

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

MASARYKŮV ÚSTAV VYŠŠÍCH STUDIÍ



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

**Možnosti realizace bydlení a vzájemná
komparace město a venkov**

**Housing Possibilities and Mutual Comparison
of Urban and Rural Areas**

2024

Marek Kejval

Studijní program: Ekonomika a management

Vedoucí práce: Ing. Jiří Zmatlík, Ph.D.

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Kejval** Jméno: **Marek** Osobní číslo: **506671**
Fakulta/ústav: **Masarykův ústav vyšších studií**
Zadávací katedra/ústav: **Institut ekonomických studií**
Studijní program: **Ekonomika a management**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Možnosti realizace bydlení a vzájemná komparace město a venkov

Název bakalářské práce anglicky:

Housing Possibilities and Mutual Comparison of Urban and Rural Areas

Pokyny pro vypracování:

Cílem bakalářské práce je analýza možností realizace bydlení ve městech a na venkově se všemi potencionálními atributy včetně vzájemných komparací. K dílčím cílům patří návrh opatření pro zlepšení současné situace na trhu s bydlením ve vazbě město a venkov. Metodikou řešení jsou analýzy, rozbor a komparace primárních dat, případně sekundárních zdrojů dat. Primární data jsou získána dotazovacími elektronickými technikami.

Seznam doporučené literatury:

KARLÍČEK, Miroslav. Základy marketingu. 2., přepracované a rozšířené vydání. Praha: Grada, 2018. ISBN 978-80-247-5889-5.
KOTLER, Philip a Kevin Lane KELLER. Marketing management. [4. vyd.]. Přeložil Tomáš JUPPA, Martin MACHEK. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4150-5.
MAIER, Karel a Jiří ČTYROKÝ. Ekonomika územního rozvoje. Praha: Grada, 2000. Města a obce. ISBN 80-716-9844-7.
ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3
POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-889-2903-5.
SYRUČEK, Vladimír a Vencislav SABOTINOV. Realitní právo: nemovitosti v realitní praxi. V Praze: C.H. Beck, 2018. Praktická knihovna (C.H. Beck). ISBN 978-80-7400-701-9.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

Ing. Jiří Zmatlík, Ph.D. Masarykův ústav vyšších studií ČVUT v Praze

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

Datum zadání bakalářské práce: **08.12.2023**

Termín odevzdání bakalářské práce: **24.06.2024**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

Ing. Jiří Zmatlík, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

Mgr. František Hřebík, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) katedry/katedry

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

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

KEJVAL, MAREK. *Možnosti realizace bydlení a vzájemná komparace město a venkov*. Praha: ČVUT 2024. Bakalářská práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV
VYŠŠÍCH STUDIÍ
ČVUT V PRAZE**

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v příloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupnění 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. 06. 2024

Poděkování

Chtěl bych poděkovat Ing. Jiřímu Zmatlíkovi, který mi jako vedoucí práce dával cenné rady a podněty při zpracování této bakalářské práce.

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá analýzou možností realizace bydlení ve městech a na venkově se všemi potencionálními atributy včetně vzájemných komparací.

Bydlení patří k jedné z nejdůležitějších lidských potřeb. Mít vlastní bydlení je snem téměř každého. Ne všichni si však mohou dovolit koupit byt nebo dům z vlastních prostředků. Z tohoto důvodu jsou častým řešením hypoteční úvěry. Ale ty teď kvůli jejich vysoké úrokové sazbě nejsou pro mnoho lidí dostupné. Největším problémem je však poměr mezi hladinou průměrného výdělku a cen nemovitostí. Současná situace zásadně změnila představy o fungování trhu s nemovitostmi a ekonomiky jako celku.

V teoretické části jsou popsány druhy bydlení, formy a zdroje financování bydlení a v neposlední řadě komparace města a venkova.

Praktická část je primárně věnována zjišťování dat pomocí elektronických dotazovacích technik, jejich analýze, výpočtu intervalového odhadu relativní četnosti a stanovení hypotéz.

Cílem práce je poskytnutí aktuálního pohledu na bydlení a navržení konkrétních kroků pro snížení odlivu lidí z venkova do měst.

Z analýzy je mimo jiné patrné, zda lidé žijící ve městě mají naopak zájem o bydlení na venkově a co je k tomu vede. Mezi hlavní důvody přestěhování se na venkov patří klidnější prostředí a větší blízkost k přírodě. Naopak široká nabídka služeb a obchodů a lepší pracovní příležitosti je ve městech drží.

Klíčová slova

trh s bydlením, komparace bydlení město – venkov, finanční dostupnost bydlení, vlastnické/nájemní bydlení, vývoj cen nemovitostí, válka na Ukrajině, energetická krize

Abstract

This bachelor thesis deals with the analysis of housing possibilities and mutual comparison of urban and rural areas with all potential attributes including comparisons between them.

Housing is one of the most important human needs. Having a home of one's own is a dream of almost everyone. However, not everyone can afford to buy an apartment or a house with their own funds. For this reason, mortgage loans are a common solution. But these are not affordable for many people now because of their high interest rates. The biggest problem, however, is the relationship between the level of average earnings and property prices. The current situation has fundamentally changed ideas about the functioning of the property market and the economy as a whole.

The theoretical part describes the types of housing, forms and sources of housing finance and, last but not least, a comparison between urban and rural areas.

The practical part is primarily devoted to data collection using electronic interviewing techniques, data analysis, calculation of interval estimates of relative frequencies and hypothesis determination.

The aim of the thesis is to provide an up-to-date perspective on housing and to suggest specific steps to reduce the outflow of people from rural to urban areas.

The analysis shows, among other things, whether people living in cities are interested in living in rural areas and what makes them do so. The main reasons for moving to the countryside include a quieter environment and greater proximity to nature. On the other hand, a wide range of services and shops and better job opportunities keep them in cities.

Keywords

housing market, comparison of urban and rural housing, housing affordability, owner/rental housing, property price trends, war in Ukraine, energy crisis

Obsah

Úvod	10
1 Od jeskyní k moderním městům	13
2 Druhy bydlení – vlastnické, družstevní, nájemné	16
2.1 Vlastnické bydlení.....	16
2.2 Družstevní bydlení.....	16
2.3 Nájemní bydlení	17
3 Formy a zdroje financování	17
3.1 Vlastní zdroje financování bydlení.....	18
3.2 Cizí zdroje financování bydlení	19
3.2.1 Hypoteční úvěr	19
3.2.2 Úvěr ze stavebního spoření	21
4 Bydlení jako investice	23
5 Faktory ovlivňující bydlení ve městech a na venkově	25
5.1 Město	25
5.1 Venkov	26
6 Urbanistické faktory a infrastruktura.....	28
6.1 Vzdělávání.....	29
6.2 Lékařské a sociální služby	29
6.3 Pohostinství, zásobování a další služby	30
6.4 Dopravní obslužnost a infrastruktura	31
6.5 Pracovní možnosti a zaměstnanost, životní styl obyvatel	32
6.6 Trávení volného času	33
6.7 Mezilidské vztahy	34
6 Nepřímé vlivy na ceny bydlení	36
6.1 Pandemie COVID-19	36
6.2 Energetická krize	37
6.3 Válka na Ukrajině.....	38
7 Průzkum prostřednictvím dotazníku.....	40
7.1 Dotazník, jeho analýza a závěry	40
7.2 Shrnutí a zhodnocení výsledků šetření	58
7.2.1. Dotazník	58
7.2.2. Intervalový odhad relativní četnosti	58

7.2.3. Hypotézy.....	59
Závěr	61
Seznam literatury.....	63
Seznam obrázků.....	64
Seznam tabulek	64
Seznam grafů	64

Úvod

Pro vypracování bakalářské práce jsem si zvolil téma Možnosti realizace bydlení a vzájemná komparace město a venkov.

Cílem práce je popsat a zhodnotit aktuální možnosti realizace bydlení, obecné srovnání města a venkova a zda bydlení jako investice stále připadá v úvahu.

Každý typ bydlení v městských oblastech má své specifické výhody a nevýhody a volba závisí na individuálních potřebách, finančních možnostech a životním stylu obyvatel.

Hlavním cílem práce je odhalit, zda se lidem více líbí bydlet ve městě či na venkově, a také zda má cena vliv na změnu bydlení. Kromě toho navrhnout možné řešení pro zamezení odlivu lidí z venkova do měst.

Práce je strukturována do několika hlavních částí, v teoretické části se seznámíme s různými druhy bydlení a možnosti jejich financování. V praktické části se zaměřím na konkrétní analýzu dotazníku, vypočítání intervalového odhadu relativní četnosti a zodpovězení dvou hypotéz.

Bydlení je nezbytnou součástí našeho života. Během koronavirové pandemie, která oficiálně začala 11. března 2020, kdy WHO prohlásila šíření viru za pandemii, si to mnozí z nás začali uvědomovat více než kdy jindy. Vzhledem k vládním nařízením, která zahrnovala práci z domova a zákaz vycházení kromě nezbytných činností, jsme trávili většinu času doma. Ti, kteří již měli vlastní bydlení splňující jejich požadavky na kvalitu, velikost nebo polohu, tuto investici ocenili ještě více. Po pandemii následovala energetická krize, která začala v roce 2021, kdy se výrazně zvýšily ceny energií na světových trzích. Tento nárůst byl způsoben kombinací mnoha faktorů, včetně zvýšené poptávky po energii po útlumu pandemie COVID-19, snížené dodávky zemního plynu z Ruska do Evropy, nízké úrovně zásobníků plynu a dalších geopolitických a ekonomických faktorů, což také zásadně ovlivnilo trh s nemovitostmi. Již komplikovanou situaci dále zhoršila ruská invaze na Ukrajinu, která začala 24. února 2022 a vedla k ještě většímu narušení dodávek energií a dalšímu růstu cen. V tento den Rusko zahájilo rozsáhlý vojenský útok na Ukrajinu, což vedlo k eskalaci konfliktu, který začal již v roce 2014 anexí Krymu Ruskem a podporou separatistických sil na východě

Ukrajiny. Nejaktuálnější a dost významnou událostí, která komplikuje dostupnost bydlení, je inflace, která zaznamenala v posledních letech výrazný nárůst.

Moderní technologie a urbanistické plánování mohou hrát rovněž důležitou roli ve zlepšování kvality a vybavenosti bydlení ve městě a na venkově. Chytré osvětlení, správa odpadu nebo digitalizace veřejných služeb, mohou přispět k efektivnějšímu a udržitelnějšímu fungování městských a venkovských oblastí.

.

TEORETICKÁ ČÁST

1 Od jeskyní k moderním městům

Počátky lidských příbytků sahají do doby před vznikem třídní společnosti, do prvobytně pospolné éry. Původně si lidé nestavěli žádné domovy. Nicméně od samého počátku lidské existence hledali způsoby, jak se ochránit před nepřízní počasí, predátory a dalšími hrozbami. Vývoj lidských obydlí je fascinující cestou, která ukazuje nejen technický a materiální pokrok, ale také kulturní a sociální změny, kterými lidstvo prošlo. Od prvních přírodních úkrytů, přes stavby z hlíny a dřeva, až po dnešní moderní města – každé období lidských dějin zanechalo svůj jedinečný otisk v architektuře a způsobu bydlení.

Nejstarší formy obydlí byly pravděpodobně velmi jednoduché přírodní úkryty. Jeskyně poskytovaly primitivním lidem ochranu před živly a predátory a nabízely stabilní teplotu. Archeologické nálezy jeskynních maleb svědčí o tom, že tyto obydlí nebyly pouze praktickým úkrytem, ale také místem pro kulturní a rituální aktivity.

S příchodem zemědělství se lidé začali usazovat na jednom místě a vznikala první stálá obydlí. V oblasti úrodného pŕlmesíce, dnešního Blízkeho východu, se začaly objevovat první vesnice s hliněnými domy. Tyto stavby byly často jednoduché, s jednou či dvěma místnostmi, a poskytovaly základní ochranu a pohodlí.

S rozvojem antických civilizací, jako byly Egypt, Mezopotámie, Řecko a Řím, se architektura obydlí výrazně zdokonalila. V těchto společnostech se objevují první velká města s komplexní infrastrukturou. Římské domy, známé jako "domus", měly často několik místností, vnitřní nádvoří a propracované systémy kanalizace a vodovodů. Veřejné budovy a monumentální stavby jako paláce, chrámy a amfiteátry se staly nedílnou součástí městské krajiny.

Ve středověku, období charakterizovaném nestabilitou a častými konflikty, byly obydlí často stavěny s důrazem na obranyschopnost. Hrady a pevnosti, s mohutnými kamennými zdmi a věžemi, byly nejen sídlem šlechty, ale také poskytovaly ochranu obyvatelům přilehlých vesnic. V městských aglomeracích se rozvíjely městské domy, které často sloužily jak k bydlení, tak k podnikání.

Období renesance a baroka vedlo k návratu estetiky a umění. Architektura se stala vysoce dekorativní a obydlí bohatých vrstev byly zdobeny freskami, sochami a složitými fasádami. Paláce a měšťanské domy této éry odrážejí bohatství a moc jejich obyvatel a ukazují na významnou roli, kterou hrála architektura ve vyjadřování sociálního postavení.

Průmyslová revoluce přinesla zásadní změny v bydlení, zejména díky masivní urbanizaci a technologickému pokroku. Města rychle rostla a objevovaly se nové typy obydlí, jako činžovní domy a dělnické kolonie. Zlepšení v dopravě a stavebních technologiích umožnilo výstavbu vyšších a odolnějších budov. Architektura se stále více zaměřovala na funkčnost a efektivitu.

Dnešní architektura se vyznačuje různorodostí stylů a materiálů, od oceli a skla po udržitelné a ekologické stavby. V moderních městech se objevují mrakodrapy, které poskytují bydlení a pracovní prostory tisícům lidí. Urbanistické plánování se zaměřuje na vytváření příjemného a funkčního prostředí s důrazem na zeleň, veřejné prostory a dopravu.

Lidská obydlí se vyvíjela spolu s potřebami a technickými možnostmi společnosti. Každé období přineslo nové stavební techniky a materiály, které umožnily vytvářet bezpečnější, pohodlnější a esteticky zajímavější prostory. Tento nepřetržitý vývoj svědčí o neustálé snaze lidí zlepšovat své životní podmínky a vytvářet prostředí, které odpovídá jejich potřebám a aspiracím.

