

Česká zemědělská univerzita v Praze

Fakulta životního prostředí

Katedra plánování krajiny a sídel



Diplomová práce

Dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese
Chomutov

Michaela Stejskalová

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Michaela Stejskalová

Regionální environmentální správa

Název práce

Dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov

Název anglicky

Availability of owner-occupied housing for young people in the Chomutov District

Cíle práce

Cílem je analyzovat dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov na základě poznatků o preferencích těchto lidí, disponibilního bytového fondu a vývoje cen nemovitostí a mzdové dynamiky.

Výstupem bude zjištěnými daty podpořený strukturovaný pohled na problematiku dostupnosti bydlení pro mladé domácnosti na Chomutovsku a vytipování kritických míst v systému bydlení v regionu.

Metodika

Diplomová práce bude obsahovat část teoretickou a část praktickou. Teoretická část se bude věnovat rešerši pojmů vlastnického bydlení a náležitostí s ním souvisejících. Bude provedena charakteristika zkoumaného území z hlediska dostupných forem bydlení (typologických a majetkoprávních), jejich atraktivity a dosažitelnosti. Dále se analytická část zaměří na dostupnost vlastnického bydlení porovnáním strukturované výše příjmů a cen bytů a rodinných domů (v rozlišení na stávající a novou výstavbu).

V praktické části bude provedeno dotazníkové šetření o dostupnosti vlastnického bydlení z hlediska mladých domácností v okrese Chomutov ve věku 20-35 let, s cílem zjistit jejich plány, preference a možnosti týkající se bydlení. Výstupem této části práce bude grafická prezentace výsledků dotazníkového šetření.

Poznátky ze šetření budou konfrontovány s výstupy teoretické části.

Doporučený rozsah práce

textová část s grafickou prezentací výsledků dotazníkového šetření

Klíčová slova

bydlení, vlastnické bydlení, Chomutov

Doporučené zdroje informací

ČESKÁ REPUBLIKA. Koncepce bydlení České republiky 2021+ [online]. Dostupné z: <https://mmr.cz>
ČSÚ. Bytová výstavba v Ústeckém kraji. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>
ČSÚ. Statistiky cen bytů pro okres Chomutov 2021+ [online]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/chomutov>
ČSÚ (2021). Průměrná mzda a počet zaměstnaných v Ústeckém kraji ve 4. čtvrtletí 2021 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>
KOSTELECKÝ, T. (2005). Martin Lux, Daniel Čermák, Miroslava Obadalová, Petr Sunega, Zdena Vajdová: Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Sociologický časopis / Czech Sociological Review, 41(2), 330-332. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-55373>
KUDA, F. (2011), Martin Lux: Bydlení v regionech. Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-026-3
POLÁKOVÁ, O. (2006). Bydlení a bytová politika. Ekopress Praha. ISBN 80-86929-03-5

Předběžný termín obhajoby

2022/23 LS – FŽP

Vedoucí práce

prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.

Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 16. 9. 2022

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 31. 10. 2022

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 20. 02. 2023

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne _____

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu své diplomové práce prof. Ing. arch. Karlovi Maierovi, CSc. za odborné vedení mé práce, za užitečné rady a pomoc v průběhu zpracovávání.

Dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov

Abstrakt:

Téma dostupnosti bydlení je za poslední roky mnohem více diskutované. Hlavními důvody jsou vysoký nárůst cen nemovitostí se zároveň zvyšujícími se úrokovými sazbami a zpřísnování podmínek k získání hypotečního úvěru, to zapříčiňuje nižší dostupnost pro mladé lidi. Tato práce se zabývá analýzou sektoru vlastnického bydlení v okrese Chomutov a jeho dostupnosti z hlediska mladých domácností ve věku 20-35 let. Výstupem je zjištěnými daty podpořený strukturovaný pohled na problematiku dostupnosti bydlení pro mladé domácnosti na Chomutovsku, a vylíčení kritických míst v systému bydlení v regionu.

Klíčová slova: bydlení, vlastnické bydlení, mladí lidé, Chomutov

Availability of owner-occupied housing for young people in the Chomutov region

Abstract:

The topic of housing affordability has been much more discussed in recent years. The main reasons are the high increase in real estate prices with simultaneously increasing interest rates and the tightening of conditions for obtaining a mortgage loan, which causes lower availability for young people. This work deals with the analysis of the owner-occupied housing sector in the Chomutov district and its availability from the point of view of young households aged 20-35. The output is a structured view of the issue of housing availability for young households in the Chomutov Region, supported by the data obtained, and the identification of critical places in the housing system in the region.

Keywords: housing, home ownership, young people, Chomutov

Obsah

1. Úvod.....	8
2. Cíl práce	9
3. Metodika	9
I. TEORETICKÁ ČÁST	10
4. Trh bydlení	10
4.1 Nabídka na trhu s bydlením	11
4.2 Poptávka na trhu s bydlením	11
4.2.1 Demografické faktory	12
4.2.2 Ekonomické faktory	13
5. Formy bydlení	14
5.1 Typologické formy – bytové domy a rodinné domy.....	14
5.2 Majetkoprávní formy – Pronájem, vlastnictví a družstevní forma	14
6. Pojem vlastnického bydlení a náležitostí s tím spojené.....	15
7. Financování vlastnického bydlení.....	16
7.1 Typy financování	17
7.1.1 Hypoteční úvěr	17
7.1.2 Parametry hypotečních úvěrů.....	18
7.1.3 Stavební spoření	18
8. Charakteristika zkoumaného území	20
8.1 Vymezení zkoumaného území	20
8.2 Současná situace v oblasti bydlení v okrese Chomutov.....	21
8.2.1 Typické formy bydlení v okrese Chomutov.....	21
8.2.2 Dostupnost bydlení v zájmové lokalitě	22
II. PRAKTICKÁ ČÁST.....	23
9. Porovnání výše průměrné mzdy a ceny nemovitostí.....	23
9.1 Výpočet financování vlastnického bydlení	24
9.2 Závěr porovnání výše průměrné mzdy a ceny nemovitostí	26
10. Dotazníkové šetření.....	27
10.2 Závěr dotazníkového šetření	55
11. Diskuze.....	57
12. Závěr	59
13. Seznam použité literatury.....	62
14. Seznam příloh.....	65

1. Úvod

Bydlení je považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Na trhu bydlení v České republice je preferováno vlastnické bydlení z důvodu vžitého vlastnického práva.¹ Za poslední roky na vlastní nemovitosti řada lidí nedosáhne tak, jako tomu bylo v dřívějších letech.² Jedním z hlavních důvodů tohoto problému je poměr nabídky a poptávky nemovitostí na trhu. Na vysokou a stále rostoucí poptávku po vlastnickém bydlení, strana nabídky stále nezareagovala dostatečně. Dostupnost pořízení vlastnického bydlení se snížila, jelikož mzdová dynamika zaostává za dynamickým růstem cen nemovitostí. Negativní dopad má také vysoká míra inflace v posledních letech.

Téma dostupnosti vlastnického bydlení jsem si zvolila z toho důvodu, že je u mě, i mých vrstevníků, aktuální, a je tak častým tématem našich diskuzí. Oblast Chomutov jsem si vybrala, protože je mým bydlištěm a plánuji v něm zůstat i nadále, a tak je mi situace zde blízká, a zároveň mě samotnou výsledky této analýzy zajímají.

Nižší dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v současné době patří k jedněm z největších problémů v České republice. Problém nižší dostupnosti vlastnického bydlení je silně spjatý s vysokým nárůstem úrokových sazeb hypoték a změnám podmínek, díky kterým jsou aktuálně pro mnoho mladých lidí nedosažitelné. V Ústeckém kraji se dlouhou dobu držely byty na přední příčce ve výši návratnosti investičních výnosů. To zapříčinilo zkupování bytů na investici, i to má za důsledek nižší dostupnost bytů pro mladé, kteří nyní chtějí ve svém okolí vlastnické bydlení.

¹ Češi preferují vlastní bydlení, ale jedničkou v Evropě nejsou [online]. Dostupné z: <https://www.faei.cz/cesi-preferuji-vlastni-bydleni-ale-jednickou-v-evrope-nejsou/>

² Většina Čechů žije ve vlastním, podle odborníků bude ale nájmu přibývat - CzechCrunch. CzechCrunch - Hlavní zdroj informací moderního člověka [online]. Dostupné z: <https://cc.cz/osmdesat-procent-cechu-zije-ve-vlastnim-hlavne-v-praze-bude-ale-podle-odborniku-treba-si-zvykat-na-najem/>

2. Cíl práce

Cílem této práce je strukturovaný pohled na problematiku dostupnosti vlastnického bydlení pro mladé lidi, který je doprovázen výsledky z analytické práce, čímž je u této části práce výstup výsledků dotazníkového šetření, který je doplněn grafickou prezentací. V závěru práce jsou shrnuty výsledky teoretické a praktické části. Cílem je analyzovat dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov na základě poznatků zjištěných v této práci. Jedná se zejména o aktuální situaci na trhu bydlení, porovnání průměrné mzdy a cen nemovitostí.

3. Metodika

Struktura práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. Teoretická část je věnována základním ekonomickým teoriím spojeným s bydlením. Na začátku se věnují samotnému trhu bydlení a jeho nabídce a poptávce po bydlení. Poptávku doplňují její demografické a ekonomické faktory. Následuje kapitola věnující se typům bydlení dle majetkoprávních a typologických forem. V další kapitole již přibližují pojem vlastnického bydlení a náležitostí s tím spojené. Dále jsou teoreticky představeny druhy financování vlastnického bydlení a jejich výhody a nevýhody. Následně je představena charakteristika zkoumaného území.

V analytické části je analyzována a vyhodnocena dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov. V této části je zahrnuto dotazníkové šetření, které zkoumá situaci vlastnického bydlení u mladých lidí z oblasti Chomutovska ve věku 20-35 let. Sociologické šetření vchází z odpovědí 100 lidí z různých sociálních skupin a z nich je vytvořena analýza. Výsledky dotazníkového šetření jsou podpořeny grafickými výstupy.

I. TEORETICKÁ ČÁST

4. Trh bydlení

Bytová politika se zaměřuje na rozdělování a přerozdělování bytů, to je ovlivněno trhem bydlení. Trh bydlení je klíčovým faktorem každé bytové politiky rozdělování a přerozdělování bytů, která se může uskutečňovat buď administrativním přidělováním bytů státem podle určených kritérií nebo prostřednictvím tržního rozdělování bytů, u kterého je cena klíčovým faktorem

V centrálně řízených ekonomikách se často používá administrativní přidělování bytů. Tato forma byla v minulosti uplatňována i v České republice. V tomto systému administrativně stanovené ceny neodpovídají nákladům, které jsou nižší než daná cena, což vede k nerovnováze a deformaci struktury celkové spotřeby obyvatelstva, jelikož tyto nízké ceny vedou k přesouvání výdajů obyvatel do jiných oblastí. Dalším důležitým faktorem nerovnováhy v tomto systému je i to, že uživatelé státních bytů měli nižší náklady na bydlení a tím byli trvale zvýhodňováni, přestože se nejednalo o uživatele jakkoli sociálně znevýhodněné.³

Vlastnické bydlení se po rozsáhlé privatizaci bytového fondu, která proběhla po roce 1989 i na úrovni obcí, stalo hlavním typem držby nemovitosti.⁴ V České republice se po roce 1989 začal uplatňovat systém tržního rozdělování bytů. Ten byl založen na základě cen bydlení a vzájemného působení nabídky bydlení a poptávky po něm. Působení nabídky a poptávky je předpokladem pro autoregulační fungování bytového trhu.⁵ Tato forma tržního přerozdělování bytů nyní v ČR funguje, a její stavebními jednotkami jsou nabídka a poptávka, které jsem níže přiblížila a vysvětlila.

Trh bydlení ovlivňuje i daň z nemovitosti. V České republice je jedna z nejnižších daní z nemovitosti v Evropě. Nízká daň z nemovitosti motivuje lidi k tomu, používat trh s nemovitostmi jako investiční záměr. Zvýšení této daně by mohlo vést k nižšímu zájmu o vlastnictví nemovitostí.⁶

³ POLÁKOVÁ, O. (2006). Bydlení a bytová politika. Ekopress Praha.

⁴ DOSTUPNOST BYDLENÍ – Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z: <https://mmr.cz>.

⁵ POLÁKOVÁ, O. (2006). Bydlení a bytová politika. Ekopress Praha.

⁶ Češi platí jedny z nejnižších daní z nemovitostí v Evropě. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cesi-plati-jedny-z-nejnizsich-dani-z-nemovitosti-v-evrope/>

4.1 Nabídka na trhu s bydlením

Bydlení a jeho nabídka na trhu je ovlivňována několika faktory. Těmi nejdůležitějšími faktory, které mají vliv na cenu bydlení jsou fixace daného bydlení, vysoká heterogenita a dlouhá doba výstavby.⁷ Především v České republice je výstavba zdlouhavá, což také může být důvodem snižování nabídky vlastnického bydlení. Velký problém situace pramení již z legislativní stránky věci. Absence moderního stavebního zákona brzdí výstavbu bytů nebo rodinných domů, a to už po několik let. Ačkoliv pouze stavební zákon sám o sobě bytovou krizi nevyřeší, zrychlení stavebních procesů by na vývoj dostupnosti bydlení mohlo mít v České republice pozitivní dopad. Stavět by se dalo oproti aktuálnímu stavu výrazně rychleji. Aktuálně je Česká republika na 157. místě v žebříčku jednoduchosti stavebního povolení, a to ze 190 sledovaných zemí. V České republice má totiž proces stavebního povolení 21 kroků. Například pro porovnání, v Dánsku stačí k povolení stavby pouze 7 kroků. Rychlejší stavební řízení probíhá i například v Nigérii či ve Venezuele.⁸

Tento kritický stav ještě potrvá, protože žádný nový stavební zákon ani věcná novela nebyla schválena, a zatím to ze současných analýz ani nevyplývá. Vývoj vlastnického bydlení tudíž nebude do budoucna příznivější. Vlastnické bydlení bude stále méně dostupnější, protože zájem o vlastnické bydlení tu bude stále, ale bytů je málo a nové se staví jen velmi pomalu.

4.2 Poptávka na trhu s bydlením

Bydlení je základní a jedna z nejdůležitějších existenčních lidských potřeb. Získání obytného prostředí je prvním krokem k naplňování potřeb bydlení. Za potřebu bydlení se považuje rozvinutý celoživotní proces vlastního bydlení a jeho aktivit, který sjednocuje uspokojování dalších lidských potřeb, ke kterým řadíme například výživu, ochranu a bezpečí, biosociální reprodukci člověka, výchovu dětí, hygienu, ochranu zdraví a vzájemnou komunikaci mezi členy společnosti.⁹ Zabezpečit bydlení je tedy důležité pro rozhodování ve všech nastávajících životních cyklech.

⁷ LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. 2002.

⁸ Doing Business 2020, Eurostat, Světová banka.

⁹ BAKOVÁ, L., HLAVÁČ, I., REKTORÍK, J. a VALÍŠ, K. Bydlení. 1997, s. 7.

Poptávka po bydlení je definována jako funkční závislost mezi dvěma proměnnými, a to v tomto případě množstvím bytů, či bytových jednotek a cenou bytů, či bytových jednotek.¹⁰ V následujícím textu jsou konkrétněji vysvětleny faktory, které ovlivňují poptávku po bydlení. Zásadní vliv na poptávku po nemovitosti má její umístění, a to na celorepublikové úrovni, ale i na úrovni dané lokality. Lidé více poptávají lokalitu, ve které chtějí žít a trávit svůj čas, což znamená, že se zde nachází větší občanská vybavenost a například dostupnost zeleně v okolí. Lidé také vybírají lokalitu, kde chtějí pracovat. Poptávka bývá větší tam, kde lidé mohou docílit vyšších příjmů, když je nyní čím dál tím více oblíbený trend dojíždění za prací. V tomto případě se někdy jedná i o několik desítek kilometrů, na úkor lepší lokality a podmínkách samotného bydlení. Také se jedná o vyhledání bytů odpovídajících vlastností a konkrétního typu vlastnictví.¹¹

Na straně spotřebitelů (poptávajících) stojí lidé, kteří vstoupili na trh s nemovitostmi za účelem uspokojit své potřeby. Pokud se zvyšuje poptávka po bydlení z jiných než finančních důvodů, pak cena nemovitosti v krátkém období (skoro vždy) vzroste.¹² Můžeme hovořit o trhu s nájemním bydlením, či o trhu s vlastnickým či družstevním bydlením. Proces rozhodování o tom, na kterém z výše jmenovaných trhů poptávat bydlení, je ovlivněn řadou faktorů. Za nejdůležitější faktory, které ovlivňují proces rozhodování jsou faktory **demografické a ekonomické**.¹³

4.2.1 Demografické faktory

V ekonomické teorii patří demografické faktory mezi základní determinanty poptávky po bydlení. V dnešní době se stále více odkládá doba vstupu mladých lidí na trh práce a tím zároveň i na trh s bydlením. Mladí lidé totiž obvykle nemají dostatek finančních prostředků k dosažení vlastnického bydlení. To vede k tomu, že lidé odkládají svatbu a zakládají rodiny až v pozdním věku. To zapříčiňuje stárnutí populace a změnu demografické struktury obyvatel.

Mezi demografické faktory se řadí věková struktura domácností, tedy doba, ve které se domácnost rozhoduje o řešení své bytové situace. Dalšími faktory, které

¹⁰ FUCHS, K. Základy ekonomie. 2003, s. 75.

¹¹ CÍSAŘ, J. a REKTOŘÍK, J. Ekonomika bydlení I. - vybrané problémy. 1999, s. 17.

¹² Factors that affect the housing market. Economics help [online]. 2013 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://www.economicshelp.org/blog/377/housing/factors-that-affect-the-housing-market/>

¹³ POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. 2006, s. 18.

ovlivňují rozhodování o vstupu na trh s bydlením, jsou například úroveň školství, úroveň dopravní infrastruktury, dostupnost služeb a podobně. Zákon poptávky udává, že s růstem ceny poptávané množství klesá. Poptávka tím pádem zobrazuje negativní závislost mezi cenou a poptávaným množstvím. V okamžiku poptávání bydlení se zpravidla rozhoduje celá domácnost, zda vstoupí na trh s nájemním či vlastnickým bydlením, jde o tzv. „tenure choice“.¹⁴ Na tuto volbu má vliv několik faktorů. První faktor, který velmi výrazně ovlivňuje charakter poptávky jsou demografické trendy, mezi něž se řadí rozšiřující se etapy života mimo manželství, neformální soužití a zvyšující se počet domácností, ve kterých žije pouze jednatlivec.¹⁵ Pořizování bydlení je z investičního hlediska investicí dlouhodobou a při jejím vykonávání se musí dbát na očekávaný vývoj ekonomiky a s ním spojené inflační a monetární tendence.

