

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní

Dostupnost bydlení pro mladé lidi v České republice
Bakalářská práce

2023

Markéta Edlmanová

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2022/2023

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Markéta Edlmanová**
Osobní číslo: **E20164**
Studijní program: **B0488A050001 Hospodářská politika a veřejná správa**
Specializace: **Veřejná ekonomika a správa**
Téma práce: **Dostupnost bydlení pro mladé lidi v České republice**
Zadávající katedra: **Ústav správních a sociálních věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je vyhodnotit na základě relevantních indikátorů aktuální dostupnost jednotlivých forem bydlení pro mladé lidi v České republice. Bakalářská práce se bude věnovat specifickému postavení mladé generace na trhu s bydlením a možnostmi a dostupností jednotlivých forem bydlení pro tuto skupinu obyvatel.

Osnova:

- Rešerše odborné literatury, definice cílů práce.
- Ekonomické a sociální souvislosti bydlení.
- Dostupnost bydlení.
- Analýza dostupnosti jednotlivých forem bydlení pro mladé v ČR.
- Vyhodnocení dostupnosti jednotlivých forem bydlení pro mladé v ČR.
- Formulace závěrů a doporučení.

Rozsah pracovní zprávy:
Rozsah grafických prací:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

- FRENCH, Hilary, 2008. *Key urban housing of the twentieth century: plans, sections and elevations*. London: Laurence King Publishing. 240 s. ISBN 1856695646.
- KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA, 2014. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol. 100 s. ISBN 978-80-260-7247-8.
- KUDA, František a Martin LUX, 2010. *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing. 156 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
- POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv, 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress. 294 s. ISBN 978-80-8692-903-3.
- VICHNAROVÁ, Lenka a Jolana NOVÁKOVÁ, 2007. *Financování bydlení*. Brno: ERA. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martin Maštálka, Ph.D.**
Ústav správních a sociálních věd

Datum zadání bakalářské práce: **1. září 2022**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2023**

L.S.

prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D. v.r.
děkan

Ing. Jan Fuka, Ph.D. v.r.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 1. září 2022

Prohlašuji:

Práci s názvem Dostupnost bydlení pro mladé lidi v České republice jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 21. 4. 2023

Markéta Edlmanová v.r.

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych chtěla poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Martinu Maštálkovi, Ph.D. za cenné informace, odborné rady a také příjemnou spolupráci po celou dobu vedení mé práce.

Dále bych ráda poděkovala panu Mgr. Janu Mandysovi, Ph.D. za konzultaci otázek k dotazníkovému šetření a poskytnuté rady.

Na závěr děkuji své rodině za podporu a trpělivost během celého studia.

ANOTACE

Bakalářská práce se věnuje dostupnosti bydlení z pohledu mladé generace v České republice. Hlavním cílem práce je vyhodnotit pomocí zvolených indikátorů dostupnost bydlení pro mladou generaci. Úvodní kapitoly se zabývají rešerší odborné literatury, ve kterých je rozebrána veřejná správa a problematika bydlení. Praktická část se věnuje analýze bytového fondu a bytového trhu, výši cen nájmu a bytů v jednotlivých městech ČR. Ceny nájmu a ceny bytů jsou porovnány s nástupními platy v jednotlivých krajích a sektorech. Dále je využito dotazníkové šetření zjišťující preference a vnímání problematiky bydlení mladou generací.

KLÍČOVÁ SLOVA

Veřejná správa, dostupnost bydlení, mladá generace, trh s bydlením, Česká republika

TITLE

Availability of housing for young people in the Czech Republic

ANNOTATION

The bachelor thesis focuses on housing availability from the perspective of the young generation in the Czech Republic. The main objective of the thesis is to evaluate the availability of housing for the young generation using selected indicators. The introductory chapters contain the literature research, in which public administration and housing issues are discussed. The practical part is devoted to the analysis of the housing stock and housing market, the level of rents and apartment prices in individual cities of the Czech Republic. Rents and apartment prices are compared with entry salaries in individual regions and sectors. Furthermore, a questionnaire survey is used to determine the preferences and perceptions of the young generation on housing issues.

KEYWORDS

Public administration, availability of housing, young generation, the housing market, the Czech Republic

OBSAH

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	9
SEZNAM SCHÉMAT A GRAFŮ	10
SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK	11
ÚVOD.....	12
1 VEŘEJNÁ SPRÁVA A JEJÍ ÚLOHY	14
1.1 Rozdělení veřejné správy	16
1.2 Státní správa	17
1.2.1 Ústřední státní správa.....	18
1.2.2 Místní státní správa	19
1.3 Samospráva a její úkoly	20
1.3.1 Územní samospráva.....	20
1.3.2 Zájmová samospráva	23
2 VÝZNAM BYDLENÍ	24
2.1 Funkce bydlení.....	25
2.2 Formy bydlení	25
2.2.1 Zapojení veřejné správy ve výstavbě bydlení.....	27
2.3 Bytová politika státu a její nástroje.....	28
2.3.1 Státní bytová koncepce	31
2.4 Finanční podpora státu	32
2.4.1 Vybrané státní programy pro mladé	32
2.5 Hypoteční úvěr	35
2.5.1 Vývoj úrokových sazeb	35
2.5.2 Některé druhy hypoték.....	36
3 ANALÝZA DOSTUPNOSTI BYDLENÍ	38
3.1 Cíl a metodika práce	38
3.2 Výzkumné metody	39
4 FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ.....	40
4.1 Počet obydlených a dokončených bytů.....	40
4.2 Ceny startovacího bydlení.....	42

4.3	Vybrané indikátory.....	43
5	ANALÝZA MLADÉ GENERACE.....	49
5.1	Generace X, Y, Z	49
5.2	Mladá generace v číslech	50
5.3	Vyhodnocení dotazníkového šetření	51
6	FORMULACE ZÁVĚRŮ A DOPORUČENÍ.....	59
	ZÁVĚR	61
	POUŽITÁ LITERATURA	63
	SEZNAM PŘÍLOH.....	71

SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

Obrázek 1: Maslowova pyramida potřeb	24
Tabulka 1: Počet obydlených bytů v roce 2021	40
Tabulka 2: Počet dokončených bytů	41
Tabulka 3: Ceny startovacího bydlení v krajských městech.....	42
Tabulka 4: Průměrné ceny nájmu bytů	43
Tabulka 5: Průměrné ceny prodeje bytů	44
Tabulka 6: Platové třídy podle dosaženého vzdělání.....	44
Tabulka 7: Průměrná výše nástupních platů pro manuální pracovníky	45
Tabulka 8: Průměrná výše nástupních platů pracovníků v sociálních službách.....	45
Tabulka 9: Průměrná výše nástupních platů učitelů a pedagogů.....	46
Tabulka 10: Průměrná výše nástupních platů pracovníků ve zdravotnictví	46
Tabulka 11: Průměrná výše nástupních platů lékařů a zubařů	47
Tabulka 12: Členění mladé generace podle věku	50
Tabulka 13: Vzdělanost obyvatel v roce 2021	50
Tabulka 14: Nejvyšší dosažené vzdělání respondentů	52
Tabulka 15: Velikost bydliště	53
Tabulka 16: Preference bydlení podle velikosti obce	54
Tabulka 17: Spokojenost s místem bydliště	54
Tabulka 18: Důvod změny současného bydliště.....	55
Tabulka 19: Výše měsíční hrubé mzdy.....	56

SEZNAM SCHÉMAT A GRAFŮ

Schéma 1: Rozdělení veřejné správy	16
Graf 1: Vývoj úrokových sazeb hypoték	36
Graf 2: Věková struktura	51

SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

CzechPOINT	Český Podací Ověřovací Informační Národní Terminál
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
MF	ministerstvo financí
MMR	ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	ministerstvo průmyslu a obchodu
MPSV	ministerstvo práce a sociálních věcí
SFPI	Státní fond podpory investic
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
ÚSC	územně samosprávný celek
VS	veřejná správa

ÚVOD

Dostupnost bydlení pro mladou generaci v České republice je aktuálně velmi diskutovaným tématem ve veřejném prostoru. Proto se tato bakalářská práce zabývá analýzou dostupnosti bydlení pro mladou generaci a jejími preferencemi při výběru bydlení.

Cílem bakalářské práce je na základě vybraných indikátorů vyhodnotit dostupnost bydlení pro mladou generaci ve věku 18–30 let. První kapitola bakalářské práce se věnuje vymezení veřejné správy a její úlohy. Je v ní popsána základní charakteristika, organizační principy veřejné správy (VS), postavení a charakteristika státní správy a zejména územní samosprávy, kde jsou vypsány některé činnosti obcí a krajů, které jsou dle zákona v samostatné a přenesené působnosti. V závěru první kapitoly je krátce pojednáno o zájmové samosprávě.

Druhá kapitola se dotýká bydlení a jeho významu. Jedná se o soukromý statek, který by si měl každý občan být schopen zajistit svými silami. Ne pro všechny je ale vlastní bydlení finančně dostupné. Zároveň důstojné bydlení patří mezi základní a nejdůležitější potřeby podle Maslowovy teorie potřeb. Proto stát zajišťuje některé druhy bydlení a podpory těm skupinám, které z různých důvodů tuto potřebu samy neuspokojí. Určitý standard bydlení totiž významně napomáhá zachovat fyzické a psychické zdraví a umožňuje další rozvoj jedince.

V této bakalářské práci jsou zmíněny hlavní funkce bydlení a jeho formy podle vnitřního uspořádání a vlastnictví. Je zde charakterizováno zapojení obcí a krajů do výstavby bydlení. Dále je věnován prostor činnosti státních orgánů a obcí pro zabezpečení bydlení a uspokojování potřeb obyvatel v rámci bytové politiky státu. Bytová politika je ovlivňována mnoha faktory – ekonomickými, demografickými nebo sociálními. Aby byla bytová politika dostatečně účinná, stanovují se podmínky pro fungování bytového trhu. K tomu jsou využívány určité nástroje jako je například regulace nájemného. Snahou Ministerstva pro místní rozvoj zajistit snadnější bydlení je vytvoření tzv. Koncepce bydlení ČR 2021+.

Součástí druhé kapitoly je také souhrn finančních podpor státu a vybraných státních programů. V přehledu státních programů jsou uvedeny aktuální, ale i již v minulosti poskytované programy. Dále jsou zmíněny některé druhy hypoték a základní podmínky pro jejich získání.

V další části se nachází podrobný popis cíle a metodiky práce, dále jsou charakterizovány použité metody. Ke splnění cíle budou stanoveny dvě výzkumné otázky. První výzkumná otázka bude zaměřena na zjištění aktuální finanční dostupnosti bydlení pro

tuto generaci. Druhá výzkumná otázka se bude zabývat preferencemi mladé generace a faktory, které hrají roli při výběru bydlení.

Finanční dostupnost bydlení pro mladou generaci v rámci ČR se nachází ve čtvrté kapitole a analýza mladé generace se nachází v kapitole páté. Finanční dostupnost se zabývá analýzou bytového fondu, bytového trhu a cen startovacího bydlení v krajských městech. Finanční dostupnost je vyhodnocena vybranými indikátory, kterými jsou průměrné ceny nájmu bytů, průměrné ceny bytů a průměrné platy vybraných odvětví. V analýze mladé generace jsou uvedena specifika a hodnoty mladé generace. Dále jsou součástí souhrnná data o mladé generaci ze statistik Českého statistického úřadu. Pro vyhodnocení vnímání bydlení mladé generace bude sloužit dotazníkové šetření.

1 VEŘEJNÁ SPRÁVA A JEJÍ ÚLOHY

První kapitola se zabývá vymezením veřejné správy (VS) na území ČR a shrnutím její úlohy. VS je rozdělena na státní správu a samosprávu, toto rozdělení je dále charakterizováno v podkapitolách.

Jak uvádí Sládeček (2013, s. 18), vymezení VS není jednoduché. V obecné rovině můžeme veřejnou správu definovat jako vědomou činnost sledující dosažení určitého účelu.

Rozlišujeme správu v materiálním (funkčním) nebo ve formálním (institucionálním) pojetí (Hendrych et al., 2012, s. 5). Někdy můžeme vidět označení pro formální pojetí jako pojetí organizační. Z materiálního hlediska chápeme VS jako výkonnou státní činnost realizovanou prostřednictvím státních orgánů (Průcha, 2014, s. 13). Formální pojetí kontroluje systém zařízení a institucí. Materiální, ale i funkční pojetí lze vymežit jak pozitivně, tak negativně. Definice pozitivního členění neboli konkrétního výčtu jsou problematické, tzn. příliš obecné, abstraktní, málo sdělné a použitelné. Větší uplatnění má členění negativní, které přihlíží k dalším státním činnostem (Sládeček, 2013, s. 21–22). Vedle moci výkonné stát uskutečňuje moc zákonodárnou a soudní (Průcha, 2014, s. 12).

VS je spojována s principy, podle kterých vykonává svou činnost. Můžeme je označit jako principy dobré správy z oblasti evropského práva (Průcha, 2014, s. 11). Jedná se především o dodržení právního řádu, nestrannost, včasnost, předvídatelnost, přesvědčivost, přiměřenost, součinnost, odpovědnost, otevřenost a vstřícnost (Průcha, 2014 cit. podle Černín, 2006).

Dále jsou ve VS uplatňovány organizační principy, které napomáhají k plnění úkolů. Průcha (2014, s. 42–45) popisuje tyto:

- **princip centralizace** – v případě centralizace je pravomoc koncentrována a řízena ústředně prostřednictvím nejvyšších orgánů; některé pravomoci mohou být přeneseny a plněny na nižší úrovni za cílem nižšího zatížení vyšších orgánů; větší rozsah výkonů převažuje u ústředních orgánů státní správy,
- **princip decentralizace** – pro zajištění ideálního fungování je zapotřebí i odpovídající míra decentralizace; na nižší stupeň je přeneseno více úkolů a pravomocí než v centralizovaném systému; tento princip vede k samosprávnému výkonu VS,
- **princip koncentrace a dekoncentrace** – spočívá v rozdělení kompetencí mezi instituce stejné úrovně nebo mezi více nižších institucí,

- **princip územní** – působnost správních orgánů se vztahuje k určitému území; využívá ho územní samospráva; lze rozlišit orgány s celostátní působností nebo orgány působící na části území,
- **princip monokratický a kolegiální** – monokratický princip je využíván hlavně ve státní správě, kdy je správní orgán zastoupen jedinou fyzickou osobou; naopak princip kolegiální spočívá ve společném rozhodování, kdy je správní orgán reprezentován více členy; tento princip je též charakteristický pro samosprávu,
- **princip volební a jmenovací** – rozdílem je ustavování do funkcí ve správních orgánech; ve státní správě dominuje princip jmenovací, v samosprávě princip volební.

Horzinková a Novotný (2013, s. 25–28) ve své publikaci mimo výše uvedené uvádějí:

- **princip věcné specializace** – kompetence jsou určeny věcně podle podobnosti; orgány se všeobecnou působností se zabývají základními otázkami; orgány se všeobecnou působností mohou být nadřizené specializovaným, které řeší konkrétní úkoly v určeném úseku státní správy,
- **princip profesionální a laický** – profesionálním principem rozumíme výkon VS jednotlivci působícími ve služebním poměru; je typický ve státní správě, ale i v územní správě stále více nabývá na významu; laický princip se využívá v samosprávě, ale najdeme ho též ve státní správě; je uplatňován tam, kde jsou osoby v jiném než služebním poměru.

Subjekty VS tvoří na prvním místě stát a jeho instituce a orgány samosprávy, dále veřejné ústavy a podniky, nadace a fondy nebo fyzické a právnické osoby (Nahodil et al., 2014, s. 38, 40).

