

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Dostupné bydlení pro mladé lidi v Praze

Affordable Housing for Young People in Prague

STUDIJNÍ PROGRAM

Projektové řízení inovací

VEDOUCÍ PRÁCE

Mgr. Lucia Dobrucká, PhD., PhD.

BAŠOVÁ

PETRA

2023

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Bašová** Jméno: **Petra** Osobní číslo: **506722**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávající katedra/ústav: **Institut manažerských studií**
Studijní program: **Projektové řízení inovací**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Dostupné bydlení pro mladé lidi v Praze

Název diplomové práce anglicky:

Affordable Housing for Young People in Prague

Pokyny pro vypracování:

Cílem je na základě analýzy nabídky a poptávky bydlení navrhnout vhodné řešení pro zlepšení dostupnosti bydlení pro mladé lidi v Praze. Práce by mohla sloužit jako podklad pro střednědobý plán bytové politiky se zaměřením na mladé lidi. Osnova: 1 Úvod; 2 Teoretická část - dostupné bydlení se zaměřením na mladé lidi, rešerše vybraných přístupů v zahraničí; 3 Praktická část - analýza situace s bydlením pro mladé lidi v Praze, návrh přístupu k dané problematice; 4 Závěr

Seznam doporučené literatury:

Kohout, M. a kol.: Dostupné a udržitelné bydlení ve strategických plánech sídel – výběr klíčových zjištění a souvislostí. Praha, CVUT, 2020.
Lux, M. Burdová, P.: Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR). Praha, Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2000.
Budíková, M., Králová, M., Maroš, B.: Průvodce základními statistickými metodami. Praha, Grada, 2010.
Evropská komise: Affordable housing initiative.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Mgr. Lucia Dobrucká, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **09.12.2022** Termín odevzdání diplomové práce: **17.08.2023**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Mgr. Lucia Dobrucká, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

Ing. Dagmar Skokanová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. PhDr. Vladimíra Dvořáková, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studentky

BAŠOVÁ, Petra. *Dostupné bydlení pro mladé lidi v Praze*. Praha: ČVUT 2023. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citovala a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupňování této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 17. 08. 2023

Podpis:

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla upřímně poděkovat Mgr. Lucii Dobrucké, PhD., PhD., za odborné vedení, vzácné rady, flexibilitu a čas, který mi věnovala při vypracování této diplomové práce. V poslední řadě bych ráda poděkovala své rodině, přátelům a kolegům v práci za podporu.

Abstrakt

Diplomová práce si klade za cíl zhodnotit bytovou situaci v hlavní městě Praha. K naplnění tohoto cíle si autor nejdříve charakterizoval obecné pojmy, které se týkají bydlení a bytové politiky. Byla vytvořena analýza nabídky a poptávky stavu rezidenčního trhu v Praze. Práce zachycuje tři základní roviny, na kterých tento problém stojí, a to je stát – obec – domácnost. Situace je srovnávána i se zeměmi Evropského unie. Součástí práce je i analýza různých nástrojů bytové politiky. Praktickou část tvoří tři vybrané nástroje bytové politiky. Jedná se o Pražskou developerskou společnost, družstevní bydlení a mezigenerační hypotéky. Na základě zkoumání těchto tří nástrojů autor doporučuje implementaci pouze některých ze tří zkoumaných.

Klíčová slova

Bytová politika, bytový fond, hlavní město Praha, hypoteční úvěr, úrokové sazby

Abstract

The diploma thesis is to evaluate the housing situation in the capital city of Prague. In order to achieve this goal, the author first characterized the general concepts related to housing and housing policy. An analysis of the supply and demand situation of the residential market in Prague was created. The work captures the three basic levels on which this problem is based, namely the state - municipality - household. The situation is also compared with European Union countries. The thesis also includes an analysis of various housing policy instruments. The practical part consists of three selected housing policy instruments. These are the Prague Development Corporation, cooperative housing and intergenerational mortgages. Based on the examination of these three instruments, the author recommends the implementation of only some of the three examined.

Key words

Housing policy, housing stock, capital city of Prague, mortgage loan, interest rates

Obsah

Úvod.....	1
1 Bydlení.....	2
1.1 Historický vývoj bytové politiky v Praze	4
1.2 Funkce bydlení	6
1.3 Typy bydlení.....	7
2 Mladí lidé v kontextu dostupné bydlení.....	12
2.1 Dostupné formy bydlení pro mladé lidi v České republice.....	16
2.2 Dostupné formy bydlení pro mladé lidi v Praze.....	20
2.2.1 Stav a vývoj rezidenčního trhu v Praze	22
2.2.2 Bytový fond ČR a hlavního města Prahy	25
2.3 Dostupné formy bydlení pro mladé lidi v EU.....	27
2.3.1 Návaznost na národní strategické dokumenty.....	33
2.3.2 Stavební povolení	35
3 Nástroje bytové politiky.....	36
3.1 Úrokové sazby.....	37
3.2 Pražská developerská společnost.....	43
3.3 Družstevní bydlení.....	47
3.4 Mezigenerační hypotéky	50
Závěr	55
Seznam použité literatury	56
Seznam obrázků	60
Seznam tabulek.....	61

Úvod

Diplomová práce na téma dostupné bydlení pro mladé lidi v Praze se věnuje analýze rezidenčního trhu a nástrojům bytové politiky. Cílem diplomové práce je zanalyzovat nabídku a poptávku bydlení v Praze a zhodnocení nástrojů bytové politiky.

Metodika práce v diplomové práci je rozdělena na teoretickou a praktickou část. Teoretická část je založena na základě řady publikací autorů, kteří se danou problematikou zabývají Tuček (2003), Baková a spol. (1997), Prokop (2022), J. Rawls, (1995), Musil (2003) a další. V teoretické části je zmíněna historická výstavba v Praze. Dále vymezuje základní pojmy problematiky bydlení mladých rodin. Jedná se především o definice pojmů, jako je bydlení a jeho funkce nebo typy bydlení. Mimo jiné jsou v této části práce popsány dostupné formy bydlení pro mladé v České republice, Praze a ve státech Evropské unie.

Další důležitou součástí je popis bytového fondu, který se nachází v teoretické části této práce.

Dále je zde zmíněna i právní forma a ukotvení v legislativě. Klíčové je seznámení s nástroji, které ovlivňují bytovou politiku.

Do praktické části byly vybrány čtyři nástroje. Jedná se o úrokové sazby, Pražskou developerskou společnost, družstevní bydlení a mezigenerační hypotéky. Tyto nástroje byly na základě dat v teoretické části zanalyzovány a porovnány se zjištěnými zkušenostmi v zahraničí. Nástrojů bytové politiky je celá řada. Je tedy vhodné zmínit, že pouze jejich společná implementace může vést k uvolnění trhu s byty.

1 Bydlení

Jednou ze základních lidských potřeb je nezbytnost bydlení. V hierarchii potřeb se požadavek na bydlení umísťuje velmi vysoko. Souvisí to s potřebou jistoty, která je pro člověka velmi důležitá, neboť mít věci okolo nás pod určitou kontrolou, vnímat bezpečí prostředí, které člověka obklopuje, je velmi důležité (Zlonický, 2016).

Stálé bydlení je předpokladem pro plné zapojení člověka do společnosti, neboť zároveň ovlivňuje kvalitu našeho zdraví, rodinné vztahy, výchovu dětí i úspěšnost na trhu práce. Bydlení spoluvytváří sociální identitu jedince. Přelomový dopad na rozhodnutí mladých rodin o založení rodiny má právě uspokojení potřeby bydlení. V rámci výzkumu kvality života se v rozsáhlejší koncepci zkoumají též společenské a politické uspořádání daného území. Může se jednat i o míru demokratičnosti a tolerance v zemi (Tuček, 2003).

Cílem dostupného bydlení je uspokojit fyziologické, psychologické a sociologické potřeby občanů. Zajistit dostupné obydlí pro každého občana má rozsáhlé a fundamentální přesahy. Kvalitní a dostupné bydlení je vnímáno jako důležitý ukazatel životní úrovně obyvatel. Ztráta bydlení může vyvolat stav hmotné nouze, v jehož důsledku by mělo být povinností státu poskytnout pomoc každému občanu, který se ocitne v takové situaci. Česká republika (dále už jen ČR) je signatářským státem a v mezinárodních dokumentech je zakotveno právo na bydlení. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021).

Pojem bydlení většina z nás spojuje s pocitem osobní svobody, s možností seberealizace a vnímáním domova jako útočiště, kam se člověk může uchýlit v případě nebezpečí, nepohody atd. Domov je však také místo, kde lze najít člověka blízkého, právě tam v místě, kde bydlíme, můžeme realizovat svoji potřebu člověka jako tvora společenského, který žije v kolektivu, nebo s přáteli, byť by to někdy byla jen nejbližší rodina. Proto se také člověk přirozeně snaží vytvořit z domova místo důvěrné, přátelské a lokální. Je to místo, které prožívá v soužití s blízkými členy rodiny, přáteli a sousedskou komunitou. Bydlení nabízí prostor pro životní jistotu, bezpečnost a sociální stabilitu ve společnosti. Proto lze říci, že domov, respektive bydlení má vysoké postavení v hodnotové struktuře lidí (Zlonický, 2016).

Je proto také nesporné, že zvyšováním finanční i fyzické přístupnosti bydlení a jeho kvality pro veškeré sociální vrstvy společnosti bez ohledu na jejich příjem či další socioekonomické či demografické charakteristiky se příznivě zvyšuje populační, ekonomický, politický či sociální vývoj společnosti (Baková a spol., 1997).

Bydlení je považováno za jednu z mnoha kategorií, které mohou definovat nerovnost ve společnosti. Mezi další komponenty společenské nerovnosti lze řadit pohlaví, genderové role, sociální a ekonomický status, etnicitu, majetek nebo příjmy. Tyto komponenty ve svém souhrnu ovlivňují možnost zajistit si bydlení. Socioekonomický status ve společenství

nejen mladých lidí, ale i jejich rodičů a s ním spojené i vzdělání a finanční zázemí představuje při snaze o dosažení vlastního bydlení čím dál význačnější roli (Gibas a kol., 2022).

Budoucnost je pro většinu společnosti nejistá, pro některé skupiny obyvatel ovšem výrazně nejistější. Nerovnost lze vykládat různě, a to ve vztahu k příležitostem a šancím nebo k nynější životní situaci a podmínkám. Bydlení je považováno za jednu z mnoha os, která definuje ve společnosti nerovnost. Šance zabezpečit si vlastní bydlení se v čase mění. Současná generace mladých lidí se nachází ve výrazně složitější situaci, než žila generace jejich rodičů. Současná situace v dostupnosti bydlení je ve velké míře determinováno minulými rozhodnutími rozsáhlé privatizace bytového fondu, která proběhla především v devadesátých letech. Té se současná mladá generace nemohla zúčastnit. Je třeba bydlení neizolovat od ostatních životních sfér, protože je úzce propleteno s dalšími osami znevýhodnění. Sféra práce, rodiny, vzdělání nebo zdraví je jednou ze zmiňovaných oblastí, které jsou mnohovrstevnatě propojeny s problematikou bydlení (Gibas a kol., 2022).

Cíle bytové politiky a do jaké míry bude právo na bydlení ve společnosti uspokojeno se odvíjí od politických rozhodnutí. Racionální bytová politika by měla mít jasně formulovaný cíl. Tím je zejména zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení pro všechny domácnosti. Tento cíl by měl být změřitelný podle ekonomické situace dané země, situace na trhu s byty a musí se přizpůsobovat ojedinělým situacím, jako jsou např. COVID-19 a válka na Ukrajině (Donner, 2002).

Ve vyspělejších zemích jsou kritéria náročnější. Patří do nich např.: obytná plocha na jednoho obyvatele, samotná kvalita bydlení ve smyslu určitého standardu vybavenosti a finanční dostupnosti bydlení. Ve společnosti se mění širší rodinné svazky a také kupní síla obyvatel. U rodinných svazků lze očekávat uvolňování těchto vazeb a zmenšování rodiny. V tu chvíli se role státu zvýší (Donner, 2002).

Mezi další cíle bytové politiky může patřit i rozšíření vlastnického bydlení, podpora neziskového nájemního bydlení nebo zvýšení objemu nové bytové výstavby. Jedná se především o nástroje, které vedou k naplnění hlavního cíle, kterým je zajistit dostupné bydlení pro občany. Některé z těchto cílů se mohou stát kontraproduktivními, pokud by jejich podpora byla nadměrná.

Vlastnické bydlení má mnoho výhod jako je uložení kapitálu, jistota užívání, relativně nízké náklady na bydlení po splacení hypotečního úvěru, uživatelský komfort nebo společensky uznávaný status. Na druhé straně má i mnoho nevýhod. Například vlastnické bydlení zmenšuje mobilitu pracovní síly občanů, protože jsou vázáni k domu, který vlastní a nemohou se bez větších problémů přemísťovat za prací. Přirozeně nevýhodou je i břemeno hypotéky, která např. podle současných parametrů může zatěžovat rodinu splátkami až na 40 let – tedy po celou dobu aktivního života občana. A tato doba hypotéky nevyhnutelně vylučuje řadu kategorií občanů z řad uchazečů o hypotéku. Není to nástroj vhodný pro občany starší 65 let. Přílišná podpora rozšíření vlastnického bydlení může zapříčinit to, že

vlastníky nemovitostí se stanou i lidé, kteří nemají dost prostředků na jejich údržbu a modernizaci. Při silné podpoře nové bytové politiky nemusí vždy docházet ke zlepšení úrovně bydlení nižších příjmových vrstev obyvatelstva (Donner, 2002).

1.1 Historický vývoj bytové politiky v Praze

Historický vývoj druhé světové války se bytová tíseň stala extrémem, který gradoval v prvních poválečných letech. Z bytové otázky se tak stal jeden z hlavních problémů po zbytek století. Éra komunistické strany se s tím potýkala ihned po převzetí vlády.

V roce 1948 se ale kvůli krizi ve výrobě stavebních hmot musel výrazně snížit plán. Jedním z úspěchů byla v roce 1950 dostavba téměř všech rozestavěných bytů z předchozích let. Transformace krámů a kanceláří na byty měla přispět k uvolnění akutní poptávky po bytech. Rozdělování nadrozměrných bytů často vedlo ke kolizím a konfliktům mezi nedobrovolnými spolubydlíci. Po válce vznikla první pražská sídliště.

Byly to menší celky v mezerách mezi starou zástavbou v horní Krči, Libni, Vršovicích, Dolní Liboci, na Bořislavce, v Hostivaři, na Červeném vrchu, na Žižkově, na Babě a v Břevnově. Ve druhé polovině 50. let pak v Michli, ve Strašnicích nebo experimentální sídliště nového typu v karlínské Invalidovně.

Pomalá výstavba byla zapříčiněna i nepružným řízením ústředních orgánů státu. V roce 1957 vznikl jednotný útvar generálního investora komplexní bytové a občanské výstavby. V roce 1959 na sebe pražské orgány převzaly správu stavebních podniků (Český statistický úřad, 2014).

Nové založení stavebních bytových družstev na přelomu 50. a 60. let napomohlo zvýšení bytové výstavby. Ve třetí pětiletce se plán výstavby dařilo držet pouze do roku 1962. V případech sídlišť, u kterých byla použita nová panelová technologie i přesto chyběla občanská vybavenost, jako jsou obchody, služby, školy, školky, zeleň, sportoviště, dopravní obslužnost nebo kulturní zařízení (Pekárek, 1999).

Neblahá bytová tíseň v Praze nastala v polovině 60. let, kterou způsobil zastaralý bytový fond ve starší zástavbě, ustavičný proud nových žadatelů, ale zároveň zvyšující se nárok na určitý standard. Ve druhé polovině 60. let nové byty, které byly k dispozici a pokryly pouze skupinu poptávající náhradní bydlení místo asanovaných oblastí.

Na přidělení bytů se čekalo průměrně 15-20 let. Počítalo se ale s mírným přebytkem nových bytů tak, aby se po roce 1970 mohlo začít s obměnou nevyhovujících staveb. Tento původní plán byl snížen přibližně o 40 % a to z důvodu vyhocení hospodářské situace.

Celá tato situace vzbudila silně nespokojenou reakci obyvatel. Od poloviny 60. let se proto usilovně hledala nová řešení pro bytovou politiku např. provizorní melancholické stavby z kovu, skla a umělé hmoty s životností 20-30 let. Zároveň se měly po obvodu pražské kotliny začít stavět sídliště s větší kapacitou. To obnášelo vytvoření zbrusu nových inženýrských sítí v souladu s občanskou vybaveností. Jedním z prvních takových projektů

bylo Severní Město pro zhruba 100 000 obyvatel a Jižní Město pro asi 60 000 obyvatel. V této souvislosti se začalo území hlavního města rozšiřovat.

Před rokem 1989 docházelo k podpoře výstavby spíše panelových domů a přesouvání obyvatelstva na sídliště. K subvenci docházelo především u okresních a průmyslových měst. Po roce 1989 se začal přirozeně rozvíjet proces urbanizace. Nastaly silné migrační proudy obyvatel Prahy, kteří hledali ve Středočeském kraji bydlení v sympatickém životním prostředí s dobrou dostupností do práce a služeb v Praze. Výsledkem těchto přílivů je rozlehlá výstavba zejména rodinných domů v blízkém zázemí Prahy a změny socioekonomické struktury oblastí (Český statistický úřad, 2014).

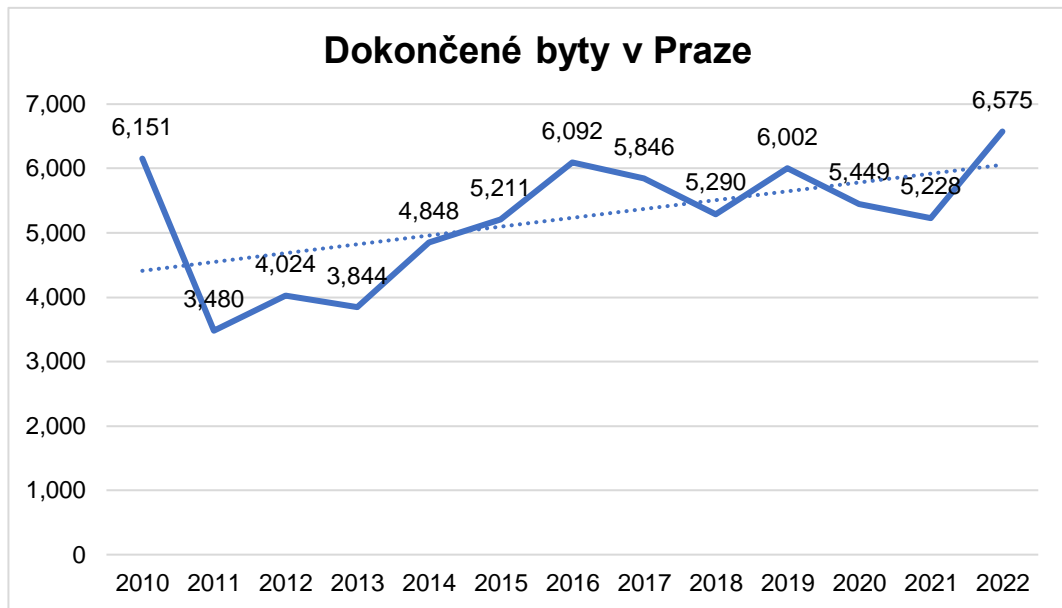
Panelové domy se pro širokou škálu veřejnosti stalo ikonou bytového družstevnictví. Tyto sídliště byly většinou bez občanské vybavenosti. Cílem této výstavby bylo postavit za krátkou dobu maximální počet bytů s co nejmenšími náklady. Kvalita panelových bytů v této době byla srovnatelná s ostatními formami bydlení, ne-li vyšší (Kostelecký, 2005).

Na začátku 90. let byla výstavba v panelových domech zastavena. Následkem byl postupný pokles počtu dokončených bytů v Praze. V roce 1995 bylo dokončeno nejméně bytů a od tohoto roku dochází k ustavičnému růstu.

Oblasti, kde se rozvíjí suburbánní výstavba, získávají zejména vzdělané a příjmově silné obyvatelstvo. V posledních dvou letech Středočeský kraj předstihl Prahu a dosáhl tak nejvyšší bytové výstavby v ČR. Bytový fond hlavního města byl desítky let zcela zanedbáván. Přelidněné centrum města se mělo uvolnit právě přesunem obyvatel do okrajových částí.

V Praze docházelo k územním změnám, které vytvářely podmínky pro mobilitu obyvatel jednak uvnitř hlavního města, ale také pro migraci obyvatel z ostatních částí republiky. V Praze vznikala nová pracovní místa především v ústředních orgánech státní správy, která byla vhodná pro obyvatel mimo Prahu. Nová bytová výstavba je jedním z předpokladů pro přistěhování obyvatel. Byla realizována především budováním rozlehlých sídlištních komplexů a měla nároky na stavební pozemky, které Praha nabyla zejména rozšířením o okolní nepřiliš hustě zalidněná území. V poválečném období byla bytová výstavba situována do částí města, kde hustota zalidnění byla snížena (Český statistický úřad, 2014).

Obrázek 1: Dokončené byty v Praze v letech 2010 – 2022



Zdroj: ČSÚ, Vlastní zpracování

1.2 Funkce bydlení

Z pohledu lidských potřeb je bydlení charakteristické silným sociálním akcentem. Neuspokojení této potřeby přináší řadu společenských dopadů a sociálních potíží. Bydlení je podstatným statkem se specifickými vlastnostmi. Vzhledem k rozvoji nájemního bydlení a ekonomické situace obyvatel ČR je evidentní, že pojem dostupné bydlení bude stále častěji debatováno.

Vysoká sociální a příjmová nerovnost ve společnosti je v demokracii dlouhodobě neudržitelná. S růstem nerovnosti se ve společnosti zvyšuje napětí, což jde ruku v ruce s podporu extremistických stran. Taková definice koresponduje se skutečností, že uspokojení potřeby bydlení, není možné chápat pouze ve spojitosti s ekonomickými kritérii. Je nutné brát v potaz i sociální aspekty, které jsou rovnocenné s těmi ekonomickými (J. Rawls, 1995).

V ČR se objevují tzv. třídy bydlení, prostřednictvím kterých lze identifikovat sociální nerovnosti. Podle Musila (2003) lze definovat šest bytových tříd sestupně řazených od majitele nájemního domu až po podnájemníka. Přerozdělování obyvatel do tříd ovlivňuje sociální nerovnost a děje se tak prostřednictvím trhu a administrativním přidělováním.

„Třídy bydlení:

- Výhradní majitel celého domu
- Majitel celého domu zatíženého hypotékou

- Nájemník v obecním domě
 - s očekávanou dlouhou životností
 - čekajícím na demolici
- Nájemník celého domu v soukromém vlastnictví
- Majitel celého pořízeného na krátkodobý úvěr nucený pronajímat místnosti, aby získal peníze na splátky úvěrů
- Nájemník jednotlivých pokojů v penzionu“

U vyšších tříd je bohatší majetek a specifická preference dostupného bydlení. Mobilita mezi těmito třídami je pak brána za společenský vzestup či sestup. Nepříznivá bytová situace mladých lidí může vést k jejich sociálnímu či ekonomickému vyloučení. Může se jednat o sociální izolaci či dlouhodobou nezaměstnanost. Důsledkem je zvyšování se sociální nerovnosti ve společnosti (Musil, 2003).