4.2.2 Ekonomické faktory

Ekonomické faktory jsou také samy o sobě velmi důležitými vlivy na poptávku po bydlení. Fakt, že poptávající vyvíjí ekonomickou aktivitu, a není tedy nezaměstnaný, patří také mezi důležité faktory ovlivňující rozhodování

Poptávka po bydlení je určována všeobecnou příjmovou úrovní občanů a také očekáváním jejich budoucího vývoje, protože investování do bydlení je velmi nákladné a dlouhodobě návratné. Mezi další finanční faktory patří transakční náklady spojené s koupí nebo pronájmem bytu a očekávaná výše míry inflací a úrokových sazeb.¹⁶ V častých případech se při koupi bydlení jedná o investici, kdy se ekonomické subjekty snaží o navýšení zisku, což v dnešní době ukazuje rychleji rostoucí cena nemovitostí oproti ceně zápůjčního kapitálu.¹⁷

¹⁴ LUX, M. Mikroekonomie bydlení. 2002, s. 19.

¹⁵ POLÁKOVÁ, O.: Bydlení a bytová politika. 2006.

¹⁶ LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. 2002.

¹⁷ KOHOUT, P.: Finance po krizi - 3. rozšířené vydání, 2013.

5. Formy bydlení

Ačkoliv je má práce zaměřena hlavně na vlastnické bydlení, zmíním v této kapitole všechny formy bydlení, jejich dostupnosti, atraktivitu a dosažitelnost. Formy bydlení rozdělujeme dle typologických forem do dvou kategorií, a to na bytové domy a rodinné domy. Z majetkoprávní stránky věci rozdělujeme formy bydlení na pronájem a vlastnictví.

5.1 Typologické formy – bytové domy a rodinné domy

Bytové domy a rodinné domy jsou dvě hlavní typologické formy bydlení. **Bytové domy** jsou budovy, ve kterých jsou umístěny byty, a jsou obvykle vícepodlažní. Tyto domy mohou mít jednotlivé byty nebo byty ve spoluvlastnických podílech. Byty v bytových domech mohou být pronajaté nebo vlastněné. Bytové domy jsou často vhodné pro lidi, kteří hledají bydlení v městské oblasti nebo pro lidi, kteří žijí sami nebo ve dvou. **Rodinné domy** jsou samostatně stojící budovy, které jsou určeny k trvalému bydlení často spíše pro rodinu nebo skupinu lidí. Rodinné domy jsou obvykle vlastněné a zahrnují zahradu nebo dvůr. Rodinné domy jsou často vhodné pro rodiny s dětmi nebo pro lidi, kteří hledají více prostoru a soukromí. Nicméně, rodinné domy bývají obvykle být dražší než bytové domy a mohou vyžadovat větší finanční závazek a péči o nemovitost.

5.2 Majetkoprávní formy – Pronájem, vlastnictví a družstevní forma

Majetkoprávní formy jsou formy bydlení podle vlastnického vztahu k nemovitosti. Bydlení lze dle majetkoprávního vztahu k bytové jednotce rozdělit na dvě základní formy – **vlastnické** a **nájemní**. Rozdíl, jak již název napovídá, spočívá v tom, jaké právo k bytu obyvatel daného bytu má. Zatímco vlastník bytu disponuje veškerými právy ke své nemovitosti, u nájemního bydlení jde o oddělení práva vlastnického a užívacího. Vlastník svou nemovitost (dům či byt) pronajímá na základě nájemní smlouvy za předem stanovenou částku nájemníkům, kteří ji po vymezenou dobu užívají. V některých městech, včetně Chomutova, je jedna specifická forma bydlení, a to bydlení **družstevní**. V této formě bydlení je nájemce (družstevník) bytu současně členem družstva, které je vlastníkem příslušného domu. Pořizovací cena družstevního

bytu je nižší než pořizovací cena vlastnického bydlení. Převod družstevního bytu, není převodem vlastnictví k bytu, ale pouze převodem členství v bytovém družstvu, s nímž přechází na nového člena i nájemní právo k danému bytu. Tento převod může být proveden bez jakéhokoli souhlasu družstva či jeho orgánů. Po roce 1959 byly družstevní bytové domy v ČR budovány s velkou finanční podporou státu, se zvýhodněným státním úvěrem a s počátečním vkladem člena bytového družstva. V družstevním bydlení žije přibližně 10% českých domácností. Mezi bydlením družstevním a vlastnickým v praxi není mnoho rozdílů. Družstevní bydlení lidé vyhledávají z důvodu nižších pořizovacích cen.

6. Pojem vlastnického bydlení a náležitostí s tím spojené

Česká republika je vlastnickým národem. Nemovitost vlastní 79% obyvatel.¹⁸ Vlastnické bydlení je typ bydlení, kdy člověk vlastní byt nebo dům, ve kterém žije. To znamená, že má plné vlastnické právo k nemovitosti. Vlastnické bydlení je často vnímáno jako způsob, jak si zajistit finanční jistotu a stabilitu v budoucnosti, protože vlastnění nemovitosti může být považováno za formu investice. Je však třeba brát v úvahu, že vlastnictví nemovitosti také znamená pravidelné platby, jako jsou daně z nemovitosti, pojistné a opravy, a může také někdy znamenat větší finanční zatížení než nájemné bydlení. Tyto výdaje ale převažuje tzv. „jistota“, kterou lidé s vlastnickým bydlením mají.

Existují různé formy vlastnického bydlení, které se liší podle toho, jakou nemovitost člověk vlastní a jakým způsobem ji vlastní. Některé z nejčastějších forem vlastnického bydlení jsou následující. **Vlastnictví bytu nebo domu:** Tento typ vlastnického bydlení zahrnuje vlastnictví celé nemovitosti, kterou člověk obývá. Výhodou je, že si na nemovitost lze vzít hypoteční úvěr. **Vlastnictví pozemku:** Tento typ vlastnického bydlení zahrnuje vlastnictví pozemku a stavbu, která je na něm postavená, jako například rodinný dům nebo chata. I u tohoto typu je výhoda, že si lze na nemovitost lze vzít hypoteční úvěr. Při koupi nemovitosti na pozemku je nutné

¹⁸ Doba vlastnického bydlení končí. Investujte do nemovitostí. Bureš & partneři. Dostupné z: <https://www.buresapartneri.cz/blog/detail/prichazi-doba-najemni-a-konci-doba-vlastnicka>

věnovat zvláštní pozornost tomu, že kupuje jak pozemek, tak stavbu na něm a může se stát, že vlastníkem pozemku je jiná osoba, než vlastníkem stavby na něm.¹⁹

Vlastnictví spoluvlastnického podílu: Tento typ vlastnického bydlení zahrnuje vlastnictví části nemovitosti, která je spolu s dalšími osobami sdílena. Tento typ vlastnictví se často vyskytuje u bytů v projektech novostaveb nebo v bytech v domech s více byty. Zákon 89/2012 Sb. udává, že každý „ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu,“ myšleno z každého metru čtverečního nemovitosti.

Vlastnictví družstevního bytu: U družstevního vlastnictví je majitelem bytové jednotky, o kterou máte zájem, dané družstvo, tzn. právnická osoba. Nejedná se o vlastnictví jednotky, ale o vlastnictví družstevního podílu odpovídající velikosti daného bytu. Nevýhodou družstevního vlastnictví je, že většinou si na nemovitost nelze vzít hypoteční úvěr. Výhodou je, že se neplatí daň z nemovitosti.²⁰

7. Financování vlastnického bydlení

Financování vlastnického bydlení je proces získávání finančních prostředků na nákup nemovitosti, jako je dům nebo byt, kterou se člověk chystá vlastnit. Existuje několik způsobů, jak financovat vlastnické bydlení, včetně hypotečního úvěru, stavebního spoření, osobního úvěru nebo prostřednictvím vlastních finančních prostředků. Mladí lidé obvykle nemají našetřeno tolik financí, aby mohli financovat celou částku nemovitosti z vlastních úspor, proto často využívají možnosti úvěrů.

U vlastnického bydlení, narozdíl od nájemního, převažuje větší pocit jistoty, že člověk bydlí ve svém. Finance, které za bydlení hradí, putují do vlastní investice a neplatí cizí osobě za „půjčenou“ nemovitost, jako je tomu v případě nájemního bydlení. Při rozhodování o tom, která z forem bydlení je vhodnější, řeší lidé nejčastěji obavy z rizika splácení a závazku úvěr splácet. Zatímco u rizika splácení vlastního bydlení existuje určitá jistota, že splátky hypotečního úvěru budou víceméně stejné (minimálně po dobu fixace hypotéky), tak to samé neplatí u nájemního bydlení, u kterého vám nikdo nezaručí, že nevzrostou v několika dalších letech na násobek

¹⁹ Různé vlastnictví pozemku a stavby přináší komplikace - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/ruzne-vlastnictvi-pozemku-a-stavby-prinasi-komplikace-978906>

²⁰ Řeším družstevní vlastnictví – ŘEŠÍM NEMOVITOST. Jedinečný přístup v realitách | Prodej a pronájem nemovitostí [online]. Dostupné z: <https://www.resimnemovitost.cz/resim-problematicky-prevod/resim-druzstevni-vlastnictvi/>

aktuální částky. Největší výhodou vlastnického bydlení financovaného úvěrem je ta, že bude úvěr jednou splacen, oproti nájmu, u kterého placení nikdy nekončí.

Když se člověk rozhodne poptávat vlastní bydlení, tak existují dva způsoby, jak vlastnické bydlení financovat, a to buď vlastními prostředky, nebo formou hypotečních úvěrů a úvěrem ze stavebního spoření. Ve většině případů dochází ke kombinaci využití vlastních prostředků, které jsou následně doplněny úvěry.²¹

7.1 Typy financování

Financování vlastnického bydlení lze více způsoby. Nejčastějším způsobem je však hypoteční úvěr. Dále lze financovat pomocí stavebního spoření, osobního úvěru a vlastních finančních prostředků.

7.1.1 Hypoteční úvěr

Jedním z typů financování je hypoteční úvěr. Je to nejběžnější forma financování vlastnického bydlení. Hypoteční úvěr je definován zákonem o dluhopisech č. 190/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kde je definován jako úvěr, který je alespoň částečně zajištěn zástavním právem k nemovité věci.²² Hypoteční úvěr patří v České republice k jednomu ze základních pilířů financování bydlení. Co se týče jeho četnosti užití stojí na druhém místě za systémem stavebního spoření, ale naopak je tomu u objemového porovnání.²³ Jde o druh úvěru poskytovaného bankou, který se používá k financování nákupu nemovitosti, jako je byt, dům či stavební parcela.

Hypoteční úvěr je splácen v pravidelných splátkách po dobu určitého období, obvykle několika desítek let v závislosti na nastavení výši splátek. Většina hypotečních úvěrů je fixních, což znamená, že má pevnou úrokovou sazbu po celou dobu splácení. To znamená, že úroková sazba nekolísá s tržními podmínkami a splátky jsou tak pravidelné po celou dobu trvání úvěru či fixní doby. Některé hypoteční úvěry jsou však variabilní, což znamená, že úroková sazba se může měnit s tržními podmínkami. Hypoteční úvěr bývá obvykle zajištěn zástavou nemovitosti, což znamená, že banka má právo na nemovitost v případě, že účastník úvěru není schopen splácet.

²¹ SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení, 2009.

²² Zákon č. 190/2004 Sb.

²³ POLÁKOVÁ, O.: Bydlení a bytová politika. 2006, s. 95

7.1.2 Parametry hypotečních úvěrů

Nejdůležitější hodnotou pro srovnávání hypoték je úroková sazba, jejíž výše závisí na účelu úvěru, době fixace, na výši zajištění úvěru a na bonitě dlužníka. Výše splátek také závisí na době splácení hypotečního úvěru.²⁴ Nejnižší úrokové sazby jsou poskytovány na hypoteční úvěry pro vlastní bydlení, jelikož tyto úvěry představují pro banku nejmenší riziko, a proto je mohou poskytovat levněji. Nejvyšší úrokové sazby, respektive nejdražší hypotéky, jsou poskytovány na bezúčelové hypoteční úvěry. Doba fixace také ovlivňuje výši úrokové sazby. Čím větší chce klient jistotu, respektive čím delší chce fixaci, tím je vyšší hodnota úrokové sazby a hypoteční úvěr se stává dražší. Dalším faktorem ovlivňující výši úrokové sazby je výše zajištění. Čím větší procento ceny nemovitosti poskytuje banka jako úvěr, tím je to pro ni rizikovější.²⁵

Hypoteční sazby a úroky se mohou měnit v průběhu času v závislosti na tržních podmínkách a mohou být ovlivněny faktory, jako je inflace, ekonomická situace a politika centrální banky. V roce 2021 byly hypoteční úrokové sazby v České republice obecně nízké a pohybovaly se kolem 2,5 % pro fixní hypoteční úvěry a kolem 2,0 % pro variabilní hypoteční úvěry. K prosinci 2022 zůstává úroková sazba na 6,34 %.²⁶

7.1.3 Stavební spoření

Dalším typem financování je stavební spoření. Stavební spoření je velmi oblíbené a využívané spoření. Umožňuje lidem spořit peníze na budoucí bydlení, zatímco stát jim přispívá určitým úrokem z vkladu. Stavební spoření je ukotveno v Zákoně č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů, kde je definováno jako účelové spoření, které spočívá v přijímání vkladů, poskytování úvěrů a poskytování příspěvku účastníkům stavebního spoření.²⁷ Stavební spoření je ve financování vlastního bydlení alternativou k hypotečnímu úvěru, nicméně na pokrytí celé ceny nemovitosti nestačí. Obvykle se vyplácí po dobu několika let, po které si účastník může koupit byt nebo dům nebo si na něj půjčit.

²⁴ Úroková sazba hypotéky. [online]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>

²⁵ SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení, 2009

²⁶ Fincentrum Hypoindex prosinec 2022: Hypoteční sazby stagnují, [online]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2022-hypotecni-sazby-stagnuji/>

²⁷ Zákon č. 96/1993 Sb.

Toto spoření je podporováno státem prostřednictvím státního příspěvku, který je vyplácen účastníkovi po celou dobu trvání stavebního spoření. Státní podpora je důvod, proč je stavební spoření tak oblíbené. Státní podpora může činit maximálně 10 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč, tedy 2000 Kč jako státní podpora ke stavebnímu spoření.

7.1.4 Další způsoby financování

K financování také lze využít **osobní úvěr**. Osobní úvěr je splácen v pravidelných splátkách po dobu určitého období a bývá zajištěn ručením nebo zástavou majetku. Hypoteční úvěr však nabízí k financování nemovitosti výhodnější úrokové sazby než osobní úvěr, tudíž se k financování vlastnického bydlení příliš nevyužívá a nevyplatí se. Také lze financovat vlastnické bydlení prostřednictvím **vlastních finančních prostředků**. To znamená, že na nákup nemovitosti člověk použije vlastní našetřené peníze. Tento způsob je samozřejmě nejvýhodnější, protože se člověk vyhne úrokům a poplatkům spojeným s hypotečním úvěrem nebo osobním úvěrem. Tento způsob financování je pro některé lidi náročný, obzvláště pro mladé lidi, kteří by si nestihli bez cizí finanční pomoci tak vysoké finance našetřit.

Ve financování vlastnického bydlení mladým lidem pomáhala podpora vlastnického bydlení pro mladé lidi do 36 let. Tato podpora byla zprostředkovávána ministerstvem pro místní rozvoj ČR od roku 2002. Nabízela mladým lidem do 36 let výhodnější úrokové sazby hypotečních úvěrů. Byly zde nastaveny limity pro pořízení bytu max. 800 tisíc Kč a rodinného domu max. 1,5 mil. Kč. Tato podpora nebyla v roce 2023 otevřena.

8. Charakteristika zkoumaného území

V této práci se zaměřuji na celou oblast okresu Chomutov. Tento okres se nachází v severozápadní části České republiky, nedaleko hranic s Německem, rozprostírá se v jihozápadní části Ústeckého kraje. Hřebenem Krušných hor utváří na severu státní hranici s Německem. Na jihovýchodě sousedí s okresem Louny, na severovýchodě s okresem Most, a na západní straně sousedí s okresem Karlovy Vary, který spadá do Karlovarského kraje. Chomutov patří mezi středně velké okresy České republiky. Jeho rozloha činí 936 km² a v Ústeckém kraji je tak po okresech Louny a Litoměřice třetím největším okresem.

Z geomorfologického hlediska můžeme okres rozdělit do čtyř oblastí: Krušné hory, Mostecký úval, Žateckou pánev a vrchovinu Doupovských vrchů. Krušné hory se rozprostírají na poměrně velké části okresu, a to na asi 41 %. Jsou nejstarším geologickým útvarem, který vznikl vyzdvižením mořského dna v karbonové době. Velká část okresu je součástí Severočeské uhelné pánve, která je zdrojem kvalitního hnědého uhlí.²⁸ Geomorfologické členění bylo částečně využito pro rozlišení oblastí bydlení v dotazníkové části práce.

Okres je znám svými průmyslovými odvětvími, včetně těžby, výroby a automobilové výroby. Má také bohaté kulturní dědictví, s několika muzei, galeriemi a kulturními centry. Chomutovsko bylo po celá desetiletí známé hlavně jako oblast těžkého průmyslu, energetiky, hutnictví a těžby hnědého uhlí. I přesto, že je okolí města Chomutov významně dotčeno těžbou uhlí, najdeme zde i turisticky velmi zajímavá místa a krásnou přírodu. Chomutov dominuje například známým Kamencovým jezerem, které je světovým unikátem. Dále zde naleznete přírodní park Bezručovo údolí, Zoopark Chomutov či samotné historické centrum města.

