

**POLICEJNÍ AKADEMIE ČESKÉ REPUBLIKY V PRAZE**

Katedra managementu a informatiky

**Rizika na trhu rezidenčních nemovitostí v České  
republice**

*Diplomová práce*

**Housing market risks in the Czech Republic**

**Master thesis**

VEDOUCÍ PRÁCE  
Ing. Stanislav BURIAN, Ph.D.

AUTOR PRÁCE  
Bc. Zuzana DANIHLÍKOVÁ

PRAHA  
2024

## **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že předložená práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracovala samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem čerpala, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Mělníku, dne 10. 3. 2024

Bc. Zuzana DANIHLÍKOVÁ

## **PODĚKOVÁNÍ**

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé diplomové práce, panu Ing. Stanislavovi Burianovi, Ph.D., za ochotný a vstřícný přístup, za rady, které mi při psaní diplomové práce poskytl, a především za jeho znalosti a věcné připomínky, které tuto práci obohatily.

## **ANOTACE**

Tato diplomová práce pojednává o rizicích na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice. Práce se skládá z části teoretické a z části praktické. Teoretická část vymezuje trh s rezidenčními nemovitostmi, konkrétně pak trh s byty a trh s rodinnými domy. Následně jsou popsány nabídkové a poptávkové faktory, které trh s rezidenčními nemovitostmi ovlivňují. Praktická část diplomové práce je zaměřena na analýzu aktuálního stavu nabídkových a poptávkových faktorů, které jsou vymezeny v části teoretické. Následně jsou vyvozena a popsána konkrétní rizika trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice, která vyplývají z výše zmíněných nabídkových a poptávkových faktorů. Práce taktéž předkládá možná řešení jednotlivých rizik, přičemž tato řešení jsou pro ilustraci doplněna o úspěšné zahraniční modely, které jsou v jednotlivých zemích uplatňovány.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

trh \* nabídkové faktory \* poptávkové faktory \* rizika \* nedostupné vlastní bydlení \* nájemní bydlení \* řešení

## **ANNOTATION**

This master thesis deals with risks in the residential real estate market in the Czech Republic. The thesis consists of a theoretical part and a practical part. The theoretical part defines the residential real estate market, specifically the market for apartments and the market for houses. Subsequently, the supply and demand factors that influence the residential real estate market are described. The practical part of the thesis is focused on the analysis of the current state of supply and demand factors, which are defined in the theoretical part. Subsequently, specific risks of the residential real estate market in the Czech Republic, which result from the above-mentioned supply and demand factors, are derived and described. The thesis also presents possible solutions to the individual risks, and these solutions are supplemented by successful foreign models applied in individual countries for illustration purposes.

## **KEYWORDS**

market \* supply factors \* demand factors \* risks \* unaffordable own housing \* rental housing \* solutions



## Obsah

Úvod.....	7
A. Teoretická část .....	8
1. Trh s rezidenčními nemovitostmi.....	8
2. Nabídkové faktory .....	12
3. Poptávkové faktory.....	14
B. Praktická část .....	15
4. Faktory nabídky rezidenčních nemovitostí .....	15
5. Faktory poptávky rezidenčních nemovitostí .....	21
6. Aktuální ceny na trhu nemovitostí .....	26
6. Rizika na českém trhu s rezidenčními nemovitostmi.....	28
Horší dostupnost nájemního i vlastního bydlení .....	28
Politický populismus.....	35
Zhoršení životní úrovně.....	36
Psychické problémy obyvatel .....	38
7. Řešení rizik na českém trhu s rezidenčními nemovitostmi.....	38
Podpora družstevního bydlení.....	39
Podpora nájemního bydlení .....	41
Efektivní územní plánování a rychlejší výstavba .....	48
Sociální bydlení.....	51
Participace zaměstnavatele na zajištění bydlení pro zaměstnance .....	54
Podpora občanů při nemožnosti splácení .....	56
Závěr.....	57
Seznam literatury .....	58
Seznam grafů.....	66

## Úvod

Diplomová práce se zabývá riziky na trhu rezidenčních nemovitostí v České republice. Jejím hlavním cílem je, na základě současných podmínek na trhu s rezidenčními nemovitostmi, identifikovat jednotlivá rizika a představit některá z možných opatření na jejich zmírnění.

Práce se sestává ze dvou částí. V teoretické části práce je nejprve vymezen trh rezidenčních nemovitostí, konkrétně trh s byty a trh s rodinnými domy, včetně jejich klasifikace. Vymezeny jsou taktéž pozitivní a negativní stránky bydlení v bytě či rodinném domě a specifické atributy trhu s nimi. Následně jsou v obecné rovině představeny hlavní nabídkové a poptávkové faktory trhu rezidenčních nemovitostí. Praktická část plynule navazuje na část teoretickou. Podrobněji rozebírá nabídkové faktory na tuzemském trhu s rezidenčními nemovitostmi, jakými jsou např. komplikovanost stavebního řízení a jeho porovnání se zahraničím, ceny stavebních pozemků či ceny stavebních materiálů. Dále jsou podobněji rozebrány faktory poptávkové, kterými jsou např. úrokové sazby hypoték, inflace, nízký reálný příjem domácností či vnitřní a vnější migrace.

Práce poté představuje konkrétní rizika, která vyplývají z aktuální situace na tuzemském trhu s rezidenčními nemovitostmi a mohou přispívat k negativním společenským jevům. Pro ilustraci se jedná o zhoršení životní úrovně obyvatel, psychické problémy obyvatel, zvětšení prostoru pro politický populismus a konspirace či přetrvávající nedostupnost nájemního bydlení a nedostupné vlastní bydlení.

Závěrečná část práce je věnována možným řešením rizik na českém trhu s rezidenčními nemovitostmi. Patří mezi ně např. podpora nájemního a družstevního bydlení či podpora efektivního územního plánování a rychlejší výstavby. Pro detailnější přehled o možnostech řešení výše zmíněných rizik jsou zmíněny i úspěšné příklady dobré praxe ze zahraničí. Pro ilustraci se jedná o participaci zaměstnavatele na zajištění bydlení pro zaměstnance (Spojené státy americké) či podporu občanů při nemožnosti splácení (Belgie, Nizozemsko).

V práci jsou využity zdroje z relevantní odborné literatury, jakož i analyticko-syntetické postupy aplikované na vybrané relevantní ukazatele (např. míry inflace, ceny bytových jednotek apod.).

## A. Teoretická část

### 1. Trh s rezidenčními nemovitostmi

Pro účely této diplomové práce je trh s rezidenčními nemovitostmi zúžen na trh s bytovými jednotkami a trh s rodinnými domy určenými pro trvalé bydlení.

#### Trh s byty

Trh s byty lze klasifikovat podle dvou základních kritérií. Jednak podle umístění v rámci měst, a poté podle umístění v rámci celé České republiky.

Klasifikujeme-li byty podle umístění v rámci měst, rozlišujeme byty ve statutárních městech a v Praze. Z hlediska menších měst nemá tato kategorizace tak značný význam, neboť trh s byty zde není tak rozsáhlý jako ve městech statutárních či v hlavním městě.

Trh s byty ve městech lze následně rozčlenit na byty v panelových domech, byty, které se nachází v dobrých lokalitách a projekty developerů realizovaných na konci 20. století.

Mezi byty v dobrých lokalitách patří zejména ty, které se nachází v samotném centru měst či ty, které se nalézají ve čtvrti města, která je obyvateli oblíbená pro bydlení, např. pro rozsáhlou zeleň či kvalitní služby v okolí. Z tržního hlediska je právě nabídka takových bytů značně omezená a nelze ji navýšit nebo jen velmi obtížně, a ne v příliš velkém rozsahu. Vycházíme-li z předpokladu, že po těchto bytech bude kvůli jejich kvalitám vysoká poptávka, zcela logicky vyplyne i vysoká cena za ně. Toto je typické především pro Prahu. Ve většině případů jsou právě hlavní města států atraktivní i z hlediska mezinárodních trhů, což zapříčiňuje větší příliv lidí ze zahraničí a v konečném důsledku i značné výnosy z nemovitostí. Na trhu s nemovitostmi v dobrých lokalitách často figurují i společnosti z tuzemska a zahraničí, které nemovitosti nakupují za účelem zisku z nájemného a také pro zhodnocení nemovitosti v průběhu času.<sup>1</sup>

Pro nemovitosti v dobrých lokalitách může být taktéž typické, že v minulosti daná lokalita nebyla vůbec vnímána jako prémiová, ba právě naopak. Jedná se zejména o případy, kdy byla lokalita poškozena vlivem přírodních sil (např. povodně). To

---

<sup>1</sup> DOLEŽALOVÁ, Lenka. *Význam dobré lokality při koupi bytu*. rubiko.cz [online]. RUBIKO, úvěry bydlení investice, s.r.o. 2018, 21. 3. 2016 [cit. 2023-6-20]. Dostupné z: <https://www.rubiko.cz/vznam-dobr-lokality-pi-koupi-bytu>



sebou paradoxně nese v řadě případů pozitivní dopady, neboť do určité lokality se investují peníze na její obnovu, postaví se zde nové bytové domy, zlepší se občanská vybavenost apod. a ze zanedbané, a ne příliš oblíbené čtvrti, může být čtvrť nová a moderní, která přitahuje investory, ale i běžné obyvatele.

Na druhé straně ale může nastat i situace, kdy se stát a ekonomika nachází v krizi, lidé mají méně peněz, ale stále potřebují uspokojit jednu ze svých základních potřeb - potřebu bydlení. V takovém případě mohou mít lidé zájem i o byty v horších lokalitách, neboť finančně nedosáhnou na byty ve čtvrti, ve které by si přáli bydlet. Ovšem i byty v horších lokalitách se budou prodávat za vyšší cenu, neboť trh, a nejen ten, bude těžit ze zvýšené poptávky.

Pro developerské projekty realizované na konci 20. století je příznačné, že jejich realizace se nesla především v duchu co nejrychlejšího výdělků, ovšem na úkor kvality. Tyto projekty se vyznačují především nedomyšlením dopravní obsluhy, kdy developer nedořeší např. stavbu nových komunikací a příjezdových tras. Mezi další negativa patří např. špatná občanská vybavenost či naprosto minimální vzdálenosti bytových domů, nemožnost parkování či špatná kvalita použitých materiálů na výstavbu.

Byty lze dále klasifikovat podle jejich vybavení. Jedná se o starší typ členění, kdy se používala kritéria jako např. zda se v bytě nachází koupelna, jaký typ vytápění je v bytě použit apod. Dnes se již tato klasifikace nepoužívá, neboť nové a moderní byty se již staví podle aktuálních standardů, kdy je samozřejmostí, že každý byt bude výše uvedená kritéria splňovat.

Byty mohou být klasifikovány i z hlediska umístění v České republice. Právě umístění nemovitosti je ústředním kritériem, které ovlivňuje to, jak dobře se bude byt prodávat a určuje taktéž tržní hodnotu. V rámci tohoto dělení lze rozlišovat byty v Praze s přihlédnutím k tomu, že zdejší trh má svá specifika a dlouhodobě se vyznačuje tím, že nabídka bytů je menší než poptávka po nich. Dále lze rozlišit byty ve statutárních městech, jakožto důležitých centrech daného regionu. Následující kategorii představují byty v rekreačních střediscích a lázních (v České

republiky např. Lipno, Špindlerův mlýn či Karlovy Vary) a v neposlední řadě jsou to byty v okresních městech a obcích.<sup>2</sup>

## **Trh s rodinnými domy**

Trh s rodinnými domy je prakticky velmi podobný trhu, který byl popsán výše. I přesto se však objevují určité rozdíly mezi nimi. Jedním z hlavních rozdílů je fakt, že rodinné domy nejsou, na rozdíl od mnoha bytů, stavěny za účelem pronájmu, a pokud tomu tak je, tak jen ve velmi malém měřítku (např. v lázních či krajích, které jsou oblíbené pro rekreaci).

Rodinné domy mají celou řadu pozitivních i negativních stránek. Mezi pozitivní stránky patří např. možnost rozšířit samotnou stavbu domu o různé přístavby apod. Dále je zde také místo pro postavení doplňkových objektů (např. garáž). Neoddiskutovatelnou výhodou rodinného domu je jistě pohodlnější bydlení a větší komfort, než který poskytuje bydlení v bytu. S tím se dále pojí i výhoda většího soukromí pro obyvatele domu. Mezi další pozitivní stránky lze zařadit i možnost využití vlastního pozemku kolem domu jako zahrady. To je oproti bydlení v bytu značnou výhodou, neboť není třeba se vypravovat např. do parku (který navíc ne vždy je v bezprostředním okolí bytu) kdykoli, kdy si lidé chtějí dopřát pobyt venku či v přírodě.

Mezi negativní stránky výstavby rodinných domů mohou patřit, např. v případě koupě staršího domu, vyšší finanční náklady na jeho opravu oproti opravě staršího bytu, který je co do rozlohy menší. Dalším negativem může být i fakt, že se dům bude nacházet mimo město, a bude proto třeba počítat s dojížděním do města za prací, což často obnáší nepříjemné kolony a ucpané silnice. Vyšší náklady na provoz domu se mohou jevit jako další nevýhoda bydlení v domě. Může se jednat např. o vyšší náklady na vytopení domů. Na druhou stranu, dnes již existuje řada možností, jak tyto náklady úspěšně snížit, a to např. v podobě instalace tepelného čerpadla či solárních panelů. V neposlední řadě je třeba počítat s vyšší částkou, která bude potřebná pro výstavbu rodinného domu, i když, jak bude blíže rozebráno v části praktické, byty dnes již dosahují takových cen, že rozdíl mezi cenou za rodinný dům a byt v hlavním městě již není tak značný.

---

<sup>2</sup> ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. 166 s. ISBN 978-80-7502-364-3. s. 83-90.

Zaměříme-li se na kategorizaci zájemců o rodinné domy, jde především o jednogenerační rodiny s dětmi. Naopak senioři a mladí lidé si pořizují či pronajímají k bydlení spíše byty, neboť velký prostor domu by nevyužili nebo si stavbu rodinného domu nemohou finančně dovolit. Poté jsou zde také tzv. vícegenerační domy, které byly oblíbené hlavně v minulosti, kdy celé rodiny žily více pospolu.<sup>3</sup> Jak bude rozebráno v praktické části, tento trend se pomalu vrací díky vysokým cenám bydlení.

V prémiových lokalitách se ve většině případů staví bytové domy, neboť rodinné domy nejsou v takovéto lokalitě atraktivní pro investory z hlediska zhodnocení pozemku.

Segment nemovitostního trhu rodinných domů lze klasifikovat podle vybavení a standardu, přičemž je možné rozlišovat mezi třemi kategoriemi trhu.

Trh s rodinnými domy, které představují průměrný standard, jsou první kategorií v tomto dělení. Tyto rodinné domy se vyznačují zejména tím, že jejich standard bydlení je srovnatelný s bydlením v městském bytě, a to co do financí potřebných např. na elektřinu apod. Jedná se především o rodinné domy, které byly postaveny po roce 1955. S takovýmto standardem rodinného domu je spokojena většina obyvatel.

Následně lze rozlišit trh s rodinnými domy, které lze označit jako luxusní. Tyto rodinné domy poskytují svým uživatelům určitý nadstandard bydlení v různých podobách. Domy mohou mít např. saunu, výtah nebo při jejich výstavbě byly použity prémiové materiály, jako je např. mramor. Kromě těchto pozitivních stránek, které uživatelům domu zpříjemňují bydlení, se ovšem mohou objevit i určitá negativa. Především se může jednat o vysoké finanční náklady na provoz takových domů, a proto se řada lidí může rozhodnout pro bydlení v rodinných domech, které byly zmíněny v předchozí kategorii.

Třetí kategorii reprezentuje trh s rodinnými domy, které mohou nabídnout pouze nízký standard bydlení. Často se jedná o dříve stavěné rodinné vily, které jsou díky své velikosti poměrně nákladné na vytápění. Dalším negativem mohou být i špatné konstrukční vlastnosti. Při koupi takových domů je užitečné nechat si

---

<sup>3</sup> *Výhody a nevýhody dvougeneračních rodinných domů.* chytře-bydlení.cz [online]. Dobrý kontakt s.r.o., 18. 9. 2019 [cit. 2023-6-20]. Dostupné z: <https://www.chytře-bydlení.cz/architektura/vyhody-a-nevyhody-dvougeneracnich-rodinnych-domu>

vypracovat znalecký posudek odborníkem v oboru, neboť právě ten může před koupí odhalit všechny nedokonalosti domu, jako je např. narušená statika, nadměrná vlhkost domu či stavba v nevhodném typu půdy, která může zapříčinit „pohyb“ domu a jeho následnou nestabilitu. Takové domy si noví majitelé pořizují s vědomím, že budou muset vynaložit finanční prostředky na jeho rekonstrukci.<sup>4</sup>

## 2. Nabídkové faktory

Jedním z hlavních faktorů, který ovlivňuje nabídku na trhu s rezidenčními nemovitostmi, jsou **náklady na výstavbu**. Obecně platí, že jsou-li náklady na výrobu určitého statku nízké, budou výrobci vyrábět značné množství daného statku. V opačném případě, tedy budou-li výrobní náklady statku vysoké, budou výrobci vyrábět menší množství určitého statku. To lze vztáhnout i na trh s nemovitostmi. Bude-li pro developery výstavba bytů finančně náročná (např. drahé stavební materiály a pracovní síla), promítne se to do výsledných cen bytů, které budou vysoké. V souvislosti s dalšími faktory může dojít k situaci, kdy poptávka po takových statcích (bytech) bude slabá, neboť zákazníci (až na určité výjimky) nebudou ochotni či schopni takové ceny zaplatit. Nepochybně stranu nabídky určuje i **trh a jeho organizace**. Vztáhneme-li to konkrétně na trh nemovitostí, jde především o fakt, zda je trh ovládán velkými „hráči“ na trhu. Pokud tomu tak je, může dojít k tomu, že ceny za jimi vyrobené statky (byty) mohou být vysoké.<sup>5</sup> Jedním z hlavních nabídkových faktorů je i **dostupnost stavebních pozemků**. Vycházíme-li ze stavebního zákona č. 283/2021 Sb. účinného od 1. 1. 2024 je u stavebního pozemku nutné, aby svou povahou (poloha, prostorové a plošné uspořádání, velikost) poskytoval možnost postavit, ale i užívat danou stavbu k účelu, ke kterému byla vybudována a aby byl stavební pozemek z hlediska dopravy napojen na vhodnou pozemní komunikaci, která bude vyhovovat svou kapacitou i přístupností. Stavební pozemek musí, kromě výše uvedeného, dále splňovat také to, aby zde byla možnost parkování. Je třeba dbát

---

<sup>4</sup> ŠVEC, Pavel. *Načančané a megalomanské vily z 90. let nikdo nechce. Zejí prázdnotou*. idnes.cz [online]. MAFRA, a.s. 2023, 14. 12. 2015 [cit. 2023-6-21]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/podnikatelske-baroko.A151213\\_183733\\_reality\\_bdp\\_rez](https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/podnikatelske-baroko.A151213_183733_reality_bdp_rez)

<sup>5</sup> SAMUELSON, A. Paul a William D. NORDHAUS. *EKONOMIE*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1995. ISBN 80-205-0494-X. s. 60-61.

i na správné nakládání s odpady a zneškodňování odpadních vod a také na správné nakládání s vodami srážkovými.<sup>6</sup>

Stavební pozemky jsou výrazně limitujícím faktorem pro stavbu nemovitostí, neboť jejich není neomezené množství.

V případě **makroekonomických limitů**, které ovlivňují trh s nemovitostmi na straně nabídky, lze jmenovat např. podmínky úvěrování developerských společností, aktuální stabilitu kurzu či v jaké fázi hospodářského cyklu se aktuálně nachází daný stát (krize či konjunktura).

Nezastupitelnou roli hraje i **měnová politika České národní banky**, která, mimo jiné, ovlivňuje cenu úvěrů pro pořízení vstupů developerů, jako např. ceny pozemků, stavebního materiálu a v konečném důsledku tak působí na výslednou cenu nemovitostí.

Z hlediska limitů mikroekonomických jde především o fakt, že poptávka po nemovitostech má svůj limit. Nemovitosti, o které není zájem, ztrácí místo na trhu. Nabídku na trhu s nemovitostmi ovlivňují i specifické technické možnosti. Je třeba pamatovat na použité výrobní technologie a stavební materiály, stejně jako na nosnost podloží či konstrukci nemovitosti.

