rozvoj bydlení**

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR poskytuje v rámci regionální politiky různé podpůrné programy a dotace, které z části spolufinancuje i Evropská unie. Cílem státních programů je především zvýšení výkonnosti ekonomiky, a to snížením vysoké míry nezaměstnanosti, posílením kvality života, a také zajištěním základních funkcí veřejné správy.

Na rozvoj bytové politiky by v letošním roce mělo ministerstvo poskytnout necelých 420 milionů Kč. Přitom největší podíl na dotacích do bydlení bude mít právě podpora výstavby sociálních bytů. Poprvé v historii bude povoleno čerpání dotací i soukromým subjektům, které chtějí provozovat bydlení sociálního charakteru. Dosud je mohly stavět pouze obce. [9]

Podprogramy na rok 2011:

- **Podpora regenerace panelových sídlišť** – poskytování dotací obcím, na jejichž území se nachází panelové sídliště s minimálním počtem 150 bytů. [9]
- **Podpora výstavby technické infrastruktury** – cílem je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. [9]
- **Podpora výstavby podporovaných bytů** – slouží pro poskytování sociálního bydlení osobám, které mají v důsledku nepříznivé sociální situace (věk, zdravotní stav) ztížený přístup k bydlení. Může se jednat o pořízení nové výstavby, ale i přístavby, nástavby nebo stavebních úprav, ovšem pouze v případech, kdy touto stavební úpravou dojde ke vzniku nového bytu. [9]
- **Podpora oprav domovních olověných rozvodů** – chce docílit snížení obsahu olova v pitné vodě, výměnou domovních olověných rozvodů vody za vodovody zdravotně nezávadné. Tato výměna je zacílena na bytové a rodinné domy sloužící pro účely bydlení. [9]

## 4 CHARAKTERISTIKA BYTOVÉHO FONDU

### 4.1 Struktura bytového fondu v Praze

Pro bytový fond je charakteristický jeho stále se zvyšující objem. Struktura fondu se dělí podle:

- typu nemovitosti,
- právního důvodu k užívání bytu,
- bytové výstavby.

Tempo bytové výstavby v Praze je rok od roku zřetelně vyšší, staví se větší domy s více bytovými jednotkami. Velikost bytů se také stále zvyšuje v důsledku výstavby velkých nových bytů, nebo zvětšováním starých jejich rekonstrukcí. Více jak 90% z nich se řadí do I.kategorie, zbývajících 10% si mezi sebou dělí zbylé 3 kategorie. Zvyšuje se i technická vybavenost bytů, prohlubují se rozdíly mezi byty v rodinných a bytových domech. [10]

#### 4.1.1 Struktura obydlených domů a bytů ze Sčítání lidu 2001

Sčítání lidu, domů a bytů se provádí jednou za deset let, poslední bylo v roce 2001, další bude následovat letos v březnu 2011. Sčítání lidu patří k největším statistickým šetřením, které se provádí v naprosté většině států celého světa. Následující tabulka 1 ukazuje údaje u SLBD v roce 2001.

**Tabulka 1 – Struktura trvale obydlených domů a bytů v roce 2001**

	hl.ml. Praha	Středočeský kraj
<b>Byty celkem</b>	<b>551 243</b>	<b>498 271</b>
z toho v rodinných domech	72 122	316 339
<b>Trvale obydlené byty</b>	<b>496 940</b>	<b>413 060</b>
přírůstek proti roku 1991	1 136	14 072
přírůstek v %	0,2	3,5
z toho v rodinných domech	63 642	244 672
<b>Domy celkem</b>	<b>88 200</b>	<b>307 120</b>
trvale obydlené domy	82 160	239 553
přírůstek proti roku 1991	3 183	4 439
přírůstek v %	3,9	1,9

Zdroj: ČSÚ

Na základě sčítání domů a bytů z roku 2001 se ukázalo, že v Praze většina obyvatel bydlí právě v bytových domech. Z celkového počtu 551 000 bytů činil počet bytových jednotek v rodinných domech pouze 72 000, zbývající byty se nacházely v bytových domech. Důsledkem toho je hlavně zvyšující se počet nových výstaveb na území Prahy a to v průměru 85%. Zatímco opačná situace platí v okolí hlavního města, v suburbanizačním pásmu přiléhající k hranicím města, tady počet bytových výstaveb je pouze kolem 25%.

Intenzivní bytová výstavba po roce 2000 zvýšila podíl domů postavených v letech 1991, přesto však největší podíl představují v Praze domy postavené v letech 1920 až 1945.

**Tabulka 2 – Podíl trvale obydlených bytů podle právního důvodu užívání (%) v roce 2001**

	hl.ml. Praha	Středočeský kraj
ve vlastním domě	11,2	50,0
v osobním vlastnictví	11,0	10,1
ostatní bezplatné užívání	1,3	5,6
Nájemní bydlení	47,2	19,0

Zdroj: ČSÚ

Z tabulky 2 je zřejmé, že největší podíl na bydlení v Praze má nájemné a to necelou polovinu. Je to především z důvodu stále se zvyšujících cen bytů a domů. Zatímco oproti Praze ve středočeském kraji polovina lidí bydlí ve vlastním domě, což je samozřejmě dáno hlavně menšími náklady na bydlení a bytové potřeby.

#### 4.1.2 Bytová výstavba

V současnosti bytový fond hlavního města čítá více než 600.000 bytových jednotek, z toho více jak 3.500 bytů je nových a neprodaných.

Tabulka 3 je dána rozmezím 10 let počínající rokem 2001 je zvyšující se počet dokončených bytů až do roku 2005, kdy nastal menší pokles. Ovšem v roce 2007 je opět tentokrát velmi prudký nárůst, který následující rok zase spadne dolů a kolem této hranice kolísá. Za celé toho desetileté období bylo dokončeno celkově 58 547 bytů. Podrobnější informace k tabulce 3 jsou uvedeny v příloze č.3.