Základní funkce bydlení lze podle Bakové a spol., (1997) charakterizovat následně:

- Reprodukční funkce biosociální povahy – jedná se o aktivity v souladu s uspokojováním základních potřeb, které jsou úzce propojené s užíváním příbytku. Jedná se o ochranu člověka a rodiny a před nepřízní přírody, nežádoucí vlivy civilizace, zajištění výživy rodiny, zajištění dostatečného spánku a odpočinku členů rodiny, realizace osobního rodinného života, vytváření samostatné rodiny, výchova dětí, péče o čistotu a zdraví a společenské vazby v rodinném a přátelském prostředí.
- Reprodukční funkce sociálně-ekonomické povahy – jedná se o snahu získat samostatný byt, aktivity při výstavbě či rekonstrukci, aktivity spojené s provozem, péče o kvalitu domovního a životního prostředí, využívání sociálních služeb a technické infrastruktury, pracovní aktivity spojené se zajišťováním prvotních potřeb bydlení, příprava na práci, studium či intelektuální pracovní aktivity v obytném prostředí, které vyžadují příjemné vnější prostředí a multifunkční vybavenost
- Sociálně-kulturní funkce – jedná se o zájmovou a rekreační činnost, který význačně ovlivňuje úroveň lidského potenciálu a jeho tvůrčí schopnosti. Při zajištění biosociálních a sociálně ekonomických požadavků se rozvíjí potřeby. Rozvíjí se tam, kde je společnost již ekonomicky vyspělá a kulturně vyrovnaná. Jedná se o občanskou seberealizaci jednotlivců a rodin, koníčky, společenské kontakty, rekreaci, sportovní aktivity, kulturní rozvoj a osobní vzdělávání (Baková a spol., 1997).

1.3 Typy bydlení

Bydlení má specifickou charakteristiku, která se prolíná do způsobu, jakým funguje trh s byty. V obydlí je naplňována základní lidská potřeba, kterou je bydlení. Spotřeba bydlení

nemůže být nahrazena substitutem spotřebou jiného zboží v případě nedostatku finančních prostředků.

Obydlí se pojí s určitým pozemkem a konkrétní lokalitou, která je vázána pracovní a vzdělávací příležitostí. Z tohoto důvodu nelze bytový deficit v určité lokalitě nahradit přebytkem bytů na jiném místě. Bydlení je jednou z největších investic domácností. Jedná se o drahé zboží s dlouhodobou životností. Tento statek nelze jednoduše uzpůsobit měnícím se potřebám domácností.

Bydlení je zboží se širokým rozpětím, jehož nabídka je značně mnohočetná co do kvality, umístění a ceny se týče. Bytový trh je neuspořádaný vzhledem k tomu, že ve skutečnosti je tvořen soustavou lokálních trhů, které se navzájem odlišují.

K získání vhodného bydlení je zapotřebí mít informace, které jsou k rozhodování potřebné. Domácnosti vstupují na trh s byty zřídka, a proto tyto informace chybí. Při hledání nového bydlení je pro domácnosti bariérou i vysoký vstupní náklad v podobě potřeby financí do stěhování, zařizování nebo kauce.

Trh s byty je ovlivňován pozemkovými a kapitálovými trhy. Poměrně dlouho trvá nalézt rovnováhu mezi nabídkou a poptávkou na bytovém trhu. Cenová elasticita tohoto trhu je charakteristicky nízká, což neusnadňuje nalezení balanc mezi nabídkou a poptávkou (Donner, 2002).

Podle Schwarze, (2001) došlo k deformaci trhu s bydlením, a to kvůli regulacím nájmu, daňové podpoře vlastnického bydlení nebo nadměrné ochraně nájemníků. Nájemní bydlení má spousty výhod zejména pro domácnosti s nižšími příjmy.

Existující bytové fondy, které představují nabídku bydlení. Jednotlivé nemovitosti se liší podle typu, umístění, kvality, lokality, ve které se nachází, cenou nebo typem vlastníka. V krátkém období má nabídka bydlení minimální cenovou elasticitu. Na poptávku po bydlení působí několik vlivů jako je ekonomická situace a očekávaný vývoj, demografický vývoj včetně migrace, příjmová úroveň domácností, cenová úroveň bydlení na lokálním trhu nebo stav bytového fondu a míra uspokojení bytové potřeby.

Výraznou roli mezi demografickými faktory hraje zvyšování počtu malých domácností, v němž se kromě rostoucí délky života, rozvodovosti apod. přenáší i vliv rostoucí příjmové úrovně, která umožňuje brzké osamostatnění mladých lidí. Poptávka má cenovou elasticitu spíše nízkou. Poptávka i nabídka jsou regionálně velmi diferencované.

Základní druhy bydlení lze rozdělit do několika kategorií podle právního důvodu užívání bytu či domu (Donner, 2002).

Lze rozlišit pět základních typů bydlení podle míry výkonu vlastnického práva:

- Vlastnické bydlení (plná vlastnická práva; často se týká rodinných domů)
- Spoluvlastnické bydlení (kondominia; vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných částí domu a popř. pozemku)

- Družstevní bydlení (vlastnictví podílu v družstvu, které je zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník domu; jsou-li podíly obchodovatelné, podobá se toto bydlení kondominiím)
- Sdílené vlastnictví (postupný přechod od nájmu k vlastnictví)
- Nevlastnické formy bydlení (nájem, podnájem) (Donner, 2002).

Nezákladnějším rozlišením bydlení je v bytových a rodinných domech. Dále lze rozlišit podle právního způsobu užívání bytu, kdy se rozlišují dva základní typy bydlení, a to nájemní a vlastnické. Lze členit i nájemní bydlení podle vlastníka bytu, kterým může být obec, stát nebo fyzická či právnická osoba. Ve 20. století nájemní bydlení klesalo vzhledem k preferenci vlastního bydlení (Veselský, 2008).

Dílčí výše zmíněné typy bydlení mají v realitě diferencovanou podobu ukotvenou právní úpravou a mohou nabývat rysů, které je sjednocují s jinými typy bydlení. Jedním z příkladů je družstevní bydlení, kde se podle specifické právní úpravy hovoří o družstvech nájemníků nebo družstvech vlastníků. Nájemní bydlení může představovat neobvyklou situaci, kdy se nájemce chová jako vlastník z důvodu širokých uživatelských práv nájemců. Pokud je nájemcem bytu či domu sociálně orientovaná organizace, která byty pronajímá sociálním skupinám obyvatelstva jedná se o výhradně speciální způsob bydlení (Donner, 2002).

Dále lze rozlišovat základní sektory bydlení:

- Neziskový nájemní sektor (v minulosti a někde i nyní sociální funkce, většinou nákladové nájemné)
- Veřejný nájemní sektor (nájemné pod tržní hladinou, rozsáhlá práva nájemců, mnohdy participace nájemců na správě bytového fondu)
- Družstevní sektor (participace a široká práva uživatelská práva nájemců; podle skutečné právní úpravy týkající se zejména obchodovatelnosti členských podílů se toto bydlení blíží buď nájemnímu, nebo vlastnickému bydlení)
- Vlastnický sektor (identita osoby vlastníka a uživatele, téměř neomezený výkon vlastnických práv)
- Soukromé nájemní bydlení (tržní nájemné, většinou nízká ochrana nájemců) (Donner, 2002).

Robustní privatizace státních a obecních bytů deformuje bytový trh. Obecní byty jsou totiž jedním z nejlepších možností na startovací bydlení (Veselský, 2008).

Do veřejného nájemního sektoru spadají především bytové fondy jejichž vlastníkem jsou až na výjimky obce. Jakožto jejich provozovatelé musí propojovat dvě roviny: roli vlastníka bytového fondu a roli subjektu, který obhájí veřejný zájem a plní sociální úkoly. Propojení těchto dvou rovin je velmi složité, a z toho důvodu se ve většině zemích projevil zájem svěřit nájemní bydlení jiným subjektům, a to především neziskovým organizacím. Ve většině případů je uplatňováno nákladové nájemné nebo takové nájemné, které je

odvozeno od příjmů nájemců a nedosahuje nákladové úrovně. Tento typ bydlení je vzhledem k nízkému nájemnému často poptáván.

Nabídka není ale dostatečně obsáhlá tak, aby uspokojila většinu trhu. Z tohoto důvodu je nastaven přidělový systém v podobě pořadníků. Tento systém je často zkorumpován. Další často zmiňovanou otázkou je privatizace obecních bytů. Námětem sporů je z velké části prodejní cena, jejímž základem může být buď účetní cena, nebo tržní cena. Kupujícím jsou v obou případech věnovány slevy (Donner, 2002).

Neziskový nájemní sektor má mnohdy komplikovaný právní rámec. Toto odvětví je silně propojeno se státní správou, a to nejčastěji s obcemi. Z tohoto důvodu jsou složité rozhodovací procesy. Pojem nákladové nájemné je často skloňována v tomto sektoru vzhledem k tomu, že kryje kapitálové i provozní náklady. Význam nákladového nájemného je pevně svázán s kapitálovými náklady. Toto nájemné bývá především na začátku vyšší než obvykle tržní nájemné.

Stupeň nákladového nájemného zůstává v některých případech stejnoměrný. V praxi tzn., že jeho součástí jsou i úhrady splacených úvěrů. Jsou to prostředky označované jako „tail payment“, které jsou použity ke křížovému subvencování bytového fondu. Tento fakt je doprovázen značnou nevýhodou v porovnání s vlastnickým bydlením, kde po splacení kapitálových nákladů platby za bydlení výrazně klesnou.

K zajištění levnější a dostupnější varianty nájemného bydlení se využívají nástroje ve smyslu snižování nákladového nájemného prostřednictvím formy podpory výstavby a financování. Může se jednat o nevratné dotace, úrokové dotace k úvěru, úvěr od státu atd. Vzhledem k převyšující poptávce nad nabídkou i v tomto sektoru je riziko korupce. Velkým problémem je i zneužívání zvýhodněného nájemného obyvateli, kteří nejsou cílovou skupinou. Řešením takové situace může být speciální aukce (Donner, 2002).

Soukromý nájemní sektor je základem vzniku moderní bytové politiky. Cílem pronajímatelů je ovšem dosažení maximálního zisku z pronájmu. Z tohoto důvodu se ne vždy protnou požadavky a cíle ze strany nájemců. Jednotlivé státy se snaží o regulaci nájemného.

Vlastnické bydlení je ideální formou uspokojení základních lidských potřeb. Pořízením vlastního bydlení se člověk rozhodl i pro vhodnou investici. Jedná se o komfortní formu bydlení, která je ve společnosti nejžádanější. Samozřejmě jako v každé situaci mohou nastat u různorodá rizika.

V případě, že by došlo k poklesu cen nemovitostí před splacením úvěru, může být zůstatek dluhu vyšší než hodnota zastavené nemovitosti. Tento trend se v posledních desítkách let nekonal a nepředpokládá se ani takový vývoj v budoucnu. Problém, který nastal v posledních měsících u většiny domácností je nedostatek peněz na splátky úvěru, na údržbu z důvodu poklesu příjmů, stále rostoucí inflace a zvýšení úrokových sazeb (Donner, 2002).

Pojem levné bydlení může být zavádějící. Je důležité rozlišovat z jakého hlediska je bydlení levné. Tento pojem lze rozdělit do několika kategorií z hlediska nájemného, z hlediska pořizovacích nákladů, z hlediska příjmu konkrétní domácnosti nebo ve srovnání s jiným bydlením. Pakliže je levným bydlením chápáno takové bydlení, kde nájemné nepokrývá náklady spojené s pořízením a provozem domu je více než jasné, že v této situaci hraje roli

další subjekt, který bydlení dotuje. Sociální bydlení pokrývá širokou škálu typů bydlení. I přes veškeré rozdíly lze vyjádřit, že sociální bydlení disponuje alespoň jednou ze tří základních charakteristik:

- Bydlení je určeno pro skupiny s nižším příjmem
- Nájemní bydlení poskytnuté za regulovanou cenu
- Výstavba je podporována z veřejných prostředků jako jsou dotace nebo zvýhodněné úvěry (Donner, 2002).

Substandardním bydlením je pojem pro nízký standard, který nemusí být dán jen např. nízkou vybaveností jako je třeba absence koupelny. Za substandard lze považovat i nevhodné umístění v domě, např. v suterénu. Může se jednat i o nepříznivou lokalitu nebo celkovou zchátralost, která je důsledkem zanedbané údržby (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2015).

2 Mladí lidé v kontextu dostupné bydlení

Skupina mladých lidí je silně rozmanitá a nekoresponduje se všeobecně přejímanou definicí ze západu o „mileniálech“. Tuzemský zájem lze vysvětlit tím, že se jedná o první věkovou skupinu většinově vychovávanou po tzv. sametové revoluci v roce 1989. Podle zažitého stereotypu jsou čeští mileniálové osvobozeni od autoritářské „komunistické minulosti“ a jejich převažující charakteristikou je proto liberálnost, otevřenost, demokratičnost, zcestovalost a loajalita k Evropské unii a „západu“ jako takovému.

Hlavní dělicí linie mezi mladými lidmi je stále více formovaná vzhledem ke škrtům politiků a financionalizace bydlení, kdy se z bydlení stává nástroj na nabytí zisku, a nikoliv prostředí k bydlení. K udržení vlastnického bydlení v mnoha případech přispívá pomoc od rodiny, což lze chápat jako mezigenerační transfery. Je to mechanismus, kdy mladí přejímají vlastnické bydlení mezi generacemi většinou od svých rodičů jako dědictví. V této formě je utlumen možný mezigenerační konflikt způsobený radikálně odlišnými příležitostmi mezi generacemi (Gibas a kol., 2022).

Pojmem mladých lidí se rozumí:

- domácnosti osob žijících v manželství, jestliže alespoň jeden z manželů ještě nedosáhl 36. roku věku,
- domácnosti samostatné osoby, která ještě nedosáhla 36. roku věku, pokud v domácnosti trvale pečuje nejméně o jedno nezletilé dítě
- studenti vysokých škol
- osoby v rozmezí 18-35 let (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2017).

Velmi podobné definice mladých osob najdeme i v jiných studiích, např. Dupala (2005) je definice mladého člověka osoba, která stojí v čele domácnosti a neoslavila 36. narozeniny. Mladé rodiny jsou nejohroženější skupinou v kontextu dostupného bydlení.

Zvolení této věkové hranice 35 let může být zdůvodněné několika fakty. Osoby v této věkové skupině jsou ve velké míře aktivní na pracovním trhu. Mají tedy větší možnosti financování svého bydlení. Mladí lidé vnímají uspokojení své bytové situace jako jednu z důležitých podmínek pro započítání rodinného života (Ettlerová, Matějková, 2004).

Podle reprezentativních výzkumů se mladí dospělí tolik neliší od starší generace. Ve věkové skupině 18-35 let je vnitřní rozrůzněnost patřičně vyšší v porovnání se starší kohortou. Jedna čtvrtina mladých dospělých je otevřená, cestuje a edukuje se v jazykových schopnostech. Jedna třetina má zázemí v rodinách, které jsou ve finanční tísní. Na základě průzkumu 31 hloubkových biografických rozhovorů mezi mladými lidmi žijící v Praze, Brně, Olomouci a Pardubicích je zřejmé, že existuje intenzivní vztah mezi sociálními a

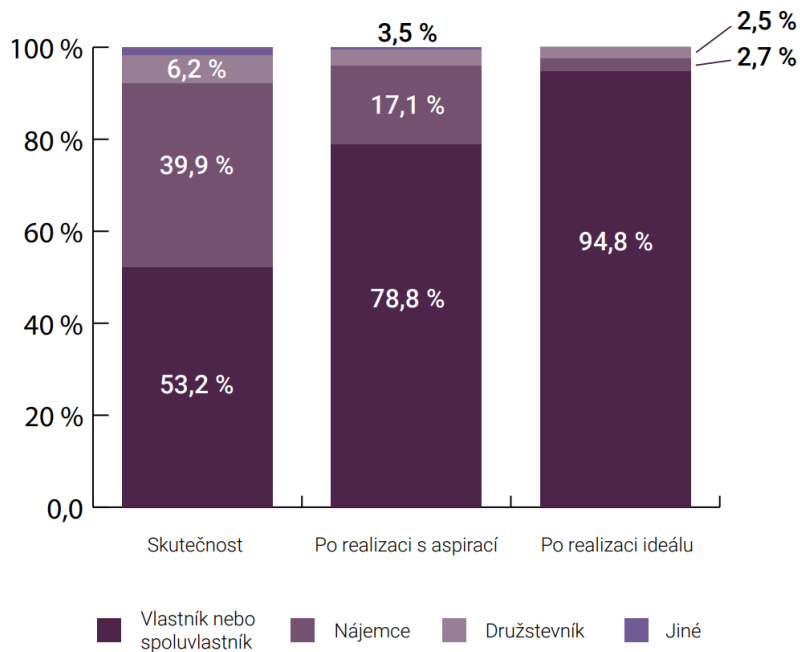
ekonomickými podmínkami. Tato skupina lidí má silnou schopnost vytvořit si ucelenou vizi jejich životní dráhy a budoucnosti (Gibas a kol., 2022).

V roce 2003 proběhl výzkum Ústavu práce a sociálních věcí a agenturou Universitas s názvem Rodinné chování a bytová situace mladé generace – souvislosti s partnerským, sňatkovým a natalitním chováním. Zpráva analyzuje bytovou situaci osob ve věku do 35 let a vliv na demografické chování dotyčných osob. Závěry výzkumu prezentují situaci mladých rodin, které nedisponují vlastním bydlením, vstupují do manželství později. S touto bariérou se automaticky posouvá i rodičovství. Podle výzkumu chtějí mladé rodiny v první řadě zabezpečit otázku vlastního bydlení spolu se stálým zaměstnáním s dobrými příjmy (Ettlerová, Matějková, 2004).

Rozštěpený habitus problematiky bydlení se týká jen určité části skupiny mladých obyvatel. Část lidí, jejichž biografický čas, vize a předpoklad jsou synchronizovány s ekonomickou, sociální a kulturní hodnotou, nezažívají situaci rozštěpeného habitatu. Další skupinou jsou obyvatelé, u kterých jsou zdroje, čas a kapitál v rozporu s vizí kvalitního života. V této situaci rozštěpený habitus vzniká. Pro tuto skupinu je podmínka vlastního bydlení neměnná. Ekonomická situace těchto domácností tomu ale nenasvědčuje, a tak vzniká nekonzistence mezi očekáváním a skutečnou ekonomickou kapacitou.

Nejistota v otázce dostupného bydlení je tedy nerovnoměrně rozdělena mezi různými skupinami. Z analýzy vyplývá důležitost bydlení ve formě aspirací nebo jako destabilizující prvek. Mimo to, je bydlení zdrojem ontologického zabezpečení. Je také úzce propojené s doménou práce, rodiny, vzdělání nebo třeba etnicity. Toto spojení je potřeba na dále zkoumat. Na grafu viz níže lze procentuálně vidět představy o ideálním bydlení mladých dospělých (Gibas a kol., 2022).

Obrázek 2: Ideální bydlení z hlediska právního užívání bydlení

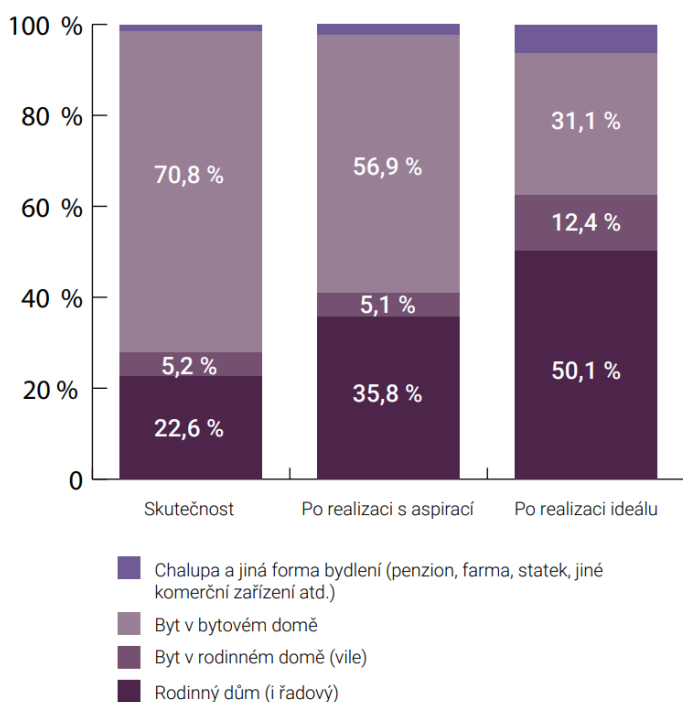


Zdroj: Gibas a kol., 2022

Z dotazníkového šetření zaměřeného na mladé lidi ve větších městech vyplývá, že 80 % dotázaných má pocit, že pro mladé je bydlení dnes méně dostupné než pro generaci jejich rodičů. Ve skupině 42 % mají dojem, že nákupy investičních bytů vedou ke zvyšování cen nemovitostí a jejich nedostupnosti. Nedostatečná bytová politika je důvodem podle 30 % dotázaných a zbytek 21 % se domnívá, že to není nikoho odpovědnost a jedná se o zcela normální zákonitosti trhu. Většina respondentů mluví o situaci s bydlením tak, že ji prozatím dokázali nějak zvládnout s pomocí rodiny, přátel a známých. Mladí dospělí připouští určitou odpovědnost veřejných institucí, ale v konečném důsledku se sami považují za ty, kteří ručí za své bydlení (Gibas a kol., 2022).

Z hlediska typu bydlení obývá ve skutečnosti 70,8 % byt v bytovém domě. Rodinný dům vyplývá z analýzy jako nejčastěji preferovaná varianta formy bydlení. Lze tedy říct, že mladá generace do určité míry replikuje typ bydlení svých rodičů. Hypotetická situace v případě naplnění představ o ideálním bydlení je procentuálně znázorněna níže (Gibas a kol., 2022).

