

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra ekonomiky**



**Diplomová práce**

**Trh nemovitostí v ČR a chování spotřebitelů**

**Bc. Nela Havlíčková**

© 2022 ČZU v Praze



# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Nela Havlíčková

Veřejná správa a regionální rozvoj – k.s. Most

Název práce

**Trh nemovitostí v ČR a chování spotřebitelů**

Název anglicky

**Czech Real Estate Market and Consumers Behaviour**

---

### Cíle práce

Cílem diplomové práce je identifikace hlavních determinant trhu s nemovitostmi v České republice a zhodnocení chování spotřebitelů na tomto trhu.

Pro naplnění hlavního cíle budou stanoveny dílčí cíle. Dále budou definovány pracovní hypotézy, které budou ověřovány a na jejich základě budou vyvozeny závěry a doporučení.

### Metodika

Diplomová práce bude obsahovat jak teoretickou, tak empirickou část. Teoretická část bude obsahovat teoretické vymezení zkoumané problematiky včetně následně použitého metodického aparátu. Pro zpracování teoretické části bude použita odborná a vědecká literatura. V empirické části budou identifikovány hlavní determinanty trhu s nemovitostmi a vlastní zhodnocení chování spotřebitelů na tomto trhu bude doplněno o výsledky vlastního dotazníkového šetření.

Pro naplnění cíle diplomové práce budou použity zejména následující metody:

- regresní analýza (trendové funkce)
- indexní analýza (bazický a řetězový index)
- dotazníkové šetření

**Doporučený rozsah práce**

60 – 80 stran

**Klíčová slova**

Trh nemovitostí, spotřebitel, trendová funkce, indexní analýza, dotazník

---

**Doporučené zdroje informací**

- BÁRTOVÁ, H. – BÁRTA, V. – KOUDELKA, J. – VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE. PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ FAKULTA. *Chování spotřebitele a výzkum trhu*. V Praze: Oeconomica, 2004. ISBN 80-245-0778-1.
- HINDLS, R. *Statistika pro ekonomy*. Praha: Professional Publishing, 2007. ISBN 978-80-86946-43-6.
- KOUDELKA, J. – VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMICKÁ V PRAZE. PODNIKOHOSPODÁŘSKÁ FAKULTA. *Spotřební chování*. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1698-1.
- MONTGOMERY, D C. – PECK, E A. – VINING, G G. *Introduction to linear regression analysis*. Hoboken, N.J.: John Wiley and Sons, 2012. ISBN 978-0-470-54281-1.
- VYSEKALOVÁ, J. *Chování zákazníka : jak odkrýt tajemství "černé skříňky"*. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3528-3.

---

**Předběžný termín obhajoby**

2021/22 LS – PEF

**Vedoucí práce**

Ing. Lenka Rumánková, Ph.D.

**Garantující pracoviště**

Katedra ekonomiky

---

Elektronicky schváleno dne 4. 3. 2022

**prof. Ing. Miroslav Svatoš, CSc.**

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 4. 3. 2022

**doc. Ing. Tomáš Šubrt, Ph.D.**

Děkan

V Praze dne 28. 03. 2022

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Trh nemovitostí v ČR a chování spotřebitelů" 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 použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2022

---

## **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala Ing. Lence Rumánkové, Ph.D. za všechny odborné rady a konzultace týkající se této diplomové práce.

# Trh nemovitostí v ČR a chování spotřebitelů

## Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na analýzu trhu nemovitostí v ČR s důrazem na segment bydlení ve vztahu k českému spotřebiteli. Cílem práce je zhodnotit aktuální vývoj trhu nemovitostí a bytové výstavby v České republice s důrazem na rostoucí ceny nemovitostí. Dále posoudit aktuální dostupnost bydlení v ČR, finanční situaci českého spotřebitele a jeho možnosti financování vlastního bydlení. K naplnění hlavního cíle jsou stanoveny pracovní hypotézy a výzkumná otázka, zda je pro českého spotřebitele možné financovat bydlení z vlastních úspor. Získaná data jsou vyhodnocována pomocí popisné statistiky, trendových funkcí a indexní analýzy. Na modelovém příkladu je znázorněno, za jak dlouho a za jakých podmínek je průměrný spotřebitel schopen za svůj ekonomicky aktivní život uspořít vlastní finanční prostředky na pořízení bytu za průměrnou cenu v České republice bez využití úvěru na bydlení. Výsledkem diplomové práce je zhodnocení aktuální situace spotřebitele na trhu nemovitostí v ČR, kde nedostatečná nabídka, značně stagnující bytová výstavba a růst cen ve stavebnictví zapříčiňují i nadále rostoucí ceny. Česká národní banka reaguje na nadhodnocení nemovitostí prostřednictvím intervencí a nařízením o úvěrových ukazatelích, což pro průměrného spotřebitele značí daleko hůře dosažitelné financování nemovitosti pomocí úvěru na bydlení. Z předpokladu budoucího vývoje vyplývá, že ceny nemovitostí a úrokových sazeb budou i nadále růst.

**Klíčová slova:** Trh nemovitostí, spotřebitel, domácnost, hypoteční úvěr, úspory, trendová funkce, indexní analýza, dotazník

# Czech Real Estate Market and Consumers Behaviour

## **Abstract**

The thesis focuses on analysing the real estate market in the Czech Republic with an emphasis on the housing segment in relation to Czech consumers. The thesis aims to evaluate the current development of the real estate market and housing construction in the Czech Republic, emphasising rising real estate prices. Furthermore, the aim is also to assess the current availability of housing in the Czech Republic, the Czech consumer's financial situation, and their options for financing their housing. A hypothesis and a research question considering whether Czech consumers can finance housing from their savings are set to fulfil the main objective. The obtained data are evaluated using descriptive statistics, trend functions and index analysis. A model example shows how long and under what conditions an average consumer can save his funds to purchase an apartment at the average price in the Czech Republic without using a housing loan during his economically active life. As a result, the thesis assesses the current situation of a consumer in the Czech real estate market, where insufficient supply, significantly stagnant housing construction and rising prices in the construction industry cause prices to continue to grow. The Czech National Bank responds to the overvaluation of real estate through interventions and regulations on credit indicators, which means that it is much harder for the average consumer to finance a property with a housing loan. Assumptions about future developments imply that house prices and interest rates will continue to rise.

**Keywords:** housing market, consumer, household, mortgage loan, savings, trend function, index analysis, questionnaire



# Obsah

<b>1 Úvod.....</b>	<b>12</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>13</b>
2.1 Cíl práce .....	13
2.2 Metodika .....	14
<b>3 Teoretická východiska .....</b>	<b>16</b>
3.1 Spotřebitel .....	16
3.1.1 Spotřební chování .....	17
3.1.2 Modely chování spotřebitele.....	18
3.1.3 Rozhodovací procesy spotřebitele .....	19
3.1.4 Typy nákupního chování .....	22
3.1.5 Faktory působící na rozhodování spotřebitele .....	23
3.2 Trh nemovitostí a možnosti bydlení.....	26
3.2.1 Nemovitost, druhy a dělení.....	26
3.2.2 Subjekty na trhu nemovitostí .....	28
3.2.3 Faktory ovlivňující cenu .....	31
3.2.4 Význam bydlení, jeho funkce a znaky .....	32
3.2.5 Formy vlastnictví bydlení v ČR.....	33
3.3 Bytová politika ČR a možnosti financování bydlení .....	36
3.3.1 Bytová politika státu .....	36
3.3.2 Podpůrné programy ze strany státu.....	38
3.3.1 Způsoby financování bydlení.....	41
<b>4 Vlastní práce .....</b>	<b>47</b>
4.1 Trh nemovitostí určených k bydlení .....	47
4.1.1 Bytová výstavba v České republice .....	53
4.1.2 Vývoj cen nemovitostí .....	55
4.1.3 Trh s nájemným bydlením .....	57
4.2 Finanční situace průměrného spotřebitele.....	60
4.2.1 Minimální, průměrná mzda a čistý disponibilní důchod .....	60
4.2.2 Úspory domácností a spotřeba domácností .....	62
4.3 Financování bydlení .....	65
4.3.1 Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření .....	65
4.3.2 Statní fond podpory investic – Vlastní bydlení .....	70
4.4 Dotazníkové šetření.....	72
4.5 Modelový příklad .....	82
<b>Výsledky a diskuse .....</b>	<b>84</b>

4.6	Shrnutí zjištěných výsledků vlastní práce .....	84
4.7	Diskuze dotazníkového šetření a modelového příkladu.....	86
<b>5</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>89</b>
<b>6</b>	<b>Seznam použitých zdrojů.....</b>	<b>91</b>
<b>7</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>95</b>

## Seznam obrázků

Obrázek 1: Výdaje na bydlení dle státních subjektů v letech 2010-2019 .....	40
Obrázek 2: Vývoj počtu bytů (2014-2021) a vyjádření pomocí trendové funkce.....	48
Obrázek 3: Vlastnická sktruktura domů v České republice .....	48
Obrázek 4: Srovnání průměrného počtu bytů na 1000 obyvatel jednotlivých států EU .....	50
Obrázek 5: Bytová výstavba v České republice-byty zahájené 2010-2021 .....	53
Obrázek 6: Bytová výstavba v České republice-byty dokončené 2010-2021.....	54
Obrázek 7: Indexy nabídkových cen bytů (průměr roku 2010=100) .....	55
Obrázek 8: Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících.....	57
Obrázek 9: Výdaje domácností na nájemné za rok 2011-2025.....	59
Obrázek 10: Srovnání objemu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebních spoření 2014-2021.....	65
Obrázek 11: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2004 .....	67
Obrázek 12: Vývoj úrokové sazby pro úvěry ze stavebního spoření 2014-2021.....	70
Obrázek 13: Odpovědi na otázku: Do jaké kategorie čistého měsíčního příjmu se zařazujete? .....	73
Obrázek 14: Odpověď na otázku: V jakém typu nemovitosti bydlíte? .....	74
Obrázek 15: Odpověď na otázku: Jaký právní vztah máte ke svému bydlení?.....	75
Obrázek 16: Odpověď na otázku: Kolik vydá Vaše domácnost měsíčně na splátku úvěru na bydlení?.....	76
Obrázek 17: Kolik je schopna Vaše domácnost měsíčně ušetřit finančních prostředků? .....	77
Obrázek 18: Odpovědi na otázku: Kolik finančních prostředků vydá Vaše domácnost měsíčně za nájemní bydlení? .....	78
Obrázek 19: Porovnání měsíčních nákladů za splátky úvěru na bydlení a cenu nájemního bydlení	78
Obrázek 20: Kolik je schopna Vaše domácnost měsíčně ušetřit finančních prostředků? .....	79
Obrázek 21: Odpovědi na otázku: Jaký faktor pro Vás byl při výběru bydlení nejdůležitější? .....	81

## Seznam tabulek

Tabulka 1: Subjekty na trhu nemovitostí .....	28
Tabulka 2: Vývoj počtu objektů (bytů) od r. 2014 (v tis.) .....	47
Tabulka 3: Domy podle typu vlastníka .....	49
Tabulka 4: Domácnosti a jejich typy v letech 2015-2020.....	51
Tabulka 5: Domácnosti podle postavení osoby v čele a plochy bytu v roce 2020.....	52
Tabulka 6: Průměrné prodejní ceny za m <sup>2</sup> a byt o rozloze 60 m <sup>2</sup> (Kč) .....	56
Tabulka 7: Domácnosti podle osoby v čele-typ nájemného .....	58
Tabulka 8: Průměrné ceny pronájmu za m <sup>2</sup> a byt o rozloze 60 m <sup>2</sup> (Kč) .....	60
Tabulka 9: Porovnání minimální a průměrné mzdy pomocí bazického a řetězového indexu v letech 2017-2022 .....	61
Tabulka 10: Čistý disponibilní důchod domácností v regionech soudržnosti na 1 obyvatele v Kč. 62	
Tabulka 11: Ekonomické postavení podle hlavního zdroje příjmu (průměr 2015-2019 v Kč na osobu za měsíc).....	63
Tabulka 12: Srovnání průměrného hypotečního úvěru s rozdílnými úrokovými sazbami a počty let splacení.....	68
Tabulka 13: Modelový příklad délky spoření spotřebitele.....	82

# 1 Úvod

Domácnost na trhu nemovitostí v roli konečného spotřebitele hraje velmi důležitou roli. Nejenom, že je to nejpočetnější skupina v roli subjektu působícího na trhu nemovitostí, ale i protože bydlení je základní lidskou potřebou. Mít uspokojivé a kvalitní bydlení přináší jistotu, pocit bezpečí a má velký vliv na kvalitu spokojenosti života daného obyvatelstva.

Trh nemovitostí je místem, kde se střetává nabídka s poptávkou a dlouhodobě díky ekonomickému růstu a nízkým úrokovým sazbám hypotečních úvěrů je nabídek pro koupi i pronájem nedostatek. V poslední době však prošel trh nemovitostí řadou změn, ať už vlivem nedávné pandemie či i jiných faktorů. Ceny nabízených nemovitostí k prodeji vzhledem k nárůstu cen ve stavebnictví a převažující poptávce prudce stoupají. Ze strany bytové politiky státu probíhají současně vlastní programy státu a nejrůznější podpory ve formě dotací nové výstavby. Je to jistou snahou o narovnáání křivky nabídky a poptávky, vzhledem k situaci se to ale zdá nedostatečné. Pro českého spotřebitele je pořízení vlastní nemovitosti velmi náročným a důležitým rozhodnutím. České domácnosti jsou svojí povahou obecně spořivé, neboť v celoevropském srovnání se vyskytují nad průměrem a během posledních dvou let úspory českých domácností ještě kumulovaly. Důvodem jsou zadržené nevyužité úspory domácností za doby pandemie. Ze strany státu probíhá dlouhodobě podpora vytvoření rezerv a úspor spotřebitelů pomocí státních podpor například v podobě finančního příspěvku na stavební spoření či penzijní připojištění.

V aktuální době však není pro spotřebitele lehké financovat koupi nemovitosti určené k bydlení pouze z vlastních zdrojů, a tak musí povětšinou využívat i jiných způsobů financování. Z hlediska náročnosti výdajů pak toto rozhodnutí velmi zatíží měsíční rozpočet domácnosti. Trh s úvěry na bydlení se těšil z historicky největšího nárůstu objemu poskytnutých úvěrů díky nízkým sazbám a značně uvolněným podmínkám pro zájemce o hypoteční úvěr. Úrokové sazby na základě intervencí České národní banky v posledních měsících ale rostou a od dubna 2022 vstupuje v platnost závazné nařízení o dodržování úvěrových ukazatelů České národní banky kvůli přetrvávajícímu nadhodnocení nemovitostí. Získat tak finance na nákup nemovitosti určené k bydlení bude těžší než doposud, kdy úvěrové ukazatele byly pouhým doporučením. Situace nájemního bydlení je na tom podobně z hlediska převažující poptávky, ale ceny nájemného kvůli odlivu zahraničních obyvatel a studentů nerostly tak markantně. V poslední době se již probouzí i ceny nájemního bydlení s návratem cizinců a studentů do škol.

## 2 Cíl práce a metodika

### 2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je identifikace hlavních determinant trhu s nemovitostmi určených k bydlení v České republice ve spojitosti s chováním a aktuální situací spotřebitele na tomto trhu.

K naplnění hlavního cíle práce jsou stanoveny následující dílčí cíle:

- zhodnocení aktuální dostupnosti bydlení pro českého spotřebitele
- zhodnocení ekonomické situace spotřebitele na trhu nemovitostí
- vyhodnocení možností financování vlastního bydlení spotřebitele

Dále je stanovena výzkumná otázka, zda je možné pro českého spotřebitele financovat bydlení z vlastních měsíčních úspor, která bude vyhodnocena na základě provedeného srovnání pomocí modelového příkladu.

Dále jsou stanoveny pracovní hypotézy:

- výdaje na bydlení jsou nejvyšší výdaj v měsíčním rozpočtu většiny spotřebitelů
- spotřebitelé v nájemním bydlení plánují bydlení ve vlastní nemovitosti
- většina spotřebitelů musí k pořízení vlastního bydlení využít financování formou úvěru, protože ho není schopna financovat pouze z vlastních zdrojů
- spotřebitelé s nadprůměrnými příjmy mají spíše bydlení v osobním vlastnictví
- cena nájemního bydlení převyšuje náklady na splátky úvěru na bydlení
- zajištění kvalitního bydlení je jednou z nejdůležitějších otázek v životě spotřebitele
- využití subjektů na trhu nemovitostí zajišťujících zprostředkování koupě či pronájmu nemovitosti převyšuje nad pořízením či pronájmem nemovitosti vlastními silami

Pracovní hypotézy jsou ověřovány pomocí primárních dat z dotazníkového šetření pro získání reálného pohledu mezi spotřebitele. Na základě vyhodnocení získaných dat jsou vyvozeny závěry a doporučení.

## 2.2 Metodika

Pro naplnění cíle diplomové práce je z dostupných dat segmentu bydlení a situace na nemovitostním trhu prvotně provedena analýza současného stavu a vývoje nemovitostního trhu. K vyhodnocení a srovnání získaných dat je využito popisné statistiky pomocí tabulek a grafů. U dlouhodobých časových řad je využito regresní analýzy prostřednictvím trendové funkce a u vhodného lineárního modelu je stanoven i předpoklad budoucí vývojové tendence časové řady. Pomocí bazických a řetězových indexů jsou vyjádřeny změny při srovnání meziročních hodnot.

V první části pro segment bydlení na nemovitostního trhu je představen vývoj pro počty bytů, domů a vlastnická strukturu domovního fondu. U dostupných dat je k dispozici i srovnání České republiky s Evropskou unií. Práce se dále zaměřuje na situaci českého spotřebitele a domácností, kde zkoumá vývoj právní formy užívání obydlí a průměrné plochy bytu. Kapitola doplňuje bytová výstavba v České republice a v jakém stavu se nachází celková nabídka nemovitostí určených k bydlení. Závěrem první části vlastní práce je nastíněna situace nabídkových cen u nemovitostí určených k prodeji a nájemním bydlením, která je doplněna o výdaje domácností na nájemné z bytu. Navazuje část práce, která se zabývá finanční situací českého spotřebitele, a popisuje jeho příjmy, úspory a výdaje na konečnou spotřebu. Poslední kapitolou využívající sekundární data jsou možnosti financování bydlení, kde je zmapován hypoteční trh, trh s úvěry ze stavebního spoření a SFPI.

Sekundární jsou především čerpána z:

- Český statistický úřad
- Český katastrální úřad
- Česká bankovní asociace
- Česká národní banka
- Ministerstvo pro místní rozvoj
- Evropský statistický úřad

- Realitní servery a další

Vlastní práce je následně doplněna o primární data z vlastního dotazníkového šetření, které probíhalo během měsíce února a března 2022. Dotazníkového šetření se účastnilo 369 respondentů. K vytvoření otázek v dotazníkovém šetření je použit nástroj Formuláře od společnosti Google a sběr dat probíhal formou online. První část formuláře se zaměřuje na obecné otázky, které jsou pro respondenty povinné a nastíní základní pohled na spotřebitele a jeho situace v domácnosti. Následně je formulář rozdělen na dvě části podle typu bydlení. Prvním typem bydlení je osobní vlastnictví spotřebitele a druhým je nájemní bydlení. V závěru dotazníku se opět nacházejí povinné otázky pro obě dvě výše zmíněné skupiny s cílem zjistit i subjektivní názory spotřebitele vztahující se k situaci s bydlením. Dotazníkové šetření je vyhodnocováno popisnou statistikou, pomocí grafů pro lepší přehlednost a pomocí chí-kvadrát testu jsou také ověřovány některé předem stanovené hypotézy.

Dále byla pro naplnění cíle stanovena výzkumná otázka, zda je možné pro českého spotřebitele financovat bydlení z vlastních měsíčních úspor. Pro ověření výzkumné otázky je proveden modelový příklad s využitím úspor zaměstnance jako nejčastějšího českého spotřebitele. Ke srovnání úspor jsou využity výpočty na základě získaných sekundárních dat Českého statistického úřadu a primární data z vlastního dotazníkového šetření. Následně je ověřováno, zda průměrný spotřebitel v roli zaměstnance dokáže za svůj ekonomicky aktivní život uspořit vlastní finanční prostředky na pořízení bytu za průměrnou cenu v České republice bez využití úvěru na bydlení.

Výsledky primárního šetření jsou propojovány a diskutovány s výzkumem sekundárních dat a v kontextu této diplomové práce. V závěru práce pak bude na základě provedených analýz zhodnocena situace spotřebitele v otázce vlastního bydlení a možné předpoklady budoucího vývoje trhu.

## 3 Teoretická východiska

### 3.1 Spotřebitel

Na problematiku spotřebitele a jeho chování, vzhledem k jeho důležitosti, se soustřeďuje celá řada autorů. V praxi je možné setkat se s pojmem spotřebitel jak v právním řádu, tak v legislativě Evropské unie a dalších dostupných pramenech.

V české legislativě, je pojem spojen především se zákonem o ochraně spotřebitele, který je definován §419 zákona č. 89/2012 S., občanského zákoníku. Spotřebitel je člověk, který uzavírá smlouvu s podnikatelským subjektem, ale nekoná tak v rámci své podnikatelské činnosti nebo výkonu svého povolání (Občanský zákoník, 2012). V předpisech sekundárního práva Evropské unie je pojem poměrně obdobně popsán a vymezuje především oblast působnosti. Dle čl. 2 písm. A) směrnice 205/29/ES je spotřebitelem osoba, která v obchodních praktikách jedná za jiným účelem než provoz živnosti, obchodu či řemesla a jiných povolání. Článek 1 bodu 2 písm. a) směrnice 1999/44/ES vymezuje působnost spotřebitele tak, že jeho jednání nespadá do profesní či obchodní činnosti (EUR-Lex, 211). Z marketingové hlediska je užíváno slovo spotřebitel nebo konzument. Jde tedy o osobu, která spotřebovává či konzumuje dané statky. Podstatou je využití pro přímou osobní spotřebu, která není zamýšlena za účelem dalšího prodeje (Kotler, 2007). Důležité je i zmínit, kdo spotřebitelem může být. Nejčastěji to bude fyzická osoba nebo skupina fyzických osob, kterou představuje např. i pojem rodina. Mezi další spotřebitele patří i právnické osoby jako jsou instituce či firmy. V tomto případě ale obzvláště platí, i přes to, že mezi jednotlivými stranami vzniká právní vztah a většinou i kupní smlouva či jiný typ smluv, není zboží či služba určeno k dalšímu podnikání (Bělohlávek, 2012). Jeden z dalších pohledů představuje Zadražilová (2010), která považuje spotřebitele za synonymum k zákazníkovi. Zákazníkem nazývá skupinu stakeholderů, která je pro podnik nejvíce cenná. Ti si vybírají na trhu konkurentů a tam, kam alokují své prostředky, určí vítěze z konkurentů. Vysekalová (2011) naopak obecněji definuje pojem a spotřebitelem nazývá kohokoliv, kdo věc spotřebovává. Nemusí ji však ani za své prostředky koupit, stačí, aby se podílel na rozhodnutí o daném nákupu věci. Clemente (2004) udává, že zákazník a spotřebitel není ta stejná role. Definuje spotřebitele jako tu osobu, která statek nemusí



nakupovat, ale rozhodně ho spotřebovává, kdežto zákazník statek ze svého rozhodnutí nakoupí a zaplatí.

### 3.1.1 Spotřební chování

Pojem spotřební chování není možné vymezit jednou definicí, neboť každý z odborníků na něj nahlíží z trochu jiného pohledu. Nejrůznější vědní obory však spotřební chování ztotožňují s pojmy jako jsou trh, zákazník a další. V literatuře lze nalézt více pojmů, které by mohly mít podobné vlastnosti, jako například spojení kupní či nákupní chování.

Kotler (2001) uvádí, že spotřebitel je často v rozporu se svým konáním, neboť jednotlivé úkony se mění vlivem impulzů, které se v procesu nakupování mění a působí. Koudelka (2018) definuje spotřební chování jako proces, který směřuje k zisku a užívání spotřebních produktů. Schiffman et. al (2010) rozšiřují definici o hledání, používání a vyhodnocování produktů a služeb, které mají splnit očekávanou potřebu spotřebitele. V jedné z anglických studií lze nalézt definici:

*„Studium toho, jak jednotliví zákazníci, skupiny nebo organizace vybírají, kupují, používají a likvidují nápady, zboží a služby, které uspokojí jejich potřeby a přání.“*  
(APA Division 23, 2015)

Zamazalová (2010) uvádí tři přístupy ke spotřebitelskému chování, a to racionální, psychologické a sociologické. Z hlediska psychologického je spotřební chování nazýváno fenoménem, které se snaží porozumět spotřebiteli a nalézt jeho rozhodovací postupy a vlivy, které na spotřebitele během rozhodování působí. Psychologický směr se zaměřuje na jedince a zkoumá důvody jeho ovlivnění. Ekonomický pohled se naopak snaží popsat a predikovat spotřebitele na základě objektivních faktorů, které se odehrávají uprostřed trhu. Sociologické hledisko propojuje spotřební chování s různými sociálními skupinami a situacemi (Výrost, 2008).

Peter a Olson (2010) do chování spotřebitele zahrnují dynamické procesy, uvnitř kterých se odehrávají scénáře a působí na ně jednotlivě další aktéři, které mohou spotřebitele ovlivňovat (reklama, vnější obal výrobků, jiný spotřebitel

a další). V chování také lze nalézt důležitou složku myšlenek a pocitů spotřebitele. Naopak dalším pohledem, který poukazuje na racionální rozhodnutí o nákupu určitého produktu, je spojení spotřebitele s nabídkou a poptávkou. Nejenom, že spotřebitel rozhoduje podle svých pocitů, ale hodnotí i ekonomickou situaci, celkový stav trhu a rozhoduje se na základě dalších ekonomických skutečností (Deaton a Muellbauer, 1999). Gangai a Agrawal (2016) spotřebitelské chování popisují jako jeden z fenoménů moderní doby, který je velmi proměnlivý v čase, reaguje na konkrétní situace a vstupují do něj další aspekty jako demografické charakteristiky jednotlivců, osobnostní rysy, kultura, zvyky a další.

### **3.1.2 Modely chování spotřebitele**

#### **Racionální**

Model racionální své pilíře položil na rozumném přístupu člověka k rozhodování v rámci kupního procesu. Základním kritériem je ekonomická výhodnost, kterou člověk vědomě porovnává a vyhodnocuje pomocí získaných informací (Koudelka, 2006). Dále zohledňuje nejrůznější aspekty, které jsou důležité pro dané rozhodnutí. Dedukce založená na rozumu směřuje ke koupi produktu nebo služby. Předpokladem pro daný typ modelu chování spotřebitele jsou informace, které je nutné získat k analýze. Dalšími aspekty jsou použití rozumu, který je očistěn od psychologických procesů a jiných překážek. Spotřebitel se v tomto případě rozhoduje naprosto dle svých individuálních preferencí. Alternativu, kterou spotřebitel zvolí, charakterizuje maximalizace očekávaného užitku a minimalizace nákladů (Melzochová, 2013).

#### **Psychologický**

Model je založen na základě Freudovy psychoanalýzy, která představuje spotřebitelské chování jako jednotlivé psychologické a psychologické procesy včetně emocí, které se dají popsat. Důležitou roli zde hraje vědomí a podvědomí, které S. Freud nazval jako id, ego a superego. Koudelka (2018) ještě zařazuje do psychologického modelu paměť, mysl, motiv, pud a instinkt. Zamazalová (2010) přidává do výše zmíněného modelu naopak i sociální statut, který jedinec zastává

v sociální skupině, protože touha zapojit se a patřit do sociální skupiny ovlivňuje také spotřebitelské chování.

### **Sociologický**

Assael (1998) zařazuje sociální skupiny a statuty do modelu sociologického. Spotřebitelské chování vysvětluje jako důsledek sociálního prostředí, které na jedince působí. Za předpokladu, že člověk žije v určité společnosti dalších osob a účastní se sociálních interakcí, se projevuje vliv na jeho chování a rozhodování. Míra vlivu ale záleží na jednotlivci, jak moc referenční skupina ovlivní jeho chování a jak moc má jedinec touhu k ní patřit. Móda jako trend se dá nazvat jeden z příkladů sociologických modelů (Říčan, 2013).

Všechny tři modely, které budou mohou být doplněny ještě komplexním modelem, se v běžném životě spotřebitele propojují a prolínají. Během procesu kupního rozhodování se daný spotřebitel přiklání vždy více k jednomu modelu a přikládá jim různou váhu dle vnějšího okolí i vnitřního rozpoložení daného jedince. Samotný proces je u každého jedince odlišný a dá se pouze odhadovat.

### **3.1.3 Rozhodovací procesy spotřebitele**

Rozhodování daného spotřebitele má několik etap, které byly objasněny v literatuře a je třeba je zmínit. Proces rozhodování je doprovázen nejrůznějšími faktory, které zaujmají své místo v komplexním činu. Ke každému rozhodnutí je třeba impulzu, který danou potřebu vyvolá. Nákupní situace se bude vždy lišit, protože velice záleží na charakteru daného nakupovaného statku. Složitější a finančně náročnější statky vyžadují vyšší koncentraci spotřebitele a hodnocení jednotlivých kroků, přestože proces je velmi individuální u každého jedince, protože co je náročné pro jednoho, nemusí být náročné pro jiné spotřebitele.

