VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

ANALÝZA POŽADAVKŮ NA BYDLENÍ

ANALYSIS OF THE REQUIREMENTS FOR HOUSING

DIPLOMOVÁ PRÁCE

DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE — Bc. Alžbeta Caletková

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — doc. Ing. TOMÁŠ HANÁK, Ph.D.

SUPERVISOR

BRNO 2018

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví (N)
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Alžbeta Caletková
Název	Analýza požadavků na bydlení
Vedoucí práce	doc. Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018

V Brně dne 31. 3. 2017

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ Fakulta stavební DĚKAN -19-

doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bartoň, M. 39 Bydlení ve městě. 2005, ISBN: 80-7366-039-3
Gehl, J. Cities for people. 2010. ISBN-10: 159726573X
Časopis Domov, ISSN: 0012-5369.
Časopis Bydlení, Stavby, Reality. ISSN: 1801-7533.
Bradáč, A.; Šilhánková, H.; Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání. 2009
Klein, Š.; Kesslerová, P.; Jak prodat nemovitost v době krize. 2009.
Schmeidler, K. Mobilita, transport a dostupnost ve městě. Novpress 2010.

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Cílem diplomové práce je provedení analýzy v oblasti soudobých požadavků na bydlení z pohledu uživatelů bytů.

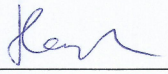
1. Bytový a domovní fond
2. Druhy vlastnictví
3. Faktory ovlivňující cenu bydlení
4. Metodika výzkumné části práce
5. Dotazníkové šetření a analýza získaných dat
6. Vyhodnocení hypotéz
7. Formulace doporučení, závěrů

Výstupem diplomové práce bude vyhodnocení významnosti jednotlivých požadavků na bydlení a jejich případná vazba/závislost na vybrané proměnné.

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



doc. Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Diplomová práce analyzuje soudobé požadavky na bydlení z pohledu uživatelů bytů, vyhodnocuje významnost vybraných požadavků na bydlení a jejich závislost na vybraných proměnných. Teoretická část definuje pojem životní standart, vybrané faktory ovlivňující cenu nemovitostí a představuje základní informace z oblasti bytové politiky a bytového fondu. V praktické části jsou vyhodnocovány data získána pomocí průzkumu, hypotézy zaobírajíce se závislostí vybraných faktorů a významnost vybraných požadavků v oblasti bydlení.

Abstract

This diploma thesis analyses contemporary housing requirements from the point of view of apartment users, evaluates the significance of selected housing requirements and their dependence on selected variables. The theoretical part defines the concept of living standards, selected factors influencing the price of real estate and presents basic information from the field of housing policy and housing stock. In the practical part are evaluated the data obtained from the survey, the hypotheses investigating the dependence of selected factors and there is also evaluation of the importance of selected housing requirements.

Klíčová slova

požadavky na bydlení, uživatel bytu, životní standart, cena nemovitosti, bytová politika, bytový fond

Keywords

housing requirements, apartment user, living standards, price of real estate, housing policy, housing stock

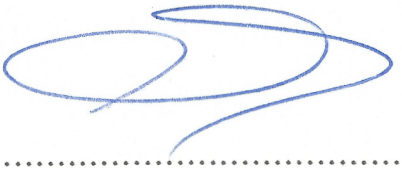
BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

Bc. Alžbeta Caletková, *Analýza požadavků na bydlení*. Brno, 2018. 61 s., 21 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Tomáš Hanák, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 11.1.2018



.....

podpis autora

Bc. Alžbeta Caletková

POĎAKOVANIE

Moje poďakovanie patrí predovšetkým vedúcemu diplomovej práce doc. Ing. Tomášovi Hanákovi, Ph. D. za jeho odborné pedagogické vedenie, cenné rady a ústretovosť, ktorú mi počas spracovania diplomovej práce venoval.

Za ochotu a čas, ktorú mi venovali, by som sa chcela poďakovať Tomášovi Suchomelovi zo spoločnosti VITOM group a Martinovi Pavlicovi zo spoločnosti CENTURY21 a taktiež všetkým respondentom, ktorý boli ochotní vyplniť v rámci prieskumu dotazník.

A v neposlednej rade patrí moje veľké ďakujem mojej rodine a manželovi za ich podporu počas štúdia.

Obsah

ÚVOD 10
1 Životný štandard 11
1.1 Hrubý domáci produkt 11
1.2 Index kvality života 11
1.3 Index ľudského rozvoja 12
1.4 Životná úroveň v ČR 12
2 Bytová politika ČR 13
2.1 Ciele bytovej politiky 14
2.2 Nástroje bytovej politiky 14
2.3 Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 15
3 Bytový fond v ČR 15
3.1 Stav bytového a domového fondu podľa obývanosti 16
3.2 Stav bytového a domové fondu podľa druhu domu 19
3.3 Obývané domy s bytmi podľa počtu bytov, nadzemných podlaží a materiálnu nosného systému 20
3.4 Vybavenosť a vek domového a bytového fondu 22
4 Byt ako predmet na trhu 23
4.1 Legislatívna úprava bývania 24
4.2 Formy bývania 25
4.3 Formy zaistenia bývania 26
5 Faktory ovplyvňujúce cenu bývania 28
6 Metodika prieskumu 33
7 Dotazníkový prieskum 34
8 Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu 35
8.1 Všeobecné informácie 35
8.2 Základné informácie o bývaní 35
8.3 Forma právneho užívania nehnuteľnosti 36
8.4 Druh a dispozícia bývania 37
8.5 Technický stav a vybavenosť nehnuteľnosti 38
8.6 Hodnotenie požiadaviek na bývanie 39
9 Vyhodnotenie hypotéz 42
9.1 Druh nehnuteľnosti, v ktorej človek vyrastá, má vplyv na výber druhu nehnuteľnosti vlastného bývania 42
9.2 Zvyšujúcim sa príjmom narastá percento vlastníckeho spôsobu užívania nehnuteľnosti 43

9.3 Požiadavky na bývanie sa menia v závislosti na veku 45
10 Rozhovory s odborníkmi z oblasti realít 49
11 Zhrnutie 55
ZÁVER 57
ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV 58
ZOZNAM TABULIEK 60
ZOZNAM GRAFOV 61
ZOZNAM PRÍLOH 61

ÚVOD

Bývanie má v našom živote veľmi veľký význam. Obydlie je pre nás domovom a miestom, kde prežívame väčšinu nášho života. Je jednou zo základných ľudských potrieb, základným predpokladom životnej istoty a pocitu bezpečia a taktiež je spojované s pocitmi osobnej slobody a sebarealizácie. Taktiež napomáha k zveľaďovaniu ľudského kapitálu a sociálnej integrácií spoločnosti. Bývanie sa vyvíjalo od prostej ochrany od poveternostných podmienok až po súčasnú škálu funkcií ako uspokojiť nároky človeka a jeho individuálnu potrebu.

Bývanie tvorí komplexnú problematiku, ktorá zahŕňa široké spektrum ekonomických, právnych, technických či sociálnych aspektov. Pri zabezpečovaní bývania, je dôležité tejto problematike porozumieť a vedieť sa v nej orientovať. Každý človek sa v živote stretne s otázkou zabezpečenia bývania. To, aké bývanie si volíme, väčšinou závisí na našom životnom štandarde. To znamená, že tak ako sa mení náš životný štandard, menia sa aj naše nároky na bývanie.

Tému diplomovej práce *„Analýza požadavků na bydlení“* som si vybrala z toho dôvodu, že ako mladý človek zakladajúci si rodinu je pre mňa táto téma aktuálna. Rada by som sa touto cestou uberala aj profesne a tým aspoň trochu prispela zlepšeniu bytovej situácie.

Teoretická časť diplomovej práce predstavuje bytovú politiku v ČR a stav domového a bytového fondu. Definuje formy vlastníctva nehnuteľnosti, formy bývania ako takého a popisuje faktory, ktoré ovplyvňujú cenu nehnuteľností.

Praktická časť diplomovej práce sa zaoberá rozborom dát získaných dotazníkovým prieskumom a rozhovormi s odborníkmi z realitného trhu a vyhodnotením významnosti jednotlivých faktorov ovplyvňujúcich výber bývania. Získané dáta sú podkladom pre vyhodnotenie hypotéz, ktoré sú súčasťou tejto práce. V prílohe tejto práce sa nachádza celkové znenie dotazníka, vyhodnotenie dát dotazníkového prieskumu a prepis rozhovorov s realitnými maklérmi.

1 Životný štandard

Pojem životný štandard má mnoho definícií. Jedna z nich popisuje životný štandard ako stupeň uspokojenia životných potrieb ľudí a súhrn podmienok, v ktorých sa tieto potreby uspokojujú. Nemusí sa jednať len o uspokojovanie hmotných potrieb, ale ide aj o celkové životné podmienky, medzi ktoré môžeme zahrnúť úroveň zdravotnej starostlivosti, kvalitu životného prostredia, kvalitu bývania a v neposlednej rade celkové podmienky na život. Hovoríme o rozdiely medzi skutočnosťou a tým, čo človek pociťuje ako žiadúce a vyhovujúce. [6]

Životný štandard môžeme skúmať na základe objektívnych ukazovateľov prevažne ekonomického či monetárneho charakteru. Ide o sprostredkované ukazovatele, ktoré sa skúmajú na národnej, regionálnej či komunitnej úrovni a až dodatočne sa rozpočítavajú na úroveň jedinca.

Na druhej strane existuje možnosť subjektívneho skúmania životného štandardu, ktorým sa zaoberajú prevažne psychológovia. Táto možnosť sa orientuje na priamo na subjektívne informácie o jednotlivcovi, pojednáva o jeho pohode a spokojnosti. Vychádza z prieskumu verejnej mienky, avšak tieto informácie môžu byť mierne zavádzajúce, preto je lepšie spôsoby merania vzájomne kombinovať. [7]

1.1 Hrubý domáci produkt

Najjednoduchším jednorozmerným indikátorom životnej úrovne je hrubý domáci produkt (HDP), ktorý vyjadruje trhovú hodnotu tovarov a služieb vyprodukovaných v krajine pred odpočítaním spotreby fixného kapitálu. Pre účely odhadu miery životnej úrovne sa tento indikátor, prepočítaný na jedného obyvateľa, váži paritou kúpnej sily. To nám umožňuje porovnávať krajiny s rozličnou efektívnosťou ekonomiky. Čím vyššia je hodnota HDP, tým vyššia je spotreba, z čoho vyplýva, že dochádza k väčšiemu uspokojovaniu potrieb, čím okrem iného rastie aj životný štandard. [8]

1.2 Index kvality života

Index kvality života, z anglického Quality of Life Index – QoLI, vyvinula skupina The Economist Intellegence Unit. Tento index je založený na metodike, ktorá spája výsledky subjektívnych výskumov životnej spokojnosti s objektívnymi ukazovateľmi kvality života v rôznych krajinách. QoLI sa skladá z deviatich faktorov kvality života a ukazovateľov, ktoré boli použité na reprezentáciu týchto faktorov: [9]

1. Materiálový blahobyt – vyjadrený v HDP na jedinca váženým paritou kúpnej sily
2. Zdravie – vyjadrené priemerným očakávaným vekom dožitia pri narodení
3. Politická stabilita a istota
4. Rodinný život – vyjadrený mierou rozvodovosti
5. Komunitný život – vyjadrený účasťou na bohoslužbách a členstvo v odboroch
6. Podnebie a geografia – vyjadrená zemepisnou dĺžkou, od ktorej závisí teplota
7. Istota zamestnania – vyjadruje miera zamestnanosti

8. Politická sloboda
9. Rodová rovnosť – rozdiel v priemernom zárobku mužov a žien

1.3 Index ľudského rozvoja

Index ľudského rozvoja, z anglického Human development index – HDI, ako miera celkového rozvoja, je o kvalite života, ktorý poskytuje krajina svojim ľudom. Určuje sa na základe troch základných ukazovateľov: [10]

- dĺžka života
- vzdelanie
- dosiahnutý životný štandard občanov

To znamená, že krajina môže byť v ekonomických štatistikách na popredných miestach, ale ľudia v nej žijú v strachu, negramotní a bez možnosti vzdelania. Pre ľudí je oveľa dôležitejšie, či žijú dlho, bývajú zdravo, majú neobmedzený prístup ku vzdelaniu či základnej surovine akou je pitná voda.

1.4 Životná úroveň v ČR

Český štatistický úrad na základe na riadenia Európskej únie skúma každoročne príjmy a životné podmienky domácností. Účelom tohto skúmania je získať údaje a príjmoch jednotlivých typov domácností, údaje o spôsobe, kvalite a finančnej náročnosti bývania a vybavenosti domácností.

Podľa výsledkov prieskumu z roku 2016 príjmy domácností rástli nominálne aj reálne. Priemerné čisté príjmy domácností medziročne z roku 2014 na rok 2015 narástli o 4,6%. To znamená, že si za svoje príjmy mohli domácnosti kúpiť viac vecí. Zlepšenie finančnej situácia sa odrazilo aj na tom, ako domácnosti vychádzali so svojimi príjmami. Zatiaľ čo v roku 2015 vychádzalo so svojimi príjmami s ťažkosťami 27,2% domácností, v roku 2016 to bolo iba 24,6% domácností. Najväčší podiel v tejto skupiny tvorili domácnosti nezamestnaných. Na strane druhej narástol podiel domácností, ktoré nemali problém vyjsť so svojimi príjmami a to z 9,5% na 11%, toto zlepšenie sa týkalo predovšetkým domácností samostatne zárobkovo činných osôb. [11]

Náklady domácnosti na bývanie činili za rok 2016 v priemere 5 595 Kč na mesiac. Podiel príjmov, ktoré domácnosti vynakladali na bývanie sa už tretím rokom medziročne znížil s čím súvisí aj zlepšenie vnímania nákladov na bývanie ako záťaže domácností. Zatiaľ čo v roku 2015 predstavovali náklady na bývanie veľkú záťaž pre 24,3% domácností, v roku 2016 tento podiel klesol na 23,7%. Celková miera materiálnych nedostatkov, ktorá vyjadruje podiel domácností, ktoré si z finančných dôvodov nemohli dovoliť niektoré veci, služby alebo pôžitky sa taktiež oproti roku 2015 zlepšila. Do skupiny materiálne deprivovaných domácností najčastejšie patrili domácnosti nezamestnaných osôb, osôb s neúplných rodín s deťmi, alebo viacpočetných rodín. V roku 2016 bol podiel domácností, ktoré mali problémy s platbami za nájom, energie alebo úver na bývanie 4,4%. [11]

Ďalej sa zvýšila technická vybavenosť bytov. Viac než 3,5 mil. bytov (87,3 %) bolo s centrálnym kúrením i úplným príslušenstvom. Len 0,3 % obývaných bytov bolo bez vodovodu, len 0,9 % obývaných bytov bolo bez vlastnej či spoločnej kúpeľne v byte alebo mimo byt a len 1,2 % obývaných bytov bolo bez vlastného či spoločného splachovacieho záchodu v byte alebo mimo byt. Na kanalizačnú prípojku bolo napojených takmer 80 % obývaných bytov. [12]

Zväčšila sa plocha bytov. Priemerná obytná plocha bytu v roku 2011 dosiahla 65,3 m^2. Priemerná celková plocha obývaného bytu činila 86,7 m^2. Súčasne narástol počet obytných miestností na 3,7. [12]

Významné zmeny od sčítania v roku 2001 prebiehali v štruktúre vlastníctva domového fondu, v štruktúre vlastníctva bytového fondu i v štruktúre bytov podľa dôvodu užívania. Tieto zmeny priamo súvisia s predajom obecných bytov do súkromného vlastníctva a prevodmi družstevných bytov do vlastníctva jednotlivých členov. Znížil sa tiež počet nájomných bytov i družstevných bytov užívaných členmi družstiev.

Viac ako tretinu svojho celkového majetku držia Česi v nehnuteľnostiach, čo môže byť spôsobené potrebou pocitu vlastnej strechy na hlavou a negatívnymi skúsenosťami s prenájmom. [13]

2 Bytová politika ČR

Zabezpečenie bývania je záujmom verejným ale aj súkromným. Bývanie má pre rozvoj jedinca nezastupiteľnú hodnotu a z tohto dôvodu musí byť trh s bytmi regulovaný štátom. Bytová politika je založená na povinnosti štátu spraviť všetko pre zabezpečenie dostupného a prijateľného bývania pre všetkých občanov. Typickým nástrojom bytovej politiky štátu sú štátne intervencie a iné zásahy do tohto systému s cieľom vyrovnať, poprípade odstrániť nedokonalosti trhu. Dôvodom pre takéto zásahy je aj fakt, že bývanie, bytová výstavba a služby s ňou späté sa podieľajú na ekonomickom rozvoji štátu. Ďalším dôvodom prečo štát vstupuje do oblasti tohto trhu sú jeho tržné zlyhania ako napr. vznik monopolov. Úlohou štátu je zabezpečiť efektívnosť, spravodlivosť a stabilitu trhu s bytmi. [1]

V súčasnosti je úloha štátu v oblasti bytovej politike založená na tzv. umožňovaciom princípe. Zodpovednosť za vlastné bývanie sa presúva zo štátu na občana na rozdiel od minulosti, kde štát mal oblasti bývania hlavnú rolu, ktorá spočívala priamo v poskytovaní bývania svojím občanom. V súčasnosti teda štát prostredníctvom intervencií do trhu s bytmi umožňuje občanom, aby si boli schopní svoje bývanie zabezpečiť sami. [1]

2.1 Ciele bytovej politiky

Hlavnými cieľmi bytovej politiky z hľadiska aktérov na trhu s bytmi sú:

- fungovanie trhu s bytmi vrátane právnych úprav pre vlastnícke, nájomné a družstevné bývanie a vrátane vymáhateľnosti práva, súčasťou tohto cieľa je aj odstránenie cenových a právnych deformácií v oblasti nájomného bývania;
- zvyšovanie finančnej dostupnosti bývania pre domácnosti, vrátane sociálnych dávok v oblasti bývania, ktoré kompenzujú celkové výdaje na bývanie domácností s nižším príjmom;
- zvyšovanie ponuky bývanie aj prostredníctvom podpory novej výstavby a výstavby bytov sociálneho typu;
- zvyšovanie kvality bývania vrátane podpory vlastníkov pri správe, údržbe, opravách a modernizácií ich bytového fond;
- priebežný monitoring trhu s bytmi a monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podporných nástrojov a ich korekcie;
- aplikácia nediskriminačných pravidiel spoločného trhu EÚ vrátane podmienok hospodárskej súťaže a zlučiteľnosti verejnej podpory a komunitárneho práva. [14]

2.2 Nástroje bytovej politiky

Štát môže situáciu v oblasti bývania ovplyvňovať dvoma spôsobmi. A to buď prostredníctvom bežných makroekonomických opatrení, ako napr. dane, úrokové sadzby, cenová regulácia), alebo opatreniami zameranými priamo na oblasť bývania.

Nástroje, ktorými štát môže ovplyvňovať situáciu na trhu s bytmi sú: [1]

1. *Regulácia* – môže sa dotýkať buď to výšky nájomného, ktoré platia nájomníci, alebo zisku prenajímateľa. Reguláciu štát uplatňuje vo chvíli, keď vzhľadom ku špekuláciám prenajímateľov vzrastie výška nájomného do úrovne, keď si už domácnosti nájom nemôžu dovoliť platiť. Tento spôsob bol uplatňovaný v európskych štátoch hlavne v čase vojny, keď štát potreboval chrániť civilné obyvateľstvo.
2. *Podpora výskumu a poskytovania informácií* – v tejto oblasti má štát významné postavenie pri skúmaní tém ako je napr. výskum kvality bývania či podporu vzdelanosti v oblasti rozvoja bývania.
3. *Posilňovanie konkurencie* – tým je myslené prevzatie iniciatívy obcami, ako ďalším účastníkom na trhu s nehnuteľnosťami. Cieľom je zníženia cien bývania prostredníctvom predaja obecných pozemkov či výstavbou obecných bytov.
4. *Subvencovanie* – podpora bývania z verejných prostriedkov. Nevýhodou je možnosť zneužitia, opačný efekt, ako napr. zvýšenie cien na trhu s nehnuteľnosťami.