8.1 Vymezení zkoumaného území

K 1. 1. 2021 se chomutovský okres členil na 44 obcí, z nichž 8 má statut města. Ke konci roku 2021 zde žilo 121 480 obyvatel. V hustotě zalidnění patří se svými 129,8 obyvateli na 1 km² až na páté místo ze všech sedmi okresů tohoto kraje. V této

²⁸ ČSÚ, Charakteristika okresu Chomutov, [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_chomutov

práci se zabývám nejen městem Chomutov, ale celým okresem. Do okresu spadají větší města jako je Jirkov, Kadaň a Klášterec nad Ohří. Dále okres tvoří města a obce v Krušných horách. Zde se nachází města Loučná pod Klínovcem, Vejprty a Výsluní. Kromě měst do okresu spadá spousta menších obcí a vesnic.²⁹ Rozdělení měst, obcí v Krušných horách a vesnic bylo použito v dotazníkovém šetření, které je součástí praktické části práce.

8.2 Současná situace v oblasti bydlení v okrese Chomutov

V této kapitole se věnuji současné situaci a dostupnosti bydlení ve vybrané oblasti, jeho formám z hlediska dostupných forem bydlení (typologických a majetkových), dále také formám bydlení a jejich atraktivitě a dosažitelnosti.

8.2.1 Typické formy bydlení v okrese Chomutov

Celkově se v zde nacházejí různé formy bydlení jako bytové domy, rodinné domy, rekreační domy, chaty, byty v družstevních domech atd. V okrese Chomutov je typická forma bydlení v panelových domech na sídlištích, které se nacházejí především ve městech Chomutov, Jirkov, Kadaň a Klášterec nad Ohří. V těchto městech je také běžná forma bydlení v pronajatých bytech. Toho využívají především mladí lidé, jednotlivci, či další osoby, které nedosáhnou na vlastnické bydlení. Často jde o byty družstevní, jelikož většina panelových domů stále funguje na systému, kdy byty „vlastní“ bytové družstvo. Byt je tedy vlastnictvím družstva a členové družstva se podílejí na společných nákladech. U této formy vlastnického bydlení není možnost využití hypotečního úvěru, není tedy pro mladé lidi, kteří nemají dostatek vlastních financí vhodná.

Ve městech je také velmi častým způsobem bydlení v cihlových domech, ve kterých je několik málo bytů. Nejčastěji jde u této formy bydlení o okolí centra měst. V tomto typu bydlení bydlím nyní i já. Jde o takový kompromis mezi bydlením v panelovém domě se spousty byty a bydlením v rodinném domě.

Další typickou formou bydlení jsou rodinné domy. Ty se nacházejí jak ve výše zmíněných městech, tak i okolních vesnicích, kde je pak pořizovací cena nižší. Obecně čím dále od centra měst, tím je pořizovací cena nemovitosti nižší. Naopak méně častá,

²⁹ ČSÚ, Charakteristika okresu Chomutov, [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_chomutov

až ojedinělá, je forma bydlení v pronajatém domě či vile. Tyto formy bydlení bývají spíše vlastnického charakteru.

8.2.2 Dostupnost bydlení v zájmové lokalitě

Dostupnost vlastnického bydlení se každoročně snižuje tím, že lidé vidí ve vlastnickém bydlení investiční záměr. Z tohoto důvodu své nabyté, ale již nevyužívané, nemovitosti neprodávají, a nechávají si je ve vlastnictví k následnému pronajímání. A proto i když se může zdát, že v některých městech dochází k úbytku obyvatel, vystěhovalí obyvatelé ale nadále mohou vlastnit ve městě nemovitost. Především pokud vezmeme v úvahu fakt, že Ústecký kraj se v posledních letech řadil mezi oblast s nejvyšší investiční návratností nemovitostí.

V současné době je problém fyzické dostupnosti bydlení analyzován spíše z pohledu kvality bydlení (rehabilitace a modernizace bytového fondu) nebo z pohledu minimalizace nebezpečí sociální segregace (sociálního vyloučení určité skupiny domácností) v určitých urbanisticky vymezených územích.³⁰

Za kritické místa v systému bydlení v okrese Chomutov by mohly být považovány vysoké ceny bydlení a nízké mzdy mladých lidí. Také by se zde mohl vyskytovat nedostatek kvalitního bydlení mimo sociálně vyloučené lokality. Ačkoliv ceny nemovitostí v tomto okrese jsou obecně nižší než v jiných okresech České republiky, tak to samé by mohlo platit i o čistém měsíčním příjmu, který mladí lidé v okrese Chomutov mají.

³⁰ KUDA, F. (2011), Martin Lux: Bydlení v regionech

II. PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části mé diplomové práce se věnuji otázce snížení dostupnosti pořízení vlastnického bydlení z důvodu zaostávání mzdové dynamiky za dynamickým růstem cen nemovitostí. Tento předpoklad je zde posuzován na základě porovnání průměrné výše příjmů mzdy a průměrné výše ceny bytu ve zkoumané oblasti.

Součástí praktické části je, kromě porovnání průměrné výše příjmů mzdy a průměrné výše ceny bytu ve zkoumané oblasti, také zjištění situace dostupnosti vlastnického bydlení u mladých lidí formou dotazníkového šetření. V této části jsou zkoumány možnosti dostupnosti vlastnického bydlení cílové skupiny. Cílová skupina jsou mladí lidé, kterým je 20-35 let a žijí v okrese Chomutov. Cílem je shromáždění a vyhodnocení výsledků dotazníkového šetření mladých lidí v okrese Chomutov, a určení jejich přibližné možnosti dostupnosti vlastnického bydlení.

9. Porovnání výše průměrné mzdy a ceny nemovitostí

Průměrná mzda v Chomutově je obecně nižší než celorepublikový průměr, i když se může lišit v závislosti na oboru a konkrétní práci. Podle údajů Českého statistického úřadu průměrná hrubá měsíční mzda v Ústeckém kraji ve 3. čtvrtletí 2022 byla 37 026 Kč, celorepublikový průměr pak 39 858 Kč.³¹ Dá se ale předpokládat, že mladí lidé, kteří jsou často bráni jako absolventi, ani na průměrnou mzdu nedosáhnou.

Průměrné ceny bytů v Chomutově v říjnu 2022 byly následující. Byty 1+1 1 360 258 Kč, byty 2+1 1 808 755 Kč, byty 3+1 2 666 531 Kč, byty 4+1 2 397 778 Kč.³²

Pro porovnání současného vývoje průměrných cen bytů a vývoje mzdové dynamiky, byla průměrná cena v lednu 2019 u bytů o dispozici 1+1 373 792 Kč, u bytů o dispozici 2+1 632 973 Kč a 3+1 621 032 Kč. Průměrná hrubá měsíční mzda v Ústeckém kraji byla ve 4. čtvrtletí 33 429 Kč.³³ Zvýšení průměrných cen bytů a vývoje mzdové dynamiky je v letech 2019 až 2022 následovné. Průměrná cena bytů o

³¹ ČSÚ. Průměrná mzda a počet zaměstnanců v Ústeckém kraji ve 3. čtvrtletí 2022 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

³² ČSÚ. Statistiky cen bytů pro okres Chomutov 2021+ [online]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/chomutov>

³³ ČSÚ. Průměrná mzda a počet zaměstnanců v Ústeckém kraji ve 4. čtvrtletí 2019 online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

dispozici 1+1 se zvýšila o 360 %, cena bytů o dispozici 2+1 o 285 % a 3+1 o 429 %. Zatímco výše mzdy se v průběhu let 2019-2022 zvýšila o 19,2 %. Z těchto výsledků vyplývá, že vývoj mzdové dynamiky velmi zaostává za zvyšováním cen nemovitostí.

9.1 Výpočet financování vlastnického bydlení

Průměrné spotřební výdaje domácností za rok 2022 nebyly českým statistickým úřadem dosud vydány. Použila jsem tedy pro výpočet jiný zdroj těchto údajů. Průměrné měsíční výdaje domácností byly v listopadu 2022 následující. Výdaje na bydlení se pohybovaly kolem 10 332 Kč a výdaje na potraviny se pohybovaly kolem 7676 Kč.³⁴ Ostatní osobní výdaje pro rok 2022 nebyly zveřejněny, použila jsem tedy údaje z českého statistického úřadu pro rok 2021. Zde se jednalo o tyto výdaje: Bytové vybavení, zařízení domácnosti a opravy, zdraví, doprava, pošta a telekomunikace, odívání a obuv, rekreace a kultura, vzdělávání, stravování a ubytování a ostatní služby.

Výdaje na bydlení a potraviny u průměrné domácnosti za měsíc:

Výdaje na bydlení: 10 332 Kč

Výdaje na potraviny: 7676 Kč

Ostatní osobní výdaje za rok / měsíc pro jednu osobu:

Bytové vybavení, zařízení domácnosti a opravy 11 708 Kč za rok / 976 Kč za měsíc

Zdraví 5280 Kč / 440 Kč

Doprava 15 723 Kč / 1310 Kč

Pošta a telekomunikace 6951 Kč / 579 Kč

Odívání a obuv 7923 Kč / 660 Kč

Rekreace a kultura 15 656 Kč / 1305 Kč

Vzdělávání 1542 Kč / 129 Kč

Stravování a ubytování 9929 Kč / 827 Kč

Ostatní služby 11 915 Kč / 993 Kč³⁵

³⁴ Život k nezaplacení - Kolik domácnosti dávají za bydlení a potraviny. [online]. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/vydaje-castky/>

³⁵ ČSÚ. Spotřební výdaje domácností – 2021 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

Celkové výdaje pro jednu osobu (bydlení, potraviny, ostatní osobní výdaje) za měsíc:
7219 Kč

Celkové výdaje pro domácnost 2 osob za měsíc: 14 438 Kč

Celkové výdaje pro domácnost 2 osob za měsíc: 32 446 Kč

Výpočet pro dvoučlennou domácnost s oběma příslušníky domácnosti ekonomicky aktivními:

Průměrná cena bytu 3+1: 2 666 531 Kč

Průměrné příjmy 2 osob v domácnosti: 59 914 Kč

Průměrné výdaje 2 osob v domácnosti: 32 446 Kč

Zůstatek: 27 468 Kč

Pokud bychom chtěli vypočítat, kolik let by jedna domácnost splácela hypoteční úvěr při pořízení bytu za 3+1 2 666 531 Kč a uvažovali bychom s úrokovou sazbou 6,34 % z prosince 2022, musíme vzít v úvahu celkové příjmy domácnosti a také veškeré její výdaje. Průměrná čistá mzda, se kterou budu počítat, je 29 957 Kč na osobu. U domácnosti se dvou zaměstnaných lidech se tedy jedná o 59 914 Kč. Celkové výdaje měsíčně domácnost vyjdou průměrně kolem 32 446 Kč. Domácnosti zůstane 27 468 Kč, ze kterých by byla schopna splácet hypoteční úvěr. V případě, že by domácnost využila celou tuto částku na splácení hypotečního úvěru, splácela by byt 11,6 let. V případě, že by si měsíčně dávala stranou například 10 000 Kč, a ke splácení hypotečního úvěru by využila zbylých 17 465 Kč, splácela by byt 27 let.

Pokud by domácnost chtěla na byt 3+1 s cenou 2 666 531 Kč šetřit, tak by v případě, že by měsíčně ušetřila částku 27 957 Kč, našetřila na tento byt za 8,1 let. Pokud bychom počítali, že si měsíčně dá 10 000 Kč stranou, a k šetření na byt využije 17 465 Kč, šetřila by na takový byt 12,7 let.

U hypotečního úvěru by zůstávalo otázkou, zda by mladá domácnost, která nemá na svých účtech našetřené vysoké částky a nevlastní doposud žádnou nemovitost, hypoteční úvěr vůbec získala.

K tomuto výpočtu je nutné uvést, že v případě, že se domácnosti narodí děti, zůstává žena na mateřské dovolené, a průměrný plat nepobírá.

9.2 Závěr porovnání výše průměrné mzdy a ceny nemovitostí

Z výpočtů průměrné mzdy a průměrné ceny nemovitostí vychází, že dynamika vývoje průměrné mzdy velmi zaostává za vývojem cen nemovitostí. K tomuto porovnání byly využity průměrné ceny bytů o různých dispozicích. Údaje o průměrných cenách rodinných domů nelze získat, protože jsou rodinné domy obvykle financovány až budoucím uživatelem a nejsou předmětem prodeje. Lze ale předpokládat, že jejich cenový vývoj bude podobný vývoji cen bytů.

10. Dotazníkové šetření

Dotazníkové šetření se skládá ze sběru odpovědí na dotazník pro veřejnost. Veřejnost se skládá z mladých lidí, konkrétněji z lidí ve věku 20-35 let, kteří bydlí v okrese Chomutov. Záměrně jsou také osloveni lidé z nižších pracovních pozic v místní továrně, kteří mají minimální platební ohodnocení. Zároveň jsou osloveni lidé s vyšším kariérním postavením pro lepší rozmanitost odpovědí a výsledků. Mezi dotazovanými se snažím oslovit věkovou a vzdělanostní různorodost, která se promítne také ve výsledcích šetření.

Výsledky dotazníkového šetření jsou provedeny na základě odpovědí 100 dotazovaných. Tito dotazovaní jsou oslovováni, jak pomocí internetového dotazníku, tak přímou formou vyplnění dotazníku papírově. To se týká zejména lidí s nižším pracovním postavením, kteří nemusí mít dobrou dostupnost k internetu, a tedy nemohou vyplnit dotazník touto formou. Odpovědi jsem získala od 79 dotazovaných prostřednictvím internetového dotazníku, a 21 zodpovězených dotazníků mám od lidí pracujících v továrně na nejnižších pozicích u pásu.

Otázky se týkají informací o dotazovaných, jejich pohlaví, věku, vzdělání a další. Dále se dotazník zaměřuje na jejich mzdu a možnosti, které k pořízení vlastnického bydlení mají. Mimo to se zde objevují i otázky dotazované na osobní pohled na téma.

Otázka č. 1: Jakého jste pohlaví?

V první otázce jsem se lidí zeptala na pohlaví. Celkově na můj dotazník odpovídalo 100 dotazujících, z toho bylo 29 mužů a 71 žen. V procentech jde pak o 29 % mužů a 71 % žen.

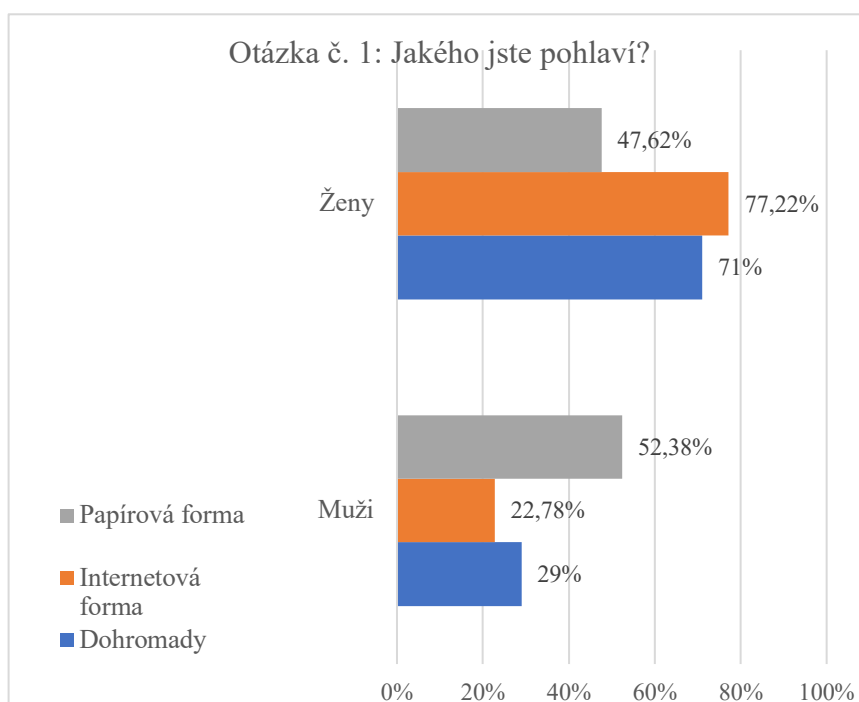
V internetovém dotazníku odpovídalo 18 mužů a 61 žen. Procentuálně se jedná o 22,78 % mužů a 77,22 % žen.

Papírově v místní továrně odpovídalo 11 mužů a 10 žen. Zde se jedná o 52,38 % mužů a 48,62 % žen.

Tabulka č. 1: Tabulka s odpověďmi na otázku „Jakého jste pohlaví?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Muži	29	18	11
%	29,00%	22,78%	52,38%
Ženy	71	61	10
%	71,00%	77,22%	47,62%

Graf č. 1: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "Jakého jste pohlaví?".



Považuji za důležité ptát se pro statistiku ohledně vlastnického bydlení jak mužů, tak žen, protože muži a ženy mohou mít různé pohledy a preference ohledně

bydlení, a také mohou mít odlišné zdroje a možnosti pro nákup nebo pronájem bytu. Rozdílem může být i to, že ženy a muži mohou mít odlišné příjmy a dostupnost financování pro nákup nemovitosti, což může ovlivnit jejich situaci či volbu mezi koupí nebo pronájmem bytu.

Ačkoliv na můj internetový dotazník odpovídalo více žen, nevidím to zde jako velký problém. Lze díky tomu sledovat rozdílnost odpovědí mezi odpověďmi na internetový dotazník, kde odpovídalo více žen, a mezi dotazníkem v papírové formě, kde je zastoupení téměř vyvážené.

Otázka č. 2: Kolik je vám let?

Druhá otázka se týkala věku. Rozdělila jsem cílovou věkovou kategorii na tři skupiny a to: *20-25 let, 25-30 let a 30-35 let*. Z celkového počtu respondentů odpovídalo 40 lidí (40 %), kterým je 20-25 let. 38 z nich (38 %) je 25-30 let a 22 lidí (22 %) odpovědělo 30-35 let.