VS uskutečňuje několik základních funkcí, kterými je funkce mocenská, ochranná, organizační, regulační a funkce služeb veřejnosti. Mocenská funkce přikazuje, zakazuje a donucuje pomocí právního řádu a státního zřízení. Ochranná (bezpečnostní) funkce zajišťuje bezpečnost a ochranu státu. Organizační funkce zabezpečuje záležitosti státní, institucí a občanů. Regulační funkce dohlíží na demokratickou společnost, je založena především na solidaritě a vzájemné komunikaci. Funkce služeb veřejnosti zajišťuje takové činnosti, které jsou poskytovány ve veřejném zájmu (Lochmannová, 2017, s. 15)

VS je založena na principu veřejného práva a má za úkol zajišťovat veřejné služby zahrnující mimo jiné vzdělání, péči o zdraví nebo sociální péči na národní, regionální a místní

úrovni prostřednictvím organizací veřejného sektoru nebo spoluprací veřejného a soukromého sektoru. Činnost VS podléhá veřejné kontrole nejen ze strany kontrolních orgánů (auditor nebo nezávislý kontrolní orgán), ale i ze strany občanů (Peková, Jetmar a Toth, 2019, s. 103, 106).

Důležitým úkolem VS je poskytování informací uvnitř a mimo ni. Příkladem může být evidence obyvatel, kterou vede matriční úřad, evidence podnikatelů uveřejněné v živnostenském a obchodním rejstříku nebo evidence nemovitostí na katastru nemovitostí vedenou katastrálním úřadem. Významnou roli mají informační systémy, které přispívají ke zkvalitnění služeb. S kvalitou VS souvisí i včas podané a přesné informace o jejich činnostech prostřednictvím elektronických médií. S tím se pojí termín e-government (správa veřejných věcí prostřednictvím moderních nástrojů, například datová schránka nebo CzechPOINT). Nedílnou součástí činnosti VS je i komunikace s občany a dalšími subjekty. VS ctí základní zásady, kterými jsou: zásada rovného přístupu, zásada zákazu diskriminace, zásada otevřenosti a transparentnosti, zásada neutrality, zásada právní jistoty, zásada odpovědnosti, zásada účinnosti a výkonnosti (Peková, Jetmar a Toth, 2019, s. 109–110).

1.1 Rozdělení veřejné správy

V ČR je uplatňován kontinentální systém, který člení VS na státní správu a samosprávu, viz obrázek 1 (Horzinková, Novotný, 2013, s. 62).

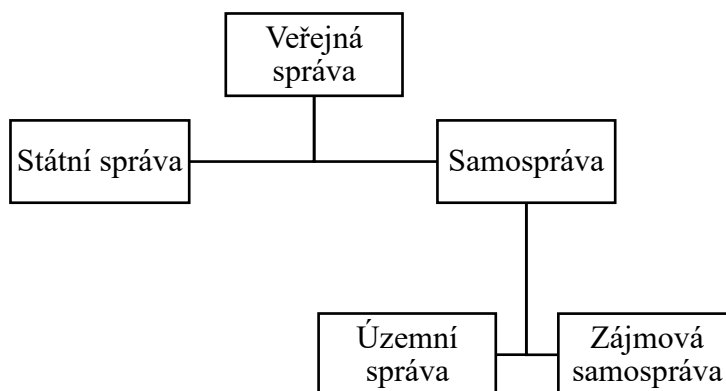


Schéma 1: Rozdělení veřejné správy

Zdroj: vlastní zpracování dle (Provazníková, 2015, s. 12)

Státní správa je vykonávána státními institucemi buď přímo, nebo zprostředkovaně (nepřímo). Jejím znakem je jednotná právní úprava pro celý stát. Mezi její hlavní činnosti patří kontrola, sjednocení a koordinace ministerstev a ostatních ústředních orgánů, například

Českého statistického úřadu nebo úřadu katastrálního. Státní správa je uspořádána na principu nadřízenosti a podřízenosti vyšších orgánů vůči nižším (Provazníková, 2015, s. 11, 24). Podle Hegera (2012, s. 109) má státní správa působnost na celém území státu, která je dostupná pro všechny občany. Vykonává ji především stát, ale i další orgány. Uplatňuje se zde princip centralizace, to znamená, že nadřízený orgán poskytuje instrukce a kontroluje rozhodnutí orgánu podřízeného (Špaček, 2017, s. 25).

Naopak samosprávu vykonávají ostatní veřejnoprávní organizace, například obce a kraje (Šámalová, Vojtíšek et al., 2021, s. 35). Tyto organizace rozhodují o věcech přímo nebo prostřednictvím volených orgánů (Špaček, 2017, s. 25). Samospráva spočívá v delegování pravomocí na nestátní subjekty a v případě obcí a krajů ji provádí zastupitelstvo. Uplatňuje se zde princip decentralizace a dekoncentrace. Samospráva vykonává svoji úlohu samostatně, vlastním jménem a prostředky, které jsou stanoveny v zákonem stanovených předpisech (Provazníková, 2015, s. 11, 24, 27).

1.2 Státní správa

Státní správa uskutečňuje svými úkoly v mezích právních a interních předpisů moc výkonnou. Uspořádání státní správy je komplikované, proto ji nelze jednoznačně definovat. Subjektem, který provádí státní politiku je zpravidla stát jako právnická osoba a jeho organizační složky, které vykonávají správu přímo, dále veřejnoprávní korporace, které vykonávají nepřímou státní správu v přenesené působnosti (Horzinková, Novotný, 2013, s. 17-18).

Ve své publikaci Průcha (2014, s. 14) uvádí, že státní správa je nenahraditelným prvkem VS a je základem jejího fungování. V čele je vláda (Svoboda, Schelle, 2007, s. 46). Státní správa má organizující a mocensko-ochrannou funkci. Pomocí ní stát provádí státní politiku na dílčích odborech státu (Horzinková, Novotný, 2013, s. 17).

Peková, Pilný a Jetmar (2008, s. 103) člení státní správu na orgány:

- se všeobecnou působností – ústřední vláda,
- se specializovanou působností – ministerstva a ostatní ústřední správní orgány.

1.2.1 Ústřední státní správa

Systém ústřední státní správy reprezentují jednotlivá ministerstva a jiné ústřední správní úřady, které působí na celém území státu a nikomu nejsou podřízeny. Základním pramenem zřízení ústředních správních úřadů je Ústava a kompetenční zákon – zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, ve znění pozdějších předpisů (Horzinková, Novotný, 2013, s. 36).

Orgánem ústřední státní správy je Úřad vlády ČR. Vláda je nejvyšším orgánem moci výkonné, skládá se z předsedy vlády, místopředsedů a jednotlivých ministrů. Předseda je jmenován prezidentem republiky, na návrh předsedy jmenuje prezident i místopředsedy a ministry. Vláda rozhoduje společně v podobě usnesení, kdy je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů. Vyhlášená usnesení jsou závazná pro podřízené subjekty. Vláda spravuje, dohlíží a sjednocuje činnost ministerstev a ostatních ústředních správních úřadů (Horzinková, Novotný, 2013, s. 37–38). Vláda může také přijímat nařízení, která jsou zveřejněna ve Sbírce zákonů, a předkládat návrhy zákonů (Svoboda et al., 2017, s. 33).

Dle zákona č. 2/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů jsou v ČR zřízena tato ministerstva (Česko, 1969):

- ministerstvo dopravy,
- ministerstvo financí,
- ministerstvo kultury,
- ministerstvo obrany,
- ministerstvo práce a sociálních věcí,
- ministerstvo pro místní rozvoj,
- ministerstvo průmyslu a obchodu,
- ministerstvo spravedlnosti,
- ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy,
- ministerstvo vnitra,
- ministerstvo zahraničních věcí,
- ministerstvo zdravotnictví,
- ministerstvo zemědělství,
- ministerstvo životního prostředí.

V čele každého ministerstva stojí ministr, který je odpovědný vládě. Ministr ustanovuje poradní orgány, jejich členové nemusí být pouze pracovníci ministerstva, ale mohou to být i odborníci z jiných institucí (Horzinková, Novotný, 2013, s. 39–40).

Další ústřední úřady, které jsou v kompetenci vlády (Svoboda et al., 2017, s. 32):

- Český statistický úřad,
- Český báňský úřad,
- Úřad pro ochranu hospodářské soutěže,
- Národní bezpečnostní úřad,
- Český telekomunikační úřad,
- Správa státních hmotných rezerv,
- Český úřad zeměměřický a katastrální,
- Energetický regulační úřad a další.

V jejich čele stojí vedoucí jmenovaný vládou nebo prezidentem na dobu neurčitou, není-li stanoveno jinak. Všechny výše uvedené patří mezi tzv. nezávislé správní úřady. Jsou to organizační složky státu, které nejsou podřízeny vládě ani žádnému správnímu úřadu. Finanční prostředky pro jejich činnost plynou ze státního rozpočtu (Horzinková, Novotný, 2013, s. 41-43, 56).

1.2.2 Místní státní správa

Orgány místní státní správy se stanovují na základě zákona, jejich působnost se vztahuje ke konkrétnímu území. Místní (územní) státní správa se člení na správu s všeobecnou a specializovanou působností. Instituce s všeobecnou působností zastupují obecní a krajské úřady (Šámalová, Vojtíšek et al., 2021, s. 34–35). Speciální působnost pokrývají místní orgány, které jsou podřízeny ústředním, například finanční úřady, krajské hygienické stanice, katastrální úřady nebo úřady práce (Horzinková, Novotný, 2013, s. 66–68).

1.3 Samospráva a její úkoly

Samospráva je znakem demokratického právního státu a je mimo jiné zakotvena v Ústavě. Můžeme vymezit dva základní územní samosprávné celky (ÚSC): nižší (obce) a vyšší (kraje) ÚSC (Hendrych, 2009, s. 148–149). Mezi těmito celky neexistují vztahy nadřízenosti a podřízenosti (Svoboda, Schelle, 2007, s. 46). Samospráva se při výkonu řídí pouze právními předpisy (Horzinková, Novotný, 2013, s. 18).

„Částečná decentralizace veřejné správy na územní samosprávu respektuje princip subsidiarity, tzn. přenesení rozhodovací pravomoci a odpovědnosti za zajištění činností na co nejnižší úroveň, která je schopná je zajistit (tzn. blíže k občanovi)“ (Peková, Jetmar a Toth, 2019, s. 240).

Dále ji můžeme rozdělit na samosprávu územní (místní), která zasahuje pouze na určité území republiky prostřednictvím obcí a krajů a samosprávu zájmovou (též ostatní), ta zastupuje zájmy osob se společnými zájmy, například spolky, komory s povinným a nepovinným členstvím, veřejné vysoké školy, kluby. Zájmová samospráva zahrnuje subjekty, které jsou vytvořeny jako veřejnoprávní korporace s právní subjektivitou (Šámalová, Vojtíšek et al., 2021, s. 36).

1.3.1 Územní samospráva

Územní samospráva je zastoupena obcemi, kraji a regiony soudržnosti (Lochmannová, 2017, s. 31). Její právní úprava je zakotvena v hlavě VII. Ústavy (Hendrych, 2009, s. 149).

Špaček (2017, s. 25) ve své kapitole popisuje vyšší míru nezávislosti samosprávy oproti státní správě. Na to navazuje Evropská charta místní samosprávy, kterou ČR přijala v roce 1999 (Peková, Jetmar, Toth, 2019, s. 114). V rámci charty je na samosprávu nahlíženo jako na právo a schopnost uspořádat a řídit veřejné záležitosti ve vlastním zájmu (Špaček, 2017, s. 26). Tato Charta dává možnost v rámci samosprávy vybírat místní daně a poplatky včetně stanovení jejich výše, využívání dotací, právo občanům podílet se na veřejných záležitostech nebo spolupráci místních samospráv jak na národní, tak mezinárodní úrovni (Peková, Jetmar, Toth, 2019, s. 114–116).

Obec je základním ÚSC se svojí hranicí. Má znaky veřejnoprávní korporace, která vlastní majetek, s nímž dále disponuje. Navenek vystupuje svým jménem na vlastní odpovědnost. Mezi její hlavní úkoly patří péče o území a o požadavky svých občanů, které jsou v souladu s veřejným zájmem. Důležitou roli v obci hraje její působnost. Ta může být

samostatná nebo přenesená. Orgány obcí se skládají ze zastupitelstva, rady, starosty a obecního úřadu (Hendrych, 2009, s. 149–150).

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů řadí do samostatné působnosti tyto záležitosti (Česko, 2000a):

- schvalování programu rozvoje obce,
- schvalování rozpočtu,
- vnitřní organizace obce,
- vydávání obecně závazných vyhlášek,
- zřizování a rušení obecní policie,
- hospodaření s majetkem obce,
- zřizování a rušení výborů,
- volba starosty z členů zastupitelstva,
- spolupráce s jinými subjekty,
- podnikatelské aktivity,
- emise komunálních dluhopisů,
- zřizování příspěvkových organizací a obecně prospěšných společností,
- udělení čestných občanství,
- udělení cen obce.

Výčet výše uvedených pravomocí je demonstrativní. Samostatná působnost obcí v oblasti bydlení je popsána v kapitole 2.2.1 Zapojení veřejné správy ve výstavbě bydlení.

Dle Svobody a Schelleho (2007, s. 32) obec vykonává přenesenou působnost v oblastech:

- evidence obyvatel,
- požární ochrany,
- dopravy,
- hospodaření s byty,
- zdravotnictví,
- školství.

Zákon o obcích uvádí, že úkoly, které nejsou vypsány v samostatné působnosti, jsou vykonávány v přenesené působnosti. Na zajištění těchto činností získávají obce státní příspěvky (Česko, 2000a).

Podle rozsahu přenesené působnosti se obce dělí na obce (Peková, Jetmar, Toth, 2019, s. 247):

- se základním výkonem,
- s matričním úřadem,
- se stavebním úřadem,
- s pověřeným obecním úřadem,
- s rozšířenou působností.

Kraj je vyšším ÚSC, který má právo na samosprávu. Obdobně jako obec je veřejnoprávní korporací a také jedná svým jménem a nese odpovědnost. Vymezení činností je totožné jako u obce. Orgány potom tvoří zastupitelstvo, rada, hejtman a krajský úřad (Hendrych, 2009, s. 152–153). Stejně jako obce, kraje mohou v samosprávné činnosti zakládat a zřizovat právnické osoby a organizační složky (Svoboda et al., 2017, s. 38).

Zákon o krajích (Česko, 2000b) dále do samostatné působnosti řadí například (výčet je demonstrativní):

- spolupráce s obcemi,
- předkládání návrhy zákonů poslanecké sněmovně,
- vydávání obecně závazných vyhlášek,
- zřizování a rušení výborů,
- zřizování středních a speciálních základních škol,
- poskytování dotací obcím,
- vydávání komunálních dluhopisů,
- mezinárodní spolupráce,
- udělování cen kraje,
- územně plánovací dokumentace.

Kraje vykonávají přenesenou působnost dle právního řádu a požadavků usnesení vlády (Svoboda et al., 2017, s. 40–41). Na výkon činností kraje dostávají příspěvky ze státního rozpočtu a patří mezi ně (Česko, 2000b):

- zajištění péče o kulturní památky,
- vydávání nařízení kraje,
- výkon dozoru nad poskytováním sociálních služeb,
- zřízení zdravotnické záchranné služby,
- řízení krajské hygienické služby,
- zajištění evidence a nakládání s odpady,
- péči o ochranu přírody, krajiny a ovzduší.

1.3.2 Zájmová samospráva

Stát nemá pravomoc zasahovat do rozhodnutí samosprávných orgánů, ale do samosprávy zasahuje pomocí tvorby zákonů. Můžeme vymezit moc výkonnou a normotvornou (zákonodárnou). Mocí výkonnou je chápána organizace a řízení činnosti státu. Normotvornou mocí je představováno vytváření právních norem, například obecných vyhlášek (Lochmannová, 2017, s. 30).

Na úrovni obcí a krajů se uplatňuje tzv. smíšený model veřejné správy (Horzinková, Novotný, 2013, s. 62). V jednoduchosti to znamená, že samospráva vykonává samostatnou, někdy též vlastní, a přenesenou působnost. Samostatnou působnost vykonávají územní celky na základě zákona a stát provádí kontrolu nad touto činností. Přenesená působnost znamená, že stát převádí některé své činnosti na orgány samosprávy a také nad touto činností provádí dozor (Svoboda, Schelle, 2007, s. 47).