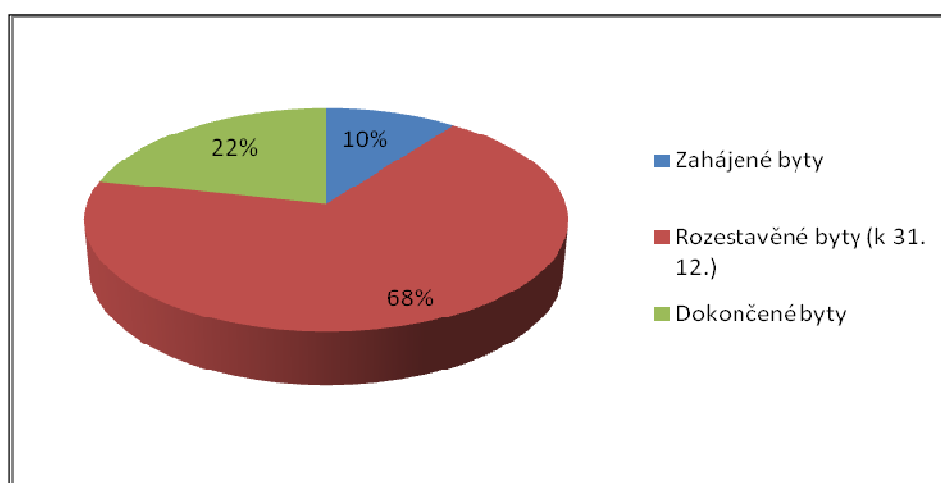
**Tabulka 3 – Bytová výstavba v letech 2001 – 2010**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty celkem	3 331	5 229	5 702	6 937	8 124	7 901	7 886	6 810	5 719	2 878
Rozestavěné byty celkem	11 121	13 369	14 944	16 160	17 709	20 466	18 930	19 412	.	.
Dokončené byty celkem	3 210	3 950	4 415	5 924	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151

Zdroj: ČSÚ

U grafu 1 byly použity údaje pro zahájené a dokončené byty z roku 2010, ovšem pro rozestavěné byty je údaj starší, a to z roku 2008. Nicméně graf 1 poukazuje, že největší podíl na bytové výstavbě mají právě rozestavěné byty a to přesně 19 412, další místo zaujímají byty dokončené s celkovým počtem bytů 6 151 a poslední nejmenší část tvoří byty zahájené s počtem 2 878.

**Graf 1 – Struktura bytové výstavby v Praze v roce 2010**



Zdroj: ČSÚ

Tabulka 4 poukazuje na růst cen v průběhu posledních 4 let. Vybrala jsem si pouze některé katastrální území Prahy a porovnávala jejich změny cen v jednotlivých letech. Je tu vidět, že prosinec 2008 je od ostatních cen odlišný a to hlavně tím, že je nejvyšší, než roky potom i před tím. Tato změna v ceně je způsobena především velkou hypoteční krizí, která začala na podzim roku 2008 v USA.

**Tabulka 4 – Průměrné ceny nabízených bytů v Praze (Kč/m<sup>2</sup>)**

Katastrální území	Prosinec 2007	Prosinec 2008	Prosinec 2009	Prosinec 2010
Bohnice	37 453	38 740	40 957	34 506
Břevnov	58 222	62 796	61 179	60 446
Černý Most	38 242	40 859	38 287	36 090
Dejvice	59 793	66 292	57 441	53 241
Holešovice	52 060	57 221	50 032	44 268
Malá Strana	100 307	105 873	115 939	105 980
Nové Město	77 417	99 798	89 512	78 893
Staré Město	102 006	111 446	107 329	108 507
Smíchov	61 192	63 178	58 216	58 477

Zdroj: časopis REALIT

**Tabulka 5 – Průměrné nabízené ceny vybraných mimopražských bytů (Kč/m<sup>2</sup>)**

Katastrální území	Prosinec 2007	Prosinec 2008	Prosinec 2009	Prosinec 2010
Praha východ	34 321	41 831	37 013	39 061
Praha západ	38 392	44 994	40 726	39 955

Zdroj: časopis REALIT

## 4.2 Praha v mezinárodním srovnání

Praha je jediným velkoměstem České republiky, které skýtá více jak milion obyvatel. Přesněji ke dni 30.9.2010 měla Praha 1 254 317 obyvatel. Tak jako ve spoustě světových metropolí, tak i v Praze je velký podíl lidí, kteří sem pouze dojíždí za prací nebo za studiem. Přesto však je to menší počet, než počet lidí trvale nebo přechodně bydlících na jejím území. Bydlení v Praze zaujímá největší část kompaktně zastavěného území.

Atraktivita i rozvojeschopnost Prahy se zvyšuje a to mnohem výrazněji, než v minulosti. Rozvíjí se celý region, což znamená i Prahu – východ a Prahu – západ, vzniká lepší propojení s centrem, a to především rozšířením dopravní dostupnosti a infrastruktury.

Číselné údaje, které uvádím jsou z roku 2008. Zhoršené bytové poměry ve srovnání Prahy oproti velkoměstům v západní Evropě se ukázaly např. v prostorových parametrech. U nás připadalo na 1 byt zhruba 61,7 m<sup>2</sup> podlahové plochy, zatímco ve Vídni zhruba 66 m<sup>2</sup>. Na 1 osobu připadalo v Praze 29,20 m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu a např. v Berlíně to bylo o 10 m<sup>2</sup> více, tedy 38,81m<sup>2</sup>. Na 1 000 obyvatel připadalo v Praze 480 bytů, zatímco ve Vídni jich je zhruba 558. Ve srovnatelných městech postkomunistických zemí je tento ukazatel naopak nižší, patří sem Budapešť, Bukurešť a Varšava, jejich počet se pohyboval

kolem 400 bytů/1000 obyv. Počet osob připadajících na jeden byt kolísá v Praze kolem 2,08 os./byt oproti tomu Vídeň už má nižší počet a to kolem 1,79 os./byt.