2.3 Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020

Koncepcia štátnej bytovej politiky pojednáva o komplexných cieľoch štátu v oblasti bytovej politiky. Jej úlohou je definovať nástroje na dosiahnutie svojich cieľov, formulovať zodpovednosť občanov, štátu a obcí pri zabezpečovaní bývania. [15]

Bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Kvalita bývania a jeho dostupnosť sú často vnímané ako hodnotiace ukazovatele životnej úrovne spoločnosti. V podmienkach trhovej ekonomiky sa zodpovednosť na zabezpečenie vlastného bývania prenáša na občana z čoho vyplýva, že dostupnosť bývania je tak priamo úmerná ekonomickým možnostiam jednotlivca. Základným poslaním štátu je vytvárať stabilné trhové prostredie umožňujúce domácnostiam bývať podľa ich príjmovej situácie a podporovať mobilitu pracovnej sily s využitím existujúceho bytového fondu bez nátlaku na bytovú výstavbu. [15]

V každej spoločnosti však existujú ľudia, ktorí z určitého dôvodu nemajú prostriedky na to aby si zabezpečili bývanie sami. Je teda povinnosťou štátu aby zároveň vytváral stabilné prostredia v rámci celej spoločnosti.

Hlavné princípy bytovej politiky sú nasledujúce: [15]

- ekonomická primeranosť
- udržateľnosť verejných a súkromných financií
- zodpovednosť štátu za vytváranie podmienok, ktoré občanom umožňujú naplnenia práva na bývanie.

Strategické ciele štátnej bytovej politiky: [15]

- zaistenie primeranej dostupnosti všetkých foriem bývania
- vytvorenie stabilného prostredia v oblasti financií, legislatívy a inštitúcií pre všetkých účastníkov trhu s bývaním,
- znižovania investičného dlhu bývania, vrátane zvyšovania kvality vonkajšieho prostredia rezidenčných oblastí.

3 Bytový fond v ČR

Vývoj bytového fondu je možné znázorniť podľa rôznych štatistík. Český štatistický úrad (ďalej iba ČSÚ) ponúka širokú škálu štatistik, ako napr. množstvo vydaných stavebných povolení, štatistiku stavebných prác atď. Najdôležitejšie a zároveň najrozsiahlejšie štatistické šetrenie, ktoré zastáva ČSÚ je Sčítanie ľudu, domov a bytov (ďalej iba SLDB). Toto sčítanie vykonáva ČSÚ pravidelne každých 10 rokov. Posledné sčítanie ľudu prebehlo v roku 2011.

Okrem údajov o obyvateľstve poskytuje toto šetrenie mnoho ďalších informácií z oblasti bytového a domového fondu. V oblasti bývania sú predmetom sčítania domy a byty určené k trvalému bývaniu. Šetrenie sa uskutočňuje pomocou tlačív. V prípade domov hovoríme o Domovom Liste, ktorý vyplňuje vlastník domu príp. správca. Tu sa zisťuje počet bytov v dome, druh domu, vlastník domu, obdobie výstavby a prípadné rekonštrukcie, ďalej materiál nosného systému, počet podlaží či technická vybavenosť domu. V prípade Bytového listu, tlačivo vyplňuje užívateľ bytu. Toto tlačivo je pomerne rozsiahlejšie. Tu sa zisťuje právny vzťah užívateľa k bytu, obytná plocha, počet miestností bytu, jeho poloha a technická vybavenosť a ďalej sa otázky zameriavajú na vybavenosť domácnosti ako napríklad počet aut, telefónov, počítačov atď.

3.1 Stav bytového a domového fondu podľa obývanosti

Podľa výsledkov SLDB 2011 presiahol domový fond hranicu 2 miliónov domov. V porovnaní s rokom 1991 došlo k zvýšeniu počtu domov o 15,5%. Toto výrazné zvýšenie počtu domov bolo spôsobené nie len intenzívnou výstavbou nových domov, ale aj zmenou spôsobu využitia rekreačných objektov na rodinné domy na bývanie. Počet domov od roku 1991 rástol výrazne viac ako počet obyvateľov, čo znamená, že podľa posledného sčítania ľudu pripadá na jeden dom v priemere menej ako 5 obyvateľov. [16]

Domy, byty, druh domu	Rok sčítání			Index růstu (v %)		
	1991	2001	2011	2001/1991	2011/2001	2011/1991
Domy celkem	1 868 541	1 969 018	2 158 119	105,4	109,6	115,5
rodinné domy	1 605 227	1 732 077	1 901 126	107,9	109,8	118,4
bytové domy	228 566	196 874	214 760	86,1	109,1	94,0
ostatní budovy	34 748	40 067	42 233	115,3	105,4	121,5
Byty celkem	4 077 193	4 366 293	4 756 572	107,1	108,9	116,7
v rodinných domech	1 795 462	2 005 122	2 256 072	111,7	112,5	125,7
v bytových domech	2 244 947	2 310 641	2 434 619	102,9	105,4	108,4
v ostatních budovách	36 784	50 530	65 881	137,4	130,4	179,1

Tabuľka 1: Vývoj domového a bytového fondu medzi rokmi 1991 až 2011. Zdroj: SLDB 2011, dostupné online z www.cszo.cz.

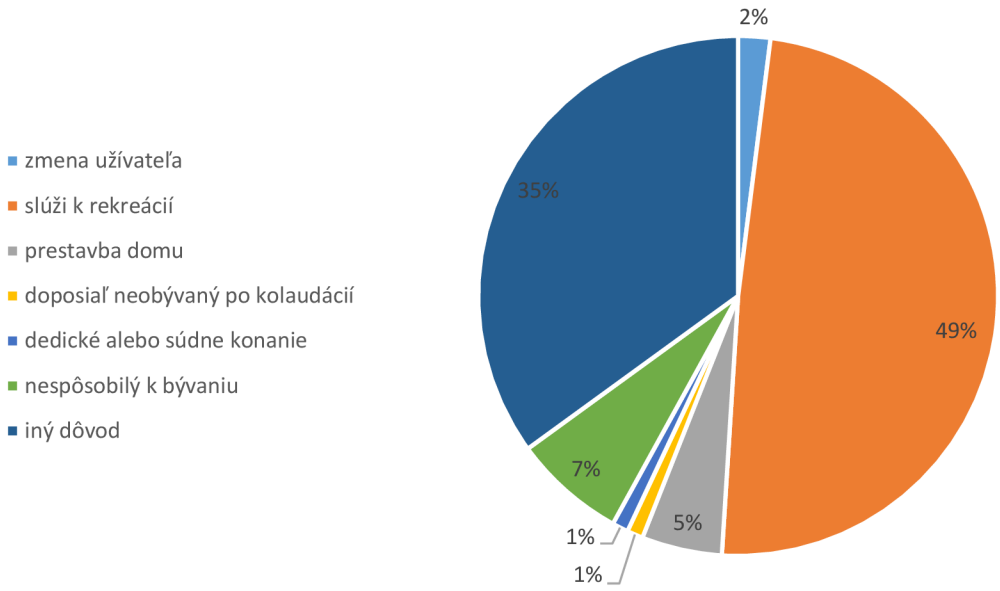
Z celkového domového fondu v roku 2011 bolo 83,4 % domov obývaných a 16,6 % neobývaných, tzn. že na 100 obývaných domov pripadá približne 20 neobývaných. Oproti roku 1991 sa počet obývaných domov zvýšil o takmer 203 tisíc. Príčinou tohto nárastu je predovšetkým rozmach výstavby rodinných domov.

Domy, byty, obydlenost, druh domu	Rok sčítání					
	1991		2001		2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %	absolut.	v %
Obydlené domy celkem	1 597 076	85,5	1 630 705	82,8	1 800 075	83,4
rodinné domy	1 352 221	84,7	1 406 806	86,3	1 554 794	86,4
bytové domy	223 640	14,0	195 270	12,0	211 252	11,7
ostatní budovy	21 215	1,3	28 629	1,8	34 029	1,9
Neobydlené domy celkem	271 465	14,5	338 313	17,2	358 044	16,6
rodinné domy	253 006	93,2	325 271	96,1	346 332	96,7
bytové domy	4 926	1,8	1 604	0,5	3 508	1,0
ostatní budovy	13 533	5,0	11 438	3,4	8 204	2,3
Obydlené byty celkem	3 705 681	90,9	3 827 678	87,7	4 104 635	86,3
v rodinných domech	1 525 389	41,2	1 632 131	42,6	1 795 065	43,7
v bytových domech	2 149 963	58,0	2 160 730	56,5	2 257 978	55,0
v ostatních budovách	30 329	0,8	34 817	0,9	51 592	1,3
Neobydlené byty celkem	371 512	9,1	538 615	12,3	651 937	13,7
v rodinných domech	270 073	72,7	372 991	69,3	461 007	70,7
v bytových domech	94 984	25,6	149 911	27,8	176 641	27,1
v ostatních budovách	6 455	1,7	15 713	2,9	14 289	2,2

Tabuľka 2: Vývoj domového a bytového fondu podľa obývanosti medzi rokmi 1991 až 2011. Zdroj SLDB 2011, dostupné online z www.czso.cz

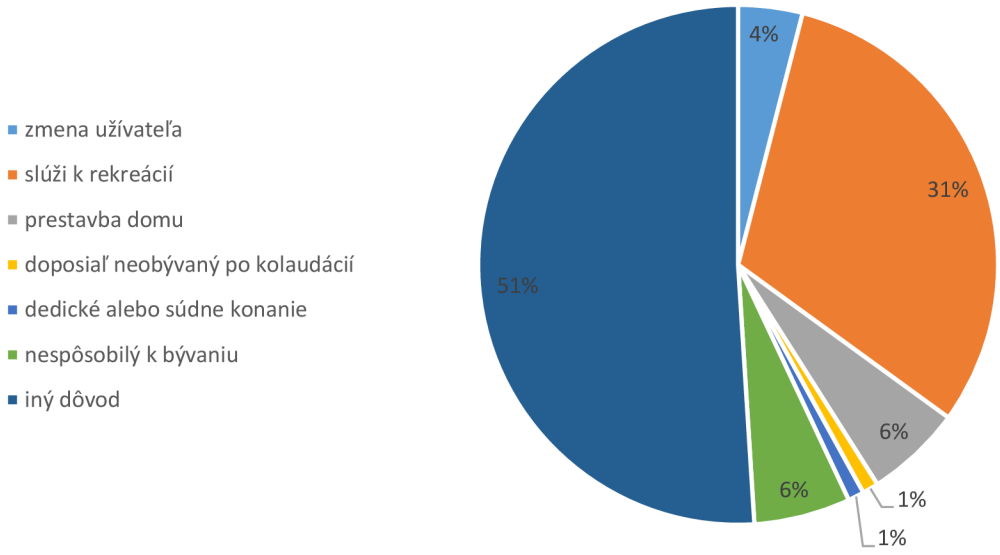
U bytového fondu bol podiel obývaných bytov o niečo priaznivejší (86,3%) ako u domov, čo je dané vyšším počtom bytov v bytových domoch a ich častejšia obývanosť v porovnaní s rodinnými domami. Podiel neobývaných bytov sa trvale zvyšuje, v prípade rodinných domov to bol hlavne dôsledok rozvoja druhého bývania, čo súvisí so zmenou využitia pôvodne obývaných bytov na byty slúžiace k rodinnej rekreácií. Veľký význam mal taktiež klesajúci záujme o staršie byty so zníženou kvalitou a horšou technickou vybavenosťou na dedinách so zlou dopravnou dostupnosťou, ktoré zostali prázdne po úmrtí pôvodných užívateľov. Čo sa týka neobývaných bytov v bytových domoch mohli byť príčinou odlišné územné preferencie na strane ponuky a dopytu, zlý technický stav bytov, alebo využívanie bytových priestorov k inému účelu ako na bývanie. Z toho vyplýva, že nie všetky neobývané bytu sú okamžite dostupné pre bytový trh a môžeme ich zahrnúť do ponuky voľného bytového fondu. [16]

Detailnejší pohľad na štruktúru neobývaných domov a bytov nám poskytuje ich rozbor podľa dôvodu neobývanosti a druhu domu. U neobývaných rodinných domov s bytmi bolo v polovici prípadov zistené, že slúžia k rekreácií. Druhým najčastejším dôvodom bol tzv. iný dôvod bez bližšej špecifikácie, ktorý sa vyskytol u tretiny z nich. U bytových domov, ktoré však tvorili iba 1% všetkých neobývaných domov s bytmi, sa na prvom mieste medzi dôvodmi neobývanosti umiestnil „iný dôvod“ s veľkým odstupom ďalších položiek. [16]



Graf 1: Neobývané domy s bytmi podľa dôvodu. Zdroj: SLDB 2011, dostupné online z www.czso.cz

Takmer polovica neobývaných bytov v neobývaných domoch slúžila k rekreácii a viac ako tretina uviedla „iný dôvod“. U neobývaných bytoch v obývaných domoch bol najčastejšie vyplnený „iný dôvod“ bez významnejšieho rozdielu podľa druhu domu.



Graf 2: Neobývané byty podľa dôvodu neobývanosti. Zdroj SLDB 2011, dostupné online z www.czso.cz

3.2 Stav bytového a domové fondu podľa druhu domu

Domy sa podľa druhu členia na 3 kategórie:

- **rodinný dom** – môže mať maximálne 3 samostatné byty, najviac dve nadzemné a jedno podzemné podlažie a podkrovie. Medzi rodinné domy patria taktiež rekreačné chalupy s popisným číslom nevyčlenené z bytového fondu, využívané k rekreácií. Rodinný dom môže byť samostatne stojaci, dvojdom alebo radový; [5]
- **bytový dom** – má viac bytov prístupných zo spoločnej chodby alebo schodiska ale nejde o rodinný dom, počet podlaží nie je určujúci. Medzi bytové domy patria taktiež vily, ktoré nesplňujú podmienky rodinného domu; [4]
- **ostatné budovy** – zahŕňajú všetky ďalšie druhy budov okrem rodinných a bytových domov. Bývanie v objektoch dočasného charakteru sa považuje za ubytovanie mimo bytový fond a do počtu ostatných budov sú zahrnuté iba ubytovacie zariadenia bez bytov a prevádzkové či iné neobytné budovy, pokiaľ sa v nich nachádza byt. [4]

V skladbe domového fondu podľa výsledkov SLDB 2011 boli najviac zastúpené rodinné domy (88,1%) a so značným odstupom nasledovali bytové domy (10,0%). Zvyšné necelé 2% pripadali na ostatné budovy, v rámci ktorých vykazovali najvyšší počet prevádzkové budovy s bytom. V rámci rodinných domov dominovali samostatne stojace rodinné domy, ktorých podiel sa plynule zvyšuje v novej výstavbe. Radové domy zaujali podiel 15,5% a necelých 8% pripadlo na dvojdomy. [16]

Druh domu	Domy celkem	Počet bytů			Obvykle bydlící osoby v bytech
		celkem	obydlené	neobydlené	
Domy celkem	2 158 119	4 756 572	4 104 635	651 937	10 144 961
rodinné domy	1 901 126	2 256 072	1 795 065	461 007	5 033 359
v tom:					
rodinné domy - samostatné	1 455 553	1 718 575	1 340 422	378 153	3 768 610
rodinné domy - dvojdomky	150 776	189 048	159 938	29 110	440 251
rodinné domy - řadové	294 797	348 449	294 705	53 744	824 498
bytové domy	214 760	2 434 619	2 257 978	176 641	4 999 727
ubytovny a svobodárny	1 957	2 058	1 427	631	4 585
studentské koleje	180	157	130	27	455
domovy mládeže, internáty	409	242	218	24	612
dětské domovy	170	143	85	58	507
ostatní zařízení pro děti a mládež	93	164	50	114	165
domovy důchodců	619	4 855	1 621	3 234	2 344
penziony pro důchodce	445	10 010	8 712	1 298	10 563
ústavy sociální péče pro postižené	670	411	249	162	670
kláštery a konventy	234	326	211	115	690
azylová zařízení	166	287	145	142	430
lázeňské ústavy	134	188	179	9	418
zařízení pro krátkodobé ubytování	1 847	3 149	2 506	643	5 478
věznice, vazební věznice	7	18	18	-	47
provozní budovy s byty	34 749	43 051	35 236	7 815	82 498
správní úřady (ohlašovny pobytu)	553	822	805	17	2 413

Tabuľka 3: Štruktúra domového fondu, počtu bytov a obvykle bývajúcich osôb podľa druhu domu. Zdroj SLDB 2011, dostupné online z www.czso.cz

Pokles počtu bytových domov bol pozorovaný iba v poslednej dekáde 20. storočia a okrem prirodzeného procesu zániku domov kvôli nevyhovujúcemu technickému stavu alebo búraniu za účelom novej výstavby ho môžeme zdôvodniť faktickým zastavením družstevnej a štátom podporovanej bytovej výstavby a do určitej miery aj zmenou účelu užívania niektorých bytových domov na domy nebytové využívané pre komerčné účely. Medzi rokmi 2001 až 2011 sa však vývoj počtu bytových domov vrátil späť k rastúcemu trendu. Štruktúra bytového fondu podľa druhu domu je v porovnaní s domovým fondom veľmi odlišná a to práve v dôsledku rôzneho počtu bytov v rodinných a bytových domoch.

3.3 Obývané domy s bytmi podľa počtu bytov, nadzemných podlaží a materiálnu nosného systému

V rámci celej skupiny obývaných rodinných domov v roku 2011 stále výrazne prevažovali domy s jedným bytom (78,9%), oproti predchádzajúcemu sčítaniu ich zastúpenie kleslo o takmer 3% na úkor domov s dvoma bytmi (20,2%). Rodinných domov s troma bytmi bolo necelé 1%. Obývané bytové domy mali najčastejšie 5 až 9 bytov (36,5%) alebo 10 až 19 bytov (28,8%). Podiel bytových domov s 50 a viac bytmi činil iba 1,2%. Pri skúmaní počtu osôb bývajúcich v bytoch ich najviac žilo v domoch s jedným bytom (35,7%) a necelá tretina osôb bývala v domoch s 10 až 49 bytmi a zhruba každá siedma osoba v dvojbytových domoch. [16]

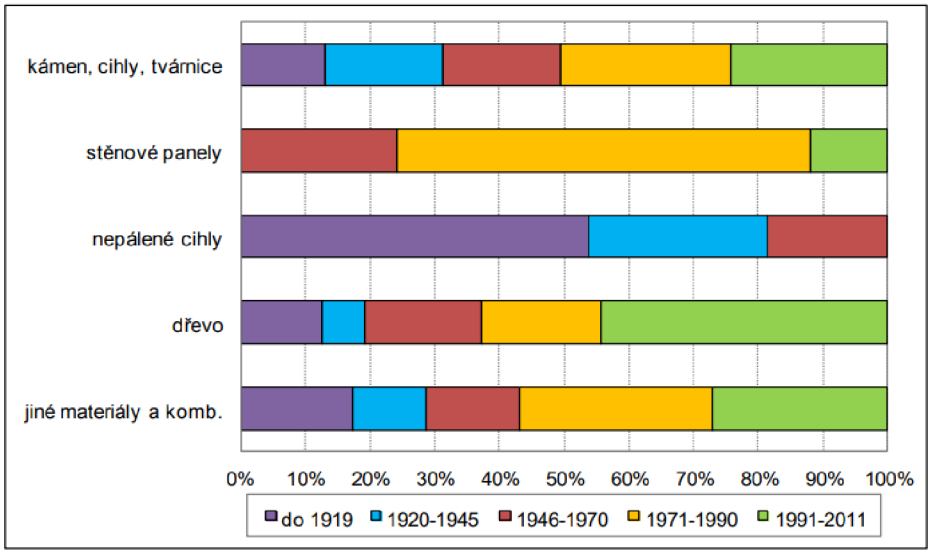
Obydlené domy s byty a jejich charakteristiky	Rok sčítání			
	2001		2011	
	absolut.	v %	absolut.	v %
Domy s počtem všech bytů				
1	1 174 194	72,2	1 252 237	69,6
2	245 762	15,1	325 291	18,1
3	23 651	1,5	23 453	1,3
4	27 590	1,7	27 365	1,5
5 - 9	68 366	4,2	77 757	4,3
10 - 19	56 157	3,5	61 137	3,4
20 - 49	28 695	1,8	28 500	1,6
50+	2 374	0,1	2 578	0,1
Nadzemní podlaží				
1	595 623	36,9	590 870	34,5
2	828 326	51,3	906 986	53,0
3	75 809	4,7	99 895	5,8
4	47 639	3,0	50 547	3,0
5	22 250	1,4	24 105	1,4
6 - 8	35 248	2,2	32 031	1,9
9 - 12	7 073	0,4	6451	0,4
13 a více	1 553	0,1	1803	0,1
Materiál nosných zdí				
kámen, cihly, tvárnice	1 421 353	88,1	1 564 102	88,8
stěnové panely	79 537	4,9	81 859	4,6
nepálené cihly	34 558	2,1	27 594	1,6
dřevo	17 326	1,1	26 044	1,5
jiné materiály a kombinace	60 885	3,8	62 400	3,5

Tabuľka 4: Vývoj obývaných domov s bytmi podľa počtu bytov, počtu nadzemných podlaží a materiálu nosného systému medzi SLDB 2001 a 2011. Zdroj: SLDB 2011, dostupné online z www.czso.cz

U štruktúry obývaných domov s bytmi podľa počtu nadzemných podlaží bolo zaznamenané mierne zníženie podielu prízemných rodinných domov (39,2%) na úkor nárastu jednopodlažných (57,8%). Napriek tomu sa zastúpenia jednopodlažných domov v novšej výstavbe zvyšuje. U bytových domov pripadal približne štvrtinový podiel na domy s 3 a 4 nadzemnými podlažiami. Bytové domy s 5 a viac podlažiami zaujali v roku 2011 necelú pätinu obývaných bytových domov.