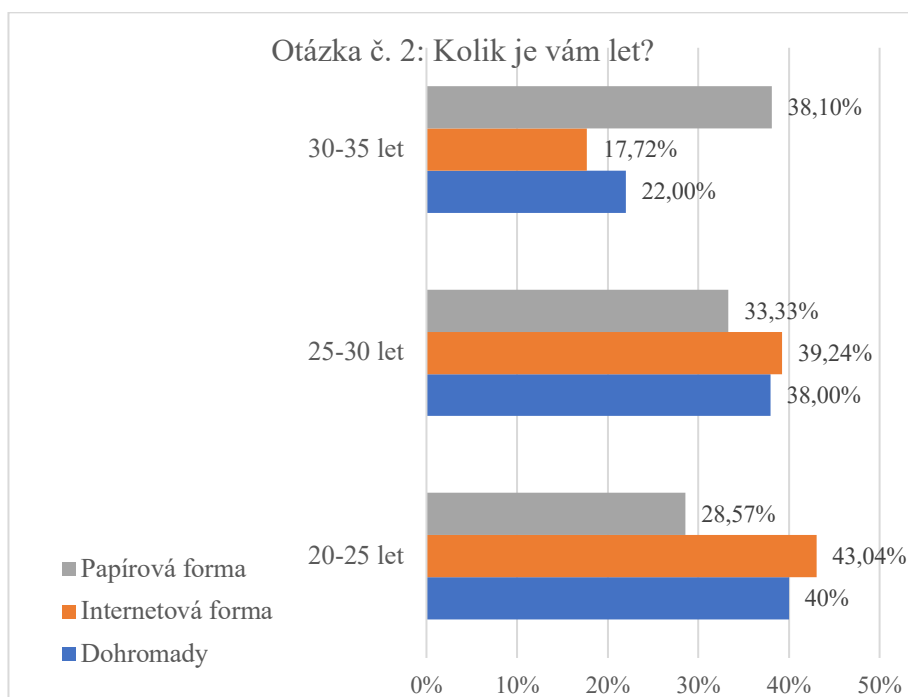
V internetovém dotazníku odpovědělo 20-25 let 34 respondentů, což je 43,04 %, 25-30 let 31 respondentů (39,24 %), a 30-35 let pouze 14 respondentů (17,72 %).

V papírové formě odpovědělo 6 respondentů (28,6 %) věk 20-25 let, 7 respondentů 25-30 let (33,32 %), a 8 (38,10 %) z celkového počtu zodpovědělo 30-35 let.

Tabulka č. 2: Tabulka s odpověďmi na otázku „Kolik je vám let?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
20-25 let	40	34	6
%	40,00%	43,04%	28,57%
25-30 let	38	31	7
%	38,00%	39,24%	33,33%
30-35 let	22	14	8
%	22,00%	17,72%	38,10%

Graf č. 2: Grafické zobrazení odpovědí na otázku „Kolik je vám let?“.



Chtěla jsem znát názory věkové skupiny 20-35 let, jelikož v tomto věku se nejčastěji lidé začínají osamostatňovat od bydlení s rodiči, budovat vztahy a zakládat rodiny. Tato věková kategorie zahrnuje lidi, kteří se právě dostávají na trh s bydlením, a je tedy důležité zjistit, jaké jsou jejich potřeby, preference a možnosti. Rozdíl mezi názorem a potřebami ve 20 letech a 35 letech může být ale velký a u každého velmi rozdílný, proto jsem chtěla znát odpovědi od zástupců všech těchto věkových kategorií.

Kategorie osob ve věku 30-35 let převažuje procentuálně u dotazujících v papírové formě, může to být z toho důvodu, že internetový dotazník se dostal více mezi osoby, které jsou v mé nižší věkové kategorii, ač jsem se snažila dostat dotazník mezi všechny věkové kategorie stejně. U papírové formy toto bylo jednodušší, jelikož v továrně pracuji naopak spíše lidé ve věkové kategorii 30-35 let. Papírová forma výrazně převažuje ve skupině 30-35 let, a to především proto, že jde v této formě odpovídal 100 % pracujících osob. V internetovém dotazníku se mohou vyskytovat i studenti, tudíž mladší ročníky. V továrně pracuji především lidé, kteří zde působí již dlouhodobě, a tak mohou být starší než zbylí dotazující z internetové formy.

Otázka č. 3: Jaké je vaše nejvyšší dosažené vzdělání?

Další otázka se týkala vzdělání dotazovaných. Rozdělila jsem kategorie do čtyř stupňů vzdělání a to na: *vysokoškolské vzdělání, středoškolské vzdělání s maturitou, vyučen a základní vzdělání.*

Z celkového počtu respondentů odpovědělo 56 dotazovaných (56 %), že má středoškolské vzdělání s maturitou, 27 z nich (27 %) odpovědělo, že má vysokoškolské vzdělání, dále 11 lidí (11 %) odpovědělo, že jsou vyučeni.

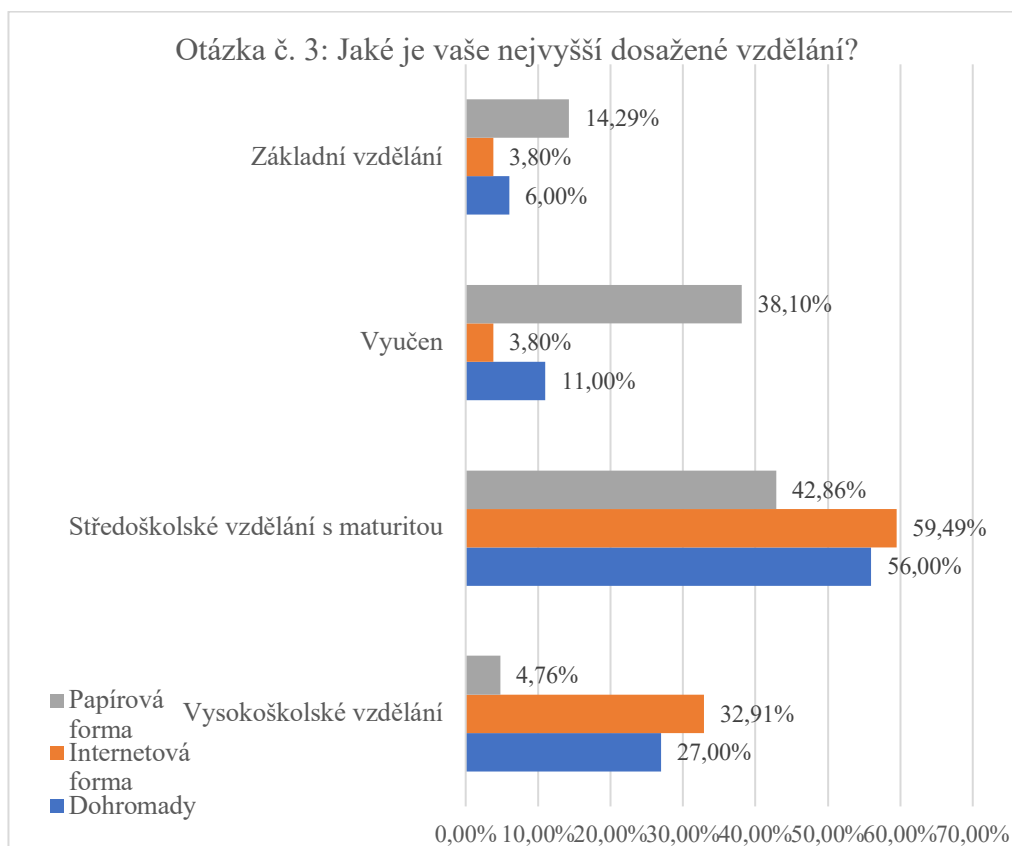
V internetovém dotazníku odpovídalo 47 lidí (59,49 %), kteří mají nejvyšší dosažené vzdělání středoškolské s maturitou. Vysokoškolské vzdělání má 26 respondentů (32,91 %). 3 lidé jsou vyučeni, a 3 lidé mají základní vzdělání (3,80 %).

V papírové formě odpovídalo 9 respondentů (42,86 %), kteří mají středoškolské vzdělání. Pouze 1 z těchto respondentů (4,76 %) má vysokoškolské vzdělání. 8 (38,10 %) z dotazujících jsou vyučeni, a 3 z nich (14,29 %) mají základní vzdělání.

Tabulka č. 3: Tabulka s odpověďmi na otázku „Jaké je vaše nejvyšší dosažené vzdělání?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	71	29
Vysokoškolské vzdělání	27	26	1
%	27,00%	32,91%	4,76%
Středoškolské vzdělání s maturitou	56	47	9
%	56,00%	59,49%	42,86%
Vyučen	11	3	8
%	11,00%	3,80%	38,10%
Základní vzdělání	6	3	3
%	6,00%	3,80%	14,29%

Graf č. 3: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "Jaké je vaše nejvyšší dosažené vzdělání?".



Obvykle mají lidé s různým nejvyšším dosaženým vzděláním lepší karierní postavení a platební ohodnocení, dle kterého mají jiné finanční možnosti na dosažení vysněného vlastnického bydlení. To vyplývá i z výsledků této otázky, kde lze vidět, že nižší vzdělání mají lidé pracující v továrně na nejnižších pracovních pozicích. Je tomu tak z toho důvodu, že lidé pracující v továrně na nižších pozicích obvykle bývají ti, kteří mají nižší vzdělání, a proto si nemohou dovolit lepší pracovní postavení. Podobné výsledky této otázky jsem očekávala. Také se zde ukázalo, že 4 z 6 lidí, kteří mají pouze základní vzdělání, bydlí v pronájmu. Vyplývá z toho, že v případě základního vzdělání je menší pravděpodobnost dosáhnout na vlastnické vzdělání.

Otázka č. 4: V jaké části okresu Chomutov bydlíte?

V této otázce jsem zjišťovala, v jaké části okresu Chomutov dotazovaní bydlí. Rozdělila jsem oblasti do tří kategorií. Tyto kategorie jsou: *Město Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, Jirkov, obec v Krušných horách a vesnice mimo Krušné hory.*

Z celkového počtu dotazovaných se jedná o 92 respondentů (92 %), kteří bydlí ve městě Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, nebo Jirkov. V obci v Krušných horách pak bydlí 5 respondentů (5 %), a ve vesnici mimo Krušné hory bydlí 3 dotazující (3 %).

V internetovém dotazníku zodpovědělo, že bydlí ve městě 72 dotazovaných (91,14 %), 4 z nich (5,06 %) bydlí v obci v Krušných horách, a 3 z nich (3,80 %) bydlí ve vesnici mimo Krušné hory.

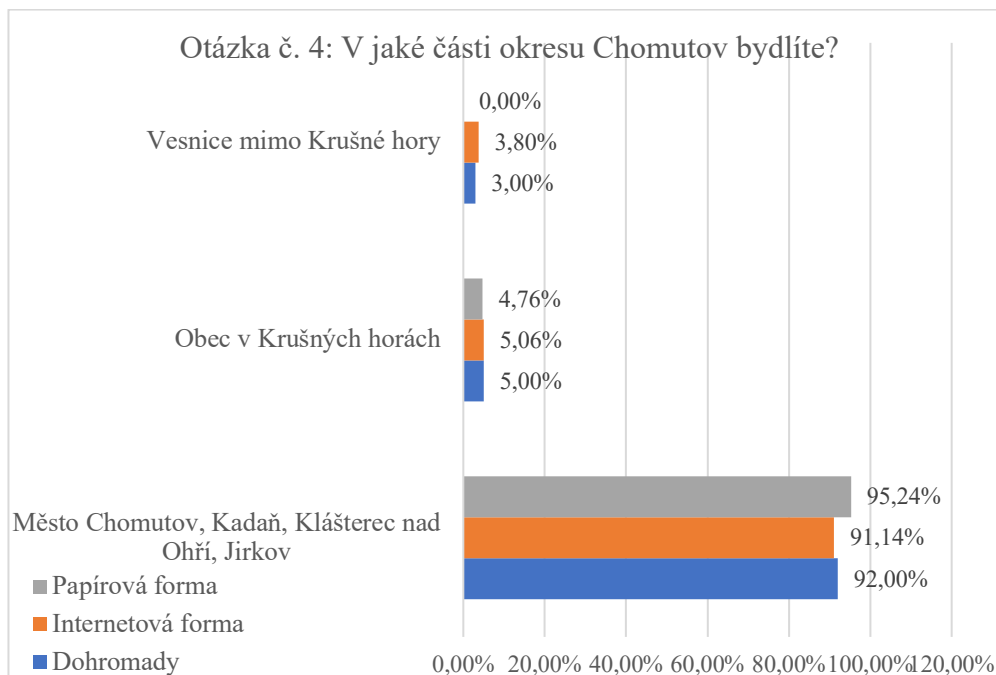
Mezi dotazovanými v papírové formě dotazníku bylo 20 respondentů (95,24 %), kteří bydlí ve městě, pouze 1 z nich (4,76 %) bydlí ve vesnici v Krušných horách, a žádný z nich ve vesnici mimo Krušné hory.

Podíl respondentů podle bydliště tedy zhruba odpovídá podílu obyvatel v jednotlivých částech zkoumaného území.

Tabulka č. 4: Tabulka s odpověďmi na otázku „V jaké části okresu Chomutov bydlíte?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Město Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, Jirkov	92	72	20
%	92,00%	91,14%	95,24%
Obec v Krušných horách	5	4	1
%	5,00%	5,06%	4,76%
Vesnice mimo Krušné hory	3	3	0
%	3,00%	3,80%	0,00%

Graf č. 4: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "V jaké části okresu Chomutov bydlíte?".



Podobné výsledky jsem očekávala, jelikož mladí lidé více využívají možnost bydlení ve městech, proto je zastoupení mimoměstských obyvatel tak nízké. U osob pracujících v místní továrně je dojíždění jednodušší z města kvůli svozovým autobusům, myslím si, že proto je zde zastoupení městských obyvatel 100 %.

Otázka č. 5: Jaký je váš čistý měsíční příjem?

Další otázka se týkala platu dotazovaných. Konkrétně šlo o čistý měsíční příjem každého z dotazujících. Odpovědi jsem rozdělila do pěti kategorií, čtyři z nich se týkali rozmezí platu a jedna z odpovědí byla možnost neodpovídat. Šlo o tyto kategorie: *Méně než 20 tisíc, 20-30 tisíc, 30-40 tisíc, 40 tisíc a více a nechci odpovídat.*

Z celkového počtu se jedná o 26 lidí (26 %), u kterých je měsíční čistý příjem menší než 20 tisíc. Celkem 44 respondentů (44 %) si v práci má příjem 20-30 tisíc, 14 z nich (14 %) má příjem v rozmezí 30-40 tisíc a 10 z nich (10 %) má příjem 40 tisíc a více. 6 respondentů (6 %) uvedlo, že nechce odpovídat.

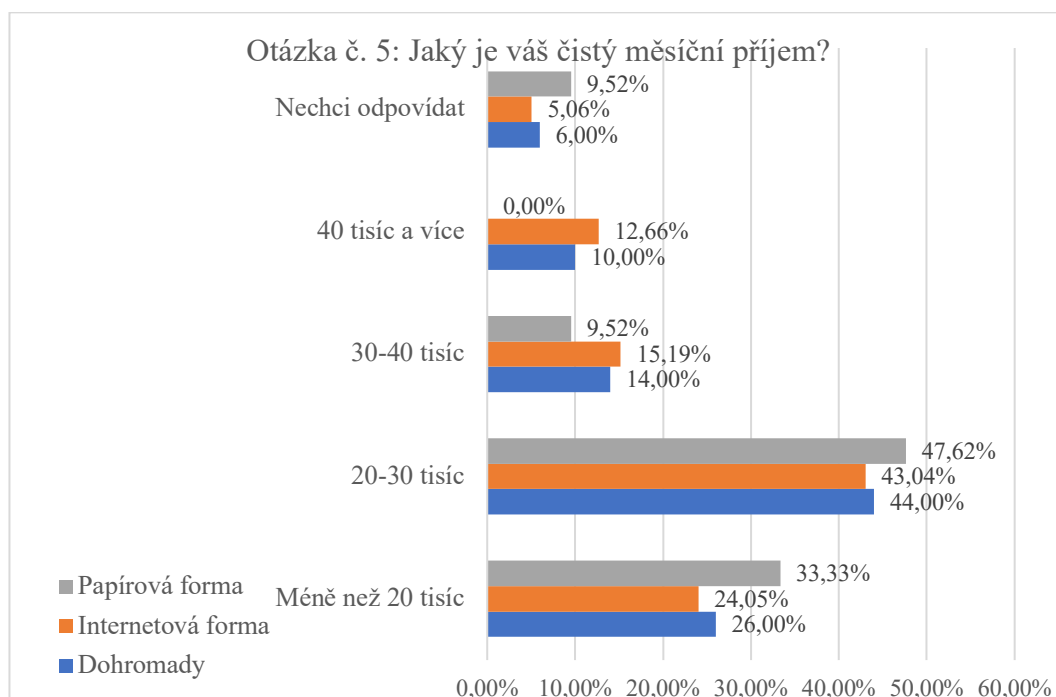
V internetovém dotazníku 19 dotazovaných (24,05 %) uvedlo, že jejich čistý měsíční příjem je menší než 20 tisíc. 34 respondentů (43,04 %) má příjem 20-30 tisíc čistého měsíčně. 30-40 tisíc uvedlo 12 dotazujících (15,19 %) a 10 (12,66 %) jich má příjem 40 tisíc a více. Pouze 4 lidé (5,06 %) uvedlo, že nechce odpovídat.

Odpovědi v místní továrně byly následující. Méně než 20 tisíc čistého měsíčně má příjem z dotazovaných 7 lidí (33,33 %), 10 z nich (47,62 %) odpovědělo, že má příjem 20-30 tisíc čistého měsíčně. 30-40 tisíc čistého měsíčně mají příjem pouze 2 z nich (9,52 %), 40 tisíc a více nemá příjem žádný z nich a 2 (9,52 %) nechtěli odpovídat.

Tabulka č. 5: Tabulka s odpověďmi na otázku „Jaký je váš čistý měsíční příjem?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Méně než 20 tisíc	26	19	7
%	26,00%	24,05%	33,33%
20-30 tisíc	44	34	10
%	44,00%	43,04%	47,62%
30-40 tisíc	14	12	2
%	14,00%	15,19%	9,52%
40 tisíc a více	10	10	0
%	10,00%	12,66%	0,00%
Nechci odpovídat	6	4	2
%	6,00%	5,06%	9,52%

Graf č. 5: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "Jaký je váš čistý měsíční příjem?".