Jobber a Lancaster (2001) dále zmiňují, že rozhodování může mít dvě podoby, a to individuální a skupinové. Příkladem může být domácnost, ve které na sebe vzájemně působí její členové. Bude záležet, který člen domácnosti bude dominantní, či si dokáže vyargumentovat, proč zrovna on daný produkt či službu potřebuje. Dále Jobber a Lancaster (2001) uvádějí a definují pět rolí, které se mohou v objevit. Iniciátor, ovlivňovatel, rozhodovatel, nákupčí a uživatel.

Kotler (2007) zmiňuje pět fází, kterými si spotřebitel nebo zákazník musí projít, aby dospěl k danému nákupnímu chování. Ačkoliv je to většinou velmi nevědomý proces, tak nákupní chování a jeho postup vždy směřují k danému cíli. Většinou je to uspokojení vlastní či jiné potřeby či zlepšení životní situace.

### **Rozpoznání potřeby**

Rozpoznání potřeby je první fází, která značí pocíťovaný rozpor mezi skutečným a požadovaným stavem a celý proces začíná. Pocit potřeby vyvolává povětšinou nějaký vnitřní podnět, který se nachází v nespokojenosti. Značí ho mimo jiné i nejrůznější stimuly. Pokud pocit potřeby vzroste ještě více, stává se z něj již motiv. Motivem je jednání, které cílí k uspokojení potřeby, která motiv vyvolala. Potřebu z vnějších příčin navozují okolnosti, se kterými se budoucí spotřebitel setká ve svém okolí. Dalším podnětem může být lidská touha. Preference jednotlivých spotřebitelů se mění v rámci vývoje a životních etap (Zamazalová, 2010).

### **Vyhledání informací**

Etapa, která obnáší především vyhledávání a shromažďování informací, které spotřebitel potřebuje k vyřešení potřeby. Tato druhá fáze je specifická i tím, že není jisté, zda nastane, pokud spotřebitel vyřeší danou potřebu způsobem, která ho uspokojí. Fáze je také závislá na náročnosti produktu a jak moc daného člověka zatíží ekonomicky. Náročnější rozhodnutí charakterizuje i delší a náročnější fázi vyhledávání. Sběr informací se rozlišuje dle typu vyhledávání na aktivní a pasivní. Povahu dané potřeby doplňují i vědomosti či zkušenosti, které spotřebitel získal již během svého života. Procesem je vnitřní nebo vnější hledání (Zamazalová, 2010). Náročnost je možné rozlišit i podle síly zájmu spotřebitele, zda je mírný či vysoký. Kupující se dle síly zájmu rozhoduje, jak velké množství a jak kvalitní informace musí vyhledat. Zdroje informací jsou další důležitou součástí, protože na spotřebitele mají v této fázi velký vliv. Zdroje Kotler (2001) rozlišuje na osobní, které mohou poskytovat rodinní příslušníci nebo okolí spotřebitele a komerční, které mají menší vliv a jsou realizovány povětšinou reklamou. Veřejné zdroje také působí přes sdělovací prostředky na spotřebitele.

## **Hodnocení alternativ**

Třetí fází po dokončené druhé fázi vyhledávání a shromažďování informací, nastává fáze rozhodovacího procesu, kdy se spotřebitel musí rozhodnout, jak jednotlivé alternativy zhodnotí, a jak zformuluje svůj úsudek. Fáze obsahuje komplexní hodnocení vlastností, přiřazování jednotlivých pozitiv a negativ k daným alternativám, seřazování jednotlivých variant dle ekonomického zatížení a dalších faktorů. Spotřebitel si stanoví minimální úroveň požadovaných vlastností a by měl dospět k variantě, která je pro něj nejvíce výhodná, pokud přihlédne ke všem faktorům (Zamazalová, 2010). Existuje řada postupů hodnocení, které jsou v teorii uvedeny, od radikálního hodnocení po intuici. Dále také na koho spotřebitel spoléhá, jestli sám na sebe nebo na svou rodinu či okolí (Kotler a Keller, 2016). Novějšími typy umožňujícími lehčí rozhodnutí v dnešní době se stávají i webové portály, které radí spotřebitelům ve výběru.

## **Rozhodnutí o nákupu**

V tomto procesu je tedy se zvolenou variantou vytvořen nákupní záměr, který ale stále nemusí být dokončen rozhodnutím k nákupu. Existují zde faktory, které ještě mohou záměr ovlivnit (Zamazalová, 2010). Mezi vlivy, které vstupují do této fáze se řadí sociální, obchodní a situační vlivy, kde se budoucí spotřebitel rozhodne o vnímaném riziku. Kotler a Keller (2016) do vlivů naopak zařazuje pouze postoje ostatních členů procesu a neočekávané faktory, které mohou vyplynout ze situace. Situační neočekávané faktory mohou být v podobě změny ceny, zavedení nového výrobku či služby či nové informace a problémy.

## **Ponákupní chování**

Závěrečná fáze celého procesu, která hodnotí výsledky daného nákupu. Spotřebitel je buď spokojen koupí a užíváním daného statku, tím pádem proces splnil očekávání a spotřebitel bude produkt či službu doporučovat nebo si ho koupí znovu. Předpokladem je i věrnost spotřebitele k dané značce či firmě (Zamazalová, 2010). V případě, že není spokojen, nestane rozpor mezi očekáváním a realitou. Spotřebitel produkt či službu nebude doporučovat, nevrátí se k opakovanému nákupu a zaniká tak cíl prodejce, který vede k dobré pověsti. Prodejce v případě nespokojenosti může sjednat nápravu a konečný úsudek spotřebitele zvrátit, ať už formou reklamace nebo výměny či vrácení zboží (Kotler, 2007).

### 3.1.4 Typy nákupního chování

Procesy, které byly definovány se objevují velmi rozlišně u každého spotřebitele, který je svým způsobem individuální. Hlavní roli v rozhodovacím procesu hraje především předmět nákupu, o kterém se spotřebitel rozhoduje. Existuje několik typů nákupního chování, kde povětšinou dominuje nějaká z částí nákupního procesu. Dalším velmi důležitým faktorem, který hraje roli je, jak moc má spotřebitel čas o rozhodnutí přemýšlet. Pokud je spotřebitel časem limitován, povětšinou nestihne projít všemi procesy, které jsou zmiňovány. Kotler (2007) charakterizuje typy nákupního chování i podle toho, jak moc je spotřebitel angažovaný v nákupu a jak moc pro něj je důležitý rozdíl mezi jednotlivými značkami. Naopak Vysekalová (2011) uvádí rozdělení, které se mění dle očekávání spotřebitele a dle druhu nákupu. Jednotlivé typy pak charakterizují autoři takto:

- **Zvyklostní typ** se opírá o již předešlé zkušenosti a vědomosti, které spotřebitel již za svůj život nasbíral a je běžným nákupním chováním. Typickým příkladem je zboží rychlé spotřeby např. potraviny. Chování je založeno na subjektivitě a návyku, který spotřebitel získal. Ve zvyklostním typu neproběhnou všechny procesy, protože spotřebitel není nucen zjišťovat větší objem informací a nákup tak proběhne v celkem krátkém časovém úseku a povětšinou bez komplikací.
- **Impulzivní typ** je charakteristické pro nákupy, které nejsou podstatné, ale jsou spíše drobnější a spotřebitel o nich nemusí tolik přemýšlet. Z pravidla se impulzivní typ týká nákupů spontánních, které nejsou podloženy hodnocením alternativ, spotřebitel k nim nepotřebuje velké množství informací a rozhoduje se v časově krátkém úseku.
- **Extenzivním typem** autorka nazývá spotřebitele, který se teprve rozhoduje, zda nákup vůbec uskuteční. O nákupu musí přemýšlet, vyhledává aktivně informace, hodnotí pozitiva a negativa nákupu. Pro rozhodnutí potřebuje větší množství alternativ. Jedná se o produkty a služby, které jsou ve vyšší cenové relaci.
- **Limitovaný typ** vychází často s obecných znalostí a zákonitostí, kdy spotřebitel povětšinou produkt či službu nezná a nemá dostatečný objem informací. Rozhoduje se podle obecných pravd či již zavedených principů.

Nákupní chování, které popsal Fellser již v roce 1997, rozlišuje také čtyři typy, ale používá jiné názvy. Limitovaný typ popisuje jako omezený a zvyklostní jako

habitualizovaný. Kotler a Keller (2007) používá také odlišnou terminologii a k tomu zavádí dva jiné typy nákupního chování. Popisuje typ disonančně redukční, který představuje spotřebitele, který má předem rozhodnuto, že nákup uskuteční. Není však schopen vyhledávat informace a posléze hodnotit alternativy. Nákup hodnotí až ve chvíli, kdy zboží sám užívá. Druhým typem, který nebyl zmíněn je typ spotřebitele, který hledá rozmanitost. Zákazník má zájem hledat a zkusit nové značky, nejnovější inovace a alternativy. Také nákup hodnotí až po vyzkoušení, kde je ale tento postup přímo cílem spotřebitele.

### **3.1.5 Faktory působící na rozhodování spotřebitele**

Spotřebitelské chování je množinou mnoha faktorů a vlivů, jejichž znalost může usnadnit podnikům lépe zacílit na svou zájmovou skupinu. Faktory, které působí na spotřebitele během procesu rozhodování, ale i během celého života, dovolí lépe pochopit spotřebitelské chování. (Bedrnová a Pauknerová, 2004) ve své publikaci zmiňují, že například veřejné mínění společnosti, je jedním z nejdůležitějších faktorů při spotřebitelově rozhodování.

Kotler (2001) dělí faktory, které působí na spotřebitele na čtyři odlišné skupiny, které se ale vzájemně prolínají. Jsou to kulturní, osobní, sociální a psychologické faktory. Zamazalová (2010) uvádí ještě další vliv, a to osobnostní rysy spotřebitele, které jsou velmi individuální. Tomek a Vávrová (2007) přidává k psychickým a sociálním vlivům ještě dvě, a to ekonomický a technologický vliv. Klasifikace faktorů je dalším tématem, které si autoři určují podle sebe. V následující kapitole budou představeny nejčastěji zmiňované faktory, které působí na kupní chování spotřebitele.

#### **Kulturní faktory**

Faktory, které si každý spotřebitel nese od svého narození, se nazývají kulturními. Tyto faktory jsou určeny historií, náboženstvím i geografickým rozložením národa a jsou souborem norem, hodnot a zvyků, dle kterých se řídí i spotřební chování a orientace spotřebitele na trhu. Kulturní faktory jsou tvořeny třemi skupinami vlivů, což je kultura, subkultura a společenská třída. Vysekalová (2011) zmiňuje, že kultura má nepřeborné množství definic a dle ní je kultura jakýmsi umělým prostředím v životě člověka. Důležitým bodem je zařazení do společenské třídy, které může určovat stejné návyky ve spotřebním

chování. Kincl (2004) uvádí, že kultura může být umělým životním prostředím, které vyplyne z lidských aktivit. Jako jedna z důležitých vlivů je kultura základním rámcem spotřebního chování. Rysy, které kultura představuje, se člověk jako spotřebitel učí již od narození nejen ve své rodině, ale i ve škole a práci, v médiích a dalších technologiích, které cílí na vnímání spotřebitele. Kultura není ale stálou veličinou, je mnohdy proměnlivá v čase, kdy se rozvíjí či mění vlivem dalších kultur. Je nutné si uvědomit, že tyto změny je nutné sledovat, neboť lidské potřeby se mění se změnou kultury (Vysekalová, 2004).

Menší části kultury nazývá Kincl (2004) subkulturou. Spotřebitel je svou subkulturou značně ovlivňován, protože každá subkultura může nést odlišné znaky životního stylu či zvyklostí a jednotlivým členům nabízí jednodušší začlenění do společnosti. Jednotlivé vzorce chování každé subkultury působí na spotřebitele jinak, ale mohou výrazně ovlivňovat jeho nákupní rozhodování. Typickým představitelem subkultury je náboženství či rasové typy. Kotler a Armstrong (2010) popisují subkulturu jako jednu z částí kulturní dimenze. Členi společně sdílejí názory, životní styl či etnikum. Jednotlivé subkultury mohou značit i celý tržní segment, na které pak cílí nabídka.

Společenské třídy hierarchicky rozdělují společnost do vrstev, které se dle vnitřní povahy značně homogenní a vzájemně heterogenní. Každá společenská třída má jisté charakteristiky a způsoby, které ji reprezentují a se kterými se jedinci ztotožňují (Kincl, 2004). Mulačová (2013) uvádí, že společenské třídy jsou utvářeny skupinou lidí, kteří sdílejí podobné hodnoty, zájmy a názory. Zařazení do skupiny se odvíjí od pracovní pozice, stupni vzdělanosti, výši majetku a dalších.

### **Společenské faktory**

Faktory společenské popisuje Kincl (2004) a zařazuje sem referenční skupiny, které existují primární a sekundární. Každá referenční skupina může přímo či nepřímo ovlivňovat chování spotřebitelů. Primární skupina je dána frekvencí a blízkostí vztahu jednotlivých členů, kteří se stýkají často a neformálně. Sekundární referenční skupinou se rozumí skupina osob, které se stýkají za určitým důvodem s menší frekvencí. Často je to skupina formální. Na spotřebitele mohou působit i skupiny, do kterých on sám nepatří nebo se s nimi neztotožňuje, ale mají na spotřebitele určitý vliv. Takovou skupinou, pokud do ní chce spotřebitel patřit, se označuje referenční skupina. Disociační skupina může mít na spotřebitele také vliv, ale s tím rozdílem, že do ní nechce spotřebitel patřit a zaujímá jiné



názory a postoje. Kotler a Armstrong (2010) uvádí, že každý spotřebitel zaujímá svůj společenský status a patří do určité skupiny. Nejčastější a nejvýznamnější skupinou je samotná rodina. Rodina je společenským faktorem, kterému je připisována velká významnost, protože na budoucího spotřebitele působí již od narození. Autoři rozdělují rodinu na dva odlišné typy. a to rodinu orientační a rodinu reprodukční. Orientační rodina je nejužším okruhem okolo spotřebitele a tvoří ji především rodiče a sourozenci. Je pilířem, který spotřebiteli nastavuje základní návyky, víru a další povahové či názorové rysy. Reprodukční rodina vzniká postupem času, ale většinou má delšího trvání. Patří do ní partneři, manželé a děti spotřebitele.

### **Osobní faktory**

Dalšími faktory, které vstupují do spotřebitelského chování jsou osobní faktory. Mezi nejvýznamnější, které mohou působit na chování spotřebitele patří osobnost, životní styl, zaměstnání, fáze života a další (Kotler a Armstrong, 2010). Životní styl je představen jako soubor specifických činností, které spotřebitel získává během svého života. Životní styl se během života mění a odvozuje se od mnoha činitelů, které ho ovlivňují. Zahrnuje zvyklosti a každodenní rutiny, ale i zaměstnáním a koníčky. V neposlední řadě i zájmy a názory spotřebitele. Věk a životní období je dalším osobním faktorem, který je třeba podrobit zkoumání, protože spotřebitelé, kteří se nacházejí v podobném životním cyklu mohou mít podobné preference. Pro podniky je důležitým kritériem pro utváření portfolia a nabídky pro cílový trh. S životním obdobím úzce souvisí i spotřeba, která je rozdílná v domácnosti s jedním členem nebo početnou rodinou. Ekonomické faktory mají také svůj značný vliv, proto je znalost ekonomické situace spotřebitelů stěžejní. Spotřebitelé se dělí dle výše svého příjmu v závislosti na úsporách a dlužích. Dále také otázka bydlení, zda mají spotřebitelé možnost pořídit si vlastní bydlení, zda je v daném regionu dostatek volných nájmu, jejich výše a další faktory jako je dostupnost hypoték, úrokové sazby a další.

### **Psychologické faktory**

Nejčastěji jsou uváděny faktory jako je motivace, vnímání, učení, motivy a postoje. Motivace, která pohání spotřebitele, vzniká především z určité potřeby, kterou spotřebitel pocítuje jako určitý diskomfort nebo nedostatek. K tomu, aby byl uspokojen, potřebuje naplnit své cíle, přání a touhy. Koudelka (2018) popisuje, že k tomu, aby spotřebitel odstranil

neuspokojivý pocit, potřebuje takzvané pohnutky, které ho přimějí koupit produkt či službu spokojující jeho potřebu. I základní biologické potřeby člověka směřují k motivaci. Vznikají taktéž nedostatkem, neuspokojením potřeby nebo pocitem nespokojenosti, proto je spotřebitel musí vyřešit. Potřeba se tedy stává motivací během rozdílného časového úseku. Čím dříve se nedostatek projeví frustrací či neschopností spotřebitele vykonávat denní činnosti, tím dříve musí být naplněna. Záleží tedy na intenzitě, která spotřebiteli určuje naléhavost dané situace. S ohledem na intenzitu se potom spotřebitel rozhoduje, jaké úsilí musí vydat pro naplnění potřeby. Koudelka (2018) rozděluje potřeby spotřebitele na primární a sekundární. Primární potřeby značí biologické a základní potřeby spotřebitele, kdežto sekundární označují naučené či získané potřeby. Motivace navazuje na rozdělení potřeb podle své původu na vnitřní a vnější. Kotler a Armstrong (2010) zmiňují učení jako další psychologický faktor. Učení znamená získání nových informací, které mohou mít vliv na změnu chování či postoje spotřebitele. Postoje či mínění ovlivňují rozhodování spotřebitele velmi významně, neboť záleží, jaká postoj spotřebitel zaujme k jednotlivým produktům či službám. Postoje obecně lze měnit, podnik si dokáže i napravit spotřebitelovo mínění.

Faktory, které působí na kupní chování spotřebitelů obsahují nepřehledné množství informací, které je až nemožné zmapovat. Proto se ale podniky a marketingová oddělení snaží poznat svého spotřebitele co nejvíce tak, jak jim to on sám dovolí. Během nákupu rozhodují i další faktory, jako jsou vjemy. Dalším ze vstupů může být i nálada spotřebitele, což značí vnitřní rozpoložení, které se dá velmi těžko ovlivnit z vnějších vlivů, a i hůře mapovat.

## **3.2 Trh nemovitostí a možnosti bydlení**

### **3.2.1 Nemovitost, druhy a dělení**

Trhem s nemovitostmi je označováno místo, kde se setkávají především kupující na straně poptávky a prodávající na straně nabídky. Tento trh je nedílnou součástí celého tržního systému České republiky a ovlivňuje celou tržní soustavu a jednotlivé prvky. Nemovitost, která trh představuje, je jejím předmětem a je vždy vymezena či spjata s určitým místem, originalitou nebo jedinečností. Nemovitosti se dělí dle segmentů a dle oblastí.

Trh nemovitostí se svým chováním odchyluje od ostatních trhů a má určité specifické vlastnosti, které k jiným trhům nelze přiřadit. První je poloha, která bývá z pravidla vždy

velice unikátní; možnost využití nemovitosti k více účelům; potenciál, který je možné využít ekonomicky a jako další specifikum například ovlivnitelnost vnějšími zdroji (Maier, 2000).

Pojem nemovitost je zakotvena v občanském zákoníku a má následující podoby:

- pozemky;
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením;
- věcná práva k pozemkům a k podzemním stavbám se samostatným účelovým určením;
- práva, která za nemovité věci prohlásí zákon;
- předměty, o kterých jiný právní předpis stanoví, že nejsou součástí pozemku a které nejsou přenositelné bez narušení jejich podstaty;
- jednotky;
- některé stavby spojené se zemí pevným základem;
- inženýrské sítě;
- dočasné stavby, které nejsou součástí pozemku.

Jurečka (2018) zdůrazňuje, že nemovitosti jsou vzácnými statky, které mají charakteristické rysy a jsou svými prvky jedinečné. Dalšími důležitými rysy jsou nepřenositelnost, vysoká životnost a hodnota. Nemovitosti se liší i ve způsobu užívání, které může být jako pro vlastní užití, tj. k vlastnímu bydlení, či ke komerčnímu užití, a to dalšímu prodeji, pronájmu či jako investice. Trend Report (2019) udává rozdělení nemovitostního trhu na rezidenční a komerční prostory. Lux (2002) odlišuje trh s nemovitostmi od ostatních trhů především faktory, které charakterizují bydlení. Jednotlivé charakteristiky poskytují svým spotřebitelům rozdílně specifické bytové služby. Bydlení označuje jako jedno z trvanlivého zboží, které se vyznačuje rozdílnou kvalitou, které je však pro různé spotřebitele velmi subjektivní. Liší se ať už rozlohou, stářím objektu či jeho historií. Také polohou, která pro jednoho spotřebitele může znamenat opačný užitek než pro spotřebitele druhého. Dalšími atributy je použitý materiál, přidružené vedlejší stavby, hluchnost okolí či kvalita veřejných služeb v okolí. Jako jedinečnost udává fixaci nemovitosti v prostoru, která značí, že toto zboží nemůže být přeneseno jinam jako většina ostatních statků.

Na trhu nemovitostí dochází k interakcím mezi poptávajícím a prodávajícím. Výsledkem těchto interakcí bývá směna nemovitosti za stanovenou cenu, která by měla být podložena smluvně na základě konkrétní dohody a dojednaných podmínek.

Vzhledem k tomu, že téma diplomové práce je zaměřeno na nemovitosti určené k bydlení, budou dále informace vztaženy pouze k nemovitostem, které splňují výše zmíněná kritéria.

### 3.2.2 Subjekty na trhu nemovitostí

Dva subjekty, které se střetávají na trhu nemovitostí je na jedné straně kupující a na druhé straně prodávající. S nimi ale na trh vstupuje i řada dalších aktérů. V tabulce 1 jsou uvedeny veškeré nejčastější subjekty na trhu nemovitostí a jejich představitelé.

Tabulka 1: Subjekty na trhu nemovitostí

<b>Nabízející</b>	Vlastník nemovitosti
<b>Poptávající</b>	Investor a nájemník
<b>Zprostředkovatelé</b>	Realitní kanceláře, právní služby
<b>Finanční instituce</b>	Banky, pojišťovny
<b>Regulátoři</b>	Stát, Česká národní banka

*Zdroj: Dušek (2011) a Janáčková (2004), vlastní zpracování*

Na straně poptávky přichází na trh s nemovitostmi především jednotlivec nebo rodina, která zvažuje důležitý krok, a to rozhodnutí opatřit si vlastní bydlení. Činnosti, které subjekt v roli poptávajícího vyvíjí, zpravidla vyústí k uzavření obchodu, kde je nutné zvážit veškeré možnosti v rámci důležitého kroku a následně zrealizovat svou poptávku. Zdárné uzavření obchodu značí uzavření kupní nebo jiné smlouvy a vytvoření tak prostředí realitního trhu. Prvním rozhodnutím poptávajícího, který přichází na trh s nemovitostmi realizovat svou představu, je učinit volbu, zda hledá nemovitost na trhu vlastnického bydlení nebo na trhu nájemního bydlení. Následně je nutné vybrat typ nemovitosti, její velikost, lokalitu a stav. Jednotlivec či rodina většinou nehledá pouze nemovitost, ale do jejich představy vstupuje i řada dalších faktorů, které následné rozhodnutí ovlivňuje. Každý poptávající má své jedinečné představy o tom, kde chce zrealizovat svou poptávku a jaké

chce najít své bydlení. Důležitým rozhodovacím aspektem je dále také cena nemovitosti, která jeho očekávání může pozměnit. Skutečnost, že nemovitost je vždy fixována v prostoru, je další podmínkou, kterou je nutné zohlednit. Vzdálenost, kterou bude muset spotřebitel překonávat do svého zaměstnání, školy či dalších zařízení veřejných služeb, stejně tak vstupují do rozhodovacího kroku a vymezuje jednotlivé nabídky nemovitostí.

Do ceny nemovitosti vstupuje nejen samotná pořizovací cena, ale i transakční náklady, kterým se poptávající nemůže vyhnout a musí být schopen je zahrnout mezi výdaje, které chce obětovat pro uspokojení své poptávky. Transakční náklady obsahují především vzdálenost a čas, který je nutné věnovat důkladnému výběru nemovitosti a dále vyřizováním veškeré administrativy po výběru nemovitosti. Administrativu je možné přenechat dalším subjektům, kteří se na nemovitostním trhu vyskytují, což je například realitní kancelář nebo právní zástupce. Cílem těchto subjektů je maximalizace svého zisku, čehož dosahují díky provizím za uskutečnění obchodu (Ort, 2019). V tomto případě naskočí transakční náklady na ceně, kterou je nutné obětovat za výběr zastoupení v těchto záležitostech. Spotřebitel pak musí sám zvážit, jakou možnost si vybere a co je pro něj výhodnější. Subjekty, které pomáhají poptávajícímu při výběru nebo realizaci koupě mohou ušetřit i čas, který věnuje průzkumu nemovitostního trhu. Obsáhlost nemovitostního trhu bývá z pravidla velmi široká v rozmanitosti, proto je využití služeb pro mnohé spotřebitele jedinou volbou, ať už je důvodem nedostatek času či pouze informací.

Nabídku na trhu nemovitostí představují subjekty, které přichází na trh za účelem směny (tedy prodejem, pronájmem nebo výměnou statku). Subjekty mohou být jak fyzickými, tak právníckými osobami. Při svém rozhodovacím procesu zohledňují stejná specifika jako subjekt na straně poptávky. Pro nabízenou nemovitost je důležité její umístění, velikost, typ nemovitosti a dostupnost lokality. Velmi důležitou roli hraje také umístění v centru či v periférii měst.

*„Nabídková strana trhu pravděpodobně nejvíce ovlivněna prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků, diferenciací výrobku, dlouhou dobou produkce (výstavby) a velkou mírou státních intervencí.“* (Lux, 2002, s. 39)

Jako další prodávající na straně nabídky může vystupovat i obec či město, které se snaží zprivatizovat svůj zbytek bytového fondu. Úmyslem tohoto jednání bývá především

naplnění zájmů v oblasti bytové politiky, zpřístupnění bydlení pro větší skupiny obyvatel včetně sociálně slabších rodin (Poláková, 2006). Výstavba nových nemovitostí je administrativně, časově a finančně velmi náročná záležitost, která v případě poklesu poptávky nenese jistou budoucnost. Je zde nutné předem specifikovat poptávku po dané nemovitosti, učinit kvalitní rozbor daného trhu a vypořádat se s určitou mírou státních intervencí.

Stát jako takový vstupuje mezi subjekty nejen v roli nabízejícího, ale také v roli druhé, a to jako regulátor, který vytváří právní prostředí na realitním trhu. Jeho úkolem je hájení vlastnických nebo nájemních práv, práv spotřebitele a nastavování pravidel směny při uzavírání obchodu (Lux a Kostecký, 2011). Dalším ovlivněním, které je ze strany státu je daňové zatížení prostřednictvím daňového systému ČR. Je nutné zmínit alespoň základní daně, z nichž je nejvíce zatěžující daň z příjmu. Týká se to především u nemovitostí, které jsou koupeny za účelem dalšího zisku a zhodnocení investice. Daň je časově omezena a platí, že pokud vlastník nemovitosti prodává nemovitost po pěti letech nebo ji trvale obydloval déle než dva roky, daň platit nemusí. Konkrétní podmínky jsou přímo definovány v §4 a v § 10 Zákona o dani z příjmu. Další daní, která se vztahuje k realitnímu trhu je daň z nemovitosti, která je každoroční záležitostí vlastníka nemovitosti. Je vypočítávána finančním úřadem na základě výměry, typu nemovitosti a lokality. Daň z nabytí neboli převodu nemovitosti byla další součástí daňového systému, který se vztahuje k nemovitostnímu trhu, ale ta byla zrušena kvůli pandemii k 26. 9. 2020.

Stát společně s Českou národní bankou, která tvoří dohled nad peněžním trhem jako takovým, dokáže trh regulovat i jinými nástroji, které se vztahují k celkovému stavu ekonomiky. Demografický vývoj a finanční faktory v podobě příjmu domácností ovlivňují trh s nemovitostmi. Ukazatelem ceny může být růst populace, a tudíž i růst příjmů, který trh s nemovitostmi ovlivní přímo úměrně. Stejně tak jako nedostatek nemovitostí na straně nabídky. Demografický vývoj jako další aspekt nese řadu rizik, kdy však pozitivní vývoj výše příjmu obyvatelstva představuje je pro nabídkovou stranu kladné ukazatele (Lux a Kostecký, 2011). Na základě vývoje je možné učinit odhad budoucí poptávky a tím i stanovit vyšší cenu dané nemovitosti. Za situaci, kdy v určitých chvílích dochází k růstu příjmu obyvatelstva, úměrně roste i poptávka po vlastním bydlení. Výsledná cena je pak stále výsledkem střetu nabídky a poptávky.

Jako poslední zmiňovaný subjekt vstupuje na trh nemovitostí bankovní instituce, které prostřednictvím svých zdrojů umožňují kupujícím subjektům skrz hypoteční či jiné úvěry nemovitost získat (Poláková, 2006).

### **3.2.3 Faktory ovlivňující cenu**

Problematika nemovitostního trhu je velmi obsáhlá, protože odvětví je značně specifické a vstupuje do něj nepřeberně faktorů, které cenu ovlivňují. Na základě jednoho či několika málo aspektů nelze trh posoudit a je nutné zahrnout všechny známé faktory, což bývá často velmi komplikované.