„Podle rozsahu výkonu státní správy v přenesené působnosti rozlišujeme obce se základním rozsahem přenesené působnosti (tu vykonávají všechny obce) a obce s širším rozsahem přenesené působnosti“ (Provazníková, 2015, s. 27–28).

2 VÝZNAM BYDLENÍ

Druhá kapitola se zabývá charakteristikou bydlení, dále je část věnována funkcím a formám bydlení. Také je zde zmíněna úloha obcí a krajů ve výstavbě bydlení. Následující podkapitoly se zabývají bytovou politikou státu a jeho koncepcí. Závěr kapitoly se týká financování bydlení prostřednictvím státních podpor a hypotečních úvěrů.

Oblast bydlení je velice důležitá pro rozvoj lidského života, řadí se mezi základní potřeby člověka. S tím je spojená určitá úroveň bydlení, která přispívá k zachování fyzického a psychického zdraví, možnosti vzdělávání a upevňování mezilidských vztahů, které dále mohou vést k zakládání rodin. Bydlení také ovlivňuje lidský potenciál, který je podstatným faktorem rozvoje celé společnosti (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 351).

Bydlení dává člověku také pocit jistoty a bezpečí, který nelze ničím nahradit. Úroveň bydlení potřebná pro každého jedince se odvíjí od jeho životního stylu a hodnot každého člověka (Poláková et al., 2006, s. 11). Důležitost bydlení zobrazil psycholog Abraham Maslow už ve 20. století v tzv. pyramidě potřeb, která je zobrazena na obrázku 1. Pyramida zobrazuje základní lidské potřeby, které jsou nezbytné k životu jedince. Jsou rozděleny do pěti pater, z nichž nejnižší je nejvíce důležité. Aby jedinec dosáhl dalšího patra, musí být uskutečněno předchozí. Podle Maslowa nelze uspokojit další potřeby, aniž by nebyly uspokojené tyto základní (Business Animals, c2018).



Obrázek 1: Maslowova pyramida potřeb

Zdroj: Business Animals, c2018

Z historického hlediska je bydlení nejstarší a nejdůležitější základní funkcí města. Bez kvalitního a dostupného bydlení nebude město dostatečně atraktivním zejména pro mladé obyvatelstvo. S tím souvisí nepříznivý vývoj demografie vedoucí ke stárnutí obyvatelstva a nízkému rozvoji měst. Uspokojená potřeba mladé generace je předpoklad pro založení rodiny. (Šilhánková et al., 2006, s. 9–10).

Bydlení je zároveň jeden z nejdražších statků. Představuje investici domácností, která může být těžko dostupná hlavně pro mladé lidi (Peková, Pilný, Jetmar, 2012, s. 352). Investice do bydlení jsou přínosné pro růst ekonomiky, především v oblasti stavebnictví (Poláková, 2005, s. 373).

2.1 Funkce bydlení

Teoretici uvádějí několik funkcí bydlení. Podle Šilhánkové et al. (2006, s. 9) můžeme rozlišit tři hlavní funkce bydlení:

- biosociální – zahrnující ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody, zajištění výživy, rodinný život a péče o děti, osobní hygienu, zdraví a odpočinek,
- socioekonomická – představuje navázání sousedských a společenských vztahů, příprava na práci nebo studium a další,
- sociokulturní, zájmová a rekreační – umožňuje veškeré zájmové aktivity, kulturní rozvoj a jiné.

Výše uvedené funkce jsou důležité pro vývoj společnosti jak v oblasti sociální, tak ekonomické, ale i kulturní (Šilhánková et al., 2006, s. 9).

2.2 Formy bydlení

Jednotlivé formy bydlení mohou být rozděleny do několika kategorií podle vlastností, které jsou s bydlením spojené – místo zástavby, uspořádání hustoty zástavby do samostatných domů, dvojdomů, řadových domů a další vlastnosti (French, 2008, s. 9).

Šilhánková et al. (2006, s. 12–20) ve své publikaci rozděluje typy obydlí podle architektonicko-urbanistického hlediska. Jedná se o bydlení v bytových nebo rodinných domech.

Bytové domy lze dělit podle vnitřního uspořádání na (Šilhánková et al., 2006, s. 13–14):

- schodišťový dům – základní typ, maximální počet podlaží je 4, byty jsou dostupné z vnitřního schodiště, na jednom podlaží se nachází 2–4 byty,
- věžový dům – podobný předchozímu, zde jsou více než 4 podlaží, schodiště je doplněno výtahy pro lepší přístupnost, počet bytů na podlaží je v rozmezí 3–8,
- chodbový dům – byty jsou přístupny z vnitřní chodby, v současnosti se jedná spíše o jednopokojové byty,
- pavlačový dům – totéž jako chodbový dům, ale chodba je nahrazena venkovní pavlačí,
- bytové domy zvláštního charakteru – typ bydlení, kde se prolíná bydlení v bytových domech s bydlením v samostatném rodinném domě, například vilové nebo mezonetové domy.

„Rodinné domy jsou objekty individuálního rodinného bydlení. Podle způsobu řazení jednotlivých rodinných domů dělíme území se zástavbou rodinných domů na zástavbu bodovou, řadovou, víceřadovou a kobercovou. Objekty rodinného bydlení potom dělíme na izolovaný dům, dvojdomek, čtyřdům, řadový dům, atriový dům či terasový dům“ (Šilhánková et al., 2006, s. 14).

Další typy bydlení můžeme vymezit podle způsobu využívání bytu (Šilhánková et al., 2006, s. 20):

- byty v nájemním sektoru – nájemní v rodinných domcích, v činžovních domech, družstevní byty, státní byty,
- vlastnické bydlení – vlastní v rodinných domcích nebo v činžovních domech.

Podle formy vlastnictví rozlišujeme (Peková, Pilný, Jetmar, 2012, s. 353):

- vlastní rodinné domy,
- nájemní rodinné domy,
- byty v osobním vlastnictví,
- soukromé nájemní byty,
- družstevní byty,
- obecní byty – v současnosti ojedinělé,
- státní byty,
- rekreační bydlení – chaty, chalupy a jiné.

Vlastnické bydlení je jednou z nejrozšířenějších forem nejen v ČR. Může to být způsobeno tlakem vlády, která daňově zvýhodňuje vlastníky (prostřednictvím odečtením úroků ze základu daně) a tím je tak motivuje (Korec, Kovanda, 2014, s. 9).

Družstevní bydlení zažilo největší rozvoj zejména po roce 1960, kdy u nás vznikala družstva. V současné době se velká množství družstev změnila na společenství vlastníků bytových jednotek (SVJ) a poptávka po tomto druhu bydlení stále přetrvává a družstevní bydlení se stává více populárnější. Veškeré finanční prostředky, se kterými družstva a SVJ hospodaří, získávají z plateb od členů za nájemné a opravy (Peková, Pilný, Jetmar, 2008, s. 528).

2.2.1 Zapojení veřejné správy ve výstavbě bydlení

Orgány VS vedou povinně registry obyvatel podle různých hledisek, např. podle bytové potřeby a poté přerozdělují finanční prostředky na podporu bydlení. Významnou pomocí, kterou mohou poskytovat obce, je přenechání obecních pozemků pro výstavbu za sníženou cenu. Je nutné tyto pozemky předem vymezit v rámci plánovací činnosti (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 353).

V oblasti výstavby bydlení není neobvyklá ani spolupráce veřejného sektoru se soukromým. Při úspěšném využití dochází k vyšší kvalitě a efektivitě poskytovaných veřejných služeb. Jednou z možností jsou PPP projekty (Public Private Partnership). Jedná se o partnerství veřejného a soukromého sektoru. Rizika, která z tohoto partnerství plynou nesou obě strany společně. Projekt zadá veřejný sektor a vybírá nejvýhodnější nabídku firem ze soukromého sektoru. Ta potom zajišťuje veřejnou službu. Po realizaci projektu se vlastníkem předmětu smlouvy stává veřejný sektor (Šilhánková et al., 2006, s. 155–156).

Do oblasti samosprávy města můžeme zahrnout i výstavbu pod jeho vedením. Stimulem jsou státní dotace. Jednotlivé odbory městského úřadu mohou samy zajišťovat celkový proces výstavby – územní plánování, projektová dokumentace, realizace stavby. Ve skutečnosti projektová dokumentace a stavba probíhá formou veřejné zakázky prostřednictvím soukromého sektoru (Šilhánková et al., 2006, s. 157).

Druhem nájemního bydlení, které je plně v kompetenci měst, je tzv. startovací bydlení. Je určeno ekonomicky aktivním mladým rodinám a párům. Spočívá v tom, že města vyhradí městské byty, které poskytují mladým občanům na dobu určitou. Výhoda tohoto typu bydlení je, že je poskytováno za nízkou částku, aby byli schopni si po dobu splácení nájmu našetřit na

vlastní bydlení. Nevýhodou je, že objem poskytovaného bydlení je oproti poptávce nízký. Délka nájmu se pohybuje v rozmezí 3–10 let. Podmínky (věk, výše nájmu, ...) jsou v kompetenci měst a mohou se lišit od jednotlivých území (Hošková, 2015). Pro města je to způsob, jakým si mohou udržet nebo získat mladé obyvatelstvo. Základní podmínkou pro všechny žadatele je, že musí být občanem ČR nebo zde mít trvalý pobyt, dále nesmí vlastnit žádné bydlení ani být nájemcem jiného startovacího bydlení. Také žadatel musí splnit limit čistého měsíčního příjmu, který je minimálně 0,8násobek průměrné hrubé mzdy a maximální čistý příjem je 1,7násobek průměrné hrubé mzdy (Mečírková, 2022). Podle Českého statistického úřadu průměrná hrubá mzda ve 4. čtvrtletí 2022 činila 43 312 Kč. Průměrná hrubá mzda za celý rok 2022 docílila 40 353 Kč (Český statistický úřad, 2023a).

2.3 Bytová politika státu a její nástroje

Protože trh s byty sám není schopen fungovat kvůli existenci monopolů, nedokonalé informovanosti atd., vstupuje do oblasti bydlení stát, který se snaží odstranit tato tržní selhání (Lux, Kostecký et al., 2011, s. 49).

Pod pojmem bytová politika rozumíme činnost státních orgánů a orgánů obcí, jejím cílem je zabezpečení podmínky pro uspokojování bytových potřeb lidí (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 352). Stát a ÚSC musí spolupracovat, aby byla bytová politika efektivní (Šámalová, Vojtíšek et al., 2021, s. 343 cit. podle MPSV, 2015). Kromě státu a ÚSC se bytovou politikou zabývají i neziskové organizace, družstva, charity a další (Poláková, 2005, s. 374).

Pro oblast bydlení je role státu nepostradatelná. Bytová politika státu se vyvíjí od ekonomické a sociální situace, a především také od politického rozhodnutí vlády. Pozitivní výsledky ekonomického rozvoje se odráží na zlepšení odvětví bydlení a celkové spokojenosti obyvatel (Šilhánková et al., 2006, s. 31). *„Naopak nedostatečné a nepřiměřené bydlení může vyústit i v sociální vyloučení a další závažné negativní společenské jevy, jakými jsou například bezdomovectví, kriminalita, nepřizpůsobivost a neschopnost uplatnit se na trhu práce, jež mohou mít daleký význam pro celou společnost“* (Poláková et al., 2006, s. 11).

Faktorů ovlivňujících bytovou politiku je celá řada. Je nutné zmínit ekonomické faktory jako je rozvoj ekonomiky, míra nezaměstnanosti nebo finanční gramotnost obyvatel (Poláková et al., 2006, s. 50). Dále má na bytovou politiku také vliv demografický vývoj populace, stav bytového fondu, životní styl a standard, kvalita životního prostředí, struktura bytů z pohledu velikosti, rozložení území nebo technické vybavenosti. Bydlení je řazeno mezi nejdůležitější

okruhy sociální politiky (Krebs et al., 2002, s. 285). „*Za sociální bydlení se ve většině evropských států obvykle považuje především veřejný sektor nájemního bydlení, který je ve vlastnictví obcí nebo i státu a je určen sociálně potřebným skupinám obyvatelstva, které si především z příjmových nebo i jiných důvodů nemohou zajistit bydlení na bytovém trhu*“ (Krebs et al., 2002, s. 303). Do sociálního bydlení můžeme zařadit družstevní bydlení nebo bydlení poskytované neziskovými organizacemi, výše nájemného se pohybuje pod tržní úrovní (Lux, Kostelecký et al., 2011, s. 303).

V současnosti je bydlení považováno za soukromý statek, tedy každý občan se musí podílet na jeho pořízení sám. Pro občana je byt nebo dům investicí, která je zejména pro mladou generaci v dnešní době těžko dostupná. Proto stát v této oblasti pomáhá mladým rodinám s dětmi a sociálně slabým skupinám, které jsou znevýhodněné. Mezi jeho úkoly dále spadá vytváření zdravého legislativního prostředí při hospodaření s byty, regulace nájemného nebo v neposlední řadě snaha zajistit dostatečné vzdělání občanů k tomu, aby si bydlení dokázali zaopatřit sami (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 352).

Aby byla bytová politika dostatečně účinná, je nutné vytvořit podmínky pro fungování bytového trhu a stanovit pravidla pro poptávku a nabídku bydlení. Dostatečná pomoc by měla být orientována na výstavbu a údržbu bytového fondu, nájemní politiku a vztahy a sociální cíle. Cílem je vybudovat trh bydlení s optimálním množstvím státní podpory, aby byla dostupnost bydlení i pro osoby s nízkým příjmem (Krebs et al., 2002, s. 287).

Kromě hlavního cíle, kterým je uspokojivá úroveň bydlení občanů, je důležité zmínit dílčí (doplňkové) cíle – podpora vlastnického bydlení, podpora nájemního bydlení, účinnější poskytování dotací a další (Poláková et al., 2006, s. 30–31).

Stát zasahuje do bytové politiky pomocí nástrojů – regulace, podpora výzkumu a poskytování informací, posilování konkurence a subvencování. Regulace je spojena s nájemným. Podléhá jí výše nájemného nebo zisk pronajímatele. K regulaci dojde v případě, kdy stoupne výše nájemného do tak vysoké úrovně, kterou si domácnosti nemohou dovolit. Stát stanoví maximální výši nájemného. Podpora výzkumu a poskytování informací spočívá v tom, že stát informuje obyvatelstvo o trhu s byty. Domácnostem to napomůže k lepší orientaci při hledání bydlení a pronajímatelům k obsazenosti bytů. Při posilování konkurence dochází na řadu obce, které nabízejí obecní pozemky na výstavbu nebo obecné byty s nižším nájemným než u soukromého pronajímatele. Záměrem tohoto nástroje jsou nižší tržní ceny bydlení. Posledním nástrojem je subvencování – příspěvek na bydlení z veřejných prostředků ve formě

nevratných dotací, daňových úlev, zvýhodněných úvěrů nebo státních záruk (Poláková et al., 2006, s. 39–40).

Teoretici uvádějí základní systémy v přístupu k bytové politice – liberální, korporativní a univerzalistický. Odlišují se od sebe na základě vnímání sociální spravedlnosti. Liberální systém je založen na přednosti zásluh, od občanů se očekává značný rozsah odpovědnosti na zajištění bydlení podle svých možností. Negativem tohoto systému je, že všichni nemají stejné podmínky pro získání bydlení. Pro domácnosti s nízkým příjmem to znamená, že nebudou schopni uspokojit svoji potřebu bydlení. Naopak pro skupiny s vyšším příjmem tento systém umožňuje získat bydlení podle svých představ. Korporativní systém je spojován s principy solidarity a subsidiarity. Očekává se spolupráce mezi jednotlivci uvnitř organizací a komunit ve státě. Využívají se podpory ve formě dotací. Tento systém je využíván jako východisko pro zajištění bydlení pro osoby, které se ocitli v nepříznivé životní situaci a nebyli by schopni si sami zajistit bydlení. Předpokladem je splnění předem stanovených podmínek, za kterých bude bydlení poskytováno. Univerzalistický systém stojí na celospolečenské solidaritě a na zajištění bydlení z veřejných zdrojů. V bytové politice by neměl hrát příliš velkou roli, protože z dlouhodobého hlediska není tento systém únosný a došlo by k ekonomické neefektivitě. Stát zabezpečuje výstavbu cenově dostupných bytů. Je zde charakteristický princip rovnosti. Na bydlení je v tomto případě nahlíženo jako na veřejnou sociální službu. Rizikem jsou vysoké finanční náklady státu a pro fungování tohoto systému je potřeba tolerance daňových poplatníků. Bydlení je zajišťováno v nízkém standardu. V každé bytové politice se tyto systémy vždy prolínají (Krebs et al., 2002, s. 288–289).