V Praze je sice zastoupen podíl vícepokojových i jednopokojových bytů, ovšem vzniká naopak spíše problém v tom, že větší byty jsou i velmi drahé. Chybí tedy byty, které by byly větší a přesto relativně levné. Tyto odlišnosti jsou dány hlavně odlišnou hospodářskou vyspělostí. K tomu, aby byla zlepšená bytová situace v Praze, je potřeba, aby se více přiblížila ke standardu západoevropských měst. [11, 12]

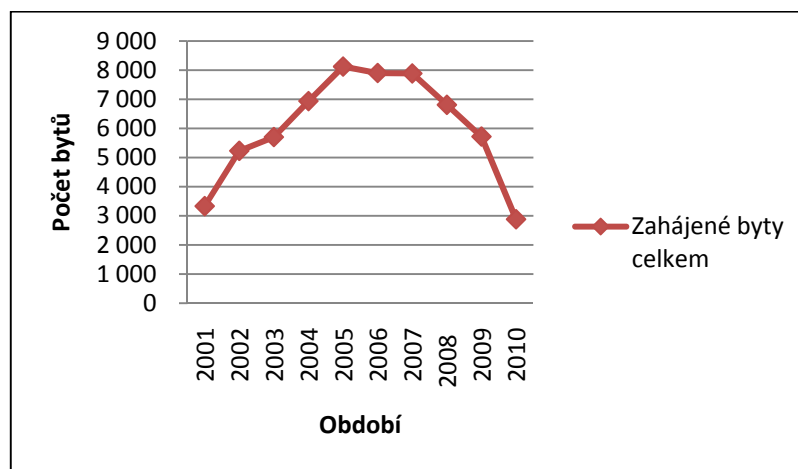
## 5 ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

### 5.1 Vývoj trhu s byty

#### 5.1.1 Zahájené byty

Za posledních 10 let, a to v období od roku 2001 do 2010 byl v Praze výsledný počet 60 517 zahájených bytů. Příloha č. 3 poukazuje na to, že od roku 2001 do roku 2005 se počet bytů zvyšuje. Prudší nárůst byl v letech 2001 – 2002, 2003 – 2005 kdy šlo o nárůst vyšší, než 1000 bytů. Právě v roce 2005 je největší počet zahájených bytů a to celkem 8 124. Další dva roky na to se ještě počet zahájených bytů drží na horních příčkách, ale rokem 2008 začínají byty rapidně klesat, kdy se dostanou až na nejmenší hranici, která byla právě v minulém roce, a to 2 878. Pro lepší orientaci jsem číselné údaje z tabulky 3 převedla do grafického znázornění – graf 2.

**Graf 2 – Vývoj počtu zahájených bytů v Praze v letech 2001 - 2010**



Zdroj ČSÚ

Tabulka 6 podává rychlou a orientační představu o charakteru a vývoji zahájených bytů za určené časové období. 1. diference je absolutním ukazatelem ročního přírůstku nebo úbytku v tomto případě zahájených bytů. Nejvyšší kladná hodnota 1.diference nastala v roce 2002, kdy byl přírůstek bytů 1 898. Oproti tomu stojí nejnižší záporná hodnota, která se ukázala až v posledním sledovaném roce, a to v roce 2010, kdy celkový úbytek zahájených bytů činil 2 841. Celkově by se dalo říct, že do roku 2005 počty zahájených bytů rostly, zatímco od roku 2006 byl čím dál více zřetelnější jejich úbytek.

2. diference je také absolutním ukazatelem, který udává dynamiku časové řady. Vzhledem k často střídajícím se kladným a záporným hodnotám, nedá se říci, že by došlo ke zrychlení nebo zpomalení vývoje hodnot.

Meziroční tempo růstu je relativním ukazatelem a přímo souvisí s 1.diferencí, proto koeficient růstu dosahuje nejvyšší hodnoty, stejně tak jeho 1.diference v roce 2002, a to 1,5698. Samozřejmě pak nejnižší tempo růstu vykazuje rok 2010, kdy koeficient je 0,5032. Stejně tak, uvedu-li to v % nejvyšší nárůst zahájených bytů v roce 2002 oproti předchozímu roku byl o 56,98%. Porovná-li se stejně i poslední dva roky, tak rok 2010 vykazuje oproti předešlému pokles až o -49,68%. Průměrné tempo růstu dosahuje 0,9839.

**Tabulka 6 – Elementární charakteristiky časových řad zahájených bytů**

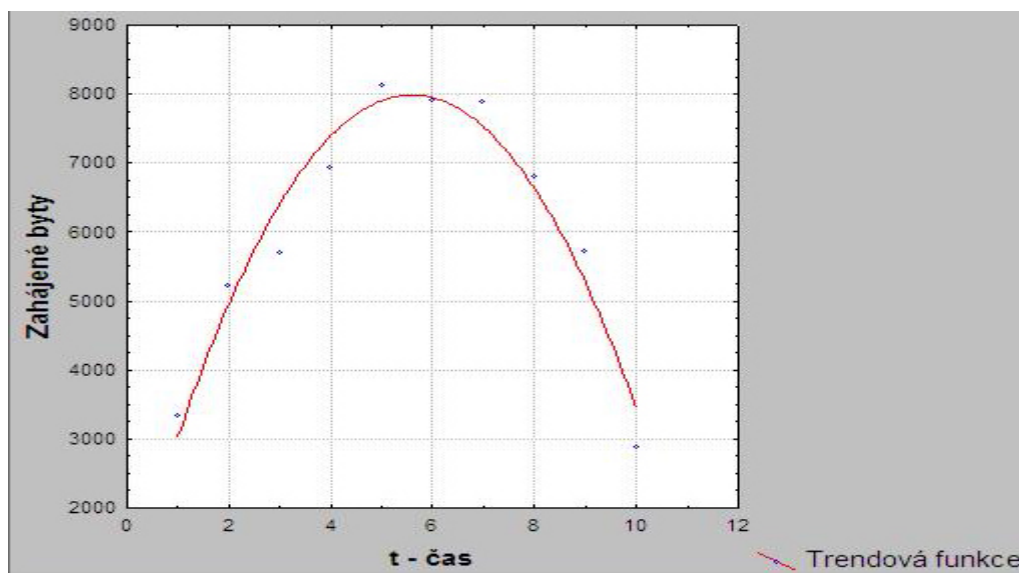
Rok	t	Zahájené byty (y <sub>t</sub> )	1.diference	2.diference	Tempo růstu
2001	1	3331	-	-	-
2002	2	5229	1 898	-	1,5698
2003	3	5702	473	-1 425	1,0905
2004	4	6937	1 235	762	1,2166
2005	5	8124	1 187	652	1,1711
2006	6	7901	-223	-2 120	0,9726
2007	7	7886	-15	208	0,9981
2008	8	6810	-1 076	-1 061	0,8636
2009	9	5719	-1 091	-15	0,8398
2010	10	2878	-2 841	-1 750	0,5032
<b>Celkem</b>	X	<b>60517</b>	-453	X	X
<b>Průměr</b>			-45,3		0,9839