Taktiež bola zisťovaná vybavenosť domov výťahom. Tým disponovali viac ako dve pätinu domov so 4 a viac nadzemnými podlažiami. Najhoršiu vybavenosť domov výťahom vykazovali trojpodlažné a vyššie domy postavené pred rokom 1919 (14,9%) a rokoch 1946 – 1960 (16,9%) a naopak najvyšší podiel domov s výťahom bol zistený u výstavy v 80. rokoch (64,7%) a takmer nadpolovičné hodnoty zaznamenali aj domy postavené v posledných dvadsiatich rokoch. [16]

Z hľadiska materiálu mali najväčšie zastúpenie domy postavené z materiálov kameň, tehly a tvárnice, alebo ich kombináciou a to v zastúpení 89%. Druhým najčastejšie používaným materiálom boli stenové panely, avšak z nich bolo postavené menej než 5% domov. Jediným materiálom ktorý zaznamenal prírastok bolo drevo, napriek tomu počet domov postavených z dreva predstavoval 1,5% podielu. [16]



Graf 3: štruktúra obývaných domov s bytmi podľa materiálu nosného systému a obdobia výstavby alebo rekonštrukcie. Zdroj: SLDB 2011, dostupné online z www. czso.cz

Výrazne odlišnú štruktúru podľa materiálu nosného systému vykazovali bytové domy, kde kameň, tehly a tvárnice vykazovali iba dve tretiny obývaných domov, zatiaľ čo takmer tretina ich bola postavená zo stehnových panelov. [16]

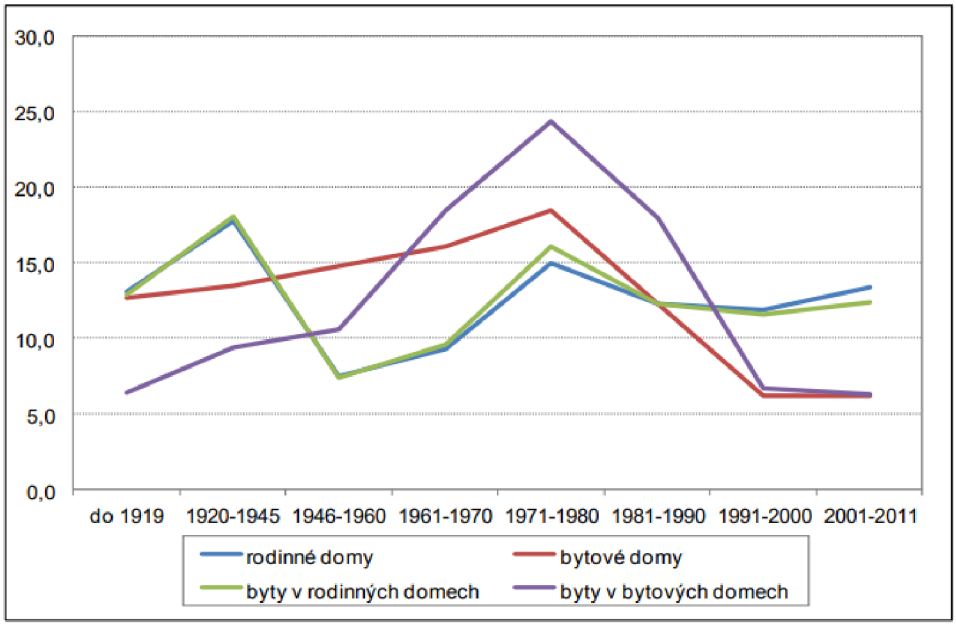
3.4 Vybavenosť a vek domového a bytového fondu

Od roku 2001 do roku 2011 sa postavilo alebo zásadne zrekonštruovalo takmer 220 tisíc obývaných domov s bytmi, čo je najväčší počet za posledných 30 rokov, ktorý je spôsobený oživením dopytu po novom bývaní na začiatku nového tisícročia. [16]

Priemerný vek obývaných bytových domov v ČR bol 52 rokov a rodinných domov 49 rokov. Priemerný vek obývaných bytov k dátumu sčítania bol 46,5 roku. V porovnaní s ostatnými krajinami EU má ČR skôr starší bytový fond. [17]

Vývoj v poslednom desaťročí naznačuje, že bytové domy starli rýchlejšie než rodinné domy, čo môže súvisieť s vyššou preferenciou bývania v rodinných domoch a ich častejšou výstavbou či rekonštrukciou, ale aj nákladnejšími a náročnejšími modernizáciami bytových domov.

Podiel postavených či zrekonštruovaných bytových domov sa prepadol na necelých 6%, zatiaľ čo v prípade rodinných domov vzrástol na 93%. Intenzitu tohto prepadu dokumentuje aj fakt, že za posledné dve dekády bol postavený či zrekonštruovaný rovnaký počet bytových domov ako za celé osemdesiate roky. [16]



Graf 4: Podiel obývaných domov s bytmi a obývaných bytov podľa druhu domu a obdobia výstavby alebo rekonštrukcie. Zdroj: SLDB 2011, dostupné online z www. czso.cz

Ďalej sa zvýšila technická vybavenosť bytov. Viac než 3,5 mil. bytov (87,3 %) bolo s centrálnym kúrením i úplným príslušenstvom. Len 0,3 % obývaných bytov bolo bez vodovodu, len 0,9 % obývaných bytov bolo bez vlastnej či spoločnej kúpeľne v byte alebo mimo byt a len 1,2 % obývaných bytov bolo bez vlastného či spoločného splachovacieho záchodu v byte alebo mimo byt. Na kanalizačnú prípojku bolo napojených takmer 80 % obývaných bytov. [17]

4 Byt ako predmet na trhu

Vlastníctvo môžeme chápať z hľadiska právneho, ale aj ekonomického. Z hľadiska právneho ide právo a moc nakladať s istou vecou akou so svojim majetkom. Z hľadiska ekonomického môžeme hovoriť o motivácií vec užívať a nejakým spôsobom meniť. [2]

Byt je súčasťou všeobecného tržného systému. Uspokojuje veľmi dôležitú základnú a spoločensky významnú ľudskú potrebu. To je dôvodom, že výstavba a užívanie časti bytu nepodlieha všeobecným tržným princípom, ale je určovaná prevažne sociálnymi kritériami. Byty radíme medzi tzv. diferencované výrobky. Tento charakter určuje, že trh s bytmi je trhom nepružným. [1]

Byt je predmetom spotreby, ktorá vytvára úžitok vo forme vybavenia bytu, ktoré jednotlivec vyžaduje. Hlavným dôvodom prečo má väčšina ľudí potrebu nadobudnúť byt , je potreba vytvoriť si domov. Pojem domov, vyjadruje prístrešok, ktorý nás chráni pred nežiaducimi poveternostnými vplyvmi, polohu od miesta pracoviska, škôl či nákupných stredísk, taktiež vyjadruje aj fyzické bezpečie, domov nás chráni pred vonkajšími vplyvmi. Domov taktiež vyjadruje určitý sociálny status, ktorý súvisí s veľkosťou, vzhľadom a priestorovým usporiadaním bytu. Bývanie spolu s výživou býva označovaný ako základný spotrebný statok, pretože bez nich nie je možné žiť život na slušnej úrovni. Z tohto dôvodu bolo spoločnosť nútená definovať tzv. minimálny štandard bývania. Cena bytu je väčšinou rovná niekoľkonásobku ročného príjmu kupujúceho a taktiež nájom predstavuje vysoký podiel vzhľadom k ostatným výdajom domácnosti. Fakt, že bývanie je v pomere k príjmom drahé, je veľmi dôležitý pre formovanie systému financovania bývania. Keď sa rodina rozhoduje, kde bude bývať a žiť, posudzuje rôzne vlastnosti bytu v závislosti na jeho cene. Na jednej strane chcú, aby cena bytu odpovedala ich možnostiam, na stane druhej či daná nehnuteľnosti odpovedá ich predstavám a potrebám. [3]

Rovnako ako je pre nás byt domovom má vlastnosti investície a môže byť zdrojom finančných prostriedkov. Byt teda môže byť považovaný za súkromnú investíciu, kde ide o majetok dlhodobej spotreby s výnosom vo forme nájomného, avšak môže byť považovaný aj za investíciu verejnú, kde je výnos prisudzovaný spoločnosti. V každom prípade je hodnota investície ovplyvňovaná jej schopnosťou vytvárať úžitok, či už pre súčasných alebo konečných užívateľov. [2]

Schopnosť bytu produkovať úžitok, spoločenské a finančné výnosy ovplyvňuje postoj vlastníka k vynaloženiu finančných prostriedkov a ich získanie, vylepšovanie či údržbu. čo sa jednotlivci či organizácie rozhodnú urobiť s bytom či pre byt, záleží ako na ich finančných možnostiach, tak na charaktere ich záujmu. Ak je nehnuteľnosť považovaná za predmet spotreby, vlastník zváži cenu a porovná si ju s predpokladaným úžitkom, ktorý mu prinesie, za vynaložené prostriedky. Ak je byt považovaný za investíciu, potom vlastník zvažuje svoje výdaje a porovnáva ich s očakávaným výnosom z vynaložených investícií. [2]

4.1 Legislatívna úprava bývania

Právo na bývanie je formulované v celej rade medzinárodných dokumentov a v niektorých krajinách je dokonca súčasťou ústavy. Riešenie existenčných podmienok ľudí nadobudlo už v minulosti medzinárodný charakter a výlučná právomoc štátu v zaisťovaní ľudských práv stratila platnosť v nadväznosti na Všeobecnú deklaráciu ľudských práv, ktorá v Článku 25 hovorí: *„Každý má právo na životnú úroveň primeranú zdraviu a blahobytu jeho i jeho rodiny, rátajúc do toho potravu, šatstvo, bývanie, lekársku opateru a nevyhnutné sociálne služby, právo na zabezpečenie v nezamestnanosti, v chorobe, pri pracovnej neschopnosti, pri ovdovení, v starobe alebo v ostatných prípadoch straty zárobkových možností, ktoré vznikli okolnosťami nezávislými od jeho vôle.“* [19] Do právneho systému ČR bolo toto právo zahrnuté v čl. 11 vyhl. č. 120/1976 Sb., Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, na základe Listiny základných práv a slobôd, ktorá je podľa Ústavy ČR súčasťou ústavného poriadku. [18]

Súčasťou realizácie práva na bývanie je regulácia štandardu bývania. Táto regulácia slúži tak ako na ochranu zdravia všetkých obyvateľov, tak aj ako nástroj pre dosiahnutie maximálnej efektívnosti vynaložených verejných prostriedkov. Pre krajiny strednej a východnej Európy, ktoré vytvárajú novú bytovú politiku, boli sformulované zásady súčasného širokého pojatia bytovej politiky v Európskej sociálnej charte, ktorá v Článku 31 hovorí o práve na bývanie: *„Na zabezpečenie účinného výkonu práva na bývanie sa zmluvné strany zaväzujú prijať opatrenia určené na: 1. podporu prístupu k bývaniu na dostačujúcej úrovni, 2. predchádzanie výskytu a zníženie počtu osôb bez prístrešia s cieľom postupného vyriešenia ich situácie, 3. sprístupnenie ceny bývania osobám bez dostatočných príjmov.“* [20]

Úlohou štátu teda nie je zabezpečiť bývanie každému občanovi, ale vytvoriť také podmienky, aby si mohol každý občan bývanie zaobstarať sám. Nie je teda možné toto právo chápať ako právo jednotlivca voči spoločnosti nárokovať si pridelenie bývania. Predovšetkým má charakter zodpovednosti verejných inštitúcií smerom k občanovi a jeho rodine. Súčasne ale existujú prvky, ktoré sú zaisťované právnymi normami ako napríklad ochrana pred násilným vysťahovaním z bytu a rešpektovanie bytu ako súkromného prostredia. [18]

4.2 Formy bývania

Podľa vyhlášky ***č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území*** *sa stavbou pre bývanie rozumie:*

- ***bytový dom*** *– viac než polovica podlahovej plochy musí odpovedať požiadavkám na trvalé bývanie a musí byť k tomuto účelu určená,* [5]
- ***rodinný dom*** *– viac ako polovica podlahovej plochy musí odpovedať požiadavkám na trvalé rodinné bývanie a musí byť k tomu určená; rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty, maximálne dve nadzemné a jednom podzemné podlažie a podkrovie.* [5]

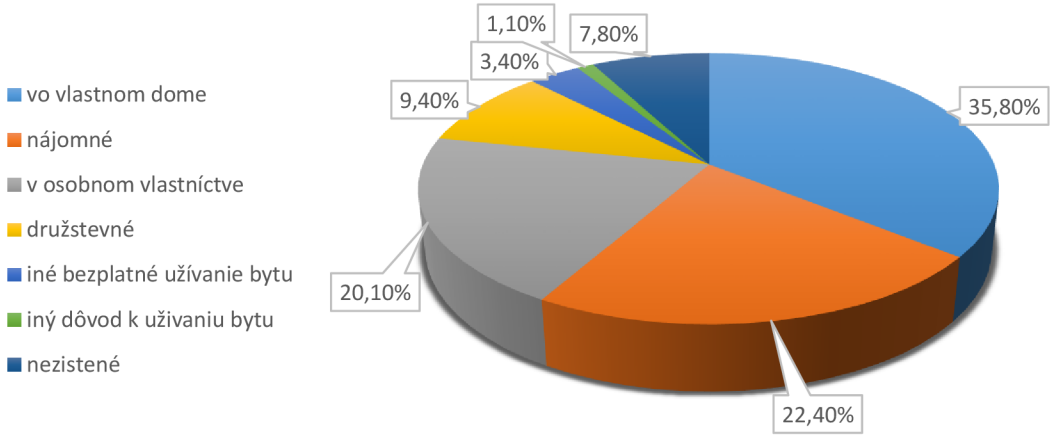
Jednotlivé typy obydlia majú rôzne interné úžitkové vlastnosti vedľa ktorých pôsobia ďalšie externé vplyvy, ktoré vyplývajú z polohy byty či domu a z kvality širšie obytného prostredia. Každý človek je jedinečný a taktiež ma svoju jedinečnú predstavu o bývaní. Každému vyhovuje niečo iné. Niekto uprednostňuje vlastné bývanie, iný hľadá iba vhodný nájom či podnájom. Hlavne každý z nás má iné finančné možnosti, ktoré nás obmedzujú pri výbere bývania.

Bývanie v bytových domoch v sebe ukrýva radu výhoda nevýhod. Novodobé bytové komplexy ponúkajú širokú škálu dispozícií bytov od garsónky po mezonet, ale aj polyfunkčné plochy určené na rôzne služby od potravín po kaviarne. Výhodou bývania v byte je určitá bezstarostnosť – obyvatelia bytov sa nemusia starať o kosenie trávnika či rôzne poruchy, o to všetko sa postará správca objektu a užívatelia bytových jednotiek platia do fondu oprav. Ale na strane druhej sa s bývaním v byte spájajú aj isté nevýhody. Často sa stretávame s pocitom nedostatku súkromia, hluk od susedou, problémy s parkovaním a v neposlednom rade sa stávate súčasťou komunity a je nutné dodržiavať určité pravidlá a tolerovať ostatných obyvateľov domu. Hlavnou výhodou bývania v byte je jeho cenová dostupnosť.

Bývanie v rodinných domoch umožňuje najširšie spektrum činností či už v byte, alebo záhrade, ktorá môže slúžiť pre rekreáciu alebo úžitok vo forme pestovania rôznych plodín. Výhodou bývania v dome je, že si ho môžete postaviť podľa svojich predstáv a nárokov na priestor a dispozíciu. Prevádzkové náklady na rodinný dom sú omnoho vyššie ako pri bývaní v byte. Či už pri kúpe alebo stavbe bude časom rodinný dom vyžadovať nutné opravy a rekonštrukcie. V zimnom období je nutné vykurovať všetky miestnosti v dome či odpratať sneh z chodníka. Bývanie v rodinnom dome môžeme považovať za prejav rastúceho komfortu bývania, finančných možností domácnosti a spôsobu života jej členov. Cena tohto druhu bývania je neporovnateľná vzhľadom k cene ostatných foriem bývania.

4.3 Formy zaistenia bývania

Z hľadiska vlastníctva rozlišujeme dva základné druhy právneho užívania nehnuteľnosti: osobné vlastníctvo a nájomné bývanie. Nájomné bývanie môžeme ďalej rozdeliť na obecné nájomné bývanie, súkromné nájomné bývanie a družstevné nájomné bývanie.



Graf 5: Obývané byty podľa právneho dôvodu užívania v ČR. .
Zdroj: SLDB 2011, dostupné online z www. czso.cz

Osobné vlastníctvo

Sektor vlastníckeho bývania tvorí v ČR 55% bytového fondu. Zahŕňa nie len rodinné domy ale aj jednotlivé byty vo vlastníctve fyzických osôb. [17]

Bývanie vo vlastnom dome bolo dlhodobo prevažujúcim spôsobom bývania. Až rozvojom miest a priemyslových centier sa začal zvyšovať podiel nájomných bytov. Napriek tomu predstavuje vlastníctvo domov významnú časť domového fondu ČR. Táto forma bývania symbolizuje najvyššiu úroveň pri naplňovaní predstáv domácností o bývaní, je to forma ktorá človeku prináša pocit nezávislosti a osobného súkromia. Umožňuje človeku samostatne rozhodovať o dispozícii bytu, jeho zázemí či spojení s prírodou, ale aj o opravách a údržbe.