Představení faktorů, které se promítají do ceny nemovitostí je velmi obsáhlou tématikou, ale Sunega (2002) zmiňuje nejvýznamnější faktory, které řadí do třech skupin. První skupinu nazývá reálné faktory, do kterých začleňuje demografické vlivy, důchodový efekt a počet neobydlených bytů. Počet neobydlených bytů představuje určitý přirozený poměr, který buď vytváří tlak na poptávku po nové bytové výstavbě či nikoliv. Do skupiny monetárních a finančních faktorů zařazuje situaci na úvěrovém trhu, která představuje úrokové míry a dostupnost úvěrů, dále míru rentability a celkovou fiskální a monetární politiku, která na trh nemovitostí působí. Náklady a dostupnost úvěrů je v aktuální době velmi řešené téma, které se promítá na celkovém nemovitostním trhu (Korec a Kovanda, 2014). Náklady na pořízení vlastního bydlení jsou pro jednotlivce, ale i pro rodiny velmi nákladnou koupí, kterou velmi často nejsou schopni financovat z vlastních zdrojů, a tak je nutné ve valné většině případů využít jiných než vlastních zdrojů. Bankovní instituce nabízí více možností, které je možné využít pro financování bydlení, ale nejvíce rozšířené je využití hypotečního úvěru. Ten má však svá specifika a podmínky, které je nutné splnit. K půjčené jistině je nutné připočítat náklady ve formě úroků, náklady spojené se zástavním právem a vyřízením úvěru a další poplatky spojené s vedením úvěrového účtu (Pavelka a Opltova, 1996). V neposlední řadě potřebuje v aktuální době díky úpravě legislativy každý subjekt alespoň část vlastních zdrojů, tzn. LTV z ceny zastavené nemovitosti, které bude vysvětleno v dalších kapitolách. Mezi další poplatky se řadí pojištění hypotečního úvěru, které kryje neschopnost dlužníka splácet v případě tísnivé životní situace (příkladem je ztráta zaměstnání nebo zdravotní situace) a pojištění nemovitosti v zástavě, která musí být vždy pojištěna

proti základním živelným pojistným nebezpečím. Nároky bankovních institucí se v poslední době zvýšily a patří k nim hlavně důsledné prověření bonity klienta, což je jeho schopnost řádně a pravidelně splácet. Od tohoto faktoru se odráží i výše úrokové sazby, která je budoucímu klientovi nabídnuta, neboť čím vyšší bonita žadatele, tím vyšší záruka řádného splácení pro bankovní instituci a nabídnutí nižší úrokové sazby. Mezi další podmínky patří i finanční analýza, což je ověření pravidelného příjmu žadatele, který musí splňovat danou výši v závislosti na svých pravidelných výdajích (Korec a Kovanda, 2014).

Mezi monetární a finanční faktory zařazuje Sunega (2002) monetární a fiskální politiku, která obsahuje peněžní a rozpočtové nástroje ČNB a vlády ČR v důsledků jevů a výkyv ekonomiky. Nástroje, které používá výše zmíněná politika se snaží regulovat výši inflace, výši úrokových sazeb a v souvislosti s fiskální politikou pak HDP, míru nezaměstnanosti a příjmy obyvatelstva.

### **3.2.4 Význam bydlení, jeho funkce a znaky**

Bydlení je sociální potřebou a pro společnost jedna ze stěžejních otázek, ať už z hlediska důležitého a značně náročného finančního rozhodnutí nebo pro naplnění základní lidské potřeby, která vychází již z historie. Pro každého spotřebitele má bydlení určitou formu a podobu, kterou chce v reálně blízké době naplnit dle svých preferencí. Kašová a Instenčin (2012) udávají, že nelze zohledňovat bydlení pouze jako potřebu pro úkryt či prostor pro osobní věci, ale důležitý je aspekt domova, které bydlení pro společnost přináší z psychologického hlediska. Dostupnost bydlení je pro dané obyvatele velice důležitou otázkou, kterou je nutno naplnit. Stejně tak jako finanční situace daného spotřebitele. Funkce bydlení zahrnuje pro především osobní prostor obyvatele, která má střechu nad hlavou, ochranu před vnějšími vlivy a nebezpečím. Funkce uskladnění a využitelného prostoru je další důležitou funkcí. Obyvatel zde může ukrýt svůj majetek a realizovat svoje další potřeby. Nedílnou součástí bydlení je vytváření rodiny, příprava pokrmů, nocování či v neposlední době velmi častá práce z domova (Kuta a Endel, 2018).

V případě nenaplnění základní potřeby bydlení se ve společnosti zvyšuje negativní dopad, který může vést až k fatálním následkům. Mezi důsledky patří především nižší porodnost, vyloučení ze společnosti a s tím spojené bezdomovectví,



zvyšující se kriminalita, a především zvyšující se nezaměstnanost těchto sociálně vyloučených skupin. Fakt, že naplnění a uskutečnění podstaty lidského bydlení koresponduje s celkovým rozvojem společnosti, ekonomikou daného státu a do jisté míry i situací v oblasti politiky, nelze zapřít (Goller, 2009).

### **3.2.5 Formy vlastnictví bydlení v ČR**

Bydlení je možné rozdělit na dvě základní kategorie, a to bydlení vlastní nebo nájemní. Právní úpravu bytového práva, a to jak vlastnického, tak nájemního, lze nalézt především v Zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vlastní bydlení pro spotřebitele přináší řadu výhod. Jednou z výhod je pocit bezpečí, kdy spotřebitel vlastní celou nemovitost nebo určitý podíl na nemovitosti. Vlastní bydlení přeměňuje k obrazu svému a investuje tak do svého majetku. Oproti tomu nájemní bydlení není spojeno s žádným vlastnickým právem. Nájemní bydlení zahrnuje z pravidla pravidelné měsíční úplaty majiteli nemovitosti výměnou za možnost obývat určitou jednotku či nemovitost a její přednosti. Speciální kategorií je družstevní bydlení, ve kterém se mohou vyskytovat oba dva případy. Domácnost či člen rodiny nevlastní určenou bytovou jednotku, ale vlastní pouze podíl v družstvu, který jednotce odpovídá. Naopak ale může za poplatek v družstvu využívat jednotky, což je jakási forma nájemního bydlení (Křeček, 2014). Podílové vlastnictví obdobně jako družstevní se liší tím, že vlastník má na bytovém domě odpovídající podíl, s tou výhodou, že je zapsán i v katastru nemovitostí i se svým podílem.

### **Osobní vlastnictví**

V České republice je nejvíce častým a preferovaným typem bydlení, jehož trend neustále roste. Nemovitost, která je využívána k bydlení, spadá pod úpravu dle Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a je předmětem vlastnického práva, což umožňuje vlastníkovu s ní tak i svobodně nakládat. S vlastnictvím nemovitosti jsou samozřejmě spojena jak práva, tak i povinnosti s ní spojené, což udává zákon č. 89/2012 Sb., § 1106 odst. 1. Mimo jiné je nutné odvádět z vlastnictví nemovitosti daň.

Vlastník může svoji nemovitost, ať už rodinný dům či bytovou jednotku obývat nebo ji může pronajmout. Rozdíl mezi rodinným domem a bytovou jednotkou

je nejčastěji především v nákladech na stavbu nebo koupi, údržbu a správu. Dále nabízí vlastníkově větší soukromí, možnost svého vlastního parkovacího stání či okrasné zahrady. Korec (2014) uvádí, že v roce 2005 obývalo vlastní nemovitost 73,5 % obyvatelů ČR. V roce 2012 a zvyšujícím se trendem již 80,4 % obyvatel.

Aby bylo vlastnické právo nabyto, je nutné podat návrh na vklad věcného práva na Katastru nemovitostí, který spravuje údaje o nemovitostech po České republice. Pro správné zavkládání je nutné nemovitost popsat, určit její polohu a nechat zapsat všechna práva. Dále návrh postupuje k vyřízení a ve lhůtě 30 dnů je schválen nebo také ne. Návrh na vklad může mít více důvodů, jedním z nejčastějších je nabytí nemovitosti v důsledku koupě, daru a jiných.

### **Nájemní bydlení**

Nájemním bydlením je myšleno soukromé nájemní bydlení, které nabízí vlastník nemovitosti za úplaty poptávajícímu. Mezi těmito dvěma subjekty vznikne nájemní smlouva, kdy pronajímatel svěruje nájemci prostory k obýváním za dohodnuté měsíční nájemné. Nájemce musí souhlasit s podmínkami a dodržovat pravidla, která stanovuje nájemní smlouva. Úprava nájemních vztahů je zakotvena v Zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v části čtvrté. Ve většině případů je nájemní bydlení využíváno na přechodnou dobu, než si obyvatel pořídí bydlení své. Dále je vhodné také pro studenty a mladší lidi, kteří dojíždějí za studiem či prací. Oproti osobnímu vlastnictví je nájemní bydlení osvobozeno od starostí o nemovitost, její údržbu a administrativu s ní spojenou.

Možným druhým typem je poskytnutí nájemního bydlení formou neziskové organizace či prostřednictvím státu v rámci sociálního nájemního sektoru. Sociálně slabší rodiny, obyvatelé v nouzi či matky samoživitelky jsou cílovou skupinou takového typu nájemního bydlení. Nájemné je regulováno a podporováno prostřednictvím státních intervencí a bývá z pravidla nižší než nájemné od soukromých osob.

### **Družstevní bydlení**

Tradiční bydlení z dob socialistické ekonomiky je forma speciálního družstevního bydlení. Vlastníkem nemovitosti je bytové družstvo, které má své stanovy a členy. Na základě stanov pak jednotliví členové mají právo využívat dané bytové jednotky formou nájmu a podílet se na správě, chodu a výkonu daného družstva. Družstevní bydlení upravuje nový

občanský zákoník 90/2012 Sb., dále pak zákon o obchodních korporacích 89/2012 Sb. definuje družstevní byt, který je ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví daného družstva nebo se nachází v budově, kterou dané družstvo vlastní. Koupě družstevního bytu neznamena pro poptávajícího kupní smlouvu na danou nemovitost či bytovou jednotku, ale pouhé převedení družstevního podílu, které s sebou nese i právo být členem bytového družstva a právo na nájem konkrétní bytové jednotky.

*„Členové, kteří jsou nájemci družstevních bytů, hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě těchto družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domů, ve kterých se nacházejí, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice těchto družstevních bytů.“* (Zákon č. 90/2012 Sb. § 744)

V některých případech je možné se setkat s tím, že poptávající musí uhradit členský vklad v určité výši a dále formou nájemného pokračuje ve splácení ceny dané družstevní jednotky. V konečné fázi může být po doplacení členského podílu nabídnut „nájemci“ převod družstevní jednotky do osobního vlastnictví.

S formou družstevního vlastnictví se vážou jak kladné, tak záporné stránky. Výhodou koupě družstevního podílu bývá nižší cena za bytovou jednotku, než je cena za bytovou jednotku v osobním vlastnictví. Mezi nevýhody patří určitě nemožnost financovat družstevní podíl pomocí hypotečního úvěru, protože bankovní instituce nemůže přijmout jako adekvátní zástavu jen určitý podíl na celé nemovitosti. A dále také to, že člen družstva, a tedy majitel družstevního podílu nemůže s jednotkou nakládat svévolně. V rekonstrukci, dalším pronájmu či prodeji potřebuje vždy souhlas daného družstva dle stanov (Křeček, 2014).

V České republice bylo trendem bydlet v panelových domech, které se stavěly především v druhé polovině 20. století. Zajistili tak dostatek jednotek na značně malém prostoru ve větších městech. Panelové domy z větší části představují bydlení ve družstevním vlastnictví. Od trendu se koncem století značně upustilo, ale v posledních letech dochází opět k výstavbě. Formy osobního vlastnictví převažují v menších bytových domech, které jsou zděné či cihlové. Mezi další osobní vlastnictví patří rodinné domy, což představuje starší zástavby a nově především novostavby v podobě bungalovu nebo řadové domky.

### 3.3 Bytová politika ČR a možnosti financování bydlení

#### 3.3.1 Bytová politika státu

Role státu v bytové politice jako součást veřejného sektoru jsou především intervence v oblasti fungování bytového trhu, kde se snaží o vyrovnaní výchylek mj. poptávky a nabídky. Stát jako orgán dohlíží a upravuje tržní prostředí pomocí systému bytové politiky, kde je nutné pomocí jednotlivých nástrojů vytvořit určité kompetence a jasně stanové cíle. Daná oblast spadá pod činnost Ministerstva pro místní rozvoj a je aplikována i prostřednictvím krajů a obcí. Bytovou politiku je nutné vykonávat ve vzájemné spolupráci státu a územně samosprávných celků, jinak nemůže být efektivní. V rámci veřejného sektoru jsou to veřejné statky, které se liší od soukromých tím, že jsou spotřebovávány kolektivně, což představuje buď společenství občanů nebo obce, regiony a kraje. Principem fungování je tvorba systému, který se skládá z právního, institucionálního a fiskálního prostředí všech subjektů na bytovém trhu. Bytová politika státu působí formou podpor, iniciativ, ale i přímými zásahy (Krebs, 2010). Lux (2002) zas udává, že státní bytová politika se snaží především o odstranění monopolů prostřednictvím omezení a předpisů. Rozsah určitých zásahů pak záleží na skladbě stran, které jsou u moci.

Obyvatelé mezi sebou mají značně rozdílné životní poměry, a proto se bytová politika soustředí hlavně na sociálně slabší skupiny obyvatel, pro které Státní fond podpory investic poskytuje programy, které podpoří jednotlivé segmenty na trhu (Peková, 2019). Další úlohou státu, která spadá pod bytovou politiku, je i tvorba stabilního prostředí na trhu, aby především motivoval občany k zajištění bydlení vlastní silou (NKÚ, 2021).

Cíle bytové politiky musí být vhodně zvolené, aby vzhledem k jejich významnosti odpovídaly i finanční náročnosti a dalším kritériím. Řeč je o efektivitě, která představuje výši výdajů nutných k naplnění cíle a efektivnosti, což je dáno mírou naplnění stanoveného cíle.

*„Efektivní bytová politika jako komplexní celek vzájemně propojuje opatření institucí, mechanismů, vytváří klíčové podmínky pro fungování bytového trhu, stanovuje pravidla podpory poptávky a nabídky bydlení, která by měla být zaměřena především na ovlivňování výstavby a údržby bytového fondu, nájemní politiku, nájemní vztahy a sociální*

*záměry v oblasti bydlení. Podstatou bytové politiky je trh s byty, který potřebu bydlení učiní dostupnou také pro nižší příjmové skupiny, a to především s pomocí státních podpor a zásahů.“*

*(Krebs, 2010, s. 400)*

Dalším kritériem je vzhledem k neustále se měnícím podmínkám na trhu bydlení i určitá flexibilita nástrojů bytové politiky, což je důležité pro takové prostředí, které není konstantní a působí na něj řada dalších faktorů včetně ekonomiky státu (Lux, 2011). Podpůrné programy ze strany bytové politiky státu se snaží o zlepšení prostředí i na nájemním trhu, především jde o podporu neziskového sociálního bydlení. Sociální bydleno je především určeno těm, kteří ze své životní situace (nízké příjmy, zdravotní situace a další) nedosáhnou na pořízení bydlení vlastního. Sociální byty jsou pak provozovány buď veřejným sektorem, což představuje stát či obec anebo neziskovými organizacemi jako jsou určitá bytová družstva. Posledním typem provozovatele pak při splnění určitých kritérií je i soukromník. Mezi sociální bydlení spadají státní a obecní byty, azylové byty, také doby s pečovatelskou službou a ubytovny pro bezdomovce. Dále se pak dotační programy vztahují i na nové bytové výstavby, podpora sektoru vlastnického bydlení, zlepšení bytového a životního standardu či snížení výdajů domácností pomocí příspěvků na bydlení.

Důležité je zmínit i negativní dopady, které se objevují při působení bytové politiky státu. Lux (2002) zmiňuje především nadměrnou spotřebu bydlení u dotovaného nájemného, protože je nájemné nižší než tržní nájemné.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve své Koncepci bydlení České republiky do roku 2020 udává tři hlavní cíle, na které bylo potřeba se zaměřit. Prvním cílem je poskytnutí základní lidské potřeby, a to dosažitelnost a dostupnost všech forem bydlení všem obyvatelům (primárně pak ze specifických cílových skupin), a potom skupinám, které zasáhly živelné pohromy. Zároveň i snaha o snižování nákladů na bydlení. Mezi osoby v bytové nouzi jsou zařazeny cílové skupiny obyvatel, které nemají dostatek financí pro již dostupné bydlení nebo jsou diskriminováni v přístupu k důstojnému bydlení. Dále pak sociálně vyloučené skupiny obyvatel v určitých lokalitách a další. Velmi ohroženou skupinou je seniorská populace, jejichž jediným zdroje příjmů je, mnohdy značně nízký, starobní důchod (MPSV, 2015).

Druhým cílem byla sociální a ekonomická stabilita prostředí v oblasti financování, legislativy pro všechny subjekty na trhu bydlení a dále klade také důraz na přírodní a krajinné

aspekty. Třetím cílem MMR udává kvalitu daného statku, tedy bydlení, které se zaměřuje na obnovu a rekonstrukci bytového fondu jako vnitřní jeho prostředí a zlepšování kvality prostředí vnějšího v okolí vymezených bydlišť.

### **3.3.2 Podpůrné programy ze strany státu**

Bytová politika spadá pod dohled Ministerstva pro místní rozvoj, ale na realizacích se podílejí i další resorty jako je např. Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí a Ministerstvo životního prostředí. Strategie podpor se během let mění, stejně tak jako aktivní programy v oblastech bydlení.

Ministerstvo pro místní rozvoj pro rok 2021 v rámci programu Podpory bydlení mělo 3 podprogramy, a to Podporované byty (pečovatelské byty, komunitní domy seniorů a vstupní byty), dále Bytové domy bez bariér a Technická infrastruktura. Velký zájem se o přímé investiční dotace na Podporované byty ucházely především obce nebo neziskové společnosti. Pro rok 2022 vyhlásila MMR z Podpory bydlení pouze podprogram Technickou infrastrukturu.

Státní fond rozvoje bydlení („SFRB“) byl právnickou osobou, zřízenou zákonem č. 211/2000 Sb., který plně nahradil nově založený Státní fond podpory investic („SFPI“), Ten vznikl přejmenováním k 1. červnu 2020 na základě novely č. 113/2020 Sb. Spadá pod působnost Ministerstva pro místní rozvoj. Jeho činnost a vnitřní organizace je upravena statutem. SFPI byl zřízen k naplnění veřejného poslání, a to jako podpora rozvoje bydlení v České republice, udržitelnost rozvoje obcí, měst a regionů, které jsou v souladu s veřejným zájmem. Hlavními pilíři je dostupnost, stabilita a kvalita bydlení jako základní lidské potřeby. Podpora je v současnosti aplikována v souladu s Konceptí bydlení České republiky 2021+ (SFPI, 2020). SFPI má hned několik aktivních programů, které se zaměřují především na již zmíněné problematiky. Podpora Vlastní bydlení běží od roku 2021 a představuje úvěrový program pro mladé lidi do věku 40 let nebo pro jednotlivce, kteří pečují o děti do věku 15 let. Navrhovaný rozpočet je pro rok 2022 700 mil. Kč. Dalším programem je Zateplování, které nabízí bezúročné úvěry pro snížení energetické náročnosti bytových domů mimo Prahy. Výstavba pro obce a program Nájemní byty podporuje formou úvěru výstavbu sociálních bytů a nájemních bytů pro znevýhodněné občany. Mezi další aktivní programy spadá Regenerace sídlišť, což je program zaměřený na výstavbu či rekonstrukci

okolí sídlišť formou zhotovení stezek, chodníků, parkovacích stání atd. a Program Živel, které lze využít na obnovu obydlí zničených živelnými pohromami (SFPI, 2021).

Státní programy jsou také rozděleny do několika programů a podprogramů. Cíle pro programy od roku 2021 jsou vymezeny v předložené Koncepci bydlení České republiky 2021+, k němuž je celá řada opatření. Mezi první opatření je zavedení právního rámce sociálního bydlení, neboť skupiny obyvatel, které mají ztížené podmínky k přístupu k bydlení nejsou taxativně vymezeny. Především se jedná o obyvatele, kteří jsou na začátku nebo na konci své kariéry; skupiny obyvatel, kteří jsou zdravotně postižení nebo ohrožení na zdraví. Dále také obyvatele, kteří jsou znevýhodnění z důvodu národnosti či etnika. V návaznosti na důsledky pandemie COVID-19 MMR plánuje cílové skupiny sociálního bydlení i rozšířit. Cílem opatření je vyjasnění rolí a odpovědností s využitím znalostí obcí na lokální úrovni. Dále koordinace, zajištění dlouhodobé udržitelnosti situace a využití sociálních pracovníků k prevenci ztráty bydlení. Dalším opatřením, na které MMR klad důraz je nabídka kvalita a nabídka nájemních bytů především v lokalitách, kde dochází k převisu poptávky. Cílem je podpoření motivace investorů a možným dalším nástrojem, které by bylo využito, je obnovení státní bytové výstavby. Mezi další opatření patří zrychlení legislativního procesu nové výstavby, výstavba pomocí moderních technologií, která zaručuje snížení energetické náročnosti budov a revitalizace obytných celků (Koncepce bydlení ČR 2021+, 2021).

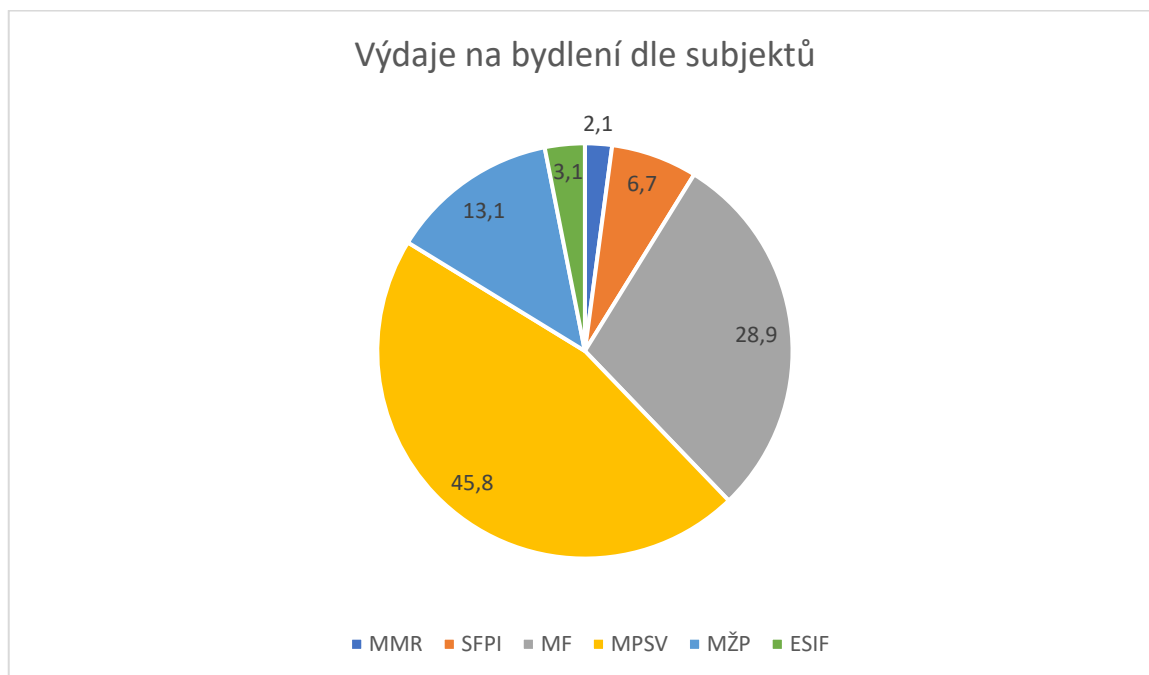
*„Koncepce vychází z hodnocení aktuální situace v bydlení, ve které se však ještě dostatečně neprojevila pandemie COVID-19. Ceny nemovitostí dosud nereagovaly na ekonomický vývoj ovlivněný vládními opatřeními, která byla přijata v nouzovém stavu, zatímco nájemné zejména v lokalitách atraktivních pro cestovní ruch se výrazně snížilo. Obce navíc očekávají propad svých rozpočtů, takže se nelze spoléhat na jejich zvýšený zájem o investice do bydlení.“*

*(Koncepce bydlení ČR 2021+, 2021)*

Dalším aktérem ze strany státní bytové politiky je Ministerstvo práce a sociálních věcí, které podporuje obyvatele s nízkými příjmy formou příspěvku na bydlení či doplatkem na bydlení formou dávkou pomoci v hmotné nouzi.

Státní fond životního prostředí poskytuje Kotlíkové dotace, čímž chce zajistit včasnou výměnu značně neekologických starých zařízení na pevná paliva za nové kotle, které nevyklučují tolik externalit do ovzduší. Další program je opět zaměřený na snižování energetické náročnosti obytných domů a přeměnu tradičního vytápění na více ekologické v rámci programu Nová zelená úsporám.

Obrázek 1: Výdaje na bydlení dle státních subjektů v letech 2010-2019



Zdroj: MMR, 2021

Na obrázku 1 je znázorněno rozložení všech státních subjektů, které zasahují svojí podporou do bytové politiky a jejich objem finančních prostředků z celku. Ministerstvo financí se svým podílem 28,9 % představuje především podporu stavebního spoření. Podpora o Ministerstva práce a sociálních věcí v rámci systému představuje největší podíl, a to 45,8 %, které představují především dávky sociální podpory, hmotné nouze a dávky pro osoby se zdravotním postižením. Dále také nabízejí podporu prostřednictvím sociální práce, což představuje pro koncové obyvatele nefinanční pomoc. Ministerstvo životního prostředí se svými 13,1 % podporuje již výše zmíněnými programy, kde se jedná především o snižování energetické náročnosti; ekologické a efektivní využití zdrojů energie a celkové zlepšení kvality bydlení (Koncepce bydlení ČR 2021+, 2021). SFPI byl již představen výše



a ESIF jsou Evropské strukturální a investiční fondy, které se skládají z vícero fondů a pro období 2014-2020 podporují financemi politiku soudržnosti (EU, 2021).

### 3.3.1 Způsoby financování bydlení

Bydlení představuje základní životní potřebu a pořízení vlastního bydlení je pro většinu spotřebitelů základní otázkou, kterou budou muset během svého života dříve či později řešit a jehož financování bude nejspíše jednou z největších investic. Způsobů, kterými lze vlastní bydlení financovat, existuje na trhu několik a v následujících kapitolách budou ty nejznámější představeny.

#### Stavební spoření

Stavební spoření v České republice vzniklo v roce 1993 a řídí se zákonem č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění. Patří mezi velmi rozšířené účelové spoření, ze kterého lze čerpat úvěr na bydlení a účastníkovi jako fyzické osobě po splnění podmínek je připisována státní podpora. V České republice je nyní celkem 3 228 245 aktivních smluv ve fázi spoření (k 30. 9. 2021), z nichž 496 675 smluv využívá aktivně úvěr (Ministerstvo financí ČR, 2021).

*„Stavební spoření je účelové spoření spočívající:*

- a) v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření,*
- b) v poskytování úvěrů účastníkům stavebního spoření,*
- c) v poskytování příspěvku fyzickým osobám stavebního spoření.“*

*(Zákon č. 96/1993 Sb.)*

V České republice je provozovatel stavebního spoření bankovní instituce, která pro vykonávání dané činnosti musí mít udělenou platnou licenci. V současné době je v ČR pět působících stavebních spořitelů, a to: ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., MONETA Stavební Spořitelna, a.s., Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. (MFČR, 2022). Účastníkem stavebního spoření může být fyzická nebo právnická osoba. Státní podporu lze získat pouze v případě

občanství České republiky, občanství Evropské unie s přiděleným rodným číslem v České republice, anebo fyzická osoba s trvalým pobytem v České republice (Janda, 2013).

Stavební spoření funguje ve dvou různých fázích. První fází je spořicí část, která začíná uzavřením smlouvy účastníka. Velkou roli hraje stanovení výše cílové částky, výši pravidelné měsíční úložky a počet let, za které je účastník schopen částku naspořit. Stanovení výše cílové částky je nutné předem zvážit, neboť ovlivňuje i budoucí možnost úvěru. Cílová částka nesmí být přespořena, proto je nutné ji bedlivě zvážit. Stavební spoření ve většině případech obsahuje i poplatky, které je nutné uhradit. Vstupní poplatek je vypočítáván z cílové částky a obvykle je to 1 %. Dalšími poplatky je vedení účtu u stavební spořitelny. Při založení stavebního spoření jsou účastníkovi vypočítány úrokové sazby z jeho vkladů a úrokové sazby k možnému budoucímu úvěru. Pravidelné splátky mohou být hrazeny měsíčně i v podobě vyšší či jednorázového vkladu, následně se pak účastníkovi na účet jednou ročně připisují státní příspěvky. Státní podpora je značnou výhodou a zvyšuje atraktivnost produktu. Je nárokována u Ministerstva financí ČR a je připisována vždy ke konci kalendářního roku. Každý účastník musí ke státní podpoře vyjádřit svůj souhlas. Cíle státní podpory je především zefektivnit úroky na vkladových účtech, aby produkt zůstal konkurenceschopný. Výše státní podpory je 10 % z vložené částky, ale je omezena na 2 000 Kč na osobu a účastník musí spořit alespoň 6 let (Zákon č. 96/1993 Sb., § 10, odst. 1-4). Jednou z dalších výhod je i snížení daně z příjmu, neboť zaplacené úroky z úvěru stavebního spoření (platí i pro hypoteční úvěry) patří mezi odčitatelné položky od základu daně. Odečty jsou omezeny na 300 000 Kč za rok.