Pro podporu bydlení pro skupinu mladých lidí a mladých rodin bytová politika uskutečňuje dva druhy nástrojů. Prvním z nich jsou nástroje nabídkové podpory nájemního a vlastnického bydlení. Tato podpora je poskytována formou programů, dotací, zvýhodněných úvěrů nebo daňových úlev. Druhým nástrojem je poptávková podpora nájemního a vlastnického bydlení. Taktéž spočívá v poskytnutí zvýhodněného úvěru, úrokových dotací na zajištění vlastního bydlení nebo regulací nájemného (Matoušek, Kunová, 2020).

V oblasti bydlení stát využívá poptávkovou a nabídkovou strategii. Nejvíce jsou využívány nástroje poptávkové, které tvoří příspěvky na bydlení a daňové úlevy – sleva na dani z příjmů, snížení základu daně o úroky z úvěrů. Nabídkové nástroje jsou státní programy na podporu bydlení spojené se subvencováním (Šilhánková et al., 2006, s. 31–32).

Bytová politika se vměšuje i do jiných politik – sociální politiky prostřednictvím příspěvku na bydlení, ekologické politiky v rámci snižování energetické náročnosti staveb, hospodářské politiky poskytováním finančních podpor a dalších (Poláková et al., 2006, s. 50-51).

2.3.1 Státní bytová koncepce

Chod bytového trhu významně ovlivňuje Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR). Dále se na něm podílí Státní fond podpory investic (SFPI), Ministerstvo financí (MF) a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV). Zdařilová, Otipka a Česelský (2010, s. 139) do činností bytového trhu zařazují i Ministerstvo průmyslu a obchodu (MPO). Tyto orgány ve spolupráci vytváří tzv. koncepce, kde jsou vytyčeny hlavní programy a nástroje, díky kterým se snaží pomáhat českým domácnostem v dosažení důstojného bydlení. Stát a obce tvoří podmínky pro větší dostupnost bydlení zejména pro mladé rodiny. Hlavními úmysly koncepce bytové politiky je zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo se středními a nižšími příjmy, zajištění dostatečné nabídky bydlení nebo lepší kvalita bydlení (Šilhánková et al., 2006, s. 54-55).

Proto MMR v březnu 2021 vytvořilo novou Koncepci bydlení ČR 2021+, která navazuje na Koncepci bydlení ČR do roku 2020. Opírá se o to, že odpovědností státu je stanovit takové podmínky, aby umožnily jedincům právo na bydlení a pomoci pouze těm, kteří si ho nejsou schopni zajistit sami (Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky, 2021).

Koncepce obsahuje dvě části: analytickou a návrhovou. V analytické části je rozebrána předchozí koncepce a hodnocení současné situace na trhu s bydlením. Také stanovuje hlavní problémy a jejich řešení je zpracováno v návrhové části, která zahrnuje tyto základní cíle: zvýšení dostupného a kvalitního bydlení, stabilní prostředí pro bydlení, udržitelný rozvoj bydlení a progres. Plynou z nich jednotlivé úkoly a opatření. Opatření jsou orientována na podporu nájemního a družstevního bydlení. Cílem celé koncepce je vytvořit podmínky pro kvalitní a finančně dostupné bydlení pro občany (Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2021).

2.4 Finanční podpora státu

Aby byly naplněny stanovené cíle dostatečné dostupnosti bydlení, je zapotřebí finanční pomoc státu, která se poskytuje všem formám bydlení. Je to podpora nabídková a poptávková. Nabídkové nástroje můžeme podle Šilhánkové et al. (2006, s. 56) rozdělit na přímé a nepřímé. Mezi přímé nástroje řadíme úvěry, úrokové dotace a nevratné dotace. Mezi nepřímé náleží státní příspěvky ke stavebnímu spoření. Poptávkové nástroje tvoří různé příspěvky na bydlení ve formě sociálních dávek (Šilhánková et al., 2006, s. 56). Největší výhody této podpory jsou, že příspěvky jsou adresné a jsou poskytovány pouze potřebným, také jsou pružné a nevytvářejí dlouhodobé závazky v rozpočtech (Peková, Pilný a Jetmar, 2012, s. 361).

Bydlení v ČR je financováno soukromými a veřejnými finančními prostředky. Ze strany soukromých prostředků se jedná o prostředky domácností, developerů, úvěry od bank a jiných institucí. Za veřejné prostředky považujeme prostředky ze státního a místních rozpočtů a fondů (Svoboda et al., 2017, s. 208).

Část financí z MPSV plyne na příspěvky na bydlení jednotlivcům nebo rodinám s nízkými příjmy, kteří bydlí ve vlastních, nájemních nebo družstevních bytech. MF se účastní na podpoře stavebního spoření (Svoboda et al., 2017, s. 206). Podle aktuálních informací z března 2023 se plánují změny této podpory v podobě omezení státního příspěvku (iRozhlas, 2023).

2.4.1 Vybrané státní programy pro mladé

Zvýhodněné programy na podporu bydlení pro generaci mladých, kteří mají zájem o bydlení, neustále prochází změnami. V současné době existuje mnohem méně programů, než tomu bylo v letech předchozích. Státní rozpočet v posledních letech není příznivý v podpoře oblasti bydlení. K tomu významně napomohla vysoká míra inflace a příliš vysoký deficit státního rozpočtu.

Proto podle aktuálních informací z 13. dubna 2023 MMR spolu se SFPI v průběhu dubna zahájí nový program Nájemní bydlení. Cílem SFPI je především rozšíření obecních bytových fondů. O dalším programu, týkající se dostupného nájemního programu, SFPI jedná s Evropskou komisí (Deník veřejné správy, c2023). Od června roku 2020 existuje pod názvem SFPI bývalý Státní fond rozvoje bydlení (Svaz českých a moravských bytových družstev, c2020).

Níže je uveden přehled aktuálně nabízených a některých minulých programů.

Podpora stavebního spoření

Stavební spoření poskytují stavební spořitelny fyzickým a právnickým osobám (Česko, 1993). Stavební spoření se uzavírá smlouvou, ve které si klient sjedná cílovou částku, kterou si přeje naspořit a výši měsíčních/čtvrtletních/pololetních/ročních splátek. Cílovou částku lze v průběhu spoření zvýšit, ale nelze ji překročit. Cílová částka se skládá z vkladů, úroků z vkladů a státní podpory včetně úroků.

V rámci spoření může klient zažádat o úvěr ze stavebního spoření a využívat státní podporu (Peková, Pilný, Jetmar, 2012, s. 360). Pro získání podpory musí účastník splnit následující podmínky. Musí být občanem ČR, občanem EU s přiděleným rodným číslem orgánem ČR nebo fyzickou osobou s trvalým pobytem na území ČR a spořit nejméně 6 let. Státní podpora činí 10 % z uspořené částky v příslušném roce. Maximální výše podpory činí 2 000 Kč ročně. Uspořené peníze lze využít na jakýkoliv účel (Hardyn, 2023).

Dle získaných údajů MF bylo v roce 2022 uzavřeno 487 tisíc smluv o stavebním spoření, v roce 2021 to bylo 450 tisíc smluv. Průměrná stanovená cílová částka fyzických osob v roce 2022 činila 629 tisíc Kč, v roce 2021 to bylo v průměru 809 tisíc Kč. Na konci roku 2022 činil celkový počet smluv o stavebním spoření 3,2 milionů, v roce 2021 3,314 milionů (Ministerstvo financí České republiky, c2023).

Příspěvek na bydlení

Tuto dávku vyplácí Úřad práce ČR měsíčně osobě nebo rodinám vlastníci byt nebo dům, nájemci nebo podnájemci bytu za podmínky, že jejich náklady na bydlení překračují 30 % čistého příjmu rodiny. Pro rok 2022 a 2023 má nárok na příspěvek rovněž vlastník stavby za účelem rekreace. Nově od ledna 2023 se povinně dokládají pouze příjmy za 1. a 3. čtvrtletí (Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky, c2022). V současnosti o tento příspěvek žádají i domácnosti, které nezvládají situaci vysokých cen elektřiny a plynu (Okolo bytu, c2023).

V předešlých letech byly vyplácené například tyto programy:

Vlastní bydlení

Úvěrový program určený na pořízení nebo modernizaci bydlení pro lidi do 40 let, kteří pečují o dítě do 15 let. V roce 2023 tento program není poskytován z důvodu nedostatku finančních prostředků (Státní fond podpory investic, c2023).

Program 300

Program pro mladé na výstavbu, koupi rodinného domu nebo bytu (Státní fond podpory investic, c2023).

Program 600

Úvěrový program na pořízení bydlení pro mladé do 36 let pečující o dítě do 6 let, kteří nejsou vlastníky ani spoluvlastníky bytu nebo domu (Státní fond podpory investic, c2023).

Program pro mladé

Náhrada za Program 150. Byl to úvěrový program pro mladé do 36 let na pořízení nebo modernizaci obydlí s nízkou úrokovou sazbou a omezenou výší úvěru. Program byl určen pro manžele, registrované partnery nebo jednotlivce pečující o dítě do 15 let. Během let 2018 až 2020 bylo vyčerpáno přes 660 mil. Kč. Omezená výše úvěru postupně vedla k nezájmu obyvatel (Státní fond podpory investic, c2023).

Podpora hypotečního úvěru pro osoby mladších 36 let na starší nemovitost

Cílem podpory bylo zvýšení dostupnosti staršího bydlení pro mladé do 36 let a zajistit jim tak odpovídající bydlení za podmínky, že žadatel (v případě manželů oba) nesměl v roce podání žádost překročit věk 36 let a vlastnit jiný byt, bytový dům nebo rodinný dům, než na jeho pořízení podal žádost.

Byt nebo rodinný dům s jedním bytem, na který se vztahovala podpora, musel být starý minimálně 2 roky a nacházet se na území ČR. Zároveň po celou dobu využívání podpory musel sloužit k trvalému bydlení žadatele a být v jeho vlastnictví. Podpora byla poskytována formou úrokové dotace ke splátkám hypotečního úvěru, který nepřekročil 800 tisíc Kč u bytu a 1,5 milionu Kč u rodinného domu s jedním bytem. Zbytek úvěru nad vymezenou hranici nebyl podporován. Výše dotace byla závislá na průměrné výši úrokových sazeb v předešlém kalendářním roce. Úroková dotace byla poskytována maximálně po dobu 10 let (Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, c2023).

2.5 Hypoteční úvěr

Nejběžnějším nástrojem pro získání, přestavby nebo rekonstrukci bydlení je hypoteční úvěr. Je to dlouhodobý úvěr poskytovaný zpravidla na 20–30 let. Poskytují ho banky a stavební spořitelny. Hlavní vlastností úvěru je zajištění zástavním právem k nemovitosti. Pokud dlužník svůj úvěr nesplácí, věřitel může nemovitost prodat a z tohoto příjmu uspokojit pohledávku. Pro věřitele není poskytnutí úvěru tak rizikové, proto mohou být úrokové sazby nižší než u jiných úvěrů (Stavebky.cz, b. r.).

Dle webové stránky Měšec musí žadatel o hypotéku splnit následující podmínky (Měšec, c2012–2023):

- věk 18–70 let,
- být občanem ČR nebo mít trvalý pobyt v ČR,
- doložit příjmy ze zaměstnání nebo podnikání,
- mít vlastní úspory.

2.5.1 Vývoj úrokových sazeb

Níže na Grafu 1 je vývoj úrokových sazeb hypoték od roku 2016 do roku 2023 v procentech. V roce 2016–2022 se jedná o prosincové indexy, v roce 2023 o dubnovou sazbu.

V roce 2016 vznikl nový zákon o spotřebitelském úvěru, později se ukázalo že na počet uzavřených smluv tento zákon neměl vliv. V prosinci bylo uzavřeno nejméně smluv na spotřebitelský úvěr než v předchozích měsících. Na konci roku 2016 se úrokové sazby pohybovaly na úrovni 1,77 % (Hypoindex, c2016).

V průběhu roku 2017 se úrokové sazby postupně zvyšovaly, v prosinci sazba činila 2,19 %. Jinak tomu nebylo ani v roce 2018, kdy se sazba vyšplhala na 2,91 % (Hypoindex, c2017–2018).

V průběhu roku 2019 úroková sazba postupně klesala a na konci roku byla na úrovni 2,34 % (Hypoindex, c2019).

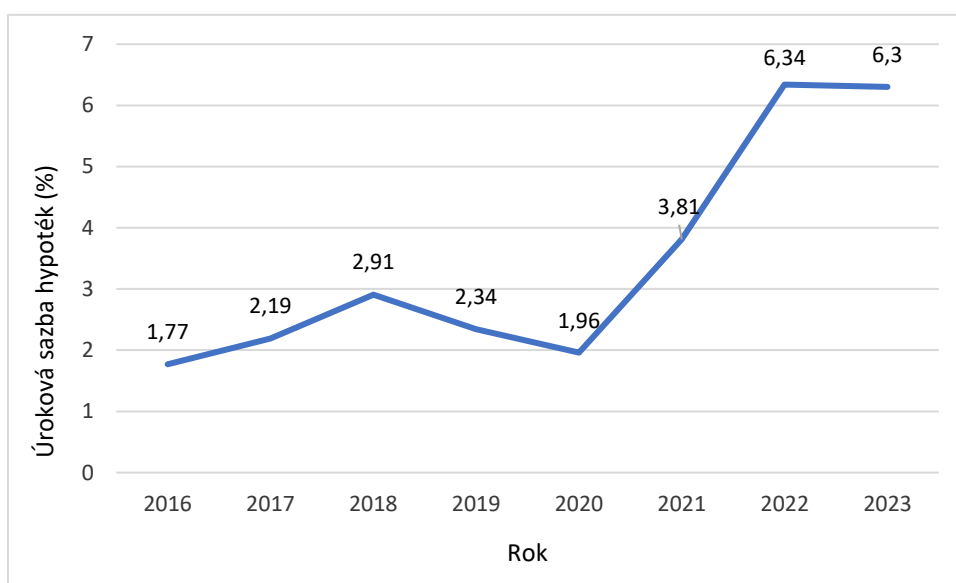
V roce 2020 to bylo naposledy, kdy byly sazby na úrovni necelých 2 %. Po covidové pandemii začaly úrokové sazby růst společně s mírou inflace (Hypoindex, c2020).

Na konci roku 2021 byla sazba pod 4 %. Se stále zvyšující inflací se lidé obávali, co bude následovat v dalších měsících. Proto zájem o hypotéky narůstal a s tím i nadále rostly úrokové sazby (Hypoindex, c2021).

V roce 2022, kdy se sazba úroků dostala až na hranici 6 %, už zájem o hypotéky pomalu upadal. Na zvyšujícím se propadu zájmu o hypotéky přispěly i kroky České národní banky v podobě zvyšování sazeb jako reakce na stoupající inflaci. Průměrná míra inflace v roce 2022 dosáhla úrovně 15,1 %, což je nejvíce od roku 1993 (Hypoindex, c2022).

Výše úrokových sazeb se výrazně nezměnila ani na začátku roku 2023. V dubnu činila úroková sazba 6,3 % (Hypoindex, c2023). Rozhodující pro úrokové sazby bude vývoj inflace v následujících měsících, která by se podle prognóz České národní banky měla postupně snižovat (Müller, 2023).