Takisto pri bývaní v byte je najčastejšou formou vlastníctva vlastníctvo osobné. Často sa stretávame s termínom tzv. byt v osobnom vlastníctve. Osoba vlastniaca byt je priamym vlastníkom bytu a spoluvlastníkom spoločných priestorov bytového domu, či inej nehnuteľnosti. Pri priamom vlastníctve môže vlastník zachádzať s nehnuteľnosťou podľa svojich potrieb, tzn. nehnuteľnosť môže podľa svojich potrieb upravovať, môžu ju predať, založiť, či prenajať. V tomto prípade je spoluvlastnícke právo obmedzené, pretože spoluvlastník resp. vlastník bytovej jednotky nesmie upravovať nosné konštrukcie budovy a pre iné úpravy musí získať súhlas ostatných spoluvlastníkov. Vlastník bytovej jednotky neplatí nájomné, ale má povinnosť prispievať do fondu opráv celého objektu na účet spoločenstva vlastníkom bytových jednotiek a podieľať sa na opravách spoločných priestorov na základe zmluvy spoločenstva vlastníkov. [21]

Súkromné nájomné bývanie

Ďalšou formou bývania je súkromné nájomné bývanie. O súkromnom bývaní hovoríme preto, že pri tejto forme bývania môžeme vlastníkov rozdeliť na dve skupiny, a to na majiteľov nájomných domov, kde fyzická alebo právnická osoba vlastní celý nájomný dom a jednotlivé bytové jednotky prenajíma nájomníkom, alebo hovoríme o majiteľoch jednotlivých bytových jednotiek v bytových domoch, kde vzniklo spoločenstvo vlastníkov.

Podstatou tejto formy bývania je, že nájomník nie je vlastníkom bytu, ale jeho užívateľom na základe zmluvy, ktorú uzavrel s nájomcom. Nájomca je spravidla vlastníkom nehnuteľnosti. Nájom bytu je zo zákona považovaný za tzv. chránený vzťah. Označujeme ho tak preto, že v rade prípadov sú práva nájomcu široko upravené priamo zákonom tak, aby nedochádzalo k zneužívaniu postavanie prenajímateľa, ktorý je v tomto vzťahu väčšinou vo výhodnejšej pozícií. Formu a právne náležitosti nájomnej zmluvy upravuje Nový občiansky zákonník (zákon č. 89/2012 Sb.) a to predovšetkým §2235 až §2301. [21]

Obecné nájomné bývanie

Jedná sa o byty štátne (tzv. obecné byty), kde môžeme hovoriť o určitom druhu sociálneho bývania. Vlastníkom takéhoto bytu je štát, respektíve obec. Štát buduje nájomné byty zväčša pre sociálne slabšie alebo znevýhodnené skupiny. Nájomné býva spravidla lacnejšie než v súkromnom sektore. O možnostiach a podmienkach na získanie obecného bytu sa záujemca informuje v príslušnej obci či mestskej časti. [22]

Družstevné nájomné bývanie

Družstevné bývanie stojí na rozhraní medzi vlastným a nájomným bývaním. Základnou charakteristikou tejto formy vlastníctva je skutočnosť, že osoba užívajúca byt nie je jeho vlastníkom, ale člen právnickej osoby, ktorá dom vlastní, tzn. členom družstva. Družstevný byt je vlastníctvo družstva a príslušnému družstevníkovi vzniká k danému bytu právo nájmu, takže si kupuje družstevný podiel – členstvo v družstve. Družstevník tak nemôže byt predať ani s ním nijak voľne nakladať. Prípadne je iba oprávnený previesť svoj družstevný podiel v družstve na iného, s čím je spojené právo na nájom takéhoto bytu. [21]

5 Faktory ovplyvňujúce cenu bývania

Ceny nehnuteľností neustále rastú. Za drahším bývaním stoja dva hlavné dôvody – nízke úrokové sadzby a naviac nízka nezamestnanosť. Vďaka tomu narástol aj podiel bytov, ktoré si zákazníci kupujú ako investičné. Investovanie do bývania sa stáva čoraz atraktívnejšie. Zatiaľ čo v minulosti prevažovali medzi investormi do bytu cudzinci, dnes sa zvyšuje podiel Čechov.

V dnešnej dobe sa zvyšujú nároky na kvalitu, úroveň a vybavenie poskytovaného bývania. Ľudí už pri výbere bývania neovplyvňuje len samotná cena bytu. Faktorov, ktoré určujú atraktivitu a vhodnosť pre konkrétneho užívateľa, je mnoho. Konkrétne faktory, ktoré v daný okamih rozhodujú o výbere bývania sa môžu líšiť v závislosti na tom, či sa jedná o bývanie nájomné alebo vlastnícke. V ČR sa stretávame s trendom, kde bývanie nájomné je brané ako určitý dočasný variant. Tzn. že pri výbere nájomného bývania prikladá budúci nájomník väčší dôraz na faktory, ktoré sú preňho dôležité v daný okamih, pretože vie, že má možnosť sa kedykoľvek presťahovať. Pokiaľ sa však jedná o kúpu bytu, musí daná nehnuteľnosť splňovať požiadavky z dlhodobého hľadiska. Hlavne prípade, keď sa jedná o kúpu domu. Preferencie ľudí sa môžu meniť v závislosti na veku či rodinnej situácií. Keďže bývanie v dome je považované za vrchol blahobytu, tento druh bývania je tak povediac cieľovou destináciou, ľudia často kladú najväčší doraz na svoje požiadavky.

V závislosti na druhu nehnuteľnosti a druhu právneho užívania nehnuteľnosti môžeme ľudí rozdeliť na niekoľko cieľových skupín:

- Rodiny – nie je obvyklé aby rodiny s deťmi vyhľadávali bývanie v prenájme. Táto cieľová skupina sa najčastejšie zaujíma o nákup nehnuteľnosti, či už sa jedná o byt alebo dom. Preferujú pokojnejšie lokality s dostatočnou občianskou vybavenosťou a dispozície 3+kk a väčšie.
- Páry – mladé páry najčastejšie vyhľadávajú prenájom bytu. Preferujú byty ako o dispozícií 1+1 až 2+1 v blízkosti centra, prípadne v blízkosti sídiel významných zamestnávateľov.
- „Singles“ – ľudia, ktorí žijú sami preferujú malometrážne byty ako sú garsoniéry alebo 1+kk. Lokalita sa odvíja od ich spoločenského postavenia. Často sa stretávame s tým, že singles vyhľadávajú tzv. zdieľané byty. Najčastejšie sa jedná o prenájom, ale výnimkou nie je ani kúpa bytu za účelom dočasného prenájmu izby, kde jeden zo spolubývajúcich je vlastníkom bytu.
- Študenti – táto cieľová skupina sa zaujíma najčastejšie o byty v blízkosti vysokých škôl, prípadne miest s dobrou dopravnou dostupnosťou. Jedná sa výlučne o prenájom, najčastejšie bytov väčších dispozícií, ako napr. 2+1 a viac, plne zariadených. Toto sú tzv. zdieľané byty, kde náklady na bývanie sa rozpočítavajú na jednu osobu a sú často lacnejším variantom než vysokoškolské ubytovanie.

- Cudzinci – sú špecifickou kategóriou. Môžeme hovoriť o cudzincoch, ktorí sem prišli za pracou a je to pre nich dočasné riešenie, takže hľadajú dočasné ubytovanie či už v zdieľaných alebo malometrážnych bytoch. Prípadne cudzinci, ktorí sa z určitého dôvodu rozhodli presťahovať natrvalo a teda hľadajú trvalé bývanie, či už v podobe dlhodobého nájmu alebo nákupu nehnuteľnosti a to najčastejšie v centre alebo v blízkosti zamestnania

Každá z vyššie uvedených skupín predstavuje odlišné preferencie z pohľadu lokality, vybavenosti, ceny, atď. Každý človek je odlišný a vníma tieto faktory inak. Hodne záleží od jeho sociálneho postavenia či finančných možností.

Lokalita

Prvým a najzásadnejším faktorom ovplyvňujúcim cenu je poloha, resp. lokalita v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza. Lokalita často tvorí až 90% z ceny nehnuteľnosti. Dôležité nie je len to, v akom štáte sa nehnuteľnosť nachádza, ale i v ktorom kraji. Cena nehnuteľností sa totižto odvíja od životnej úrovne obyvateľstva. Tzn. že výrazný cenový rozdiel zaznamenáme pri porovnaní cien nehnuteľností v Prahe a napr. v Karlovarskom kraji.

Dôležitú úlohu taktiež zohráva umiestnenie nehnuteľnosti v danej obci. Cenový rozdiel môžeme zaznamenať u totožných nehnuteľností (dispozícia, technický stav, vybavenosť), ktoré sa nachádzajú v centre veľkomesta, či v jeho okrajovej časti. V lokalitách, kde je dobrá občianska vybavenosť a dobrá dopravná dostupnosť je býva cena spravidla vyššia. Opäť tu platí predovšetkým to, že tento faktor môže byť vnímaný v celku individuálne. Sú ľudia, ktorý preferujú život na okraji mesta, blízko k prírode, ktorým nerobí problém, že za najbližšou občianskou vybavenosťou musí cestovať desiatky minút a na druhej strane stojí skupina ľudí, ktorí preferujú rýchly mestský život a potrebujú mať všetko na dosah ruky.

S lokalitou taktiež súvisí atraktivita okolia. Pri rodinných domoch sa často zaujímame o veľkosť záhrady, pretože ľudia uvažujú nielen o nákupe domu ale taktiež chcú priestor kde môžu tráviť čas či sa nejakým spôsobom realizovať. Ak k domu náleží pekná udržovaná záhrada, určite bude mať vyššiu cenu ako dom bez záhrady. Pri výbere bytu je zase dôležitý výhľad. Byt, ktorý má pekný výhľad či už na mesto alebo prírodu, bude určite lepšie ocenený ako byt ktorý má výhľad do susedného okna či steny.

Technický stav

Technický stav nehnuteľnosti súvisí s nákladmi, ktoré bude musieť majiteľ vynaložiť či už na prípadnú údržbu či rekonštrukciu ale aj na nákladmi na energie. Ale opäť sa naskytá situácia, kedy k tejto problematike musíme pristupovať individuálne. Podľa technického stavu môžeme nehnuteľnosti rozdeliť na novostavby, nehnuteľnosti pred a po rekonštrukcií.

Najdrahšími nehnuteľnosťami bývajú spravidla novostavby, taktiež sú to najviac vyhľadávané nehnuteľnosti. Dôvodom ich popularity je to, že si ich budúci majiteľ môže prispôsobiť svojím požiadavkám, ďalej môžeme hovoriť o istom psychologickom faktore, kde novostavbu mnohí preferujú už len z toho dôvodu, že sa jedná o vec novú, nepoužívanú a dôležitý je už len ten pocit, že túto nehnuteľnosť predo mnou neužíval nikto iný. Samozrejme sa jedná o nové technológie, tým pádom sa znižujú náklady na energie a je predpoklad, že tento druh nehnuteľnosti nebude dlhšiu dobu vyžadovať opravy.

Na strane druhej stoja už existujúce nehnuteľnosti, ktorých cena sa odvíja od rekonštrukcie. V prípade, že budeme porovnávať dva identické byty, kde jeden bude v pôvodnom stave s umakartovým jadrom, drevenými oknami a starou kuchynskou linku a druhý totožný byt bude po rekonštrukcií s murovaným bytovým jadrom, vymenenými plastovými oknami a novou modernou kuchynskou linkou, cena týchto porovnávaných bytov sa bude odlišovať o sumu, ktorá bola vynaložená na rekonštrukciu a tá sa môže pohybovať v rádoch stotisícov. Ale zase nastáva otázka, či nie je lepšie ponechať nehnuteľnosť v pôvodnom stave a umožniť tak nastávajúcemu majiteľovi rekonštruovať podľa jeho predstáv, pretože každý máme iný pohľad na to čo je pekné a moderné. Dnešný trend hovorí, že ľudia vyhľadávajú tzn. hotové nehnuteľnosti, teda také nehnuteľnosti, ktoré sú po rekonštrukcií a pripravené k nasťahovaniu. Je to možno spôsobené tým, že dnes ľudia nemajú čas a chuť sa zaoberať rekonštrukciou a komunikovať so stavebníkmi a preto sú často ochotný ustúpiť od istých predstáv a bývaní. Ale samozrejme, že sú i takí, ktorí preferujú byty v pôvodnom stave, ktoré s lacnejšie aby si ich mohli pretvoriť podľa svojich predstáv a potrieb.

Veľkosť a dispozícia

Ďalším významným faktorom, ktorý ovplyvňuje cenu nehnuteľnosti je veľkosť. Neplatí však to, že čím väčší byt máme, tým bude drahší. Cena za meter štvorcový sa opäť bude odvíjať od lokality, životnej úrovne v danej lokalite a od jej atraktivity. Najmenej zaplatíme za najmenšie byty o dispozícií 1+kk alebo 2+kk. Tieto bytu sú ale najvyhľadávanejšími, pretože sú finančne dostupné aj pre menej bohaté vrstvy obyvateľov, a tým sa v konečnom dôsledku ich cena za meter štvorcový zvyšuje. Teda pokiaľ máme väčší a drahší byt, paradoxne býva po prepočte na cenu za meter štvorcový lacnejší.

Ohľadne dispozície môžu negatívne ovplyvniť cenu nehnuteľnosti priechodné izby, hlavne v takom prípade, že do obývacej izby musíme prejsť cez spálňu. Týmto strácajú miestnosti úlohu ochrany súkromia. V dnešných moderných bytoch či domoch sa už ale s takouto dispozíciou nestretávame, skôr sa jedná o historické bytové domy či staré rodinné domy. Za dispozičné tabu považuje taktiež kúpeľňu spojenú s toaletou, toto nepraktické riešenie je často zvolené pre úsporu priestoru. Ďalej by sa dalo diskutovať o výhodách či nevýhodách dispozície KK (kuchynský kút) Opäť k tomu musíme pristúpiť veľmi individuálne, pretože na jednej strane môžeme mať pocit určitej straty súkromia,

pretože pri tom čo v kuchyni varíme, stravujeme sa alebo riešime s deťmi domáce úlohy, v obývacej izbe sledujeme televíziu prípadne sa chceme rozprávať, takže tu môže dochádzať ku konfliktom, ale na strane druhej môžeme brať KK ako istý druh utuženia rodinných vzťahov. Kdežto pri priestorovo oddelenej kuchyni môžeme nadobúdať pocit izolácie, ale na druhej strane je oddelená odpočinková zóna od stravovacej a výpary z kuchyne nezahlcujú spoločný priestor obývacej izby. Ale je treba podotknúť, že každý je iný a má iné preferencie.

Výhodou pri veľkosti a dispozičnom riešení domu alebo bytu býva dostupnosť balkónu, terasy a skladovacích priestorov či už v podobe pivnice alebo skladovacej komory. Prítomnosť týchto priestorov nebýva pre potencionálnych záujemcov spravidla podmienkou, ale pokiaľ sú súčasťou bytu sú vnímané ako významné plus.

Podlažie

Podlažie, v ktorom sa byt nachádza by sa mohlo na prvý pohľad zdať ako bezvýznamné, ale rovnaký byt na prízemí domu a na štvrtom poschodí môže mať výrazne odlišnú cenu. Ľudia spravidla nechcú bývať na prízemí a to z dôvodu väčšej hlučnosti či už z ulice alebo verejných priestorov domu, väčšieho rizika vykradnutia bytu, možnej zvýšenej vlhkosti či nedostatku denného svetla kvôli hustej zástavbe v okolí.

Taktiež sa snažia vyvarovať najvyšším poschodia a to z niekoľkých dôvod, napr. zvýšené náklady na vykurovanie v zimnom období, príliš teplo v letnom období, obavy z poruchy výťahu, prípadná absencia výťahu v dome a denné zdolávanie niekoľkých poschodí, netesnosti strechy a zatekanie do bytu.

Parkovanie

V dnešnej dobe je už brané ako štandard, že rodina prípadne človek žijúci sám má aspoň jedno auto. Preto dnes nastáva problém s nedostatkom parkovacích miest. Možnosť parkovania býva preto často podmienkou pri nákupe nehnuteľnosti a môže výrazne ovplyvniť cenu. Pri kúpe rodinného domu považujeme garáž alebo aspoň parkovacie miesto za automatickú súčasť nehnuteľnosti. Problém však nastáva u bytov. Preplnené parkoviská a absencia garáži je súčasťou života na veľkých sídliskách, tento problém však nastáva v centre veľkých miest a okolí historických bytových domov. Dnešným trendom je už automaticky so stavbou bytového domu budovať parkoviská a garáže. Cena za nákup alebo prenájom však nezvykne byť súčasťou ceny nehnuteľnosti a spravidla platí, čím väčší problém s parkovaním v danej lokalite, tým viac zaplatíme za parkovacie miesto.

Hluk a bezpečnosť

Aj v zaujímavej štvrti môže klesnúť cena nehnuteľnosti v závislosti na tom, ak sa nehnuteľnosť nachádza v blízkosti cesty s intenzívnou premávkou alebo na ulici s intenzívnou prevádzkou MHD. Taktiež susedstvo s továrňou, autodielňou prípadne hostincom môže výrazne znížiť cenu nehnuteľnosti. Ďalej by sme mohli hovoriť

o prítomnosti neprispôsobivých občanov z nižších vrstiev, blízkosť rôznych azylových centier či záchytných staníc pre ľudí bez domova, toto všetko vplýva na komfort a pocit bezpečia človeka. A teda pokiaľ sa nehnuteľnosť nachádza v takejto oblasti spravidla bude mať výrazne nižšiu cenu bez ohľadu na úroveň občianskej vybavenosti či vzdialenosti od centra.

6 Metodika prieskumu

Cieľom tejto diplomovej práce je vykonanie analýzy súčasných požiadaviek v oblasti bývania z pohľadu užívateľov bytov. Praktická časť sa skladá z dotazníkového prieskumu, rozhovorov s realitnými maklérmi a vyhodnotenia závislosti požiadaviek na vybraných faktoroch pomocou hypotéz.

Dotazníkový prieskum sa skladá z 25 otázok. Vo väčšine otázok má respondent možnosť vybrať z niekoľkých ponúknutých možností, v prípade, že by ani jedna z možností nevystihla jeho situáciu, má respondent v niektorých otázkach možnosť napísať vlastnú odpoveď. V dotazníku sa nachádza niekoľko otázok, na ktoré musí respondent odpovedať vlastnými slovami či číslicou. V posledných dvoch otázkach majú respondenti za úlohu ohodnotiť jednotlivé faktory podľa toho, aký majú pre nich význam. Dotazník má za úlohu zistiť v akých podmienkach respondenti bývajú a aké faktory ich ovplyvnili pri výbere svojho bývania, či už vlastného alebo nájomného.

Otázky sú navrhnuté tak aby mali dostatočnú vypovedaciu schopnosť o tom v aké nároky majú užívatelia na svoje bývanie. Pri vytváraní jednotlivých otázok dotazníku som sa najskôr inšpirovala v rôznych výskumoch, ktoré boli dostupné online. Takto vznikla pôvodná verzia dotazníku. Následne som dotazník konzultovala s odborníkom z oblasti realít, riaditeľom realitnej spoločnosti VITOM a na základe jeho rád a postrehov som dotazník upravila. Zrozumiteľnosť jednotlivých otázok dotazníku bola overená na testovacej vzorke respondentov, ktorí mali za úlohu vyplniť dotazník a vysvetliť ich vnímanie jednotlivých otázok. V neposlednom rade som dotazník konzultovala s vedúcim mojej diplomovej práce, ktorý mal taktiež cenné pripomienky a spoločnými silami sme doviedli dotazník do konečnej verzie.

Dotazník bol zverejnený po dobu 30 dní a to od 22.9.2017 do 21.10.2017 na internetovom portály www.vyplňto.cz, ktorý sa zaoberá internetovými prieskumami, kde ho mohla vypĺňať široká verejnosť s vekom vyšším ako 18 rokov. Dotazník bol šírený pomocou sociálnych sietí a po dobu zverejnenia bol vyplnený 336 respondentami. Celkové znenie dotazníku sa nachádza v *Prílohe 1* tejto práce. Výsledky sú verejne dostupné online na odkaze www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/analyza-pozadavku-na-bydleni/ alebo v *Prílohe 2* tejto práce.

