

Technická univerzita Liberec
Hospodářská fakulta

Bakalářská práce

Trh s byty v Liberci

Marek Juda

Technická univerzita Liberec
Hospodářská fakulta

3144040413

1995

Marek Juda

Vedoucí práce

Ing. Ing. Jaroslav Hájek, Ph.D., KPE

Konzultant

Ing. Jiří Štěpán, Ph.D., KPE

Počet stran

31

Počet příloh

10

Datum odevzdání: 23. 5. 1995

Technická univerzita Liberec
Hospodářská fakulta

Obor Podniková ekonomika

Trh s byty v Liberci

HF-PE-0018

Marek Juda

UNIVERZITNÍ KNIHOVNA
TECHNICKÉ UNIVERZITY V LIBERCI



3146065567

Vedoucí práce: Doc. Ing. Jaroslav Jágr, děkan HF, KPE
Konzultant: Ing. Vlastimil Břeň, Okresní úřad Liberec

Počet stran 31
Počet příloh 10

Datum odevzdání: 23. 5. 1995

VYSOKÁ ŠKOLA STROJNÍ A TEXTILNÍ V LIBERCI

Hospodářská fakulta

Katedra podnikové ekonomiky

Školní rok 1994/95

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

pro

Marka J u d u

obor č. 6268 - 7 Podniková ekonomika

Vedoucí katedry Vám ve smyslu zákona č. 172/1990 Sb o vysokých školách a navazujících předpisů určuje tuto bakalářskou práci:

Název tématu: Bytová situace na území města Liberce.

Zásady pro vypracování:

- přehled a analýza současné situace,
- předpokládaný vývoj,
- návrhy na zlepšení situace.

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Univerzitní knihovna
Voroněžská 1329, Liberec 1
PSC 461 17

V 22/95 H b

*Situace bytů
Bytová situace
Byty - Liberec*

*KPE/PE
31.8.10 S. přel.*

Místopřísežně prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně s použitím uvedené literatury pod vedením vedoucího a konzultanta.

V Liberci dne 23. 5. 1995

Marek Janda

1. Úvod	1
2. Úvodní slovo	2
3. Nové stavební území v Liberci	3
4. Návrhy na zřízení bytové zóny v Liberci	14
5. Bytová situace v České republice	17
6. 1. Stavební opatření	18
6. 2. Hypoteční úvěry v České republice	29
6. 3. Hypoteční úvěry v zahraničí	24
7. Názory českých politiků	26
8. Zahraniční zkušenosti	27
9. Závěr	29
10. Seznam informací a vzájemný přehled	31
11. Seznam tabulek	
12. Seznam příloh	

Obsah:

1. Úvod	6
2. Bytová situace v Liberci	7
2.1. Pronájem bytu	8
2.2. Koupě bytu	9
2.3. Nově stavěné byty v Liberci	10
3. Návrhy na zlepšení bytové situace v Liberci	14
4. Bytová situace v České republice	17
4.1. Stavební spoření	18
4.2. Hypoteční úvěry v České republice	20
4.3. Hypoteční úvěry v zahraničí	24
5. Názory českých politiků	26
6. Zahraniční zkušenosti	27
7. Závěr	29
8. Zdroje informací a seznam příloh	31
Seznam tabulek	
Seznam příloh	

1. Úvod:

Bydlení a trh s byty patří mezi nejčastěji zmiňované problémy současnosti. Po roce 1989 nastal prudký obrat v bytové politice státu, jehož důsledkem byl nárůst cen, pokles výstavby a dlouhodobá nejistota mezi občany.

Bytová situace ovlivňuje celou společnost. Nedostatek bytů zamezuje volnému pohybu obyvatelstva a poškozují tak trh práce. Všichni se shodují na neudržitelnosti současného stavu, avšak nikdo se zatím neodhodlal k jakémukoliv radikálnějšímu kroku, který by mohl dnešní stav zlepšit.

Tato studie si vzhledem ke složitosti celé problematiky neklade za cíl komplexní popis bytové situace v celé České republice, ale zaměřuje se pouze na byty, a to zejména na území města Liberce.

Hlavním důvodem k volbě tohoto tématu byl naprostý nedostatek informací o trhu s byty, který mě vzhledem ke své závažnosti poměrně překvapil. K dispozici jsou v podstatě jen údaje nahodilé a nesystematické.

Nejdůležitějším zdrojem údajů o nabídce a poptávce po bytech na území města Liberce byl rozbor inzerce, informace poskytnuté okresním úřadem a realitními agenturami.

Vzhledem k existujícím legislativním nedostatkům, rychle se měnící situaci a způsobům prodeje a výměny bytů, které jsou často v rozporu se současným právním stavem, je velmi těžké tento trh podrobně zmapovat.

Sběr dat probíhal v období září 1994 až květen 1995 a je proto možné, že některé údaje již ne zcela odpovídají současné situaci.

Část získaných informací byla pro velký zájem publikována na počátku roku 1995 v deníku Liberecký den.

2. Bytová situace v Liberci

Podle údajů Českého statistického úřadu žilo ve městě Liberci ke dni posledního sčítání lidu, domů a bytů celkem 100.785 obyvatel a bylo v něm 41.360 bytů.

Trvale obydleno bylo 9.755 domů, z toho 61,8% rodinné domy, 35,6% bytové domy a 2,8% ostatní. Nejvyšší podíl trvale obydlených bytů v bytových domech byl zaznamenán v Praze (87,1%), nejnižší v Hradci Králové (76,2%).

V Liberci byla v roce 1991 celková plocha trvale obydlených bytů 2,629 mil. čtverečních metrů, 2,430 mil. v Ústí nad Labem a 30,605 mil. v Praze.

Z toho obytná plocha tvořila v Liberci 1,701 mil. metrů čtverečních, 1,563 mil. v Ústí nad Labem a 19,477 mil. metrů v Praze.

Velký počet domů v Liberci byl postaven do roku 1919 a to 23,8%, 19,5% domů bylo postaveno v letech 1981 až 1991.

Liberec měl v roce 1991 nejvyšší podíl bytů III. a IV. kategorie ze všech velkých měst v České republice a to 7,5%. Pokud rozdělíme byty podle velikosti, nezjistíme mezi jednotlivými městy podstatné rozdíly.

Podíl jednopokojových bytů je v Liberci (19,8%), nejvíce jich má Praha (28,9%). Liberec má nejvíce bytů se čtyřmi a více pokoji (14,8%), na druhém místě je Hradec Králové s 14,6%.

V našem městě je nejnižší podíl domů vybavených přípojkou na plyn (49,9%), v Brně 90,6% a v Plzni 89,8%.

Dále je v Liberci nejméně bytů napojených na kanalizační síť (78,8%), nejnižší podíl bytů s vlastní koupelnou (92,7%) a splachovacím WC (92,6%).

Nejvýraznější rodíly jsou ve způsobech vytápění. V Liberci bylo 78,5% bytů vybaveno etážovým topením, v Ústí nad Labem 89,0%, v Praze 70,6%, v Brně 79,0%.

Liberec je na prvním místě ve vytápění kamny na pevná paliva (8,8%), za ním následuje Ostrava (6,8%).

42,7% domácností v Liberci nahlásilo při SLDB v roce 1991 vlastnictví osobního automobilu, v Pardubicích 52,9%, v Ostravě 36,0%, v Ústí nad Labem 36,9%.

26,3% domácností v Liberci bylo vybaveno telefonem, v Praze jich bylo nejvíce (70,1%), v Olomouci nejméně (20,3%).

Celkově lze tedy shrnout, že v Liberci se nachází nadprůměrný počet větších bytů ve starších domech, horší kategorie, některé bez plynu a kanalizace. Mnohé jsou vytápěny lokálními zdroji na pevné palivo. (1)

Zdroje: (1) ČSU, (3) Lidové Noviny

2.1. Pronájem bytu

Nejprve se pojďme věnovat lehčímu z obou způsobů, jak si může zájemce opatřit bydlení. Rozdíl mezi nabídkou a poptávkou není u pronájmů tak zřetelný. U garsonek je poptávka větší asi 2,6 krát, u 1+1 2,2 krát, u 2+1 je situace téměř vyrovnaná. U bytů 3+1 převažuje nabídka nad poptávkou 2,9 krát a u bytů 4+1 1,4 krát.

Také u nabízeného a požadovaného nájemného je difference menší než u cen při koupi. Problémem může být, pokud nájemce vyžaduje platbu na delší dobu dopředu.

Většina nabízených pronájmů patří do kategorie bytů družstevních. U nich je nutné si uvědomit, že pronájem je možný jen se souhlasem majitele, tedy družstva. Jakákoliv smlouva mezi zájemcem o byt a jeho současným uživatelem je nelegální a může vést k jeho odebrání.

Totéž platí o bytech obecních. I zde je třeba souhlasu obecního úřadu. Byty v rodinných domech a byty ostatní postavené výhradně ze soukromých prostředků lze pronajímat bez omezení.

Zdroj: (3) Lidové noviny

2.2. Koupě bytu

Koupě a prodej bytu představuje velmi zajímavou problematiku.

U družstevních bytů se jedná po právní stránce o převod členských práv a povinností a o finanční vypořádání s předchozím uživatelem formou odstupného. Družstevní byt může být předmětem dědictví.

Při koupi bytu do osobního vlastnictví je třeba sepsat a ověřit kupní smlouvu. Vlastnictví bytu přechází na nového majitele až změnou zápisu v katastru nemovitostí.

Jeho koupě představuje pro většinu obyvatel značnou finanční zátěž. Málo kdo disponuje potřebnou sumou pohybující se od 150 tisíc za garsoniery až po více než jeden milión za velkoplošný byt s garáží.

Ve městě Liberci lze poptávku po bytech rozdělit podle požadovaného počtu místností na kategorii 1 až 2 pokoje a na byty ostatní. Co do velikosti je poptávka u pronájmu asi o 30% vyšší než nabídka. Velikost nabídky a poptávky po koupi bytu je co do velikosti srovnatelná.

Rozdíl je však ve struktuře. Rovnováha existuje v podstatě jen u bytů se dvěma místnostmi. U bytů 1+1 přesahuje poptávka nabídku asi 5,5 krát, u garsoniér zhruba 2,3 krát.

Byty větší jsou nabízeny častěji. Nabídka 3+1 je větší než poptávka 4,1 krát a 4+1 3,6 krát. V drtivé většině se jedná o panelové byty.

Pokud porovnáme rozdělení poptávky s podíly jednotlivých bytů na bytovém fondu, zjistíme, že poptávka po bytech 1+1 a 2+1 představuje 90% veškeré poptávky, zatímco tyto byty tvoří jen 47% bytového fondu.

Tato disproporce je natolik vysoká, že by se její řešení mělo stát předmětem seriózních úvah kompetentních činitelů.

Celková tendence k bydlení v menších bytech bude pravděpodobně přetrvávat i v budoucnosti. K jejímu zesílení povede i uvažované uvolnění nájemného.

V grafu " Ceny panelových bytů " jsou uvedeny ceny, jež byly označeny libereckými realitními agenturami za obvyklé u družstevních panelových bytů. Ceny minimální a maximální zde vyznačují obvyklé rozmezí, s nimž musí zájemce počítat. Neznamenají, že nelze najít byt levnější nebo naopak dražší.

(6)

Ve světě si může zájemce tento obnos opatřit pomocí stavebního spoření či hypotečního úvěru. V praxi bývá nejčastěji využívána kombinace obou dvou metod případně vylepšená o překlenovací komerční úvěr.

(3)

Zdroj: (3) Lidové noviny, (6) Realitní agentury

2.3. Nově stavěné byty v Liberci

V současné době se staví v Liberci v podstatě jen byty v rodinných domech nebo bytové domy s luxusními byty. Ostatní výstavba spočívá jen v dokončování rozestavěných staveb.

Jako příklad můžeme uvést některé projekty, které se staví, nebo mají stavět v Liberci, a které poměrně dobře ilustrují druh těchto novostaveb.