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

Na základě sestavení rovnic jednoduchých trendových funkcí, a to lineární, parabolické a exponenciální jsem došla k závěru, že index korelace je nejvýhodnější u rovnice parabolické, z důvodu toho, že byl nejvyšší. Trendová funkce k parabolické rovnici je vyjádřena jako  $y' = 640,2167 + 2626,0159x - 234,5871x^2$ , její průběh je zobrazen v grafu 3. Z intervalové předpovědi s 95% spolehlivostí se očekává úroveň zahájených bytů v roce 2011 v rozmezí (20 480,37; 28 159,46). Předpověď pro rok 2011 naznačuje, že počet bytů bude 24 320. Podle indexu korelace  $I = 0,9738$  jsou změny zahájených bytů přímé, silně závislé na změnách časového období. Index determinace:  $I^2 = 0,9484$  nám říká, že počty zahájených bytů jsou z 94,84 % závislé právě na změně času. Čas je tedy hlavní faktor, který ovlivňuje počty bytů a na zbylých 5,18% se podílejí ostatní faktory jako ceny, výše

příjmů, možnost uzavření hypotečního úvěr apod. Stejně tak nám index determinace říká, že z 94,84% jsou změny v počtu zahájených bytů vysvětleny parabolickou funkcí.

**Graf 3 – Trendové funkce u zahájených bytů v letech 2001 - 2010**

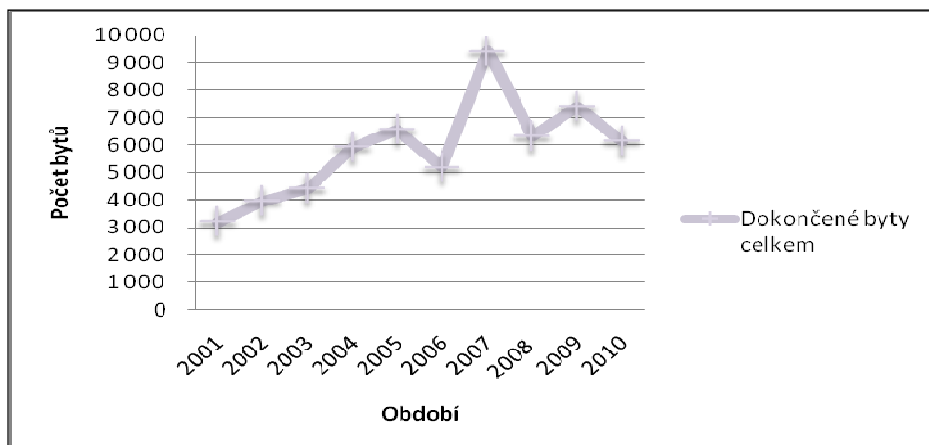


Zdroj: ČSÚ

### 5.1.2 Dokončené byty

Za období od roku 2001 do roku 2010 bylo v Praze dokončeno celkem 58 547 bytů. Vycházím tady opět z tabulky uvedené v příloze č. 3, která ukazuje, že počty dokončených bytů stále rovnoměrně rostly skoro až do roku 2007. Pouze v roce 2006 byl menší propad, což tedy zapříčinilo asi největší meziroční nárůst o 4 236 bytů. Nejvíce dokončených bytů bylo tedy dosaženo v roce 2007, za tento rok jejich počet činil 9 422. Pro lepší orientaci jsem číselné údaje z tabulky 3 převedla do grafického znázornění – graf 4.

**Graf 4 –Počty dokončených bytů v průběhu v letech 2001 - 2010**



Zdroj:ČSÚ

Tabulka 7 poskytuje bližší informace a napomáhá k orientaci v povaze a celkovém vývoji dokončených bytů za dané časové období. 1. difference ukazuje opět roční přírůstek nebo úbytek dokončených bytů. Nejvyšší kladnou hodnotu u 1.diference jsem vypočítala až v roce 2007, přírůstek bytů tady činil až 4 236. Ve srovnání s následujícím rokem 2008, kde došlo zas až k obrovskému poklesu a právě tento pokles je největší zápornou hodnotu za celé desetileté období. Největší úbytek bytů dosahoval 3 094. Shrnu-li tento časový úsek, ke kterému se vztahují počty dokončených bytů, tak prvních 5 let je přírůstek viditelný a zbývajících 5ti letech, počty bytů kolísají. V roce 2006 nastal úbytek, následující rok 2007 poměrně prudký přírůstek, který dosahoval více jak 4 000 bytů. Další rok 2008 zas přinesl naopak prudký pokles v řádech 3 tisíců, rok 2009 zas přírůstek a s posledním rokem nastal úbytek.

2. difference udává rychlost časové řady. Přesto je těžké říct, zda dochází ke zrychlení nebo zpomalení vývoje, protože až na jednu výjimku, kde jsou za sebou dvě záporné hodnoty, tak mezi sebou se pravidelně střídají kladné a záporné hodnoty.

Meziroční tempo růstu přímo souvisí s 1.diferencí, tudíž koeficient růstu dosahuje nejvyšší hodnoty v roce 2007 a to 1,8168. Evidentně nejnižší tempo růstu vykazuje následující rok 2008, kde koeficient je 0,6716. Převědu-li tyto dvě hodnoty do % nejvyšší nárůst dokončených bytů byl v roce 2007, kdy oproti předchozímu roku se zvýšil o 81,68%. Ve srovnání s dalším rokem 2008 byl pokles oproti předchozímu o 32,84%. Průměrné tempo růstu dosahuje 1,0801.