Graf 1: Vývoj úrokových sazeb hypoték



Zdroj: vlastní zpracování dle (Hypoindex, 2016–2023)

2.5.2 Některé druhy hypoték

Americká hypotéka

Je poskytována na jiný účel, než je bydlení. Úroky a rizikovost jsou vyšší, než u klasické hypotéky (Stavebky.cz, b. r.).

Offsetová hypotéka

Je kombinací hypotečního úvěru a spořicího účtu. Spořicí účet není úročen a lze s ním disponovat. Úrok z hypotečního úvěru je vyšší než u klasické hypotéky a kalkuluje se z dlužné částky snížené o částku na spořicí účet (Stavebky.cz, b. r.). Nejčastěji je poskytována podnikatelům s vyššími příjmy (DuoFinance.cz, c2020).

Stoprocentní hypotéka

Výše hypotečního úvěru je stejná jako hodnota zastavené nemovitosti. Rizikovost je pro věřitele vyšší, protože výnos z případného prodeje nemovitosti může být nižší než dlužná částka (Stavebky.cz, b. r.).

Investiční hypotéka

Jedná se o účelovou hypotéku na nákup nemovitosti, která bude určena k pronájmu, např. nákup bytových jednotek. Žadatel této hypotéky musí mít více peněžních zdrojů než u hypotéky na vlastní bydlení (MONETA Money Bank, c2023).

Spotřebitelský úvěr

Nejčastější poskytovaný bankovní úvěr na nemovitosti. Nabízejí i úvěry na nižší částky, ale z hlediska financování bydlení je to nevýznamné. Úroky z úvěru bývají vyšší než u klasického hypotečního úvěru. Pro tento způsob financování se rozhodují především domácnosti, které nemají čím zastavit hypoteční úvěr (Vichnarová, Nováková, 2007, s. 72–73).

3 ANALÝZA DOSTUPNOSTI BYDLENÍ

Tato část bakalářské práce se zabývá analýzou dostupnosti bydlení pro mladou generaci v ČR. Obsahem této kapitoly je podrobný popis cíle včetně výzkumných metod, které budou použity k vyhodnocení dostupnosti bydlení.

3.1 Cíl a metodika práce

Cílem bakalářské práce je vyhodnotit dostupnost bydlení pro mladou generaci v ČR. Dostupnost bydlení pro mladou generaci je aktuálně často diskutované téma. Vysoká inflace a neustále se zvyšující ceny nemovitostí této generaci neprospívají a výrazně jí to ztěžuje cestu k vybudování svého bydlení a zakládání rodin.

Ke splnění stanoveného cíle byly zvoleny tyto výzkumné otázky:

1. Jaká je aktuální finanční dostupnost bytů pro mladou generaci v České republice?
2. Jaké jsou preference mladé generace a hlavní faktory při výběru bydlení?

Pro odpověď na první výzkumnou otázku bude nejdříve potřeba stanovit vhodné porovnávací indikátory pro zjištění dostupnosti bydlení. Tím jsou průměrné měsíční nájem bytů, průměrné ceny bytů a nástupní příjmy mladé generace. Tyto indikátory jsou mezi sebou porovnány.

Analýza dostupnosti bydlení se zabývá pouze bytovým trhem s ohledem na to, že jsou byty především ve velkých městech cenově dostupnější než rodinné domy. Počty obydlých a dokončených bytů a přehled cen startovacího bydlení jsou pouze doplňující. Dále se těmito údaji analýza věnovat nebude. Startovací bydlení může být předmětem dalšího výzkumu.

Na zodpovězení druhé výzkumné otázky bude nutné stanovit otázky v rámci dotazníkového šetření, které budou nezbytné pro její zodpovězení. Tento výzkum se nachází v 5. kapitole. Na začátku tohoto zjišťování jsou shrnuta specifika jednotlivých generací a jejich základních hodnot. Dále je v této kapitole obsažena struktura mladé generace (dle pohlaví a nejvyššího dosaženého vzdělání). Na tyto údaje navazuje vyhodnocení dotazníkového šetření.

Závěr bakalářské práce se zabývá samotným výzkumem dostupnosti vlastního bydlení napříč bytovým trhem. Vlastní bydlení nemusí mít každý. Je to volba každého, zda bude bydlení vlastnit nebo bude využívat bydlení nájemní.

Výsledkem analýzy dostupnosti bydlení jsou shrnuté výsledky indikátorů a dotazníkového šetření doplněné vlastním grafem a tabulkami.

3.2 Výzkumné metody

Analýza dostupnosti bydlení bude provedena na základě porovnání zvolených indikátorů a dále bude proveden kvantitativní výzkum pomocí dotazníkového šetření.

Zvolenými indikátory budou průměrné ceny nájmu, průměrné ceny bytů a průměrné nástupní platy mladé generace. Údaje pro vyhodnocení indikátorů budou čerpány z veřejně dostupných statistik.

Použitou kvantitativní metodou výzkumu bude sběr dat ve formě dotazníkového šetření. Cílem metody je popsat postoje mladé generace k situaci na bytovém trhu. Ve srovnání s ostatními kvantitativními metodami (experiment, statistické šetření, strukturované pozorování atd.) je dotazníkové šetření jednoduché a časově nenáročné (Disman, 2021, s. 140–143). Dalšími výhodami této formy výzkumu je velké množství odpovědí a názorů na danou problematiku, rychlost průzkumu a finanční nenáročnost. Je důležité zmínit i některé nevýhody, kterými mohou být nepřesnost a obecnost získaných odpovědí a opomenutí některých potřebných faktorů (Survio, c2020).

V rámci dotazníku bude stanoven reprezentativní vzorek respondentů, jehož oslovení účastníci budou osoby ve věku 18–30 let žijící v ČR. Věkový rozsah bude takto zvolen proto, že lidé hledají první bydlení nejčastěji v této věkové hranici. Dotazník bude vytvořen na platformě Survio, která je v současnosti jedním z nejpoužívanějších nástrojů k provádění dotazníkových šetření. Jednotlivé otázky budou směřované na aktuální dostupnost bydlení a zkušenosti lidí v této věkové kategorii.

4 FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ

Tato kapitola obsahuje přehled obydlených bytů, dokončených bytů a cen startovacího bydlení. Tyto informace jsou zde uvedeny jako doplněk rozboru vybraných indikátorů, které jsou určeny k vyhodnocení první výzkumné otázky. Tato otázka se týká finanční dostupnosti bydlení pro mladou generaci v ČR. Jako indikátory jsou zvoleny průměrné ceny nájmu, průměrné ceny bytů a průměrné nástupní mzdy vybraných odvětví. Počítá se pouze s cenami bytů, protože je předpokládáno, že byty jsou pro mladou generaci finančně dostupnější než rodinné domy.

4.1 Počet obydlených a dokončených bytů

Dle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB), které bylo provedeno v roce 2021, bylo sečteno celkem 5 340 033 bytů. Z nich bylo 4 480 139 obydlených, což je o 10 % více než při SLDB v roce 2011. Počet obydlených bytů v jednotlivých krajích znázorňuje Tabulka 1 (Český statistický úřad, 2021a).

Tabulka 1: Počet obydlených bytů v roce 2021

Kraj	Obydlené byty
Hlavní město Praha	627 705
Jihočeský	265 601
Jihomoravský	490 005
Karlovarský	125 299
Královéhradecký	228 569
Liberecký	187 627
Moravskoslezský	503 041
Olomoucký	259 885
Pardubický	209 133
Plzeňský	247 030
Středočeský	561 642
Ústecký	353 285
Vysočina	195 098
Zlínský	226 219
Česká republika	4 480 139

Zdroj: vlastní zpracování dle (Český statistický úřad, 2021a)

Počty dokončených bytů v ČR je jeden z nejvýznamnějších ukazatelů, kterým je měřena bytová výstavba. Současně je to regionální i celostátní ukazatel rozvoje ekonomiky. Při počtu obyvatel zobrazuje změny úrovně bydlení (Český statistický úřad, 2023c). Vývoj počtu dokončených bytů za posledních 12 let (2010–2022) znázorňuje Tabulka 2.

Tabulka 2: Počet dokončených bytů

Rok	Počet dokončených bytů celkem
2010	36 442
2011	28 630
2012	29 467
2013	25 238
2014	23 954
2015	25 095
2016	27 322
2017	28 569
2018	33 850
2019	36 406
2020	34 412
2021	34 581
2022	39 402

Zdroj: vlastní zpracování dle (Český statistický úřad, 2023c)

4.2 Ceny startovacího bydlení

Startovací bydlení je jednou z možností bydlení výhradně pro mladou generaci. Města tímto způsobem chtějí udržet nebo získat mladé obyvatelstvo. Mladým lidem tato možnost významně napomáhá k osamostatnění a spoření na budoucí vlastní bydlení. Startovací bydlení je blíže popsáno v podkapitole 2.2.1. V Tabulce 3 jsou uvedené měsíční ceny nájmu v m².

Tabulka 3: Ceny startovacího bydlení v krajských městech

Krajské město	Měsíční ceny nájmu v Kč/m²
Brno	90,04
České Budějovice	nevedeno
Hradec Králové	71,05
Jihlava	110,00
Karlovy Vary	nevedeno
Liberec	83,28
Olomouc	nevedeno
Ostrava	75,00
Pardubice	80,00
Plzeň	82,10
Praha	130,00
Ústí nad Labem	73,97
Zlín	100,00

Zdroj: vlastní zpracování dle webových stránek krajských měst

4.3 Vybrané indikátory

Následující tabulky se týkají informací o průměrných měsíčních cenách nájmu a průměrných měsíčních cenách bytů v krajských městech. Uvedené ceny jsou za byty o velikosti 60 m². Dále jsou uvedeny nástupní platy jednotlivých profesí.

Tabulka 4 obsahuje průměrné ceny nájmu bytů za duben 2023 a Tabulka 5 zobrazuje průměrné ceny prodeje bytu za duben 2023.

Tabulka 4: Průměrné ceny nájmu bytů

Krajské město	Průměrný měsíční nájem (v Kč)
Brno	17 132
České Budějovice	12 968
Hradec Králové	13 553
Jihlava	12 396
Karlovy Vary	11 223
Liberec	14 120
Olomouc	13 464
Ostrava	11 422
Pardubice	13 479
Plzeň	13 902
Praha	21 820
Ústí nad Labem	10 074
Zlín	13 678

Zdroj: vlastní zpracování dle (RealityMIX, c2023a)

Tabulka 5: Průměrné ceny prodeje bytů

Krajské město	Průměrná cena prodeje bytu (v Kč)
Praha	6 985 641
České Budějovice	3 719 671
Brno	5 787 055
Karlovy Vary	3 514 439
Hradec Králové	4 452 726
Liberec	3 247 999
Ostrava	2 503 732
Olomouc	4 352 358
Pardubice	3 562 400
Plzeň	3 907 594
Ústí nad Labem	2 021 725
Jihlava	3 357 659
Zlín	4 218 662

Zdroj: vlastní zpracování dle (RealityMIX, c2023b)

Níže v Tabulce 6 je přehled rozmezí platových tříd podle dosaženého vzdělání. V Tabulkách 7–11 se nachází průměrné výše nástupních platů některých profesí, které jsou rozdělené podle platových tříd. Uvedené platy jsou pro rok 2023.

Tabulka 6: Platové třídy podle dosaženého vzdělání

Vzdělání	Platová třída
Základní	1.–2.
Středoškolské – bez maturity	3.–5.
Středoškolské – s maturitou	6.–8.
Středoškolské – s maturitou nebo vyšší odborné	9.
Vyšší odborné nebo vysokoškolské – bakalářské	10.
Vysokoškolské – bakalářské nebo magisterské	11.–12.
Vysokoškolské – magisterské	13.–16.

Zdroj: vlastní zpracování dle (Příručka pro personální agendu, c2023)

Tabulka 7: Průměrná výše nástupních platů pro manuální pracovníky

Platová třída	Výše platu (v Kč)
1.	12 140
2.	13 040
3.	13 990
4.	15 020
5.	16 130
6.	17 350
7.	18 680
8.	20 130
9.	21 710
10.	23 390
11.	25 280
12.	27 250
13.	29 410
14.	31 770
15.	34 340
16.	37 130

Zdroj: vlastní zpracování dle (Kurzy.cz, 2023)

Tabulka 8: Průměrná výše nástupních platů pracovníků v sociálních službách

Platová třída	Výše platu (v Kč)
2.	15 470
3.	16 580
4.	17 770
5.	19 090
6.	20 470
7.	22 000
8.	23 680
9.	25 500
10.	27 430
11.	29 620
12.	31 880
13.	34 360
14.	37 100
15.	40 060

Zdroj: vlastní zpracování dle (Kurzy.cz, 2023)

Tabulka 9: Průměrná výše nástupních platů učitelů a pedagogů

Platová třída	Výše platu (v Kč)
4.	15 540
5.	16 860
6.	18 230
7.	19 750
8.	25 040
9.	31 290
10.	31 550
11.	32 120
12.	32 820
13.	33 600
14.	34 860
15.	37 480
16.	40 380

Zdroj: vlastní zpracování dle (Kurzy.cz, 2023)

U výše průměrného platu učitelů a pedagogů 15. a 16. třída platí pouze pro akademické pracovníky státních vysokých škol.

Tabulka 10: Průměrná výše nástupních platů pracovníků ve zdravotnictví

Platová třída	Výše platu (v Kč)
2.	15 470
3.	16 580
4.	17 770
5.	19 090
6.	20 470
7.	22 000
8.	24 360
9.	26 290
10.	28 340
11.	30 660
12.	33 060
13.	35 680
14.	38 590
15.	41 730

Zdroj: vlastní zpracování dle (Kurzy.cz, 2023)

Tabulka 11: Průměrná výše nástupních platů lékařů a zubařů

Platová třída	Výše platu (v Kč)
11.	38 980
12.	41 380
15.	52 550
16.	55 790

Zdroj: vlastní zpracování dle (Kurzy.cz, 2023)

Porovnání průměrných cen bytů proti průměrným nástupním mzdám mladé generace

Průměrné ceny nájmu bytů a průměrné ceny bytů v krajských městech jsou za byty o velikosti 60 m².

Nejnižší průměrná cena nájmu i bytu při koupi je v Ústí nad Labem, nájem se pohybuje kolem 10 000 Kč a cena za byt je 2 021 725 Kč. Nejdražší cena nájmu i koupě bytu je potom v Praze, nájem je za necelých 22 000 Kč a koupě bytu stojí 6 985 641 Kč. Rozdíl mezi nejnižší a nejdražší cenou nájmu je 11 746 Kč a rozdíl mezi cenou bytu při koupi je 4 963 916 Kč.

Takové velké výkyvy jsou zapříčiněny kvalitou života v jednotlivých městech, sociálním zázemím, ale i cenami ostatního zboží. Také průměrné mzdy jsou v Praze daleko vyšší než v Ústí nad Labem.

Průměrné nástupní platy za vybrané profese se odvíjí od nejvyššího dosaženého vzdělání.

S nejnižším nástupním platem 12 140 Kč, který odpovídá základnímu vzdělání a dostávají ho manuální pracovníci, si mladí jednotlivci nemohou dovolit ani nejnižší cenu nájmu bytu v Ústí nad Labem, protože jenom za nájem by zaplatili téměř celý jejich měsíční příjem. Pokud by si jednotlivci s tímto příjmem chtěli našetřit na celý byt, tak by potom na nejlevnější byt museli vynaložit asi 167 měsíčních příjmů, což je v přepočtu 14 ročních příjmů.

Že by si tedy jednatlivec s nejnižším možným dosaženým vzděláním dokázal našetřit na bydlení v nájmu nebo rovnou na celý byt, je velice nepravděpodobné. Nájem pro jednotlivce je tedy finančně nevýhodný a dostupnost tohoto bydlení je nízká. Finanční zátěž nájmu za předpokladu dvou osob v jedné domácnosti s nejnižším příjmem není už tak výrazná a je udržitelná. Dvoučlenná domácnost ekonomicky aktivních obyvatel by si mohla dovolit bydlení i v městech s dražším nájmem a na koupi nejlevnějšího bytu by jí stačilo 7 ročních příjmů bez jakékoliv finanční půjčky, hypotéky nebo úvěru.