První z nich realizuje společnost Industrial zóna s.r.o.. Jedná se o tři tzv. viladomy nad Náměstím českých bratří, mezi ulicemi Sadová a Boženy Němcové. Podle investora se jedná o území dokonale oddělené od městského komunikačního systému v klidové zóně nad Letním kinem.

V přízemí každého domu je 8 garáží a základní vybavení. V pěti obytných podlažích je 15 bytů s rozlohou od 86,8 metrů čtverečních až po 137,4 metrů.

V případě zájmu je možno oddělit polovinu patra, čímž vznikne byt o velikosti 170 metrů čtverečních.

Tyto tři domy mají tvořit uzavřený celek bez možnosti vjezdu cizích vozidel. Garáže mají být umístěny v terénu mezi domy.

Do standardního vybavení každého bytu patří telefonní linka s jedním aparátem, satelitní příjem, kuchyňská linka v ceně 20.000 Kč, elektrický sporák, základní vybavení WC a koupelny včetně obkladů a dlažby. Dále dřevěné zárubně dveří, plastová okna s žaluzií proti slunci a podlahová kritina.

Na přání zákazníka je možno přidat dřevěné obklady, dlažbu, parkety, bezpečnostní systém lze i provést stavební úpravy. Tyto služby jsou již nad rámec dále uvedené ceny.

Byty jsou prodávány do osobního vlastnictví včetně ideální části pozemku.

Součástí kupní smlouvy je povinná dohoda majitelů o užívání společných prostor a o pověření právnické nebo fyzické osobě zajišťovat za úplatu provoz a údržbu areálu.

První dům byl hotov v březnu 1995, dokončení druhého se připravuje na červenec 1995 a třetího na listopad.

O čem se prodávající ve svých materiálech zapoměl zmínit je fakt, že celý areál je obklopen panelovými domy, takže výhled z okna bude značně nepříjemný.

Podle informací z realitních kanceláří je v dnešní době velmi problematické prodat jakýkoliv byt s cenou nad 12.000 Kč za m², přestože tento druh bydlení poskytuje maximální luxus. Byty bývají vícepatrové, mají více balkónů, garáž přímo v domě, jsou na tichém místě, s telefonem a blízko centra a s dalšími dříve nepředstavitelnými vymoženostmi.

Přes tuto na první pohled neodolatelnou nabídku o ně zákazníci nejeví v podstatě zájem.

Tab. 4) Ceny za byty společnosti Industrial zóna s.r.o.:

1 m2 užitkové plochy	+5% DPH	celkem
13.650 Kč	683 Kč	14.333 Kč
1 m2 balkónu	+5% DPH	celkem
3.150 Kč	158 Kč	3.308 Kč
1 m2 garáže v domě	+5% DPH	celkem
10.500 Kč	525 Kč	11.025 Kč
1 ks garáže vně domu	+5% DPH	celkem
150.000 Kč	7.500 Kč	157.500 Kč

(7)

Tab. 5) Průměrná velikost bytů a jejich ceny, Industrial zóna s.r.o.

druh	m2	cena v Kč bez DPH
ateliér	34	464.100,-
1 + 1	54	637.085,-
2 + 1	85	1.044.175,-
3 + 1	96	1.264.165,-
4 + 1	132	1.706.510,-
6 + 1	155	2.040.846,-

(7)

Původní platební podmínky vyžadovaly složení zálohy ve výši 30% z ceny při podpisu smlouvy, 50% v polovině stavby a 20% při předání bytu. Vzhledem k malému zájmu byly domy nejprve postaveny a teprve poté se byty v nich prodávají. (7)

Druhý z projektů jsou tzv. terasovité obytné kaskády společnosti Alfa reality a Alfa capital s.r.o.

Jejich umístění není zatím známo, neboť ještě před krátkou dobou bylo jednáno o koupi pozemku. Jedná se v podstatě o budovu s šikmými stěnami, na kterých jsou umístěny terasy s využitím středu stavby pro technická zařízení, parkoviště a další. Údajně se jedná o český průmyslový vzor vytvořený olomouckým architektem Ing. Ladislavem Opletalem.

Investor tvrdí, že v těchto domech je zajištěn komfort srovnatelný s rodinným domem, kde intimita a soukromí teras je dáno prostorovým řešením s širokým zábradlím se zelení, které zabraňuje pohledům do okolních teras.

Dispoziční řešení budovy je značně variabilní, lze propojovat byty v horizontálním i vertikálním směru. Autor propagačního materiálu vyzdvihuje nízké stavební náklady, úspory tepla a ekologičnost celé stavby. K vytápění je údajně využito i slunečních kolektorů na střeše budovy.

Budovu je možno umístit na rovný i svažitý terén, část vnitřku lze využít pro nebytové účely, například obchody a služby.

Byt v takovémto domu stojí od cca. 900.000 Kč výše. První z těchto domů již dne s stojí v Olomouci - Hejčíně. V jeho 4 podlažích se nachází 42 bytů. (8)

Byty jsou v Liberci stavěny i jako součást nových polyfunkčních domů. Mezonetový (vícepatrový) byt v paláci Syner se bude pronajímat za víc než 10.000,- Kč měsíčně.

Zdroj: (7) Propagační materiál společnosti Industrial zóna s.r.o.,

(8) Propagační materiál společnosti Alfa Capital s.r.o., (12) Propagační materiál společnosti Prof Reality s.r.o.

3. Návrhy na zlepšení bytové situace v Liberci

Zlepšení bytové situace je úkol velmi problematický. Jeho hlavní podmínkou je dostatek finančních prostředků ať již na dotování bydlení či na novou výstavbu. Vzhledem k tomu, že zásadní změna státní politiky vůči bytové výstavbě se nedá v brzké době očekávat, pokusil jsem se navrhnout několik málo finančně méně náročných způsobů, jak bytovou situaci poněkud vylepšit.

V Liberci existuje velká nabídka bytů ve starších vilách z počátku století, které však vyžadují poměrně značné investice. Jedním z hlavních problémů lidí, kteří v těchto domech žijí je naprostá neschopnost se na nutných opravách dohodnout.

Je zcela logické, že rodina obývající přízemí dá raději přednost rekonstrukci elektrických rozvodů, nájemníci v nejvyšším patře by spíše opravili střechu.

Pravděpodobně nejlepším způsobem by bylo převzetí těchto budov jedním majitelem, právnickou nebo fyzickou osobou, který by byty pronajímal. Vzhledem k předpokládaným nákladům na rekonstrukce by se jednalo pravděpodobně o bydlení vyšší kategorie.

Další věcí, která způsobuje ubývání bytového fondu zejména ve středu města, je probíhající rekonstrukce starší zástavby a následná přeměna bytových prostor na kanceláře.

Jako příklad mohou posloužit ulice Moskevská, Pražská, 1. máje či náměstí Dr. E. Beneše, ze kterých byty v podstatě zmizely. Tímto způsobem již ubylo v centru města nezanedbatelné množství obytných ploch.

V ulici 1. Máje se nyní připravuje stavba tří polyfunkčních objektů. Vzhledem poloze nad Investiční a poštovní bankou a naproti budově Pozemních staveb se dá předpokládat, že se bude jednat zejména o prodejny a kanceláře.

Určité množství kanceláří existuje i v panelových domech, avšak jejich počet se zmenšuje. V tomto případě se pravděpodobně jedná o dočasné řešení začínajících podnikatelů, které trh s byty nemůže podstatněji ovlivnit.

V aglomeracích jako jsou Rochlice či Kunratická bude zřejmě stoupat koncentrace sociálně slabšího obyvatelstva a zanedbanost fondu. V důsledku tohoto vývoje, jehož počátek je zřetelný již nyní, mohou v těchto lokalitách vzniknout jakási gheta.

Řešením by mohlo být opětovné zavedení domovníků a tvrdý postih vůči nájemníkům, kteří za byt neplatí nebo ho dokonce devastují.

Státní podpora bytové výstavby by se měla zaměřit na byty s jednou a dvěma místnostmi. Jednak by to znamenalo postavit byty pro větší množství lidí za poměrně přijatelné náklady, za druhé by se tím podstatně zmírnilo napětí mezi nabídkou a poptávkou na trhu.

Podle mého názoru je lepší investovat finanční prostředky do bytové výstavby než do podpory bydlení samotného, neboť současné plošné podporování všech majetkových vrstev obyvatelstva představuje plýtvání prostředky, existují rozdíly mezi podporou státních a družstevních bytů a navíc malá nabídka snižuje mobilitu obyvatelstva.

Jedním ze způsobů podpory individuální bytové výstavby byly i stavební půjčky, které skončily na počátku devadesátých let. Možná by se vyplatilo tyto půjčky v určité míře obnovit.

Dalším krokem, který by měl vést k zvýšení nabídky bytů, je chystaná liberalizace cen. Mnozí zejména starší lidé vlastní buď příliš rozlehlý byt nebo dokonce byty dva. Při současných cenách nájemného se jim stále nevyplatí přebytečný byt či alespoň místnosti pronajmout.

Jsou známy případy lidí, kteří obývají jeden pokoj v rozlehlém starším bytě, ostatní místnosti nevyužívají a netopí v nich. Na otázku, proč tedy část bytu nepronajme, odpoví vlastník, že je již starý člověk a k životu mu stačí málo. Důsledkem je, že nevytápěné místnosti chátrají, a někteří lidé nemají kde bydlet.

Nezanedbatelným problémem je neexistence sociálních bytů. Ty by měly existovat pro lidi, kteří z nějakých důvodů nemohou vlastnit nebo si pronajmout byt běžný. Jedná se o mladé lidi, důchodce, lidi postižené a další.

Velmi bych doporučoval oddělovat sociální byty poskytované například mladým či starým lidem a jiným obyvatelům v přechodné tísní od bytů pro sociálně nepřizpůsobivé.

Byty pro první skupinu by bylo nejlépe začlenit do objektů s byty vyšších kategorií, byty pro skupinu druhou soustředit na jednom místě.

Ve většině vyspělých zemí hrají svou roli v podpoře bytové situace sociálně slabších spoluobčanů i charitativní, církevní či odborové organizace. Jejich vliv je však v tomto směru v Liberci zanedbatelný.

Jedním ze způsobů, který bývá často zmiňován v návrzích na zlepšení bytové situace, jsou nástavby na existující panelové domy. Mnozí lidé se domnívají, že v těchto nástavbách by bylo možné vybudovat byty s vyšším standartem, avšak za přijatelnou cenu i pro běžné občany.

Podle mého názoru se jedná o záměr, se kterým je nutno nakládat nanejvýše opatrně. První překážkou je výběr vhodného domu.

Málokterý člověk bude chtít bydlet na střeše domu, ve kterém nefunguje výtah, topení, v jehož okolí nelze zaparkovat auto a jímž by se bál v noci projít.

Potíže by jistě nastaly i díky nevyřešeným majetkovým vztahům. Vzhledem k stavební činnosti a s ní spojeným problémům by se dal v takovémto domě očekávat masivní odpor nájemníků. Otázkou je i technický stav panelových domů.

Střešní nástavby nejsou podle mého názoru zcela nemožné, avšak nelze je považovat za lék na chybějící malé a levné byty.

4. Bytová situace v České republice

V roce 1993 bylo dokončeno v nových obytných domech v celé České republice 11.952 bytů, což je o 39,4% více než v roce 1991. Naopak v oblasti komplexní bytové výstavby představuje 17.193 nových bytů pouze 54,9% úrovně roku 1991.

Vysoký podíl bytů v rodinných domcích byl v posledních třech letech zaznamenán na severní Moravě. Jejich podíl na ČR je 45%. 1871 bytů bylo vloni také vybudováno přestavbou či přístavbou ke stávajícím objektům. Je to asi o 100 více než v roce 1992. (1)

Podle presidenta svazu podnikatelů ve stavebnictví pana Milana Veverky se objem stavebních prací letos v reálných cenách přiblíží na úroveň roku 1991. Podle tohoto zdroje bylo 5.000 letos dokončených bytů zcela nedostatečných a potřebný počet odhaduje na čtyř až pětinasobek. (3)

Velká většina obyvatel České republiky je podle průzkumu Institutu pro výzkum veřejného mínění spokojena se svou bytovou situací. Tento průzkum se uskutečnil koncem března 1995 a zúčastnilo se ho 1504 respondentů starších 15 let.

