

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra ekonomie

**Trendy spotřebitelského chování v České republice ve
srovnání se Slovenskou republikou na trhu nemovitostí**
Diplomová práce

Autor: Nicole Budziková
Studijní obor: Ekonomika a management

Vedoucí práce: Ing. Helena Vychová, Ph.D.

Hradec Králové

Květen 2024

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 26.4.2024

Nicole Budziková

Poděkování:

Děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Heleně Vychové, Ph.D. za metodické vedení, cenné rady a věnovaný čas při vypracování této práce. Vaše podpora a odborné vedení byly klíčové pro dokončení mé práce.

Zároveň bych chtěla poděkovat všem respondentům, kteří se podíleli na vyplnění dotazníků. Vaše ochota spolupracovat a poskytnuté informace byly nezbytné pro úspěch této práce.

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na analýzu a porovnání trendů ve spotřebitelském chování souvisejících s nemovitostmi určenými k bydlení v České a Slovenské republice. Byly prozkoumány faktory ovlivňující rozhodování o koupi nemovitostí a spokojenost s bydlením, stejně jako preference bydlení mezi různými demografickými skupinami. Metodologie práce zahrnovala kvantitativní šetření pomocí dotazníků distribuovaných mezi respondenty v obou zemích. Výsledky ukazují rozdílné trendy z hlediska generací vzhledem k různým formám vlastnictví, například zájem českých respondentů o dlouhodobé nájemní bydlení, ale i určité shody mezi respondenty obou států co se týče nejdůležitějšího parametru pro spokojenost s bydlením. Práce nabízí vhled do dynamiky současného trhu s bydlením a předkládá náhled na budoucí plány respondentů z obou zemí.

Klíčová slova: nemovitost, vlastnictví, nájemní bydlení, nákupní chování, Česká republika, Slovenská republika

Abstract

Title: Trends in Consumer Behavior in the Czech Republic Compared to the Slovak Republic in the Real Estate Market

This Diploma Thesis focuses on the analysis and comparison of trends in consumer behavior related to residential properties in the Czech and Slovak Republics. It examined factors influencing decisions on purchasing properties and satisfaction with housing, as well as housing preferences among different demographic groups. The methodology of the work included a quantitative survey using questionnaires distributed among respondents in both countries. The results show varying trends from the perspective of generations regarding different forms of ownership, such as the interest of Czech respondents in long-term rental housing, but also certain agreements between respondents of both states regarding the most important parameter for housing satisfaction. The thesis provides insights into the dynamics of the current housing market and presents a preview of the future plans of respondents from both republics.

Key words: Real Estate, Ownership, Rental Housing, Buying Behavior, Czech Republic, Slovak Republic

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Cíl a metodika	2
3	Nákupní chování.....	5
3.1	Spotřebitel	5
3.2	Nákupní chování v oblasti nemovitostí.....	10
3.3	Nákupní chování podle generací	12
4	Bydlení.....	14
4.1	Nemovitost.....	14
4.2	Vlastnictví.....	17
4.3	Financování.....	20
4.4	Parametry	24
5	Situace na trhu nemovitostí	29
6	Výsledky dotazníkového šetření	38
6.1	Charakteristika souboru respondentů	39
6.2	Současné bydlení	48
6.3	Spokojenost se současným bydlením	57
6.4	Budoucí plány.....	65
6.4.1	Zůstat ve vlastněné nemovitosti.....	66
6.4.2	Koupě nemovitosti.....	73
6.4.3	Prodej nemovitosti	79
6.4.4	Nájemní bydlení.....	81
6.5	Typologie respondentů podle druhu vlastnictví bydlení.....	84
7	Shrnutí výsledků.....	89
8	Závěr.....	97
9	Seznam použité literatury.....	101

Seznam použitých zkratk

ČNB	Česká národní banka
NBS	Národná banka Slovenska
ČR	Česká republika
SR	Slovenská republika
EU	Evropská unie
CZK	koruna česká
EUR	euro
ČSÚ	Český statistický úřad
Sčítání 2021, SLDB 2021	Sčítání lidu, domů a bytů 2021
SODB 2021	Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2021
2T repo sazba	dvoutýdenní repo sazba
ECB	Evropská centrální banka
MHD	Městská hromadná doprava

Seznam grafů

GRAF 1 - VÝVOJ DVOUTÝDENNÍ REPO SAZBY ČNB	22
GRAF 2 - VÝVOJ ÚROKOVÉ MÍRY ÚVĚRU NA BYDLENÍ NA SLOVENSKU	23
GRAF 3 - NABÍDKOVÉ CENY BYTŮ V ČR (INDEX, 2010=100)	29
GRAF 4 - PRŮMĚRNÉ MEZIROČNÍ NABÍDKOVÉ CENY BYTŮ V ČR (INDEX, 2010=100)	30
GRAF 5 - MEZIROČNÍ NABÍDKOVÉ CENY BYTŮ V ČR (INDEX, 2010=100)	31
GRAF 6 - VÝVOJ CEN NEMOVITOSTÍ NA BYDLENÍ V SR (INDEX, 2002=100)	32
GRAF 7 - PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA 1 M ² BYTU V ČR	33
GRAF 8 - PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA ZA 1 M ² BYTU V SR	34
GRAF 9 - PRŮMĚRNÁ CENA NÁJMU ZA 1 M ² BYTU V ČR	35
GRAF 10 - PRŮMĚRNÁ NABÍDKOVÁ CENA NÁJEMNÍHO BYTU V SR	36
GRAF 12 - ROZDĚLENÍ RESPONDENTŮ PODLE POHLAVÍ (N=323)	39
GRAF 13 - GENERAČNÍ ROZLOŽENÍ RESPONDENTŮ	40
GRAF 14 - VĚKOVÉ ROZLOŽENÍ RESPONDENTŮ	41
GRAF 15 - RODINNÝ STAV RESPONDENTŮ	41
GRAF 16 - NEVYŠŠÍ DOSAŽENÉ VZDĚLÁNÍ RESPONDENTŮ	42
GRAF 17 - EKONOMICKÝ STATUS RESPONDENTŮ	44
GRAF 18 - STÁT SOUČASNÉHO BYDLIŠTĚ (N=323)	44
GRAF 19 - AKTUÁLNÍ BYDLIŠTĚ DLE KRAJE SR	45
GRAF 20 - AKTUÁLNÍ BYDLIŠTĚ DLE KRAJE ČR	46
GRAF 21 - SHODA TRVALÉHO A AKTUÁLNÍHO BYDLIŠTĚ DLE KRAJE	46
GRAF 22 - TYP BYDLENÍ	48
GRAF 23 - FORMA VLASTNICTVÍ BYDLENÍ	49
GRAF 24 - DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ OBYDLÍ	50
GRAF 25 - SLOŽENÍ ČLENŮ DOMÁCNOSTI	51
GRAF 26 - POČET OSOB V DOMÁCNOSTI	52
GRAF 27 - MĚSÍČNÍ VÝDAJE ZA BYDLENÍ	54
GRAF 28 - PODÍL VÝDAJŮ NA BYDLENÍ Z PŘÍJMU DOMÁCNOSTI	55
GRAF 29 - VELIKOST OBCE	56
GRAF 30 - HODNOCENÍ SPOKOJENOSTI RESPONDENTŮ SE SOUČASNÝM BYDLENÍM V ČR (N=194)	57
GRAF 31 - HODNOCENÍ SPOKOJENOSTI RESPONDENTŮ SE SOUČASNÝM BYDLENÍM V SR (N=129)	58
GRAF 32 - HODNOCENÍ SPOKOJENOSTI RESPONDENTŮ SE SOUČASNÝM BYDLENÍM V ČR (N=194)	59
GRAF 33 - HODNOCENÍ SPOKOJENOSTI RESPONDENTŮ SE SOUČASNÝM BYDLENÍM V SR (N=129)	60
GRAF 34 - HODNOCENÍ SPOKOJENOSTI RESPONDENTŮ SE SOUČASNÝM BYDLENÍM V ČR (N=194)	61
GRAF 35 - HODNOCENÍ SPOKOJENOSTI RESPONDENTŮ SE SOUČASNÝM BYDLENÍM V SR (N=129)	61
GRAF 36 - NEJDŮLEŽITĚJŠÍ PARAMETR PRO SPOKOJENOST S BYDLENÍM (SR)	63
GRAF 37 - NEJDŮLEŽITĚJŠÍ PARAMETR PRO SPOKOJENOST S BYDLENÍM (ČR)	64
GRAF 38 - CELKOVÁ SPOKOJENOST	64
GRAF 39 - BUDOUCÍ BYDLENÍ RESPONDENTŮ	66

GRAF 40 - DŮVODY PRO VLASTNÍ BYDLENÍ	68
GRAF 41 - PRIORITYNÍ PARAMETRY PŘI KOUPI NEMOVITOSTI	69
GRAF 42 - PŘEKÁŽKY PŘI KOUPI NEMOVITOSTI	70
GRAF 43 - ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTI	71
GRAF 44 - CENA POŘÍZENÍ NEMOVITOSTI	72
GRAF 45 - VLASTNICTVÍ JEDINÉ NEMOVITOSTI	73
GRAF 46 - DŮVODY PRO BUDOUCÍ KOUPI VLASTNÍHO BYDLENÍ	74
GRAF 47 - PRIORITYNÍ PARAMETRY PRO BUDOUCÍ KOUPI NEMOVITOSTI	75
GRAF 48 - ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ BUDOUCÍHO BYDLENÍ	76
GRAF 49 - DISPOZICE BUDOUCÍHO BYDLENÍ	77
GRAF 50 - TYP BYDLENÍ	77
GRAF 51 - ZPŮSOB KOUPE BUDOUCÍHO BYDLENÍ	78
GRAF 52 - ČASOVÝ HORIZONT PRO KOUPI	79
GRAF 53 - DŮVOD PRODEJE NEMOVITOSTI	79
GRAF 54 - ZPŮSOB PRODEJE NEMOVITOSTI	80
GRAF 55 - OČEKÁVANÁ CENA NEMOVITOSTI	81
GRAF 56 - PREFEROVANÉ ROZMĚRY BYDLENÍ	81
GRAF 57 - DŮVODY PRO NÁJEMNÍ BYDLENÍ	82
GRAF 58 - PRIORITYNÍ PARAMETRY PŘI VÝBĚRU NÁJEMNÍHO BYDLENÍ	83
GRAF 59 - OČEKÁVANÁ DOBA BYDLENÍ V NÁJMU	84

Seznam tabulek

TABULKA 1 - DOPORUČENÉ NEJMENŠÍ PLOCHY OBYTNÝCH MÍSTNOSTÍ V ZÁVISLOSTI NA VELIKOSTI BYTU	26
TABULKA 2- PRŮMĚRNÁ CENA ZA 1 M ² BYTU V SR	34
TABULKA 3 - GENERAČNÍ ROZLOŽENÍ RESPONDENTŮ	39
TABULKA 8 - MIGRACE RESPONDENTŮ V ČR MEZI SOUČASNÝM A TRVALÝM BYDLIŠTĚM (N=18)	47
TABULKA 9 - MIGRACE RESPONDENTŮ V SR MEZI SOUČASNÝM A TRVALÝM BYDLIŠTĚM (N=16)	47
TABULKA 10 - TYPOLOGIE ČESKÝCH RESPONDENTŮ PODLE DRUHU VLASTNICTVÍ BYDLENÍ	86
TABULKA 11 - TYPOLOGIE SLOVENSKÝCH RESPONDENTŮ PODLE DRUHU VLASTNICTVÍ BYDLENÍ	88

1 Úvod

Česká i Slovenská republika mají vysoký podíl obyvatel žijících v nemovitostech v osobním vlastnictví. Slovensko dokonce zaujímá druhé místo v rámci Evropské unie s podílem 97 % obyvatel žijících ve vlastních domovech. I Česká republika se 77,1 % obyvatel žijících ve vlastnickém bydlení je nad průměrem Evropské unie. Tento trend převahy vlastnického bydlení je typický hlavně pro východní země. Což vyvolává otázky, zejména v kontextu toho, že obě země se řadí na první dvě místa v žebříčku nedostupnosti bydlení v Evropské unii. Na Slovensku je potřeba 14,1 ročních hrubých mezd a v České republice 13,3 ročních hrubých mezd pro koupi nemovitosti o velikosti 70 m², což znamená značné zadlužení na desítky let pro velké množství obyvatel.

V diplomové práci je proto zkoumáno, jaké plány mají respondenti v rámci budoucího bydlení, zda i navzdory těmto okolnostem upřednostňují vlastnické bydlení, nebo se přiklánějí k nájemnímu bydlení.

Toto téma bylo také zvoleno kvůli mé osobní motivaci stát se jednou vlastníkem nemovitosti a také kvůli celkovému zájmu o problematiku bydlení.

Teoretická část práce zkoumá spotřebitelské chování, definuje pojem nemovitost, rozdělení dle právního užívání nemovitostí a popisuje aktuální situaci na realitních trzích v České republice a na Slovensku. Praktická část se zaměřuje na charakteristiku respondentů, jejich současné bydlení a spokojenost s ním. Analyzuje také jejich budoucí plány a očekávání v rámci bydlení na základě provedeného dotazníkového šetření, získaná data umožní vyvodit relevantní závěry.

2 Cíl a metodika

Cílem této diplomové práce je analyzovat a porovnat trendy v spotřebitelském chování související s nemovitostmi určenými k bydlení v České a Slovenské republice.

Pro na plnění byly stanoveny následující výzkumné otázky.

VO1: Jaké faktory nejvíce ovlivňují spokojenost respondentů s bydlením v České republice a na Slovensku?

VO2: Jaké jsou trendy v plánech na budoucí bydlení mezi respondenty České a Slovenské republiky?

VO3: Jaké jsou preference respondentů ohledně vlastnictví nebo nájemního bydlení?

V rámci teoretické části diplomové práce byla provedena systematická analýza odborné literatury a online zdrojů. Nejprve byly stanoveny klíčové termíny, jako jsou 'nákupní chování' a 'bydlení dle právního užívání', a byla definována vyhledávací kritéria odpovídající tématu a cílům výzkumu. Prohledávání bylo realizováno prostřednictvím stránek České národní banky, Národní banky Slovenska, nejnovějších údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů 2021 a Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2021, a dalších specifikovaných databází a vyhledávačů. Tento proces umožnil identifikaci relevantních odborných článků, knih, zpráv, legislativních dokumentů a mezinárodních zdrojů, které byly následně podrobeny důkladnému posouzení.

Analýza těchto zdrojů zahrnovala hodnocení důvěryhodnosti a relevance v kontextu zkoumaného tématu. Každý zdroj byl pečlivě vyhodnocen s ohledem na jeho přínos k pochopení problematiky, přičemž byla věnována zvláštní pozornost aktuálnosti informací. Výsledky této rešerše byly systematicky organizovány, což podpořilo strukturu a argumentaci diplomové práce. Informace z různých zdrojů umožnily vytvoření komplexního pohledu na téma. Citace a parafrázování získaných informací byly prováděny v souladu s akademickými standardy, čímž bylo zajištěno, že všechny použité zdroje jsou řádně uvedeny a podporuje se tak akademická integrita práce.

V práci jsou rozebrána témata nákupního chování, nemovitostí a bydlení z pohledu vlastnictví a financování. Dále je analyzována aktuální situace na trhu s nemovitostmi a nájemním bydlením v obou zkoumaných republikách.

Kvantitativní anonymní dotazníkové šetření bylo realizováno s cílem získat data nezbytná pro dosažení cílů této práce. Dotazník byl připravován na základě teoretických poznatků, jež vyplynuly ze systematické analýzy provedené v teoretické části práce. Byl rozdělen do několika sekcí, první část se věnovala demografickým

údajům o respondentech s uzavřenými otázkami. Dále respondenti popisovali své současné bydlení, co se týče základních parametrů jako rozloha nemovitosti až po podíl nákladů na bydlení z jejich příjmu, prostřednictvím otázek s výběrem z možností. Po uvedení základních informací o bydlení následovaly otázky zaměřené na spokojenost s danými parametry v jejich současném bydlení, které respondenti hodnotili na škále od "velmi spokojen" po "velmi nespokojen". Respondenti byli dále dotazováni na nejdůležitější parametr ovlivňující jejich spokojenost s bydlením prostřednictvím uzavřené otázky, kdy vybírali z několika nabízených možností. Na závěr byli dotázáni na celkovou spokojenost se svým současným bydlením. Ti, kteří projevili nespokojenost, byli vyzváni specifikovat hlavní důvod této nespokojenosti prostřednictvím polouzavřené otázky a poté nepovinné otevřené otázky.

V části týkající se budoucích plánů byli respondenti dotazováni, zda v budoucnu plánují koupit, prodat nebo zůstat ve své nemovitosti, či zda preferují nájemní bydlení. Dotazník byl pro každou variantu rozvětven a otázky byly přizpůsobeny dané kategorii budoucího plánu. Z tohoto důvodu obsahoval dotazník celkem 52 otázek, ale žádný respondent neodpovídal na všechny, jelikož byl dle svých budoucích plánů směřován k odpovídajícím sadám otázek. Každá sada otázek byla zakončena nepovinnou otevřenou otázkou, která umožňovala respondentům vyjádřit svůj vlastní názor. Na základě volby budoucího bydlení odpovídal každý respondent maximálně na 29 nebo 26 povinných otázek. Díky formátu uzavřených a polouzavřených otázek bylo vyplňování rychlé a průměrně zabralo okolo šesti minut. V závěrečné části výsledků dotazníkového šetření byla vytvořena typologie respondentů na základě formy vlastnictví bydlení. Průměrné hodnoty kvantitativních proměnných byly vypočítány z dat poskytnutých respondenty. Pro ostatní proměnné byla použita modální hodnota, což je hodnota s nejvyšší frekvencí výskytu v dané kategorii.

Dotazník byl sestaven pomocí online nástroje Google Forms, aby mohl být snadno distribuován v České i Slovenské republice. Nejdříve byl poskytnut testovací skupině, složené z osob s odborným vzděláním v této problematice, ale i osob bez odborného vzdělání. Na základě pilotního šetření byly upřesněny popisky jednotlivých částí pro lepší srozumitelnost pro širokou veřejnost. Po tomto pilotním šetření byl dotazník distribuován skrze vybrané Facebookové skupiny, portál Vyplnto.cz, a také sdílen individuálně. Přes sociální sítě byli získáni respondenti především z řad vysokoškolských studentů, zatímco na portálu Vyplnto.cz participovali převážně

respondenti ve středním věku. Dotazník byl kvůli potřebě většího vzorku šířen také individuálně, a i samotnými respondenty dál.

Odpovědi byly sbírány od konce ledna do konce února 2024. Celkem se šetření zúčastnilo 323 českých a slovenských respondentů. Díky strukturovanosti a obsáhlosti připravených odpovědí odpověděli všichni respondenti bez jakýchkoli výkyvů hodnot či chybějících dat. Nejedná se tedy o výběrový vzorek a výsledky nebudou vztahovány k celkové populaci.

Následně byla data importována do nástroje Microsoft Excel, kde byla zpracována. Vytvořené grafy posloužily k vizualizaci výsledků v kapitole předkládající vyhodnocení dotazníkového šetření, kde byly výsledky především popsány a porovnány mezi zeměmi. V textu kapitoly charakteristiky respondentů je zaokrouhlováno na dvě desetinná místa, zatímco ve zbytku práce se zaokrouhluje na celá procenta, aby byla prezentace výsledků přehlednější

V Microsoft Excel byl využit nástroj kontingenčních tabulek pro shrnutí dat a vizualizaci frekvence jednotlivých kategoriálních proměnných. Díky velkému množství dat tento nástroj pomohl zjistit vztahy mezi proměnnými. Analyzovány byly vztahy mezi demografickými údaji a dalšími proměnnými. Výsledky této analýzy byly následně interpretovány s ohledem na identifikované trendy. Zjištění pak byla diskutována ve vztahu k teoretickým předpokladům především v části shrnutí.

3 Nákupní chování

Nákupní chování spotřebitelů představuje komplexní sérii akcí, které zahrnují nejen samotný akt nákupu, ale i předchozí fáze hledání informací, porovnávání možností, a nakonec i následné hodnocení a využívání zakoupených výrobků či služeb. Jednotlivec v tomto procesu strategicky alokuje své vlastní zdroje, jako jsou peníze, čas a úsilí, dle uspokojení svých potřeb (Schiffman, Kanuk 2004).

Analýza tohoto chování zahrnuje zkoumání otázek, proč si spotřebitel vybírá konkrétní produkty, kdy a kde k nákupu dochází, jak často provádí tyto nákupy, jak intenzivně věci používá a jak hodnotí své nákupy po jejich uskutečnění. Důležitým aspektem je i sledování, jak tato hodnocení ovlivňují budoucí rozhodování a nákupy (Schiffman, Kanuk 2004).

Pro úspěch v jakémkoliv oboru musí prodejci rozumět spotřebitelům, a to jejich myšlení, přáním, způsobům trávení volného času a faktorům, které ovlivňují rozhodovací proces. Nezbytné je porozumění individuálním a skupinovým aspektům, které určují, jak spotřebitelé činí svá rozhodnutí (Dědková, 2011).

3.1 Spotřebitel

Spotřebitel, klíčový účastník ekonomických a tržních procesů, představuje osobu, instituci nebo skupinu jednotlivců, kteří aktivně spotřebovávají výrobky a služby. Tato široká definice zahrnuje fyzické osoby, právnické subjekty a skupiny jednotlivců, přičemž tyto skupiny často vystupují jako jednotlivec, což je typicky vidět v rodinách s jednotnou vůlí, kde jsou rozhodnutí o nákupu často ovlivněna souhlasem nebo preferencemi všech členů rodiny, nebo alespoň významnou shodou mezi nimi. Spotřebitel, ačkoliv obecný termín, je v kontextu této diskuse chápán jako koncový uživatel produktů (Dědková, 2011).