Obrázek 3: Ideální bydlení z hlediska typu bydlení

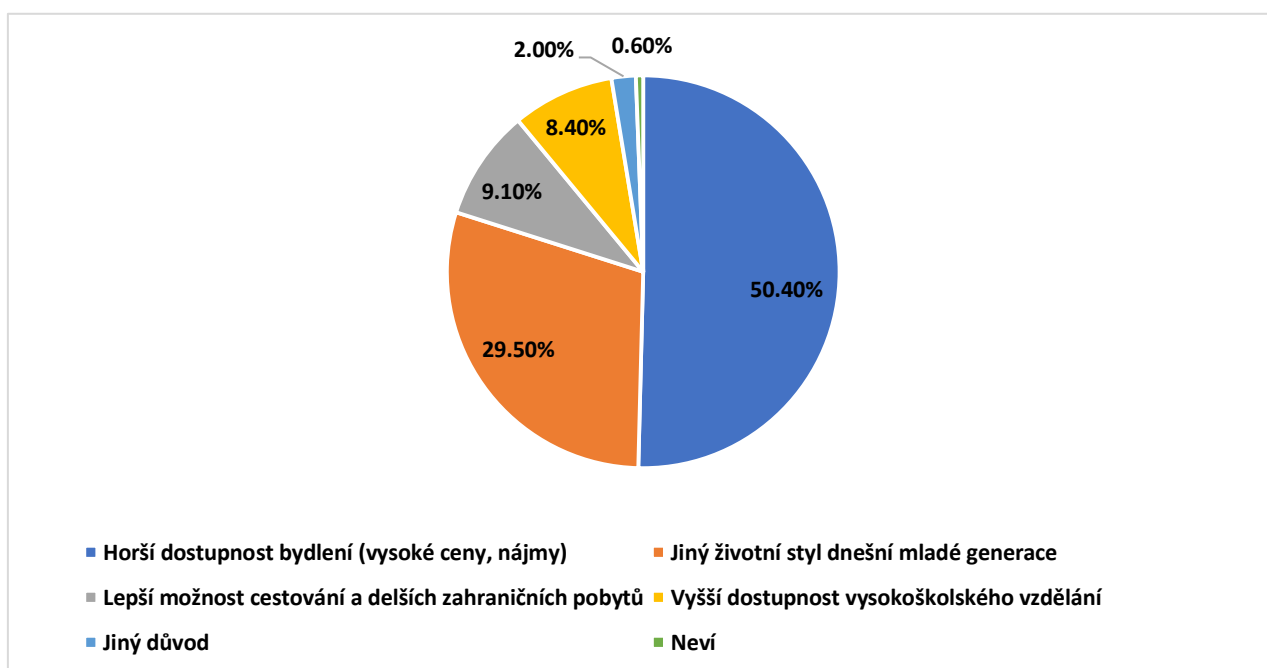


Zdroj: Gibas a kol., 2022

V průběhu 20. století se věková skupina, ve které se mladá generace stěhuje od svých rodičů začala zvyšovat. Na toto prodlení mají vliv bytové podmínky a socioekonomický status rodiny, vzdělání, trh práce či náboženství. Ve věku 35 let většina osob již bydlí odděleně od rodičů tedy v samostatných domácnostech (Sobotka, Toulemon, 2008).

Vzhledem ke zhoršení bytové krize v posledních let průzkum ukazuje delší setrvání u rodičů znázorněné na grafu viz níže (Gibas a spol., 2022).

Obrázek 4: Hlavní důvod delšího setrvání u rodičů nebo v přechodných formách bydlení



Zdroj: Gibas a kol., 2022, Vlastní zpracování

2.1 Dostupné formy bydlení pro mladé lidi v České republice

Bytová politika obcí je „res republika“ tedy věcí veřejnou. Role státu je v bytové problematice ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Vzhledem k této definici se na poli aktérů stále více prezentují jednotlivá města a obce, která jsou protipólem dosavadní struktury komerčního a investičního bydlení. Každý občan se může oprávněně dovolávat k prospěšnému vytváření bytové politiky dané obce či města, jelikož se nejedná pouze o ekonomickou činnost obce, ale také o základní prvky dané obce či města. Lze tedy hovořit o správě bytového fondu s péčí řádného hospodáře.

Obec by měla zároveň vytvářet vlastní bytovou politiku, která koresponduje s aktuálními potřebami občanů dané obce či potřebám aktuálních trendů. Bohužel majoritní část radnic se spokojí s pouhou správou a bytový fond v tom lepším scénáři pouze udržují. Bytová politika by měla mít větší přesah dlouhodobých cílů než jen vlastní hospodaření.

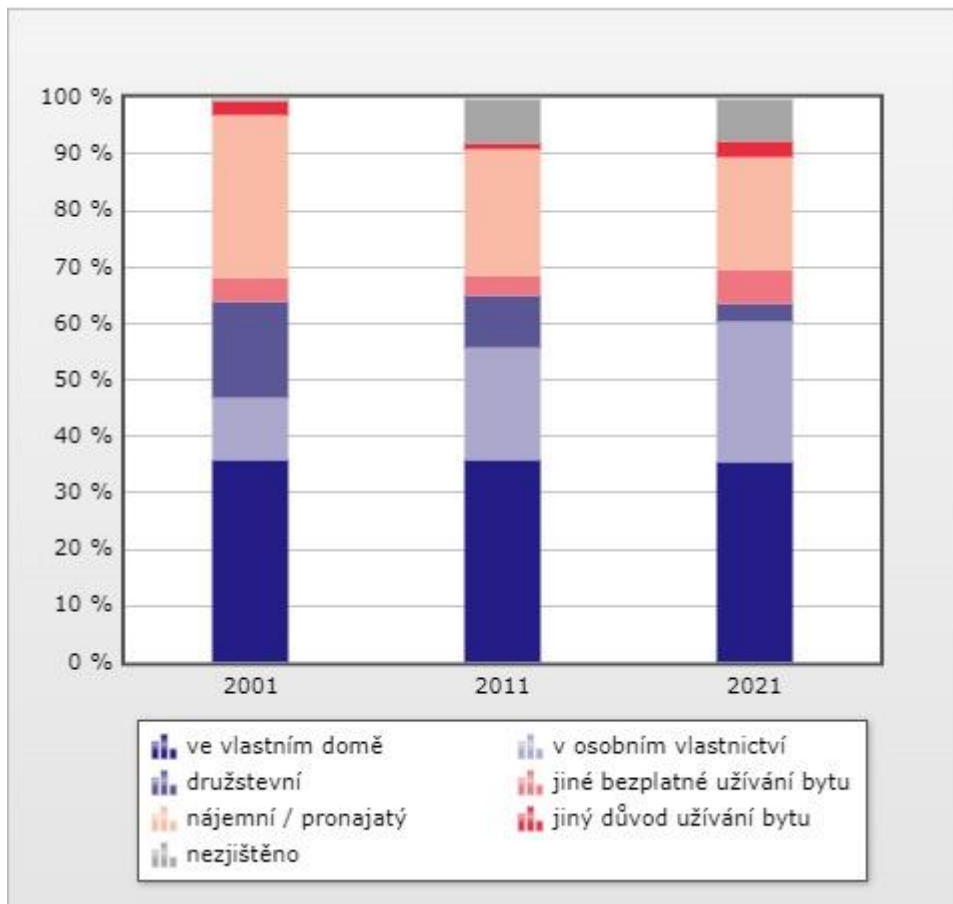
Bytový fond lze využívat také jako nástroj k řešení jednotlivých sociálních problémů spojených se stářím, mládím, tělesným a duševním hendikepem nebo chudobou. S bytovou politikou je velmi úzce propojené vlastní hospodaření s bytovým fondem. Porevoluční politika zapříčinila ztenčení počtu bytů ve vlastnictví obcí, což zásadním způsobem ovlivňuje možnosti obcí naplňovat zákonem vymezené cíle. Obce by proto měly řádně hospodařit se svými bytovými fondy a snažit se je obnovit (Člověk v tísni, 2021).

Nejzásadnější rozdíly vzniklé vlivem státních intervencí. Nejrozsáhlejší českou ekonomickou dotací byla regulace nájemného a odprodej obecních bytů stávajícím nájemníkům za nižší kupní ceny (Lux, 2002).

Dle Doris Borovcové bylo v roce 2021 na území ČR vystavěno skoro 35 tisíc bytů, z čehož 19 tisíc v rodinných domech a 11 tisíc v bytových domech. Průměrné investiční náklady v roce 2021 na jeden byt v Česku v rodinném domě byly 4,1 mil Kč. V bytovém domě to bylo zhruba o 1,15 mil Kč méně. V krajích existují relativně markantní rozdíly. Nejlevnější byty v bytových domech jsou v Ústeckém kraji. Investice vychází zhruba na 1,8 mil Kč. Lze tedy říci, že investice je v Ústeckém kraji o milion levnější než ve zbytku republiky.

Byty v rodinných domech jsou nejlevnější v Karlovarském kraji, kde průměrný byt vyjde zhruba na 3,6 mil Kč. Praha je samozřejmě v tomto žebříčku nejvýše. Byt v bytovém domě v Praze se vyšplhá na 3,9 mil Kč a v rodinném domě až 6,8 mil Kč. Další z velkých odlišností je dostupnost velikosti bytů v různých městech. Průměrná obytná plocha v bytovém domě je 51 m² a užitnou plochu 66 m². V porovnání s byty v rodinných domech jsou skoro poloviční. Dispozice v bytových domech je nejčastěji 2 + 1 a v rodinných domech je v průměru o dvě místnosti větší.

Obrázek 5: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu



Zdroj: Sčítání, 2021

Lidé preferují převážně vlastní bydlení. Znamená to pro ně určitý životní výsledek. Lidé žijící ve vlastním bytě nebo domě jsou více spokojeni. Lze také hovořit o dobře zvoleném způsobu uložení finančních prostředků. Právě nemovitosti svoji hodnotu drží (Kostelecký, 2005).

V ČR je hypoteční úvěr na více než jednu nemovitost běžný. Důvody k pořízení druhého, třetího nebo dalšího bydlení jsou různé. Ve všech situacích je hlavní myšlenkou výnosná investice.

Podle Jiřího Vajnera „bude zájem o nájemní bydlení plynule růst. Je to dáno nejen aktuální situací na trhu hypoték, ale také dlouhodobým růstem cen nemovitostí.“ Přístup mladé generace se také začíná lišit. Preferují totiž sdílení a flexibilitu. Hypoteční úvěr je pro ně spíše závazkem.

I přes to trend zájmu pořízení vlastního bydlení prudce klesá. V říjnu 2022 to potvrdila skupina vrcholných developerů. V roce 2023 tak ceny nových bytů po 14 letech budou stagnovat. Starší byty s největší pravděpodobností zlevní, a to až o 10 %. Důvodem prudkého zlevnění starších bytů je především jejich energetická náročnost (ČT24, 2022).

Úpadek zájmu o hypotéky potvrdily i statistiky České bankovní asociace. V meziročním srovnání pokles objemu poskytnutých hypoték setrval na silných 80 %. V porovnání s říjnem předminulého roku je objem nižší více než o tři čtvrtiny. Růst hypotečních sazeb znatelně zpomalil což znamená, že sazby přibližují svému vrcholu (ČBA, 2023).

Podle generálního ředitele Finepu se poptávka po nových bytech nezmenší, a to především ve velkých městech. Lidé budou ale hledat alternativy jeho nabytí. Trend vlastnického bydlení se bude zmenšovat. Lidé budou volit alternativní cestu nájemního nebo družstevního bydlení jako alternativu k hypotékám.

Developeři se budou více zaměřovat na úspory energií nebo využití každého metru čtverečního vy bytě a ve společných prostorách. Koupě nemovitosti se podle vývoje ukazuje jako protiinflační pojistka i přestože lze vidět spekulace na pokles ceny. Poptávka ale neklesá a rostou ceny vstupů. Bydlení mimo město přináší vyšší náklady na dopravu do zaměstnání. To má významný dopad na vývoj suburbanií, protože lidé dají přednost městskému bydlení před trávením většinu času v autě (Statistika a my, 2023).

V roce 2021 byla představena Koncepce bydlení 2021+. V koncepci Ministerstva pro místní rozvoj byly formulovány palčivé výzvy bytové politiky v ČR.

- Zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností – v případě měření dostupnosti bydlení podílem výdajů na bydlení domácností vzhledem k jejich disponibilním příjmům, tak v letech 2011 – 2019 se prognóza zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností nepotvrdila. Důvodem byl pozitivní vývoj ekonomiky a privatizace obecního bytového fondu. Dostupnost vlastního bydlení se snížila i přes vlídnou mzdovou dynamiku. Růst cen nemovitostí byl prudší. Od roku 2010 se podle odhadu z roku 2019 zvýšily ceny bytů v průměru o 57 %. Průměrná mzda ve stejném období vzrostla o 42,9 %. Regionální diference se však projevují v cenách nemovitostí i ve mzdách.
- Růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby – v letech 2010 – 2018 ceny energií konstantně rostly nominálně skoro 29 % s výjimkou mírného poklesu v letech 2014 – 2016.
- Demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin, a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace.
- Omezené veřejné prostředky (Koncepce bydlení ČR 2021+).

Z koncepce také vyplývá celkem 50 úkolů, kterých by se měla ČR držet. Patřilo mezi ně např.: Zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení, zlepšení financování sociálního bydlení, podpora bytové družstevnictví, celoživotní bydlení – univerzální design, využití moderních technologií výstavby. Ze všeobecného hlediska lze zmínit úkol s názvem Zkvalitnění informační podpory bytového družstevnictví se státní podporou. Pro mladé lidi lze v této koncepci najít úkol s názvem Zmapování stávající studie a možnosti podpory bydlení mladých lidí a vícedětných domácností s termínem dokončení rok 2023 a v

neposlední řadě zvýšení nabídky nájemních bytů a zlepšení jejich kvality (Koncepce bydlení ČR 2021+).

Koncepce obsahuje tři hlavní principy:

- Ekonomická přiměřenost – jedná se o formu zásahů státu. Zásahy mohou být z důvodu vlastní iniciativy nebo ze zavádění nové legislativy EU do právního řádu ČR. Je nutné respektovat elementární ekonomické principy.
- Udržitelnost veřejných i soukromých financí – pokud by nebyl princip ekonomické přiměřenosti respektován, dojde ke zvyšování nároků na státní rozpočet. Zvýšila by se tak vázanost výdajů veřejného i soukromého rozpočtu, což by vedlo ke snížení konkurenceschopnosti ČR jako celku.
- Odpovědnost státu – vytváření podmínek, které jednotlivcům dají možnost naplnit práva na bydlení (Koncepce bydlení ČR 2021+).

Role státu je v problematice bydlení nezastupitelná, ale je to primární odpovědnost jednotlivce. V případech, kdy jednotlivec není schopen z objektivních důvodů tuto odpovědnost uskutečnit, na scénu by měl vkročit stát a jedinci nabídnout pomoc (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021).

2.2 Dostupné formy bydlení pro mladé lidi v Praze

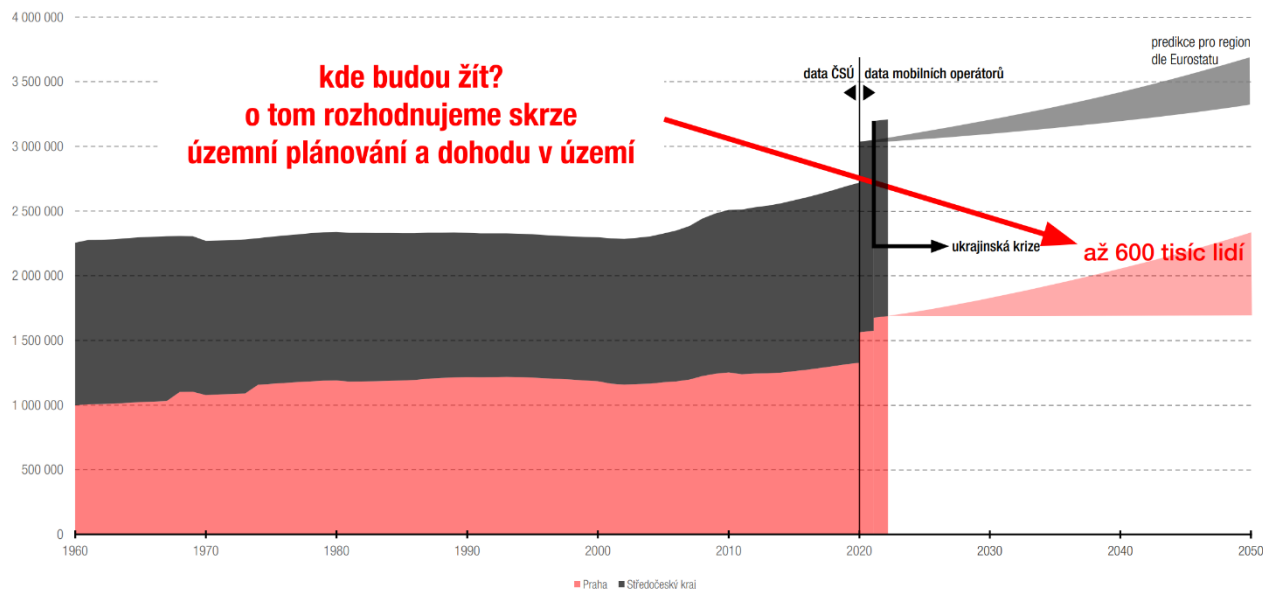
Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy připravil vizi bytové politiky (dále jen IPR). Tento dokument je pro dlouhodobý rozvoj města zcela nezbytný. Vzhledem k tempu růstu počtu obyvatel i stále nižší finanční dostupnosti bydlení jsou cíle obsažené v daném dokumentu příliš malé. Pokud má být Praha schopna pokrýt přirozenou narůstající poptávku po bydlení, je zapotřebí postavit nejméně 10 tisíc bytů ročně. Tato strategie obsahuje výstavbu pouze 9 tisíc bytů ročně. Znamená to tedy, že bytový trend bude opět růst negativním směrem. V oblasti plánování městského nájemního bydlení IPR navrhl vznik pouze 500 bytů ročně. Ve srovnání například s Plzní, která je sedmkrát menší, než Praha v tuto chvíli vzniká nová obytná čtvrť se 190 bytovými jednotkami (Prokop, 2022).

Podle vyjádření Michala Dvořáka z realitní kanceláře Sting je propad poptávky vlastního bydlení v Praze až o 60 %. V ostatních městech České republiky je to klidně i o 100 %. Do nedávna byty zdražovaly. V Praze za poslední rok byty zdražily o 17 %. Metr čtvereční stojí zhruba 148 000 tisíc korun. Lze očekávat nárůst nízkoenergetických domů. Ve srovnání se staršími byty je možné ušetřit 5 až 10 tisíc měsíčně (ČT24, 2022).

Příčiny nedostupného bydlení v Praze jsou především dlouhodobě nedostatečná nabídka, kterou způsobila absence dohody v území, složitý povolovací proces a málo bytů v „netržním režimu“. Tento pojem lze chápat jako městskou výstavbu, výstavbu v „mimotržním režimu“ a údržbu městského bytového fondu. Další velkou příčinou je stále

rostoucí poptávka, do které lze zahrnout větší potřeba bytové plochy a zvýšený investiční tlak (Konference EFPA, 2022).

Obrázek 6: Vývoj obyvatel ve středočeském regionu



Zdroj: Konference EFPA, 2022

Ve Středočeském kraji má být podle predikce EFPA nárůst až 600 tisíc obyvatel do roku 2050. Magistrát o tom, kde budou tito lidé žít rozhoduje skrze územní plánování a dohodu v území. Bytová plocha na osobu byla v roce 2012 v Praze 32,15 m². V roce 2020 to bylo 34 m² což je 38 % jednočlenných domácností. V porovnání s Mnichovem je to podstatně méně. V roce 2020 byla bytová plocha na osobu 39,6 m². což bylo celkem 54 % jednočlenných domácností. Pokud by se Praha chtěla přiblížit na plošný standard Mnichova znamenalo by to dostavět 70 tisíc bytů (EFPA, 2022).

Před volbami 2014 téma bydlení předvolební program pirátské strany neobsahoval. Po volbách v roce 2018 získala pirátská strana v Praze post primátora. Podle slov pražského exradního pro bydlení Adama Zábranského byl zlom v oblasti bydlení pro pirátskou stranu až na konci volebního období, kdy začala bytová krize rezonovat ve společnosti. Praha nemá startovací byty a co se městských částí týká, tak jejich podíl nepřesahuje 0,5 % bytového fondu. Podle exradního by nové vedení mělo získat možnost část bytů obsazovat dle vlastního uvážení. Lokality, ve kterých město nebude mít v úmyslu dále zvyšovat podíl bytů pronajímaných ze sociálních důvodů, by mohly být ve prospěch mladším ročníkům (Gibas a kol. 2022).

Ke kvalitnímu bydlení patří také dostupné služby, školy, školky, zdravotnické zařízení, parky, hřiště nebo moderního pouličního osvětlení. Praha problém nedostatku již zmíněných řešila individuálními smlouvami s developery, kteří realizaci občanské

vybavenosti řešili v rámci svých rezidenčních projektů. Na začátku roku 2022 Praha zvolila systémovější řešení a to Směrnice, kterými se vyjednávání o kontribucích řídí. Jedná se o jednotnou metodiku spoluúčasti investorů. Celý proces je sice transparentnější a jednodušší, ale z hlediska práva představuje problém. Systémově je metodika nastavena správně. Tento plošný závazek vůči investorům je ale určitá forma daně, jejíž výběr městu dle zákona nepřísluší. Řešením je implementace rozpočtového určení daní, které by lépe reflektovalo rozvojový potenciál Prahy (Prokop, 2022).

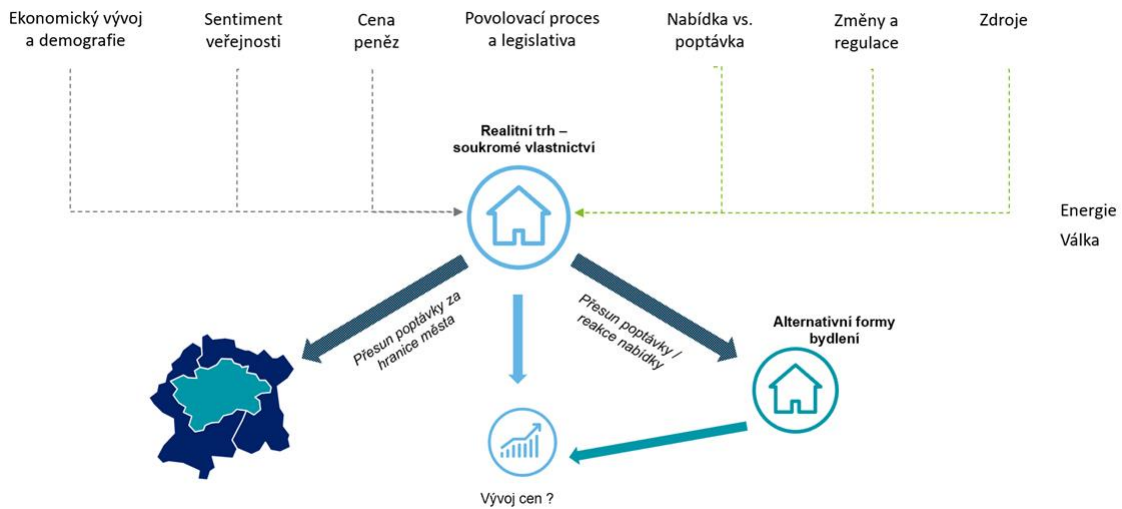
2.2.1 Stav a vývoj rezidenčního trhu v Praze

Generace Z si v posledních letech klade otázku ohledně vlastnického bydlení stále častěji. V ČR se v roce 2023 stále větší počet obyvatel potýká s obtížemi při zajištění kvalitního a odpovídajícího bydlení. Přitom jedním ze základních úkolů každého jedince je zabezpečení adekvátního bydlení.

Stát by měl být při zajišťování této základní potřeby nápomocen. V současnosti roste zájem v ČR o alternativní formy bydlení, jako je družstevní bydlení. V posledních letech vzrostl také zájem o nájemní bydlení, který byl umocněn přílivem uprchlíků z Ukrajiny. Vysoký podíl vlastnického bydlení v ČR by měl být vnímán jako určitá výhoda, kterou by si měla společnost udržet. V západních zemích je preference nájemního bydlení běžná. Otázka možného odklonu od vlastnického bydlení k bydlení nájemního je tedy na místě (Institut pro politiku a společnost, 2023).