**Tabulka 7 – Elementární charakteristiky časových řad dokončených bytů**

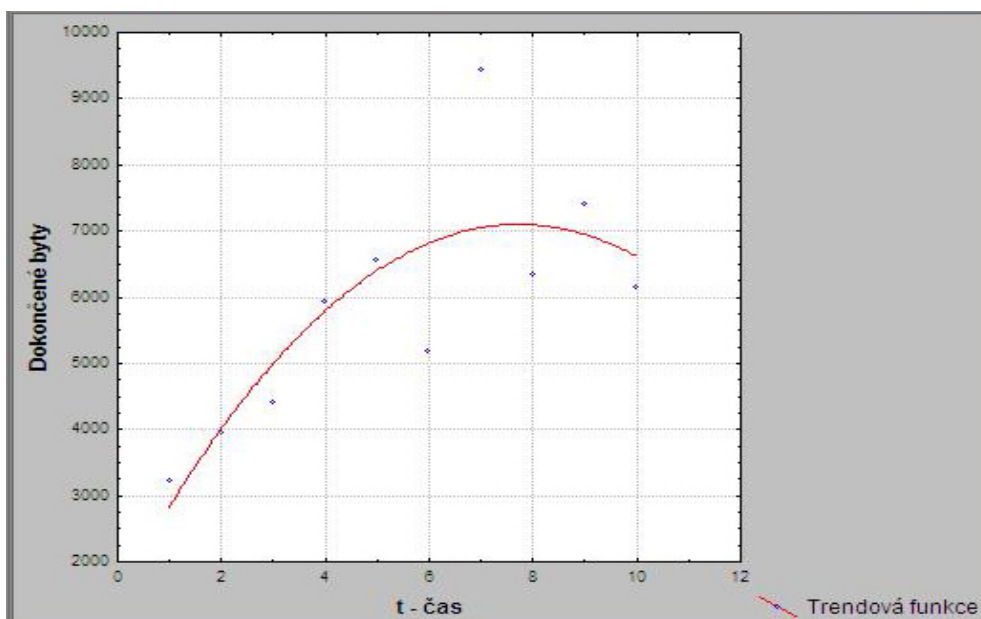
Rok	t	Dokončené byty ( $y_t$ )	1.diference	2.diference	Tempo růstu
2001	1	3 210	-	-	-
2002	2	3 950	740	-	1,2305
2003	3	4 415	465	-275	1,1178
2004	4	5 924	1 509	1 044	1,3420
2005	5	6 564	640	-869	1,1080
2006	6	5 186	-1 378	-2 018	0,7901
2007	7	9 422	4 236	5 614	1,8168
2008	8	6 328	-3 094	-7 330	0,6716
2009	9	7 397	1 069	4 163	1,1689
2010	10	6 151	-1 246	-2 315	0,8316
<b>Celkem</b>	x	<b>58 547</b>	2 941	X	X
Průměr			294		1,0801

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

I v tomto případě jsem nejprve sestavila rovnice tří jednoduchých trendových funkcí. Opět vyšel nejvýhodnější index korelace u parabolické rovnice. Trendová funkce k parabolické rovnici je vyjádřena jako  $y' = 1468,65 + 1458,2477x - 94,3977x^2$ , její průběh je zobrazen v grafu 5. Po sestavení intervalové předpovědi, jsem došla k výsledku, že s 95% spolehlivostí se bude očekávaná úroveň dokončených bytů v roce 2011 pohybovat v intervalu (5 485,71 ; 24 539,79). Předpověď pro rok 2011 ukazuje, že počet bytů bude 15 013. Z indexu korelace, který vyšel  $I = 0,81379$  je zřejmé, že změny dokončených bytů jsou středně silně závislé na změnách v časovém období, lze tedy říci, že časové hledisko ovlivňuje konečný počet dostavěných bytů. Index determinace tedy činí  $I^2 = 0,662255$ , což znamená, že změny v počtu dokončených bytů jsou vysvětleny z 66, 23 % parabolickou funkcí a jsou závislé na změně času. Zbylé faktory, které působící na dokončení zaujímají zbylých 33,77% .



**Graf 5 – Trendová funkce u dokončených bytů v letech 2001 - 2010**



Zdroj: ČSÚ

### 5.1.3 Ceny bytů

Praha patří mezi nejdražší velkoměsta světa, a to se odráží hlavně u tržních cen bytů. Bohužel tento trend příliš neovlivnila ani světová krize. Průměrná cena bytů v Praze se pohybuje okolo 63 067 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH. Tato poměrně vysoká hodnota poukazuje především na převahu drahých bytů nad těmi levnějšími.

Tabulka 8 podává bližší informace a napomáhá k orientaci v povaze a celkovém vývoji cen bytů v jednotlivých letech. Nejvyšší kladná hodnota u 1. difference je v roce 2007, kdy přírůstek bytů činil 11 737,48. Oproti tomu nejnižší záporná hodnota cen bytů se ukázala v roce 2009 s celkovým úbytkem 4 437,21 Kč/m<sup>2</sup>. Ve shrnutí, do roku 2008 hodnoty poměrně rostou, jejich přírůstky se pohybují v kladných hodnotách, zatímco rok 2009 a 2010 znamenal pokles cen bytů.

U 2. Diference, kde se často střídají kladné se zápornými hodnotami nelze jednoznačně říci, zda u této časové řady dochází ke zrychlení nebo zpomalení vývoje hodnot.

Meziroční tempo růstu dosahuje nejvyšší a nejnižší hodnoty ve stejných letech jako 1.diference, a to proto, že tyto dva ukazatele spolu souvisí. V roce 2007 je to koeficient 1,3210, oproti tomu stojí nejnižší koeficient 0,9173 v roce 2009.

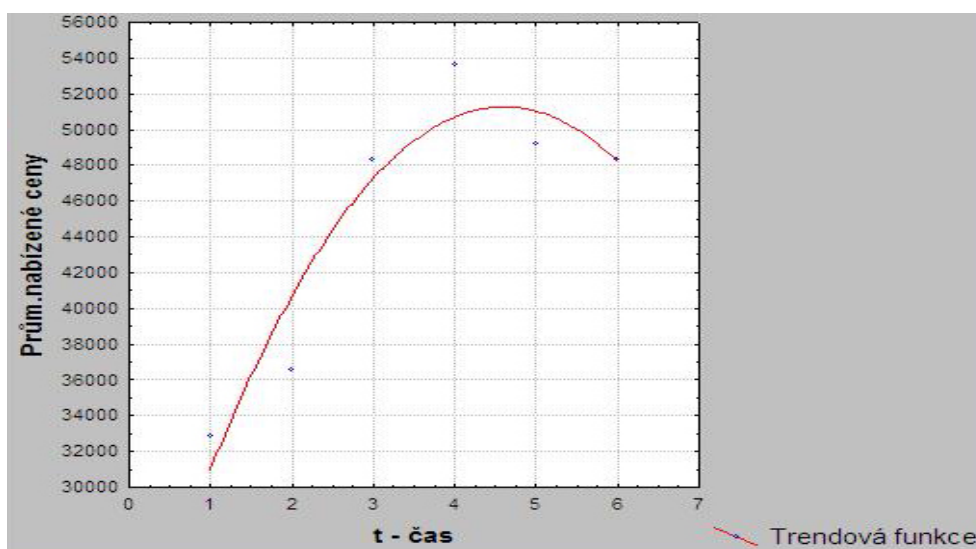
**Tabulka 8 – Elementární charakteristiky časových řad cen bytů v letech od 2002 - 2010**