Koupit si v současné době užívaný byt chce 33% dotázaných, 19% nechce, 11% tuto možnost nemá a 31% se zatím nerozhodlo. Ve vlastním bytě žijí nejčastěji důchodci (44%), respondenti od 49 do 59 let (41%) a samostatně výdělečné osoby (42%).

Ve městech s více než 20.000 obyvateli je nejčastěji rozšířenou formou bydlení družstevní (28%) nebo státní byt (27%). 11% obyvatel bydlí v nájmu u soukromého vlastníka, v Praze 16%.

29% z dotázaných je se svým bydlením rozhodně spokojeno, 51% spíše spokojeno. Nejvíce jsou spokojeni obyvatelé vlastních bytů (94%), družstevních (80%) a státních (73%). (11)

Podle průzkumu společnosti MEMRB z ledna 1995 je spokojeno 82% obyvatel České republiky, 36% respondentů považuje svou bytovou situaci za zcela vyhovující, 46% za spíše vyhovující. (10)

Zdroj: (1) ČSÚ, (3) Lidové noviny, (10) MEMBR, (11) IVVM

4.1. Stavební spoření

V České republice působí dnes šest stavebních spořitelen. Jsou to ČMSS, AS stavební spořitelna, Wüstenrot, Všeobecná stavební spořitelna, Čs stavební spořitelna a Hypo-stavební spořitelna.

Systém stavebního spoření je založen na minimálně dvouletém spoření, státní podpoře a možnosti získat stavební úvěr. Úroky z vkladu jsou osvobozeny od daní.

Uspořená částka může být použita libovolně, úvěr je přísně účelový. Pro zajímavost v Rakousku je na stavební účely použito jen 15% z částky získané spořením. Tyto peníze slouží spíše jen jako zdroj pro levné úvěry.

Účastník spoření si vybere cílovou částku a rychlost jejího dosažení. Pravidelný měsíční vklad se pohybuje od 0,3% do 0,8% cílové částky měsíčně. U půl miliónu to představuje 1.500 až 4.000 Kč.

Státní příspěvek ve výši 25% z naspořené obnosu je omezen maximální výší 4.500 Kč. Pro získání tohoto nejvyššího příspěvku je nutné spořit 1.500 Kč měsíčně. Tedy 18.000 ročně. Stejný příspěvek obdrží i ten, kdo naspoří 40.000 nebo 100.000 Kč.

Státní příspěvek je určen především pro ty osoby, které jej chtějí využít na koupi, stavbu či rekonstrukci domu či bytu. Nárok na něj mají i všichni ti, kteří hodlají své úspory využít k jiným účelům, avšak minimální doba spoření se u nich prodlužuje na pět let.

Za uzavření smlouvy si spořitelna účtuje poplatek ve výši 0,5 až 2% z cílové částky. Nejmenší sazbu má AR stavební spořitelna u tzv. M tarifu určeného pro mladé lidi.

Určitý poplatek si strhávají spořitelny i při přidělení úvěru, například Wüstenrot 2%, nebo při vypovězení smlouvy, AR stavební spořitelna a Wüstenrot 0,5%, oproti tomu ČS stavební spořitelna si při vypovězení smlouvy žádný poplatek neučtuje.

Poplatky za vedení účtu jsou celkem nepodstatné. U Hypo-stavební spořitelny 150 Kč ročně, u AR stavební spořitelny 80 Kč, u ČSSP 100 Kč a u Wüstenrot 50 Kč.

Nejzajímavější součástí spoření je možnost získat levný úvěr ve výši naspořené částky. Jeho úroková sazba je u všech spořitelen stejná a to 6%. Za tento úvěr budou požadovány záruky, například ve formě hypotečních listů.

Úvěr nedostanete v hotovosti, ale můžete ho čerpat jak najednou tak i postupně. Jeho splácení by mělo začít do tří měsíců po vyčerpání celé částky. Měsíční splátky jsou shodné jako u spoření.

V případě, že úrok není řádně splácen, může zvýšit spořitelna úrokovou sazbu až na 9%. Podle zákona totiž mohou být úroky z úvěru vyšší než z vkladu maximálně o 3%. (3)

Nárok na zvýhodněný úvěr má ten, kdo naspoří včetně úroků a státního příspěvku určitou částku. Ta se podle jednotlivých spořitelen liší. U AR stavební spořitelny, Českomoravské stavební spořitelny a u ČS stavební spořitelny to musí být polovina cílové částky, u Hypo-stavební spořitelny 45%, u Všeobecné stavební spořitelny a u jedné varianty spoření nabízené spořitelnou Wüstenrot je to jen 40%.

Pokud někdo potřebuje například 300.000 Kč na rekonstrukci domu, musí naspořit nejméně 120.000 (Wüstenrot, Všeobecná stavební spořitelna), 135.000 (Hypo-stavební spořitelna) nebo 150.000 (ostatní).

První úvěry by měly být poskytnuty již brzy, AR stavební spořitelna s nimi počítá již koncem letošního roku.

Těm, kteří ještě nemají nárok na tento úvěr, bude možné poskytnout úvěr překlenovací, nazývaný v některých spořitelnách meziúvěr či předúvěr, s úrokovou sazbou na dolní úrovni komerčních úvěrů, tedy asi 12% až 13%. (4)

Půjčka bude omezena velikostí cílové částky, bude přísně účelová a i za ní budou požadovány záruky. Jednou ze záruk bude také pravidelný měsíční příjem na takové výši, aby se klient při splácení úvěru nedostal do existenčních potíží. ČMSS, která jako první ohlásila, že tuto službu bude poskytovat, uvažuje o 12,5% úrokové sazby.

Klienti Všeobecné stavební spořitelny budou mít možnost získat od zakladatele této spořitelny tedy Komerční banky spotřebitelský úvěr s úrokovou sazbou 10,8%.

Ti z klientů, kteří se práva na úvěr vzdají, mají nárok na vyšší úrokovou sazbu a státní příspěvek. Podmínkou je, aby spořili nejméně pět let a s vyzvednutím úspor počkali do doby, kdy jim vznikne nárok na úvěr.

U AR a ČS stavební spořitelny je zvýhodněný úrok vyšší o jedno procento, tedy 4%, u ostatních 4,5%. Všechny spořitelny uplatňují zvýhodněný úrok i zpětně.

Podle Všeobecné stavební spořitelny může klient získat v optimálním případě úrok až 13% p.a. Pro zajímavost termínované vklady Komerční banky na čtyři roky nabízejí úrok až 16%, který je ovšem daněn 25%. (4)

Zdroj: (3), Lidové noviny, (4) Stavební spořitelny

4.2. Hypoteční úvěry v České republice

Hypoteční úvěry jsou ve světě poskytovány na výstavbu či nákup domu, bytu či pozemku pro nepodnikatelské účely. Půjčka je zajištěna zástavním právem na zakoupenou nemovitost a ta je v případě neplacení převedena na věřitele. Hypotéka je součástí nemovitosti, s ní se dědí a prodává.

Hypotéka musí být zanesena do katastru nemovitostí. Jako zdroj finančních prostředků na tyto účely slouží mezibankovní obchod s hypotečními zástavními listy, které jsou považovány za jedny z nejbezpečnějších cenných papírů.

Informovanost našich občanů o hypotečních úvěrech je poměrně vysoká. Více než 75% respondentů prohlásilo při průzkumu společnosti Factum z března 1995, že ho znají, avšak většina lidí se zároveň domnívá, že si ho nemohou dovolit.

Zájemci by ho rádi využili na stavbu rodinného domku (60%), za ideální považují dobu splatnosti kolem 20 let. 49% respondentů považuje za přiměřenou měsíční splátku 3 až 5.000 korun. Jen 9% uvádí jako akceptovatelnou částku nad 5.000 Kč. Firma Factum odhaduje počet zájemců o hypoteční úvěry na 640.000 obyvatel za předpokladu přiměřených měsíčních splátek. (9)

Tab. 1) Zájem o hypoteční úvěr v % obyvatel v České republice

příjmová skupina	nepotřebuje	nemůže si dovolit	neví	chce
do 3.000 Kč	52	43	5	0
3.001 až 5.000 Kč	52	37	6	5
5.001 až 7.000 Kč	52	39	6	3
7.001 až 10.000 Kč	39	43	7	11
10.001 až 15.000 Kč	31	46	11	12
15.001 až 20.000 Kč	36	29	16	19
nad 20.000 Kč	44	22	13	21

(9)

Pokud budeme uvažovat průměrnou českou rodinu s příjmy 13.000 Kč měsíčně, která si chce koupit byt 2+1, budou kalkulace následující. Byt se základním zařízením zhruba 560.000 Kč.

Jestliže použijeme německý model financování, tedy 40% hypoteční úvěr, 40% stavební spoření a 20% komerční úvěr, vyjde nám při současných úrokových sazbách měsíční splátka cca 11.000 korun. (5)

Počátkem května 1995 schválila vláda nový zákon, který umožní dražbu nemovitosti zadlužené hypotékou mimo výkon soudního rozhodnutí. Ta se uskuteční na návrh věřitele, případně samotného dlužníka. Vyvolávací cena nemovitosti musí být nejméně 50% z její úředně odhadnuté ceny, při dražbách nad 500.000 bude nutná účast notáře. (3)

Vzhledem k tomu, že řádné hypoteční úvěry zatím není možné poskytovat, podle zákona schváleného v parlamentu koncem dubna to bude možné až od 1. července 1995, se některé bankovní domy rozhodly poskytovat tzv. dlouhodobé úvěry na bydlení.

Z 56 bank působících na českém trhu fungují zatím tři kvazihypoteční ústavy. Jsou to Česká spořitelna, Hypoteční ústav Komerční banky a člen finanční skupiny IPB Českomoravská hypoteční banka.

Česká spořitelna půjčuje na nemovitosti až na 20 let s ročním úrokem 9,75%. Později budou tyto úvěry převedeny na pravé hypotéky. Půjčku lze obdržet jen na 60% z odhadní ceny nemovitostí, přičemž tento odhad musí provést smluvní odhadce banky.

Ti se při své práci řídí interními pokyny banky a nezahrnují do ceny nemovitosti například stromy a keře a mnohé další věci, což způsobuje, že takovýto odhad může být i o několik desítek procent nižší, než je současná odhadní cena.

Do zástavy přijme spořitelna až hrubou stavbu vystavěnou do prvního nadzemního podlaží, která je zapsaná v katastru nemovitostí. S emisí hypotečních listů počítá České spořitelna počátkem roku 1996. Do té doby hodlá poskytovat úvěry z vlastních zdrojů.

U Hypotečního ústavu Komerční banky lze dostat úvěr na 10, 15 nebo 20 let. Výše úvěru je podmíněna ručením a výší příjmů, doba splatnosti odchodem do starobního důchodu. Úrok činí 10,5% a je stanoven na dobu jednoho roku.

Po jejím uplynutí budou klientům nabídnuty nové výhodnější podmínky. Rozmezí výše úvěrů na byt v osobním vlastnictví je 50.000 až 1,5 miliónu Kč, u nájemního domu 200.000 až 15 miliónů Kč. U stavebního pozemku nejméně 50.000 a nejvýše 10 mil. Kč.

Do konce března 1995 se o hypoteční úvěr u Komerční banky zajímalo 1220 občanů a jejich poptávka představovala hodnotu téměř 1,14 mld Kč. Největší zájem byl o hypotéky na rodinné domky (77,4% z celkového počtu žádostí).

736 zájemců chtělo použít úvěr na koupi, 339 na rekonstrukci, 81 na konsolidaci dřívějších úvěrů a 64 na vyplacení spoluvlastnických podílů.