Mezi klíčové síly ovlivňující dlouhodobě realitní trhy patří globalizace a digitalizace, ochrana životního prostředí, demografie a urbanizace. Mezi faktory ovlivňující vývoj trhu a ceny patří ekonomický vývoj a demografie, sentiment veřejnosti, cena peněz, povolovací procesy a legislativa, nabídka vs. poptávka, změny a regulace a zdroje.

Obrázek 7: Faktory ovlivňující vývoj trhu a ceny



Zdroj: EFPA, 2022

Rezidenční trh nemovitostí je podmíněn trhem práce. Nájemní trh je podmíněn současným stavem a vlastnický trh i budoucími vyhlídkami (Deloitte, 2022).

Růstem HDP na obyvatele je omezená nabídka, která naráží na sílící poptávku. Fundamentálně nazváno bohatnutí ČR umožňuje konvergenci Česka k bohatším zemím EU, což je přeneseně důsledkem růstu cen nemovitostí.

Konvergence a omezená nabídka jsou faktory, které z dlouhodobého hlediska zvyšují ceny nemovitostí na trhu. ČNB tvrdí, že nemovitosti jsou nadhodnoceny až o 40 %. Podle Kovandy to může být až o 45 %. ČNB totiž ovlivňuje svými výroky psychologii trhu a při zveřejnění různých odhadů ve většině případů nepředpokládá nejpesimističtější scénář. Realitní bublina, která je zde vytvořená měla být propíchnuta nezaměstnaností v době pandemie. To se ale nestalo. Státním dluhem se bublina přehlušila (Kovanda, Vize pražského bydlení 2033, 2022).

Z dubna tohoto roku se začínají objevovat reakce na předešlé negativní podmínky. Přetrvával meziroční pokles poptávky v absolutně prodaných bytech, ale vlivem snížení počtu bytů vrácených do prodeje rozdílový prodej vzrostl. Cena za m² v novějších projektech stagnuje až mírně klesá na 151 686 Kč/ m². Nabídka nových bytů je silně podprůměrná. Pouze 459 nových bytů bylo postaveno v nových projektech, což je 35 % dlouhodobého průměru posledních měsíců a 42 % loňské nabídky. Měsíce březen a duben bývají nejsilnějšími měsíci, co se nových nabídek týče.

Letos je tato nabídka nejnižší od roku 2014. Ve srovnání s nabídkou nových bytů v lednu a únoru 2023 průměrná plocha vzrostla o 6 %, průměrná cena vzrostla o 5 % a cena plochy bytu klesla o 1 %. Poptávka vzrostla o 45 % a dosáhla jen necelých 90 % loňské absolutní poptávky za stejné období. V tržbách bylo meziročně dosaženo poklesu objemu na 89 % u

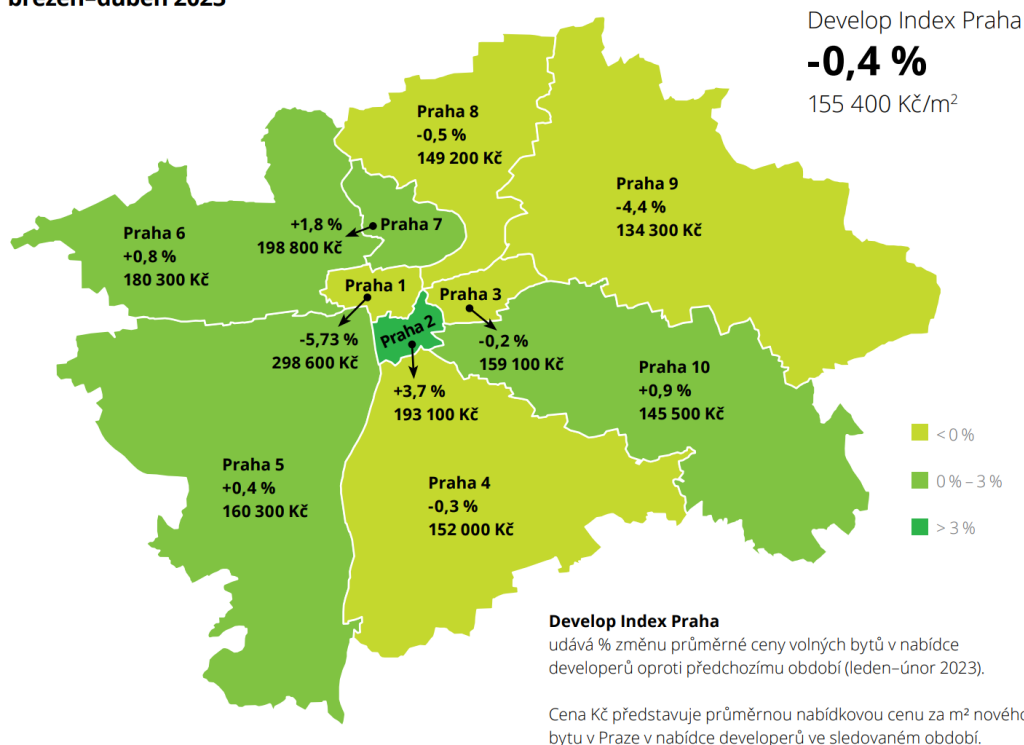
absolutně prodaných bytů. Nabídka volných bytů stagnovala až poklesla o necelé 1 %. Pokles za sledované dva měsíce se rovnal 51 bytům. V meziročním srovnání je nabídka vyšší o 2 360 volných bytů. Developeři spíše zlevňovali. Zdraženo bylo 7,8 % jednotek na trhu o celkovou částku 165 mil. Kč. Zlevněno bylo 8,9 % jednotek v hodnotě 411 mil. Kč. Nárůst oproti minulému období o 167 % (Cenová mapa, 2023).

Obrázek 8: Nabídkové ceny nových bytů v Praze

Deloitte Develop Index

Nabídkové ceny nových bytů v Praze

březen–duben 2023



Zdroj: Deloitte

V letech 2022-2023 se trh s bydlením v ČR téměř zastavil. Podle České bankovní asociace celkový propad aktivit na hypotečním trhu za celý minulý rok dosáhl 64 % a meziroční propad objemu poskytnutých hypotečních úvěrů byl v roce 2022 ve výši 82 %. Podle nejnovějších informací činil pokles v dubnu 2023 dalších 40 %. Tento neustávající trend propadu na hypotečním trhu je konspekt více vlivů. Jde např. o obavy ze ztráty zaměstnání, invaze na Ukrajině, COVID-19 nebo inflace.

Za primární determinanty zřetelného poklesu aktivity na hypotečním trhu je docela možné považovat vývoj cen nemovitostí na jedné straně a na té druhé pokles dostupnosti hypotečního financování. Vývoj cen nemovitostí se v prvním kvartále roku 2023 poprvé snížil od roku 2014. I přes určitý pokles byl průměrný index nabídkových cen bytů v tomto kvartále na úrovni 220,5. V ČR je v samotné Praze index ve výši 234,4. Jedná se o značný

nárůst ve srovnání s rokem 2010, kdy byla hodnota indexu 100. I přestože se v tomto období výrazně zvyšovaly mzdy, tak jejich tempo růstu nedostačovalo cenám nemovitostí. Podíl indexu nabídkových cen bytů v porovnání s průměrnou mzdou od roku 2012 stále stoupá. V minulém roce se jednalo o velmi dynamický růst (Institut pro politiku a společnost, 2023).

Obrázek 9: Ceny bytů v relaci k průměrné mzdě (2015=100)



Zdroj: Institut pro politiku a společnost

Z dostupných čísel o výstavbě nových bytů lze predikovat, že k markantnímu poklesu cen nemovitostí nedojde ani v budoucnu. Dle dat Českého statistického úřadu vyplývá, že stavební úřady v prosinci 2022 vydaly meziročně o 15,6 % méně stavebních povolení a počet zahájených staveb bytů se snížil o 22 %.

Počet vydaných stavebních povolení je tedy ukazatelem počtu nových bytů na trhu, které budou v budoucnu k dispozici. Vzhledem k tomu, že se dnes nestaví v budoucnu bude k dispozici nových dostupných bytových jednotek na trhu málo a budou drahé (ČSÚ, 2023).

2.2.2 Bytový fond ČR a hlavního města Prahy

Lze tedy hovořit o správě bytového fondu s péčí řádného hospodáře. Obec by měla zároveň vytvářet vlastní bytovou politiku, která koresponduje s aktuálními potřebami občanů dané obce či potřebám aktuálních trendů. Bohužel majoritní část radnic se spokojí s pouhou správou a bytový fond v tom lepším scénáři pouze udržují. Bytová politika by měla mít větší přesah dlouhodobých cílů než jen vlastní hospodaření.

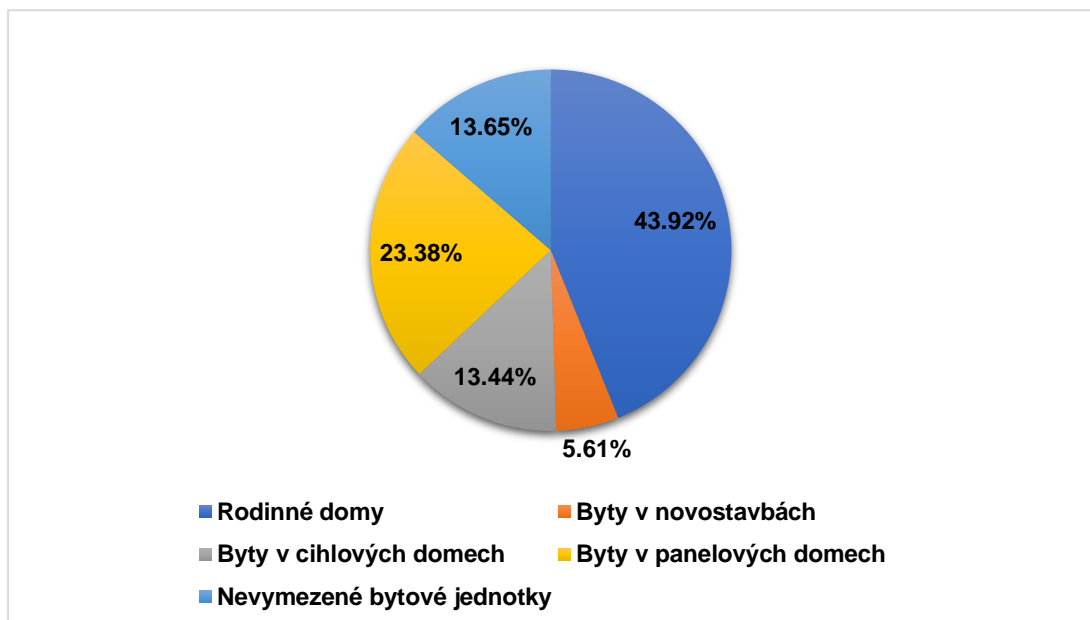
Bytový fond lze využívat také jako nástroj k řešení jednotlivých sociálních problémů spojených se stářím, mládím, tělesným a duševním hendikepem nebo chudobou. S bytovou politikou je velmi úzce propojené vlastní hospodaření s bytovým fondem.

Porevoluční politika zapříčinila ztenčení počtu bytů ve vlastnictví obcí, což zásadním způsobem ovlivňuje možnosti obcí naplňovat zákonem vymezené cíle. Obce by proto měly řádně hospodařit se svými bytovými fondy a snažit se je obnovit (Člověk v tísní, 2021).

V ČR se v tuhle chvíli pronajímá zhruba 223 tisíc investičních bytů, které jsou vlastněny 71 tisíci lidmi. Jedná se tedy o desetinu všech bytů. Nejvíce je těchto bytů v Praze a ve Středočeském kraji. U investičních bytů se jedná spíše o kvalifikovaný odhad. Analýza je zaměřená na fyzické osoby, které vlastní při nejmenším tři bytové jednotky. Předpokládá se, že alespoň v jedné bytové jednotce bydlí. Zbývá tedy 115 tisíc bytů. Majitelé domů dle analýzy pronajímají 46 tisíc bytů. Více než tři byty v ČR vlastní zhruba 35 tisíc lidí, z toho 1200 lidí vlastní více než deset bytů. Dle analytiků nabízejí byty k pronájmu lidé ze střední třídy, kteří si z velké části pořídili na hypotéku (e15, 2023).

Důvodem tohoto rozhodnutí je forma přivýdělku, zázemí pro děti nebo opatření na důchod. Majitelem takových bytových jednotek je většinou středoškolsky nebo vysokoškolsky vzdělaný, z většího města a starší 45 let. Většina vlastníků bydlí ve stejném městě, v jakém byt pronajímá. Dle katastru nemovitostí je v ČR na trhu zhruba 4,4 milionu jednotek určených k bydlení. „Museli bychom postavit milion nájemních bytů, aby nájemní bydlení převážilo nad tím vlastnickým“ řekl Roček. Developeři se v současnosti snaží přizpůsobit poptávce po nájemním bydlení. Doposud se totiž věnovali výstavbě převážně bytům určeným k prodeji (e15, 2023).

Obrázek 10: Bytový fond ČR



Zdroj: e15, Vlastní zpracování

Dle Sčítání 2021 počet obydlených bytů na území Česka byl 4 480 139. Počet se např. oproti roku 2011 zvedl o 375 504 tedy o 9,1 %. Nejvyšší počet obydlených bytů mělo podle Sčítání 2021 hlavní město Praha, kde bylo napočítáno skoro 630 tisíc. Na druhém místě byl

Středočeský kraj s 560 tisíci byty a na třetím místě kraj Moravskoslezský s více než 500 tisíci byty. Nejnižší počet obydlených bytů se vyskytoval v Karlovarském kraji, kde jich bylo bez mála 130 tisíc (CZSO, 2021).

Praha by měla budovat bytový fond z důvodu vytváření sociální role, kdy určitým sociálním skupinám bude schopna poskytnout ubytování po určitou dobu. Bytový fond v Praze by měl být efektivně zřízený, ale nemělo by ho město stavět vlastními silami. Varianta je také skupovat podíly soukromých vlastníků na domech, kde již podílové vlastnictví existuje (Fišer, Víze pražského bydlení 2033, 2022).

2.3 Dostupné formy bydlení pro mladé lidi v EU

Základním cílem bytové politiky je dosažení stavu, kdy bude možné zajistit dostupné bydlení pro občany ať už ve formě vlastnického bydlení, nájemního či družstevního bydlení. Přirozeně, že takového stavu je nutno dosáhnout také za rovnováhy mezi ekonomickou efektivností a sociální spravedlností.

Platí také, že každý stát nese konečnou odpovědnost za tyto závazky, a proto nutně musí vycházet ze svých historicky vzniklých podmínek. Proto také některé státy zvolily odlišné způsoby realizace práva na bydlení, jak je vyjádřeno ve Všeobecné deklaraci lidských práv a dalších mezinárodních úmluvách. Některé státy se zavázaly podporovat výstavbu a dotovat část celkové bytové produkce na pomoc vybraným skupinám obyvatelstva, zatímco jiné státy zvolily komplexnější přístup k problematice bytové politiky, který zahrnuje různé příspěvky na celkový program bydlení (Kieffer, 1993).

V 90. letech došlo v Evropě k význačným změnám od druhé světové války. Jednalo se především o dramatický proces, který vedl k přechodu zemí střední a východní Evropy z centrálně plánovaných ekonomik na tržní ekonomiky. V tomto období proběhla řada setkání pod záštitou Evropských městských sídel zaměřených na změny v bytové politice vyplývající ze změny dosavadního ekonomického systému.

V průběhu podrobných diskusí byl dosažen také konsensus na obecných východiscích a hlavních zásadách bytové politiky v zemích Evropského společenství. Tyto debaty měly kompetentním osobám s rozhodovací pravomocí pomoci umožnit získat přehled o uvažování v bytové problematice a zajistit návrh na realizaci bytové politiky v zemích Evropského společenství v kolektivním dokumentu (Kieffer, 1993).

Ivan Příkryl (2021) je přesvědčen, že situace v bytové politice vyžaduje změnu přístupu jak státní správy, ministerstev a vlády, tak i reflexi nových možností, které v zahraničí přinášejí nové technologie a inovace. Jedná se o plně konformní nástroje, které neoslabují svobodný trh, ale mají pozitivní dopad na rozšíření nabídky cenově dostupného bydlení.

Prostřednictvím kvantitativní makroanalýzy 14 evropských zemí s využitím datasetu EU-SILC studie zkoumá, do jaké míry hraje polozávislé bydlení (ať už se jedná o společné

bydlení rodičů, nebo sdílené bydlení) roli v období přechodu do dospělosti, jak se liší napříč Evropou a do jaké míry mohou faktory režimu sociální péče a systému bydlení ex-postovat rozdíly mezi jednotlivými zeměmi. Jedná se o spojení čtyř důležitých ohnisek, které byly předmětem předchozích výzkumů, ale nebyla jasně začleněna do porozumění trajektoriím bydlení mladších dospělých:

- rostoucí diverzifikace a složitost přechodů v dospělosti
- zprostředkovatelské/polozávislé bydlení
- režimy sociálního zabezpečení
- systémy bydlení

Prostřednictvím těchto dimenzí výzkum zkoumá roli polozávislého bydlení v rámci procesů stále složitějších přechodů do dospělosti a to, jak je tato role zásadně zprostředkována kontextem sociálního režimu a systému bydlení. Ačkoli mají vliv i krátkodobější sociokulturní a ekonomické trendy, lze říci, že tyto významné mezifáze v kariéře bydlení a role polosamostatného bydlení jsou zásadně utvářeny kontextem systému bydlení a režimu sociálního zabezpečení (Arundel, 2017).

Podle Rasnača a spol. 2021 jsou nejprve identifikovány klíčové složky nedostatečného bydlení v EU a představují vícerozměrnost pojmů jakou je inkluзивita, udržitelnost a dostupnost v oblasti bydlení. Dále bádají po potřebách společných a koordinovaných opatření EU v oblasti sociálního bydlení, neboť základní příčiny těchto problémů jsou společné napříč státy. EU sice nemá přímou legislativní pravomoc v otázkách bydlení, ale přesto může otázku bydlení ovlivňovat jinými prostředky a institucemi.

Dále autoři provádějí analýzu napříč evropskými zeměmi a regiony, kterou tvoří Španělsko, Nizozemsko, Spojené království (především Anglie), Slovensko, Rakousko, Lotyšsko a pobaltské země. V těchto případových studiích autoři rozebírají nejdůležitější instituce, systémy a politiky, které regulují dostupné bydlení na národní, regionální a obecní úrovni. Nakonec podávají přehled výzev v oblasti bydlení a možných řešení na evropské úrovni s cílem zajistit přístup k udržitelnému, inkluzivnímu a cenově dostupnému bydlení (Ticháková, 2021).

Z nejnovějšího průzkumu Eurobarometru je více než zřejmé, že bydlení je pro mladé lidi v Evropě v současnosti značným problémem. Například v Německu, Spojeném království, Nizozemsku, Česku, Slovensku, Irsku, Litvě, Slovensku, Lucembursku a na Kypru více než 20 % osob ve věku 25-34 let uvedlo, že "bydlení" je jedním ze dvou hlavních problémů, kterým ve svém životě osobně čelí. V případě Irska a Lucemburska jej za hlavní problém označilo 45 % respondentů. Problém bydlení uvádí 24 % respondentů v Lucembursku, kde je na druhém místě, 20 % v Irsku, kde je na třetím místě. V Nizozemsku uvádí problematiku bydlení 15 % obyvatel, společně na třetím místě se vzdělávacím systémem. Nejméně se o tomto problému zmiňují v Řecku (1 %) a v Itálii (1 %) (Eurobarometr, 2021).

V roce 2015 byly na summitu OSN k udržitelnému rozvoji schváleny cíle v „Agendě 2030“ v tématu bydlení. Agenda obsahuje 17 cílů. Cíl číslo 11 se přímo týká měst a bydlení. Jeden z nejdůležitějších podcílů je závazkem státu: „Do roku 2030 zajistit všem přístup k odpovídajícímu, bezpečnému a cenově dostupnému bydlení a základním službám a zlepšit podmínky ve slumech“. V roce 2016 se v Ekvádoru konala třetí celosvětová konference OSN k tématu bydlení a udržitelnému rozvoji. Na této konferenci byla schválena „Nová agenda pro města“, která obsahuje vize a cíle na příštích 20 let. Tato koncepce je zároveň jedním z programových dokumentů pro plnění cílů udržitelného rozvoje obsažených v „Agendě 2030“ (MŽP, 2017).

Ministerstvo pro místní rozvoj je věcný gestor agend bydlení a rozvoje měst. Zaručuje naplňování její implementace v rámci dvě kompetence, a to ve spolupráci s ostatními resorty, Radou vlády pro udržitelný rozvoj, Úřadem vlády a dalšími příslušnými účastníky. Lze tedy říci, že v tématu bydlení je ČR zavázána plnit existující mezinárodní dohody. Tyto závazky jsou posléze interpretovány příslušnými mezinárodními orgány, např. Evropským soudem pro lidská práva, Evropským výborem pro sociální práva a Výborem pro hospodářská, sociální a kulturní práva (Koncepce bydlení České republiky 2021+, 2021).

Podle Borise Cournéde z ekonomického oddělení OECD a Marissy Plouin z ředitelství OECD pro zaměstnanost, práci a sociálních věcí se mnoho mladých lidí, kteří byli těžce zasaženi ekonomickými a sociálními dopady pandemie COVID-19, se stále intenzivněji snaží najít kvalitní a cenově dostupné vlastní bydlení. V posledních desetiletích se v mnoha zemích OECD růst reálných nájmu a cen domů zvyšoval. Mladí lidé čelí řadě společných problémů, přestože se trhy s bydlením v jednotlivých zemích OECD se značně může lišit. Ve většině zemí OECD žije více než polovina mladých lidí ve věku okolo dvaceti let se svými rodiči. Tento podíl dosahuje přibližně tří čtvrtin mladých dospělých v Koreji, Řecku a Itálii.

S využitím mikrosimulačního modelu byl zobrazen rozdíl mezi českým prostředím a západoevropskými zeměmi v mezigeneračních transferech. V ČR ovlivňují stabilizaci majetkových nerovností. V západoevropských zemích spíše potvrzují stávající a nové nerovnosti. Důvodem zapříčiněné nerovnosti je štedrá politika státu a obcí na bázi privatizace bytového fondu, dlouhodobě vysoká podpora vlastnického bydlení v porovnání s nájemním, vlídný ekonomický vývoj v posledních letech, politika levných peněz, nedostatek investičních alternativ srovnatelných s investicemi do bytů pro běžné domácnosti.

Přerušení toků mezigeneračních transferů v budoucnu může způsobit reforma důchodového systému, která by mohla vést k tomu, že senioři budou muset podstatnou část jimi vlastněného majetku vyčerpat za účelem udržení slušné životní úrovně. To může zapříčinit hlubší majetkové nerovnosti v porovnání s dnešní situací (Gibas a kol., 2022).

V ČR je fenoménem vzít si hypotéku na vlastní bydlení a desítky let ji splácet. Hlavní myšlenkou je bydlet ve vlastním a zajistit tak rodinu a spokojené stáří. Podle statistiky Eurostatu vlastní bydlení výrazně převládá před nájemním bydlením v těch nejchudších

zemích EU. Oproti bohatším zemím, kde bydlení v nájmu je osvobozující cestou, protože se vlastním bydlením člověk finančně nezatíží.