Příjem hraje důležitou roli v rozhodování o tom, zda si lidé mohou dovolit koupit vlastní byt nebo dům. Osoby s nižším příjmem budou mít obtížnější čas splácet hypotéku nebo najít dostatek financí na pořízení vlastního bydlení. Z výsledků lze vidět, že osoby pracující v továrně mají nižší platební ohodnocení, ačkoliv v internetovém dotazníku odpovídalo spoustu mladých lidí, kteří stále bydlí u rodičů a kteří stále mohou studovat, u těch je finanční příjem také v té nejnižší kategorii. Z internetového dotazníku 9 lidí z celkového počtu 26, kteří mají čistý měsíční příjem menší než 20 tisíc, bydlí stále u rodičů.

Otázka č. 6: V jakém typu bydlení nyní bydlíte?

Tato otázka měla za úkol zjistit v jakém typu bydlení nyní dotazovaní bydlí. Dotazovaní mohli vybírat z následujících kategorií: *pronájem, vlastní byt, vlastní dům, u rodičů, ubytovna a jiné*. Tento výběr vycházel z nejtypičtějších kategorií bydlení, které v Chomutově jsou k dispozici.

Z celkového počtu dotazovaných odpovědělo 43 respondentů (43 %), že bydlí v pronájmu. 12 z dotazovaných (12 %) uvedlo, že bydlí u rodičů. 33 lidí (33 %) má vlastní byt, 9 (9 %) má vlastní dům a 3 z nich (3%) uvedli jiné (zde se jednalo o městský byt, kolej a byt poskytnutý společností ve které dotyčný pracuje).

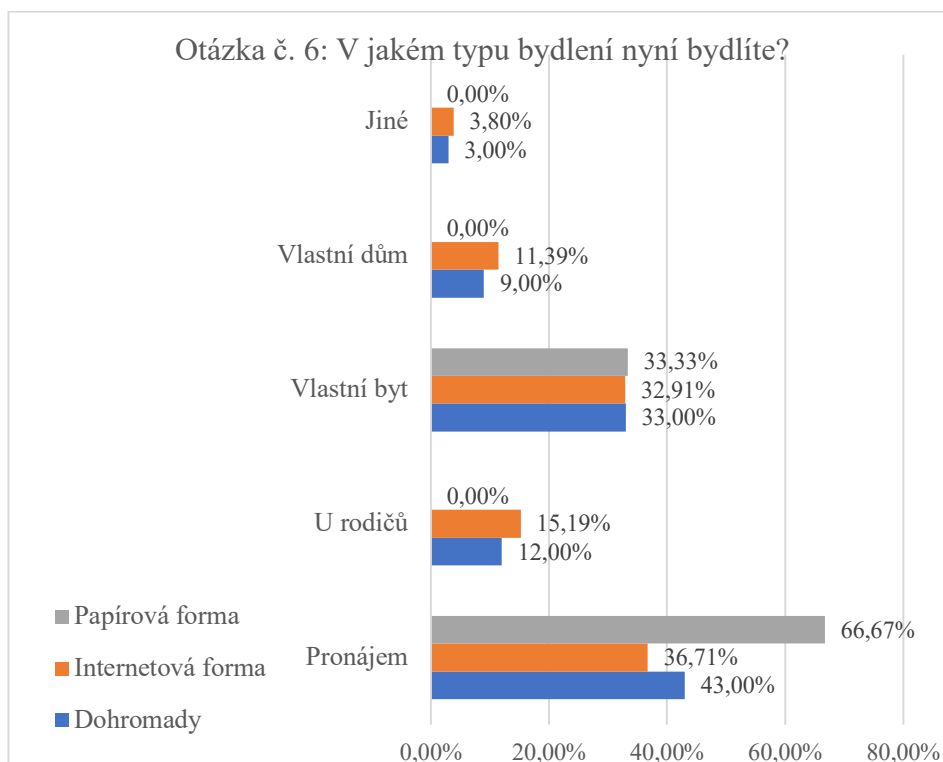
V internetovém dotazníku se také nejčastěji objevovala odpověď pronájem, a to celkem 29 krát. (36,71 %). 12 z dotazovaných (15,19 %) uvedlo, že bydlí u rodičů. Vlastní byt má 26 respondentů (32,39 %) a vlastní dům má 9 dotazovaných (11,39 %). 3 z dotazovaných vyplnili jiné (3,80 %).

U dotazníků vyplňovaných papírovou formou v místní továrně se vyskytovaly pouze dvě odpovědi. 14 respondentů (66,67 %) uvedlo, že bydlí v pronájmu a 7 (33,33 %) uvedlo, že bydlí ve vlastním bytě.

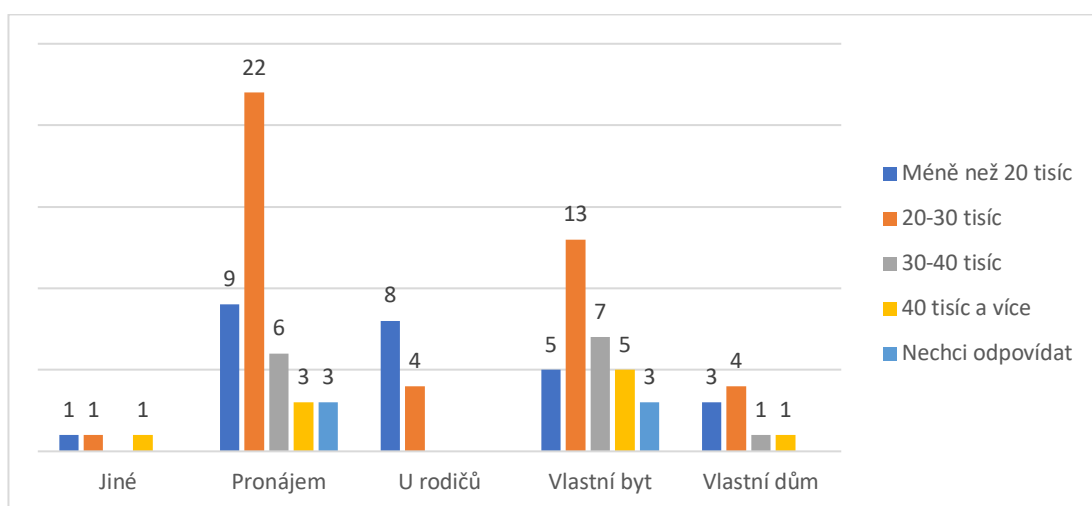
Tabulka č. 6: Tabulka s odpověďmi na otázku „V jakém typu bydlení nyní bydlíte?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Pronájem	43	29	14
%	43,00%	36,71%	66,67%
U rodičů	12	12	0
%	12,00%	15,19%	0,00%
Vlastní byt	33	26	7
%	33,00%	32,91%	33,33%
Vlastní dům	9	9	0
%	9,00%	11,39%	0,00%
Jiné	3	3	0
%	3,00%	3,80%	0,00%

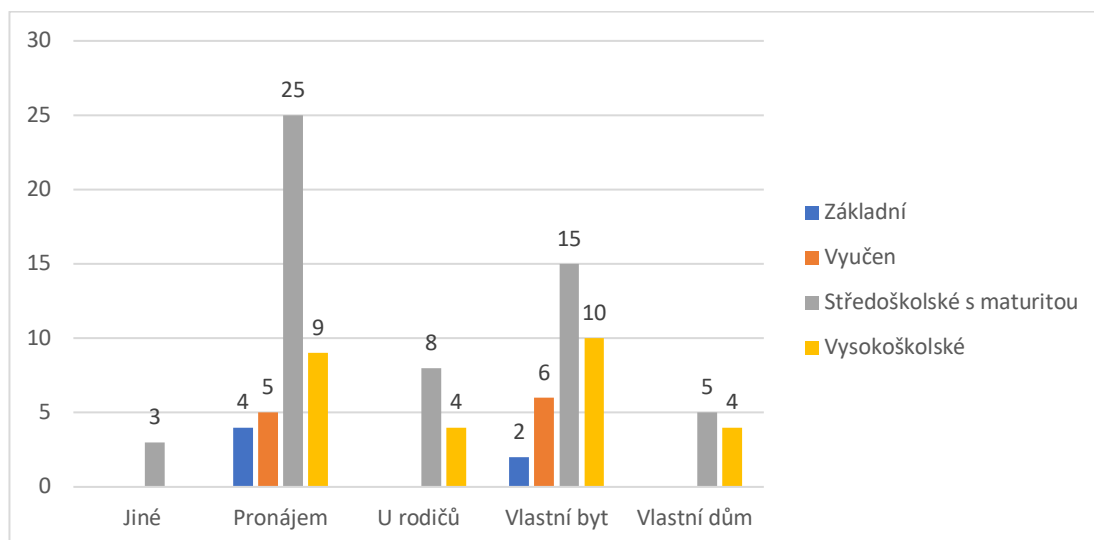
Graf č. 6: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "V jakém typu bydlení nyní bydlíte?".



Graf č. 7: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "V jakém typu bydlení nyní bydlíte?" vzhledem k čistému měsíčnímu příjmu.



Graf č. 8: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "V jakém typu bydlení nyní bydlíte?" vzhledem k nejvyššímu dosaženému vzdělání.



Ukázalo se, že téměř polovina dotazovaných mladých lidí bydlí v pronájmu, tudíž více než polovina z celkového počtu nemá vlastnické bydlení. Z celkového počtu jde o 58 lidí, kteří nemají vlastnické bydlení. Z toho jich 18 má příjem méně než 20 tisíc měsíčně, 3 nechtějí odpovídat, 27 z nich má příjem 20-30 tisíc měsíčně, 6 lidí má příjem 30-40 tisíc měsíčně a 4 více než 40 tisíc měsíčně.

Z těchto výsledků lze předpokládat, že lidé s příjmy nižšími než 20 tisíc jen tak na vlastnické bydlení sami bez pomoci druhých nedosáhnou. Podobně lze hovořit i o těch, u kterých výdělky spadají do kategorie 20-30 tisíc měsíčně. Zde se samozřejmě doba našetření peněz na vlastnické bydlení prodlužuje. Do této kategorie, krom 4 výjimek, spadají pouze lidé ve věkových kategoriích 20-25 a 25-30 let. V papírové formě dotazníku se ale nacházejí 4 osoby, ve věkové kategorii 30-35 let, kteří žijí v pronájmu a mají příjem méně než 20 tisíc nebo 20-30 tisíc.

Z výsledků vyplývá, že hůře placené, zejména dělnické profese, mají velmi špatný předpoklad pro získání vlastnického bydlení i v pozdějším věku, než lidé odpovídající internetovou formou. Mladí lidé mají obecně nižší příjmy, proto šlo očekávat, že bude velké procento lidí, kteří bydlí v pronájmu. Mladí lidé, kteří mají podprůměrné nebo průměrné příjmy si nemohou vlastnické bydlení dovolit, jelikož nejsou z takových příjmů schopni našetřit tolik, aby si mohli vlastnické bydlení dovolit. Z výsledků dotazníkového šetření vyplývá, že jde o 43 % lidí, kteří bydlí v pronájmu. Také zde vyšlo, že nikdo ze skupiny lidí, kteří odpovídali v papírové

formě dotazníku a kteří pracují v místní továrně, nežije ve vlastním domě. Dá se předpokládat, že je to kvůli nízkému příjmu. Také se zde ukázalo, že nikdo z těchto osob nebydlí u rodičů.

Otázka č. 7: V jaké části okresu Chomutov byste chtěli bydlet?

V této otázce jsem se zeptala dotazovaných na preferovanou lokalitu k bydlení v okrese Chomutov. Na výběr byly opět tyto možnosti: *Město Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, Jirkov, obec v Krušných horách a vesnice mimo Krušné hory*. Tentokrát byla na výběr i možnost „*Nechci bydlet v okrese Chomutov*“.

Z celkového počtu dotazovaných odpovědělo 63 z nich (63 %), že by rádi bydleli ve městě Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří nebo Jirkov. 13 z nich (13 %) uvedlo, že by rádo bydlelo v obci v Krušných horách, 3 z nich (3 %) odpověděli, že by rádi bydleli ve vesnici mimo Krušné hory a 21 z nich (21 %) uvedlo, že nechce bydlet v okrese Chomutov.

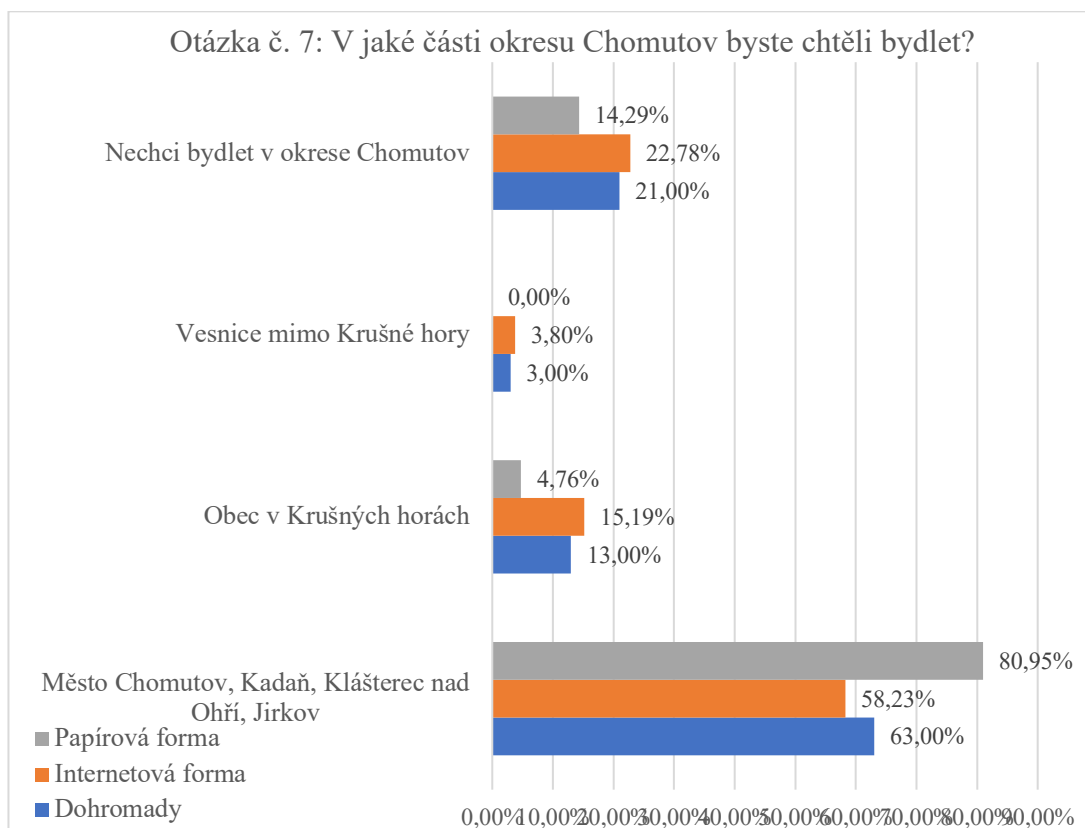
V internetovém dotazníku uvedlo 46 respondentů (58,23 %), že chce bydlet ve městě, 12 respondentů (15,19 %), že chce bydlet v obci v Krušných horách, 3 lidé odpověděli (3,8 %), že by rádi bydleli ve vesnici mimo Krušné hory a 18 respondentů (22,78 %) nechce bydlet v okrese Chomutov.

V papírové formě dotazníku odpovědělo 17 dotazovaných (80,95 %), že by rádi bydleli ve městě, 1 člověk (4,76 %) odpověděl, že by rád bydlel v obci v Krušných horách a nikdo neodpověděl, že by rád bydlel ve vesnici mimo Krušné hory. 3 lidé (14,29 %) nechtějí bydlet v okrese Chomutov.

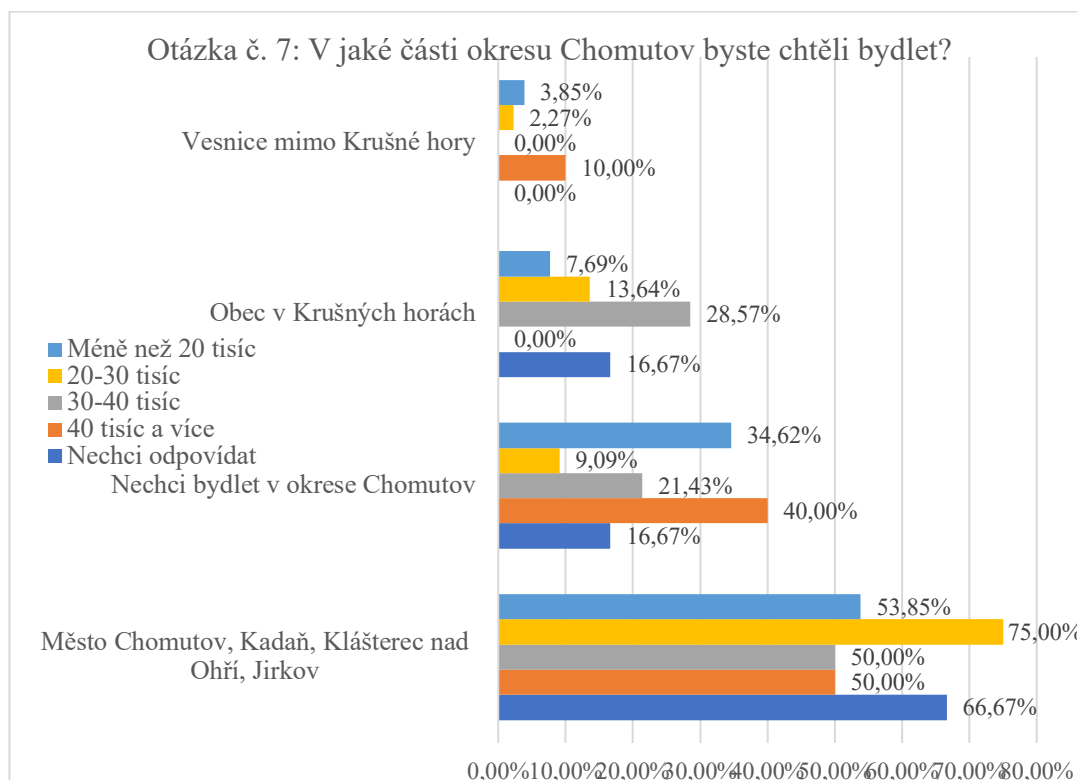
Tabulka č. 7: Tabulka s odpověďmi na otázku „V jaké části okresu Chomutov byste chtěli bydlet?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Město Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří, Jirkov	63	46	17
%	63,00%	58,23%	80,95%
Obec v Krušných horách	13	12	1
%	13,00%	15,19%	4,76%
Vesnice mimo Krušné hory	3	3	0
%	3,00%	3,80%	0,00%
Nechci bydlet v okrese Chomutov	21	18	3
%	21,00%	22,78%	14,29%

Graf č. 9: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "V jaké části okresu Chomutov byste chtěli bydlet?".