Na základe dotazníkového prieskumu boli vykonané rozhovory s odborníkmi z praxe. V rozhovoroch im boli položené otázky, ktoré vyplynuli z dotazníkové šetrenia. Tieto rozhovory mi poskytli druhý názor, názor zo strany ponuky. Celý prepis rozhovor je dostupný v *Prílohe 3* tejto práce.

Následne boli stanovené tri hypotézy, ktoré boli vyhodnotené na základe predchádzajúceho prieskumu.

7 Dotazníkový prieskum

Základným kameňom pre vypracovanie tejto práce bolo dotazníkové šetrenie. Dotazník sa skladal z 25 otázok. Celý znenie dotazníku sa nachádza v *Prílohe 1.* tejto práce. Tieto otázky by sme mohli rozdeliť do niekoľkých skupín.

Prvých päť otázok bolo všeobecných , kde som sa pýtala na pohlavie, vek, zamestnanie, priemerný mesačný príjem a kraj, v ktorom respondent žije. V každej otázke mal odpovedajúci možnosť vybrať jednu odpoveď, prípadne napísať odpoveď vlastnú.

Ďalšia skupina otázok sa venovala lokalite, s kým a v akom počte respondent žije a aké sú jeho mesačné náklady na bývanie. Tu mali odpovedajúci možnosť vybrať jednu odpoveď z uvedených možností, alebo napísať konkrétnu hodnotu. Zaujímal ma vplyv prostredia, v ktorom človek vyrastá na vlastné bývanie a preto som sa pýtala, kde respondenti vyrastali. Tu mohli vybrať z 4 možností a to v dome, v byte, prípadne vlastnili chatu, či trávili čas v dome príbuzných.

Ďalej som sa zaoberala základnými otázky ohľadne bývania a to právne užívanie nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, dispozícia, podlažie, podlahová plocha či plocha náležiacej záhrady. Tu mal respondent možnosť vybrať z ponúkaných možností, prípadne uviesť konkrétnu hodnotu. Následne sa otázky týkali vybavenosti domu, tzn. priestory ako pivnica, garáž a pod., ktoré náležia k nehnuteľnosti respondenta a aká vybavenosť domu či bytu bola preňho rozhodujúca pri výbere bývanie, kde mal možnosť si vybrať z možností nezariadený, zariadený či čiastočne zariadený. Dve otázky boli venované konkrétnym miestnostiam, v ktorých respondent trávi najviac času či miestnosti, ktorá má obľúbenú, kde mal odpovedajúci možnosť napísať vlastnú odpoveď. Ďalšia časť bola venovaná preferovanému stavu nehnuteľnosti, druhu materiálu a spôsobu vykurovania, kde mal respondent možnosť vybrať jednu odpoveď.

Posledná časť dotazníku bola tou najdôležitejšou, pretože sa týkala požiadaviek respondentov na bývanie. Táto časť bola spracovaná formou dvoch zoznamov. V prvom zozname boli uvedené externé vplyvy a občianska vybavenosť v okolí, kde mal jednotlivé faktory respondent obodovať na škále od 1 do 5, kde 1 bolo najmenej a 5 najviac. V druhom zozname boli faktory týkajúce sa požiadaviek priamo na bývanie, ako napríklad lokalita, dispozícia a rozloha miestností či vybavenosť. Tu mal respondent taktiež za úlohu jednotlivé faktory obodovať podľa svojich preferencií na škále od 1 do 5.

Na realizáciu tohto prieskumu som sa rozhodla využiť služby internetového portálu www.vyplnto.cz, kde bol dotazník zverejnený dňa 22.9.2017 po dobu 30 dní, tzn. do 21.10.2017. Za túto dobu som získala 336 vyplnených dotazníkov.

8 Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu

V predchádzajúcej kapitole boli popísané konkrétne otázky, na ktoré boli respondenti dotazovaní v rámci dotazníkového prieskumu. V tejto kapitole sú vyhodnocované vybrané otázky z vyššie uvedeného prieskumu, ktorými sa budem ďalej zaoberať v hypotézach. Celkové výsledky dotazníkového prieskumu sú dostupné online na webovej adrese www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/analyza-pozadavku-na-bydleni/ alebo v *Prílohe 2* tejto práce. Dotazník bol zverejnený po dobu 30 dní. Za túto dobu sa nazbieralo 336 odpovedí.

8.1 Všeobecné informácie

Vo viac ako troch štvrtinách prípadov odpovedali ženy. Takmer polovica respondentov bola vo veku od 18 do 25 rokov a približne jedna štvrtina od 26 do 30 rokov.

Približne 60% respondentov boli pracujúci ľudia a v takmer 30% zastúpení študenti, v ostatných 10% to boli ženy na rodičovskej dovolenke, dôchodci či nezamestnaní. Respondenti boli dotazovaní na ich mesačný príjem. Tu mali respondenti možnosť vybrať z určitého intervalu, najčastejšími odpoveďami boli príjmy od 0 do 10 000 Kč a potom od 16 000 Kč do 20 000 Kč. Odpovede sú prehľadne zobrazené v nasledujúcej tabuľke.

ODPOVEĎ	POČET	PODIEL V %
0 – 10 000	97	28,87%
11 000 – 15 000	46	13,69%
16 000 – 20 000	85	25,3%
21 000 – 25 000	30	8,93%
26 000 – 30 000	28	8,33%
31 000 – 35 000	15	4,46%
36 000 – 40 000	11	3,27%
41 000 – 45 000	4	1,19%
46 000 – 50 000	3	0,89%
50 000 a viac	17	5,06%

Tabuľka 5: Priemerné mesačné príjmy. Zdroj: vlastné spracovanie

8.2 Základné informácie o bývaní

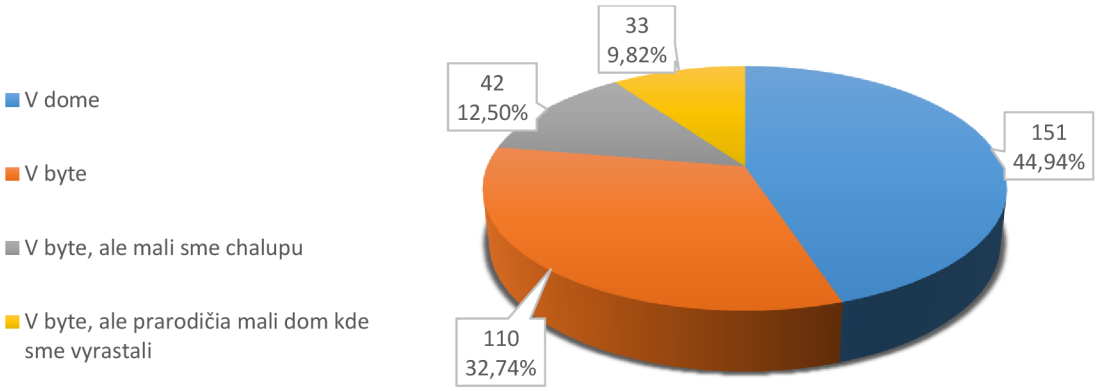
Život v meste nám dozaista ponúka väčšie možnosti, čo sa týka infraštruktúry či dostupnosti služieb. 80% respondentov uviedlo, že žije v meste. Z toho približne polovica v centre mesta a druhá polovica na jeho periférií. Najčastejšie uvádzali, že žijú s partnerom alebo rodinou a to takmer v 80% prípadov, ostatných 20% žije samo prípadne v zdieľanom byte. Najčastejšie respondenti uvádzali, že žijú v domácnosti dvaja. Priemerne na jednu domácnosť pripadajú približne 3 obyvatelia. Maximálne uviedli, že ich v domácnosti žije 5.

Na otázku týkajúcu sa približných mesačných nákladov na bývanie respondenti často uvádzali extrémne nízke či vysoké hodnoty, preto museli byť výsledky očistené od týchto extrémov. Následne boli výsledky rozdelené do intervalov a zoradené do nižšie uvedenej tabuľky. Priemerné mesačné náklady sú podľa výsledkov približne 8 000 Kč, najčastejšie však respondenti uvádzali hodnotu 10 000 Kč.

ODPOVEĎ	POČET	PERCENTÁ
Do 5 000	68	31,63%
5 000 -10 000	95	44,19%
10 000 – 20 000	43	20,00%
Viac ako 20 000	9	4,19%

Tabuľka 6: Mesačné náklady na bývanie. Zdroj: vlastné spracovanie

Ďalšou otázkou, ktorá slúžila ako podklad pre hypotézu, bola otázka týkajúca sa prostredia, v ktorom človek vyrastal. 185 respondentov odpovedalo, že vyrastali v byte, z toho 75 respondentov, síce vyrastalo v byte ale mali buď to chalupu prípadne trávili čas u rodinných príslušníkov, ktorí mali dom. 151 respondentov odpovedalo, že vyrastali v dome. Je predpoklad, že človek si vyberá druh nehnuteľnosti podľa toho, kde vyrastal a na aký komfort je zvyknutý. Táto hypotéza bude podrobne rozobraná v nasledujúcej kapitole.

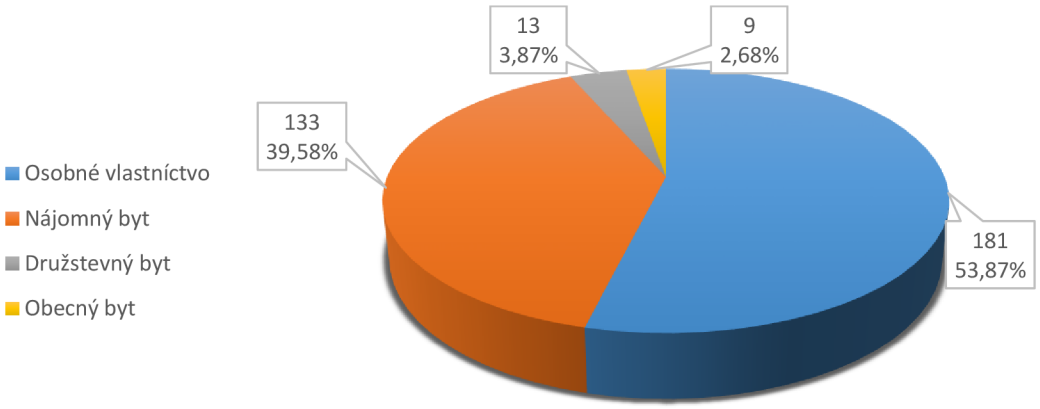


Graf 6: Druh nehnuteľnosti, v ktorej respondent vyrástol. Zdroj: vlastné spracovanie.

8.3 Forma právneho užívania nehnuteľnosti

Dlhodobo je najviac preferovane osobné vlastníctvo nehnuteľnosti, čo potvrdzuje aj dotazníkový prieskum, kde až 54% respondentov uviedlo, že je vlastníkom nehnuteľnosti v ktorej žije. Najväčšia výhoda osobného vlastníctva tkvie v tom, že vlastník má absolútnu slobodu pri nakladaní so svojím domom či bytom. Na druhú stranu je osobné vlastníctvo najväčšou finančnou záťažou vďaka vysokej obstarávacej cene. Nájomné bývanie je spravidla dostupnejšie a lacnejšie ako hypotéka, čo je vhodnejšie pre ľudí ktorí sú ešte len na začiatku svojej kariéry. Nájomné bývanie je taktiež flexibilnejšie, čo má význam hlavne pri sťahovaní sa za prácou či štúdiom, prípadne pre ľudí, ktorí sa ešte

definitívne nerozhodli, kde sa natrvalo usadia. Táto forma bývania, je podľa výsledkov druhou najpopulárnejšou v zastúpení 40% odpovedí. Nevýhodou nájomného bývania je však to, že nájomník môže prenajatý byt užívať len do tej miery, ako mu dovoľuje zmluva uzavretá s vlastníkom nehnuteľnosti. Alternatívou osobného vlastníctva môže byt o niečo lacnejšie družstevné bývanie, ktoré však družstevníka viac obmedzuje na právach s nakladaním s nehnuteľnosťou. Aj podľa výsledkov prieskumu môžeme vidieť, že tento spôsob právneho užívania je menej populárny. Pre tento spôsob vlastníctva sa rozhodlo iba 4% dotazovaných.



Graf 7: Forma právneho užívania nehnuteľnosti. Zdroj: vlastné spracovanie.

8.4 Druh a dispozícia bývania

Život v byte či na dome majú svoje výhody aj nevýhody. Najdôležitejším kritériom pre výber vhodnej varianty je pravdepodobne spôsob života. Ľudia žijúci na sídlisku sú zvyknutí na isté možnosti ako napríklad rozvinutejšia infraštruktúra, široká ponuka ľahko dostupných služieb , aktivít a vyžitia. Starostlivosť o byt je takisto jednoduchšia než sa postarať o rodinný dom. Pri rodinnom dome nestačí mať upravený interiér, je potreba postarať aj o jeho okolie a záhradu. Tým sa môže zdať bývanie byte jednoduchšie a bezprostrednejšie. Nemalou výhodou je dozaista aj nižšia cena bytu v porovnaní s cenou rodinného domu. Na strane druhej výhodou života v dome je anonymita a fakt, že nemusíme brať ohľady na susedov. Pri otázke na druh nehnuteľnosti odpovedalo 75% respondentov, že žijú v byte, ostatných 25% žije v dome.

Dispozícia bytu či domu, ktorý človek pre svoje bývanie zvolí závisí na počte osôb, ktoré budú domácnosť užívať. V rôznych etapách života nám bude vyhovovať iná dispozícia bytu. Jednotlivec si pravdepodobne vystačí s dispozíciou 1+1 či 1+kk, ktorá by mu mala poskytnúť dostatok priestoru pre každodennú činnosť, odpočinok a spánok. Páry uvítajú dispozíciu 2+1 alebo 2+kk, kde je obytný priestor oddelený od spálne a súčasne je tu zaistený pocit väčšieho súkromia. Pre rodiny s deťmi sú vhodné väčšie byty, ktoré každému členovi poskytnú pohodlie pre spánok a dostatočnú mieru súkromia. Sú to byty o dispozícií 3+kk či 3+1 prípadne väčšie. Podľa výsledkov dotazníkového prieskumu sú najpopulárnejšími dispozíciami 2+kk až 3+1.

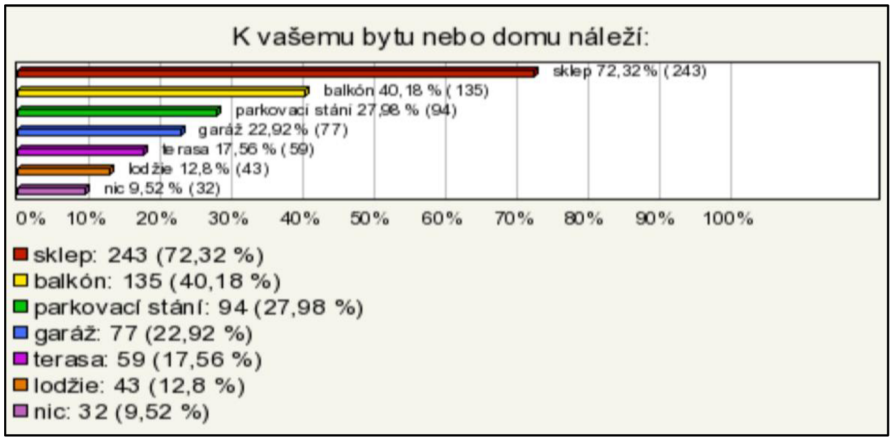
Dispozícia	Počet respondentov	Priemerný počet osôb žijúcich v domácnosti	MIN MAX	Priemerná podlahová plocha bytu	MIN MAX
1+kk/1+1	44 (13,10%)	2	1/3	40	18/60
2+kk/2+1	92 (27,38%)	2	1/4	60	30/99
3+kk/3+1	109 (32,44%)	3	2/5	80	45/100
4+kk/4+1	58 (17,26%)	4	1/5	100	- /240
väčšie	33 (9,82%)	3	2/6	130	- /800

Tabuľka 7:Dispozícia a počet osôb žijúcich v domácnosti. Zdroj: vlastné spracovanie.

8.5 Technický stav a vybavenosť nehnuteľnosti

Podľa vybavenosti môžeme nehnuteľnosti rozdeliť na vybavené, čiastočne vybavené a nevybavené. Za základné vybavenie považujeme kuchynskú linku, vaňu, umývadlo a WC. Za čiastočne zariadenú nehnuteľnosť považujeme byt či dom, v ktorom sa okrem základného vybavenia nachádzajú základne elektrické spotrebiče ako chladnička, sporák a pračka. Vybavený byt či dom je taký, kde sa okrem základného vybavenia a spotrebičov nachádzajú ešte ďalšie spotrebiče a nábytok. Jedná sa teda o byt, kde je možné začať okamžite bývať. Pri nákupe nehnuteľnosti je najväčší záujem o nevybavené nehnuteľnosti, prípadne čiastočne zariadené a to z toho dôvodu, že má každý inú predstavu o bývaní a svoju domácnosť si chce zariadiť podľa vlastných predstav. Nevybavený byt si obstarávalo takmer 38% respondentov a čiastočne zariadený byt preferovalo 47% respondentov. Zariadené byty väčšinou vyhľadávajú ľudia , ktorí majú záujem o nájomné bývanie a chcú sa bez starostí nasťahovať a začať bývať, bez toho aby museli sťahovať či nakupovať nábytok a spotrebiče. Vybavenú nehnuteľnosť preferovalo 15% respondentov.

Ďalej sa prieskum zaoberal otázkou príslušenstva náležiaceho k nehnuteľnosti. Najčastejšie respondenti uvádzali, že k ich nehnuteľnosti náleží pivnica, balkón či parkovacie miesto.



Graf 8: Príslušenstvo náležiace k nehnuteľnosti. Zdroj: vlastné spracovanie.

Podľa výsledkov dotazníkového prieskumu takmer polovica respondentov preferovala nehnuteľnosť po rekonštrukcií. S približne rovnakým podielom boli nehnuteľnosti pred rekonštrukciou a novostavby. Nespornou výhodou novostavby sú modernejšie konštrukcie a nižšie mesačné náklady. Avšak často sa stretávame u novostavieb so zlou dopravnou dostupnosťou či chýbajúcou infraštruktúrou. Staršie nehnuteľnosti sa často nachádzajú v atraktívnejších lokalitách s dostatkom vybavenosti. Výhodou zrekonštruovaných domov je možnosť rýchle nasťahovania. No pri kúpe staršej nehnuteľnosti sa môžeme stretnúť stým, že záujemca hľadá nehnuteľnosť v pôvodnom stave, aby si ju mohol prerobiť podľa vlastných predstáv.

8.6 Hodnotenie požiadaviek na bývanie

V poslednej časti mali respondenti hodnotiť vybrané faktory v závislosti na ich preferenciách. Významnosť jednotlivých faktorov je označená poradím a farebným zvýraznením. V prvej časti respondenti hodnotili externé faktory. Z výsledkov vyplýva, že najdôležitejším faktorom pri výbere bývania je bezprostredne cena nehnuteľnosti, ktorá získala najvyššie hodnotenie a následne vzdialenosť od zamestnania a dostupnosť do centra. Ďalšími dôležitými faktormi ovplyvňujúcimi výber nehnuteľnosti boli dostupnosť hromadnej dopravy, obchodu s potravinami či priestranstvá ako park či les. Najmenej dôležité faktory, podľa ktorých respondenti vyberali nehnuteľnosť sú blízkosť detských parkov, reštauračných zariadení či športovísk. Vyhodnotenie jednotlivých faktorov je uvedené v *Tabuľke 8*.