Tab. 2) Měsíční splátky v Kč podle banky, velikosti úvěru a splatnosti

Úvěr	Česká spořitelna		Komerční banka	
	10 let	20 let	10 let	20 let
100.000	1.310	950	1.350	998
300.000	3.930	2.850	4.048	2.995
500.000	6.540	4.750	6.747	4.992
700.000	9.160	6.640	9.445	6.989
1.000.000	13.100	9.450	13.494	9.984
1.500.000	19.620	14.250	20.240	14.976
2.000.000	26.200	19.980	26.987	19.968
4.000.000	52.400	37.960	53.974	39.935

(3)

Československá hypoteční banka předpokládá první emisi hypotečních listů počátkem srpna 1995 a to v objemu 1 mld. Kč. Zástavní listy budou pětileté s nominální hodnotou 10.000 Kč a s ročním čistým úrokem kolem 8,0 až 8,5%. Tato sazba odpovídá hrubému úroku 10,5 až 11,2%.

Minimální poskytovaný úvěr byl stanoven na 400.000 Kč, doba splatnosti až 30 let, minimální úroková sazba na 10,4% p.a. Půjčka se bude čerpat účelově a bezhotovostně.

Banka požaduje kromě ručení nemovitostí také stálé zaměstnání s dostatečným příjmem, pojištění nemovitosti a životní pojištění klienta na hodnotu poskytovaného úvěru.

Dále musí klient předložit potvrzení o příjmech všech členů rodiny za poslední dva roky, přehled movitého a nemovitého majetku, přehled o finančních prostředcích a jejich čerpání, přehled všech půjček a závazků.

Ze státního rozpočtu je pro rok 1995 vyčleněno na dotování hypotečních úvěrů 200 mil. Kč. Ty by měly vystačit pro cca. 13 až 15 tisíc žadatelů o úvěr. (3)

Zdroj: (3) Lidové Noviny, (5) ČT1, (9) Factum

4.3. Hypoteční úvěry v zahraničí

V Německu poskytují hypoteční úvěry jak specializované banky, tak i velké banky universální. Tyto společnosti kontroluje Spolkový dozorčí úřad.

Podpora státu je realizována pomocí daňových úlev, které dosahují výše až 5% během prvních osmi let, a to z ceny nemovitosti či pořizovacích nákladů. Nejvýše však 15.000 DM. (3)

Úrok z úvěru ve výši 8% je splácen spolu s jednocentní anuitou. Tedy ze 100.000 marek je to $8\% = 8.000 \text{ DM} + 1\% = 1000 \text{ DM}$. Roční splátka 9.000 DM. V druhém roce $8\% \text{ z } 99.000 (7.920) + 1\% \text{ z } 100.000$ a k této částce se přičte 8% úroku z 1000 DM zaplacených vloni (80 DM). Celkově opět 9.000 DM. Tento způsob splácení úvěru je poměrně složitý, pro názornost je tedy uvedeno několik prvních let.

Tab. 3) Splácení hypotečního úvěru v Německu

rok	splaceno v roce	úrok	anuita	zbývá splatit
1.	9.000	8.000	1.000	99.000
2.	9.000	7.920	1.080	97.920
3.	9.000	7.834	1.166	96.754
4.	9.000	7.740	1.260	95.494

Při tomto postupu nebude splacena celá částka za 100 let, jak by se na první pohled mohlo zdát, ale již za 29.

Ve Velké Británii nabízí hypotéky asi 90 stavebních spořitelů a bank. Tento úvěr využívá polovina všech obyvatel Spojeného království.

Úroková míra se pohybuje kolem 8% a celková výše půjčky je omezena součtem příjmu v domácnosti za 2 až 3 roky. (2)

Průměrná cena domu mimo Londýn činí zhruba 60.000 liber. V průměru je na tyto účely vynakládáno 13% z příjmů tedy asi 330 liber měsíčně. 20% z úroků je považováno za daňově odčitatelnou položku. V případě nezaměstnanosti přebírá splácení úroků na sebe stát.

Ve Francii je situace zcela opačná, a to díky problémům s odebráním nemovitosti. Banky poskytují hypoteční úvěry jen zcela výjimečně a to svým nejlepším zákazníkům. V případě ztráty zaměstnání nemůže věřitel svou pohledávku vymáhat vůbec, nebo jen velmi omezeně.

V Polsku může hypoteční úvěry poskytovat každý peněžní ústav. Pro nárok na státní subvenci je nutné, aby poskytnutá částka nepřesáhla 36 násobek hrubého měsíčního platu.

Žadatel musí zaplatit alespoň 20% z ceny nemovitosti z vlastních zdrojů. Současná úroková sazba činí 36,3% a úvěr se poskytuje na 15 až 25 let.

Hypoteční úvěry využívají i obyvatelé Spojených států. Jejich úroková sazba je stanovena u 15 leté půjčky na 8,48% a u třicetileté 8,95%.

Při ceně 150.000 dolarů zaplacených za nemovitost činí měsíční splátky u 30 leté hypotéky 751 USD což odpovídá polovině podprůměrného platu.

Úvěry jsou jištěny FHA Federální bytovou správou nebo Ministerstvem pro záležitosti veteránů. V poslední době také stoupá podpora ze strany jednotlivých států.

Zdroj: (2) Nadace ABF, (3) Lidové Noviny

5. Názory českých politiků

Podle přání Jana Koukala není cílem státu garantovat svým občanům bydlení s výjimkou zvlášť sociálních případů. Město Praha by podle něho mělo v budoucnu poskytovat komunální hypotéky.

David Rožánek, tiskový mluvčí ODA:

" ... Zcela se totiž zapomíná, že zrušením zákonného stropu pro nájemné se nijak neruší ochrana práv nájemníka, která je zakotvena v občanském zákoníku. Uvolnění nájemného samo o sobě, bez omezení stávajících práv nájemníků, nemůže přinést trh s byty, ani volné byty. "

Libor Kudláček, místopředseda ODA:

" ODA bude prosazovat aktivní úlohu obcí v bytové politice. Obce by měly převést část bytového fondu do soukromých rukou. Takto získané prostředky pak investovat do oblasti bydlení - údržby fondu, rekonstrukcí, investic do stavebních pozemků a do infrastruktury.

Obce by měly hrát aktivnější roli při výstavbě bytů pro sociálně slabé. Jsme pro postupnou deregulaci nájemného a pro zamezení spekulacím s byty. "

Tomáš Rubáček, místopředseda KDU-ČSL:

" Stagnující bytovou výstavbu může oživit jediné intervence státu. Za nezbytné považujeme hypoteční úvěry pro mladé lidi, které by se mohly splácet 30 let po malých částkách a s malým úrokem.

Stát by měl podporovat výstavbu inženýrských sítí a zvýhodňovat podnikatele, kteří se chtějí věnovat bytové výstavbě. Dále je nutná deregulace nájemného, spojená s adresnou podporou sociálně slabých rodin. " (3)

Jana Petrová, mluvčí ODS:

" Naše strana bude prosazovat novelu občanského zákoníka, zákon o hypotečních úvěrech. Masivní podpora tzv. komplexní bytové výstavby ze státního rozpočtu již nepřichází v úvahu. Posílena bude nepřímá podpora prostřednictvím dotací do stavebního spoření a hypotečních úvěrů. " (3)

Zdroj: (3) Lidové Noviny

6. Zahraniční zkušenosti

Rozdílný stav bytové situace v různých zemích Evropské unie je dán nejen historickými odlišnostmi, ale také různým přístupem státu k této problematice. Liší se míra regulace, rozložení bytů podle vlastnictví i způsob podpory méně majetných spoluobčanů.

V těchto zemích připadá průměrně na 1000 obyvatel 400-450 bytů. Jejich cena odpovídá asi 2,5 až 5 násobku disponibilního ročního příjmu a náklady na bydlení se pohybují na úrovni 20-30% rodinného rozpočtu.

Pokud porovnáme skladbu bytů v jednotlivých státech, zjistíme značný rozdíl mezi Velkou Británií na jedné straně a Spolkovou republikou na straně druhé. Patrný rozdíl panuje v podílu bytů v soukromém vlastnictví, který činil ve Spojeném království v roce 1989 68%, zatímco údaj z roku 1987 v Německu je jen 42%.

Vliv může mít i tradice, neboť například v Dánsku je mezi obyvateli zakořeněn názor, že vydělávat na vlastnictví obydlí jiného je silně amorální.

Příčina vysokého podílu bytů v soukromém vlastnictví ve Velké Británii tkví kromě historických souvislostí také v mohutné privatizaci bytového fondu za vlády paní Thatcherové. Zájemci o koupi bytu měli možnost získat výhodné hypotéky. Tento proces se stejně jako u nás odehrával v kontextu celkové privatizace státního majetku.

Tento trend má oporu i v dnešním vývoji, kdy se podíl soukromě vlastněných bytů v celé Evropě zvyšuje.

Pro dokreslení stavu nájemního sektoru ve Velké Británii je třeba uvést několik čísel. 56% všech pronajímaných bytů bylo postaveno před rokem 1919 a jen v 89% z nich je koupelna nebo sprcha.

V Maďarsku je podíl soukromých bytů 80% a jejich cena představuje 17 až 18 let práce.

Vztah státu k bydlení doznal od dob druhé světové války podstatných změn. Koncem čtyřicátých a počátkem padesátých let, kdy se podařilo vyřešit základní nedostatek bytů, počala míra státní intervence klesat.

Její směr se zaměřil především na oblast bydlení sociálního a podporu bytové výstavby. Od regulace nájemného, tak jak ji známe u nás, je postupně upouštěno.

Nevýhody těchto státních intervencí jsou patrné. Vysoké výdaje, rozšířená korupce, stejné poplatky za odlišné byty, omezení mobility obyvatelstva a mnohé jiné.

Deregulace však i v západní Evropě postupovala zvolna. V SRN bylo nájemné uvolněno až v šedesátých letech, v Holandsku v roce 1970 a například v Dánsku trvá v městech nad 20.000 obyvatel dodnes.

Stát se ale nezbavil kontrolní role zcela. Kromě Belgie platí ve většině zemí EU pravidlo, že nájemné lze stávajícím obyvatelům bytů zvyšovat jen do úrovně srovnatelné s byty podobnými.

Nájemník se může proti nájemci odvolat k soudu, který tyto případy vyřizuje většinou s porozuměním k nájemníkům.

Státní podpora se v těchto zemích soustřeďuje především na subvencování nové výstavby. Má se tak vyrovnat nízká návratnost podobných investic, která způsobila, že například v SRN se ve větších městech soukromé nájemní domy téměř nestaví. Tím je způsobeno vyšší stárí bytového fondu. V Německu je polovina nájemních bytů postavených před druhou světovou válkou.

Nejen u nás je nedostatek bytů. V Rakousku spáchá z tohoto důvodu každý rok několik mladých lidí sebevraždu.

Prameny Evropské unie uvádějí, že na subvence tohoto typu připadá 0,20% až 0,45% hrubého domácího produktu. Pokud k této částce přičteme ostatní příspěvky na bydlení, dostaneme se na úroveň 2% HDP.

Stát a obce nejsou jedinými organizacemi, jež v západní Evropě pečují o méně movité občany. Na podpoře sociálního bydlení se podílejí také nevýdělečné bytové asociace, charitativní seskupení či odborové svazy. (2)

Zdroj: (2) Nadace ABF

7. Závěr

V městě Liberci se projevují stejné faktory, jaké ovlivňují bytovou situaci ve zbylé části České republiky. Státní výstavba prudce poklesla, soukromí investoři se zaměřují na bydlení pro movitější spoluobčany. Mezi nabídkou a poptávkou po bytech existuje rozdíl jak ve velikosti tak struktuře.

