



**ekonomie bydlení**





**urbanistická ekonomie**



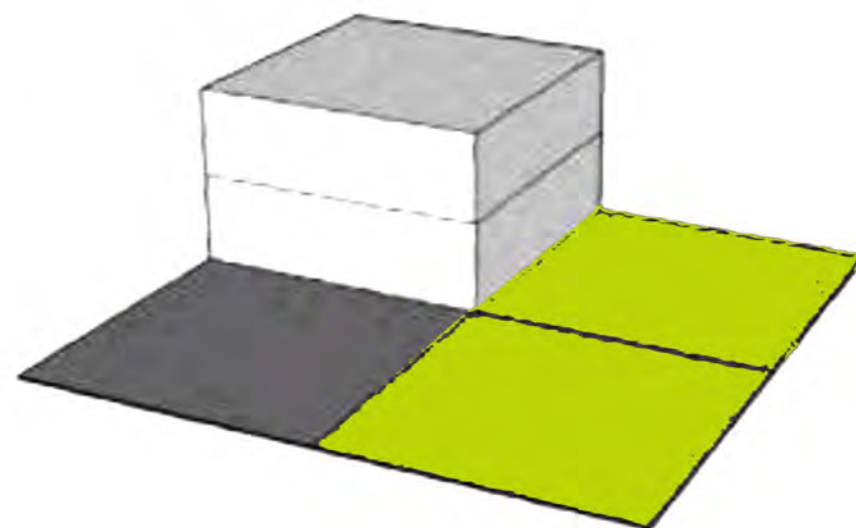
koeficient zastavěných ploch  
"site coverage", "density"



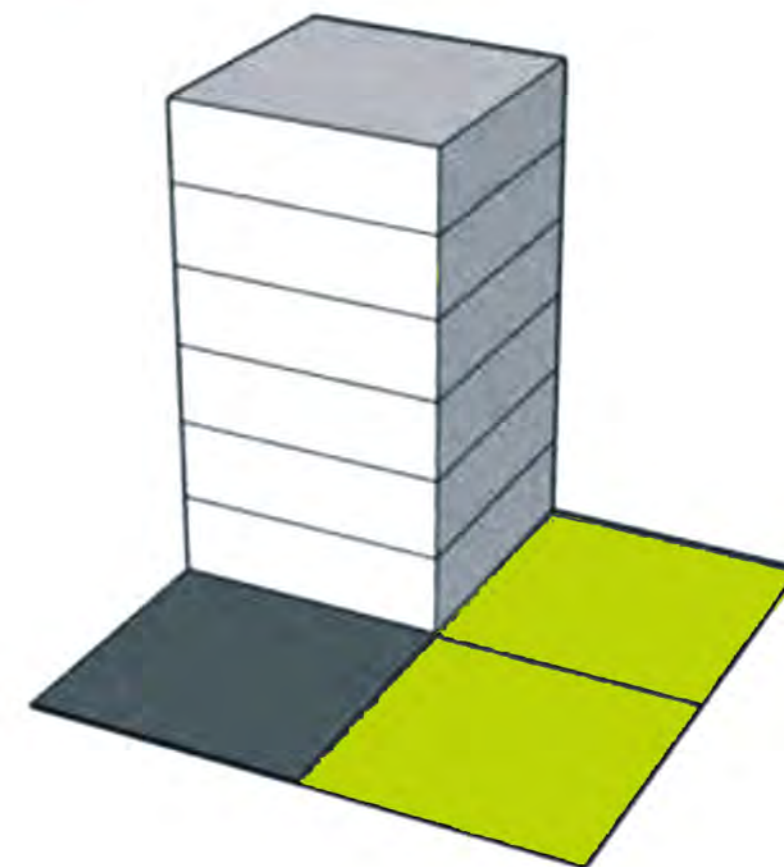
$$\text{KZP} = 0,5$$

koeficient je nezávislý  
na výšce zástavby

Hustota zastavění



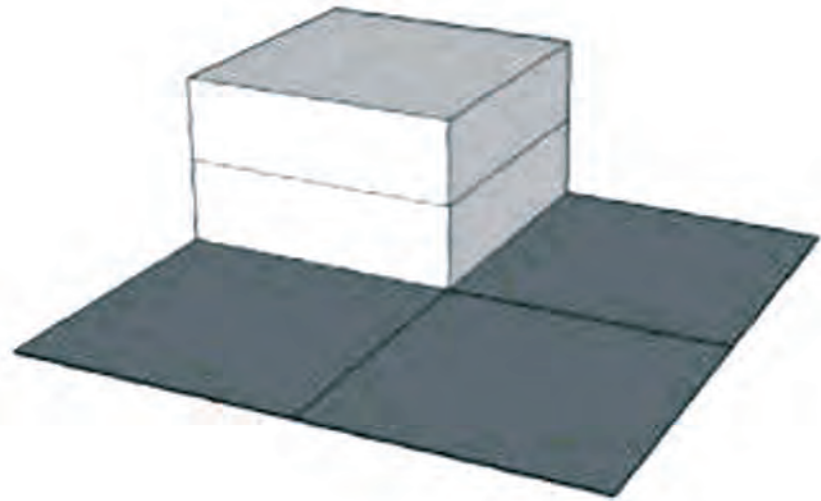
$$\text{KZP} = 0,25$$



$$\text{KZ} = 0,50$$

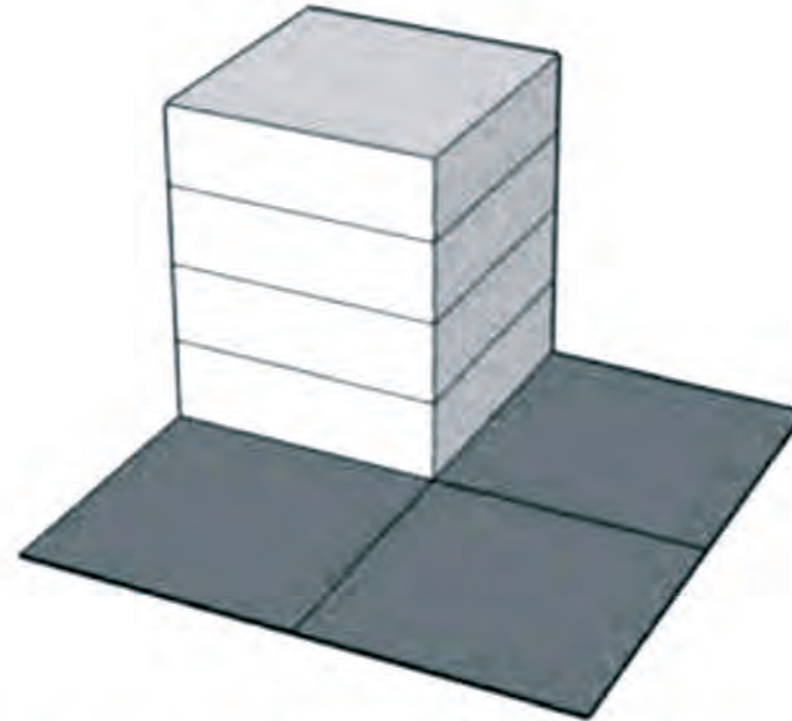


koeficient podlažních ploch  
"plot ratio", floor area ratio



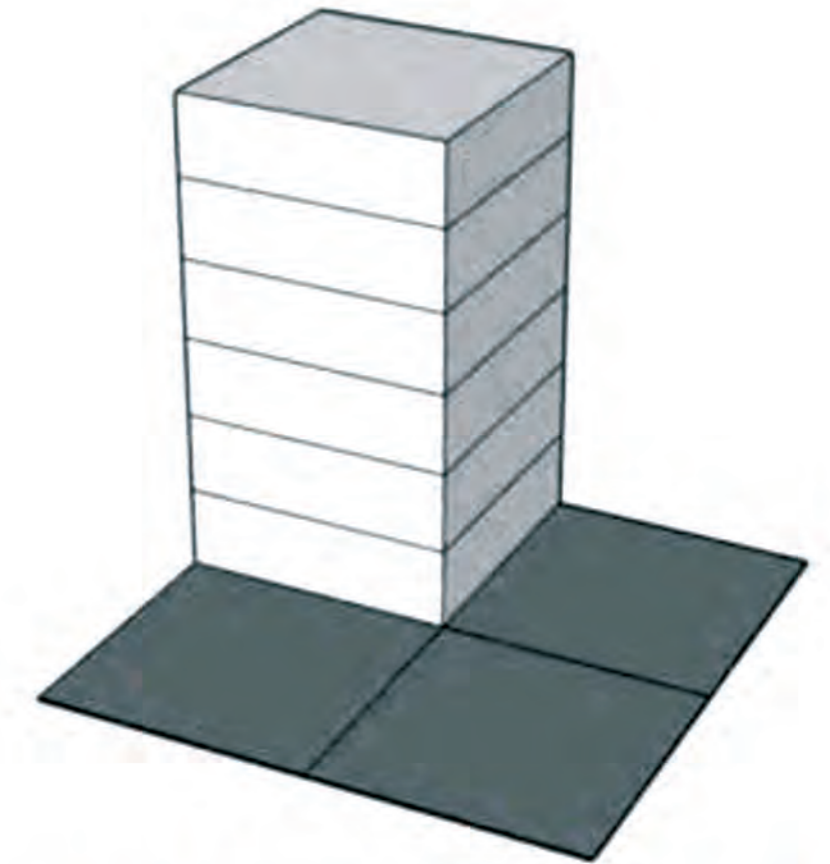
**KPP = 0,5**

POZOR:  
podlažní plocha  
celková plocha bytů



**KPP = 1,0**

"GFA, BGF"  
"NIA, NWF"



**KPP = 1,5**

100%  
cca 70 - **75** - 80%

Využití pozemku



cena poz.	KPP
2.250 Kč /	2,00
2.250 Kč /	1,00
2.250 Kč /	0,75
2.250 Kč /	0,50
2.250 Kč /	0,25

cena poz.	*	KPP
1.125 Kč	*	1,00
2.250 Kč	*	1,00
3.000 Kč	*	1,00
4.500 Kč	*	1,00
9.000 Kč	*	1,00

Relace mezi mezi  
cenou pozemku a KPP  
při konst. podílu za 1 m<sup>2</sup> bytu





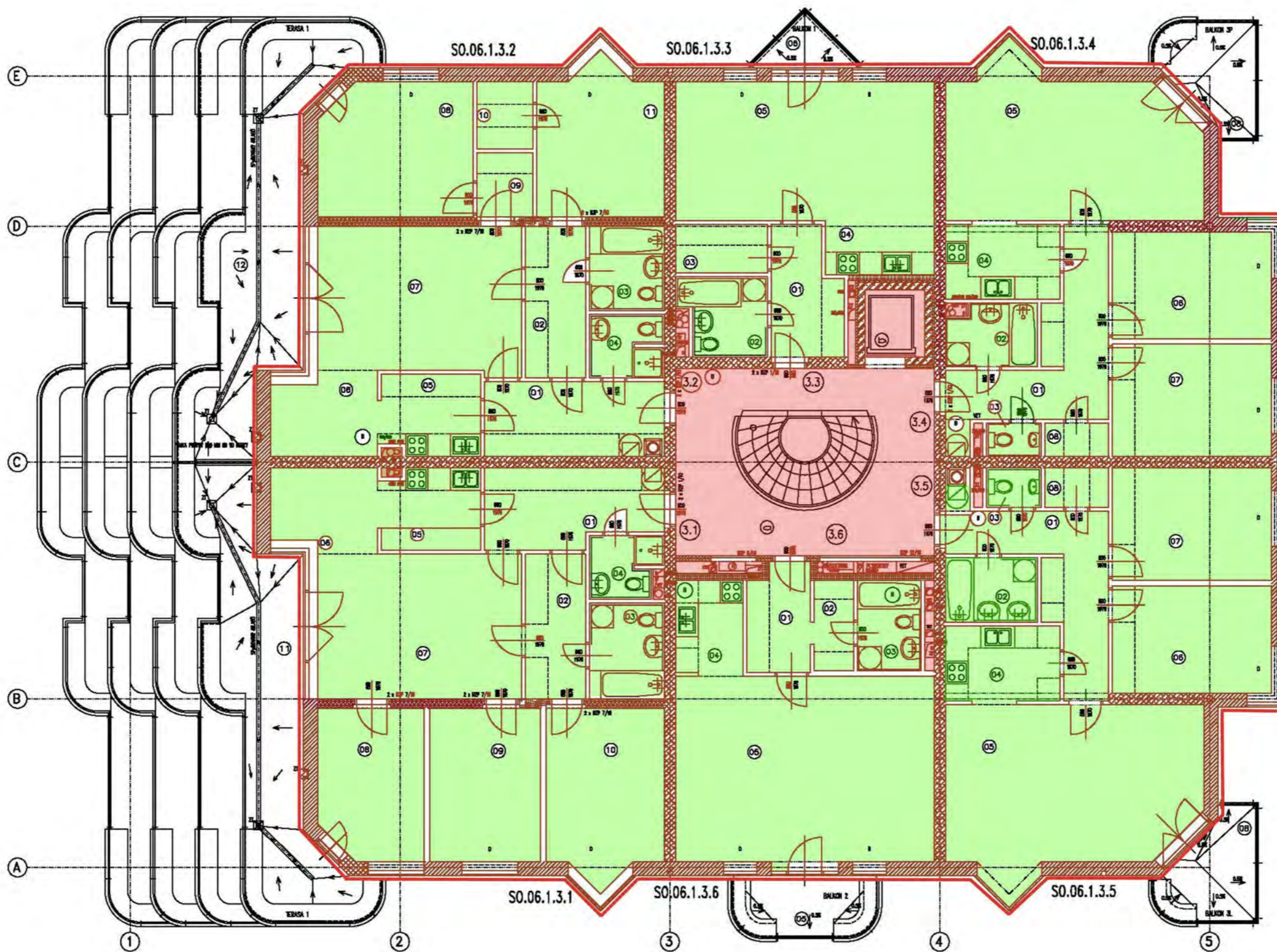
Cena pozemku	Vliv pozemku	Vnější úpravy	Vlastní budova	Projekt	Inženýring	Reality	Zisk 5%	Cena bytu za m2	Podíl pozemku
	2 250 * 1,3333 *1,3333	1 000 * 1,2000	25 000 *1,1200	1 200 *1,3333	1 300 *1,2333	1 400 *1,1400	cena položky netto/brutto plocha cena peněz (úroky)		
1 250	2 000	1 200	28 000	1 600	1 600	1 600	1 900	37 900	5%
2 250	4 000	1 200	28 000	1 600	1 600	1 600	2 000	40 000	10%
3 000	5 333	1 200	28 000	1 600	1 600	1 600	2 667	42 000	13%
4 500	8 000	1 200	28 000	1 600	1 600	1 600	2 200	44 200	18%
9 000	16 000	1 200	28 000	1 600	1 600	1 600	2 600	52 600	30%

# Rozbor ceny bytu



# Domy U Kříže Praha

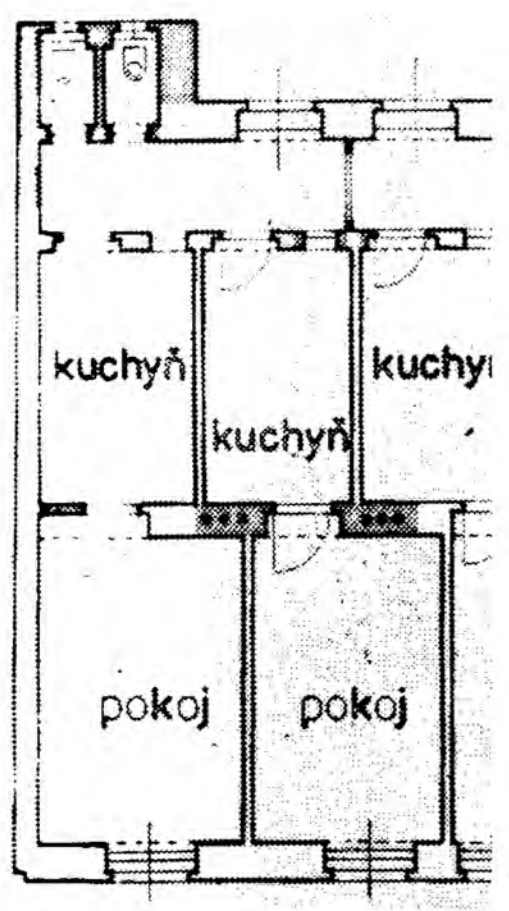
K. Prager  
Z. Stýblo  
Z. Janeček



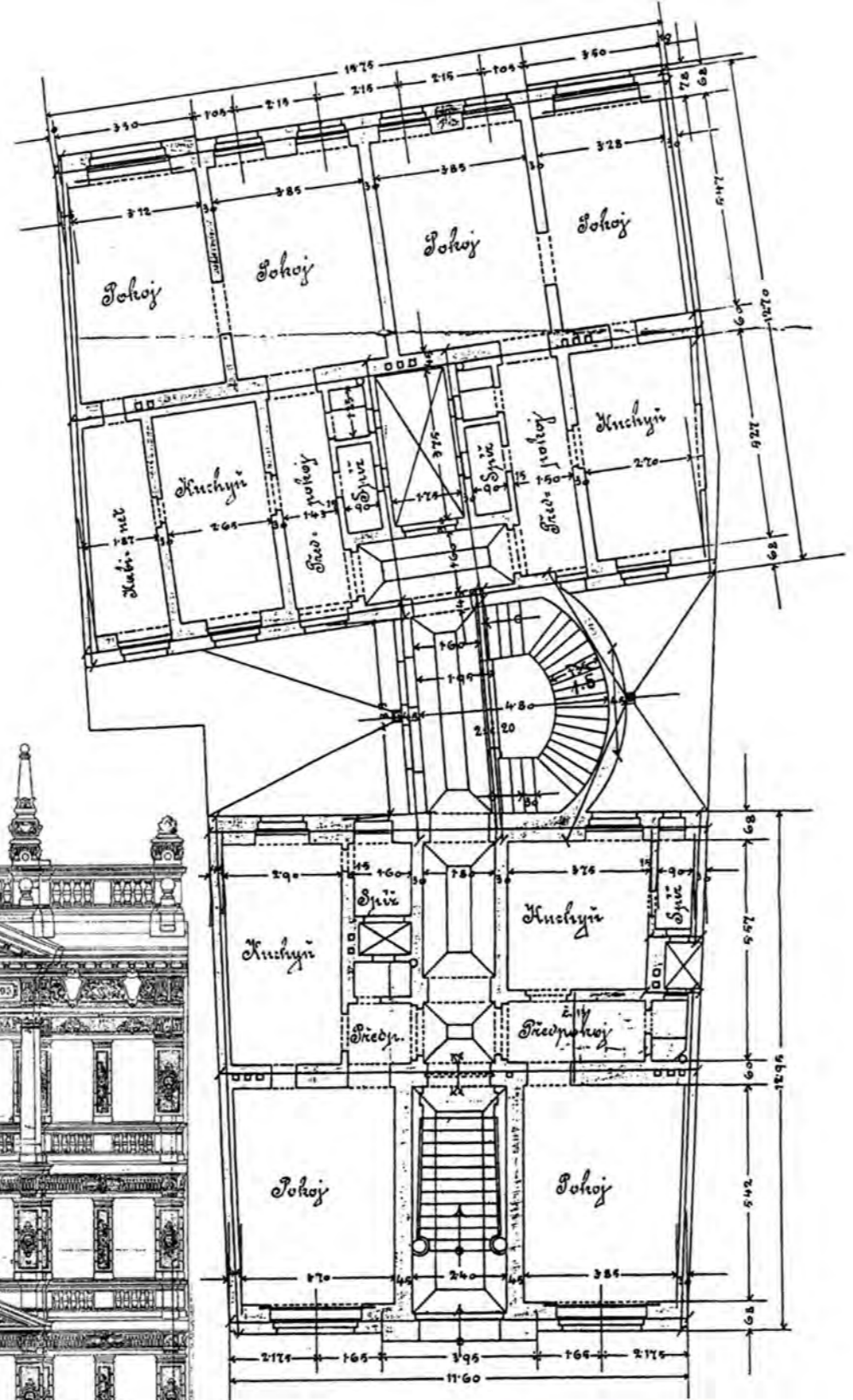
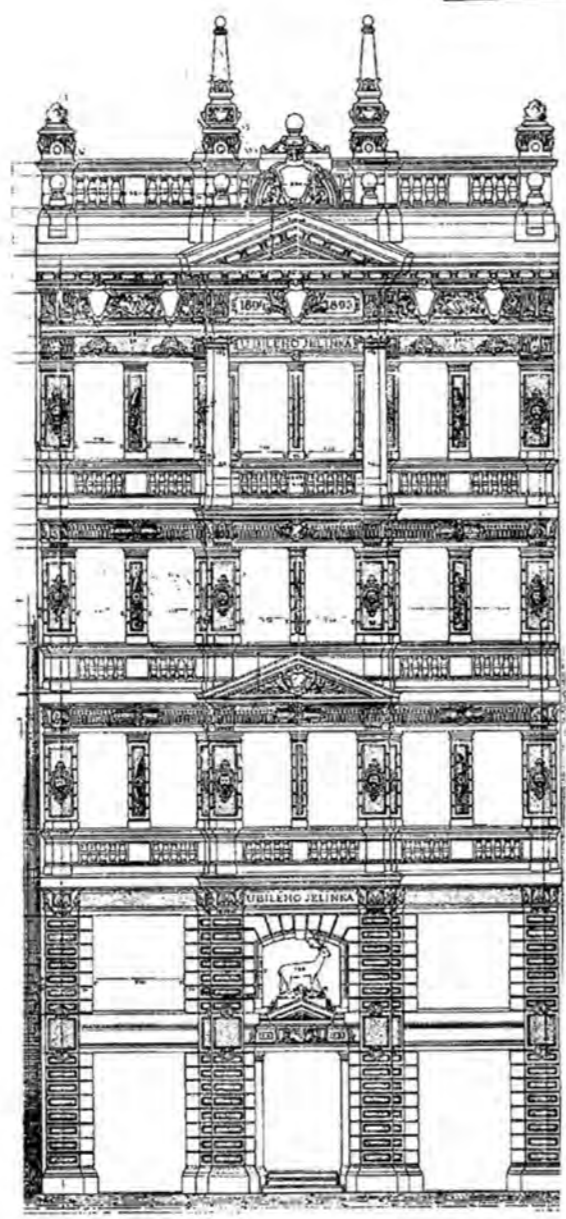
Plocha bytů "Netto" "NWF" cca 70 - **75** - 80%