Největší počet obyvatel, kteří bydlí ve vlastních domech a bytech je v druhé nejchudší zemi EU, kterou je Rumunsko. Formou nájmu tam funguje 3,1 % obyvatelstva. Na druhé příčce je s 92 % s vlastním bydlením Slovensko. V Chorvatsku, které je na třetím postu s 91 % vlastního bydlení statistiku zkresluje vysoký počet domů určených pro turisty. V ČR bydlí ve vlastním 79 % Čechů. Naopak největší podíl nájemního bydlení lze najít v zemích EU jako je: Lucembursko, Švédsko, Francie, Německo, Rakousko a Dánsko. V Německu je podíl nájemních bytů nejvyšší. Ve vlastním žije pouze 50,4 % (Deník, 2022).

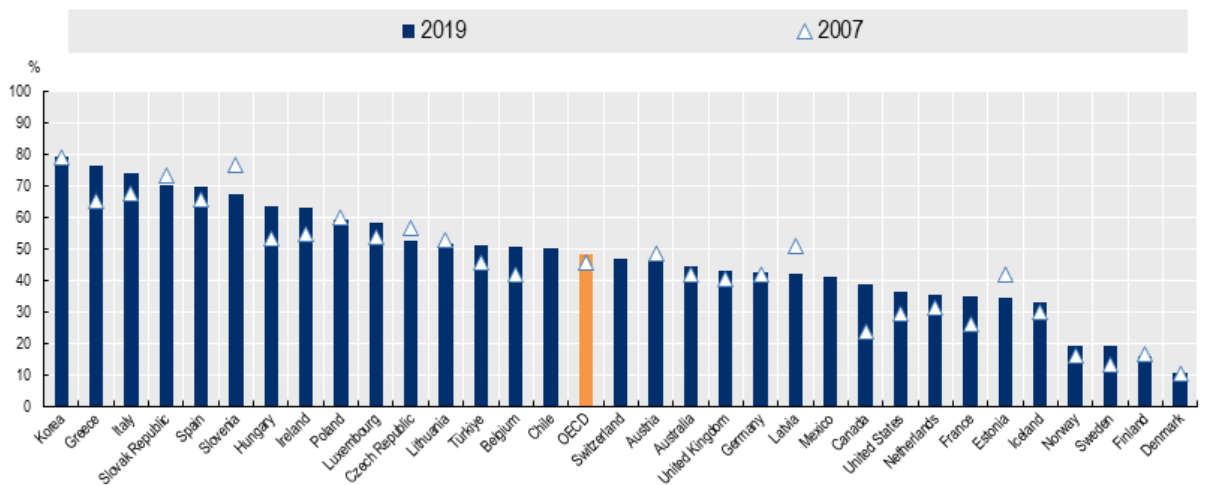
Zavedením nových technologií a zefektivněním dílčích částí výstavby je možné dosáhnout nižších cen bytových projektů. Především zvýšení efektivity ve stavebnictví. Nedílnou součástí je aktivnější přístup státu, měst a obcí. Čím méně aktivní bude stát a samospráva na úrovni nastavení systému podpory a výstavby dostupného bydlení, tím vyšší prostředky budou muset vynaložit v rámci podpor a dotací. Veřejný sektor by se měl více angažovat v roli stavebníka na vhodných veřejných pozemcích v intravilánu hlavního města Prahy budovat vlastní bytový fond s regulovaným nájemným a nízkou spotřebou energie (Prokop, 2022).

Vzhledem k nárůstu cen energií se v posledních měsících intenzivně řeší také otázka energetické náročnosti budov. Dne 15. prosince 2021 přijala Evropská komise v rámci tzv. balíčku „Fit for 55“ legislativní návrh na revizi směrnice o energetické náročnosti budov. Každý stát bude mít povinnost snížit energetickou náročnost budov do roku 2033 na třídu D.

V posledních měsících začínají být oblíbené fotovoltaické elektrárny na střeších domů. Praha by měla usilovat o co nejširší využití chytrých měřáků přímo v bytech. Z analýzy, kterou si vytvořila Praha 8 vyplývá, že většina škol a školek je vytápěna zdroji od Pražské teplárenské, což je nejdražší způsob vytápění. Dalším trendem rozvoje městské energetiky je výstavba elektro nabíjecích stanic na sloupech veřejného osvětlení. „Úlohou moderních technologií a měření je i hledání řešení, zda stávající zdroje inovovat nebo vyměnit, aby se zlepšila spotřeba a snížila ekonomická náročnost“ Michal Fišer zastupitel Prahy 8.

Dalším aspektem je také energetická náročnost, která se rozlišuje na tři třídy: A (mimořádně úsporná), B (velmi úsporná) a C (úsporná). Byty v rodinných domech jsou méně energeticky úsporné. Z dlouhodobého hlediska u nich ale dochází k poměrně prudkému snižování energetické náročnosti. U bytů v rodinných domech postavených v roce 2010 převládala s 65 % kategorie C. V současnosti je s 68 % nejčastější kategorie B. V poslední kategorii C bylo postaveno 24 % bytů v rodinných domech a 9 % splňuje nejpřísnější podmínky kategorie A. U bytů v bytových domech je převládající třída B a to s 81 %. Ve třídě A jsou pouze 4 %. Od roku 2023 jsou pravidla pro stavby přísnější. Lze tedy očekávat nárůst mimořádně úsporných staveb (Státní energetická inspekce).

Obrázek 11: Podíl mladých lidí (20 až 29 let) žijících se svými rodiči v porovnání s roky 2007 a 2019



Zdroj: OECD

Nejsnadněji na bydlení dosáhnou Irové, kteří na průměrný nový byt o rozloze 70 metrů čtverečních vynaloží 3,1 ročního platu. V Srbsku je to 15,2 platu. V ČR je to 15 ročních platů. V letech 2017-2019 byla dostupnost bydlení v ČR nejhorší. Vyplývá to ze studie poradenské společnosti Deloitte (2023).

Za Srbskem a Českem následuje Slovensko, Rakousko a Izrael. Po Irsku je to nejméně v Belgii, Portugalsku a Bulharsku. Nejdražší byty jsou v Rakousku a nejlevnější potom v Bulharsku. Ve světových metropolích jsou nejdražší byty v Paříži (e15, 2021).

Mnohem menší počet mladých domácností vlastní své domovy než starší skupina lidí. Je to především z důvodu nižších příjmů a vyšší pravděpodobnosti zaměstnání v nestabilním nebo neformálním prostředí. Mladé domácnosti jsou závislé na nutnosti vzít si úvěr na první vlastní bydlení. Finanční deregulace v 80. a 90. letech 20. století zpočátku usnadňovala přístup na hypoteční trh mladým domácnostem, postupem času se tyto vlivy trvale promítaly do vyšších cen nemovitostí (OECD, 2021).

Více mladých častěji žije v méně kvalitním bydlení. V Evropské unii (dále jen EU) od roku 2019 žije 26 % mladých lidí ve věkové skupině 15 – 29 let v přeplněných bytech v porovnání se 17 % obecné populace (Eurostat, 2020).

Trh s nájemním bydlením, konkrétně nájemné v zemích OECD již před pandemií rychle stoupalo. Sociální bydlení se stalo vzácnějším na mnoha místech, což nepomáhá situaci nedostupného bydlení pro mladé. V několika zemích je sociální bydlení důležitým zdroje

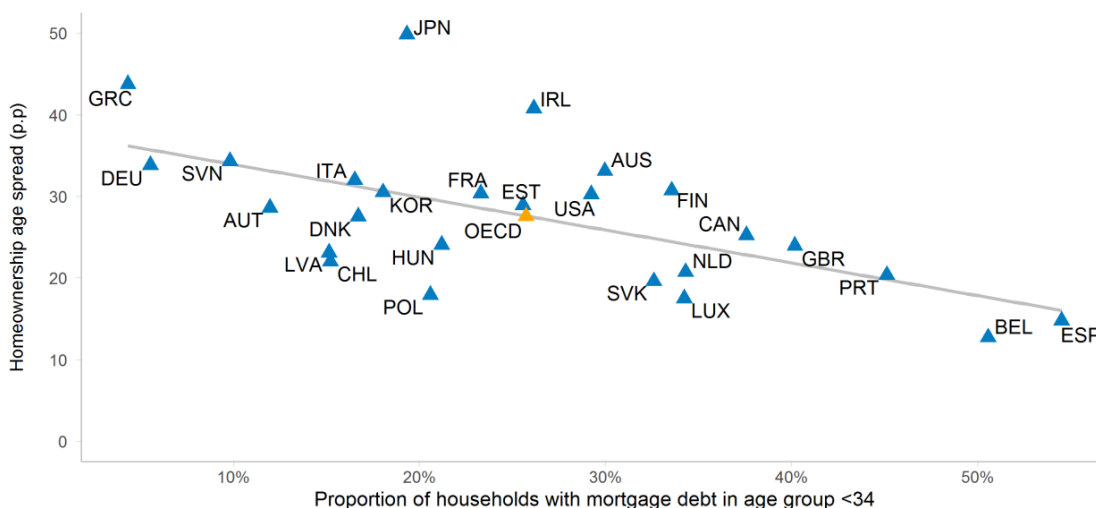
dostupnosti. Týká se Finska, Francie, Irska a Spojeného království, jde je sociální bydlení domovem více než 15 % mladých lidí.

V ostatních zemích je sociální bydlení nedostatkem a to okolo 7 % celkového bytového fondu v rámci OECD s velkými rozdíly mezi zeměmi. Nájemní bydlení poskytuje určitou flexibilitu oproti vlastnímu bydlení. Z výzkumů plyne, že volba nájemního bydlení je spíše z důvodu finančního omezení a obtížemi při koupi bytu. Mladí lidé uvádějí dostupnost bydlení jeden jako z nejhlavnějších problémů než kterákoliv jiná věková skupina (OECD, 2021).

Přestože je obtížné získat údaje, v některých zemích je bezdomovectví mládeže na vzestupu. Zhruba 3 z 10 bezdomovců byli mladí dospělí v Austrálii (2016), Nizozemsku (2018), Dánsku (2019) a Kostarice (2020). Mezi zeměmi, pro které jsou údaje k dispozici v průběhu času, se bezdomovectví mládeže mezi lety 2010 a 2018 více než zdvojnásobilo v Nizozemsku a mezi lety 2006 a 2018 vzrostlo o 30 % na Novém Zélandu a mezi lety 2011 a 2016 o 20 % v Austrálii (OECD, 2021; OECD, 2020).

Přijetí doporučení OECD o vytváření lepších příležitostí pro mladé lidi na zasedání Rady OECD na ministerské úrovni odráží zvýšené povědomí o nutnosti řešit dlouhodobé problémy, kterým mladí lidé čelí. Doporučení obsahuje výzvu k „zajištění dostupného, dostupného a kvalitního bydlení pro všechny mladé lidi a jejich závislé osoby prostřednictvím úzké spolupráce všech úrovní vlády a zapojení občanské společnosti a soukromého sektoru“ (OECD, 2021).

Obrázek 12: Přístup k hypotečním úvěrům v zemích EU



Zdroj: OECD 2021

2.3.1 Návaznost na národní strategické dokumenty

V rámci ČR v oblasti bydlení rozdělujeme rozhodovací úrovně na Parlament, Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení. Poslanecká sněmovna má zásadní roli v oblasti bydlení z pohledu schvalování a návrhů zákonů. Ministerstvo pro místní rozvoj má bydlení jako celek ve své kompetenci a je zodpovědné za celkové bydlení, regionální politiku, stavební a územní řád. Státní fond má za cíl realizaci bytové politiky. Cílem zřízení tohoto fondu byla podpora výstavby nájemního bydlení a modernizace panelových domů (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022).

Veškeré segmenty nabídky by měly mít uspokojivou úpravu pro užití bytů, pravidla pro nájemní bydlení, pro společenství vlastníků či družstva, právní úprava levnějšího dostupného bydlení bránící spekulaci a zneužití. Kompetenční zákon určuje odpovědnost a kompetenci ústředních orgánů státní správy (Zákony pro lidi, 2023).

Dle tohoto zákona je ministerstvo práce a sociálních věcí spoluodpovědné pro oblast sociálního bydlení, kterou sociální péče vyžaduje. Ministerstvo spravedlnosti (dále už jen MSp) nemá dle kompetenčního zákona žádnou odpovědnost v oblasti bytové politiky. MSp bylo pověřeno vládou a stalo se gestorem nové úpravy civilního práva neboli v rámci kompetence dle § 11 odst. 1 jako orgán státní správy pro soudy a státní zastupitelství uchopilo pravomoci, které jsou s oblastí bydlení úzce spojeny. Jedná se např. o úpravu bytového spoluvlastnictví nebo úpravu družstev v korporátním právu.

Ministerstvo vnitra je v roli koordinátora v oblasti organizace o výkonu veřejné správy. Definuje postavení a kompetence obcí. Ministerstvo financí z hlediska zákonů nemá vyhrazenou kompetenci v oblasti bydlení. Zasahovat může ale v oblasti určování cen. Ministerstvo pro místní rozvoj má kompetence v oblasti regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního bytového fondu, pronájem bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu. Koordinuje činnost ministerstev a dalších ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a koordinuje financování veškerých těchto činností (MMR, 2023).

Vzhledem k funkčnosti kompetenčního zákona by bylo vhodné vytvořit pracovní skupinu nebo jakési grémium v čele s ministrem pro místní rozvoj do kterého by byli přizváni všechna ministerstva, která se podílejí na kompetencích v oblasti bydlení. Součástí této skupiny by měli být představitelé odborných spolků, svazů a sdružení (Přikryl, 2021).

Národní koncepce realizace politiky soudržnosti po roce 2020 určuje nejdůležitější oblasti financování politiky a definuje priority ČR ve vztahu k novému programovému období EU. Tato koncepce slouží pro zpracování Dohody o partnerství i pro zpracování operačních programů v programovém období 2021-2027. V tomto materiálu je znázorněna jedna ze slabých stránek ČR, což jsou nedostatečné kapacity sociálního bydlení, bytových domů a nebytových prostor pro potřeby sociálního bydlení a pořízení nezbytného základního vybavení (Národní koncepce realizace politiky soudržnosti v ČR po roce 2020, 2018).

Jeden ze strategických dokumentů pro programové období 2021-2027 je dohoda o partnerství, která obsahuje základní cíle a parametry využívání fondů EU. V oblasti bydlení lze využít Evropský fond pro regionální rozvoj, Evropský sociální fond plus a Fond soudržnosti. Na základě této dohody lze konstatovat, že míra chudoby je nízká, ale roste osobní

zadlužení některých skupin obyvatel a míra bezdomovectví. Nedostatek cenově dostupného a kvalitního či sociálního bydlení vyjadřuje dlouhodobý problém, který destabilizuje nejen znevýhodněné osoby, ale i osoby ve standardní příjmové hladině (Dotace EU, 2023).

V koncepci sociálního bydlení ČR 2015-2025 je vymezen směr budování systému sociálního bydlení pro osoby v bytové nouzi. V tomto materiálu jsou obsažena koncepční strategická východiska pro řešení situace rostoucího počtu těchto osob. Řešení sociálního bydlení by mělo navazovat na současný systém intervencí ze strany státu, krajů a obcí v oblasti bydlení, sociálních služeb a sociálních dávek (MPSV, 2021).

Strategický rámec ČR 2030 je rozvojový dokument. Jedním z hlavních bodů je snižování míry regionálních nerovností, protože se ČR potýká s výraznými sociálními, ekonomickými a územními disparitami v jednotlivých regionech. Jednou z možností ke splnění tohoto cíle je podpora různorodých forem bydlení, především dostupného nájemního bydlení pro veškeré segmenty společnosti (Strategický rámec ČR 2030, 2017).

Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ určuje hlavní cíle regionálního rozvoje a formuluje hlavní úmysl regionální politiky státu v období 2021-2027. Z této strategie také vyplývá záměr rozvoje krajů. Jsou zde stanoveny akční plány, podle kterých jsou naplňovány hlavní cíle. Nástroje se úzce protínají s politikou bydlení především v oblastech, kde je nezbytné zastavit úbytek obyvatel b hospodářsky slabých a strukturálně postižených regionech, v oblastech s územně rozdílnou intenzitou bytové výstavby a s ní spojená migrační atraktivita regionů.

Územně plánovací dokumenty koordinují územní podmínky pro realizaci cílů politiky bydlení, a to od celostátního měřítko až po lokální úroveň. S koncepcí bydlení úzce souvisí i politika architektury a stavební kultura. Zajišťuje mimochodem i kvalitní a dostupný veřejný prostor, dostupnou veřejnou infrastrukturu, přiměřený a udržitelný rozvoj sídel včetně obytných území a dostupného vnitřního prostoru obytných budov (Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, 2019).

Dalším strategickým dokumentem je národní investiční plán shrnující dlouhodobé cíle ČR, a který přispívá k efektivnějšímu využití zdrojů a konkretizaci integrovaných řešení v oblasti investic. Posledním strategickým dokumentem je koncepce SMART Cities, který rozvíjí a aplikuje SMART řešení na úrovni jednotlivých skupin obyvatel, obcí a krajů. Tato koncepce zcela zásadně zvyšuje kvalitu života v urbánním i venkovském prostředí (Národní koncepce realizace politiky soudržnosti v ČR po roce 2020, 2018).

2.3.2 Stavební povolení

Dle časopisu Českého statistického úřadu bylo vydáno 90 962 stavebních povolení v hodnotě 521,4 mld Kč v ČR v roce 2021. Jedná se o nejvyšší hodnotu od roku 1999. V roce 2019 hodnota povolených staveb dosáhla 414,4 mld Kč. V meziročním srovnání se jedná o nárůst o 33,8 %.

V roce 2021 přispěla k růstu investic

nová výstavba, která byla +52,6. Hodnota nových inženýrských staveb se navýšila o 89,2 %. Hodnota bytových budov vzrostla o 41,9 %.

Hodnota nové výstavby byla téměř dvojnásobná oproti změnám dokončených staveb.

Průměrná užitná plocha nového bytu je 65 m² v bytovém domě. Meziroční nárůst stavební produkce činil v říjnu 2,5 %.

Stavební povolení zabrzdila především pandemie COVID-19. V roce 2020 vystavily stavební úřady v Česku 85 988 stavebních povolení. Souhrnná hodnota povolených staveb dosáhla 389,8 mld Kč. Meziročně tedy poklesla o 5,9 % a to především vlivem poklesu nové výstavby. V roce 2019 byly povoleny větší stavební akce především v oblasti infrastruktury. Negativní vývoj byl ovlivněn opatřeními proti šíření pandemie, která výrazně limitovala počty pracovníků na stavebních úřadech. Proces získání stavebního povolení se zkomplikoval i přes možnou komunikaci s úřady elektronicky.

V rozmezí leden až říjen 2022 stavební úřady vydaly 72 372 stavebních povolení. Meziroční pokles orientační hodnoty povolených staveb se v roce 2022 dostavil až ve 3. čtvrtletí, kdy zřetelně poklesla hodnota povolených inženýrských staveb. Příčinou bylo najmě vydání stavebního povolení na výstavbu metra trasy D v červenci 2021, což přivedilo více než trojnásobný nárůst hodnoty oproti roku 2020.

Omezená výstavba je zapříčiněná nepružnou legislativou a nedostatečně efektivním stavebním zákonem. V praxi je potřeba nespočet razítek v povolovacím stavebním řízení a vyjádření mnoha úřadů k různým procesům. Tento proces zpomaluje výstavbu, omezuje nabídku a vyvrstňuje cen nemovitostí nahoru (Kovanda, Vize pražského bydlení 2033, 2022).

3 Nástroje bytové politiky

Zbývá řada otázek, jak mladým rodinám usnadnit hledání bydlení, které odpovídá jejich potřebám. Do jaké míry například zajistit opatření na podporu hypotečních půjček jako jsou záruky, daňové úlevy, programy smluvního spoření skutečně pomáhají mladým získat vlastní bydlení. Praktická část se zabývá analýzou třech vybraných nástrojů, které by mohly uvolnit trh s bydlením. Jedná se o fungování pražské developerské společnosti, družstevní bydlení a mezigenerační hypotéky. Nástrojů je velké množství a mělo by se implikovat více nástrojů najednou pro funkčnost.

Koncepce dostupného bydlení by měla vytvářet základní principy. Stát by měl nést odpovědnost za jasnou formulaci podmínek, které občanům umožní naplnění práva na bydlení. Zároveň by zásahy státu při zavádění nové legislativy nebo vlastní iniciativě měly respektovat elementární ekonomické principy. Pokud by ekonomická přiměřenost nebyla respektována, dojde ke zvyšování nároků na státní rozpočet.

Nástroje bytové politiky jsou souborem strategií, opatření a pravidel, které vlády a místní orgány používají k regulaci bytového trhu a k zajištění dostupnosti vhodného a cenově dostupného bydlení pro občany. Nástroje mohou být různé a závisí na specifických potřebách a cílech daného státu či regionu.

Nástroje bytové politiky se rozdělují podle typu příjemců a podle formy. Do typu příjemců patří nástroje strany nabídky a nástroje strany poptávky. Podle formy se nástroje rozdělují na legislativní a finanční

V zemích se nástroje velmi odlišují. Stejně tak jsou odlišné i požadavky na úroveň potřeby bydlení. Důležité je si pro realizaci bytové politiky stanovit cíle, metody a konkrétní nástroje. Bytová politika může být ovlivněna pomocí mikroekonomických postupů za pomoci státu. Promítají se do celé ekonomiky a výrazně ovlivňují stav bydlení. Stát má možnost zasáhnout různými opatřeními, které ovlivňují bytovou politiku. Ve státech s vyspělou ekonomikou, které jsou tržně orientované fungují soukromé bytové trhy pro domácnosti se středními příjmy. Zásah státu nastává u domácností s nízkými příjmy. Vhodná volba nástrojů je zásadní (Duková, Duka, Kohoutová, 2013).

Nástrojů bytové politiky je celá řada. Níže jsem vybrala čtyři, které jsem detailněji popsala a porovнала jejich funkčnost v EU. Je důležité zmínit, že pouze kombinace více nástrojů zapříčiní jejich funkčnost.

3.1 Úrokové sazby

V posledních měsících se zvyšují základní sazby a tím se snižuje objem hypoték.

Celou tuto situaci lze rozdělit do pěti složek:

1. Ekonomika – ekonomiky vyčerpává populismus, regulace přerostlá přes hlavu, hlavní slovo budou mít věřitelé a zvýšení daní
2. Residence – sníží se nabídka, cenová korekce, rozvoj nájemního segmentu
3. Komerce – růst nájemného, stagnace nové poptávky, tlak valuací a refinancování
4. Megatrendy – postupující digitalizace, ochrana životního prostředí, demografie a urbanizace
5. Co nás čeká – hledání nové rovnováhy mezi nabídkou a poptávkou na všech trzích a všech segmentech, reakce na nahodilé události (Deloitte, 2022).

Podle Ondřeje Šťastného hlavního analytika Central Group se na základě snahy České národní banky bojovat s inflací razantně zvýšila základní úroková sazba. Důsledkem toho je zdražení úvěrového financování a hypoték. Většina klientů nyní vyčkává na přívětivější dobu úrokových sazeb. Dle predikcí bude trh nějakou dobu stagnovat, ale zůstane stabilní. K mírnějšímu oživení by mohlo dojít na jaře 2024. Nejvýraznější oživení poté nastane ve chvíli, kdy se hypotéky vrátí k hranici 3 %.