Graf č. 10: Grafické zobrazení odpovědí na otázku "V jaké části okresu Chomutov byste chtěli bydlet?" ve vztahu k čistému měsíčnímu příjmu.



U výsledků této otázky mě překvapilo, že celkem vysoký počet lidí uvedlo, že nechtějí bydlet v okrese Chomutov. Celkem 21 lidí odpovědělo, že nechce bydlet v okrese Chomutov, z toho pouze 6 je mužů, 13 z nich je ve věku 20-25 let a 6 z nich stále bydlí u rodičů. Lze tedy předpokládat, že se jedná o studenty vysokých škol, kteří chtějí po škole zůstat ve městě, ve kterém studují. Pokud bychom se bavili o vztahu k čistému měsíčnímu příjmu, výsledky ukazují, že největší zastoupení u odpovědi "nechci bydlet v okrese Chomutov" mají lidé, kteří mají příjem vyšší než 40 tisíc. Tito lidé mají zřejmě díky financím více na výběr a mohou si dovolit i dražší bydlení, které mimo okres Chomutov je.

Mladí lidé v tomto věku se často stěhují kvůli studiu nebo práci, a jejich volba bydlení může být ovlivněna dostupností práce a vzdělání. Okres Chomutov nemá tak dobré a výhodné pracovní nabídky, jako je tomu v jiných, větších, městech. Proto se může mnoho mladých, hlavně vzdělaných lidí, stěhovat pryč. Z celkového počtu by 63 % dotazovaných chtělo bydlet ve městě Chomutov, Kadaň, Klášterec nad Ohří nebo Jirkov. Z toho lze vyvodit důležitost bytových jednotek a stavebních parcel k prodeji ve městech.

Otázka č. 8: Jak si představujete ideální bydlení pro sebe a svou rodinu na Chomutovsku? (dosažitelné)

V této otázce jsem zkoumala, jak si představují dotazovaní své ideální bydlení. Tato otázka byla položena a zamýšlena v reálných a dosažitelných mezích pro každého člověka. Odpovědi jsem rozdělila do 4 nejpravděpodobnějších kategorií a přidala jsem kolonku jiné s možností vyplnění vlastní odpovědi. Odpovědi na výběr byly následující: „*Pronajatý byt v bytovém domě*“, „*Pronajatý byt v rodinném domě*“, „*Vlastnické bydlení v bytovém domě*“, „*Vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou*“, „*Jiné (specifikujte)*“.

Z celkového počtu dotazovaných pouze 3 odpověděli, že chtějí bydlet v pronajatém bytě v bytovém domě. Žádný z dotazovaných neodpověděl, že by chtěl bydlet v pronajatém bytě v rodinném domě. Odpověď „*Jiné*“ též nevybral žádný z dotazujících, opět si myslím, že je to proto, že v Chomutově není jiná forma bydlení příliš běžná. 15 (15 %) lidí odpovědělo, že by rádi bydleli ve vlastnickém bydlení v bytovém domě, a 82 (82 %) dotazujících odpovědělo, že by rádi bydleli ve vlastnickém bydlení v rodinném domě se zahradou.

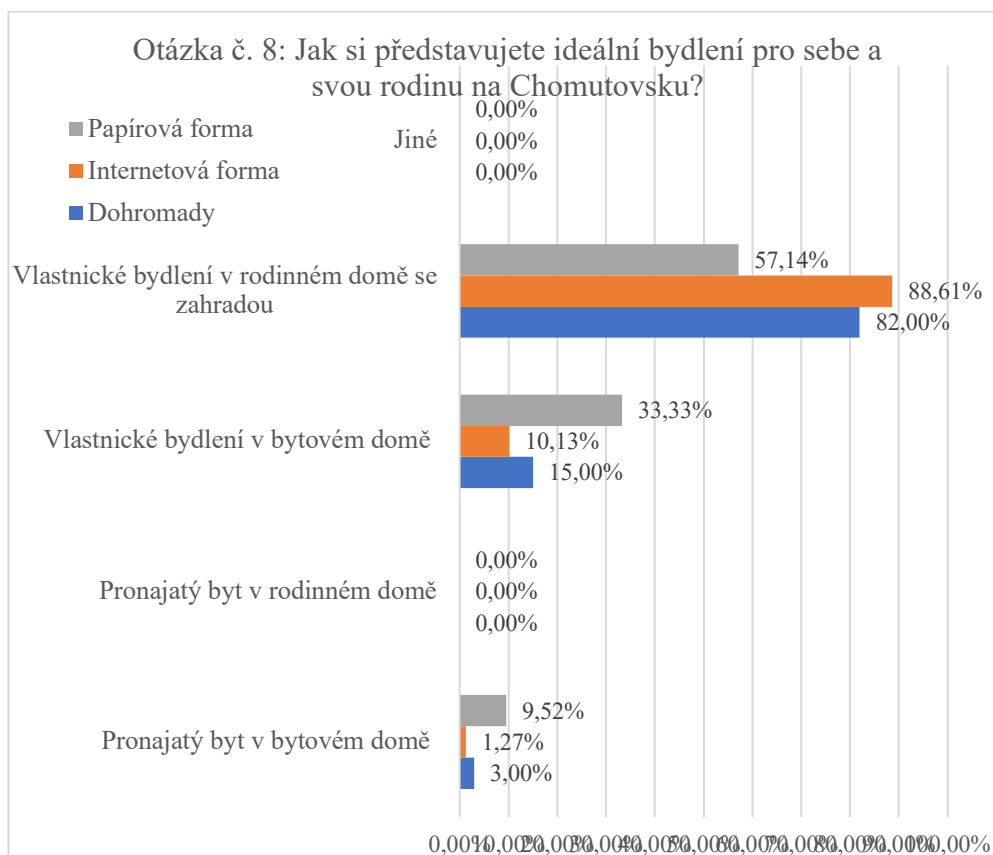
Z internetového dotazníku pouze 1 člověk (1,2 %) odpověděl, že si ideální bydlení představuje jako pronajatý byt v bytovém domě. Mezi dotazovanými na internetu se našlo 8 (10,13 %), kteří považují za jejich ideální bydlení vlastnické bydlení v bytovém domě. Největší počet z dotazovaných na internetu zvolilo odpověď „*Vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou*“ a celkem 70 (88,61 %) lidí.

V dotazníku, který jsem prováděla papírově v místní továrně odpověděli 2 lidé (9,52 %), že si jako ideální bydlení představují pronajatý byt v rodinném domě. 7 z dotazovaných (33,33 %) odpovědělo, že by rádi měli vlastnické bydlení v bytovém domě. Nejvíce z dotazovaných však odpovědělo, že by rádi vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou, to odpovědělo 12 z nich (57,14 %).

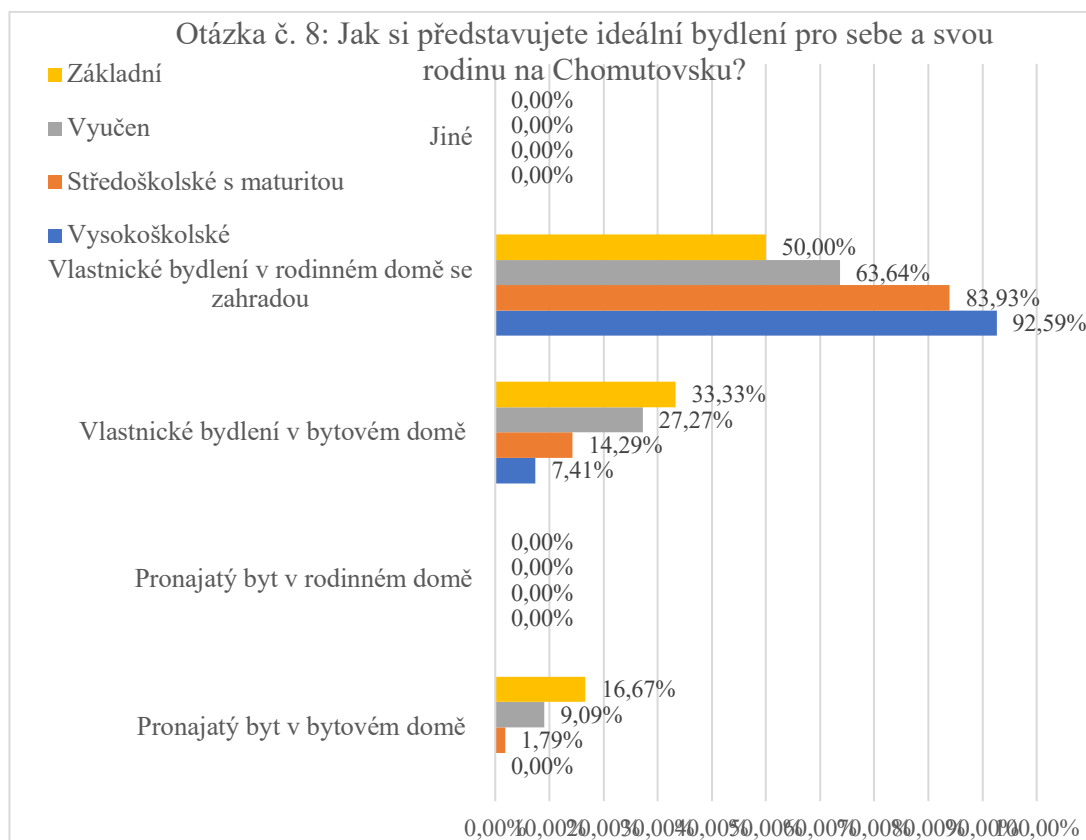
Tabulka č. 8: Tabulka s odpověďmi na otázku „Jak si představujete ideální bydlení pro sebe a svou rodinu na Chomutovsku? (dosažitelné)“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Pronajatý byt v bytovém domě	3	1	2
%	3,00%	1,27%	9,52%
Pronajatý byt v rodinném domě	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%
Vlastnické bydlení v bytovém domě	15	8	7
%	15,00%	10,13%	33,33%
Vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou	82	70	12
%	82,00%	88,61%	57,14%
Jiné	0	0	0
%	0,00%	0,00%	0,00%

Graf č. 11: Grafické zobrazení odpovědí na otázku „Jak si představujete ideální bydlení pro sebe a svou rodinu na Chomutovsku? (dosažitelné)“.



Graf č. 12: Grafické zobrazení odpovědí na otázku „Jak si představujete ideální bydlení pro sebe a svou rodinu na Chomutovsku? (dosažitelné)“ vzhledem ke vztahu nejvyššího dosaženého vzdělání dotazovaných.



V této otázce jsem se lidí dotazovala na to, jaké je jejich vysněné bydlení, které je zároveň pro ně dosažitelné. Odpovědi na tuto otázku dopadly dle mého očekávání a předpokladu. Ve výsledcích lze vidět, že 90,47 % dotazovaných má za vysněné bydlení vlastnické. Pouze 9,52 % lidí považuje za vysněné dosažitelné bydlení pronajatý byt v bytovém domě.

Z výsledků lze vidět, že lidé s vysokoškolským vzděláním tíhnou ze 100% k vlastnickému bydlení. Nejvíce z nich má za vysněné vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou, kde tento typ bydlení zvolilo 92,59 % z nich. Naopak mají nejmenší zastoupení u vlastnického bydlení v bytovém domě a to 7,41 %. Pronajatý byt v bytovém nebo rodinném domě nezvolil žádný z nich. Lidé s maturitním vzděláním také nejvíce vidí jako vysněné bydlení vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou, kde jich na tento typ bydlení odpovědělo 83,93 %. Další nejvyšší zastoupení mají u vlastnického bydlení v bytovém domě, kde jich tento typ zvolilo 14,29 %. Pronajatý byt v bytovém domě zvolilo pouze 1,79 %. Ti, kteří jsou vyučeni zvolili

vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou z 63,64 %. Vlastnické bydlení v bytovém domě z nich zvolilo 27,27 %. Pronajatý byt v bytovém domě považuje za dosažitelné vysněné bydlení 9,09 % dotazovaných, kteří jsou vyučeni. Z lidí se základním vzděláním jsou odpovědi více vyrovnané. K vlastnickému bydlení v rodinném domě se zahradou se přiklání 50 % z nich. 33,33 % dotazovaných se základním vzděláním zvolilo jako vysněné bydlení vlastnické bydlení v bytovém domě. Pronajatý byt v bytovém domě jako vysněný zvolilo 16,67 % lidí se základním vzděláním.

Nenašel se nikdo, kdo by chtěl bydlet v pronajatém bytě v rodinném domě. Myslím si, že je to hlavně z toho důvodu, že tento způsob bydlení není v Chomutově běžný, ba naopak si myslím, že je pouze zcela výjimečný.

Ačkoliv se zde dotazují na vysněné bydlení, dotazování jsou limitováni dosažitelností, na kterou musí brát zřetel. Vzhledem k odpovědím měsíčních příjmů osob pracujících v továrně, kde vyšlo, že 80,95 % lidí nemá čistý měsíční příjem vyšší než 30 tisíc, lze předpokládat, že na tuto formu bydlení dosáhnou při dnešních cenách nemovitostí buď za mnohem delší dobu, nebo vůbec.

Otázka č. 9: Splňuje vaše současné bydlení tento ideál?

V této otázce jsem zjišťovala současný stav bydlení dotazujících. Zajímalo mě, zda jejich současné bydlení splňuje jejich ideál. V této otázce mohli respondenti vybírat ze tří odpovědí, a to: *Ano*, *Ne, ale hodlám svůj ideál realizovat* a *Ne, ale musím se s tím smířit*.

Z celkového počtu dotazovaných je jich 25 (25 %), u kterých bydlení splňuje jejich ideál. Další z možností byla pro ty, kteří zatím své vysněné bydlení nemají, ale chystají se do budoucna svůj ideál realizovat. Z celkového počtu jich tuto možnost zodpovědělo celých 53 (53 %). Zbylých 22 (22 %) dotazovaných sice nežije v bydlení, které by splňovalo jejich ideál, ale musí se s tím smířit, ať už z finančního nebo jiného důvodu.

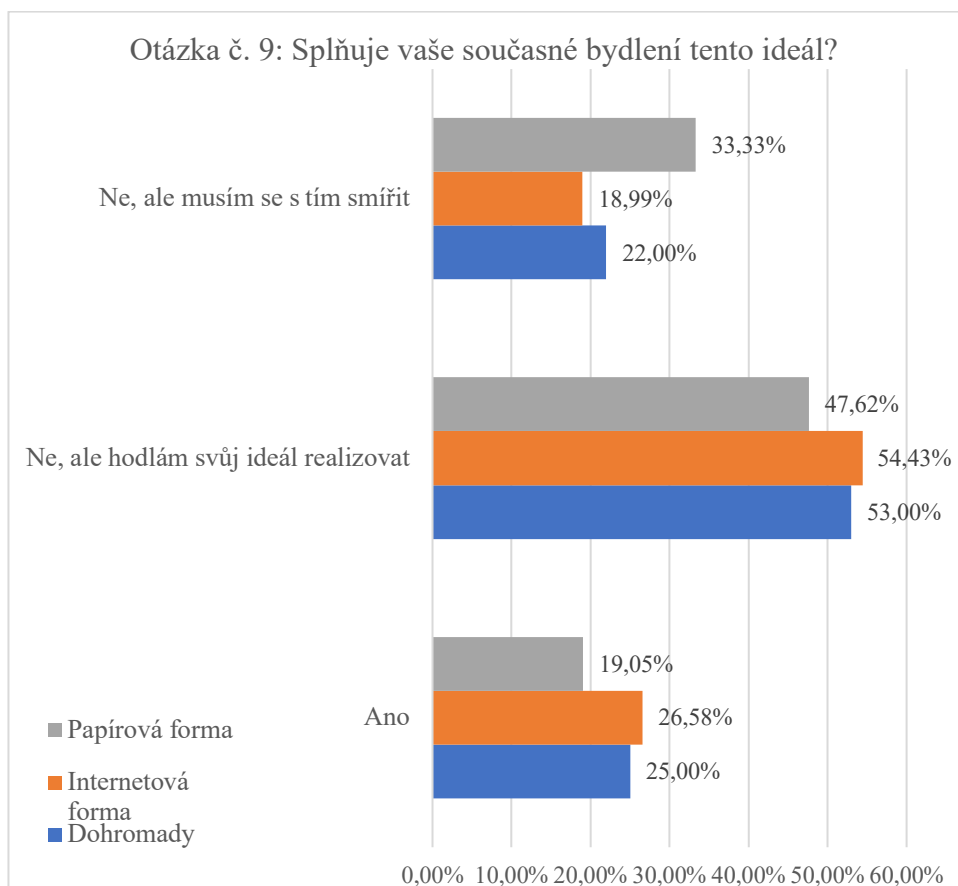
V internetovém dotazníku odpovědělo 21 (26,48 %) dotazovaných, že bydlení splňuje jejich ideál. Většina z respondentů však odpovídala, že jejich bydlení neodpovídá jejich ideálu, konkrétně se jedná o 43 (54,43 %) dotazovaných. V této formě dotazníku se nachází 15 (18,99 %) odpovědí od lidí, u kterých bydlení nesplňuje jejich ideál, ale musí se s tím smířit.

V papírové formě odpověděli pouze 4 dotazovaní (19,05 %), že bydlení odpovídá jejich ideálu. Dále 10 (47,62) z respondentů odpovědělo, že současné bydlení neodpovídá jejich ideálu, ale hodlají jejich ideál realizovat. 7 (33,33 %) z nich odpovědělo, že současné bydlení neodpovídá jejich ideálu, ale musí se s tím smířit.