Plocha podlaží "Brutto" "BGF" 100%

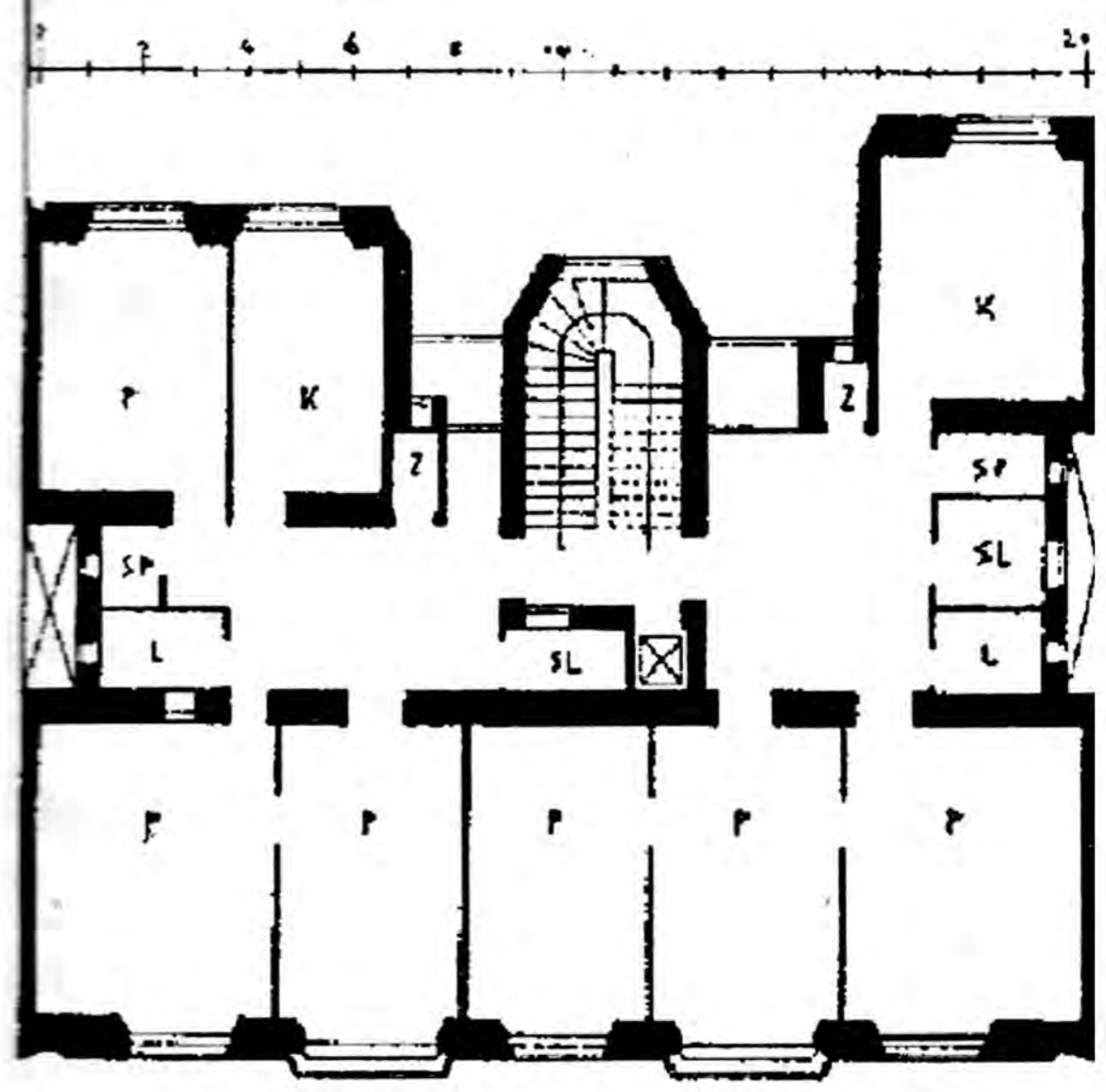




pavlač. dům 1870



1894  
F. Tichna

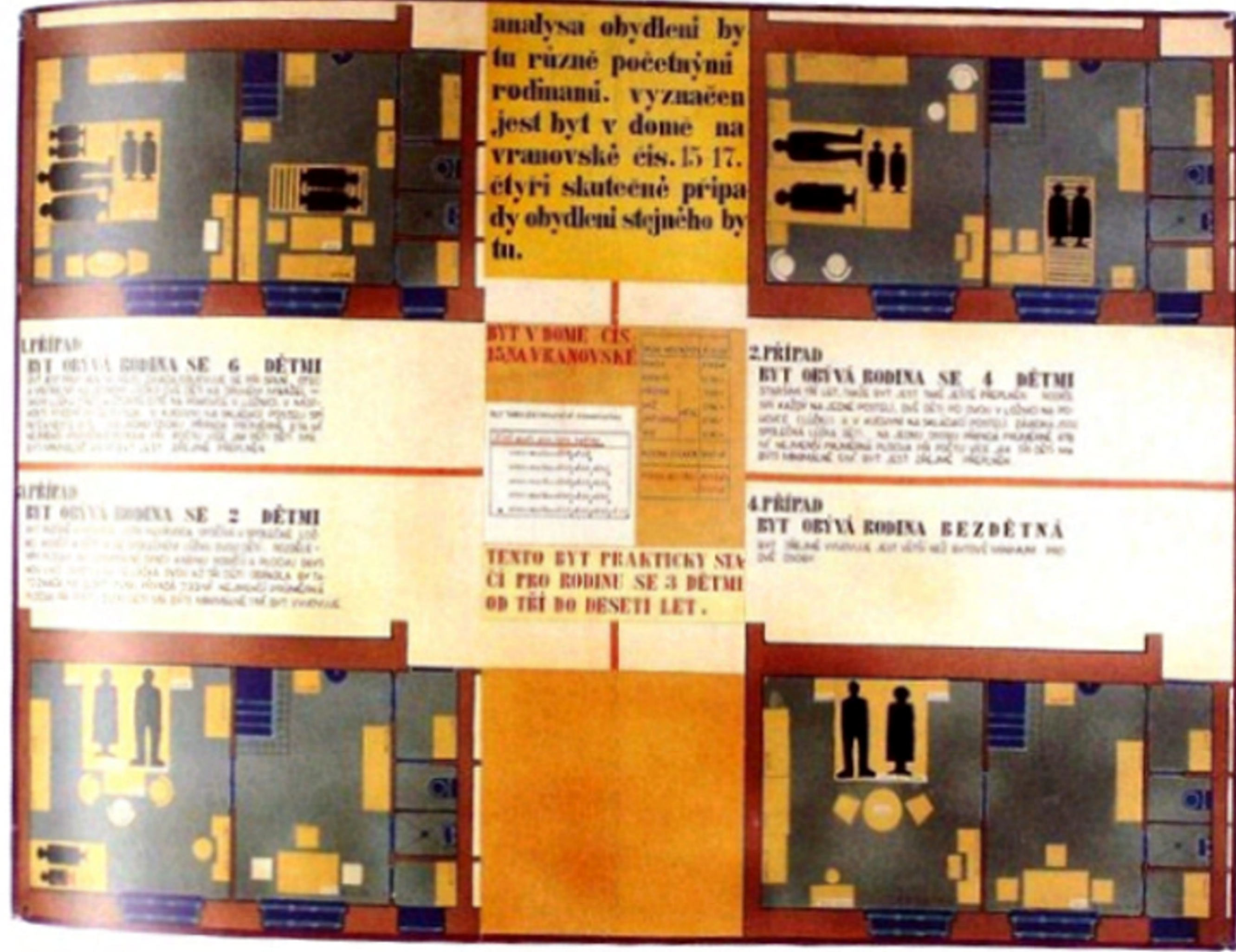


O. Novotný 1921

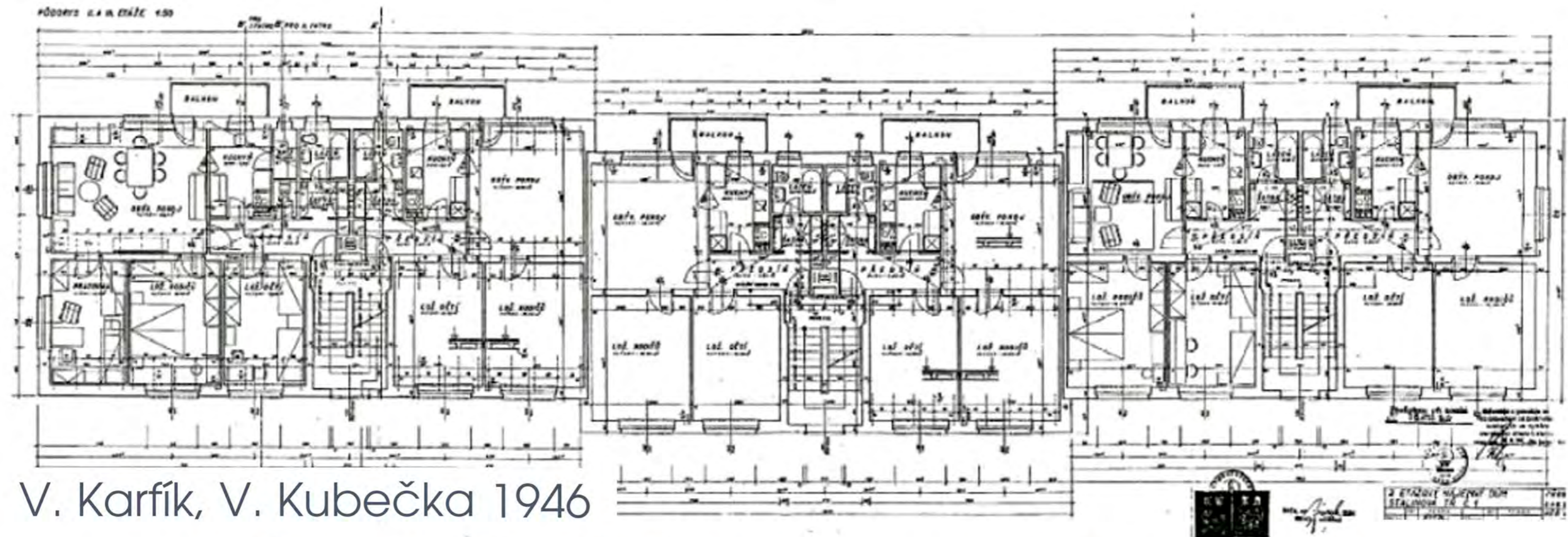
koncept  
polyvalentní





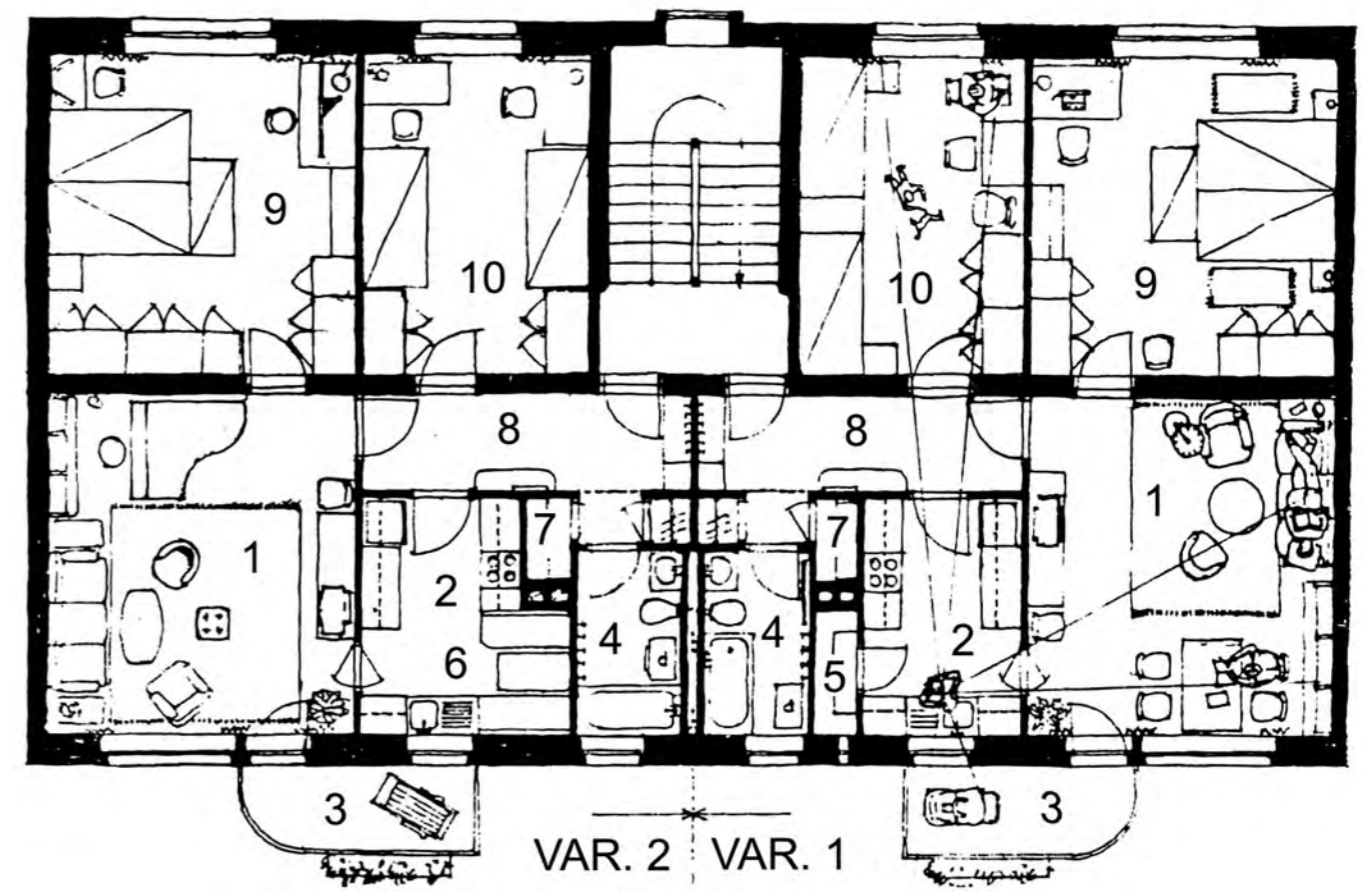






V. Karfík, V. Kubečka 1946

# koncept funkční (monovalentní)







ekonomie a standard bytu

rodina, domácnost, standard bydlení




# Kategorie bytů dle ČSN


platilo do 1. 7. 2004

I.		
II.		
III.		
IV.		
V.	 	
VI.		
VII.	 	
VIII.		

dělené ložnice  
dětí - kategorie d

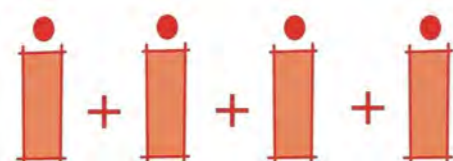
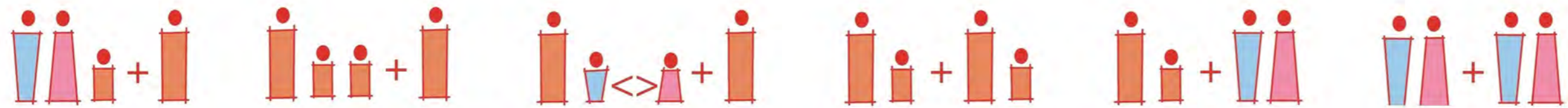
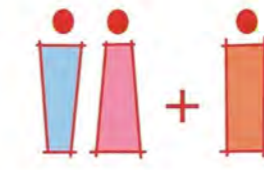
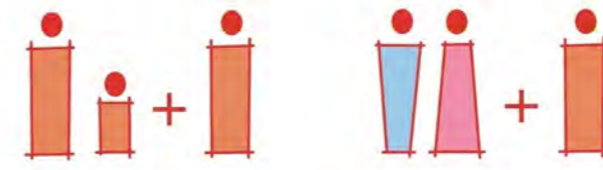
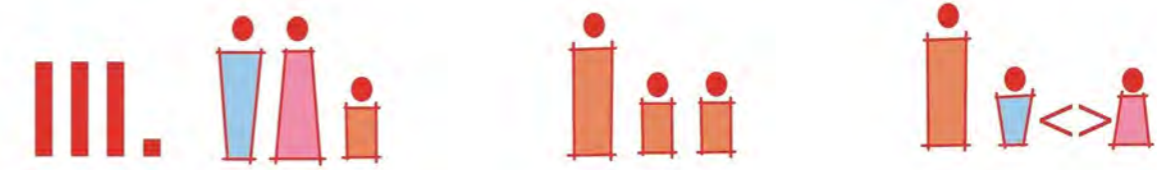
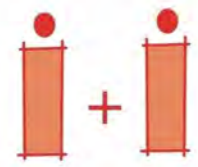
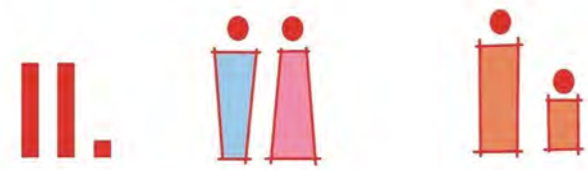
IV.d 

VI.d 

VIII.d 



# Statické scénáře obsazení bytu pro 1 - 4 osoby





# Statické scénáře obsazení bytu pro 5 osob





Tab. 900 Hospodařící domácnosti podle počtu členů a počtu členů ekonomicky aktivních a podle typu hospodařící domácnosti a způsobu bydlení  
definitivní výsledky podle obvyklého pobytu

Období: 26. 3. 2011  
Území: Česká republika

Typ hospodařící domácnosti, způsob bydlení	Hospodařící domácnosti celkem	v tom hospodařící domácnosti s počtem členů						Počet členů hospodařících domácností celkem	Počet členů ekonomicky aktivních
		1 - 2	3	4	5	6	7 a více		
Hospodařící domácnosti celkem	4 375 122	2 722 458	765 478	642 570	168 490	50 317	25 809	10 239 015	5 035 920
v tom podle typu:									
hospodařící domácnosti rodinné	2 737 561	1 149 185	728 264	627 662	162 674	47 688	22 088	8 263 640	4 135 906
tvořené 1 rodinou	2 667 867	1 149 185	728 264	607 094	140 469	29 819	13 036	7 894 349	3 957 024
úplné rodiny	2 097 031	824 401	553 236	556 715	126 733	25 685	10 261	6 402 362	3 259 032
v tom:									
bez závislých dětí	1 236 561	824 401	285 295	100 753	18 637	5 084	2 391	3 049 980	1 641 337
se závislými dětmi	860 470	-	267 941	455 962	108 096	20 601	7 870	3 352 382	1 617 695
neúplné rodiny	570 836	324 784	175 028	50 379	13 736	4 134	2 775	1 491 987	697 992
v tom:									
bez závislých dětí	271 859	197 625	55 332	12 719	4 030	1 311	842	646 897	392 299
se závislými dětmi	298 977	127 159	119 696	37 660	9 706	2 823	1 933	845 090	305 693
z počtu rodinných HD:									
manželské páry	1 857 997	720 435	480 294	510 251	114 885	23 053	9 079	5 705 569	2 842 558
faktická manželství	234 346	101 626	71 660	45 865	11 574	2 509	1 112	683 196	408 218
registrovaná partnerství	632	541	58	27	4	-	2	1 399	1 114
faktická partnerství	4 056	1 799	1 224	572	270	123	68	12 198	7 142
tvořené 2 rodinami	69 041	x	x	20 568	22 205	17 765	8 503	364 056	176 209
v tom:									
2 úplné rodiny	32 273	x	x	5 136	9 318	12 266	5 553	182 220	92 431
2 neúplné rodiny	4 884	x	x	2 500	1 487	543	354	23 427	10 936
1 úplná a 1 neúplná rodina	31 884	x	x	12 932	11 400	4 956	2 596	158 409	72 842
tvořené 3 a více rodinami	653	x	x	x	x	104	549	5 235	2 673
hospodařící domácnosti nerodinné	1 637 561	1 573 273	37 214	14 908	5 816	2 629	3 721	1 975 375	900 014
v tom:									
domácnosti jednotlivců	1 422 147	1 422 147	x	x	x	x	x	1 422 147	652 144
domácnosti nerodinné vícečlenné	215 414	151 126	37 214	14 908	5 816	2 629	3 721	553 228	247 870
z toho domácnosti prarodičů s vnoučaty	18 394	13 268	2 978	1 540	443	109	56	44 948	16 767
v tom podle způsobu bydlení:									
HD v bytech	4 320 691	2 677 649	760 445	639 483	167 639	50 045	25 430	10 144 961	4 992 654
HD mimo byty	51 394	43 001	4 402	2 753	711	208	319	85 647	40 789
HD v zařízeních	3 037	1 808	631	334	140	64	60	8 407	2 477
hospodařící domácnosti spolubydlící v bytě	406 547	283 934	58 821	45 359	11 837	3 564	3 032	857 171	404 977
v tom:									
2 spolubydlící HD v bytě	345 970	239 313	50 698	40 565	10 317	2 979	2 098	733 156	354 602
z toho:									
domácnost jednotlivce a 1 rodiny	143 288	100 324	20 381	16 981	4 185	956	461	288 408	147 251
2 úplné rodiny	50 584	22 402	11 829	13 249	2 485	414	205	149 779	68 712
2 neúplné rodiny	5 812	3 436	1 696	476	132	41	31	15 036	6 309
1 úplná a 1 neúplná rodina	27 138	13 802	7 754	4 199	976	257	150	75 296	32 519
3 a více spolubydlících HD v bytě	60 577	44 621	8 123	4 794	1 520	585	934	124 015	50 375

# Počty domácností sčítání lidu 2011



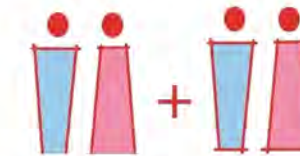
32,5 %



19,5 %



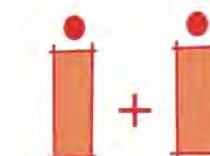
6,8 %



0,7 %



0,7 %



0,1 %





miserální



inkomodální



užitární -

užitární

užitární +

# strategie výběru:

exkluzivní



statutární



komodální



volená x vnucená



	1 obytl. míst.	2 obytl. míst.	3 obytl. míst.	4 obytl. míst.	5 a více o. m.
1 osoba v bytě	5,22%	10,42%	10,83%	6,15%	1,20%
2 osoby v bytě	1,72%	6,01%	11,40%	10,63%	1,98%
3 osoby v bytě	0,61%	2,39%	5,80%	7,41%	1,64%
4 osoby v bytě	0,29%	1,19%	3,76%	5,82%	1,52%
5 osob v bytě	0,08%	0,29%	0,78%	1,14%	0,40%
6 a více	0,07%	0,17%	0,37%	0,48%	0,21%
Průměr osob v bytě	1,54	1,76	2,13	2,50	2,70