FAKTOR	PRIEMER	PORADIE
Dostupnosť do centra	3,366	2
Vzdialenosť od zamestnania	3,402	1
Zastávka MHD v blízkosti	3,357	3
Škola alebo škôlka v blízkosti	2,557	6
Zdravotnícke zariadenie v blízkosti	2,533	7
Obchod s potravinami v blízkosti	3,321	4
Reštauračné zariadenie v blízkosti	2,137	9
Detský park v blízkosti	2,104	10
Park alebo les v blízkosti	3,092	5
Športovisko v blízkosti	2,161	8

Tabuľka 8: Hodnotenie externých faktorov. Zdroj: vlastné spracovanie.

V druhej časti respondenti hodnotili vybrané faktory týkajúce sa vybavenia bytu, dispozície či lokality, v závislosti na tom, ako sú pre nich jednotlivé faktory dôležité. Týmto faktorom bolo podľa hodnotenia respondentov priradené poradie. Najdôležitejšími faktormi podľa, ktorých respondenti vyberali svoju nehnuteľnosť sú bezpečnosť v okolí, svetlosť miestností, hlučnosť od ulice, oddelená toaleta od kúpeľne a skladovacia miestnosť či vek nehnuteľnosti.

Takže z tohto prieskumu vyplýva, že najdôležitejšia je pri výbere bývania lokalita. Je dôležité aby človek býval v bezpečnej a kľudnej lokalita a mal dobré susedské vzťahy. Potom je dôležité aby boli miestnosti v danej nehnuteľnosti dostatočne svetlé a aby bol z miestností pekný výhľad, nie je však dôležitá orientácia voči svetovým stranám. Ohľadne dispozície respondenti preferujú najmä oddelenú toaletu od kúpeľne, priestornú obývaciu izbu a kuchyňu. Nižšie preferencie má u respondentov v oblasti dispozície kuchyňa spojená s obývacou izbou (tzv. kuchynský kút), pracovňa či izba pre hostí. Čo sa týka príslušenstva, ktoré k danej nehnuteľnosti náleží je najdôležitejšia skladovacia miestnosť a potom nasleduje balkón, parkovacie miesto a výťah. Vyhodnotenie týchto faktorov je uvedené na nasledujúcej strane v *Tabuľke 9*.

FAKTOR	PRIEMER	PORADIE
Svetlosť miestností	3.815	2
Orientácia miestností k svetovým stranám	2.804	15
Hlučnosť od ulice	3.589	3
Bezpečnosť v okolí	4.089	1
Susedské vzťahy	3.19	7
Veľká kuchyňa	3.054	11
Kuchyňa spojená s obývacou izbou	2.354	20
Veľká kúpeľňa	2.783	16
Kúpeľňa s vaňou	2.875	13
Kúpeľňa so sprchovacím kútom	2.64	18
Oddelená toaleta od kúpeľne	3.265	4
Balkón	3.065	10
Terasa	2.586	19
Výťah	2.813	14
Parkovacie miesto alebo garáž	2.929	12
Pracovňa	2.149	22
Hosťovská izba	1.863	23
Veľká obývacia izba	3.244	6
Viac malých miestností	2.33	21
Viac veľkých miestností	2.72	17
Vek nehnuteľnosti	3.101	9
Skladovacia miestnosť	3.256	5
Výhľad z jednotlivých miestností	3.158	8

Tabuľka 9: Hodnotenie interných faktorov. Zdroj: vlastné spracovanie.

9 Vyhodnotenie hypotéz

9.1 Druh nehnuteľnosti, v ktorej človek vyrastá, má vplyv na výber druhu nehnuteľnosti vlastného bývania

Základnou otázkou pre túto hypotézu bola otázka z dotazníku č. 10, ktorej úloha bola zistiť kde respondenti vyrastali, či v dome alebo byte. Táto hypotéza predpokladá, že človek je prostredím, v ktorom vyrástol, na toľko ovplyvnený, že pre vlastné bývanie zvolí rovnaký druh nehnuteľnosti v akom vyrastal. Takže predpokladám, že ľudia, ktorí vyrástli v dome, zvolia pre vlastné bývanie dom a tí, ktorí vyrástli v byte, zvolia byt.

Na vyššie spomínanú otázku reagovali respondenti nasledovne:

- 151 respondentov odpovedalo, že vyrástli v dome, tzn. 44,94%;
- 110 respondentov odpovedalo, že vyrástli v byte, tzn. 32,74%;
- 42 respondentov vyrastalo v byte, ale jazdili na chatu, tzn. 12,5%;
- a 33 respondentov vyrastalo v byte, ale trávili čas u príbuzných, ktorý žili v dome, tzn. 9,82%.

		Druh nehnuteľnosti, v ktorej respondent žije			
		Dom	Podiel	Byt	Podiel
Druh nehnuteľnosti, v ktorej respondent vyrastal	Dom	51	33,77%	100	66,23%
	Byt	17	15,45%	93	84,55%
	Byt (prístup na chalupu či dom)	15	20%	60	80%

Tabuľka 10: Vyhodnotenie vplyvu prostredia, v ktorom respondent vyrástol, na výber druhu vlastného bývania. Zdroj: vlastné spracovanie.

Prevažná väčšina respondentov, ktorí odpovedali na dotazník uviedlo, že žije v byte a to takmer 75%. Pre život v dome sa rozhodlo 83 respondentov. Zo 151 respondentov, ktorý uviedli, že vyrastali v dome, zvolilo pre vlastné bývanie dom 51 respondentov, tzn. 33%. V porovnaní s respondentami, ktorí uviedli, že vyrastali v byte, zvolilo pre vlastné bývanie dom iba 15% respondentov, tzn. že pravdepodobnosť že respondent, ktorý vyrástol v byte zvolí pre vlastné bývanie dom je o polovicu menšia, než u respondentov, ktorí uviedli, že vyrastali v dome. Takisto u respondentov, ktorí síce vyrastali v byte, ale mali určitý prístup k domu či chalupe sa pravdepodobnosť, že respondent zvolí pre vlastne bývanie dom, zvyšuje.

„Velkou roli hraje prostředí, v němž člověk vyrůstal v dětství. Pokud byl spokojený, mívá tendenci volit podobně i v dospělosti a naopak.“ [23]

Michaela Peterková, psychologička

Z vyššie uvedeného môžeme konštatovať, že hypotéza sa potvrdzuje. Prostredie, v ktorom vyrastáme nás ovplyvňuje pri výbere bývania. V dospelosti si chceme dopriať minimálne taký komfort, aký nám dopriali rodičia. Záleží hlavne na tom, aký je náš životný štýl a aké sú naše finančné možnosti.

„Třicetiletý kluk, který vyrostl na vesnici v domě vám rozhodně od 20 do 30 let bude tvrdit, že na barák v životě nepůjde a že rozhodně bude chtít být v centru v nějakým bytě, že nebude běhat se sekačkou na zahradě, no ale pak si najde manželku, mají děti a tehdy začíná být obrovská touha vrátit se do toho dětství – do baráku. Tohle je poměrně častý vývoj.“

Martin Pavlica, CENTURY21

9.2 Zvyšujúcim sa príjmom narastá percento vlastníckeho spôsobu užívania nehnuteľnosti

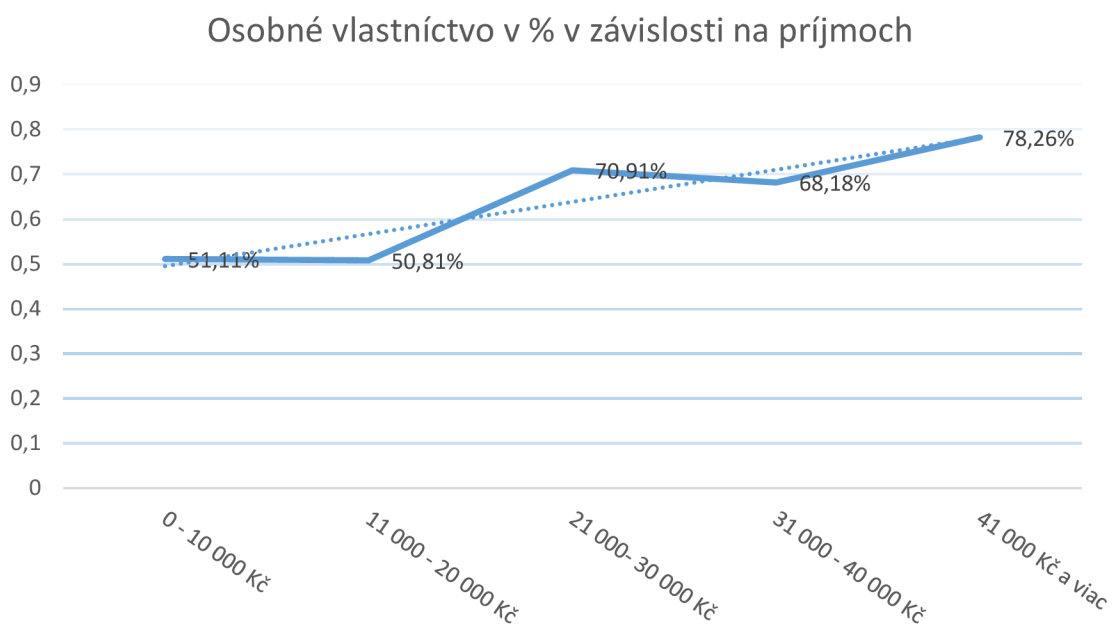
Komfort, ktorý si môžeme dovoliť závisí na našich príjmoch. Tak isto aj rozhodnutie, kde a ako budeme bývať záleží od toho aký máme príjem. Podstatou tejto hypotézy je ukázať, že čím vyšší príjem respondenti majú, tým je väčšia pravdepodobnosť, že bývajú vo vlastnom dome či byte.

Na základe tejto hypotézy boli respondenti rozdelení do piatich skupín podľa výšky mesačného príjmu a skúmala som závislosť ako sa zvýši percento podielu ľudí žijúcich vo vlastnej nehnuteľnosti na základe mesačného príjmu. Odpovede sú prehľadne zobrazené v nižšie uvedenej *Tabuľke 11* a následne je závislosť zobrazená pomocou *Grafu 9.*

PRÍJEM	OSOBNÉ VLASTNÍCTVO	NÁJOM
0 – 10 000 Kč	46 (51,11%)	44 (48,89%)
11 000 – 20 000 Kč	63 (50,81%)	61 (49,19%)
21 000 – 30 000 Kč	39 (70,91%)	16 (29,09%)
31 000 – 40 000 Kč	15 (68,18%)	7 (31,82%)
41 000 Kč a viac	18 (78,26%)	5 (21,74%)

Tabuľka 11: Percentuálny podiel osobného vlastníctva v závislosti na mesačných príjmoch respondenta. Zdroj: vlastné spracovanie.

V *Tabuľke 5* môžeme vidieť, že v skupine s najnižšími príjmami od 0 do 10 000 Kč je podiel vlastníckeho a nájomného bývania takmer vyrovnaný. Vyšší podiel osobného vlastníctva v tejto kategórii môže byť spôsobený tým, v sa v tejto skupine nachádza nadpolovičný počet študentov a to 65,98% odpovedí. Tí často nie sú osamostatnení a žijú v spoločnej domácnosti s rodičmi, ktorí sú vlastníkmi nehnuteľnosti. Takmer vyrovnaný pomer vlastníckeho a nájomného bývania môžeme sledovať aj v nasledujúcej príjmovej skupine od 11 000 do 20 000 Kč, kde dokonca percentuálny podiel osobného vlastníctva nepatrne klesá oproti predošlej príjmovej skupine. Výrazné zvýšenie podielu osobného vlastníctva je vidieť v skupine príjmov od 21 000 Kč do 30 000 Kč. Tu sa dostávame k tzv. strednej vrstve ľudí s priemernou mzdou. Ľudia v priemernou mzdou majú reálnu šancu dostať úver na bývanie a tým sa zvyšuje aj pravdepodobnosť, že sa rozhodnú pre vlastnícky spôsob bývania. Zaujímavosťou je, že v kategórii príjmov od 31 000 do 40 000 Kč podiel osobného vlastníctva opäť klesá voči predchádzajúcej príjmovej kategórii. Môže to byť spôsobené tým, že v tejto kategórii odpovedali hlavne mladí ľudia, ktorí žijú s partner, takže je pravdepodobné, že venujú budovaniu kariéry a zatiaľ sa nechcú viazať k určitému miestu kúpou nehnuteľnosti. U najvyššej príjmovej kategórie je podiel osobného vlastníctva najvyšší. Vzhľadom na skutočnosť, že krivka závislosti príjmov na osobnom vlastníctve zaznamenáva prepad, ale je možné hypotézu jednoznačne potvrdiť. Napriek tomu môžeme konštatovať, že istá závislosť existuje keďže má krivka stúpajúcu tendenciu.



Graf 9: Percentuálny podiel osobného vlastníctva v závislosti na mesačných príjmoch respondenta. Zdroj: vlastné spracovanie.

V súčasnosti je v ČR najviac preferovaným spôsobom bývania vlastnícke bývanie. Je samozrejmé, že zvyšujúcim sa príjmom narastajú aj naše požiadavky na životnú úroveň. Každý z nás chce dosiahnuť istého komfortu a dopriať svojej rodine pocit domova v podobe vlastného domu či bytu. Často sa môžeme stretnúť s názor, že platenie nájmu je investíciou do cudzej nehnuteľnosti, čo je z časti pravdou. V dôsledku nedostatku bytov vzrástla cena nehnuteľnosti v niektorých krajoch až o viac ako 50%. [24] K vlastníckemu spôsobu bývania prispieva aj široká ponuka úverových produktov, tzn. že sa dnes často môžeme stretnúť s tým, že mesačná splátka úveru na bývanie, môže byť výrazne nižšia ako mesačné nájomné. Na strane druhej je dnes v celku trendom presúvať sa za prácou a budovať kariéru, v takýchto prípadoch často volíme dočasné bývanie formou nájmu.

9.3 Požiadavky na bývanie sa menia v závislosti na veku

Podľa veku by sme mohli respondentov rozdeliť do 3 skupín:

- od 18 do 25 rokov
- od 26 do 35 rokov
- 36 a viac

18 – 25 rokov

Celkom v tejto vekovej kategórií odpovedalo 143 respondentom. V 63% sa v tejto kategórií nachádzajú študenti, 33% pracujúcich a 4% nezamestnaných. Vo väčšine prípadov títo respondenti žijú v meste, či už v centre mesta alebo na jeho periférií. Iba 14% mladých ľudí uviedlo, žije na dedine. Žijú s partnerom, s rodinou alebo v zdieľaných bytoch. Priemerné mesačné náklady na bývanie uvádzajú cca 7 500 Kč. 80% mladých ľudí žije v byte o podlahovej ploche v priemere 70 m^2. Najväčší záujem majú o čiastočne zariadené byty v novostavbe či po rekonštrukcií.

Najvýznamnejším faktorom pri výbere vlastného bývania je pre najmladšiu vekovú kategóriu cena bytu. Ďalej je pre nich dôležité aby mali z domova dobrú dostupnosť do práce a do centra mesta, v blízkosti zastávku hromadnej dopravy a obchod s potravinami. O niečo menej dôležité je pre túto vekovú kategóriu aby mali v blízkosti zeleň ako park či les alebo zdravotnícke zariadenia či školy. Ako najmenej dôležité hodnotili dostupnosť reštauračných zariadení, športovísk a detských ihrísk.

Z hľadiska dispozície a vybavenia je najdôležitejšie aby sa nehnuteľnosť nachádzala v bezpečnej a tichej lokalite. Je dôležité aby bol byt svetlý s pekným výhľadom, mal oddelenú toaletu od kúpeľne, skladovaciu miestnosť a dôležitú rolu hrá aj vek nehnuteľnosti. Na strane druhej nepreferujú malé miestnosti a miestnosti ako izba pre hostí či pracovňa a nie je dôležité aby bola súčasťou nehnuteľnosti terasa.

26 - 35 rokov

V tejto vekovej skupine odpovedala celkom 124 respondentov. V tomto veku sú respondenti už zväčša zamestnaný prípadne podnikajú (cca 75%), v menšom počte tu odpovedali študenti, či ženy na rodičovskej dovolenke. Väčšina respondentov žije v meste, iba 21% uviedlo, že býva na dedine. Najčastejšie uvádzali, že žijú s partnerom či rodinou, 17% uviedlo, že žijú samy a približne 9% užíva zdieľaný byt. Priemerné mesačné náklady na bývanie uvádzajú približne 9 000 Kč. Takmer 80% respondentov v tejto vekovej kategórií žije v byte s priemernou podlahovou plochou 80 m^2. Najčastejšie hľadali títo respondenti byty nevybavené prípadne čiastočne vybavené po rekonštrukcií.

Rozhodujúcim faktorom pri výbere nehnuteľnosti bola pre nich cena. Ďalej pre nich bolo dôležité aby sa nehnuteľnosť nachádzala v lokalite s dobrou dostupnosťou do centra a do zamestnania. V rámci občianskej vybavenosti je pre nich dôležité aby sa v blízkosti nachádzala zástavka hromadnej dopravy, obchod s potravinami či verejné priestranstvá ako park či les. Najmenej dôležitým faktorom sú dostupnosť detského parku, športovísk a reštauračných zariadení.

Pri výbere nehnuteľnosti je pre nich dôležité aby sa nachádzala v bezpečnej a kľudnej lokalite. Nehnuteľnosť by mala byť dostatočne svetlá s veľkou obývacou izbou, oddelenou toaletou od kúpeľne a miestnosťou na skladovanie. Medzi dôležité faktory patrí aj vek nehnuteľnosti. Nie je dôležité aby sa v byte nachádzali miestnosti ako izba pre hostí či pracovňa. Títo respondenti najmenej preferujú dispozičné riešenie obývacej izby s kuchynským kútom a malé miestnosti.

36 rokov a viac

Je predpoklad, že v tomto veku je človek nejakým spôsobom usadený, má založenú rodinu či rozbehnutú kariéru a vyriešenú otázku bývania. V tejto vekovej kategórií odpovedala celkom 69 respondentov. Viac ako 80% respondentov sú pracujúci, ostatných 20% tvoria dôchodcovia a nezamestnaný. Najčastejšie žijú so svojimi rodinami či partnerom v mestách. Priemerne uvádzajú mesačné náklady na bývanie v hodnote 8 500 Kč. Tu sa zvyšuje podiel vlastníckeho bývania a taktiež podiel ľudí žijúcich v dome, napriek tomu väčšina respondentov užíva byt s priemernou podlahovou plochou 90 m^2. Najčastejšie hľadali nevybavené či čiastočne vybavené nehnuteľnosti a to predovšetkým v pôvodnom stave alebo v novostavbe.

Najväčší dôraz pri výbere nehnuteľnosti opäť kládli na cenu. Najvýznamnejším faktorom z hľadiska občianskej vybavenosti je týchto respondentov blízkosť parku či lesu v okolí nehnuteľnosti a potom nasledujú faktory ako vzdialenosť do zamestnania či dostupnosť obchodu s potravinami. Najmenej dôležitá občianska vybavenosť sú reštaurácie, detské parky a športoviská.

Aj v tomto veku je najdôležitejším faktorom bezpečná a kľudná lokalita nehnuteľnosti a zároveň aj dobré susedské vzťahy. Nehnuteľnosť by mala byť dostatočné svetlá s pekným výhľadom z jednotlivých miestností a taktiež je dôležitá aj orientácia voči

svetovým stranám. Ďalej preferovali vybavenosť so skladovacou miestnosťou, oddelenou toaletou od kúpeľne a priestornou obývacou izbou. Najmenej preferované sú izba pre hostí, terasa a obývačka s kuchynským kútom.