Paradoxně, navzdory růstu měst, existují i města duchů, která jsou dnes opuštěná. Příkladem je japonské město Hašima nebo španělské město Sesena, kde ekonomická krize v roce 2012 zabránila lidem se do nových bytů nastěhovat. Ve Spojených státech je takovým městem Detroit, které po rasových nepokojích a hospodářské krizi zaznamenalo výrazný odliv obyvatel, což vedlo k rozsáhlé nezaměstnanosti.

Nelze opomenout rostoucí trend udržitelného a ekologického bydlení, který se v současné době prosazuje stále více. Ekologické bytové domy jsou budovy postavené s důrazem na udržitelnost, používají obnovitelné zdroje energie, recyklované materiály a ekologické stavební postupy. Mobilní domy a tiny houses představují malé, flexibilní bydlení, které nabízí základní komfort s nízkými náklady na údržbu a energii.

V České republice je snem většiny lidí mít vlastní bydlení co nejdříve, ale vzhledem k omezeným možnostem výstavby rodinných domů se stává komunitní bydlení atraktivní

alternativou. Toto uspořádání umožňuje udržitelnější životní styl a efektivní sdílení zdrojů.

Čím dál tím méně českých rodin je úplných, kde žijí oba biologičtí rodiče s dětmi. Podíl těchto rodin klesl pod polovinu na 49 % v roce 2013, zatímco jednočlenné domácnosti rostou na 32,5 %. Tento trend poptávku po novém bydlení rovněž zvyšuje.

2 Druhy bydlení – vlastnické, družstevní, nájemné

Bydlení v České republice lze rozdělit do několika základních typů podle vlastnictví: vlastnické, družstevní a nájemní. Každý z těchto typů má své specifické vlastnosti, výhody a nevýhody, které mohou vyhovovat různým potřebám a preferencím obyvatel.

2.1 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je takové, kdy je obyvatel vlastníkem nemovitosti, ať už jde o byt nebo dům. Tento typ bydlení je často preferován kvůli stabilitě a možnosti investice do vlastního majetku.

Rodinné domy jsou samostatně stojící domy nebo dvojdomky, které vlastní jednotlivci nebo rodiny. Tyto domy poskytují vysokou míru soukromí a jsou často spojeny s vlastním pozemkem či zahradou. Byty v osobním vlastnictví jsou bytové jednotky v bytových domech, které jsou vlastněny jednotlivými majiteli. Tito majitelé jsou zároveň podílovými vlastníky společných prostor a pozemků, na kterých dům stojí.

2.2 Družstevní bydlení

Družstevní bydlení je specifický typ vlastnictví, kde je nemovitost vlastněna bytovým družstvem. Členové družstva mají právo užívat konkrétní byt na základě svého členského podílu v družstvu. Družstevní bydlení má své vlastní pravidla a správu.

Družstevní byty jsou byty v domech, které vlastní bytové družstvo. Obyvatelé jsou členy družstva a mají právo užívat svůj byt. Tento typ bydlení často nabízí nižší pořizovací náklady než byty v osobním vlastnictví, ale je spojen s určitými omezeními a povinnostmi vůči družstvu.

Družstevní bydlení má nižší pořizovací náklady než vlastnické bydlení a sdílené náklady na údržbu. Nevýhodou je omezená svoboda při úpravách bytu a nutnost dodržovat pravidla družstva.

2.3 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení zahrnuje byty a domy, které jsou pronajímány obyvatelům za pravidelné nájemné. Tento typ bydlení je vhodný pro lidi, kteří potřebují flexibilitu nebo nemají dostatek prostředků na koupi vlastního bydlení.

Byty s tržním nájmem jsou byty pronajímané za tržní ceny, které vlastní soukromé osoby nebo firmy. Nájemné je stanoveno na základě aktuálních cen na trhu. Sociální byty jsou určeny pro sociálně slabší občany, často spravované obcemi nebo neziskovými organizacemi a nabízeny za snížené nájemné. Podnájem nastává, když nájemník pronajímá část nebo celý svůj nájemní byt třetí osobě. Tento typ bydlení je méně stabilní a může být spojen s vyšší mírou nejistoty.

Nájemní bydlení poskytuje flexibilitu, nižší počáteční náklady a starosti s údržbou a opravami obvykle přenáší na pronajímatele. Nevýhodou je menší stabilita, žádný podíl na majetku a možné zvyšování nájemného.

3 Formy a zdroje financování

Financování bydlení v České republice zahrnuje několik forem a zdrojů, které jednotlivci a rodiny mohou využít k pořízení nebo rekonstrukci nemovitosti. Mezi nejběžnější formy financování patří hypoteční úvěr, úvěr ze stavebního spoření, osobní úvěr, družstevní financování a vlastní úspory.

Hypoteční úvěr je nejčastěji využívanou formou financování vlastního bydlení. Jedná se o dlouhodobý úvěr, který poskytují banky a je zajištěný nemovitostí. Podmínky hypotečního úvěru, jako jsou úroková sazba, výše úvěru a doba splácení, se liší podle finanční situace žadatele a nabídky banky. Hypotéky mohou mít fixní nebo variabilní úrokové sazby, což ovlivňuje, jak se mění splátky v průběhu času.

Úvěr ze stavebního spoření je další oblíbenou formou financování bydlení. Stavební spořitelny nabízejí speciální úvěry pro klienty, kteří pravidelně spoří po určitou dobu. Tyto úvěry mají často výhodnější úrokové sazby a flexibilnější podmínky než běžné hypoteční úvěry. Klienti stavebního spoření mohou také získat tzv. překlenovací úvěr, který umožňuje financovat bydlení ještě před naspořením potřebné částky.

Osobní úvěry jsou nezajištěné půjčky poskytované bankami nebo nebankovními institucemi. Tyto úvěry mají obvykle vyšší úrokové sazby než hypoteční úvěry a jsou vhodné spíše pro menší investice do bydlení, jako je rekonstrukce nebo vybavení domácnosti.

Družstevní financování nabízí možnost financování formou členského vkladu do bytového družstva. Členové družstva si mohou pronajmout byt s právem následného odkupu, přičemž náklady na pořízení bytu jsou rozloženy do pravidelných splátek.

Někteří lidé financují své bydlení z vlastních úspor. Tento způsob je nejbezpečnější, protože nezahrnuje riziko zadlužení, ale vyžaduje dostatečně vysoké finanční rezervy.

Mezi zdroje financování bydlení patří banky, stavební spořitelny, nebankovní společnosti, stát a evropské fondy, a také rodina a přátelé. Banky jsou hlavním zdrojem hypotečních a osobních úvěrů, poskytují širokou škálu produktů a služeb zaměřených na financování bydlení. Stavební spořitelny se specializují na produkty určené pro financování bydlení, jako je stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. Nebankovní společnosti poskytují alternativní úvěry s rychlejším schvalovacím procesem, ale obvykle s vyššími úrokovými sazbami.

Stát nabízí různé formy podpory pro financování bydlení, jako jsou zvýhodněné úvěry, dotace na bydlení pro mladé rodiny nebo sociální bydlení. Evropské fondy mohou poskytovat finanční prostředky na projekty zaměřené na rekonstrukci a energetickou úspornost bydlení.

V některých případech mohou být zdrojem financování rodinní příslušníci nebo přátelé. Tento způsob může být flexibilnější a méně nákladný, ale může také přinést osobní rizika a konflikty.

Každá forma a zdroj financování má své výhody a nevýhody, a proto je důležité pečlivě zvážit všechny možnosti před tím, než se rozhodnete, jakým způsobem financovat své bydlení.

3.1 Vlastní zdroje financování bydlení

Vlastní zdroje financování bydlení představují prostředky, které jednotlivci nebo rodiny naspořili nebo získali z různých zdrojů, aniž by se museli uchýlovat k půjčkám nebo

úvěrům. Použití vlastních zdrojů na financování bydlení má mnoho výhod, včetně nezávislosti na finančních institucích a úspor na úrocích. Níže jsou uvedeny hlavní typy vlastních zdrojů financování bydlení.

Jedním z nejběžnějších vlastních zdrojů financování bydlení jsou osobní úspory. Lidé si mohou postupně spořit část svých příjmů a tyto prostředky následně použít na nákup nemovitosti nebo její rekonstrukci. Úspory mohou být uloženy na běžných nebo spořicích účtech, případně ve formě termínovaných vkladů s vyšším úrokem.

Dalším způsobem, jak získat vlastní zdroje na financování bydlení, je prodej majetku, jako jsou staré nemovitosti, vozidla, cenné předměty nebo investice. Získané peníze lze použít na nákup nové nemovitosti nebo na rekonstrukci stávajícího bydlení.

Někdy mohou být vlastní zdroje financování bydlení získány formou daru nebo dědictví. Rodinní příslušníci nebo přátelé mohou darovat finanční prostředky nebo nemovitosti, které pak mohou být využity na financování bydlení. Dědictví může zahrnovat hotovost, cenné papíry nebo nemovitosti, které mohou být prodány nebo přímo použity k bydlení.

Lidé, kteří investovali své peníze do akcií, dluhopisů, podílových fondů nebo jiných investičních nástrojů, mohou použít výnosy z těchto investic na financování bydlení. Úspěšné investice mohou generovat dostatečný zisk na pokrytí nákladů na pořízení nemovitosti nebo její rekonstrukci.

Stavební spoření je specifický typ spoření, který je v České republice velmi oblíbený pro účely financování bydlení. Spoření probíhá po dobu několika let, během níž spořitel získává státní podporu a úroky z naspořených prostředků. Po určité době může klient získat úvěr ze stavebního spoření, ale naspořené prostředky lze také použít jako vlastní zdroj financování bydlení.

3.2 Cizí zdroje financování bydlení

3.2.1 Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr patří mezi nejběžnější formy financování bydlení v České republice. Tento typ úvěru je dostupný jednotlivcům i rodinám, kteří potřebují finanční prostředky na nákup či rekonstrukci nemovitosti. Klíčovým rysem hypotečního úvěru je zajištění

zástavním právem k této nemovitosti, což poskytuje bankám a jiným finančním institucím jistotu splacení dluhu.

Proces získání hypotečního úvěru začíná žádostí o úvěr, při které banka provádí předběžné posouzení finanční situace žadatele. To zahrnuje zhodnocení příjmů, výdajů, úvěrové historie a hodnoty nemovitosti, která bude sloužit jako zástava. Dalším krokem je ocenění nemovitosti odhadcem, na základě kterého banka určí maximální výši úvěru.

Schválení úvěru následuje po důkladném posouzení podkladů a ocenění nemovitosti. Po schválení banka předkládá žadateli nabídku s podmínkami, jako je úroková sazba, doba splatnosti a výše měsíčních splátek. Po přijetí podmínek podepisuje žadatel úvěrovou smlouvu a může začít čerpat úvěr, obvykle ve fázích odpovídajících výstavbě nebo rekonstrukci nemovitosti.

Hypoteční úvěry mají několik klíčových vlastností, mezi které patří úroková sazba (fixní nebo variabilní), dlouhá doba splatnosti (až 30 let), pravidelný splátkový kalendář a zajištění zástavním právem k nemovitosti. Banky často požadují i různé typy pojištění, jako je pojištění nemovitosti a životního pojištění, k zabezpečení úvěru.

Výhody hypotečního úvěru zahrnují dostupnost bydlení i pro ty, kteří nemají dostatek vlastních úspor, a možnost dlouhodobého splacení, které rozloží finanční zátěž na delší období. Na druhou stranu, úvěr může přinést vysoké úrokové náklady a riziko ztráty nemovitosti při nesplacení. Je tedy klíčové pečlivě zvážit všechny aspekty a případně konzultovat s finančním odborníkem před uzavřením hypotečního úvěru, aby byly sjednány co nejvýhodnější podmínky pro konkrétní situaci žadatele.

V letech 2020 a na začátku roku 2021 se úrokové sazby hypoték dostaly na historicky nízké úrovně, často pod 2 %. Tento pokles byl způsoben snížením základních úrokových sazeb Českou národní bankou (ČNB) jako reakce na ekonomické dopady pandemie. Nízké úrokové sazby vedly k vysokému zájmu o hypoteční úvěry, kdy mnoho lidí využilo příležitosti refinancovat své stávající hypotéky nebo si vzít nové úvěry za výhodných podmínek. Banky byly ochotnější poskytovat hypotéky a často nabízely různé akční nabídky a slevy na poplatcích. Zvýšená poptávka po bydlení vedla k růstu cen nemovitostí, což bylo podporováno také omezenou nabídkou bytů a domů.

V současnosti, od roku 2022, se situace na hypotečním trhu výrazně změnila. Úrokové sazby hypoték výrazně vzrostly, nyní se pohybují kolem 5-6 % nebo i více. Tento nárůst

je důsledkem reakce ČNB na rostoucí inflaci, kdy centrální banka začala zvyšovat své základní úrokové sazby. Vyšší úrokové sazby a rostoucí ceny nemovitostí vedly ke snížení dostupnosti hypotečních úvěrů pro mnoho žadatelů. Zpřísnění podmínek pro získání hypoték znamená, že mnoho lidí na hypotéku nedosáhne, nebo si mohou půjčit méně, než původně plánovali. Banky jsou nyní obezřetnější při poskytování úvěrů, často vyžadují vyšší míru vlastních prostředků (vyšší LTV - loan to value) a důkladněji posuzují bonitu žadatelů.

Ceny nemovitostí stále rostou, i když tempo růstu se může zpomalit. Vyšší úrokové sazby snižují poptávku, což může vést k stabilizaci cen nebo jejich mírnému poklesu v budoucnu. Během pandemie byly hypoteční úvěry v České republice velmi dostupné díky rekordně nízkým úrokovým sazbám, což vedlo k vysoké poptávce po nemovitostech a růstu jejich cen. V současnosti se situace změnila: úrokové sazby výrazně vzrostly, což omezilo dostupnost hypoték a zpřísnilo podmínky pro jejich získání. Tato změna má významný dopad na trh s nemovitostmi, který se začíná stabilizovat po období rychlého růstu.

3.2.2 Úvěr ze stavebního spoření

Úvěr ze stavebního spoření představuje populární formu cizího zdroje financování bydlení v České republice. Stavební spoření kombinuje pravidelné spoření s možností získání úvěru na bydlení za výhodných podmínek.