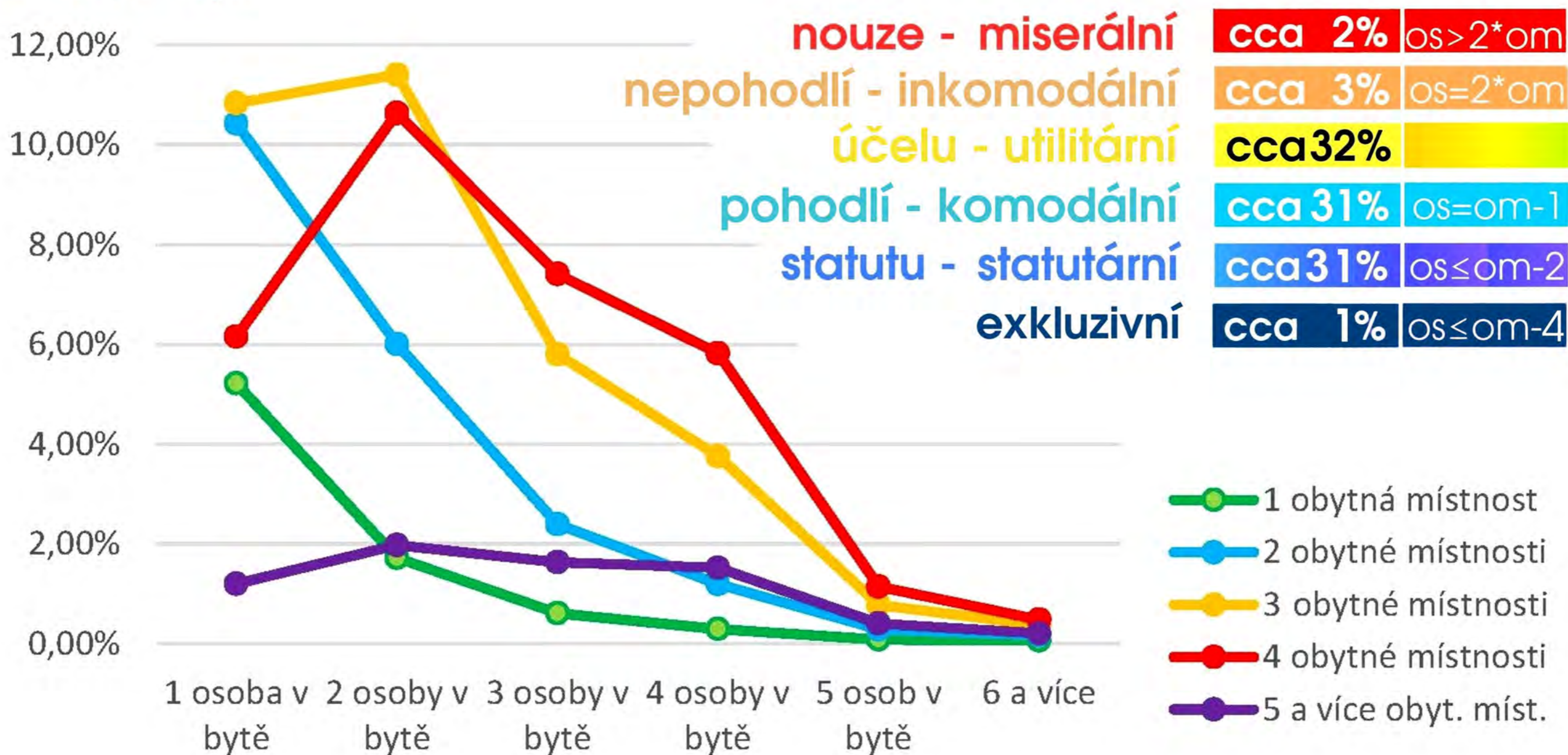
v bytě

Nad ČSN 69,40%

Dle ČSN 22,14%

Pod ČSN 8,46%

### Zastoupení bytů







-



Snížením obsazení  
se zvyšuje standard

+

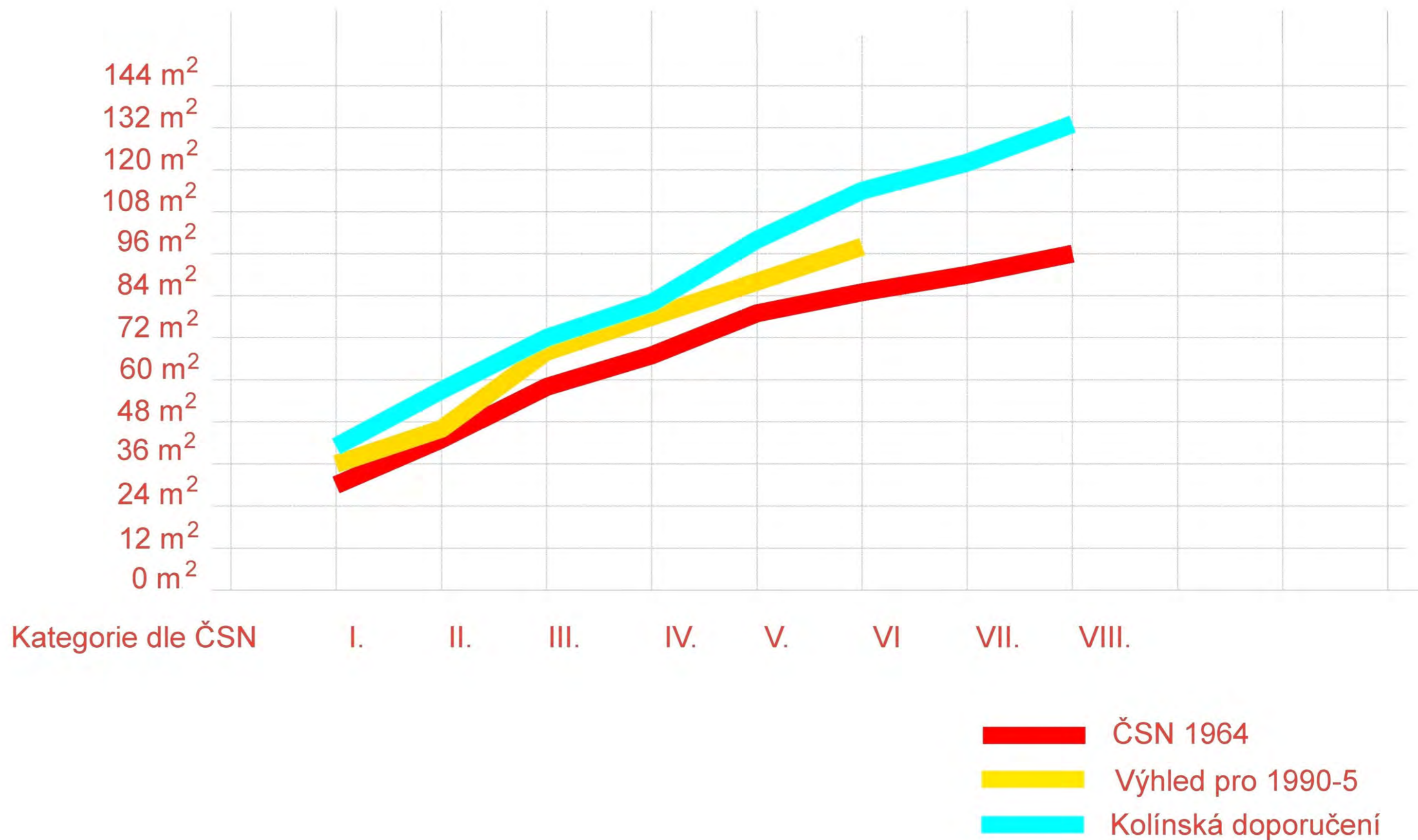


Dynamika vztahu  
obsazenosti bytu  
a plošného standardu

Zvýšením obsazení  
se snižuje standard

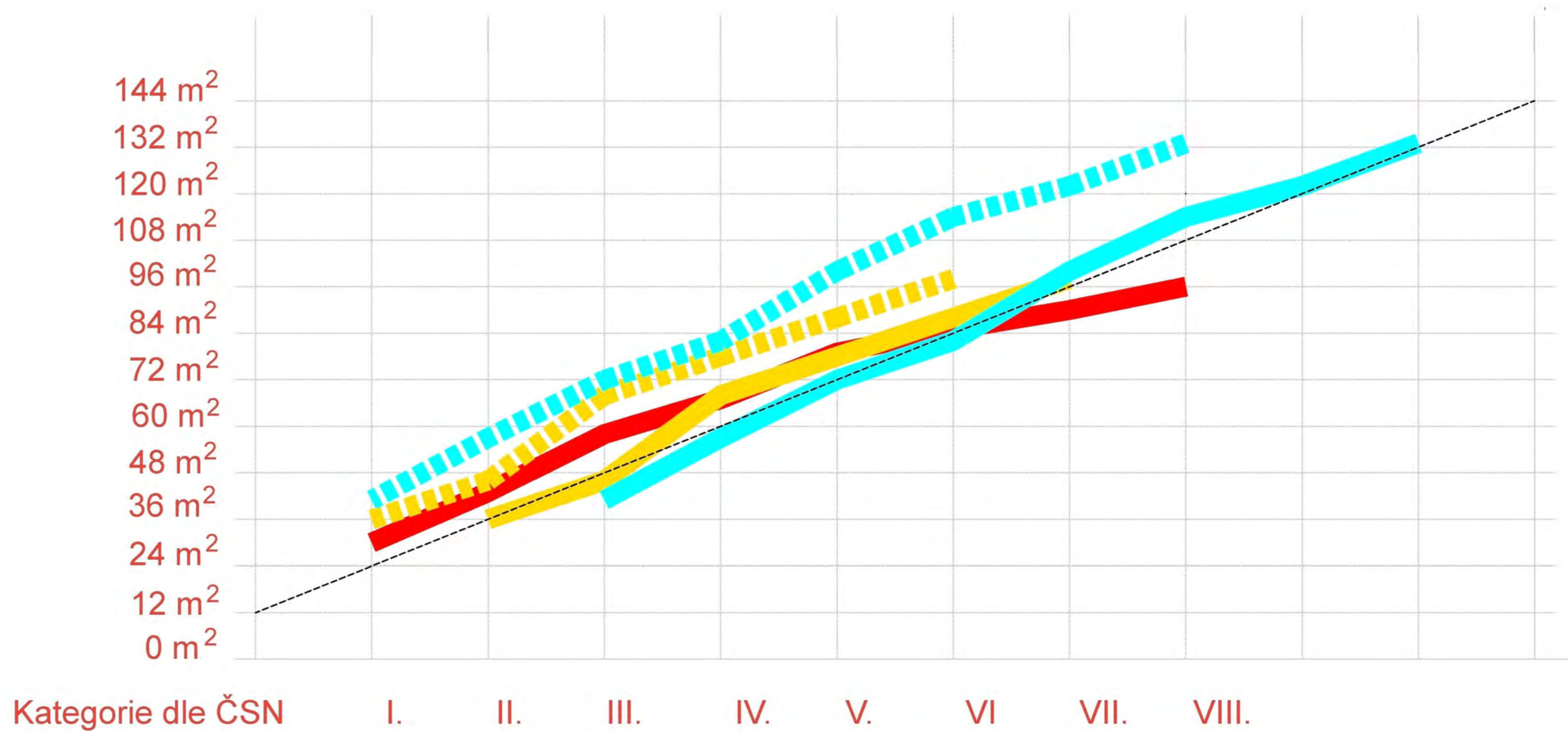






Vývoj velikostí kategorií v čase



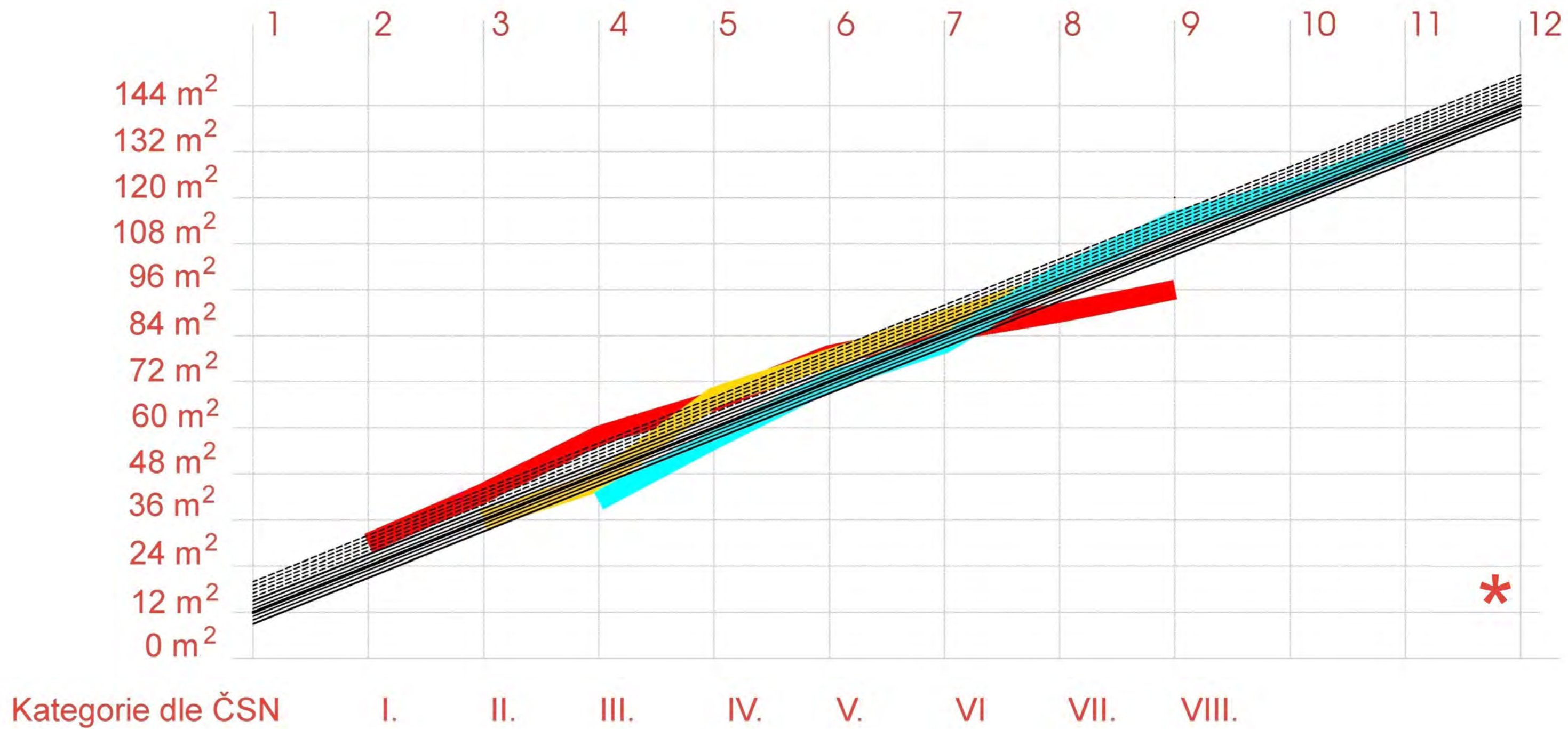


posun křivky o 1 stupeň (12 m<sup>2</sup>)  
 posun křivky o 2 stupně (24 m<sup>2</sup>)

- ČSN 1964
- Výhled pro 1990-5
- Kolínská doporučení

## Vývoj velikostí kategorií v čase





\* minimální obytn. míst. = 8 m² odpov. 12 m²

# Vývoj velikostí kategorií v čase a kvocient plochy



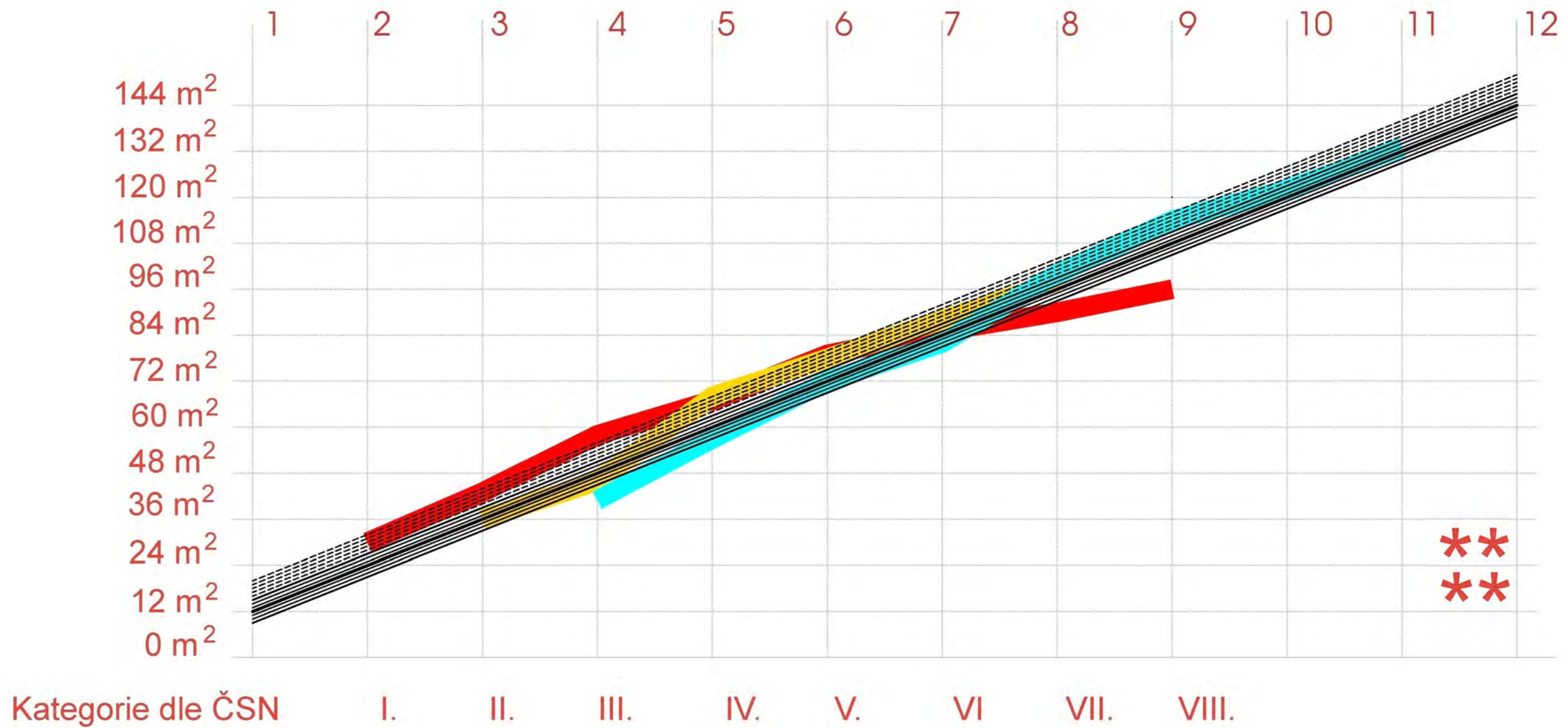
# kopretinový model

nejmenší  
přírůstek dle OTP  
8 m<sup>2</sup> obyt. míst.  
cca 12 m<sup>2</sup>

potřeba  
domácnosti







**\*\*** minimální 1 ob. míst. = 16 m<sup>2</sup> odpov. 24 m<sup>2</sup>

Vývoj velikostí kategorií v čase a kvocient plochy



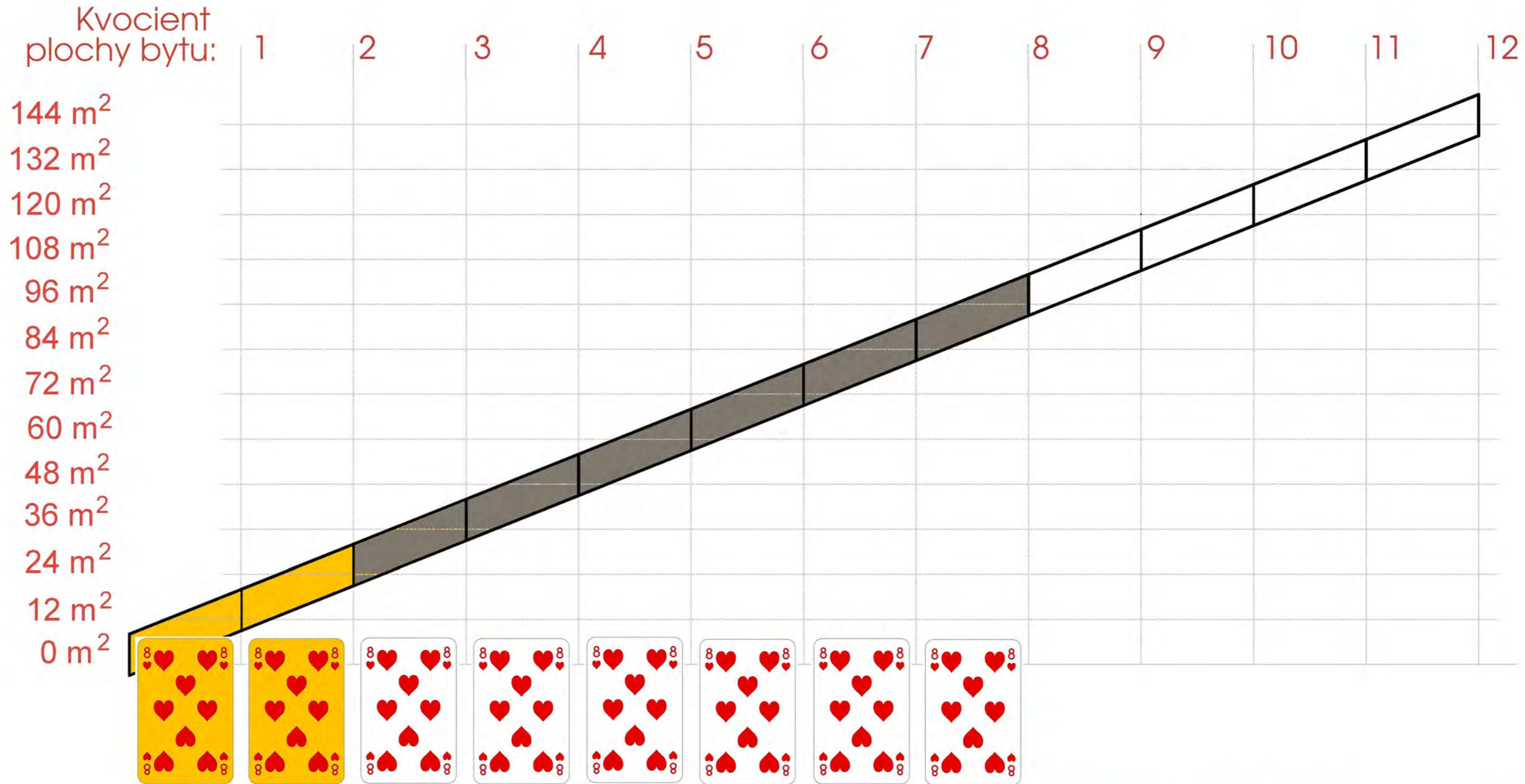
hodnota 16 m<sup>2</sup>  
min. byt

hodnota 8m<sup>2</sup>  
obyt. míst.

kartový model







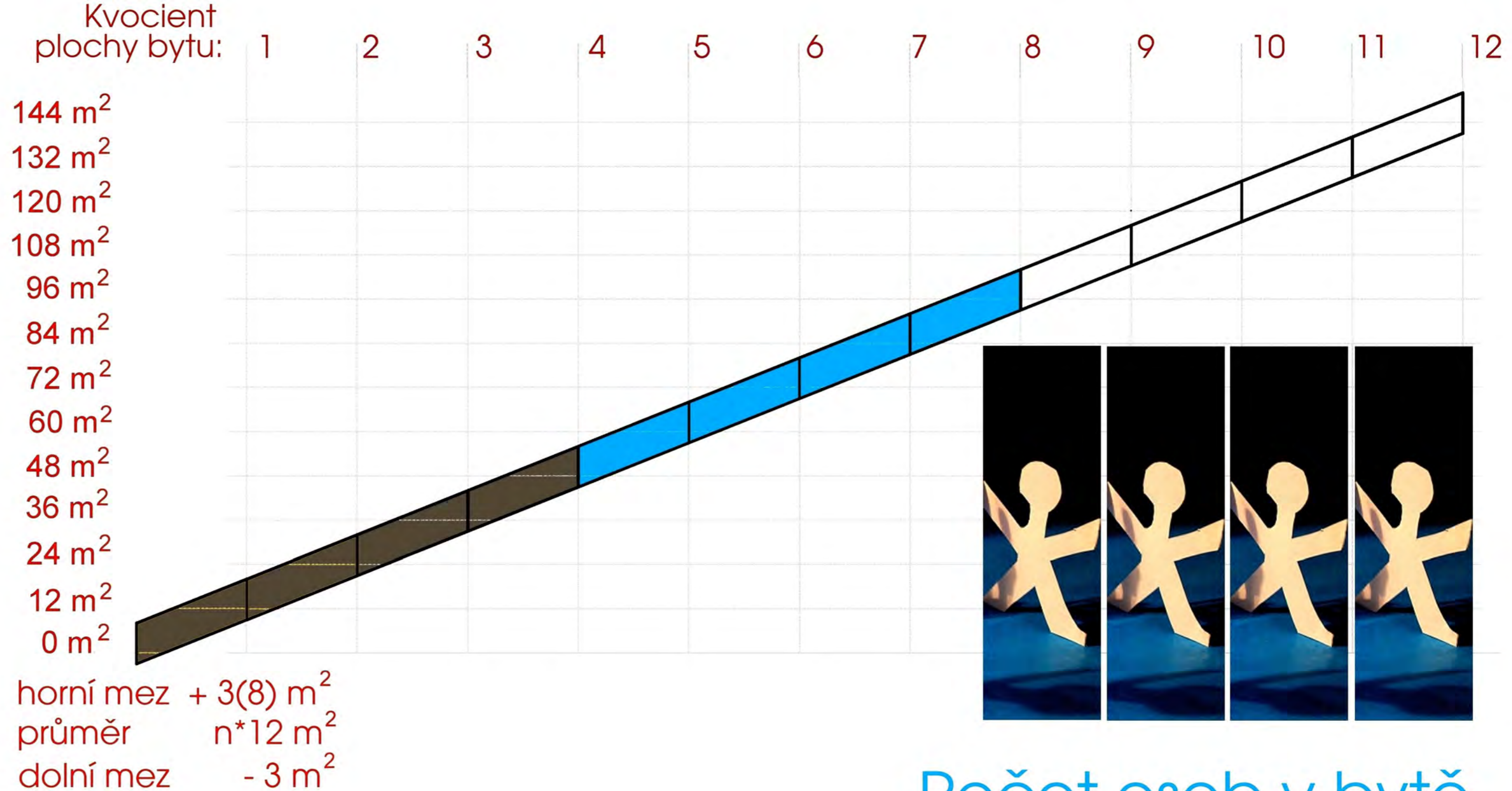
$$Q_{pl}^{12} (=8)$$

$$81 - 87 (92) \text{ m}^2$$

$$-3 \quad +3 (+8) \text{ m}^2$$

Vývoj velikostí kategorií v čase a kvocient plochy

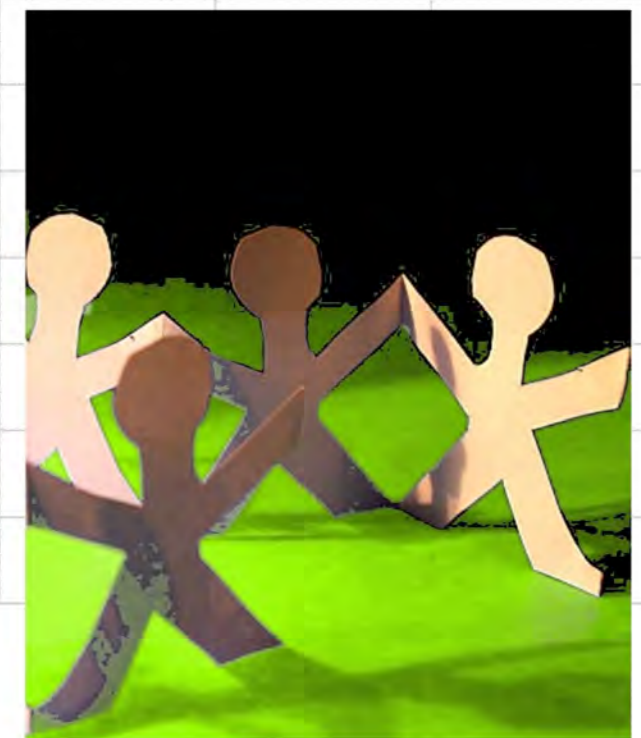
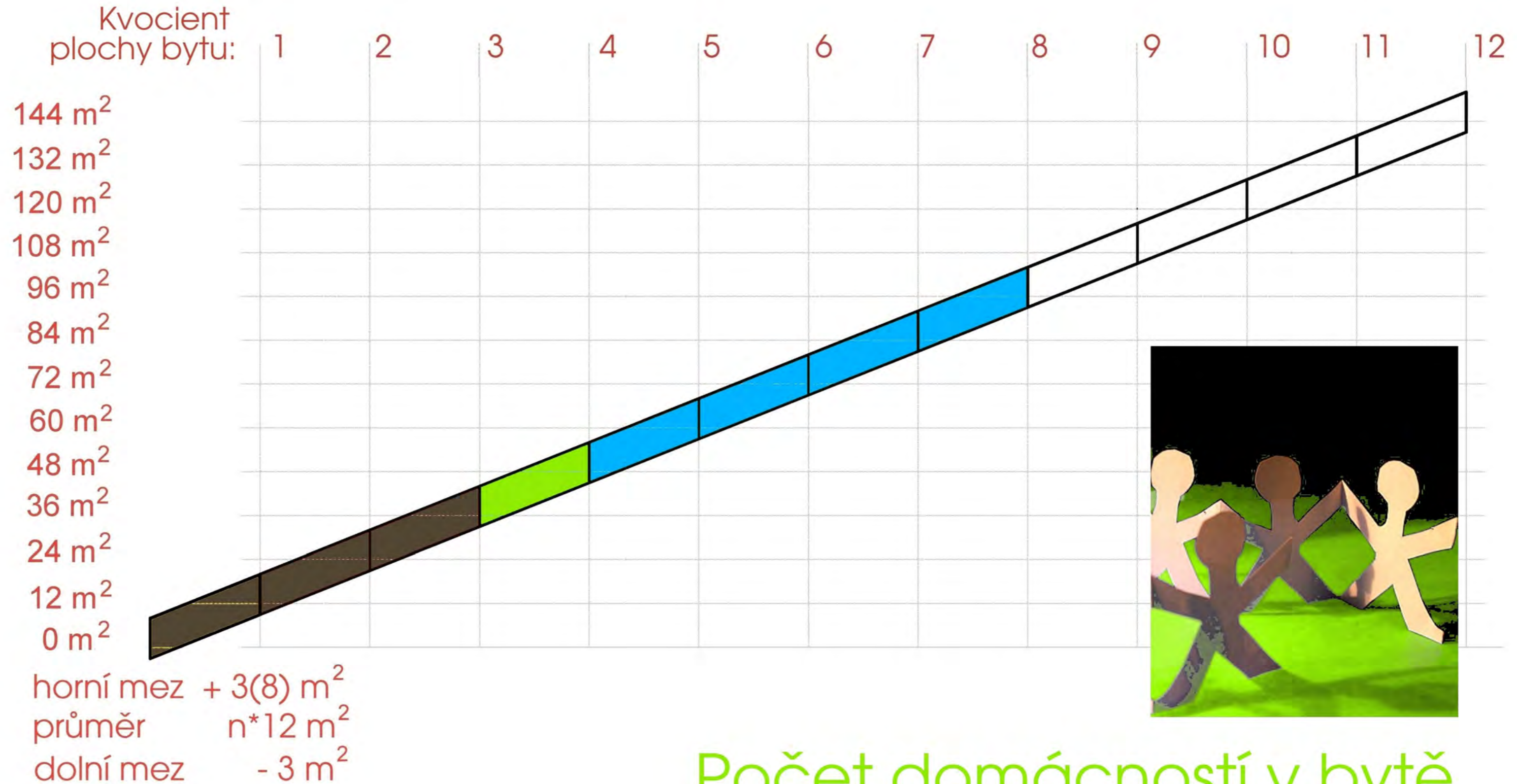




$$Q_{pl}^{12} - O_s$$

Vývoj velikostí kategorií v čase a kvocient plochy

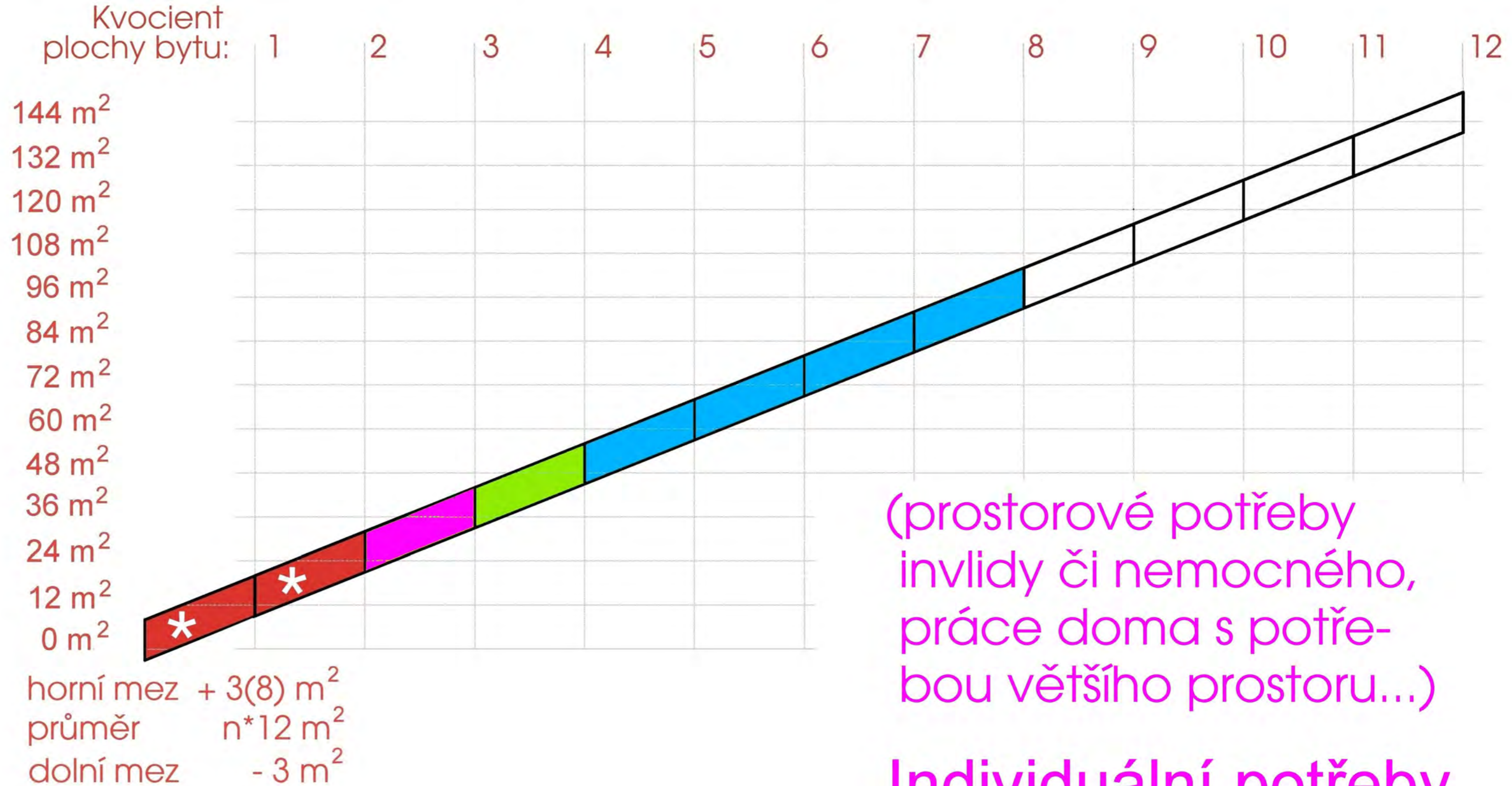




$$Q_{pl}^{12} - Os - Do$$

Vývoj velikostí kategorií v čase a kvocient plochy





$$Q_{pl}^{12} - Os - Do - Ind = St_{pl}$$

Vývoj velikostí kategorií v čase a kvocient plochy



$$St_{pl} = Q_{pl}^{12} - Os - Do - Ind$$

## Plošný standard

≤ -1		nízký	-
= 0		základní snížený	-Z
= 1		základní	Z
= 2		základní zvýšený	Z+
3-5		vysoký	V
6-10		velmi vysoký	W
≥ 11		exkluzivní	X

## Strategie výběru

	miserální
	inkomodální
	utilitární -
	utilitární
	utilitární +
	komodální
	statutární
	exkluzivní



## standard místností

m	minimální
n	normový
o	optimalizovaný
p	poteciováný
r	rozdělitelný
s	splendidní
x	exkluzivní

## STANDARDY BYTU

-	NÍZKÝ
-Z	ZÁKLADNÍ SNÍŽENÝ
Z	ZÁKLADNÍ
Z+	ZÁKLADNÍ ZVÝŠENÝ
V	VYSOKÝ
W	VELMI VYSOKÝ
X	EXKLUZIVNÍ

## STRATEGIE VOLBY

M	MISERÁLNÍ
I	INKOMODÁLNÍ
-U	
U	UTILITÁRNÍ
+U	
H	KOMODÁLNÍ
S	STATUTÁRNÍ
X	EXKLUZIVNÍ

porovnání standardů





Garsoniera, Hongkong, Čína  
G. Chang [www.idnes.cz](http://www.idnes.cz)



[www.nicm.cz](http://www.nicm.cz)

Různý  
standard bydlení  
při stejné ploše



# Standard bydlení

$$St_b = St_{pl} + St_{tech} + St_{vyb} + Ex_b$$

Plošný standard

Technický standard

Standard vybavení

Externalita

Standard bydlení  
a plošný standard  
mají stejné hodnoty <-1 až >+11  
včetně charakteristiky - viz