Pokud byla smlouva dodržena a účastník naspořil min. 40 % částky, dodržel minimální délku spoření 2 roky a dosáhl takzvaného hodnotícího čísla, je možné, aby účastník zažádal o přidělení částky a byly mu vyplaceny všechny finanční prostředky, které naspořil. Ty obsahují jeho vklady, úroky z vkladů a státní podporu. Což navazuje na druhou fází, a to úvěrovou, která je volitelná a klient si o úvěr musí požádat. Řádný úvěr ze stavebního spoření je vždy poskytnut ve výši rozdílu mezi cílovou a naspořenou částkou. Úvěr se stavebního spoření se vyznačuje charakteristicky tím, že podmínky úvěru (úroky a měsíční splátky) jsou předem stanovené již při podpisu smlouvy klientem a nelze pro ně měnit úrokové sazby ze strany spořitelny. Řádný úvěr je možný poskytnout klientovi jen pokud splnil všechny určené podmínky. Naopak úvěr překlenovací, zvaný také jako meziúvěr, je možné poskytnout dříve, než účastníkovi vznikl nárok na úvěr řádný. Opět je

možné získat překlenovací úvěr do cílové částky spoření, ale s tím rozdílem, že účastník současně ještě stále dospořuje své prostředky do cílové částky pro poskytnutí úvěru řádného. Překlenovací úvěr nemá pevně stanovaný úrok jako úvěr řádný a je doplacen v okamžiku jednorázového splacení či přidělení cílové částky pro řádné čerpání úvěru s výhodou, že není umořován postupně, ale splacením cílové chybějící částky. Nevýhodou je variabilní výše úrokové sazby, která se může měnit se situací na trhu. Pro klienty, kteří čerpají státní příspěvky, je důležité dodržet 6 let spoření, aby o státní příspěvky nepřišli (Lukáš a Kielar, 2014).

*„Prostředky, které lze získat formou úvěru ze stavebního spoření je možné použít pouze na financování bytových potřeb. Těmi jsou ze zákona výstavba bytu či domu, koupě bytu, domu či pozemku v souvislosti s výstavbou či koupí bytu nebo domu, rekonstrukce bytu nebo domu, splacení členského vkladu, vypořádání jmění, změna staveb.“*

*(Zákon č. 96/1993 Sb., § 6, odst. 1)*

### **Hypoteční úvěr**

V České republice se hypoteční úvěr řadí k nejvyužívanějším produktům na trhu, jak je možné financovat své vlastní bydlení a je upraven zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech v platném znění. Jedná se o dlouhodobý bankovní úvěr, který je podmíněn zástavou nemovitosti. Hypoteční úvěr je poskytován jak fyzickým, tak právnickým osobám. V České republice se rozlišují dva typy hypotečního úvěru, a to účelový a neúčelový. Účelový hypoteční úvěr je možné získat pouze na financování koupě nemovitosti, výstavbu či rekonstrukci (a dalších případů spojených s potřebami bydlení), ale neúčelový lze využít bez omezení. Platí však, že neúčelový hypoteční úvěr je zpravidla méně výhodný. Zásadní rozdíl mezi úvěrem ze stavebního spoření a hypotečním úvěrem, je původ finančních prostředků. Pro hypoteční úvěry banky využívají finančního trhu, kde si bankovní instituce prostředky půjčují za aktuální úrokové sazby a dále je pak půjčují koncovým spotřebitelům (Syrový, 2009). Mezi základní faktory, které ovlivňují hypoteční úvěr patří výše příjmu žadatele, hodnota nemovitosti, na kterou bude uvaleno zástavní právo a účel úvěru. Dalšími ukazateli nutnými k výpočtu úroku je také doba fixace a doba splatnosti hypotečního úvěru.

Mezi základní důležité pojmy na hypotečním trhu patří výše úvěru, tzv. LTV, což je výše finančních prostředků, o které žadatel žádá v závislosti na hodnotě zastavené nemovitosti. Hodnota nemovitosti je stanoveno v daném časovém okamžiku bankovním

znaleckým posudkem. Pro český hypoteční trh je aktuálně od 1. 4. 2022 Českou národní bankou nastaveno maximální LTV 90, což znamená, že je možné poskytnout klientům finanční prostředky odpovídající pouze 90 % z hodnoty zastavené nemovitosti. Pro mladší spotřebitele do 36 let je LTV nastaveno na 80 % (ČNB, 2021). Dalším ukazatelem je DTI, což vyjadřuje poměr celkového dluhu k čistému ročnímu příjmu žadatele. Ukazatel DTI je v současnosti nastaven tak, že celkové zadlužení žadatele nesmí překročit 8,5násobek jeho čistého ročního příjmu. Opět zde platí výjimka pro mladé žadatele do 36 let, kde je nastaven DTI na 9,5násobek.

*„Jeden z důvodů, proč byl zaveden ukazatel celkového dluhu k ročnímu příjmu DTI, byl, aby se omezila potenciální délka splatnosti hypotečního úvěru. Dlouhodobě je bankám doporučeno, aby délka zadlužení nepřekračovala 30 let nebo ekonomicky aktivní život žadatele.“*  
(ČNB: Nidetzký, 2021)

Posledním velmi důležitým ukazatelem, který je nastaven je DSTI, což představuje poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem. Od 1. 4. 2022 je nastaven limit dle ČNB 45 % (50 % pro žadatele mladší 36 let). Všechny ukazatele jsou nastaveny tak, aby ochránili spotřebitele před předlužením a dokázaly správně posoudit úvěruschopnost klienta.

*„Finanční sektor v ČR si i v průběhu roku 2021 zachoval vysokou odolnost vůči nepříznivým šokům. Míra nejistoty ohledně dalšího vývoje pandemie i ekonomiky však zůstává vysoká a vyžaduje vysokou míru obezřetnosti při řízení bilancí, rizik i kapitálu včetně dividendové politiky.“*  
(ČNB, 2021)

Každý hypoteční úvěr má základní charakteristiky, a to úrokovou sazbu, výši RPSN, dobu splácení a fixační období. Úroková sazba je povětšinou nižší než u jiných bankovních produktů z důvodu ručení nemovitostí. Je vyjádřena procentuálně z hodnoty celkové jistiny a je závislá na více faktorech, které si každá bankovní instituce určuje sama. U hypotečního úvěru je nejběžnější roční úroková sazba (p.a.), která vyjadřuje zaplacený obnos finančních prostředků bance na úrocích za daný rok. Jistinou je vyjádřena zapůjčená dlužná částka bez

úroků, které se přezdívá úmor. Splátka hypotečního úvěru bývá měsíční a je tvořena těmito dvěma částkami. V prvních letech hypotečního úvěru je upřednostňován úrok nad úmorem.

Rozhodné pro úrokovou sazbu jsou parametry jako je účelovost hypotečního úvěru, doba fixace, LTV a bonita klienta (Šoba a Širůček, 2017). Bankovní instituce rády svazují zlevnění úrokové sazby s pojištěním úvěru proti neschopnosti splácet. RPSN je roční procentuální sazba nákladů, které je nutné hradit při využití hypotečního úvěru, a je započítávána do měsíční splátky. Do celkových nákladů se promítá poplatek za uzavření smlouvy, za vedení hypotečního účtu, pojištění či náklady na další služby provedené bankovní institucí. U většiny řádných účelových hypotečních úvěrů je fixní úroková sazba, tzv. doba fixace, při které se po určité období nemění. Běžnou dobou fixace je 1-10 let. Po vypršení fixačního období je klientovi nabídnuta sazba nová nebo má možnost přejít k jiné bankovní instituci či úvěr doplatit. Bonitou klienta je prokazatelná schopnost hypoteční úvěr splácet, tedy doložení příjmů klienta či jeho platební morálky (Syrový, 2009). Doba splácení je velmi variabilní, ale z pravidla bývá 10-30 let. Hypoteční úvěr by měl být ideálně doplacen klientem v ekonomicky aktivním věku.

### **Státní úvěr v programu Vlastní bydlení**

Státní fond podpory investic poskytuje možnost financovat obydlí nebo modernizaci obydlí formou státního úvěru v programu Vlastní bydlení (dříve Programu pro mladé). Program je určen pro žadatele do 40 let, kteří žijí v manželství nebo registrovaném partnerství anebo jsou samoživiteli, kteří splňují věkové podmínky a trvale pečují o dítě do 15 let věku. Další podmínkou je, že žadatel nesmí být vlastníkem žádného druhu obydlí. Výše úvěru činí nejvýše 2 400 000 Kč na pořízení rodinného domu výstavou do výše 80 % skutečných nákladů nebo 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné podle zákona o oceňování majetku, je-li nižší než cena sjednaná, a to včetně ceny pozemku. Výše úvěru nejvýše 2 000 000 Kč na pořízení obydlí koupí bytu, nejvýše však 80 % ceny sjednané nebo ceny zjištěné. Úroková sazba se stanovuje ve výši základní referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku platné ke dni uzavření smlouvy, nejméně však ve výši 1 % ročně. Úroková sazba je fixní vždy po dobu 5 let (Nařízení vlády 136/2018 Sb., 2018). Rozpočet programu Vlastní bydlení pro rok 2022 počítá s částkou 700 mil. Kč.

## **Vlastní úspory domácností**

Pro spotřebitele představuje financování vlastními úsporami jednu z nejvíce ideálních investic. Peníze, které budou použity na koupi vlastní nemovitosti spotřebitel buď našetřil nebo další variantou je, že je zdědil, dostal darem či nabyt jiným možným způsobem. Ceny na nemovitostním trhu ale v poslední řadě let velmi vzrostly, a proto se tak stává financování pouze z vlastních úspor pro většinu spotřebitelů těžce dosažitelné. Financování bydlení z vlastních zdrojů přináší pro spotřebitele řadu výhod, což je v první řadě život bez závazků, spotřebitel se tak nestává dlužníkem a rozpočet domácnosti či jednotlivce není zatížen pravidelnou splátkou úvěru. Dále také svoboda při nakládání s vlastními finančními prostředky a ušetření času, který je spotřebováván pro vyřizování jiných dostupných financování bydlení (GPF, 2016). Jednou z možností vlastního bydlení může být i zdědění nebo darování nemovitosti. Lux (2018) zmiňuje i formu finanční pomoci v rámci rodiny jako „mezigenerační výpomoc“, což může znamenat spoření pro vlastní děti, které naspořenou částku jednou využijí pro start do svého vlastního života.

## 4 Vlastní práce

Diplomová práce se zaměřuje na chování spotřebitele a jeho situaci na trhu nemovitostí určených k bydlení. V následujících kapitolách bude postupně analyzován pomocí dostupných sekundárních dat trh nemovitostí v České republice. Bude představen domovní a bytový fond včetně vlastnické struktury a využití nemovitostí, dále průměrné velikosti nemovitostí a počty domácností. Další kapitoly budou věnovány situaci nájemního bydlení a nejčastějším typům financování bydlení. Práci se sekundárními daty zakončí pohled na českého spotřebitele, jeho mzdy a úspory. Vlastní práce bude doplněna primárními daty z dotazníkového šetření mezi spotřebiteli, které k celku přidají i reálný a subjektivní pohled spotřebitele.

### 4.1 Trh nemovitostí určených k bydlení

V České republice se k 31. 12. 2021 nachází z celého půdního fondu 19,4 % parcel typu zastavěná plocha a nádvoří, což představuje 4 386 713 hektarů. Údaj poskytuje celkový přehled o všech nemovitostech, které slouží i k jiným účelům než pouze k samotnému bydlení (ČUZK, 2022). Údaje o vývoji počtu objektů v informačním systému katastru nemovitostí pro jednotky bytů jsou zobrazeny v tabulce 2, kde jsou patrné celkem konstantní přírůstky ve sledovaném období. Nejméně bytů přibylo v roce 2014, a to 19 700. Za poslední sledovaný rok 2021 přibylo 25 700 jednotek bytů.

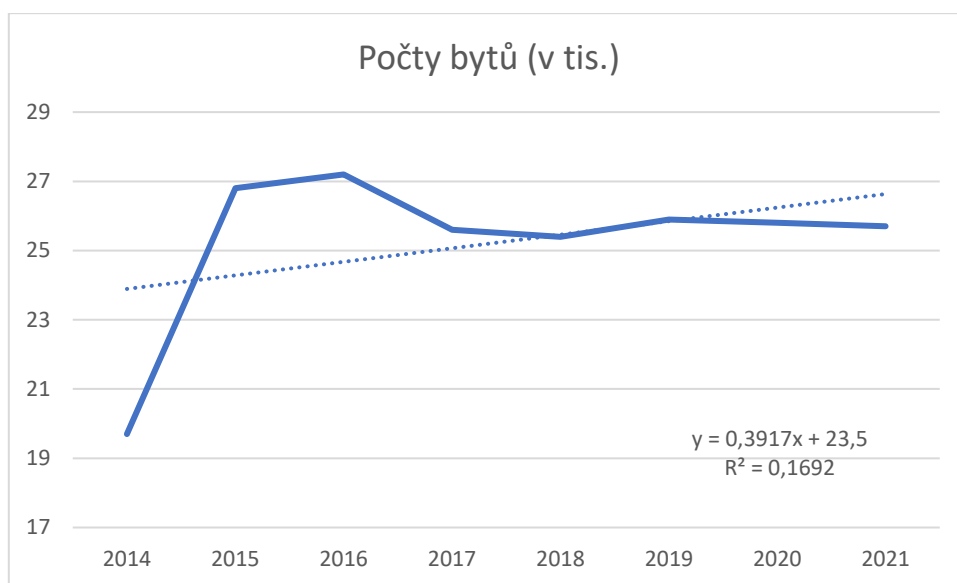
Tabulka 2: Vývoj počtu objektů (bytů) od r. 2014 (v tis.)

Rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Byty	19,7	26,8	27,2	25,6	25,4	25,9	25,8	25,7

Zdroj: Cuzk.cz (2022), vlastní zpracování

Na obrázku 2 je zobrazena lineární trendová funkce, která byla použita pro zjištění vývojové tendence počtu bytů za sledované období. Ve sledovaném období počet bytů vykazuje mírně rostoucí tendenci, avšak to je způsobeno zejména významným nárůstem mezi roky 2014 a 2016. Od roku 2017 tento ukazatel nevykazuje významný rostoucí či klesající trend.

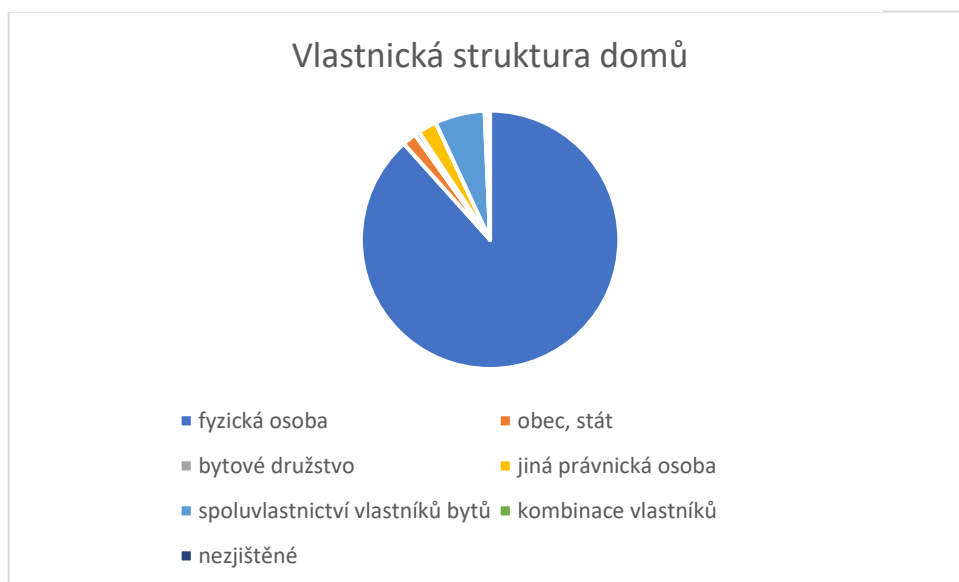
Obrázek 2: Vývoj počtu bytů (2014-2021) a vyjádření pomocí trendové funkce



Zdroj: czso.cz, vlastní zpracování

Obrázek 3 představuje vlastnickou strukturu domovního fondu z prvních zveřejněných výsledků Českého statistického úřadu z posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021.

Obrázek 3: Vlastnická struktura domů v České republice



Zdroj: Czso.cz (2021), vlastní zpracování

Vlastnická struktura všech domů (rodinné domy, bytové domy a ostatní) je tedy složena následovně:



- 88 % představuje více než 2 miliony veškerých domů, které vlastní fyzické osoby
- 6 % je vlastněno ve spoluvlastnictví vlastníků bytů
- 2 % stát či obec
- 1 % bytová družstva

„Stát a obce vlastní za 20 let o 77 % méně bytových domů. Tento stav je způsoben zejména privatizací bytů, zánikem domů kvůli technickému stavu, zmrazením družstevní výstavby a změnou účelu užívání ve prospěch komerčních účelů.“ (Zpráva o bydlení v České republice, MMR, 2019)

Tabulka 3: Domy podle typu vlastníka

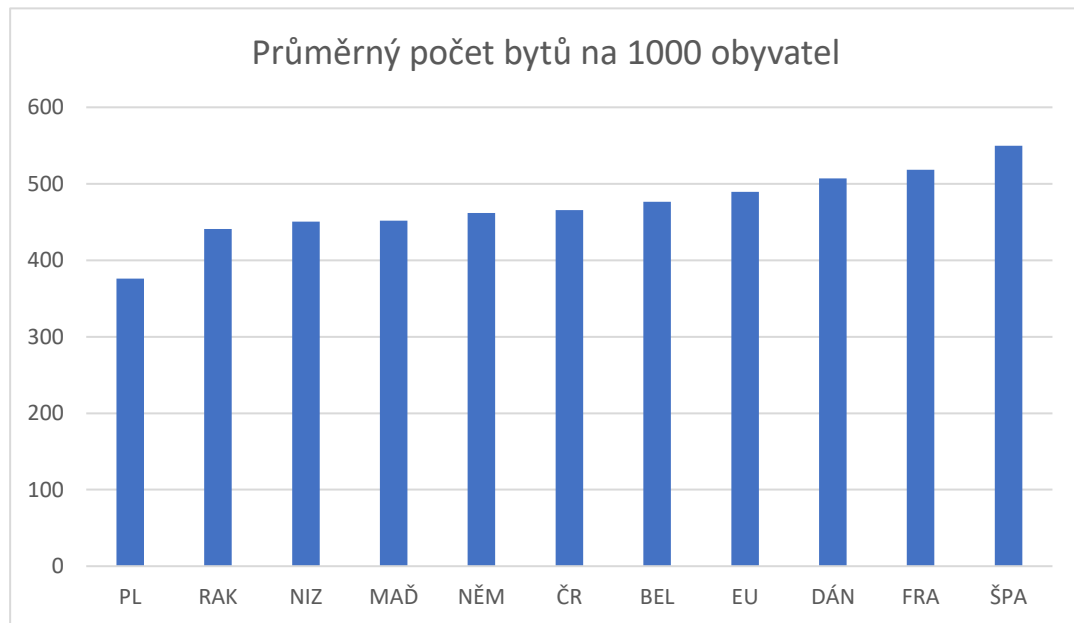
Území, rok	Domy celkem	z toho podle vlastníka domu					
		fyzická osoba	obec, stát	bytové družstvo	jiná právnická osoba	spoluvlastnictví vlastníků bytů	kombinace vlastníků
ČR - 2021	2 353 024	2 079 008	41 505	14 250	55 432	146 799	4 301
ČR - 2011	2 158 119	1 799 512	48 948	31 509	22 944	137 687	22 429

Zdroj: SLDB, cszo.cz, 2021 a 2011

Z tabulky 3 je patrný nárůst domovního fondu o 9 %, což představuje téměř 195 tisíc domů od posledního SLDB, které proběhlo v roce 2011. Rozdíl 16 % představuje navýšení počtu domů ve vlastnictví fyzických osob. Značný rozdíl je i v domech, které vlastnil v roce 2011 stát a bytová družstva. Z výsledků z roku 2021 je možné pozorovat klesající trend státního vlastnictví a stejně tak bytových družstev. V pořadí druhým nejčastějším vlastníkem všech domů je forma spoluvlastnictví vlastníků bytů. Výsledky z posledního SLDB o počtu bytů v domech budou zveřejněny až v průběhu roku 2022, ale v roce 2011 bylo v České republice celkem 4 756 572 bytů, z čehož 2 434 619 bytů se nacházelo v bytových domech a 2 256 072 v rodinných domech.

Na obrázku 4 se nachází srovnání průměrného počtu bytů na 1000 obyvatel v jednotlivých státech Evropské unie. V roce 2017 připadalo v rámci Evropské unie 489,4 bytů na 1 000 obyvatel. Nejméně bytů na 1 000 obyvatel má Polsko. Naopak největší počet bytů má Francie a Španělsko. V České republice je to 465,5 bytu na 1 000 obyvatel.

Obrázek 4: Srovnání průměrného počtu bytů na 1000 obyvatel jednotlivých států Evropské unie



Zdroj: MPSV, Deloitte (2017), vlastní zpracování

Otázkou zůstává, jak jsou nemovitosti určené k bydlení využívány svými vlastníky a dalšími subjekty. Podle dat ČSÚ, které zpracovalo MMR v publikaci *Bydlení v České republice v číslech (2019)*, jsou byty užívány takto:

*„Z obydlených bytů bylo 55,9 % (2 294 250) užíváno jejich vlastníky či vlastníky domů, 22,4 % (920 405) užívali nájemníci. Byty družstevní, které se svým charakterem blíží bydlení vlastnickému, užívané domácnostmi členů družstev, představovaly k datu sčítání z roku 2011 9,4 % z obydlených bytů v ČR. Dalších 3,4 % obydlených bytů bylo užíváno např. blízkými osobami vlastníků (tzv. jiné bezplatné užívání bytů).“*

Tabulka 4: Domácnosti a jejich typy v letech 2015-2020

Rok	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet domácností (abs. v mil.)	4,324	4,347	4,372	4,394	4,452	4,464
Bazický index	100	100,5	101,1	101,6	102,9	103,2
Průměrný počet členů dom.	2,39	2,38	2,37	2,36	2,34	2,34
Forma užívání bytu (%)						
ve vlastním domě	38,4	38,5	38,6	38,7	38,7	38,8
v osobním vlastnictví	28,0	28,4	29,1	28,8	29,6	29,8
družstevní	9,0	8,4	7,9	7,9	7,4	6,9
pronajatý	19,6	19,4	19,0	19,0	19,0	19,0
u příbuzných, známých	5,0	5,3	5,4	5,6	5,4	5,4

Zdroj: czsu.cz, vlastní zpracování

Z tabulky 4 je patrné, že počet domácností se postupně navyšuje, ale naopak průměrný počet osob v domácnosti se mírně snižuje. Pomocí hodnot bazického indexu byl zjištěn každoroční nárůst oproti roku 2015. V letech 2016 až 2018 vzrostl počet domácností každoročně zhruba o 0,5 %. V roce 2019, pro který jsou dostupná poslední aktuální data, je nárůst oproti roku 2015 o 3,2 %. Necelých 30 % domácností žije v osobním vlastnictví a 19 % domácností má své bydlení pronajato. Počet domácností, které žijí ve vlastním domě nebo nemovitosti v osobním vlastnictví se mírně navyšuje, na rozdíl od družstevního nebo nájemního bydlení. Hodnoty u pronajatého bydlení a bydlení u příbuzných a známých se chovají celkem konstantně a ve srovnání během posledních pěti let se nijak výrazně nemění.

Postupem času se ale měnila velikost i dispozice průměrného bytu. Zatímco za doby komunismu činila průměrná plocha bytu cca 45 m<sup>2</sup>, momentálně představuje 78 m<sup>2</sup>. Průměrná velikost bytu v České republice je ve srovnání s evropským průměrem nižší. Průměrná velikost plochy bytu v Evropské unii dosahuje 95,6 m<sup>2</sup>, což pro Českou republiku značí 81 % průměru EU. Velikost bytu je také základním ukazatelem životního standardu. Budoucí vývoj ale již teď naznačuje, že zájem se bude navracet k menším bytům kvůli rychle rostoucím cenám (Kořínek, ČMSS, 2020). Situace s velikostí rodinných domů je obdobná. V devadesátých letech minulého století činila průměrná rozloha domu i 149 m<sup>2</sup>. Po roce 2000 se postupně snižovala na 139 m<sup>2</sup> a dnešním standardním je podle nových staveb rozloha do 100 m<sup>2</sup> (Hypoindex, 2021).

Tabulka 5 zobrazuje celkový počet domácností a zastoupení jednotlivých skupin plochy bytu podle vedoucího postavení osoby v čele. ČSÚ tím pádem potvrzuje statistiky Hypoindexu, protože s největším zastoupením, a to 32,4 %, se v České republice vyskytuje plocha bytu 60-80 m<sup>2</sup>. Naopak era bytů kolem 40 m<sup>2</sup>, která se v nedávné historii vyskytovala nejvíce, má již aktuálně nejmenší zastoupení (5,5 %). Všechny skupiny jsou poměrně rovnoměrně v jednotlivých kategoriích rozmístěny. Zajímavý je ale podíl (45,7 %) osob samostatně výdělečně činných v kategorii nad 100 m<sup>2</sup>, který absolutně převyšuje ostatní kategorie osob v čele. Nezaměstnaní a důchodci mají i vyšší zastoupení v kategoriích s menšími byty, pravděpodobně z důvodu nižších nákladů na bydlení.

Tabulka 5: Domácnosti podle postavení osoby v čele a plochy bytu v roce 2020

	Domácnosti celkem	Zaměstnaní	Samostatně činní	Důchodci	Nezaměstnaní	Ostatní domácnosti
<b>Počet domácností (abs.)</b>	4 464 505	2 246 891	575 343	1 518 047	79 282	44 942
<b>Celková plocha bytu v m<sup>2</sup>:</b>						
do 40	5,5	4,5	2	7,9	13,5	11,6
40 - 60	18,1	16,4	11,2	22	31,6	28,6
60 - 80	32,4	32,6	22,9	35,7	35,2	30,1
80 -100	18	19,4	18,2	16,3	12,2	12,6
100 a více	26	27	45,7	18,2	7,5	17,1

Zdroj: Czso.cz, vlastní zpracování

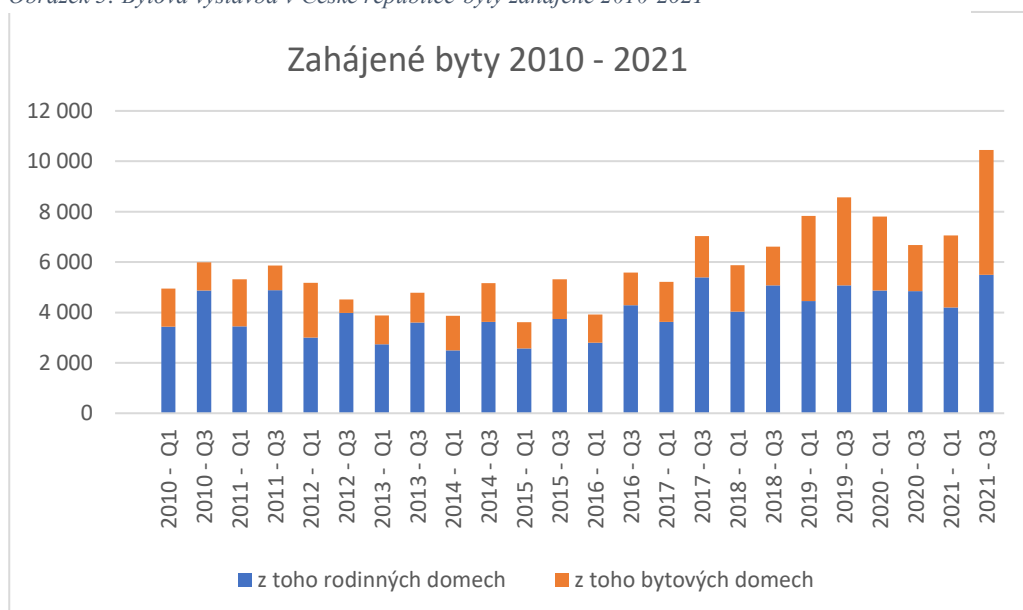
Podle společnosti Dalten media, s. r. o., která pravidelně zveřejňuje statistiky o prodaných bytech na svém serveru Realitymix.cz, byla průměrná plocha bytu určenému k prodeji v roce 2021 v Hlavním městě Praha 77 m<sup>2</sup>, nejmenší průměrná plocha bytu pak připadá na Ostravu, a to 64 m<sup>2</sup>. Největší byty se prodávaly v Karlových Varech s průměrnou rozlohou 86 m<sup>2</sup>. U nájemních bytů jsou průměrné hodnoty menší než u prodaných zhruba o 15 %. V roce 2021 byla průměrná plocha pronajatého bytu v Hlavním městě Praha 64 m<sup>2</sup>, což představuje i největší plochy pronajatých bytů z celé České republiky. Nejmenší byty se pak pronajímaly v Brně s průměrnou plochou 52 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.1 Bytová výstavba v České republice

Bytová výstavba v České republice od roku 2014 zažívala růst, ale vlivem pandemie se v roce 2020 růst pozastavil. Důvodem bylo dle Cuřínové (2021) i omezené fungování stavebních úřadů a celkově nižší zájem stavebníků. V roce 2020 je zaznamenán meziroční pokles stavební produkce o 6,2 %, což je přisuzováno pandemii. Během prvního poloviny 2021 se stavebnictví stále nepodařilo nastartovat, důvody byly především nedostatečná pracovní síla a prudký nárůst cen ve stavebnictví. Od druhé poloviny roku 2021 je zaznamenáván vysoký nárůst stavebních povolení, který byl zhruba o ¼ vyšší než v roce 2020. V roce 2021 je ale již z dostupných dat Českého statistického úřadu na obrázku 5 možné sledovat nárůst dokončených bytů za 1. čtvrtletí, dokonce o 11,4 %. Ve třetím čtvrtletí v roce 2021 je vidět velmi vysoký nárůst zahájených bytů, kde celkový nárůst v bytech i domech činí 48 %. je Aktuálně všechny kategorie výstavby rostou, ale mají spíše plynulejší průběh a více se na situaci odráží sezónní vlivy (Cuřínová, 2021).