Jak funguje úvěr ze stavebního spoření? Nejprve si jednotlivec nebo rodina uzavře smlouvu se stavební spořitelnou. Pravidelně spoří do svého stavebního spoření a současně si postupně navyšuje nárok na úvěr. Po určité době, obvykle po naspoření minimální částky a splnění dalších podmínek, má žadatel možnost čerpat úvěr na bydlení.

Výhody úvěru ze stavebního spoření zahrnují nízké úrokové sazby ve srovnání s běžnými hypotečními úvěry, možnost získat státní podporu ve formě příspěvku státu, a flexibilitu spojenou se spořením a následným čerpáním úvěru. Úvěr je obvykle zajištěn stavebním spořením, což znamená, že nemovitost není nutné použít jako zástavu.

Nicméně, úvěr ze stavebního spoření má i své limity a podmínky. Například maximální výše úvěru často není tak vysoká jako u běžných hypotečních úvěrů a čerpání úvěru může být vázáno na určité podmínky, jako je dokončení stavebního spoření a dosažení

minimálního spořeného období.

Celkově vzato, úvěr ze stavebního spoření představuje atraktivní možnost financování bydlení pro ty, kteří pravidelně spoří a plánují si pořídit vlastní nemovitost.

4 Bydlení jako investice

Za dvacet let, vzhledem k současné inflační míře, je možné, že jednotlivec ztratí téměř polovinu svých úspor. Proto se nedoporučuje mít všechny finance uložené na spořicíh a běžných účtech v bankách, jelikož úrokové sazby na těchto účtech nepokrývají úroveň inflace. V roce 2022, se inflace pohybovala kolem 15-17 % v některých měsících, což je nejvyšší hodnota za poslední tři dekády.

Za jak dlouho člověk přijde o polovinu svých úspor kvůli inflaci, lze odhadnout pomocí pravidla 72. Toto pravidlo poskytuje jednoduchý způsob, jak přibližně vypočítat dobu, za kterou se hodnota peněz sníží na polovinu při dané míře inflace. Výpočet se provádí tak, že číslo 72 se vydělí roční mírou inflace.

$$\text{počet let} = \frac{72}{\text{roční míra inflace}}$$

Např. při roční míře inflace 3,2 %:

$$\text{počet let} = \frac{72}{32} = 22,5 \text{ roku}$$

Takže při inflaci 3,2 % ročně by člověk přišel o polovinu svých úspor za přibližně 22,5 roku.

Při pořizování bydlení je důležité zvážit, zda jde o spotřebu nebo o investici. Mnozí lidé považují bydlení za investici, a proto nakupují dražší nemovitosti, než by si mohli finančně dovolit. Pokud by na bydlení nahlíželi jako na spotřební výdaj, pravděpodobně by byli při výběru opatrnější. (Syrův, 2009)

Investice do nemovitostí se od investic do akcií a dluhopisů výrazně liší. Investice do nemovitostí zahrnuje vlastnictví fyzického majetku, jako jsou domy, byty nebo komerční objekty. Tato forma investice často nabízí stabilní příjem z nájemného, ale může být spojena s riziky jako jsou vysoké náklady na údržbu, fluktuace na trhu nemovitostí a problémy spojené s pronájmem.

Nemovitosti jsou považovány za jistotu, protože jejich hodnota dlouhodobě roste. Například podle různých analýz a zpráv z realitního trhu se ceny bytů v Praze od roku 2010 do

roku 2020 zvýšily o více než 80 %. Podobný trend pokračoval i v následujících letech. Ceny bytů napříč Českou republikou i přes koronavirovou situaci vzrostly v průměru o 3,45 %. Investoři, kteří investují do nemovitostí, získávají nejen z rostoucí hodnoty, ale také z pronájmu, který jim přináší další příjem. Na druhou stranu nemovitosti vyžadují pravidelnou údržbu, a ne všechny se snadno pronajímají.

Pro výpočet průměrné roční míry růstu se používá vzorec pro složené úročení. Vzrůst cen o 80 % za 10 let.

$$\text{konečná hodnota} = \text{počáteční hodnota} \times \left(1 + \frac{r}{100}\right)^t$$

Konečná hodnota je 180 % (protože nárůst o 80 % znamená, že ceny dosáhly 180 % původní hodnoty), počáteční hodnota je 100 % (původní ceny), r je průměrná roční míra růstu v procentech, t je počet let (10 let).

$$180 = 100 \times \left(1 + \frac{r}{100}\right)^{10}$$

$$1.80 = \left(1 + \frac{r}{100}\right)^{10}$$

$$(1.80)^{\frac{1}{10}} = 1 + \frac{r}{100}$$

$$1.060 = 1 + \frac{r}{100}$$

$$\frac{r}{100} = 0,060$$

$$r = 6.0 \%$$

Průměrná roční míra růstu cen pražských bytů tedy byla přibližně 6 % ročně během tohoto desetiletého období.

5 Faktory ovlivňující bydlení ve městech a na venkově

5.1 Město

Faktory ovlivňující bydlení ve městech zahrnují ekonomické, sociální, urbanistické, ekologické, technologické, kulturní, historické, politické a lokální aspekty. Mezi ekonomické faktory patří cena nemovitostí, která ovlivňuje dostupnost bydlení pro různé sociální skupiny, výše nájemného, která může významně ovlivnit rozhodování o pronájmu versus vlastnictví nemovitosti, příjmy domácností určující schopnost si dovolit určité typy bydlení a hypoteční úrokové sazby, které ovlivňují dostupnost financování pro koupi nemovitosti.

Sociální faktory zahrnují demografii, tedy věkové složení obyvatelstva, rodinné struktury a migrační trendy. Sociální zabezpečení, tedy dostupnost sociálních dávek a podpory pro nízkopříjmové skupiny, a kvalita života, která zahrnuje vnímání bezpečnosti, dostupnost vzdělání, zdravotní péče a rekreačních aktivit, také hrají významnou roli.

Urbanistické faktory, jako je zónování a územní plánování, regulují využití půdy a výstavbu, což ovlivňuje hustotu zalidnění a typy dostupného bydlení. Infrastruktura, tedy dostupnost dopravy, silnic, veřejné dopravy, vodovodů, kanalizace, elektřiny a internetu, a veřejné služby, jako jsou školy, nemocnice, parky, sportovní zařízení a kulturní instituce, jsou klíčové pro kvalitu bydlení ve městech.

Ekologické faktory zahrnují kvalitu ovzduší, která může ovlivnit atraktivitu určitých městských oblastí, dostupnost zelených ploch a parků, což přispívá k vyšší kvalitě bydlení, a udržitelnost, tedy energetickou účinnost budov a používání obnovitelných zdrojů energie.

Technologické faktory zahrnují implementaci smart city technologií pro zlepšení kvality života, jako jsou chytré domácnosti, inteligentní dopravní systémy a energeticky úsporné technologie, a dostupnost vysokorychlostního internetu, který je důležitým faktorem zejména s nárůstem práce z domova.

Kulturní a historické faktory zahrnují historickou hodnotu, tedy oblasti s historickými památkami a architekturou, které mohou být atraktivnější a mít vyšší ceny nemovitostí,

a kulturní život, tedy dostupnost kulturních akcí, muzeí, divadel a galerií, což přispívá k atraktivitě bydlení ve městech.

Politické faktory zahrnují regulaci trhu s nemovitostmi, tedy zákony a předpisy ovlivňující vlastnictví, pronájem a výstavbu nemovitostí, a sociální politiku, tedy vládní opatření na podporu dostupného bydlení, jako jsou dotace a výstavba sociálních bytů.

Lokální faktory zahrnují bezpečnost, tedy úroveň kriminality a veřejného pořádku, které mají přímý vliv na atraktivitu bydlení v určité oblasti, dostupnost práce, tedy blízkost zaměstnání a pracovních příležitostí, což je klíčový faktor při rozhodování o místě bydlení, a dopravní dostupnost, tedy kvalitní dopravní spojení a dostupnost veřejné dopravy, které zvyšují hodnotu bydlení v určité lokalitě.

Každý z těchto faktorů hraje roli při rozhodování o bydlení ve městech a ovlivňuje kvalitu života obyvatel.

5.1 Venkov

Bydlení na venkově je ovlivněno mnoha faktory, které mohou významně ovlivnit kvalitu života jeho obyvatel. Tyto faktory zahrnují ekonomické podmínky, infrastrukturu, dostupnost služeb, sociální prostředí a přírodní prostředí. Každý z těchto aspektů hraje klíčovou roli při rozhodování, zda se usadit na venkově, a také při zajištění dlouhodobé spokojenosti a udržitelnosti života v těchto oblastech.

Venkov zůstává úzce spjatý s přírodou a jeho rytmus se mění podle ročních období, což se promítá i do volnočasových aktivit v průběhu roku. *„Jejich způsob života je méně ovlivnitelný lidskou organizací a technikou než velkoměsto.“* (Blažek, 2004, s. 15)

Ekonomické podmínky jsou jedním z hlavních faktorů ovlivňujících bydlení na venkově. Dostupnost pracovních příležitostí, úroveň místních platů a celková ekonomická stabilita regionu hrají zásadní roli. V oblastech s vyšší nezaměstnaností a nízkými příjmy může být obtížné nalézt stabilní zaměstnání, což může lidi odrazovat od stěhování na venkov. Na druhou stranu, nižší životní náklady na venkově, včetně levnějších nemovitostí a nižších nákladů na základní potřeby, mohou být pro některé rodiny přitažlivé.

Infrastruktura a dostupnost služeb jsou dalším klíčovým faktorem. Kvalitní dopravní spojení, dostupnost zdravotní péče, školství a dalších veřejných služeb jsou nezbytné pro pohodlný život na venkově. Dobře udržovaná silniční síť, pravidelná veřejná doprava

a dostupnost základních obchodů a služeb zvyšují atraktivitu venkovských oblastí. Nedostatečná infrastruktura může naopak vést k izolaci a obtížím v každodenním životě.

Sociální prostředí a komunita hrají také důležitou roli při rozhodování o bydlení na venkově. Velmi dobré sousedské vztahy, aktivní místní komunity a dostupnost společenských a kulturních aktivit přispívají k pocitu sounáležitosti a spokojenosti. Mnoho lidí se stěhuje na venkov právě kvůli přátelskému a podpůrnému sociálnímu prostředí. Na druhou stranu, v některých venkovských oblastech může být obtížné integrovat se do zavedených komunit, zejména pro nově příchozí obyvatele.

Přírodní prostředí je jedním z hlavních lákadél venkovského života. Krásná krajina, čistý vzduch a blízkost přírody jsou pro mnoho lidí hlavním důvodem k přestěhování na venkov. Možnost užívat si venkovní aktivity, jako je pěší turistika, cyklistika nebo zahradničení, přispívá k lepší kvalitě života a duševní pohodě. Nicméně, přírodní prostředí může přinášet i výzvy, jako jsou extrémní počasí, přírodní katastrofy nebo problémy s divokou zvěří.

Obrázek 1 Struktura krajiny



STRUKTURY KRAJINY

Zdroj: (Maier, 2012)

V poslední době se ve venkovských oblastech začínají objevovat také ekologické a alternativní formy bydlení. Patří sem například domy z přírodních materiálů (jako jsou

slaměné balíky či hlína), pasivní domy, které minimalizují spotřebu energie, nebo komunitní projekty, kde lidé sdílejí zdroje a žijí udržitelným způsobem. Tyto formy bydlení jsou atraktivní pro ty, kteří chtějí žít v souladu s přírodou a minimalizovat svůj ekologický otisk.

Závěrem lze říci, že bydlení na venkově je ovlivněno širokou škálou faktorů, které spolu vzájemně interagují. Ekonomické podmínky, infrastruktura, dostupnost služeb, sociální prostředí a přírodní prostředí společně utvářejí specifické podmínky pro život v těchto oblastech. Pochopení těchto faktorů je klíčové pro každého, kdo zvažuje přestěhování na venkov, a může pomoci při rozhodování, jaké oblasti jsou nejvhodnější pro dlouhodobý a spokojený život.

6 Urbanistické faktory a infrastruktura

Urbanistické faktory a infrastruktura hrají klíčovou roli ve formování a udržování prostředí po celém světě. Urbanistické faktory zahrnují různé prvky, jako jsou urbanistické plány, zástavba, doprava, zelené plochy a veřejný prostor, které ovlivňují rozvoj a životní prostředí. Infrastruktura pak zajišťuje základní služby a předpoklady pro fungování měst, včetně dopravy, vodovodů, kanalizace, elektřiny, telekomunikací a odpadového hospodářství.

Urbanistické faktory, jako jsou plánování a uspořádání oblastí, mají vliv na efektivitu infrastruktury a celkovou kvalitu života obyvatel. Správné urbanistické plány mohou podporovat udržitelný rozvoj, snižovat dopravní zácpy, podporovat větší dostupnost zelených ploch a vytvářet příjemné a bezpečné veřejné prostory.

Infrastruktura zahrnuje komplexní sítě, které umožňují pohyb lidí, zboží a informací. Moderní infrastruktura se snaží integrovat nové technologie a udržitelné praktiky, aby zlepšila efektivitu a minimalizovala negativní vlivy na životní prostředí.

Celkově je důležité, aby urbanistické plány a infrastruktura byly dobře promyšlené a přizpůsobené potřebám a růstu měst. Správné řízení urbanistických faktorů a investice do modernizace infrastruktury mohou vést k lepšímu životnímu standardu, zvýšení ekonomické konkurenceschopnosti měst a zlepšení kvality života obyvatel.

V praktické části se formou elektronického dotazníku pokusím zanalyzovat, jak konkrétně tyto oblasti vnímají dotazovaní lidé z mého okolí.

6.1 Vzdělávání

Vzdělávání ve městě a na venkově představuje dvě odlišné reality s různými výzvami a příležitostmi pro studenty i vzdělávací systém obecně. Ve městech, kde je větší hustota obyvatelstva, je obvykle snazší zajistit dostupnost škol a školských zařízení. Městské školy často nabízejí širší spektrum vzdělávacích programů a specializovaných kurzů díky větším rozpočtům a rozsáhlejší infrastruktuře. To umožňuje studentům volbu a přístup ke specifickým oblastem studia a aktivitám jako jsou sport, umění a věda.