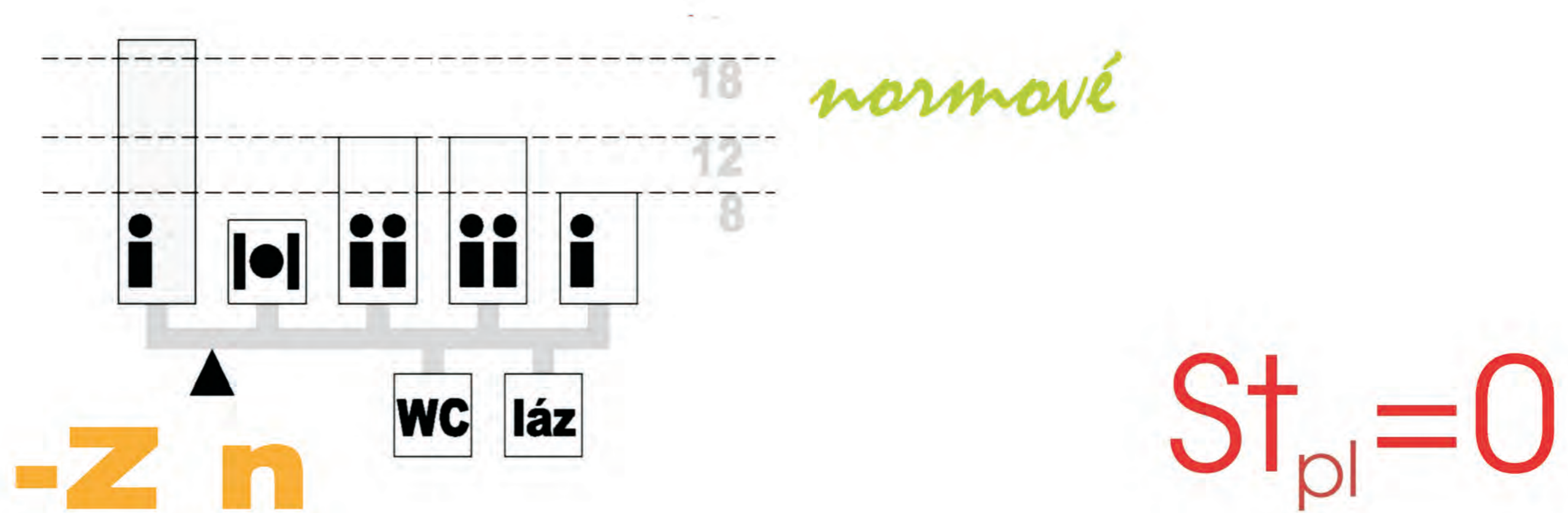
Ostatní (korekce):

-1		nízký
0		základní
+1		vysoký
+2		exkluzivní

Standard bydlení  
jako korigovaný  
plošný standard



# scénáře obsazení bytů:



u stand. základního sníženého



*normové  
dělení*

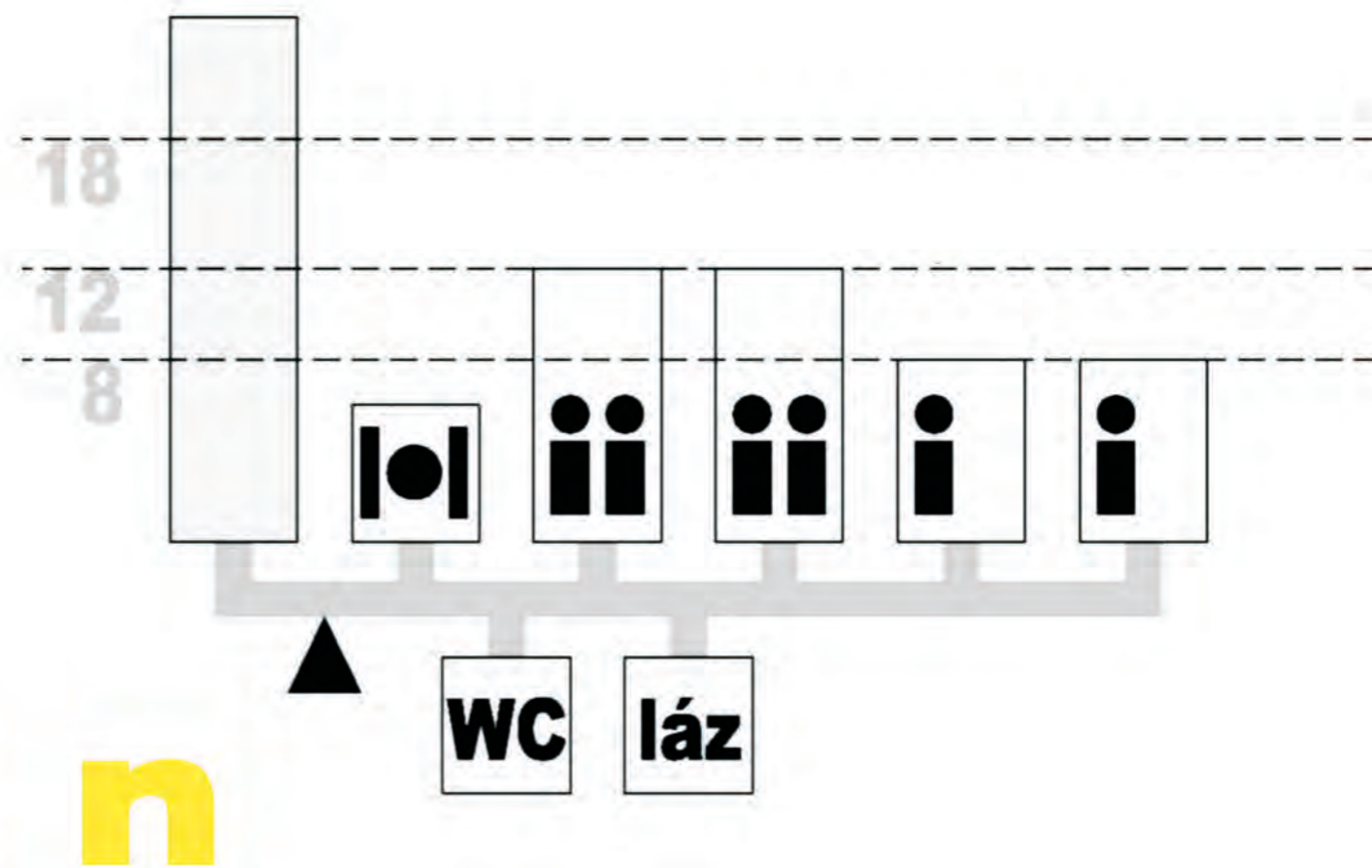
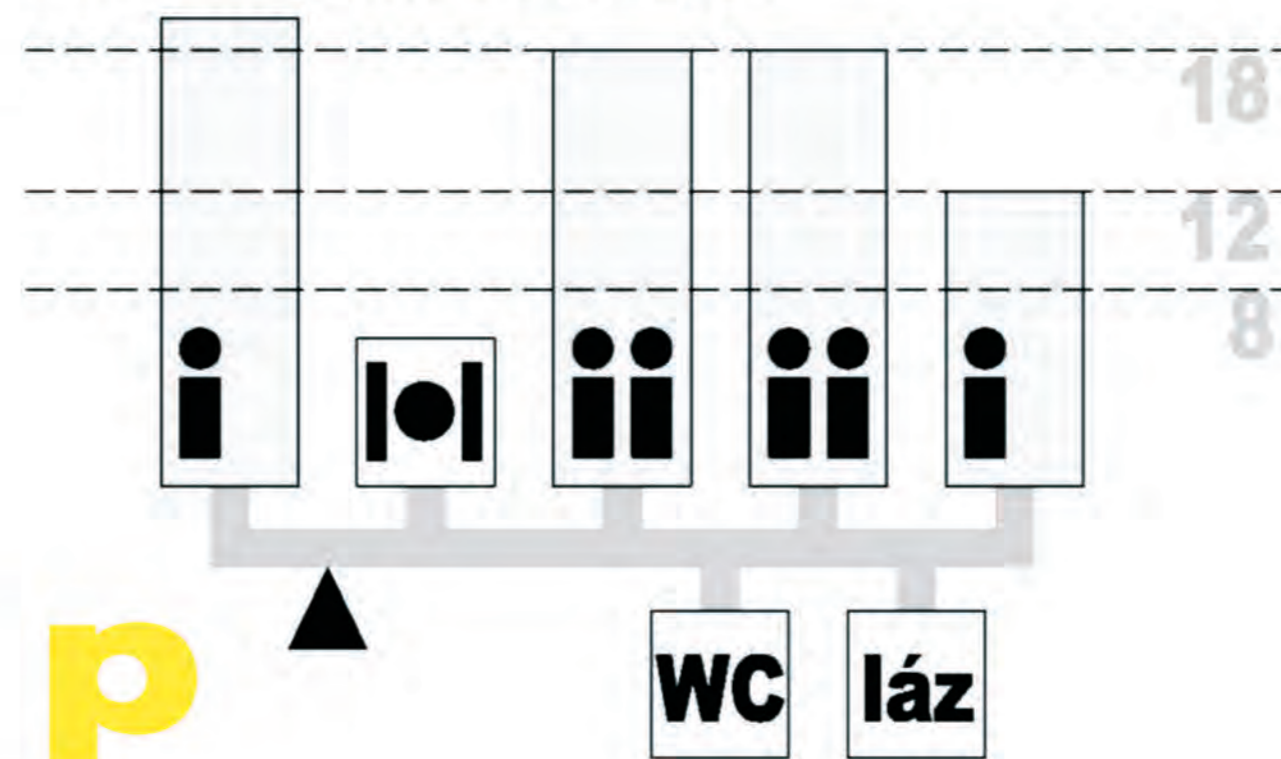


Schéma obsazení bytů

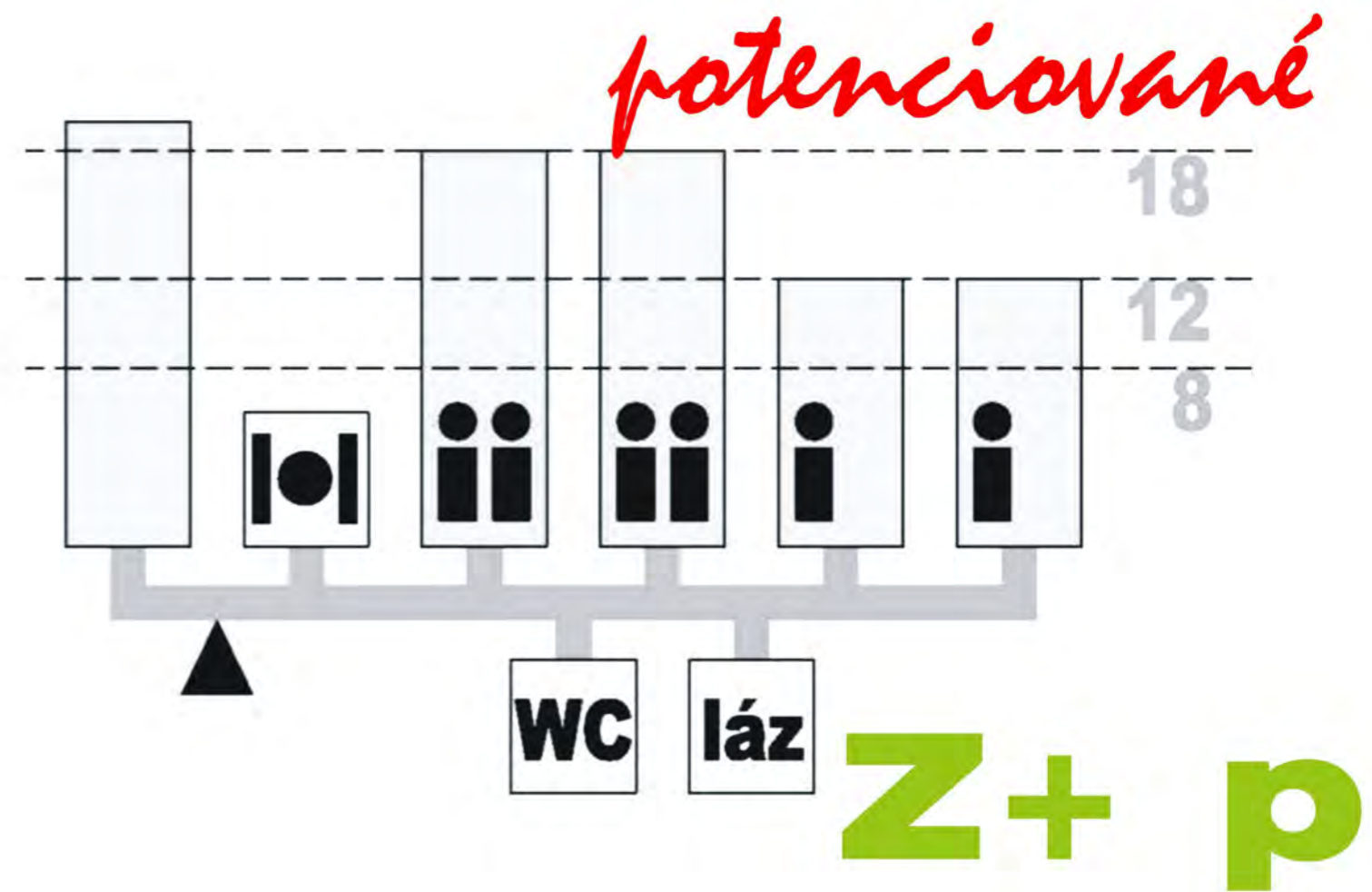
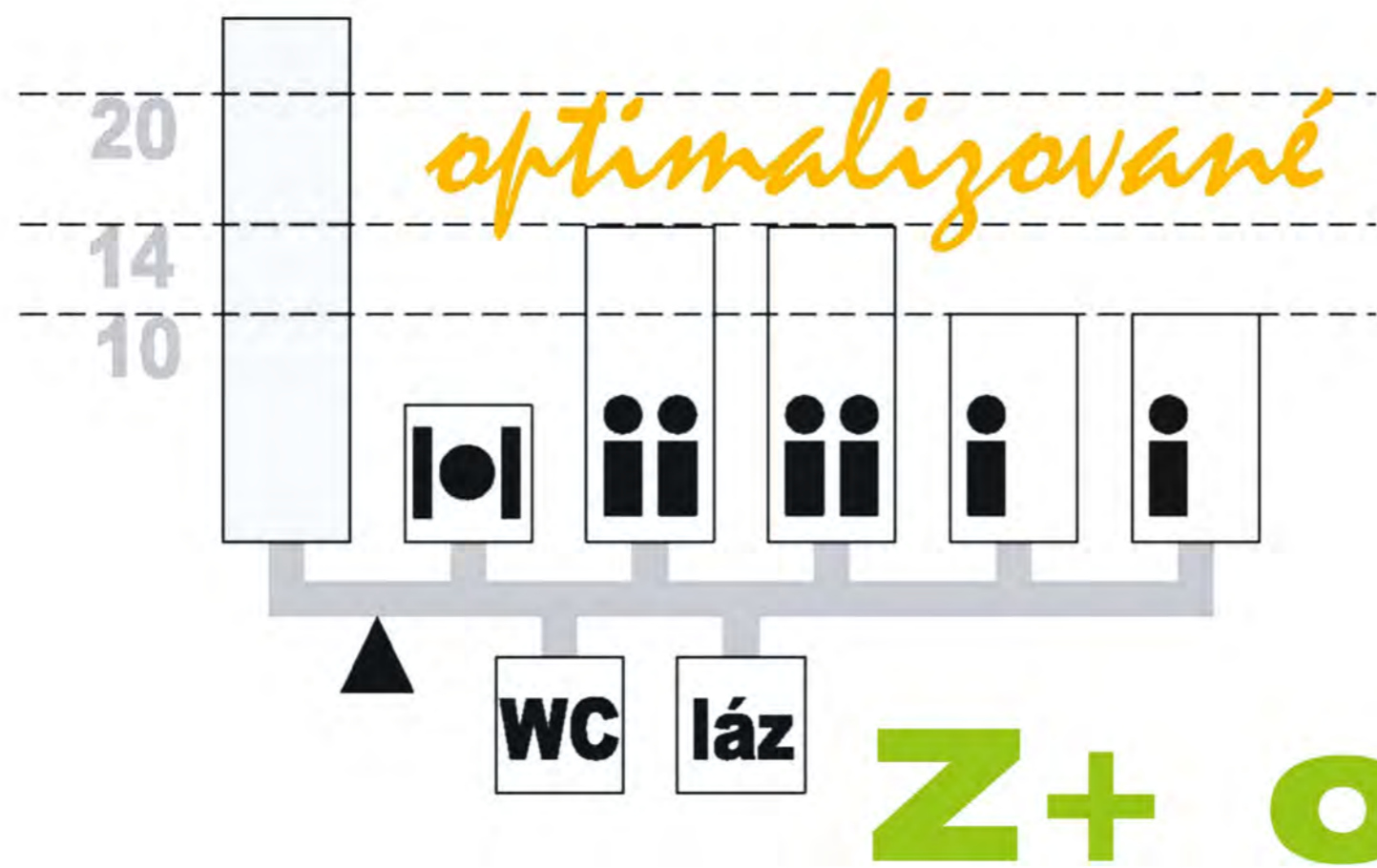
*potenciované*



$$St_{pl} = 1$$

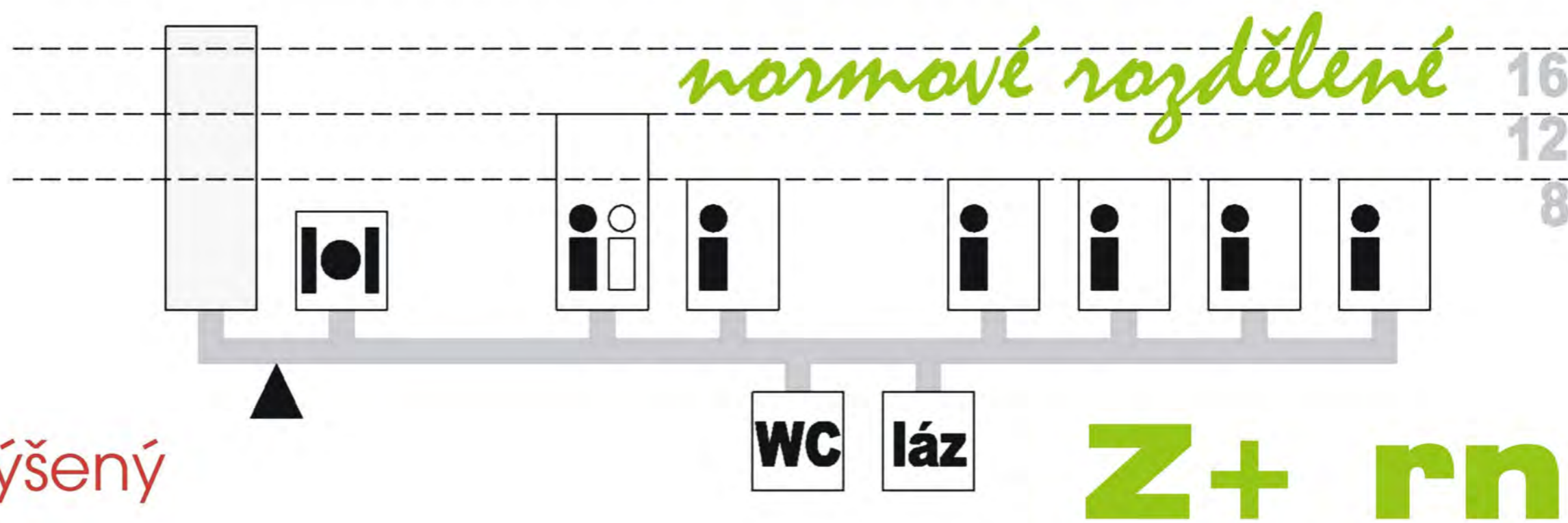
u standardu základního





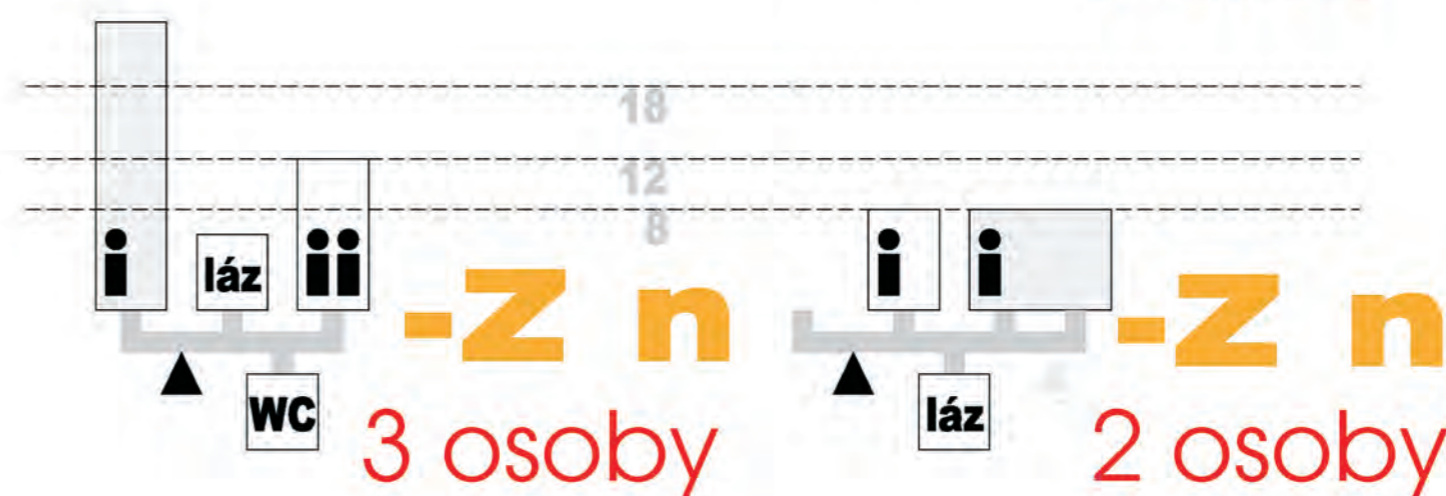
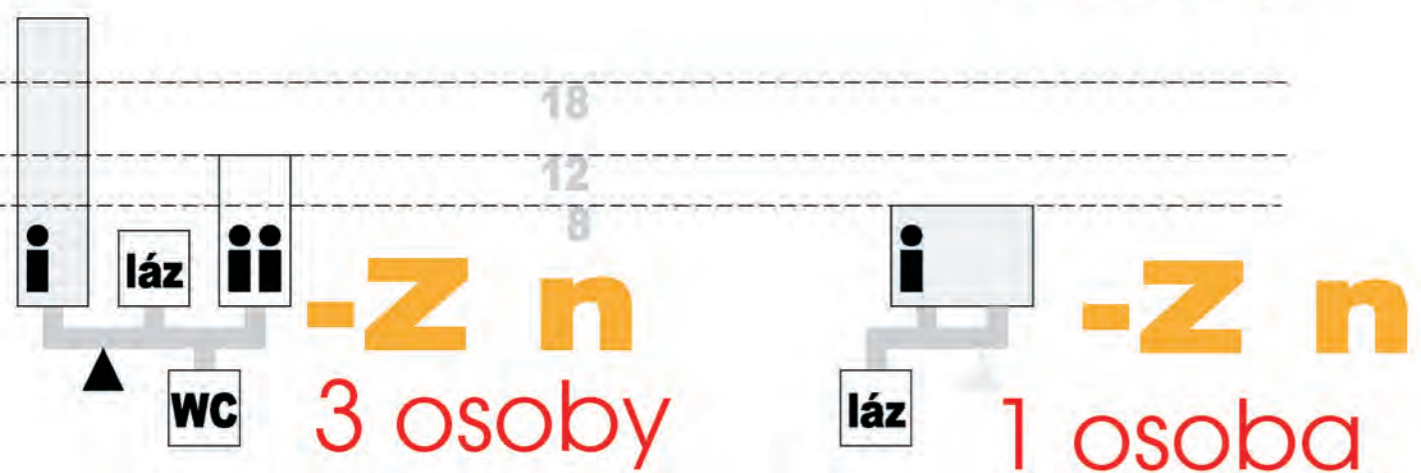
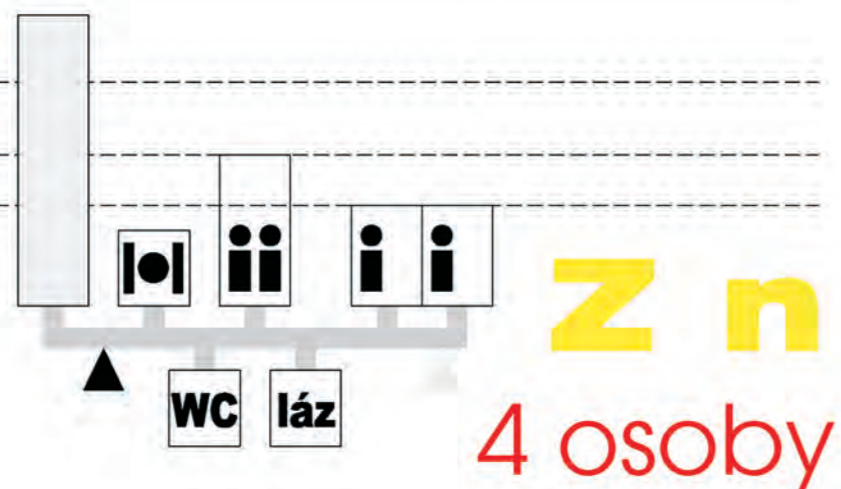
$$St_{pl} = 2$$

standard základní zvýšený



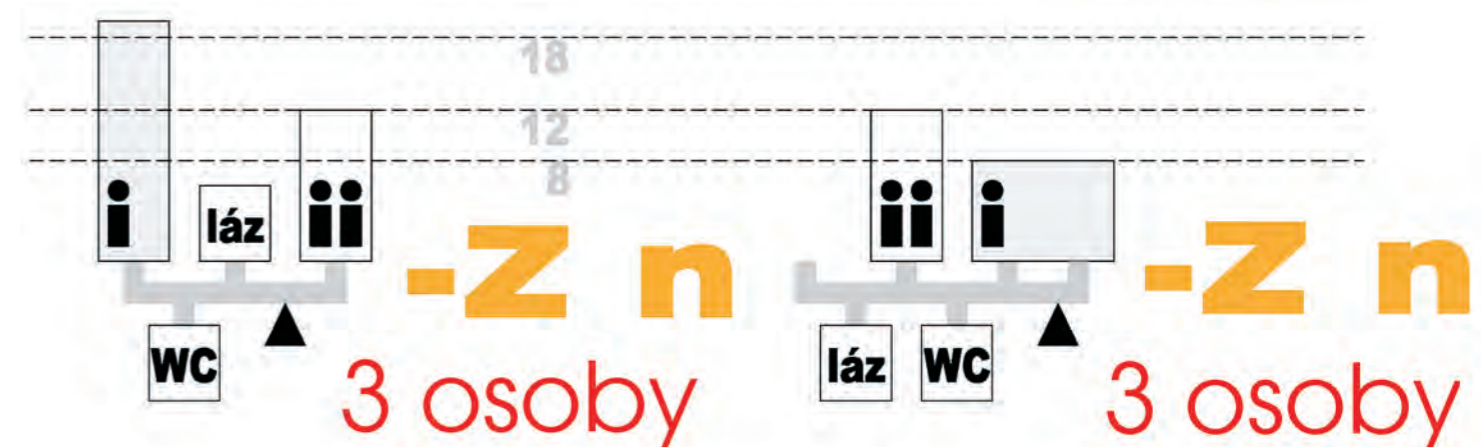
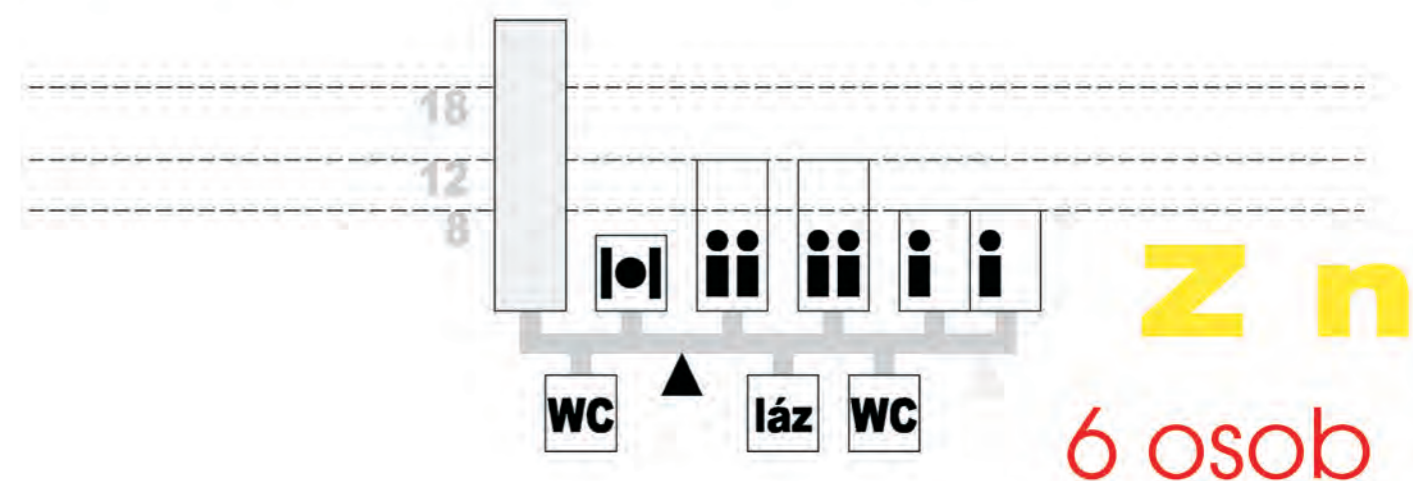
Scénář obsazení bytu u základních standardů