Poptávka po pronájmu bytu překračuje nabídku celkově o cca 30%. Souhrnná nabídka a poptávka po koupi je vcelku vyrovnaná. U koupě bytů 1+1 převažuje poptávka 5,4 krát, u 2+1 1,6 krát, u garsoniér 2,3 krát. U bytů 3+1 respektive 4+1 překračuje naopak nabídka, a to 4,1 krát respektive 3,6 krát.

V horizontu několika let lze očekávat zvyšující se počet mladých lidí ze silných ročníků, hledajících levné ubytování, v horizontu delším pak ovlivní trh s byty zvětšující se počet občanů důchodového věku.

V roce 2010 se má snížit počet obyvatel v předproduktivním věku z 29.718 v roce 1995 na 29.200 za současného prudkého poklesu obyvatel v produktivním věku z 99.998 v roce 1995 na 91.300 a růstu počtu postproduktivního obyvatelstva z 30.935 na 39.087.

Tyto a další faktory budou zvyšovat poptávku po bytech malých a snižovat po bytech velkých, především v panelové zástavbě. Nabídka panelových bytů 3+1 a větších se bude pravděpodobně dále zvyšovat a jejich cena relativně klesat.

Státní bytová výstavba v podstatě skončila. Nové byty jsou sice satvěny, jedná se však o byty luxusní za ceny nad 12.000 Kč za m², které si může dovolit jen zanedbatelná část obyvatel.

Závěrem lze konstatovat, že potíže, které představuje v Liberci nedostatek menších a levnějších bytů, lze najít ve všech větších městech České republiky. Specifikem Liberce je vysoký podíl starších domů s většími byty, jež vyžadují značné náklady na rekonstrukce.

Nová výstavba bez státních subvencí nemůže stávající situaci zlepšit, neboť náklady na zakoupení nově postaveného byt malého bytu se vymykají možnostem většiny obyvatel. Stavební spoření i hypoteční úvěry jsou krokem správným směrem, avšak i ony pomohou spíše majetnějšímu občanům.

Pravděpodobně jediným způsobem, jak zvýšit nabídku bytů, je cenová liberalizace spojená s přesunutím subvencí do stavby menších bytů. Ty by měly být k dispozici za přísně ohraničených a kontrolovaných podmínek, například lidem v přechodné tísní, mladým lidem či lidem starším, kteří uvolní svůj zbytečně velký byt.

Je možné postavit menší komunální byty a ty pronajímat na omezenou dobu. Po dosažení určitého měsíčního platu by nájemník musel tento byt uvolnit, nebo by za něj platil tržní nájemné.

Domnívám se, že by bylo účelné zavést nějaký systematický způsob sledování trhu s byty v Liberci ze strany městského nebo okresního úřadu, který by umožnil směřovat omezené prostředky do nejvíce problematických oblastí. Podobná studie jako je tato, avšak poněkud podrobnější, by měla být realizována nejméně každých šest měsíců.

8. Zdroje informací a seznam příloh

- 1) Český statistický úřad
- 2) Nadace ABF
- 3) Lidové Noviny
- 4) Stavební spořitelny
- 5) ČT1
- 6) Realitní kanceláře
- 7) Propagační materiál společnosti Industrial zóna s.r.o.
- 8) Propagační materiál společnosti Alfa Capital s.r.o.
- 9) Factum s.r.o.
- 10) MEMBR
- 11) Institut pro výzkum veřejného mínění
- 12) Propagační materiály společnosti Prof Reality s.r.o.

Seznam tabulek:

- 1) Zájem o hypoteční úvěr v % obyvatel v České republice
- 2) Měsíční splátky v Kč podle banky, velikosti úvěru a doby splatnosti
- 3) Splácení hypotečního úvěru v Německu
- 4) Ceny za byty společnosti Industrial zóna s.r.o.:
- 5) Průměrná velikost bytů a jejich ceny

Seznam grafických příloh

Stavba bytů

Index cen bydlení

Rozdělení bytů podle kategorie

Byty v ČR podle počtu místností

Poměrné rozdělení nabídky bytů

Nabídka a poptávka při koupi

Nabídka a poptávka po pronájmech

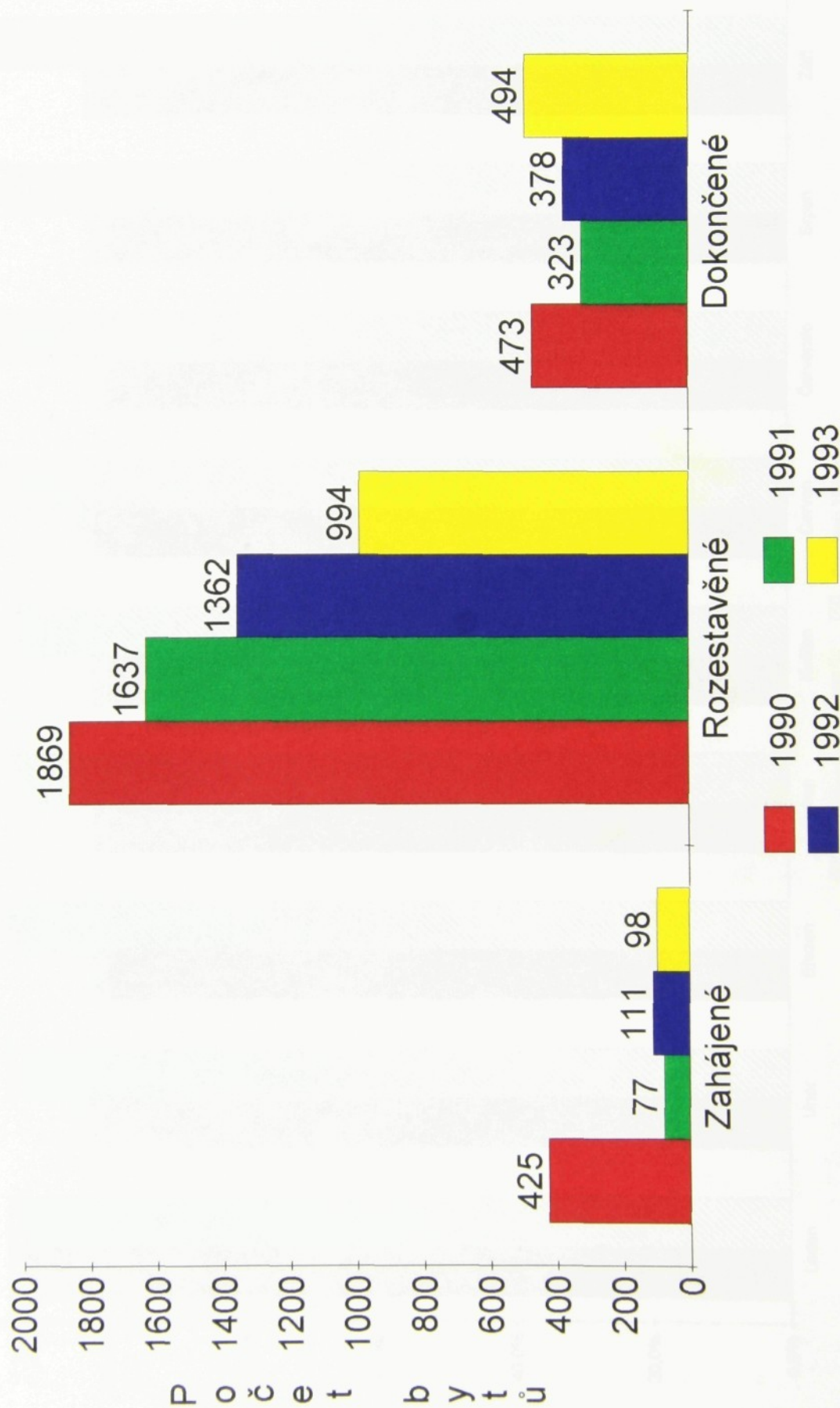
Ceny panelových bytů

Ukázka z propagačního materiálu společnosti Industrial zóna s.r.o.

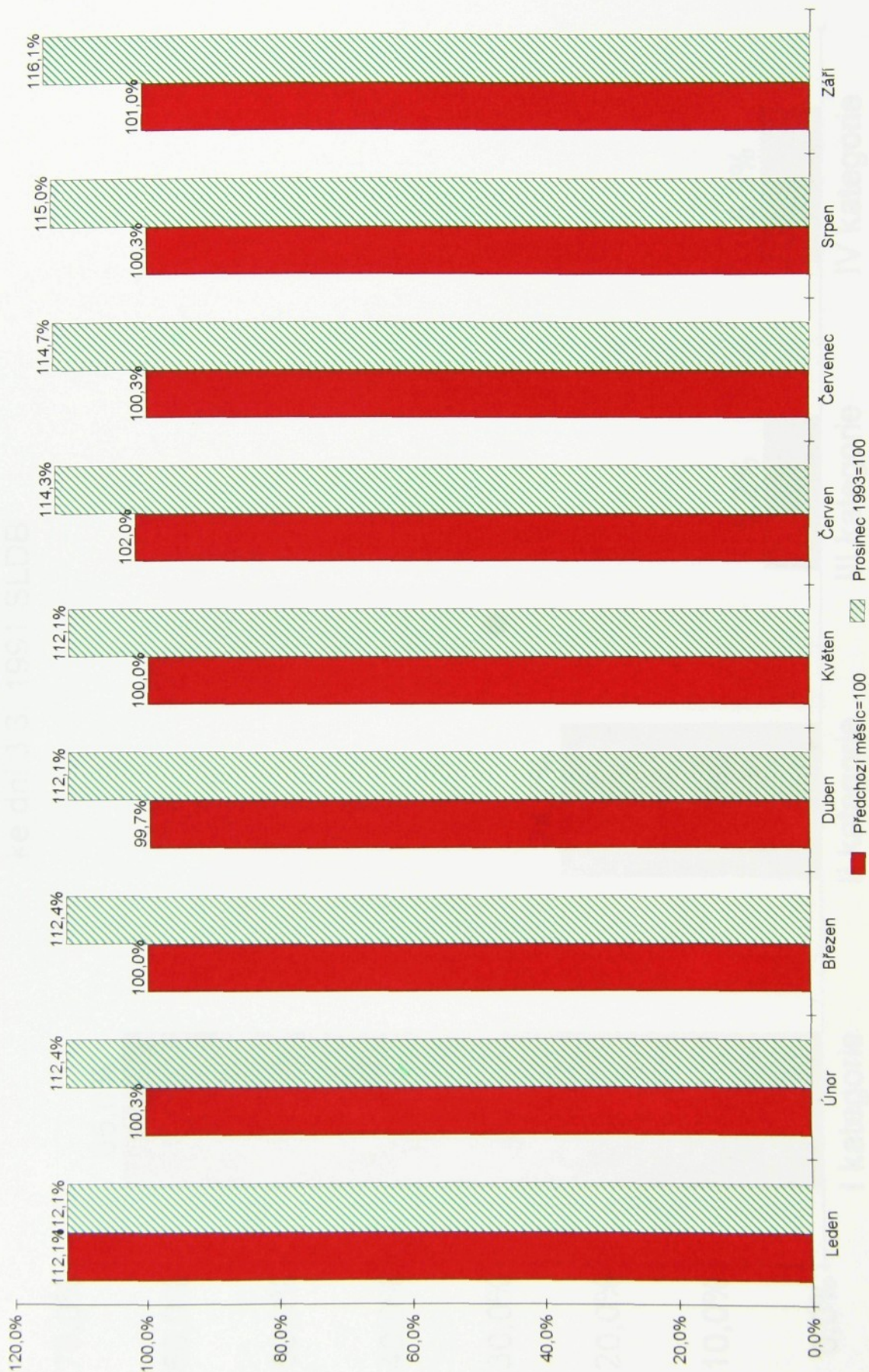
Ukázka z propagačního materiálu společnosti Alfa capital s.r.o.