*„Poptávka po bydlení zůstává vysoká a nabídka nedostatečná. Do budoucnosti lze navíc počítat i se silnějším zájmem ze strany fondů a dalších větších investorů.“* (Trigema, a.s., 2021)

Obrázek 5: Bytová výstavba v České republice-byty zahájené 2010-2021



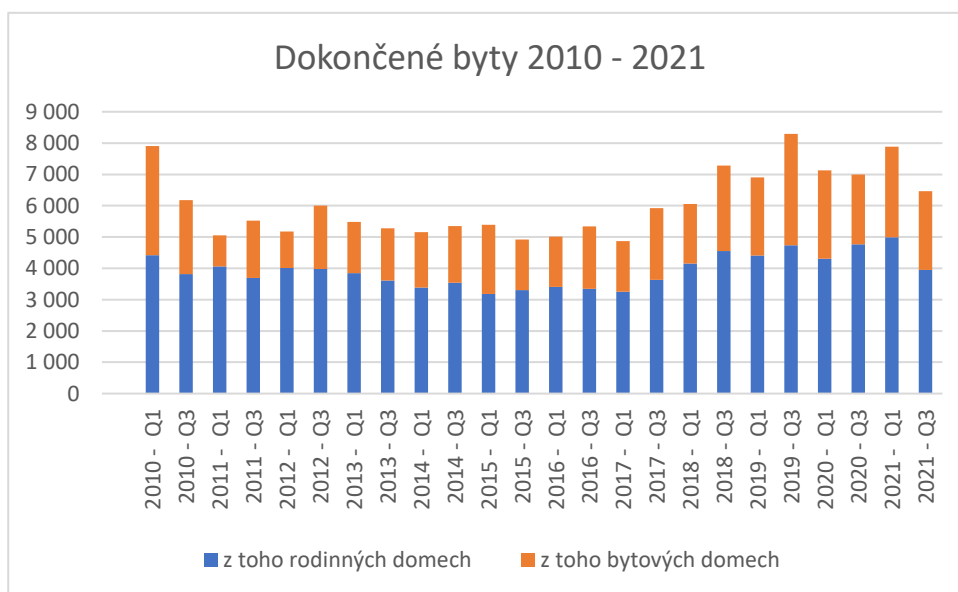
Zdroj: Czso.cz, vlastní zpracování

Od roku 2010 se v České republice zahájila výstavba 96 570 bytů v rodinných domech a 44 503 v bytových domech (obrázek 5). Nově zahájená výstavba bytů se po propadu v roce 2012 těšila obratu v podobě plynulého růstu, který se zastavil v koncem roku 2019. Obrázek 5 velmi dobře znázorňuje propad u prvního čtvrtletí v roce 2020, kdy začala pandemie a nebylo možné z různých důvodů bytovou výstavbu dokončit ani zahájit. V tomto období roku je možné, že dalším důsledkem je i sezónnost a její vlivy na výstavbu. Pokles v zahájených bytech z roku 2019 čítal 9,7 % v prvním čtvrtletí 2020 a 28,4 % ve třetím čtvrtletí roku 2020. V roce 2021 se bytová výstavba opět rozpochovala s nárůstem 56,7 % oproti roku 2020.

*„Stavební firmy v Česku zahájily letos do konce října stavbu 13 422 bytů v bytových domech, meziročně o 66,4 % více. Nejvíce jich bylo v Praze, kde jejich počet vzrostl o 104,9 % na 5952. Počet zahájených staveb rodinných domů se v ČR meziročně zvýšil o 4,9 0.“*

*(České noviny: Bartoň, 2021)*

Obrázek 6: Bytová výstavba v České republice-byty dokončené 2010-2021



*Zdroj: Czso, vlastní zpracování*

Obrázek 6 znázorňuje bytovou výstavbu již dokončenou, kde data nejsou tak pozitivní. Od roku 2015 se dokončené byty plynule navyšovaly, ale s rokem 2020 přišel propad oproti roku 2019 o 14,9 %. V prvním čtvrtletí v roce 2021 je viditelný nárůst o 12,7 %, ale k vrcholu z 2019 se počty stejně nepřiblížily. Od roku 2010 bylo

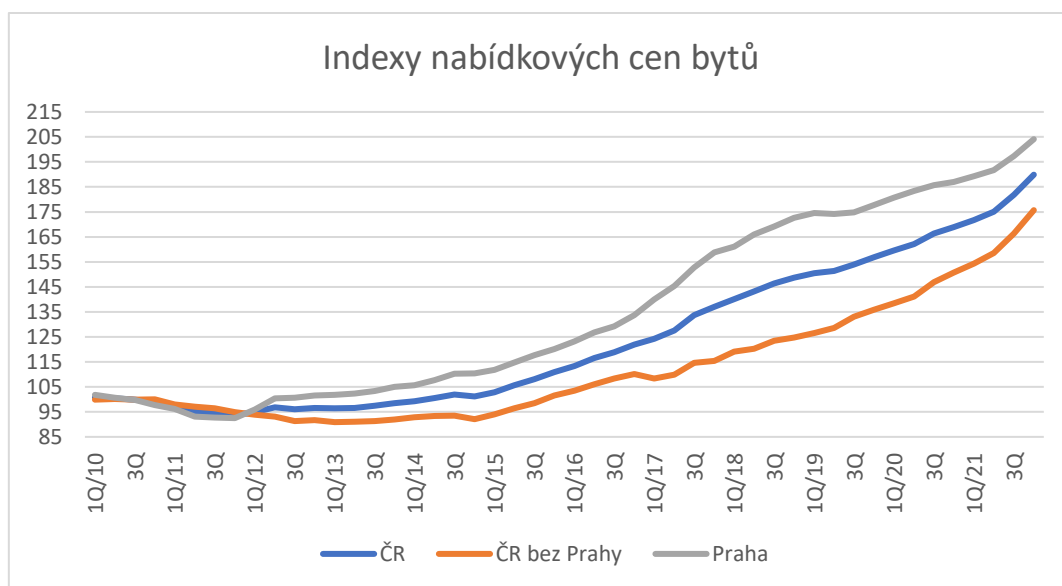
v České republice dokončeno 94 365 bytů v rodinných domech a 51 200 bytů v bytových domech.

#### 4.1.2 Vývoj cen nemovitostí

Situace na trhu nemovitostí s rostoucími cenami není jen téma České republiky. Z průzkumu statistického úřadu Evropské unie vyplývá, že při srovnání indexů cen nemovitostí třetího čtvrtletí 2020 s třetím čtvrtletím 2021 ceny vzrostly v celé eurozóně o 8,8 %. Ve skutečnosti jde o nejvyšší meziroční nárůst za poslední sledované časové období. Nejvyšší nárůst byl ale zaznamenán v České republice, a to 22 %. Dále potom v Litvě (18,9 %) a v Estonsku (17,3 %). Nejlépe na tom byl Kypr (2,2 %) a Španělsko s meziročním nárůstem o 6,2 % (Eurostat, 2022).

Na obrázku 7 je zobrazen index nabídkových cen bytů pro Prahu, Českou republiku a Českou republiku bez Prahy. Index je vypočítán z průměrných cen v roce 2010. Během rohu 2011-2013 došlo k poklesu cen bytů o zhruba 3-5 %, záleželo na regionu. Od roku 2014 nabídkové ceny bytů stálou rostou. V roce 2017 je na území Prahy možné pozorovat strmý nárůst cen koncem roku o 58 %, ve zbytku České republiky je to pouze 15 %. Za poslední sledované období, a to poslední čtvrtletí v roce 2021 je index nabídkových cen bytů pro Českou republiku 189,9, což znamená skoro 90 % nárůst cen oproti roku 2010. Pro Prahu je vyčíslen nárůst o 104 % oproti cenám v roce 2010.

Obrázek 7: Indexy nabídkových cen bytů (průměr roku 2010=100)



Zdroj: Czso.cz, 2022, vlastní zpracování

Průzkum společnosti Dalten Media, s. r. o. představil prostřednictvím portálu Realitymix.cz srovnání průměrné ceny bytu za 1 m<sup>2</sup> a průměrnou cenu za byt o velikosti 60 m<sup>2</sup>. Srovnání cen nemovitostí z března roku 2021 a března roku 2022 je dostupné pro všechny krajská města v tabulce 6. Z výčtu jednotlivých cen pro každé město jsou vidět velmi značné rozdíly cen za 1 m<sup>2</sup> plochy bytu. Nejlevnější m<sup>2</sup> plochy bytu v České republice za 39 637 Kč se nachází v krajském městě Ústí nad Labem, kde ale i tak cena stoupla o neuvěřitelných 53,5 % oproti roku 2021. České Budějovice si drží první místo v nárůstu ceny za 1 m<sup>2</sup> o 61,3 %.

Nejvyšší nárůst cen pro průměrný byt o rozloze 60 m<sup>2</sup> o 56,2 % je za poslední rok v Ústí nad Labem, které bylo během posledních pár let na posledních příčkách. Pokles cen udává portál u Liberce, kde ceny vykazují pokles o 6 %. U Prahy je poté nárůst cen mírnější, a to průměrně o 14,1 %.

Tabulka 6: Průměrné prodejní ceny za m<sup>2</sup> a byt o rozloze 60 m<sup>2</sup> (Kč)

Město	Průměrná cena za m <sup>2</sup>		Průměrná cena bytu o 60 m <sup>2</sup>	
	01.03.2021	01.03.2022	01.03.2021	01.03.2022
Praha	112 004	126 078	6 477 272	7 367 971
České Budějovice	50 608	81 648	2 791 310	4 544 332
Brno	84 165	107 009	5 373 317	6 687 949
Karlovy Vary	44 375	55 342	2 161 845	3 183 704
Hradec Králové	50 109	79 071	3 545 971	4 632 754
Liberec	51 800	61 224	3 149 829	3 242 340
Ostrava	38 023	47 138	2 165 650	2 974 078
Olomouc	57 046	61 670	3 409 449	3 064 020
Pardubice	53 801	78 322	2 826 557	3 666 591
Plzeň	70 617	80 953	3 522 091	4 082 226
Ústí nad Labem	25 816	39 637	1 652 209	2 539 754
Jihlava	43 410	58 112	2 683 181	3 665 619
Zlín	59 523	64 921	3 659 388	4 085 340

Zdroj: Realitymix.cz, vlastní zpracování

*„Za posledních pět let byty v Česku podražily o 76 %, za posledních deset pak na dvojnásobek. Bydlení je tak stále dražší a s ohledem na vývoj kupní síly domácností je méně dostupné.“*

(ČSOB: Dufek, 2022)

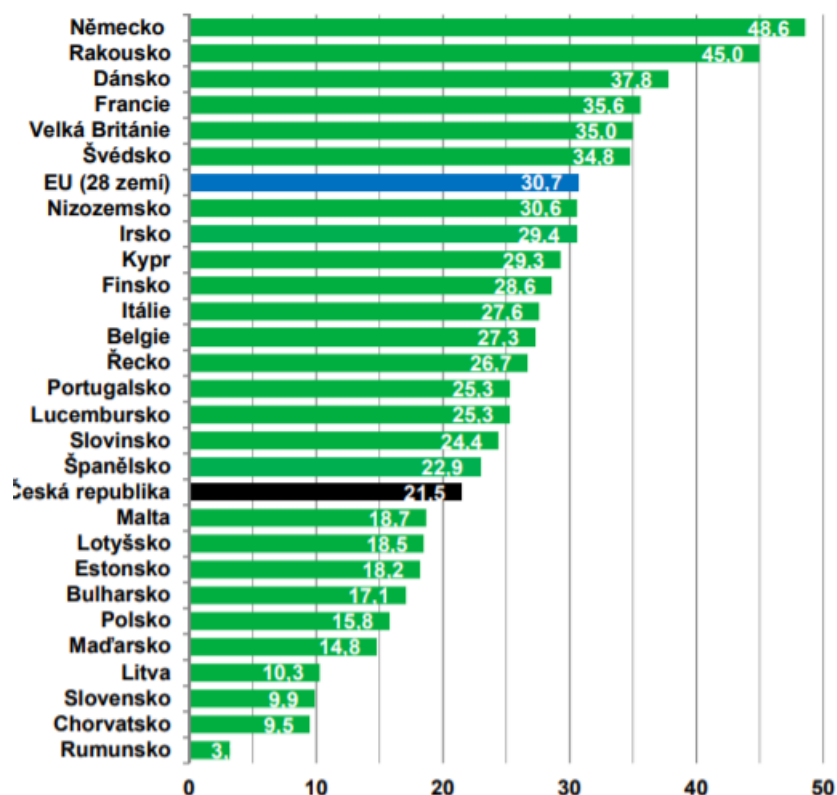


### 4.1.3 Trh s nájemním bydlením

Neustále rostoucí ceny nemovitostí a zprísnění podmínek na hypotečním trhu jsou důvody, proč poptávka po nájemním bydlení neustále roste. Nájemní bydlení je vhodné zejména pro mladé domácnosti včetně studentů.

Na obrázku 8 je znázorněno postavení České republiky ve srovnání s ostatními státy Evropské unie včetně průměru pro EU. Česká republika se nachází pod průměrem EU, pro kterou je vyčísleno 30,7 % domácností, které žijí v nájemním bytě. Na předních příčkách se umísťuje Německo, ve kterém tvoří obývání nájemních bytů 48,6 %. Česká republika se nachází v druhé polovině a užívání nájemních bytů domácnostmi tvoří 21,5 %.

Obrázek 8: Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících



Zdroj: Mmr.cz, Eurostat, Životní podmínky (SILC) 2017

Ze statistik Českého statistického úřadu je ze šetření všech domácností podle osoby v čele 17,8 % domácností v nájemním bydlení za tržní cenu (tabulka 7). Snižené nájemné značí formy sociální bydlení a dotovaného nájemného a využívají jej pouze 1,2 % domácností. Z kategorií má největší zastoupení skupina nezaměstnaných, kterých bydlí

celkem 59,2 % za tržní nájenné. 81 % domácností pak nájenné neplatí, tedy žijí ve svém vlastním bydlení.

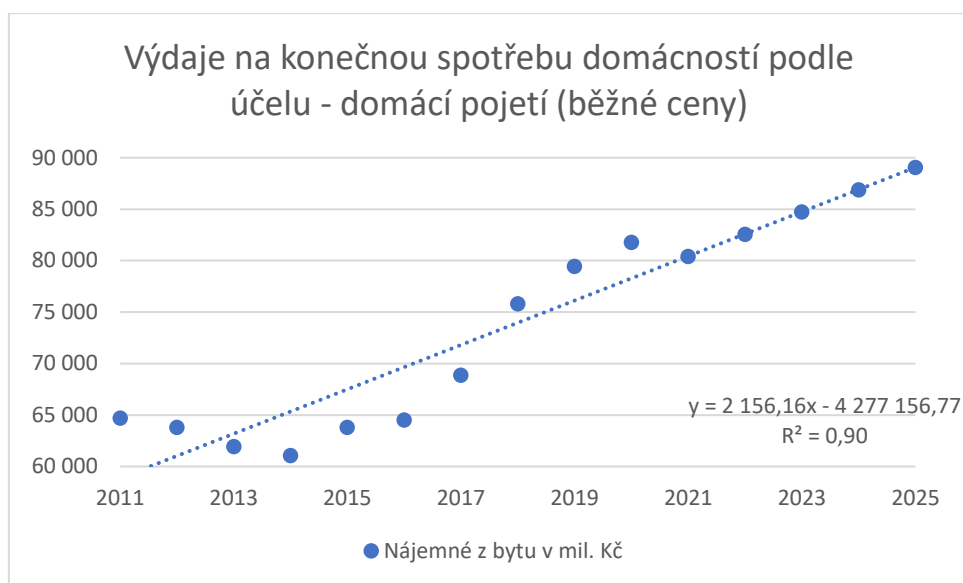
Tabulka 7: Domácnosti podle osoby v čele-typ nájenného

Typ domácnosti	Domácnosti celkem	Zaměstnanci celkem	Samostatně činní	Důchodci celkem	Nezaměstnaní	Ostatní domácnosti
<b>Počet domácností (abs.)</b>	4 464 505	2 246 891	575 343	1 518 047	79 282	44 942
<b>Druh domu (%)</b>						
rodinný dům	43,1	40,1	57,1	43,7	22,6	32,0
bytový dům	56,2	59,3	42,5	55,2	76,9	66,6
jiná budova, nezjištěno	0,7	0,6	0,4	1,1	0,5	1,4
<b>Typ nájenného (%)</b>						
tržní	17,8	19,6	14,0	13,5	59,2	45,5
snížené	1,2	1,0	0,4	2,0	1,0	1,2
nájenné neplatí	81,0	79,4	85,6	84,5	39,8	53,4

Zdroj: Czso.cz, vlastní zpracování, 2021

Obrázek 9 představuje vývoj ceny nájenného v mil. Kč od roku 2011 za všechny domácnosti z dostupných dat. V roce 2012 a 2013 je zaznamenán menší pokles, ale od roku 2014 výdaje na nájenné rostly až do roku 2020, kdy začala pandemie. V roce 2011 představovaly výdaje domácností na nájenné 64 720 000 Kč a v roce 2020 již 81 791 000 Kč, což je nárůst o zhruba 26,4 %. Na obrázku 9 je také zobrazena lineární trendová funkce, která má z dlouhodobého hlediska pro vývoj nájenného rostoucí tendenci. Pomocí regresního modelu je vytvořen i předpoklad budoucího vývoje. V roce 2025 by dle prognózy výdaje domácností na nájenné překročily hranici 89 mil. Kč. Prognózovat budoucí vývoj je ale z hlediska aktuální situace na trhu velmi těžké, neboť ve skutečnosti je vývoj závislý na řadě dalších ekonomických faktorů.

Obrázek 9: Výdaje domácností na nájemné za rok 2011-2025



Zdroj: Czo.cz, vlastní zpracování, 2021

Průměrné výdaje domácností na nájemné před pandemií v roce 2020 mírně stoupaly, ale od počátku pandemie jejich ceny klesaly směrem dolů. Důvodem byl velký odliv studentů a cizinců ze zahraničí díky uzavřeným školám a celkovému stavu ekonomiky.

*„Další vývoj mohou opět výrazně ovlivnit krátkodobé pronájmy. Nepředpokládáme ovšem, že by nájemné v Praze nadále klesalo. Spíš očekáváme postupné zdražování. Ti, kdo aktuálně hledají nájemní bydlení v Praze, mají ještě velmi dobrou příležitost k uzavření nájemní smlouvy za cenově výhodných podmínek,“*

*(Realitycechy.cz, 2021)*

Jen za sledované období je možné z tabulky 8 vyčíst, že pro Prahu se již zvýšila cena za m<sup>2</sup> o 12,6 % a průměrná cena bytu o 12 %. Největší pro spotřebitele na tom byly ceny pronájmu za m<sup>2</sup> v Pardubicích, kde došlo k obrovskému navýšení a nárůst tam je o 19 %. Naopak v Olomouci a Jihlavě se ceny dokonce snížily. Průměrné ceny bytu o rozloze 60 m<sup>2</sup> nevystoupaly tolik ve většině měst krom Prahy, Českých Budějovic a Brna. Olomouc, Jihlava a Zlín mají zhruba o 3 % levnější pronájmy za průměrný byt.

Tabulka 8: Průměrné ceny pronájmu za m<sup>2</sup> a byt o rozloze 60 m<sup>2</sup> (Kč)

Město	Průměrná cena za m <sup>2</sup>		Průměrná cena bytu o 60 m <sup>2</sup>	
	01.03.2021	01.03.2022	01.03.2021	01.03.2022
Praha	302	340	16 413	18 384
České Budějovice	192	211	10 600	11 797
Brno	261	291	14 098	14 995
Karlovy Vary	172	177	9 539	9 743
Hradec Králové	213	247	12 538	13 458
Liberec	203	220	11 977	11 999
Ostrava	196	198	11 290	11 670
Olomouc	221	212	12 133	11 906
Pardubice	201	239	11 818	11 871
Plzeň	194	199	10 903	11 215
Ústí nad Labem	168	178	9 322	9 390
Jihlava	225	203	11 638	11 352
Zlín	213	251	12 008	11 611

Zdroj: Realitymix.cz, vlastní zpracování

„Nájemní bydlení zdraží. K efektům, které dlouhodobě stojí za zdražováním se přidá zvýšení ceny nájemného o inflaci. To v kombinaci s menší dostupností vlastnického bydlení a tím i větším zájmem o bydlení v nájmu finální náklady zvýší o stovky, a v některých případech i o tisíce korun.“

(Bezrealitky.cz, 2022)

## 4.2 Finanční situace průměrného spotřebitele

### 4.2.1 Minimální, průměrná mzda a čistý disponibilní důchod

Pro analýzu finanční situace spotřebitele je důležitý také pohled na jeho příjmy. V posledních letech ekonomického růstu České republiky se zvyšovala jak minimální, tak průměrná mzda obyvatel. V tabulce 9 je znázorněn vývoj mezd od roku 2017 do současnosti. U minimální mzdy je vypočten pomocí řetězového indexu během let 2018 až 2020 celkem konstantní přírůstek v podobě 9-10 % oproti roku předchozímu. Při srovnání roku 2021 s předchozím rokem se přírůstek snížil pouze na 4,1 %. V aktuální roce se minimální mzda zvýšila o 6,5 %. Bazický index ukazuje nárůst mezd v porovnání s prvním znázorněným rokem, tj. rokem 2017. V roce 2022 je minimální mzda o 47,2 % vyšší než v roce 2017.

Průměrná hrubá mzda roste o trochu pomaleji než mzda minimální. Nejvyšší nárůst je v roce 2018, kdy oproti roku 2017 vzrostla o 8,1 %. V roce 2022 je nárůst pouhé 2,8 % oproti roku předchozímu. Bazický index ukazuje, že průměrná hrubá mzda se zvýšila od roku 2017 o necelých 32 %. V tabulce jsou zobrazena data vždy za celý rok, ale ČSÚ vydává statistiky i o každém čtvrtletí daného roku. Ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 se průměrná hrubá mzda dostala poprvé nad hranici 40 tis. Kč, ale statistika je výrazně ovlivněna vyplacenými prémie a bonusy ke konci roku. Oproti poslednímu čtvrtletí v roce 2020 vzrostla průměrná hrubá mzda o 4 %, ale vzhledem k inflaci, kterou je nutné odečíst, tak ve skutečnosti hrubá mzda klesla o 2 %. Na průměrnou hrubou mzdu však reálně dosahuje pouze zhruba 1/3 zaměstnanců.

*„Celkem pro rok 2022 počítáme s růstem průměrné mzdy v okolí 7 %, který bude ovšem převálcován inflací dosahující až 11 %. Celkem by tak rok 2022 měl přinést pokles reálné mzdy o 4 %.“*

*(Hradil, ekonom, 2022)*

Tabulka 9: Porovnání minimální a průměrné mzdy pomocí bazického a řetězového indexu v letech 2017-2022

Rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Minimální mzda</b>	<b>11000</b>	<b>12200</b>	<b>13350</b>	<b>14600</b>	<b>15200</b>	<b>16200</b>
Řetězový index	/	110,9	109,4	109,6	104,1	106,5
Bazický index	100	110,9	121,3	132,7	138,1	147,2
<b>Průměrná mzda</b>	<b>29504</b>	<b>31885</b>	<b>34125</b>	<b>35611</b>	<b>37839</b>	<b>38911</b>
Řetězový index	/	108,1	107	104,3	106,3	102,8
Bazický index	100	108,1	115,7	120,6	128,3	131,9

*Zdroj: Kurzy.cz, vlastní výpočty a zpracování*

*„Příjmy všech domácností se ve 4. čtvrtletí 2021 meziročně zvýšily o 37 mld. korun. Na jejich nárůstu se značně podílely prostředky ze stabilizačních programů, které kompenzovaly slabší dynamiku mezd a platů.“*

*(ČNB: Cieslar, 2021)*

V tabulce 10 je možné poměrně dobře sledovat podle posledních aktuálních dat ČSÚ rozdíly mezi čistým disponibilním důchodem regionů soudržnosti na 1 obyvatele za kalendářní rok. Čistý disponibilní důchod využívají statistiky pro

porovnání materiálního bohatství domácností v jednotlivých regionech. Příjem je očištěn o daně a další odvody a je interpretován v běžných cenách. Domácnosti jej využívají primárně na svou konečnou spotřebu a dále na úspory či akumulaci aktiv. Nadprůměrné čisté disponibilní důchody má samozřejmě region Prahy a Středních Čech, kde na jednoho spotřebitele pro rok 2020 vychází 376 461 Kč pro Prahu (31 372 Kč měsíčně na osobu) a 301 092 Kč (25 091 Kč měsíčně na osobu) pro Střední Čechy. Například region Moravskoslezska dosahuje čistého disponibilního důchodu pouze 67 % regionu Prahy. Za posledních deset let stouply ČDD o 29,8 %.

Tabulka 10: Čistý disponibilní důchod domácností v regionech soudržnosti na 1 obyvatele v Kč

Region soudržnosti	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Praha</b>	298 706	339 541	355 646	359 456	376 461
<b>Střední Čechy</b>	243 461	250 925	270 211	288 908	301 092
<b>Jihozápad</b>	215 452	228 808	240 762	257 645	270 714
<b>Severozápad</b>	195 857	207 490	221 750	238 493	253 407
<b>Severovýchod</b>	211 893	224 331	238 708	255 958	267 530
<b>Jihovýchod</b>	218 021	230 275	244 526	264 358	277 393
<b>Střední Morava</b>	203 288	214 331	228 677	244 717	258 338
<b>Moravskoslezsko</b>	199 654	211 792	226 624	240 376	255 017

Zdroj: Veřejná databáze ČSÚ, vlastní zpracování

Ve srovnání s průměrem pro eurozónu, je to výrazně nadprůměrný růst, neboť pro eurozónu je vyjádřen v roce 2021 růst o 16,1 %. Polsko si vedlo ještě daleko lépe, za posledních 10 let vzrostl ČDD o 60 %. Pro Slovensko je to pouze 10 % (Eurostat, 2021).

#### 4.2.2 Úspory domácností a spotřeba domácností

Během let 2020 a 2021, které byly ovlivněné pandemií, se v České republice navyšovaly úspory domácností. Dle ČNB (2021) se jedná o zadržené úspory domácností, které se během pandemie postupně kumulovaly. V letech 2015 až 2019, které předcházely pandemii, je vypočítána průměrná míra úspor domácností z měsíčního disponibilního důchodu na 12 %.

ČSÚ v letech 2015 až 2019 zavedl statistiky financí českých domácností z makroekonomického pohledu jako experimentální projekt po vzoru dalších států. K výpočtu bylo využito čistého disponibilního důchodu, což je částka po zdanění

a výdaje na celkovou spotřebu domácností. V tabulce 11 je znázorněn podle posledních aktuálních dat ČSÚ čistý disponibilní důchod pro každé ekonomické postavení, míra výdajů na konečnou spotřebu a vypočtené čisté úspory. Průměrný český spotřebitel v domácnosti s běžným bydlením hospodařil s 20 117 Kč čistého důchodu měsíčně, za svou spotřebu utratil 18 864 %, což je zhruba 94 % svých čistých příjmů a dokázal uspořit 1 518 Kč. Podle rozdělení si nejlépe vede (pokud nepočítáme důchody z kapitálového vlastnictví) spotřebitel v postavení osoby samostatně výdělečně činné, kde čisté úspory vycházejí zhruba 2 154 Kč na osobu a měsíc. Domácnost zaměstnance dokázala uspořit 1 495 Kč měsíčně. Průměrná domácnost z níže uvedených pak dokázala v letech 2015 až 2019 uspořit 1 495 Kč měsíčně na osobu.

Tabulka 11: Ekonomické postavení podle hlavního zdroje příjmu (průměr 2015-2019 v Kč na osobu za měsíc)

Ukazatel	Domácnosti celkem	OSVČ	Zaměstnanci	Důchody z vlastnictví	Penze	Ostatní transfery
Čistý disponibilní důchod	20 008	21 200	19 236	125 566	18 347	16 911
Výdaje na konečnou spotřebu	18 773	19 413	18 886	25 580	18 401	17 338
Čisté úspory	1 495	2 154	653	100 081	74	-265

Zdroj: ČSÚ, 2022

Podle posledních dostupných dat Evropského statistického úřadu z roku 2020 se Česká republika nachází zhruba v 1/3 tabulky míry úspor domácností s hodnotou 20,9 %. Pro Evropskou unii je průměr 18,3 %. Nejlépe si vedou spotřebitelé v domácnostech ve Švýcarsku (27 %) a Irsku (25,2 %) (Eurostat, 2021).