Snížení standardu  
při dělení bytu  
při zachování  
celkového obsazení

$$Q_{pl}^{12} = 8$$





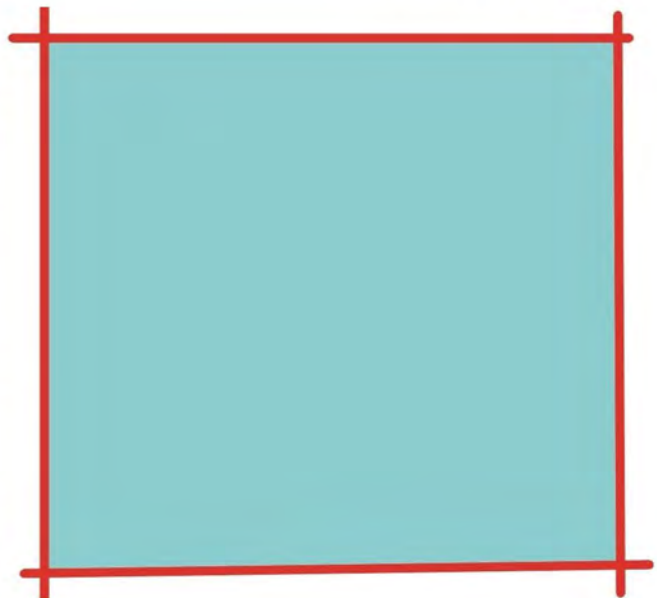


[www.nasepenize.cz](http://www.nasepenize.cz)

[www.tyden.cz](http://www.tyden.cz)

$$Q_{pl}^{12} = 1 \rightarrow 12 \text{ m}^2$$

250 000 - 500 000 - 1 000 000 Kč  
1 500 - 3 000 - 6 000 Kč/m<sup>2</sup>



Ekonomické souvislosti  
plošného standardu



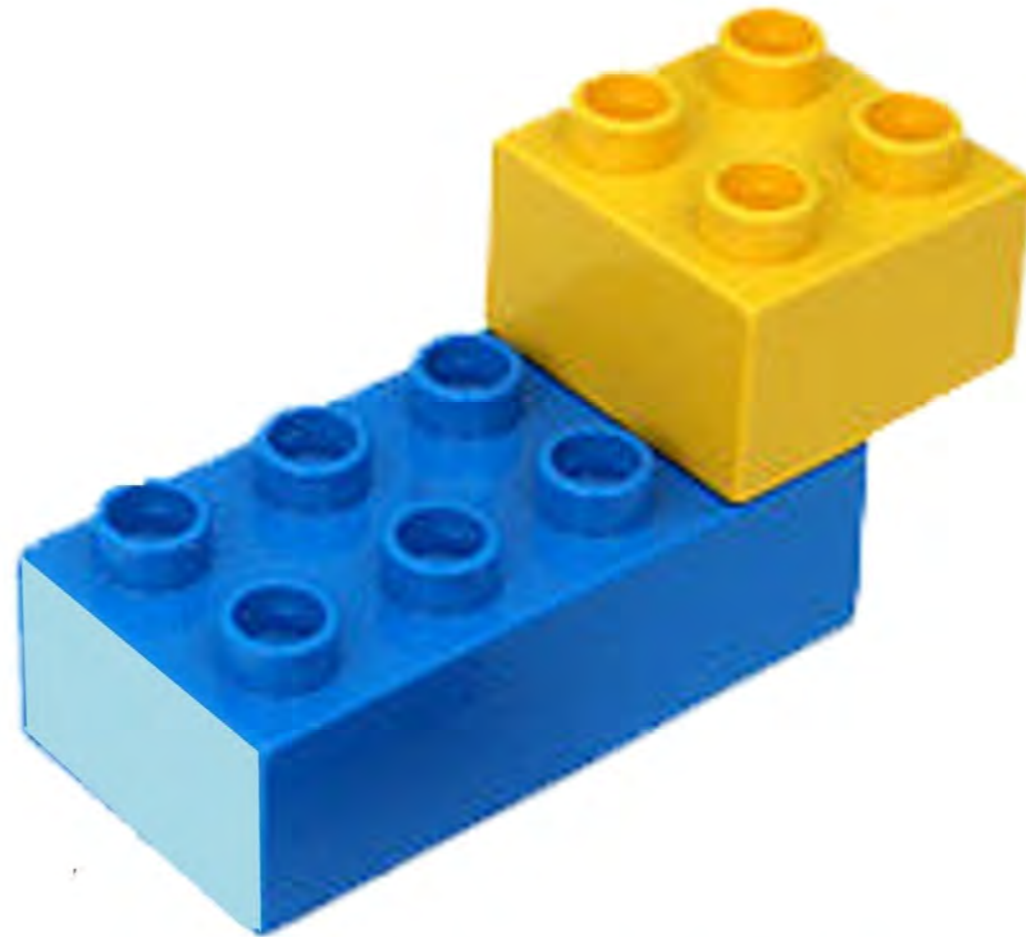


12 m<sup>2</sup> z celkové  
plochy bytu  
Odpovídá např.  
obdélníku 2 x 6 m

$$Q_{pl}^{12} = 1$$

odpovídá cca 15-17 m<sup>2</sup> HPP

Plocha se skládá  
z obytné části  
a z příslušenství  
a komunikací



Cca 2 m<sup>2</sup> fasády



Cca 4 m<sup>2</sup>  
příslušenství  
a komunikací

Cca 8 m<sup>2</sup>  
obytné plochy





ZALOŽENÍ RODINY

a PŘÁNÍ DOMOVA

PŘEDSTAVA

VELIKOSTI RODINY - 1-2 DĚTÍ

VOLBY STANDARDU PŘI 1 DÍTĚTI - ZÁKLADNÍ,  
PŘI DVOU REZERVA - NA ZÁKLADNÍ SNÍŽENÝ

# 2+1 = 60 m<sup>2</sup> › 1,5; 2,5; 5,0 MIL KČ

VE SKUTEČNOSTI

- › SE MOHOU NARODIT 3 DĚTI
- » MŮŽE BÝT ZAPOTŘEBÍ  
SE POSTARAT O PRARODIČE  
VE SPOLEČNÉ DOMÁČNOSTI
- »» MŮŽE DOJÍT K INVALIDITĚ  
SPOJENÉ S POHYBEM NA VOZÍKU

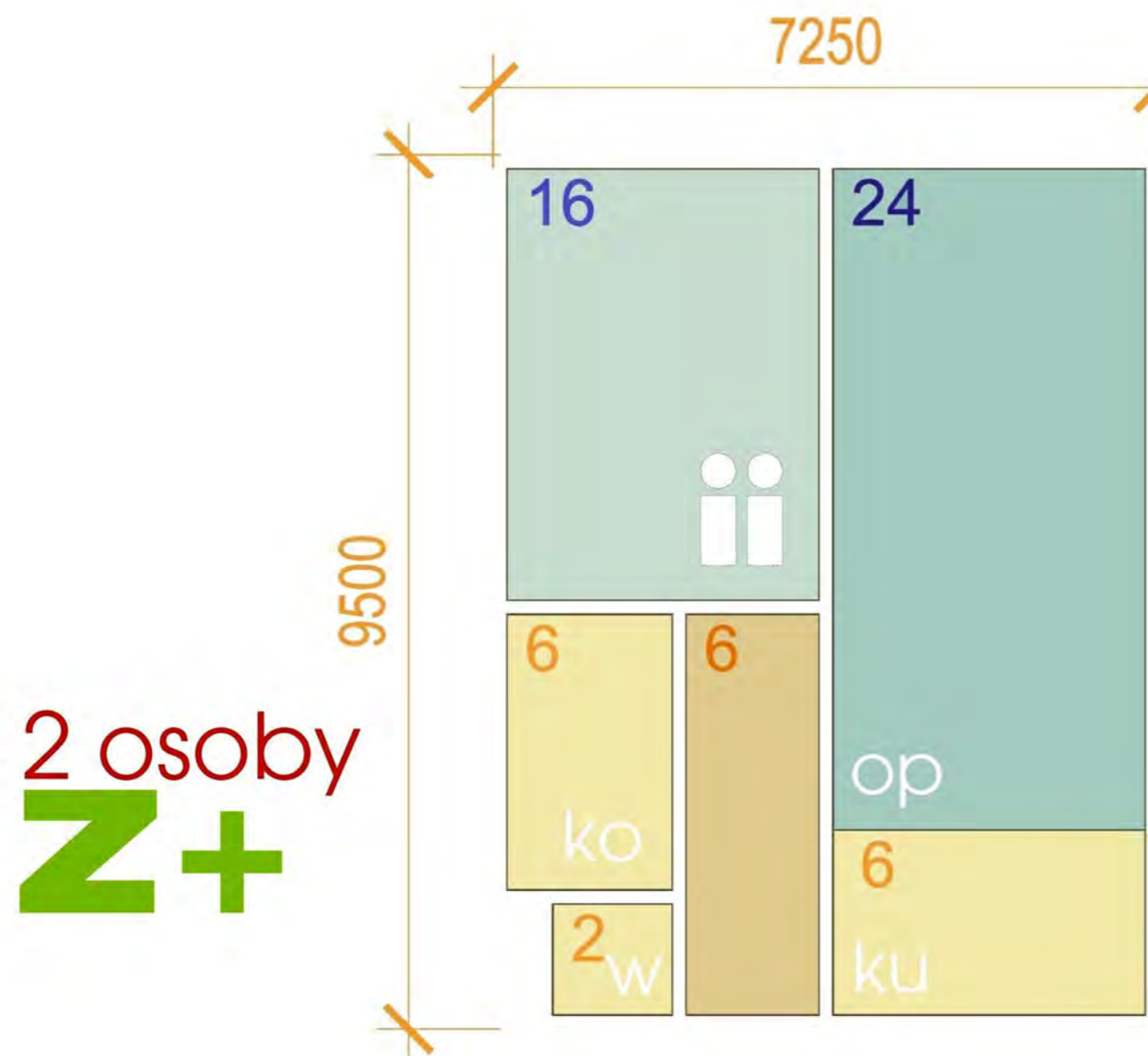
VŠE MŮŽE VÉST KE SNÍŽENÍ  
STANDARDU BYDLENÍ AŽ  
POD ZÁKLADNÍ SNÍŽENÝ STANDARD

V TAKOVÉM PŘÍPADĚ NENÍ MOŽNÉ  
ZAJISTIT PARAMETRY BYDLENÍ DLE ČSN



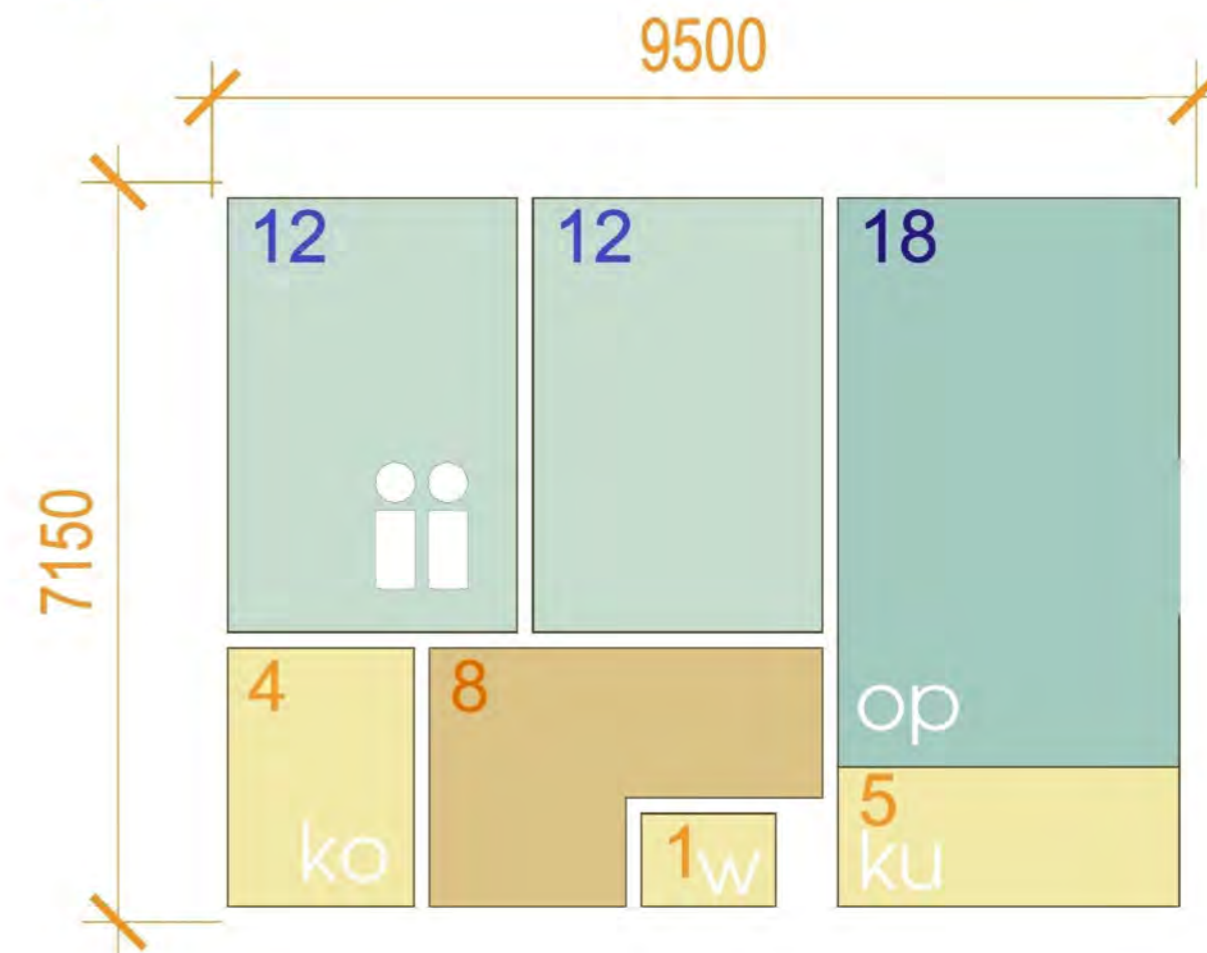
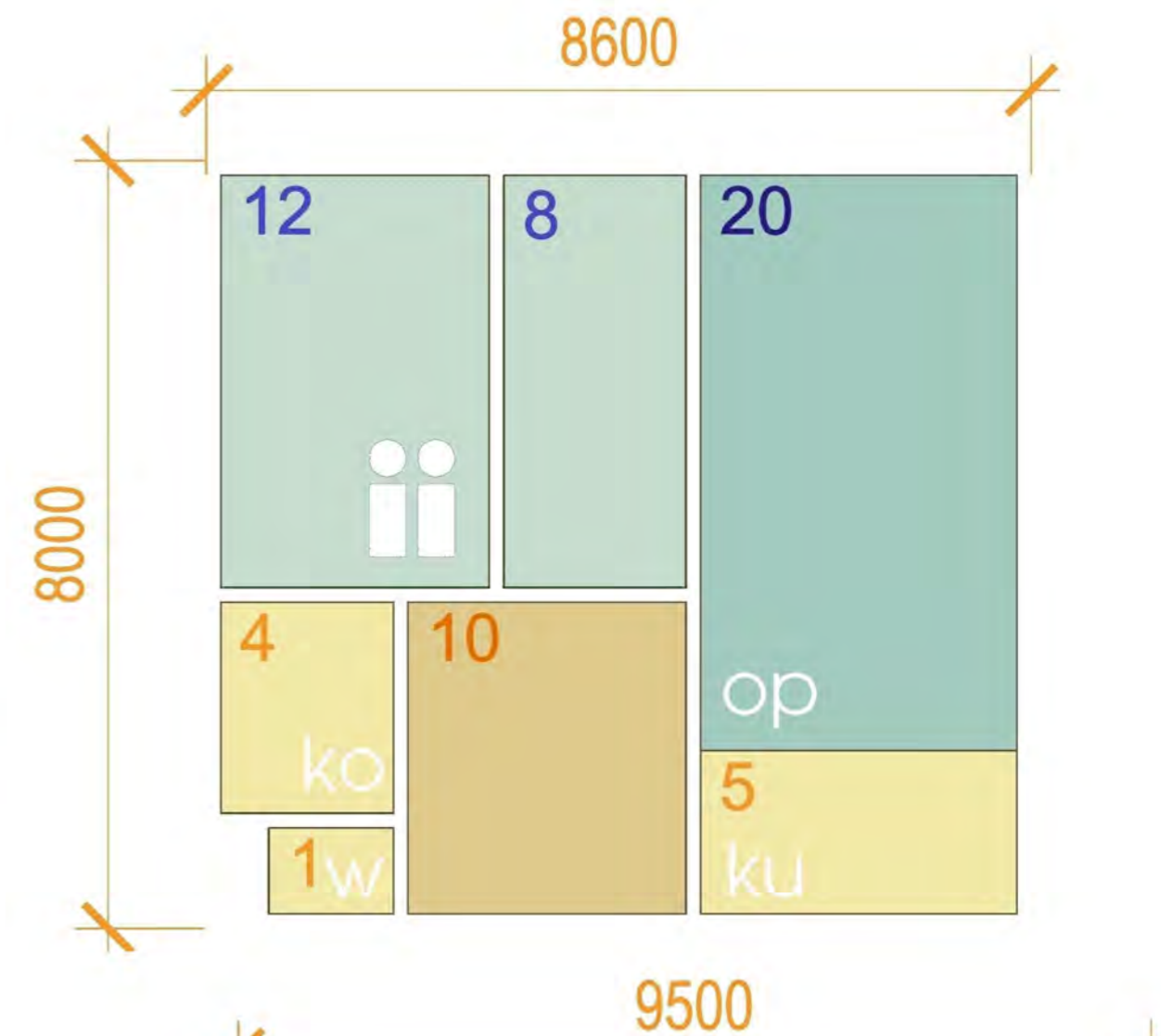
Plocha bytu - rezultat potřeby a možností