Pro osoby s maturitní zkouškou je nástupní plat v rozmezí od 17 350 Kč do 25 040 Kč. Za tento měsíční příjem by už jednotlivce dokázal splatit dražší cenu nájmu a ještě by mu zbylo na nutné výdaje. Na koupi bytu by mu stačilo přibližně 10 ročních příjmů.

Pro osoby s vyšším a vysokoškolským vzděláním jsou nástupní platy v rozmezí 23 390 Kč až 55 790 Kč. Rozmezí je poměrně vysoké, protože závisí na odvětví. Nejvyšší příjem mají lidé pracující jako lékaři a zubaři. Nejnižší příjmy jsou u kulturních pracovníků, některých manuálních pracovníků a úředníků s vyšším vzděláním. S příjmy dolního rozmezí, by mohli mít jednotlivci potíže pouze v Praze. Na koupi bytu by jim stačilo 8 ročních příjmů.

Z této analýzy tedy vyplývá, že finanční dostupnost bytů pro mladou generaci v ČR je pro jednotlivce a jejich rozpočet velmi zatěžující a pro osoby s nejnižším vzděláním nedostatečná vůči jejich příjmům. Lepší finanční dostupnost je zaznamenána u osob se středním vzděláním a u osob s vyšším vzděláním je finanční dostupnost bydlení dostatečná.

Podobnými analýzami se každoročně zabývá společnost Deloitte. Souhrnné výsledky studií této společnosti jsou vydávány v Property Index. Z dostupných analýz vyplývá, že bydlení v České republice je finančně náročné.

V roce 2022 se společnost Deloitte zabývala cenovou dostupností vlastnického bydlení ve 23 zemích Evropy a jejich hlavních městech. Podle výsledků se ČR řadí na poslední místo z hlediska finančně dostupného vlastnického bydlení. Na základě dále dostupných údajů plyne, že se Praha umístila na 22. místě v pozici nejméně finančně dostupného města. Na pořízení bytu v ČR o velikosti 70 m² je potřeba více než 13 ročních příjmů a na koupi bytu v Praze je potřeba zhruba 15 ročních příjmů (Deloitte, 2022).

5 ANALÝZA MLADÉ GENERACE

V rámci této kapitoly jsou popsány jednotlivé generace žijící v současnosti a jejich hodnoty. Po vymezení jednotlivých generací následuje podkapitola se souhrnnými údaji o mladé generaci, které vyplývají ze statistik ČSÚ. Dále je věnováno vyhodnocení dotazníkového šetření.

5.1 Generace X, Y, Z

Tato podkapitola popisuje generace žijící v současnosti, které mají různé zájmy a hodnoty.

Generace X

Nazývaná také jako Husákovy děti. Do této kategorie spadají lidé narozeni v letech 1965–1986. Tato generace zažila socialismus a 90. léta (Klímová, 2022).

Generace X často vyrůstala v neúplných rodinách. Mezi jejich hodnoty patří založit rodinu co nejdříve, finančně ji zabezpečit a vlastnit dům. Dále pro tuto generaci začalo být čím dál více obvyklé, že i ženy zabezpečovaly své rodiny (Sítě v hrsti, c2021).

O lidech spadajících do této generace je známé, že neradi provádějí ve svých životech změny. Ať už se týkají práce, vzhledu nebo bydliště. Cestování v jejich mládí také nebylo samozřejmostí, takže někteří z nich po tom netouží dodnes nebo necestují nikam daleko (Klímová, 2022).

Generace Y

V této generaci můžeme najít jak již pracující, tak stále studující. Patří sem lidé narozeni v letech 1986–1999. Vyrůstali v době globalizace a technologického pokroku, kdy sem přicházely první počítače a internet s veškerými službami. Pro tuto generaci je důležitá svoboda, touží mít hodně peněz, aby si mohli naplno užívat života (Sítě v hrsti, c2021).

S tím souvisí i to, že se zakládáním rodin nespěchají. Jejich prioritami je cestování, splnění svých přání, vybudování kariéry a až poté myslí na finanční zabezpečování a plánování rodiny (Sítě v hrsti, c2021).

Generace Z

Je zatím poslední a nejmladší generací, která má zástupce v pracovním i školním prostředí. Je to generace narozená v letech 2000–2010, někde uváděna až do roku 2015. Od

začátku vyrůstala s internetem a jinými technologiemi jako jsou chytré telefony apod. (Sítě v hrsti, c2021).

Komunikují mezi sebou převážně online, rádi sdělují své názory prostřednictvím sociálních sítí nebo si zde dokonce budují kariéru vytvářením obsahu pro své sledující. I veškeré nákupy nejlépe s dovážkovou službou provádějí na internetu, aby nemuseli ztrácet čas chozením po obchodech (Sítě v hrsti, c2021).

5.2 Mladá generace v číslech

Předmětem výzkumu bakalářské práce je mladá generace vymezena věkem 18–30 let. Prolíná se v ní generace Y a Z, která si je v mnoha ohledech podobná, ale každá generace má své specifické rysy, které jsou uvedeny v předchozí podkapitole.

Počet obyvatel ČR v roce 2021 dle SLDB od ČSÚ činil 10 524 167. Z celkového počtu bylo zjištěno 1 407 874 osob do 30 let. Z toho počet mužů byl 725 642 a počet žen 682 232 (Český statistický úřad, 2022a). Podrobnější věkové členění zobrazuje Tabulka 12 a vzdělanostní strukturu mladé generace podle nejvyššího dosaženého vzdělání zobrazuje Tabulka 13.

Tabulka 12: Členění mladé generace podle věku

Pohlaví	Věk		
	18–22	23–26	27–30
Muži	244 151	208 610	272 881
Ženy	231 050	197 086	254 096

Zdroj: vlastní zpracování dle (Český statistický úřad, 2022a)

Tabulka 13: Vzdělanost obyvatel v roce 2021

Nejvyšší dosažené vzdělání	Muži			Ženy		
	18–22	23–26	27–30	18–22	23–26	27–30
Bez vzdělání	1 562	1 451	1 865	1 090	920	1 263
Základní	79 059	18 269	18 717	73 200	14 538	14 147
Nižší střední	51 470	50 958	65 839	29 653	28 652	35 914
Střední	90 387	75 766	86 305	106 657	70 648	72 107
Vyšší odborné	382	2 558	4 567	840	7 308	11 282
Vysokoškolské bakalářské	1 991	24 255	21 830	4 072	39 975	36 224
Vysokoškolské magisterské	72	12 723	42 522	82	19 659	63 313
Vysokoškolské doktorské	–	173	928	–	70	750
Nezjištěno	13 015	16 327	21 964	9 607	10 269	12 801

Zdroj: vlastní zpracování dle (Český statistický úřad, 2022a)

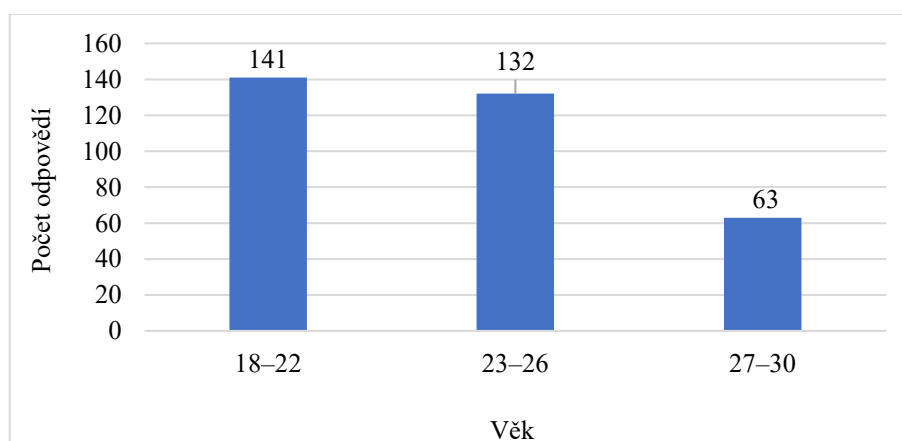
5.3 Vyhodnocení dotazníkového šetření

Tato kapitola se věnuje vyhodnocení dotazníkového šetření. Sběr dat probíhal zejména přes sociální sítě (Facebook a Instagram), kde byl umístěn dotazník do různých skupin na zodpovídání dotazníků, skupin pro mladé apod. Obsahem dotazníku bylo 27 otázek zaměřujících se na typ bydlení, ve kterém dotazovaní bydlí a případně ve kterém by chtěli v budoucnu bydlet, na jejich spokojenost s bydlením, a především na faktory, které hrají významnou roli při hledání bydlení. Vzorek dotazovaných zahrnoval především studenty středních a vysokých škol, čerstvých absolventů a již pracujících obyvatel. Celkové znění dotazníku i s výsledky je uvedeno v příloze na CD, které se nachází na zadních deskách.

V dotazníkovém šetření bylo celkem sesbíráno 337 odpovědí, z toho jedna byla vyřazena pro hrubé výrazy. Pracovalo se tedy se vzorkem 336 odpovědí, z toho bylo 284 žen, 50 mužů a 2 osoby se neztotožňovaly s nabízenými možnostmi. Relativní zastoupení mužů je 14,9 %, žen 84,5 % a 0,6 % jiného pohlaví.

Další otázka se týkala věku. Nejvíce odpovídaly na dotazník osoby ve věku 18–22 (41,96 %) a 23–26 let (39,29 %), 18,75 % tvořily osoby ve věku 27–30. Věková struktura respondentů se nachází na Grafu 2.

Graf 2: Věková struktura



Zdroj: vlastní zpracování

Mezi respondenty se nacházelo 181 studentů a studentek a 152 zaměstnaných. Ostatní se řadí mezi podnikatele (22 osob), osoby na mateřské či rodičovské dovolené (21 osob) či invalidní důchodce (5 osob). Mezi respondenty byly 4 osoby nezaměstnané.

Nejčastějším nejvyšším dosaženým vzděláním bylo středoškolské studium s maturitou a poté vysokoškolské bakalářské studium. Blíže znázorňuje Tabulka 14.

Tabulka 14: Nejvyšší dosažené vzdělání respondentů

Nejvyšší dosažené vzdělání	Počet odpovědí	Procentní podíl odpovědí (%)
Základní	16	4,8
Středoškolské – bez maturity	18	5,4
Středoškolské – s maturitou	177	52,7
Vyšší odborné	16	4,8
Vysokoškolské – bakalářské	69	20,5
Vysokoškolské – magisterské	39	11,6
Vysokoškolské – doktorské	1	0,3

Zdroj: vlastní zpracování

Mezi nejčastěji studovanými obory byla ekonomie (27,7 %), obory technické (15,8 %), zdravotnické (16,1 %), pedagogické (14,6 %) i humanitní (13,4 %). Více než 12 % zvolilo jinou odpověď, mezi nimiž se nacházely tyto obory:

- umělecký,
- kadeřník,
- zedník,
- automechanik,
- gastronomie,
- zemědělství,
- architektura,
- přírodní vědy,
- cestovní ruch.

Cílem dotazníkového šetření bylo zjistit, jaké má mladá generace preference pro bydlení a jaké faktory hrají roli při výběru bydlení.

Proto jedním z dotazů bylo, kde dotazovaní bydlí. 127 osob bydlí stále u rodičů, 103 osob v pronajatém bytě, 32 osob ve vlastním bytě, 24 osob ve vlastním domě, 16 osob na vysokoškolských kolejích, 15 osob ve sdíleném bytě/domě, 10 osob u příbuzných, 5 osob v pronajatém domě a 4 označili jinou odpověď, mezi kterými se objevily možnosti: v bytě rodičů přítele, v bytě známých (2x) a v domě partnera.

Následovala otázka, kde by respondenti chtěli bydlet. Nejčastější možnosti byly ve vlastním domě (247 odpovědí) a ve vlastním bytě (69 odpovědí). 15 osob by chtělo bydlet v pronajatém bytě, 2 ve sdíleném bytě/domě, 1 u rodičů a 2 jinde: u přítele a v mobilním domě.

Následující otázka byla cílena na respondenty, kteří nemají vlastní bydlení. Otázka zněla: Pokud nemáte vlastní bydlení, z jakého důvodu? Odpověď byla téměř jednoznačná a z 311 odpovědí se 244 týkalo nedostatku financí na vlastní bydlení. Zbytek respondentů uvedl jako důvod, že právě stavějí, nechtějí bydlet sami nebo jim vyhovuje nájem.

Další otázkou bylo zjištěno, kolik respondentů platí za bydlení sami, a kolik se jich o náklady s někým dělí. 150 osob platí za bydlení společně s dalšími osobami a 33 osob platí bydlení sami. 139 osob bydlení neplatí, protože bydlí s rodiči nebo jim bydlení platí někdo jiný.

Následující otázka zjišťovala, v jak velkých obcích respondenti žijí. Nabízené možnosti byly následující: vesnice, město do 10 tis. obyvatel, město v rozmezí 10 až 30 tis. obyvatel, město v rozmezí 30 až 50 tis. obyvatel, město v rozmezí 50 až 70 tis. obyvatel, město v rozmezí 70 až 100 tis. obyvatel a město nad 100 tis. obyvatel. Získané odpovědi zobrazuje Tabulka 15.

Tabulka 15: Velikost bydliště

Velikost bydliště	Počet odpovědí	Procentní podíl odpovědí (%)
Ve městě s obyvateli do 10 000	53	15,8
Ve městě s obyvateli 10 001 – 30 000	47	14,0
Ve městě s obyvateli 30 001 – 50 000	21	6,3
Ve městě s obyvateli 50 001 – 70 000	11	3,3
Ve městě s obyvateli 70 001 – 100 000	30	8,9
Ve městě s obyvateli nad 100 000	96	28,6
Na vesnici	78	23,2

Zdroj: vlastní zpracování

Další důležitou otázkou bylo, v jak velké obci by mladí lidé nejraději bydleli. Odpovědi byly rovnoměrně rozdělené, jejich přehled je zobrazen na v Tabulce 16.

Tabulka 16: Preference bydlení podle velikosti obce

Velikost obce	Počet odpovědí	Procentní podíl odpovědí (%)
Do 2 000	87	25,9
Do 20 000	78	23,2
Do 50 000	44	13,1
Do 100 000	52	15,5
Nad 100 000	75	22,3

Zdroj: vlastní zpracování

Spokojenost obyvatel s místem bydliště zjišťovala otázka číslo 7. Na tuto otázku bylo možné odpovídat v rámci míry spokojenosti – spokojen/a, spíše spokojen/a, nevím, spíše nespokojen/a, nespokojen/a. Souhrnné odpovědi na tuto otázku jsou v Tabulce 17.

Tabulka 17: Spokojenost s místem bydliště

Možnosti odpovědí	Počet odpovědí	Procentní podíl odpovědí (%)
Spokojen/a	144	42,9
Spíše spokojen/a	154	45,8
Nespokojen/a	13	3,9
Spíše nespokojen/a	19	5,7
Nevím	6	1,8

Zdroj: vlastní zpracování

Otázka číslo 8 se týkala toho, zda dotazovaní studují nebo studovali v místě bydliště. 211 odpovědělo ne, zbytek (125 osob) ano.

Znění otázky číslo 9 je: Pokud byste chtěli odejít ze současného bydliště, proč by tomu tak bylo? Odpovědi znázorňuje Tabulka 18. Pod odpovědi jiné se objevovaly tyto důvody: nedostatek stavebních pozemků, přítel/přítelkyně, nevyhovující podmínky pro bydlení, nová pracovní příležitost, špatné vztahy s rodinou, osamostatnit se, nedostatečné kulturní vyžití, drahé nemovitosti.