VEK	Lokalita		Náklady	Druh právneho užívania		Druh nehnuteľnosti		Pl. m^2
	Mesto	Dedina		Najom	OV	Dom	Byt	
18 – 25	86,01%	13,99%	7500	54,55%	39,16%	18,88%	79,72%	70
26 - 35	79,03%	20,97%	9000	41,13%	54,84%	22,57%	77,43%	80
36 a viac	65,22%	34,78%	8500	5,8%	82,61%	40,58%	59,42%	90

VEK	Vybavenosť			Stav		
	Vybavený	Čiastočne	Nevybavený	Pôvodný	Novostavba	Zrekonštr.
18 – 25	20,98%	52,45%	26,57%	21,68%	22,38%	55,94%
26 - 35	14,52%	41,94%	43,55%	25%	21,77%	53,23%
36 a viac	4,35%	43,48%	52,17%	42,03%	30,43%	27,54%

Tabuľka 12: Spôsob bývania v závislosti na veku respondentov. Zdroj: vlastné spracovanie.

FAKTOR	18 – 25		26 - 35		36 a viac	
Cena bytu/domu	4.273	1.	4.177	1.	4.159	1.
Dostupnost do centra města	3.357	4.	3.508	2.	3.13	4.
Vzdálenost od zaměstnání	3.552	2.	3.371	3.	3.145	3.
Zastávka MHD v blízkosti	3.517	3.	3.339	4.	3.058	5.
Škola nebo školka v blízkosti	2.566	6.	2.444	8.	2.739	6.
Zdravotní zařízení v blízkosti	2.378	7.	2.621	7.	2.696	7.
Obchod s potravinami v blízkosti	3.517	3.	3.194	5.	3.145	3.
Restaurace v blízkosti	2.217	8.	2.161	9.	1.928	10.
Dětský park v blízkosti	1.958	10.	2.153	10.	2.319	8.
Park nebo les v blízkosti	3.063	5.	2.984	6.	3.348	2.
Sportoviště v blízkosti	2.21	9.	2.113	11.	2.145	9.

Tabuľka 13: Hodnotenie externých faktorov v závislosti na veku respondentov. Zdroj: vlastné spracovanie.

FAKTOR	18 – 25		26 – 35		36 a viac	
Svetlosť miestností	3.79	2.	3.742	2.	4	2.
Orientácia miestností k svetovým stranám	2.664	18.	2.694	17.	3.29	7.
Hlučnosť od ulice	3.406	3.	3.653	3.	3.855	3.
Bezpečnosť v okolí	4.056	1.	4.081	1.	4.174	1.
Susedské vzťahy	2.972	11.	3.169	7.	3.681	4.
Veľká kuchyňa	3.084	9.	3.056	10.	2.986	11.
Kuchyňa spojená s obývacou izbou	2.28	20.	2.508	19.	2.232	21.
Veľká kúpeľňa	2.909	13.	2.75	15.	2.58	17.
Kúpeľňa s vaňou	2.825	15.	2.758	14.	3.188	9.
Kúpeľňa so sprchovým kútom	2.706	17.	2.573	18.	2.623	16.
Oddelená toaleta od kúpeľne	3.245	4.	3.274	5.	3.29	7.
Balkón	3.07	10.	3.097	9.	3	10.
Terasa	2.51	19.	2.774	13.	2.406	20.
Výťah	2.79	16.	2.798	12.	2.884	13.
Parkovací miesto nebo garáž	2.916	12.	2.927	11.	2.957	12.
Pracovňa	2.091	22.	2.032	21.	2.478	18.
Izba pre hostí	1.629	23.	2.016	22.	2.072	22.
Veľká obývačka	3.091	8.	3.476	4.	3.145	8.
Viac malých miestností	2.105	21.	2.355	20.	2.754	15.
Viac veľkých miestností	2.895	14.	2.726	16.	2.348	19.
Vek bytu/domu	3.168	6.	3.21	6.	2.768	14.
Skladovacie miestnosti (špajza alebo pivnica)	3.175	5.	3.274	5.	3.391	5.
Výhľad z jednotlivých miestností	3.098	7.	3.129	8.	3.333	6.

Tabuľka 14: Hodnotenie interných faktorov v závislosti na veku respondentov. Zdroj: vlastné spracovanie.

V každom veku človeka najviac ovplyvňuje cena nehnuteľnosti. Oblasti občianskej vybavenosti ľudia do 35 rokov preferujú život v meste s dobrou dostupnosťou do mesta či práce. Od 36 rokov preferuje v okolí zeleň, dostupnosť parkov či lesov. V oblasti interných faktorov týkajúcich sa nehnuteľnosti sa respondenti v každom veku zhodli, že je dôležité aby sa daná nehnuteľnosť nahádzala v bezpečnej lokalite s nízkou hlučnosťou aby miestnosti v nehnuteľnosti boli dostatočne svetlé. Orientácia miestností voči svetovým stranám je dôležitejšia pre respondentov vo veku od 36 rokov. O susedské vzťahy sa najmenej zaujímajú respondenti v najmladšej vekovej kategórií. Kúpeľňu s vaňou viac preverujú staršie ročníky. Terasu preferujú prevažne respondenti vo veku od 26 do 35 rokov, pre ostatných terasa nie je dôležitým príslušenstvom. Vybavenosť výťahom je najmenej dôležitá pre respondentov do 25 rokov. Pracovňu viac uprednostňujú vyššie ročníky. Ľudia do 35 rokov uprednostňujú veľké miestnosti pred malými, ale respondenti nad 36 rokov viac preferujú malé miestnosti. Vek nehnuteľnosti je významnejší pre respondentov do 35 rokov.

Mladí ľudia počas štúdia žijú s rodičmi, či v malých nájomných alebo zdieľaných bytoch. Po ukončení štúdia sa začínajú osamostatňovať a vyhľadávajú menšie aspoň čiastočne zariadené byty v blízkosti centra. Preferujú novostavby či zrekonštruované nehnuteľnosti. Podiel ľudí žijúcich vo vlastnej nehnuteľnosti a podiel ľudí žijúcich v dome je najvyšší vo veku od 36 rokov. Mladí ľudia preferujú hotové nehnuteľnosti, kam sa môžu nasťahovať bez väčšieho úsilia a investície. Oproti tomu starší ľudia preferujú nehnuteľnosti ďalej od centra mesta v pôvodnom stave, ktoré si môžu prerobiť podľa svojich predstáv. S rastúcim vekom rastie aj potreba po lepšom a komfortnejšom bývaní. Táto hypotéza sa potvrdila.

10 Rozhovory s odborníkmi z oblasti realít

V rámci môjho výskumu som vykonala dva rozhovory s odborníkmi z oblasti realít. Oslovila som dvoch realitných maklérov, ktorým som položila rovnaké otázky, ktoré sa odvíjali od dotazníkového šetrenia, aby som získala názor z opačnej strany, tzn. zo stany ponuky. Z týchto rozhovor som vybrala to najdôležitejšie a vytvorila som diskusiu aké sú požiadavky ľudí na bývanie. Celý prepis rozhovorov sa nachádza v *Prílohe 3.*

Prvým bol pán Tomáš Suchomel, riaditeľ spoločnosti VITOM group, ktorá sa zaoberá predovšetkým prenajímaním bytov v oblasti Brna a jeho blízkom okolí a developerskou činnosťou. Taktiež je riaditeľom spoločnosti Garantovaný nájem.cz , kde si prenajímajú byty od ich majiteľov a následne ich prenajímajú podnájomníkom a to či už dlhodobo alebo krátkodobo, tieto byty zároveň udržujú a sú schopný garantovať majiteľovi nájomné až na 10 rokov.

Ďalším osloveným bol pán Martin Pavlica, ktorý pôsobí v medzinárodnej spoločnosti CENTURY21, ako realitný maklér. Zameriava sa na predaj a prenájom bytových a nebytových priestorov. Podľa jeho slov sa častejšie zaoberá predajom nehnuteľností v oblasti Brna a jeho blízkeho okolia.

VYBAVENOSŤ

Obaja respondenti sa zhodujú, že v otázke vybavenosti záleží na lokalite, v ktorej sa nehnuteľnosť nachádza a záleží aj na tom či sa jedná o prenájom alebo nákup nehnuteľnosti. Zariadené byty sú preferované pri prenájmoch, ale pri nákupe je lepšie, keď je byt nevybavený. Prenájmy vyhľadávajú prevažne mladšie ročníky. Požiadavky na príslušenstvo náležiace k bytu taktiež závisia na tom, či sa jedná o nákup alebo prenájom. Všeobecne nižšie požiadavky sú pri prenájme, pretože sa jedná o bývanie dočasné a u nehnuteľností nachádzajúcich sa v centre mesta. Podľa pána Suchomela je najčastejšou požiadavkou možnosť parkovania.

„Při pronájmu jsou obecně tyhle požadavky menší, protože ti lidí ví, že tam nemusí být dlouho a dokážou se obřemenit od nějakých malicherností. Hodně lidí chce zahradu, alespoň nějakou, co se týče sklepů, to není tak podstatný, důležitý je parking, jakákoliv garáž, přístřešek, nebo plac na parkování, takže garáž bývá dost často podmínkou. Tady bych si troufl říct, že to záleží na lokalitě. Menší byty blížící se k centru, tak tam je lepší mít ten byt zařízený, protože cílová skupina tady těchto lidí jsou zahraniční návštěvy nebo studenti, takový ti v uvozovkách lepší studenti, myslím tím třeba jeden člověk, kterému to platí rodiče, nebo pár mladý studentský, tak oni si vezmou kufr, přijdou a nastěhuji se, nebo lidi, kteří se třeba osamostatnili, mají dobrý job a chtějí mít byt, nechtějí utrácet za nákup nábytku, protože když tam budou rok až dva a nábytek by je stál například 100 tisíc, tak raději si připlatí za příjemně vybavený byt, než nevybavený.“

Tomáš Suchomel

„Hodně záleží na lokalitě. Když budete v centru, tak samozřejmě málokdo očekává, že tam bude parkování nebo garáž. Co se týče terasy, od toho je hodně lidí ochotných ustoupit, ale samozřejmě to lidi chtějí. Z mého pohledu není skalní požadavek ani kuchyňská linka, protože každý má o kuchyňské lince úplně jiný představy. Sklep není úplná nutnost, ale samozřejmě je to velká výhoda, ale záleží i na tom, jestli máte v byte komoru anebo garáž, když máte garáž, pak nepotřebujete sklep. Když si klienti kupují byt, většinou ho chtějí nevybavený. Vybavený byt rozhodně není standardní požadavek při koupi, protože každý má trošku jinou představu. Mimo to lidi odrazuje kupovat zařízené byty i proto, že když prodávající prodává zařízení bytu, tak má představu, že dostane cenu, která byla původní s nějakým malým benefitem, a to není úplně reálné, protože nábytek většinou nemá žádnou hodnotu. Co se týče pronájmu, tak tam je to samozřejmě naopak, ale ne 100 %. Speciálně studenti, ti často vyhledávají zařízený byty, a když už má někdo práci a třeba druhý podnájem, tak už většinou nějaké to zařízení má. A to právě souvisí i s tím, že pronájmy vyhledávají mladší ročníky, protože nemají jistotu setrvání na tom daným místě.“

Martin Pavlica

DISPOZÍCIA

Podľa Tomáša Suchomela výber dispozície bytu záleží na tom, koľko ľudí bude danú nehnuteľnosť obývať. O menšie byty majú najväčší záujem páry či mladé rodiny a o väčšie spravidla viacčlenné rodiny. Je však dôležité aby jednotlivé izby neboli priechodné. Martin Pavlice je názoru, že záleží na cene nehnuteľnosti a preto sú najpopulárnejšie byty 2+1 a 2+kk, ktoré sú v Brne cenovo dostupné. Väčšie byty sa podľa neho najlepšie prenajímajú študentom.

„Máme v 1+kk i důchodce, i mladý pár, i paní v 50 letech po rozvodu, a naopak ve velkých bytech máme páry i rodiny. Každopádně bych řekl, že mladí lidi obecně, když bych to vzal jako jeden člověk, nebo pár, tak jsou malý byty do 60 m^2 a obecně, pakli že je to nějaká už rodina hledají nad těch 60 m^2, 3+1 a podobně. Je to i kvůli logice bytu, nepotřebuji jako mladý pár 3+1 platit, na druhou stránku 3+kk nebo 2+kk pro rodinu, byť i s jedním dítětem, je prostě málo, protože potřebují ložnici, potřebuji pokoj pro dítě a potom nějaký společný místo, takže to 3+kk je minimum pro rodinu bych řekl pro 3 lidi a pro ty mladý stačí do 60 metru, 60 metru to už je luxus. Obývák s kuchyní je dneska dost trend a oddělený pokoje neprůchozí, protože nechcete přes jeden pokoj do druhého“

Tomáš Suchomel

„Velmi populární jsou byty do 3 miliónů korun. Což v Brně znamená, že do 3 milionů koupíte nejčastěji byty o dispozici 2+kk, 2+1 a jsou populární kvůli tomu, že na hypotéku na 3 milióny dosáhne téměř každý a kupují je i lidi, kteří je nepotřebují. I co se týče startovacího bydlení, je to pro hodně lidí alternativa. Co se týče investicí, tak investoři naprosto nepochopitelně kupují spíše byty jako garsonky a 1+1, mně to logiku úplně moc nedává, protože si myslím, že 2+kk je i pro pronájmy zajímavější investice, ale samozřejmě je tam poměr cena výkon. A co se týče pronájmu, tak tam nemá úplně smyls KK. U pronájmu 1+1, nebo 2+1, protože ten dvoupokojových byt si vezmou klidně i dva lidi. U studentů je to zase trošku jinak, ti nemají problém, když bydlí větší skupinka lidí v jednom bytě, takže nějaké 3 až 4 pokojové byty se studentům pronajímají poměrně dobře.“

Martin Pavlica

VLASTNÍCTVO VS. NÁJOM

V otázke právneho užívania nehnuteľnosti sa obaja respondenti zhodujú na tom, že je trend nehnuteľnosť vlastniť a prenájom je viac braný ako bývanie dočasné. Možnosť prenájmu využívajú prevažne mladšie ročníky. Rodiny s deťmi majú väčší záujem o nákup. Podľa Martina Pavlicu, je spôsob právneho užívania nehnuteľnosti závislí od perspektívy príjmu a istoty zamestnania. Naopak pre Tomáša Suchomela, ako zástupcu spoločnosti Garantovaný nájem, sú staršie ročníky vyhľadávajúce nájomné bývanie rizikovou skupinou.

„Není úplně častý, že rodiny hledají byt k pronájmu, to je spíš menší procento, tam se většinou ptáme, co je tam špatně. Protože většinou tady v ČR, ono už to si dlouho nebude, ale většinou ti lidi, co jsou starší mají vlastní bydlení a když nemají, tak je tam někde nějaký problém. Pro nás, jako pro garanty nájmu, je tohle riziková skupina.“

Tomáš Suchomel

„V česku všichni preferují vlastnictví, nájemní bydlení berou klienti spíš jako dočasné řešení nějaké situace. Nejvíc vyhledávají nájmy studenti, což je zcela logické ve studentských městech, a zaměstnanci, kteří nastupují třeba na nějaký omezený úvazek, nebo nastoupí do nové práce. To jsou nejčastější klienti na nájmy. Že by starší, dejme tomu advokát sháněl nájemní byt, tak to bych řekl, že by byla velká výjimka. Hodně to závisí od perspektivy příjmů. Dobře se pronajímají byty v okrajových částech Brna v okolí velkých zaměstnavatelů. O pronájem domů je všeobecně menší zájem. Nabídka na pronájmy domů je hodně malá. Co se týče koupě domů, rozhodně o ně mají zájem lidí, kteří už mají jasno, že v tom městě budou žít a už mají aspoň trošku zaběhlou kariéru. Tak když si někdo není úplně jistý, že například v Brně zůstane a má vidinu, že se nechá zaměstnat na lepší pozici v Praze, tak ten si v Brně koupí maximálně byt. Zájem o koupi domu mají vyloženě ti, kteří mají jasnou vizi, že tady budou vyloženě bydlet.“

Martin Pavlica

STAV NEHNUTEĽNOSTI

Pri tejto otázke sa obaja respondenti zhodli na tom, že dnes ľudia nemajú chuť ani čas sa zaoberať rekonštrukciami a preto preferujú hotové nehnuteľnosti. Podľa Tomáša Suchomela sú najžiadanejšími novostavby a byty po rekonštrukcií v historických budovách. Martin Pavlica je toho názoru, že záleží na tom či sa jedná o nákup alebo prenájom. Na prenájom sú preferované nové alebo rekonštruované byty a pri nákupe nehnuteľnosti ľudia preferujú novostavby, iba málo ľudí vyhľadáva nehnuteľnosti v pôvodnom stave.

„Novostavba je žádaná, ta je vždycky nejdražší, rekonstrukce v pěkných historických domech je číslo dva a pak všechno ostatní. Původní stav nedoporučuji, protože se řídíme filozofií, co vysílám to přijímám, takže většinou, když vysíláte špatný byt, tak přijdou i špatný lidi. Historicky byly firmy, které se zabývali tím, že kupovali starší byty a hodili

je do příjemného stavu a prodali to draho oproti průměru, ale lidi to kupují, protože s tím nechtějí dělat starosti, nechtějí se bavit se stavebními firmami, zedníkmi a dělníkmi a nevyznají se v tom a nemají čas“

Tomáš Suchomel

„Když jdete do nájmu, tak chcete bydlet na pěkným místě, tzn. že na nájem nevyžadují klienti byty na rekonstrukci, což je trošku nepochopené ze strany majitelů. Co se týče koupě, tak lidí preferují novostavby, protože je novostaveb nedostatek a mají rádi takový ten pocit, že to je jejich nový byt, kde před tím nikdo nebydlel. Další věc je, že málokomu se chce zaobírat rekonstrukcemi.“

Martin Pavlica

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ A EXTERNÉ VPLYVY

Podľa skúsenosti Tomáša Suchomela občianska vybavenosť nie je pri výbere bývania obzvlášť dôležitá a hodnotiť susedské vzťahy nie je adekvátne. V horších lokalitách je samozrejme nižšia cena. Naopak Martin Pavlica je názoru, že preferovaná lokalita je preferovaná z dôvodu dostupnosti všetkej občianskej vybavenosti a bývanie v satelitoch už taktiež vyšlo z módy z dôvodu nedostatku občianskej vybavenosti.