2 osoby

**Z+**



*optimální*

$Q_{pl}^{12} = 5$

2 osoby

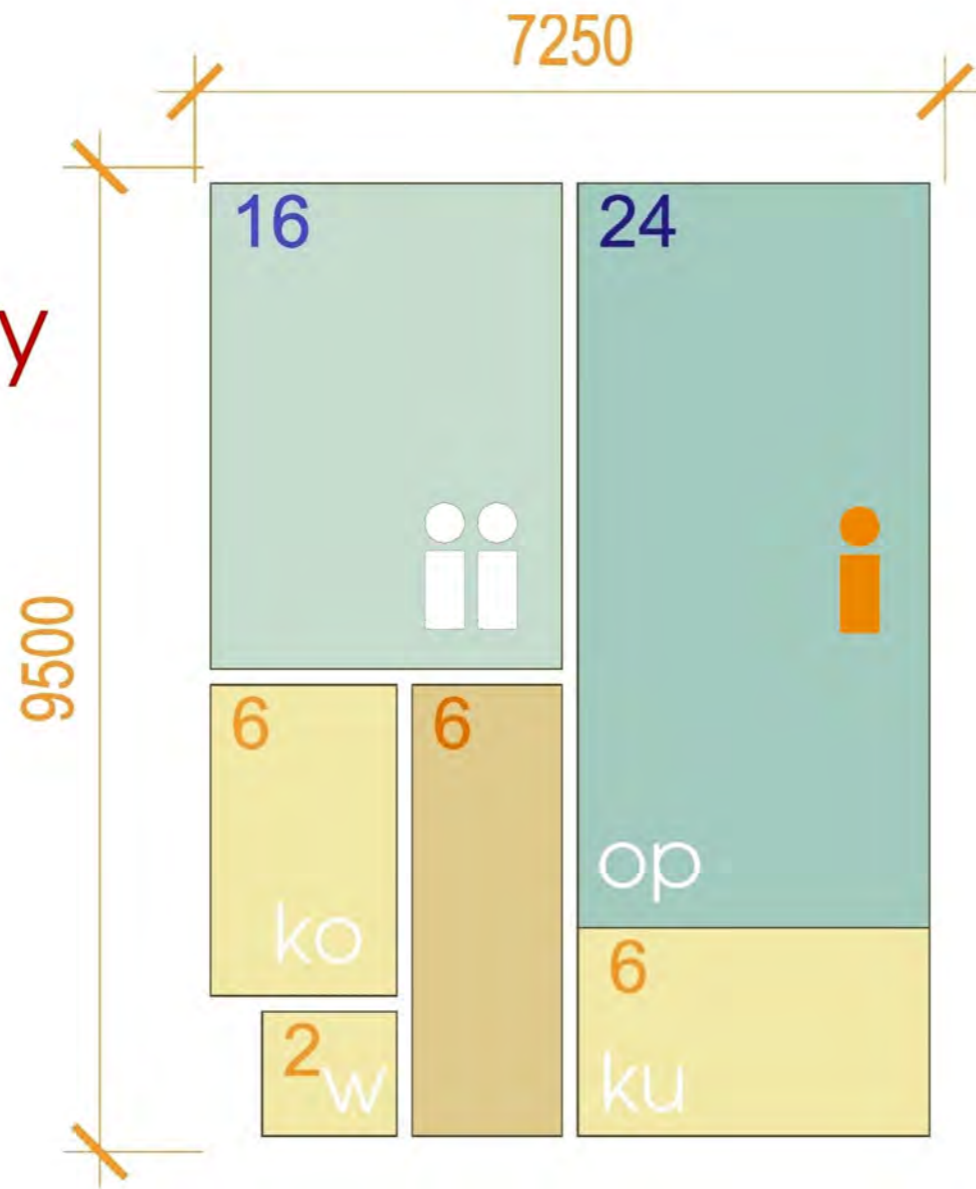
**Z+**



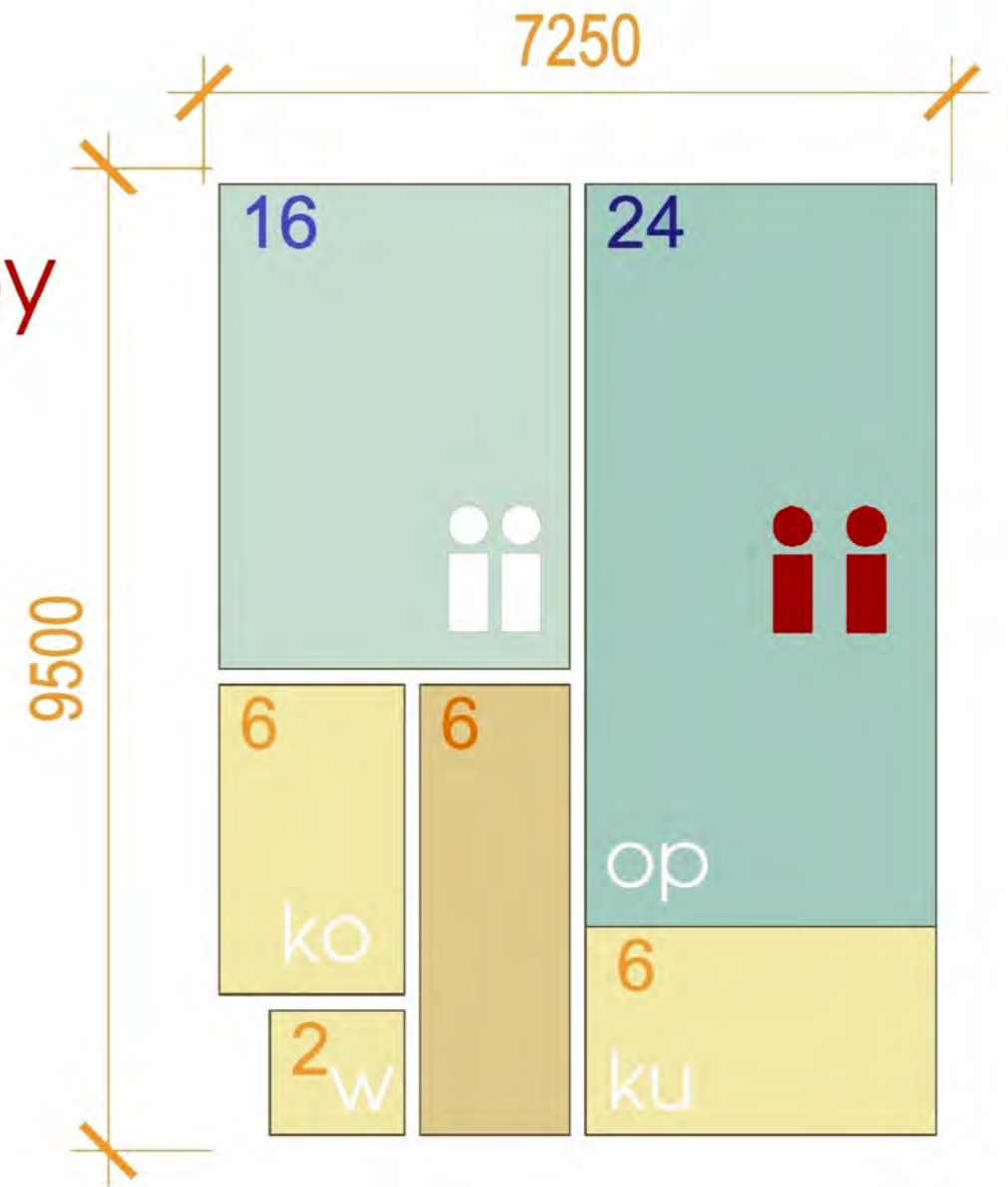
*dotatelné*

$$Q_{pi}^{12} = 5$$

3 osoby  
**Z**

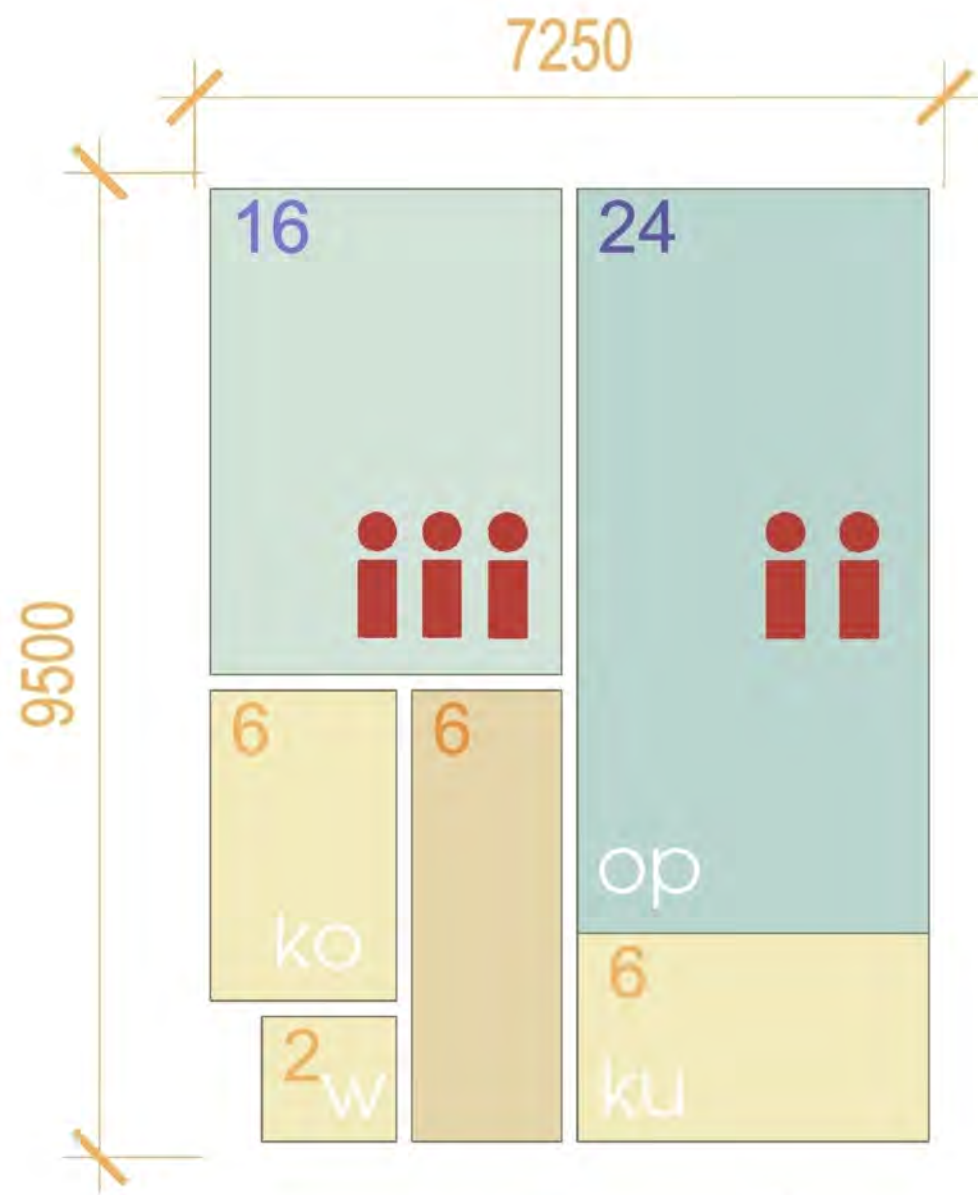


4 osoby  
**-Z**



*nepohodlné*





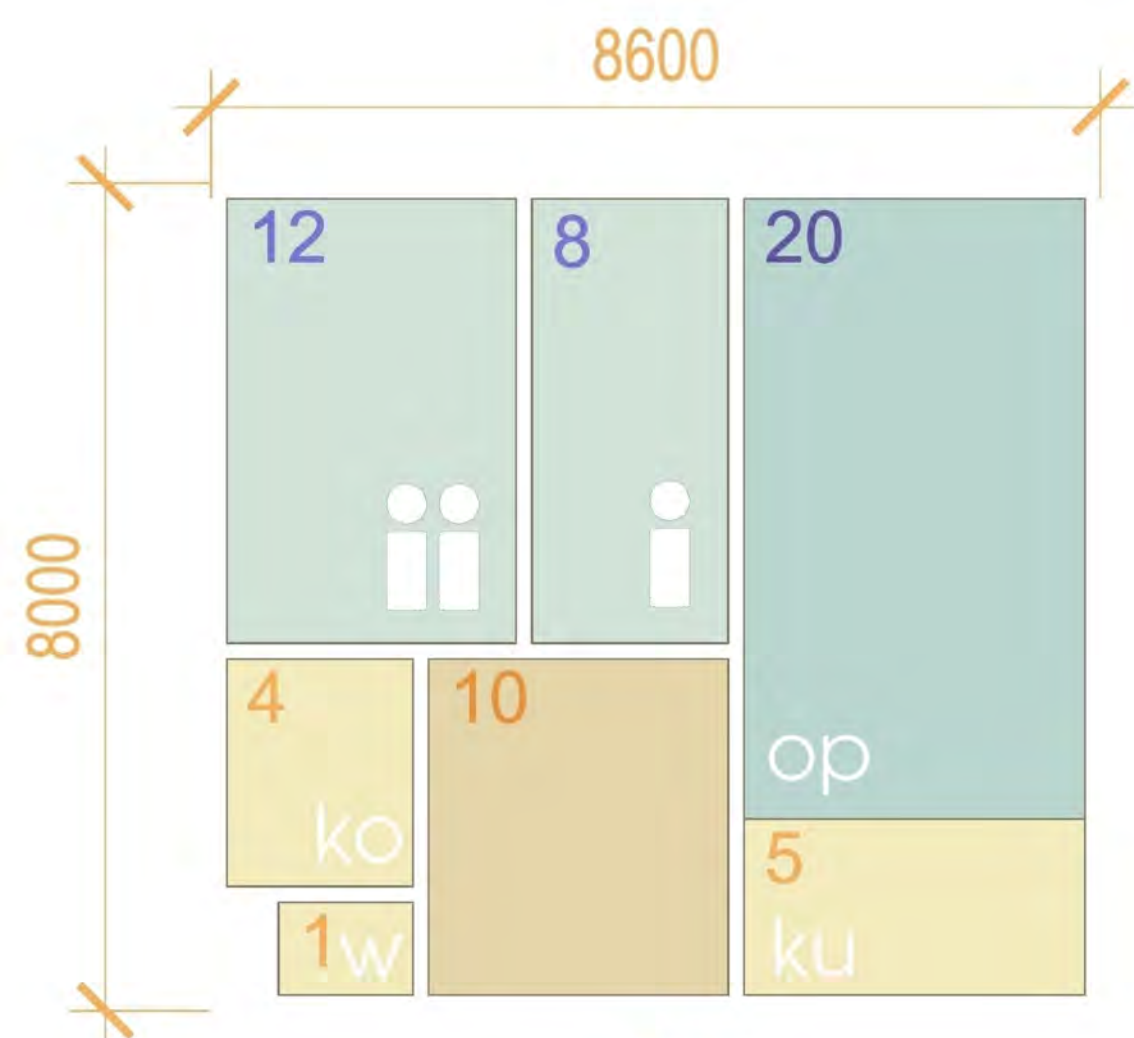
Λ 5 osob



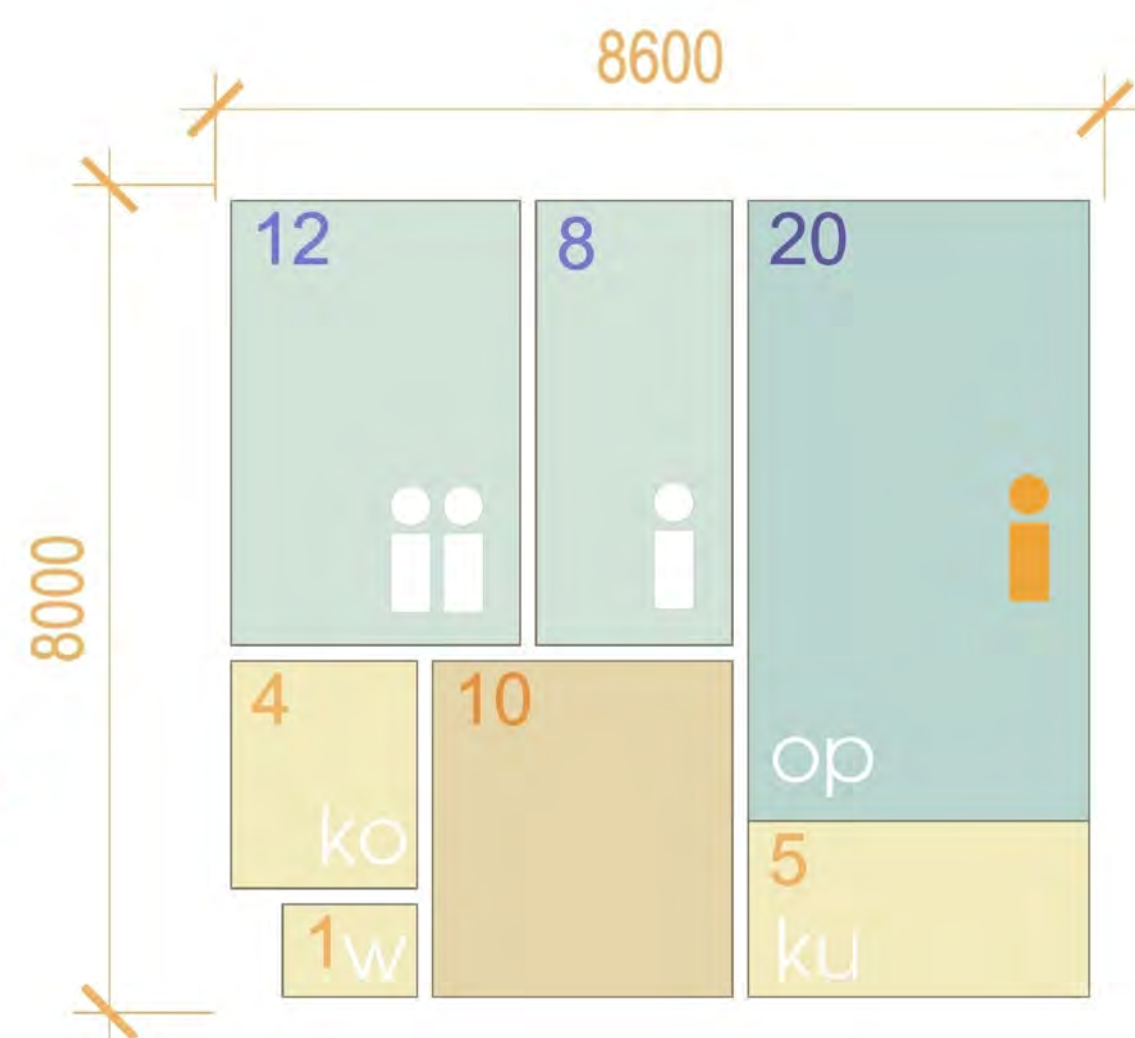
*nauzvané*

$$Q_{pi}^{12} = 5$$

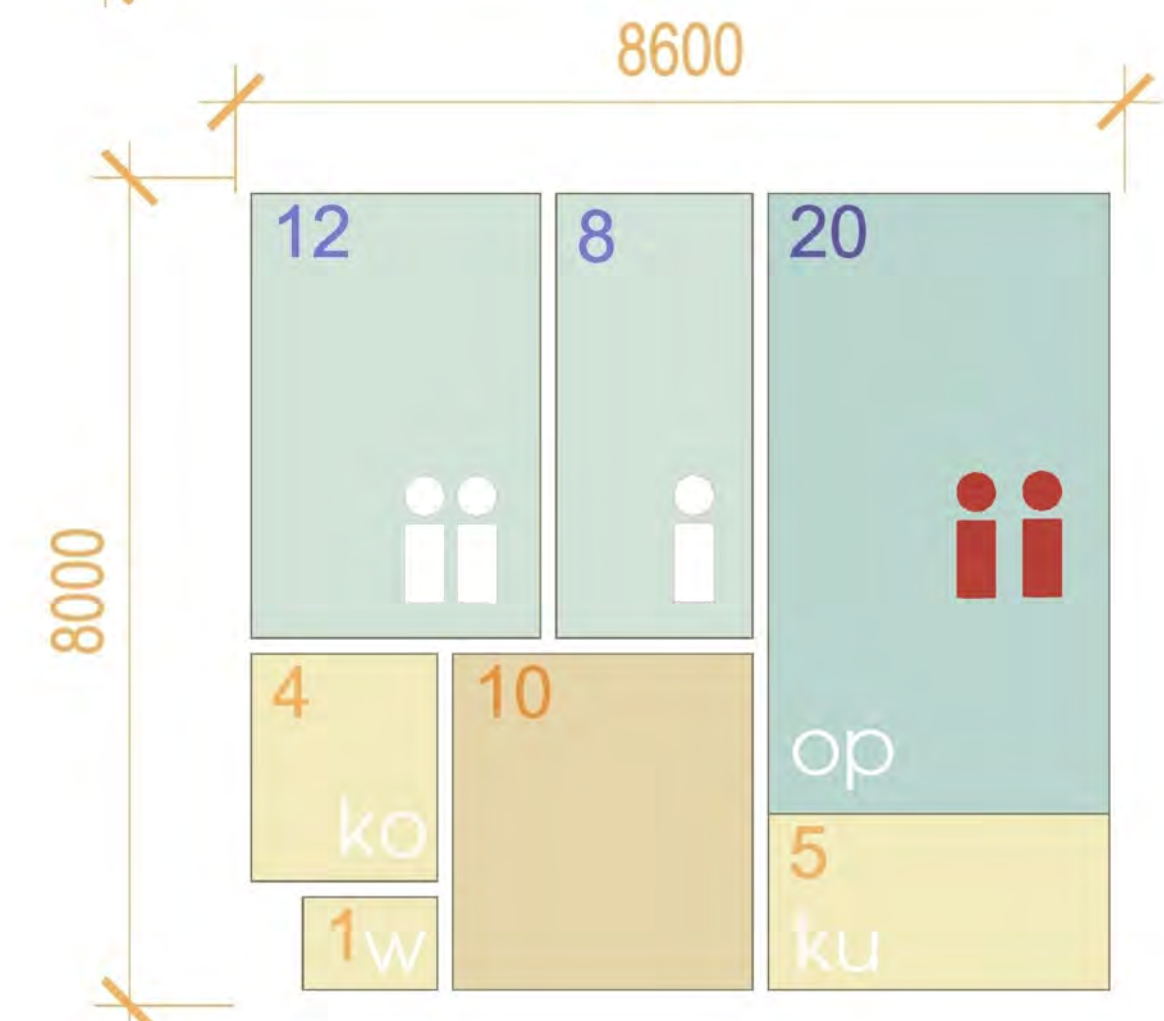




< 3 osoby  
**Z**



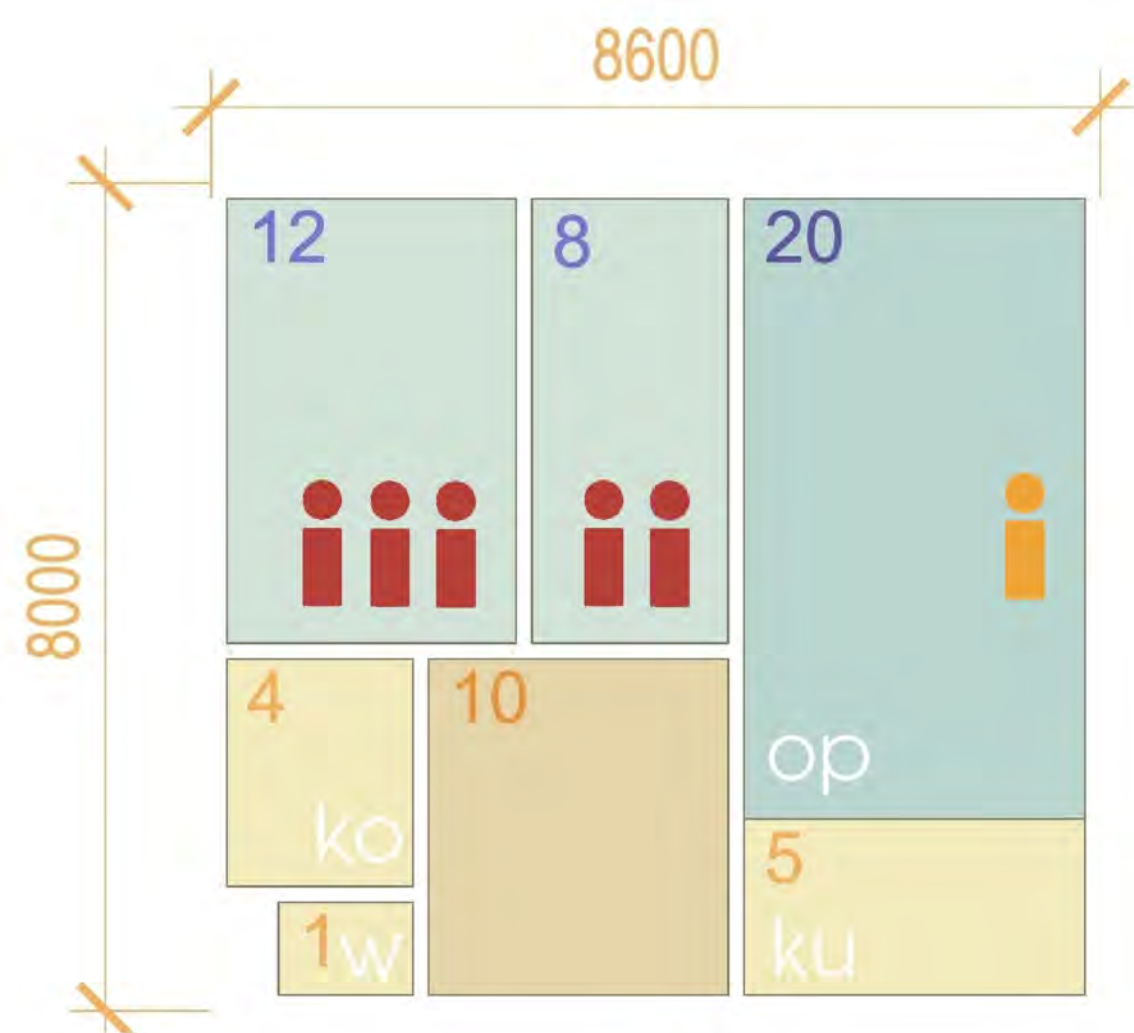
4 osoby >  
**-Z**



< 5 osob  
**-**

$$Q_{pl}^{12} = 5$$

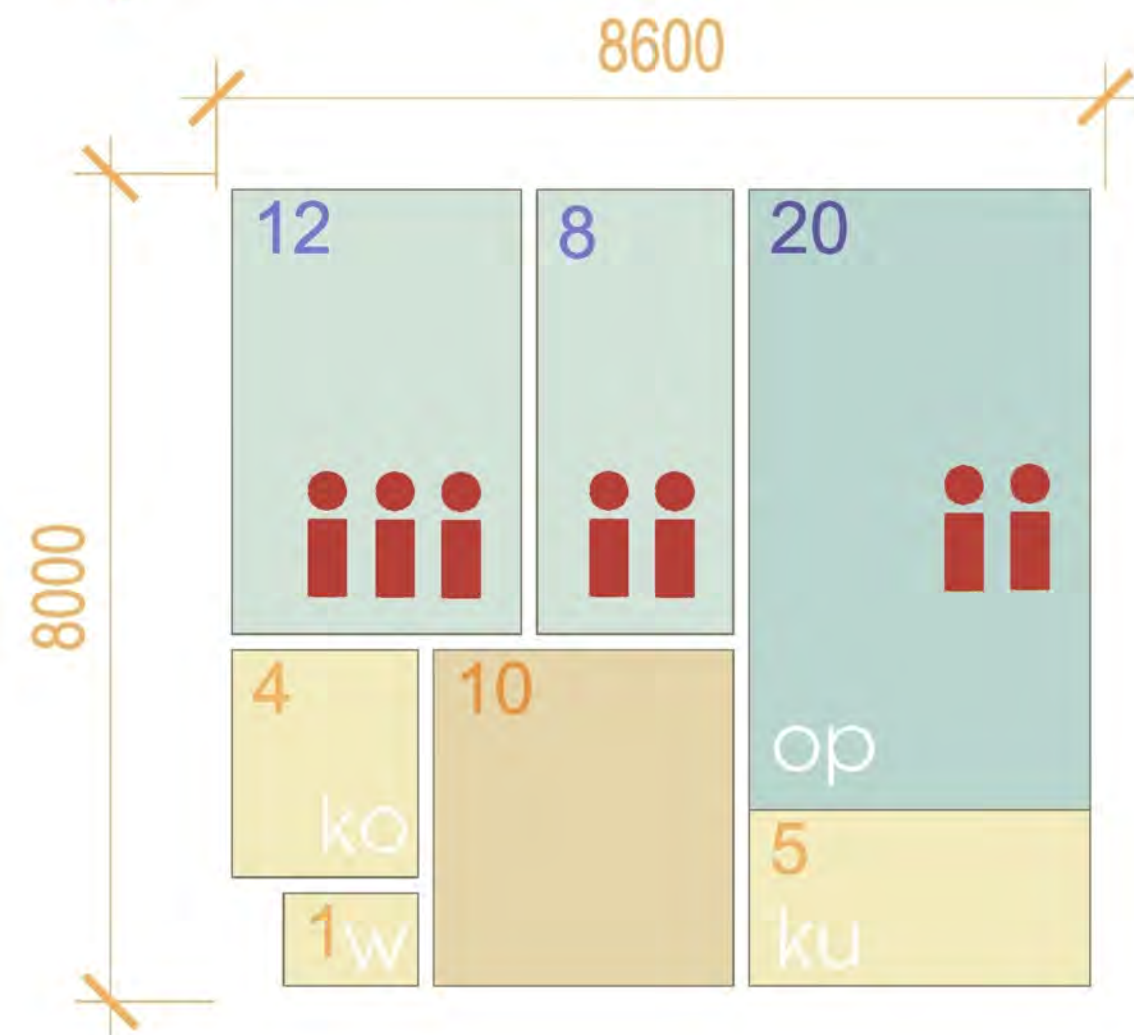




< 6 osob



*nauzvané*

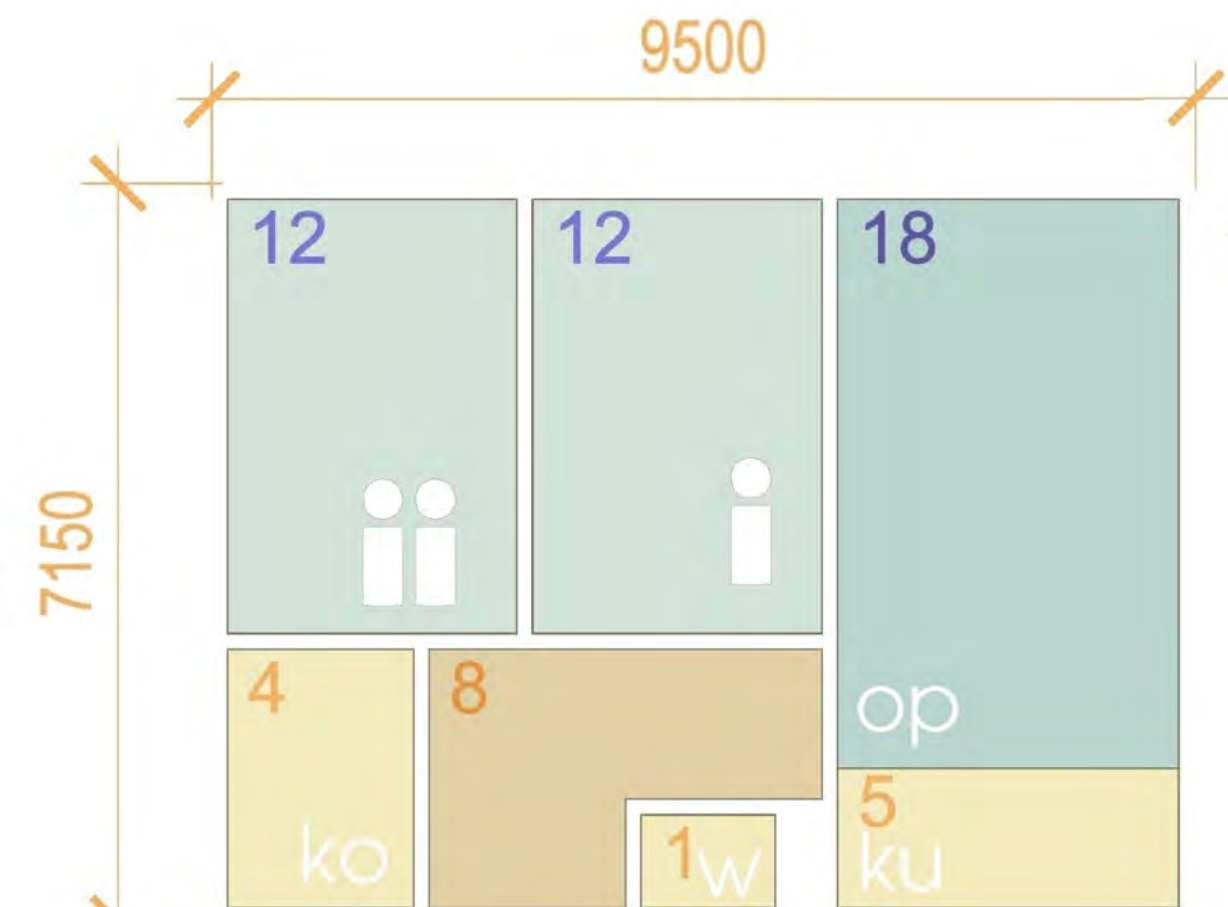


< 7 osob

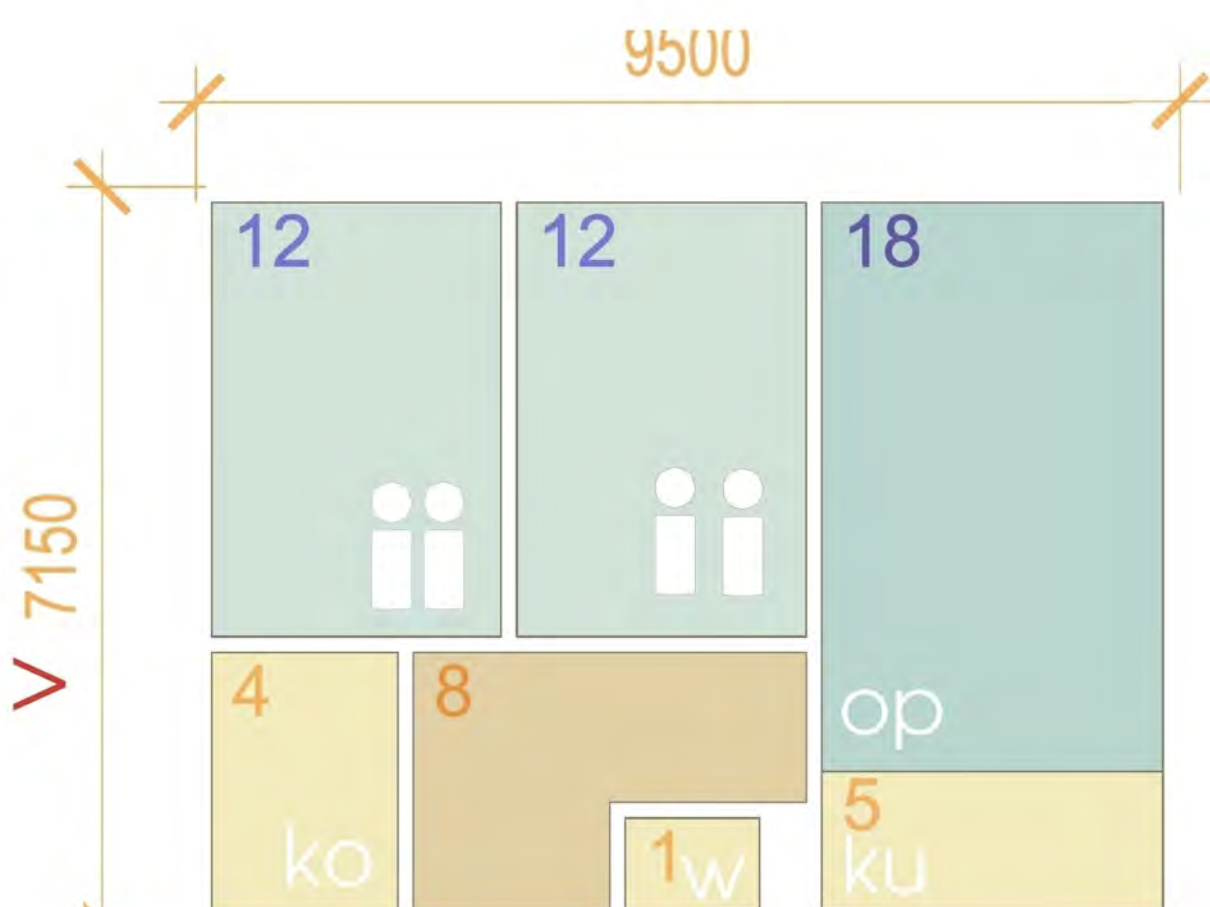


$$Q_{pl}^{12} = 5$$

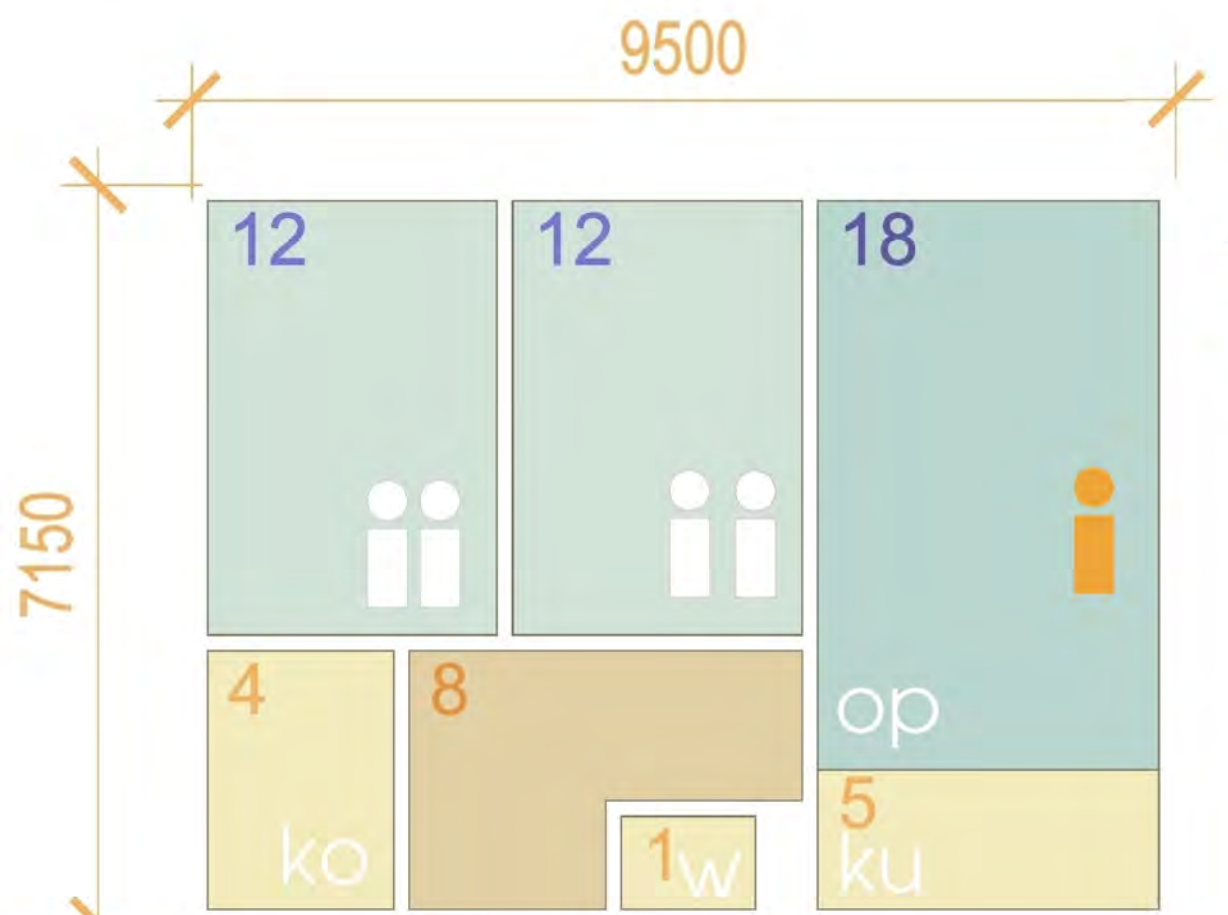




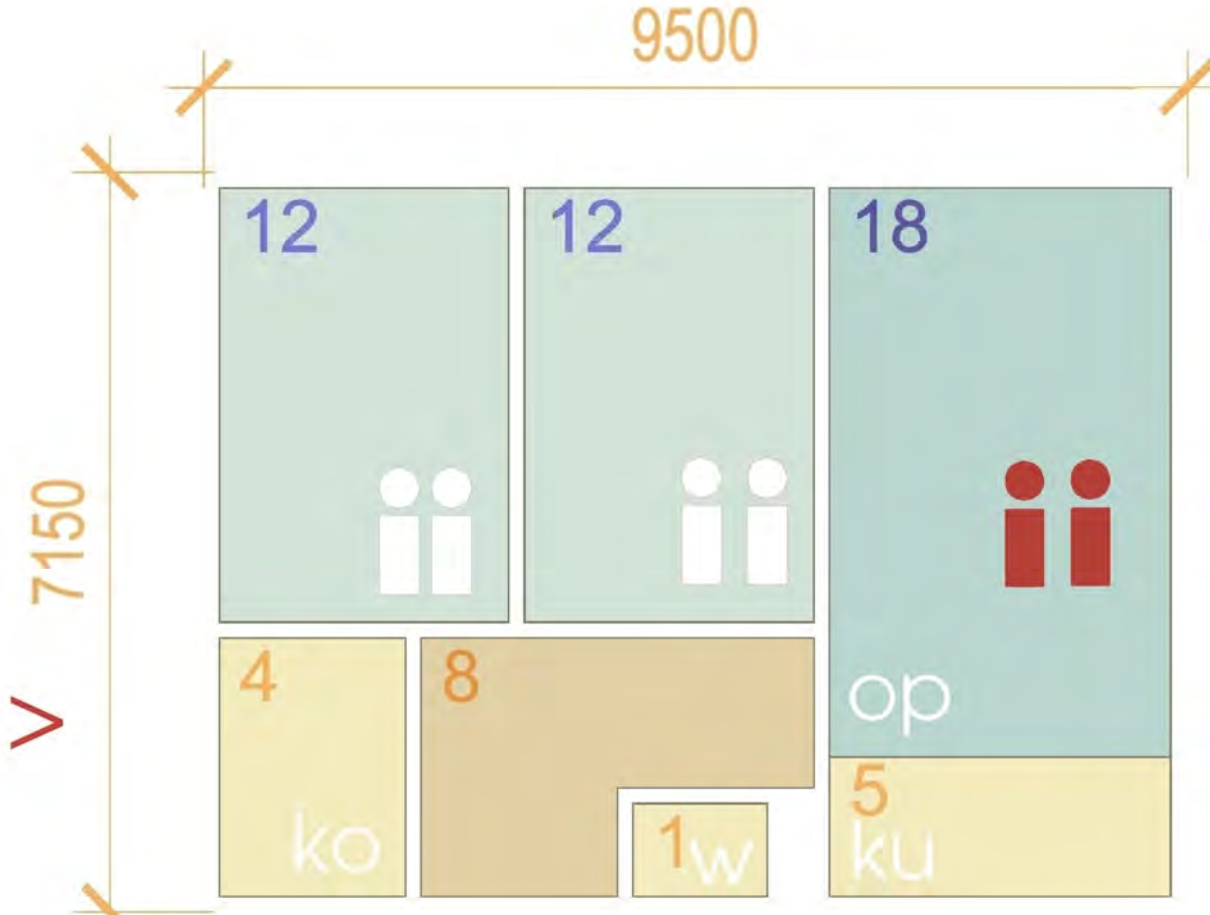
< 3 osoby  
**Z**



4 osoby >  
**-Z**



< 5 osob  
**-**



6 osob >  
**- -**



9500

7150



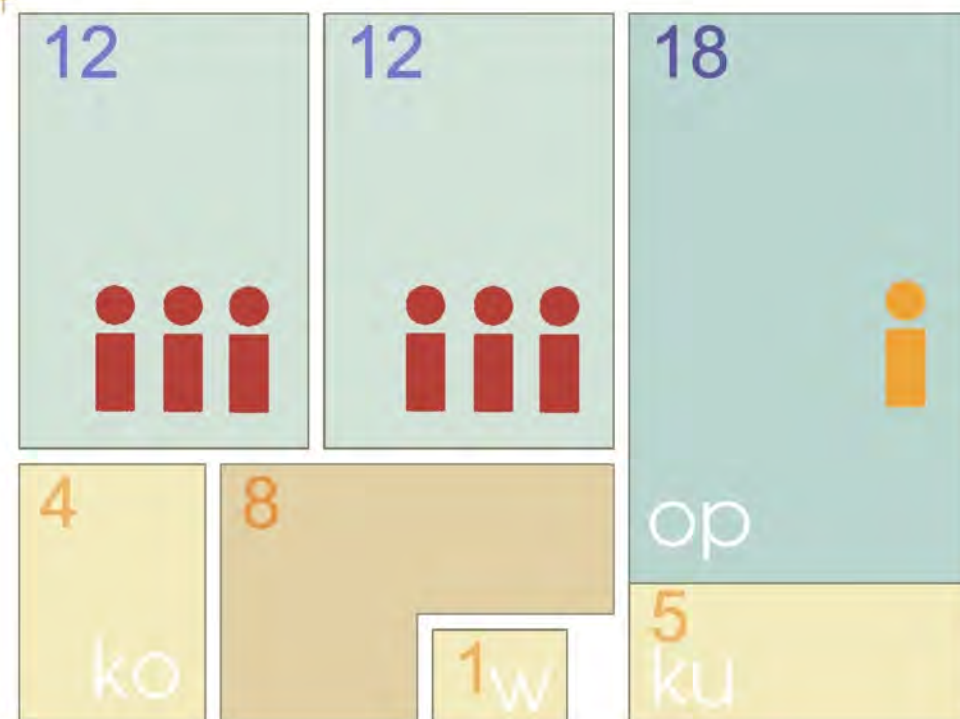
< 6 osob



*nauzvané*

9500

7150

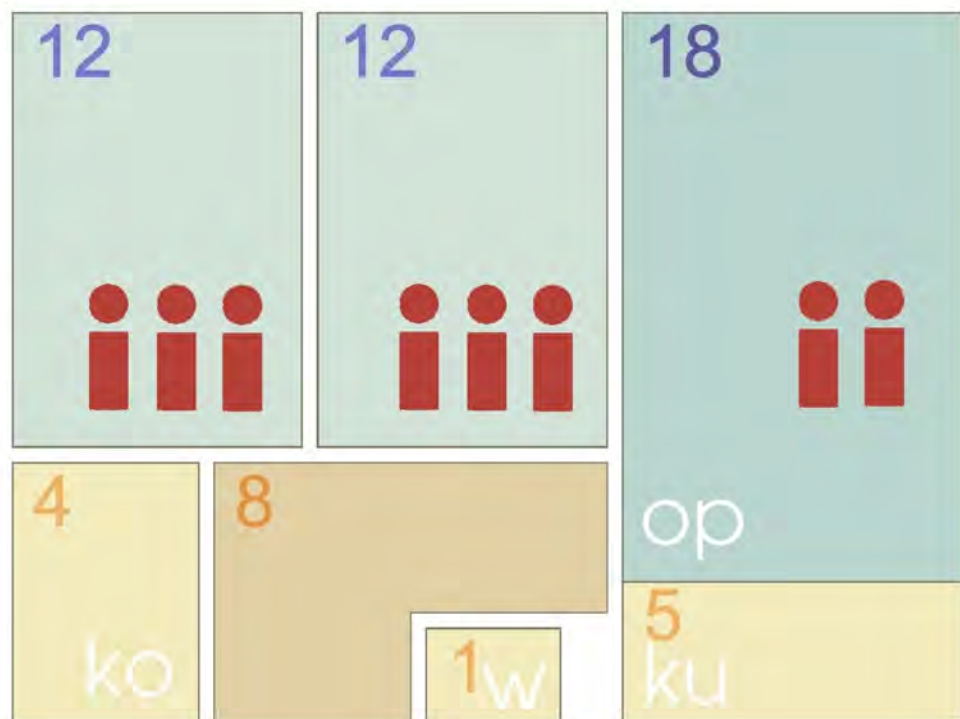