Nákupní chování spotřebitelů lze podrobněji rozdělit do dvou hlavních kategorií. První z nich je osobní spotřebitel, který nakupuje zboží a služby s cílem uspokojit své osobní potřeby a potřeby domácnosti. V tomto kontextu jsou výrobky určeny pro koncové využití jednotlivcem, což znamená, že se jedná o koncového uživatele.

Druhou kategorií je organizační spotřebitel, který zahrnuje ziskové i neziskové organizace, vládní úřady na místní, státní a národní úrovni, a instituce, jako jsou školy, nemocnice a věznice. Tyto subjekty jsou rovněž považovány za spotřebitele, a to v organizačním kontextu. Organizace musí nakupovat různé výrobky, zařízení a služby

k uspokojení svých potřeb a dosažení svých cílů. Příkladem může být nákup žárovek pro osvětlení pracovních prostor organizace (Schiffman, Kanuk 2004).

Spotřebitelé formují poptávku po základních surovinách a ovlivňují dopravu, což má vliv na zaměstnanost a úspěch průmyslových odvětví. V tomto procesu spotřebitelé nakupují nejen nezbytné potřeby, jako potraviny, bydlení, oblečení a vzdělávání, ale ovlivňují i trendy v oblasti luxusního zboží a služeb. Každý člověk představuje spotřebitele, a jeho nákupní rozhodování má dalekosáhlý dopad na společnost i ekonomiku (Dědková, 2011).

Přístupy ke spotřebitelskému chování

Spotřebitelské chování lze zkoumat z různých perspektiv a výběr přístupu závisí na konkrétní situaci a charakteru probíhajícího spotřebního jednání. Produkty nebo služby, které vyžadují významnou finanční investici, často podléhají výraznějšímu vlivu racionálních aspektů spotřebního chování. Právě koupě nemovitosti může být příkladem, při které spotřebitelé systematicky posuzují potenciální rizika a přínosy před učiněním závažného investičního rozhodnutí. Naopak u zboží běžné spotřeby, které se často nakupuje impulzivně nebo zvykem, nabývají psychologické prvky na významu. V případě nákupu oděvů, kde módě a sociální interakci náleží významná role, se začínají prosazovat sociální přístupy (Koudelka, 2010).

Výběr perspektivy zkoumání spotřebitelského chování rovněž závisí na účelu sledování. Zda jde o zájem ekonoma, zkoumajícího základní vztahy ekonomických kategorií na mikroekonomické úrovni nebo psychologa, který se snaží odhalit psychologické pozadí spotřebních projevů, či sociologa, jenž hodnotí míru vlivu sociálních vazeb na spotřební jednání (Koudelka, 2010).

A) Sociologické přístupy sledují dynamiku spotřebního chování v různých sociálních situacích a zkoumají, jak specifické sociální situace formují chování jednotlivců v oblasti spotřeby. Tyto přístupy se dále zaměřují na začlenění jednotlivců do sociálních skupin, přičemž analyzují, do jakých skupin lidé jako spotřebitelé patří a jakou roli v těchto skupinách zastávají. Taktéž zkoumají, jak jsou jednotlivci hodnoceni členy těchto skupin a jak se vyrovnávají s požadavky a tlaky sociálního prostředí (Dědková, 2011).

V rámci sociologických modelů se usiluje o vysvětlení spotřebního chování na základě vlivů sociálního prostředí. Tento přístup se zaměřuje na identifikaci sociálních okolností a skupin, jež ovlivňují rozhodování jednotlivce v oblasti spotřeby. Jedna z klíčových myšlenek, která se objevila již na začátku dvacátého století, pochází od

sociologa a ekonoma Thorsteina Veblena. Tato myšlenka představuje přesvědčení, že lidé běžně projevují silné tendence k dodržování sociálních norem, a to i v oblasti spotřeby. Móda pak slouží jako výrazný příklad tohoto působení sociálních normativních vlivů (Koudelka, 2010).

B) Z **ekonomické** perspektivy je spotřební chování pojímáno jako důsledek racionálního úsudku spotřebitele, často analyzovaného prostřednictvím **racionálních** modelů chování (Dědková, 2011). Spotřebitel se opírá o racionální uvažování a rozhoduje se na základě ekonomické výhodnosti. Racionální modely spotřebního chování předpokládají, že spotřebitel jedná s chladnou kalkulací, kde emotivní, psychologické a sociální faktory hrají spíše vedlejší roli (Koudelka, 2010).

Tento přístup vychází z několika předpokladů, včetně plné informovanosti spotřebitele o všech parametrech variant, schopnosti vytvořit rozhodovací algoritmus a jeho vědomého dodržování. Sledovány jsou také vzájemné vztahy mezi příjmem, cenami, vybaveností, rozpočtovými omezeními, marginálními užitky, křížovou pružností, křivkami indiference a dalšími ekonomickými faktory (Koudelka, 2010).

C) **Psychologické** přístupy při vysvětlování chování zdůrazňují vliv psychických procesů a zkoumají psychická podmínění spotřebního chování. Analyzují, jak spotřebitel vnímá vnější podněty a jak se v jeho projevech odrážejí hlouběji uložené motivy. V oblasti marketingu se střetáváme s behaviorálními přístupy a současně s psychoanalytickým pohledem (Dědková, 2011).

Behaviorální přístupy

V rámci psychologických přístupů se zaměřuje psychologický pohled na vzájemnou interakci mezi psychikou spotřebitele a jeho chováním. Tuto interakci lze analyzovat pomocí behaviorálního přístupu, který vnímá vlastní rozhodování spotřebitele jako niterný duševní svět, nedostupný přímo, ale pouze skrze reakce na vnější podněty. Behaviorální přístup se soustřeďuje na pozorovatelnou odezvu vyvolanou konkrétními podněty. V tomto kontextu se vlastní rozhodování spotřebitele, chápané jako vnitřní duševní svět, zkoumá prostřednictvím sledování a popisu reakcí na vnější podněty. Tento přístup často ilustruje schéma: Podnět (stimul) → Reakce (odezva) (Koudelka, 2010).

V rámci objasňování spotřebního chování se analyzuje, jaké pozorovatelné reakce (např. volba výrobku, zapamatování reklamního sdělení) vytváří zřetelné podněty (např. vlastnosti výrobku, forma komunikace, další marketingové stimuly a vnější vlivy). V oblasti marketingu tento přístup vychází z poznatků významných psychologů,

jako jsou I. P. Pavlov, F. Skinner a další behavioristé, kteří přispěli k hlubšímu pochopení procesu učení se spotřebnímu chování (Koudelka, 2010).

Psychoanalytické modely

Poznávání spotřebitelova jednání je založeno na zkoumání vlivu hlubších motivačních struktur, konkrétně toho, jak se nevědomé motivy promítají do spotřebního chování. Tento přístup vychází z myšlenek významných psychologů, jako jsou S. Freud, C. G. Jung a později neofreudisté, zejména v kontextu vztahu ke světu spotřeby, jak ho formuloval E. Dichter. Tímto způsobem lze hlouběji proniknout do kořenů spotřebitelského jednání a porozumět motivacím, které ovlivňují rozhodovací procesy (Koudelka, 2006).

V oblasti spotřebního chování se sociologické, ekonomické a psychologické přístupy vzájemně prolínají a doplňují, vytvářejí tak integrální pohled na danou problematiku. Celkový rámec je možno konceptualizovat jako komplexní vztah mezi predispozicemi k určitým projevům spotřeby, vnějšími podněty vedoucími k specifickým spotřebním jednáním a dynamikou rozhodovacího procesu s následnými výsledky a reakcemi. Tato synergická integrace přístupů poskytuje holistický pohled, který je klíčový pro hlubší porozumění spotřebnímu chování (Dědková, 2011).

Černá skříňka

Přístupy zkoumající černou skříňku se snaží proniknout k hlubším důvodům reakcí, tedy co vedlo člověka k tomu, aby daný podnět vyvolal očekávanou a žádoucí reakci, zatímco jiný podnět nevyvolal žádnou reakci. Hledají příčiny, které mohou spočívat v hluboko uložených pudech (Dědková, 2011).

Tento přístup je modifikací původního behavioristického přístupu, zaměřujícího se na vazby mezi podněty a reakcemi, s cílem porozumět a vysvětlit vnitřní procesy spotřebitele. Černá skříňka spotřebitele představuje interakci spotřebitelských predispozic k danému počínání a určitému kupnímu rozhodnutí. (Koudelka, 2010).

Kulturní predispozice

V rámci spotřebního chování je spotřebitel formován působením kulturního prostředí, čímž je ovlivněno i jeho kupní rozhodování. Kultura je chápána jako vše, čím se člověk liší od zvířete či umělého životního prostředí vytvořeného člověkem. Kulturu je nutné si osvojit, ať už vědomě nebo podvědomě. Hlavními kulturními zdroji jsou národnost, vzdělání, náboženství, jazyk, povolání rodičů, etnikum a sociální třída. Kulturní přenos

se u spotřebitele projevuje tradicemi, návraty například ke značkám a připomínkami (Koudelka, 2006).

Sociální predispozice

Osvojení kultury je pro jedince zásadní pro zapojení se do společnosti, což se děje skrze proces socializace (Koudelka, 2006). Důležitou roli hrají primární sociální skupiny, především rodina, která významně ovlivňuje rozhodovací proces při nákupu, stejně jako chování a postoje jedince. Dále sociální třídy, které se výrazně liší ve svém spotřebním chování (Bhat, 2023). Záleží také na tom, jakou roli jedinec ve skupinách zastává, a jaký je jeho životní styl (Dědková, 2011).

Osobní predispozice

Osobní predispozice mají zásadní význam pro chování jednotlivců na spotřebitelském trhu a jsou ovlivněny řadou vnitřních i vnějších faktorů, především individualitou daného jedince. Každý spotřebitel se vyznačuje specifickým souborem charakteristik, které lze kategorizovat do tří základních rovin, které jsou sociálně demografické, fyzické a psychické (Koudelka, 2006).

a) Sociálně-demografické charakteristiky

Každý spotřebitel je definován unikátní kombinací sociálně-demografických faktorů, jako jsou věk, pohlaví, velikost rodiny, úroveň vzdělání, povolání, výše příjmu, majetkové poměry a místo bydliště. Tyto charakteristiky mají přímý dopad na konzumní preference a chování (Dědková, 2011).

b) Fyzické charakteristiky

Individualita spotřebitele je dále utvářena jeho fyzickým já. Pozorovatelné složky fyzického já zahrnují aspekty, jako jsou vzhled, tělesné proporce, pohybové schopnosti a celkový fyzický stav, které jsou přímo zřetelné a mohou být vnímány externě. Na druhé straně, existují neviditelné složky fyzického já, jako jsou genetické predispozice, metabolický stav, neurologické charakteristiky a jiné interní faktory, které nejsou bezprostředně pozorovatelné (Koudelka, 2010).

c) Psychické dispozice

Psychologický profil spotřebitele, skládající se z jeho osobních hodnot, postojů, motivací a preferencí, tvoří třetí a zásadně důležitou složku jeho individuality. Tyto psychické dispozice jsou zprostředkovaně pozorovatelné a umožňují hlubší porozumění tomu, proč spotřebitelé přistupují k různým produktům a značkám odlišně (Koudelka, 2006).

3.2 Nákupní chování v oblasti nemovitostí

Většina nákupů a pronájmů nemovitostí je klasifikována jako zboží vyžadující značné zapojení zákazníka, což si klade nároky na komplexní rozhodovací procesy. Tento typ rozhodnutí přitahuje významné množství kognitivního úsilí vzhledem k vysokému osobnímu nebo finančnímu dopadu. V procesu výběru nemovitosti je sledován psychologický stav a chování spotřebitele od momentu, kdy vnímá potřebu až po nákup a využití produktu k uspokojení této potřeby. Rozhodování o nemovitosti zahrnuje několik kritických fází, kterými jsou vyhledávání informací, hodnocení alternativ a pravidla rozhodování (Gibler, 2003).

1) Hledání informací

Spotřebitelé vyhledávají informace s cílem optimálně uspokojit své potřeby. Existují dva základní teoretické přístupy k externímu vyhledávání informací: ekonomický a psychologický/informační (Gibler, 2003).

Ekonomický přístup: Tento přístup vyhodnocuje proces vyhledávání informací na základě nákladů a přínosů. Spotřebitelé pokračují ve vyhledávání informací, dokud mezní přínos získané informace převažuje nad mezními náklady na její získání. Tento pohled zdůrazňuje racionalitu a efektivitu v rozhodovacím procesu (Gibler, 2003).

Psychologický/informační přístup: Tento přístup zkoumá kognitivní procesy, kterými spotřebitelé procházejí při rozhodování o vyhledání informací, jejich shromažďování a zpracování. Berou se v úvahu jak charakteristiky samotného spotřebitele, tak situační a produktové aspekty, které mohou vyhledávání ovlivnit (Gibler, 2003).

Spotřebitelé obvykle začínají vyhledáváním informací interně, což znamená, že využívají již dříve nabyté zkušenosti a znalosti. Hloubka těchto zkušeností, čas od posledního nákupu a spokojenost s předchozími nákupy mohou výrazně ovlivnit, do jaké míry se spotřebitel spolehne na informace, které již má. Vzhledem k tomu, že nákupy nemovitostí jsou v životě jednotlivců relativně vzácné, většina spotřebitelů spoléhá kromě interních zdrojů i na externí vyhledávání informací pro ujištění se o správnosti svého rozhodnutí. Spotřebitelé při vyhledávání informací o nemovitostech využívají různé externí zdroje, jako jsou osobní prohlídky, realitní makléři, novinové inzeráty a doporučení od přátel či příbuzných. Tyto metody mohou být užitečné, ale nezkušení kupci mohou být náchylní k ovlivnění externími faktory, což

může působit jejich rozhodovací kritéria. Časová omezení také hrají významnou roli, zejména u přestěhovaných pracovníků, kteří potřebují najít bydlení před nástupem do nového zaměstnání. Tato omezení mohou vést k rychlejším rozhodnutím s menším množstvím získaných informací, což zvyšuje riziko přehlédnutí důležitých aspektů nemovitosti (Gibler, 2003).

2) Zhodnocení alternativ

Při výběru nemovitosti spotřebitelé musí omezit množství uvažovaných možností z důvodu nepraktičnosti zvážit všechny dostupné alternativy na trhu. Proces typicky zahrnuje sběr informací o lokaci a specifických jednotkách, což vede k vytvoření redukovaného souboru možností, známého jako 'evokovaný soubor'. V evokovaném souboru spotřebitel určuje kritéria pro finální výběr, přičemž některé atributy jsou důležitější než jiné. Diverzita v hodnocení důležitosti těchto atributů napříč trhy zdůrazňuje nutnost porozumění lokálním specifikům a preferencím spotřebitelů. Když jsou nemovitosti na trhu podobné, spotřebitelé mohou snadněji používat jasná kritéria a cenu pro jejich porovnání. To zjednodušuje výběr běžných nemovitostí, jako jsou byty ve výstavbě. Na druhou stranu, u unikátních domů na míru je tento proces složitější, protože každý dům má specifické vlastnosti, které nejsou přímo srovnatelné s ostatními na trhu (Gibler, 2003).

3) Pravidla rozhodování

Spotřebitelé často narazí na omezení ve své schopnosti identifikovat optimální volbu z důvodu množství důležitých charakteristik nemovitosti. Pro zjednodušení procesu mohou využívat nekompensační rozhodovací pravidla, která umožňují efektivnější výběr pomocí pevně stanovených limitů pro klíčové atributy, jako jsou cena nebo velikost (Gibler, 2003).

Konjunktivní rozhodovací pravidlo

Toto pravidlo vyžaduje, aby nemovitost splnila minimální přijatelné úrovně pro všechny důležité atributy. Jakákoliv nemovitost, která nesplňuje tato kritéria, je automaticky vyřazena. Pokud několik nemovitostí splní všechna kritéria, spotřebitel může upravit limity nebo přistoupit k jinému rozhodovacímu pravidlu pro konečný výběr (Gibler, 2003).

Lexikografické rozhodovací pravidlo

U tohoto pravidla spotřebitel seřadí důležité atributy podle priorit a vybere nemovitost, která je nejlepší v nejdůležitějších attributech. Pokud dvě nebo více

nemovitostí vykazují stejnou kvalitu v nejdůležitějším atributu, porovnání se přesune na druhý nejdůležitější atribut a tak dále, dokud není rozhodnutí učiněno (Gibler, 2003).

3.3 Nákupní chování podle generací

Generace Z: Narození v letech 1998 až 2012 (do 26 let)

Generace Z je významně ovlivněna sociálními médii a digitálními trendy. Pro tuto generaci je charakteristické rychlé a efektivní online nakupování, které preferuje vysokou interaktivitu a vizuální obsah. S postupujícím věkem začínají členové Generace Z vstupovat na trh s nemovitostmi, avšak často mají omezené finanční zdroje. Zároveň projevují vysoký zájem o moderní technologie a ekologicky šetrné domovy. Dále preferují rovnováhu mezi prací a osobním životem, a upřednostňují blízkost sociálních a komunitních aktivit. Generace Z také klade důraz na udržitelnost a etický původ produktů (Peter, 2020).

Generace Y: Narození v letech 1980 až 1997 (27–44 let)

Tito uživatelé jsou aktivními uživateli mobilních zařízení při nakupování a preferují rychlý a pohodlný proces, často online. Jsou orientováni na personalizované zkušenosti značky a ocenění individuální přístup. Dále vyhledávají cenově dostupné možnosti a jsou ochotni investovat do rekonstrukcí. V oblasti nemovitostí preferují lokality blízko městských center s dobrou dostupností služeb, což může naznačovat jejich zájem o urbanistický životní styl spojený s pohodlností a dynamikou města (Parment, 2013).

Generace X: Narození v letech 1965 až 1979 (45–59 let)

Tvoří skupinu spotřebitelů, kteří kladou důraz na flexibilitu a pohodlí při nakupování. S přibývajícím věkem a nárůstem digitálních technologií se také stávají stále aktivnějšími online kupujícími. Hledání slev a akčních nabídek je pro ně běžnou praxí, stejně jako věnování pozornosti recenzím a hodnocením produktů, což pomáhá při rozhodování o nákupu. V oblasti nemovitostí se zástupci Generace X zaměřují na investiční aspekty a potřeby spojené s rodinným životem a prací. Jsou finančně stabilní s dostatečnými zdroji pro vylepšení svého bydlení a investování do nemovitostí. V období, kdy jejich děti opouštějí domov, mohou přecházet k nákupu menších nemovitostí, které lépe vyhovují jejich aktuálním potřebám a životnímu stylu (Hanny, 2022).

Baby Boomers: Narození v letech 1946 až 1964 (60–78 let)

Tvoří generaci, která klade důraz na osobní službu a interakci při nákupu. I přesto, že nejsou tak technologicky zbláhli jako mladší generace, stále se více adaptují na online nakupování a využívají internet pro získání informací a nákupy. V rámci svých nákupních preferencí Baby Boomers vyhledávají kvalitu a hodnotu za utracené peníze. Jsou to spotřebitelé, kteří jsou ochotni investovat do produktů a služeb, které splňují jejich očekávání a poskytují dlouhodobou hodnotu. V oblasti nemovitostí Baby Boomers často prodávají velké rodinné domy a přesunují se do menších, úspornějších domů nebo do komunit pro seniory. Tento trend může být motivován jak ekonomickými, tak i životními faktory, jako je potřeba snížit náklady na bydlení nebo hledání komunity, která lépe vyhovuje jejich potřebám ve stáří (Parment, 2013).

Silent Generation: Narození v roce 1945 až 1928 (79 let a více)

Představují skupinu spotřebitelů, která preferuje osobní servis a hodnotí vysokou úroveň zákaznické péče. Jsou skeptičtí k online nakupování a dávají přednost kamenným obchodům, kde mohou zboží vidět a dotknout se ho. Při nákupu klade důraz na kvalitu a hodnotu za peníze a jsou loajální ke značkám, které jim dlouhodobě sloužily a získaly si jejich důvěru (Sorter, 2024).

4 Bydlení

Bydlení, jako jedna ze základních lidských potřeb, zásadně ovlivňuje mnohé aspekty každodenního života jedince. Volba bydlení nejenže reflektuje socioekonomický status, ale také formuje každodenní rutiny, sociální interakce a celkovou kvalitu života. Tato kapitola se zaměřuje na různé aspekty bydlení v kontextu České a Slovenské republiky, od definice nemovitosti, bytu a rodinného domu, přes různé formy vlastnictví, až po financování hypotečním úvěrem. Dále jsou zkoumány parametry, které ovlivňují výběr bydlení a spokojenost s ním.

4.1 Nemovitost

Nemovitost

Podle § 498 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku jsou jako nemovité věci definovány „pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ V případě, že věc nesplňuje tyto kritéria, jedná se o věc movitou (Doleček, 2021). Podobně jako v českém právu, i slovenský Občiansky zákonník v § 119 zákona č. 40/1964 Zb., definuje nemovitosti jako „pozemky a stavby, které jsou spojené se zemí pevným základem“. Pro nemovitosti je charakteristická povinnost jejich zápisu do katastru nemovitostí, což je veřejný a průběžně aktualizovaný rejstřík (Svoboda, 2021).