Tabulka 18: Důvod změny současného bydliště

Důvod změny	Počet odpovědí	Procentní podíl odpovědí (%)
Chtěl/a bych bydlet v místě studia/práce	60	12,5
Chtěl/a bych bydlet ve městě nebo v jiném městě	40	8,3
Chtěl/a bych bydlet na vesnici nebo na jiné vesnici	62	12,9
Je zde málo přírody	47	9,8
Kvůli vysoké kriminalitě	11	2,3
Nemám tu rodinu, přátele, ...	29	6,0
Chybí mi větší společenské využití (kultura, turistika, sport, ...)	44	9,2
Chtěl/a bych se odstěhovat do zahraničí	32	6,7
Nepřemýšlel/a jsem o tom	119	24,8
Jiné	36	7,5

Zdroj: vlastní zpracování

Cílem další otázky bylo zjistit, jaké mají lidé obavy z odstěhování se. Největší skupina se obává příliš vysokých cen na bydlení (150 osob), dále nedostupnosti bydlení (119 osob), odloučení od rodiny a přátel (88 osob), 72 osob nepřemýšlí o tom, že by se odstěhovali, 52 osob se obává vysokých cen potravin a jiného zboží, 48 osob nemá žádné obavy a 31 osob, že si nenajde nové přátele.

Na to navazovala otázka, co nebo kdo dotazované živí. 163 dotazovaných živí práce, 143 osob rodina, 110 brigáda a 18 stipendium. V této otázce byla možnost označení více odpovědí.

Dalším zjištěním bylo, že 220 osob během studia chodí nebo chodilo na brigády, 56 osob pracuje nebo pracovalo na částečný úvazek, taktéž 56 osob při studiu nepracuje nebo nepracovalo vůbec a 32 osob pracuje nebo pracovalo na plný úvazek. Tato otázka taktéž měla možnost více odpovědí.

Obsahem vytvořeného dotazníku byla i otázka hrubého příjmu jednotlivců. Tato otázka byla určena pro pracující a zodpovědělo ji 279 osob. Z uvedených odpovědí vyplývá, že nejvíce dotazovaných má hrubou měsíční mzdu do 20 000 Kč. Podrobnější rozložení odpovědí na tuto otázku je na Tabulka 19.

Tabulka 19: Výše měsíční hrubé mzdy

Mzda	Počet odpovědí	Procentní podíl odpovědí (%)
Do 20 000,-	139	49,8
20 001,- – 30 000,-	69	24,7
30 001,- – 40 000,-	41	14,7
40 001,- – 50 000,-	14	5,0
Nad 50 000,-	16	5,7

Zdroj: vlastní zpracování

Na otázku, jakou výši měsíčního nájmu by si respondenti představovali, se objevovaly tyto odpovědi: do 10 000 Kč, 10 001 Kč – 15 000 Kč (nejčastější) a 15 001 Kč – 25 000 Kč.

Z odpovědí na další otázku bylo zjištěno, že mezi rozhodující faktory při výběru bydlení pro mladou generaci patří cena bydlení, velikost bytu a vzdálenost od rodiny a přátel. Mezi méně důležité faktory patří nízká kriminalita a nabídka společenského vyžití.

Další nezbytná otázka dotazníkového šetření se týkala prvního bydlení respondentů bez rodičů. Mezi nabízenými možnostmi byly:

- pronájem/podnájem s přítelem/přítečkyní (odpovědělo 111 osob),
- pronájem/podnájem sám/sama (21 osob),
- pronájem/podnájem s přáteli (41 osob),
- nový byt/dům na hypotéku (14 osob),
- vlastní byt (7 osob),
- bydlení u příbuzných (16 osob),
- dosud jsem bez rodičů nebydlel/a (99 osob),
- jiné (27 osob).

Pod možností jiné se objevovaly: vysokoškolská kolej (14 osob) nebo spolubydlení (13 osob).

Mezi odpověďmi na otázku, jaký počet pokojů v obydlí respondenti očekávají, nepřevažovala žádná odpověď. Nejčastěji se objevovaly odpovědi 3+1, 2+1 a 4+1.

Dotazník obsahoval také otázku, jak dlouho by respondenti byli ochotni dojíždět z bydliště do místa práce/studia. Na výběr byly tyto možnosti: 15 min., 30 min., 60 min. a více. Zde jednoznačně převažovala odpověď 30 min. a zodpovědělo ji 250 respondentů (více než 70 % dotazovaných).

Další položenou otázkou bylo, zda se respondenti setkali s potížemi, pokud hledali vlastní bydlení. Na výběr byly tyto možnosti:

- nehledal/a jsem vlastní bydlení (odpovědělo 113 osob),
- našel/našla jsem bez problémů (26 osob),
- našel/našla jsem, ale nabídky byly finančně neúnosné (109 osob),
- našel/našla jsem, ale bylo na výběr málo nabídek (27 osob),
- nenašel/venašla jsem, protože nebylo dost nabídek (7 osob),
- nenašel/venašla jsem, protože nabídky byly finančně neúnosné (50 osob),
- jiné (4 osoby).

Nejčastěji vybírané odpovědi byly: nehledal/a jsem bydlení (113 osob) a mnoho nabídek bylo finančně neúnosných (109 osob).

Na otázku, jestli by respondenti byli ochotni vzít si hypotéku či úvěr za účelem získání bydlení, odpovědělo 27 osob, že hypotéku či úvěr již má, pro 65 osob je hypotéka či úvěr příliš velké riziko a 232 osob by bylo ochotno hypotéku či úvěr využít. 12 osob označilo jako odpověď jiné, mezi kterými se objevily odpovědi, že mají v plánu využít hypotéku či úvěr až po skončení studií.

Z odpovědí na otázku, zda dotazovaní v minulosti žádali o hypotéku či úvěr, vyplývá, že 288 osob o ně nikdy nežádala, 40 osobám byla žádost schválena, 2 osoby nesplnily stanovené podmínky pro získání hypotéky/úvěru a 6 osob hypotéku/úvěr odmítlo z důvodu vysokých splátek.

Na otázku, zda někdy respondenti využili státní programy/půjčky na podporu bydlení, více než 330 respondentů odpovědělo negativně. 3 respondenti uvedli, že tuto podporu využili

nebo stále využívají. Jedná se o stavební spoření (v odpovědích uvedeno dvakrát) a Deštník proti drahotě.

Dle souhrnného vyhodnocení jednotlivých otázek dotazníkového šetření vyplývá, že mladá generace preferuje vlastní bydlení před nájemným, a také upřednostňuje bydlení v domě než v bytě. Více než polovina dotazovaných nemá vlastní bydlení z toho důvodu, že si ho finančně nemohou dovolit. Téměř polovina platí za bydlení společně s jinými osobami.

Přibližně čtvrtina respondentů by dala přednost bydlení v obci s počtem obyvatel do 2 000, druhá čtvrtina do 20 000, třetí čtvrtina nad 100 000 a zbytek se rovnoměrně rozdělil do obcí s počtem obyvatel do 50 000 a do 100 000.

Necelá polovina respondentů nepokládá za tolik důležité místo práce nebo studia shodné s místem bydliště. Zároveň by však ocenili dobu cesty z bydliště do místa studia nebo práce do 30 minut (téměř tři čtvrtiny z dotazovaných). Více než polovina dotazovaných (190 osob) by v případě nájemního bydlení preferovala měsíční nájem s energiemi ve výši od 10 000 Kč do 15 000 Kč, 30 % (100 osob) z dotazovaných uvedlo, že by si představovali měsíční nájem včetně energií do 10 000 Kč, 13 % dotazovaných (43 osob) by si představovalo měsíční nájem ve výši od 15 000 Kč do 25 000 Kč a 0,9 % dotazovaných (3 osoby) uvedlo variantu měsíčního nájmu vyšší než 25 000 Kč.

Nejdůležitějšími faktory pro mladou generaci při výběru bydlení je výše nájmu, velikost bydlení a blízkost rodiny a přátel. Dalšími významnými faktory jsou vzdálenost bydliště od místa studia nebo práce, typ bydlení (byt/dům) a blízkost přírody. Jako nejméně rozhodující faktor při výběru bydlení je společenské vyžití a nízká kriminalita.

Nejčastěji respondenti vybrali jako pro ně vhodnou velikost bydlení v počtu místností 2+1, 3+1 nebo 4+1.

6 FORMULACE ZÁVĚRŮ A DOPORUČENÍ

Bakalářská práce se zabývala vyhodnocením dostupnosti bydlení pro mladou generaci v ČR. K naplnění předem stanoveného cíle byly vymezeny dvě výzkumné otázky. Cílem první otázky bylo zjistit jaká je aktuální finanční dostupnost bytů pro mladou generaci v ČR. Pro analýzu finanční dostupnosti bytů byla klíčová data průměrných měsíčních nájmu, průměrných cen bytů a průměrných nástupních příjmů.

Nejdříve byly vyhodnocovány vybrané indikátory a ke každému byla vytvořena přehledná tabulka dat. Uvedená data za měsíční nájem a ceny bytů byly uvedeny pro byty o velikosti 60 m² v krajských městech. Nástupní platy byly uvedeny podle vybraných dostupných odvětví a rozmezí průměrných nástupních platů bylo rozděleno podle dosaženého vzdělání. Výsledkem této analýzy bylo, že finanční dostupnost bytů pro mladou generaci v ČR závisela na faktorech jako např. dosažené vzdělání, podle kterého se odvíjely jejich příjmy a také město, ve kterém se byt nacházel.

Cílem druhé otázky bylo zjistit jaké jsou preference mladé generace a hlavní faktory při výběru bydlení. Data pro zodpovězení této otázky byla získána na základě provedeného dotazníkového šetření. Z těchto dat byly zpracovány tabulky a grafy. Otázky položené v dotazníkovém šetření a podrobné výsledky lze nalézt v příloze na CD.

Nejdříve byly stanoveny otázky v rámci dotazníkového šetření, podle kterých byla vyhodnocena druhá výzkumná otázka. Dotazník byl vytvořen přes aplikaci Survio a jeho výzkum probíhal online přes sociální sítě (Facebook a Instagram). Otázek bylo celkem 27 a zodpovědělo je 336 respondentů. Na základě získaných odpovědí dotazníkového šetření bylo vyhodnoceno, že mladá generace preferuje vlastní bydlení před bydlením nájmem. Dále ze šetření vyplývá, že faktory, které ovlivňují výběr bydlení mladé generace jsou: výše nájmu, velikost bydlení, blízkost rodiny a přátel, vzdálenost bydliště k místu studia/práce, typ bydlení (byt/dům), blízkost přírody, společenské vyžití a nízká kriminalita. Uvedené faktory byly seřazené od nejdůležitějších po nejméně důležité. Odpovědi byly sesbírané během 9 dnů a po ukončení výzkumu byly jednotlivé otázky zpracovány v programu Microsoft Excel, kde byly vytvořeny tabulky a grafy k jednotlivým otázkám.

Z dostupných analýz společnosti Deloitte vyplývalo, že bydlení v České republice bylo finančně velmi náročné. Property Index 2022 srovnává ceny bytů a nájem bytů ve 23 evropských zemích. Podle tohoto ukazatele se ČR řadila na poslední místo z hlediska finančně dostupného vlastnického bydlení. V ČR je na pořízení bytu o velikosti 70 m² potřeba

více než 13 ročních příjmů. Podobně tomu tak bylo i na Slovensku, kde bylo zapotřebí necelých 13 ročních příjmů. Finančně nejdostupnější bydlení bylo možné pořídit v Norsku, Dánsku nebo Portugalsku za necelých 5 ročních výdělků (Deloitte, 2022).

Výzkum Deloitte se v roce 2022 také zabýval cenovou dostupností vlastnického bydlení v hlavních městech Evropy. Na základě dostupných údajů se jako nejméně finančně dostupná města umístila Praha (22. místo) a Amsterdam (23. místo). Na koupi bytu v Praze bylo potřeba zhruba 15 ročních výdělků a v Amsterdamu asi 18 ročních výdělků. Naopak na prvních místech dostupných cen bytů se umístila Riga, Řím a Oslo. V těchto městech bylo možné pořídit byt už za 6 ročních výdělků (Deloitte, 2022).

Mezi doporučení ke zlepšení dostupnosti bydlení pro mladou generaci v ČR může být větší zapojení obcí do výstavby bydlení, které by vedlo k poskytování většího množství nájemního bydlení, především tedy startovacího bydlení. Dále by mohlo být řešením zvýšení příjmů především u osob s nejnižším vzděláním, protože ceny nemovitostí rostou rychleji než příjmy jednotlivců. Tím by se tak mohlo snížit riziko platební neschopnosti. Dalším řešením by mohlo být snížení daní z příjmů.

Vhodným nástrojem pro zjištění dostupnosti bydlení u mladé generace je také analýza již zmíněného startovacího bydlení. Tento druh bydlení využívá celá řada měst. Proto další výzkum by mohl být směřován právě na analýzu startovacího bydlení ve vybraných regionech.

ZÁVĚR

Bydlení je velmi důležitou lidskou potřebou, proto je obecně pro lidi důležité dbát na jeho kvalitu. Zajištění bydlení pro mladou generaci je základem pro jejich hodnotný život a další rozvoj.

V úvodních kapitolách této bakalářské práce byla vymezena veřejná správa a její úkoly, dále byla veřejná správa rozdělena na dvě kategorie. Každá z nich byla samostatně popsána charakteristickými vlastnostmi a vymezením jejich pravomocí. Dále se práce zabývala základní charakteristikou bydlení jako jednou ze základních lidských potřeb. Byly vymezeny i základní funkce bydlení a jeho formy. V práci byla také krátce shrnuta úloha veřejné správy (zejména obcí a krajů) ve výstavbě bydlení. Nebyla opomenuta ani zmínka státní bytové politiky a její hlavní myšlenky. Součástí jedné z úvodních kapitol byla i finanční podpora státu prostřednictvím státních programů, které byly podrobněji popsány. Další část se věnovala hypotečním úvěrům.

Cílem bakalářské práce bylo vyhodnocení dostupnosti bydlení pro mladou generaci v ČR. Věkové vymezení mladé generace bylo stanoveno na 18–30 let. Cíl práce byl naplněn zodpovězením dvou výzkumných otázek, které byly stanoveny v kapitole 3.1. Doplnujícími daty analýzy dostupnosti bydlení byl také počet obydlí a dokončených bytů a ceny startovacího bydlení v krajských městech.

První výzkumná otázka se týkala aktuální finanční dostupnosti bytů pro mladou generaci v České republice. Pro její zodpovězení bylo nutné vybrat vhodné indikátory. Těmito indikátory byly průměrné měsíční nájemné, průměrné ceny bytů a průměrné nástupní příjmy. Data byla vybrána z veřejně dostupných statistik. Podrobná analýza ukázala, že dostupnost bydlení v České republice je finančně náročná především pro osoby s nízkými nástupními příjmy, které mají osoby s nižším vzděláním než středoškolským. Toto platí především pro jednotlivce. Pokud je domácnost složena ze dvou příjmů, finanční dostupnost je daleko příznivější. Lepší finanční dostupnost je zaznamenána u osob se středním vzděláním a u osob s vyšším vzděláním je finanční dostupnost bydlení dostatečná. Problematice nedostupného bydlení pro osoby s nízkým vzděláním se zabývá sociální bydlení. Zároveň tento okruh lidí nemá nárok na startovací bydlení.

Druhá otázka byla zaměřena na preference mladé generace a hlavní faktory, které ovlivňují mladé obyvatelstvo při výběru bydlení. Pro zodpovězení druhé otázky bylo vytvořeno dotazníkové šetření. Z výsledků odpovědí bylo vyhodnoceno, že mladá generace preferuje

vlastní bydlení před bydlením nájemním. Faktory, které ovlivňují mladou generaci jsou uvedeny podle důležitosti: výše nájmu, velikost bydlení, blízkost rodiny a přátel, vzdálenost bydliště k místu studiu či práce, typ bydlení (byt nebo dům), blízkost přírody, společenské vyžití a nízká kriminalita.