V neposlední řadě je velmi důležitá i samotná **legislativa**. Při stavbě nemovitostí je třeba se řídit např. požárními předpisy či technickými požadavky na danou stavbu. Z hlediska legislativy hraje nezastupitelnou roli i územně plánovací dokumentace (územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán), která stanoví např. maximální počet podlaží dané stavby, rozestup jednotlivých staveb či zda je stavba určitého druhu nemovitosti na pozemku přípustná. Stavba nemovitostí se také vždy musí řídit stavebním zákonem a prováděcí právní úpravou (nařízení, vyhlášky).

Dalším faktorem, který určuje nabídku nemovitostí, je i **stavební řízení**. Jak bude blíže popsáno v praktické části, stavební řízení v České republice si ve srovnání se zbytkem světa nestojí vůbec dobře a jedná se o jeden ze zásadních faktorů, který stojí za pomalou a nedostatečnou výstavbou bytů.

U nemovitostí je třeba brát v potaz, že v průběhu času se mění jejich parametry, a to co do kvantitativního i kvalitativního hlediska. Pokud do nich nejsou vkládány

---

<sup>6</sup> Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon s účinností od 1. 7. 2023

potřebné finanční prostředky, které udržují nemovitost v dobrém stavu, bude její hodnota klesat.

### 3. Poptávkové faktory

Mezi faktory, které mají vliv na poptávku po nemovitostech, patří např. **životní úroveň obyvatel**. Obecně platí, že čím je životní úroveň obyvatel vyšší, tím více si zakládají na tom, aby bylo jejich bydlení kvalitní. S tím souvisejí i požadavky obyvatel na dostupnost služeb, občanskou vybavenost či dopravní infrastrukturu. Tato kritéria následně určují, jaké nemovitosti si lidé vybírají.

**Dostupnost úvěrů** představuje další faktor, který ovlivňuje poptávku. Úvěry představují jednu z možností, jak financovat nákup nemovitosti. Jedná se o typ finanční služby, kdy si dotyčný od poskytovatele úvěru (zpravidla banky) půjčí peníze za podmínek, které jsou předem dané. Úvěry jsou sjednávány na dobu určitou a klient musí počítat i s úročením úvěru.<sup>7</sup> V případě, kdy je sjednání úvěru pro lidi obtížně dosažitelné, klesá i poptávka po nemovitostech. V této souvislosti je nutné připomenout již zmíněný podstatný vliv měnové politiky České národní banky na úrokové sazby hypotečních úvěrů financujících nákup rezidenčních nemovitostí.

Dále je nutné zmínit i **migraci**, kterou lze rozdělit na migraci vnitřní a vnější. Vnitřní migrací rozumíme pohyb obyvatel v rámci daného státu. Pro vnitřní migraci je typické, že obyvatelé vesnic a menších měst se stěhují za prací či lepší životní úrovní do měst velkých. Vnější migrace se naopak vyznačuje pohybem občanů jednoho státu do státu druhého, což následně, díky většímu počtu obyvatel, zvyšuje poptávku po nemovitostech.

Svou roli jistě hraje i **demografický vývoj**. Obecně platí, že pokud úmrtnost převažuje nad porodností, je také nižší poptávka po nemovitostech. Toto ovšem neplatí zcela stoprocentně, neboť i v případech, kdy se rodí méně dětí a více lidí umírá, může, v závislosti na jiných faktorech, být poptávka po nemovitostech vysoká.

---

<sup>7</sup> *Inflace*. ČNB [online]. Praha: ČNB, 2023. [cit. 2023-5-5]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/statistika/inflace/nik/uver>

## B. Praktická část

### 4. Faktory nabídky rezidenčních nemovitostí

#### Komplikovanost stavebního řízení

Významným faktorem, který ovlivňuje nabídku nemovitostí, je komplikované stavební řízení. Provedeme-li srovnání s ostatními zeměmi světa, Česká republika se nachází až za mnoha rozvojovými státy, což je poměrně alarmující informace. Získání stavebního povolení je v rámci České republiky velmi zdlouhavým procesem. Díky byrokracii je získání stavebního povolení během na dlouhou trať nejen pro větší investory, ale i pro běžné domácnosti. Nemusí se přitom vždy jednat o povolení zcela nové stavby, ale např. o pouhý záměr o rozšíření již stojící stavby.

Vydeme-li z dat Světové banky, je zřejmé, že Česká republika v pořadí povolování staveb stále klesá na nižší příčky a její pozice není vůbec dobrá. Ze 190 zemí se Česká republika v roce 2020 nacházela na 157. nejhorší pozici. Pro představu toho, jaké postavení má mezi světovými zeměmi Česká republika z hlediska vydávání stavebních povolení, je třeba zmínit fakt, že na místech podobných umístění České republiky figurují země jako Kamerun (154. pozice), Honduras (158. pozice) či Burundi (161. pozice), tedy země rozvojové. Provedeme-li porovnání např. se sousedním Polskem, to obsadilo 39. příčku.<sup>8</sup> Z hlediska vydávání stavebních povolení patří mezi nejlepší země Hong Kong SAR (jako samostatné město) Malajsie (2. místo) a Spojené arabské emiráty (3. místo).<sup>9</sup> Zatímco v České republice činí průměrná doba vydání stavebního povolení

---

<sup>8</sup> URBÁNEK, Vladimír. *Česko se dál propadá v žebříčku Světové banky, v povolování nových staveb patří k nejhorším*. kurzy.cz [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o. 2023, 30. 10. 2019 [cit. 2023-6-5]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/517850-cesko-se-dal-propada-v-zebricku-svetove-banky-v-povolovani-novych-staveb-patri-k-nejhorsim/>

<sup>9</sup> *Dealing with Construction Permits*. archive.doingbusiness.org [online]. The World Bank Group 2023, 2020 [cit. 2023-6-5]. Dostupné z: <https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>

246dnů<sup>10</sup>, v nejlepším Hong Kongu je to jen 69 dnů.<sup>11</sup> Realita vydávání stavebních povolení v České republice však může být z určitého pohledu daleko horší, než jak udává průměrný údaj od Světové banky. V hlavním městě se nezdá kdy objevují i případy, kdy je stavební povolení pro stavbu bytového domu, vydáno i za více než 10 let.

Oproti ostatním zemím je české stavební řízení velmi složité. Nejprve je třeba získat územní rozhodnutí a následně stavební povolení. Jednotlivé procesy se opakují v rámci každého z těchto dvou řízení a většinu kroků lze v rámci nich napadnout. Především pro velké investory se proto jedná o velmi zdlouhavý proces.

Dalším problémem v rámci povolování staveb v České republice je nezáměr úřadů o kvalitu samotné stavby. Hlavní roli naopak hraje byrokracie. Více než finální kvalita stavby je důležité to, aby stavitel splnil veškerá zákonná ustanovení a naplnil často i protichůdné zájmy.

S problémy v rámci vydání stavebního povolení se musí potýkat i renomovaní architekti. Jedním z takových případů je stavba rezidenčního domu v hlavním městě, jehož autorkou je Eva Jiříčná. O povolení stavby bylo investorem zažádáno v roce 2011. V roce 2021 ještě nebylo rozhodnuto o povolení stavby, a to běželo již čtvrté kolo řízení, v rámci kterého se rozhodovalo o umístění stavby. Zároveň byl také kladen důraz na to, aby při stavbě nebyl poškozen 160 let starý platan.

Problémem zdlouhavého stavebního řízení je i to, že díky němu dochází ke zvyšování cen nemovitostí. To je zejména patrné v hlavním městě. Dlouhé a komplikované řízení nejen zde způsobuje to, že se staví méně bytů, než by se ve skutečnosti mohlo stavět v případě, pokud by stavební řízení bylo jednodušší a rychlejší. Díky tomu dochází k tomu, že bytů je málo, ale poptávka po nich je vysoká. Byty jsou tedy vzácné, roste jejich cena a bydlení se stává nedostupným. Přitom právě stavebnictví má značný dopad na ekonomiku. Vezmeme-li si příklad, kdy investoři investují do staveb nemovitostí miliardu korun, dojde k tomu, že tato

---

<sup>10</sup> *Dealing with Construction Permits: Czech Republic*. archive.doingbusiness.org [online]. The World Bank Group 2023, 2020 [cit. 2023-6-5]. Dostupné z: [https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/czech-republic#DB\\_dwcp](https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/czech-republic#DB_dwcp)

<sup>11</sup> *Dealing with Construction Permits: Hong Kong SAR, China*. archive.doingbusiness.org [online]. The World Bank Group 2023, 2020 [cit. 2023-6-5]. Dostupné z: [https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/hong-kong-china#DB\\_dwcp](https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/hong-kong-china#DB_dwcp)



částka se zdvojnásobí díky další produkci související se stavbami nemovitostí. Díky investicím do stavebnictví se dále např. snižuje nezaměstnanost a stát získá více peněz z platby daní. V případě České republiky je ovšem stavební řízení a s ním související byrokracie to, co odrazuje developery ze zahraničí od investic do zdejších projektů. Raději totiž dají přednost zemím, ve kterých je stavební řízení jednodušší a rychlejší záležitostí.

Nejsou to však jen velké developerské společnosti, které se musí potýkat s byrokracií v rámci povolování staveb. Potíže mají i běžné domácnosti. To lze demonstrovat např. na případě paní Jonákové, která chtěla rozšířit již postavenou vilu v Krči. Zažádala proto stavební úřad o povolení této přístavby. I zde došlo k poměrně nepříjemnému paradoxu. Zatímco úředníci požadují, aby žadatelé o povolení stavby či přístavby splnili veškeré kroky a vše bylo správně podle platné legislativy, sami legislativu nedodržují. To bylo patrné i v tomto případě. Úředníci stavebních úřadů mají povinnost vyjádřit se k žádosti do 30 dnů od jejího podání. V tomto případě však došlo k zahájení celého řízení po více než 480 dnech ode dne, kdy byla žádost podána.<sup>12</sup>

Celou situaci by mohl pomoci vyřešit nový stavební zákon, který má celý proces stavebního řízení zrychlit a zjednodušit. Co konkrétně by se mělo změnit v rámci stavebního řízení, a jaké změny nový stavební zákon přinese, je rozebráno v kapitole „Efektivní územní plánování a rychlejší výstavba“.

## **Ceny stavebních pozemků**

Stavební pozemky jsou dalším důležitým faktorem, který ovlivňuje nabídku na trhu s nemovitostmi.

Zaměříme-li se na meziroční srovnání, oproti roku 2022 se ceny stavebních pozemků v ČR v roce 2023 snížily, a to o 7 procent za m<sup>2</sup>.<sup>13</sup> Vezmeme-li v úvahu celkovou cenu pozemků, jedná se až o 13procentní meziroční pokles. Jinak tomu

---

<sup>12</sup> *Pomalá stavební řízení ovlivňují českou ekonomiku i život jednotlivců, upozorňuje Bilance.* ct24.ceskatelevize.cz [online]. Česká televize 2023, 2. 3. 2021 [cit. 2023-6-5]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/3277124-pomala-stavebni-rizeni-ovlivnuji-ceskou-ekonomiku-i-zivot-jednotlivcu-upozornuje>

<sup>13</sup> *Už klesají i ceny stavebních pozemků. Podle odborníků bude korekce letos pokračovat.* bydlet.cz [online]. AliaWeb, spol. s r.o. 2023, 17. 5. 2023 [cit. 2023-11-4]. Dostupné z: <https://www.bydlet.cz/718097-uz-klesaji-i-ceny-stavebnich-pozemku-podle-odborniku-bude-korekce-letos-pokracovat/>

je v hlavním městě a jeho bezprostředním okolí. Zde se naopak projevují tendence stoupajících cen. Lze také pozorovat, že se daleko více prodávají pozemky o menší ploše, tedy prakticky stejný trend jako u prodeje bytů s menší plochou. Na jednu stranu je zde tedy tvrzení, že pozemky zlevňují, na stranu druhou je to ale do jisté míry dáno tím, že lidé si, stejně jako při koupi bytu, nemohou dovolit pozemek o velké ploše, neboť je pro ně prostě cenově nedostupný, a proto, když už pozemek kupují, volí „levnější“ variantu menšího pozemku.

Vezmeme-li si průměrnou cenu za m<sup>2</sup> stavební parcely v ČR, představuje tato cena částku 3 300 Kč. U stavebních parcel v České republice je poté průměrná cena 2 800 000 Kč. V oblastech, které se nenachází v blízkosti velkých měst (Brno, Praha) vychází m<sup>2</sup> stavební parcely na 2 300 Kč. Pozemky mimo tato velká města a jejich okolí lze tedy v průměru pořídit za celkovou cenu 2 100 000 Kč.<sup>14</sup>

Co tedy stojí za faktem, že ceny pozemků meziročně klesly (nikoli však plošně)? V současné době je to kombinace několika faktorů. Jedním z nich jsou vysoké náklady na výstavbu. Lidé nemají na stavbu domu peníze a volí proto raději cenově dostupnější variantu nájemního bydlení.

Je ovšem nutné zmínit i argumenty, které stojí proti zlevňování stavebních pozemků. Pokud už si lidé pořídí pozemek, logicky chtějí, aby jejich místo bydliště bylo v blízkosti s dobrou občanskou vybaveností a také s napojením na silniční komunikaci tak, aby se mohli bezproblémově dostat do velkého města. Je proto třeba počítat s tím, že pozemky, které toto splňují, budou podle toho i finančně ohodnoceny. Dalším argumentem, který stojí proti zlevňování pozemků je neoddiskutovatelný fakt, a sice, že půdy není neomezené množství, a to se následně projeví i v cenách pozemků. Napříč tomu, že lze pozorovat pokles cen některých pozemků, nedojde podle odborníků k tomu, že by se ceny pozemků v dalších letech značně snížily.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Tamtéž

<sup>15</sup> *Už klesají i ceny stavebních pozemků. Podle odborníků bude korekce letos pokračovat.* bydleť.cz [online]. AliaWeb, spol. s r.o. 2023, 17. 5. 2023 [cit. 2023-11-4]. Dostupné z: <https://www.bydlet.cz/718097-uz-klesaji-i-ceny-stavebnich-pozemku-podle-odborniku-bude-korekce-letos-pokracovat/>

## Ceny stavebního materiálu

Jedním z faktorů, který ovlivňuje nabídku nemovitostí, jsou ceny materiálu. Po době cenové nestability právě v této oblasti by se ceny stavebního materiálu měly stabilizovat, a to primárně proto, že se opět pozvolna ustálila výroba a takéž dodávky stavebního materiálu, které zažívaly citelné výpadky. Díky válce na Ukrajině a krizi v energetice se producenti stavebního materiálu ocitli ve značné nejistotě, což zapříčinilo vysoké ceny za jednotlivé materiály, jak bude popsáno níže. V současné době však ještě není zcela patrné, jak konkrétně se zpomalení růstu cen projeví. Stavební společnosti jsou v názorech na zpomalení růstu cen stavebního materiálu rozdělené. Některé společnosti se domnívají, že se ceny budou ještě zvyšovat, případně naváží na tempo zvyšování cen, které bylo doposud. Tento názor však zastává minorita společností. Většina společností naproti tomu zastává ten názor, že dojde ke snížení růstu cen stavebního materiálu, a to pod hranici 10 procent. Jak tomu skutečně v budoucnosti bude, je otázka, která vyvolává odpovědi pouze v rovině dohadů. To je také jeden z hlavních důvodů, díky kterému dochází k tomu, že stavební společnosti přestávají nakupovat stavební materiál do zásoby. Jednoduše proto, že nelze posoudit jeho pořizovací cenu a také proto, že pro stavební společnosti není možné uskladnit stavební materiál v takovém množství, aby to pro ně bylo výhodné. Stavební společnosti proto počítají hlavně s trvajícimi smlouvami, které mají již z dřívějšího uzavřené s dodavateli. Řada stavebních společností (je jich více než polovina) usiluje také o nalezení zcela nových výrobců stavebního materiálu, kteří by poskytli co možná nejpříznivější ceny.

Pro ilustraci, ocel a její cena postupně narůstala od konce roku 2020, a to v souvislosti se začínající koronavirovou krizí. Na své maximum se cena oceli dostala v září roku 2021, kdy činila přibližně 40 000 Kč za tunu materiálu. Postupem času se však její cena skokově snížila, a to až na 22 000 Kč za tunu materiálu v únoru roku 2022. Díky válce na Ukrajině však opět došlo k jejímu zdražení, a to na 35 000 Kč za tunu materiálu. Hlavním důvodem tohoto zdražení je fakt, že právě Ukrajina a Rusko se na mezinárodním exportu železné rudy podílejí až ze 60 procent. Proto se i stavební společnosti (až 53 procent z nich) snaží o uzavření smluv s dodavateli, kteří ocel nabízejí za příznivější ceny.

procent stavebních společností pořizuje stavební materiál za současné ceny u osvědčených dodavatelů. Pouze zanedbatelná část stavebních společností (5 procent) substituuje ocel jinými materiály.<sup>16</sup> Stavební společnosti, které objednávají cenově dostupnější stavební materiál ze zahraničí však musí počítat s rizikem v podobě dlouhých dodacích lhůt.

Dále se např. zvýšila i cena cementu, a to zhruba o 20 až 25 procent. Cena pytle cementu vážícího 25 kilogramů, se zvýšila z 80 Kč na 100 Kč. To jsou ovšem údaje z ledna roku 2023.<sup>17</sup> V květnu 2023 se cena cementu opět zvýšila a pohybuje se kolem 120 Kč za 25 kg. Ceny se v tomto případě zůstávají stejné i začátkem roku 2024.

Právě ceny stavebních materiálů mohou představovat riziko při výstavbě bytových či rodinných domů. Pro ilustraci, kupující, kteří si pořizují byt, počítají při koupi s určitou cenou. Ta se však vlivem zdražení stavebního materiálu mohla v průběhu výstavby bytového domu zvýšit, a kupující tak musí v konečném důsledku zaplatit vyšší částku. U běžných domácností také může dojít k situaci, kdy na zaplacení zvýšené částky nebudou mít již potřebné finance a vlastní bydlení se tak pro ně stává nedostupné. Jak proti cenově nedostupnému bydlení bojovat bude rozebráno v dalších kapitolách.

## **Zajištění pracovní síly u stavebních společností**

České stavebnictví se v současné době musí vypořádat s komplikací, která, mimo jiné, také stojí za delší dobou výstavby, a sice odchod ukrajinských pracovníků ze stavebnictví zpět na Ukrajinu, neboť na základě povolávacího rozkazu se na Ukrajinu museli vrátet všichni muži mezi osmnáctým a šedesátým rokem, aby bojovali na frontě, případně vykonávali jiné pomocné profese, které s válkou souvisí. Nutno podotknout, že právě ukrajínští pracovníci tvoří na poli českého stavebnictví a s ním souvisejících prací dokonce 80 procent pracovní síly. Dle

---

<sup>16</sup> *Růst cen stavebního materiálu zpomalí.* stavba.tzb-info.cz [online]. Topinfo s.r.o. 2001-2023, 19. 4. 2023 [cit. 2023-5-8]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/25224-rust-cen-stavebniho-materialu-zpomali>

<sup>17</sup> *Prodejce: Stavební materiály ještě zdraží, čekáme propad prodeje.* ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 19. 1. 2023 [cit. 2023-5-8]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/prodejce-stavebni-materialy-jeste-zdrazi-cekame-propad-prodeju/2313699>

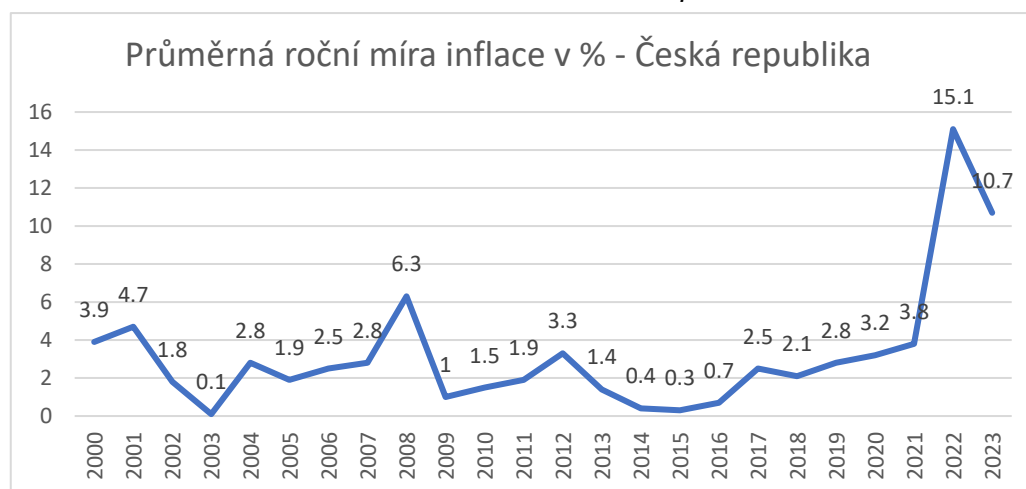
oficiálních dat je ve stavebnictví v Česku zaměstnáno přibližně 20 000 pracovníků z Ukrajiny. Řada ukrajinské pracovní síly je však zaměstnána i nelegálně, a proto v neoficiálním měřítku může být konečný počet ukrajinských pracovníků daleko vyšší.<sup>18</sup> Odchod Ukrajinců zpět do vlasti způsobil především to, že si stavební společnosti musely za ukrajinské pracovníky najít náhradu, což prodlužuje dobu výstavby bytových či rodinných domů.