„Důležité je MHD. Když je to daleko od MHD lidi si toho všimnou a nechtějí to. Samozřejmě čím blíž centru, tím roste poptávka, a tedy i cena. Občanská vybavenost, z hlediska třeba obchodů na to moc lidí nedává. Není pro ně důležitý, aby tam byla nemocnice, aby tam bylo nějaké středisko, spíš rodiny s dětma preferují blízkost takých míst, kam můžou s dětma. Když se v těsný blízkosti pohybuji tzv. nepřizpůsobiví lidi anebo když jsou v blízkosti nějaký azylový domy atp. a všimnou si toho, tak to není dobře. Problémové lokality jako Cejl tak tam je nižší cena a většinou tam jdou lidi co nejsou z Brna. Sousedské vztahy lidi zajímají u koupě, u nájmu ne, ale stejně jim na to nemůže nikdo nikdy odpovědět adekvátně, to by tam ten člověk musel bydlet, takže to je otázka zbytečná. Špatný prodejce odpoví, že je to dobře, dobrý prodejce odpoví, že to prostě neví, protože to fakt neví. A na základě prohlášení majitele, to můžou být domněnky, nebo vztahy s ním, ale jaký budou mít vztahy s konkrétním novým majitelem, to nikdo nemůže říct.“

Tomáš Suchomel

„Bydlení v satelitu byla kdysi taková meta dobrý životní úrovně. Teď už všichni zjistili, že to není úplně supr, tak to už nikdo nechce. Takový ty satelity, jak vejdete někam za bránu a nic tam není, tak bych řekl, že je teďka nejmíň žádaná komodita. Lidi už víc potřebují, aby tam byla nějaká občanská. Pronájmy většinou chtějí blíž k centru, čím blíž k centru, tím lépe. Ale je to dáno i cílovou skupinou. Dobře se pronajímají i byty v okrajových částech Brna v okolí velkých zaměstnavatelů. Lidi většinou chtějí všechno. Je jasné, že když někde ta občanská vybavenost, je tak to tam lidí táhne, to jsou tzv. preferované lokality. Takže občanská vybavenost je jednou ze základních podmínek ke koupi

nemovitosti. I developerské projekty se dnes staví tak, že část toho projektu jsou vždy nějaký nebytový prostory, které se dají využít jako prostory obchodní, nebo obslužní pro nájemníky. A v těch místech, kde tyhle benefity nejsou, tak se snaží je tam nějakým způsobem dodat. Podle mě, co se občanské vybavenosti týče, naprosto jasně o tom mluví třeba brněnský Veveří nebo Černá pole, kde máte všechno, co potřebujete v dosahu pár minut chůze, tak díky tomu jsou ty lokality taky jedny z nejdražších a taky nejoblíbenější.“

Martin Pavlica

POŽIADAVKY NA BÝVANIE

Najdôležitejším faktorom, ktorý ľudí ovplyvňuje je rozhodne cena, na tom sa zhodli obaja respondenti. Avšak na čom sa nezhodli je cenová hladina, čo je podľa môjho názoru spôsobené tým, že každý je zameraný na inú cieľovú skupinu. Podľa slov Tomáša Suchomela, je niekedy dôležitejšie než lokalita aby bola nehnuteľnosť vybavená pekne zariadenou kuchyňou a kúpeľnou. Najčastejšie požiadavky sú orientácia bytu voči svetovým stranám, nepriechodné miestnosti a obývačka spojená s kuchyňou. Skúsenosť Martina Pavlicu je taká, že je dôležité aby bol byt dostatočne svetlý, ale orientácia voči svetovým stranám nehrá žiadnu rolu pri výbere, ale dnes už nie je výnimkou, že je pre ľudí dôležité aby domácnosť bola podľa feng-šuej alebo sa nenachádzala v poli s negatívnymi energiami. Každopádne za základné požiadavky považuje oddelenú toaletu od kúpeľne, možnosť parkovania a výťah. Veľmi obľúbená je dispozícia s kuchynským kútom.

„Lidi hledají domy do 5 miliónů. Co je do 5 miliónů, to se prodává relativně dobře a co je nad 5 miliónů tak je horší bez ohledu na to, že je to třeba kvalitnější. Hodně lidí se ptá na orientaci ke světovým stranám, ale hodně z nich se v tom nevyzná. Klienti často neví, co znamená, když je byt na jih, nebo na sever. Nechtějí terasu na sever, při tom severní terasa bývá v létě to nejlepší, co může být, na té jižní přes léto nikdo nechce být, protože tam celý den svítí slunko a je tam velký vedro, ale preference je mít jižní terasu. Obývák s kuchyní je dneska dost trend, oddělený pokoje neprůchozí, protože nechcete přes jeden pokoj do druhého. Principiálně záchod nemusí být hezký. Je dobré, aby byla koupelna a kuchyň hezká a příjemně zařízená. Je opravdu rozdíl v bytech, když je kuchyňská linka obyčejná, nebo hezky zařízená to, jak kdyby ovlivňuje pocit z prestiže toho bytu. Potom je i zajímavý zařízení bytu. Určitě je dobrý mít podlahy, které jsou teplé, dřevěné parkety, určitě ne koberce třeba. Ale i koupelna by měla být hezká, pěkný obklady, koupelna člověka určitě ovlivňuje. Jak je pěkná koupelna a kuchyň, tak nemusí být ani tak dobrá lokalita mnohdy“

Tomáš Suchomel

„Velmi populární jsou byty do 3 miliónů korun a jsou populární kvůli tomu, že na hypotéku na 3 milióny dosáhne téměř každý. Světlost místností lidí zajímá hodně, ale

orientace ke světovým stranám už nehraje takovou roli jako třeba dřív. Měl jsem požadavky i na feng-šuej. Bezpečnost a sousedské vztahy z mého pohledu souvisí s lokalitou. Většinou když už klient jde na prohlídku do nějaké lokality, tak má o ní už nějaké informace. Takže tohle se většinou neptají nás, protože když už ten klient ví, že ta lokalita není nějak ok tak tam ani na prohlídku jít nechce. Pak jednoznačně požadují oddělenou koupelnu od toalety. Ku podivu drtivá většina klientu preferuje KK i když to není úplně praktické. Velký bonus je, když máte dvě toalety nebo koupelnu navíc v bytě. To je už dnes u luxusních bytů nutnost. Bez parkovacího stání a bez výtahu se dnes byty prodávají těžko.“

Martin Pavlica

11 Zhrnutie

Podstatou tejto práce bol prieskum súčasných požiadaviek ľudí na bývanie. Tento výskum bol realizovaný pomocou dotazníkového výskumu a rozhovorov s odborníkmi v oblasti realít. Na základe výsledkov výskumu boli stanovené a vyhodnotené tri hypotézy.

Na dotazník odpovedala celkom 336 respondentov. Najčastejšie dotazník vyplnili ľudia vo veku od 18 do 25 rokov. Respondenti boli najčastejšie pracujúci či študenti žijúci v meste. Iba 21% respondentov žije na dedine. Najviac respondentov, ktorí vyplnili dotazník žije s partnerom alebo s rodinou. Prevažuje osobné vlastníctvo a nájomné bývanie. Menej populárnejšie sú byty obecné či družstevné. V byte žije 75% respondentov. Dispozične najviac respondenti užívajú byty o rozlohe 3+1 alebo 3+kk a 2+1 či 2+kk. Priemerná podlahová plocha, ktorú respondenti uvádzali činí 80 m^2. Päť a viac izbové byty sú veľmi ojedinelé a obýva ich iba 6% respondentov. Najčastejším príslušenstvo k nehnuteľnosti býva pivnica, ďalej balkón či parkovacie miesto. Najviac času respondenti trávia obvykle v obývacej izbe a za najobľúbenejšiu miestnosť považujú spálňu. Pri výbere bývania respondenti vyhľadávali nehnuteľnosti čiastočne vybavené a nevybavené, najčastejšie po rekonštrukcií. Pri hodnotení faktorov ovplyvňujúcich výber bývania respondenti uviedli, že najdôležitejšia je cena nehnuteľnosti. Medzi dôležité externé faktory zaradili vzdialenosť od zamestnania, dostupnosť do centra mesta a dostupnosť zastávky hromadnej dopravy. Z hodnotenia interných faktorov vyplynulo, že preferujú nehnuteľnosti, ktoré sa nachádzajú v tichých a bezpečných lokalitách. Preferujú nehnuteľnosti, ktoré sú dostatočne svetlé, majú oddelenú toaletu od kúpeľne, priestornú obývačku a kuchyňu, balkón a skladovaciu miestnosť. Výsledky dotazníkového prieskumu sú uvedené v *Prílohe 2.*

Na základe prieskumu boli stanovené tri hypotézy. Prvá hypotéza sa venovala závislosti prostredia, v ktorom človek vyrastal na výbere druhu vlastného bývania. Respondenti boli rozdelený do skupín podľa druhu nehnuteľnosti, v ktorej vyrastali a bola sledovaná závislosť na tom, aký druh nehnuteľnosti zvolili pre vlastné bývanie. Táto hypotéza preukázala, že bývanie v dome s dvojnásobnou pravdepodobnosťou volia ľudia, ktorí

vyrastali v dome, než tí čo vyrastali v byte. Druhá hypotéza bola založená na predpoklade, že v závislosti na zvyšujúcej sa mzde narastá percento vlastníckeho spôsobu užívania nehnuteľnosti. V tejto hypotéze boli respondenti rozdelení do skupín podľa ich mesačných príjmov a bolo skúmaný podiel osobného vlastníctva v jednotlivých príjmových skupinách. Napriek tomu, že rozdiel medzi najnižšou a najvyššou príjmovou kategóriou v podiele osobného vlastníctva bol značný, túto hypotézu nebolo možné potvrdiť a to z toho dôvodu, že v dvoch kategóriách nastal pokles oproti kategórií predchádzajúcej. Aj keď sa hypotéza v tomto výskume nepotvrdila, dovolím si tvrdiť, že závislosť na perspektíve príjmov existuje, pretože zvyšujúcim sa príjmom rastú aj naše požiadavky na životný štandard, ktoré súčasťou je aj úroveň bývania. Posledná hypotéza bola zameraná na zmenu požiadaviek na bývanie v závislosti na veku. Tu je možné sledovať, že narastajúcim vekom narastá podiel ľudí žijúcich na dedine, podiel vlastníckeho bývania, bývania v dome a zvyšuje sa podlahová plocha. Mladšie ročníky vyhľadávajú zvyčajne čiastočne zariadené byty, kdežto rastúcim vekom sa zvyšuje dopyt po nevybavených bytoch. O nehnuteľnosti v pôvodnom stave majú najväčší záujem starší ľudia, mladí prevažne hľadajú novostavby či zrekonštruované nehnuteľnosti. Táto hypotéza bola potvrdená.

Respondenti z realitného trhu, s ktorými boli vykonané rozhovory sa zhodujú, že najdôležitejšími faktormi, ktoré človeka ovplyvňujú pri výbere bývania sú hlavne cena a lokalita. Ľudia, ktorí hľadajú nehnuteľnosť na prenájom majú zväčša nižšie nároky a to preto, že tento druh bývania je často považovaný za dočasný. Väčšie nároky si ľudia kladú pri nákupe nehnuteľnosti, ale aj tu sú často ochotný ustúpiť od svojich nárokov z dôvodu výhodnejšej ceny. Celé znenie rozhovorov sa nachádza v *Prílohe 3.*

ZÁVER

Cieľom tejto diplomovej práce bolo vykonanie analýzy v oblasti súčasných požiadaviek na bývanie z pohľadu užívateľov bytov, vyhodnotenie významnosti jednotlivých požiadaviek na bývanie a ich väzba na vybrané premenné.

V teoretickej časti tejto diplomovej práce boli predstavené základné informácie z oblasti životnej úrovne, bytovej politiky, bytového a domového fondu a vybrané faktory, ktoré ovplyvňujú cenu nehnuteľnosti. Praktická časť sa zakladala na zozbieraní dát pomocou dotazníkového prieskumu a rozhovorov, vyhodnotením hypotéz a významnosti vybraných požiadaviek na bývanie.

Naše nároky na bývanie sa vyvíjajú, tak ako sa vyvíjame my sami. Tieto požiadavky sú vo veľkej miere ovplyvňované našim sociálnym postavením, finančnými možnosťami, životným štýlom či rodinnou situáciou.

Finančné možnosti človeka sú pri výbere bývania rozhodujúcim aspektom z čoho vplýva, že najdôležitejším faktorom je cena. Všetky ostatné faktory počínajúc lokalitou cez dispozíciu až po vybavenosť nehnuteľnosti sa odvíjajú od ceny nehnuteľnosti. Na základe ceny sú ľudia ochotní od určitých požiadaviek ustúpiť, či prípadne si za určité požiadavky priplatiť.

Z výsledkov výskumu vyplýva, že nároky na bývanie sa vekom menia. Mladí ľudia väčšinou žijú v menších nájomných bytoch v mestách. Vekom rastie podiel ľudí žijúcich na dedine, podiel ľudí, ktorí bývajú v dome či podiel osobného vlastníctva nehnuteľností. To či sa človek rozhodne bývať v byte či dome do istej miery ovplyvňuje aj to, kde vyrastal. Vyššie percento ľudí, ktorí vyrástli v dome si pre vlastné bývanie vyberie dom a naopak. Voľba nájmu či osobného vlastníctva určitým spôsob závislá na príjmoch človeka, ale preferencie smerujú k osobnému vlastníctva a úkor čoho sú ľudia ochotný sa do vysokej miery zadlžovať. Vo všeobecnosti je však najdôležitejšími faktormi cena, ktorá musí vyhovovať daným finančným možnostiam a lokalita, v ktorá človeku poskytne pocit bezpečia a požadovanú občiansku vybavenosť.

V praxi môže táto práca slúžiť pre spoločnosti zaoberajúce sa výstavbou, predajom a prenájom nehnuteľností ako podklad pre orientáciu v súčasných požiadavkách ľudí v oblasti bývania. Osobný prínosom spracovania diplomovej práce je pre mňa rozšírenie poznatkov v oblasti bytovej politiky, realitného trhu a v neposlednom rade skúsenosť s realizáciou dotazníkové prieskumu.

ZOZNAM POUŽITÝCH ZDROJOV

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

[2] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1996. ISBN 80-7079-690-1.

[3] LUX, Martin. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. Studie. ISBN 80-86429-12-1.

[4] KYNČL, Jakub. *39 bydlení ve městě*. Brno: ERA, 2005. ISBN 80-7366-039-3.

[5] *Vyhláška č. 501/2006 Sb*., o obecných požadavcích na využívání území

[6] BIANCHI, Gabriel, *It is Possible to Measure Quality of Life?* [online] Bratislava: Slovenská akadémia vied, 2005 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z: http://147.213.211.222/sites/default/files/2005_6_285_289_bianchi.pdf

[7] BAXA, Jan, *Kvalita bydlení jako součást kvality života – obecné otázky, pojmy a možnosti výzkumu.* [online] Ostrava: XXII Sjezd České geografické společnosti, 2010 [cit. 2017-04-27]. Dostupné z: http://konference.osu.cz/cgsostrava2010/dok/Sbornik_CGS/Socioekonomicka_geografie/Kvalita_bydleni.pdf

[8] Článok: *HDI a HPI – indexy kvality lidského života*. vitejtenazemi.cz [online] 2013 [cit. 2017-04-26]. Dostupné z: http://www.vitejtenazemi.cz/cenia/index.php?p=hdi_a_hpi_indexy_kvality_lidskeho_zivota&site=spotreba

[9] The Economist Intelligence Unit´s, *Quality of life index.* [online] The world in 2005, 2005 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: http://www.economist.com/media/pdf/QUALITY_OF_LIFE.pdf

[10] Článok: *Ako sa určuje index ľudského života.* sme.sk [online] 2001 [cit. 2017-05-03]. Dostupné z: https://www.sme.sk/c/78417/ako-sa-urcuje-index-ludskeho-rozvoja.html

[11] Publikácia: *Příjmy a životní podmínky domácností – 2016*. czso.cz [online] 2017 [cit. 2017-05-14] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/prijmy-a-zivotni-podminky-domacnosti-2016

[12] Publikácia: *Vybrané údaje o bydlení 2016.* mmr.cz [online] 2017 [cit. 2017-05-14] Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/591a96af-b311-4f71-a619-eef9c3906b23/Vybrane-udaje-o-bydleni-2016_1.pdf?ext=.pdf

[13] Článok: *Češi jsou třikrát bohatší než před dvaceti lety, ukazuje nová analýza.* aktualne.cz [online] 2016 [cit. 2017-05-21] Dostupné z: https://zpravy.aktualne.cz/finance/cesi-jsou-trikrat-bohatsi-nez-pred-dvaceti-lety-ukazuje-nova/r~620541f653de11e682380025900fea04/?redirected=1515088963

[14] Článok: *Bytová politika.* mmr.cz [online] 2012 [cit. 2017-05-21] Dostupné z: https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika

[15] Publikácia: *Koncepce bydleni České republiky do roku 2020 (revidovaná).* mmr.cz [online] 2016 [cit. 2017-05-21] Dostupné z: https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/koncepce-bydleni-ceske-republiky-do-roku-2020-revidovana-.pdf

[16] Publikácia: *Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu.* czso.cz [online] 2011 [cit. 2017-10-13] Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614.pdf/6bf03ae5-3196-464e-9200-611c97ba8484?version=1.0

[17] Publikácia: *Vybrané údaje o bydlení.* mmr.cz [online] 2014 [cit. 2017-10-21] Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/b4e26fba-aa83-42b2-a6f3-6f68581d4315/Vybrane-udaje-o-bydleni-2014.pdf?ext=.pdf

[18] BAKOVÁ, Ludmila. *Bydlení.* Brno: Masarykova univerzita, 1997. ISBN 80-210-1586-1.

[19] *Všeobecná deklarácia ľudských práv*

[20] *Európska sociálna charta*

[21] Článok: *Formy a zajištění bydlení: jaké jsou typy nájemního bydlení.* portalobydleni.cz [online] 2014 [cit. 2017-10-21] Dostupné z: http://www.portalobydleni.cz/zpravy/453-formy-a-zajisteni-bydleni-jake-jsou-typy-najemniho-bydleni/

[22] Článok: *Obecní byty.* jaknabydlení.cz [online] 2007 [cit. 2017-10-21] Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/obecni_byty.html

[23] Článok: *Dům, nebo byt?* dama.cz [online] 2007 [cit. 2017-11-16] Dostupné z: http://www.dama.cz/abc-zahrady-a-bydleni/dum-nebo-byt-14208

[24] Článok: *Byty v panelácích zdražily o 50 procent, nedosáhne na ně ani střední třída.* blesk.cz [online] 2017 [cit. 2017-12-14] Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/byty-panel-ceny-stredni-trida-cesi-nemovitosti-fra-/ekonomika.aspx?c=A171212_214830_ekonomika_dtt&galerie

ZOZNAM TABULIEK

Tabuľka 1: *Vývoj domového a bytového fondu medzi rokmi 1991 až 2011*.....16

Tabuľka 2: *Vývoj domového a bytového fondu podľa obývanosti medzi rokmi 1991 až 2011*.....17

Tabuľka 3: *Štruktúra domového fondu, počtu bytov a obvykle bývajúcich osôb podľa druhu domu*. 19

Tabuľka 4: *Vývoj obývaných domov s bytmi podľa počtu bytov, počtu nadzemných podlaží a materiálu nosného systému medzi SLDB 2001 a 2011*.....20

Tabuľka 5: *Priemerné mesačné príjmy*. 35

Tabuľka 6: *Mesačné náklady na bývanie* 36

Tabuľka 7: *Dispozícia a počet osôb žijúcich v domácnosti*. 38

Tabuľka 8: *Hodnotenie externých faktorov*.....39

Tabuľka 9: *Hodnotenie interných faktorov* 41

Tabuľka 10: *Vyhodnotenie vplyvu prostredia, v ktorom respondent vyrástol, na výber druhu vlastného bývania*. 42

Tabuľka 11: *Percentuálny podiel osobného vlastníctva v závislosti na mesačných príjmoch respondenta* 43

Tabuľka 12: *Spôsob bývania v závislosti na veku respondentov* 47

Tabuľka 13: *Hodnotenie externých faktorov v závislosti na veku respondentov* 47

Tabuľka 14: *Hodnotenie interných faktorov v závislosti na veku respondentov*.....48

ZOZNAM GRAFOV

Graf 1: *Neobývané domy s bytmi podľa dôvodu* 18

Graf 2: *Neobývané byty podľa dôvodu neobývanosti* 18

Graf 3: *Štruktúra obývaných domov s bytmi podľa materiálu nosného systému a obdobia výstavby alebo rekonštrukcie* 21

Graf 4: *Podiel obývaných domov s bytmi a obývaných bytov podľa druhu domu a obdobia výstavby alebo rekonštrukcie* 22

Graf 5: *Obývané byty podľa právneho dôvodu užívania v ČR* 26

Graf 6: *Druh nehnuteľnosti, v ktorej respondent vyrástol* 36

Graf 7: *Forma právneho užívania nehnuteľnosti* 37

Graf 8: *Príslušenstvo náležiace k nehnuteľnosti.* 38

Graf 9: *Percentuálny podiel osobného vlastníctva v závislosti na mesačných príjmoch respondenta* 44

ZOZNAM PRÍLOH

Príloha 1: *Dotazníkový prieskum* *62*

Príloha 2: *Vyhodnotenie dotazníkového prieskumu* *66*

Príloha 3: *Rozhovory* *77*