Díky lepší technologické infrastruktuře ve městech je také více možností pro využití moderních technologií ve vzdělávání, což může podporovat interaktivní učení a rozvoj digitálních dovedností mezi studenty. Kvalifikovaní učitelé a odborníci na pedagogiku jsou ve větších městech častěji k dispozici, což přispívá k vyšší kvalitě výuky a podpoře rozmanitosti v učebních metodách.

Naopak venkovské oblasti mohou čelit výzvám spojeným s menším počtem škol a omezenou dostupností specializovaných programů. Nedostatek finančních prostředků a nižší počet obyvatel mohou mít za následek menší investice do školství a infrastruktury. Avšak vzdělávání na venkově může nabízet příležitosti pro komunitní zapojení a více individuální přístup k vzdělávání. Venkovské školy často těží z menších tříd a intimnějšího prostředí, což může poskytovat příznivější podmínky pro osobní a akademický rozvoj studentů.

Obě prostředí mají své specifické výhody a výzvy a rozhodující je, jakým způsobem se vzdělávací systém přizpůsobuje místním potřebám a podmínkám. Vytváření inkluzivního a rovnoměrně dostupného vzdělávacího prostředí je klíčem k podpoře rozvoje komunit a jednotlivců bez ohledu na jejich geografickou polohu.

6.2 Lékařské a sociální služby

Samotné rozdíly mezi lékařskými a sociálními službami ve městě a na venkově jsou výrazné a ovlivňují životní podmínky obyvatel obou typů oblastí. Ve městě, kde je vyšší hustota obyvatelstva a rozvinutější infrastruktura, je obvykle dostupnost zdravotní péče

širší a efektivnější. Městské nemocnice, kliniky a specializovaná zdravotnická zařízení poskytují široké spektrum služeb a specialistů, což umožňuje pacientům rychlý přístup k diagnostice a léčbě.

Naopak venkovské oblasti čelí výzvám spojeným s menším počtem zdravotnických zařízení a omezeným počtem specialistů. Pacienti z venkova mohou dojíždět déle k lékaři a mít méně možností výběru zdravotnických služeb. Obecní lékaři a praktičtí lékaři často zastávají klíčovou roli v poskytování základní péče ve venkovských oblastech, avšak pro pokročilé procedury a specializovanou péči mohou být pacienti nuceni cestovat do větších měst.

V oblasti sociálních služeb mají města obvykle rozvinutější síť podpůrných služeb pro zranitelné skupiny, jako jsou domovy pro seniory, zařízení pro handicapované, poradenská centra a služby v oblasti duševního zdraví. Tento širší rozsah služeb často odpovídá vyššímu počtu obyvatel a ekonomickému potenciálu měst.

Venkovské komunity se často spoléhají na silné komunitní vazby a místní dobrovolníky pro poskytování sociální podpory. I když mohou mít omezenější přístup k specializovaným sociálním službám, mohou nabízet osobnější a specifickou péči přizpůsobenou místním potřebám.

Vzhledem k těmto rozdílům je klíčové, aby vzdělávací a zdravotnické instituce, stejně jako vládní a nevládní organizace, rozvíjely strategie a programy, které reflektují specifické potřeby a možnosti každého typu oblasti. Zajištění rovnosti ve vzdělávání a zdravotní péči je nezbytné pro dosažení spravedlivého a vyváženého rozvoje společnosti jako celku.

6.3 Pohostinství, zásobování a další služby

Pohostinství, zásobování a další služby ve městě a na venkově představují odlišné realitní kontexty, které reflektují rozdílné potřeby a možnosti obyvatel obou typů oblastí. Ve městech, charakterizovaných větší hustotou obyvatel a rozvinutější infrastrukturou, je dostupnost a rozmanitost pohostinských zařízení výraznější. Restaurace, kavárny a bary často nabízejí široký výběr kulinařských zážitků a mohou se specializovat na různé kuchyně a styly podle potřeb a vkusu místních obyvatel i turistů.

Zásobování ve městech je rovněž rozmanitější a efektivnější díky síti supermarketů, obchodů se specializovaným zbožím a dalších maloobchodních zařízení. Lidé mají širší možnosti výběru a snazší přístup ke zboží různých kategorií, od běžných potřeb po luxusní a specifické produkty.

Města také disponují širší nabídkou dalších služeb, včetně bankovních a finančních institucí, lékáren, optik a dalších specializovaných obchodů. Tento rozmanitý ekosystém služeb odpovídá rozmanitosti potřeb a životního stylu obyvatel městských oblastí.

Naopak ve venkovských oblastech je situace odlišná. Pohostinství je často reprezentováno menším počtem restaurací a kaváren, které často podporují místní kuchyně a gastronomické tradice. Tyto podniky mohou nabízet autentické a tradiční pokrmy, což přitahuje jak místní obyvatele, tak turisty hledající autentické regionální zážitky.

Zásobování na venkově může být méně rozmanité a obvykle se opírá o místní obchody, trhy a farmářské trhy, které nabízejí čerstvé a lokálně produkované zboží. Obyvatelé venkovských oblastí mohou mít menší výběr a často se spoléhají na místní zdroje pro uspokojení svých potřeb.

Další služby na venkově mohou být méně dostupné a obyvatelé se mohou často spoléhat na komunitní a místní zdroje, aby pokryli své potřeby. Méně rozvinutá infrastruktura ve venkovských oblastech může vést k omezenějšímu přístupu k některým specializovaným službám, což může vyžadovat cestování do větších městských center.

Celkově jsou rozdíly mezi pohostinstvím, zásobováním a dalšími službami ve městě a na venkově značné a odrážejí specifické socioekonomické a geografické podmínky obou typů oblastí. Optimalizace těchto služeb je klíčová pro podporu životního prostředí a kvality života v obou typech oblastí, což vyžaduje diferencované přístupy a strategie podle místních potřeb a zdrojů.

6.4 Dopravní obslužnost a infrastruktura

Dopravní obslužnost a infrastruktura jsou klíčovými faktory ovlivňujícími život ve městě a na venkově, přičemž oba typy oblastí se výrazně liší svými charakteristikami a možnostmi. Ve městě, kde je vyšší hustota obyvatelstva a intenzivní ekonomické

aktivita, je dopravní síť obvykle dobře rozvinutá a nabízí širokou škálu veřejných dopravních možností jako jsou autobusy, tramvaje, metro a vlaky. Tato síť je často častější a frekventovanější, což umožňuje obyvatelům snadný přístup ke všem částem města a usnadňuje každodenní cestování.

Dopravní infrastruktura ve městě zahrnuje rozsáhlou síť silnic s moderní údržbou, cyklostezky a dobře vyprojektované chodníky, které podporují pohyb pěších a cyklistů. Parkování ve městě bývá často omezené a podléhá regulacím, což může vést k vysokým nákladům na parkování a omezeným možnostem pro řidiče.

Na venkově je situace dopravní obslužnosti odlišná. Venkovské oblasti mají často omezenější veřejnou dopravu, s menším počtem autobusových linek a méně frekventovanými vlakovými spoji. To může ztížit přístupnost obyvatel k dopravě, zejména pro ty, kteří nemají vlastní automobil. Dopravní infrastruktura na venkově může být také méně rozvinutá a zastaralá, což může mít vliv na bezpečnost a pohodlí cestování.

Parkování na venkově je obvykle dostupnější a méně regulované než ve městě, což odráží nižší hustotu obyvatelstva a menší tlak na dostupnost parkovacích míst. Venkovské komunity mohou mít více prostoru pro parkování v blízkosti domovů či veřejných míst, což může být pohodlnější pro místní obyvatele.

Vzhledem k těmto rozdílům je důležité, aby se rozvoj dopravní infrastruktury a obslužnosti v obou typech oblastí zaměřoval na specifické potřeby a charakteristiky městských i venkovských komunit. Optimalizace dopravy a zlepšení přístupu k dopravním službám jsou klíčové pro zajištění udržitelné mobility a zlepšení kvality života obyvatelstva bez ohledu na jejich geografické umístění.

6.5 Pracovní možnosti a zaměstnanost, životní styl obyvatel

Pracovní možnosti a zaměstnanost, stejně jako životní styl obyvatel, se výrazně liší mezi městskými a venkovskými oblastmi. Ve městě, kde je koncentrováno více firem, podniků a institucí, je nabídka pracovních příležitostí obecně rozmanitější a širší. Lidé zde mohou nalézt zaměstnání v různých odvětvích, včetně finančního sektoru, služeb, IT technologií, průmyslu, vzdělání, zdravotnictví a dalších profesionálních oblastech. Městské oblasti

také často nabízejí více možností pro kariérní růst a rozvoj, díky dostupnosti vzdělávacích institucí, networkingových příležitostí a specialistů v různých oborech.

Naopak ve venkovských oblastech je ekonomika často orientována na zemědělství, lesnictví, malé obchody a služby, které jsou specifické pro danou lokalitu. Zaměstnanecké možnosti mohou být omezenější, s menším počtem pracovních míst a méně rozmanitými profesními možnostmi. Lidé v těchto oblastech často vykonávají práci v primárním sektoru nebo v malých podnicích, které slouží místní komunitě.

Životní styl obyvatel ve městě je typicky hektičtější a rychlejší. Město je často spojováno s rychlým tempem, spěchem, přesným dodržováním času, racionalitou a přeplněnými ulicemi, což vše přirozeně ovlivňuje povahu jeho obyvatel. (Kubátová, 2010).

Městské prostředí nabízí bohaté kulturní a společenské aktivity, restaurace, kavárny, nakupování a různé zábavní možnosti, které jsou snadno dostupné díky hustšímu osídlení a lepší infrastruktuře. Obyvatelé měst také mohou mít větší přístup k zdravotnickým a sociálním službám, sportovním zařízením a dalším moderním komoditám.

Ve venkovských oblastech je životní styl často spojen s klidem, blízkostí přírody a komunitním životem. Lidé si zde mohou užívat venkovského prostředí, sportování na čerstvém vzduchu a aktivit spojených s venkovským životem. Nicméně může být omezenější nabídka kulturních a společenských aktivit, stejně jako omezený přístup k některým moderním službám, které jsou v městském prostředí běžné.

Celkově je výběr mezi životem ve městě a na venkově často otázkou osobních preferencí a potřeb. Městské a venkovské oblasti nabízejí odlišné příležitosti a životní styl, které odpovídají různým životním situacím a individuálním prioritám obyvatel.

6.6 Trávení volného času

Trávení volného času ve městě a na venkově se podstatně liší, což odráží rozdílné životní styly a možnosti, které obě prostředí poskytují. Ve městě je hlavním prvkem trávení volného času bohatá kulturní a společenská scéna. Občané měst mají na dosah ruky koncerty, divadelní představení, muzea, galerie a další kulturní události, které odrážejí různorodost městského života. Restaurace a kavárny nabízejí širokou škálu mezinárodní kuchyně, a městské parky a rekreační zařízení umožňují obyvatelům relaxaci a sportovní

aktivity. Nakupování je také v městských centrech snadno dostupné, s obchodními centry a butiky, které nabízejí široký sortiment zboží.

Naopak venkovské oblasti se vyznačují klidem, přírodou a komunitním životem. Obyvatelé venkova mají přístup k přírodním aktivitám jako je turistika, cyklistika a zahradičení. Komunitní akce, jako jsou trhy a venkovské festivaly, posilují společenské vazby a přispívají k jedinečné atmosféře venkovských obcí. Venkov je také ideálním místem pro ty, kteří hledají odpočinek daleko od ruchu města a chtějí žít blíže k přírodě.

Každé prostředí má své výhody a nabízí různé možnosti trávení volného času, které odpovídají různým životním preferencím a prioritám. Volba mezi životem ve městě a na venkově je často otázkou osobních preferencí a potřeb, přičemž obě možnosti nabízejí jedinečné zážitky a životní styly.

6.7 Mezilidské vztahy

Mezilidské vztahy ve městě a na venkově se liší podle specifických charakteristik obou prostředí, což ovlivňuje způsoby, jakými lidé navazují a udržují své sociální kontakty. Ve městě je život často rychlejší a dynamický, což může vést k povrchnějším interakcím a menšímu zapojení do komunitního života. Lidé v městských oblastech často mají hektický pracovní rozvrh a jejich volný čas je často věnován kulturním a zábavním aktivitám, což může omezovat možnosti pro hlubší mezilidské vztahy. Přesto města nabízejí rozmanité příležitosti pro setkávání lidí z různých kultur, oblastí zájmu a profesních sfér, což může poskytovat inspiraci a nové perspektivy.

Na venkově je situace odlišná. Menší komunitní struktura a více stabilní sociální prostředí často podporují silnější vazby mezi lidmi. Obyvatelé venkova mají často příležitost se lépe poznat a budovat hlubší vztahy založené na vzájemné solidaritě a vzájemné pomoci. Tradiční hodnoty a kulturní aspekty mohou hrát klíčovou roli ve formování komunitní identity a posilování sociální koheze. Venkovské prostředí tak může nabízet klidnější a méně stresující životní styl, který podporuje blízkost s přírodou a osobními vazbami mezi lidmi.

Celkově je volba mezi životem ve městě a na venkově často otázkou osobních preferencí a priorit jednotlivce. Zatímco města poskytují širší spektrum kulturních a profesních

možností, venkov může nabídnout hlubší a stabilnější sociální sítě a příležitosti k osobnímu růstu a podpoře komunity.

6 Nepřímé vlivy na ceny bydlení

6.1 Pandemie COVID-19

Pandemie COVID-19 měla značný vliv na ceny nemovitostí v České republice, a to prostřednictvím několika klíčových mechanismů.

Během pandemie došlo k výrazným změnám v poptávce po nemovitostech. Z důvodu lockdownů a omezení pohybu si mnoho lidí začalo uvědomovat důležitost kvalitního bydlení, což vedlo ke zvýšené poptávce po prostornějších bytech a rodinných domech s možností zahrady nebo alespoň balkónu. Tento zvýšený zájem vedl k růstu cen těchto typů nemovitostí.

Rovněž se změnila preference v lokalitách. Lidé začali více hledat bydlení mimo velká města, v klidnějších příměstských nebo venkovských oblastech, což způsobilo růst cen i v těchto dříve méně vyhledávaných lokalitách.