Nejčastější je poskytována hypotéka americká, kdy má klient nemovitost, kterou zajistí a dostane finance, které lze požít na rekonstrukci, ale i auto. Není udáno neúčelově.

Hypoteční úvěry razantně podražily, a to až o 4 %. Jedná se o hlavní nástroj při koupi nemovitostí. V praxi to u 2 milionové hypotéky znamená mezi lety 2021 a 2023 zvýšení ze 7 400 Kč o 4 500 Kč při splatnosti na 30 let. U hypotéky 6,5 milionů je nárůst měsíční splátky z 24 100 Kč o 14 500 Kč. Jedná se o zásadní zásah do rozpočtu domácností.

Žadatelé se musí vyrovnat se zpřísněním požadavků na poskytování úvěrů. Česká národní banka rozlišuje tři hlavní ukazatele:

- poměr požadovaného hypotečního úvěru a kupní ceny nemovitosti (tzv. ukazatel LTV)
- poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým ročním příjmem (tzv. ukazatel DSTI)
- objem celkového dluhu žadatele o úvěr vyjádřený v násobcích jeho ročního příjmu (tzv. ukazatel DTI)

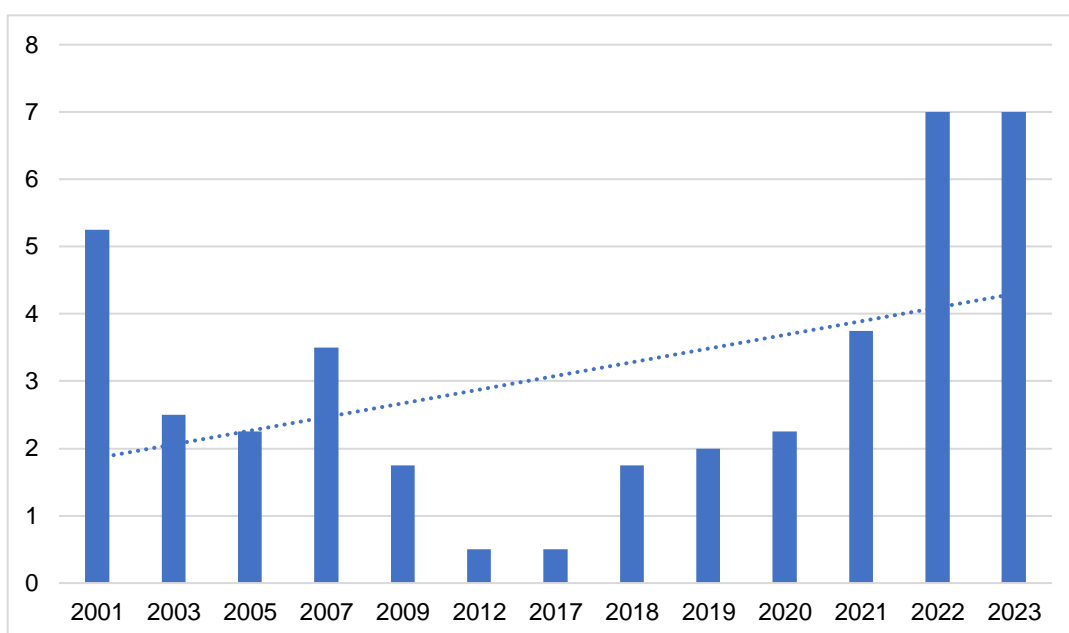
Tyto elementární požadavky k poskytnutí hypotečního úvěru byly v roce 2021 zpřísněné. To zapříčinilo pokles žadatelů, kteří mohli být kvalifikováni k dostání úvěru.

Politika ČNB, která se snaží zvýšením základní úrokové sazby krotit stoupající inflaci, nepřispívá k uvolnění trhu s nemovitostmi. Banky v reakci na toto zavedení zvedly

hypoteční úrokové sazby. Průměrná úroková sazba u nových hypoték je v současnosti 5,89 %. Hodnota úrokové sazby v současnosti je nejvyšší za posledních dvacet let.

V roce 2021 byla úroková sazba 2 %. Dle prohlášení členů bankovní rady nelze očekávat výrazné snížení základních sazeb od ČNB, a tedy ani hypotečních úrokových sazeb. Zároveň ČNB zavedla opatření, které by mělo oživit trh s hypotékami. Jedná se o zrušení limitu pro maximální měsíční splátku hypotečního úvěru, který byl v minulosti stanoven v závislosti na příjmu žadatele (tzv. ukazatel DSTI). Mezi odbornou veřejností je shoda, že tento ukazatel byl jedním z nejčastějších důvodů, proč se zájemci hypotéku nedařilo dostat. Od července 2023 je důležitost tohoto ukazatele nebrána v potaz (Institut pro politiku a společnost, 2023).

Obrázek 13: Vývoj úrokových sazeb ČNB



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 1: Modelová domácnost v letech 2021 a 2023

Výše hypotéky 3 000 000			
2021		2023	
Úroková sazba 2,01 %		Úroková sazba 5,89 %	
Splatnost úvěru	Měsíční splátka	Splatnost úvěru	Měsíční splátka
15 let	19 319	15 let	25 138
20 let	15 191	20 let	21 303
25 let	12 730	25 let	19 128
30 let	11 104	30 let	17 775

Zdroj: Institut pro politiku a společnost

Kalkulace úvěrů – úvěry se rozlišují na úvěry bez zajištění a úvěry se zajištěním. Mohou být poskytnuty od banky nebo od stavební spořitelny.

Stavební spořitelny mohou mít v portfoliu úvěr překlenovací nebo řádný. Překlenovací úvěr znamená, že klient splácí stavební spoření a výši úvěru má danou do doby, než dosáhne hodnotící číslo. Poté se úvěr přetransformuje na úvěr řádný a peníze stavebního spoření se odečtou z výše úvěru.

Tabulka 2: Srovnání hypotečních úvěrů

Seznam nabídek - Hypotéky

Banka	UniCredit	KB	Kaučovník BANK	ČESKA spořitelna	Agentura banka	mBank
Produkt	Hypotéka účelová	Hypotéka Klasik a Plus	Hypotéka úvěr KLASIK	Hypotéka ČS	Hypoteční úvěr pro FO (HUF)	mHypotéka Light na bydlení
Splátka	17 015 Kč	17 889 Kč	17 967 Kč	18 030 Kč	19 140 Kč	21 679 Kč
Sazba	5,49 %	5,94 %	5,99 %	5,94 %	6,59 %	7,84 %
Parametry						
Parametry úvěru						
Výše úvěru	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč	3 000 000 Kč
Zajištění	3 600 000 Kč	3 600 000 Kč	3 600 000 Kč	3 600 000 Kč	3 600 000 Kč	3 600 000 Kč
Splatnost	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let	30 let
Fixace	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let	5 let
Slevy						
Sleva poradce	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Přírůžka k sazbě	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Sleva za životní pojištění	✓	✓	✗	✓	✗	✗
Sleva za aktivní účet	✗	✓	✓	✓	✓	✗
Sleva za pojištění nemovitosti	✗	✓	✓	✗	✗	✗
Úsporná hypotéka	✗	✗	✗	✗	✓	✗
Bankopojištění	✗	✗	✗	✗	✓	✗
Detail						
Splátka	17 015 Kč	17 889 Kč	17 967 Kč	18 030 Kč	19 140 Kč	21 679 Kč
Úroková sazba	5,49 %	5,94 %	5,99 %	5,94 %	6,59 %	7,84 %
LTV	83 %	83 %	83 %	83 %	83 %	83 %
RPSN	6,2 %	6,54 %	6,18 %	7,08 %	6,81 %	8,17 %
Náklady na zpracování	11 300 Kč	0 Kč	1 900 Kč	7 400 Kč	1 900 Kč	6 000 Kč
Poplatek za odhad	6 500 Kč	Zdarma	Zdarma	5 400 Kč	Zdarma	6 000 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	2 900 Kč	Zdarma	Zdarma	Zdarma	Zdarma	Zdarma

Kalkulace a srovnání provedeno v aplikaci FinAM dne 06.03.2023 čas 15:24

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 3: Seznam produktů bank

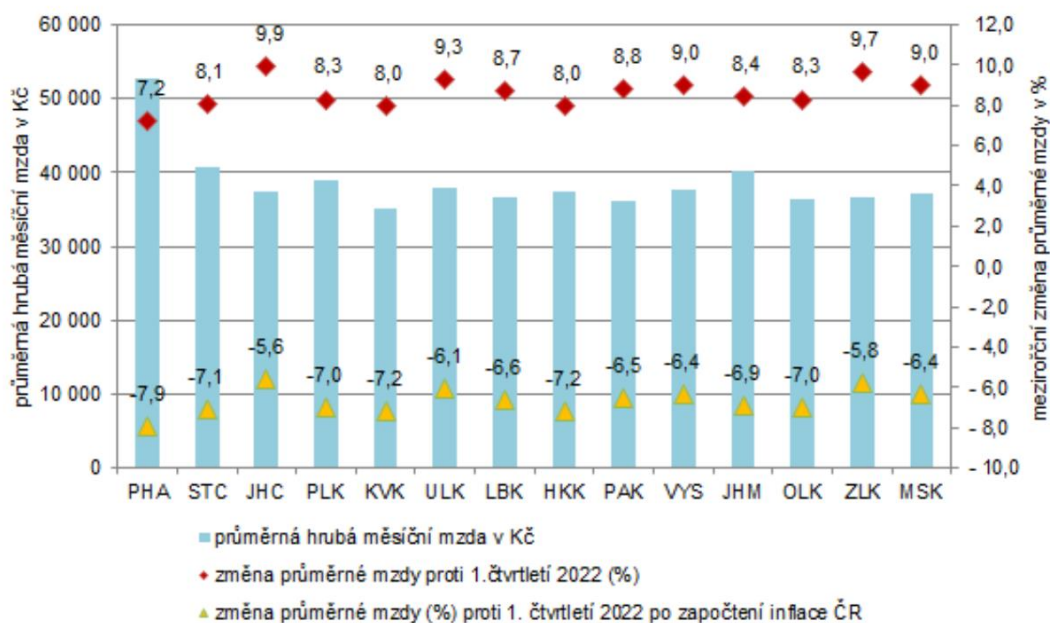
Instituce	Typ produktu	Název produktu
Česká spořitelna a.s.	Americká hypotéka	Americká hypotéka
Česká spořitelna a.s.	Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr
Česká spořitelna a.s.	Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr - služba Překlenovací financování
Česká spořitelna a.s.	Hypoteční úvěry	Komerční hypotéka
Česká spořitelna a.s.	Hypoteční úvěry	Privátní business hypotéka
Česká spořitelna a.s.	Hypoteční úvěry	Úvěry právnickým osobám (BD/SVJ)
Československá obchodní banka, a.s.	Spotřebitelský úvěr	Spotřebitelský úvěr (na bydlení)
Equa bank a.s.	Americká hypotéka	Hypoteční úvěr PRO
Equa bank a.s.	Hypoteční úvěry	Hypotéční úvěr FIT
Equa bank a.s.	Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr neúčelový
Equa bank a.s.	Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr účelový
Hypoteční banka, a.s.	Americká hypotéka	Neúčelový HÚ (Americká hypotéka)
Hypoteční banka, a.s.	Hypoteční úvěry	Hypotéční úvěr
Hypoteční banka, a.s.	Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr - zjednodušené refinancování
Hypoteční banka, a.s.	Hypoteční úvěry	Hypotéční úvěr 100
Komerční banka, a.s.	Americká hypotéka	Americká hypotéka
Komerční banka, a.s.	Hypoteční úvěry	Hypotéční / Investiční úvěr pro BD/SVJ
Komerční banka, a.s.	Hypoteční úvěry	Hypotéční úvěr
Komerční banka, a.s.	Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr 2v1
mBank S.A., organizační složka	Americká hypotéka	Americká hypotéka
mBank S.A., organizační složka	Hypoteční úvěry	mHypotéka Light
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Překlenovací úvěr	Hypoúvěr (na bydlení)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Překlenovací úvěr	Hypoúvěr (spotřebitelský)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Překlenovací úvěr	Rychloúvěr (na bydlení)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Překlenovací úvěr	Rychloúvěr (spotřebitelský)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Úvěry ze stavebního spoření	Překlenovací a přidělený úvěr (na bydlení)
Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s.	Úvěry ze stavebního spoření	Překlenovací a přidělený úvěr (spotřebitelský)
MONETA Money Bank, a.s.	Americká hypotéka	Bezúčelový doplňkový úvěr k hypotéce
MONETA Money Bank, a.s.	Hypoteční úvěry	HYPOREVIT - komplexní zpracování
MONETA Money Bank, a.s.	Hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr (účelový, neúčelový)
MONETA Money Bank, a.s.	Hypoteční úvěry	TOPREVIT - komplexní zpracování
MONETA Stavební Spořitelna, a.s.	Úvěry ze stavebního spoření	Překlenovací úvěr - Meziúvěr (nezajištěný)
MONETA Stavební Spořitelna, a.s.	Úvěry ze stavebního spoření	Překlenovací úvěr - Meziúvěr (zajištěný)
MONETA Stavební Spořitelna, a.s.	Úvěry ze stavebního spoření	Překlenovací úvěr - REVIT: bez zástavy

Zdroj: Vlastní zpracování

V Praze se hrubá měsíční mzda zaměstnanců pohybovala v 1. čtvrtletí roku 2023 okolo 52 814 Kč a byla tak nejvyšší mezi kraji. Průměr republiky tak přesáhla o 28 %. V porovnání s 1. čtvrtletím roku 2022 mzda poklesla o 7,9 % po započtení inflace. V Praze byla jako v jediném kraji překonána hodnota průměrné mzdy, která činí 41 265 Kč.

Vysoký průměr hrubé mzdy v Praze je zapříčiněn velkou koncentrací firem se zaměřením na rozvíjející se odvětví jako jsou informační technologie, bankovníctví nebo pojišťovnictví. Podle sčítání lidu v roce 2021 bylo v odvětví peněžnictví, pojišťovnictví a informačních technologií zaměstnáno 14,6 %. Oproti Pardubickému kraji, kde bylo v tomto odvětví zaměstnáno pouhých 4,7 % (CZSO, 2023).

Obrázek 14: Průměrné hrubé měsíční mzdy v 1. čtvrtletí 2023



Zdroj: CZSO

Bohužel bylo zrušeno i stavební spoření. Tento systém je využíváný několik desítek let výhodný pro stát i občany. Pro občany to znamenalo jakousi rezervu pro budoucí bydlení a motivovalo je to ke spoření finančních prostředků, ne pouze jich samotných, ale i rodinu. Prarodiče vždy rádi přispívali svým vnoučatům na stavební spoření. Tento produkt byl dostupný pro širokou veřejnost. Dostupnost tohoto produktu způsobila celospolečenskou popularitu. Místo zrušení by stálo za zvážení pouze přeformulovat účelovost čerpání

a upřesnění definice, kdo a za jakých podmínek může příspěvek čerpat. Pro zachování stavebního spoření by bylo vhodné státní příspěvek dorovnat o inflaci.

Česká národní banka zpřísnila v dubnu 2022 limity pro poskytování hypotečních úvěrů, což vyvolalo obavy především bankéřů. Poměr výše úvěru k hodnotě nemovitosti se snížil s 90 % na 80 %. ČNB tento krok obhájí tím, že z dlouhodobého hlediska není v pořádku rychlejší růst cen nemovitostí oproti příjmům domácností. V historii se v mnoha zemích trh s hypotékami zhroutil právě z důvodu rapidního poklesu cen nemovitostí, které byly financovány hypotečním úvěrem. Tomu chce ČNB zabránit (ČNB, 2023).

Zvýšení úrokových sazeb je krokem, který poškodil mnoho domácností a zhoršil i finanční situaci firem. Cenový vzestup, který se do Česka přenáší z pohybu cen na světových trzích, naopak rozhodnutí ČNB nezmiří. Není možné změnit růst světových cen. Bankovní rada ČNB v únoru 2020 zvýšila základní úrokovou sazbu o 0,25 procentního bodu na 2,25 procenta. Na začátku covidové krize vyhlásili zvýšení základních sazeb kvůli přílišnému růstu cen. V té době již ekonomika zpomalovala. Ve vyspělých zemích se centrální banky snaží spíše podporovat růst a životní úroveň. Čeští exportéři exportují do eurozóny se sazbou 1,75 %. ČNB tímto rozhodnutím zdražila úvěry firmám a hypotéky především mladým rodinám o tisíce korun měsíčně.

Je několik mechanismů, které vyrovnávají úrokové sazby a usnadňují přístup mladých lidí k vlastnímu bydlení:

1. Státní dotace nebo garance – stát by mohl poskytnout dotace nebo garance na úroky mladým lidem, kteří chtějí čerpat hypoteční úvěr na bydlení. Tímto krokem by byly úrokové sazby sníženy a měsíční splátky by tak byly dostupnější.
2. Diferencované sazby podle věku – banky mohou nabízet hypoteční úvěry s diferencovanými úrokovými sazbami, které by zohledňovaly věk klienta.
3. Flexibilní splátkové plány – banky by mohly nabízet mladým klientům flexibilní splátkové plány, které by se přizpůsobily jejich finanční situaci. V začátcích by mohly být splátky nižší s postupným zvyšováním podle rodinné situace.
4. Vzdělávání a poradenství – poskytování finančního poradenství mladým lidem by mohlo pomoci zlepšit gramotnost a schopnost plánovat si financování bydlení. Zároveň by to mohlo vést k vědomějšímu rozhodnutí ohledně hypotečních úvěrů.
5. Dlouhodobé fixace úrokových sazeb – banky by mohly nabízet možnost dlouhodobých fixací úrokových sazeb, které by umožnily mladým klientům zajistit si stabilní sazbu na delší dobu, což by je ochránilo před náhlými změnami na trhu a nečekaným zvyšováním měsíčních splátek.
6. Incentivy pro stavební spoření – poskytování daňových nebo finančních výhod pro stavební spoření by mohlo motivovat mladé lidi k pravidelnému spoření na budoucí bydlení a snížení potřeby vysokých úvěrů.
7. Spolupráce s vývojovými bankami – stát může spolupracovat s bankami na vytváření specifických hypotečních produktů pro mladé klienty, které by zohledňovaly jejich specifické potřeby a finanční situaci.

Návrhy výše mohou být implementovány jednotlivě nebo v kombinaci a měly by být zvažovány ve spolupráci s finančními institucemi, státními orgány a dalšími relevantními subjekty. Každá země může mít specifické ekonomické, finanční a sociální podmínky, které by měly být brány v úvahu při navrhování a implementaci opatření na vyrovnání úrokových sazeb pro mladé lidi.

3.2 Pražská developerská společnost

Jedná se o příspěvkovou organizaci hlavního města Prahy, která spravuje městské nemovitosti a aktivity s tím spojené. Cílem je iniciovat, koordinovat a eventuelně realizovat na pozemcích hlavního města Prahy zejména městskou bytovou výstavbu neboli další stavby ve veřejném zájmu (PDS, 2021).

V roce 2020 vznikla Pražská developerská společnost (dále už jen PDS). Jejím cílem je zrychlit výstavbu nájemního bydlení na pozemcích města a některých brownfieldech. Trendem v zahraničí je pro místní developerské společnosti spolupráce s městskými částmi i soukromým sektorem. Tak je tomu i v Praze. Během dvou let PDS představila 10 projektů rezidenční výstavby a do roku 2030 má v plánu dokončení až osmi tisíc městských nájemních bytů. Jako příklad lze uvést bývalého brownfieldu na Palmovce, který je nyní v procesu přeměny na bytové domy, administrativní budovy, ale i na park se zelenou promenádou (Prokop, 2022).

Praha chystá výstavbu nájemních bytů, kterou má na starost Pražská developerská společnost, která má k dispozici prakticky 70 ha městských pozemků s tržní hodnotou kolem 4,3 miliardy korun. Na tomto prostoru bude téměř osm tisíc nových bytů. Největší bariérou jsou zdoluhavé povolovací procesy. I přestože je bytová krize v tuhle chvíli, bytová výstavba bude zahájena na konci roku 2024, přičemž na projektu PDS již dva roky pracuje. Projednané projekty, které by mohly mít stavební povolení mezi roky 2024 a 2026 jsou investicemi v rozmezí šesti a sedmi miliardami korun. Takový rozpočet je pro Prahu spíše nereálný a řeší se tak varianty financování Evropskými fondy či zapojení soukromého kapitálu (Forbes, 2023).

PDS je zaměřena především na projekty nájemního bydlení. Díky tomu bude možné naplňovat různorodé požadavky města. Na přípravě se podílí Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy s příslušnými orgány městské správy a samosprávy.

Pro Pražskou developerskou společnost je třeba zajistit především pozemky, přípravu území, zadání investora a profesionální přípravu. Financování městské výstavby se dělí na dvě části, a to developer a město. Odpovědností developera jsou akvizice, projekt z vlastních zdrojů. Dále výstavbu, která by měla být financována z prodeje tedy hypotéky kupujících.

Město by finance použilo ze dvou zdrojů, a to z rozpočtu a z investičního fondu EIB. Přímo z rozpočtu by se financovaly akvizice, které jsou již vlastní, projekt z vlastních zdrojů a výstavba z rozpočtu. Úvěrový strop 60 % příjmů. Město bude stavět metro D a Okruh. Na chystané trase metra D by měla nově vyrůst rezidenční čtvrť Nové Dvory. Po změně územního plánu by mělo být reálně postavit zde až 2 000 bytů, které by měly být dostupné i pro matky samoživitelky.

V různých zemích EU je obvyklé u větších celků v rámci daného území kombinovat různé modely výstavby a spolupráce se soukromým sektorem. Založení PDS bylo inspirováno úspěšnými projekty městských developerských společností fungující v metropolích západní Evropy. Světově uznávanými projekty pod vedením land development jsou Hafén City v Hamburku a dostupné bydlení v Mnichově. Tento projekt je jedním z největších a nejmambicióznějších urbanistických projektů v EU. Jedná se o přestavbu bývalých přístavních a průmyslových oblastí na moderní městskou čtvrť, která je kombinací obytných, komerčních, kulturních a rekreačních prostor. Projekt Hafén City byl zahájen v roce 2000 a jeho plánované dokončení je plánováno na několik desetiletí. Po dlouhou dobu byly oblasti Hafén City využívány pro průmysl a námořní operace. S postupem času potřeba těchto průmyslových oblastí poklesla a začaly tak vznikat nové prostory. V roce 1997 byl vytvořen plán pro přeměnu těchto prázdných ploch na moderní městskou čtvrť. Tento plán zahrnoval směrnice pro urbanistický rozvoj, včetně zásad pro mix obytných, komerčních, rekreačních a kulturních funkcí. Jedná se o dlouhodobý projekt, na kterém je společenská shoda. Bylo by dobré, aby projekty tvořené PDS měly také delší přesah, než je jedno volební období.

Projekt zdůrazňuje architektonickou různorodost a kvalitu. Architektonické soutěže byly pořádány pro jednotlivé budovy, což vedlo k vytvoření unikátního městského prostředí. Hafén City byla navržena tak, aby propojovala různé funkce. Město klade důraz na udržitelnost, živý kulturní život a přístupnost.