Mezi nemovité věci patří podle Fučíka (2014):

- Pozemky (bez výjimky);
- Stavby na pozemku, které jsou považovány za součást pozemku (s určitými výjimkami);
- Podzemní stavby se samostatným účelovým určením, včetně k nim náležejících věcných práv;
- Věci, které není možné přenést z místa na místo bez toho, aby byla porušena jejich podstata;
- Jednotky, ať už bytové či nebytové prostory;
- Věcná práva, která jsou za nemovité věci prohlášena zákonem, například právo stavby.

Byt

V České republice se podle ustanovení § 2236 občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.) bytem rozumí místnost nebo soubor místností v rámci domu, které vytvářejí obytnou jednotku a jsou určeny a využívány pro bydlení. Klíčovým aspektem je, že obytný prostor není pouze určen k bydlení, ale především využíván pro účely bydlení (Kejvalová, 2019). Na Slovensku podle § 2 písm. d) zákona č. 182/1993 Zb o vlastnictve bytov a nebytových priestorov je byt definován jako „místnost nebo soubor místností, které jsou kolaudačním osvědčením stavebního úřadu určeny na bydlení jako samostatná bytová jednotka“.

Obytná místnost označuje prostor, který je větratelný a osvětlený, umožňuje přímé nebo adekvátně nepřímé vytápění, a díky vybavení a uspořádání je určen k celoročnímu bydlení. Představuje část bytu určenou k bydlení (obývací pokoj, ložnici, jídelnu, pracovnu) jejíž podlahová plocha je minimálně 8 m². V případě, že je obytná místnost jediná, musí její plocha dosahovat minimálně 16 m² (ČSÚ, 2016). V případě místnosti se zkosenými stropy se do celkové plochy obytné místnosti nezahrnuje část místnosti, kde světlá výška nepřesahuje 1,2 metru (Kejvalová, 2019). Slovenské přepisy se s výše uvedenými českými ustanoveními shodují s minimální podlahovou plochou, avšak doporučují 10 m². V případě, že je obytná místnost jediná, musí mít podlahovou plochu nejméně 20 m² (Lehocký, 2021).

Dispoziční řešení bytů jsou 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1 atd., kde první číslo udává počet obytných místností. Výraz "+kk" označuje kuchyňský kout integrovaný do jedné z obytných místností, obvykle obývacího pokoje. Naopak "+1" znamená oddělenou kuchyň, která musí odpovídat minimální požadované ploše 8 m² (Havič, 2020). Slovenská minimální plocha samostatné kuchyně je 6 m² (Lehocký, 2021).

Samostatná jednotka by měla mít vlastní vstup, jehož užívání není závislé na přístupu k jiným částem budovy, avšak smluvně může být sjednáno jinak. (Kejvalová, 2019)

Byty s sebou často přinášejí výhodu polohy v centru nebo blízko centra, což umožňuje lepší dostupnost občanské vybavenosti, jako jsou obchody, nemocnice a kulturní zařízení. Na druhé straně, situace v městských částech může přinášet určité nevýhody, jako je nedostatek zelených ploch a obecný nedostatek klidu. Tyto oblasti často trpí omezeným prostorem pro parky a rekreační oblasti, což může omezit možnosti pro odpočinek a relaxaci v přírodě (Janštová, 2023).

V rámci České republiky se nachází celkem 209 614 bytových domů, z nichž je 207 540 momentálně obydlena. V těchto obydlených bytových domech se nachází 2 431 918

bytů, což značí, že na jeden bytový dům připadá v průměru dvanáct bytových jednotek. Tyto byty představují více než polovinu, konkrétně 54 %, ze všech obydlených bytů v zemi. Celkový počet bytů v ČR dosahuje čísla 5 340 033, z čehož je neobydleno 16,1 %. Byty v bytových domech poskytují bydlení pro 47 % obyvatel (ČSÚ, 2021).

Na Slovensku bylo postaveno celkem 77 113 bytových domů, z nichž 73 665 je obydlených. V těchto obydlených domech se nachází 838 736 bytů, což znamená průměrně 12 bytů na dům, podobně jako v ČR. Tyto byty představují 48,3 % všech obydlených bytů, zatímco 49,5 % jsou byty v rodinných domech. Celkově je na Slovensku 2 235 586 bytů, avšak 22,3 % z nich je neobydlených. Neobydlené byty jsou z 48 % tvořeny byty v rodinných domech a z 37,5 % byty v bytových domech (SODB 2021, 2021).

Rodinný dům

Rodinný dům je stavba, kde více než polovina celkové podlahové plochy je určena k bydlení, a také svou architekturou a rozložením odpovídá požadavkům na rodinné bydlení. Takový dům může obsahovat maximálně tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní patra plus jedno podzemní podlaží a také podkroví. Jestliže jeden z parametrů překročí stanovené limity, přestane tak odpovídat zákonným předpisům a stane se z něho bytový dům (Svitáková, 2020). Slovenská definice se liší pouze v bodě, kde dům může obsahovat maximálně dva byty (Lehocký, 2021).

Rodinný dům je typicky ve vlastnictví svých obyvatel, přičemž v České republice většina vlastníků financuje koupi domu prostřednictvím hypotečního úvěru. Existují i rodinné domy určené k pronájmu, které jsou vlastněny investory (Budín, 2023).

Život v rodinném domě přináší značné množství výhod, přičemž značným přínosem je větší prostor pro život. Obyvatelé domu mají k dispozici více místa pro své aktivity, a díky většímu počtu místností může mít každý své vlastní soukromí. Soukromí je navíc podpořeno menším počtem sousedů nebo větší vzdáleností od nejbližšího souseda, což je v bytovém domu nemožné. S domem je většinou spojena i možnost vlastního pozemku a tím tedy i zahrady. Ta může sloužit k pěstování zeleně, rozmanitému zvířecímu vyžití, ale i rodinnému posezení (Bureš, 2020).

Nevýhodou rodinného domu je náročnější údržba, která vyžaduje péči jak uvnitř, tak i na vnějšku objektu. Součástí jsou opravy, výměny nátěrů a nezbytná je i úprava zahrady (Donoval, 2023).

V České republice je celkem 2 065 723 rodinných domů, z nichž 1 709 845 je obydlených. To znamená, že 17 % rodinných domů je neobydlených, což činí 355 878 domů. Tyto neobydlené rodinné domy tvoří 97,6 % všech neobydlených domovních objektů, zatímco zbytek připadá na bytové domy a jiné budovy. Od roku 2011 počet obydlených rodinných domů vzrostl o 9,97 %, z celkového počtu domů se jedná o nárůst 8,66 %. V rodinných domech žije 51 % obyvatel (Sčítání 2021, 2022). Celkový počet domů na Slovensku činí 1 234 592 z toho je rodinných domů 87 %, v absolutním vyjádření 1 081 293. Obydlených rodinných domů je 78,4 %, zbylých 18,8 % je neobydlených. Zvláštní kategorií zde tvoří nezkolaudované rodinné domy s celkovým počtem 7 610, což představuje 0,62 % z celkového počtu domů (SODB 2021, 2022).

4.2 Vlastnictví

Formy vlastnictví poskytují svým majitelům rozdílná práva, povinnosti, úroveň flexibility a finanční závazky. Proto jsou v této kapitole rozebrány hlavní formy vlastnictví nemovitostí a jejich specifika, a také je poukázáno na výhody či nevýhody, které jednotlivé formy přinášejí svým uživatelům.

Osobní vlastnictví

Osobní vlastnictví znamená, že nemovitost je přímým majetkem svého vlastníka. Tento vlastník má plné právo rozhodovat o ní v souladu s platnými zákony a může s ní nakládat podle svého uvážení. To zahrnuje možnost prodat nemovitost, pronajmout ji a rekonstruovat dle vlastních potřeb (Koupová, 2024). Také nabízí možnost nemovitost libovolně zastavit či jinak zatížit, například pro financování bydlení hypotečním úvěrem, na nákup další nemovitosti nebo pro získání velkého úvěru pro svou obchodní společnost (Preuss, 2023).

Vlastnické právo je možno převést na další osobu pomocí smlouvy o převodu nemovitosti a následným zápisem nového vlastníka do katastru nemovitostí. V případě úmrtí majitele se vlastnické právo stává předmětem dědického řízení (Kubík, 2023).

Specifickým druhem je bezpodílové vlastnictví, což představuje společné jmění manželů, jež je vytvořeno pouze uzavřením manželství. Každý z manželů je tedy vlastníkem celé věci. Dále existuje ještě podílové spoluvlastnictví, kdy každý ze spoluvlastníků má jen určitý podíl na nemovitosti. I když má každý spoluvlastník právo k celé nemovitosti, při činění rozhodnutí má hlavní roli majitel s největším podílem (Ponomarenko, 2023).

Bydlení v osobním vlastnictví je nejpoblárnější formou vlastnictví v České republice i Slovenské republice. V České republice žije 77,1 % obyvatel v nemovitosti v osobním vlastnictví, čímž se v roce 2022 umístila na dvanáctém místě v rámci žebříčku EU. Na Slovensku bydlí v nemovitosti, která je v osobním vlastnictví až 93 % obyvatel. Slovensko se tak v posledních letech umísťuje na předních příčkách tohoto žebříčku, v roce 2022 se jednalo o druhé místo (Eurostat, 2022).

Nájemní bydlení

Nájemní bydlení označuje vztah, při kterém majitel nemovitost pronajímá nájemci na základě nájemní smlouvy. Nájemce získává právo na užívání a obývání této nemovitosti společně s jejím vybavením. Uzavřením smlouvy se zavazuje pravidelně platit nájemné pronajímateli, jehož výše je stanovena ve smlouvě (Jermář, 2023).

Výhodou nájemního bydlení je, že nevyžaduje velkou počáteční investici oproti osobnímu vlastnictví. Avšak náklady na nájem jsou ve velkých městech poměrně vysoké, takže mohou být výhodnější pouze na kratší dobu. Za nevýhodu lze považovat nemožnost bydlení upravovat dle vlastních představ bez souhlasu majitele (Zeman, 2003).

Podle údajů z Eurostatu v roce 2022 žilo v průměru v Evropské unii 31 % obyvatel v nájemním bydlení, zatímco zbylých 69 % vlastnilo své bydlení. Na Slovensku žilo v nájmu jen 7 % obyvatel, což je druhá nejnižší hodnota hned po Rumunsku s 5,2 %. Česká republika s 22,9 % obyvatel v nájmu je na šestnáctém místě v žebříčku EU, těsně za Španělskem, které vykazuje hodnotu 24 % (Eurostat, 2023).

Soukromé nájemní bydlení je forma bydlení, kde nemovitosti vlastní a pronajímají soukromé osoby nebo soukromé společnosti. Majitel tak činí například za účelem zisku z pronájmu nebo pokrytí nákladů na hypoteční úvěr. Nájemné je stanoveno tržně, což může vést k růstu jeho výše v atraktivních lokalitách (Černochová, 2022).

Městské, obecní nebo státní nájemní bydlení je určeno pro určité znevýhodněné skupiny obyvatel, jako jsou mladé rodiny, studenti, senioři nebo osoby s nízkými příjmy. Nájemné se tak pohybuje níže, než je tržní cena a může být regulované vládou. Podmínkou pro přidělení takového bytu bývá trvalé bydliště v daném městě po určitou dobu, tato doba se dle lokality může lišit (Veselíková, 2018).

V případě startovacích bytů pro mladé se při výběru budoucího nájemníka často používá losovací metoda, uchazeč musí splnit určité věkové omezení a nesmí být dlužníkem města (Slavík, 2021).

Družstevní bydlení

Družstevní byt představuje takové bydlení, kde vlastníkem je bytové družstvo, jednotlivý člen po zakoupení svého družstevního podílu získává právo na nájem a užívání konkrétního bytu. Člen však není v katastru nemovitostí uveden jako majitel daného bytu, tím je jenom bytové družstvo. Přesto má člen družstva závazky vůči družstvu, včetně účasti na členských schůzích a podílení se na nákladech spojených se společnými prostory bytového domu (Kučera, 2023).

Výhodou družstevního bytu je nižší pořizovací cena oproti bytům v osobním vlastnictví. Převod na nového člena je taktéž jednodušší, jelikož nevyžaduje zápis do katastru nemovitostí, nýbrž jen do databáze družstva (Preuss, 2023).

Na druhou stranu přináší i řadu omezení, například není možno byt pronajmout bez souhlasu družstva. Větším problémem však může být nemožnost využít hypotéční úvěr při pořízení tohoto druhu bydlení. Velkým rizikem je neefektivní hospodaření družstva, což může vést k vyhlášení konkurzu na majetek družstva, čímž člen může přijít o svou bytovou jednotku (Zeman, 2003).

Z posledních dat Sčítání lidu z roku 2021 vyplývá, že z celkového počtu 4 480 139 obydlí v České republice je 3,14 % dle právního důvodu užívání družstevních. Ve srovnání s rokem 2011 počet bytů v družstevním vlastnictví klesl o 63,5 %. Dle výsledků posledního Sčítání obyvatel'ov, domov a bytov v roce 2021 na Slovensku tvořily družstevní byty pouze 0,78 % z celkového počtu 2 235 586 bytů.

Podnájem

Podnájem značí vztah, kdy nájemce dále pronajímá část nebo celý svůj pronajatý byt další osobě, podstupuje tak právo k bydlení dalšímu podnájemníkovi. Podnájemní vztah je podřazený vztahu nájemnímu (Hamšík, 2022). Souhlas majitele nemovitosti s podnájemem musí být udělen do 30 dnů. Avšak v případě, že nájemce a podnájemník budou bydlet společně, souhlas není vyžadován (Veselá, 2021).

Nájemce s platnou nájemní smlouvou poskytuje byt podnájemníkovi na základě podnájemní smlouvy. Doba platnosti podnájemní smlouvy je omezena dobou platnosti hlavní nájemní smlouvy, avšak může být ukončena i bez udání důvodu (Smrčenský, 2023). Podnájemní bydlení přináší také spoustu omezení, například možnost chovu

zvířat a možnost kouření musí být stanovena v podnájemní smlouvě. Registrace trvalého bydliště a změna počtu osob v podnájmu vyžaduje souhlas majitele nemovitosti (Veselá, 2021).

4.3 Financování

Hypoteční úvěr

Hypoteční úvěr se řadí k dlouhodobým finančním půjčkám a vyznačuje se tím, že je účelový a zajištěný zástavním právem k nemovitosti. Poskytnut může být za účelem koupě nebo výstavby nemovitosti do osobního vlastnictví, ale i vypořádání dědického řízení. Na druhé straně je americká hypotéka, která je také zajištěna zástavním právem k nemovitosti, ale není účelová (Rejnuš, 2014).

Banky obvykle nabízí nižší úrokové sazby na úvěry určené pro koupi nebo stavbu vlastního domova, což je dáno nižším rizikem díky zajištění úvěru zástavním právem k nemovitosti. Naopak, úvěry poskytované na nákup nemovitostí k pronajímání jsou pro banku spojeny s vyšším rizikem, což se může odrazit ve vyšší úrokové sazbě (Srový, 2009). Při posuzování bonity klienta se banka zaměřuje na příjem ze zaměstnání, historii schopnosti splácení závazků, jako jsou spotřebitelské úvěry, kontokorent či kreditní karty (Kuneš, 2020).

Splácení hypotečního úvěru probíhá prostřednictvím anuitních splátek, které zahrnují jistinu i úrok. Výše splátek jsou určeny dle hodnoty úvěru, aktuální úrokové sazby a doby splatnosti. Po dobu čerpání úvěru se výše splátky může změnit, pokud je změněna úroková sazba. Splátka se skládá z úroku a úmoru neboli jistiny, na počátku splácení směřuje většina anuitní splátky na pokrytí úroku, později pak ve prospěch úmoru. Například třicetiletý úvěr je po dvaceti letech splácení v necelé polovině umořování (Srový, 2009).

Podmínky hypotečních úvěrů

Česká národní banka v dubnu 2022 uvedla v platnost nově nastavené limity DTI a DSTI. DTI (debt to income) označuje žadatelův celkový dluh v násobcích jeho čistého ročního příjmu, tento poměr neměl být větší než 8,5 a u žadatelů mladších než 36 let byla nastavena hranice 9,5. Ukazatel DSTI (debt service to income) vyjadřuje poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek žadatele a jeho měsíčním čistým příjmem, tato splátka neměla překročit hranici 45 % čistého měsíčního příjmu, u žadatelů pod 36 let byla hranice stanovena na 50 % (Fišerová, 2021).

S účinností od července 2023 byla Českou národní bankou deaktivována horní hranice ukazatele DSTI, jelikož při vyšších úrokových sazbách pozbyl své potřeby. Následně od ledna 2024 byla zrušena horní hranice ukazatele DTI, opět s ohledem na vyšší úrokové sazby a celkovou tlumenost hypotečního trhu byla rizika spojená s úrovní příjmů žadatelů přenechána zcela na uvážení věřitelů. (Krmelová, 2023) Okruh potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr se deaktivováním ukazatelů DTI a DSTI rozšířil (Zuzák, 2024).

Ponecháno bylo nastavení horní hranice ukazatele LTV (loan to value), který představuje poměr mezi celkovým úvěrem a hodnotou zastavené nemovitosti, a to kvůli přetrvávajícímu riziku výrazného poklesu cen nemovitostí. Úvěr by neměl být vyšší než 80 % z hodnoty nemovitosti, pro žadatele do 36 let byl limit stanoven na 90 % (Krmelová, 2023).

Národní banka Slovenska ponechala všechny tyto limity v následujících hodnotách. Ukazatel celkové zadluženosti DTI je pro dlužníky do 40 let včetně určen ve výši osminásobku ročního čistého příjmu domácnosti. Pro žadatele nad 41 let, kteří úvěr splatí do dosažení 65 let, je tento limit taktéž nastaven na osminásobek ročního čistého příjmu domácnosti. Pro osoby nad 41 let, které nestihnou splatit svůj úvěr do 65 let, se od každého roku po 40. narozeninách odečítá čtvrtina, takže například v 50 letech dosáhnou na 5,5násobek ročního čistého příjmu domácnosti. Výjimky z limitu ukazatele DTI jsou takové, že 5 % úvěrů může překročit uvedené limity a dalších 5 % hypoték pro mladé může dosáhnout na 9násobek ročního příjmu (NBS,2024).

Ukazatel schopnosti splácet DSTI uvádí, že splátky celkových dluhů mohou tvořit nejvýše 60 % příjmu domácnosti. Započtena je i rezerva na nárůst úrokových sazeb a příjem je snížen o životní minimum. Výjimka z limitu ukazatele DSTI uvádí, že 5 % úvěrů může mít splátky mezi 60 % a 70 % čistého příjmu. Ukazatel LTV je nastaven na 80 % hodnoty nemovitosti pro všechny žadatele bez ohledu na věk. Výjimkou z limitu ukazatele LTV je, že 20 % úvěrů může dosáhnout na úvěr ve výši 90 % hodnoty nemovitosti (NBS,2024).

Vývoj hypotečních úvěrů v České republice

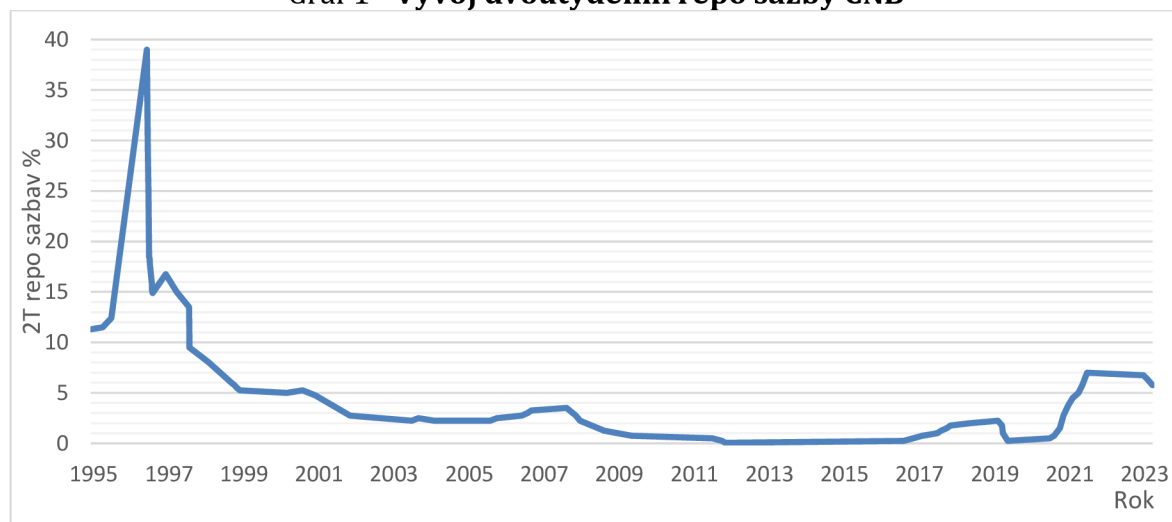
S příchodem pandemie covidu-19 začaly úrokové sazby v České republice postupně klesat. Během roku 2020, konkrétně s první vlnou pandemie, se výrazně zvýšila míra nejistoty potenciálních žadatelů o hypoteční úvěry. Současně došlo k významnému narušení procesu prohlídek nemovitostí v důsledku jarního lockdownu. Zpřísnilo se

také nahlížení na příjem žadatele, který pracoval v cestovním ruchu, kultuře nebo gastronomii. Přesto byly sjednány nové hypotéky ve výši 217 miliard Kč (Muller, 2024). Únor 2021 přinesl rekordně nízké úrokové sazby okolo 1,9 %, které byly naposledy v roce 2017. Celkový objem hypotečních úvěrů se téměř zdvojnásobil oproti roku 2020 (Zámečnicková, 2021). V roce 2022, v reakci na rychle rostoucí inflaci, Česká národní banka (ČNB) zvýšila základní úrokové sazby, což ovlivnilo i hypoteční trh. V rámci restriktivní monetární politiky ČNB zvedla v červnu repo sazbu na 7 %, což pozvedlo úrokové sazby hypoték na 6 %. Zájem o hypotéky tak klesl a objem sjednaných hypoték se snížil o více než polovinu (Muller, 2024).