Na finanční trh měla pandemie také významný dopad. Česká národní banka snížila úrokové sazby na historicky nízkou úroveň, aby podpořila ekonomiku. Nízké úrokové sazby vedly k levnějším hypotékám, což zvýšilo dostupnost úvěrů na bydlení a podpořilo poptávku po nemovitostech. Zvýšená dostupnost hypoték povzbudila mnoho lidí k nákupu nemovitostí, což vedlo k dalšímu růstu cen.

Pandemie také narušila dodavatelské řetězce a zvýšila ceny stavebních materiálů, což zvedlo náklady na výstavbu nových nemovitostí. Vyšší stavební náklady se promítly do cen nových bytů a domů.

Na druhé straně však pandemie vedla k ekonomické nejistotě, která ovlivnila zaměstnanost a příjmy domácností. Někteří lidé ztratili práci nebo měli snížené příjmy, což mohlo omezit jejich schopnost financovat nové bydlení. Nicméně, vládní podpůrné programy a moratoria na splácení hypoték pomohly zmírnit některé z těchto negativních dopadů.

Celkově tedy pandemie COVID-19 vedla k nárůstu cen nemovitostí v České republice, a to díky zvýšené poptávce po kvalitnějším bydlení, nízkým úrokovým sazbám a rostoucím stavebním nákladům. Tyto faktory převážily nad negativními dopady ekonomické nejistoty a snížených příjmů domácností.

6.2 Energetická krize

Energetická krize měla výrazný dopad na ceny nemovitostí v České republice prostřednictvím několika klíčových faktorů. Prudký nárůst cen energií vedl ke zvýšení provozních nákladů na bydlení, což zvýšilo poptávku po energeticky úspornějších nemovitostech. Lidé začali vyhledávat domy s lepší izolací, pasivní domy nebo byty v moderních budovách s efektivním vytápěním. Nemovitosti, které nesplňovaly tyto požadavky, ztratily na atraktivitě, což mohlo zpomalit jejich cenový růst nebo dokonce způsobit pokles jejich cen.

Majitelé nemovitostí také začali více investovat do renovací a úprav, které zvyšují energetickou efektivitu, jako jsou zateplení, výměna oken, instalace solárních panelů nebo tepelných čerpadel. Tyto investice vedly ke zvýšení hodnoty takto upravených nemovitostí, což přispělo k růstu jejich cen.

Energetická krize způsobila i zvýšení cen stavebních materiálů a služeb, protože výroba těchto materiálů je často energeticky náročná. Vyšší stavební náklady vedly k růstu cen nových nemovitostí, protože developoři museli tyto zvýšené náklady promítnout do prodejních cen.

Na trhu s nájemním bydlením se zvýšené náklady na energie projevily zvýšením nájemného, protože pronajímatelé byli nuceni pokrýt rostoucí náklady na energie. To mohlo vést ke zvýšení poptávky po menších nebo energeticky úspornějších bytech, což zase ovlivnilo jejich ceny.

Ekonomická nejistota spojená s energetickou krizí měla vliv na rozhodování investorů a kupujících. Někteří investoři byli opatrnější při nákupu nemovitostí, zatímco jiní hledali nemovitosti jako stabilní investici v době nejistoty. Tato dynamika mohla ovlivnit různé segmenty trhu různými způsoby.

Celkově energetická krize vedla k růstu cen nemovitostí v České republice, zejména u energeticky úspornějších a modernizovaných nemovitostí. Zároveň zvýšené stavební náklady a vyšší provozní náklady na energie ovlivnily trh s nemovitostmi a nájemním bydlením, což přispělo k dalším změnám v cenách nemovitostí.

6.3 Válka na Ukrajině

Válka na Ukrajině významně ovlivnila ceny nemovitostí v České republice prostřednictvím několika klíčových faktorů. Příliv uprchlíků z Ukrajiny výrazně zvýšil poptávku po bydlení, zejména v nájemním sektoru, což vedlo k nárůstu cen nájmu. Tato zvýšená poptávka nepřímo ovlivnila i trh s nemovitostmi určenými k prodeji.

Dalším důležitým faktorem byly narušené dodavatelské řetězce a růst cen stavebních materiálů v důsledku konfliktu. Zvýšení nákladů na materiály, jako jsou dřevo, ocel a další stavební komodity, vedlo k vyšším nákladům na výstavbu nových nemovitostí. Tyto zvýšené stavební náklady se následně promítly do vyšších konečných cen nemovitostí.

Válka také přispěla k růstu inflace, což vedlo ke zvýšení úrokových sazeb. Vyšší úrokové sazby zdražily hypotéky, čímž se snížila dostupnost bydlení pro některé kupující. To vyvolalo další tlak na růst cen nemovitostí, protože se snižovala nabídka dostupných nemovitostí pro potenciální kupce.

Ekonomická nejistota spojená s válečným konfliktem ovlivnila investiční rozhodování a snížila ochotu některých investorů investovat do nemovitostí. Na druhou stranu, nemovitosti byly vnímány jako bezpečný přístav v době nejistoty, což zvýšilo zájem o investiční nemovitosti a vedlo k růstu jejich cen.

Migrace pracovních sil byla dalším faktorem, který ovlivnil trh s nemovitostmi. Přesun pracovníků mohl ovlivnit pracovní trh ve stavebnictví a zvýšit náklady na pracovní sílu, což dále přispělo k růstu nákladů na výstavbu a rekonstrukce nemovitostí.

Celkově tedy válka na Ukrajině způsobila komplexní a mnohostranný nárůst cen nemovitostí v České republice. Hlavními příčinami byly zvýšená poptávka po bydlení, vyšší stavební náklady, růst úrokových sazeb a celková ekonomická nejistota.

PRAKTICKÁ ČÁST

7 Průzkum prostřednictvím dotazníku

V rámci průzkumu jsem se rozhodl zjistit, jak lidé vnímají bydlení ve městě a na venkově. Jaké jsou klíčové faktory při výběru bydlení. Jaké jsou výhody města a venkova anebo také jaké jsou hlavní překážky pro realizace bydlení ať už ve městě či venkově.

Jako metodu výzkumu jsem zvolil dotazování elektronickou technikou a realizoval elektronický dotazník. Respondenti byli vybráni z mého okolí. Jako podstatné jsem vnímal, aby z každé věkové skupiny bylo zastoupeno přibližně obdobné množství lidí.

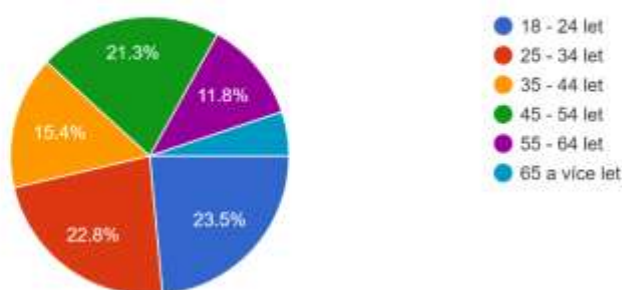
7.1 Dotazník, jeho analýza a závěry

Úkolem dotazníku bylo zjistit, jaký lidé mají pohled na danou problematiku s bydlením a zároveň zodpovědět dvě hypotézy. 1. hypotézou je, zda se lidem líbí bydlet ve městě a zda je závislost mezi oblibou bydlení ve městě a plánováním změny. 2. hypotézou je, zda má cena vliv na změnu bydlení. Zvolil jsem uzavřené otázky, vyjma poslední (16.) otázky, která byla otevřená. Bylo osloveno 136 respondentů po dobu jednoho měsíce, konkrétně v květnu 2024 po celé ČR. Výsledky jsem zachytil do grafů a následně je vyhodnotil.

Respondentům byli položeny následující otázky:

Graf 1 Věk

1. Věk
136 responses



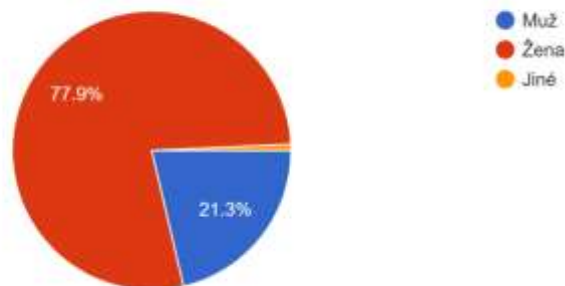
Zdroj: vlastní zpracování

Graf znázorňuje věkové rozložení 136 respondentů dotazníku. Největší skupinu tvoří respondenti ve věku 18-24 let, kteří představují 23,5 % z celkového počtu. Těsně za nimi

jsou lidé ve věku 25-34 let, kteří tvoří 22,8 %. Věková skupina 45-54 let zahrnuje 21,3 % respondentů, zatímco lidé ve věku 35-44 let tvoří 15,4 %. Respondenti ve věku 55-64 let představují 11,8 % z celkového počtu, a nejmenší zastoupení mají lidé starší 65 let, kteří tvoří 5,1 % respondentů. Přestože lidé starší měli nejmenší účast, jako problém jsem to neshledal, jelikož v naprosté většině mají v tomto věku otázku bydlení vyřešenou.

Graf 2 Pohlaví

2. Pohlaví
136 responses

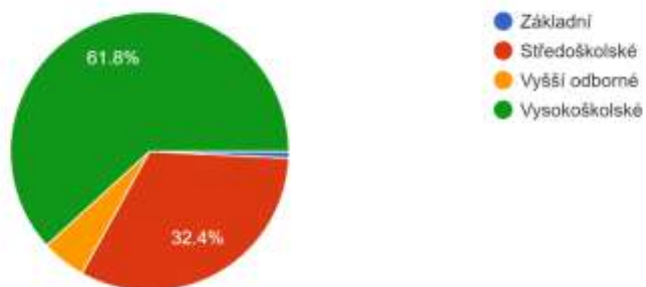


Zdroj: vlastní zpracování

Graf ukazuje rozložení pohlaví mezi 136 respondenty ankety. Většinu respondentů tvoří ženy, které představují 77,9 % z celkového počtu. Muži jsou zastoupeni 21,3 % respondentů. Kategorie "Jiné" tvoří velmi malý podíl, méně než 1 % z celkového počtu respondentů. Tento graf poskytuje přehled o genderovém složení účastníků ankety a ukazuje výraznou převahu žen mezi respondenty.

Graf 3 Vzdělání

3. Vzdělání
136 responses



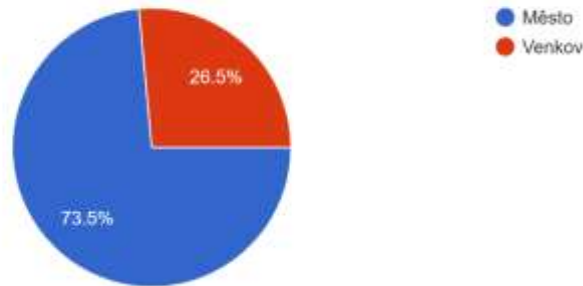
Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje rozložení odpovědí na otázku o vzdělání z celkového počtu 136 respondentů. Výsledky jsou znázorněny koláčovým grafem, kde každá barva představuje různou úroveň vzdělání. Největší podíl respondentů má vysokoškolské vzdělání, což činí 61.8 % všech odpovědí, jak je znázorněno zeleným úsekem. Středoškolské vzdělání má 32.4 % respondentů, což je druhý největší úsek grafu a je označeno červenou barvou. Vyšší odborné vzdělání představuje menší část respondentů, přibližně kolem 4-5 %, což je znázorněno oranžovou barvou. Nejmenší procento respondentů, méně než 1 %, má pouze základní vzdělání, což je reprezentováno modrou barvou. Celkově graf ukazuje, že převážná většina respondentů má vyšší úroveň vzdělání, přičemž vysokoškolské vzdělání je nejrozšířenější.

Graf 4 Kde momentálně bydlíte?

4. Kde momentálně bydlíte?

136 responses



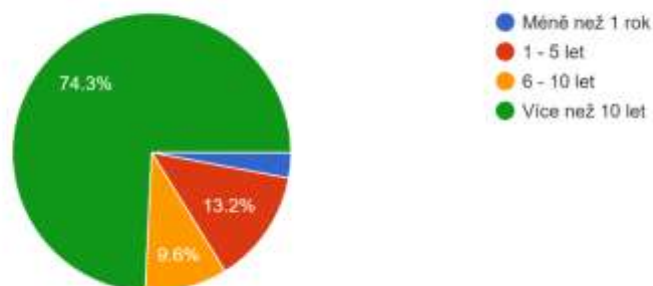
Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje rozložení odpovědí na otázku "Kde momentálně bydlíte?" z celkového počtu 136 respondentů. Výsledky jsou znázorněny koláčovým grafem s dvěma kategoriemi. Většina respondentů, konkrétně 73.5 %, uvedla, že momentálně bydlí ve městě, což je znázorněno modrou barvou. Menší část respondentů, 26.5 %, uvedla, že bydlí na venkově, což je reprezentováno červenou barvou. Z grafu je tedy patrné, že přibližně tři čtvrtiny respondentů bydlí ve městě, zatímco přibližně čtvrtina respondentů bydlí na venkově.

Graf 5 Jak dlouho zde bydlíte?

5. Jak dlouho zde bydlíte?

136 responses

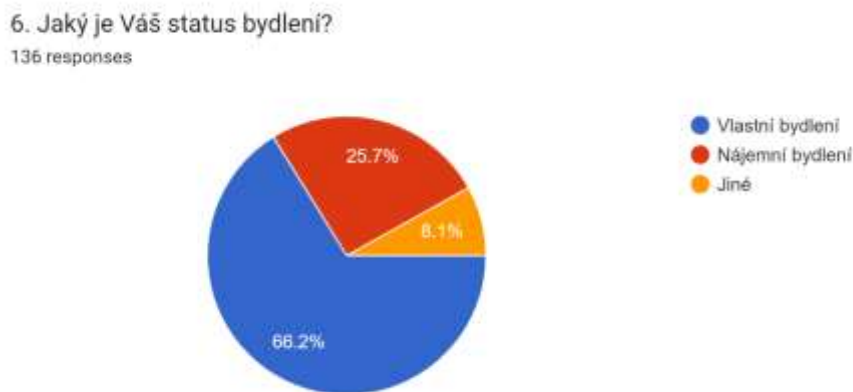


Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje rozložení odpovědí na otázku "Jak dlouho zde bydlíte?" z celkového počtu 136 respondentů. Největší skupinu tvoří respondenti, kteří uvedli, že na svém současném

místě bydlí více než deset let, a to 74.3 %. Druhou největší skupinu představují lidé, kteří bydlí na svém místě mezi jedním a pěti lety, a to 13.2 % respondentů. Následuje skupina, která bydlí na svém místě mezi šesti a deseti lety, a to 9.6 % respondentů. Nejmenší skupinu tvoří respondenti, kteří bydlí na svém současném místě méně než jeden rok, což činí 3 %. Z grafu je patrné, že většina respondentů bydlí na svém současném místě dlouhodobě, tedy více než deset let.