Průměrná míra úspor domácností z měsíčního disponibilního důchodu pro rok 2021 dle ČNB (2021) je necelých 22 %. Na konci roku 2021 zadržené úspory českých spotřebitelů činily 480 miliard Kč, což představovalo 12,5 % hrubého domácího produktu. V tomto okamžiku nelze odhadnout, jak naspořené prostředky spotřebitelé využijí, neboť jsou možné dva scénáře. Po rozvolnění opatření se tyto úspory začnou buď velmi rychle rozpouštět, což může být pro ekonomiku rychlým startem, ale spotřebitelská inflace se rapidně zvýší. Problémem bude, pokud se úspory budou používat na zahraniční nákupy dovolených a zboží z dovozu. Další

variantou pro spotřebitele je umoření dluhů, což by ekonomice neprospělo pouze v krátkodobém hledisku. Poslední možností je, že se spotřebitelé naučili více spořit své prostředky, budou i nadále více opatrní na utrácení a část aktiv se zůstane v aktivech a nemovitostech (ČNB, 2021).

*Míra úspor se po celkovém uvolnění protipandemických opatření začne snižovat, ani do konce roku 2022 se však na předpandemickou úroveň (pozn. 12,5 %) nenavrátí. (ČNB: Michálek, 2021)*

Účty, které zobrazují spotřebu domácností za rok 2020 z dostupných dat ČSÚ ukazují, že spotřební výdaje na bydlení a energie tvořily průměrně 24,2 % veškerých příjmů na osobu v domácnosti. Celková Spotřeba domácností ČR (v národním pojetí) se v roce 2020 poprvé po sedmi letech meziročně reálně snížila, a sice o rekordních 7,0 %.

*Spotřeba domácností se zvýšila za rok 2021 oproti předchozímu o 5,9 %. To bylo dáno jak růstem reálného disponibilního důchodu, tak uvolněnými protiepidemickými opatřeními, které spolu se zlepšením důvěry spotřebitelů vedly k poklesu míry úspor. (MFČR, 2022)*

V každoročnickém šetření ČSÚ Životní podmínky domácností lze nalézt údaj o pravidelné úhradě za užívání bytu spotřebiteli. Údaj je významný pro sledování, neboť náklady na bydlení bývají zpravidla nejvyšší položkou v rozpočtu domácností. V roce 2021 v rozdělení domácností podle postavení osob v čele bylo průměrnými výdaji domácnosti na náklady za bydlení částka 6 176 Kč. Skupina spotřebitelů v důchodu má průměrný náklad za bydlení méně, přesněji 5 139 Kč za měsíc. Kategorie nezaměstnaných (7 783 Kč) a osoby samostatně výdělečně činní (6 857 Kč) mají náklady za bydlení vyšší než předešlé kategorie. Výdaje na základě daného šetření zahrnují veškeré platby za užívání bytu, tudíž jak částku za pronájem nemovitosti, tak platby za dodávky energií a bytové fondy. Do kategorie výdajů za bydlení se nezapočítává náklad na splátky úvěrů na bydlení. Ze šetření vyplývá, že pro celou



desetinu domácností výdaje na bydlení včetně energií tvoří více než 40 % (Statistika a my, 2022).

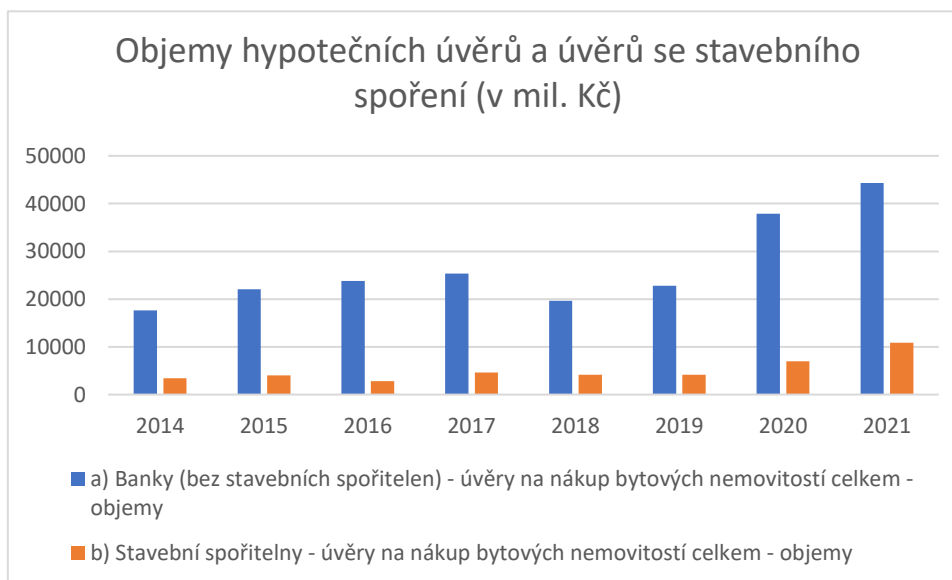
## 4.3 Financování bydlení

### 4.3.1 Hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření

Nejčastějším typem financování vlastního bydlení je pro spotřebitele volba hypotečního úvěru se zástavou nemovitosti. Druhou možností je využití úvěru ze stavebního spoření. V této kapitole bude analyzován současný stav úvěrového trhu určeného k nákupu vlastního bydlení.

Na obrázku 10 je zobrazeno srovnání objemu poskytnutých hypotečních úvěrů domácnostem od komerčních bank a úvěrů ze stavebního spoření. V roce 2021, který představuje historické maximum v poskytování úvěrů na bydlení, tvořil objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření pouze 1/5 celkově poskytnutých úvěrů na bydlení. Pro úvěry ze stavebního spoření celkem je to částka 10 860 mil. Kč a pro hypoteční úvěry 44 314 mil. Kč (ČNB, 2022).

Obrázek 10: Srovnání objemu hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření 2014-2021

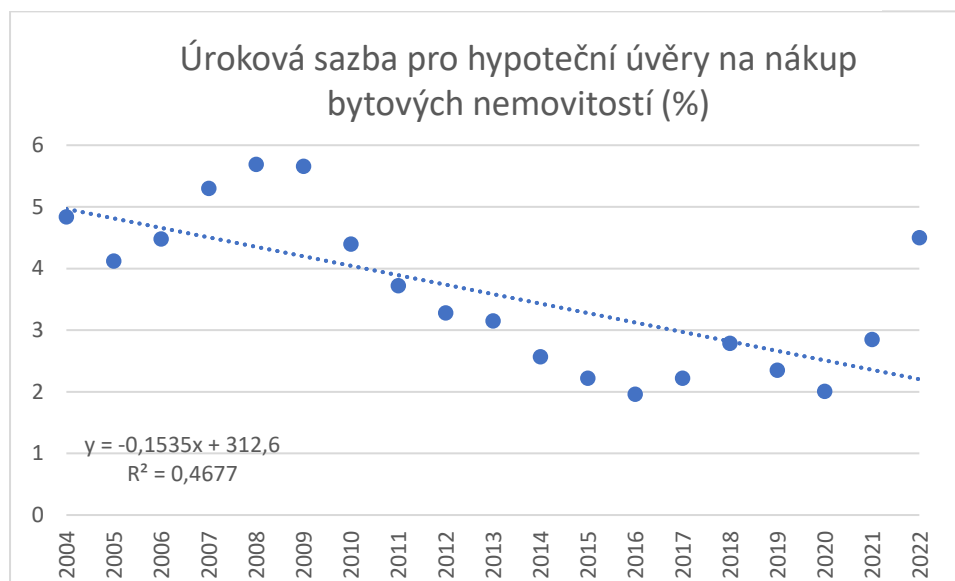


Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

„Trh hypoték má již v ČR dnes objem 1,6 bilionu korun a v letošním roce dosáhne objem nových hypoték zhruba 400 miliard Kč. Počet klientů, kteří letos získali hypotéku, bude někde nad sto tisíci.“  
(ČNB: Nidetzky, 2021)

Výrok Nidetzkého (2021) koncem roku 2021 předčily výsledky po uzavření roku 2021, který byl pro hypoteční trh naprosto rekordním. Bylo vykázáno historicky nejvyšší počet poskytnutých hypotečních úvěrů, a to 178 tisíc kusů v objemu 541 miliard Kč. To oproti roku 2020 představuje meziroční nárůst o 70 %. Během ledna a února 2022 se ovšem trh velmi oslabuje a vlivem narůstajících úrokových sazeb zažívá výrazný propad. V lednu eviduje hypoteční trh snížení objemu poskytnutých hypoték o  $\frac{1}{4}$  oproti předchozímu roku. Během ledna bylo poskytnuto domácnost 32,6 miliard Kč, což ve srovnání s předchozím měsícem vykazuje pokles o 26 %. Počty hypotečních úvěrů klesly dokonce o 28 % na 10 tis. kusů, což je od srpna 2020 nejnižší počet poskytnutých hypotečních úvěrů od bank a stavebních spořitelen (Kurzy.cz, 2022). Úrokové sazby se aktuálně pohybují na nejvyšší úrovni od roku 2009, což je možné sledovat na obrázku 11, který znázorňuje vývoj tržních úrokových sazeb pro hypoteční úvěry na nákup bytových nemovitostí. Prostřednictvím trendové funkce k popsání dlouhodobé vývojové tendence zkoumané časové řady byl vytvořen regresní model, z něhož vyplývá, že trend úrokových sazeb má za sledované období spíše klesající tendenci. Funkce lineární regresní analýzy je zobrazena také v obrázku 11. Zatímco v roce 2020 bylo možné bez větších problémů získat hypoteční úvěr s 2% úrokem, je nyní průměrná nabídková sazba pro nové hypoteční úvěry na 4,62 % (Hypoindex, 2022). Dle databáze České národní banky ARAD komerční banky pro úvěry na nákup bytových nemovitostí v roce 2020 tvořilo RPSN 2,2 % a z posledních aktuálních údajů k prosinci 2021 je to již 2,99 % (ČNB, 2022).

Obrázek 11: Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů od roku 2004



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Spotřebitelé by se však měli připravit na další zdražování, neboť Česká národní banka, která rozhoduje o základních úrokových sazbách, plánuje v důsledku vývoje ekonomiky a přetrvávajících proinflačních tlaků koncem měsíce opět rozhodovat o zvýšení základních sazeb (Ekospol, 2022). Další ochlazení trhu je předpokládáno během dubna 2022, kdy vstupuje v platnost nová úprava poskytování hypotečních úvěrů. Zatímco úvěrové ukazatele (DTI a DSTI), které nastavují hranice limitů hypotečních úvěrů, byly v roce 2021 od České národní banky pouhým doporučením, od dubna 2022 se stávají závazným nařízením, které bude nutné pro komerční banky dodržovat.

*„Centrální banka tuto nedávno získanou pravomoc využívá poprvé s tím, že konkrétní úrovně horních hranic úvěrových ukazatelů stanovuje prostřednictvím opatření obecné povahy s účinností od 1. dubna 2022.“* (Hyponamiru.cz, 2022)

Příjmový ukazatel DTI, který má za úkol předejít předlužení žadatele a počítá s poměrem výše celkového zadlužení a výší ročního čistého příjmu žadatele, bude nastaven od dubna 2022 na limit 8,5 a u žadatelů do 36 let je hranice posunuta na 9,5. DSTI představuje procentní poměr mezi výší měsíční splátky a jeho čistým příjmem a s novým nařízením je hranice 45 %. Opět zde platí výjimka pro nové žadatele do 36 let na 50 % DSTI.

LTV Česká národní banka snižuje na 80 % (pro žadatele do 36 let na 90 %), kde procentuální výše představuje poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavené nemovitosti. Zároveň nařízení České národní banky ale připouští, že v maximální výši 5 % nově poskytnutých hypotečních úvěrů mohou komerční banky udělit výjimku z limitů úvěrových ukazatelů, pokud jsou přesvědčeny, že zájemce o hypoteční úvěr nebude mít se splácením problémy. Parametry pro posouzení si každá banka stavuje individuálně (ČBA, 2022).

Bankovní sektor se během loňského roku vrátil ke značně uvolněným standardům a vzhledem k situaci a přetrvávajícímu nadhodnocení nemovitostí je nutné bránit zranitelnost bankovního sektoru a nastavit přísnější pravidla jako před počátkem pandemie (ČNB, 2022).

Podle odhadů Hegerové (2022) zhruba jedna desetina potenciálních klientů na hypoteční úvěr s novými nařízením nedosáhne a přísnější podmínky dolehnou nejvíce na mladé žadatele do 36 let.

V tabulce 12 je velmi zkráceně (do výše splátky reálně vstupují i další poplatky než pouze úrok) pro názornost představeno, jak rostoucí úroková sazba pohne s výší měsíční splátky pro spotřebitele s průměrnou výší nově poskytnutého hypotečního úvěru ve výši 3 395 041 Kč pro různé doby splácení. V roce 2020, kdy byly úrokové sazby hypotečních úvěrů standardně kolem 2 % a ve srovnání s nadcházející úrokovou sazbou v roce 2022 se rapidně zvednou spotřebitele měsíční výdaje na splácení hypotečního úvěru na bydlení. Pro příklad hypotečního úvěru s fixací na 20 let a úrokovou sazbou 2,09 %, kde činí měsíční splátka 17 320 Kč, se při zvýšení úrokové sazby na 4,69 % zvedne měsíční splátka 4 508 Kč, což představuje navýšení měsíční splátky o 26 %.

Tabulka 12: Srovnání průměrného hypotečního úvěru s rozdílnými úrokovými sazbami a počty let splacení

<b>Průměrná úroková sazba (v %, p.a.)</b>	2,09	3,84	4,69
<b>Doba splatnosti</b>	<b>Výše měsíční splátky hypotečního úvěru (v Kč)</b>		
15	21 988	24 841	26 302
20	17 320	20 288	21 828
25	14 539	17 621	19 238
30	12 702	15 897	17 587

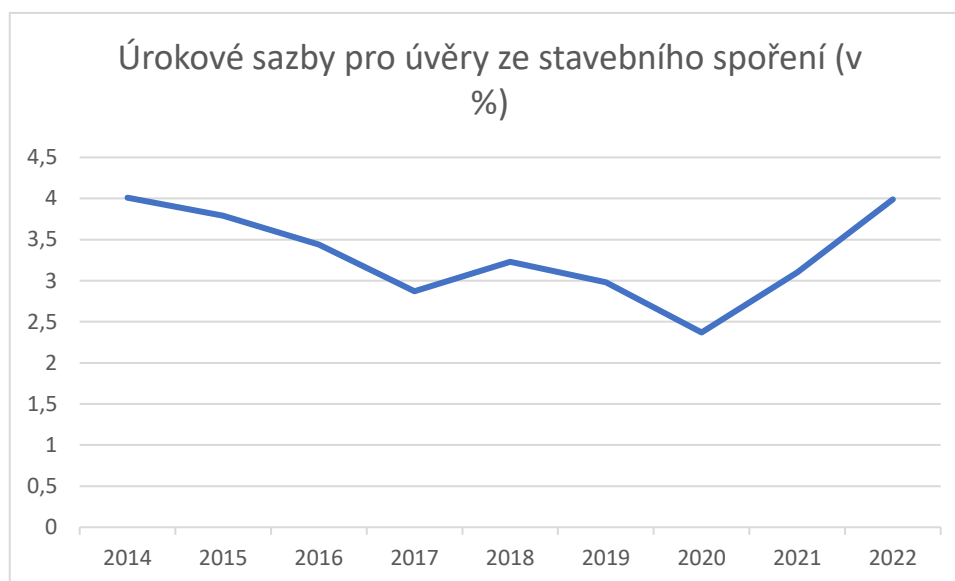
*Zdroj: vlastní zpracování a výpočet*

Pro úvěry ze stavebního spoření je vývoj trhu velmi podobný. Oproti roku 2020 zažívaly úvěry ze stavebního spoření obrovský nárůst, který v meziročním srovnání činil 56,2 %. Zároveň ale stavební spořitelny během roku 2021 zaznamenaly 3% pokles

o nově uzavřené smlouvy, které jsou stěžejní pro poskytnutí úvěru v budoucnu. Meziročně ale o 134 miliard Kč stoupla cílová částka u nově uzavřených smluv, která vyjadřuje záměr klienta v oblasti plánovaného spoření nebo půjčky na bydlení. V období rostoucích úrokových sazeb u hypotečních úvěrů mohou zájemci o úvěr ze stavebního spoření těžit z předpokladu, že úrokové sazby u stavebních spořitelén reagují na změny na trhu o něco pomaleji (České noviny, 2021).

Na obrázku 12 je zobrazen vývoj úrokových sazeb u úvěrů ze stavebního spoření. Aktuálně stavební spořitelny nabízejí úrok od 3,74 %. Úvěr ze stavebního spoření představuje pro spotřebitele značnou výhodu v podobě menšího závazku, a také to, že není nutné vždy zajišťovat úvěr zástavou nemovitosti a není překážkou si půjčit i 100 % hodnoty z ceny nemovitosti. Oproti spotřebitelským úvěrům poskytuje stavební spoření výhodnější úrok. Oproti hypotečním úvěrům bývá ale úrok podstatně vyšší a bez zajištění je omezen na 1 mil. Kč, u některých stavebních spořitelén i méně. To při dnešních cenách nemovitostí již většině zájemcům o vlastní bydlení nebude stačit. Je to ale jedna z možností, jak financovat družstevní či podílové vlastnictví, které bývá z pravidla levnější než osobní vlastnictví a hypoteční banky pro tyto nákupy nejsou určeny, neboť nelze zastavit danou nemovitost. Další nevýhodou je i časová prodleva mezi naspořením určité částky a možností čerpání úvěru. Podle Asociace českých stavebních spořitelén (2021) pouze 24 % úvěrů ze stavebního spoření bylo použito přímo na koupi nemovitosti určené k bydlení. 42 % úvěrů pak bylo čerpáno na rekonstrukce a modernizace.

Obrázek 12: Vývoj úrokové sazby pro úvěry ze stavebního spoření 2014-2021



Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Naopak ale v aktuální době, kdy jsou hypoteční úvěry omezeny výše zmíněnými finančními ukazateli, úvěry ze stavebních spoření poskytují možnost pořízení bydlení pro zájemce bez vlastních úspor. Spoluúčasť v podobě 10-20 % z hodnoty nemovitosti (LTV) lze doplnit úvěrem ze stavebního spoření a kombinovat tak financování s hypotečním úvěrem. Je nutné podotknout, že se ale nejedná o ideální možnost, protože rozpočet domácnosti bude zatížen dvěma měsíčními splátkami.

#### 4.3.2 Statní fond podpory investic – Vlastní bydlení

Úvěrový program od SFPI Vlastní bydlení je konstruován pro osoby do 40 let pečující o dítě do 15 let. Program se řídí nařízením vlády č. 1/2021 Sb., v platném znění. Výhody programu jsou oproti komerčním produktům samozřejmé, ale spotřebitele může odradit náročnější administrativa. Program Vlastní bydlení nabízí úvěr, který lze využít na pořízení nemovitosti k bydlení, ale i na rekonstrukci či modernizaci. Velkou výhodou je zařazení koupě družstevního podílu v bytovém družstvu. Mimořádné splátky a předčasné splacení celého úvěru je bez poplatků, kdežto soukromý bankovní sektor si za takové služby většinou účtuje poplatky. Dále program nabízí při čerpání úvěru na pořízení nemovitostí k bydlení dotaci 30 000 Kč při narození nebo osvojení dítěte. Výše úvěru je v maximální výši 3,5 mil. Kč na pořízení rodinného domu, přičemž max. 90 % z ceny sjednané či obvyklé podle zákona o oceňování majetku. Na 3 mil. Kč lze dosáhnout při koupi obydlí (bytu nebo

družstevního podílu), opět nejvýše 90 % z ceny obvyklé či sjednaní. Úrokovou sazbu SFPI nabízí výši základní sazby Evropské unie pro Českou republiku, která začíná na 1 %, což je zároveň nejnižší možná úroková sazba. Ještě k od 1. 11. 2021 byla základní úroková sazba dnes těžko uvěřitelných 1,28 %. K dnešnímu dni je to 4 %. Za každé dítě do věku 15 let, které s žadatelem o úvěr trvale bydlí, je odečteno 0,2 % ze základní úrokové sazby. Úroková sazba je vždy fixována na 5 let a maximální splatnost úvěru je dána 30 lety. Další výhody jsou přerušení placení jistiny až na 2 roky při narození, osvojení či svěření dítěte nebo při ztrátě zaměstnání na 3 měsíce. Žádosti se podávají na pracovištích SFPI v Praze či Olomouci nebo poštou.

Navrhovaný rozpočet programu byl nastaven na 700 mil. Kč. K datu 31. 12. 2021 činil objem podaných žádostí 120 mil. Kč a pro žádosti v roce 2022 tak zbývalo ještě 580 mil. Kč. Aktuálně k 18. 3. 2022 je stav programu 537 mil. Kč v přijatých žádostech a 163 mil. Kč ve volných prostředcích (SFPI, 2022).

## 4.4 Dotazníkové šetření

Praktická část diplomové práce v první části doposud pracuje se sekundárními daty a mapuje situaci spotřebitele na trhu nemovitostí v souvislosti s bydlením. V rámci komplexního pohledu je v druhé části doplněna o dotazníkové šetření určitého vzorku populace spotřebitelů pro ucelení poznatků, reálný pohled na situaci spotřebitele a ke zhodnocení předem stanovených pracovních hypotéz (Příloha 1).

Dotazníkového šetření se zúčastnilo online formou vyplnění 369 respondentů z celé České republiky, z čehož převážnou většinu tvořily ženy (84,3 %) a 15,7 % tvořili muži. Věkové kategorie respondentů byly rozděleny následovně: 11,4 % ve věku 18-25 let; 59,1 % ve věku 26-40 let; 25,2 % ve věku 41-55 let; 4,1 % ve věku 56-70 let a 1 % ve věku nad 71 let. Nejpočetnější skupina respondentů byla se vzděláním vysokoškolským, a to 40,7 % respondentů. Vyšší odborné vzdělání mělo 6,2 % respondentů; dokončené středoškolské s maturitou 39,6 % respondentů; středoškolské bez maturity 11,4 % a základní vzdělání pouze 2,2 % respondentů. Nejčastějšími respondenty byli zaměstnanci (61,2 %) a 15,7 % žen bylo na mateřské nebo rodičovské dovolené. 13 % respondentů označilo statut podnikatele či OSVČ. Zbýlých 10 % respondentů tvořily málo početné skupiny důchodců, nezaměstnaných a studentů.

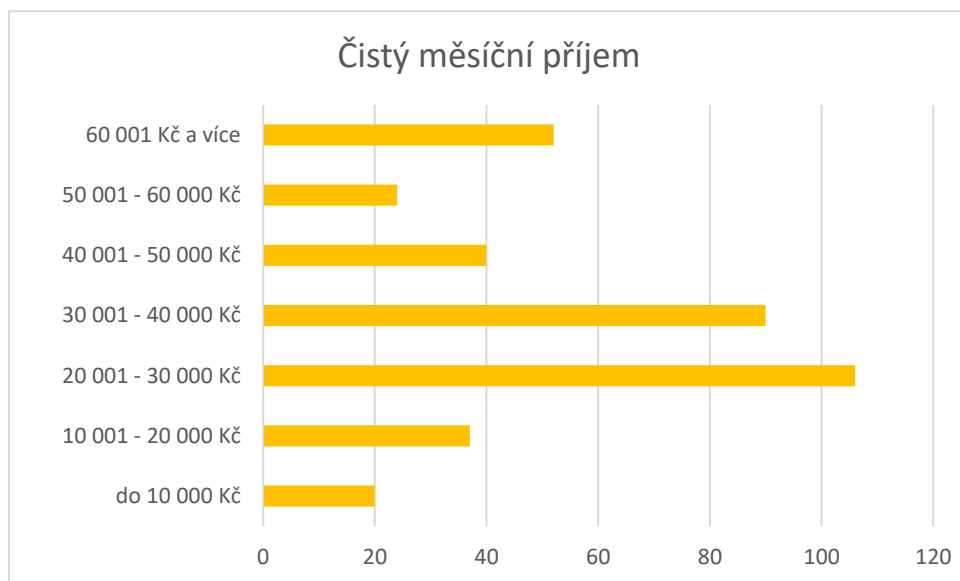
Dotazníkové šetření bylo rozděleno na 3 části, z nichž jedna část byla mířena pouze na respondenty s bydlením v osobním vlastnictví a druhá část na osoby v nájemním bydlení. Třetí část byla společná pro obě dvě skupiny respondentů a zjišťovala celkovou situaci respondenta v roli spotřebitele na nemovitostním trhu, jeho preference a názory.

První otázkou ohledně problematiky bydlení spjatou s domácností respondenta byl počet osob žijících ve společné domácnosti. Dále navazovala otázka na počet osob, které mají v domácnosti stálý příjem. Dvě osoby v domácnosti označilo 39,8 % respondentů, z nichž 77 % zvolilo i dvě osoby se stálým příjmem. Tři osoby v domácnosti čítala skupina 24,4 % respondentů a 13,6 % respondentů žije o samotě. Početnější domácnost byla zastoupena 17,6 % pro čtyři osoby a vícečetné skupiny se objevily již jen po 1 %. Celkem 64,8 % respondentů se zařadilo do skupiny dvou osob v domácnosti se stálým příjmem a 26 % má ve své domácnosti pouze jednoho člena se stálým příjmem. Na obrázku 13 jsou výsledky kategorie příjmů respondentů. Nejčastější odpovědí (29 %) byla kategorie 20 001-30 000 Kč čistého měsíčního příjmu, což při přepočtení na hrubou mzdu nedosahuje na aktuální průměrnou mzdu pro Českou republiku. V součtu tedy podle výsledků



dotazníkového šetření zhruba 40 % respondentů na průměrnou mzdu v České republice nedosahuje. 5,4 % respondentů nedosahují ani na minimální mzdu, neboť mají příjem jen do 10 000 Kč měsíčně. 24 % respondentů se nachází v kategorii 30 001 až 40 000 Kč. Překvapivý byl počet u příjmů vyšších než 60 000 Kč čistého výdělku měsíčně, kam se zařadilo 14 % respondentů.

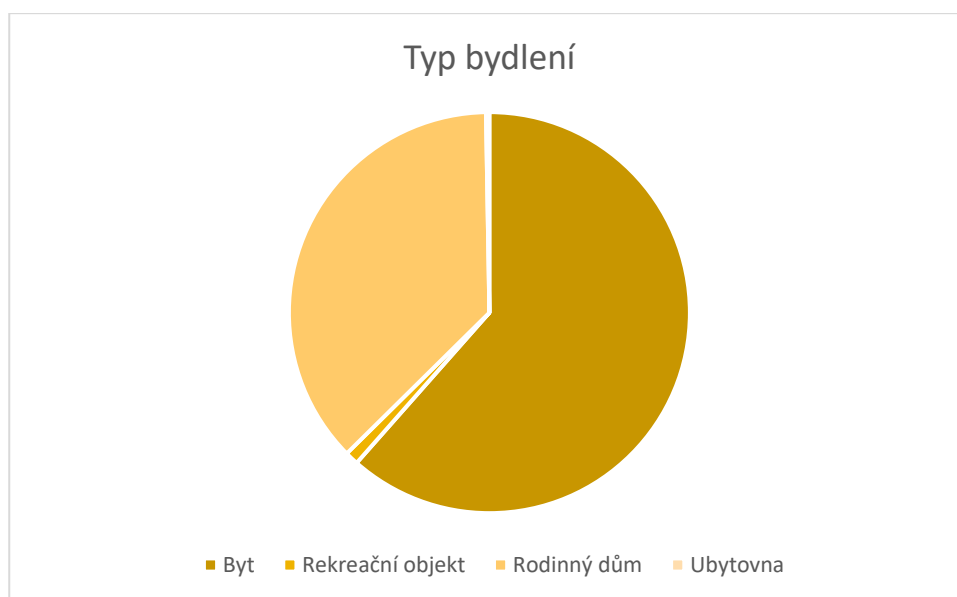
Obrázek 13: Odpovědi na otázku: Do jaké kategorie čistého měsíčního příjmu se zařazujete?



Zdroj: vlastní zpracování

Na obrázku 14 jsou vyobrazeny odpovědi na otázku ohledně typu bydlení. 61,5 % respondentů odpovědělo, že bydlí v bytě. 37,1 % respondentů bydlí v rodinném domě a 1,1 % vybralo jako odpověď rekreační objekt nebo ubytovnu.

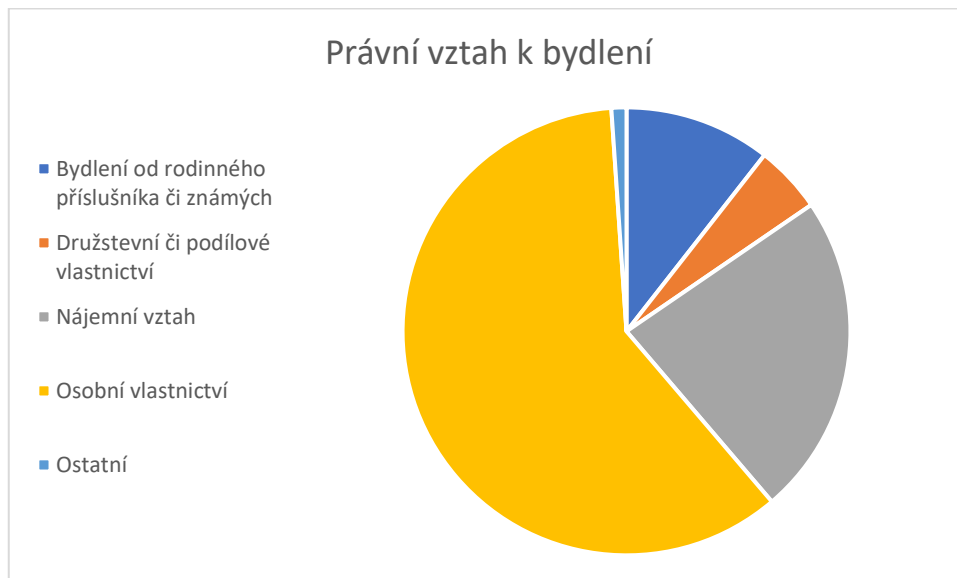
Obrázek 14: Odpověď na otázku: V jakém typu nemovitosti bydlíte?