Rok 2023 byl charakterizován hodnotami srovnatelnými s předchozím rokem, přičemž podobné úrovně byly naposledy zaznamenány na konci minulého století. S rokem 2024 došlo k pozitivní změně v podobě snížení 2T repo sazby na 5,75 %, sazby jsou sice stále vysoké, ale banky začaly postupně snižovat úrokovou míru hypoték. Snížení hypotečních sazeb povolna oživí poptávku po úvěrech na bydlení (Muller, 2024).

Navzdory vysokým cenám nemovitostí ve vztahu k průměrným mzdám a rostoucím úrokovým sazbám je míra problematických úvěrů na bydlení stále velmi nízká. V posledním čtvrtletí roku 2023 činil podíl hypoték s prodlením ve splácení jen 0,61 %, což je pod průměrem posledních dvaceti let, který dosahuje 1,8 % (Czech Banking Association, 2024).

Graf 1 - Vývoj dvoutýdenní repo sazby ČNB



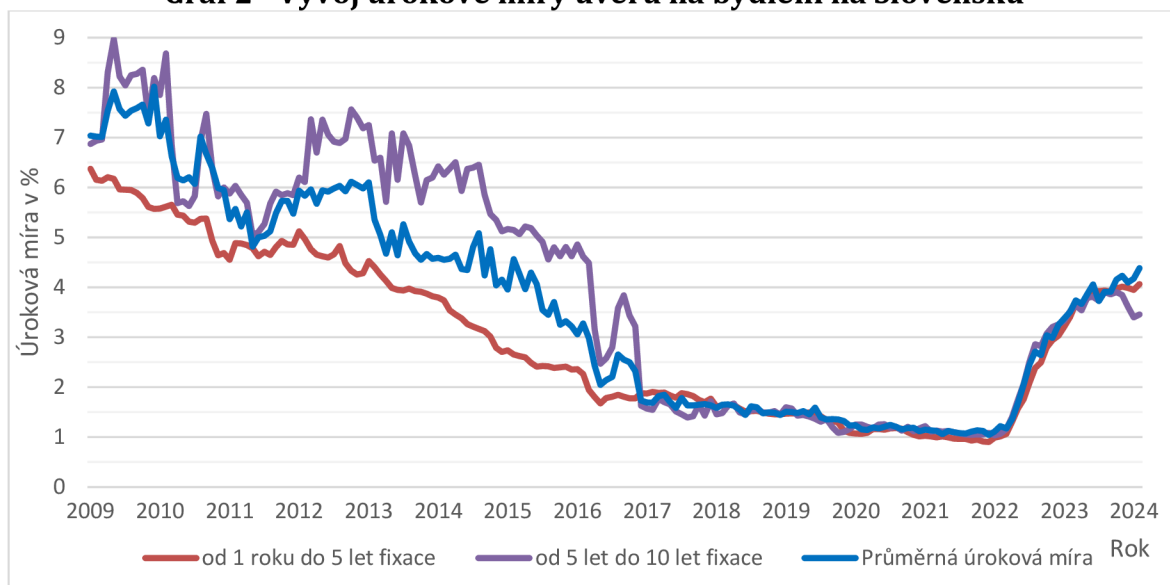
Zdroj: ČNB, vlastní zpracování

Vývoj hypotečních úvěrů v Slovenské republice

Na Slovensku nejvýraznější pokles úrokové sazby na hypotéky nastal v roce 2016, kdy sazba klesla pod hranici 2 %. Od roku 2017 úrokové sazby hypotečních úvěrů postupně klesaly a udržovaly se pod dvěma procenty. V roce 2019 byl zaznamenán výrazný růst cen nemovitostí, který pokračoval i přes zpomalení ekonomiky. V období od září 2018 do října 2019 bylo na trh uvedeno téměř 19 800 dokončených bytů, což je nejvíce v historii. V reakci na rostoucí zadluženost obyvatelstva Národní banka Slovenska přistoupila ke zpřísnění podmínek pro získání hypotéky, což mělo za následek nižší dostupnost hypotečních úvěrů pro klienty (Fekete, 2024). Úroková sazba pak klesala, až do roku 2022, kde dosáhla svého minima. Ve druhém čtvrtletí roku 2023 dosáhla průměrná úroková sazba na všech hypotékách s fixací 1–5 let úroveň 3,8 % ročně, což je výrazný nárůst oproti 1,55 % ročně ve stejném období předchozího roku. Tento nárůst přivedl úrokové sazby na úroveň, která byla naposledy zaznamenána před deseti lety, v roce 2013. Přestože se aktuální úrokové sazby mohou zdát vysoké, z grafu č. 2 je patrné, že dříve byly ještě vyšší (Smoroň, 2023).

V důsledku výše zmíněného zpřísnění podmínek získání hypotéky ze strany Národní banky Slovenska klient nedosáhne na 100% hypotéku a omezují ho i ukazatele DTI a DSTI (Fekete, 2024). Od začátku roku 2024 se očekává snížení sazeb od ECB, nicméně je možno sledovat, že úroková sazba již klesla o několik desetín procentního bodu (Dobiš, 2024).

Graf 2 - Vývoj úrokové míry úvěru na bydlení na Slovensku



Zdroj: NBS, vlastní zpracování

4.4 Parametry

Při výběru bydlení je třeba zvážit řadu faktorů, od základních jako je cena a lokalita, po osobní preference, jako jsou estetické vlastnosti a blízkost přírody nebo městské infrastruktury. Při tomto rozhodování hrají parametry bydlení zásadní roli, protože ovlivňují nejen bezprostřední pohodlí, ale mají dlouhodobý dopad na fyzické a psychické zdraví, sociální vztahy a celkovou spokojenost (Mahfuzhi, 2022).

V této kapitole proto budou rozebrány parametry, které hrají roli při výběru nemovitosti, a jsou zároveň i faktory ovlivňující spokojenost s bydlením. Bude tak poskytnut teoretický základ pro další analýzu významnosti těchto parametrů při výběru bydlení, ale i hodnocení současné spokojenosti.

Faktory ovlivňující výběr bydlení jsou rozděleny do dvou kategorií. První kategorie zahrnuje aspekty, které se přímo týkají života v nemovitosti, jako je cena, dispoziční řešení, stav nemovitosti, vybavení a sousedské vztahy. Tuto kategorii lze považovat za složenou z interních parametrů.

Druhá kategorie se zaměřuje na lokalitu, tedy na faktory, které ovlivňují obyvatele při opuštění jejich nemovitosti. Rozebírá složky jako blízkost zaměstnání či škol, občanské vybavenosti, vybavení pro děti, blízkost centra, přírody, dostupnost MHD a klid v oblasti.

Cena

Cena bydlení hraje klíčovou roli ve spokojenosti s obydlím a je rovněž důležitým kritériem při výběru domova. Tato cena se odráží v měsíčních nákladech, které pokrývají celou řadu služeb a položek nezbytných pro komfortní a funkční bydlení. Komunální poplatky, zahrnující odvoz odpadu, čištění komínů a poplatky za vodovod a kanalizaci. Podstatnou část měsíčních výdajů tvoří energetické náklady, jako jsou elektřina a plyn, jsou nezbytné pro osvětlení, vaření a vytápění. Dále pak pojištění nemovitosti, které chrání domov proti finančním dopadům potenciálních škod způsobených nepředvídatelnými událostmi, jako jsou požáry či povodně (Opletalová, 2024).

Další výdaje zahrnují příspěvky na správu a údržbu společných prostor a služeb v rámci bytových družstev nebo společenství vlastníků, které jsou nezbytné pro udržení kvality bydlení. Kromě těchto pravidelných nákladů jsou tu i měsíční poplatky za hypotéku, které jsou důležité pro ty, kteří svou nemovitost financují prostřednictvím úvěru. Majitelé domů s venkovními prostory, jako jsou zahrady, musí také počítat s náklady na jejich údržbu, včetně nákupu zahradnických potřeb. Nakonec se sem řadí

i náklady na vybavení domácnosti, které zahrnují nákupy nábytku, spotřebičů a dalšího vybavení (Opletalová, 2024).

Podle vymezení nákladů na bydlení Úřadem práce ČR, podle kterých postupuje při poskytování příspěvku na bydlení, se náklady na bydlení skládají z několika klíčových složek. Primárně zahrnují nájemné, nebo v případě družstevních bytů a bytů vlastníků, či bytů užívaných na základě služebnosti, srovnatelné náklady. Kromě toho zahrnují náklady na plyn, elektřinu a další služby spojené s užíváním bytu. Tyto služby zahrnují dodávku tepla, centrální poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor, čištění jímek a vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou, stejně jako odvoz komunálního odpadu. V případě, že náklady na bydlení převyšují 30 % příjmů všech členů domácnosti, může vzniknout nárok na příspěvek na bydlení. O tento příspěvek může žádat jak vlastník, tak nájemce nebo podnájemce bytu, v závislosti na hodnocení jejich aktuální finanční situace (Úřad práce, 2024).

Pro účely této práce budou náklady na bydlení počítány bez splátek hypotéky, což umožní lepší porovnání provozních nákladů spojených s užíváním nemovitosti. Aktuální ceny nemovitostí a nájemného bydlení jsou analyzovány v kapitole Situace na trhu.

Dispoziční řešení a rozloha

Dispoziční řešení bytových prostor je definováno pomocí označení jako 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1 a podobně, kde první číslo popisuje počet obytných místností. Označení "+kk" značí integraci kuchyňského koutu do jedné z místností, typicky obývacího pokoje. Výraz "+1" na druhou stranu indikuje přítomnost samostatné kuchyně, která vyžaduje minimální rozlohu 8 m² (Havič, 2020).

Dle české normy ČSN 73 4301 jsou stanoveny doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu, jak je uvedeno v tabulce č 1. Obývací pokoj by měl představovat nejrozsáhlejší prostor bytové jednotky s minimální šířkou 3,3 metru. Obytná místnost určená ke spaní má být pro dvě osoby, nikoliv více. V bytu s třemi a více místnostmi musí jedna ložnice umožnit umístění manželského dvojlůžka a dětské postýlky, která se do počtu lůžek nezapočítává. Místnost určená ke spaní může sloužit jako jediný průchod pouze v případě, že příslušenství je určeno výhradně uživatelům této ložnice, a vede do dalších prostorů, jako jsou další ložnice, soukromá koupelna nebo jiné oblasti vyhrazené pro tyto uživatele.

Tabulka 1 -Doporučené nejmenší plochy obytných místností v závislosti na velikosti bytu

Funkční využití obytné místnosti	Nejmenší plocha místnosti v m ²		Charakteristika bytu
Obývací pokoj bez stolování	16 m ²	(20 m ²)	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	18 m ²	(22 m ²)	u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi
	20 m ²	(24 m ²)	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním	16 m ²	(20 m ²)	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	21 m ²	(24 m ²)	u bytů s 3 až 4 obytnými místnostmi
	24 m ²	(26 m ²)	u bytů s více než 4 obytnými místnostmi
Obývací pokoj bez stolování s 1 lůžkem	16 m ²	(20 m ²)	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
	20 m ²	(24 m ²)	u bytů s 3 obytnými místnostmi
Obývací pokoj se stolováním s 1 lůžkem	18 m ²	(22 m ²)	u bytů s 1 a 2 obytnými místnostmi
Ložnice s 1 lůžkem	8 m ²	(12 m ²)	
Ložnice se 2 lůžky	12 m ²	(17 m ²)	
Poznámka	Údaje v závorkách udávají doporučené nejmenší plochy místností bytů pro těžce pohybově postižené osoby.		

Zdroj: ČSN 73 4301, vlastní zpracování

Norma STN 73 4301 Bytové budovy, týkající se slovenských stavebních předpisů pro obytné budovy, stejně jako obdobná norma ČSN, stanovuje požadavky na návrh, výstavbu a vybavení bytových jednotek, aby zajistila bezpečnost, pohodlí a zdravé životní podmínky pro obyvatele. Požadavky slovenské normy STN 73 4301 se shodují s českými, avšak v roce 2021 proběhla změna na požadavky šířky ložnice, která vzrostla z 2,4 m na 2,6 m a doporučení se změnilo na povinnost (Lehocký, 2021). Normy jsou základem pro zajištění kvality bydlení v obou zemích.

Podlahová plocha bytu zahrnuje veškerý půdorys místností a prostoru zabraného svislými konstrukcemi jako stěny či sloupy. Zahrnuje také prostor zakrytý vestavěným nábytkem a vybavením, jako jsou skříně nebo vany. Naopak, plochy balkonů, teras, lodžii, atria ani sklepy se do podlahové plochy bytu nepočítají (Repaská, 2024).

Stav

Stav nemovitosti, zejména míra a kvalita provedených rekonstrukcí, hraje klíčovou roli při určování její tržní hodnoty. Zrekonstruované byty jsou obvykle preferovanější při prodeji i pronájmu, protože novější a vizuálně atraktivnější byty jsou žádanější mezi kupujícími a nájemníky. Při rozhodování o rekonstrukci před prodejem je klíčové zvážit tržní ceny nemovitostí v dané lokalitě, neboť každá nemovitost má svůj cenový strop. Důležité je rovněž zvážit technický stav a celkovou údržbu nemovitosti. Při koupi nemovitosti je doporučeno prověřit její technický stav prostřednictvím autorizovaného stavebního inženýra, ideálně krátce před uzavřením prodeje. Tento krok se obzvláště vyplácí u rodinných domů a bytů s potenciálními nedostatky. Odborné prohlídky mohou odhalit skryté vady, které nejsou na první pohled zřejmé,

a předcházet tak možným právním sporům. Prodávající je navíc zákonem odpovědný za skryté vady po dobu pěti let od prodeje nemovitosti (Podlešák, 2020).

Vybavení

Nábytek a domácí spotřebiče jsou zásadní pro funkčnost a estetickou hodnotu domácností, což přímo ovlivňuje životní styl a pohodlí jejích obyvatel. Kvalitní a vizuálně přitažlivý nábytek zlepšuje psychologický komfort obyvatel, zatímco moderní spotřebiče nabízejí pokročilé funkce, které usnadňují každodenní činnosti. Výběr těchto prvků často odráží osobní vkus majitelů a může výrazně ovlivnit celkové vnímání domova (Harrouk, 2020).

Základní vybavení bytu zahrnuje lůžko, stůl, židle, kuchyňskou linku, kuchyňské náčiní a nádobí, ledničku, sporák, pračku a vytápěcí tělesa. V případě nájemního bydlení je možné pronajmout již vybavený byt, což je obzvláště praktické pro studenty nebo dočasné nájemníky plánující zůstat v bytě jen krátkodobě. Stav vybavení bytu by měl být pečlivě zdokumentován v nájemní smlouvě a předávacím protokolu. Tento postup zajišťuje, že obě strany mají jasné informace o stavu a hodnotě vybavení, což ovlivňuje i výši vratné kauce (Kužílek, 2021).

Sousedské vztahy

Sousedské vztahy mají zásadní význam pro kvalitu každodenního života, a to jak v bytovém nebo rodinném domě. Je nezbytné dodržovat noční klid, nesmí se nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiného nebo ohrožovat jeho práva, což zahrnuje nadměrný hluk, prach, kouř, pachy a stín. U rodinných domů se často jedná o přesahující zeleň. V nájemním bydlení je problémy se sousedy ze zákona povinen řešit vlastník bytu, v případě nemožnosti využívat byt plnohodnotně lze požadovat i slevu z nájmu (Chládek, 2018).

Lokalita

Lokalita je zásadním aspektem, který významně ovlivňuje spokojenost a kvalitu života jedinců. Tato práce se proto zaměřuje na několik parametrů lokality, které mají bezprostřední vliv na každodenní aspekty života obyvatel.

Prvním zásadním parametrem při hodnocení lokality pro bydlení je **blízkost škol a zaměstnání**. Tento faktor má významný vliv na denní rutinu většiny obyvatel, kteří do zaměstnání či školy dojíždějí pět dní v týdnu. Změny v zaměstnání nebo školní docházce mohou časem nastat, avšak důležité je zvážit, kolik času je obyvatel ochoten strávit dojížděním (Řezníčková, 2008). Více než 2,1 milionu lidí dojíždí v ČR za prací mimo obec svého obvyklého pobytu, což představuje 40,9 % všech zaměstnaných osob.

Co se týče školní docházky, téměř 560 tisíc žáků a studentů navštěvuje vzdělávací instituce mimo svou obec, což je 39,1 % všech studentů (Sčítání 2021, 2023).

Dalším důležitým faktorem při výběru lokality je **blízkost občanské vybavenosti**. Přítomnost obchodů, základních škol, nemocnic, lékáren, restaurací, pošt, bank a dalších služeb je důležitá pro každodenní život a pohodlí obyvatel. Z tohoto důvodu dnes developeři často preferují výstavbu nových bytových jednotek ve stávajících městských oblastech, kde je již tato infrastruktura dostupná (Beneš, 2015). Zvláštní pozornost je také věnována **vybavenosti pro děti**, jako jsou školky, školy a hřiště. Současná situace v České republice ukazuje, že v některých oblastech existuje nedostatek míst v mateřských školách. To následně nutí rodiče dojíždět za těmito službami do jiných obcí (Kočí, 2023).

Blízkost centra města představuje parametr, jehož relevanci určuje individuální preference každého obyvatele. Tento aspekt nabývá na významnosti zejména pro ty, kteří dávají přednost aktivnímu životnímu stylu a oceňují možnost dojít pěšky k různým místům zájmu, jako jsou kulturní zařízení, obchody či služby. Oproti tomu faktor **blízkosti k přírodnímu prostředí**, který může být reprezentován přítomností parků, lesů či vlastních zahrad, hraje klíčovou roli pro jedince preferující spojení s přírodou. Přesun na venkov, který může poskytnout intenzivnější kontakt s přírodním prostředím, však obnáší nutnost kompromisu v oblasti dopravní dostupnosti, včetně nižší frekvence **dálkové i městské hromadné dopravy** (Beneš, 2015).

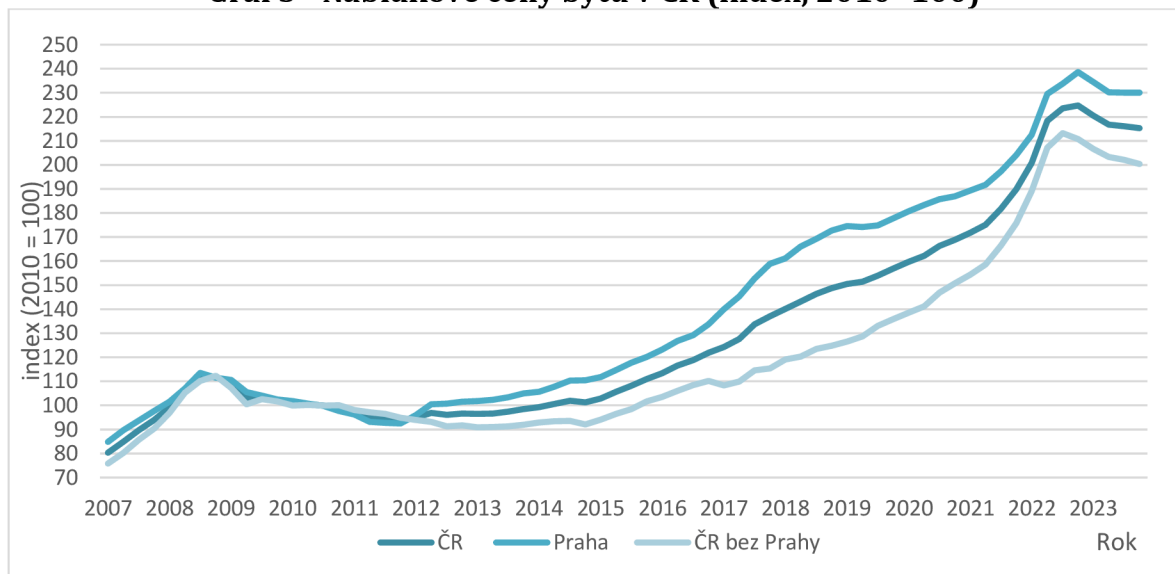
Klid v oblasti bydlení je také zásadní determinant kvality bydlení. Excesivní hluk z dopravy a shonu frekventovaných oblastí může negativně ovlivňovat zdraví obyvatel, včetně vyvolávání poruch spánku. Průzkumy prokázaly, že dlouhodobá expozice nadměrné hlučnosti má přímý dopad na fyzické zdraví jedinců. Z tohoto důvodu hygienické normy stanovují limit hlučnosti v okolí bytových domů na 50 decibelů, aby bylo zajištěno adekvátní zvukové prostředí (Řezníčková, 2008).

5 Situace na trhu nemovitostí

V letech 2002 a 2003 byly ceny bytů v České republice na vzestupu kvůli pozitivním očekáváním spojeným se vstupem do Evropské unie (Somogyi, 2019). Přepokládal se velký zájem zahraničních kupců o tuzemské nemovitosti (Mrázek, 2021). Ceny bytů vzrostly o desítky procent meziročně (Somogyi, 2019). Tato očekávání se však ukázala jako nadhodnocená, jelikož v letech 2004 a 2005 došlo k poklesu cen bytů (ČSÚ, 2009). Následující nárůst cen lze přičíst konjunktury české ekonomiky v letech 2007 a 2008. Posilující směnný kurz, nárůst reálných mezd a dobrá situace na trhu práce s rostoucí nabídkou volných pracovních míst vedly k zvýšenému zájmu o vlastní bydlení, který však byl zastaven nástupem finanční krize v roce 2008 (Somogyi, 2019).