## 5. Faktory poptávky rezidenčních nemovitostí

### Úrokové sazby hypoték a inflace

Jedním z faktorů, který ovlivňuje poptávku po nemovitostech, je nepochybně míra inflace a výše úrokových sazeb hypoték. Jak můžeme pozorovat, inflace v roce 2023 byla značně vysoká, což je mimo jiné důsledek koronavirové pandemie a současné války na Ukrajině. Dle dat České národní banky činila inflace v březnu roku 2023 15 procent.<sup>19</sup> Jak ukazuje graf níže, jedná se o nejvyšší míru inflace od roku 2000.<sup>20</sup>

Graf 1 - Průměrná roční míra inflace v % - Česká republika



Zdroj: Český statistický úřad, 2023 (upraveno autorem)

<sup>18</sup> NOVÁ, Eliška. *Z Česka odjelo už třicet tisíc ukrajinských pracovníků, další se na to chystají. Problém je především ve stavebnictví.* cc.cz [online]. CzechCrunch s.r.o. 2014-2023, 11. 3. 2022 [cit. 2023-5-9]. Dostupné z: <https://cc.cz/z-ceska-odjelo-uz-tricet-tisic-ukrajinskych-pracovniku-dalsi-se-na-to-chystaji-problem-je-predevsim-ve-stavebnictvi/>

<sup>19</sup> *Inflace.* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2023. [cit. 2023-5-6]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>

<sup>20</sup> *Výpis ze statistického zjišťování - Průměrná roční míra inflace.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2023, 11. 1. 2023 [cit. 2023-5-6]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/Inflace\\_2000\\_2022.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/Inflace_2000_2022.pdf)

Inflace se projevuje nejen na trhu s nemovitostmi, ale i v řadě dalších odvětví. Zvyšuje se i cena potravin či energií. Často proto dochází k tomu, že domácnosti zaplatí veškeré nutné náklady, ale už příliš nepomýšlejí na to, že by si pořídily vlastní nemovitost, neboť na ní nemají peníze a hypotéku si sjednávat nechtějí zvláště v podmínkách vysokých úrokových sazeb.

Podle jarní makroekonomické predikce České národní banky by se v druhé polovině roku 2023 měly snižovat i úrokové sazby. Ty byly doposud na velmi vysoké úrovni, a i díky tomu byl o nemovitosti menší zájem, neboť lidé si nechtěli sjednávat hypotéky s tak vysokým úročením. V dubnu 2023 činila průměrná úroková sazba hypoték 6,3 %.<sup>21</sup> Je ale patrné, že zájem o úvěry opět pozvolna zesiluje. Ještě v únoru 2023 sjednaly banky hypotéky za celkově 7,9 miliard Kč.<sup>22</sup> V březnu téhož roku došlo k šedesátiprocentnímu nárůstu objemu sjednaných hypoték oproti minulému měsíci. Konkrétně byly hypotéky sjednány v objemu 12,6 miliard Kč. Za pozvolným vyšším zájmem o hypotéky stojí smíření se obyvatel s tím, že vysoké úrokové sazby hypoték budou pravděpodobně ještě nějakou dobu přetrvávat a lidé již nechtějí odkládat nákup nemovitosti na dobu, kdy pro ně budou úrokové sazby příznivější, jako tomu činili doposud. Sjednávání hypoték ale nesouvisí jen s financováním nákupu nemovitosti, ale také s úsporou energie. Kvůli válce na Ukrajině se zvýšily ceny energií a lidé tak hledali alternativní možnosti, jak v rámci své nemovitosti ušetřit náklady na vytápění apod. Proto si lidé v současné době sjednávají hypotéky i na financování tepelných čerpadel či solárních panelů, které sníží náklady na bydlení.<sup>23</sup> Lze konstatovat, že v důsledku pořízení zdrojů, které dokáží alternativně vyrobit energii pro nemovitost, se tak bydlení stává cenově dostupnější a snižuje se riziko vysokých cen za energie.

---

<sup>21</sup> ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Fincentrum Hypoindex duben 2023: Sazby opět stagnují. Kdy změni směr?* hypoindex.cz [online]. Swiss Life Select a.s. 2023, 6. 4. 2023 [cit. 2023-5-7]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-duben-2023-sazby-opet-stagnuji-kdy-zmeni-smer/>

<sup>22</sup> ČBA Hypomonitor: *Objem poskytnutých hypoték se v únoru zvýšil o pětinu, meziroční propad zůstává výrazný. Úroková sazba klesla na 5,9 %.* cbaonline.cz [online]. Česká bankovní asociace 2023, 15. 3. 2023 [cit. 2023-5-7]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/upload/2751-230315-cba-hypomonitor-unor-2023-prefinal.pdf>

<sup>23</sup> ČBA Hypomonitor *březen 2023: Úroková sazba klesla na 5,86 %.* cbamonitor.cz [online]. Česká bankovní asociace 2023, 14. 4. 2023 [cit. 2023-5-7]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-brezen-2023-urokova-sazba-klesla-na-586>

Makroekonomická predikce České národní banky dále předpokládá, že inflace se bude dále v průběhu roku 2023 snižovat a měla by se dostat na jednociferné číslo. V roce 2024 by mělo dojít ke zpomalení inflace a postupně by se měla dostat ke 2 % - to je cíl České národní banky.

## Nízký reálný příjem domácností

Zaměříme-li se na průměrnou mzdu v České republice, ta představovala v prvním pololetí roku 2023 částku 42 249 korun. Došlo tedy k jejímu meziročnímu nárůstu o 8,2 procent. Ve skutečnosti se ale reálně průměrná mzda nezvýšila, a to kvůli vysoké inflaci. V meziročním srovnání vzrostly spotřebitelské ceny o téměř 14 procent. Zaměstnancům se tedy jejich reálná mzda snížila o skoro 5 %.<sup>24</sup> K poklesu reálných příjmů dochází v České republice již od čtvrtého kvartálu roku 2021. Ačkoli Česká republika má oproti ostatním evropským zemím nejnižší míru nezaměstnanosti (3,6 % v dubnu 2023)<sup>25</sup>, tempo růstu mezd nestačí inflaci.

Mezi odvětví, ve kterých se v prvním kvartálu nejvíce projevil růst mezd, patří v první řadě oblast rozvodu a výroby tepla, plynu a elektřiny. V tomto odvětví vzrostly průměrné mzdy o více než 23 procent. Druhý největší nárůst průměrné mzdy byl zaznamenán v oblasti veřejné správy a obrany. Konkrétně se jednalo se o dvanáctiprocentní nárůst. Na druhé straně průměrné mzdy rostly nejméně ve zdravotnictví a v oblasti poskytování sociální péče - přibližně šestiprocentní nárůst. Průměrná mzda také nejméně vzrostla v oblasti vzdělávání - skoro čtyřiprocentní nárůst.

Pokud provedeme porovnání růstu mezd z hlediska krajů České republiky, poté je na tom nejlépe kraj Jihočeský - desetiprocentní nárůst. Hned za ním stojí Zlínský kraj s obdobnými 9,7 procenty. Podobný situace nastala i v kraji Ústeckém - 9,3procentní nárůst. Hlavní město paradoxně zaznamenalo nejnižší nárůst mezd

---

<sup>24</sup> *Průměrné mzdy - 2. čtvrtletí 2023. Průměrná mzda klesla reálně o 3,1 %.* czso.cz [online]. ČSÚ 2023, 4. 9. 2023 [cit. 2023-9-4]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2023>.

<sup>25</sup> *Pokles nezaměstnanosti pokračoval i v dubnu, z evidence odešlo přes 43 tisíc lidí.* uradprace.cz [online]. Úřad práce ČR 2023, 10. 5. 2023 [cit. 2023-6-6]. Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/web/cz/-/pokles-nezamestnanosti-pokracoval-i-v-dubnu-z-evidence-odeslo-pres-43-tisic-lidi>

- přibližně 7 procent. Je ovšem nutné zmínit fakt, že v hlavním městě jsou nejvyšší mzdy v celé České republice. Průměrná mzda zde činí více než 52 000 Kč.

Zajímavá je i nerovnost růstu mezd v rámci veřejného sektoru - např. bezpečnostním složkám a veřejné správě rostly mzdy o 12 procent, v oblasti vzdělávání to byla jen výše zmíněná 4 procenta.<sup>26</sup> Přitom v oblasti vzdělávání pracovalo v porovnání s rokem 2022 o 11 tisíc lidí více.

Již druhý rok dochází k tomu, že reálné příjmy domácnosti jsou ve velmi znatelném poklesu s čímž souvisí i jejich nižší spotřeba. Ta je dokonce ještě o jednu desetinu nižší než v době, kdy začala koronavirová pandemie. Ačkoli tedy došlo k meziročnímu nárůstu průměrných mezd, po započítání inflace nedejde k tomu, že by si domácnosti mohly dovolit nakupovat více než v předchozím roce. To platí i u nemovitostí. Jak bude rozebráno dále v této práci, zmenšuje se proto např. plocha bytu, kterou si lidé mohou dovolit. Lidé dnes pořídí byt se dvěma pokoji a kuchyňským koutem za cenu, za kterou si dříve mohli dovolit byt s pokoji třemi a se samostatnou kuchyní.

Podle Tomáše Holuba, člena bankovní rady ČNB, navíc dochází k tomu, že se Česká republika nachází ve mzdově inflační spirále. Dochází tedy k tomu, že rostoucí mzdy posilují inflaci. Z toho důvodu by Česká národní banka měla podle Holuba navýšit úrokové sazby hypoték. Objevují se však i odpůrci tohoto názoru, kteří se domnívají, že ČNB by se k tomuto kroku uchýlovat neměla. Podle Holuba by však navýšení úrokových sazeb mohlo pomoci utlumit poptávku a délka trvání mzdově inflační spirály by se tak měla zkrátit. Oponenti naopak hovoří o tom, že k růstu mezd sice dochází, nicméně stále zaostávají za inflací. Mnohým domácnostem tak klesá životní úroveň. Jedním z důvodů vysoké inflace jsou podle některých přemrštěné marže u prodejců či nedostatečná regulace trhu na straně státu.<sup>27</sup>

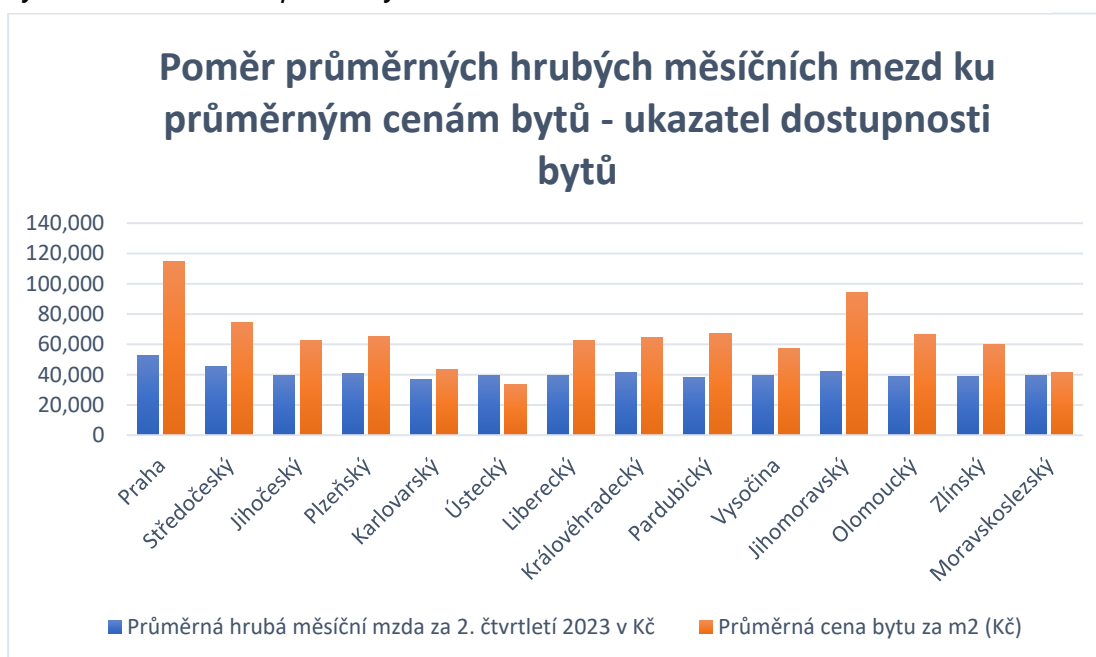
---

<sup>26</sup> ZÁMIŠ, Vratislav. *Pomalejší růst mezd snižuje tlak na ČNB*. investice.rb.cz [online]. Raiffeisenbank 2023, 5. 6. 2023 [cit. 2023-6-6]. Dostupné z: <https://investice.rb.cz/zpravy-a-analyzy/hledani-zprav-a-analyz/?c15404%5Bkey%5D=4662>

<sup>27</sup> *ČR se dostává do mzdově inflační spirály, míní člen rady ČNB Holub*. ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 28. 5. 2023 [cit. 2023-6-6]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2371301>



Graf 2 - Poměr průměrných hrubých měsíčních mezd ku průměrným cenám bytů - Ukazatel dostupnosti bytů



Zdroj: ČSÚ 2023, Deloitte 2023 (upraveno autorem)

## Vnitřní a vnější migrace

Jedním z faktorů, který ovlivňuje poptávku po nemovitostech, je migrace. V současné situaci můžeme hovořit o migraci konkrétně v kontextu války na Ukrajině. Jak bylo popsáno výše, na jedné straně sice odchází ukrajinští občané, zejména pak muži, zpět na Ukrajinu na základě povolávacího rozkazu. Na straně druhé válka znamenala pro řadu ukrajinských občanů změnu jejich dosavadního bydliště. V rámci zajištění vlastní bezpečnosti migrovala z Ukrajiny řada obyvatel, především pak matky s dětmi. V rámci Evropy migrovala velká část Ukrajinců především do sousedního Polska. Zaměříme-li se na data z dubna 2023, poté bylo na území Evropy evidováno přes osm milionů migrantů z Ukrajiny. Právě Polsko vydalo zatím nejvíce speciálních víz - přibližně 1,6 milionu. Více než jeden milion ukrajinských migrantů se k dubnu 2023 nacházel na území Německa. Ovšem ani Česká republika v počtu přijatých ukrajinských migrantů není na chvostu, ba právě naopak. Česká republika přiznává dočasnou ochranu zhruba půlmilionu Ukrajinců prchajících před válkou. Budeme-li navíc vycházet z údajů o počtech ukrajinských uprchlíků v přepočtu na obyvatele, poté je Česká republika dokonce na prvním

místě v počtu přijatých ukrajinských migrantů. Jedná se o počet 43 ukrajinských uprchlíků na 1000 obyvatel.<sup>28</sup>

Solidarita ostatních států s Ukrajinou je velmi důležitá. Ukazuje totiž, že státy, které Ukrajině jakkoli pomáhají, mají taktéž zájem na ochraně základních demokratických principů a hodnot a nejsou jim lhostejné lidské životy. Nyní se ale zaměříme na odchod ukrajinských migrantů a jejich absorpci dalšími státy čistě z ekonomického hlediska. V České republice je z důvodu vysoké inflace, nízkých reálných příjmů domácností atd. už tak velký tlak na ceny bydlení. Čeští občané si pomalu musí zvykat na to, že se jim bude obtížněji pořizovat vlastní bydlení, pokud vůbec. Nastává tedy přesun poptávky do oblasti nájemního bydlení v situaci, kdy čeští občané častěji vyhledávají nájemní bydlení z důvodů výše zmíněných, ale zároveň je třeba zajistit bydlení i pro občany ukrajinské. Pouze menšina z nich bude zřejmě uvažovat o pořízení vlastního bydlení v České republice.

V samotném počátku války poskytovali někteří Češi bydlení uprchlíkům u sebe doma. To lze ovšem považovat pouze za přechodnou formu bydlení. Z hlediska dlouhodobého bydlení se i ukrajínští uprchlíci budou poohlížet spíše po bydlení nájemním. Dojde tak k vytvoření tlaku na nájemní bydlení, které by mělo poskytnout levnější alternativu bydlení vlastnímu. Je ovšem pouze v rovině dohadů, jak se zvýšená poptávka po nájmech projeví v jejich cenách.

## 6. Aktuální ceny na trhu nemovitostí

Podle makroekonomické predikce České národní banky by mělo dojít k postupnému ustálení cen u nově postavených rezidenčních nemovitostí, a to především díky vyšším úrokovým sazbám hypoték.<sup>29</sup> Nelze ovšem očekávat, že by se ceny u nových domů a bytů snížily v hlavním městě a taktéž ve Středočeském kraji, ba právě naopak.<sup>30</sup> Průměrná prodejní cena nového bytu

---

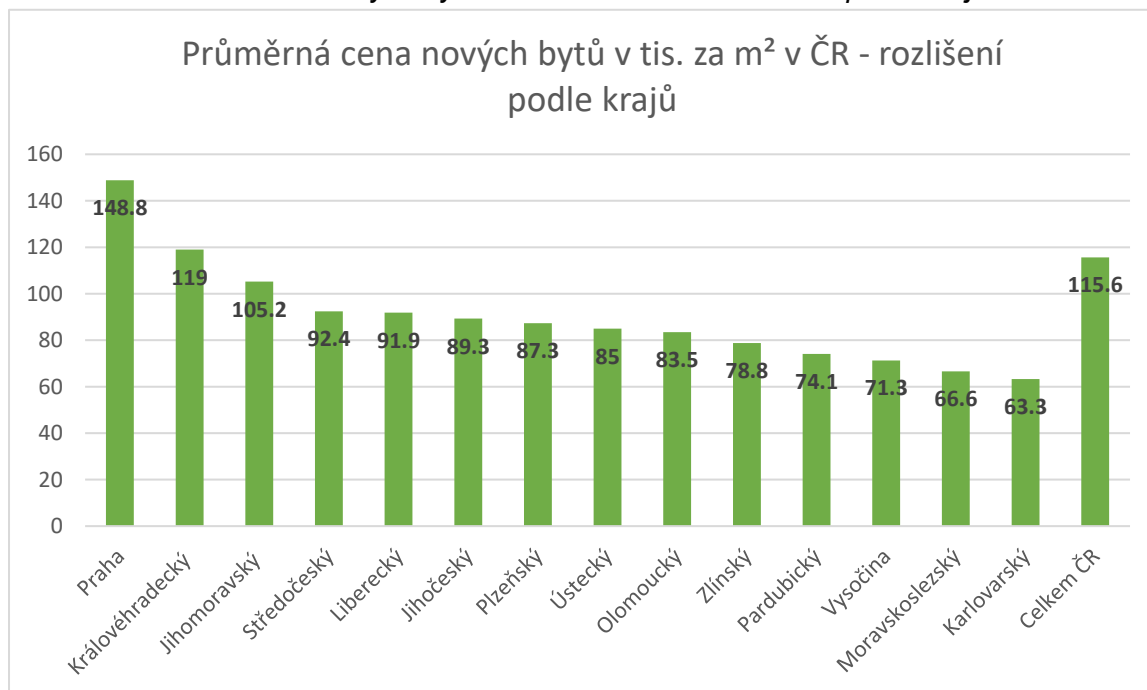
<sup>28</sup> *Ukrajinská uprchlická krize: Aktuální situace.* clovekvtsni.cz [online]. People in Need 2023, 17. 4. 2023 [cit. 2023-6-9]. Dostupné z: <https://www.clovekvtsni.cz/ukrajinska-krize-v-historickem-kontextu-8589gp>

<sup>29</sup> KRÁL, Petr. *Inflace se bude letos rychle snižovat.* cnb.cz [online]. ČNB 2023, 4. 5. 2023 [cit. 2023-5-7]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/cnblog/Inflace-se-bude-letos-rychle-snižovat/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Inflace-se-bude-letos-rychle-snižovat/)

<sup>30</sup> OČENÁŠKOVÁ, Adéla. *Bydlení v roce 2023: Pokles cen ano, ale jen mírný. Developeři útlum zájmu "vyčekají".* zpravy.aktualne.cz [online]. Economia, a.s. 2023, 28. 12. 2022 [cit. 2023-5-9].

v hlavním městě za m<sup>2</sup> činila v dubnu 2023 přibližně 149 tisíc Kč. Ve Středočeském kraji poté činila průměrná prodejní cena u nových bytů 92,4 tisíc Kč za m<sup>2</sup>. Přehled průměrných prodejních cen nových bytů v jednotlivých krajích za měsíc duben 2023 přináší graf níže.