Stavba bytů

město Liberec 1990-1993

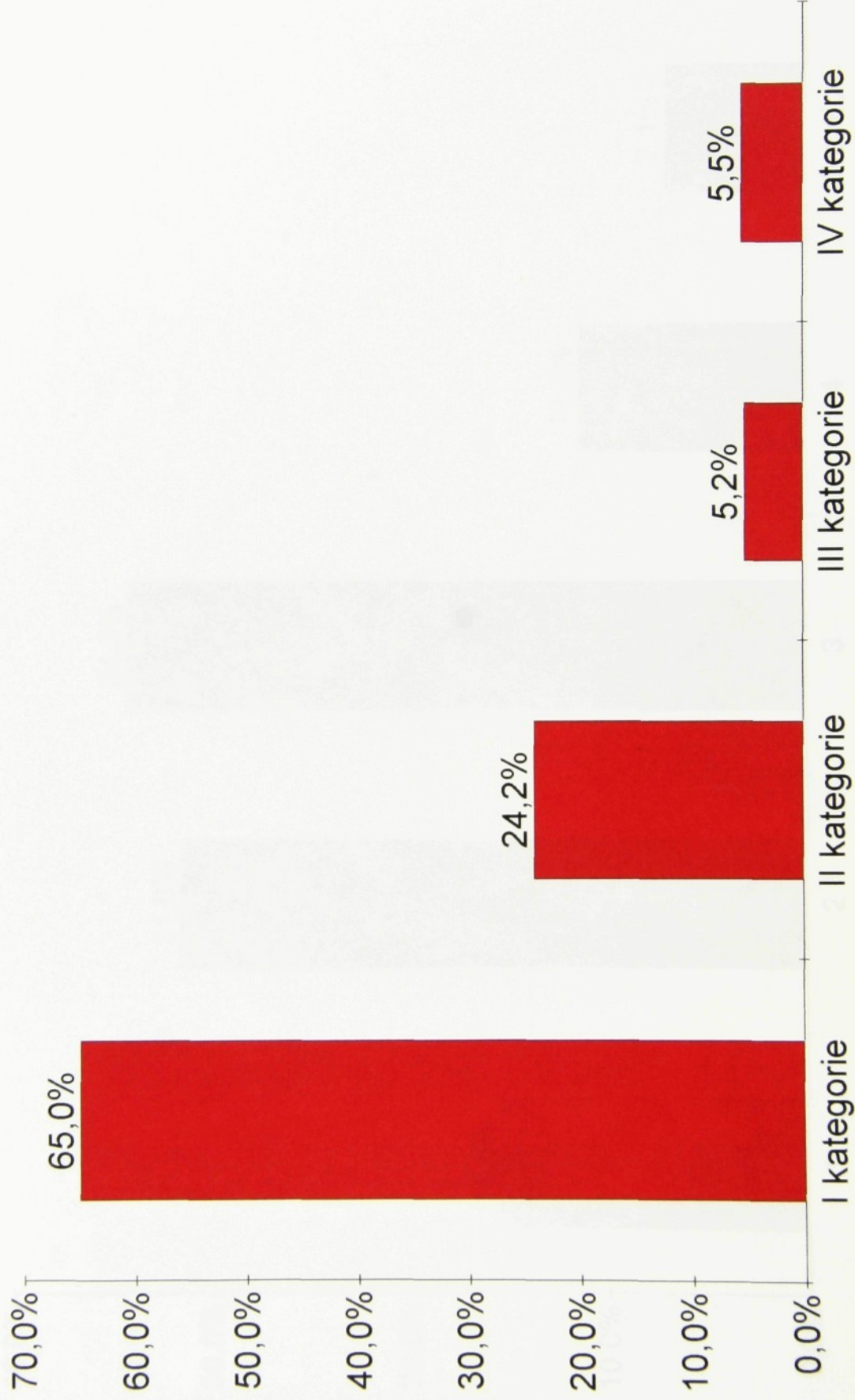


Index cen bydlení 1994



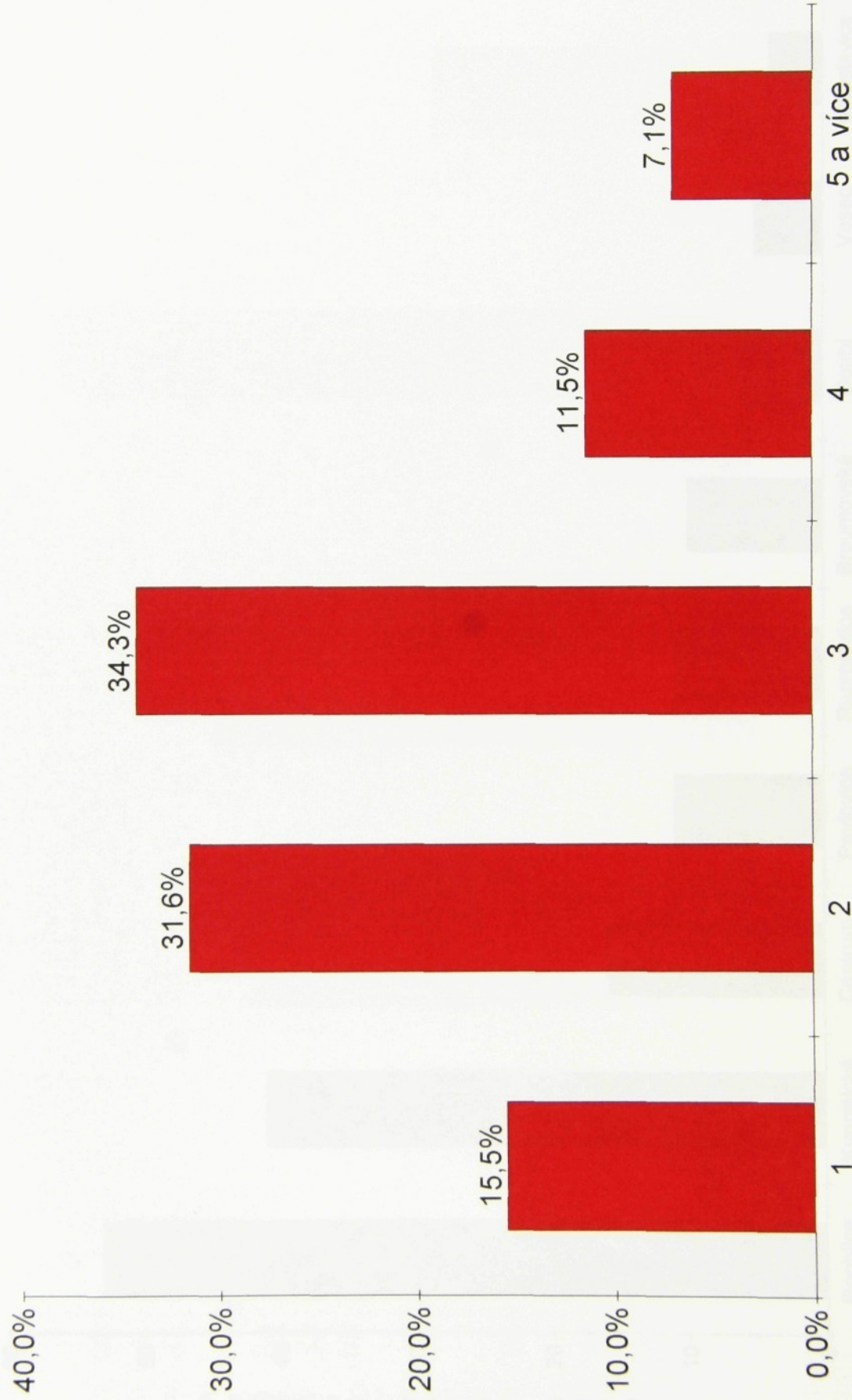
Rozdělení bytů podle kategorie

ke dni 3.3. 1991 SLDB



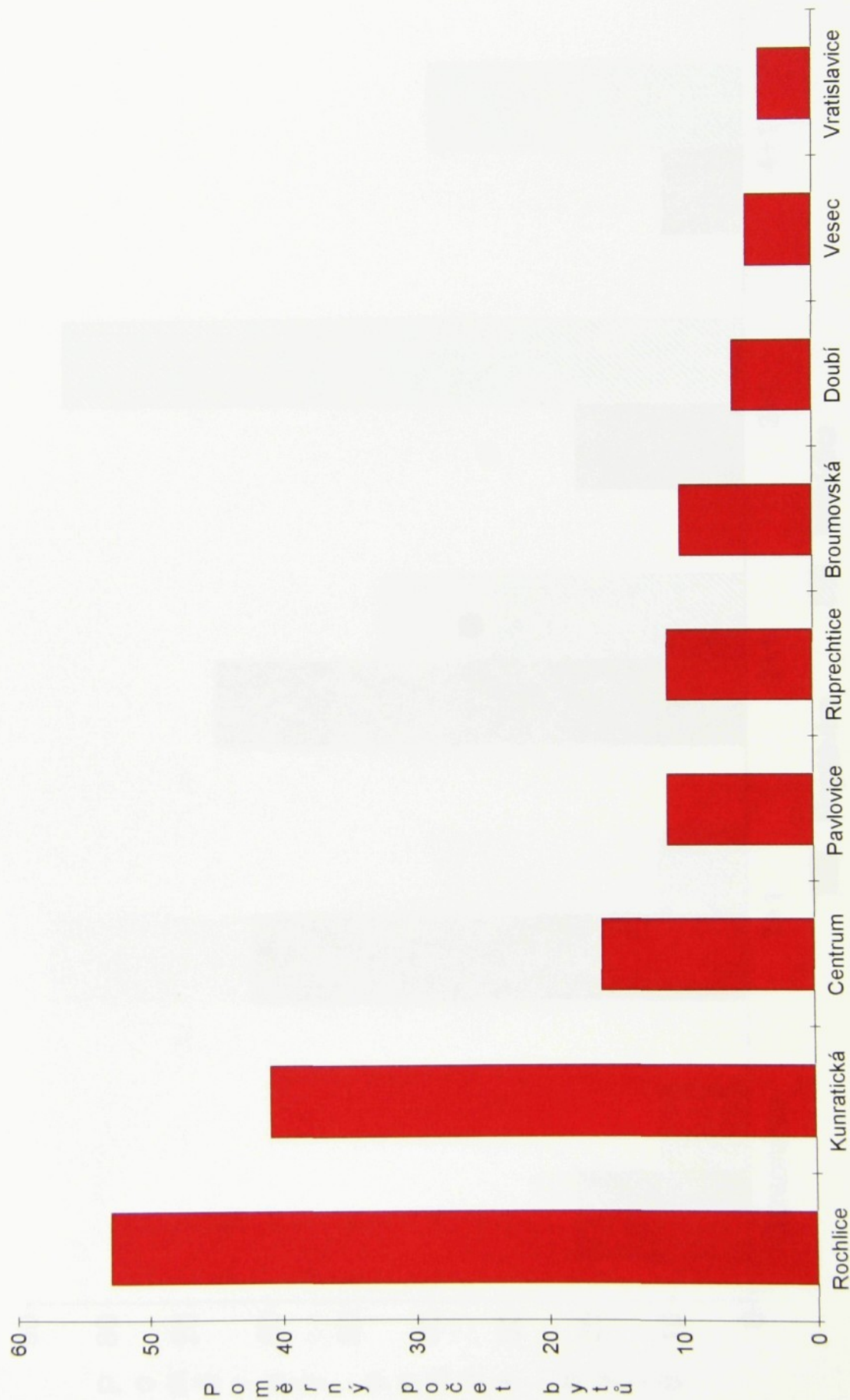
Byty v ČR podle počtu místností

3.3. 1991 SLDB



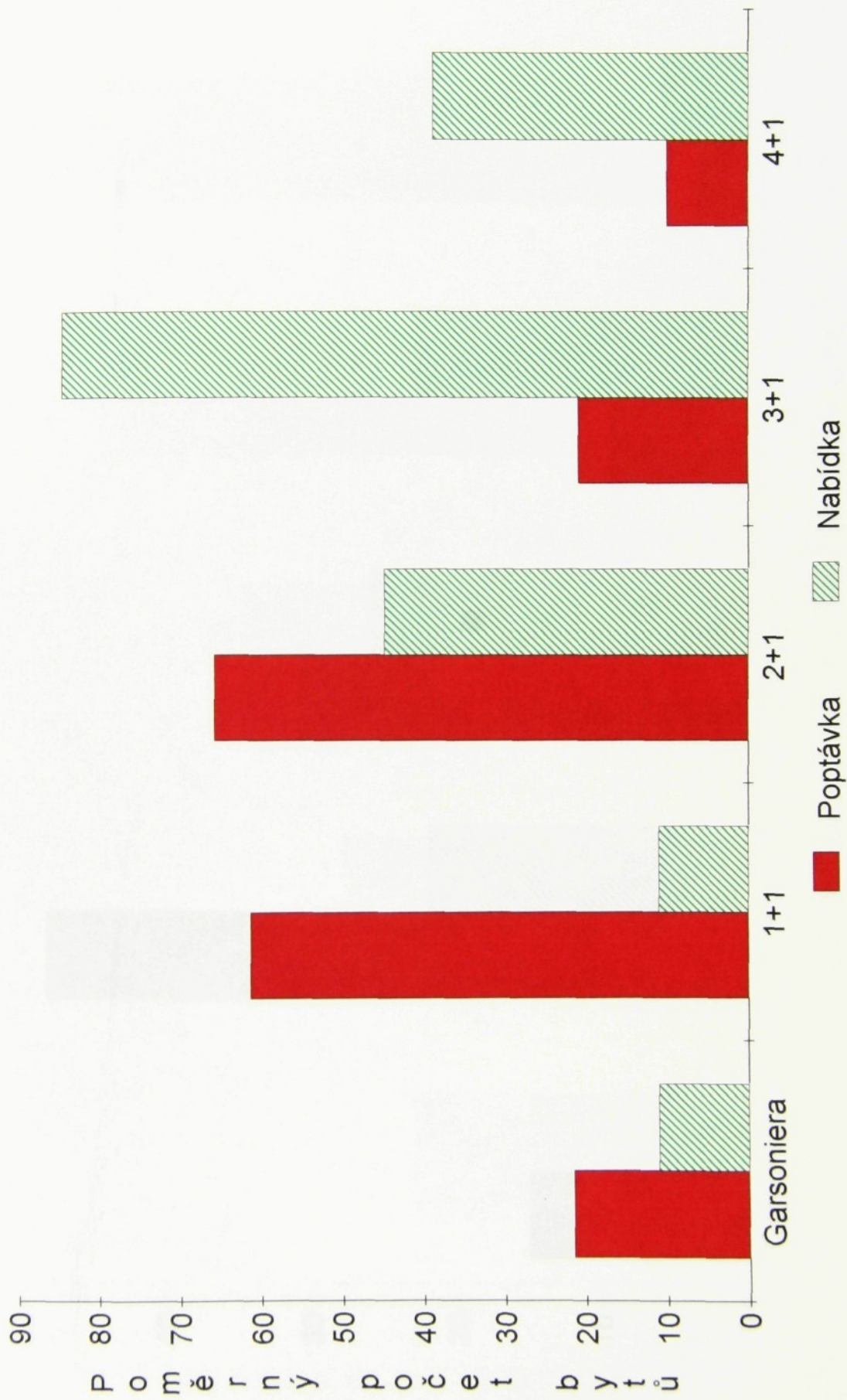
Územní rozdělení nabídky bytů

město Liberec říjen až prosinec 1994



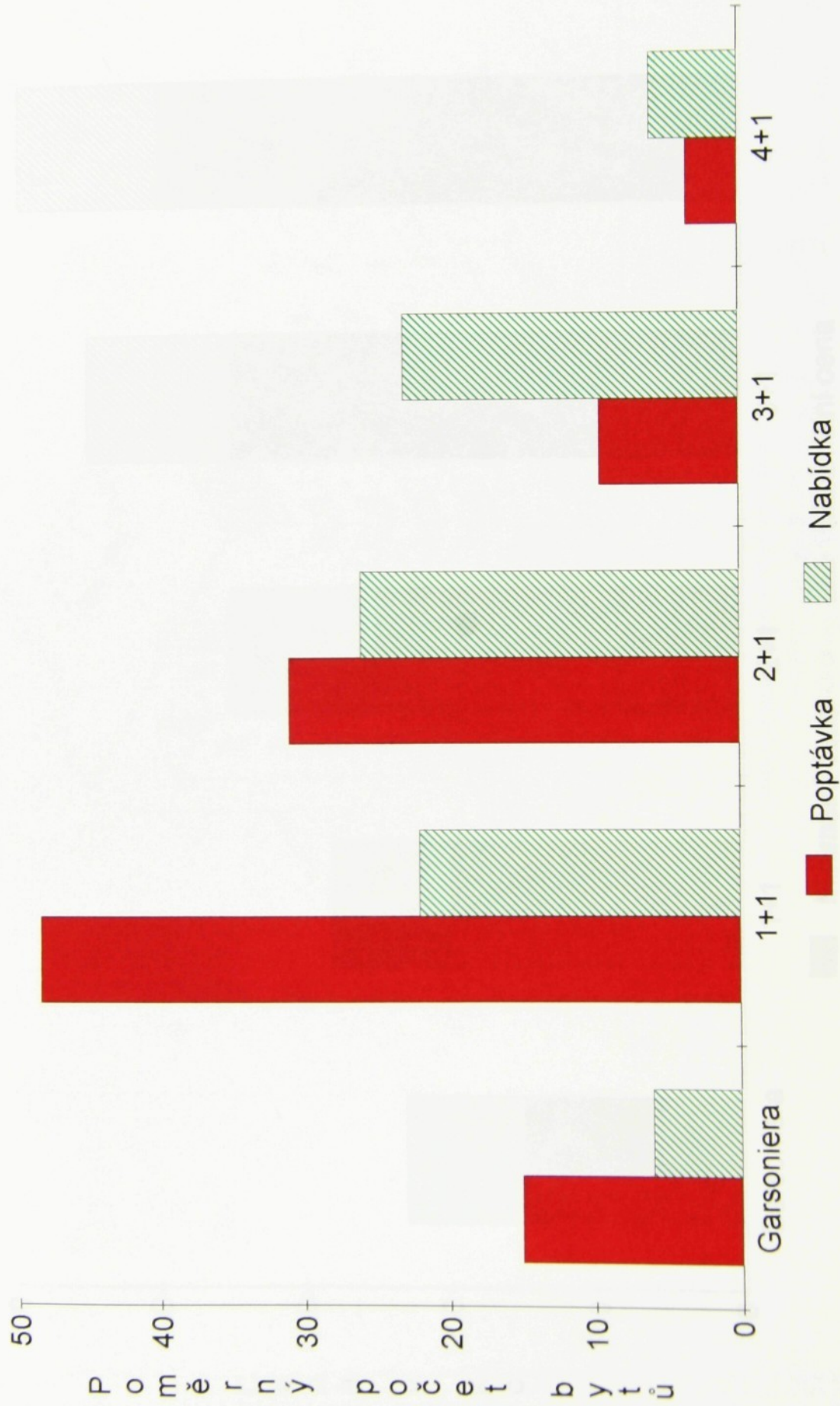
Nabídka a poptávka při koupi

město Liberec říjen až prosinec 1994



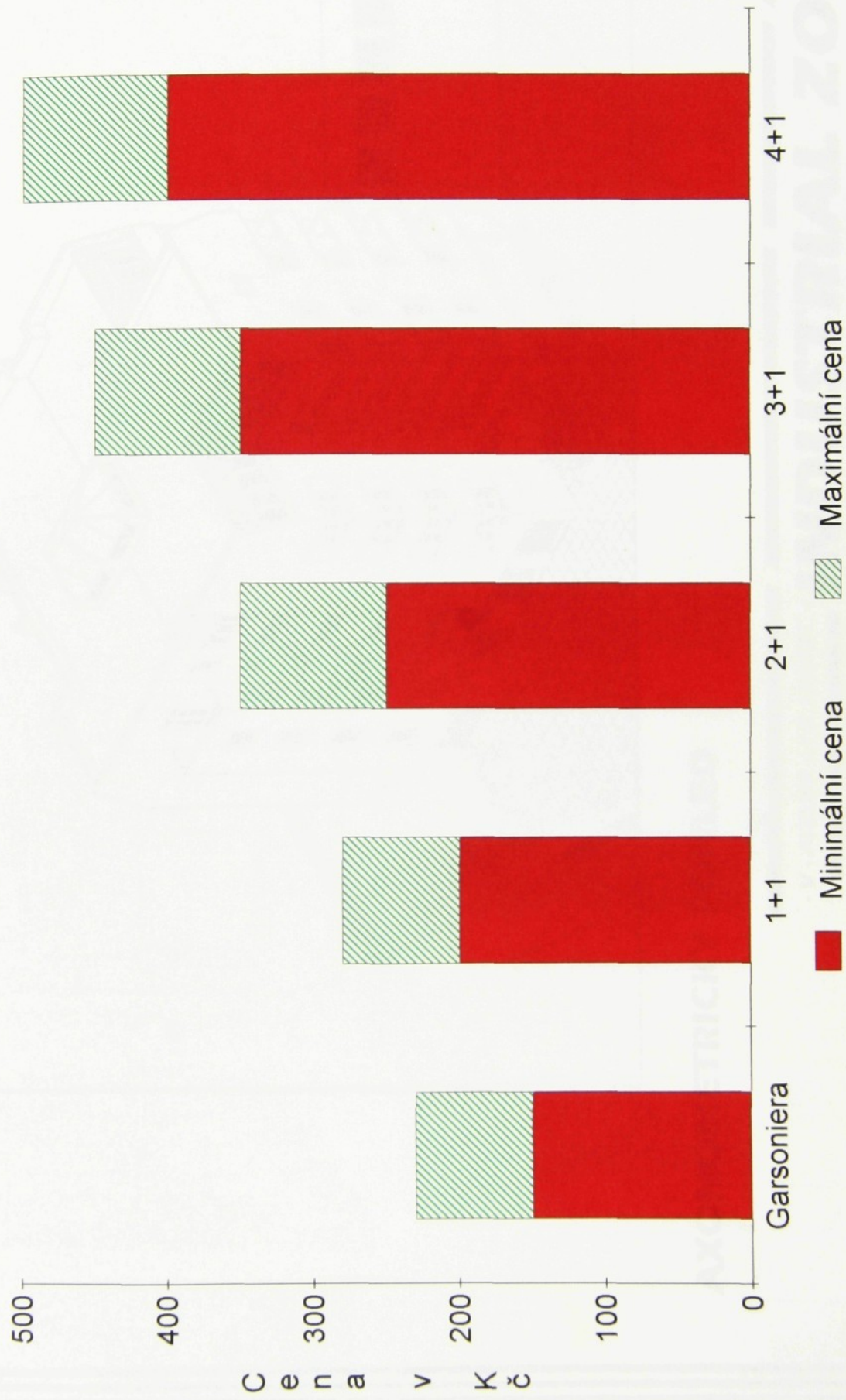
Nabídka a poptávka po pronájmech

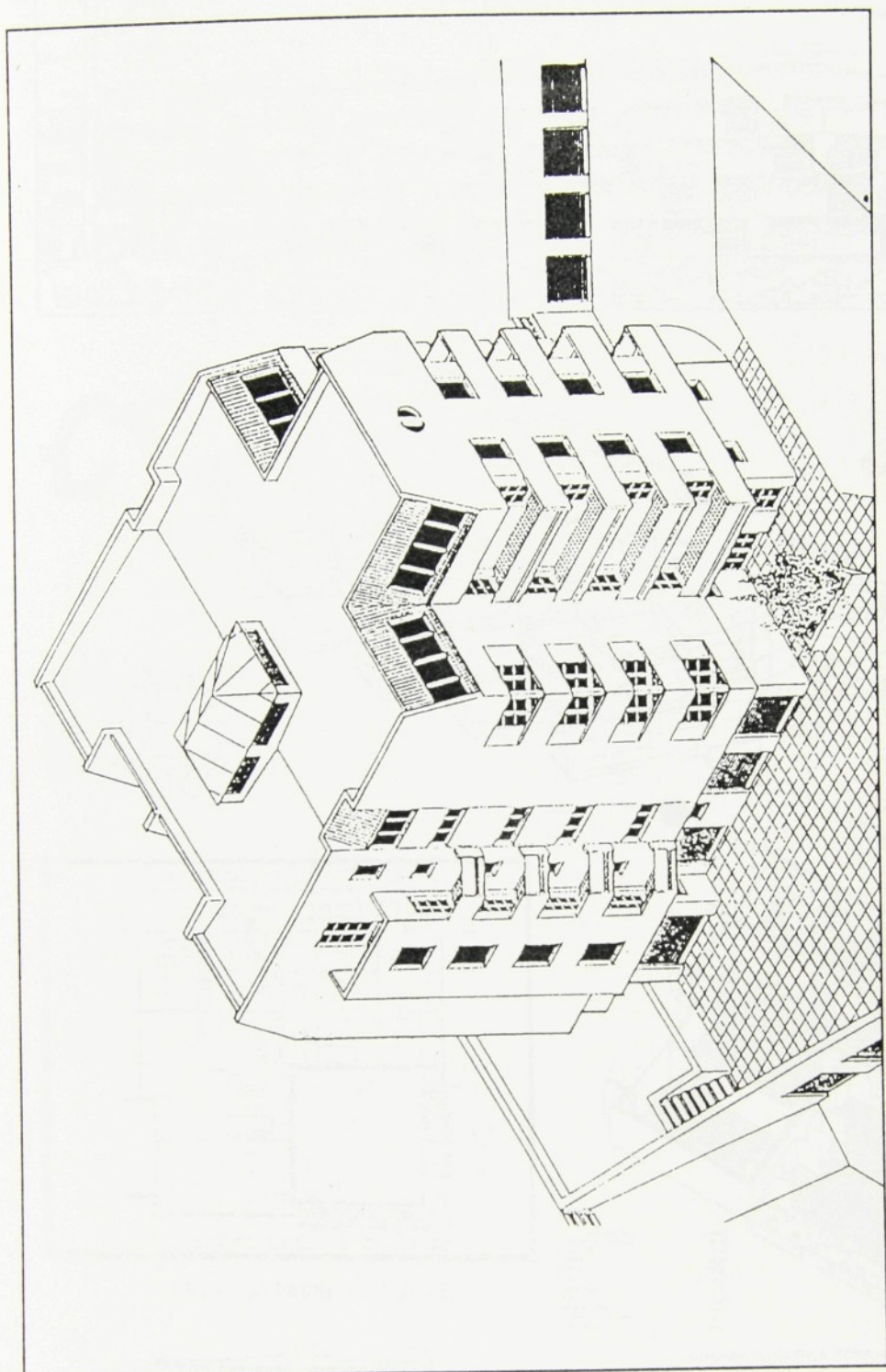
město Liberec říjen až prosinec 1994



Ceny panelových bytů

Realitní kanceláře listopad 1994





AXONOMETRICKÝ POHLED

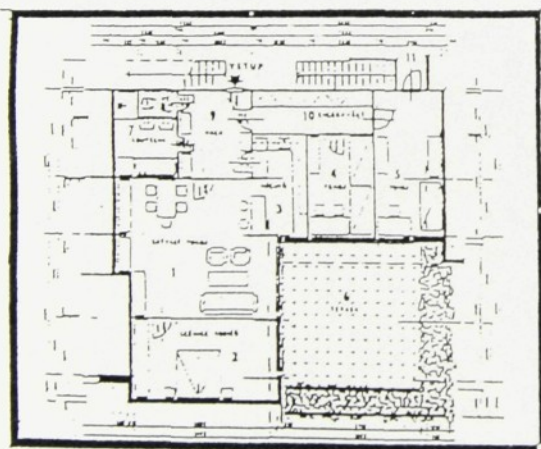
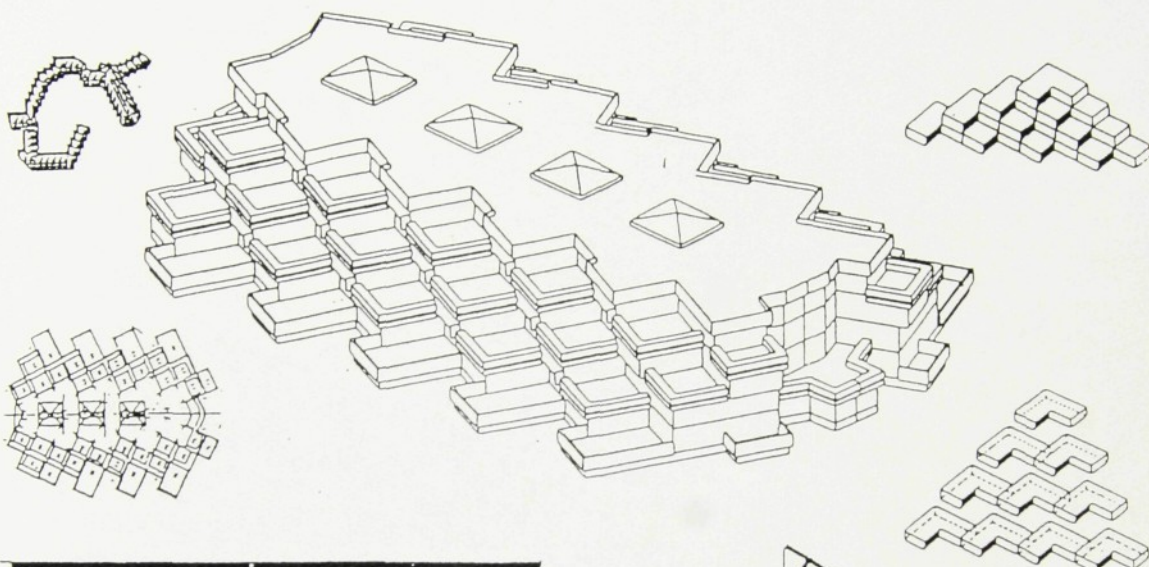
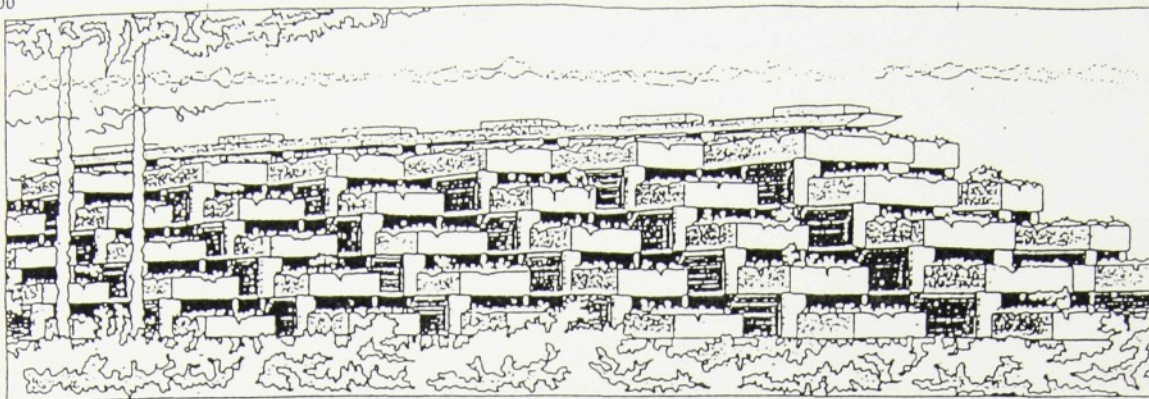
- V - ATELIER s.r.o. LIBEREC -

INDUSTRIAL ZONA

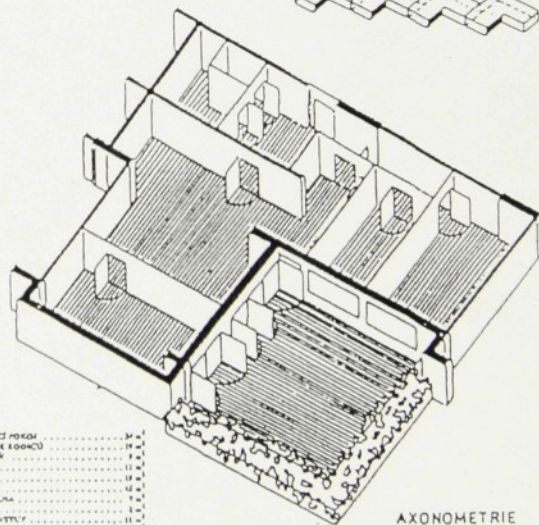
MASARYKOVA 12
LIBEREC 1

03

TERASOVÉ OBYTNÉ KASKÁDY



PŮDORYS ZÁKLADNÍ DISPOZICE



AXONOMETRIE

101 PRÁZD. POKOJ	10