Období	t	Yi - Prům.ceny bytů	1.diference	2.diference	Tempo růstu
Prosinec 2002	1	32 846,60	-	-	-
Prosinec 2003	2	36 562,65	3 716,05	-	1,1131
Prosinec 2007	3	48 300,13	11 737,48	8 021,43	1,3210
Prosinec 2008	4	53 637,60	5 337,47	-6 400,01	1,1105
Prosinec 2009	5	49 200,39	-4 437,21	-9 774,68	0,9173
Prosinec 2010	6	48 332,00	-868,39	3 568,82	0,9823
<b>Celkem</b>	<b>x</b>	<b>268 879,37</b>	<b>15 485,40</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
Průměr			2 580,90		1,0803

Zdroj: Časopis REALIT

Opět trendová funkce k parabolické rovnici byla nejvýhodnější, díky vysokému indexu korelace  $I = 0,9986$ , jenž vypovídá o tom, že průměrné nabízené ceny bytů jsou přímé a velmi silně závislé na časovém hledisku. Index determinace:  $I^2 = 0,9972$  znamená, že změny v cenách jsou vysvětleny z 99,72% parabolickým trendem, tedy závisí především na čase. Parabolická trendová funkce je vyjádřena rovnicí:  $y' = 18\,141,966 + 14\,400,554x - 1\,564,66x^2$ , její průběh je naznačen v grafu 6. Z intervalové předpovědi můžu z 95% pravděpodobností říct, že průměrné ceny bytů v roce 2011 budou v rozmezí (48 270,5; 138 914,8) Kč/m<sup>2</sup>.

**Graf 6 – Průměrné nabízené ceny bytů (v Kč/m<sup>2</sup>) v Praze za období 2002 – 2010**



Zdroj: časopis REALIT

## 5.2 Důsledky krize na realitním trhu

Pád banky Lehman Brothers odstartoval globální krizi, která se záhy přelila i do celé Evropy, včetně ztráty funkčnosti trhu v Praze. Jednalo se o největší bankrot v dějinách USA. Newyorská burza zažila šok, lidé, kteří měli akcie, tak o ně přišli úplně. Zamrzly úvěrové trhy a propad mezinárodního obchodu odstartoval globální hospodářskou recesi. V tu chvíli klesly ceny bytů zhruba o 30% dolů. Největší propad cen byl zaznamenán v USA a ve Španělsku. Banky poskytující hypotéky se dostaly do mínusu, z důvodu markantního poklesu cen nemovitostí. Najednou hodnota nemovitosti, na kterou byla uzavřena hypotéka, se snížila jen na 60% původní ceny. Nastal výrazný pokles hypoték a vzrostly úrokové sazby.

Tržní cena nemovitostí velmi podléhá změnám trhu. Za poslední tři roky zhruba od druhé poloviny roku 2008 se růst cen téměř zastavil. Dnes je používáno označení tzv. „New normal“ nebo-li nová tržní hodnota, za kterou jsme ochotni nakupovat i prodávat.

Developeři měli zhruba před 8 lety velký stavební boom, prodávali za mnohem víc, než měli původně v plánu a to v první řadě díky nízkým stavebním nákladům. V současnosti je tomu ovšem naopak. Problémem dnešní doby jsou příliš vysoké stavební náklady, a proto developeři nemají možnost jít s cenou až tak dolů, jinak by jim vznikly nechtěné ztráty. Důvodem toho pak je i to, že v Praze spousta nových bytových developerských projektů a novostaveb jsou převážně neobydlené. Jejich ceny jsou příliš vysoké a to i za malé bytové jednotky a lidé nemají na jejich nákup dostatek volných finančních prostředků. V době krize nastal větší zájem o byty před rekonstrukcí jako důsledek cenově výhodnější investice. Lidé si postupem času začali i více vybírat, samozřejmě požadují především kvalitu a záruku. Důležitým faktorem při volbě bytu či domu je lokalita, dobrá dopravní dostupnost i infrastruktura. Dalšími významnými činiteli, které do značné míry ovlivňují rozhodnutí je dispozice bytu, orientace, cena bytu/domu, úložné prostory, terasa, balkon a to vše hlavně ve velmi kvalitním provedení. To jsou jedny z mnoha parametrů, kterými se snaží developerské firmy řídit a poskytovat je svým potencionálním zákazníkům. Z tohoto důvodu je sváděn i boj o zákazníky mezi developery, všichni se snaží předhánět v nabídce svých služeb. Nedílnou součástí těchto služeb je i marketing, který vlastně provází celý

projekt už od jeho počátku a i na něm závisí, jak dokáže seznámit člověka se samotnou bytovou výstavbou.

### **5.3 Prognózy a doporučení**

V celkovém shrnutí uvedených ukazatelů jako je množství zahájených, dokončených bytů, ale i ceny za ně, tak je vidět více či méně propad, který nastal právě po roce 2008. Trh se za tu dobu sice už vzpamatoval, ale počty bytů zatím nedosáhly stejné hranice, jakou měli ještě na začátku roku 2008. Dnes ceny spíše stagnují a do dalších let se nepočítá s žádnými výraznými změnami v kvantitě bytů pouze v jejich cenách díky zvýšení sazby DPH. Na množství zahájených bytů bezprostředně závisí i počty dokončených bytů.

V letošním roce činí sazby DPH u prodeje bytů 10%, podle návrhu vlády se předpokládá, že v příštím roce 2012 bude DPH 14% a v dalším roce by mělo ještě stoupnout na 17%. Proto v příštích letech se počítá s rapidním přírůstkem cen vlivem stále se zvyšující sazby DPH.

Na zlepšení rozvoje bydlení se Ministerstvo pro místní rozvoj zaměřuje na:

- zvýšení výkonnosti ekonomiky,
- snížení vysoké míry nezaměstnanosti,
- posílení kvality života,
- zajištění základní funkce veřejné správy.

V rámci programu na podporu bydlení, poskytlo v letošním roce 420 milionů Kč, kterými chce přispět do rozvoje bytové politiky. Z velké části by tato investice měla jít právě na výstavbu sociální bytů.