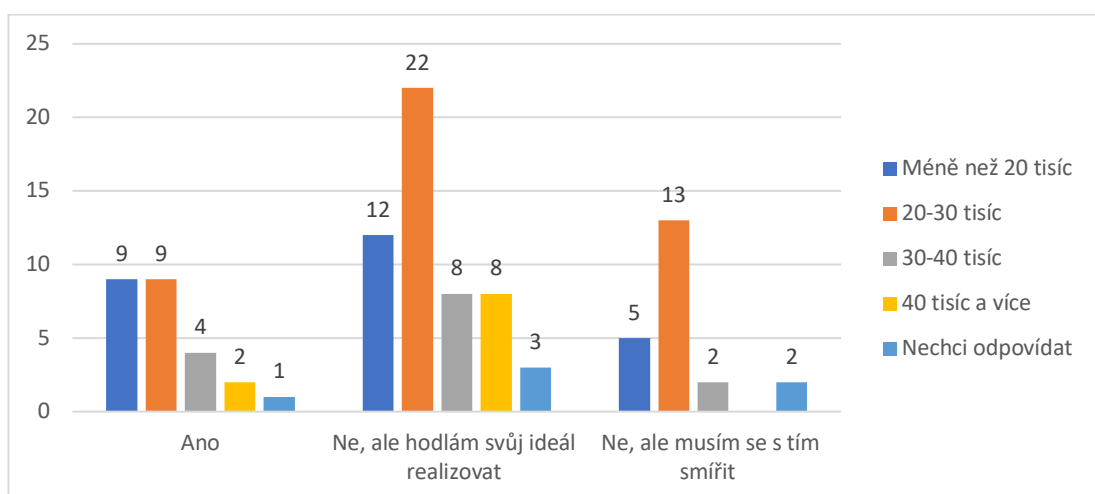
Tabulka č. 9: Tabulka s odpověďmi na otázku „Splňuje vaše současné bydlení tento ideál?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Ano	25	21	4
%	25,00%	26,58%	19,05%
Ne, ale hodlám svůj ideál realizovat	53	43	10
%	53,00%	54,43%	47,62%
Ne, ale musím se s tím smířit	22	15	7
%	22,00%	18,99%	33,33%

Graf č. 13: Grafické zobrazení odpovědí na otázku „Splňuje vaše současné bydlení tento ideál?”.



Graf č. 14: Grafické zobrazení odpovědí na otázku „Splňuje vaše současné bydlení tento ideál?” vzhledem k čistému měsíčnímu příjmu.



Z odpovědí na otázky č. 8 a 9 lze vyčíst ještě jiné, další, statistické údaje o respondentech, než které ukazují texty, tabulky a grafy výše.

Jedná se například o údaje, kde z 82 dotazovaných, kteří vidí ideální vlastnické bydlení v rodinném domě se zahradou, jich pouze 18 toto ideální bydlení má. 17 z nich se musí smířit s tím, že to jejich ideál nesplňuje a splňovat nebude. A 47 z nich hodlá svůj ideál realizovat. Z toho plyne, že mladí lidé chtějí mít své vlastnické bydlení a své preference směřují spíše k rodinnému domu se zahradou.

Z 15 lidí, kteří považují za vysněné bydlení vlastnické bydlení v bytovém domě jich 7 tento vysněný typ bydlení má, 5 toto bydlení zatím nemá, ale hodlá svůj ideál realizovat, a 3 z nich se musí smířit s tím, že na svůj ideální typ bydlení nikdy nedosáhnou.

3 lidé považují za vysněné bydlení pronajatý byt v bytovém domě. Z toho 1 člověk hodlá svůj ideál realizovat a 2 lidé se musí smířit s tím, že na něj nedosáhnou.

V papírové formě, kde odpovědělo 12 osob, že jejich vysněné vlastnické bydlení je rodinný dům se zahradou, chce tento plán realizovat pouze 7 z nich. Z toho pouze 1 do 5 let (věková kategorie 30-35 let), 5 z nich do 10 let, a 1 až za více jak 10 let. Lze vyvodit, že téměř všichni předpokládají, že na své vysněné vlastnické bydlení nedosáhnou dříve než ve 30. roce života. Třetina lidí pracujících v továrně se musí smířit s tím, že na své vlastnické bydlení nikdy nedosáhnou. Větší předpoklad k dosažení svého vysněného vlastnického bydlení mají lidé odpovídající internetovou formou, avšak i zde je 19 % lidí, kteří už nyní ví, že se musí smířit s tím, že na své vysněné vlastnické bydlení nikdy nedosáhnou.

Z těchto výsledků plyne, že mladí lidé nejsou schopni z finanční stránky dosáhnout na vlastnické bydlení, které by chtěli. Polovina z celkového počtu dotazovaných předpokládá, že v budoucnu toho schopni budou. Vzhledem k výsledkům čisté měsíční mzdy lze říci, že někteří na své vysněné bydlení při aktuálních cenách ale nedosáhnou. Myslím si, že výsledky v papírové formě, kde dotazující vyplňují, že jejich čistý měsíční příjem je nižší než 20 tisíc měsíčně a zároveň chtějí dosáhnout na vlastnické bydlení vlastními financemi jsou nereálné. I kdybychom vzali v úvahu fakt, že by to bylo až do 10 let.

Otázka č. 10: Pokud vaše současné bydlení neodpovídá vašim představám a chcete bydlet ve svém, máte nějaký plán, jak se k tomuto ideálu dostat? (můžete zvolit kombinaci více variant)

V této otázce bylo na výběr několik variant financování vlastního bydlení. Z těchto variant dotazovaní mohli zvolit i kombinaci více variant. Na výběr byly tyto odpovědi: Hypoteční úvěr, vlastní finance, získání bydlení od příbuzných (například dědictvím nebo darem), finanční pomoc příbuzných a přátel, svépomocná účast na výstavbě a jiný plán.

Z celkového počtu dotazovaných jich nejvíce odpovědělo, že k ideálnímu bydlení se mají v plánu dostat skrz hypoteční úvěr, odpovědělo to 39 (39 %) dotazujících. Hned jako druhá nejčastější odpověď byla cesta přes vlastní finance. To odpovědělo 24 (24 %) respondentů. Získání bydlení od příbuzných zvolilo jako cestu ke svému vysněnému bydlení 7 (7 %) lidí. Pouze 1 (1 %) člověk zvolil, že plánuje využít finanční pomoc od příbuzných a přátel. Svépomocnou účastí na výstavbě plánuje vypomoci financování 6 (6 %) lidí. 2 (2 %) lidí uvedlo, že má jiný plán a 13 lidí (13 %) otázku nevyplnilo. Několik lidí kombinovalo financování pomocí hypotečního úvěru a dalším způsobem financování. Hypoteční úvěr a svépomocnou účast na stavbě zvolí 3 lidé (3 %). Kombinaci hypotečního úvěru s vlastními financemi mají v plánu využít také 3 lidé (3 %), k této kombinaci si 1 dotazující (1 %) zvolil také možnost svépomocné účasti na výstavbě, a další k těmto třem způsobům zvolil navíc i možnost získání bydlení od příbuzných.

V internetovém dotazníku se způsob financování skrze hypoteční úvěr objevil celkem 33 x (41,77 %). Další nejčastější odpověď byla financování vlastními financemi, kterou zvolilo 14 dotazovaných (17,72 %). 5 lidí (6,33 %) zvolilo, že mají v plánu získat bydlení od příbuzných. Využití finanční pomoci od příbuzných a přátel si jako cestu ke svému vysněnému bydlení zvolil 1 člověk (1,27 %). 6 lidí (7,59 %) hodlá využít svépomocnou účast na výstavbě. 1 člověk (1,27 %) má jiný plán. K hypotečnímu úvěru lidé plánují zkombinovat další způsoby financování. 2 lidé (2,53 %) chtějí financování zajistit hypotečním úvěrem a svépomocné účastí na stavbě, další člověk (1,27 %) pak k této kombinaci přidá také vlastní finance, a 1 další člověk (1,27 %) k těmto třem způsobům ještě zvolil získání bydlení od příbuzných. 12 (15,19 %) lidí na tuto otázku neodpovídalo.

V dotaznících, které vyplňovali zaměstnanci místní továrny papírovou formou se objevovali následující odpovědi. Největší zastoupení měla odpověď financování vlastními financemi, která se zde objevila celkem 10 x (47,62 %). 6 lidí (28,57 %) má v plánu vzít si na vlastní vysněné bydlení hypoteční úvěr. Získání bydlení od příbuzných mají v plánu 2 lidé (9,52 %). Kombinaci hypotečního úvěru a svépomocné účasti na stavbě má v plánu využít 1 člověk (4,76 %). V 1 dotazníku zůstala odpověď nevyplněná (4,76 %) a 1 člověk má v plánu využít jiný plán (4,76 %).

U výsledků na tuto otázku mě překvapilo, že 41,77 % respondentů z internetového dotazníku zvolilo, že mají v plánu k financování vysněného vlastnického bydlení využít hypoteční úvěr, a vlastní finance pouze 17,72 %. Zatímco u respondentů z místní továrny zvolilo 47,62 % využití vlastních financí a 28,57 % hypoteční úvěr. Přitom u otázky čistého měsíčního příjmu vyšlo, že vyšší příjmy mají lidé, kteří odpovídali v internetové formě dotazníku. Také mě překvapilo, že opravdu málo lidí by využilo kombinace hypotečního úvěru a vlastních financí.

Otázka č. 11: Pokud plánujete pořízení vlastnického bydlení, do kolika let byste toho chtěli dosáhnout?

Poslední otázka byla směřována hlavně na ty, kteří plánují pořízení vlastnického bydlení. Konkrétně mě zajímalo, do kolika let by toho chtěli dosáhnout. Na výběr bylo z těchto možností. Do roka, Do 5 let, Do 10 let, Za více jak 10 let, Pořízení vlastnického bydlení pro mě není reálné.

Z celkového počtu dotazovaných pouze 9 (9 %) chce ideálního bydlení dosáhnout do roka. Do 5 let toho chce dosáhnout 30 (30 %) dotazovaných, do 10 let 36 (36 %) a za více jak 10 let odpovědělo 8 (8 %). Pro 4 (4 %) není pořízení vlastnického bydlení reálné.

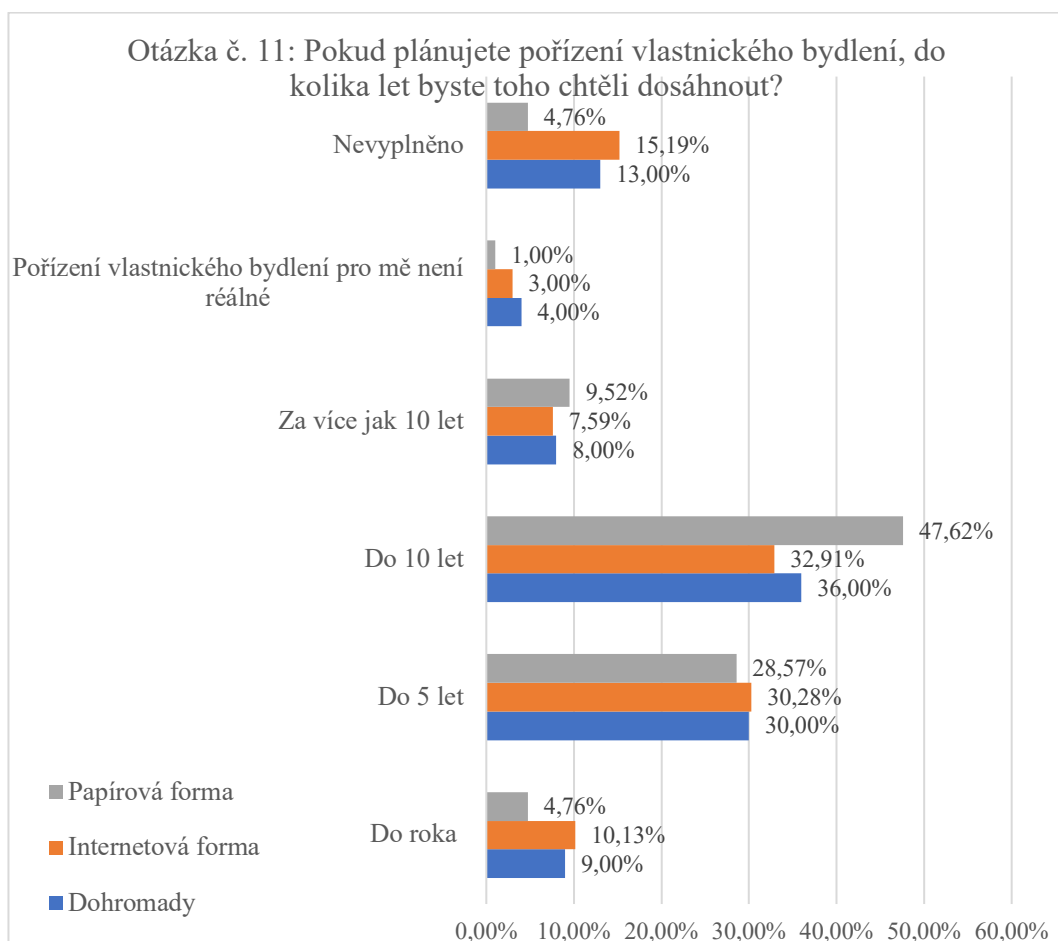
Z internetové formy dotazníku odpovědělo 8 (10,13 %) dotazujících, že svého ideálního bydlení chtějí dosáhnout do roka. 24 (30,38 %) respondentů odpovědělo, že by svého ideálního bydlení chtěli dosáhnout do 5 let. Do 10 let by toho chtělo dosáhnout 26 (30,38 %) dotazujících. Další respondenti pak odpovídali, že by svého vysněného bydlení dosáhli až za více jak 10 let, šlo o 6 (7,50 %) lidí. Pro 3 (3,80 %) z nich není pořízení vlastnického bydlení reálné.

V papírové formě dotazníku vyplnil pouze 1 člověk (4,76 %), že chce svého ideálního bydlení dosáhnout do 1 roka. 6 dotazovaných (28,57 %) odpovědělo, že by chtělo svého ideálního bydlení dosáhnout do 5 let. Do 10 let by toho chtělo dosáhnout 10 dotazovaných (47,62) a 2 (9,52 %) až za více jak 10 let. Pro 1 člověka (4,76 %) není pořízení vlastnického bydlení reálné.

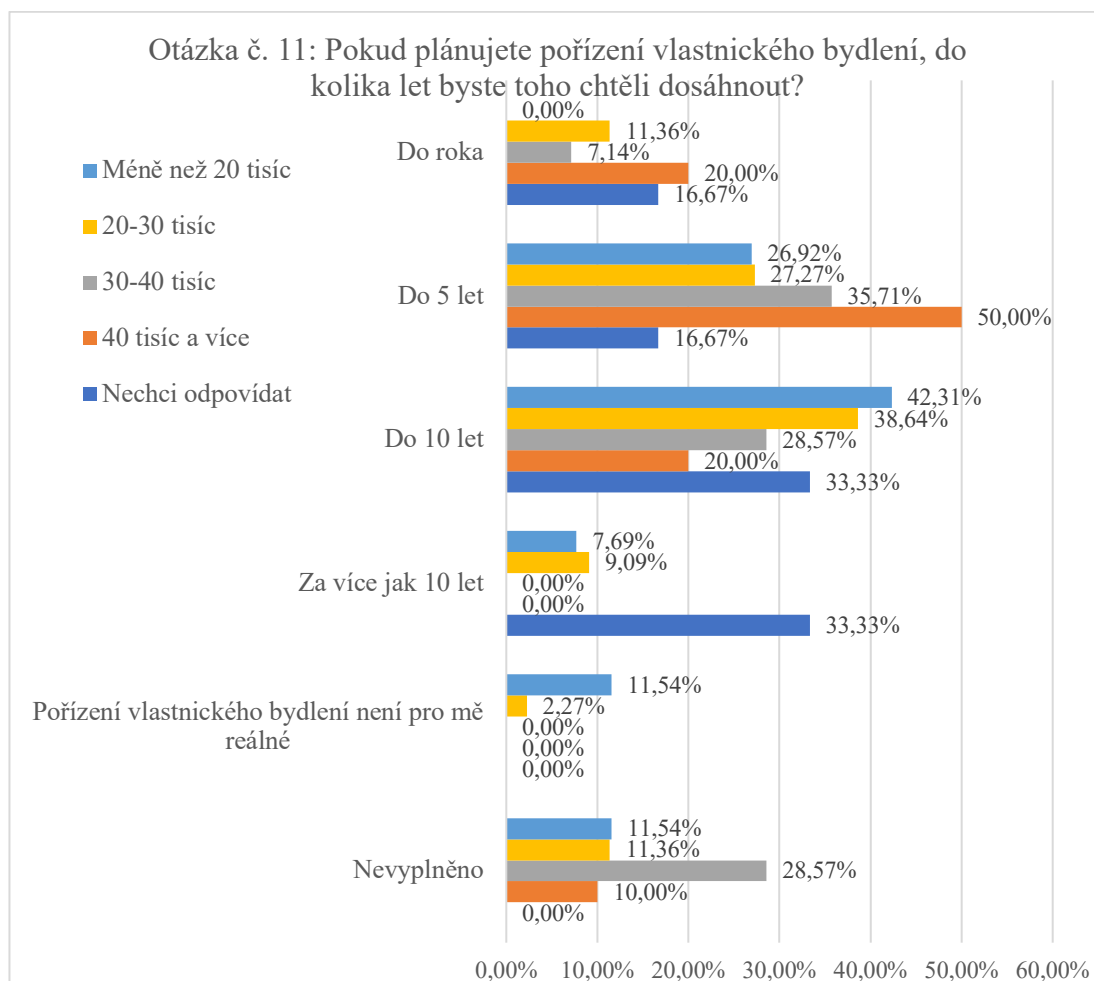
Tabulka č. 10: Tabulka s odpověďmi na otázku „Pokud plánujete pořízení vlastnického bydlení, do kolika let byste toho chtěli dosáhnout?“.