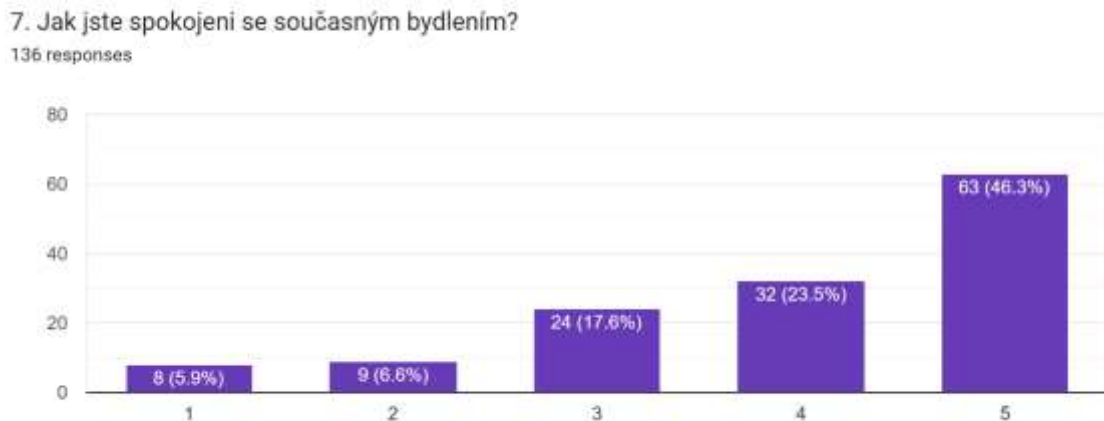
Graf 6 Jaký je Váš status bydlení?



Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje rozložení odpovědí na otázku "Jaký je Váš status bydlení?" z celkového počtu 136 respondentů. Většina respondentů, konkrétně 66.2 %, uvedla, že bydlí ve vlastním bydlení. Další významnou skupinu tvoří ti, kteří bydlí v nájemním bydlení, a to 25.7 % respondentů. Nejmenší skupinu, 8.1 %, představují respondenti, kteří uvedli jiný status bydlení. Z grafu tedy vyplývá, že vlastnictví bydlení je nejběžnějším statutem mezi respondenty, následované nájemním bydlením a jinými formami bydlení.

Graf 7 Jak jste spokojeni se současným bydlením?



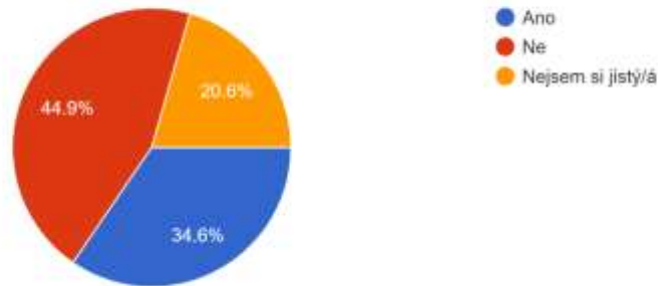
Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje rozložení odpovědí na otázku "Jak jste spokojeni se současným bydlením?" z celkového počtu 136 respondentů. Výsledky jsou prezentovány sloupcovým grafem na škále od 1 do 5, kde 1 znamená "velmi nespokojen" a 5 "velmi spokojen". Největší počet respondentů, konkrétně 46.3 %, uvedlo, že jsou se svým současným bydlením velmi spokojeni, což odpovídá hodnocení 5. Dalších 23.5 % respondentů hodnotilo svou spokojenost číslem 4, což znamená, že jsou spíše spokojeni. Hodnocení 3, tedy střední úroveň spokojenosti, uvedlo 17.6 % respondentů. Méně spokojených, kteří svou spokojenost označili číslem 2, je 6.6 %. Nejmenší skupinu tvoří respondenti, kteří jsou velmi nespokojeni se svým bydlením, a to 5.9 %, což odpovídá hodnocení 1. Z grafu vyplývá, že většina respondentů je se svým současným bydlením spokojena, přičemž největší podíl tvoří ti, kteří uvedli nejvyšší stupeň spokojenosti.

Graf 8 Plánujete změnu bydliště v následujících 5 letech?

8. Plánujete změnu bydliště v následujících 5 letech?

136 responses



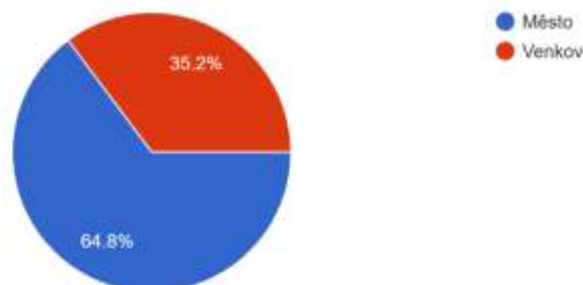
Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje rozložení odpovědí na otázku "Plánujete změnu bydliště v následujících 5 letech?" z celkového počtu 136 respondentů. Největší skupinu tvoří respondenti, kteří neplánují změnu bydliště v následujících pěti letech, což představuje 44.9 % odpovědí. Druhou největší skupinou jsou ti, kteří plánují změnu bydliště, a to 34.6 % respondentů. Zbývajících 20.6 % respondentů si není jisto, zda v následujících pěti letech změní bydliště. Z grafu je tedy patrné, že téměř polovina respondentů neplánuje měnit své bydliště, zatímco více než třetina o změně bydliště uvažuje a přibližně pětina si není jistá svými plány.

Graf 9 Pokud ano, jaký typ lokality preferujete?

9. Pokud ano, jaký typ lokality preferujete?

105 responses

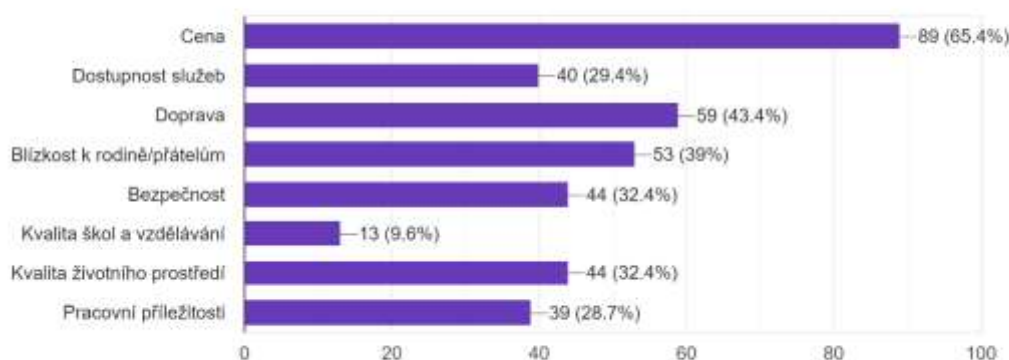


Zdroj: vlastní zpracování

Graf znázorňuje výsledky ankety, ve které se 105 respondentů vyjadřovalo k otázce, jaký typ lokality preferují, pokud mají možnost volby. Respondenti si mohli vybrat mezi městem („Město“) a venkovem („Venkov“). Výsledky jsou prezentovány pomocí koláčového grafu, který jasně ukazuje, že většina lidí preferuje město. Celkem 64,8 % respondentů vyjádřilo svou preferenci pro město, což je znázorněno modrou barvou. Naopak 35,2 % lidí dává přednost venkovu, což je v grafu zobrazeno červeně. Tento rozdíl naznačuje, že město je pro většinu účastníků ankety atraktivnější než venkovské prostředí. Z grafu vyplývá, že lidé preferují město pravděpodobně kvůli dostupnosti služeb, pracovních příležitostí a kulturního vyžití. Na druhou stranu venkov volí menšina, která může hledat klid, přírodní prostředí a komunitní život. Celkově tedy většina respondentů preferuje život ve městě, což je zřejmé z podstatně vyššího podílu hlasů pro tuto volbu oproti venkovu.

Graf 10 Které z následujících faktorů považujete za nejdůležitější při výběru bydlení?

10. Které z následujících faktorů považujete za nejdůležitější při výběru bydlení? (Označte max. 3 možnosti.)
136 responses



Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje rozložení odpovědí na otázku "Které z následujících faktorů považujete za nejdůležitější při výběru bydlení? (Označte max. 3 možnosti.)" z celkového počtu 136 respondentů. Nejvíce respondentů, konkrétně 65,4 %, považuje cenu za nejdůležitější faktor při výběru bydlení. Dalším významným faktorem je doprava, kterou označilo 43,4 % respondentů, a blízkost k rodině nebo přátelům, kterou uvedlo 39 % respondentů. Bezpečnost a kvalitu životního prostředí považuje za důležité shodně 32,4 % respondentů. Dostupnost služeb je klíčová pro 29,4 % respondentů, zatímco pracovní příležitosti jsou důležité pro 28,7 % respondentů. Nejmenší důraz kladou respondenti na kvalitu škol

a vzdělávání, kterou označilo pouze 9.6 % z nich. Z grafu vyplývá, že při výběru bydlení hraje pro většinu lidí největší roli cena, následovaná dopravní dostupností a blízkostí k rodině či přátelům. Naopak kvalita škol a vzdělávání je pro respondenty méně podstatným faktorem.

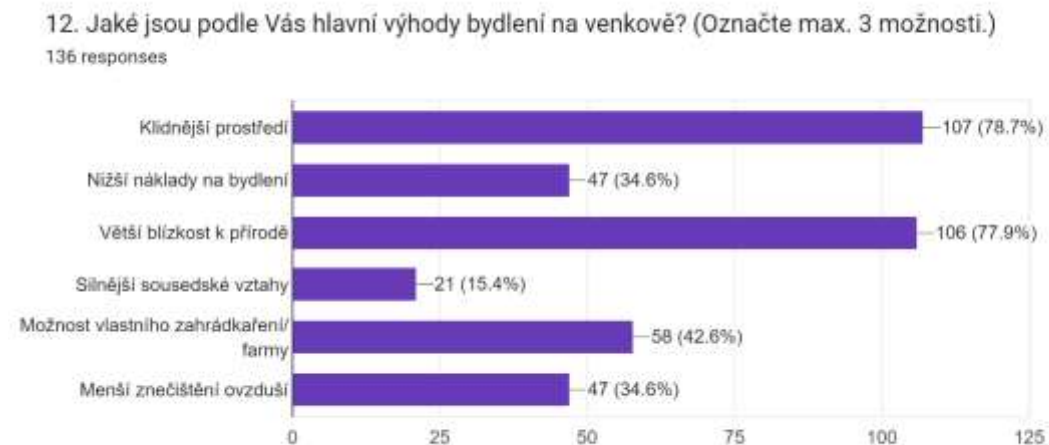
Graf 11 Jaké jsou podle Vás hlavní výhody bydlení ve městě?



Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje odpovědi na otázku "Jaké jsou podle Vás hlavní výhody bydlení ve městě? (Označte max. 3 možnosti.)" z celkového počtu 136 respondentů. Nejvíce respondentů, konkrétně 77.9 %, považuje za hlavní výhodu bydlení ve městě širokou nabídku služeb a obchodů. Druhou nejčastěji uváděnou výhodou jsou lepší pracovní příležitosti, které označilo 62.5 % respondentů. Rozvinutou dopravní infrastrukturu považuje za důležitou výhodu 52.2 % respondentů. Kulturní a společenské akce označilo jako významnou výhodu 48.5 % respondentů. Kvalitnější zdravotní péče je výhodou pro 22.8 % respondentů a větší anonymitu považuje za výhodu 14.7 % respondentů. Z grafu vyplývá, že největšími výhodami bydlení ve městě jsou podle respondentů široká nabídka služeb a obchodů, lepší pracovní příležitosti a rozvinutá dopravní infrastruktura. Kulturní a společenské akce také představují významnou výhodu městského bydlení. Naopak kvalitnější zdravotní péče a větší anonymita jsou pro respondenty méně důležité výhody městského bydlení.

Graf 12 Jaké jsou podle Vás hlavní výhody bydlení na venkově?



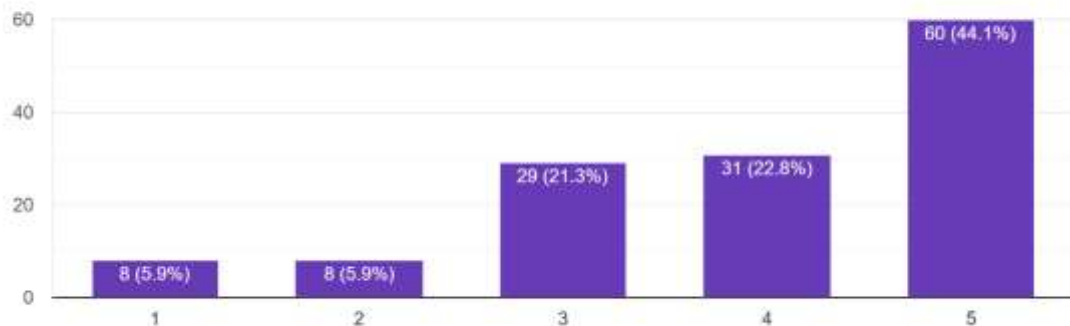
Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje odpovědi na otázku "Jaké jsou podle Vás hlavní výhody bydlení na venkově? (Označte max. 3 možnosti.)" z celkového počtu 136 respondentů. Nejvíce respondentů, konkrétně 78.7 %, považuje klidnější prostředí za hlavní výhodu bydlení na venkově. Těsně za tím následuje větší blízkost k přírodě, kterou uvedlo 77.9 % respondentů. Možnost vlastního zahrádkaření nebo farmy považuje za výhodu 42.6 % respondentů. Nižší náklady na bydlení a menší znečištění ovzduší shodně označilo 34.6 % respondentů. Silnější sousedské vztahy považuje za výhodu 15.4 % respondentů. Z grafu vyplývá, že pro většinu respondentů jsou hlavními výhodami bydlení na venkově klidnější prostředí a větší blízkost k přírodě. Možnost vlastního zahrádkaření nebo farmy také představuje významnou výhodu. Naopak silnější sousedské vztahy jsou vnímány jako méně podstatná výhoda venkovského bydlení.