V dalším roce 2009 byl zaznamenán propad cen bytů o 18,1 %, který byl následován tříletou stagnací (Mrázek, 2021). Snížil se také objem poskytnutých hypoték, komerční banky se více zaměřily na bonitu klientů a výše úrokové míry u hypotečních úvěrů rostla i navzdory expanzivní měnové politice ČNB, kde byly snižovány základní úrokové sazby (Somogyi, 2019). Mezi lety 2016 a 2019 se ceny zvyšovaly v průměru o 10 % ročně (Mrázek, 2021). S nástupem pandemie covidu-19 byl pozorován strmější vzestup cen bytů, kde determinujícím faktorem byla historicky nízká úroveň úrokových sazeb hypotečních úvěrů, která byla naposledy zaznamenána v roce 2017, a také odstranění 4% daně z nabytí nemovitostí v závěru roku 2020 (Zámečnicková, 2021).

Graf 3 - Nabídkové ceny bytů v ČR (index, 2010=100)

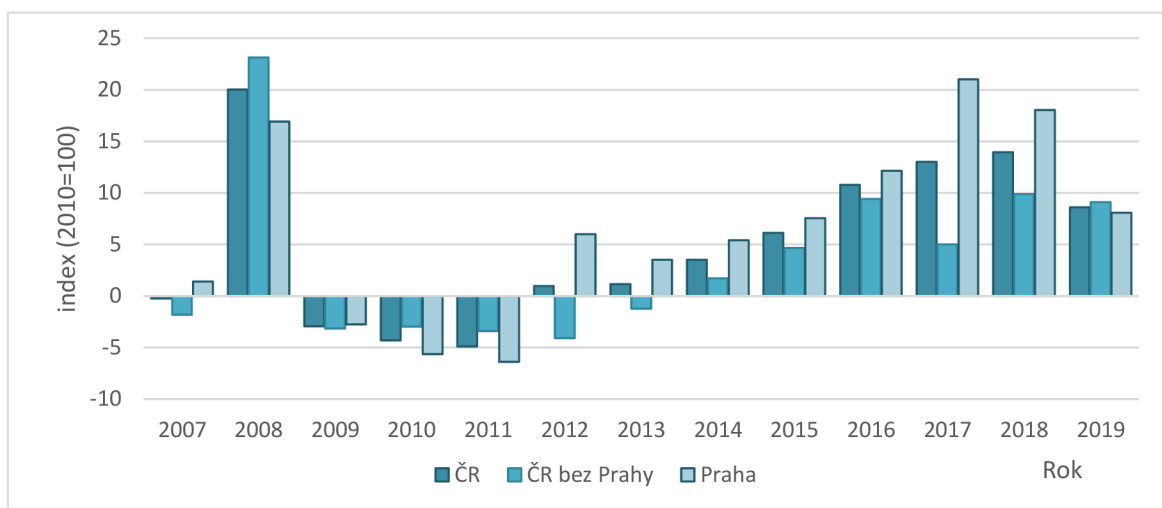


Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Graf č. 4 přehledněji zobrazuje, jak průměrná pražská nabídková cena bytu od roku 2012 napomáhá k zvyšování statisticky sledovaného celostátního cenového průměru.

Ceny bytů Praze jsou na vyšší úrovni než v ostatních regionech, což ukazuje na trvalý zájem o bydlení v hlavním městě, ale také na omezenou nabídku v dané lokalitě. Od roku 2013 do 2018 ceny nabývaly mírně zvyšujícího se trendu, zvrát nastal v době propuknutí pandemie covidu-19, který přinesl úpadek turismu a znemožnil tak provoz krátkodobých pronájmů. Česká národní banka se snažila prostřednictvím povinných limitů hypotečních úvěrů regulovat nadhodnocené ceny bytů (Fišerová, 2021).

Graf 4 - Průměrné meziroční nabídkové ceny bytů v ČR (index, 2010=100)



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

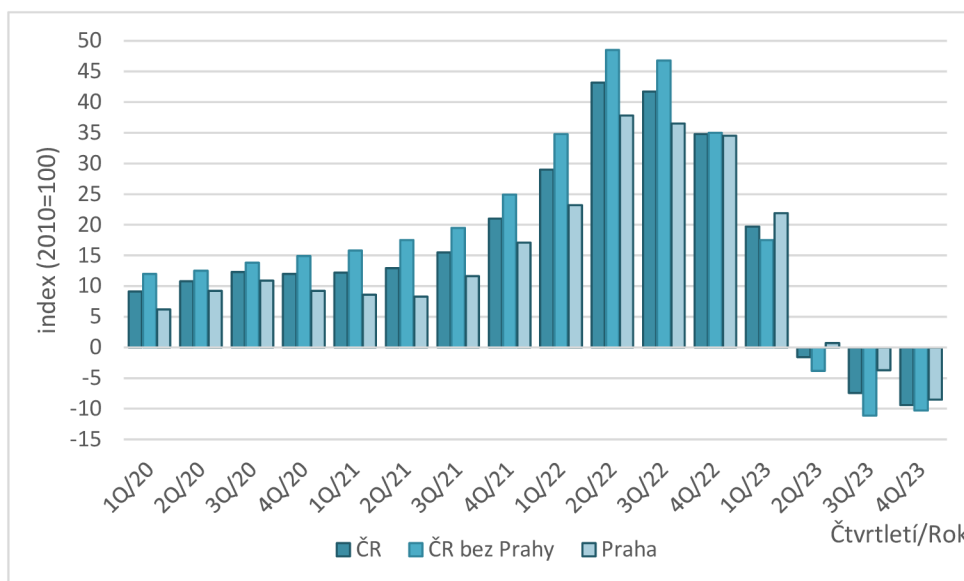
Další graf č. 5 podrobněji zobrazuje vývoj nabídkových cen bytů od roku 2020, kdy lze pozorovat zvýšení cen bytů i mimo Prahu. Růst cen byl do roku 2022 poměrně konstantní, avšak v důsledku invaze Ruska na Ukrajinu stouply ceny energií a vzrostla míra inflace, což ovlivnilo i realitní trh (Zuzák, 2024). V druhé čtvrtině roku 2022 lze pozorovat meziroční nárůst nabídkových cen bytů o 43,2 % v ČR. Jednalo se o historicky nejvyšší ceny (Smith, 2022). Úrokové sazby se zvýšily téměř dvojnásobně a pohybovaly se okolo šesti procent, prostor byl tedy převážně pro zájemce s dostatečným kapitálem (Yanukovich, 2022).

Od druhé poloviny roku 2022 začala nevídaně růst nabídka bytů v Praze, za tímto jevem stály zmíněné vysoké úrokové sazby, které představovaly pro majitele značnou zátěž. Kvůli urychlení prodeje stoupla ochota diskutovat o snížení ceny nemovitosti (Haas, 2022). Cena nemovitostí tak pozvolna klesala a v průběhu roku 2023 se začala stabilizovat (Jokl, 2023).

Česká národní banka již v průběhu roku 2023 deaktivovala ukazatel DSTI a na konci roku rozhodla o deaktivaci horního limitu ukazatele DTI s účinností od začátku roku 2024. S ohledem na stále nadhodnocené ceny nemovitostí ponechává nastaven

ukazatel LTV (Krmelová, 2023). Zrušením těchto dvou ukazatelů došlo k rozšíření okruhu potenciálních žadatelů o hypoteční úvěr (Zuzák, 2024).

Graf 5 - Meziroční nabídkové ceny bytů v ČR (index, 2010=100)



Zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Na Slovensku byl před pandemií velký zájem o stavební projekty v příhraničních oblastech, poblíž Rakouska a Maďarska, a to zejména díky nižším cenám nemovitostí a kratším lhůtám potřebným pro získání stavebních povolení ve srovnání se Slovenskem. Tento trend však pandemie zpomalila kvůli komplikacím při překračování hranic, jako bylo časté testování a kontroly (Crowdestate, 2021).

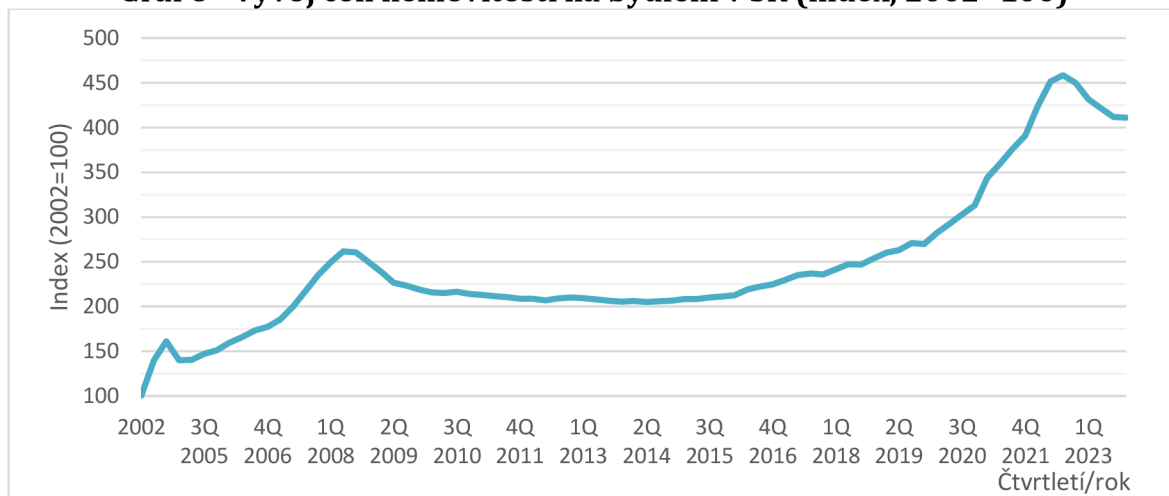
Ceny nemovitostí na Slovensku pokračovaly v rychlém růstu i přes zpomalení ekonomiky. Realizační ceny nemovitostí vzrostly meziročně o 11,5 % ve 3. čtvrtletí roku 2019. Byty zdražily rychleji než domy. V roce 2019 byl zaznamenán výrazný růst cen nemovitostí, který pokračoval až do roku 2022. Ceny bytů a domů rostly rychleji než dříve, přičemž největší nárůsty cen byly v Trenčianském, Bratislavském a Žilinském kraji (Fekete, 2024).

Zvláště v Bratislavském kraji došlo k výraznému růstu cen nemovitostí kvůli vysoké poptávce, která převyšovala nabídku, zčásti kvůli zdlouhavým procesům získávání stavebních povolení. Průměrná cena rezidenčních nemovitostí v Bratislavě dosáhla v roce 2021 více než 4 000 EUR za metr čtvereční u nových bytů, což byl výrazný nárůst oproti předchozím čtvrtletím (Crowdestate, 2021).

Ve 3. čtvrtletí roku 2022 dosáhly ceny nemovitostí svého maxima a v roce 2023 nabídkové ceny rezidenčních nemovitostí klesaly. Ve 2. čtvrtletí roku 2023 pokles dosáhl 2,3 % ve srovnání s předchozím kvartálem a meziročně ceny klesly o 6,5 %. Pokles cen byl pozorován téměř ve všech krajích, s nejvýraznějším poklesem

v Bratislavském, Košickém a Žilinském kraji. Ceny bytů klesaly rychleji než ceny domů, meziročně o 8 % (Smoroň, 2023).

Graf 6 - Vývoj cen nemovitostí na bydlení v SR (index, 2002=100)



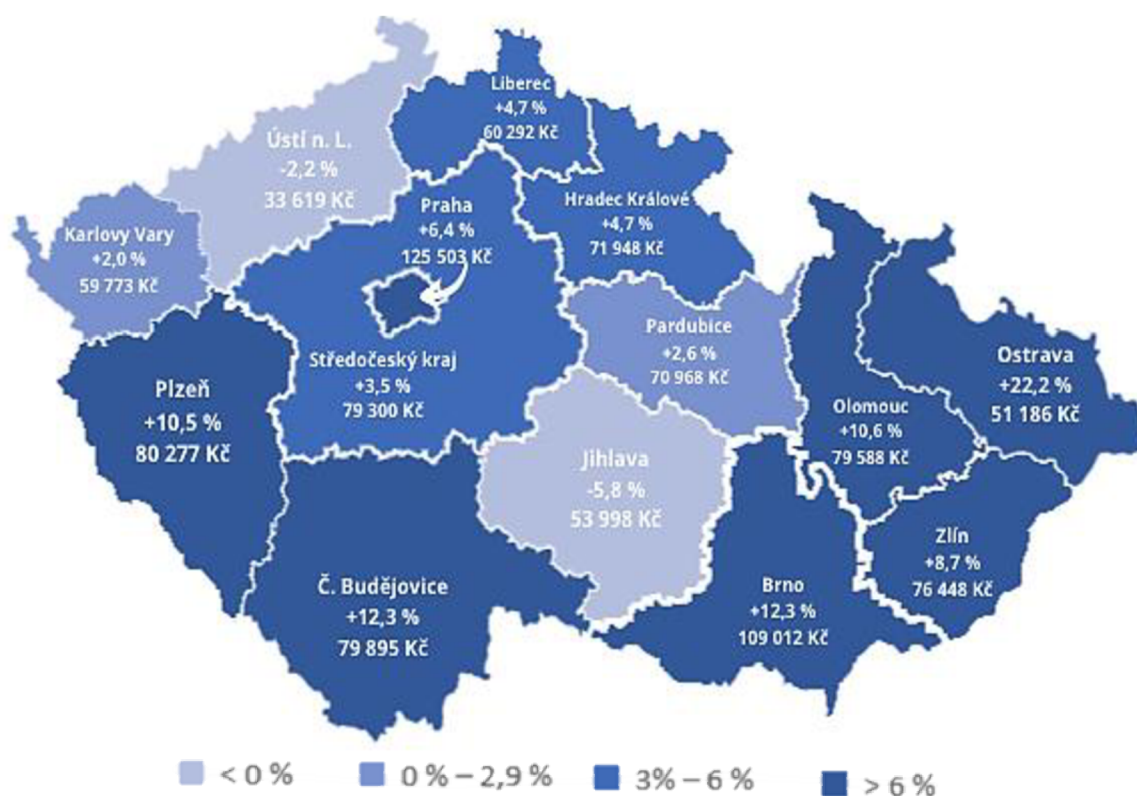
Zdroj: NBS, vlastní zpracování

Ceny bytů a jejich vývoj

V březnu 2024 na realitním trhu dosahují průměrné ceny za 1 m² následující výše. Nejdražší bydlení je v Praze, kde činí cena 125 503 Kč/m², což je meziroční nárůst o 6,4 %. Oproti předchozímu měsíci to představuje nárůst o 1 %. Na druhém místě v žebříčku je Brno s cenou 109 012 Kč/m², kde meziroční nárůst činí 12,3 %, a oproti předchozímu měsíci se ceny zvýšily o 3,2 %. Třetím nejdražším městem pro koupi nemovitosti je Plzeň s částkou 80 277 Kč/m², kde ceny meziročně vzrostly o 10,5 %, meziměsíčně se cena nezměnila. Naopak nejnižší průměrná cena za m² je v Ústí nad Labem, kde činí 33 619 Kč/m². Zde cena meziročně poklesla o 2,2 %, oproti předchozímu měsíci však cena stoupla o 4 % (RealityMIX.cz, 2024).

Největší meziroční pokles ceny zaznamenala Jihlava, a to o 5,8 %, a v současnosti je cena nastavena na 53 998 Kč/m². Oproti tomu v Ostravě ceny bytů zaznamenaly největší růst, a to o 22,2 %, současná cena tak činí 51 186 Kč/m². Z grafu č. 7 je patrné, že na Moravě a ve Slezsku docházelo meziročně k největším nárůstům cen bytů. Graf uvádí procentuální změny cen bytů za m² z března 2024 oproti březnu 2023 v krajských městech, Praze a Středočeském kraji a uvádí také průměrnou cenu bytu v Kč za m² (RealityMIX.cz, 2024).

Graf 7 - Průměrná nabídková cena za 1 m² bytu v ČR

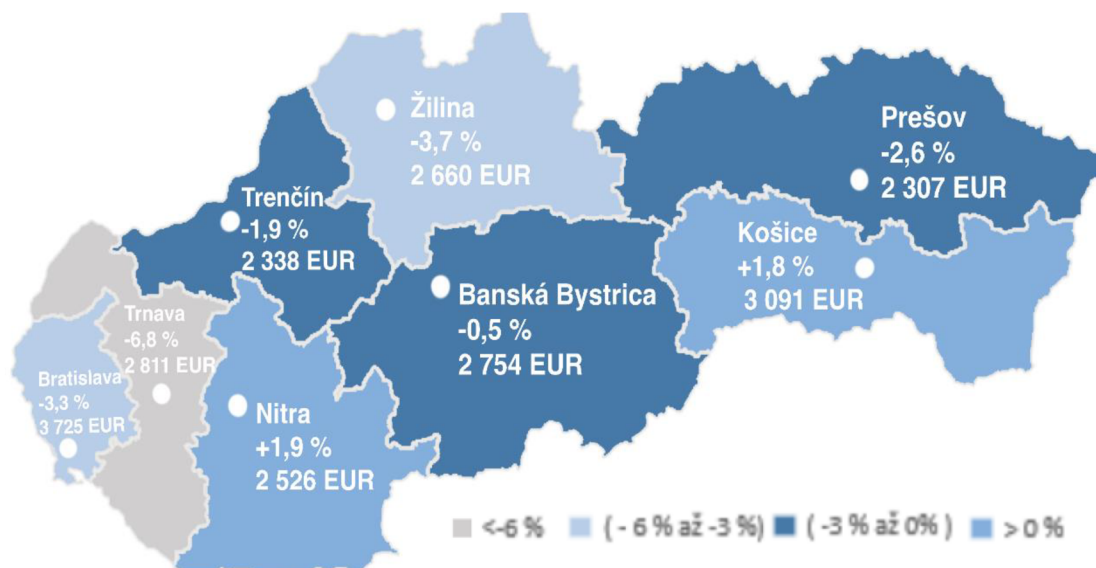


Zdroj: RealityMIX.cz, vlastní zpracování

Nejaktuálnější data pro Slovenskou republiku jsou dostupná z února 2024, přičemž následující tabulka č. 2 zobrazuje průměrnou cenu za 1 m² bytu. Nejvyšší cena je v Bratislavě s hodnotou 3 725 €, meziměsíční nárůst je zde pouhého 0,51 %, zatímco meziročně cena jednoho metru čtverečního klesla o 3,3 %. Druhým nejnákladnějším městem na koupi bytu jsou Košice se současnou cenou 3 091 €, kde meziroční nárůst cen bytů dosáhl 1,8 %, avšak meziměsíčně byl zaznamenán pokles o 1,13 %. Trnava zaujímá třetí pozici se 2 811 € za m² bytu, ale meziročně zaregistrovala největší pokles ceny v eurech ze všech sledovaných měst, a to o 6,8 %, v meziměsíčním měřítku však cena vzrostla o 0,26 %. Nejnižší cena za m² bytu byla pro únor 2024 ve městě Trenčín s hodnotou 2 338 €, meziměsíčně cena vzrostla o 1,9 %, zatímco meziročně o 1,9 % klesla. Největší meziroční růst zaznamenala Nitra o 1,9 %, s aktuální cenou 2 526 € za metr čtverečný bytu. Poté následuje již zmíněná Trnava s největším poklesem o 6,8 % (Realitná únia SR, 2024).

Graf č. 8 zobrazuje procentuální změny cen bytu za m² z února 2024 oproti únoru 2023 ve vybraných městech Slovenské republiky, uvádí také průměrnou nabídkovou cenu za m² bytu.

Graf 8 - Průměrná nabídková cena za 1 m² bytu v SR



Zdroj: Realitná únia SR, vlastní zpracování

Při analýze cen za m² v eurech došlo meziročně převážně k poklesu. Avšak po přepočtu na české koruny s použitím směnných kurzů platných pro únor 2023 a 2024 v CZK vykazují opačný trend a stoupají. Tento jev je výsledkem posílení eura vůči koruně v daném časovém období, což způsobilo, že i přes pokles cen v eurech, v korunách tyto ceny ve skutečnosti zaznamenaly růst.