Graf 3 - Průměrná cena nových bytů v tis. za m<sup>2</sup> v ČR - rozlišení podle krajů



Zdroj: Česká bankovní asociace, 2023, (upraveno autorem)

Kde je ovšem možné zaznamenat pokles cen, jsou starší byty. Jejich ceny se v porovnání s rokem 2022 snížily o 11 procent. U panelových bytů, které není možné zrekonstruovat, došlo k poklesu cen dokonce o 15 procent. Stále ale narážíme na problém vysokých úrokových sazeb hypoték spolu s faktem, že lidé většinou nemají našetřenou dostačující finanční hotovost tak, aby mohli pořízení nemovitosti financovat z vlastních zdrojů. Ceny starších bytů lze však diferencovat i podle regionů. V hlavním městě činí průměrná nabídková cena staršího bytu za m<sup>2</sup> přibližně 118 tisíc Kč (meziroční pokles cen o 7 procent).<sup>31</sup> Snižují se však

Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/bytova-krize-v-roce-2023-hnou-se-ceny-nemovitosti-dolu/r~a7232eac7bb811ed8c6f0cc47ab5f122/>

<sup>31</sup> Starší byty v Česku zlevnily. Jejich konečná cena spadla až o 25 procent. echo24.cz [online]. Echo Media a.s. 2023, 16. 4. 2023 [cit. 2023-5-10]. Dostupné z: <https://echo24.cz/a/HybXj/zpravy-domov-ceny-stare-byty-klesnoutklesly>

i ceny v Brně (přibližně 98 tisíc Kč za m<sup>2</sup> - meziroční pokles o 10 procent).<sup>32</sup> Nejvyšší pokles poté zaznamenaly ceny starších bytů v Hradci Králové a Ostravě - meziroční pokles o 15 procent u obou.

Jak však bude rozebráno dále v této práci, k zásadnímu poklesu cen rezidenčních nemovitostí příliš nedochází, spíše k jejich stagnaci.

## **6. Rizika na českém trhu s rezidenčními nemovitostmi**

### **Horší dostupnost nájemního i vlastního bydlení**

Vlivem vysokých úrokových sazeb hypoték dochází k nižšímu zájmu o vlastní bydlení. Lidé zkrátka nemají dostatek našetřených financí na jeho pořízení. Poptávku po nájemním bydlení navíc posilují i uprchlíci z Ukrajiny.

Doposud obyvatelé České republiky preferovali spíše vlastní bydlení. Zejména z toho důvodu, že nechtěli platit peníze za bydlení někomu jinému. Jiný trend lze ovšem dlouhodobě pozorovat v zahraničí, kde je právě nájemní bydlení daleko častější a je považováno i za běžnější způsob bydlení než bydlení vlastnické. Obzvláště ve velkých světových metropolích.

Zájem o nájemní bydlení v České republice je teď oproti předešlým rokům daleko vyšší z důvodů uvedených na začátku kapitoly. K nižšímu zájmu o vlastní bydlení přispívá i fakt, že v České republice došlo, v porovnání s dalšími evropskými zeměmi, k velmi intenzivnímu růstu prodejních cen nových bytů. Konkrétně o 14,4 procent. Tento nárůst je přitom čtvrtý nejvyšší v Evropě. Na prvním místě je Maďarsko se zaznamenaným 24procentním nárůstem cen. Pokud by si chtěl český občan pořídit vlastní byt s plochou 70 m<sup>2</sup>, musel by si k placení připravit přibližně 13 průměrných ročních hrubých platů. Tento fakt tedy pasoval Českou republiku na zemi, která má v Evropě nejhůře dostupné vlastní bydlení. Pokud budeme srovnávat pouze evropské metropole, potom je situace v Praze druhá nejhorší v Evropě, hned po Amsterdamu. V Praze vyjde pořízení vlastního bydlení

---

<sup>32</sup> LAUNER, Michal a Jan ZVARA. *Ceny bytů v Brně*. data.brno.cz [online]. Statutární město Brno 2023, 7. 2. 2023 [cit. 2023-5-10]. Dostupné z: <https://data.brno.cz/pages/946e3ca49f144f019f0451bef9637eb0>

na přibližně 15 průměrných ročních hrubých platů. U nejdražšího Amsterdamu je to poté skoro 18 průměrných ročních hrubých platů.<sup>33</sup>

Protože je poptávka po nájemním bydlení v České republice vyšší, přizpůsobují se tomu jak developeři, tak investoři. Oproti minulým rokům se developeři zaměřují na výstavbu nových bytů, které budou sloužit právě k uspokojení poptávky po nájemním bydlení. V současné době je také na vzestupu pronájem bytů, které jsou již vybavené. Sice to sebou nese riziko placení vyššího nájemného, ale v konečném důsledku to nájemci ušetří finance, které by musel vydat na pořízení vybavení do bytu. U nájemních bytů však vyvstává ten problém, že jejich nabídka naprosto nedostačuje poptávce. Lze tedy konstatovat, že se opět dostáváme do „začarovaného kruhu“ vysokých cen, neboť v důsledku převažující poptávky nad nabídkou, se ceny nájemního bydlení zvyšují. A opět jsou to velcí investoři, nikoli běžné domácnosti, pro které je tato situace velmi zajímavá. Realizaci nových projektů tedy developeři začínají koncipovat takovým způsobem, aby je následně mohli prodat investorům, kteří se zajímají o nájemní bydlení.

Již v minulosti se objevily developerské vize v podobě stavby rezidenčních nemovitostí určených k nájemnímu bydlení, ale i k bydlení studentů. K uskutečnění takových projektů však dříve docházelo pouze v ojedinělé míře, neboť pořizovací ceny byly na velmi výrazném vzestupu, a naopak ceny nájemného klesaly, díky čemuž výstavba takového bydlení nebyla atraktivní, neboť by nájemné nevytáhlo tolik peněz. Nikoli však v současnosti, kdy je poptávka po nájemním bydlení vysoká, a tudíž realizace takových projektů má v současnosti úplně jiný rozměr. O tyto projekty je např. v Praze značný zájem, a to i přes vyšší ceny nájemného.

Pro řešení nedostupného nájemního bydlení se chystají projekty nájemního bydlení, kdy v samotné výstavbě či vlastnictví bytů se budou moci angažovat různé druhy investorů, jako např. fondy či obce.<sup>34</sup> Ze Studie developerských společností od analytické společnosti CEEC Research vyplývá, že čtvrtina

---

<sup>33</sup> MAREK, David et al. *Property Index: Overview of European Residential Markets*. deloitte.com [online]. Deloitte 2023, 8. 8. 2022 [cit. 2023-5-10]. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property\\_Index\\_2022.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property_Index_2022.pdf)

<sup>34</sup> BAJTLER, Martin. *Nájemní bydlení na vzestupu. Pouští se do něj developeři i realitní fondy*. forbes.cz [online]. MediaRey, SE 2023, 22. 3. 2023 [cit. 2023-5-10]. Dostupné z: <https://forbes.cz/najemni-bydleni-na-vzestupu-pousti-se-do-nej-developeri-i-realitni-fondy/>

z dotazovaných developerů již vede jednání s fondy, které cílí na nájemní bydlení a polovina z dotazovaných developerů se chystá na uvedení projektů s nájemním bydlením do svého portfolia.<sup>35</sup>

Současná situace na trhu s rezidenčními nemovitostmi není příznivá ani pro mladé lidi. Často dochází k tomu, že si nemohou dovolit sjednat hypotéku a nemají tedy jak financovat své bydlení. Navíc ne vždy mají v počátku svého pracovního života našetřeno tolik peněz, aby si mohli dovolit financovat bydlení bez hypotéky. Představa vlastního bydlení je tedy pro současnou mladou generaci skutečně téměř nereálná. Pokud dotyčný nemůže využít mezigenerační finanční pomoci od svých rodičů, musí se zaměřit na jiný způsob, jakým získat finančně dostupné bydlení. V současné době proto dochází k situaci, které je běžná pro zahraniční země, např. pro Portugalsko či Itálii. Rodiny bydlí společně a mladí lidé se nestěhují do svého bydlení. Druhou šancí pro současnou mladou generaci představuje velký rodinný dům, ve kterém vyrůstali. Pokud rodiče nejsou proti, zrekonstruují si mladí např. nevyužitě patro, kde poté bydlí. Mladá generace se tak pomalu začíná smiřovat s faktem, že koupě vlastní nemovitosti, která byla generací jejich rodičů vnímána jako důležitý životní milník a úspěch, je pro ně nedosažitelná a smiřují se s faktem, že budou celý život bydlet v nájemním bydlení, ovšem s tím rizikem, že díky vysokému zájmu o nájmy se budou jejich ceny stále zvyšovat a drahému bydlení se tedy mladí nevyhnou. Přitom z výsledků ankety pro portál Seznam.cz, které se zúčastnilo skoro 14,5 tisíc osob vyplývá, že vlastnictví bytu je naprosto zásadní pro 89 procent zúčastněných. Pouze 11 procent respondentů odpovědělo, že vlastnictví bytu pro ně nepředstavuje v rámci jejich života zásadní hodnotu. Právě vícegenerační domy představují v současné době mechanismus, který substituuje selhání na trhu s nemovitostmi. Shodují se na tom i sociologové, kteří trend mezigenerační pomoci v oblasti bydlení pozorují.<sup>36</sup>

---

<sup>35</sup> *Studie developerských společností H2/2022*. ceec.eu [online]. CEEC Research s.r.o. 2023, 17. 10. 2022 [cit. 2023-5-10]. Dostupné z: <https://ceec.eu/analyzy/?filtr=development>

<sup>36</sup> ŠTUKOVÁ, Karolína. *60 tisíc čistého a splátka 35 tisíc měsíčně. Mladí bez šance na vlastní byt*. seznamzpravy.cz [online]. Seznam Zprávy, a.s. 2023, 12. 5. 2022 [cit. 2023-5-19]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-navzdy-u-rodicu-cast-mladych-lidi-uz-tusi-ze-vlastni-byt-nikdy-mit-nebude-201796>

I navzdory nepříznivým podmínkám na trhu s rezidenčními nemovitostmi by si mladí lidé stále, po vzoru svých rodičů, chtěli pořídit vlastní bydlení, jak vychází z průzkumu UniCredit Bank. Do průzkumu se zapojilo 880 osob mezi 21. a 30. rokem. Až 70 procent dotazovaných by si chtělo pořídit vlastní nemovitost. Z hlediska dispozic bytu by si až 60 procent respondentů přálo koupit byt o dispozicích 2+1. Naopak garsoniéru by zvolilo pouze 10 procent z dotazovaných. Koupí bytu jako způsob investice by zvolilo 42 procent dotazovaných. Až 53 procent všech respondentů označilo koupí bytu jako investici, která by jim pomohla v rámci založení rodiny. Mladí lidé také uvádějí, že by pro pořízení vlastního bydlení využili pomoc rodičů, a to především v rámci zajištění nemovitosti, která figuruje jako jedna z podmínek sjednání hypotéky. Z průzkumu vyplývá, že až 56 procent dotazovaných může využít možnost, že záruku nemovitosti poskytne jiný člen domácnosti. Tuto možnost by skutečně využilo 34 procent respondentů.

Z průzkumu je dále patrné, že 36 procent dotazovaných bydlí spolu s rodiči, neboť si chtějí vydělané peníze šetřit do budoucna, právě na pořízení vlastní nemovitosti, na kterou v současné době nemají finanční prostředky.<sup>37</sup> Spoření je pro ně o to snazší, pokud si mohou celou výplatu ponechat a nemusí z ní platit nájem, pokud bydlí s rodiči. Spoření na koupí vlastního bydlení je pro ně o to rychlejší.

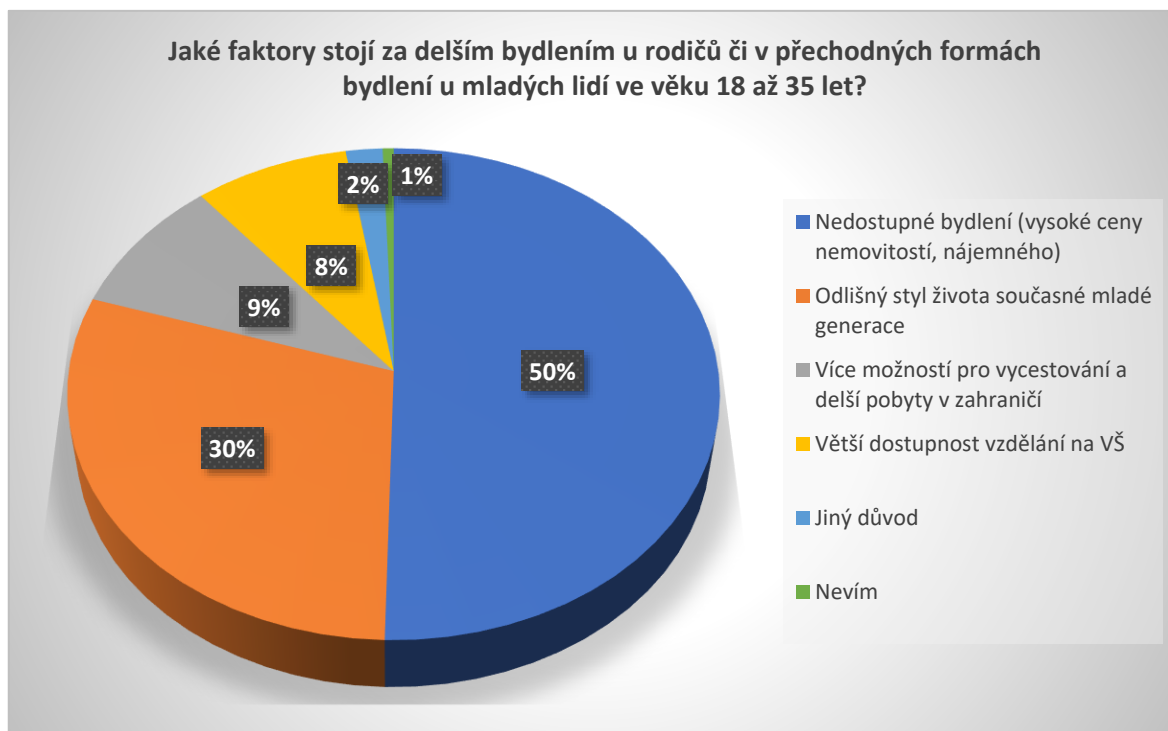
Z průzkumu Sociologického ústav AV ČR „Dráhy bydlení mileniálů“ vyplývají, mimo jiné, důvody, kvůli kterým bydlí mladí lidé u rodičů. Jak ukáže graf níže, více než 50 procent dotázaných označilo jako důvod nedostupnost bydlení.<sup>38</sup> Do dotazníkového šetření pro tento průzkum se zapojili mladí lidé ve věku 18 až 35 let z měst Pardubice, Brno, Olomouc a Praha. Konkrétně se průzkumu zúčastnilo 649 dotazovaných.

---

<sup>37</sup> *Průzkum UniCredit Bank: Mladí a hypotéka.* czechbanking.cz [online]. 27. 4. 2021 [cit. 2023-5-20]. Dostupné z: <https://www.czechbanking.cz/pruzkum-unicredit-bank-mladi-a-hypoteka/>

<sup>38</sup> *Dráhy bydlení mileniálů: Tisková konference.* seb.soc.cas.cz [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2023, 18. 2. 2021 [cit. 2023-5-20]. Dostupné z: [https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/133/TZ\\_Dr%C3%A1hy%20bydlen%C3%AD%20mileni%C3%A1l%C5%AF.pdf](https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/133/TZ_Dr%C3%A1hy%20bydlen%C3%AD%20mileni%C3%A1l%C5%AF.pdf)

Graf 4 - Jaké faktory stojí za delším bydlením u rodičů či v přechodných formách bydlení u mladých lidí ve věku 18 až 35 let?



Zdroj: Sociologický ústav AV ČR 2021, (upraveno autorem)

Pro mladé lidi z výše zmíněných měst by bylo ideálním stavem bydlení vlastnické v rodinném domě či v domě bytovém. Z hlediska bydlení mladí lidé pamatují i na jeho udržitelnost a dobrý vliv na životní prostředí. To dokazuje i fakt, že 82 procent dotazovaných uvedlo, že by jejich bydlení nemělo být náročné na energii nebo by se mělo jednat o bydlení pasivní.

Za pozdějším odstěhováním se od rodičů stojí podle mladých lidí již zmiňovaná nedostupnost bydlení, která je podle nich zapříčiněná, mimo jiné, také běžnějším pořizováním nemovitostí jako investičního aktiva. I přes nepříznivou situaci na trhu s rezidenčními nemovitostmi nelze mladým lidem upřít úsilí o osamostatnění se. Z průzkumu vyplývá, že dvě třetiny z dotazovaných bydlí odděleně od rodičů, a to buď v soukromém či vlastním nájmu. Pro mladé lidi představuje však nájemní bydlení pouhou „mezizastávku“ na cestě k vlastnímu bydlení. Ovšem zde se dostáváme opět ke střetu s realitou. Zde je možné téměř s jistotou tvrdit, že někteří mladí lidé na vlastní bydlení skutečně nedosáhnou a budou se muset spokojit s bydlením nájemním.



Mladí lidé se dále domnívají, že rozdíly v hodnotě vlastněného majetku jsou za posledních 5 let stále patrnější a tato tendence se bude i nadále projevovat v budoucnosti.

Současná mladá generace se tedy nachází v nezáviděníhodné pozici. Musí se vypořádat se stále trvajícím tlakem ze strany společnosti, aby si pořídili vlastní bydlení ovšem za současně působících nabídkových i poptávkových faktorů, které jim dosažení tohoto ideálu ztěžují. Bylo by možné uvažovat nad myšlenkou, že díky aktuální situaci na trhu s nemovitostmi dojde ke změně vnímání vlastnického bydlení jako důležité životní mety či úspěchu a lidé se postupně adaptují na nájemní bydlení. Podle sociologů se ovšem tato změna nekoná a stále přetrvává přesvědčení o vlastním bydlení. Může to být dáno mimo jiné tím, že vlastní nemovitost může sloužit i jako zajištění bydlení pro potomky či jako jistota při odchodu do důchodu.

Vysoké ceny rezidenčních nemovitostí ve velkých českých městech mohou způsobit, že se mladí lidé (a nejen oni) raději přestěhují do jejich blízkého okolí či do menších měst v dobré dojezdové vzdálenosti - např. město Mělník vzdálené přibližně 36 km od hlavního města. S tím se ovšem pojí riziko, že vysoké ceny za nemovitosti se promítnou i do těchto menších měst v důsledku zvýšené poptávky. Je patrné, že přibližně polovina respondentů mezi 27. až 35. rokem má své vlastní bydlení a 40 procent z nich svůj dům či byt buď zdědili či dostali od rodičů jako dar. Ovšem pouze jedna čtvrtina z dotazovaných ve věku 27 až 35 let si koupila vlastní bydlení z vlastních financí a bez rodičovské pomoci. Zbývající tři čtvrtiny respondentů si z velké části mohli dovolit koupit vlastní bydlení pouze díky finanční pomoci od rodičů. Lze tedy vydedukovat, že se problém nedostupného bydlení v rámci jedné věkové skupiny projevuje rozdílně, a to především na základě faktoru rodinné pomoci. Díky tomu zde máme jednu skupinu mladých, kteří stále budou schopni dosáhnout na vlastní bydlení. Na druhé straně jsou zde ale mladí lidé, kteří pocházejí z rodin, které nemají možnost pomoci s financováním bydlením. Nůžky nerovnosti v rámci společnosti se tedy nejen v této oblasti stále rozevírají.

Nejen pro mladou generaci, ale i pro další lidi by mohly být východiskem alternativní styly, jak bydlet. Jak ovšem vyplývá z průzkumu, povědomí mladé generace o těchto formách bydlení není příliš rozšířené. Pouze jedna třetina všech

dotázaných zná koncept baugruppe či cohousing (koncepty založené na společném bydlení a jeho financování). Z mladých lidí, kteří mají o alternativních stylech bydlení povědomí, pouze zanedbatelná část uvažuje o těchto jako o formě dlouhodobého bydlení. Přitom již řada českých měst jako jsou Pardubice či Jihlava, a nejen tedy pouze Praha, uvažují o tom, že právě alternativní formy bydlení začlení do svých bytových politik.