Graf 13 Jak hodnotíte dostupnost služeb ve vašem současném bydlišti?

13. Jak hodnotíte dostupnost služeb ve vašem současném bydlišti?

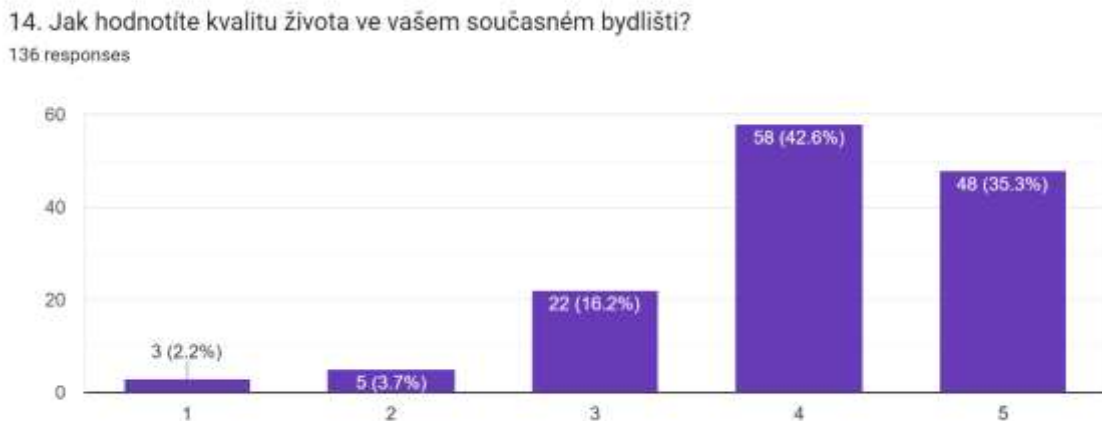
136 responses



Zdroj: vlastní zpracování

Graf prezentuje výsledky průzkumu, který se zaměřil na hodnocení dostupnosti služeb v aktuálním bydlišti respondentů. Otázka „Jak hodnotíte dostupnost služeb ve vašem současném bydlišti?“ byla položena 136 lidem, kteří měli hodnotit na pětibodové škále, kde 1 znamená velmi špatnou dostupnost a 5 velmi dobrou dostupnost. Výsledky ukazují, že 8 respondentů, což představuje 5,9 % celkového počtu, hodnotí dostupnost služeb jako velmi špatnou (1). Stejný počet respondentů (8, což je opět 5,9 %) hodnotí dostupnost jako špatnou (2). Průměrné hodnocení dostupnosti služeb, které označuje číslo 3, uvedlo 29 respondentů, což představuje 21,3 % všech odpovědí. Dále 31 respondentů, tedy 22,8 %, považuje dostupnost služeb za dobrou a přiřadili hodnocení 4. Nejvíce lidí, konkrétně 60 respondentů, což odpovídá 44,1 %, hodnotí dostupnost služeb jako velmi dobrou a zvolili hodnocení 5. Z uvedených dat je zřejmé, že většina respondentů je s dostupností služeb ve svém současném bydlišti spokojena. Převážná část, téměř polovina, hodnotí dostupnost služeb jako velmi dobrou, což svědčí o vysoké spokojenosti. Naopak negativní hodnocení (1 a 2) je zastoupeno jen malým procentem respondentů, což naznačuje, že nedostatečná dostupnost služeb není v této populaci častým problémem. Celkově výsledky poukazují na převládající pozitivní zkušenost s dostupností služeb mezi respondenty.

Graf 14 Jak hodnotíte kvalitu života ve vašem současném bydlišti?



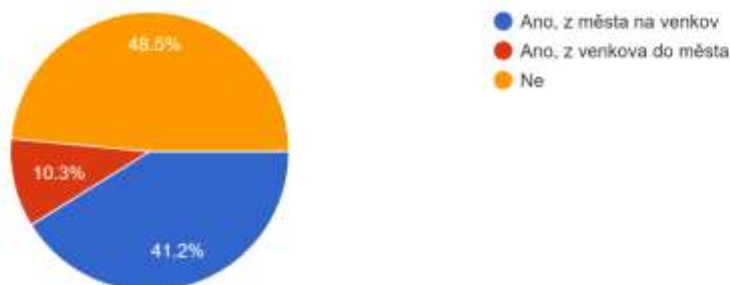
Zdroj: vlastní zpracování

Graf ilustruje výsledky ankety, která se zaměřila na hodnocení kvality života v aktuálním bydlišti respondentů. Dotazovaní, celkem 136 osob, měli za úkol ohodnotit kvalitu života na stupnici od 1 do 5, kde 1 představuje nejhorší hodnocení a 5 nejlepší. Z grafu vyplývá, že drtivá většina respondentů hodnotí kvalitu svého života pozitivně. Nejvíce lidí, konkrétně 58 respondentů, což odpovídá 42,6 %, udělilo hodnocení 4, což znamená, že považují svou kvalitu života za dobrou. Následuje 48 respondentů, tedy 35,3 %, kteří ohodnotili kvalitu svého života nejvyšší známkou 5, což svědčí o velmi vysoké spokojenosti. Na druhé straně spektra se nachází jen malý počet respondentů, kteří jsou se svou kvalitou života nespokojeni. Pouze 3 respondenti, což představuje 2,2 %, hodnotí kvalitu života jako velmi špatnou a udělili hodnocení 1. Dalších 5 respondentů, což je 3,7 %, udělilo hodnocení 2, což také odráží nespokojenost. Průměrné hodnocení, tedy 3, udělilo 22 respondentů, což je 16,2 %. Celkově tato data ukazují, že většina dotázaných považuje kvalitu svého života za dobrou až velmi dobrou. To naznačuje vysokou míru spokojenosti s životními podmínkami ve svém současném bydlišti. Pouze malý podíl respondentů vyjádřil nespokojenost, což naznačuje, že kvalita života je pro většinu z nich na uspokojivé úrovni. Tato zjištění mohou být indikátorem dobrého životního prostředí, dostupnosti služeb a obecně příznivých životních podmínek v lokalitách, kde respondenti žijí.

Graf 15 Uvažovali jste někdy o přestěhování z města na venkov nebo naopak?

15. Uvažovali jste někdy o přestěhování z města na venkov nebo naopak?

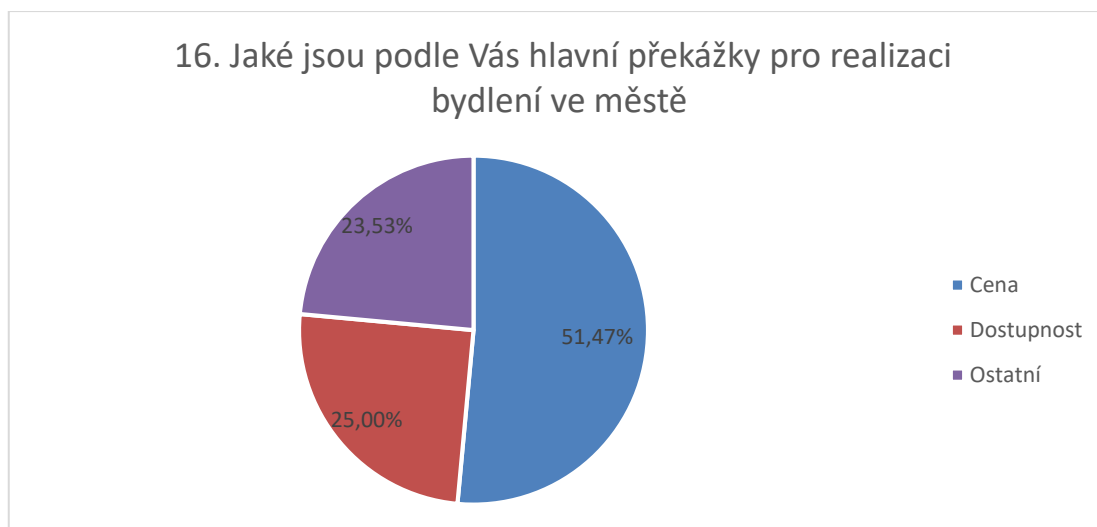
136 responses



Zdroj: vlastní zpracování

Graf prezentuje výsledky ankety, která zkoumala, zda respondenti někdy uvažovali o přestěhování z města na venkov nebo naopak. Z celkového počtu 136 dotázaných odpovědělo 41,2 % (modrá část grafu), že přemýšleli o přesunu z města na venkov. To naznačuje, že významná část lidí touží po klidnějším prostředí, možná kvůli většímu kontaktu s přírodou, menšímu ruchu a stresu, který je s městským životem často spojen. Naopak jen 10,3 % respondentů (červená část grafu) uvažovalo o přestěhování z venkova do města. Tento relativně nízký podíl může poukazovat na menší přitažlivost městského prostředí pro lidi žijící na venkově, kteří mohou oceňovat výhody venkovského života, jako je klid, prostor a komunita. Přesto tato část respondentů může hledat výhody městského života, jako jsou lepší pracovní příležitosti, dostupnost služeb a kulturní vyžití. Největší podíl, konkrétně 48,5 % respondentů (oranžová část grafu), odpověděl, že o přestěhování neuvažoval vůbec. Tito lidé jsou pravděpodobně spokojeni se svým současným bydlištěm, ať už jde o město nebo venkov, a nevidí potřebu měnit své životní prostředí. Celkově tato data ukazují, že téměř polovina dotázaných nemá zájem o změnu bydliště. Nicméně, z těch, kteří o stěhování přemýšleli, je výrazně více lidí, kteří by raději opustili město ve prospěch venkova než naopak. Tento trend může odrážet rostoucí popularitu venkovského života, kde lidé hledají klidnější a zdravější prostředí pro sebe a své rodiny.

Graf 16 Jaké jsou podle Vás hlavní překážky pro realizaci bydlení ve městě



Zdroj: vlastní zpracování

Graf zobrazuje hlavní překážky pro realizaci bydlení ve městě podle 136 respondentů, kteří byli dotázáni otevřenou otázkou. Nejčastěji zmiňovanou překážkou je cena, která představuje 51,47 % odpovědí, což odpovídá 70 respondentům. Druhou nejčastější překážkou je dostupnost bydlení, kterou uvedlo 25,00 % respondentů, tedy 34 lidí. Poslední kategorií je ostatní, která zahrnuje různé další faktory, jako např. hluk, přelidnění, omezení soukromí a tvoří 23,53 % odpovědí, což představuje 32 respondentů. Tyto údaje poskytují přehled o tom, jaké jsou podle veřejnosti hlavní problémy spojené s bydlením ve městě.

Tuto poslední otázku z dotazníku jsem si vybral pro vypočítání intervalového odhadu relativní četnosti pro odpověď "Cena" (a podobné výrazy jako "Vysoké ceny", "Drahé bydlení", "Finance", atd.).

Po určení počtu odpovědí souvisejících s cenou spočítám relativní četnost těchto odpovědí pomocí této rovnice: $\text{Relativní četnost} = (\text{počet odpovědí souvisejících s cenou}) / (\text{celkový počet odpovědí})$. Pro výpočet intervalového odhadu použiji 95% interval spolehlivosti pro odhad relativní četnosti.

Z celkového počtu 136 odpovědí se odpovědi vztahující se k ceně vyskytují v 70 odpovědích.

$$\text{relativní četnost } p = \frac{70}{136} \approx 0.5147$$

$$p \pm z \sqrt{\frac{p(1-p)}{n}}$$

p je relativní četnost

z je kritická hodnota normálního rozdělení pro 95% interval (1.96)

n je celkový počet odpovědí (136)

$$p = 0.5147$$

$$z = 1.96$$

$$n = 136$$

$$\sqrt{\frac{0.5147(1-0.5147)}{136}} \approx 0.0428$$

$$\text{Intervalový odhad} = 0.5147 \pm 1.96 \cdot 0.0428$$

$$\approx 0.5147 \pm 0.0839$$

$$\approx (0.4308, 0.5986)$$

Intervalový odhad relativní četnosti pro odpověď "Cena" a související výrazy je tedy přibližně (43.1 %, 59.9 %).

Na otázku, zda cena ovlivňuje místo bydlení, ze 79 osob, které bydlí ve městě, chce 22 osob změnit bydlení. Z 57 osob, které bydlí na venkově, se jich 5 chce přestěhovat do města.

Ověřeno na hladině významnosti 5 procent, že osoby, které bydlí ve městě, chtějí změnu bydlení.

Nulová hypotéza $p_1 = p_2$

Alternativní hypotéza $p_1 \neq p_2$

Hladina významnosti: 0,05

Tabulka 1 Zjištění osob, kteří bydlí městě a na venkově

Bydlí ve městě	r_1	0,278481013	Bydlí na venkově	r_2	0,087719298
----------------	-------	-------------	------------------	-------	-------------

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 2 Testové kritérium

Testové kritérium	u test	3,036256053
Kritická hodnota	u krit	1,959963985

Zdroj: vlastní zpracování

Cena má vliv na změnu bydlení.

Hypotézy:

Bylo vybráno 136 respondentů a byly sledovány jejich názory na to, zda se jim líbí bydlet ve městě. Z údajů zjistíme, zda respondenti plánují nebo neplánují změnu bydliště.

Tabulka 3 Výsledky průzkumu

Výsledky průzkumu byly sestaveny do tabulky:				
bydlí ve městě	plánují změnu		Celkem ni	
	<i>ano</i>	<i>ne</i>		<i>pi</i>
<i>ANO</i>	29	47	76	0,5588
<i>NE</i>	44	16	60	0,4412
Celkem nj	73	63	136	
<i>pj</i>	0,536764706	0,463235294	1	

Zdroj: vlastní zpracování

i/j n_{ij} 0 přepočtené četnosti

Tabulka 4 i/j n_{ij} 0 přepočtené četností

	ano	ne	celkem ni
ANO	40,79411765	35,20588235	76
NE	32,20588235	27,79411765	60
Celkem nj	73	63	136

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 5 Chí kvadrát test nezávislosti

Chí kvadrát test nezávislosti v kombinační tabulce		
3,40983502	3,9510787	7,3609137
4,31912436	5,0046997	9,32382402
		16,68473772

Zdroj: vlastní zpracování

Chí kvadrát kritická hodnota = 3,84146

Kontingenční koeficient = 0,330568813

55,88 % lidí, kteří bydlí ve městě, změnu neplánují a 44,12 % lidí, kteří bydlí na venkově, změnu plánují.