7 osob >



9500

7150



< 8 osob



$$Q_{pl}^{12} = 5$$



ZALOŽENÍ RODINY

A PŘÁNÍ DOMOVA

PŘEDSTAVA

VELIKOSTI RODINY - 1-2 DĚTI

VOLBY STANDARDU PŘI 1 DÍTĚTI - ZÁKLADNÍ,  
PŘI DVOU REZERVA - NA ZÁKLADNÍ SNÍŽENÝ

VE SKUTEČNOSTI



- › SE MOHOU NARODIT 3 DĚTI
- » MŮŽE BÝT ZAPOTŘEBÍ SE POSTARAT O PRARODIČE VE SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI
- »» MŮŽE DOJÍT K INVALIDITĚ SPOJENÉ S POHYBEM NA VOZÍKU



VŠE MŮŽE VÉST KE SNÍŽENÍ  
STANDARDU BYDLENÍ AŽ  
POD ZÁKLADNÍ SNÍŽENÝ STANDARD

**4 + 1 = 96m<sup>2</sup> > 2,1; 3,5; 7,0 mil Kč**

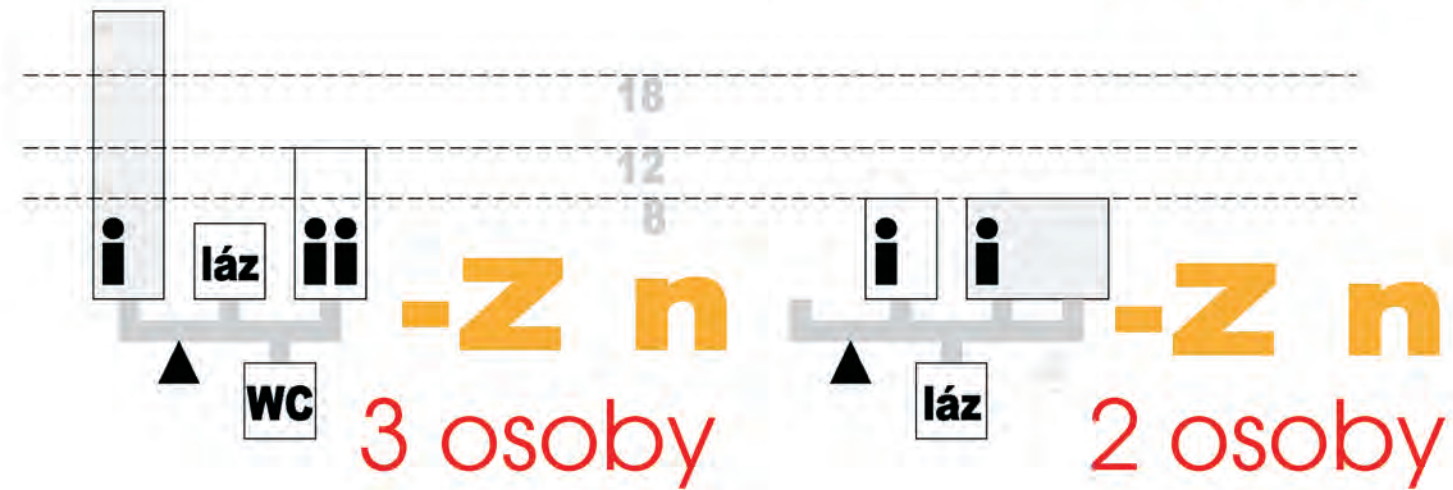
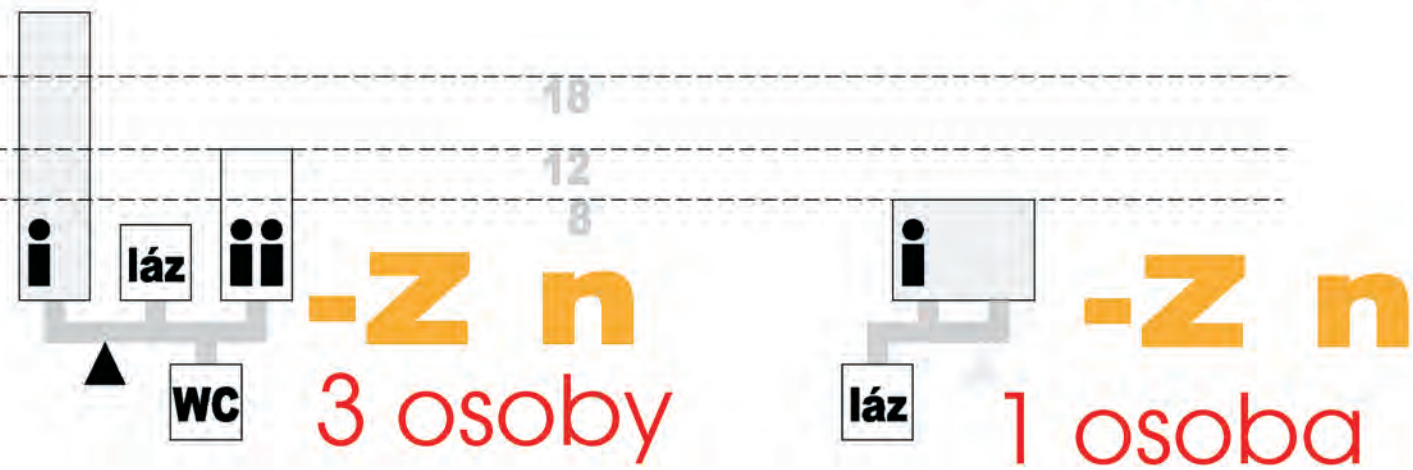
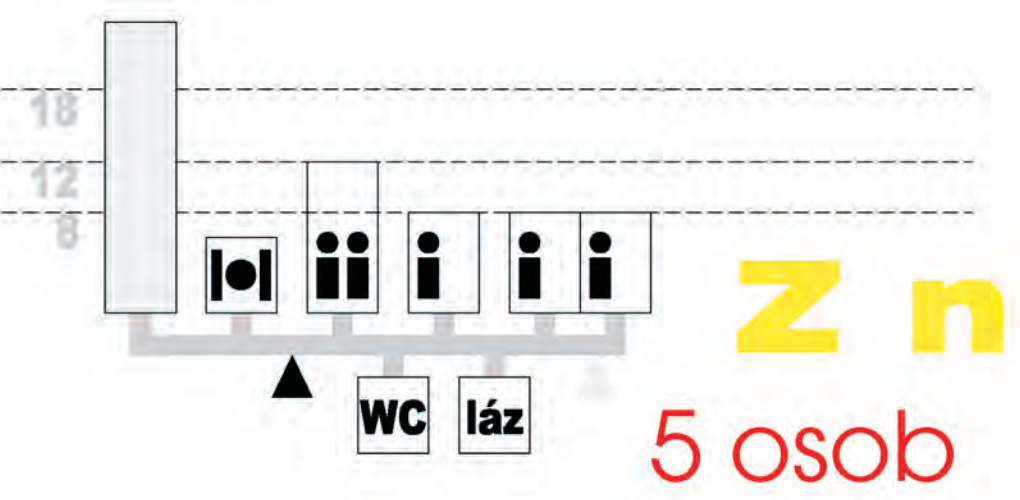
**V PRŮBĚHU ČASU:**

- > DĚTI ODROSTOU A OPUSTÍ DOMÁCNOST, BYT JE PŘÍLIŠ VELIKÝ
- >> DOMÁCNOST SE ROZDĚLÍ NA DVĚ, ROZCHOD, ROZVOD
- >>> SNÍŽÍ SE ŽIVOTNÍ ÚROVEŇ DOMÁCNOSTI, NEUNESE NÁKLADY NA BYT

**VŠE OVLIŇUJE UDRŽITELNOST BYDLENÍ**

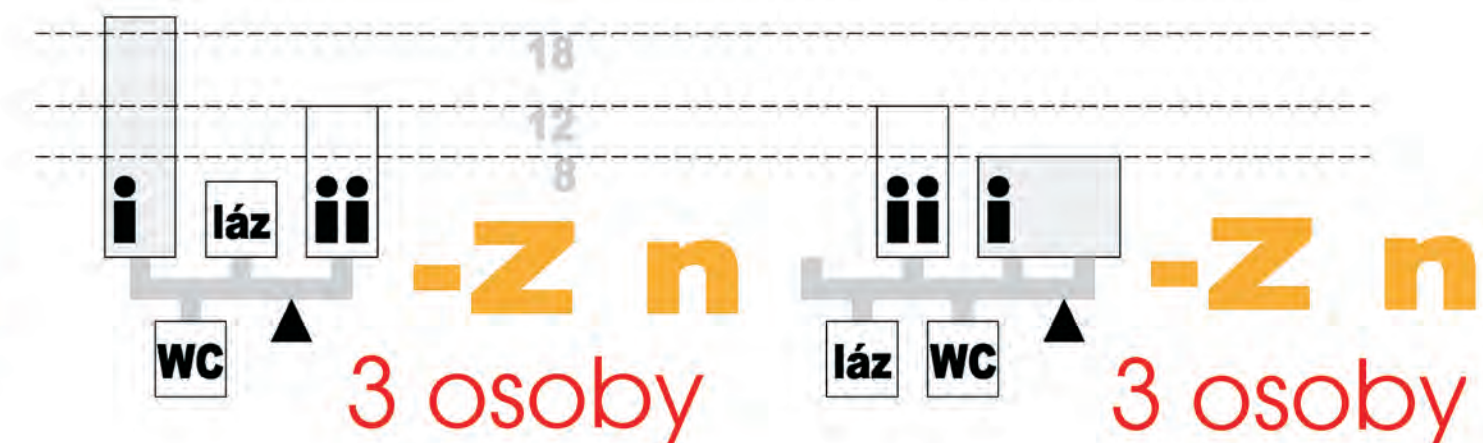
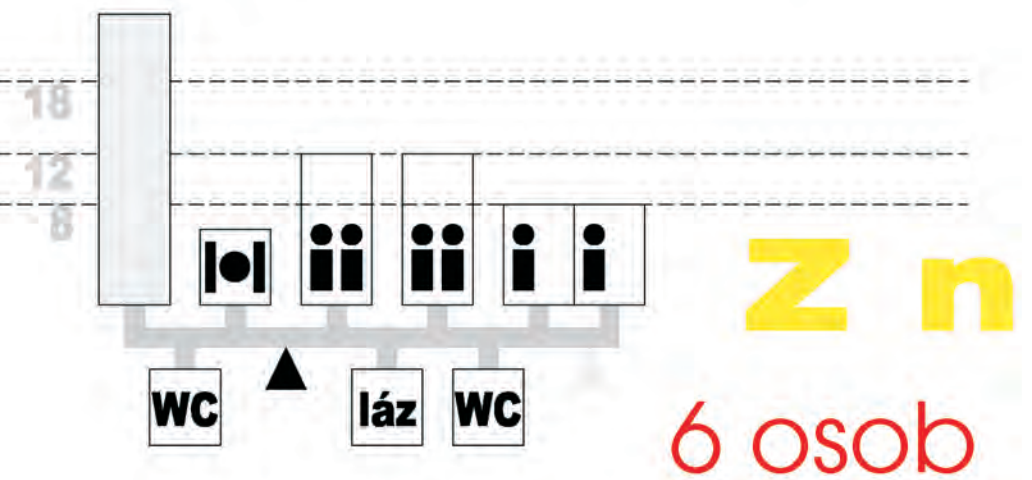
Plocha bytu - výhled potřeb a možností