Je poměrně zajímavé, jak mladí lidé vnímají roli státu v rámci řešení krize s bydlením. V tomto případě se můžeme setkat s určitým paradoxem. Na jedné straně se mladí lidé domnívají, že zajištění si bydlení je věcí soukromou a je tedy na každém občanovi či jeho rodině, aby si bydlení obstarali. Na straně druhé se však mladí lidé domnívají, že by se stát měl více angažovat při řešení krize na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Dokonce 8 z 10 dotazovaných uvedlo názor, že samotné obce a stát by měli poskytovat mladým lidem v rámci zajištění bydlení pomoc, která by měla spočívat v podpoře výstavby, příspěvků pro mladé rodiny či pomocí půjček poskytovaných za účelem pořízení vlastní nemovitosti. Shoda mladých lidí panuje i v názoru, že stát by měl fungovat jako regulátor spravedlivých podmínek na trhu s nemovitostmi tak, aby nedocházelo k výrazným odchylkám, které způsobují nerovné příležitosti na trhu s bydlením a vysoké ceny nemovitostí (např. nákup nemovitostí jako investice).

Bydlení je vnímáno jako věc, kterou si člověk musí zasloužit na základě své pracovní aktivity. Převažuje tedy názor, že by nemělo být poskytováno zadarmo bez jakýchkoli zásluh. Samozřejmě musíme pamatovat na osoby, o které se musí stát postarat (např. tělesně postižení atd.), neboť tyto nejsou schopni plnohodnotně vykonávat práci. Aktuální krize na trhu s bydlením však může smývat rozdíly mezi výše zmíněnými osobami a lidmi, kteří plnohodnotně pracují a teoreticky by si měli dovolit pořídit vlastní nemovitost. V současné době tomu tak ale nemusí vždy být, a právě zde nastává zásadní problém, a sice, že bydlení se stává nedostupným i pro lidi plnohodnotně pracující, tedy ty, pro které by bydlení mělo představovat onu zásluhu za práci.

Predikce budoucího stavu není pro mladou generaci příliš příznivá, což paralelně platí i pro starší generaci. Nejen válka na Ukrajině, ale i dopady koronavirové krize povedou k prohloubení společenské nerovnosti, která se odrazí v nedostupném bydlení a ve stále vedoucí pozici subjektů, které si nemovitosti pořizují za účelem

investice. U mladých generací bude hrát čím dál důležitější roli, zda jim dokáží pomoci s financováním bydlení jejich rodiče nebo nikoli. I podle toho bude společnost v tomto ohledu rozdělená a může dojít ke zvýšení věkové hranice odstěhování se od rodičů a počátkem samostatného života. Ne příliš je tedy povzbudivý fakt, že bude skutečně záležet na tom, z jaké rodiny bude dotyčný pocházet. To poté bude rozhodovat o poskytování podpory v situacích krize, životní úrovni či pojištění. Může tedy dojít k situaci, kdy někteří lidé v rámci společnosti nebudou moci realizovat své potřeby. Pokud se zamyslíme nad nástroji moderního kapitalismu, můžeme říci, že jedním z nich je právě fakt, že to, jaký bude mít člověk život, nezáleží na tom, kde se narodil, ale na jeho pracovním nasazení. Bohužel, pokud lidem bude zřejmé, že mohou pracovat a být aktivní sebevíc, ale i přesto si nebudou moci pořídit vlastní nemovitost, jde o významné popření fungování celého systému. Na druhou stranu to tak být ale nemusí. Právě koronavirová pandemie by mohla figurovat jako jeden z činitelů, který poskytne impuls pro větší soudržnost společnosti.<sup>39</sup> Stát by se mohl propojit s dalšími sociálními složkami, se kterými by dal společně dohromady nástroje, které by pomohly při zvládnutí krize na trhu s bydlením a negativně vyvíjející se tendence na trhu by tak mohl postupně a efektivně eliminovat a vyřešit.

## **Politický populismus**

Dalším rizikem, které vyvstává v souvislosti se špatnou situací na trhu s bydlením, je větší prostor pro politický populismus.

Lidé v České republice, ale i ve zbytku světa, se musejí potýkat s krizí, která nastala mimo jiné v důsledku koronavirové krize či války na Ukrajině. Došlo ke zdražení řady položek. Od potravin, pohonných hmot, až po nemovitosti. Lidé se ze své frustrace ze současné situace mohou uchýlit k tomu, že budou např. ve volbách volit takové strany, které z jejich zoufalství budou těžit a v rámci svých volebních programů jim budou slibovat větší dostupnost bydlení, levnější byty či různé příspěvky na bydlení. Právě zde narážíme na jedno z hlavních rizik

---

<sup>39</sup> KUBALA, Petr. *Bydlení tu stále není právo, ale zásluha, člověk si ho musí zasloužit*. soc.cas.cz [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2023, 26. 4. 2021 [cit. 2023-5-23]. Dostupné z: <https://www.soc.cas.cz/aktualita/kubala-bydleni-tu-stale-neni-pravo-ale-zasluga-clovek-si-ho-musi-zaslouzit>

populismu, a sice na nereálné či velmi nákladné sliby v oblasti zajištění dostupného bydlení.

Velmi nebezpečné mohou být i uměle vytvořené konspirační teorie, ať už od politických stran či jiných subjektů. Pokud jim totiž lidé uvěří, může rapidně vzrůst extremismus v rámci společnosti.

## **Zhoršení životní úrovně**

Růst cen nemovitostí způsobuje riziko zhoršení životní úrovně. Průvodním jevem zhoršující se životní úrovně obvykle také bývá zvyšující se podíl nákladů na bydlení na celkových výdajích domácností. Zhoršení životní úrovně lze také pozorovat především na faktu, že lidé si za více peněz mohou pořídit méně, jak bude rozebráno níže.

Značným rizikem je především zadlužování domácností. Někteří lidé mají v rámci vysokých cen nemovitostí (a nejen jich) rozhodovací dilema. Pokud se rozhodnou pro variantu, že si na financování bydlení (ale i jiných položek) půjčí, mohou se dostat do začarovaného kruhu splácení. Pokud nejsou prozíraví a nepromýšlí splácení půjček dopředu, může se stát, že se dostanou do spirály nesplácení, kdy jejich dluh stále více narůstá a jejich situace se stává ještě více bezvýchodnou. Tedy to, co se na začátku zdálo jako dobrý nápad, může často končit fiaskem v podobě exekuce.

Zhoršená životní úroveň se projevuje i ve velikosti bydlení. Pokud lidé nemají peníze na dostatečně velký byt, bydlí v menším, cenově dostupnějším. Ovšem toto bydlení nemusí být vždy komfortní, jak bude rozebráno níže. I přes zvážení tohoto faktu je nepochybné, že díky krizi na trhu s bydlením přibývá tzv. minibyťů a zájem o ně je v poslední době velký. Na to reagují v rámci výstavby i developeři. Se skutečně malými bytovými jednotkami (kójemi) se lze běžně setkat v asijských metropolích. Tyto malé byty jsou určeny pouze pro jednu osobu a díky tomu dochází k situaci, kdy v rámci jednoho podlaží bydlí stovka obyvatel. Je však otázkou, zda se to, co se mnohým Evropanům, obyvatelům České republiky nevyjímá, zdá jako absurdita v oblasti bydlení, nestane realitou i na zdejším trhu. Vysoké ceny bydlení způsobují, že to, co zájemce o byt dříve zaplatil za třípokojový byt se samostatnou kuchyní, dnes vydá na byt dvoupokojový

s pouhým kuchyňským koutem. Protože byty s velkou plochou si v současné době může dovolit stále méně lidí, jak je zmíněno výše, trh s nemovitostmi se tomu přizpůsobuje - developeři staví byty o menší ploše. Jak vyplývá z dat společnosti Ekospol, působící více než 30 let na českém trhu s nemovitostmi, dřívější plocha jednopokojového bytu činila přibližně 40 m<sup>2</sup>. V současné době však byty 1+kk mají plochu jen přibližně kolem 30 m<sup>2</sup>. Ve stavebnictví tak dochází k výstavbě takových bytů, které se pohybují na hranici toho, co ještě je a není možné. Rizikem takto malých bytů je výše zmíněné znatelné snížení kvality bydlení, o snížení komfortu nemluvě. Pod 26 m<sup>2</sup> plochy bytu by se tedy rozhodně jít nemělo.

S výstavbou takto malých bytů vznikají i další pochybnosti o jejich obyvatelnosti, a to především z dlouhodobého hlediska. Navíc takto malé byty nemohou využívat rodiny s dětmi. Není tedy pochyb o tom, že malé byty za vysoké ceny krizi na trhu s rezidenčním bydlením nevyřeší. Problémem taktéž je, že někteří developeři nabízejí pouhé místnosti pro ubytování či mikrobyty, které nedokáží naplnit podmínky, které by klasický byt měl splňovat.

V rámci developerské společnosti Central Group tvoří 40 procent z celkového prodeje právě byty o dispozicích 1+kk. Zájem o malé byty potvrzuje i fakt, že se nepatrně zvětšila plocha garsoniér, o které je také zájem. Konkrétně z 33,6 m<sup>2</sup> na 34,2 m<sup>2</sup>. Zájem o garsoniéry lze vysvětlovat nejen vysokými cenami za velké byty, ale i odlišným životním stylem mladé generace. Někteří mladí lidé již nechtějí žít společně, a tak např. dochází k situaci, kdy každý z partnerů má vlastní byt. Pro jednoho člověka je právě garsoniéra ideální.

Zajímavé ovšem je, že cena za m<sup>2</sup> malého jednopokojového bytu je v přepočtu nejvyšší oproti bytům ostatním. Budeme-li pracovat s údajem, kdy cena za m<sup>2</sup> v pražské novostavbě činí přibližně 150 tisíc Kč, potom u bytů 1+kk je cena přibližně o 15 procent vyšší. Vysoké ceny za malé byty lze zaznamenat např. i v Brně, kde byt, který se nachází blízko centra, vyjde na 180 tisíc Kč za m<sup>2</sup>. Takový byt má přitom plochu pouhých 22 m<sup>2</sup>.<sup>40</sup> Vyjde tedy na skoro 4 miliony Kč.

---

<sup>40</sup> HRABICA, Pavel. *Je bydlení pod 26 metrů čtverečních důstojné?* Deník Metro. 2023, č. 95, s. 7. ISSN 1211-7811.

## Psychické problémy obyvatel

Jedním z rizik, které vzniká jako důsledek vysokých cen nemovitostí, je i horší psychický stav obyvatel. Řada lidí se kvůli vysokým cenám (nejen) nemovitostí dostává do existenční krize. Pokud při řešení běžných problémů musí řešit i to, zda mají peníze na bydlení, může to být pro některé jedince velmi svízelná situace. Psychické zdraví obyvatel České republiky se zhoršilo především během koronavirové krize, kdy lidé nemohli chodit ven a socializovat se. Řada rodin během pandemie zjistila, že spolu vůbec nevychází, pokud jsou všichni zavření v jednom bytě, často o malé ploše. Jak vyplývá z průzkumu v rámci projektu Život k nezaplacení, každý šestý dotazovaný má potíže se spánkem či se potýká s příznaky deprese či úzkosti. Tento průzkum se provádí mezi respondenty z 1,5 tisíce domácností v České republice. Z průzkumu vyplývá, že psychickými problémy častěji trpí ti respondenti, kteří se díky inflaci ocitli ve finančně tíživé situaci. Konkrétně téměř každý druhý respondent, jehož výdaje převyšují příjmy, uvedl, že pociťuje známky úzkosti či deprese. Podobné příznaky ovšem pociťují i ti, kteří mají výdaje stejné jako příjmy a mají finanční polštář na nanejvýš 2 měsíce. Problémem je, že inflace nepostihuje pouze nízkopříjmové domácnosti, ale i ty středně příjmové. Jedna čtvrtina domácností má finanční rezervu na 3 a více měsíců, ve skutečnosti ale přichází o její skutečnou hodnotu. Z průzkumu taktéž vyplývá, že více trpí psychickými potížemi ženy, konkrétně seniorky, které žijí samy a matky samoživitelky.<sup>41 42</sup>

## 7. Řešení rizik na českém trhu s rezidenčními nemovitostmi

Tato kapitola pojednává o podpoře družstevního a nájemního bydlení, stejně jako o jednotlivých krocích a dalších možnostech, které by mohly představovat účinnou pomoc v boji proti nedostupným rezidenčním nemovitostem.

---

<sup>41</sup> KARASOVÁ, Jana. *V Česku roste počet lidí s příznaky deprese. Mezi lidmi v těžké finanční situaci jde o každého druhého.* irozhlas.cz [online]. Český rozhlas 2023, 1. 5. 2023 [cit. 2023-11-9]. Dostupné z: [https://www.irozhlas.cz/zivotni-styl/zdravi/zivot-k-nezaplacni-dusevni-zdravi-uzkosti-deprese-vyzkum\\_2305010600\\_afo](https://www.irozhlas.cz/zivotni-styl/zdravi/zivot-k-nezaplacni-dusevni-zdravi-uzkosti-deprese-vyzkum_2305010600_afo)

<sup>42</sup> *Jak inflace dopadá na různé typy domácností.* irozhlas.cz [online]. Český rozhlas 2023, [cit. 2023-11-9]. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/typologie/>

## Podpora družstevního bydlení

Jedním ze způsobů, který může pomoci v boji proti vysokým cenám bydlení, je pomoc formou investic ze strany státu. Z tohoto hlediska se stát může zaměřit na podporu družstevního bydlení, a to především v místech, která se vyznačují poptávkou výrazně převyšující nabídku. Porovnáme-li současnou dobu s dobou minulou, není družstevní bydlení tolik rozšířené, jako tomu bylo dříve. Přitom právě družstevní bydlení může představovat velmi dobrý způsob, kterým lze substituovat nedostupné vlastní bydlení. V tomto směru se lze opět inspirovat v zahraničí, kde je právě družstevní bydlení daleko více rozšířené než v České republice. Jako příklad může posloužit Finsko, ve kterém družstva fungují jako společnosti s ručením omezeným. Lidé v družstvu mohou získat svůj podíl na základě plochy svého bytu (podle m<sup>2</sup>). Podíl v družstvech ve Finsku lze pořídit na volném trhu. Právě z tohoto důvodu je zdejší koupě podílu v družstvu používána jako investice daného soukromníka či jako dobrý způsob spoření.<sup>43</sup>

Družstevní bydlení mohou využít zejména začínající rodiny, pro které není možné sjednat si hypotéku kvůli vysokým úrokovým sazbám a případné nemožnosti splácení hypotéky.

Jeden z projektů, který podporuje dostupnější bydlení formou družstevního bydlení, je projekt „Dostupné družstevní bydlení“ s účastí hlavního města Prahy v Radlické ulici na pražském Smíchově. Jednou z hlavních výhod tohoto projektu je, že hlavní město poskytlo pro realizaci tohoto projektu pozemky. Právě díky tomu a dalším krokům, které budou popsány níže, vyjde takové bydlení levněji o přibližně 25 až 30 procent oproti tržním cenám jiných bytů. V rámci tohoto projektu má vzniknout přibližně 260 bytů. Z tohoto počtu bude přibližně 175 bytů vymezeno pro lidi, pro které je pořízení vlastního bydlení nedostupné. Dalších 85 bytů je vymezeno pro hlavní město a tyto byty bude Praha využívat pro lidi, kteří zastávají práce potřebné pro zajištění chodu hlavního města, jako např. hasiči či zdravotníci. Podobné projekty zamýšlí také městské části Praha 10, Praha 12 či Praha 13.

---

<sup>43</sup> *Jak to chodí v zahraničí.* druzstevnivystavba.cz [online]. Stavební bytové družstvo STAVBAŘ 2023 [cit. 2023-5-17]. Dostupné z: <https://druzstevnivystavba.cz/o-nas/>

Aby mohli lidé vstoupit do bytového družstva, musí splnit několik podmínek. Musí se jednat o občany bez dluhů, kteří nemají své vlastní bydlení. Dále je třeba splnit podmínku trvalého pobytu na území hlavního města a mít státní občanství na území České republiky.

Mezi přední pozitiva družstevního bydlení patří zejména fakt, že lidé si nemusí sjednávat žádnou hypotéku, aby své bydlení financovali. Naopak, na stavbu bytového domu budou čerpány finance z úvěru, který si sjedná samo družstvo. Úvěr družstva bude následně splácen formou měsíčních plateb, které budou lidé platit za byt. Další kladná stránka celého projektu spočívá v tom, že developer nebude mít tak vysoký výnos z prodeje a na základě počáteční podpory Prahy nebudou muset družstevníci platit peníze za pozemek. Situace se bude mít tak, že hlavní město zřídí na pozemcích, kde se bude projekt realizovat, právo stavby pro družstvo na 99 let. V momentě, kdy dojde k zaplacení úvěru za stavbu, bude si moci družstvo od hlavního města daný pozemek koupit. Díky tomu dojde k rozložení nákladů na bydlení na dlouhou dobu.<sup>44</sup>

Porovnejme tržní ceny bytů a ceny bytů v rámci projektu „Dostupného družstevního bydlení“. V rámci projektu DDP vychází m<sup>2</sup> bytu přibližně na 74 tisíc Kč. Oproti tomu tržní cena bytu za m<sup>2</sup> vychází na 105 561 Kč. Celková pořizovací cena bytu v rámci projektu DDP činí 5 milionů 172 tisíc Kč. Oproti tomu pořizovací cena tržního bytu vychází na 7 milionů 390 tisíc Kč. Družstevní bydlení v rámci projektu DDP tedy vychází až o 2 miliony 218 tisíc levněji. Při počátečním vstupu do družstva zaplatí družstevník 25 procent nákladů potřebných na výstavbu bytu. Budeme-li vycházet z toho, že daný byt bude mít 70 m<sup>2</sup>, bude činit výše základního vkladu 1 milion 293 tisíc Kč. Zbytek celkové ceny doplatí družstevník v horizontu 30 let pomocí platby nájmu, který bude měsíčně činit 11 tisíc Kč.<sup>45</sup> I to je cenově velmi příznivé, vezmeme-li v potaz, že průměrná cena měsíčního pronájmu

---

<sup>44</sup> *Projekt Dostupné družstevní bydlení s podporou hl. m. Prahy je připravený k realizaci. První projekt v Praze 5 nabídne až 260 bytů.* praha.eu [online]. Magistrát hlavního města Prahy 2023, 26. 4. 2022 [cit. 2023-5-17]. Dostupné z: [https://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/magistrat/tiskovy\\_servis/tiskove\\_zpravy/projekt\\_dostupne\\_druzstevni\\_bydleni\\_s.html](https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/projekt_dostupne_druzstevni_bydleni_s.html)

<sup>45</sup> *Modelový příklad: Dostupné družstevní bydlení a tržní byt.* ddb.praha.eu [online]. Magistrát hlavního města Prahy 2023. [cit. 2023-5-17]. Dostupné z: <https://ddb.praha.eu>



v hlavním městě činí 26 581 Kč.<sup>46</sup> Na základě tohoto faktu lze skutečně konstatovat, že družstevní bydlení rozhodně má své místo v boji proti rizikům na trhu s nemovitostmi v České republice.

## **Podpora nájemního bydlení**

V důsledku několika paralelně působících faktorů, které byly popsány v předchozích kapitolách, může právě nájemní bydlení figurovat jako jedno z možných řešení krize na trhu s rezidenčními nemovitostmi. V současné době stále přibývá případů domácností, které si nemohou dovolit financovat vlastní bydlení v důsledku vysokých úrokových sazeb hypotečních úvěrů nebo zkrátka proto, že peníze potřebují alokovat v rámci uspokojování svých základních potřeb, jejichž naplňování aktuálně velmi podražilo. Jedná se tak především o náklady na potraviny, dopravu atd. Po jejich zaplacení už některé domácnosti zkrátka nemohou pomýšlet na to, že by si některé finance mohly odkládat na později a šetřit tak např. na pořízení pozemku a rodinného domu, anebo tak mohou učinit, ovšem s myšlenkou, že na pořízení vlastního bydlení budou šetřit několik let a realizace projektu vlastního bydlení se tak pro ně stává velmi vzdálenou vizí.