Ke zlepšení bytové politiky v Praze by přispěla samozřejmě i snaha přiblížit se standardům bytové politiky západoevropských měst. Předními faktory jsou většinou počty bytů na 1000 obyvatel, prostorové a funkční parametry 1 bytu, nejbližší parter, veřejné prostranství a mnoho dalšího zrcadleného životním stylem daným rozdílnou životní úrovní. Příkladem uvádím dánské město Kodaň, označené titulem nejzdravějšího města světa, vytvářející posledních 50 let zázemí pro příznivou bytovou politiku a samotný rozvoj.

## 6 ZÁVĚR

Bakalářská práce analyzuje za pomoci statistických metod průběh bytové výstavby v Praze a jejím blízkém okolí v letech 2001 – 2010. Zaměřuje se na dvě kategorie, a to na množství bytů a jejich cenu na trhu realit. U počtu bytů charakterizuje a posuzuje počty zahájených a dokončených bytů.

Celkově se dá říci, že počty zahájených bytů od roku 2007 klesají. Nejzřetelnější úbytek byl zjištěn v roce 2010, kdy činil oproti předchozímu roku pokles až o 49,68% na pouhých 2 878 zahájených bytů za rok. Křivka bytů dokončených je o něco variabilnější, přesto i tady je dobře vidět, že rok 2007 je nejvyšší. Oproti předchozímu se zvýšil až o 81,68%, ale také znamenal následný prudký pokles ihned v dalším roce 2008. V loňském roce jsme byly na podobné hranici jako v roce 2008 a to s počtem 6 151 dokončených bytů a ani do budoucna se nepředpokládá žádný velký nárůst. Na poklesu se podepsalo jak navýšení sazby DPH na konci roku 2007, tak i globální hospodářská krize, která nastala na konci roku 2008. Tento zlomový rok se projevil i v cenách bytů, kdy od tohoto roku ceny klesali, průměrná nabízená cena v Praze pro rok 2010 činila 48 332Kč/m<sup>2</sup>. Faktor, který zdatelně zvedne ceny bytů, bude zvýšení sazby DPH.

Bohužel cenová politika developerů, vlastníků pozemků a samotného stavebního trhu nijak nepřispívá zdravému toku peněz a spíše se samovolně konzervuje. Ani těmto problémům nijak nepřispěla ekonomická krize včetně poslední politické změny daně z přidané hodnoty.

Prahu i zbytek republiky většina teoretiků prezentuje jako spodní vrchol sinusoidy zahraničních vlivů a tedy i stavební boom přišel s menším zpožděním, za to o něco silněji. Územní plán je faktickým dokladem přeměny mnoha volných parcel na výstavbové s neuváženým osazováním v tzv. sídelní kaši, která zjednodušeně měla jediný regulativ - co nejvíce vydělat. Z hlediska veřejného života se jedná o nejhorší limit, který dokázal zahubit spoustu veřejných prostor sloužících společnosti. Ekonomická krize se stala nejdokonalejším regulativem.

Předpovídat vývojový trend je velmi těžké, ale s určitostí se dá říci, že většina mladých lidí bude chtít bydlet sama nejlépe v centru města a zároveň pořád bude určitá skupina, která si

bude chtít pořídit domek v přiměřené dojezdové vzdálenosti. Budoucností jsou také velmi drahé domy v historických centrech, které kromě prestižních kanceláří využívají movití nájemci a majitelé většinou z východní strany.

## 7 POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A. a kol.: *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. Právnické a ekonomické nakladatelství, Praha, 2004. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [2] Česko. Česká technická norma : *Obytné budovy*. In ČSN 73 4301. 2004, cenová skupina 412, s. 2-26.
- [3] DVOŘÁK, T.: *Vlastnictví bytů a nebytových prosotr*. 1.vydání. ASPI, a.s., Praha, 2007. 392 s. ISBN 978-80-7357-280-8.
- [4] LUX, M. a kol.: *Bydlení – věc veřejná – sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1.vydání. SLON, Praha, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- [5] LUX, M. a kol.: *Standardy bydlení 2003/2004 – Bytová politika efektivněji a cíleněji*. Sociologický ústav Akademie věd ČR, Praha, 2004. 176 s. ISBN 80-7330-055-9.
- [6] NOVÁKOVÁ, H.: *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. BOVAPOLYGON, Praha, 2007. 152 s. ISBN 978-80-7273-140-4.
- [7] POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 1.vydání. Ekopress, Praha, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

### INTERNETOVÉ ODKAZY:

- [8] Český statistický úřad [online]. Prosinec 2010 [cit. 2010-1-12]. *Metodické vysvětlivky*. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/o/13-1130-05-2001\\_az\\_2004-5\\_\\_metodicke\\_vysvetlivky](http://www.czso.cz/xa/edicniplan.nsf/o/13-1130-05-2001_az_2004-5__metodicke_vysvetlivky)>.
- [9] MMR - Programy podpory bydlení pro rok 2011 [online]. 1.1.2011 [cit. 2011-02-26]. *Programy podpory bydlení pro rok 2011*. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/getdoc/32973e5d-54f3-47be-981c-09d9a363600c/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2011>>.
- [10] Český statistický úřad [online]. Prosinec 2010 [cit. 2010-1-12]. *Struktura bytového fondu - závěr*. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/o/4112-03--zaver>>.

[11] Útvar rozvoje hl.města Prahy. *Územní plán hlavního města Prahy : Průvodní zpráva* [online]. Praha : Útvar rozvoje hl.města Prahy, 9.9.1999 [cit. 2011-02-28]. Dostupné z WWW:<[http://magistrat.praha-mesto.cz/uzplan/Uzemni\\_plan\\_HMP/UP\\_HMP\\_1999/Pruvodni\\_zprava.pdf](http://magistrat.praha-mesto.cz/uzplan/Uzemni_plan_HMP/UP_HMP_1999/Pruvodni_zprava.pdf)>.

[12] NĚMEC, Michal. *Bytový fond hl.m. Prahy v mezinárodním srovnání* [online]. Praha : Mgr. Michal Němec, duben 2010 [cit. 2011-02-28]. Bytový fond, s. . Dostupné z WWW:<[http://www.urm.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky\\_plan/Analyzy/a\\_bytovy\\_fond\\_hl\\_m\\_prahy\\_v\\_mezinarodnim\\_srovnani-\\_final\\_t.pdf](http://www.urm.cz/uploads/assets/soubory/data/strategicky_plan/Analyzy/a_bytovy_fond_hl_m_prahy_v_mezinarodnim_srovnani-_final_t.pdf)>.