Tabulka 2- Průměrná cena za 1 m² bytu v SR

Město	Únor 24	Únor 23	Meziroční změna v EUR	Únor 24 (25,2 CZK/EUR)	Únor 23 (23,7 CZK/EUR)	Meziroční změna v CZK
Bratislava	3 725 €	3 852 €	-3,3 %	93 867 Kč	91 292 Kč	2,82 %
Košice	3 091 €	3 036 €	1,8 %	77 890 Kč	71 941 Kč	8,27 %
Trnava	2 811 €	3 018 €	-6,8 %	70 844 Kč	71 521 Kč	-0,95 %
B. Bystrica	2 754 €	2 766 €	-0,5 %	69 395 Kč	65 560 Kč	5,85 %
Žilina	2 660 €	2 762 €	-3,7 %	67 019 Kč	65 462 Kč	2,38 %
Nitra	2 526 €	2 480 €	1,9 %	63 643 Kč	58 767 Kč	8,30 %
Prešov	2 307 €	2 369 €	-2,6 %	58 143 Kč	56 145 Kč	3,56 %
Trenčín	2 338 €	2 383 €	-1,9 %	58 914 Kč	56 477 Kč	4,32 %

Zdroj: Realitná únia SR, vlastní zpracování

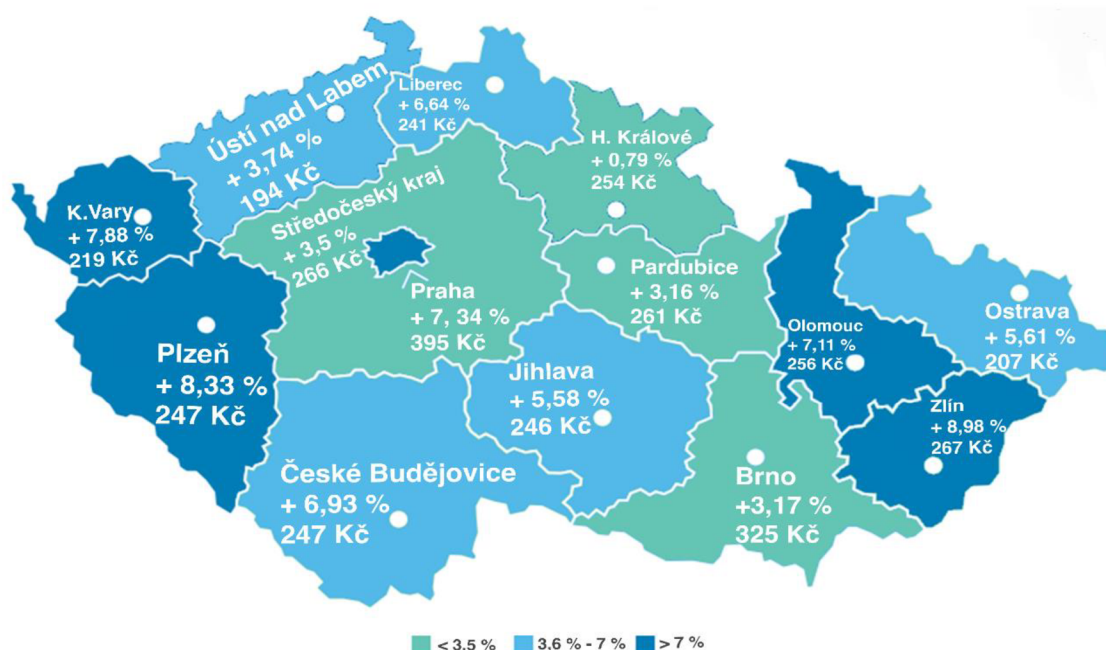
Ceny nájmu a jejich vývoj

Podle Rent Indexu ČR, který kvartálně zaznamenává průměrnou cenu měsíčního nájmu bytů v korunách za m², byla v Praze ve čtvrtém kvartálu roku 2023 nejvyšší cena za metr čtvereční nájemního bytu ve výši 395 Kč, což představuje meziroční nárůst o 7,34 %. Oproti třetímu kvartálu roku 2023 došlo k zvýšení o 1,8 %. Druhé nejvyšší ceny byly zaznamenány v Brně s hodnotou 325 Kč za metr čtvereční. Zde se cena meziročně zvýšila o 3,17 %, avšak oproti předchozímu období zde došlo k největšímu poklesu ze všech sledovaných oblastí o 7,4 % (Deloitte,2024).

Třetí nejvyšší ceny nabízí město Zlín s hodnotou 267 Kč za metr čtvereční, což je pouze o korunu více než ve Středočeském kraji, kde cena dosahuje 266 Kč za metr čtvereční. Ve Zlíně byl zaznamenán největší meziroční růst o 8,98 % a mezikvartálně cena stoupla o 2,7 %. Nejnižší cenu za metr čtvereční v nájemním bytu uvádí Ústí nad Labem s hodnotou 194 Kč, kde cena meziročně vzrostla o 3,74 % (Deloitte,2024).

V Plzni byl zaznamenán druhý nejvyšší meziroční růst, a sice 8,33 %. V žádné ze sledovaných oblastí nebyl meziročně zaznamenán pokles cen, ale nejmenší meziroční nárůst o 0,79 % byl v Hradci Králové. Největší mezikvartální pokles byl v Brně, kde činil 7,4 %, zatímco největší mezikvartální růst byl připsán Jihlavě s 5,1 % (Deloitte,2024). Graf č. 9 uvádí meziroční procentuální změnu ceny nájmu bytů Q4 2023 oproti stejnému období minulého roku v krajských městech, Praze a Středočeském kraji a průměrnou cenu měsíčního nájmu bytů v Kč za m².

Graf 9 - Průměrná cena nájmu za 1 m² bytu v ČR



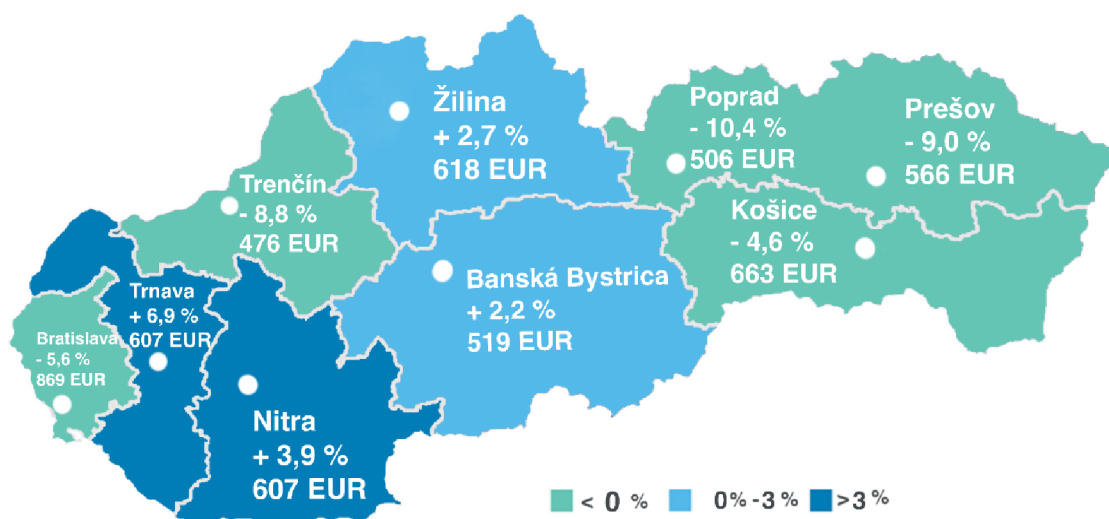
Zdroj: Deloitte, vlastní zpracování

Z již zmíněných dat Eurostatu vyplývá že v roce 2022 žilo na Slovensku pouze 7 % obyvatel v nějaké formě nájemního bydlení. V roce 2023 tato hodnota klesla na 6,4 %, což znamená, že z aktuálního počtu obyvatel to činí 349 000 lidí. Průměrné hodnoty za nájemné bydlení jsou zveřejněny společností Deloitte pouze za rok 2023, proto zde bude provedena analýza vývoje průměrné nabídkové ceny měsíčního nájemného za byt v průběhu roku 2023 ve vybraných městech Slovenska.

V Bratislavě jako hlavním městě jsou ceny nájmu nejvyšší, ve 3. čtvrtletí roku 2023 dosáhly 921 €, což znamenalo nárůst o 14,3 %, poté se ceny snížily o 5,6 %. Druhou nejvyšší hodnotu vykazují Košice s 663 €, mezikvartálně se jedná o snížení ceny nájmu o 4,6 %. Třetím městem je Nitra s hodnotou 607 €, což oproti třetímu čtvrtletí značí nárůst o 3,9 %. Nejnižší ceny nájemního bydlení jsou ve městě Trenčín, kde se za poslední kvartál roku 2023 ceny pohybovaly okolo 476 € (Deloitte, 2024).

Největší mezikvartální vzestup cen nájemního bydlení zaznamenal Prešov s rekordními 19,4 % s novou cenou 622 € ve 3. čtvrtletí, zároveň hned v dalším čtvrtletí byl zaznamenán druhý největší pokles o 9 % za rok 2023. Největším mezikvartálním poklesem se pyšní Poprad s hodnotou 10,4 % na aktuální hodnotu 506 € (Deloitte, 2024). Graf zobrazuje průměrnou nabídkovou cenu měsíčního nájemného za byt v EUR ve vybraných městech Slovenské republiky a udává procentuální změnu nájemného pro Q4 2023 v porovnání s Q3 2023.

Graf 10 - Průměrná nabídková cena nájemního bytu v SR



Zdroj: Deloitte, vlastní zpracování

Dostupnost bydlení

Property Index, který monitoruje dostupnost vlastního bydlení v jednotlivých evropských zemích, vypočítává dostupnost na základě počtu průměrných hrubých ročních mezd, které jsou nezbytné pro nákup nového obydlí o velikosti 70 m² ve sledované zemi. Nejnovější údaje ukazují, že Slovenská republika je na prvním místě v pořadí ze sledovaných zemí, kdy je zde potřeba 14,1 hrubých ročních mezd pro nákup nového obydlí. Ve srovnání s minulým rokem zde dostupnost klesla o 1,4 hrubého ročního platu. Česká republika následuje s hodnotou 13,3, v loňském roce ji v tomto žebříčku patřilo první místo. Na druhém konci žebříčku je Norsko s hodnotou 4,7, což je přesně třetina, co je potřeba pro pořízení bydlení na Slovensku (Linhart, 2023).

Z pohledu (ne)dostupnosti vlastnického bydlení v evropských hlavních městech je prvním městem Amsterdam, kde musí obyvatelé ušetřit 15,8 průměrných hrubých ročních platů, pro pořízení vlastnického bydlení. Následován je Bratislavou s hodnotou 14,5 průměrných ročních hrubých platů, která od minulého roku stoupla o 0,8. Na třetím místě je Praha, která si od minulého roku polepšila o 1,1, a to na současnou hodnotu 14,2 hrubých ročních mezd. Mezi nejdostupnější patří Oslo a Řím, kde obyvatelé musí ušetřit mezi 7 a 8 ekvivalenty průměrného hrubého ročního platu pro koupi nového bydlení. (Linhart, 2023). V roce 2022 se Česká republika řadila mezi země, kde v poslední době růst cen bydlení výrazně překonával zvyšování příjmů domácností v mezinárodním měřítku. I když loňský rok přinesl určité zklidnění této situace, rozdíl mezi cenami nemovitostí a příjmy lidí zůstává výrazný. Na mezinárodní úrovni je Česká republika stále na předních místech, co se týče nedostupnosti bydlení (Czech Banking Association, 2024).

6 Výsledky dotazníkového šetření

Celkem se dotazníkového šetření zúčastnilo 323 respondentů, s těmito daty bude nadále nakládáno v průběhu práce. Z České republiky bylo celkem 194 respondentů a ze Slovenské republiky celkem 129 respondentů

Respondenti představují širokou škálu věkových skupin, pohlaví a socioekonomických pozadí, což umožňuje získat komplexní pohled na různé aspekty bydlení. Detailní rozdělení demografických údajů je uvedeno v příslušné sekci analýzy dat, která reflektuje rozmanitost zúčastněných osob.

Zkoumané aspekty v rámci základní charakteristiky respondentů zahrnují pohlaví, věk, rodinný stav, nejvyšší dosažené vzdělání a současný ekonomický status respondentů. Dotazník dále zkoumá zemi aktuálního bydliště a trvalého pobytu účastníků. Sekce věnovaná současnému bydlení poskytuje informace o vlastnických strukturách, typologiích obydlí, dispozičních řešeních, stejně jako o sdílení domácnosti s dalšími osobami, počtu osob v domácnosti, velikosti obce a výši měsíčních výdajů na bydlení v poměru k celkovému příjmu domácnosti.

Další část šetření se věnuje spokojenosti respondentů s jejich současným bydlením, zkoumá interní aspekty, jako jsou cena, rozloha, dispozice, sousedské vztahy, stavební stav a vybavenost bytu či domu. Rovněž se hodnotí externí faktory, jako blízkost pracoviště, centra, přírody, občanské vybavenosti, dostupnost veřejné dopravy, klid a bezpečnost lokality. Hodnocení těchto parametrů bylo zaznamenáno na škále od "velmi spokojen" po "velmi nespokojen". Respondenti byli dále dotazováni na nejdůležitější parametr ovlivňující jejich spokojenost s bydlením prostřednictvím polouzavřené otázky. Dále byla zkoumána celková spokojenost se svým současným bydlením. Ti, kteří projeví nespokojenost, byli vyzváni specifikovat hlavní důvod této nespokojenosti. Následně se šetření týká budoucích plánů respondentů, zda plánují koupit, prodat nebo zůstat ve své nemovitosti, či zda preferují nájemní bydlení. V závěrečné části výsledků dotazníkového šetření byla sestavena typologie respondentů podle formy vlastnictví bydlení.

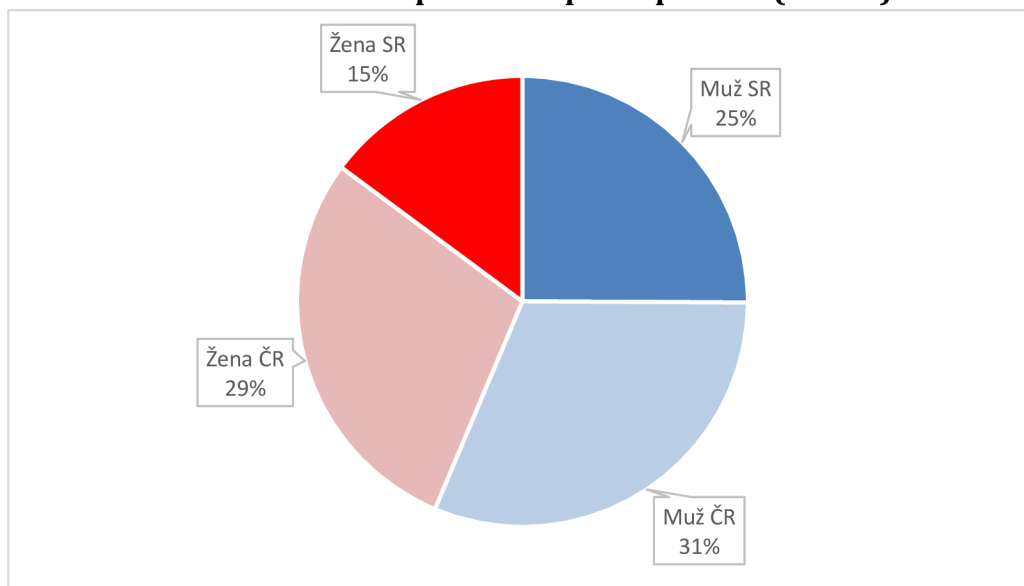
Data byla sbírána prostřednictvím online dotazníků distribuovaných pomocí nástroje Google Forms. Dotazníky byly dostupné na sociálních sítích, ve facebookových skupinách, na portálu VyplnTo.cz a také byly rozeslány individuálně. Sběr dat trval od konce ledna do konce února 2024, což zajistilo dostatečný čas pro maximální účast. Pilotní testování dotazníku na malém vzorku respondentů pomohlo ověřit jeho srozumitelnost a přesnost.

6.1 Charakteristika souboru respondentů

Pohlaví

V rámci průzkumu bylo zaznamenáno celkem 323 respondentů, přičemž zastoupení žen činilo 44 % (141 osob) a mužů 56 % (182 osob). Podrobné rozložení respondentů dle pohlaví a národnosti ukazuje, že slovenská část vzorku sestávala z 37 % žen (48 osob) a 63 % mužů (81 osob). V českém vzorku bylo zastoupení žen a mužů vyrovnanější, kdy 48 % tvořily ženy (93 osob) a 52 % muži (101 osob).

Graf 11 - Rozdělení respondentů podle pohlaví (n=323)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Generace a věk

Tabulka 3 - Generační rozložení respondentů

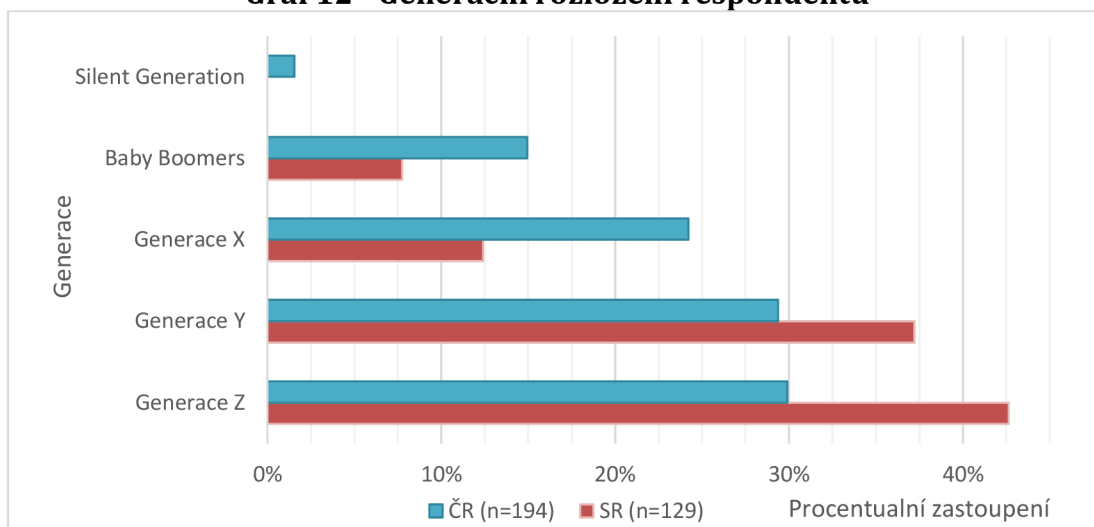
Generace	SR (n=129)	ČR (n=194)	Celkem (N=323)
Generace Z	55	58	113
Generace Y	48	57	105
Generace X	16	47	63
Baby Boomers	10	29	39
Silent Generation	0	3	3

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Významnou část účastníků tvořila **Generace Z**, která v České republice zastupovala 29,9 % a na Slovensku dosahovala podílu 42,6 %. Celkově tato generace představovala 34,7 % s počtem 113 osob. **Generace Y** byla identifikována ve výši 29,4 % v České republice a 37,2 % na Slovensku, což celkem činí 32,2 % ze všech zúčastněných s počtem 105 osob. Reprezentace **Generace X** činila v České republice 24,2 % a 12,4 % na Slovensku, což v sumě představuje 19,3 % z celkového počtu s 63 osobami. **Baby Boomers** představovali 14,9 % v České republice a 7,8 % na Slovensku, celkem tedy

12 % z celkového počtu, v absolutním vyjádření 39 osob. Naopak, **Silent Generation** byla zaznamenána pouze mezi českými účastníky s podílem 1,5 %, což odpovídá 3 osobám, zatímco na Slovensku bohužel nebyla tato generace zastoupena.

Graf 12 - Generační rozložení respondentů



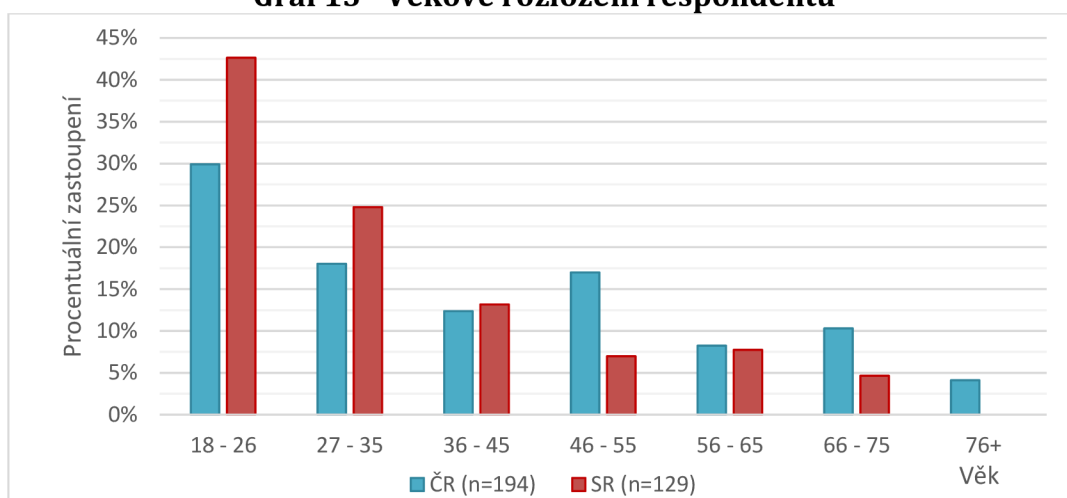
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Největší skupinu tvoří jedinci ve věku **18–26 let** s celkovým počtem 113 osob, což představuje 34,98 % celkového počtu respondentů. V této kategorii je 55 osob ze Slovenské republiky, tedy 42,64 % slovenských účastníků, a 58 osob z České republiky, což je 29,90 % českých účastníků. Následují osoby ve věku **27–35 let** s celkem 67 účastníky, což činí 20,74 % ze všech respondentů. Ze Slovenska se do této věkové skupiny zařadilo 32 osob (24,81 %) a z České republiky 35 osob (18,04 %).

Ve věkové kategorii **36–45 let** je zastoupeno 41 osob, což je 12,69 % všech účastníků šetření. Z toho 17 osob (13,18 %) pochází ze Slovenska a 24 osob (12,37 %) z České republiky. Kategorie **46–55 let** zahrnuje 42 jedinců, což představuje 13,00 % z celkového množství respondentů, přičemž 9 osob (6,98 %) pochází ze Slovenska a 33 osob (17,01 %) z České republiky.