Dalším faktorem, který hraje roli v podpoře a rozvoji nájemního bydlení, je příchod uprchlíků z válkou sužované Ukrajiny. I v tomto případě bylo a je potřebné uprchlíky ubytovat. Řada z nich si nemůže dovolit financovat vlastní bydlení bezprostředně po příchodu do České republiky, ovšem i toto tvrzení má druhou stranu mince. Ne všichni ukrajinští uprchlíci potřebují pomoci od státu s bydlením. Do České republiky odešli kvůli válce i movitější Ukrajinci, kteří se chystají na zdejší trh investovat do nemovitostí, ať už za účelem vlastního bydlení či za účelem krátkodobých pronájmů. Stále ovšem převládá většina těch, kteří tuto možnost nemají a budou si hledat bydlení právě na úrovni nájemního bydlení. I proto je třeba rozšiřovat kapacity nájemního bydlení, neboť ho budou poptávat nejen čeští občané, ale i ti ukrajinští. Je třeba počítat i s faktem, že řada Ukrajinců už si v České republice našla práci a jsou se zdejší úrovní života velmi spokojeni, a proto se rozhodnou pro dlouhodobé setrvání v České republice, tedy pro

---

<sup>46</sup> *Průměrná cena pronájmu - za měsíc.* [realitymix.cz](https://realitymix.cz) [online]. DALTEN media s.r.o. 2023. [cit. 2023-5-17]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>

dlouhodobé bydlení. I proto je rozvoj nájemního bydlení důležitý. Na druhé straně jsou samozřejmě i ti, kteří se po válce budou chtít vrátit zpět do své vlasti, neboť je možné uvažovat nad tím, že válkou naprosto zničená Ukrajina dostane značné finanční injekce a dotace na obnovu své země, v rámci které bude možné následně masivně investovat do nových nemovitostí.

V současné době je realizována řada projektů nájemního bydlení. Jedná se např. o projekt nájemního bydlení společnosti Trigema v pražském Karlíně či projekt hlavního města Prahy v Moravské ulici, kde má vzniknout dostupné nájemní bydlení v prostorách rušené pobočky České pošty. Podobné projekty vznikají i např. v Brně (projekt Západní brána).

Doposud nebyla výstavba nájemního bydlení mezi developery příliš běžnou praxí, ovšem aktuální krize na trhu s bydlením donutila k přizpůsobení se potřebám trhu i řadu developerských společností, které se nově zaměřují právě na výstavbu nájemních bytů.

Po vzoru zahraničí se pravděpodobně nájemní bydlení stane do budoucna tím, které budou domácnosti preferovat jako bydlení dlouhodobé. Pouze bude docházet k tomu, že podle potřeb domácnosti, se tato bude přesouvat do dispozičně větších nájemních bytů např. v případě založení rodiny.

Projekty nájemního bydlení realizují i některé domácí tržní iniciativy. Projekt dostupného bydlení od České spořitelny je postaven na spolupráci s municipalitami. V rámci projektu je plánována výstavba takových nájemních bytů, které budou dostupné pro policisty, pracovníky ve zdravotnictví, učitele a řadu dalších profesí. Rozhodnutí, pro koho konkrétně budou byty určeny, budou činit místní samosprávy a instituce veřejné správy. Za účelem výstavby dostupného nájemního bydlení také vznikla nová dceřiná společnost ČS Dostupné bydlení. Z hlediska vlastnictví této připadá 30 procent Stavební spořitelně České spořitelny a většinový podíl, tedy 70 procent, bude mít Česká spořitelna. Primárním záměrem tohoto projektu je výstavba a poskytování takového nájemního bydlení, které bude cenově dostupnější než nájemní bydlení, které lze pořídit na trhu s nájmy. Výše nájemného v nájemních bytech v rámci tohoto projektu by měla být o přibližně 20 procent nižší než u klasického tržního nájemného. Zároveň by domácnosti za nájem neměly vydat více než 30 procent svých čistých příjmů. Nově založená dceřiná společnost ČS Dostupné bydlení má

fungovat pro výstavbu nájemního bydlení v rámci projektů realizovaných ve spolupráci s municipalitami.

Od projektu sice nelze očekávat dotované nájemné, na druhou stranu ale bude k výstavbě nájemních bytů využíváno obecních pozemků, které jsou co do ceny výhodnější. V tomto případě je celý projekt České spořitelny inspirován rakouským hlavním městem Vídní. Ta poskytuje pozemky za výhodnější cenu, pokud budou na daném pozemku vystavěny nájemní byty, které budou pro lidi cenově dostupné. Určitou část z celkového počtu vystavěných nájemních bytů pak může pronajímat samo město. Projekty dostupného bydlení ve Vídni jsou postaveny na kooperaci mezi samotným městem, pojišťovny, developery a bankami. Celý proces poté probíhá na principu joint venture (dva či více subjektů se rozhodne spojit své zdroje a spolupracuje v určité věci za účelem dosažení daného cíle).<sup>47</sup> Zatímco banky financují na pozemcích poskytnutých od obce výstavbu bytů developerských společností za nižší ceny, městu je připán podíl z vybraného nájemného, případně má město z celého projektu zaručenou určitou část bytů, které může využívat pro naplnění svých potřeb, anebo může určitou část bytů vlastnit a pronajímat je.

Projekt České spořitelny má také ukázat, že bydlení dostupné pro občany figuruje jako jeden z ústředních aspektů dobrého rozvoje celé společnosti, neboť společnost, pro kterou je bydlení nedostupné, nemůže prosperovat tak dobře jako taková společnost, která bude mít zajištěno kvalitní a dostupné bydlení. Pokud má totiž člověk pevně zajištěné bydlení, u kterého se nemusí obávat jeho ztráty v důsledku vysokých cen, je to jeden z předpokladů toho, aby se rozvíjel i v dalších oblastech života a přispíval tak k celkovému společenskému a ekonomickému blahobytu. Projekt apeluje i na banky, které by měly klást důraz na spokojenost svých klientů, která je, mimo jiné, odvislá od cenově a kvalitativně dostupného bydlení. Samozřejmě, banky musí pamatovat i na zisky a jejich generování pro akcionáře, nicméně by se měla zaměřit i na výše zmíněný aspekt.

V rámci projektu by mělo dojít k výstavbě nájemních bytů nejen v hlavním městě, ale i v dalších městech v Čechách i na Moravě.

---

<sup>47</sup> HARGRAVE, Marshall. *Joint Venture (JV): What Is It and Why Do Companies Form One?* investopedia.com [online]. Dotdash Meredith, 2023, 28. 3. 2023 [cit. 2023-5-31]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/j/jointventure.asp>

Celý projekt klade důraz i na udržitelné bydlení, které je v současné době velmi aktuálním tématem. Proto bude i velmi přínosná spolupráce s ČVUT, konkrétně s Univerzitním centrem energeticky efektivních budov, právě na tomto projektu. Společným záměrem projektu dostupného bydlení od České spořitelny a ČVUT je používání inovativních řešení při samotné výstavbě nájemního bydlení, ale i v oblasti energetiky. Za účelem co nejvyšší regulace provozních a investičních nákladů by měly být stavěny budovy, které budou maximálně efektivní co do energetiky. Právě tyto by měly co nejvíce pomoci v rámci krize s drahým bydlením. Projekt přináší pro ČVUT i další pozitivum, a sice feedback ohledně finanční stránky výstavby energeticky úsporného bydlení, který obdrží od České spořitelny.<sup>48</sup>

Vůbec první komplex nájemních bytů v rámci tohoto projektu vzniká na pražském Proseku. Konkrétně se pracuje na výstavbě více než 250 bytů. Ty by měly být poskytnuty nájemníkům od druhého čtvrtletí roku 2024. Další projekt se bude realizovat v pražském Opatově. Zde má vzniknout více než 150 nájemních bytů. Konkrétně tyto budou určeny pro zaměstnance nemocnic, a to Vinohradské nemocnice a Thomayerovy nemocnice v Krči. Právě Thomayerova nemocnice musela v poslední době řešit dopady krize s bydlením u svých zaměstnanců. Aby nemocnice zajistila bydlení pro své zaměstnance, obracela se na městskou část Praha 4 s žádostmi o poskytnutí bytů. Problémem však bylo, že počet bytů, který mohl být poskytnut, byl nedostačující v poměru k počtu zaměstnanců, kteří potřebovali pomoci s bydlením. Projekt České spořitelny tak poskytne nejen Thomayerově nemocnici možnost lepšího naplánování z hlediska kapacit ubytování vlastních zaměstnanců. Zbytek bytů bude rozdělen mezi městské části Praha 11 a Praha 4.

V současné době je v rámci projektu České spořitelny rozestavěno přes více než 400 bytů, které budou poskytovat dostupnější nájemní bydlení.<sup>49 50</sup>

---

<sup>48</sup> ČVUT spolupracuje na dostupném bydlení s dceřinou společností České spořitelny. *aktualne.cvut.cz* [online]. ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE, 2023, 18. 10. 2022 [cit. 2023-5-31]. Dostupné z: <https://aktualne.cvut.cz/stalo-se/20221018-cvut-spolupracuje-na-dostupnem-bydleni-s-dcerinou-spolecnosti-ceske-sporitelny>

<sup>49</sup> MOŠNIČKA, Michal. *Téma dostupného bydlení má v plánu nastartovat Česká spořitelna, výzva pro dnešní dobu.* *finparada.cz* [online]. Scott & Rose, s.r.o., 2023, 5. 4. 2023 [cit. 2023-6-2]. Dostupné z: <https://finparada.cz/7810-Dostupne-bydleni.aspx>

<sup>50</sup> *Tisková zpráva: Spořitelna založila společnost ČS Dostupné bydlení, která bude stavět cenově dostupné nájemní byty.* *csas.cz* [online]. Česká spořitelna, a.s., 2023, 20. 1. 2022 [cit. 2023-6-2].

Dalším projektem výstavby nájemního bydlení je projekt Fragment v pražském Karlíně. Tento projekt se zaměřuje na prémiové nájemní bydlení a poskytuje až 140 bytů, které navíc disponují plnou výbavou.<sup>51</sup> Společnost Trigema, která tento projekt realizuje, plánuje i v budoucnosti zaměření na výstavbu nájemních bytů. Výhledově chce v dalších 6 až 8 letech realizovat stavbu dalších, přibližně 1000 nových bytů. Zaměříme-li se dále např. na Brno, i zde vzniká poměrně rozsáhlý projekt nájemního bydlení. Konkrétně se jedná o projekt Západní brána, kde bude z 890 nově postavených bytů sloužit přibližně 300 právě k nájemnímu bydlení.

Velmi dobrým přístupem, jak přinést do České republiky dostupné bydlení, je využití již nepotřebných prostor. Pro ilustraci, v Praze v Moravské ulici, se nachází objekt původně České pošty, který již tato nebude využívat. Česká pošta omezuje počet svých poboček v rámci České republiky. V hlavním městě by mělo konkrétně dojít ke zrušení 35 poboček z celkového počtu 106 poboček. To představuje příležitost pro hlavní město, které usiluje o výstavbu nájemního bydlení právě v bývalém objektu České pošty v Moravské ulici, a to na základě odkupu části tohoto objektu. Magistrát hlavního města za pomoci ministerstva vnitra navíc zrušilo on-line aukci, ve které se měl objekt České pošty vydražit s tím, že v případě, že by objekt šel do aukce, hlavní město by mělo být informováno s dostatečným předstihem tak, aby se mohlo dražby zúčastnit. Magistrát hlavního města dále usiluje o to, aby výše zmíněný objekt nepadl do rukou těch, kteří by objekt koupili jako následný předmět své investice za účelem provozování krátkodobých pronájmů, neboť to je další problém, který snižuje množství bytů, které jsou v Praze k dispozici.<sup>52</sup>

V rámci konceptu nájemního bydlení se developeři snaží více přiblížit zahraničnímu modelu bydlení, totiž usilují o dlouhodobé pronájmy, ve kterých lidé zůstanou celý život, pouze se budou měnit jejich požadavky na byt v průběhu let, daných např. založením rodiny a potřebou většího bytu. Podstatou ovšem stále zůstává, že si lidé najdou další dlouhodobý pronájem a nebudou usilovat o vlastní bydlení.

---

Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/2022/01/20/cs-dostupne-bydleni>

<sup>51</sup> *O projektu.* frgmnt.cz [online]. [cit. 2023-5-11]. Dostupné z: <https://www.frgmnt.cz/o-projektu/>

<sup>52</sup> *Pošta končí, budou tu byty pro mladé?* Deník Metro. 2023, č. 93, s. 3. ISSN 1211-7811.

Lze konstatovat, že k realizaci projektů nájemního bydlení již sice dochází, nicméně na trh se tyto projekty dostanou až v řádu několika let.<sup>53</sup> Tento fakt působí rizikově, neboť poptávka po nájemním bydlení je vysoká již v současnosti a než dojde k uvedení nových nájemních bytů na trh, budou nájemní zase o něco vyšší než dnes.

Provedeme-li stručné srovnání, nejvíce lidé za nájem zaplatí již tradičně v Praze. Data za květen 2023 ukazují, že průměrná cena měsíčního pronájmu za m<sup>2</sup> v hlavním městě čítá 394 Kč. Druhé nejdražší je město Brno - konkrétně 336 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Třetí nejdražší nájem jsou ve městě Zlíně - 252 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Naopak nejlevněji vychází nájemní bydlení v Ústí nad Labem - 182 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, a poté v Ostravě - 210 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc.<sup>54</sup>

V případě projektů nájemního bydlení, kde jsou byty pronajímány investory, je však výše nájemného ještě o něco vyšší. Průměrně se jedná o částku 600 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Konkrétně v projektu nájemního bydlení Fragment, který je zmíněn výše, činí výše nájemného průměrně 610 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc. Otázkou ovšem zůstává, zda-li projekty nájemního bydlení s takovými cenami nájemného skutečně pomohou vyřešit situaci nedostupného bydlení pro domácnosti.

Průměrná hrubá měsíční nominální mzda v přepočtu na počet zaměstnanců v národním hospodářství ve 4. čtvrtletí roku 2022 činila 43 412 Kč.<sup>55</sup> Pro příklad vezměme projekt nájemních bytů Fragment, který byl zmiňován výše a kde činí měsíční nájemné za m<sup>2</sup> průměrně 610 Kč. Pokud bychom si pronajímali byt o ploše 55 m<sup>2</sup>, činilo by měsíční nájemné 33 550 Kč. To by znamenalo, že nájemce musí za pronájem bytu zaplatit více než polovinu své hrubé měsíční mzdy. To platí i v případě, pokud budeme brát na zřetel, že průměrná hrubá měsíční nominální mzda ve 4. čtvrtletí roku 2022 v Praze byla vyšší než celorepublikový průměr, konkrétně 52 213 Kč.<sup>56</sup> Je tedy třeba uvažovat nad otázkou, zda se postupně

---

<sup>53</sup> BAJTLER, Martin. *Nájemní bydlení na vzestupu. Pouští se do něj developéři i realitní fondy*. forbes.cz [online]. MediaRey, SE 2023, 22. 3. 2023 [cit. 2023-5-11]. Dostupné z: <https://forbes.cz/najemni-bydleni-na-vzestupu-pousti-se-do-nej-developeri-i-realitni-fondy/>

<sup>54</sup> *Průměrná cena pronájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc*. realtymix.cz [online]. DALTEN media s.r.o. 2023. [cit. 2023-5-11]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

<sup>55</sup> ŠNEJDOVÁ, Iva. *Průměrná hrubá měsíční mzda ve 4. čtvrtletí 2022*. czso.cz [online]. Český statistický úřad 2023, 6. 3. 2023 [cit. 2023-5-11]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/prumerna-hruba-mesicni-mzda-ve-4-ctvrtleti-2022>

<sup>56</sup> Tamtéž

nedostaneme do stejné situace, která panuje na trhu s rezidenčními nemovitostmi, které se pořizují za účelem vlastního bydlení. Tedy do situace, kdy i nájemní bydlení bude pro domácnosti nedostupné a stejný „začarovaný kruh“ vysokých cen a nedostupného bydlení se bude opakovat. Pouze se přesune z oblasti vlastního bydlení do oblasti bydlení nájemního. Opět se tedy lze dostat k tvrzení, že bydlení, které má být uspokojeno jako jedna ze základních životních potřeb člověka, se stává těžko dostupným.

Ministerstvo pro místní rozvoj založilo projekt „Nájemní bydlení“. Tento projekt usiluje především o výstavbu obecních nájemních bytů. Státní fond podpory investic, který patří pod Ministerstvo pro místní rozvoj, má za účelem podpory tohoto projektu uvolnit až 800 milionů korun. 500 milionů z této částky bude určeno pouze pro obce a jejich výstavbu nájemních bytů. Dalších 300 milionů korun bude vyhrazeno pro charitativní organizace, soukromé investory a spolky, které si budou moci zažádat o peníze na výstavbu dostupného nájemního bydlení. Byty vystavěné v rámci tohoto projektu budou poté poskytnuty lidem, kteří vydávají za uhrazení nákladů na bydlení značnou část svých příjmů, případně těm, kteří nevládní vlastní nemovitost. Do této skupiny patří např. senioři či matky samoživitelky.

Vizí Státního fondu pro podporu investic je vystavět nájemní byty, na jejichž výstavbu bude do roku 2025 uvolněno až 3 miliardy korun. Ministerstvo pro místní rozvoj usiluje taktéž o zapojení Evropské investiční banky do tohoto projektu, stejně jako o zapojení dalších mezinárodních institucí, ale i zdrojů ze soukromé sféry. Projekt taktéž počítá s tím, že v následujících letech dosáhnou investice do výstavby nájemního bydlení až 20 miliard korun. Nájemní byty v rámci tohoto projektu mohou poskytnout podporu v oblasti dostupného bydlení až dvěma milionům obyvatelům České republiky.

Důležité je i pojetí finančně dostupných nájmu. Ministerstvo pro místní rozvoj chce dosáhnout toho, aby si nájemní bydlení mohly dovolit jak všechny potřebné profese (zdravotní sestřičky, učitelé, policisté apod.), tak i např. mladí lidé, kteří se, stejně jako zbytek společnosti, musí potýkat s vysokými cenami za bydlení. Mladí lidé se navíc musí pozvolna adaptovat na fakt, že pořízení vlastní nemovitosti bez mezigenerační pomoci pro ně bude velmi obtížné, ne-li nemožné. Právě proto hraje výstavba dostupného nájemního bydlení tak důležitou roli při

řešení krize na trhu s bydlením, i s ohledem na mladou generaci. Ministerstvo pro místní rozvoj chce proto v rámci projektu nastavit takové nájem, které v sobě budou kombinovat náklady na výstavbu spolu s tím, aby nájem byly nižší než nájem tržní.

Kromě projektu „Nájemní bydlení“ od Ministerstva pro místní rozvoj dojde i k dalším souvisejícím změnám, které mají pomoci v boji proti nedostupnému bydlení. Jedná se o změny ve stavebním zákoně, které jsou blíže popsány v kapitole „Efektivní územní plánování a rychlejší výstavba“. Přínosné by taktéž bylo schválení zákona o sociálním bydlení, po kterém volá mimo jiné i Ústavní soud. Právě zákon o sociálním bydlení by měl pomoci zvládnout kritickou situaci na trhu s bydlením až skoro 1,5 milionu lidí. Počet lidí v bytové nouzi by se tak měl snížit o 30 procent.<sup>57</sup>

## **Efektivní územní plánování a rychlejší výstavba**

V boji proti rizikům na trhu nemovitostí je potřebné, aby aktivně spolupracovali stát, kraje a obce. Důraz je kladen především na regionální a vnitrostátní dokumenty, které by měly tvořit jasný rámec pro politiku místního rozvoje. Ta by měla jasně ukázat, které oblasti jsou vhodné pro rozvoj bydlení a které nikoli. Úkolem obcí je poté především to, aby jejich politiky územního rozvoje a územní plány byly navázány na specifické podmínky trhu s nemovitostmi v každé obci.

Riziko pomalé výstavby by měl pomoci zlepšit nový stavební zákon, postavený na principu stavebního řízení, které bude transparentní, jednodušší a rychlejší. Nově by se stavební řízení mělo modernizovat a zrychlit i tím, že se přesune do digitální sféry a sníží se i počet úkonů potřebných pro získání stavebního povolení. Jedna z vizí návrhu nového stavebního zákona se však nakonec konat nebude, a sice se upustilo od zřízení centrální státní stavební správy, v jejímž čele by stál Nejvyšší stavební úřad.

Jedním z principů, na kterém je nový stavební zákon postaven, je již zmíněná digitalizace. Právě ta by měla urychlit jak proces stavebního řízení, tak i územního

---

<sup>57</sup> Bartoš: *Do dostupného bydlení chceme v příštích letech dostat přes 20 miliard korun. MMR představilo projekt Bydlení pro život.* mmr.cz [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023, 24. 4. 2023 [cit. 2023-6-2]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/bartos-do-dostupneho-bydleni-chceme-v-pristich-let>



plánování. Nově došlo k vytvoření jednoho správního spisu v elektronické podobě, který by mezi sebou sdílely správní úřady. Pokud bude stavebník potřebovat jakékoli informace (např. o inženýrských sítích či územním plánu obce, ve které bude chtít stavět), dozví se je na portálu stavebníka. Skrze tento portál bude moci stavebník komunikovat i se stavebním úřadem a dotčenými orgány. Stavebník také bude moci sledovat stav stavebního řízení, a to bez ohledu na to, jakým způsobem podal žádost o povolení stavby (digitálně či v listinné podobě). Další výhodou nového způsobu vedení stavebního řízení je, že dotčenému bude pro komunikaci se stavebním úřadem stačit jen webový portál a zřízená elektronická identita (v podobě např. bankovní identity).