Tato práce se zabývala rozbohem vlastnickým bydlením z pohledu bytového trhu. Vlastní bydlení není nutná potřeba pro každého, někomu vyhovuje forma nájemního bydlení.

POUŽITÁ LITERATURA

1. BUSINESS ANIMALS, c2018. Maslowova pyramida potřeb a pracovní výkon. In: *Business Animals* [online]. Business Animals, 22. listopad 2018 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.businessanimals.cz/maslowova-pyramida-potreb/>
2. ČESKO, 1969. Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit. 2023-03-01]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/31338/1/2/zakon-c-2-1969-sb-o-zrizeni-ministerstev-a-jinych-ustrednich-organu-statni-spravy-ceske-republiky?vtextu=z%C3%A1kona%20%C4%8D.%202/1969#lema0>
3. ČESKO, 1993. Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit. 2023-04-04]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/40846/1/2/zakon-c-96-1993-sb-o-stavebnim-sporeni-a-statni-podpore-stavebniho-sporeni?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20stavebn%C3%ADm%20spo%C5%99en%C3%AD#lema0>
4. ČESKO, 2000a. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit. 2023-04-04]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/49296/1/2/zakon-c-128-2000-sb-o-obcich-obecni-zrizeni?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20obc%C3%ADch#lema0>
5. ČESKO, 2000b. Zákon č. 129/200 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit. 2023-04-04]. Dostupné z: <https://www.aspi.cz/products/lawText/1/49297/1/2/zakon-c-129-2000-sb-o-krajich-krajske-zrizeni?vtextu=z%C3%A1kon%20o%20kraj%C3%ADch#lema0>
6. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2021. Sčítání lidu, domů a bytů 2021. In: *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 2023-04-07]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=33475>

7. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2022. Obyvatelstvo ve věku 15 a více let podle nejvyššího dosaženého vzdělání, věku a pohlaví. In: *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&sp=A&skupId=4573&pvokc=&katalog=33519&pvo=SLD21039&z=T>
8. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023a. Průměrné mzdy – 4. čtvrtletí 2022. In: *Český statistický úřad* [online]. Praha: Český statistický úřad, 6. březen 2023 [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/prumerne-mzdy-4-ctvrtleti-2022>
9. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023b. Století statistiky. In: *Český statistický úřad*. [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 2023-04-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/stoletistatistiky/dokoncene-byty>
10. DELOITTE, 2022. Property index 2022. In: *Deloitte* [online]. Deloitte, 10. srpen 2022 [cit. 2023-04-17]. Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property_Index_2022.pdf
11. DENÍK VEŘEJNÉ SPRÁVY, c2023. Vláda schválila podmínky programu Nájemní bydlení, Státní fond podpory investic připravil na výstavbu bytů 800 milionů korun. *Deník veřejné správy* [online]. Deník veřejné správy [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6900651>
12. DISMAN, Miroslav, 2021. *Jak se vyrábí sociologická znalost*. 5. vyd. Praha: Univerzita Karlova. 372 s. ISBN 978-80-246-5053-1.
13. DUOFINANCE.CZ, c2020. Jaké jsou druhy a typy hypoték? *DuoFinance.cz* [online]. DuoFinance.cz, 11. srpen 2020 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.duofinance.cz/druhy-a-typy-hypotek>
14. FRENCH, Hilary, 2008. *Key urban housing of the twentieth century: plans, sections and elevations*. London: Laurence King Publishing. 240 s. ISBN 1856695646.
15. HARDYN, Michal, 2023. Státní podpora pro stavební spoření 2023 – podmínky. In: *KG* [online]. [cit. 2023-03-29]. Dostupné z: <https://www.kg.cz/statni-podpora-pro-stavebni-sporeni/>
16. HEGER, Vladimír, 2012. *Komunikace ve veřejné správě*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s. 256 s. ISBN 978-80-247-3779-9.

17. HENDRYCH, Dušan, 2009. *Správní věda: teorie veřejné správy*. 3. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 232 s. ISBN 978-80-7357-458-1.
18. HENDRYCH, Dušan et al., 2012. *Správní právo: obecná část*. 8. vyd. Praha: C. H. Beck. 826 s. ISBN 978-80-7179-254-3.
19. HORZINKOVÁ, Eva a NOVOTNÝ, Vladimír, 2013. *Základy organizace veřejné správy v ČR*. 3. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, s. r. o. 248 s. ISBN 978-80-7380-459-6.
20. HOŠKOVÁ, Michaela, 2015. Startovací bydlení pro mladé. In: *Pardubice.eu* [online]. Pardubice: Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje, 2015 [2023-04-07]. Dostupné z: <https://pardubice.eu/startovaci-bydleni>
21. HYPOINDEX, c2016–2023. Archiv–Články–Fincentrum Hypoindex. *Hypoindex* [online]. Praha: Hypoindex [cit. 2023-04-18]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/page/5/?t=fincentrum-hypoindex>
22. IROZHLAS, 2023. Vládní koalice se shodla na omezení podpory stavebního spoření. Příspěvek by se snížil o polovinu. In: *Český rozhlas* [online]. Praha: Český rozhlas, 21. března 2023 [cit. 2023-03-29]. Dostupné z: https://www.irozhlas.cz/ekonomika/stavebni-sporeni-snizeni-podpora-vlada_2303211630_mik
23. JIHLAVA, 2023. Pronájem městských bytů. *Jihlava* [online]. Jihlava, únor 2023 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.jihlava.cz/pronajem-mestskych-bytu/ds-53566/archiv=0>
24. KLÍMOVÁ, Zuzana, 2022. Generace X, Y nebo Z 1. díl. In: *Orange Academy* [online]. Orange Academy, 1. leden 2022 [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: <https://orangeacademy.cz/clanky/generace-x/>
25. KOREC, Evžen a KOVANDA, Lukáš, 2014. *Koupě bytu pod lupou aneb Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. 1. vyd. Praha: EKOSPOL a. s. 100 s. ISBN 978-80-260-7247-8.
26. KREBS, Vojtěch et al., 2002. *Sociální politika*. 2. vyd. Praha: ASPI, a. s. 375 s. ISBN 80-86395-33-2.
27. KURZY.CZ, c2023. Plat –Platy státních zaměstnanců v roce 2023: tabulky lékařů, učitelů, zvýšení platů. In: *Kurzy.cz* [online]. Kurzy.cz [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/platy/>

28. LOCHMANNOVÁ, Alena, 2017. *Veřejná správa: základy veřejné správy*. 1. vyd. Prostějov: Computer Media s. r. o. 116 s. ISBN 978-80-7402-295-1.
29. LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš et al., 2011. *Bytová politika – teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: SLON. 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
30. MATOUŠEK, Roman a KUNOVÁ, Anna, 2020. Typy nástrojů bytových politik v zemích OECD. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky* [online]. c2020 Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, prosinec 2020 [cit. 2023-04-07]. Dostupné z: <https://mmr.cz/getmedia/e8faa2f5-a803-4792-937a-ca91085b92a7/Typy-nastroju-bytovych-politik-v-zemich-OECD.pdf.aspx?ext=.pdf>
31. MEČÍŘOVÁ, Lucie, 2022. Brno nabízí startovací byty se zvýhodněným nájmem. In: *Finance.cz* [online]. Finance.cz, 11. srpen 2022 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/543063-startovaci-byty-brno/>
32. MĚSTO PLZEŇ, c2022. Sociální bydlení. *Plzeň* [online]. Plzeň, 7. červenec 2022 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/bydleni/socialni-bydleni/socialni-bydleni.aspx>
33. MĚŠEC, c2012–2023. Podmínky hypotéky. *Měšec.cz* [online]. Měšec [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://prodej.mesec.cz/hypoteky/texty/podminky-hypoteky/>
34. MINISTERSTVO FINANČÍ ČESKÉ REPUBLIKY, c2023. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2022 včetně Komentáře. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo financí České republiky [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2022/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-50457>
35. MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, c2022. Příspěvek na bydlení. *Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky [cit. 2023-03-27]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>
36. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, 2021. Koncepce bydlení České republiky 2021+. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, březen 2021 [cit. 2023-02-02]. Dostupné z: [https://mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021- komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021- komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

37. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, c2023. Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty. In: *Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-\(1\)](https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace/podpora-hypotek/1-(1))
38. MONETA MONEY BANK, c2023. Jaké jsou druhy hypoték? *MONETA Money Bank, a. s.* [online]. Praha: MONETA Money Bank [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/caste-dotazy/odpoved/jake-jsou-druhy-hypotek->
39. MÜLLER, Roman, 2023. Aktuální i historický vývoj úrokových sazeb hypoték. In: *Hypo na míru s. r. o.* [online]. Praha: Hypo na míru s. r. o., duben 2023 [cit. 2023-04-13]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>
40. NAHODIL, František et al., 2014. *Veřejná správa a financování veřejného sektoru*. 1. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, s. r. o. 366 s. ISBN 978-80-7380-536-4.
41. OKOLO BYTU, c2023. Portál o bydlení. *Portál o bydlení* [online]. Portál o bydlení [cit. 2023-03-27]. Dostupné z: <https://www.portalobydleni.cz/kdo-muze-zadat-o-prispevek-na-bydleni/>
42. OSTRAVA, c2023. Sociální bydlení ve městě. *Ostrava* [online]. Ostrava, 20. duben 2023 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/socialni-bydleni-ve-meste>
43. PARDUBICE, c2022. Pardubická radnice nabízí další startovací byty. *Pardubice* [online]. Pardubice, 17. srpen 2022 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://pardubice.eu/pardubicka-radnice-nabizi-dalsi-startovaci-byty>
44. PEKOVÁ, Jitka; JETMAR, Marek a TOTH, Petr, 2019. *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 784 s. ISBN 978-80-7598-209-4.
45. PEKOVÁ, Jitka; PILNÝ, Jaroslav a JETMAR, Marek, 2008. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. vyd. Praha: ASPI, a. s. 712 s. ISBN 978-80-7357-351-5.
46. PEKOVÁ, Jitka; PILNÝ, Jaroslav a JETMAR, Marek, 2012. *Veřejný sektor – řízení a financování*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 488 s. ISBN 978-80-7357-936-4.

47. POLÁKOVÁ, Olga, 2005. Bytová politika. In: KREBS, Vojtěch et al. *Sociální politika (2005)*. Praha: ASPI, a. s, s. 372–409. ISBN 80-7357-050-5.
48. POLÁKOVÁ, Olga et al., 2006. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
49. PROVAZNÍKOVÁ, Romana, 2015. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s. 288 s. ISBN 978-80-247-5608-0.
50. PRŮCHA, Petr, 2014. *Veřejná správa a správní právo*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola aplikovaného práva, s. r. o. 303 s. ISBN 978-80-86775-29-6.
51. PŘÍRUČKA PRO PERSONÁLNÍ AGENDU, c2023. *XX.5 Platová třída* [online]. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://ppropo.mpsv.cz/XX5Platovatrida>
52. REALITYMIX, c2023a. Průměrná cena pronájmu – měsíc/byt 60 m². RealityMIX [online]. Praha: RealityMIX [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-mesic-byt-60m2.html>
53. REALITYMIX, c2023b. Průměrná cena bytu 60 m². RealityMIX [online]. Praha: RealityMIX [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu-60m2.html>
54. SÍTĚ V HRSTI, c2021. Kdo je generace X, Y (mileniálové), tichá generace Z a Baby boomers? *Sítě v hrsti* [online]. Sítě v hrsti, 10. únor 2021 [cit. 2023-04-14]. Dostupné z: https://sitevhrsti.cz/generace-x-y-z-baby-boomers/#Generace_X_1965-1986
55. SLÁDEČEK, Vladimír, 2013. *Obecné správní právo*. 3. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, a. s. 500 s. ISBN 978-80-7478-002-8.
56. SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ, c2021. Koncepce bydlení ČR 2021+ (MMR). *Sociální bydlení v České republice* [online]. Praha: Sociální bydlení v České republice [cit. 2023-02-02]. Dostupné z: <http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/novinky/358-koncepce-bydleni-cr-2021-mmr>
57. STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO, 2023. Zveřejnění bytů. In: *Bydlení Brno* [online]. Brno, březen 2023 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://bydleni.brno.cz/wp-content/uploads/2023/03/Zverejneni-bytu-brezen-duben-2023.pdf>

58. STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC, c2019. Rada města zasedala počtvrté. *Statutární město Liberec* [online]. Liberec, únor 2019 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.liberec.cz/cz/radnice/dalsi-organy-mesta/zastupitelstvo-mesta-liberec/clenove-zastupitelstva/mgr-jiri-solc/aktuality-solc/rada-mesta-zasedala-poctvrte.html>
59. STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, c2019. Nájemné v městských bytech se zvýší. Zvýší se tak i částky na jejich rekonstrukci. *Zlín* [online]. Zlín, 4. říjen 2019 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/tiskove-zpravy/najemne-v-mestskych-bytech-se-zvysi-zvysi-se-tak-i-castky-na-jejich-rekonstrukci-6238>
60. STAVEBKY.CZ, b. r. Hypoteční úvěr. *Stavebky.cz* [online]. Praha [cit. 2023-04-11]. Dostupné z: <https://www.stavebky.cz/hypotecni-uver/>
61. STÁTNÍ FOND PODPORY INVESTIC, c2023. Program vlastní bydlení najdete v archivu. In: Státní fond podpory investic [online]. Praha: Státní fond podpory investic, 2. ledna 2023 [cit. 2023-03-30]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/2023/01/02/program-vlastni-bydleni-najdete-v-archivu/>
62. SURVIO, c2020. Kvantitativní výzkum vs. kvalitativní výzkum. *Survio* [online]. Survio, 23. říjen 2020 [cit. 2023-04-16]. Dostupné z: https://www.survio.com/cs/blog/jak-vytvorit-dotaznik/kvantitativni-vyzkum-kvalitativni-vyzkum#Co_je_to_kvantitativni_vyzkum
63. SVAZ ČESKÝCH A MORAVSKÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV, c2020. SFRB se mění na SFPI. In: *Svaz českých a moravských bytových družstev* [online]. Praha: Svaz českých a moravských bytových družstev [cit. 2023-03-29]. Dostupné z: <https://www.scmbd.cz/sfrb-se-meni-na-sfpi>
64. SVOBODA, František et al., 2017. *Ekonomika veřejného sektoru*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s. r. o. 279 s. ISBN 978-80-87865-35-4.
65. SVOBODA, Ivo a SCHELLE, Karel, 2007. *Základy organizace veřejné správy*. 2. vyd. Ostrava-Přívoz: KEY Publishing s. r. o. Edice PRÁVO. 206 s. ISBN 978-80-87071-22-9.
66. ŠÁMALOVÁ, Kateřina a VOJTÍŠEK, Petr et al., 2021. *Sociální správa: Organizace a řízení sociálních systémů*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s. 456 s. ISBN 978-80-271-2195-3.

67. ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra et al., 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.
68. ŠMÍDOVÁ, Kateřina, 2021. Město nabízí startovací byty. In: *Hradec Králové* [online]. Hradec Králové, 18. říjen 2021 [cit. 2023-04-24]. Dostupné z: <https://www.hrdeckralove.org/mesto-nabizi-startovaci-byty/d-76952>
69. ŠPAČEK, David, 2017. Veřejná správa. In: SVOBODA, František et al. *Ekonomika veřejného sektoru (2017)*. Praha: Ekopress, s. r. o, s. 12–49. ISBN 978-80-87865-35-4.
70. VICHNAROVÁ, Lenka a NOVÁKOVÁ, Jolana, 2007. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA. Edice Stavíme. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.
71. ZDAŘILOVÁ, Renata; OTIPKA, Petr a ČESELSKÝ, Jan, 2010. Důsledky podpor vybraných nástrojů bytové politiky v ČR na regionální disparity ve fyzické dostupnosti bydlení. In: KUDA, František; LUX, Martin. *Bydlení v regionech: Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení (2010)*. Praha: Professional Publishing, s. 123–147. ISBN 978-80-7431-026-3.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A: Znění dotazníkového šetření (CD)

Příloha B: Výsledky dotazníkového šetření (CD)