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek 15 zobrazuje odpovědi na otázku ohledně právního vztahu respondenta ke svému bydlení. Předpokládanou nejčastější odpovědí bylo osobní vlastnictví, které je pro Českou republiku typické a vyplývá i z dostupných statistik ČSÚ. Zastoupení pro osobní vlastnictví bylo 60,2 %. V nájemním vztahu se nachází 23,3 % respondentů. Třetí nejčastější odpovědí bylo bydlení u rodinného příslušníka či známých s četností 10,6 %. Dále skupina 4,9 % respondentů mají byt v družstevním či podílovém vlastnictví.

Obrázek 15: Odpověď na otázku: Jaký právní vztah máte ke svému bydlení?



Zdroj: vlastní zpracování

Pro otázku právního vztahu bydlení bylo provedeno testování nezávislosti bylo pomocí  $\chi^2$  testu, pro který byly stanoveny následující hypotézy:

H0: Zařazení respondenta do příjmové kategorie nezávisí na právním vztahu bydlení.

H1: Non H0

Alfa: 0,05

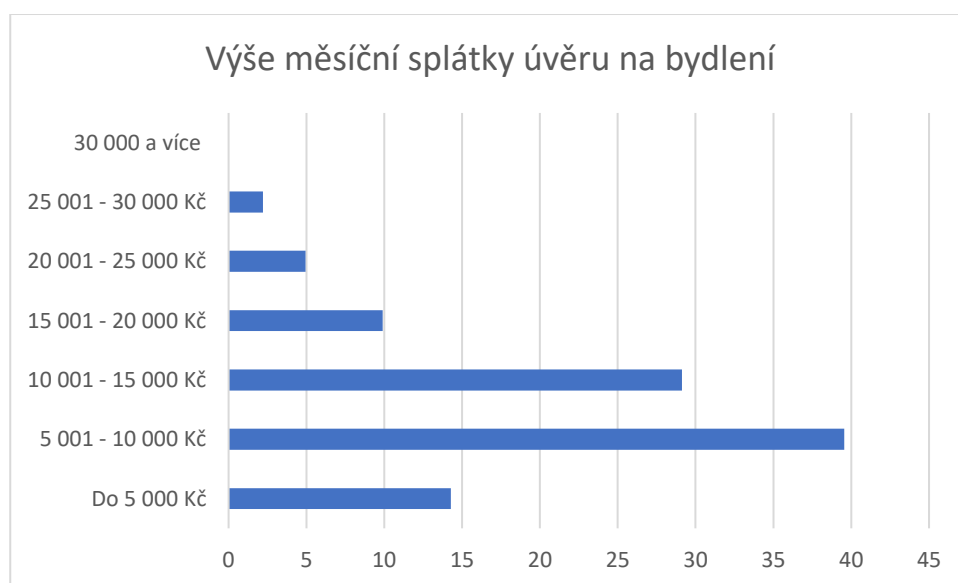
P-hodnota vypočítaná excelovou funkcí CHITEST (0,71) je vyšší než alfa, tedy H0 na 5% hladině významnosti nelze zamítnout. Nelze tedy tvrdit, že je mezi zvolenými proměnnými závislost. Ověřením tedy bylo zjištěno, že právní vztah k bydlení na základě provedeného dotazníkového šetření není závislý na příjmu.

Následuje rozbor otázek určených pouze pro respondenty v osobním vlastnictví. Na otázku, jak respondenti získali nemovitost, odpovědělo 82,4 % respondentů koupě nebo stavba a zbytek (17,6 %) respondentů nemovitost nabyli jiným způsobem (dar, dědictví a další). Pokud při výše zmíněné otázce respondenti označili možnost koupě nebo stavby, byli dotazováni na převládající způsob financování svého vlastního bydlení. Naprostá většina respondentů zvolila financování pomocí hypotečního úvěru jako převládající způsob financování s podílem na celku 65,7 %. Druhou nejčastější skupinou, ale pouze 20 % respondentů, využilo pro financování své vlastní naspořené zdroje. 8,3 % financovalo koupi

nebo stavbu pomocí úvěru ze stavebního spoření a 3,2 % respondentů využilo uspořených peněz na stavebním spoření. Kategorie spotřebitelského úvěru a dalších kombinací byly zastoupeny pouze po zhruba 0,5 %. Překvapivý byl výsledek financování vlastního bydlení pomocí programů SFPI, kterou označil pouze jeden respondent z celkových 216 odpovědí.

Další otázkou v dotazníkovém šetření byla výše měsíční splátky na bydlení, pokud respondent zvolil financování pomocí úvěru. Odpovědi respondentů se nacházejí na obrázku 16. 14,2 % respondentů splácí měsíčně do 5 000 Kč. Nejčastější odpovědí, a to 39,6 %, byla odpověď 5 001 až 10 000 Kč. Dalších 29 % dotazovaných odpovědělo kategorií 10 001 až 15 000 Kč. Kategorii 15 001-20 000 Kč zvolilo 9,9 % dotazovaných, kategorii 20 001-25 000 Kč již pouze 4,9 % a 25 001-30 000 Kč označilo 2,2 % respondentů. Výsledky výše splátek úvěru na bydlení budou v další části práce porovnány s cenou za měsíční nájemní bydlení k naplnění dílčích cílů práce.

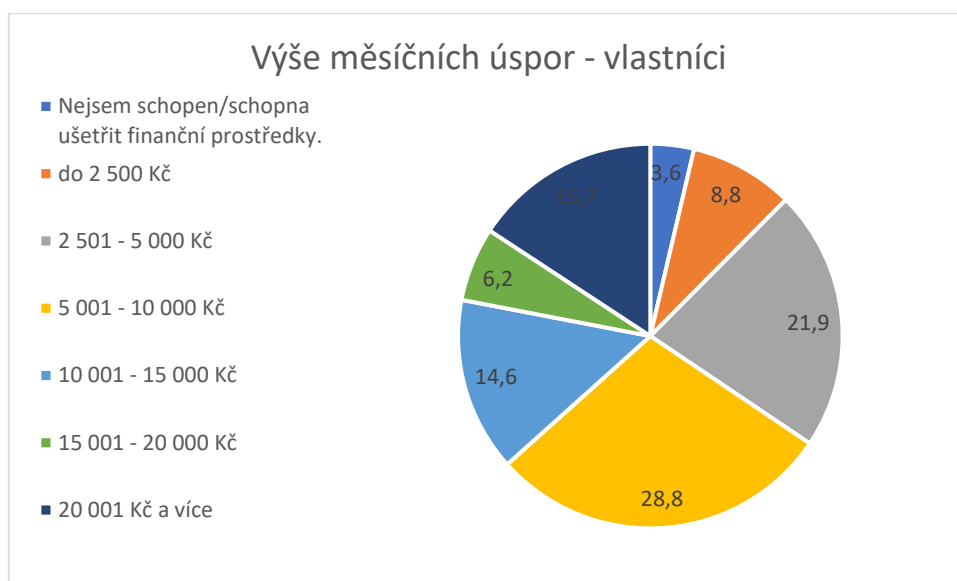
Obrázek 16: Odpověď na otázku: Kolik vydá Vaše domácnost měsíčně na splátku úvěru na bydlení?



Zdroj: Vlastní zpracování

K problematice finanční situace spotřebitele bylo další otázkou zjišťováno, jestli je schopen, a popřípadě v jaké výši, měsíčně uspořit finanční prostředky. Výsledky jsou vyobrazeny na obrázku 17. Nejpočetnější skupina respondentů (28,8 %) dokáže uspořit 5 001 až 10 000 Kč měsíčně. Pouze 3,6 % respondentů odpovědělo, že nejsou schopni uspořit žádné finanční prostředky. Překvapivý je výsledek u nejvyšší možné varianty 20 001 Kč a více, kterou volilo 15,7 % dotazovaných.

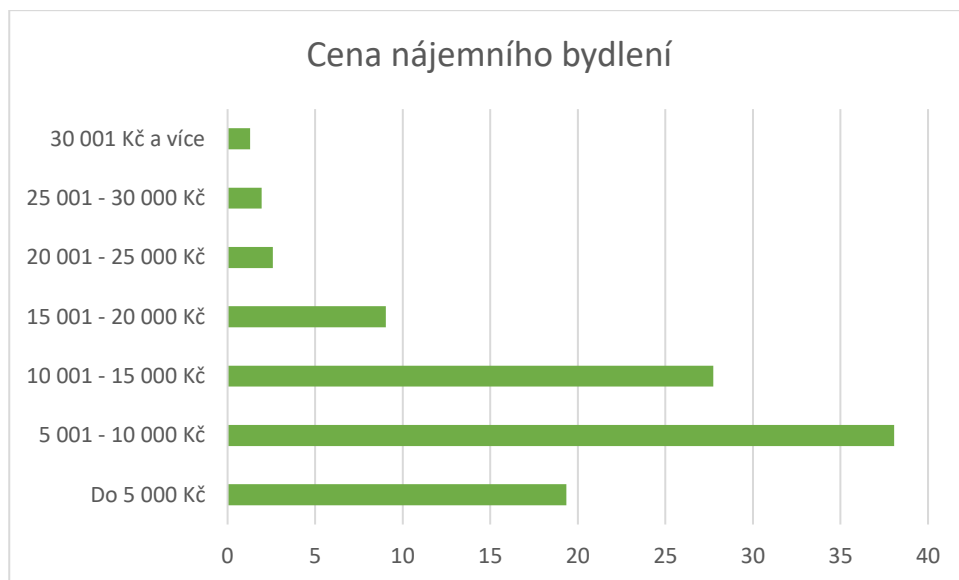
Obrázek 17: Kolik je schopna Vaše domácnost měsíčně ušetřit finančních prostředků?



Zdroj: vlastní zpracování

Druhá část dotazníkového šetření se zaměřuje na respondenty, kteří bydlí v nájemním bydlení. Pro obě dvě skupiny byly použity dvě stejné otázky, které měly za cíl zjistit finanční náročnost daného typu bydlení a zároveň výši měsíčních úspor. Na obrázku 18 je zobrazeno finanční zatížení respondentů za měsíční nájemné. Nejpočetnější skupinou, stejně tak jako u výše splátek za úvěry na bydlení a téměř se stejným poměrem, byla kategorie 5 001 až 10 000 Kč (38 %). 27,7 % dotazovaných vynakládá za měsíční nájemní 10 001 až 15 000 Kč, 19,3 respondentů má pravidelnou měsíční platbu pouze do 5 000 Kč. Překvapivé jsou výsledky u nejvyšší kategorie (30 001 a více), neboť u výše splátky na bydlení tato odpověď zůstala bez respondentů. Zde je to 1,3 % respondentů.

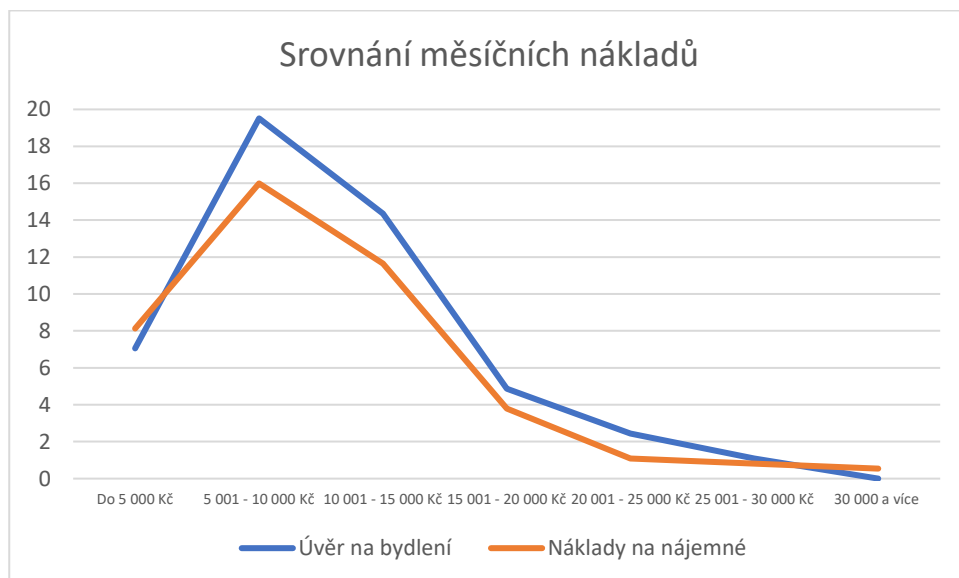
Obrázek 18: Odpovědi na otázku: Kolik finančních prostředků vydá Vaše domácnost měsíčně za nájemní bydlení?



Zdroj: vlastní zpracování

Pro porovnání ceny nájemního bydlení s výší měsíční splátky úvěru na bydlení bylo použito porovnání poměru hodnot. Z obrázku 19 je patrné, že mírně převyšují částky za splátky úvěrů na bydlení nad cenou za měsíční nájemné.

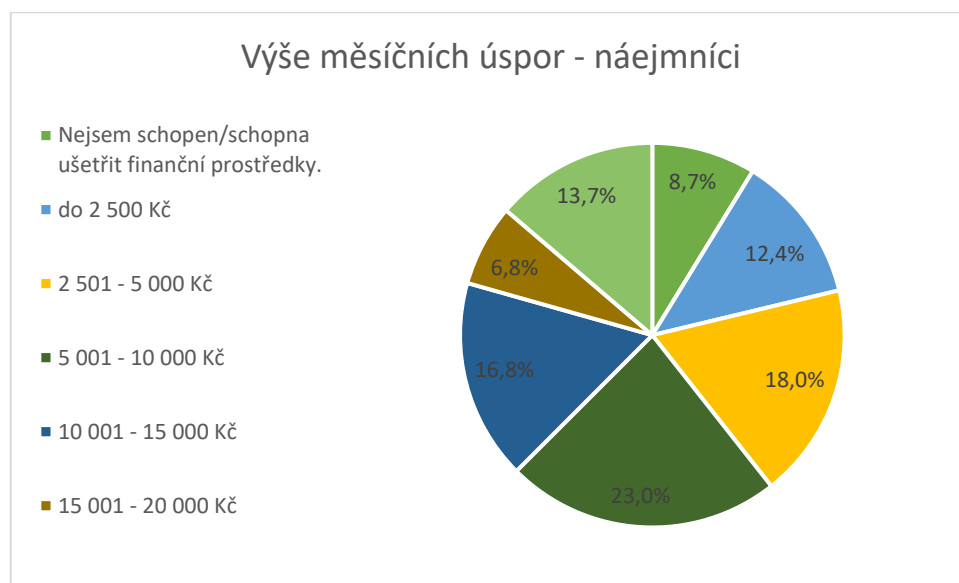
Obrázek 19: Porovnání měsíčních nákladů za splátky úvěru na bydlení a cenu nájemního bydlení



Zdroj: Vlastní porovnání

Situace měsíčních úspor spotřebitelů je vyobrazena na obrázku 20. Nejvíce respondentů (23 %) uspoří 5 001 až 10 000 Kč měsíčně. 18 % dotazovaných je schopno ušetřit pouze 2 501 až 5 000 Kč, podobně (16,8 %) je na tom skupina s 10 001 až 15 000 Kč. 8,7 % respondentů není schopno uspořit finanční prostředky.

Obrázek 20: Kolik je schopna Vaše domácnost měsíčně ušetřit finančních prostředků?



Zdroj: vlastní zpracování

Následuje otázka na důležitost ceny při výběru nájemního bydlení. Celkem 38,3 % respondentů odpovědělo, že cena nájemního bydlení pro ně byla nejvíce důležitá ze všech dalších kritérií. 29,5 % volilo na škále od 1 do 5 číslo 4, což značí velmi důležité. Pouze 6,7 % dotazovaných zvolilo cenu nájemního bydlení jako ‚nejméně důležité‘.

Následně bylo zjišťováno, zda si spotřebitelé v nájemním bydlení plánují pořídit bydlení ve vlastní nemovitosti. Více než většina (celkem 65,1 %) respondentů odpověděla, že vlastní bydlení mají v plánu. 34,9 % dotazovaných to v plánu nemá. Poslední otázkou k nájemnímu bydlení byl dotaz, který byl směřován na respondenty s plánem pořídit si vlastní nemovitost k bydlení a dotazováni byli, z čeho získají finanční prostředky ke koupi nemovitosti. Naprostá většina dotazovaných (63,3 %) odpověděla formou hypotečního úvěru. Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření by volilo 11,9 % respondentů. 14,7 % dotazovaných použije pro koupi nemovitosti určené k bydlení své vlastní nasporené prostředky. 3,7 % dotazovaných využije úspor a pomoci od rodinných příslušníků. Ostatní kategorie byly zastoupeny do 1 %.

V poslední části dotazníkového šetření se nacházely otázky určené pro obě dvě skupiny dotazovaných, které měly za úkol doplnit pohled spotřebitele o jeho zkušenosti a rozhodování o bydlení. Na otázku délky výběru bydlení (nájemní nebo vlastní) odpovědělo 70,5 % respondentů, že jim trval výběr 1-6 měsíců. 20,1 % dotazovaných hledalo své bydlení 7-12 měsíců a 9,5 % respondentů vynaložilo více než 1 rok na hledání vlastního bydlení. V otázce, která se dotazovala, zda respondenti považují celkové výdaje za bydlení za nejvyšší položku ze svého rozpočtu, odpovědělo téměř 70 % dotazovaných, že ano. 30 % dotazovaných nepovažuje výdaje za bydlení za nejvyšší položku z rozpočtu.

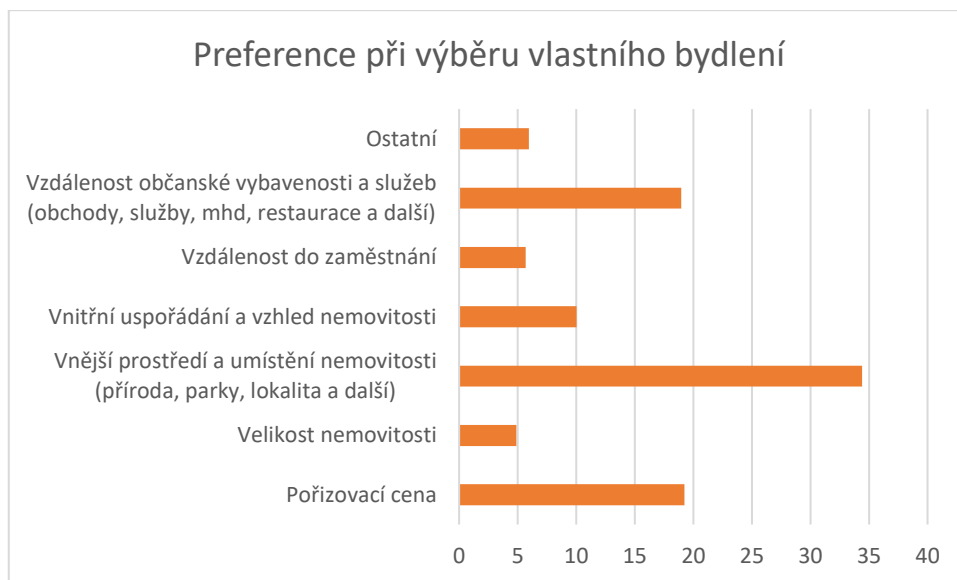
Důležitost výběru kvalitního a uspokojivého bydlení v životě spotřebitele potvrzuje i několik autorů v dostupné literatuře, avšak pro potvrzení či vyvrácení byla otázka zařazena i do dotazníkového šetření, aby odhalila postoj reálného spotřebitele. Důležitost zajištění kvalitního bydlení byla zjišťována na škále od 1 do 5, kdy 1 byla nejméně důležitá a 5 nejvíce důležitá. 91 % respondentů považuje kvalitní a uspokojivé bydlení ve svém životě za velmi důležité.

Další otázka byla směřována na subjekty působící na trhu nemovitostí (realitní kanceláře, servery a zprostředkovatelé). 70,5 % dotazovaných uvedlo, že výše zmiňovaných subjektů při hledání vlastního bydlení nevyužilo a koupí či pronájem nemovitosti si hledali a zajišťovali zcela sami. 29,5 % využilo služeb subjektů působících na trhu s bydlením.

Předposlední otázkou bylo subjektivní vnímání spotřebitele při výběru bydlení. Na obrázku 21 je zobrazeno, co je pro spotřebitele vybírající své vlastní bydlení stěžejní a nejvíce důležité. 34,4 % respondentů označilo vnější prostředí a umístění nemovitosti. Stejně rozložení pak měly odpovědi na vzdálenost občanské vybavenosti a služeb a pořizovací cena (19 %). 10 % respondentů se rozhodovalo podle vnitřního uspořádání a samotného vzhledu nemovitosti. 6 % dotazovaných do odpovědi dopsalo své vlastní preference, mezi které patřilo např. nemožnost výběru nemovitosti kvůli daru či výhodného odkupu v privatizaci, blízkost rodiny, výběr podle umístění zahrady či přestěhování k partnerovi.



Obrázek 21: Odpovědi na otázku: Jaký faktor pro Vás byl při výběru bydlení nejdůležitější?



Zdroj: vlastní zpracování

Zajímavý výsledek ukázala poslední otázka v dotazníkovém šetření, která zjišťovala znalost Státního fondu podpory investic a aktuálního programu Vlastní bydlení. Téměř 73 % respondentů vůbec netuší, že program existuje. Celkem 27 % respondentů o programu určitou znalost má.

## 4.5 Modelový příklad

K doplnění celé diplomové práce a ověření výzkumné otázky je proveden modelový příklad průměrného českého spotřebitele v pozici zaměstnance. Výzkumná otázka je stanovena následovně:

- Je průměrný český spotřebitel v roli zaměstnance schopen uspořít za svůj ekonomicky aktivní život finanční prostředky na pořízení vlastní nemovitosti k bydlení?

V tabulce 13 je představeno srovnání úspor zaměstnance z dostupných sekundárních dat Českého statistického úřadu a z primárních dat získaných pomocí dotazníkového šetření. Na základě ceny za průměrný byt o rozloze 60 m<sup>2</sup> je zobrazena délka vlastního spoření. Modelový příklad je počítán pro průměrnou cenu bytu o rozloze 60 m<sup>2</sup> v České republice ve výši 4 133 591 Kč, ale pro zjednodušení znázornění bude kalkulován na částku 4 000 000 Kč. Pro model spotřebitele je použita průměrná hrubá mzda za rok 2021 ve výši 38 911 Kč, z níž je vypočítána čistá mzda. Následně jsou vypočítány průměrné úspory dle dat ČSÚ, které dosahují v průměru 22 % čisté mzdy. Z dotazníkového šetření volilo nejvíce respondentů výši uspořené finančních prostředků mezi 10 – 15 000 Kč měsíčně. V tabulce je znázorněn příklad pro horní i spodní mez. Předpokladem je, že úspory spotřebitel zhodnocuje a ve výpočtu je tedy počítáno s alespoň základním 2% úrokem s ročním zhodnocením na běžném spořicí účet. Výnosy z úroků podléhají srážkové dani ve výši 15 %, tudíž jsou výsledky již i po odečtení daně.

Tabulka 13: Modelový příklad délky spoření spotřebitele

Měsíční úspora (Kč)	Zhodnocení p.a. (%)	Počet měsíců	Naspořená částka (Kč)
6 897	2	422	4 005 839
10 000	2	316	4 011 292
15 000	2	225	4 002 669

*Zdroj: vlastní zpracování a výpočty*

Modelový příklad pro představu velmi jednoduše znázorňuje, jak dlouhé časové období by spotřebitel potřeboval k uspoření cílové částky na koupi nemovitosti k bydlení (byt o rozloze 60 m<sup>2</sup>) bez použití jiných produktů určených ke spoření, pouze se základním spořicí účtem s výší úroku 2 % p.a. a bez působení dalších vlivů. Podle výpočtů z dostupných sekundárních dat by spotřebitel musel spořit minimálně 35 let. V případě

měsíční úspory z dotazníkového šetření ve výši 10 000 Kč by to bylo 26 let a v případě 15 000 Kč by to spotřebiteli trvalo 19 let. Výzkumnou otázkou je tedy možné potvrdit, protože za svůj ekonomicky aktivní život by to průměrný spotřebitel v modelové situaci dokázal. Otázkou je, jak v životě spotřebitele hraje roli čas a další působící faktory. Navíc během spořicí doby bude muset spotřebitel žít v nájemném bydlení, které nese také své měsíční náklady.

## Výsledky a diskuse

V následující kapitole jsou shrnuty a okomentovány zjištěné výsledky výzkumu v kontextu této diplomové práce a diskuze dílčích cílů na základě ověření pracovních hypotéz.

### 4.6 Shrnutí zjištěných výsledků vlastní práce

Spotřebitel na nemovitostním trhu v České republice hraje velmi důležitou roli, především z hlediska vyvíjející se vlastnické struktury bytového fondu, kde fyzické osoby vlastní 88 % nemovitostí určených k bydlení. Naopak trendem posledních let je značný ústup od družstevního a státního bydlení, což je způsobeno zejména privatizací a zmrazením družstevní výstavby. Vlastníci bytů a domů využívají nemovitosti především pro svoje vlastní bydlení, a to z 56 %. Česká republika je mnohdy přezdívána národem vlastníků, pouze 19 % domácností podle dat Českého statistického úřadu se nachází v nájemním bydlení. Ve srovnání dat Evropského statistického úřadu je to zhruba 21 %, což je pod průměrem Evropské unie, který tvoří 31 %. Postupem času se s vývojem nemovitostního trhu měnily i dispozice průměrného obydlí. Za poslední dobu se Česká republika průměrnou rozlohou bytu blíží z 81 % k průměru Evropské unie. Kvůli rostoucím cenám na trhu nemovitostí se ale zájem spotřebitelů bude opět obracet na menší rozlohy nemovitosti.

Nabídka na trhu nemovitostí určených k bydlení ve srovnání s poptávkou je stále nedostatečná. Od roku 2012 bytová výstavba pravidelně rostla, ale koncem roku 2019 se zastavila. Počátkem pandemie bytová výstavba v České republice poklesla meziročně o 6,2 %, a ani během první poloviny roku 2021 se ji nepodařilo nastartovat. Pozitivní zprávy pro nedostatečnou bytovou výstavbu přináší až druhá polovina roku 2021, kde počet zahájených bytů a domů stoupl o 48 % oproti roku 2020.

Převyšující poptávka po nemovitostech šroubuje i nabídkové ceny pro jednotlivá obydlí. Podle dat Evropského statistického úřadu byl v meziročním porovnání z roku 2020 a 2021 zaznamenán nejvyšší nárůst cen nemovitostí právě v České republice (22 %). Oproti roku 2010 vzrostly nabídkové ceny bytů o 90 % a bydlení se tak stává s ohledem na vývoj kupní síly domácností méně dostupné. Variantou k osobnímu vlastnictví je nájemní vztah v pronajaté nemovitosti. Výdaje domácností spotřebitelů na nájemné za poslední sledované

období také rostly, ale během pandemie se buď zastavily nebo mírně klesaly. V meziročním srovnání s rokem 2022 již přichází průměrné navýšení cen nájemného o 12 %.

Trh nemovitostí je jedním z důležitých segmentů ke zhodnocení celé problematiky, ale situace samotného spotřebitele je věci neméně důležitou. V meziročním porovnání se sice minimální i průměrné mzdy spotřebitelů stále zvyšují (pro rok 2022 se očekává 7% nárůst), ale vzhledem k inflaci, která již aktuálně překonala hranici 10 %, je ve skutečnosti realita jiná. Spotřebitelské ceny vzrostly oproti loňskému lednu o téměř 10 %, což je nejvíce od července 1998, kdy meziroční růst cen dosáhl hodnoty 10,4 %. Průměrný spotřebitel tedy v tomto okamžiku chudne a pokles reálné mzdy je odhadován kolem 4 %. Ve srovnání čistého disponibilního důchodu k roku 2021, který je již očištěn o daně a další odvody, si Česká republika ale vede lépe. Na evropské úrovni, kde je průměrem růst o 16 %, se Česká republika řadí mezi nadprůměrné přírůstky čistého disponibilního důchodu (29,8 %).

A jak jsou na tom úspory domácností spotřebitelů? Podle experimentální statistiky financí českých domácností z makroekonomického pohledu po odečtení všech výdajů na konečnou spotřebu od čistého disponibilního důchodu spotřebitele vyjádřena výše průměrných čistých úspor pro domácnost spotřebitele. Konečná spotřeba domácností na výdaje na bydlení tvoří v České republice zhruba 24 % příjmů na osobu v domácnosti. Z výše uvedeného postupu je poté výše průměrných čistých úspor spotřebitele jen 1 495 Kč na osobu a měsíc. Pozitivnější data jsou dostupná od Evropského statistického úřadu, kde míra úspor domácností spotřebitele je zhruba 21 % z čistého příjmu. Po přepočtu průměrné hrubé mzdy na čistou mzdu je průměrná úspora pro jednoho spotřebitele zhruba 6 897 Kč měsíčně.