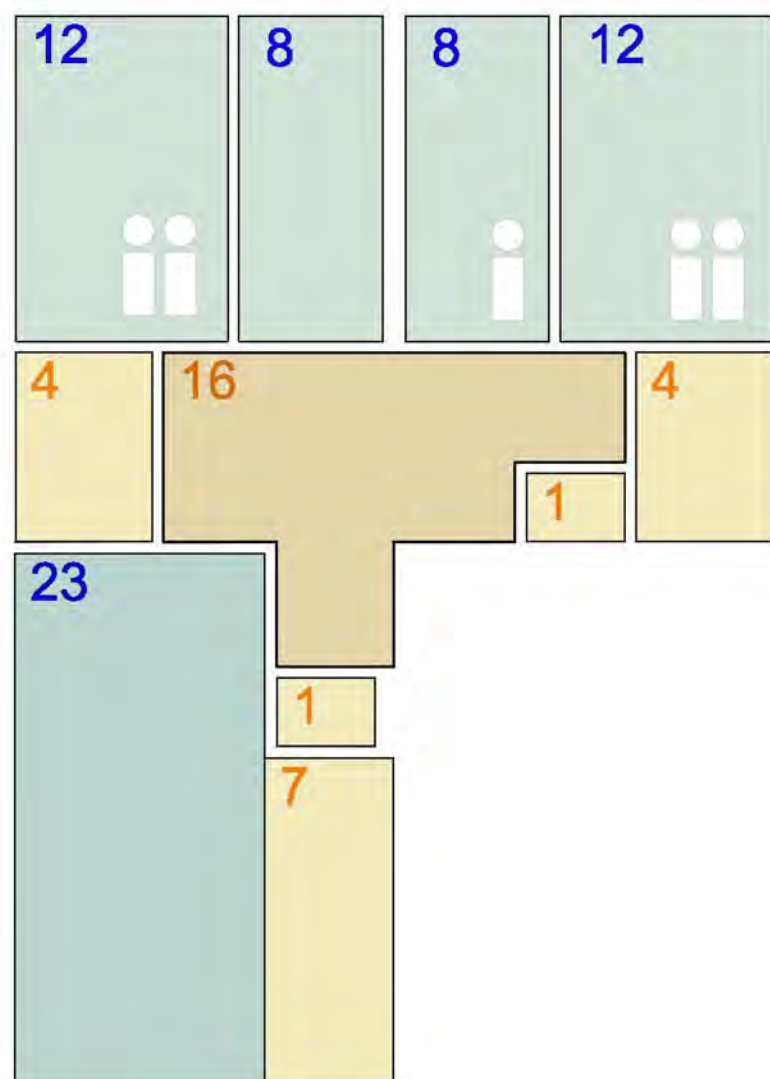


Snížení standardu  
při dělení bytu  
při zachování  
celkového obsazení

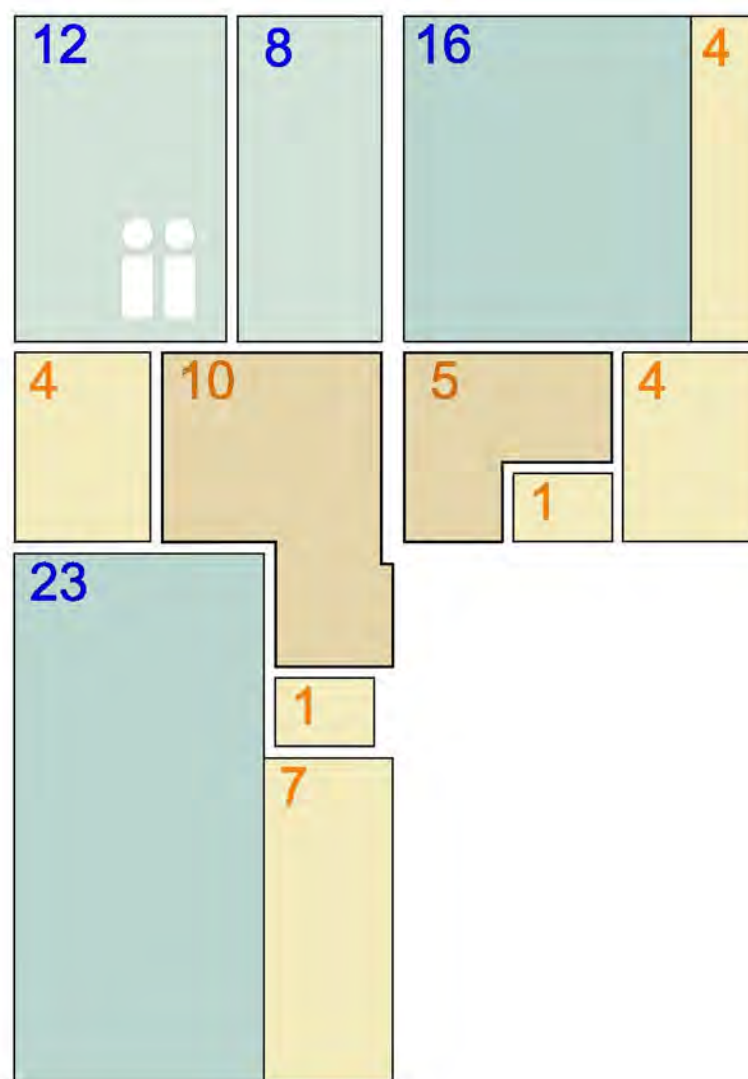
$$Q_{pl}^{12} = 8$$



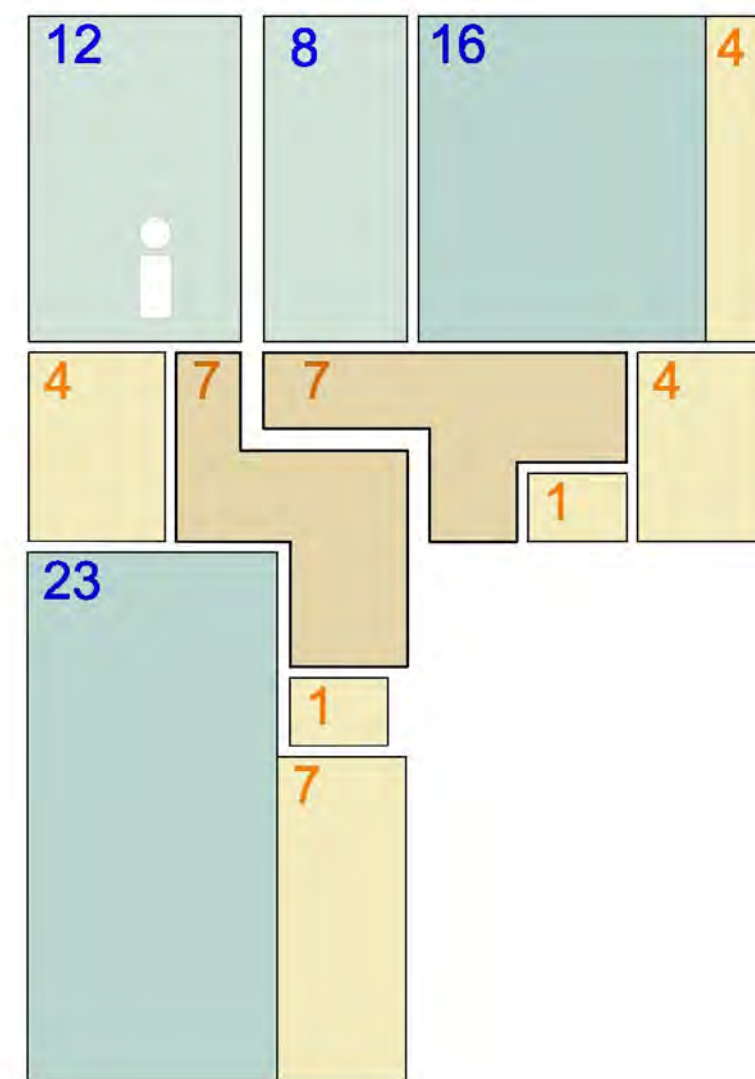




5 osob  
**Z+**



2 osoby  
**Z+**

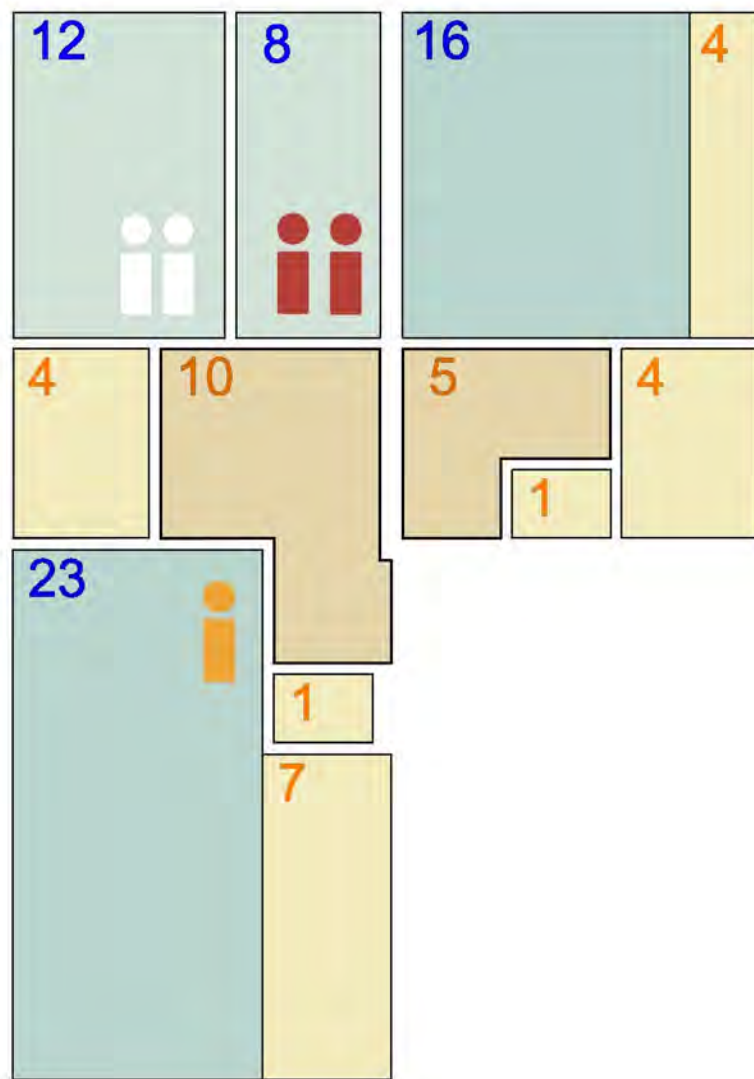


1 osoba  
**Z+**

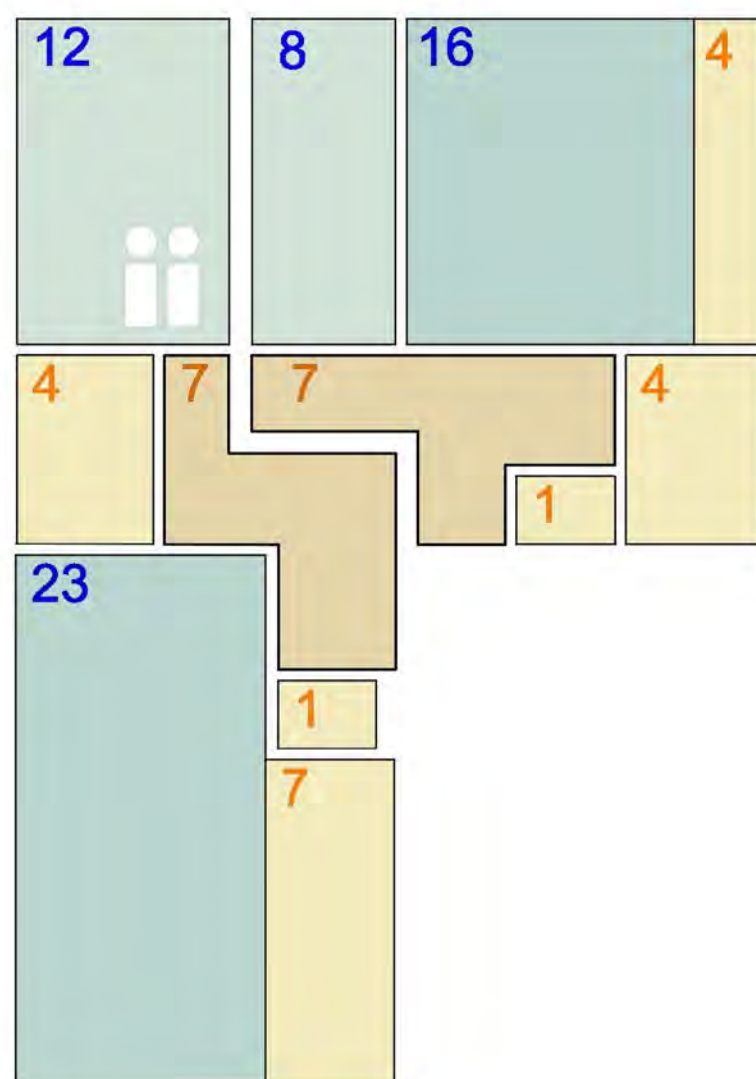
udržitelné bydlení při  
 zachování standardu

$$Q_{pl}^{12} = 8$$

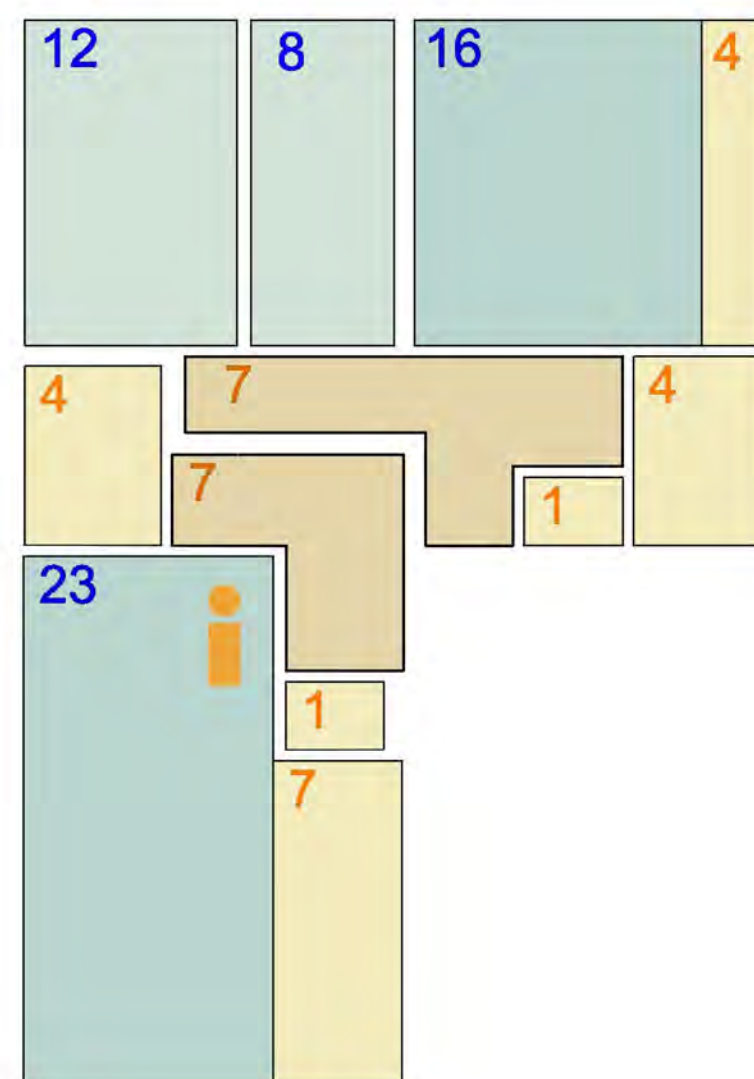




5 osob  
-Z



2 osoby  
Z



1 osoba  
Z

udržitelné bydlení při  
snížení standardu

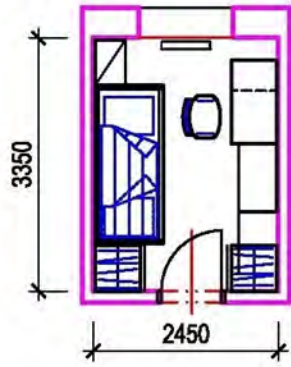
$$Q_{pl}^{12} = 8$$





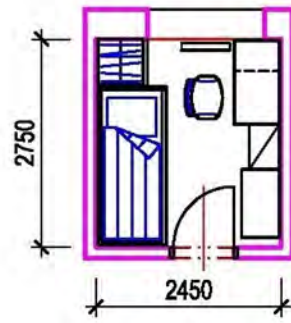
standards místností





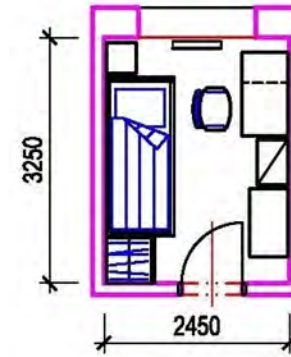
8,2 m<sup>2</sup>

- zvýšením  
počtu osob



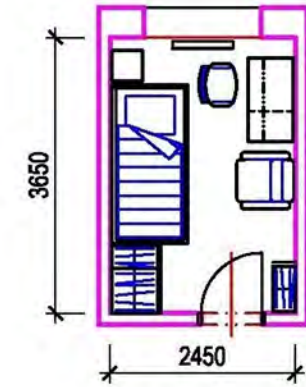
6,8 m<sup>2</sup>

minimální  
standard



8,2 m<sup>2</sup>

normový  
standard

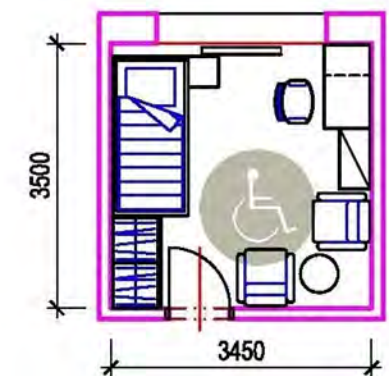


9,0 m<sup>2</sup>

optima-  
lizovaný  
standard

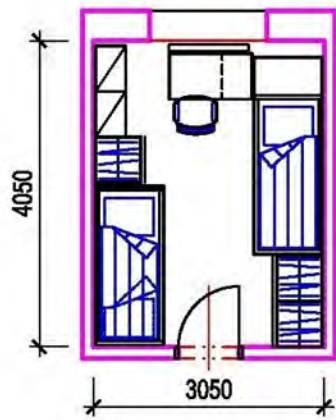
místnost pro 1 osobu

poten-  
ciovaný  
standard

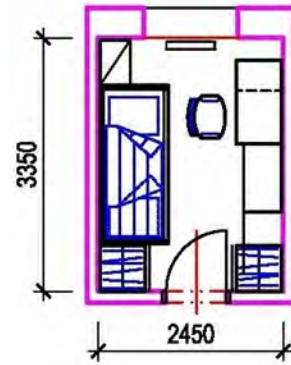


12,0 m<sup>2</sup>

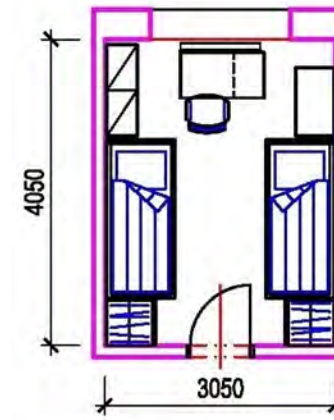




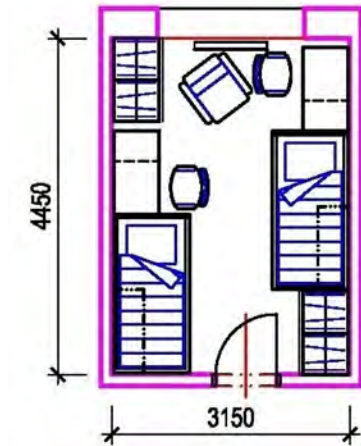
12,3 m<sup>2</sup>



8,2 m<sup>2</sup>



12,3 m<sup>2</sup>



16,0 m<sup>2</sup>

- zvýšením  
počtu osob

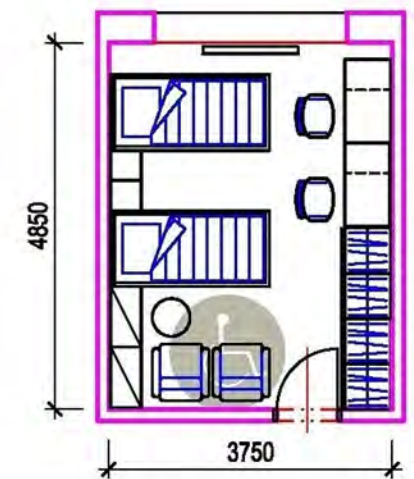
minimální  
standard

normový  
standard

optima-  
lizovaný  
standard

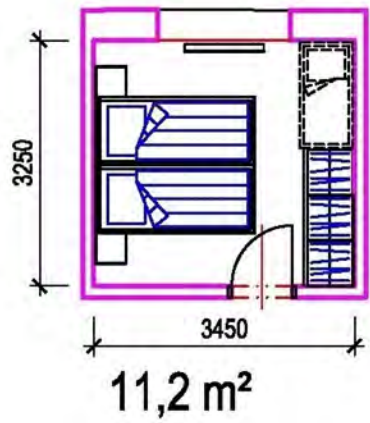
místnost pro 2 osoby

poten-  
ciovaný  
standard

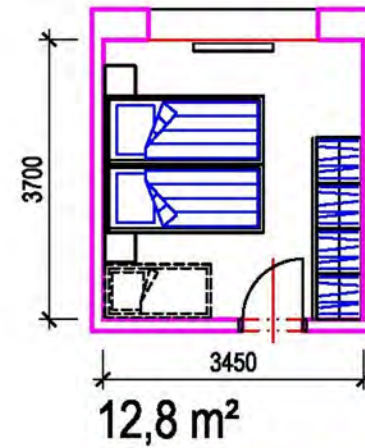


18,0 m<sup>2</sup>

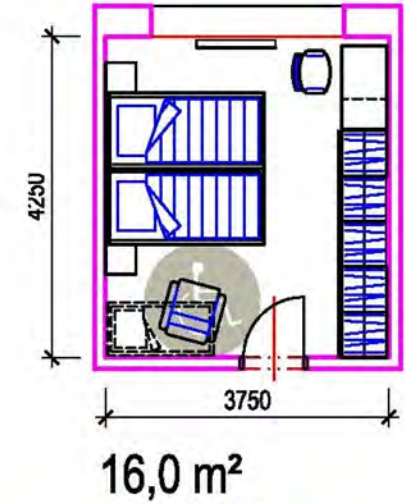




**minimální  
standard**



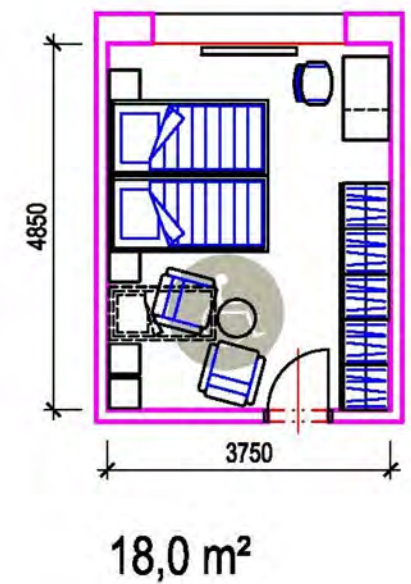
**normový  
standard**



**optima-  
lizovaný  
standard**

**místnost pro pár**

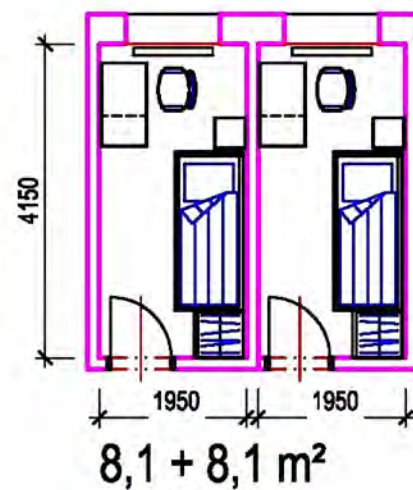
**poten-  
ciovaný  
standard**





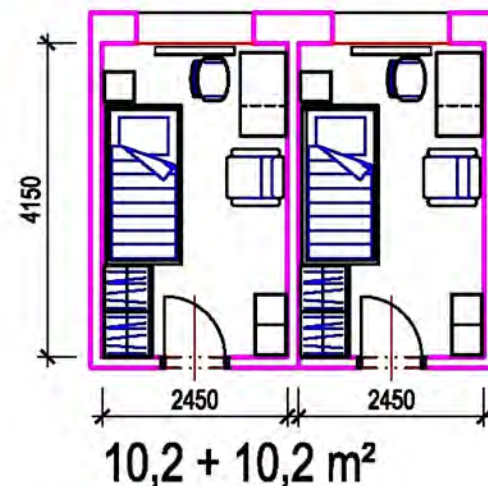
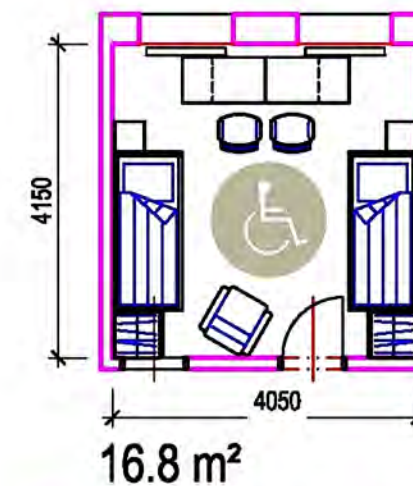
# rozdělitelný 2 os standard (z normového)

# (z optimalizovaného)



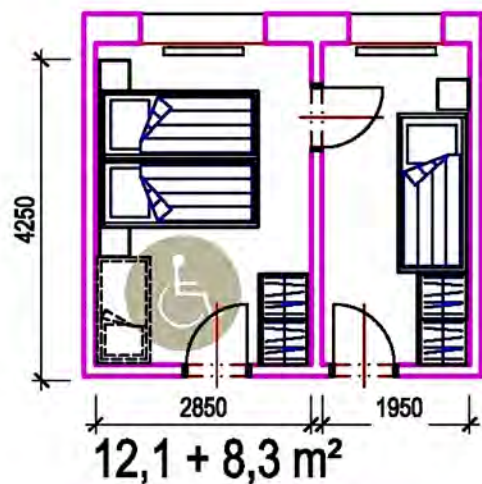
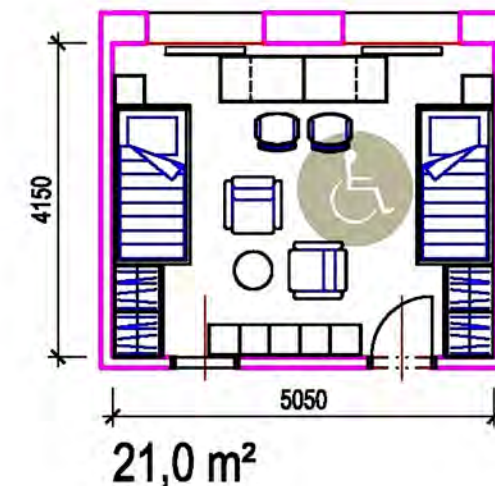
Rozdělitelná ložnice  
2 osob (dětí)  
odvozená ze  
standardu:

Normového



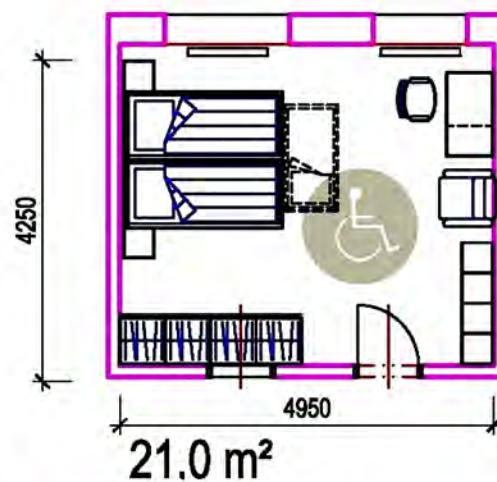
Rozdělitelná ložnice  
2 osob (dětí)  
odvozená ze  
standardu:

Optimalizovaného



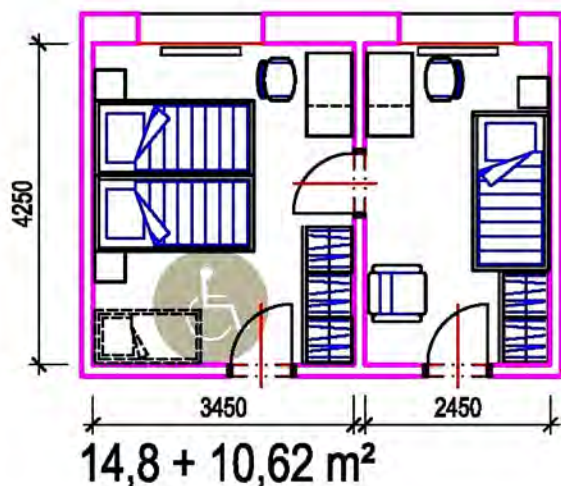
Rozdělitelná ložnice  
páru (rodičů)  
odvozená ze  
standardu:

Normového

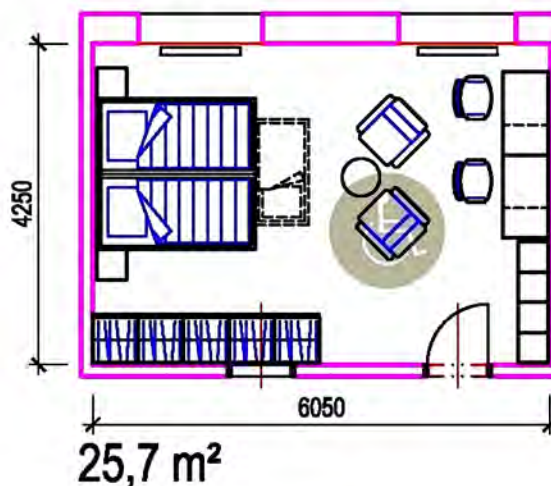


# pár

# (z normového)



Optimalizovaného



# (z optimalizovaného)



## standard místností

m

minimální

n

normový

o

optimalizovaný

p

poteciovaný

r

rozdělitelný

s

splendidní

x

exkluzivní

## STANDARDS BYTU

-

NÍZKÝ

-Z

ZÁKLADNÍ SNÍŽENÝ

Z

ZÁKLADNÍ

Z+

ZÁKLADNÍ ZVÝŠENÝ

V

VYSOKÝ

W

VELMI VYSOKÝ

X

EXKLUZIVNÍ

## STRATEGIE VOLBY

M

MISERÁLNÍ

I

INKOMODÁLNÍ

-U

UTILITÁRNÍ

U

+U

H

KOMODÁLNÍ

S

STATUTÁRNÍ

X

EXKLUZIVNÍ

# porovnání standardů





*"Co není  
zakázáno  
je dovoleno."*

*život*