	Dohromady	Internetová forma	Papírová forma
Celkem počet	100	79	21
Do roka	9	8	1
%	9,00%	10,13%	4,76%
Do 5 let	30	24	6
%	30,00%	30,28%	28,57%
Do 10 let	36	26	10
%	36,00%	32,91%	47,62%
Za více jak 10 let	8	6	2
%	8,00%	7,59%	9,52%
Pořízení vlastnického bydlení pro mě není reálné	4	3	1
%	4,00%	3,00%	1,00%
Nevyplněno	13	12	1
%	13,00%	15,19%	4,76%

Graf č. 15: Grafické zobrazení odpovědí na otázku „Pokud plánujete pořízení vlastnického bydlení, do kolika let byste toho chtěli dosáhnout?“.



Graf č. 16: Grafické zobrazení odpovědí na otázku „Pokud plánujete pořízení vlastnického bydlení, do kolika let byste toho chtěli dosáhnout?“ vzhledem ke vztahu k čistému měsíčnímu příjmu“.



Z výsledků této otázky vyplývá, že většina dotazovaných plánuje pořízení vlastnického bydlení až do 10 let nebo později. Domnívám se, že je to zapříčiněno tím, že jejich aktuální čisté měsíční příjmy nejsou dostatečné na to, aby na vlastnické bydlení v nejbližších letech dosáhly. 50% z lidí, kteří mají čistý měsíční příjem 40 tisíc a více, si chtějí pořídit vlastnické bydlení do 5 let. Ve výsledcích můžeme vidět, že pro 11,54 dotazovaných, kteří mají příjem nižší než 20 tisíc není pořízení vlastnického bydlení reálné.

10.2 Závěr dotazníkového šetření

V závěru dotazníkového šetření ohledně dostupnosti vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov lze konstatovat, že bylo zjištěno, že pro mladé lidi je nákup vlastnického bydlení velkým problémem. Byty a domy jsou často předražené a nedostupné pro mladé lidi s nižšími příjmy. Navíc byly zjištěny rozdíly v dostupnosti bydlení mezi muži a ženami, mezi různými věkovými kategoriemi a mezi různými úrovněmi vzdělání.

Ukázalo se, že pro mladé lidi s nižšími příjmy je nákup vlastnického bydlení velmi obtížný a často si musí vystačit s nájemním bydlením. 58 % dotazovaných nemá vlastnické bydlení. Většina dotazovaných na vlastnické bydlení nedosáhne ani v průběhu dalších 10 let.

Z výsledků dotazníku lze vyčíst mnoho informací a vyvodit několik závěrů. Zatímco vlastnické bydlení nemá 56 % mužů, tak u žen je to 60 %. Pokud bychom se bavili o vlivu vzdělání na vlastnické bydlení, z výsledků vyplývá například to, že z celkového počtu 6 lidí, kteří mají pouze základní vzdělání, mají jen 2 lidé vlastnické bydlení. Dotazovaných, kteří mají vysokoškolské vzdělání je celkem 25 a z toho jich 13 vlastnické bydlení již má. Z toho vyplývá, že vlastnické bydlení mají spíše lidé s vyšším dosaženým vzděláním.

Mladí lidé více táhnou k bydlení ve městech. Jak výsledky současného bydlení, tak i výsledky vysněné lokality k bydlení ukázaly, že mladí lidé chtějí mít vlastnické bydlení spíše ve městech. 92 % dotazovaných bydlí ve městech v okrese Chomutov, a zároveň 63 % mladých lidí v těchto městech chce zůstat a mít zde vlastnické bydlení. 13 % ze všech dotazovaných chce bydlet v nějaké obci v Krušných horách a pouze 3 % ve vesnici mimo Krušné hory.

Celkem 21 % dotazovaných nechce bydlet v okrese Chomutov. Z těch, kteří se chtějí vystěhovat, má 43 % lidí měsíční příjem menší než 20 tisíc, což je mnohem větší zastoupení než v celkovém počtu. Z celkového počtu má měsíční příjem menší než 20 tisíc 26 % lidí. Problémem odchodu může být ale to, že v okrese Chomutov je bydlení cenově dostupnější než v jiných částech České republiky. Lze se ale domnívat, že důvod odchodu z okresu Chomutov může být právě kvůli vidině lepšího příjmu jinde.

Z výsledků vyplývá, že vysněné bydlení většiny dotazovaných je rodinný dům se zahradou. Celkem se jedná o 82 % dotazovaných. 22 % již nyní ví, že se musí smířit s tím, že na své vysněné vlastnické bydlení nikdy nedosáhnou. U těch, kteří hodlají

svůj ideál realizovat je pak otázka toho, zda toho vůbec v závislosti na své měsíční příjmy budou po finanční stránce schopni. 53 % ale hodlá svůj ideál realizovat a u toho 46 % respondentů chce využít hypotečního úvěru. Pouze 25 % dotazovaných mladých lidí má nyní své vysněné vlastnické bydlení.

Jak z analýzy vyplývá, tak mladí lidé ve věku 20-35 let plánují pořízení spíše až do 10 let. U dotazovaných, kteří pracují v místní továrně jde dokonce o polovinu z nich.

11. Diskuze

Snahou práce je analyzovat aktuální situaci na trhu s bydlením v okrese Chomutov ve vztahu k mladým lidem a jejich preferencím a možnostem.

V teoretické části dochází k seznámení s jedním z klíčových témat mé práce a tím je trh bydlení a náležitosti s tím spojené. Tomuto tématu se ve svých knihách věnují hlavně Martin Lux a Olga Poláková.

Jeden z nedostatků vidím při výpočtu financování vlastnického bydlení za použití průměrných příjmů a výdajů, kdy jsem neměla k dispozici statistiku všech průměrných výdajů domácnosti za rok 2022, ale u některých pouze za rok 2021. Myslím si, že za tento poslední rok se výdaje všech domácností zvýšily o několik procent, a že by výsledek financování vlastnického bydlení dopadl při počítání s aktuálními výdaji o něco hůře.

Použití průměrných hodnot příjmů a výdajů nevyovídá o sociálním rozložení dostupnosti bydlení. Lepší vypovídací schopnosti by bylo možno dosáhnout z mediánových hodnot, ale ani pak nezískáme přehled o plném spektru dostupnosti z hlediska sociálního rozvrstvení.

Při porovnání průměrných cen nemovitostí by bylo velmi zajímavé sledovat i porovnání průměrných cen rodinných domů. Tyto hodnoty ale bohužel těžko získat. Ačkoliv data o stavebních nákladech existují, jde v tomto případě spíše o odhad. U cen rodinných domů jde navíc o velký cenový rozptyl a uvažování s průměrnou výší ceny by nemělo příliš velkou vypovídací schopnost. Proto v části práce porovnání výše průměrné mzdy a cen nemovitostí bylo uvažováno pouze s byty.

V mé práci při dotazníkovém šetření jsem zvolila takový způsob získání výsledků, kdy jsem se zeptala více lidí na méně otázek. Kdybych zvolila opačnou metodu, a zeptala se tedy méně lidí na více otázek, výsledky by se mohly lišit, nebo by mohly být dokonce přesnější. Nicméně jsem se nerozhodla pro tuto metodu z toho důvodu, abych měla pohled zástupců více skupin obyvatel a mohla oslovit lidi od nejnižších pracovních pozic, přes studenty vysokých škol a osoby pracující na vyšších manažerských pozicích. Díky tomu jsem získala pohled na situaci různých skupin obyvatel okresu Chomutov. Konfrontace sociologického šetření se statistickými daty o příjmech a výdajích přinejmenším ukazuje na rozdíl mezi tužbami a možnostmi mladých domácností.

Přibližné výsledky jsem očekávala, avšak našly se zde statistiky, které mě překvapily. Jednou z nich bylo to, že 21 % z dotazovaných nechce bydlet v okrese Chomutov. Čekala jsem zde nižší zastoupení. Dále mě překvapilo, že velké zastoupení lidí považuje za své vysněné bydlení, které je pro ně dosažitelné, rodinný dům se zahradou. A to i ti, kteří patří mezi nízkopříjmové. Myslím si, že u většiny není tato preference reálná. Další překvapivou věcí byl zvolený způsob financování vlastnického bydlení. Využití vlastních financí by zvolilo větší procento lidí, kteří pracují v místní továrně, kteří odpovídali na papírový dotazník, než ti, kteří odpovídali na internetový dotazník. Ačkoliv u otázky čistého měsíčního příjmu vyšlo, že nižší příjmy mají osoby, kteří pracují v místní továrně.

Zpětně vidím, že jsem se mohla snažit dostat dotazník více mezi muže.

12. Závěr

Cílem této práce bylo zjistit situaci a možnosti na trhu s vlastnickým bydlením pro různé typy osob z okresu Chomutov na základě jejich preferencí a finančních možností. Analýza trhu bydlení v okrese Chomutov ukázala, že ceny bytů a domů jsou relativně vysoké v porovnání s průměrnými platy mladých lidí v okrese Chomutov. Preference vlastnického bydlení je vysoká, ale není podpořena odpovídající kvalifikovanou poptávkou: Mnoho mladých lidí nemá dostatek finančních prostředků na nákup bytu či domu.

Jedním z důležitých témat mé práce je snížení dostupnosti pořízení vlastnického bydlení z důvodu zaostávání mzdové dynamiky za dynamickým růstem cen nemovitostí. V první části praktické části jsem porovnála vývoj průměrných cen bytů a vývoje mzdové dynamiky v letech 2019-2022. Z těchto výsledků vyplynulo, že vývoj mzdové dynamiky velmi zaostává za zvyšováním cen nemovitostí.

Dále jsem zde pomocí statistických údajů o průměrných příjmech a výdajích došla k závěru délky financování vlastnického bydlení v případě financování hypotečním úvěrem a vlastními financemi. V kapitole 9 jsou tyto výpočty více rozebrány a vyčísleny.

Financování vlastnického bydlení je komplikované, také z toho důvodu, že úrokové sazby hypoték jsou vysoké a podmínky pro získání hypotéky jsou každým rokem přísnější. Úrokové sazby hypotečních úvěrů se aktuálně nachází na 6,34 %. Tento fakt ztěžuje mladým lidem financování vlastnického bydlení, přestože při inflaci 16 % je investice do nemovitosti jedna z nejvýhodnějších možných investic.

Dotazníkové šetření ukázalo, že většina mladých lidí v okrese Chomutov si přeje vlastnit svůj vlastní byt či dům, ale mnoho z nich prozatím na vlastnické bydlení nedosáhne, nebo se musí smířit s tím, že ani nikdy nedosáhnou. Jedná se o 22 % dotazovaných, kteří přiznali, že se musí smířit s tím, že bydlení jejich ideál nikdy splňovat nebude. U dotazovaných, kteří pracují v místní továrně na nejnižších pozicích se jedná dokonce o 33,33 %. Na základě těchto zjištění lze konstatovat, že dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi v okrese Chomutov je problematická.

Je nutné vytvořit dlouhodobou strategii pro zlepšení situace, která by zohlednila potřeby mladých lidí. Jednou z variant, která by zlepšila dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi by zlepšila podpora v oblasti vlastnického bydlení pro mladé lidi do 36 let, která zde fungovala od roku 2002 díky ministerstvu pro místní

rozvoj ČR a Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. Tato podpora nabízela hypoteční úvěry s nižšími úrokovými sazbami na pořízení vlastnického bydlení pro mladé lidi do 36 let. Aktuálně žádná taková podpora v naší republice není. Jelikož jsou aktuálně úrokové sazby u hypotečních úvěrů a ceny nemovitostí mnohem vyšší než v předešlých letech, měla by se podpora mladých lidí v oblasti vlastnického bydlení obnovit. Stejně jako tomu bylo v předešlých letech, hradilo by vynaložené náklady Ministerstvo pro místní rozvoj pomocí poskytování příspěvků ze státního rozpočtu. Při obnově této podpory by byla potřeba udělat pro její financování v dotacích ministerstva finanční prostor, například je možná, že až přijde zlepšení situace na Ukrajině, tak zde vznikne prostor pro podobnou podporu mladých lidí při financování vlastnického bydlení. Financování této podpory by mohlo být spjato se zvýšením daně z nemovitosti. Daň z nemovitosti v České republice je jedna z nejnižších v celé Evropě. Pokud by se tato daň zvýšila, mohly by se finanční prostředky z ní použít právě pro podporu vlastnického bydlení pro mladé lidi. Zároveň by zvýšení daně z nemovitosti mohlo pozitivně ovlivnit dostupnost bydlení z důvodu vyšších poplatků pro ty, kteří bytů vlastní více, nebo jich více plánují koupit. Podmínky pro získání tohoto příspěvku by museli být upraveny dle čistého měsíčního příjmu žadatele, aby byl schopen úvěr splácet. V mém dotazníku se ukázalo, že 46 % dotazujících plánuje k financování vlastnického bydlení využít hypoteční úvěr. Upravení a podpora podmínek a úrokových sazeb pro mladé lidi do 36 let by v tomto směru této cílové skupině značně usnadnila dosáhnout na vlastnické bydlení.

Mladí lidé, kteří na vlastnické bydlení nedosáhnou, nemají jinou možnost než se uchýlit k nájemnímu či družstevnímu bydlení. Družstevní bydlení však není pro mladé lidi, nemající dostatek vlastních financí, vhodná cesta, jelikož na něj nedostanou hypoteční úvěr a spotřební úvěr není tak výhodný. Nájemních bytů po privatizaci hodně ubylo. Obce si nechaly ve vlastnictví jen velmi malé množství bytů. Obce a města v ČR zhruba od roku 2008 přestala stavět nové byty. Aktuální právní úprava nemá žádné administrativní nástroje k podpoře výstavby dostupného obecního bydlení, tedy bydlení, které by bylo ve vlastnictví obcí a určeno k dlouhodobému a stabilnímu pronájmu veřejnosti. Jednou z variant ke zlepšení situace by bylo inspirovat se u sousedních států, a pomocí právní úpravy vytvořit podpory pro výstavby dostupného obecního bydlení. Naše právní legislativa totiž neupravuje žádný z modelů této podpory, které se uplatňují v řadě evropských zemí. Tyto podpory fungují například například v Rakousku, Německu, Nizozemí, nebo Španělsku. Jde o model,

v rámci kterého výstavbu zajišťuje stát, kraje nebo obce, anebo model, v rámci kterého tuto výstavbu zajišťují povinně ve stanoveném rozsahu soukromí investoři, ale s jasně nastavenou veřejnou finanční podporou nebo zvýhodněním.

Kombinace těchto variant by mohla vést ke zlepšení situace v dostupnosti vlastnického bydlení mladých lidí.

13. Seznam použité literatury

Citovaná literatura

SYROVÝ, P.: Financování vlastního bydlení. Praha: Grada, 2009, ISBN 978-80-247-2388-4.

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

LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. 2002, ISBN 80-245-0338-7

BAKOVÁ, L., HLAVÁČ, I, REKTOŘÍK, J. a VALÍŠ, K. Bydlení. 1997

FUCHS, K. Základy ekonomie. 2003

CÍSAŘ, J. a REKTOŘÍK, J. Ekonomika bydlení I. - vybrané problémy. 1999,

KOHOUT, P.: Finance po krizi - 3. rozšířené vydání. Praha: Grada, 2013

HOLMAN R.: Ekonomie - 6. vydání, 2016, ISBN 9788074002786

KUDA, F. (2011), Martin Lux: Bydlení v regionech. Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-026-3

Doing Business 2020, Eurostat, Světová banka, ISBN 978-1-4648-1441-9

Zákony a nařízení

Zákon č. 190/2004 Sb., Zákon o dluhopisech

Zákon č. 96/1993 Sb., Zákon o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb.

Internetové zdroje

DOSTUPNOST BYDLENÍ – Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z: <https://mmr.cz>

ČESKÁ REPUBLIKA. Koncepce bydlení České republiky 2021+ [online]. Dostupné z: <https://mmr.cz>

Factors that affect the housing market. *Economics help* [online]. 2013 [cit. 2017-04-04]. Dostupné z: <http://www.economicshelp.org/blog/377/housing/factors-that-affect-the-housing-market/>

ČSÚ, Charakteristika okresu Chomutov, [online]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/xu/charakteristika_okresu_chomutov

ČSÚ. Statistiky cen bytů pro okres Chomutov 2021+ [online]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/chomutov>

Fincentrum Hypoindex prosinec 2022: Hypoteční sazby stagnují, [online]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2022-hypotecni-sazby-stagnuji/>

Češi preferují vlastní bydlení, ale jedničkou v Evropě nejsou [online]. Dostupné z: <https://www.faei.cz/cesi-preferuji-vlastni-bydleni-ale-jednickou-v-evrope-nejsou/>

Řeším družstevní vlastnictví – ŘEŠÍM NEMOVITOST. Jedinečný přístup v realitách | Prodej a pronájem nemovitostí [online]. Dostupné z: <https://www.resimnemovitost.cz/resim-problematicky-prevod/resim-druzstevni-vlastnictvi/>

Různé vlastnictví pozemku a stavby přináší komplikace - Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/ruzne-vlastnictvi-pozemku-a-stavby-prinasi-komplikace-978906>

Doba vlastnického bydlení končí. Investujte do nemovitostí. Bureš & partneři. Dostupné z: <https://www.buresapartneri.cz/blog/detail/prichazi-doba-najemni-a-konci-doba-vlastnicka>

Úroková sazba hypotéky. [online]. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/>

Češi platí jedny z nejnižších daní z nemovitostí v Evropě. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/cesi-plati-jedny-z-nejnizsich-dani-z-nemovitosti-v-evrope/>

Svoboda, Kolínská: Analýza OECD ukazuje, že nový stavební zákon není klíčem k dostupnému bydlení. Dostupné z: <https://ekolist.cz/cz/publicistika/nazory-a-komentare/petr-svoboda-a-petra-kolinska-analyza-oecd-novy-stavebni-zakon-neni-klicem-k-dostupnemu-bydleni>

Život k nezaplacení - Kolik domácnosti dávají za bydlení a potraviny. [online]. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/vydaje-castky/>

ČSÚ. Spotřební výdaje domácností – 2021 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

ČSÚ. Průměrná mzda a počet zaměstnanců v Ústeckém kraji ve 3. čtvrtletí 2022 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

ČSÚ. Statistiky cen bytů pro okres Chomutov 2021+ [online]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/mobile/statistiky/chomutov>

ČSÚ. Průměrná mzda a počet zaměstnanců v Ústeckém kraji ve 4. čtvrtletí 2019 [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

14. Seznam příloh

Příloha č. 1: Výsledky internetových a papírových dotazníků přenesených do tabulky.