Vzhledem k tomu, že dosavadní úspory českých spotřebitelů nedosahují takových částek, aby si většina z nich mohla pořídit bydlení z vlastních finančních prostředků, je nutné využívat financování nemovitosti pomocí úvěru na bydlení. Nejčastěji využívanou variantou úvěru v České republice je hypoteční úvěr a 1/5 trhu tvoří úvěry ze stavebního spoření. Trh hypotečních úvěrů v současné době přesahuje 2 biliony korun českých. Po historicky rekordním roce 2021 a éře rozvolnění podmínek poskytování úvěrů společně s nízkými úrokovými sazbami se počátkem roku 2022 začíná trh ochlazovat. Jen za leden je propad nově poskytnutých hypotečních úvěrů o 26 %. Úrokové sazby se poprvé od roku 2009 blíží k hodnotě 5 %. Rostoucí úrokové sazby však neznamenají vyšší finanční zatížení pouze pro nové žadatele, ale i pro ostatní dlužníky z řad spotřebitelů, kterým končí doba fixace úrokové

sazby. Měsíční splátky se tak mohou během krátké doby změnit i o tisíce korun. Od dubna 2022 navíc platí nařízení o dodržování úvěrových ukazatelů DTI, DSTI a LTV, což podstatně stěžuje podmínky pro zájemce o získání hypotečního úvěru. Úvěry se stavebního spoření mají velmi podobný vývoj za poslední dobu. Jen při porovnání loňského roku s rokem 2020 činil meziroční nárůst 56,2 %. Stavební spoření a úvěry z něj mají podstatnou výhodu, že na změny na trhu úrokových sazeb reagují podstatně pomaleji. Nevýhodou je ale omezená výše úvěru, který závisí i na cílové částce pro spoření.

#### **4.7 Diskuze dotazníkového šetření a modelového příkladu**

Dotazníkové šetření provedené k této diplomové práci bylo určené především spotřebitelům v osobním vlastnictví a nájemním vztahu. Cílem bylo zjistit, v jaké finanční situaci se reálně spotřebitelé nacházejí, jak jsou finančně zatíženi v oblasti výdajů na bydlení a jak pohlíží na svou situaci s bydlením.

Zhruba 60 % respondentů se řadí mají vlastníky svých nemovitostí a 23 % mají ke svému bydlení nájemní vztah, což je o trochu více než poskytují dostupná statistická data.

Pro dotazníkové šetření byly předem stanoveny pracovní hypotézy, které se podařilo potvrdit nebo vyvrátit. Pro otázku právního vztahu bydlení byla stanovena pracovní hypotéza, zda může zařazení do příjmové kategorie respondentů záviset na právním vztahu bydlení. Předpokladem by bylo, že ano, neboť osoby s vyšším příjmem budou mít spíše volné finanční prostředky na pořízení vlastního bydlení. Ověřením pomocí  $\chi^2$  testu nezávislosti bylo zjištěno, že právní vztah k bydlení na základě provedeného dotazníkového šetření není závislý na příjmu, tudíž byla pracovní hypotéza vyvrácena.

Situace rostoucích cen na nemovitostním trhu nabádá k myšlence, že převládající způsob financování vlastního bydlení spotřebitele bude forma úvěru na bydlení, protože většina spotřebitelů není schopna v dnešní době financovat nákup nemovitosti pouze z vlastních uspořenéých zdrojů. Naprostá většina respondentů (65,7 %) zvolila financování pomocí hypotečního úvěru jako převládající způsob financování. Tím tady byla potvrzena pravdivost další pracovní hypotézy.

Dalším zajímavým zjištěním byla finanční náročnost hypotečního úvěru a platby za nájemné. Výsledky z dotazníkového šetření ohledně výše splátek úvěru na bydlení byly porovnány s cenou za měsíční nájemní bydlení pro ověření pracovní hypotézy, která tvrdí, že cena nájemního bydlení převyšuje výdaje na splátky úvěru na bydlení. Přestože cena

nájemního bydlení nerostla během poslední doby tak, jako ceny nemovitostí, dalo by se říci, že úplata „služby“ využívat cizí nemovitosti bude pro spotřebitele více, než když si bude splácet svou vlastní nemovitost pomocí úvěru. Při srovnání měsíčních nákladů za splátky úvěru na bydlení a cenu nájemního bydlení bylo zjištěno, že průměrná cena za nájemní bydlení mírně převyšuje výše měsíční splátky hypotečního úvěru.

Protože je osobní vlastnictví v České republice velmi oblíbené a vlastnit svoje bydlení je pro spotřebitele větší zárukou jistoty a bezpečí, dá se předpokládat, že většina spotřebitelů v nájemním vztahu bude do budoucna plánovat pořízení vlastní nemovitosti určené k bydlení. Překvapivý byl výsledek jen 64 % respondentů, kteří mají v plánu pořídit si vlastní bydlení.

Důležitost výběru kvalitního a uspokojivého bydlení v životě spotřebitele potvrzuje i několik autorů v dostupné literatuře, proto byla otázka zařazena i do dotazníkového šetření a pracovní hypotézy. Z výsledku je jisté, jak moc důležité bydlení pro obyvatelstvo je, neboť souhlasilo 91 % respondentů.

Protože se část vlastní práce zaměřuje na výdaje domácností spotřebitele a podle dostupných statistických dat jsou výdaje na bydlení značnou položkou v rozpočtu domácnosti, bylo zkoumáno, zda výdaje na bydlení tvoří v celkových nákladech spotřebitele ten nejvyšší výdaj. Pro většinu spotřebitelů je výdaj za bydlení nejvyšší v měsíčním rozpočtu, a tedy nejvíce zatěžuje i celkový rozpočet domácnosti. Podle statistických dat je to zhruba 24 % čistých příjmů spotřebitele.

Výběr bydlení, ať už vlastního nebo nájemního není lehkou záležitostí a vyžaduje dostatek informací a času. Obvykle spotřebitelům trval výběr 1-6 měsíců, ale některým zabral i více než 1 rok hledání. Administrativa a časová náročnost může být pro nějaké spotřebitele velmi náročná, proto se rozhodnou využít subjektů působících na trhu nemovitostí jako realitních kanceláří a zprostředkovatelů. Překvapivě skoro 71 % respondentů uvedlo, že si celý proces výběru a administrativy spojené s koupí či vyřizováním nájemních smluv zajišťovali sami. Výsledkem byla vyvrácena další z pracovních hypotéz.

Výzkumná otázka, zda je schopen průměrný český spotřebitel uspořit na koupi nemovitosti z vlastních zdrojů byla ověřována pomocí modelového příkladu. Výslednými výpočty modelového příkladu bez okolních vlivů bylo zjištěno, že reálné to pro spotřebitele sice je, ale v životě spotřebitele hraje určitě i velkou roli čas. Čekat skoro polovinu svého

života může být pro řadu spotřebitelů značně zdlouhavé a frustrující. Navíc během spořicí doby budou muset žít v nájemním bydlení, které nese také své měsíční náklady. A v neposlední řadě reálně do propočtu vstupuje mnohem více faktorů, které by výslednou činnost spotřebitele ovlivnily. Z hlediska ekonomických faktorů je to především v případě průměrné mzdy každoroční meziroční nárůst, oproti kterému ale působí inflace, která procentuální nárůst mzdy snižuje. S předpokládanou rostoucí průměrnou mzdou by se pak zvyšovaly i možné měsíční úspory spotřebitele. Cena bytu by se vzhledem k dynamice trhu nemovitostí jednoznačně změnila, neboť z indexu nabídkových cen je za sledované období možné sledovat každoroční nárůst cen nemovitostí určených k bydlení. Protože doba spoření je v životě spotřebitele poměrně dlouhá, je nutné počítat i s faktem, že se během svého života ocitne i v situaci, kdy nebude schopen spořit finanční prostředky (mateřská či rodičovská dovolená nebo ztráta zaměstnání).



## 5 Závěr

Na problematiku bydlení je kladen důraz nejen v České republice, ale téměř kdekoliv na světě. Rozhodování o bydlení je pro spotřebitele v životě stěžejní otázkou a klíčové k celkové existenci. Bydlení je totiž základní lidskou potřebou a je důležité, aby bylo dostupné pro každou skupinu spotřebitelů. Nedílnou součástí správného fungování státu je i zajistit tuto základní potřebu pro své občany a zasáhnout v případě, že tomu tak není.

Cílem diplomové práce bylo komplexně zhodnotit situaci průměrného českého spotřebitele na trhu nemovitostí a jeho možnosti v souvislosti s bydlením. Trh nemovitostí prošel za sledované období značnými změnami, ale společnými znaky byl nedostatek nemovitostí určených k bydlení na straně nabídky a rostoucí ceny nemovitostí napříč celým trhem. V důsledku událostí za poslední dva roky se i bankovní úvěrový trh přelomem roku změnil natolik, že pro průměrného spotřebitele bude financování nemovitosti pomocí úvěru na bydlení daleko hůře dosažitelné. Z předpokladu budoucího vývoje vyplývá, že budou ceny nemovitostí a úrokových sazeb nadále růst, k lepšímu vývoji nenahrává ani rostoucí inflace, jejíž výše v posledních 20 letech nemá obdoby, a neutralizuje tak i růst příjmů a mezd spotřebitelů.

Pro spotřebitele je stěžejní otázkou, zda využít bydlení v nájemním vztahu nebo v této situaci přemýšlet o bydlení vlastním. Otázkou je výše vlastních úspor, které potřebuje v obou dvou případech. Přestože se podařilo prokázat, že průměrné české domácnosti jsou schopné financovat bydlení z vlastních úspor, je většina nemovitostí k bydlení financována prostřednictvím úvěru na bydlení. Tou největší výhodou je úspora času, neboť spoření zabere řadu let, mnohdy i více než polovinu ekonomicky aktivního života spotřebitelů. Nevýhodou je zatížení rozpočtu spotřebitele měsíční splátkou a akceptování jakési nejistoty spojené se závazkem hypotečního úvěru. Vzhledem k dynamice trhu a možnému neočekávanému budoucímu vývoji je potřeba rozhodnutí vždy bedlivě zvážit. Na základě srovnání cen bylo prokázáno, že již v aktuální době průměrná výše měsíční splátky úvěru na bydlení mírně převyšuje průměrné měsíční platby za nájemní bydlení. Otázkou je, jak moc se budou pomyslné nůžky rozevírat v následujících měsících a letech, protože ve výzkumu této diplomové práce ještě nejsou adekvátně zahrnuty úrokové sazby, a s tím spojené i navýšení měsíčních splátek úvěrů, za poslední sledované období.



## 6 Seznam použitých zdrojů

### Odborné publikace:

- ASSAEL, H. *Consumer Behaviour and Marketing Action*. 6. vyd. Cincinnati, Ohio: South-Western College Pub., 1998. ISBN 9780538867702.
- BEDRNOVA, Eva a PAUKNEROVA, Daniela. *Psychologie obchodní činnosti*. 1. vyd. Praha: Fortuna, 2004. ISBN 80-7168-899-1
- BĚLOHLÁVEK, Alexander. *Ochrana spotřebitelů v rozhodčím řízení*. Praha: C. H. Beck, 2012. Str. 455. ISBN 978-80-7179-297-0
- CLEMENTE, M. N. *Slovník marketingu*. Brno: Computer Press, 2004. ISBN 80-251-Computer Press. ISBN 80-7226-533-4
- DEATON, Angus; MUELLBAUER, John. *Economics and consumer behavior*. Cambridge university press, 1999. ISBN 0521296765
- ENDEL, Stanislav and Vítězslav KUTA. *Bydlení v souvislostech*. Ostrava: Ediční středisko VŠB-TU Ostrava, 2018. ISBN 978-80-248-4237-0
- FELSER, Georg. *Werbe-und Konsumentenpsychologie*. Berlin: Anbieter medimops, 2015. ISBN 9783827411051
- GA ČR č.402/01/0146. 1 vyd.: VŠE, Praha, 2002. ISBN 80-245-0337-9
- GOLLER, Stanislav; PROSTĚJOVSKÁ, Zita; BROŽOVÁ, Lucie. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3
- JANDA, Josef. *Jak žít šťastně na dluh*. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7
- JOBBER, David a Geoff, LANCASTER, 2001. *Management prodeje*. 1. vyd. Praha: Computer Press. ISBN 80-7226-533-4
- JUREČKA, Václav. *Mikroekonomie*. Praha: Grada Publishing, 2018. ISBN 978-80-271-0146-7
- KAŠOVÁ, J.; ISTENČIN, L. *Výchova k finanční gramotnosti*. Praha: Fraus, 2012. ISBN 978-80-7489-242-4
- KINCL, Jan. *Marketing podle trhů*. Praha: Alfa Publishing, 2004. ISBN 8086851028
- KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8
- KOREC, Evžen a Lukáš KOVANDA. *Koupě bytu pod lupou, aneb, Jak úspěšně vybrat, financovat a koupit byt*. Praha: Ekospol, 2014. ISBN 978-80-260-7247-8
- KOTLER, Philip a kol. *Moderní marketing: 4. evropské vydání*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-1545-2
- KOTLER, Philip, et al., *Marketing Management*, 15. edice. New Jersey: Pearson Education, 2016. ISBN 9780133856460
- KOTLER, Philip. *Marketing podle Kotlera: jak vytvářet a ovládnout nové trhy*. Praha: Management Press, 2000. ISBN 80-726-1010-4
- KOTLER, Philip. *Moderní marketing*. Praha: Grada Publishing, 2007. Str. 336. ISBN 978-80-247-1545

- KOTLER, Philip; ARMSTRONG, Gary. *Principles of marketing*. Pearson education, 2010. ISBN 9780137006694
- KOUDELKA, Jan. *Spotřebitelé a marketing*. Praha: C.H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-693-7
- KOUDELKA, Jan. *Spotřební chování a segmentace trhu*. Praha: VŠEM, 2006. ISBN 80-86730-01-8
- KREBS, Vojtěch a kol. *Sociální politika*. 5. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2010, ISBN 978-80-7357-585-4
- KŘEČEK, Stanislav. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-99-1
- LUKÁŠ, Vojtěch a Petr KIELAR. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. Vyd. 2. Praha: Ekopress, 2014. ISBN 978-80-87865-05-7
- LUX M., *Bydlení – Věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. ISBN 80-86429-12-1
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika: Teorie a inovace pro praxi*. Praha: SLON, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1
- LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: Oeconomica, 2002. ISBN 80-245-0337-9
- MAIER, Karel; ČTYROKÝ, Jiří. *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada Publishing, 2000. ISBN 80-7169-644-7
- MELZOCHOVÁ, Jitka. *Homo economicus – překonaný předpoklad?* E-logos: electronic journal for philosophy [online]. 2013. [cit.2022-01-10] Dostupné z: <https://nb.vse.cz/kfil/elogos/science/melzochova13.pdf>
- MILES, D., *Housing, financial markets and the wider economy*. 1. vyd. Chichester, VB: John Wiley & Sons, 1994, ISBN 0471952109
- MULAČOVÁ, Věra, et al. *Obchodní podnikání ve 21. století*. Praha: Grada Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-4780-4
- ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3
- PAVELKA, F., OPLTOVA, R.: *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency, 1996. ISBN 80-901486-7-3
- PEKOVÁ, Jitka, Marek JETMAR a Petr TOTH. *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-209-4
- PETER, J. Paul; OLSON, Jerry Corrie; *Consumer behavior and marketing strategy*. McGraw-Hill Irwin, 2010. ISBN 0071267816
- POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5
- ŘÍČAN, P., *Psychologie*. Praha: Portál, 2013. ISBN 9788026205326
- SCHIFFMAN, Leon G.; KANUK, Leslie Lazar; WISENBLIT, Joseph. *Consumer behaviour: Global edition*. Londýn, 2010. ISBN 9780135053010
- SUNEGA, Petr. *Makroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu*. GA ČR č.402/01/0146. 1 vyd.: VŠE, Praha, 2002. ISBN 80-245-0337-9
- TOMEK, Gustav; VÁVROVÁ, Věra. *Řízení výroby a nákupu*. Praha: Grada, 2007. ISBN 9788024770178

- VÝROST, Jozef (ed.). *Sociální psychologie-2., přepracované a rozšířené vydání*. Grada Publishing, 2008. ISBN 978-80-247-1428-8
- VYSEKALOVÁ, Jitka, et al. *Chování zákazníka: Jak odkrýt tajemství černé skříňky*. Grada Publishing, 2011. ISBN 978-80-247-3528-3
- ZADRAŽILOVÁ, Dana, et al. *Společenská odpovědnost podniků*. Praha: CH Beck, 2010. ISBN 9788074001925
- ZAMAZALOVÁ, Marcela, et al. *Marketing. 2. přepracované a doplněné vydání*. Praha: CH Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-115-4

### **Internetové zdroje:**

- ARTN.cz. *Trend report 2018*. [online]. 2018 [Cit.: 2022-02-02]. Dostupné z: <http://artn.cz/trend-report/tr-2018/>
- CNB.cz. *ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %*. [Online] 2021. [Cit.:2022-05-02] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>
- CNB.cz. *Hypotéky nesmí lidi sedřít z kůže, proto je zpřísňujeme*. [Online] 2021. [Cit.:2022-05-02] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Hypoteky-nesmi-lidi-sedrit-z-kuze.-Proto-je-zprisnujeme/>
- CNB.cz. *Zadržené úspory už 480 miliard*. [Online] 2021. [Cit.:2022-05-03] Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/Zadrzene-uspory-uz-480-miliard/>
- CZSO.cz. *Úspory domácností výrazně vzrostly*. [Online] 2021. [Cit.:2022-05-03] Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/uspory-domacnosti-vyrazne-vzrostly>
- CZSO.cz. *Veřejné databáze a národní účty*. [Online] 2021. [Cit.:2022-05-02] Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&ds=ds93&katalog=30832&pvo=NUC07&str=v89#w>
- EC.EUROPA.eu, Eurostat. *Household saving rate*. [Online] 2022. [Cit.:2022-05-03] Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00131/default/table?lang=en>
- GANGAI, K. a AGRAWAL, R. *The Influence of Personality Traits on Consumer Impulsive Buying Behaviour*. International Journal of Marketing & Business Communication, [online]. 2016 [Cit: 2022-05-02]. Dostupné z: [https://www.researchgate.net/publication/307872795\\_The\\_Influence\\_of\\_Personality\\_Traits\\_on\\_Consumer\\_Impulsive\\_Buying\\_Behaviour](https://www.researchgate.net/publication/307872795_The_Influence_of_Personality_Traits_on_Consumer_Impulsive_Buying_Behaviour)
- HYPONAMIRU.cz. *Nová pravidla pro hypotéky od 1.4.2022*. [Online] 2022. [Cit.:2022-10-03] Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/nova-pravidla-pro-hypoteky-od-1-4-2022/>

- HYPONAMIRU.cz. *Příklady kdy uvažovat o úvěru ze stavebního spoření*. [Online] 2022. [Cit.:2022-10-03] Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/3-priklady-kdy-uvazovat-o-uveru-ze-stavebniho-sporeni/>
- KURZY.cz. *Hypotéky jsou letos oproti loňsku dražší*. [Online] 2022. [Cit.:2022-10-03] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/640629-hypoteky-jsou-letos-oproti-loňsku-drazsi-takrka-dvojnásobne-mesicne-se-splaci-20-tisic-korun/>
- KURZY.cz. *Průměrná mzda: vývoj průměrné mzdy*. [Online] 2022. [Cit.:2022-05-03] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/>
- KURZY.cz. *Sazby hypoték rostou*. [Online] 2022. [Cit.:2022-10-03] Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/zpravy/635690-sazby-hypotek-rostou-objemy-pujcek-se-naopak-snizuji/>
- MFCR.cz. *Makroekonomická predikce*. [Online] 2022. [Cit.:2022-05-03] Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2022/makroekonomicka-predikce-leden-2022-46147>
- MMR.cz. *Bydlení v České republice v číslech (srpen 2019)* [online]. 2019 [Cit: 2022-05-02]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>
- MPSV.cz. *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015 až 2025*. [online]. 2015 [cit.2022-02-15]. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce\\_socialniho\\_bydleni\\_CR\\_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf/4f243307-649b-ecf3-a191-3d89d33717c4)
- NKU.cz. *Zpráva o bydlení v ČR*. [online]. 2020 [Cit.: 2022-02-10]. Dostupné z: <https://www.nku.cz/cz/publikace-a-dokumenty/ostatni-publikace/zprava-o-bydleni-v-ceske-republice-id10103/>
- ONDRUŠKA, Tomáš. *Znaky, osobitosti a změny v správání sa spotřebitel'a na poistnom trhu* [online]. 2014 [Cit: 2022-02-02]. Dostupné z: <http://www.nfvp.cz/res/data/000187.pdf>
- PENÍZE.cz. *Průměrná mzda je poprvé nad 40 tisíc Kč, na inflaci růst nestačí*. [Online] 2022. [Cit.:2022-15-03] Dostupné z: <https://www.penize.cz/mzda-a-plat/432713-prumerna-mzda-je-poprve-nad-40-tisici-na-inflaci-rust-nestaci>
- SEZNAMZPRAVY.cz. *Rusnok: U hypoték přijde výrazné ochlazení*. [Online] 2022. [Cit.:2022-18-03] Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-rozhovory-rusnok-u-hypotek-prijde-vyrazne-ochlazeni-pribude-lidi-kteri-nesplaceji-193904>
- SFPI.cz. *Dotace a úvěry*. [Online] 2021. [Cit.:2022-05-02] Dostupné z: [https://sfpi.cz/vlastni\\_bydleni/](https://sfpi.cz/vlastni_bydleni/)
- STATISTIKAAMY.cz. *Desetina domácností dává za bydlení téměř polovinu svých příjmů*. [Online] 2029. [Cit.:2022-05-03] Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2019/06/20/desetina-domacnosti-dava-za-bydleni-temer-polovinu-svych-prijmu/>

## **7 Přílohy**

Příloha 1: Formulář dotazníkového šetření

## Trh nemovitostí v ČR a chování spotřebitelů

Dobrý den, jsem studentkou oboru Veřejná správa a regionální rozvoj na České zemědělské univerzitě a touto cestou bych Vás ráda požádala o vyplnění dotazníkového šetření, které mi pomůže v mé diplomové práci. Diplomová práce se zabývá chováním českého spotřebitele na nemovitostním trhu. Vyplnění dotazníku je zcela anonymní a nezabere Vám více než 10 minut času. Dotazník je rozdělen na sekce - základní otázky a poté otázky pro nájemní bydlení a bydlení v osobním vlastnictví. Prosím odpovídejte pouze na otázky, které se týkají Vaší situace. Na konci dotazníku jsou obecné otázky pro obě dvě skupiny. Moc Vám předem děkuji za vyplnění. V případě nejasností mne můžete kontaktovat.

---

**\*Povinné pole**

1. Jaký je Váš věk? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- 18 - 25
- 26 - 40
- 41 - 55
- 56 - 70
- 71 a více let

2. Jaké je Vaše pohlaví? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Žena
- Muž

3. Vaše nejvyšší dosažené vzdělání? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Základní
- Středoškolské
- Středoškolské s maturitou
- Vyšší odborné
- Vysokoškolské



4. Váš statut je: \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Zaměstnaný
- Nezaměstnaný
- Mateřská / rodičovská dovolená
- OSVČ / Podnikatel
- Důchodce
- Student

5. Kolik osob žije ve Vaší domácnosti? Doplňte číslo. \*

\_\_\_\_\_

6. Kolik osob ve Vaší domácnosti má stálý příjem? Doplňte číslo. \*

\_\_\_\_\_

7. Do jaké kategorie čistého měsíčního příjmu se zařazujete? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- do 10 000 Kč
- 10 001 - 20 000 Kč
- 20 001 - 30 000 Kč
- 30 001 - 40 000 Kč
- 40 001 - 50 000 Kč
- 50 001 - 60 000 Kč
- 60 001 Kč a více

8. V jakém typu nemovitosti bydlíte? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Byt
- Rodinný dům
- Jiné: \_\_\_\_\_

9. Jaký právní vztah máte ke svému bydlení? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Osobní vlastnictví
- Družstevní či podílové vlastnictví
- Nájemní vztah
- Bydlení od rodinného příslušníka či známých
- Jiné: \_\_\_\_\_

Otázky pro bydlení POUZE v osobním vlastnictví

10. Jakým způsobem jste získali nemovitost, pokud ji vlastníte?

*Označte jen jednu elipsu.*

- Koupě nebo stavba
- Jinak (dar, dědictví a další)

11. Pokud jste zvolili možnost koupě či stavby v předešlé otázce, jak jste nemovitost z větší části financovali?

Označte prosím způsob financování, který u Vás převažoval při koupi či stavbě nemovitosti.

*Označte jen jednu elipsu.*

- Z vlastních zdrojů
- Hypoteční úvěr
- Úvěr ze stavebního spoření
- Stavební spoření
- Úvěr z státního programu pro podporu bydlení
- Spotřebitelský úvěr
- Jiné: \_\_\_\_\_

12. Pokud jste využili možnosti úvěru, kolik finančních prostředků vydá Vaše domácnost měsíčně na splátku úvěru na bydlení?

Celková měsíční splátka hypotečního, státního či spotřebitelského úvěru, úvěru ze stavebního spoření bez plateb za energie

*Označte jen jednu elipsu.*

- Do 5 000 Kč
- 5 001 - 10 000 Kč
- 10 001 - 15 000 Kč
- 15 001 - 20 000 Kč
- 20 001 - 25 000 Kč
- 25 001 - 30 000 Kč
- 30 001 Kč a více

13. Jak moc pro Vás byla pořizovací cena nemovitosti důležitá?

*Označte jen jednu elipsu.*

	1	2	3	4	5	
Nejméně důležité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nejvíce důležité

14. Kolik je schopna Vaše domácnost měsíčně ušetřit finančních prostředků?

*Označte jen jednu elipsu.*

- do 2 500 Kč
- 2 501 - 5 000 Kč
- 5 001 - 10 000 Kč
- 10 001 - 15 000 Kč
- 15 001 - 20 000 Kč
- 20 001 Kč a více
- Nejsem schopen/schopna ušetřit finanční prostředky.

#### Otázky pro nájemní bydlení

15. Kolik finančních prostředků vydá Vaše domácnost měsíčně na náklady za nájemní bydlení?

Náklady na nájemní bydlení je myšleno všechny poplatky nájemného bez energií

*Označte jen jednu elipsu.*

- Do 5 000 Kč
- 5 001 - 10 000 Kč
- 10 001 - 15 000 Kč
- 15 001 - 20 000 Kč
- 20 001 - 25 000 Kč
- 25 001 - 30 000 Kč
- 30 001 Kč a více

16. Pokud jste se rozhodovali, jak moc pro Vás byla cena měsíčního nájemného důležitá?

*Označte jen jednu elipsu.*

1      2      3      4      5

Nejméně důležité      Nejvíce důležité

17. Kolik je schopna Vaše domácnost měsíčně ušetřit finančních prostředků?

*Označte jen jednu elipsu.*

- do 2 500 Kč
- 2 501 - 5 000 Kč
- 5 001 - 10 000 Kč
- 10 001 - 15 000 Kč
- 15 001 - 20 000 Kč
- 20 001 Kč a více
- Nejsem schopen/schopna ušetřit finanční prostředky.

18. Máte v plánu pořídit si vlastní bydlení?

*Označte jen jednu elipsu.*

- Ano
- Ne

19. Z čeho plánujete získat finanční prostředky, pokud máte v plánu pořídit si vlastní bydlení?

*Označte jen jednu elipsu.*

- Hypoteční úvěr
- Stavební spoření a úvěr ze stavebního spoření
- Vlastní úspory
- Využití úspor rodinných příslušníků či známých
- Úvěr ze státního programu Vlastní bydlení
- Spotřebitelský úvěr
- Finanční prostředky od rodiny či známých
- Jiné: \_\_\_\_\_

Obecné otázky pro obě skupiny

20. Jak dlouho Vám trval výběr bydlení? \*

Výběr a rozhodování o nájmemním bydlení nebo o pořízení vlastního bydlení

Označte jen jednu elipsu.

- 1 - 6 měsíců  
 7 - 12 měsíců  
 Více než 1 rok

21. Považujete celkové výdaje za bydlení za nejvyšší položku z Vašeho rozpočtu? \*

Označte jen jednu elipsu.

- Ano, považuji.  
 Ne, nepovažuji.

22. Jak moc je pro vás v životě důležité mít kvalitní a uspokojivé bydlení? \*

Označte jen jednu elipsu.

	1	2	3	4	5	
Nejméně důležité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Nejvíce důležité

23. Pomohly Vám při výběru bydlení ostatní subjekty působící na trhu nemovitostí nebo jste si koupil / pronájem bydlení zařizovali sami? \*

Realitní kanceláře a agentury, realitní zprostředkovatelé a další

Označte jen jednu elipsu.

- Ano, využil/a jsem zmiňovaných subjektů působících na trhu nemovitostí.  
 Ne, koupil nebo pronájem jsem si zařizoval/a zcela sám / sama.

24. Jaký faktor pro Vás při výběru bydlení byl nejdůležitější? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Vzdálenost občanské vybavenosti a služeb (obchody, služby, mhd, restaurace a další)
- Vzdálenost do zaměstnání
- Pořizovací cena
- Vnější prostředí a umístění nemovitosti (příroda, parky, lokalita a další)
- Velikost nemovitosti
- Vnitřní uspořádání a vzhled nemovitosti
- Jiné: \_\_\_\_\_

25. Víte o možnosti čerpání půjčky na bydlení od Státního fondu podpory rozvoje v programu Vlastní bydlení? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Ano, vím.
  - Ne, nevím.
-