Mezi silné stránky Pražské developerské společnosti lze zařadit kontrolu a vliv. Státní developerská společnost může poskytnout vládě a státním orgánům větší kontrolu nad urbanistickým rozvojem a budoucí podobou Prahy. Společnost může zaměřovat své aktivity na rozvoj infrastruktury, obytných oblastí a veřejných prostorů podle priorit zájmů občanů. Další výhodou jsou finanční zdroje. Stát může přispět finančními prostředky nebo získat úvěrovou podporu pro rozvoj projektů, což může podpořit rychlejší realizaci. Dále by se měla být zařazena i transparentnost. Pražská developerská společnost by měla poskytovat transparentnost v procesu výběru projektů, rozhodování a financování.

Mezi slabé stránky patří byrokracie. Existuje riziko, že státní společnost může trpět byrokracií, což by mohlo zpomalit rozhodovací procesy a zvýšit náklady. Dále politický vliv. Rozvoj projektů může být ovlivněn politickými zájmy, což by mohlo snížit objektivitu a kvalitu rozhodování. V neposlední řadě může mít stát omezené know-how v oblasti developerské výstavby, což může ovlivnit kvalitu projektů.

U příležitostí lze zmínit rozvoj infrastruktury. PDS může investovat do rozvoje infrastruktury, která podpoří ekonomický růst a kvalitu života. PDS může také účinněji implementovat dlouhodobé územní plánování a strategie pro udržitelný rozvoj. Založení PDS může přinést i pozitivní změny v městském prostředí a vytváření lepších životních podmínek.

Hrozby lze zmínit v kontextu s ekonomickou nejistotou. Ekonomické fluktuace mohou ovlivnit finanční stabilitu společnosti a realizaci projektů.

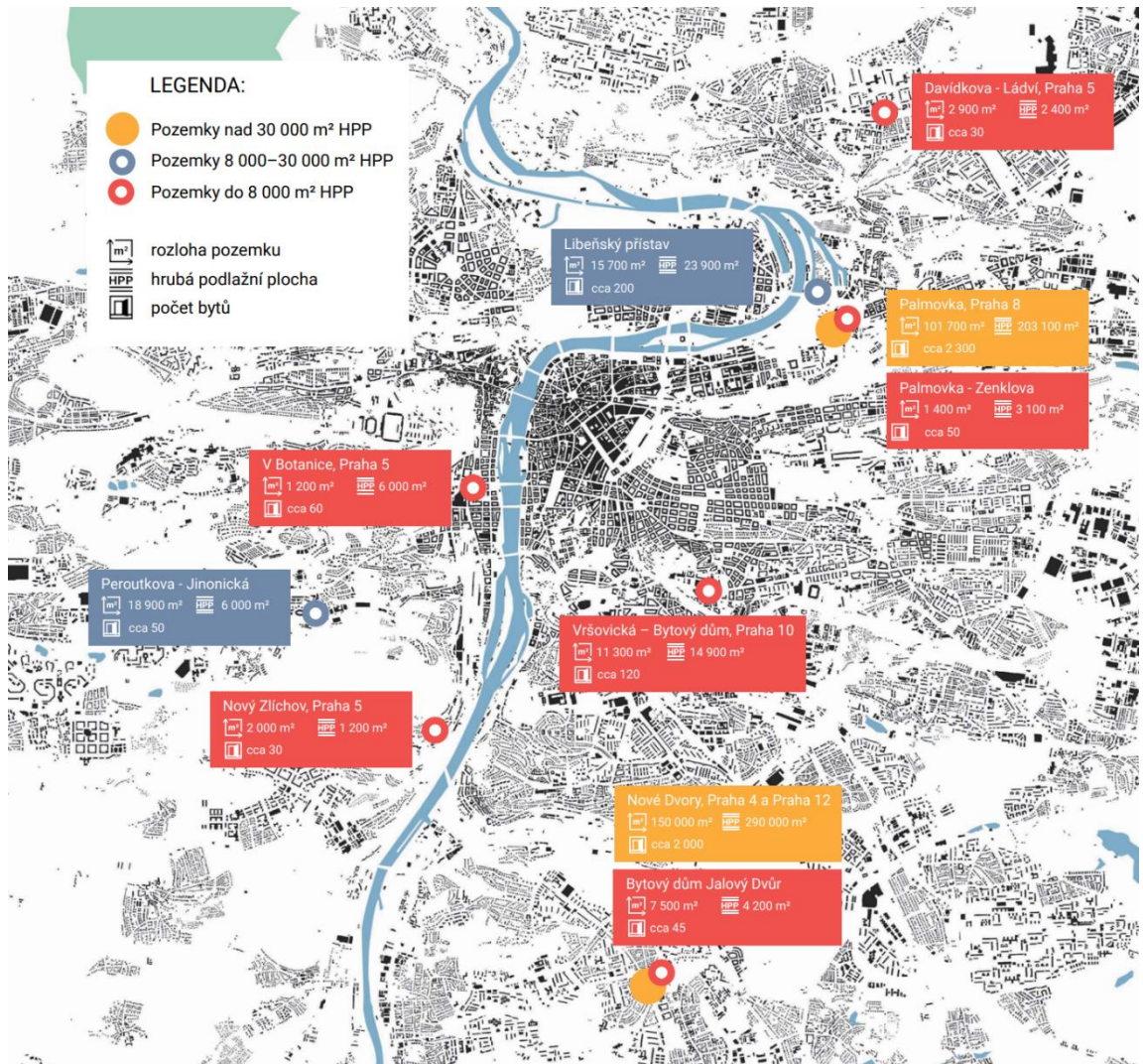
Současné developerské společnosti mohou založení PDS vnímat jako konkurenci na trhu, což může vést ke konkurenčním střetům.

Může nastat i společenský nesouhlas. Někteří občané a různé skupiny mohou být proti státnímu zásahu do developerských aktivit.

PDS se může setkat s regulačními a právními problémy, které mohou ztížit nebo oddálit realizaci projektů.

Na obrázku viz níže jsou znázorněné pozemky v Praze s konkrétní rozlohou, které by bylo vhodné využít k výstavbě nových bytů.

Obrázek 15: Pozemky v Praze pro výstavbu



Zdroj: EFPA

Praha se v posledních letech potýká s bytovou krizí, která je zapříčiněná vysokými cenami bydlení. Magistrát vlastní zhruba 30 000 bytů z původních 194 000, které po roce 1991 přešly do vlastnictví města. Privatizace zredukovala městský fond o více než 80 %. Vedení města by se mělo zaměřit na uvolnění dalších městských pozemků k rozšíření výstavby a zrychlení stavebního povolení, které v tuto chvíli trvá několik let.

V současnosti se pracuje zhruba na vzniku 1 400 nájemních bytů, které by měly být dostupné i matkám samoživitelkám. Vzhledem ke stále probíhající bytové krizi by bylo dobré zvážit výstavbu nových bytových jednotek za pomoci PDS především pro mladé rodiny, které se potýkají s vysokými splátkami nebo mají k dispozici pouze jeden příjem vzhledem k čerpání mateřské dovolené jednoho z rodičů.

3.3 Družstevní bydlení

Pojem bytové družstvo je obsažen v zákoně č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Bytovým družstvem je každé družstvo, které zajišťuje bytové potřeby svých členů (Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 7. 1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99).

Družstevní asociace ČR sdružuje svazy družstev ČR podle odborů a činností, která zastupuje zájmy členských českých a moravských družstev ve vztahu k moci zákonodárné, výkonné i vůči veřejnosti (Družstevní asociace ČR, 2015).

„Družstevní sektor se vlastně nachází na pomezí vlastnického a nájemního sektoru. Členové družstva jsou vlastníky části družstva, resp. bytového domu, ale zároveň jsou nájemníky v bytech vlastněných družstvem jako právnickou osobou.“ (Poláková, 2006).

Bytová družstva se dělí na stará a nová. Bytová družstva nová, která vznikla po 1. 1. 1992 nejsou zatížena právy jejich členů na převod družstevních bytů a nebytových prostorů do jejich vlastnictví. Do této skupiny patří především privatizační bytová družstva, která vznikla za účelem privatizace státního či obecního bytového fondu a investorská bytová družstva vzniklá za účelem nové výstavby (Dvořák, 2009).

Jednotlivými znaky bytového družstva jsou:

- Členství v bytovém družstvu
- Nájemní vztah člena k družstevnímu bytu
- Majetková účast člena na pořízení družstevního bytu
- Neziskový princip (bytové družstvo na svém členovi nevydělává, případný zisk kompenzuje svým členům)
- Dispoziční právo bytového družstva k družstevnímu bytu
- Doba trvání nájmu (obecně na dobu neurčitou, v určitých výjimečných případech je akceptovatelný i nájem na dobu určitou)

- Právní povaha družstevního bytu (družstevní byt jako součástí bytové budovy, popřípadě byt jako samostatná věc) (Dvořák, 2009).

Družstevní bydlení má dlouhou tradici. Rozdílem oproti vlastnictví osobnímu je v tom, že vlastníkem není fyzická osoba, ale družstvo. Bytové družstvo je specifickou právníckou společností, které bylo založeno za účelem zajištění bytových potřeb členů. Kritérii pro vstup do družstva ke české občanství, trvalý pobyt v Praze, absence vlastního bydlení, zletilost a plná svéprávnost, bezúhonnost a nezadluženost na daních a na sociálním a zdravotním pojištění.

Bytové družstvo vzniká založením a schválením stanov, přijetím členů a zapsáním do rejstříku spolků na Úřadu práce. Členové družstva jsou vlastníky bytů a stávají se také členy družstva.

Členové družstva mají vlastnická práva k bytům, ale nejedná se o přímé vlastnictví nemovitosti. Místo toho mají podíly na družstevním majetku, což je soubor bytů a společný prostor.

Družstvo zajišťuje správu společných prostor, údržbu budovy, opravy a další činnosti související s udržováním nemovitosti v dobrém stavu. Tuto činnost zajišťuje především správní rada nebo představenstvo, které je voleno z řad členů družstva.

Členové družstva platí pravidelně členské příspěvky, které jsou určeny na pokrytí nákladů spojených s provozem a údržbou nemovitosti. Tyto peníze se používají na platy správce, opravy, údržbu, pojištění a další náklady.

Důležitou součástí fungování bytového družstva jsou společná shromáždění, na kterých se rozhoduje o různých záležitostech týkajících se družstva a nemovitosti. Členové mají právo hlasovat a podílet se na rozhodování.

Bytové družstvo nese odpovědnost za společné prostory a věci, avšak jednotliví členové jsou odpovědní za údržbu svých vlastních bytů. Členové družstva mohou své podíly převádět jiným členům družstva, za souhlasu družstva. Převod podílů na někoho zvenčí je obvykle omezen a vyžaduje schválení.

Členství v bytovém družstvu může být ukončeno prodejem podílů nebo přestěhováním, a to za dodržení stanovených postupů.

V Evropě je družstevní bydlení poměrně rozšířené. V každé zemi má svou specifickou podobu. V zemích EU jsou velké rozdíly v aktivitách bytových družstev. V Řecku se podílí pouze na procesu získání pozemku. V Itálii zase pouze na výstavbě domu. V zemích jako je Rakousko, Dánsko, Finsko Německo, Švédsko mimo jiné spravují i bytový fond.

Ve Finsku je družstevní bydlení populární. První finské družstevní byty byly postaveny kolem roku 1900. V Helsinkách se jedná o běžnou formu držení nemovitosti, která je přímo regulovaná zákonem. Finská družstva jsou neziskové společnosti s.r.o. ve kterých jednotliví

členové získají podíl podle počtu m² svého bytu. Podíly lze zakoupit na volném trhu. Není třeba schválení rady.

V Německu vznikla po průmyslové revoluci řada bytových družstev. Němci disponují s 2 000 bytovými družstvy, které spravují zhruba 2 miliony bytů, kde žije více než 3 miliony členů. V Dánsku mají družstva za cíl transformovat existující nájemní bydlení do družstevního. V některých zemích EU se bytová družstva nevyskytují vůbec nebo jen velmi málo. Jedná se o Belgie, Lucembursko, Nizozemí, Španělsko a Portugalsko.

Mezi silné stránky družstevního bydlení v ČR se řadí společná péče o nemovitost, kdy členové sdílejí náklady a zodpovědnost. Správa nemovitosti je tedy efektivní. Družstva mohou vytvářet i silné komunitní vazby mezi členy, což přispívá k lepšímu sousedskému prostředí. Družstevníci mají hlasovací právo na shromážděních, což jim umožňuje ovlivňovat důležitá rozhodnutí týkající se nemovitosti.

Při pořizování družstevního bydlení není třeba složité dokazování příjmů jako u hypoték. Na družstevní bydlení si mohou mladí lidé výhodně půjčit od státu. Úrok je 3,4 %. Většina mladých nemá naspořeno 10 % kauci a díky této cestě získávají družstevní podíl, který postupně splácejí.

Mezi slabé stránky družstevního bydlení lze zařadit nesoulad zájmů, kdy rozdílné priority a názory členů mohou vést ke konfliktům. Individuální úpravy jsou omezené kvůli společným pravidlům a shodám. Další slabou stránkou může být vnímáno možné zpoždění při rozhodování, pokud se členové nedohodnou na důležitých otázkách.

Jako příležitosti u družstevního bydlení lze vnímat možné inovace ve správě. Moderní technologie mohou zefektivnit a narovnat transparentnost správy družstevních nemovitostí. Družstva jsou cenově dostupnější a je to dobrá alternativa k tradičnímu vlastnictví. Výhodou pro občany je až o 30 % nižší cena bytu vzhledem k poskytnutému pozemku od Prahy a zajištění nižší marže stavitele. Díky zapojení města lze dosáhnout výhodnějšího úroku. Odkup pozemku od města do vlastnictví po splacení anuity je možný a lze i vícegeneračně rozložit splácení. Výhody pro město jsou nastavení podmínek členství v družstvu podle sociálních cílů obce, rozšíření bytového fondu obce díky třetinovému podílu v družstvu a zajištění bydlení pro kritickou infrastrukturu města.

Mezi další příležitosti se řadí podpora a sdílení zdrojů a ekologicky šetrný způsob života. Hrozbou může být finanční nestabilita členů. Nezaplacené členské příspěvky nebo finanční problémy jednotlivých členů mohou ohrozit finanční stabilitu družstva. Také změna v legislativě může ovlivnit způsob, jakým družstva fungují a provozují své nemovitosti. Další hrozbou je zvýšení nákladů na energie, údržbu a správu, které mohou zvýšit finanční náročnost jednotlivým členům družstva.

Bohužel Praha ani ČR jako celek neumí svým obyvatelům nabídnout družstevní bydlení za přijatelnou cenu. O družstevním bydlení se dlouhodobě mluví v konotacích socialistického družstevnictví i přesto se na něj pohlíží s jakýmsi despektem.

Hlavní město Praha vytvořilo projekt Dostupné družstevní bydlení (DDB), který je založen na výstavbě nových domů ve spolupráci s magistrátem a soukromým sektorem. Pro členy družstva se tak uvolní bytový trh. Členové družstva zaplatí dopředu 25 % nákladů na výstavbu bytu. Zbytek podílu splácí členové formou měsíčního nájemného. V budoucnu lze získat bytovou jednotku do osobního vlastnictví. DDB poskytuje městu volné byty pro skupiny obyvatel s klíčovou profesí, jako jsou policisté, hasiči, učitelé, zdravotníci, sociální pracovníci nebo sociálně znevýhodněné rodiny. Město má dispoziční právo ke třetině bytů, které může využít k pronájmu občanům v tíživé životní situaci.

Družstevní bydlení je skvělým mezičlánkem v přechodu z vlastnického do nájemního bydlení, který v ČR není tolik populární. Pro podporu družstevního bydlení je tedy důležité více stavět. Praha by se měla ale zamyslet nad možnými pozemky, které by byly vhodné vyčlenit pro družstevní bydlení. Pokud by se bralo v úvahu, že v Praze bude chtít v budoucnu bydlet dva miliony lidí, tak by se tomu měl metropolitní plán plně přizpůsobit, např. výškovými budovami. Družstevní bydlení musí být zajímavé pro všechny aktéry, aby se stalo lákavým. To se stane ve chvíli, kdy stát podpoří byt 2kk částkou milion až 1,5 milionu korun.

Pro zlepšení fungování družstevního bydlení by se mohlo více vzdělávat a poskytovat informace členům družstva ohledně jejich práv a povinností, fungování družstva a správy nemovitosti. Více podpořit komunitní duch mezi členy družstva. Podporovat více aktivit a událostí k vytvoření harmonického prostředí. Dalším krokem jsou investice do energetických úprav nemovitostí, které mohou snížit náklady na provoz a zároveň být udržitelnější.

Měla by se zjednodušit administrativa družstevního bydlení. Zároveň přezkoumat a případně upravit právní předpisy. Jednou z posledních změn by měla být intenzivnější spolupráce se samosprávou. Spolupráce s obcemi a městy může zásadně ovlivnit vývoj družstevního bydlení. A v neposlední řadě, jak již bylo zmíněno podpora výstavby nových družstevních projektů. Poskytnutí podpory a pobídek pro nové družstva může zásadně zvýšit dostupnost družstevního bydlení.

3.4 Mezigenerační hypotéky

Hypoteční úvěry nejsou ve splatnosti omezeny zákonem. Z teoretického hlediska by doba splatnosti mohla být jakákoliv. Podmínka je, že jednou musí být splacen. Před několika lety byly hypotéky se splatností až 40 let. Celá úvaha je postavena na tom, že delší splatnost znamená menší splátku. Pro více domácností je totiž více dostupná menší splátka. Delší

splatnost by tedy pomohla domácnostem dosáhnout odpovídajícího hypotečního úvěru. Před lety vydala ČNB doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí. Tím začala regulovat ukazatele LTV, DTI a DSTIO. V současnosti jsou tyto ukazatele regulovány pomocí zákona.

Parametr splatnosti se v poslední době vrací do diskuse z iniciativy bank, ale i politiků. Objevují se návrhy na posunutí maximální splatnosti na 40 nebo i 50 let, s cílem zvýšit dostupnost vlastnického bydlení (Gepard, 2023).

Mezigenerační hypotéka je finanční produkt, který umožňuje vícegeneračním rodinám společně financovat a vlastnit nemovitost. Jedná se relativně o nový koncept a fungování může být trochu složitější. Vícegenerační hypotéka zahrnuje více generací rodiny. Může se jednat o prarodiče, rodiče a děti, kteří společně chtějí koupit nemovitost a sdílet tak náklady a výhody s tím spojené. Na financování je obvykle potřeba hypoteční úvěr. Tato hypotéka může být buď společná pro všechny účastníky, nebo může mít každý účastník vlastní hypotéku, která odpovídá jeho podílu na vlastnictví. Náklady, které se pojí s nákupem nemovitosti, jako jsou úroky, pojistné, údržba a daně jsou rozděleny mezi všechny účastníky na základě jejich podílu. Stejně tak i měsíční splátky hypotéky jsou rozděleny podle podílů účastníků.

Vícegenerační hypotéky jsou běžné v západních zemích. Jako příklad lze uvést např. Švýcarsko, kde to funguje následovně. V situaci, kdy je mladá rodina po dobu mateřské dovolené ochuzena o jeden celý plat, protože jeden z rodičů dochází pravidelně do zaměstnání a druhý rodič je doma s dětmi s pouhým příspěvkem na mateřské dovolené, je jim umožněno splácet pouze úroky. Jistina se začne znovu splácet po této nestabilní době. Pokud je tedy splátka 30 000 Kč a z toho je 45 % úrok, splátka nově činí 13 500 Kč. Splátka se tedy měsíčně výrazně sníží, což rodině aspoň z části finančně napomůže.

Silná stránka u mezigeneračních hypoték je diverzifikace finančního břemene. Rodiny mohou sdílet náklady na nákup nemovitostí a snížit tak finanční zátěž každého člena rodiny. Posunutí splatnosti hypotéky by mohlo být řešením pro ulehčení měsíčních splátek, které jsou pro běžnou rodinu vysoké. Splatnost 40 nebo 50 let by měsíční výdaje rodiny snížila. Splátku lze měsíčně snížit až o 40 %.

ČNB doporučuje splatnost úvěru 30 let vzhledem k obezřetnostnímu principu, který spojuje schopnost splácet úvěry s příjmy dlužníků uvažovanými jako zdroje splácení. Splatnost vyšší než 30 let nese riziko nejistoty splácení vzhledem k budoucímu příjmu. Pokud by se splátky hypotéky převedly na děti jednalo by se o vícegenerační hypotéku. Výhody prodloužení doby splatnosti úvěru jsou nižší splátky a hypotéka by se stala dostupnější i pro žadatele s nižšími příjmy.

Silnou stránkou je také podpora mezigeneračního sdílení. Posilují se vazby mezi různými generacemi rodiny tím, že jsou všichni zapojeni do společného investování. Je podpořeno i společné rozhodování ohledně nemovitostí a financí.

I rizika spojená s hypotékou jsou mezigenerační hypotékou rozdělena na více subjektů. Nevýhodou je mnohem dražší hypotéka v porovnání s tou na 30 let. Délka splácení výrazně zdrazí celkovou cenu úvěru. Dlouhá doba splácení značí pro banky horší předvídatelnost a dá se tedy předpokládat, že toto riziko bude promítnuto do vyšších úrokových sazeb vícegeneračních hypoték.

Z pohledu bank je to ideální model flexibilního splácení, kdy si žadatel může splátky flexibilně navýšit v období vyšších příjmů a hypotéku třeba splatit i předčasně. V současné době je předčasné splacení hypoték na základě znění nového zákona o spotřebitelském úvěru za poplatek. Nabízí se otázka morálního pohledu převedení hypoték na děti. Zdědit hypotéku je z finančního hlediska výhodné. U staré smlouvy jsou většinou výhodnější podmínky. Výhodou je splacení té další generace již pouze jistiny.

Slabou stránkou mohou být i potencionální konflikty kvůli rozdílným názorům ohledně správy nemovitosti nebo financí. V neposlední řadě závislost na ostatních. Účastníci jsou vzájemně závislí na svých schopnostech a ochotě plnit finanční závazky.

Mezi příležitostmi lze zařadit rozhodně možnost vlastnit nemovitost, která by jinak byla mimo dosah jednotlivých členů. Rodiny také mohou využít mezigenerační hypotéky k financování vzdělání, podnikání nebo dalších investic, což jim umožňuje finanční flexibilitu.

Účast na takovém společném finančním projektu může poskytnout příležitost pro mezigenerační učení a sdílení finančních dovedností.

Do hrozeb lze zařadit rozhodně možná finanční nestabilita. V případě, že jeden ze zúčastněných čelí finančním problémům, může to ovlivnit schopnost splácet hypoteční úvěr. Změny životních situací jako je např.: rozvod nebo odstěhování může také ovlivnit průběh hypotečního úvěru. Další nevýhodou je možná neshoda ohledně prodeje. Rozhodnutí o prodeji nemovitosti může být složité, pokud účastníci nejsou dohodnuti na ceně. Hrozbou mohou být i regulační a právní faktory.