Věkový rozsah **56–65 let** obsahuje 26 účastníků, což je 8,05 % z celkového počtu. Z toho 10 osob (7,75 %) je ze Slovenska a 16 osob (8,25 %) z České republiky. Osoby ve věku **66–75 let** tvoří dalších 26 respondentů, přičemž 6 (4,65 %) je ze Slovenska a 20 (10,31 %) z České republiky, což činí 8,05 % celkového počtu. Kategorie **nad 75 let** je zastoupena pouze 8 osobami z České republiky, což představuje 2,48 % všech respondentů, přičemž na Slovensku v této kategorii nebyl zaznamenán žádný účastník.

Graf 13 - Věkové rozložení respondentů



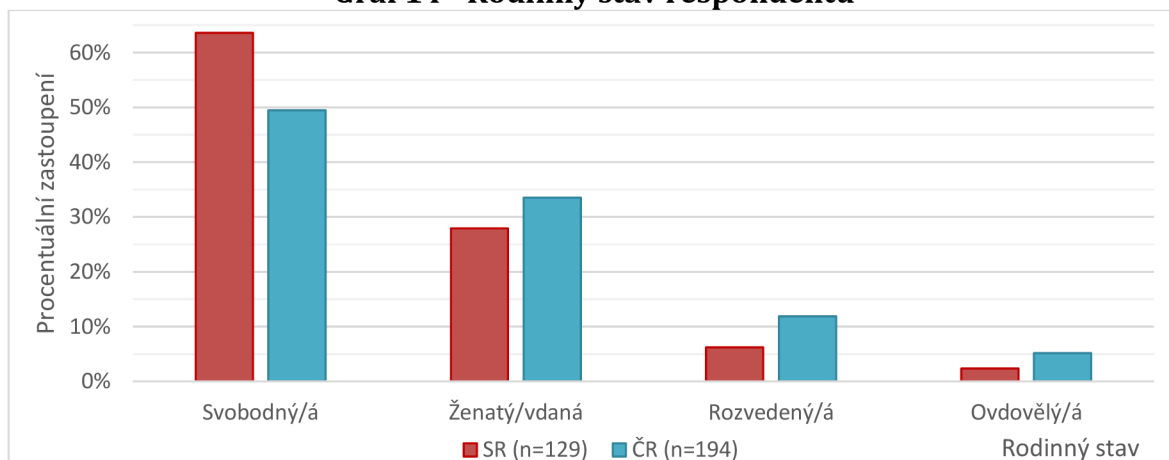
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Rodinný stav

Mezi účastníky šetření byl největší podíl zaznamenán ve skupině **Svobodný/á**, kterou tvoří 178 osob, odpovídajících 55,11 % celkového vzorku. V České republice k této skupině patří 96 osob, což je 49,48 % ze všech českých účastníků, a na Slovensku 82 osob, představujících 63,57 % slovenských respondentů. Skupina **Ženatý/vdaná** čítá 101 osob, což představuje 31,28 % celkových respondentů. V ČR se jedná o 65 osob (33,51 %) a na SR 36 osob (27,91 %).

Kategorie **Rozvedený/á** zahrnuje 31 osob, což je 9,60 % z celkového počtu účastníků, s 23 osobami v ČR (11,86 %) a 8 osobami na SR (6,20 %). **Ovdovělý/á** je nejméně zastoupenou skupinou s celkovým počtem 13 osob, což činí 4,02 % ze všech účastníků. Z tohoto množství 10 osob neboli 5,15 %, jsou z ČR a 3 osoby, tedy 2,33 %, ze SR.

Graf 14 - Rodinný stav respondentů



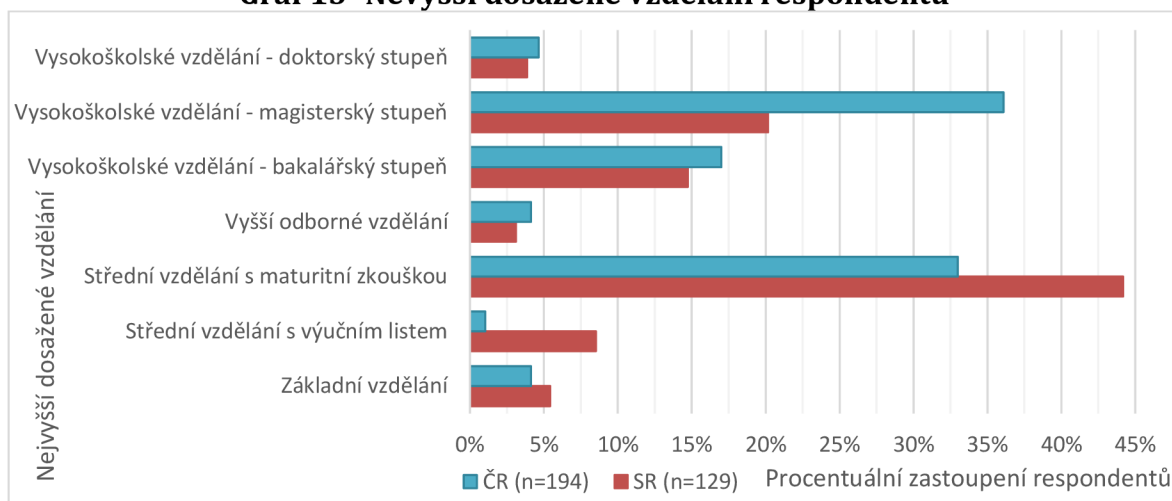
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Nejvyšší dosažené vzdělání

Největší podíl respondentů v České republice **dosáhl vysokoškolského vzdělání magisterského stupně**. V ČR tuto vzdělanostní úroveň deklarovalo 70 osob, což představuje 36,08 % respondentů, zatímco na Slovensku bylo takových účastníků 26, tedy 20,16 % ze slovenských respondentů. Z celkového vzorku se jedná o 96 osob, což odpovídá 29,72 % respondentů. **Bakalářský stupeň vysokoškolského vzdělání** uvedlo 33 osob v ČR a 19 na Slovensku, což představuje 17,01 %, a 14,73 % z příslušných národních skupin. Z celkového počtu respondentů dosáhlo bakalářského stupně 16,10 %. Podíl osob s **vysokoškolským vzděláním doktorského stupně** byl zaznamenán jak v ČR 9 osob (4,64 %), tak na SR s 5 osobami (3,88 %), což ve výsledku tvoří 4,33 % celkových respondentů.

Střední vzdělání s maturitní zkouškou dosáhlo v ČR 64 osob, což je 32,99 % českých účastníků, a na Slovensku 57 osob, což se 44,19 % představuje nejvyšší podíl v případě slovenských respondentů. Dohromady pak jejich zastoupení v souboru respondentů činí 37,46 %. **S výučním listem** je to pak ve srovnání 2 osoby na Slovensku a 11 osob v ČR. **Základní vzdělání** bylo zaznamenáno u 15 respondentů, 7 ze SR a 8 z ČR, což je 4,64 % z celkového počtu účastníků šetření. V kategorii **bez vzdělání** nebyl zaznamenán žádný respondent.

Graf 15- Nejvyšší dosažené vzdělání respondentů



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Ekonomický status

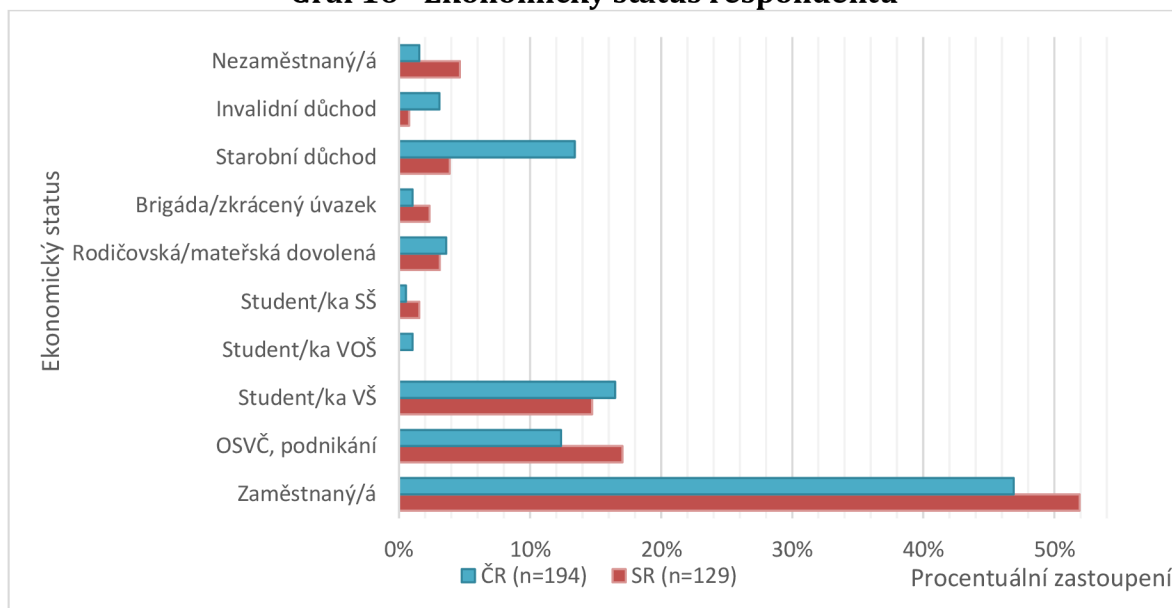
V kategorii ekonomického statusu mají nejvyšší zastoupení **zaměstnanci** v České republice dosahující počtu 91 osob, což představuje 46,91 % českých respondentů. Na Slovensku má tato skupina také hlavní zastoupení, kde 67 osob znamená 51,94 % slovenských respondentů. Celkem 158 zaměstnanců na plný úvazek představuje 48,92 % celkového počtu respondentů obou zemí. **Podnikatelé a OSVČ** tvoří v České republice 24 respondentů, což je 12,37 %. Na Slovensku je tato skupina zastoupena 22 osobami, což představuje 17,05 % slovenských respondentů. Celkově pak OSVČ a podnikatelé tvoří 14,24 % z celkového počtu respondentů.

Kategorie **studentů vysokých škol** je v ČR zastoupena 32 respondenty, což činí 16,49 %. Zatímco v SR je v této skupině 19 osob, které značí 14,72 %. Celkově tato skupina zastává 15,79 % všech respondentů. **Studenti VOŠ** jsou v ČR zastoupeni pouze dvěma osobami, což představuje 1 %, zatímco na Slovensku nebyl zaznamenán žádný student VOŠ. Pro kategorii **studentů středních škol** jsou čísla mírně vyšší oproti předchozí kategorii s 0,52 % v ČR a 1,55 % na Slovensku. Celkový počet studentů SŠ tvoří 0,9 % z celkového počtu respondentů.

Co se týče **rodičovské či mateřské dovolené**, v ČR je na této dovolené 7 respondentů (3,61 %), zatímco na Slovensku to jsou 4 respondenti (3,10 %). Celkem je v této kategorii 11 respondentů, což představuje 3,41 % z celkového množství. Respondenti pracující na **brigádách nebo na částečné úvazky** jsou méně častí, s 2 osobami v ČR (1,03 %) a 3 osobami na Slovensku (2,33 %). V celkovém souhrnu tvoří tato skupina 1,5 % respondentů.

Významným je i počet osob ve **starobních důchodů**, který je ve větší míře zastoupen v ČR s 26 osobami (13,4 %), oproti Slovensku, kde je to pouze 5 osob (3,88 %). Celkově senioři tvoří 9,6 % z celkového počtu respondentů. Dále respondenty pobírající **invalidní důchod** tvoří v ČR 6 osob (3,09 %) a v SR pouze 1 osoba. Segment **nezaměstnaných** je na Slovensku zastoupen 6 osobami, tedy 4,65 %, zatímco v ČR to jsou 3 osoby, což je 1,55 %. V celkovém měřítku je nezaměstnanost reprezentována 2,79 % respondentů.

Graf 16 - Ekonomický status respondentů

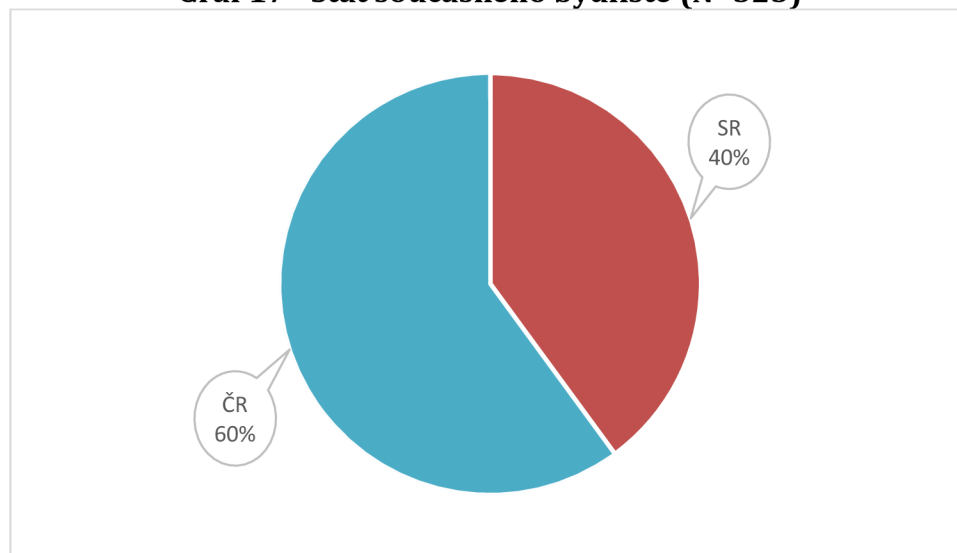


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Místo bydliště

Graf č. 17 zobrazuje rozdělení respondentů podle státu současného bydliště z celkového počtu 323 účastníků dotazníkového šetření. Z tohoto počtu je 194 osob (60 %) bydlících v České republice, zatímco 129 osob (40 %) momentálně bydlí na Slovensku.

Graf 17 - Stát současného bydliště (N=323)

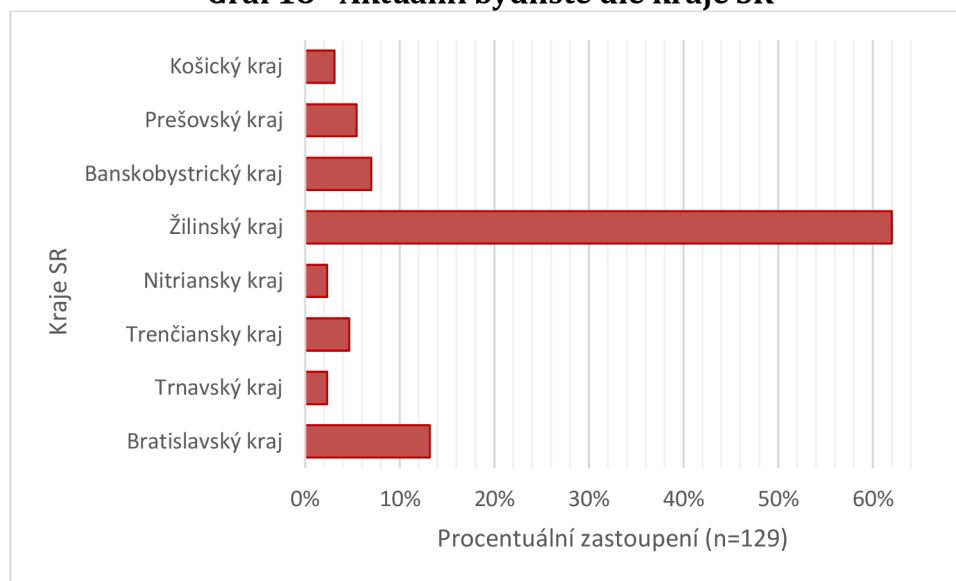


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Analýza distribuce respondentů ze Slovenské republiky ukázala výraznou koncentraci v Žilinském kraji, kde bydlí 62 % (80 respondentů) z celkového počtu 129 slovenských respondentů. Dále následuje Bratislavský kraj s 13,2 % (17 respondentů). Ostatní kraje mají podstatně nižší zastoupení. Kraj Trnavský ve výši 2,3 % (3 respondenti), Nitriansky se stejnou hodnotou a Košický kraj se 3,1 % (4 respondenty). Trenčianský

kraj zaznamenal zastoupení 4,7 % (6 respondentů), Banskobystrický kraj 7 % (9 respondentů) a Prešovský kraj 5,4 % (7 respondentů).

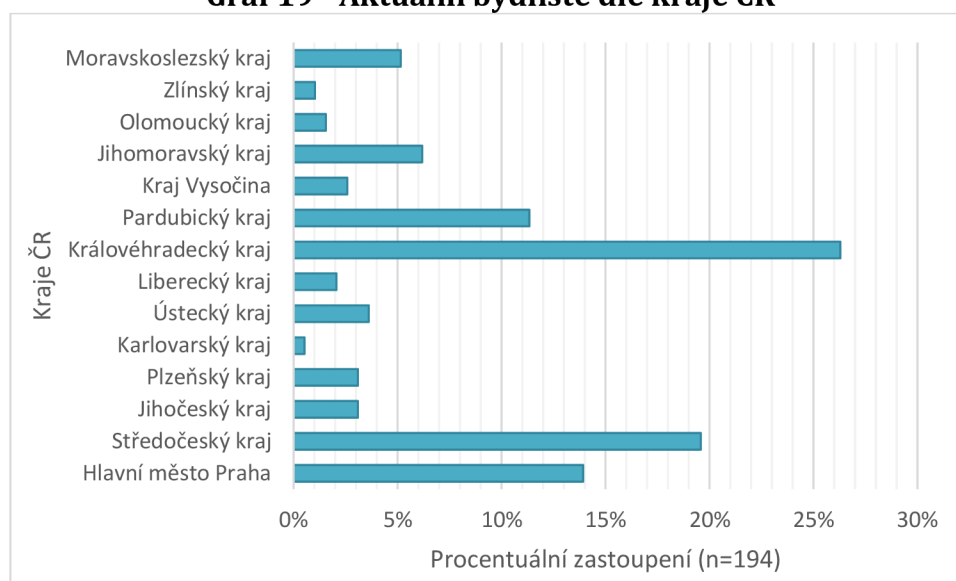
Graf 18 - Aktuální bydliště dle kraje SR



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Distribuce respondentů z České republiky podle krajů odhaluje největší koncentraci v Královéhradeckém kraji, kde se nachází 26 % (51 respondentů) celkového vzorku. Následuje Středočeský kraj s 20 % (38 respondenty) a Hlavní město Praha s 14 % (27 respondenty). Významná většina respondentů pochází z těchto tří krajů. Naopak, Karlovarský a Zlínský kraj mají nejnižší zastoupení, každý s pouhým 1 % (1 a 2 respondenty) z celkového počtu. Pardubický kraj má zastoupení 11 % (22 respondentů), Jihomoravský kraj 6 % (12 respondentů) a Moravskoslezský kraj 5 % (10 respondentů). Ostatní kraje dohromady představují méně než čtvrtinu všech respondentů s následujícími hodnotami: Jihočeský kraj má 3 % (6 respondentů), Plzeňský kraj rovněž 3 % (6 respondentů), Kraj Vysočina představuje 3 % (5 respondentů), Ústecký kraj 4 % (7 respondentů), Liberecký kraj má zastoupení 2 % (4 respondenty) a Olomoucký kraj 2 % (3 respondenty) z celkového počtu 194 respondentů z České republiky.

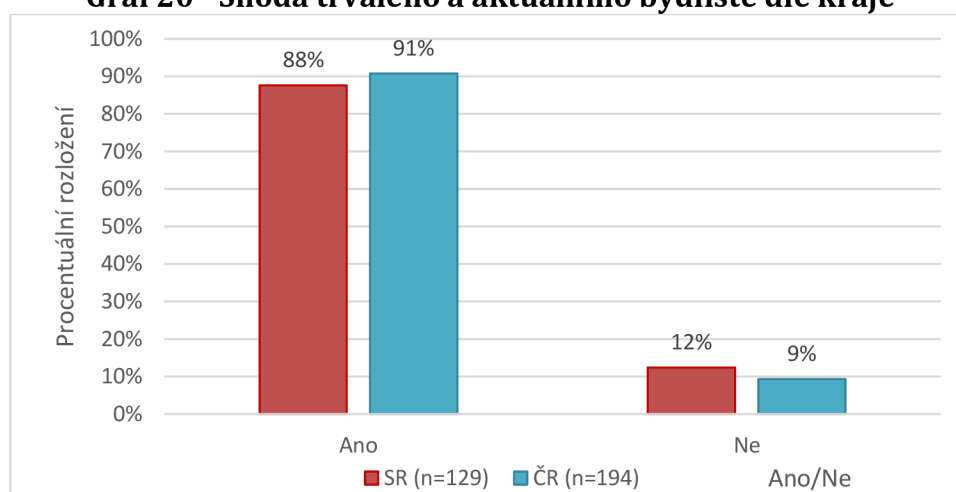
Graf 19 - Aktuální bydliště dle kraje ČR



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Odpovědi na otázku "Máte trvalé bydliště ve stejném kraji, kde aktuálně bydlíte?" jsou následovné. Z celkového počtu 194 respondentů z České republiky má 91 % (176 respondentů) trvalé bydliště ve stejném kraji, kde aktuálně bydlí. Oproti tomu u respondentů ze Slovenské republiky z celkového počtu 129 odpovědělo kladně 88 % (113 respondentů). Na druhou stranu, 12 % respondentů ze Slovenska (16 osob) a 9 % z České republiky (18 osob) uvedlo, že nemají trvalé bydliště ve stejném kraji, kde aktuálně bydlí.