O povolení stavby budou stavební úřady rozhodovat ve fixně daných lhůtách. Podá-li tedy občan úplnou žádost, na základě které bude usilovat o povolení stavby rodinného domu, stavební úřad musí povolení vystavit do 30 dnů s tím, že může dojít k prodloužení této lhůty ze strany stavebního úřadu o 60 dnů maximálně. Prodloužení lhůty by se týkalo např. případů, u kterých by bylo potřebné doručit dokumenty do zahraničí. Hlavním rozdílem oproti původnímu stavebnímu zákonu je fakt, že pokud by došlo k odvolání proti rozhodnutí o povolení stavby, nebude se již věc vracet k obecnímu úřadu, ale rozhodovat bude nadřízený stavební úřad. Na rozhodnutí o odvolání bude přitom mít totožné lhůty jako stavební úřady, které rozhodovaly o udělení povolení ke stavbě.

Nový stavební zákon může také do určité míry pomoci vyřešit riziko vysokých cen energií, které se propisují do trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice. Pro instalaci solárních panelů, které v současnosti představují jednu z možností, jak bojovat proti drahým cenám energií, již nebude potřeba získání souhlasu stavebního úřadu za podmínky, že výkon solárních panelů nepřesáhne 50 kWp (kilowatt-peak - jednotka ideálního výkonu fotovoltaické elektrárny za příznivých podmínek, tedy za plného slunečního záření)<sup>58</sup> a dojde ke splnění podmínek požární a statické bezpečnosti. Díky novému stavebnímu zákonu se nebude posuzovat vizuální podoba stavby, neboť se jedná o kritérium subjektivního charakteru. Podle nových kritérií nebude třeba získat ani licenci na základě energetického zákona (zákon č. 458/2000 Sb.), pokud budou mít fotovoltaické

---

<sup>58</sup> Co označuje jednotka kWp. eon.cz [online]. E.ON Energie, a.s. 2023. [cit. 2023-5-17]. Dostupné z: <https://www.eon.cz/radce/zelena-energie/solarni-energie/co-oznacuje-jednotka-kwp/>

panely výkon do 50 KWp. Odchylku od výše zmíněného představují pouze stavby spadající pod ochranu státní památkové péče.

Z hlediska požadavků na výstavbu přináší nový stavební zákon požadavky pouze v základní rovině s tím, že tyto budou dále specifikovány předpisy daného města či na celostátní úrovni. Konkrétně stavební předpisy na úrovni měst mohou vydávat města Brno, Ostrava a hlavní město Praha. Je třeba respektovat, že každá obec má z hlediska výstavby bydlení zcela specifické potřeby a představy. Proto bude v pravomocích každé obce, aby určila vlastní specifické územní požadavky (např. rozestupy staveb) v rámci regulačního plánu. Na základě toho budou naplňovány požadavky výstavby každé obce specificky a trh s nemovitostmi bude regulován podle konkrétních potřeb obce.

Nový stavební zákon se dále zmiňuje o posílení obcí v oblasti územního plánování. Konkrétně zakotvuje, že na věcné úrovni bude územní plán a jeho řešení v plné působnosti obce. Nově je také zakotveno, že investoři si budou moci územní studii, která slouží jako podklad pro rozhodování o území, opatřit na své náklady. Náklady na pořízení územní studie tedy neponese obec a dojde tak k omezení množství vydávaných financí z její strany, ale i k celkovému zrychlení celého procesu. Dojít by také mělo k větší participaci obcí a krajů v rámci přípravy záměrů na úrovni celého státu co do bydlení. Konkrétně rady obcí a krajů budou v samostatné působnosti činit rozhodnutí ohledně stavebních uzávěr. Díky tomu budou mít obce a kraje větší vliv při přípravě územně plánovací dokumentace či jejích změn. To se týká i podávání připomínek k územně plánovací dokumentaci s působností v rámci celého státu. Díky tomu budou moci obce a kraje efektivněji regulovat podobu bytové výstavby, která bude vyhovovat specifikům každé obce či kraje.

V neposlední řadě dojde také ke zjednodušení změn v rámci územních plánů. Konkrétně nebude docházet k jednání ohledně zadání změny územně plánovací dokumentace a orgán, který bude územně plánovací dokumentaci ratifikovat, bude moci učinit rozhodnutí ohledně sloučení veřejného projednání a společného

jednání do pouze jednoho jednání. Zároveň však bude zachováno právo vyjádřit k danému návrhu své stanovisko.<sup>59</sup>

## Sociální bydlení

V České republice aktuálně neexistuje právní předpis, který by se zabíral problematikou sociálního bydlení. Ucelenou definici sociálního bydlení nenabízí ani Evropská unie. Je to především z toho důvodu, že každá země, která je Evropské unie součástí, sleduje jiné ekonomické a politické zájmy. S tím souvisí i odlišná situace na trhu s nemovitostmi a bytová politika.

Sociální bydlení může být vymezeno např. jako bydlení pro lidi, jejichž potřeby související s bydlením nemohou být naplněny na volném trhu, přičemž nemohou dosáhnout na bydlení klasickým způsobem (koupě nemovitosti, pronájem), ale na základě sociálních kritérií.<sup>60</sup> Jak vyplývá ze studie *Social Housing in the EU*, lze klasifikovat 3 ústřední složky, které by měly dominovat sociálnímu bydlení a na kterých panuje shoda napříč celou Evropskou unií. Hlavním úkolem sociálního bydlení by mělo být navýšení nabídky takového bydlení, které bude dostupné pro domácnosti. Dále mají být stanoveny přesné záměry, o které sociální bydlení usiluje a které by také měly vyřešit rizika na trhu s cenově nedostupnými nemovitostmi.

Sociální bydlení je specificky zaměřeno na různé skupiny obyvatel. Jedná se o obyvatelé s konkrétním zdravotním handicapem, kteří mají v rámci své nemovitosti specifické potřeby (např. vozíčkář, který potřebuje v rámci rodinného domu výtah). Další rizikovou skupinu představují domácnosti s nízkými příjmy, pro které jsou současné ceny bydlení naprosto nedostupné a představují pro ně riziko nenaplnění základní životní potřeby - bydlení. Dále se jedná o domácnosti, kterým, ačkoli jsou přidělovány finanční částky v podobě příspěvků na bydlení, vydávají za bydlení více než 40 procent vlastních příjmů a svou situaci s nedostupným bydlením nemohou vyřešit v rámci trhu s nemovitostmi (např. prodej vlastního bytu

---

<sup>59</sup> *Stavební zákon 2023*. mmr.cz [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2023. [cit. 2023-5-17]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getattachment/fe78dd64-b665-4b90-94bb-fa1aad74cb7e/novela-stavebni-zakon-Online.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

<sup>60</sup> BRAGA, Michela a Pietro PALVARINI. *Social Housing in the EU*. europarl.europa.eu [online]. Brusel: European Union, 2013, 15. 1. 2023 [cit. 2023-5-16]. Dostupné z: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL\\_NT\(2013\)492469\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf)

a nastěhování se do bytu pro ně finančně dostupnějšího). Rozhodujícím kritériem, které rozlišuje obyvatele, kteří potřebují sociální bydlení či nikoli, je objem financí, který zbyde konkrétní domácnosti po uspokojení všech výdajů na bydlení. V České republice činí minimální hranice 1,6násobek životního minima po zaplacení všech nákladů, které souvisí s bydlením.<sup>61</sup>

V České republice běží řada projektů, které pomáhají zvládat a řešit nedostupné bydlení. Jedním z nich je projekt „Operační program zaměstnanost“, ze kterého mohou být čerpány dotace právě na podporu sociálního bydlení. Tyto dotace jsou určeny na financování aktivit, které se zaměřují na předcházení ztráty bydlení, stejně jako na zachování si vlastního bydlení. Financovány jsou také projekty, které užívají metodu Housing First. Jedná se o metodu vytvořenou Dr. Samem Tsemberisem, který založil program Pathways to Housing. Podstatou tohoto programu je poskytování bydlení lidem bez domova. Hlavní myšlenkou modelu Housing First je poskytnout lidem bez domova okamžitý přístup k bydlení a podporovat je v tom, aby si ho dlouhodobě udrželi.<sup>62</sup> A to se lidem původně bez domova také daří, jak potvrzuje i sociologický výzkum, který provedla Ostravská univerzita. Jeho výsledky ukazují, že 90 % účastníků tohoto výzkumu, si své nové bydlení dlouhodobě udrží.<sup>63</sup> Nové bydlení přináší i pozitivní dopady na psychiku lidí, kteří byli původně bez domova. Díky vlastnímu bydlení mají v životě větší jistotu a zázemí a motivuje je to taktéž k práci, aby si své bydlení udrželi.

Z projektu „Operační program zaměstnanost“ mohly čerpat finance i obce či neziskové organizace, a to na tvorbu materiálů souvisejících se sociální bytovou politikou obcí či pro konkrétní podporu sociálního bydlení.

Jak již bylo řečeno, sociální bydlení může sloužit jako jeden z nástrojů, kterým lze regulovat nedostupné bydlení, ale i bezdomovectví, které v důsledku vysokých cen rezidenčních nemovitostí může představovat jeden z možných scénářů, jak

---

<sup>61</sup> *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. mmr.cz [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023, březen 2021 [cit. 2023-5-16]. ISBN: 978-80-7538-343-3. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-\\_komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

<sup>62</sup> PADGETT, Deborah, Benjamin HENWOOD a Sam TSEMBERIS. *Housing first: Ending Homelessness, Transforming Systems and Changing Lives*. Spojené státy americké: Oxford University Press 2016. ISBN: 978-0-19-998980-5.

<sup>63</sup> *Drtivá většina domácností z projektu Housing First si bydlení dlouhodobě udrží, ukázal průzkum*. ct24.ceskatelevize.cz [online]. Česká televize 2023, 29. 7. 2022 [cit. 2023-5-16]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/moravskoslezskykraj/3518882-drtiva-vetsina-domacnosti-z-projektu-housing-first-si-bydleni-dlouhodobe>

se rizika na trhu s nemovitostmi propíší do života lidí, kteří již nemají finance na vlastní bydlení. Aby však koncept sociálního bydlení fungoval, je nejprve potřeba vyřešit jednu zásadní otázku, a sice vymezení jednotného právního rámce, který bude oblast sociálního bydlení regulovat. Již od roku 2022 spolupracuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR s Ministerstvem práce a sociálních věcí ČR na přípravě zákona o sociálním bydlení. Zákon bude řešit problematiku nedostupného bydlení. Konkrétně chce podpořit nájemní bydlení, dále se zaměří i na poskytování pomoci občanům, kteří se ocitli v bytové nouzi a v neposlední řadě usiluje o celkové zvýšení dostupnosti bydlení. Zákon se má taktéž zmiňovat o zřízení kontaktních míst, která by sloužila jednak k získání, ale i k udržení stávajícího bydlení. Dále by také mělo dojít k vytvoření systému záruk pro pronajímatele bytů tak, aby byla zajištěna jejich ochrana v případě, kdy nájemce nebude schopen platit nájem a bude tak hrozit jeho ztráta. V budoucnu by měly být podporovány programy, které cílí na sociální bydlení a zvýšit by se také měla výstavba obecních bytů. Za cílem udržení bydlení či jeho znovu získání by měly být využívány finance i z Národního plánu obnovy.<sup>64 65</sup> Zaměříme-li se na statistické údaje, je v České republice přibližně čtyři a půl milionu domácností. Podporu v rámci bydlení potřebuje přibližně jeden a půl milionu obyvatel. Z analýzy iniciativy Za bydlení dále vyplývá, že v roce 2021 se s problémy s bydlením potýkalo kolem 600 tisíc domácností. Z tohoto počtu celkem 60 tisíc domácností mělo bydlení v nevhodném prostředí, dalším 190 tisícům domácnostem hrozilo, že o své bydlení přijdou a 350 tisíc domácností vynakládalo více než dvě pětiny svých příjmů za uspokojení potřeby bydlení.<sup>66</sup>

Po vytvoření zákona o sociálním bydlení volá i Ústavní soud. Dle jeho názoru problémy související s bydlením mohou vyvolat v občanech nedůvěru v demokratický právní stát. Situace je v současné době již neudržitelná a je

---

<sup>64</sup> *Zákon o sociálním bydlení.* socialnibydeni.mpsv.cz [online]. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR 2023, září 2022 [cit. 2023-5-16]. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydeni/zakladni-informace-o-sb/zakon-o-sb>

<sup>65</sup> *Zákon o dostupném bydlení by mohl být podle Bartoše přijat do dvou let.* ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 7. 6. 2022 [cit. 2023-5-16]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/zakon-o-dostupnem-bydeni-by-mohl-byt-podle-bartose-prijat-do-dvou-let/2216400>

<sup>66</sup> KLUSÁČEK, Jan et al. *Bydlení jako problém: Zpráva o vyloučení z bydlení 2021.* zabydeni.org [online]. Iniciativa Za bydlení 2021, 2021 [cit. 2023-5-16]. Dostupné z: [https://uploads-ssl.webflow.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/615a12964cef3668108df2fb\\_Bydleni-jako-problem-2021.pdf](https://uploads-ssl.webflow.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/615a12964cef3668108df2fb_Bydleni-jako-problem-2021.pdf)

v rozporu s tím, k čemu se Česká republika zavázala na mezinárodní úrovni. V případě, který bude popsán níže, sice došlo k zamítnutí stížnosti, kterou podali nájemníci olomouckých obecních bytů, nicméně Ústavní soud konstatoval, že regulace alarmující situace na poli bydlení v České republice je značně nedostatečná. Ústavní soud se v tomto případě zabýval stížností romských nájemníků. Ti nejprve podali u krajského soudu žalobu o určení nezákonné intervence ze strany města, které na základě své bytové politiky podporovalo společenské vyloučení této komunity a usilovalo o jejich setrvání ve vyloučené lokalitě. Poté, co žalobce neuspěl u krajského soudu, ani u Nejvyššího správního soudu, obrátil se stížností na Ústavní soud. Jak bylo řečeno výše, Ústavní soud stížnost zamítl, ovšem s výrazným apelem na vytvoření zákona o sociálním bydlení. Problémem je, že právo na důstojné bydlení není možné přímo prosadit před soudem. Domoci se svých sociálních práv je možné jen v zákonných mezích. Ústavní soud tak výrazně apeloval na český stát, který podle něj v oblasti regulace bydlení značně pochybil. V případě, že situace nebude promptně řešena, může dojít k situaci, kdy bude mít problémy s bydlením i střední třída, mladí lidé či senioři, a ne pouze občané, kteří se potýkají s chudobou. Podle Ústavního soudu není řešením situace poskytování sociálních dávek na bydlení.<sup>67</sup> Z poskytování bydlení se stal obchod s chudobou. Z tohoto hlediska je velmi důležitá myšlenka, která by posunula vnímání bydlení jako něčeho, co představuje způsob, jakým investovat peníze k myšlence bydlení vnímaného jako základní lidské právo, se kterým by nemělo být takto obchodováno.

## **Participace zaměstnavatele na zajištění bydlení pro zaměstnance**

Vydeme-li např. z praxe uplatňované ve Spojených státech amerických, tamější zaměstnavatel může finančně přispívat zaměstnancům za účelem opatření si bydlení, ať už se jedná o rekonstrukci bydlení stávajícího či pořízení zcela nové nemovitosti. Zaměstnavatel může taktéž přispívat na jednorázové náklady, které souvisí s bydlením, např. v podobě zaplacení jistoty v rámci sjednávání nájemní smlouvy. Výhodou poskytování finančních příspěvků na bydlení ze strany

---

<sup>67</sup> ÚS: *V Česku chybí zákon o sociálním bydlení, jde prý o neudržitelný stav*. ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 3. 5. 2023 [cit. 2023-5-19]. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2360121>

zaměstnavatele je, že příspěvky jsou daňově zvýhodněné, anebo nedochází ani k placení daně ze zhodnocení takových prostředků. Daňové zvýhodnění poté může mít různé podoby. Od odečtení ze základu daně zaměstnavatele či nezahrnutí do základu daně z příjmů zaměstnance až po nezatížení částky odvodem do sociálně-pojistných systémů. Tato zvýhodnění na straně zaměstnavatelů se kromě Spojených států amerických uplatňují i např. v Belgii.

V USA funguje tato podpora bydlení pro zaměstnance nejen na federální úrovni, ale hlavně na úrovni každého státu. Ve státě Maryland, konkrétně v Baltimoru, funguje projekt sdružování lokálních zaměstnavatelů, kteří dávají svým zaměstnancům příspěvky pro pořízení vlastní nemovitosti. Stejný finanční obnos je zaměstnanci následně vyplacen i městem. Zajímavým projektem státu Maryland je také program určený státním zaměstnancům. V rámci tohoto projektu mohou státní zaměstnanci dosáhnout na bezúročnou půjčku, které mohou využít spolu s hypotečním úvěrem. Navíc, pokud si státní zaměstnanec pořídí byt, který se nachází v oblasti do 10 mil od místa, kde vykonává svou práci, případně v jiné oblasti dopředu určené jako prioritní, může obdržet zvláštní příspěvek určený na zaplacení zálohy za byt.

Stát Wyoming podporuje půjčkami na bydlení pracovníky ve zdravotnictví, v oblasti vzdělávání, ale i pracovníky v sociálních službách či v policejních složkách.

Podporu bydlení pro zaměstnance realizuje i stát Washington na západním pobřeží, konkrétně město Seattle, které se spojilo s jednou z bank a společně odstartovali program určený pro zaměstnavatele, kteří, pokud se do programu zapojí, získají pro zaměstnance výhodnější hypoteční úvěry. Program pamatuje ale i na edukaci zaměstnanců a poskytuje např. kurzy, které pojednávají o gramotnosti v oblasti financí ve spojení s vlastnictvím nemovitosti.

V Connecticutu a na Floridě jsou soukromí zaměstnavatelé motivováni formou daňových úlev k tomu, aby přispívali konkrétním organizacím, které se angažují právě v oblasti bydlení a např. v Oregonu je podpora v oblasti bydlení určena pro zemědělské pracovníky.<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> KUNOVÁ, Anna a Roman MATOUŠEK. *Typy nástrojů bytových politik v zemích OECD*. mmr.cz [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2023, prosinec 2020 [cit. 2023-5-24]. Dostupné z:

## Podpora občanů při nemožnosti splácení

V rámci trhu s rezidenčními nemovitostmi je velmi důležitá ochrana jak nájemce, tak i pronajímatele tak, aby bylo co nejvíce eliminováno riziko nemožnosti placení nájmu na straně nájemce a zároveň tak nevznikal problém pronajímateli.

Např. v Belgii mají domácnosti s nízkými příjmy možnost poskytnutí pojištění pro případ, že by se dostaly do situace, kdy nebudou schopny splácet hypotéku. Výhodou tohoto pojištění je, že je domácnostem s nízkými příjmy poskytováno zcela zdarma. Dokonce během krize v letech 2008 až 2009 mohly toto pojištění využít všechny domácnosti vlastníci nemovitost, které splácely hypotéku, v tomto konkrétním případě bez ohledu na to, jaký měla domácnost příjem.

System podpory při nemožnosti splácení funguje také v Nizozemsku, konkrétně v podobě zřízeného Národního garančního fondu pro hypoteční úvěry. Ten v Nizozemsku funguje již od roku 2005. Díky němu si nizozemští občané mohou dovolit nesplácet hypoteční úvěr nejvýše tři roky, a to v maximálním objemu 9 procent nesplacené jistiny jejich hypotéky. V momentě, kdy tato lhůta uplyne, musí být veškeré odložené splátky zaplacený v plné výši.<sup>69</sup>

---

<https://www.mmr.cz/getmedia/e8faa2f5-a803-4792-937a-ca91085b92a7/Typy-nastroju-bytovych-politik-v-zemich-OECD.pdf.aspx?ext=.pdf>

<sup>69</sup> Tamtéž



## Závěr

Diplomová práce vyvozuje na základě analýzy nabídkových a poptávkových faktorů jednotlivá rizika na trhu s rezidenčními nemovitostmi v České republice.