102 PRÁZD. POKOJ	10
103 PRÁZD. POKOJ	10
104 PRÁZD. POKOJ	10
105 PRÁZD. POKOJ	10
106 PRÁZD. POKOJ	10
107 PRÁZD. POKOJ	10
108 PRÁZD. POKOJ	10
109 PRÁZD. POKOJ	10
110 PRÁZD. POKOJ	10
111 PRÁZD. POKOJ	10
112 PRÁZD. POKOJ	10
113 PRÁZD. POKOJ	10
114 PRÁZD. POKOJ	10
115 PRÁZD. POKOJ	10
116 PRÁZD. POKOJ	10
117 PRÁZD. POKOJ	10
118 PRÁZD. POKOJ	10
119 PRÁZD. POKOJ	10
120 PRÁZD. POKOJ	10

CHARAKTERISTIKA TERASOVÝCH OBYTNÝCH KASKÁD

1. Sestava kaskád vytváří bydlení v zeleni, které přechází z okolní péči zóny a parku na terasy a do obydlí. Ekologicky čistě žijící prostředí je zastřešeno vyčleněním automobilů mimo obytnou část u teras a to do vnitřních prostor objektu.
2. Sestava kaskád vytváří kombinaci výhod hromadného a individuálního bydlení. Komfort bydlení odpovídá rodinnému domku akrového typu s tím, že běžná síť (včetně dvorek) je nahrazena otevřenou terasou se zelení a výhledem do okolí.
3. Vnitřní terasy a obytných prostor je určena dispozicí a prostorovým členěním a širokým zábradlím se zelení, které zabírá pohledem do okolních teras. Rovněž z hlediska hlučnosti je vyzbrojená elektricky a vnitřní hlučivost určena.
4. Dispozice uspořádání bytu lze libovolně upravit. Lze propojit 2 i více bytů jak horizontálně, tak vertikálně.
5. Náklady na výstavbu a provoz jsou podstatně nižší než u rodinného domku a jsou srovnatelné s náklady na průměrný byt.
6. Tepelné ztráty jsou vzhledem k dispozici a prostorovému uspořádání sestavy minimální. Každý terasový domek (byt) má vlastní střešní izolaci. Projekt počítá s využitím ekologicky čisté energie z tepelných kolektorů umístěných na střeše objektu.
7. Sestava kaskád umožňuje maximální využití pozemků a vlnitých sil s tím, že je možno využít pozemky jak na rovné, tak na vlnitých terasách (jednotlivě využití kaskád).
8. Sestavu kaskád je možno uspořádat v libovolném počtu jednotkových prvků a to od 3 počínaje bez omezení, dle tvaru, velikosti a charakteru pozemku.
9. U větších objektů je možno vnitřních prostor využít pro nebytové účely, sklady, obchody, ...
10. První stavba tohoto typu je realizována v Olomouci - Hejčíně, kde je v druhé etapě dokončeno 42 terasových domků - kaskád na rovné ve 4 podlažích.