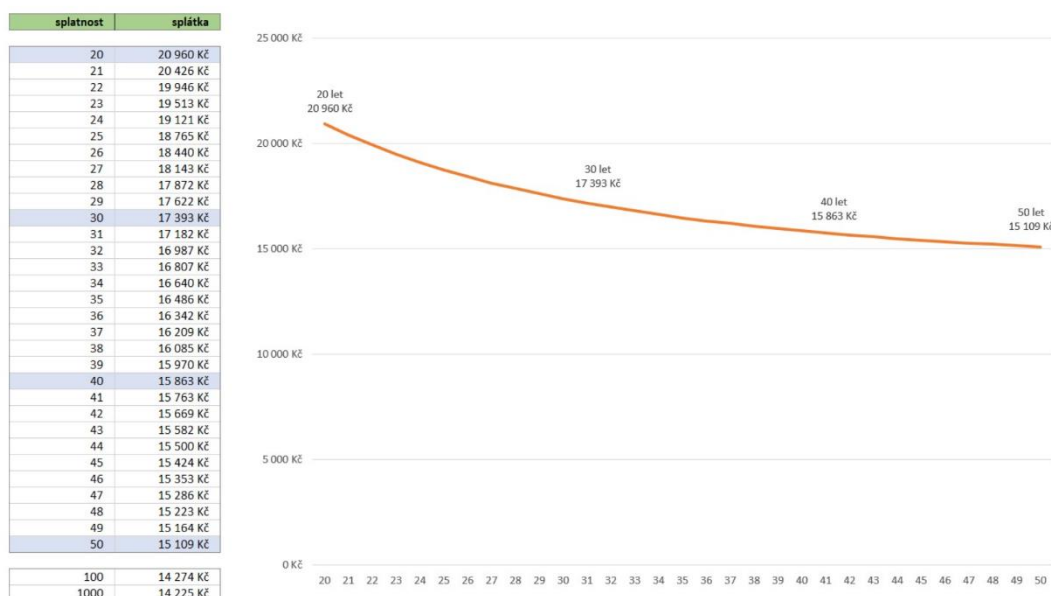
Komplexita právních a regulačních aspektů mezigeneračních hypoték může představovat hrozbu, zejména pokud jsou v různých jurisdikcích.

Obava ohledně možného snížení odpovědnosti žadatelů je na místě. Je totiž možné, že budou spoléhat na to, že v případě nesplacení hypotéky se o ni postarají jejich děti. Zpřístupněním širší škály úvěrů hrozí zhoršení situace na realitním trhu. Hypotéka bude totiž přístupná mnohem více lidem čímž vzroste poptávka po nemovitostech a tím i jejich cena. Jednou z posledních hrozeb, nad kterou by se mělo uvažovat je možné zneužití vícegeneračních hypoték na nákup větší a dražší nemovitosti, než jakou by si v běžném životě dovolili. Hypotéka pak může být na hranici jejich možností i přestože s levnější nemovitostí by komfortně dosáhli na běžnou jednogenerační hypotéku. Při výrazném růstu úrokových sazeb se markantně zvýší měsíční splátka, která může být pro domácnost neúnosná.

Téma mezigeneračních hypoték poprvé otevřela Česká spořitelna. Pouze na úrovni debaty a úvah. V současnosti tedy mezigenerační hypotéku žádná z tuzemských bank nenabízí. Jediná mBank nabízí splatnost až 40 let, má to ale svá pravidla. Tento hypoteční úvěr může poskytnout jen určitý počet v rámci regulace ČNB a pravidel stanovených polskou centrální bankou.

Delší splatnost znamená menší splátku viz graf níže, který pracuje s hypotečním úvěrem 3 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,69 %. Z grafu vyplývá čím delší splatnost, tím menší splátka. Každý rok, o který se splatnost prodlouží se projeví méně, než ten předchozí. Efekt z prodlužování splatnosti se postupně vytrácí.

Obrázek 16: Závislost splátky na době splatnosti

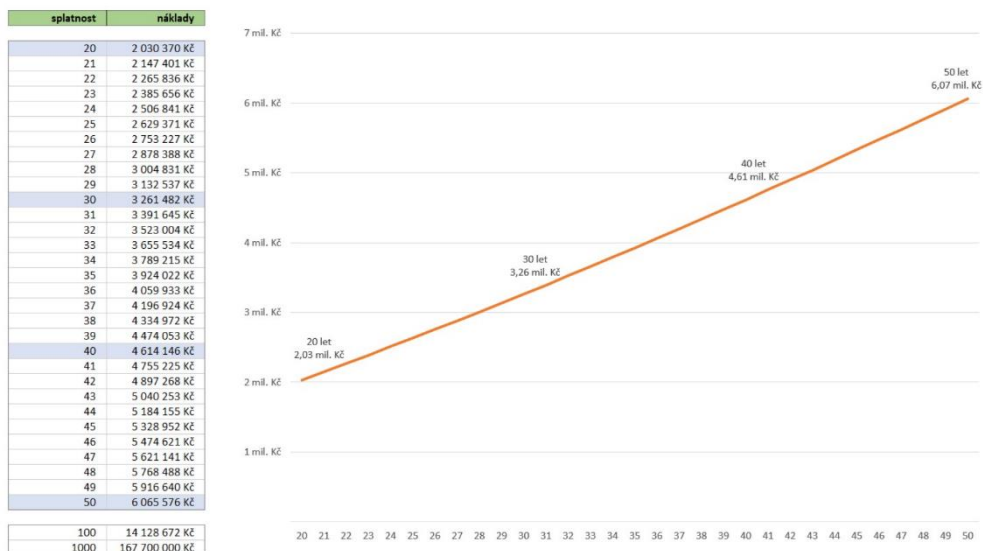


Zdroj: Gepard

Podle dalšího grafu viz níže platí pravidlo čím delší splatnost, tím vyšší celkové náklady. Delší splatnost znamená pomalejší umořování úvěru. To zapříčiní i vyšší průběžný zůstatek. Úroky se tedy počítají z vyššího průběžného zůstatku a jsou tedy vyšší. Jedná se o jakousi daň za delší splatnost. Dalším důvodem je, že existence dluhu je delší. Z toho vyplývají také vyšší úroky za delší splacení.

Na grafu je opět znázorněn příklad hypotečního úvěru ve výši 3 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,69 %.

Obrázek 17: Přeplatek na úrocích



Zdroj: Gepard

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo zanalyzovat bytovou situaci v hlavní městě Praha, a to zejména týkající se mladých lidí. Tato práce se zaměřuje na analýzu nabídky a poptávky rezidenčního trhu v Praze a zároveň popisuje nástroje bytové politiky.

Na základě názorů citovaných autorů byly popsány definice pojmu bydlení, druhů a typů bydlení. V práci je stručně popsán i bytový fond, který je důležitou součástí pro tvorbu bytové politiky.

Pro detailnější rozvinutí praktické části bylo důležité vymezit si hlavní nástroje bytové politiky o kterých chceme hovořit. Je nutné zmínit, že nástrojů bytové politiky je celá řada a vzhledem k omezenému počtu stran bylo vhodné popsat pouze některé z nich.

Na základě analýzy těchto čtyř nástrojů bytové politiky bylo zjištěno, že u úrokových sazeb by mohly být diferenciovány sazby podle věku. To by mladý pomohlo lépe splácet hypoteční úvěr. Také by banky mohly nabízet flexibilní splátkové plány, které by také byly přizpůsobeny dle věku klienta.

Pražská developerská společnost by se mohla zaměřit na uvolnění dalších městských pozemků k rozšíření výstavby a zrychlení stavebního povolení, které v tuto chvíli trvá několik let.

Družstevní bydlení je skvělým mezičlánkem v přechodu z vlastnického do nájemního bydlení. Jednoznačně by mohlo zjednodušit administrativu družstevního bydlení. Další z klíčových změn by měla být intenzivnější spolupráce se samosprávou. Spolupráce s obcemi a městy může zásadně ovlivnit vývoj družstevního bydlení. A v neposlední řadě, jak již bylo zmíněno výše podpora výstavby nových družstevních projektů.

Mezigenerační hypotéky mohou být atraktivní pro rodiny, které chtějí sdílet náklady a výhody vlastnictví nemovitosti. Nicméně je důležité mít pevné dohody a transparentní komunikaci mezi účastníky, aby se minimalizovaly možné problémy a konflikty v budoucnu. Tento druh financování je komplexní a vyžaduje důkladnou práci s finančním poradcem a právním odborníkem.

Z krize je potřeba se proinvestovat. Je třeba tedy podpořit chytrou výstavbu, jak nejlépe to jde.

Seznam použité literatury

1. Tuček, M. *Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí*. Praha : Sociologické nakladatelství, 2003. ISBN 80-86429-22-9.
2. Český statistický úřad, 2022 [online]. Dostupné z: [Inflace, spotřebitelské ceny | ČSÚ \(czso.cz\)](https://inlace.czso.cz).
3. Kieffer, L. a kol. *Housing Policy Guidelines*. New York : United Nations publications, 1993. ISBN 92-1-116564-4.
4. Český statistický úřad, 2014 [online]. Dostupné z: [Microsoft Word - text_def_03 \(czso.cz\)](https://www.czso.cz).
5. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2022 [online]. Dostupné z: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Bytová politika \(mmr.cz\)](https://www.mmr.cz).
6. E15, 2021 [online]. Dostupné z: [Studie: Dostupnost bydlení v ČR byla ve výběru zemí Evropy druhá nejhorší | E15.cz](https://www.e15.cz).
7. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2021 [online]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/koncepce-strategie/8888888888888888>.
8. Hague, P. *Průzkum trhu*. Brno : Computer Press, 2003. ISBN 80-7226-917-8.
9. Prokop, O. *Vize pražského bydlení 2033*. Praha : Tiskárna Triangl, 2022. ISBN není. Dostupné z: [OProkop Vize prazskeho bydleni 2033.pdf \(ondrejprokop.cz\)](https://www.ondrejprokop.cz)
10. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Analýza potřebnosti podpory výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti v rozvojových regionech a malých a středních městech ležících v jejich území*. Katedra geografie Přírodovědecké fakulty UP v Olomouci. Olomouc, 2017 [online]. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/1f7e135d-9fe2-4bb0-a82c-02b8a14067c2/1-3_Zaverecna_zprava.pdf
11. Český statistický úřad, 2021 [online]. Dostupné z: [Právní důvod užívání bytu | Sčítání 2021 \(czso.cz\)](https://www.czso.cz)
12. Česká televize, 2022 [online]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/3535933-zajem-o-vlastni-bydleni-v-cesku-prudce-klesa-starsi-byty-maji-zlevnovat?fbclid=IwAR3zrYqDXltQGoPamWLgubDFYrWszbhjaHmKh-3BltZzJmVAzY4Oc8ob7JM>
13. Česká bankovní asociace, 2022 [online]. Dostupné z: https://cbaonline.cz/cba-hypomonitor-rijen-2022?fbclid=IwAR20xl8ayZbNSJLpYacl6M045Om_Lz1bCAatMP6e0hD2oKZnueTLPI5ZCNFo
14. Baková, L., Hlaváč, J., Rektořík, J., Vališ K. *Bydlení*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Brno Kraví hora. 1997. ISBN 80-210-1586-1.
15. Konference EFPA, 2022 [online]. Dostupné z: <https://efpa.cz/konference/konference-efpa>
16. *Zadání investora pro městskou bytovou výstavbu*, 2019 [online]. Dostupné z: https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zadani_investora_pro_mestskou_bytovo_u_vystavbu_hl.m.Prahy.pdf?fbclid=IwAR0h3xKcnJBRz5nvpL9a3WBZSpjiwGqQrKZBldx0zSsWMgSn6YZDY_kX9HY

17. Cournède, B., & Plouin, M. 2022 [online]. *No Home for the Young? Stylised Facts and Policy Issues*. Récupéré sur OECD Housing. Dostupné z: <https://www.oecd.org/housing/no-home-for-the-young.pdf>
18. Eurostat, 2020 [online]. *Young People – Housing Conditions*. Récupéré sur. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Young_people_-_housing_conditions
19. OECD 2020 [online]. *Better data and policies to fight homelessness in the OECD. Policy Brief on Affordable Housing*. OECD Publishing, Paris. 2020, Dostupné z: <http://oe.cd/homelessness-2020>.
20. OECD 2021 [online]. *Affordable Housing Database – OECD*. Dostupné z: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>
21. OECD 2021 [online]. *Brick by Brick: Building Better Housing Policies*. OECD Publishing, Paris. Dostupné z: <https://dx.doi.org/10.1787/b453b043-en>
22. OECD 2021 [online]. *Main Findings from the 2020 Risks that Matter Survey*. OECD Publishing, Paříž. Dostupné z: <https://dx.doi.org/10.1787/b9e85cf5-en>
23. PDS 2021 [online]. *O PDS*. Dostupné z: [O PDS – PDS \(pdspraha.eu\)](http://pds.spraha.eu)
24. Poláková, O. *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress. 2006. ISBN: 80-86929-03-5
25. Člověk v tísni 2021 [online]. *Bytová politika aneb kdo a jak hospodaří s bytovým fondem měst a obcí*. Dostupné z: [Bytová politika aneb kdo a jak hospodaří s bytovým fondem měst a obcí? - Člověk v tísni \(clovekvtsni.cz\)](http://clovekvtsni.cz)
26. Dooner, Ch. *Housing policies in the European Union*. Vídeň : Christian Donner. 2002. ISBN: 3-9500417-4-5
27. Ministerstvo práce a sociálních věcí 2015 [online]. *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 - 2025*. Dostupné z : [Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025 \(mpsv.cz\)](http://mpsv.cz)
28. Český statistický úřad 2014 [online]. *Vývoj bytové výstavby a územní změny*. Dostupné z: [2.2 Vývoj bytové výstavby a územní změny | ČSÚ \(czso.cz\)](http://czso.cz).
29. e15 2023 [online]. *Češi pronajímají na čtvrt milionu investičních bytů. Většinu v Praze*. Dostupné z: [Češi pronajímají na čtvrt milionu investičních bytů. Většinu v Praze | e15.cz](http://e15.cz).
30. Gepard 2023 [online]. *Mezigenerační hypotéka*. Dostupné z: [Mezigenerační hypotéka | GEPARD FINANCE \(gpf.cz\)](http://gpf.cz).
31. Deník 2022 [online]. *Šokující statistika. Bohatí Evropané bydlí v nájmu, chudí ve vlastním*. Dostupné z: <https://www.denik.cz/cesko-a-eu/recept-chudoba-vlastni-bytdum-20230105.html>.
32. Nejvyšší soud 2001 [online]. *Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 7. 1999*. Dostupné z: [Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29.07.1999, sp. zn. 21 Cdo 327/99, ECLI:CZ:NS:1999:21.CDO.327.1999.1 - Nejvyšší soud \(nsoud.cz\)](http://nsoud.cz).
33. Dotace EU 2023 [online]. *Schválená Dohoda o partnerství 2021 - 2027*. Dostupné z: [DotaceEU - Schválená Dohoda o partnerství 2021-2027](http://dotaceeu.cz).
34. Ministerstvo pro místní rozvoj 2019 [online]. *Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+*. Dostupné z: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+ \(mmr.cz\)](http://mmr.cz).
35. Duka, M., Duková, I., Kohoutová, I., *Sociální politika*. Praha : Grada. 2013. ISBN 978-80-247-3880-2.

36. Kostelecký, T. *Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“?* Praha : Sociologický ústav Akademie věd ČR. 2005. Sociologický časopis/Czech Sociological Review.
37. Musil, J. *Proměny urbánní sociologie ve Spojených státech a Evropě 1950–2000*. Praha : Sociologický ústav Akademie věd ČR. 2003. Sociologický časopis/Czech Sociological.
38. Veselský, J. *Privatizace bytového fondu a jeho vliv na obecní bytovou politiku na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava : VŠ báňská– Technická univerzita Ostrava, 2008.
39. Schwarz, J. [online]. *Nájemní bydlení jako součást trhu s bydlením*. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://www.libinst.cz/clanky-a-komentare/998-najemni-bydleni-jako-soucasttrhu-s-bydleni>.
40. Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. Základní informace o sociálním bydlení. Dostupné z: [Základní informace o sociálním bydlení \(mpsv.cz\)](https://mpsv.cz/zakladni-informace-o-sociálním-bydlení).
41. Česká národní banka 2023 [online] *Banky pád cen bytů ustojí, zlevnění o 20 procent nečekejte*. Dostupné z: [Banky pád cen bytů ustojí, zlevnění o 20 procent nečekejte - Česká národní banka \(cnb.cz\)](https://www.cnb.cz/aktuality/2023/03/banky-pad-cen-bytu-ustoji-zlevneni-o-20-procent-necekejte).
42. Ministerstvo pro místní rozvoj 2018[online]. *Národní koncepce realizace politiky soudržnosti v ČR po roce 2020*. Dostupné z: [Microsoft Word - ma_ALBSB87H64AI \(dotaceeu.cz\)](https://www.mprv.cz/aktuality/2018/03/narodni-koncepce-realizace-politiky-soudrznosti-v-cr-po-roce-2020).
43. Gibas, P., kol. *Bydlení mladých v době krize*. Praha : Sociologický ústav Akademie věd ČR. 2022. ISBN 978-80-7330-390-7.
44. Dupal, J. 2005. *Bytová situace a přístupy mladých lidí k získání bytu na lokální úrovni*. Sociologický časopis, 2005, 41(2), 317-325.
45. Ettlerová, S., Matějková, B. 2004 [online]. *Rodinné chování a bytová situace mladé generace – souvislosti s partnerským, sňatkovým a natalitním chováním*. Praha : VUPSV, 2004. Dostupné z: [2 \(vupsv.cz\)](https://www.vupsv.cz/2).
46. Sobotka, T., Toulemon L. (eds.) 2008 [online]. *Childbearing Trends and Policies in Europe. Demographic Research, Special Collection 7*, Vol. 19, Articles 1-29, pp. 1- 1178.
47. Zlonický, J. *Sociální bydlení – proč a jak?* 2016 [online]. Dostupné z: [Sociální bydlení – proč a jak? » Sociální práce \(socialniprace.cz\)](https://www.socialniprace.cz/sociální-bydlení-proč-a-jak).
48. Pekárek, M. *Majetková účast občanů v družstvech a její právní aspekty*. Brno : Masarykova univerzita. 1999. ISBN 80-210-2145-4.
49. Rawls, J. *Teorie spravedlnosti*. Dánsko : Victoria Publishing. 1995. ISBN 80-85605-89-9.
50. Lux, M. *Bydlení - věc veřejná*. Praha : Nakladatelství SLON. 2002. ISBN 80-86429-12-1.
51. Borovcová, D. *Bytová výstavba v detailu*. 2021 [online]. Dostupné z: [V roce 2021 bylo na našem území postaveno téměř 35 tisíc bytů, z toho 19 tisíc v rodinných domech a 11 tisíc v bytových domech. - Bytová výstavba v detailu | Kurzy.cz](https://www.kurzycz.cz/v-roce-2021-bylo-na-našem-území-postaveno-téměř-35-tisíc-bytů-z-toho-19-tisíc-v-rodinných-domech-a-11-tisíc-v-bytových-domech.-bytová-výstavba-v-detailu-kurzycz).
52. Česká bankovní asociace. 2023 [online]. *ČBA Hypomonitor*. Dostupné z: [ČBA Hypomonitor červenec 2023: Úroková sazba klesla na 5,8 % \(cbamonitor.cz\)](https://www.cbamonitor.cz/čba-hypomonitor-červenec-2023-úroková-sazba-klesla-na-5,8-%).
53. Statistika a my. *Jaké budou hlavní dopady současné inflace na realitní trh v Česku?* 2023 [online]. Dostupné z: [01_2023 Statistika a My Final.indd](https://www.statistikaamymy.cz/01-2023-statistika-a-my-final.indd).
54. Institut pro politiku a společnost. *Je vlastnické bydlení pro mladé skutečně volbou?* 2023 [online]. Dostupné z: [7_2023-Je-vlastnické-bydlení-pro-mladé-skutecne-volbou IPPS Jan Boucek.pdf \(politikaspolecnost.cz\)](https://www.institutpropolitiku.cz/7-2023-je-vlastnické-bydlení-pro-mladé-skutecne-volbou-IPPS-Jan-Boucek.pdf).

55. Deloitte. *Vývoj rezidenčního trhu*. 2023 [online]. Dostupné z: [Vývoj na rezidenčním trhu | Deloitte Česká republika](#).
56. Cenová mapa. 2023 [online]. Dostupné z: [Úvod | Cenová mapa prodejních cen \(cenovamapa.org\)](#)
57. Příkryl. I., *Bytová politika a možná řešení*. 2021 [online]. Dostupné z: [Bytová politika a možná řešení – Nejen o \(bytové\) politice, analýzy a názory \(ivanprikryl.cz\)](#)
58. Arundel. R., *Parental Co-residence, Shared Living and Emerging Adulthood in Europe*. 2017 [online]. Dostupné z: [03.pdf \(uva.nl\)](#).
59. Rasnača. L., Ftáčník. M., připravila: Ticháková. E., *Sociální a cenově dostupné bydlení v EU*. Praha : Masarykova demokratická akademie, z.s. 2021. ISBN 978-80-87348-95-6.
60. Eurobarometr. *Public opinion in the European Union*. 2021 [online]. Dostupné z: [Public opinion in the European Union - Publications Office of the EU \(europa.eu\)](#).
61. Státní energetická inspekce. *Energetická náročnost budov* [online]. Dostupné z: [Energetická náročnost budov – SEI \(cr-sei.cz\)](#).
62. ČR 2030. Strategický rámec ČR 2030. 2017 [online]. Dostupné z: [Strategický rámec Česká republika 2030 - ČR 2030 | Strategie \(cr2030.cz\)](#)
63. FSS MU Brno. *Sociální politika*. 2010 [online]. Dostupné z: [ORGANIZACE A KULTURA OSOBNÍCH SOCIÁLNÍCH SLUŽEB \(2. Teoretické přístupy k reflexy práce s klienty\) \(muni.cz\)](#)
64. Ministerstvo životního prostředí. *Agenda 2030*. 2017 [online]. Dostupné z: [Česká republika 2030 - Ministerstvo životního prostředí \(mzp.cz\)](#)

Seznam obrázků

Obrázek 1: Dokončené byty v Praze v letech 2010 – 2022	6
Obrázek 2: Ideální bydlení z hlediska právního užívání bydlení	14
Obrázek 3: Ideální bydlení z hlediska typu bydlení.....	15
Obrázek 4: Hlavní důvod delšího setrvání u rodičů nebo v přechodných formách bydlení.....	16
Obrázek 5: Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu	18
Obrázek 6: Vývoj obyvatel ve středočeském regionu	21
Obrázek 7: Faktory ovlivňující vývoj trhu a ceny	23
Obrázek 8: Nabídkové ceny nových bytů v Praze	24
Obrázek 9: Ceny bytů v relaci k průměrné mzdě (2015=100)	25
Obrázek 10: Bytový fond ČR	26
Obrázek 11: Podíl mladých lidí (20 až 29 let) žijících se svými rodiči v porovnání s roky 2007 a 2019	31
Obrázek 12: Přístup k hypotečním úvěrům v zemích EU	32
Obrázek 13: Vývoj úrokových sazeb ČNB	38
Obrázek 14: Průměrné hrubé měsíční mzdy v 1. čtvrtletí 2023	41
Obrázek 15: Pozemky v Praze pro výstavbu.....	46
Obrázek 16: Závislost splátky na době splatnosti	53
Obrázek 17: Přeplatek na úrocích.....	54

Seznam tabulek

Tabulka 1: Modelová domácnost v letech 2021 a 2023	39
Tabulka 2: Srovnání hypotečních úvěrů.....	39
Tabulka 3: Seznam produktů bank	40