Prvním, již dlouhodobě přetrvávajícím rizikem, je zhoršující se dostupnost nájemního bydlení, stejně jako pořízení bydlení vlastního. Za tímto rizikem stojí především vysoká inflace, díky které došlo k nárůstu cen v řadě odvětví, nemovitosti nevyjímaje. Toto riziko je dále zvyšováno v porovnání s minulými lety vyššími úrokovými sazbami hypoték. Z toho důvodu počet lidí, kteří financují pořízení vlastního bydlení novými hypotečními úvěry, oproti předchozím rokům ubývá. Lidé proto často jako alternativu volí bydlení nájemní a musí se postupně smiřovat s novou realitou, a sice, že na pořízení vlastního bydlení nedosáhnou. Jak ovšem ukazují průzkumy zmíněné v této diplomové práci, touha po vlastním bydlení je v České republice stále hluboce zakořeněna a ani mladí lidé, pro které je pořízení vlastního bydlení stále obtížnější (stejně jako pro ostatní občany), se jí nechtějí vzdát. Zhoršení životní úrovně figuruje jako další riziko. Dnes už si lidé za své finance mohou dovolit daleko méně, než tomu bylo v minulosti. Zhoršení životní úrovně se projevuje mimo jiné tak, že lidé bydlí v menších bytech, často na úkor vlastního pohodlí i komfortu celé rodiny, neboť na byty o větší ploše finančně nedosáhnou. Průvodním jevem je také zvyšující se podíl výdajů na bydlení v celkovém spotřebním koši domácností.

V neposlední řadě je nutné zmínit i riziko psychických problémů napříč společnostmi, neboť je znepokojivé, kolik lidí pociťuje v důsledku současné ekonomické situace a dalších faktorů psychické potíže. Jedním z faktorů, které tyto potíže způsobují, může být i fakt, že z otázky zajištění bydlení se stal především byznys. V první řadě totiž nejde o uspokojení základní potřeby občanů - bydlení, ale o finanční zisk těch, kteří bydlení poskytují.

Diplomová práce také uvádí možná řešení výše zmíněných rizik, jako je např. podpora nájemního či družstevního bydlení a pro konkrétní představu předkládá jednotlivé projekty, které jsou důkazem toho, že toto je cesta ke zlepšení celkové situace na trhu s bydlením. V samotném závěru práce jsou zmíněny i příklady úspěšné zahraniční praxe, které přispívají k dostupnému bydlení pro širší okruh domácností.

## Seznam literatury

### Monografie

ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. 166 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

PADGETT, Deborah, Benjamin HENWOOD a Sam TSEMBERIS. *Housing first: Ending Homelessness, Transforming Systems and Changing Lives*. Spojené státy americké: Oxford University Press 2016. ISBN: 978-0-19-998980-5.

SAMUELSON, A. Paul a William D. NORDHAUS. *EKONOMIE*. 2. vydání. Praha: Nakladatelství Svoboda, 1995. ISBN 80-205-0494-X.

### Časopisecké články

HRABICA, Pavel. *Je bydlení pod 26 metrů čtverečních důstojné?* Deník Metro. 2023, č. 95, s. 7. ISSN 1211-7811.

*Pošta končí, budou tu byty pro mladé?* Deník Metro. 2023, č. 93, s. 3. ISSN 1211-7811.

### Zákonná úprava a IAŘ (interní akty řízení)

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon s účinností od 1. 7. 2023

### Webové stránky a elektronické zdroje

BAJTLER, Martin. *Nájemní bydlení na vzestupu. Pouští se do něj developeři i realitní fondy*. forbes.cz [online]. MediaRey, SE 2023, 22. 3. 2023. Dostupné z: <https://forbes.cz/najemni-bydleni-na-vzestupu-pousti-se-do-nej-developeri-i-realitni-fondy/>

*Bartoš: Do dostupného bydlení chceme v příštích letech dostat přes 20 miliard korun. MMR představilo projekt Bydlení pro život*. mmr.cz [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023, 24. 4. 2023. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/bartos-do-dostupneho-bydleni-chceme-v-pristich-let>

BRAGA, Michela a Pietro PALVARINI. *Social Housing in the EU*. europarl.europa.eu [online]. Brusel: European Union, 2013, 15. 1. 2023. Dostupné z: [https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL\\_NT\(2013\)492469\\_EN.pdf](https://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/note/join/2013/492469/IPOL-EMPL_NT(2013)492469_EN.pdf)

*Co označuje jednotka kWp.* eon.cz [online]. E.ON Energie, a.s. 2023. Dostupné z: <https://www.eon.cz/radce/zelena-energie/solarni-energie/co-oznacuje-jednotka-kwp/>

*ČBA Hypomonitor březen 2023: Úroková sazba klesla na 5,86 %.* cbamonitor.cz [online]. Česká bankovní asociace 2023, 14. 4. 2023. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-brezen-2023-urokova-sazba-klesla-na-586>

*ČBA Hypomonitor: Objem poskytnutých hypoték se v únoru zvýšil o pětinu, meziroční propad zůstává výrazný. Úroková sazba klesla na 5,9 %.* cbaonline.cz [online]. Česká bankovní asociace 2023, 15. 3. 2023. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/upload/2751-230315-cba-hypomonitor-unor-2023-prefinal.pdf>

*ČR se dostává do mzdové inflační spirály, míní člen rady ČNB Holub.* ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 28. 5. 2023. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2371301>

*ČVUT spolupracuje na dostupném bydlení s dceřinou společností České spořitelny.* aktualne.cvut.cz [online]. ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE, 2023, 18. 10. 2022. Dostupné z: <https://aktualne.cvut.cz/stalo-se/20221018-cvut-spolupracuje-na-dostupnem-bydleni-s-dcerinou-spolecnosti-ceske-sporitelny>

*Dealing with Construction Permits.* archive.doingbusiness.org [online]. The World Bank Group 2023, 2020. Dostupné z: <https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploretopics/dealing-with-construction-permits>

*Dealing with Construction Permits: Czech Republic.* archive.doingbusiness.org [online]. The World Bank Group 2023, 2020. Dostupné z: [https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/czech-republic#DB\\_dwcp](https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/czech-republic#DB_dwcp)

*Dealing with Construction Permits: Hong Kong SAR, China.* archive.doingbusiness.org [online]. The World Bank Group 2023, 2020. Dostupné z: [https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/hong-kong-china#DB\\_dwcp](https://archive.doingbusiness.org/en/data/exploreeconomies/hong-kong-china#DB_dwcp)

*DOLEŽALOVÁ, Lenka. Význam dobré lokality při koupi bytu.* rubiko.cz [online]. RUBIKO, úvěry bydlení investice, s.r.o. 2018, 21. 3. 2016. Dostupné z: <https://www.rubiko.cz/vznam-dobr-lokality-pi-koupi-bytu>

*Dráhy bydlení mileniálů: Tisková konference.* seb.soc.cas.cz [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2023, 18. 2. 2021. Dostupné z: [https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/133/TZ\\_Dr%C3%A1hy%20bydlen%C3%AD%20mileni%C3%A1l%C5%AF.pdf](https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/133/TZ_Dr%C3%A1hy%20bydlen%C3%AD%20mileni%C3%A1l%C5%AF.pdf)

*Drtivá většina domácností z projektu Housing First si bydlení dlouhodobě udrží, ukázal průzkum.* ct24.ceskatelevize.cz [online]. Česká televize 2023, 29. 7. 2022. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/moravskoslezskykraj/3518882-drtiva-vetsina-domacnosti-z-projektu-housing-first-si-bydleni-dlouhodob>

HARGRAVE, Marshall. *Joint Venture (JV): What Is It and Why Do Companies Form One?* investopedia.com [online]. Dotdash Meredith, 2023, 28. 3. 2023. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/terms/j/jointventure.asp>

HORTIG, Pavel. *Výstavba nových rodinných domů v Praze je v současnosti na vymření.* statistikaamy.cz [online]. ČSÚ 2023, 21. 7. 2020. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2020/07/21/vystavba-novych-rodinnych-domu-v-praze-je-v-soucasnosti-na-vymreni>

*Inflace.* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/>

*Inflace.* ČNB [online]. Praha: ČNB, 2023. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/statistika/inflace/>

*Jak inflace dopadá na různé typy domácností.* irozhlas.cz [online]. Český rozhlas 2023. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/typologie/>

*Jak to chodí v zahraničí.* druzstevnivystavba.cz [online]. Stavební bytové družstvo STAVBAŘ 2023. Dostupné z: <https://druzstevnivystavba.cz/o-nas/>

KARASOVÁ, Jana. *V Česku roste počet lidí s příznaky deprese. Mezi lidmi v těžké finanční situaci jde o každého druhého.* irozhlas.cz [online]. Český rozhlas 2023, 1. 5. 2023. Dostupné z: [https://www.irozhlas.cz/zivotni-styl/zdravi/zivot-k-nezaplacni-dusevni-zdravi-uzkosti-deprese-vyzkum\\_2305010600\\_afo](https://www.irozhlas.cz/zivotni-styl/zdravi/zivot-k-nezaplacni-dusevni-zdravi-uzkosti-deprese-vyzkum_2305010600_afo)

KLUSÁČEK, Jan et al. *Bydlení jako problém: Zpráva o vyloučení z bydlení 2021.* zabydleni.org [online]. Iniciativa Za bydlení 2021, 2021. Dostupné z: [https://uploads-ssl.webflow.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/615a12964cef3668108df2fb\\_Bydleni-jako-problem-2021.pdf](https://uploads-ssl.webflow.com/5ef4ac1cc5dd69384a10c66e/615a12964cef3668108df2fb_Bydleni-jako-problem-2021.pdf)

*Koncepce bydlení České republiky 2021+*. mmr.cz [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023, březen 2021. ISBN: 978-80-7538-343-3. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-\\_komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

KRÁL, Petr. *Inflace se bude letos rychle snižovat*. cnb.cz [online]. ČNB 2023, 4. 5. 2023. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/o\\_cnb/cnblog/Inflace-se-bude-letos-rychle-snižovat/](https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Inflace-se-bude-letos-rychle-snižovat/)

KUBALA, Petr. *Bydlení tu stále není právo, ale zásluha, člověk si ho musí zasloužit*. soc.cas.cz [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2023, 26. 4. 2021. Dostupné z: <https://www.soc.cas.cz/aktualita/kubala-bydleni-tu-stale-neni-pravo-ale-zasluga-clovek-si-ho-musi-zaslouzit>

KUNOVÁ, Anna a Roman MATOUŠEK. *Typy nástrojů bytových politik v zemích OECD*. mmr.cz [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2023, prosinec 2020. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/e8faa2f5-a803-4792-937a-ca91085b92a7/Typy-nastroju-bytovych-politik-v-zemich-OECD.pdf.aspx?ext=.pdf>

LAUNER, Michal a Jan ZVARA. *Ceny bytů v Brně*. data.brno.cz [online]. Statutární město Brno 2023, 7. 2. 2023. Dostupné z: <https://data.brno.cz/pages/946e3ca49f144f019f0451bef9637eb0>

MAREK, David et al. *Property Index: Overview of European Residential Markets*. deloitte.com [online]. Deloitte 2023, 8. 8. 2022. Dostupné z: [https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property\\_Index\\_2022.pdf](https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Property_Index_2022.pdf)

*Měnová politika*. ČNB [online]. Praha: ČNB, 2024. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/>

*Modelový příklad: Dostupné družstevní bydlení a tržní byt*. ddb.praha.eu [online]. Magistrát hlavního města Prahy 2023. Dostupné z: <https://ddb.praha.eu>

MOŠNIČKA, Michal. *Téma dostupného bydlení má v plánu nastartovat Česká spořitelna, výzva pro dnešní dobu*. finparada.cz [online]. Scott & Rose, s.r.o., 2023, 5. 4. 2023. Dostupné z: <https://finparada.cz/7810-Dostupne-bydleni.aspx>

NOVÁ, Eliška. *Z Česka odjelo už třicet tisíc ukrajinských pracovníků, další se na to chystají. Problém je především ve stavebnictví*. cc.cz [online]. CzechCrunch s.r.o. 2014-2023, 11. 3. 2022. Dostupné z: <https://cc.cz/z-ceska-odjelo-uz-tricet-tisic-ukrajinskych-pracovniku-dalsi-se-na-to-chystaji-problem-je-predevsim-ve-stavebnictvi/>

O projektu. frgmnt.cz [online]. Dostupné z: <https://www.frgmnt.cz/o-projektu/>

OČENÁŠKOVÁ, Adéla. *Bydlení v roce 2023: Pokles cen ano, ale jen mírný. Developeři útlum zájmu "vyčkají"*. zpravy.aktualne.cz [online]. Economia, a.s. 2023, 28. 12. 2022. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/ekonomika/bytova-krize-v-roce-2023-hnou-se-ceny-nemovitosti-dolu/r~a7232eac7bb811ed8c6f0cc47ab5f122/>

*Pokles nezaměstnanosti pokračoval i v dubnu, z evidence odešlo přes 43 tisíc lidí*. uradprace.cz [online]. Úřad práce ČR 2023, 10. 5. 2023. Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/web/cz/-/pokles-nezamestnanosti-pokracoval-i-v-dubnu-z-evidence-odeslo-pres-43-tisic-lidi>

*Pomalá stavební řízení ovlivňují českou ekonomiku i život jednotlivců, upozorňuje Bilance*. ct24.ceskatelevize.cz [online]. Česká televize 2023, 2. 3. 2021. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/3277124-pomala-stavebni-rizeni-ovlivnuji-ceskou-ekonomiku-i-zivot-jednotlivcu-upozorňuje>

*Prodejce: Stavební materiály ještě zdraží, čekáme propad prodeje*. ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 19. 1. 2023. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/prodejce-stavebni-materialy-jeste-zdrazi-cekame-propad-prodeju/2313699>

PROCHÁZKA, Jakub. *Solidární daň byla zrušena: Kdo a z jaké části příjmu ale platí 23procentní daň?* businessinfo.cz [online]. CzechTrade 2023, 30. 8. 2023. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/solidarni-dan-byla-zrusena-kdo-a-z-jake-casti-prijmu-ale-plati-23procentni-dan/>

*Projekt Dostupné družstevní bydlení s podporou hl. m. Prahy je připravený k realizaci. První projekt v Praze 5 nabídne až 260 bytů*. praha.eu [online]. Magistrát hlavního města Prahy 2023, 26. 4. 2022. Dostupné z: [https://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/magistrat/tiskovy\\_servis/tiskove\\_zpravy/projekt\\_dostupne\\_druzstevni\\_bydleni\\_s.html](https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/tiskovy_servis/tiskove_zpravy/projekt_dostupne_druzstevni_bydleni_s.html)

*Průměrná cena pronájmu - 1 m<sup>2</sup>/měsíc*. realitymix.cz [online]. DALTEN media s.r.o. 2023. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

*Průměrná cena pronájmu - za měsíc*. realitymix.cz [online]. DALTEN media s.r.o. 2023. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>

*Průměrné mzdy - 2. čtvrtletí 2023. Průměrná mzda klesla reálně o 3,1 %.* czso.cz [online]. ČSÚ 2023, 4. 9. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2023>

*Průzkum UniCredit Bank: Mladí a hypotéka.* czechbanking.cz [online]. 27. 4. 2021. Dostupné z: <https://www.czechbanking.cz/pruzkum-unicredit-bank-mladi-a-hypoteka/>

*Růst cen stavebního materiálu zpomalí.* stavba.tzb-info.cz [online]. Topinfo s.r.o. 2001-2023, 19. 4. 2023. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/25224-rust-cen-stavebniho-materialu-zpomali>

*Starší byty v Česku zlevnily. Jejich konečná cena spadla až o 25 procent.* echo24.cz [online]. Echo Media a.s. 2023, 16. 4. 2023. Dostupné z: <https://echo24.cz/a/HybXj/zpravy-domov-ceny-stare-byty-klesnoutklesly>

*Stavební zákon 2023.* mmr.cz [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2023. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getattachment/fe78dd64-b665-4b90-94bb-fa1aad74cb7e/novela-stavebni-zakon-Online.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

*Studie developerských společností H2/2022.* ceec.eu [online]. CEEC Research s.r.o. 2023, 17. 10. 2022. Dostupné z: <https://ceec.eu/analyzy/?filtr=development>

*ŠNEJDOVÁ, Iva. Průměrná hrubá měsíční mzda ve 4. čtvrtletí 2022.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2023, 6. 3. 2023. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/prumerna-hruba-mesicni-mzda-ve-4-ctvrtleti-2022>

*ŠTUKOVÁ, Karolína. 60 tisíc čistého a splátka 35 tisíc měsíčně. Mladí bez šance na vlastní byt.* seznamzpravy.cz [online]. Seznam Zprávy, a.s. 2023, 12. 5. 2022. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-navzdy-u-rodicu-cast-mladych-lidi-uz-tusi-ze-vlastni-byt-nikdy-mit-nebude-201796>

*ŠVEC, Pavel. Načančané a megalomanské vily z 90. let nikdo nechce. Zejí prázdnotou.* idnes.cz [online]. MAFRA, a.s. 2023, 14. 12. 2015. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/podnikatelske-baroko.A151213\\_183733\\_reality\\_bdp\\_rez](https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/podnikatelske-baroko.A151213_183733_reality_bdp_rez)

*Tisková zpráva: Spořitelna založila společnost ČS Dostupné bydlení, která bude stavět cenově dostupné nájemní byty.* csas.cz [online]. Česká spořitelna, a.s., 2023, 20. 1. 2022. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/o-nas/pro-media/tiskove-zpravy/2022/01/20/cs-dostupne-bydleni>

*Ukrajinská uprchlická krize: Aktuální situace.* clovekvtsni.cz [online]. People in Need 2023, 17. 4. 2023. Dostupné z: <https://www.clovekvtsni.cz/ukrajinska-krize-v-historickem-kontextu-8589gp>

URBÁNEK, Vladimír. *Česko se dál propadá v žebříčku Světové banky, v povolování nových staveb patří k nejhorším.* kurzy.cz [online]. Kurzy.cz, spol. s r.o. 2023, 30. 10. 2019. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/517850-cesko-se-dal-propada-v-zebricku-svetove-banky-v-povolovani-novych-staveb-patri-k-nejhorsim/>

ÚS: *V Česku chybí zákon o sociálním bydlení, jde prý o neudržitelný stav.* ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 3. 5. 2023. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/2360121>

Úvěr. csas.cz [online]. Česká spořitelna 2023. Dostupné z: <https://www.csas.cz/cs/financni-slovník/uver>

*Už klesají i ceny stavebních pozemků. Podle odborníků bude korekce letos pokračovat.* bydlet.cz [online]. AliaWeb, spol. s r.o. 2023, 17. 5. 2023. Dostupné z: <https://www.bydlet.cz/718097-uz-klesaji-i-ceny-stavebnich-pozemku-podle-odborniku-bude-korekce-letos-pokracovat/>

*Výhody a nevýhody dvougeneračních rodinných domů.* chytre-bydleni.cz [online]. Dobrý kontakt s.r.o., 18. 9. 2019. Dostupné z: <https://www.chytre-bydleni.cz/architektura/vyhody-a-nevyhody-dvougeneracnich-rodinnych-domu>

*Výpis ze statistického zjišťování - Průměrná roční míra inflace.* czso.cz [online]. Český statistický úřad 2023, 11. 1. 2023. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/Inflace\\_2000\\_2022.pdf](https://www.czso.cz/documents/10180/132433649/Inflace_2000_2022.pdf)

*Zákon o dostupném bydlení by mohl být podle Bartoše přijat do dvou let.* ceskenoviny.cz [online]. ČTK 2023, 7. 6. 2022. Dostupné z: <https://www.ceskenoviny.cz/zpravy/zakon-o-dostupnem-bydleni-by-mohl-byt-podle-bartose-prijat-do-dvou-let/2216400>

*Zákon o sociálním bydlení.* socialnibydeni.mpsv.cz [online]. Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR 2023, září 2022. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb/zakon-o-sb>

ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *Fincentrum Hypoindex duben 2023: Sazby opět stagnují. Kdy změni směr?* hypoindex.cz [online]. Swiss Life Select a.s. 2023, 6. 4. 2023. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-duben-2023-sazby-opet-stagnuji-kdy-zmeni-smer/>



ZÁMIŠ, Vratislav. *Pomalejší růst mezd snižuje tlak na ČNB*. investice.rb.cz [online]. Raiffeisenbank 2023, 5. 6. 2023. Dostupné z: <https://investice.rb.cz/zpravy-a-analyzy/hledani-zprav-a-analyz/?c15404%5Bkey%5D=4662>

## Seznam grafů

Graf 1 - Průměrná roční míra inflace v % - Česká republika .....	21
Graf 2 - Poměr průměrných hrubých měsíčních mezd ku průměrným cenám bytů - Ukazatel dostupnosti bytů .....	25
Graf 3 - Průměrná cena nových bytů v tis. za m <sup>2</sup> v ČR - rozlišení podle krajů ...	27
Graf 4 - Jaké faktory stojí za delším bydlením u rodičů či v přechodných formách bydlení u mladých lidí ve věku 18 až 35 let? .....	32