Mezi oblibou bydlení ve městě a plánováním změny je závislost.

7.2 Shrnutí a zhodnocení výsledků šetření

7.2.1. Dotazník

Na základě odpovědí respondentů k tématu bydlení ve městě a na venkově lze vyvodit několik závěrů. Respondenti často poukazují na nedostatečnou dostupnost služeb a pracovních míst na venkově. Zajištění lepší infrastruktury, jako jsou školy, zdravotnická zařízení a dopravní spojení, by mohlo snížit nutnost dojíždění do měst a zlepšit kvalitu života na venkově.

Vysoké ceny nemovitostí ve městech jsou vnímány jako zásadní překážka. Pokud by ceny byly přístupnější, lidé by nemuseli hledat bydlení na venkově.

Respondenti upozorňují na to, že dostupné a vhodně umístěné bydlení může přispět ke snížení dopravní zátěže a tím i uhlíkové stopy, což by mělo pozitivní dopad na životní prostředí.

Z odpovědí je patrné, že preference bydlení se mění s věkem a životní situací. Mladší lidé a studenti preferují městské prostředí kvůli dostupnosti služeb a pracovních příležitostí, zatímco rodiny s dětmi a starší lidé častěji preferují klid venkova.

Někteří respondenti preferují klidnější oblasti ve městech, které nabízejí přístup k zeleni, zatímco jiní vidí vyšší kvalitu života na venkově. Problémy spojené s městským bydlením, jako je nedostatek parkovacích míst a problémy se soužitím v panelových domech, také ovlivňují celkovou spokojenost.

Je zřejmé, že pro zlepšení situace je nutné přijmout politická a urbanistická opatření zaměřená na zajištění dostupného bydlení, zlepšení infrastruktury na venkově a využití nevyužitých městských prostor.

7.2.2. Intervalový odhad relativní četnosti

Z intervalového odhadu relativní četnosti lze vyvodit několik závěrů o vnímání hlavních překážek pro realizaci bydlení ve městě mezi respondenty. Odpovědi týkající se ceny jako

hlavní překážky tvoří přibližně 51.5 % všech odpovědí, což znamená, že více než polovina respondentů považuje cenu za hlavní problém při zajišťování bydlení ve městě. S 95% jistotou můžeme říci, že skutečný podíl respondentů, kteří považují cenu za hlavní překážku, leží mezi 43.1 % a 59.9 %. Tento interval ukazuje, že i při statistické variabilitě zůstává cena dominantním problémem pro významnou část populace.

Vysoký podíl respondentů, kteří vnímají cenu jako překážku, naznačuje potřebu politických a urbanistických opatření zaměřených na zlepšení dostupnosti bydlení. To může zahrnovat kontrolu nájemného, podporu výstavby dostupného bydlení nebo finanční pomoc pro kupující první bydlení. Cena bydlení má nejen ekonomické, ale i sociální dopady. Vyšší náklady na bydlení mohou omezovat přístup k dalším životním potřebám a službám, což může vést k sociální nerovnosti a problémům spojeným s kvalitou života ve městě.

I když je cena identifikována jako hlavní překážka, je důležité provést další výzkumy, které by identifikovaly specifické faktory přispívající k vysokým cenám a zhodnotily další potenciální překážky. Z těchto závěrů je zřejmé, že otázka cenové dostupnosti bydlení ve městě je klíčovým problémem, který vyžaduje pozornost od tvůrců politik, urbanistů a dalších zainteresovaných stran.

7.2.3. Hypotézy

Na základě provedeného testu a výsledků v tabulkách č. 1-2 můžeme formulovat následující závěr k hypotéze týkající se vlivu ceny na změnu bydliště mezi lidmi, kteří bydlí ve městě a na venkově.

Testové kritérium je 3,036256053, což je větší než kritická hodnota 1,959963985 při hladině významnosti 0,05. To znamená, že zamítáme nulovou hypotézu (H_0) ve prospěch alternativní hypotézy (H_1).

Na hladině významnosti 5 % ($\alpha = 0,05$) můžeme s jistotou říci, že podíl osob, které chtějí změnit bydliště, se liší mezi obyvateli města a venkova. Konkrétně, větší podíl lidí, kteří bydlí ve městě (27,85 %), chce změnit bydliště ve srovnání s těmi, kteří bydlí na venkově (8,77 %). To naznačuje, že cena má vliv na změnu bydlení, přičemž obyvatelé měst jsou častěji motivováni ke změně bydliště než obyvatelé venkova.

Na základě dat a analýz uvedených v tabulkách č. 3-5 můžeme vyvodit následující závěr k hypotéze, že mezi oblibou bydlení ve městě a plánováním změny bydliště existuje závislost.

Bylo zjištěno, že 55,88 % lidí, kteří bydlí ve městě, změnu bydliště neplánuje, zatímco 44,12 % lidí, kteří bydlí na venkově, změnu bydliště plánuje. Chí kvadrát test nezávislosti vykazuje hodnotu 16,68473772, která je vyšší než kritická hodnota 3,84146 při hladině významnosti 0,05. To znamená, že existuje statisticky významná závislost mezi oblibou bydlení ve městě a plánováním změny bydliště. Kontingenční koeficient 0,330568813 také naznačuje střední sílu této závislosti.

Z tohoto důvodu můžeme hypotézu, že mezi oblibou bydlení ve městě a plánováním změny bydliště je závislost, přijmout. To znamená, že preference bydlení ve městě či na venkově ovlivňuje, zda lidé plánují změnu svého bydliště.

Tento závěr je důležitý pro další zkoumání a tvorbu strategií, které by mohly zohledňovat rozdílné potřeby a preference obyvatel měst a venkova při plánování a rozvoji bydlení.

Závěr

V rámci své bakalářské práce jsem zanalyzoval možnosti realizace bydlení ve městech a na venkově. Jedním z cílů bylo navrhnout opatření pro zlepšení současné situace na trhu s bydlením ve vazbě město venkov.

Zlepšení situace na trhu s bydlením ve vztahu mezi městem a venkovem vyžaduje komplexní přístup, který bere v úvahu různé faktory ovlivňující dostupnost a kvalitu bydlení. Navrhuji několik opatření, která mohou přispět k řešení tohoto problému.

Za prvé je nutné zvýšit dostupnost služeb na venkově. To zahrnuje investice do rozvoje infrastruktury, včetně dopravních spojů, aby byla zajištěna snadná dostupnost do městských center. Dále je nezbytné posílit dostupnost zdravotnických služeb a vzdělávacích institucí na venkově. Neméně důležitá je i digitální infrastruktura, tedy zajištění vysokorychlostního internetu a digitálních služeb, které umožní práci na dálku.

Důležitým opatřením je podpora výstavby a renovace bydlení. Toho lze dosáhnout poskytováním finančních pobídek a grantů pro výstavbu nových a renovaci stávajících domů na venkově. Dalším krokem jsou programy zaměřené na revitalizaci opuštěných a chátrajících budov ve městech i na venkově.

Ve městech je nutné zavést opatření pro kontrolu nájemného a zamezení spekulací s nemovitostmi. Investice do výstavby dostupných bytů a sociálního bydlení jsou nezbytné pro zajištění dostupného bydlení pro všechny.

Rozvoj pracovních míst na venkově je klíčový pro to, aby lidé nemuseli dojíždět do měst. Poskytování grantů a daňových úlev pro místní podnikatele a malé firmy na venkově může přispět k rozvoji regionální ekonomiky.

Podpora ekologicky šetrných staveb a udržitelných technologií je dalším důležitým krokem. Rozšiřování zelených ploch a rekreačních zón jak ve městech, tak na venkově přispívá k lepší kvalitě života obyvatel.

Vytváření komunitních center a prostor pro setkávání a kulturní aktivity je důležité pro sociální soudržnost. Financování kulturních a společenských akcí může zvýšit kvalitu života na venkově a podpořit komunitní život.

Posílení pravomocí místních samospráv v rozhodování o rozvoji bydlení a zavedení dlouhodobých strategií a plánů pro vyvážený rozvoj měst a venkova jsou nezbytné politické a administrativní změny.

Podpora práce na dálku a vytváření podmínek pro flexibilní formy bydlení, jako jsou co-housing a sdílené bydlení, umožní lidem snadněji měnit bydliště podle svých potřeb.

Implementace těchto opatření by měla vést ke zlepšení dostupnosti a kvality bydlení jak ve městech, tak na venkově, a tím přispět k vyváženějšímu a udržitelnému rozvoji. Je důležité, aby tato opatření byla koordinována na všech úrovních, od místních samospráv po státní orgány, a aby byla flexibilně přizpůsobována specifickým potřebám jednotlivých regionů.

„Hovoříme-li o městě a vesnici, objevují se dvojice protikladů, jako nový – starý, moderní – tradiční, uspěchaný – klidný.“ (Matoušová, Markvartová, 2011, s. 42)

U hypotézy týkající se vlivu ceny na změnu bydliště mezi lidmi, kteří bydlí ve městě a na venkově, zamítáme nulovou hypotézu (H_0) ve prospěch alternativní hypotézy (H_1). Výsledky ukazují, že je statisticky významný rozdíl mezi pravděpodobnostmi, že osoby bydlící ve městě chtějí změnit bydlení, ve srovnání s osobami bydlícími na venkově. Cena tedy má vliv na rozhodnutí o změně bydlení.

Druhou hypotézu, zda mezi oblibou bydlení ve městě a plánováním změny bydliště je závislost, můžeme na základě dat přijmout. To znamená, že preference bydlení ve městě či na venkově ovlivňuje, zda lidé plánují změnu svého bydliště.

Tyto závěry zdůrazňují, že řešení problematiky bydlení vyžaduje komplexní přístup, který bere v úvahu jak ekonomické, tak sociální a ekologické aspekty. Politici a urbanisté by měli pracovat na vytváření podmínek, které umožní lidem volbu mezi městským a venkovským bydlením podle jejich individuálních potřeb a preferencí.

Seznam literatury

Knižní zdroje

BLAŽEK, Bohuslav. *Venkovy: anamnéza, diagnóza, terapie*. Šlapanice: ERA, 2004. ISBN 808651790x.

DUFFKOVÁ, Jana; URBAN, Lukáš a DUBSKÝ, Josef. *Sociologie životního stylu. Vysokoškolské učebnice (Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk)*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008. ISBN 978-80-7380-123-6.

FALTOVÁ LEITMANOVÁ, Ivana. *Venkov jako místo pro život*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-911-1.

FLETCHER, Vivian. *Urban & Rural Developments: Perspectives, Strategies & Challenges*. NOVA Science Publishers INC International Concepts, 2016. ISBN 9781634850834.

KUBÁTOVÁ, Helena. *Sociologie životního způsobu. Sociologie (Grada)*. Praha: Grada, 2010. ISBN 978-80-247-2456-0.

LUX, Martin. *Jak dobře investovat do bydlení*. Sociologické nakladatelství (SLON), 2006. ISBN 9788086429564.

MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

ORT, Petr. *Analýza realitního trhu. Praktik (Leges)*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.

SELUCKÁ, Markéta. *Nájem a podnájem bytu*. Computer Press (CP Books), 2005. ISBN 9788025108000.

SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Osobní a rodinné finance*. Praha: Grada, 2009. ISBN 978-80-247-2388-4.

Internetové zdroje

Finanční gramotnost: Financování bydlení. [online]. 2021. [cit. 2024-06-20]. Dostupné z: <https://magazin.portu.cz/financni-gramotnost-financovani-bydleni/>

Is This Really 'the Worst Time to Buy a Home'? [online]. [cit. 2024-06-20]. Dostupné z: <https://www.nytimes.com/2024/01/19/realestate/housing-market-buying-renting.html>

Housing Market Predictions For 2024: When Will Home Prices Be Affordable Again? [online]. [cit. 2024-06-20]. Dostupné z: <https://www.forbes.com/advisor/mortgages/real-estate/housing-market-predictions/>

Ostatní zdroje (článek)

ŠMÍDOVÁ MATOUŠOVÁ a Lucie MARKVARTOVÁ. *Vizuální představy o české společnosti 1989-2009 v kolektivní paměti: Město a venkov v obrazech a v příbězích o obrazech*. 2011, č. 54.

Seznam obrázků

Obrázek 1 Struktura krajiny 27

Seznam tabulek

Tabulka 1 Zjištění osob, kteří bydlí městě a na venkově 55
Tabulka 2 Testové kritérium 55
Tabulka 3 Výsledky průzkumu 56
Tabulka 4 i/j $nij0$ přepočtené četností 56
Tabulka 5 Chí kvadrát test nezávislosti 57

Seznam grafů

Graf 1 Věk 40
Graf 2 Pohlaví 41
Graf 3 Vzdělání 42
Graf 4 Kde momentálně bydlíte? 43
Graf 5 Jak dlouho zde bydlíte? 43
Graf 6 Jaký je Váš status bydlení? 44
Graf 7 Jak jste spokojeni se současným bydlením? 45
Graf 8 Plánujete změnu bydliště v následujících 5 letech? 46
Graf 9 Pokud ano, jaký typ lokality preferujete? 46
Graf 10 Které z následujících faktorů považujete za nejdůležitější při výběru bydlení? 47
Graf 11 Jaké jsou podle Vás hlavní výhody bydlení ve městě? 48
Graf 12 Jaké jsou podle Vás hlavní výhody bydlení na venkově? 49
Graf 13 Jak hodnotíte dostupnost služeb ve vašem současném bydlišti? 50
Graf 14 Jak hodnotíte kvalitu života ve vašem současném bydlišti? 51
Graf 15 Uvažovali jste někdy o přestěhování z města na venkov nebo naopak? 52

Graf 16 Jaké jsou podle Vás hlavní překážky pro realizaci bydlení ve městě 53