### **ODBORNÝ ČASOPIS:**

[13] MLADÁ FRONTA. Indexy cen bytů v pražské aglomeraci : Průměrné nabídkové ceny bytů v Praze. *REALIT*. 20.12.2002, 11, 1/2003, s. 4 - 121. ISSN 1210-8308.

[14] MLADÁ FRONTA. Indexy cen bytů v pražské aglomeraci : Průměrné nabídkové ceny bytů v Praze. *REALIT*. 20.12.2003, 12, 1/2004, s. 4 - 121. ISSN 1210-8308.

[15] MLADÁ FRONTA. Indexy cen bytů v pražské aglomeraci : Průměrné nabídkové ceny bytů v Praze. *REALIT*. 17.12.2007, 15, 1/2008, s. 4 - 121. ISSN 1210-8308.

[16] MLADÁ FRONTA. Indexy cen bytů v pražské aglomeraci : Průměrné nabídkové ceny bytů v Praze. *REALIT*. 17.12.2008, 16, 1/2009, s. 4 - 121. ISSN 1210-8308.

[17] MLADÁ FRONTA. Indexy cen bytů v pražské aglomeraci : Průměrné nabídkové ceny bytů v Praze. *REALIT*. 28.1.2010, 17, 1 - 2, s. 4 - 121. ISSN 1210-8308.

[18] MLADÁ FRONTA. Indexy cen bytů v pražské aglomeraci : Průměrné nabídkové ceny bytů v Praze. *REALIT*. 16.2.2011, 18, 1 - 2, s. 4 - 121. ISSN 1210-8308



## **8 SEZNAM PŘÍLOH**

**Příloha č.1** – Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu

**Příloha č.2** - Úvěry na bydlení v porovnání se spotřebitelskými úvěry z let 1996 – 2005

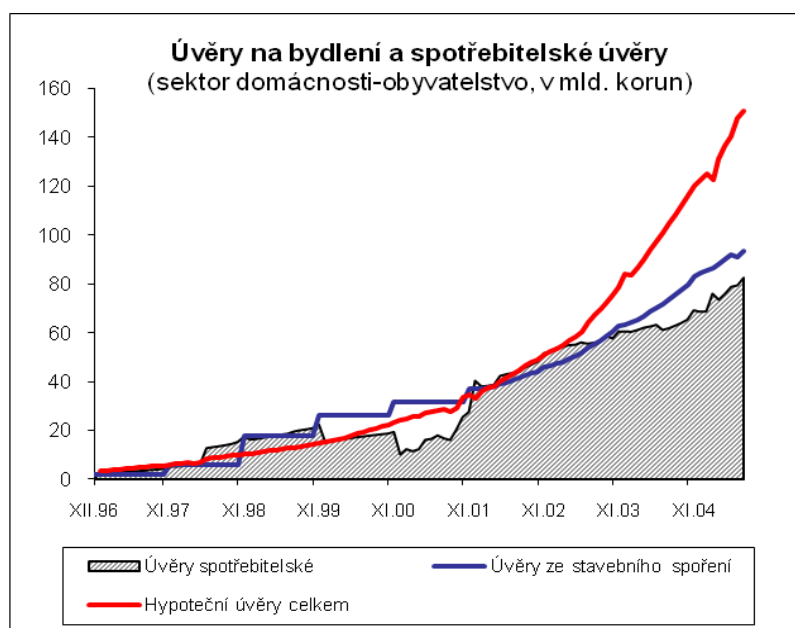
**Příloha č.3** - Bytová výstavba v Praze v letech 2001 - 2010

**Příloha č.1 – Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu**

<b>Funkční využití obytné místnosti</b>	<b>Nejmenší plocha místností v m<sup>2</sup></b>	<b>Charakteristika bytu</b>
Obývací pokoj bez stolování	16 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	18 m <sup>2</sup> (22 m <sup>2</sup> )	u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi
	20 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním	16 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	21 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů s 3 a 4 obytnými místnostmi
	24 m <sup>2</sup> (26 m <sup>2</sup> )	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem	16 m <sup>2</sup> (20 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	20 m <sup>2</sup> (24 m <sup>2</sup> )	u bytů s 3 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem	18 m <sup>2</sup> (22 m <sup>2</sup> )	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
Ložnice s 1 lůžkem	8 m <sup>2</sup> (12 m <sup>2</sup> )	
Ložnice se 2 lůžky	12 m <sup>2</sup> (17 m <sup>2</sup> )	
Poznámka: Údaje v závorkách udávají doporučené nejmenší plochy místností bytů pro těžce pohybově postižené osoby.		

Zdroj: Česká technická norma. Obytné budovy.

## Příloha č.2 - Úvěry na bydlení v porovnání se spotřebitelskými úvěry z let 1996 – 2005



Zdroj: ČSÚ

## Příloha č.3 - Bytová výstavba v Praze v letech 2001 - 2010

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<b>Zahájené byty celkem</b>	<b>3 331</b>	<b>5 229</b>	<b>5 702</b>	<b>6 937</b>	<b>8 124</b>	<b>7 901</b>	<b>7 886</b>	<b>6 810</b>	<b>5 719</b>	<b>2 878</b>
z toho v rodinných domech	768	857	975	717	786	1 209	995	548	460	409
v rodinných domech v %	23,1	16,4	17,1	10,3	9,7	15,3	12,6	8,0	8,0	14,2
<b>Rozestavěné byty celkem</b>	<b>11 121</b>	<b>13 369</b>	<b>14 944</b>	<b>16 160</b>	<b>17 709</b>	<b>20 466</b>	<b>18 930</b>	<b>19 412</b>	.	.
z toho v rodinných domech	2 491	2 565	2 732	2 582	2 775	3 413	3 563	3 114		
v rodinných domech v %	22,4	19,2	18,3	16,0	15,7	16,7	18,8	16,0		
<b>Dokončené byty celkem</b>	<b>3 210</b>	<b>3 950</b>	<b>4 415</b>	<b>5 924</b>	<b>6 564</b>	<b>5 186</b>	<b>9 422</b>	<b>6 328</b>	<b>7 397</b>	<b>6 151</b>
z toho v rodinných domech	616	800	810	884	593	571	845	1 006	548	666
v rodinných domech v %	19,2	20,3	18,3	14,9	9,0	11,0	9,0	15,9	7,4	10,8

Zdroj: ČSÚ

Příloha č.3 dává podrobnější informace a doplňuje tabulku 3.