Graf 20 - Shoda trvalého a aktuálního bydliště dle kraje



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Analýza dále zahrnovala respondenty, kteří uvedli, že jejich současné bydliště nesouhlasí s adresou jejich trvalého pobytu. V ČR je největší migrace do hlavního města Prahy, v podobě sedmi respondentů, nejvíce z kraje Vysočina a Prešovského kraje, toto

potvrzuje atraktivitu a možnosti, které metropole nabízí. Z dalších zajímavých případů migrace lze zmínit, že lidé z Královéhradeckého kraje se přesunuli převážně do sousedního Pardubického a Libereckého kraje.

Z těchto dat lze vyvodit, že polovina respondentů migrovala do sousedního kraje, což podtrhuje význam geografické blízkosti. Nicméně, kvůli relativně malému vzorku by měla být tato pozorování brána s opatrností a není možné z nich vyvozovat obecné závěry o migračních trendech.

Tabulka 4 - Migrace respondentů v ČR mezi současným a trvalým bydlištěm (n=18)

Současné bydliště	Trvalé bydliště	Počet osob
Hlavní město Praha	Středočeský kraj	1
	Plzeňský kraj	1
	Kraj Vysočina	2
	Jihomoravský kraj	1
	Prešovský kraj	2
Středočeský kraj	Hlavní město Praha	2
Jihočeský kraj	Zlínský kraj	1
Ústecký kraj	Hlavní město Praha	1
Liberecký kraj	Královéhradecký kraj	2
Královéhradecký kraj	Olomoucký kraj	1
Pardubický kraj	Královéhradecký kraj	2
Jihomoravský kraj	Královéhradecký kraj	1
	Ústecký kraj	1

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Na Slovensku lze pozorovat podobný trend stěhování do Bratislavského kraje, v tomto případě s 8 respondenty, kteří byli z každého kraje SR s výjimkou Trnavského kraje, který jediný s Bratislavským krajem sousedí. Opět lze vyvodit že polovina respondentů migrovala do sousedního kraje. Nejedná se však o výběrový soubor a ani na vzhledem k malému vzorku nelze z těchto dat vyvozovat obecné závěry o migračních trendech v celé Slovenské republice.

Tabulka 5 - Migrace respondentů v SR mezi současným a trvalým bydlištěm (n=16)

Současné bydliště	Trvalé bydliště	Počet osob
Bratislavský kraj	Královéhradecký kraj	1
	Nitranský kraj	1
	Žilinský kraj	1
	Banskobystrický kraj	2
	Prešovský kraj	1
	Košický kraj	2
Žilinský kraj	Trenčianský kraj	2
	Banskobystrický kraj	3
Banskobystrický kraj	Nitranský kraj	1
	Žilinský kraj	2

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

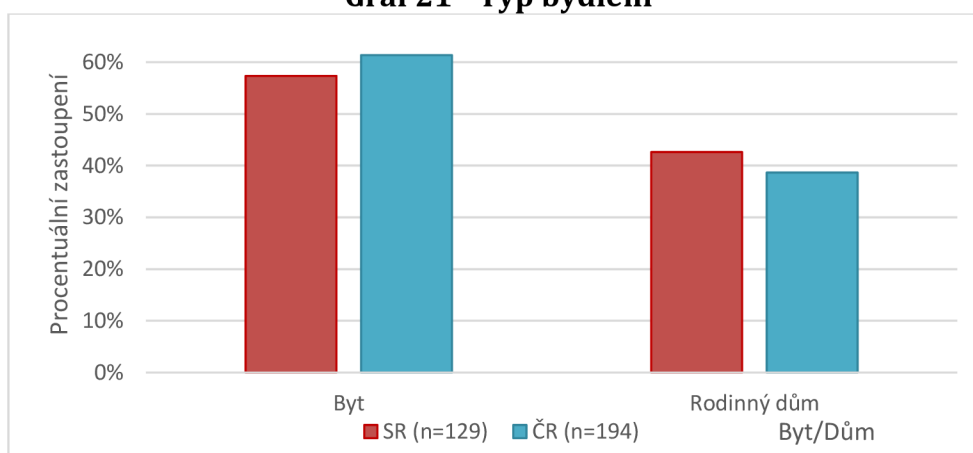
6.2 Současné bydlení

Tato kapitola je věnována současnému bydlení respondentů. Zaměřena je na charakteristiku jejich současného bydlení z několika hledisek: vlastnické struktury, typologie obydlí, dispozičního řešení, sdílení domácnosti s dalšími osobami, počtu osob v domácnosti, velikosti obce, výši měsíčních výdajů na bydlení a jejich poměru k celkovému příjmu domácnosti. Dále bude posouzena spokojenost respondentů s aktuálním bydlením, a to jak z interních aspektů bytu či domu jako je cena bydlení, rozloha, dispozice, sousedské vztahy, stavební stav a vybavenost, tak z externích faktorů, které zahrnují blízkost pracoviště, centra, přírody, občanské vybavenosti, dostupnosti MHD, klidu a celkové bezpečnosti v dané lokalitě. Tyto aspekty jsou nezbytné pro komplexní porozumění tomu, jak respondenti hodnotí své bydlení a jaké faktory přispívají k jejich celkové spokojenosti či nespokojenosti.

Typ obydlí

Graf č. 17 prezentuje distribuci současného typu bydlení mezi respondenty. V České republice dosahuje podíl respondentů bydlících v bytech 61 %, zatímco na Slovensku je tento podíl mírně nižší s 57 %. V absolutních číslech to znamená, že z celkového počtu respondentů v ČR 119 žije v bytech a 75 v rodinných domech, na Slovensku je to 74 osob v bytech a 55 v rodinných domech. Celkové výsledky ukazují že 60 % respondentů aktuálně bydlí v bytech, což v číselném vyjádření činí 193 osob, zatímco 40 %, což představuje 130 respondentů, bydlí v rodinných domech.

Graf 21 - Typ bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Typ vlastnictví

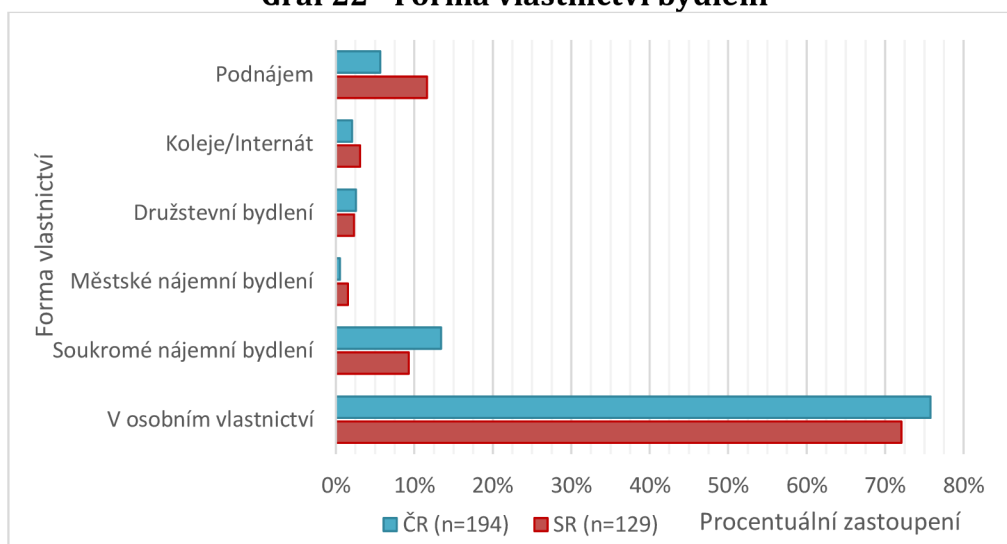
Graf č. 22 prezentuje různé typy bydlení podle právního užívání, bydlení v **osobním vlastnictví** je nejrozšířenější formou bydlení v obou zemích, přičemž 72 % respondentů ze SR a 76 % z ČR uvádí, že žijí ve svém vlastním. V absolutních hodnotách

to představuje 93 respondentů ze SR a 147 z ČR, což dává celkem 240 osob (74%) bydlících ve vlastním bydlení v celém vzorku.

Dalším poměrně běžným typem bydlení je **soukromý nájem**, který představuje 9 % (12 osob) odpovědí ze SR a 13 % (26 osob) z ČR. **Městské nájemní bydlení** je zastoupeno pouze třemi osobami v celém vzorku, přičemž dvě pochází ze SR a jedna z ČR. Tento minimální výskyt může naznačovat, že městské byty nejsou v obou zemích dostatečně dostupné. Ve Slovenské republice je podnájem využíván 15 respondenty, což představuje 12 % účastníků průzkumu, zatímco v České republice je tato forma bydlení zastoupena 11 respondenty, což je 6 %.

Družstevní bydlení je zastoupeno 3 respondenty ze Slovenské republiky, což činí 2 % celkového počtu respondentů z této země, a 5 respondentů z České republiky, což představuje 3 % českých respondentů. Celkově 8 účastníků průzkumu z obou zemí, což je 2 % z celkového počtu. Bydlení na **kolejích nebo v internátech** má u obou zemí stejný počet respondentů (4 z každé země), který představuje 3 % ze Slovenska a 2 % z České republiky. V celkovém součtu představují 2 % z celkového počtu respondentů. U respondentů v České republice i na Slovensku nejběžnější formou bydlení osobní vlastnictví. Toto zjištění zdůrazňuje, že vlastnictví nemovitosti zůstává klíčovým aspektem bytové politiky a sociálního uspořádání u respondentů v obou zemích.

Graf 22 - Forma vlastnictví bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Dispozice obydlí

V kategorii menších bytů **1+kk a 1+1** je v ČR zastoupena s celkovým počtem 15 respondentů (1+kk a 1+1 dohromady), což je 7,73 %. Na Slovensku je to 9 osob, což je 6,98 %. Celkově menších bytech bydlí 7,43 % respondentů. Dispozice bytu **2+kk** je v ČR zastoupena 15 osobami (7,73 %) a na Slovensku 19 osobami (14,73 %). V celkovém

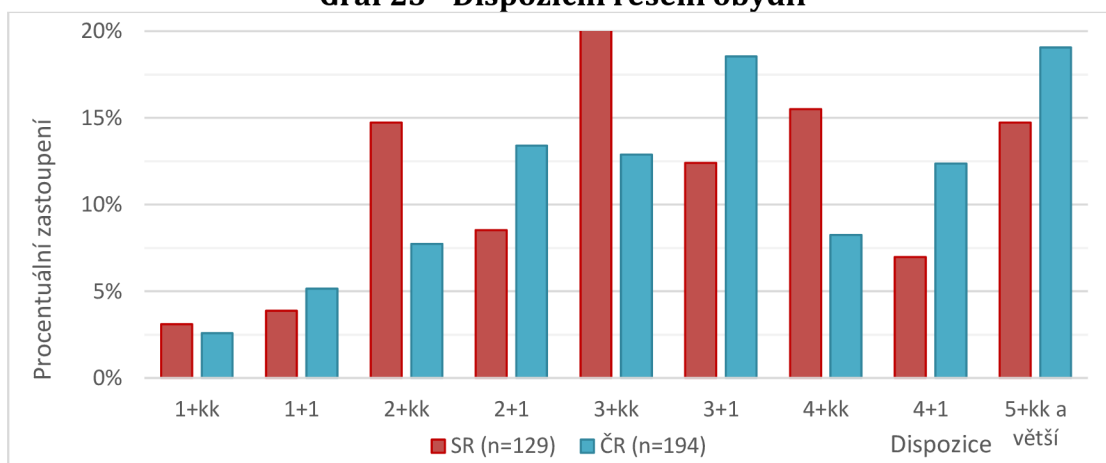
měřítka momentálně obývá byty s dispozicí 2+kk 10,53 % respondentů. Pro středně velké byty **2+1** jsou čísla vyšší v ČR s 26 osobami, tedy 13,40 %. V SR je tento typ bytu zastoupen 11 osobami (8,53 %). Celkový počet bytů 2+1 tvoří 11,46 % z celkového počtu respondentů.

Dispozici **3+kk** v České republice uvedlo 25 osob, což představuje 12,89 % českých respondentů. Na Slovensku je tato dispozice zastoupena nejvíce 26 osobami, což je 20,16 % slovenských respondentů. Celkově byty 3+kk tvoří 16,72 % z celkového počtu respondentů obou zemí. Bydlení o dispozici **3+1** je v ČR zastoupeno 36 respondenty, což činí 18,56 %. Na Slovensku uvádí tuto kategorii 16 osob, což značí 12,40 %. V souhrnu tato dispozice zaujímá 15,17 % všech respondentů.

Byty typu **4+kk** jsou v ČR byly uvedeny 16 respondenty (8,25 %) a na Slovensku 20 osobami (15,50 %). Celkem tato dispozice představuje 11,15 % všech účastníků průzkumu. Kategorie bytů **4+1** je reprezentována 33 osobami, z nichž v ČR je to 24 respondentů (12,37 %) a na Slovensku 9 (6,98 %), což činí celkově 10,22 % respondentů.

Bydlení s dispozicí **5+kk** a více je v České republice nejvyužívanějším typem s 37 respondenty, což je 19,07 %. V SR tento typ bydlení zvolilo 19 osob (14,73 %). Celkově pak tyto byty tvoří 17,34 % z celkového počtu respondentů.

Graf 23 - Dispoziční řešení obydlí



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Složení členů domácnosti

V kategorii složení členů domácnosti byl zjištěn mezi respondenty v České republice podíl osob žijících **samostatně** 16 %, což v absolutních číslech znamená 31 účastníků průzkumu. Na Slovensku tento způsob bydlení uvádí 14 % respondentů, tedy 18 osob. Ve sdružení těchto údajů představují osoby žijící samostatně 15 % celkové počtu respondentů obou zemí, což představuje celkem 49 osob.

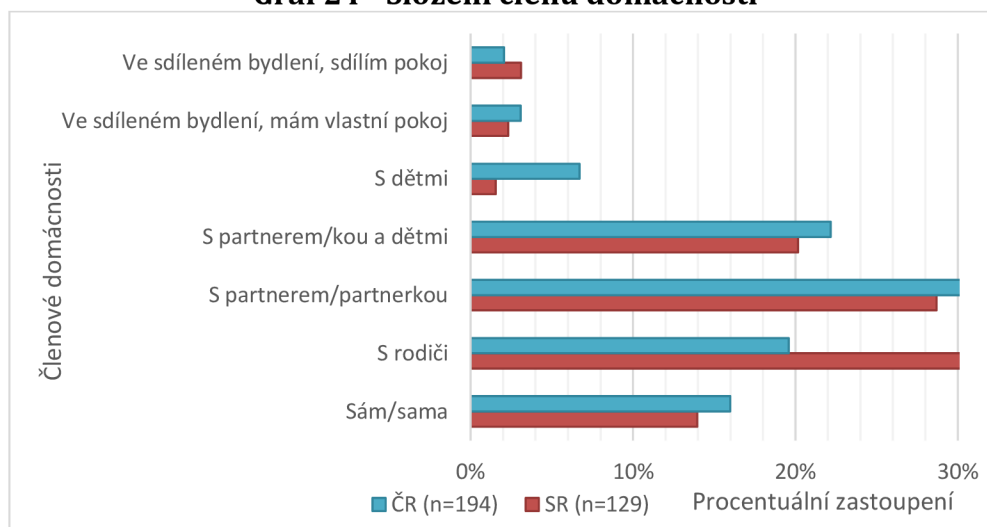
Bydlení s rodiči vykázalo mezi respondenty v České republice zastoupení 19 %, což odpovídá 38 respondentům. Slovenské údaje ukázaly mírně vyšší procento 30 % s počtem 39 osob, jedná se tak o nejpočetnější kategorii u respondentů ze SR. V celkovém měřítku toto soužití zaujímá 24 % s celkovým počtem 77 respondentů z obou zemí.

U kategorie osob **bydlících s partnerem či partnerkou** dosáhl podíl respondentů v České republice 30 %, což zahrnuje 59 respondentů. Na Slovensku se jedná o 29 % dotazovaných, přičemž tato skupina čítá 37 osob. Společný počet pro obě země tvoří 30 % všech účastníků průzkumu s celkovým počtem 96 osob, jedná se o nejpočetnější kategorii celkově a v ČR. V průzkumu bylo také zjištěno, že v ČR bydlí s **partnerem a dětmi** 43 respondentů, což představuje 22 %, a na Slovensku 26 osob, což je 20 % respondentů. Celkem bylo identifikováno 69 rodin s dětmi, což tvoří 21 % z celkového množství účastníků průzkumu.

Také byla identifikována kategorie žijících **s dětmi**, která činí 13 osob z České republiky, což představuje 6,7 % z českých respondentů. Na Slovensku byly zaznamenány pouze 2 takové případy, což je 1,6 % slovenských účastníků průzkumu. Celkově tedy v této kategorii bydlí 15 osob, což představuje 4,6 % z celkového počtu respondentů.

Osoby bydlící ve **sdíleném bydlení s vlastním pokojem** představují v ČR 3 %, s celkovým počtem 6 respondentů, a na Slovensku 2 %, což jsou 3 respondenti. Celkově je ve sdíleném bydlení s vlastním pokojem bydlících 9 osob, tvořících 3 % z celkového počtu účastníků průzkumu. Další 8 respondentů, shodně rozdělených mezi ČR a SR, **sdílí pokoj ve sdíleném bydlení**, což jsou 2 % z celkového počtu respondentů.

Graf 24 - Složení členů domácnosti



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

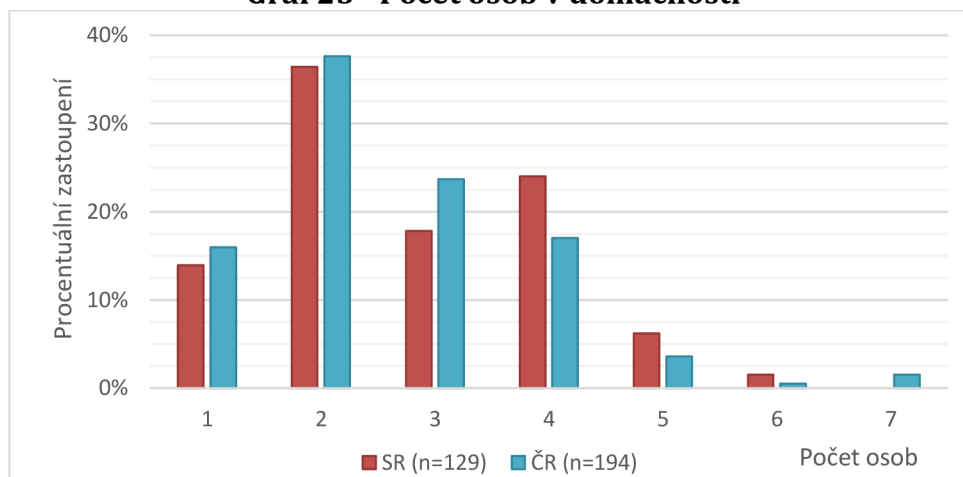
Počet osob v domácnosti

Jak již bylo zmíněno, v České republice žije **samostatně** 31 respondentů, což představuje 16 % z jejich celkového počtu. Na Slovensku tuto situaci uvádí 18 osob, tedy 14 % slovenských respondentů. Dohromady tvoří samostatně žijící jedinci 15 % z celkové populace obou zemí. **Dvoučlenné** domácnosti tvoří v ČR největší skupinu se 73 respondenty, což je 38 % z českých účastníků průzkumu. Na Slovensku bydlí ve dvou 47 respondentů, tedy 36 % slovenských účastníků, jedná se zde také o nejčastější formu soužití. V souhrnu je to 120 osob, představujících 37 % z celkového počtu respondentů.

Trojčlenné domácnosti jsou zastoupeny 46 respondenty v ČR a 23 na Slovensku, což je v celkovém počtu 69 respondentů představujících 21 % z účastníků průzkumu obou zemí. V kategorii **čtyřčlenných** domácností lze pozorovat 33 českých a 31 slovenských respondentů, dohromady 64 osob, což tvoří téměř 20 % z celkového množství účastníků. **Pětičlenné** domácnosti jsou méně časté, s 7 osobami v ČR a 8 osobami na SR, celkově 15 respondenty, což je 5 % z jejich celkového počtu.

Šestičlenné a sedmičlenné domácnosti jsou výjimečné, v ČR je zaznamenán pouze jeden případ šestičlenné domácnosti a tři případy sedmičlenných domácností. Na Slovensku jsou tyto kategorie zastoupeny dvěma, resp. žádnými respondenty. Tyto skupiny dohromady tvoří 2 % všech dotázaných.

Graf 25 - Počet osob v domácnosti



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Výdaje za bydlení

Nejpočetnější kategorie v České republice je sestavena z 55 respondentů, kteří uvádějí měsíční výdaje na bydlení v rozmezí **6 001-9 000 CZK (241-360 EUR)**, což je 28,35 % českých účastníků průzkumu. Na Slovensku spadá do stejné kategorie výdajů skupina

s 33 osobami, což představuje 25,58 % slovenských respondentů. Celkově tato výdajová kategorie tvoří 27 % z celkového počtu respondentů s 88 osobami.

Druhou nejčastější kategorií výdajů na bydlení u respondentů v ČR představují měsíční výdaje **3 001-6 000 CZK (121-240 EUR)**, týká se to 18,04 % z českých účastníků šetření. Na Slovensku je v této kategorii 22 osob, tedy 17,05 % respondentů. V obou zemích dohromady má tato skupina 57 osob, což je 17,5 % z celkového počtu respondentů.

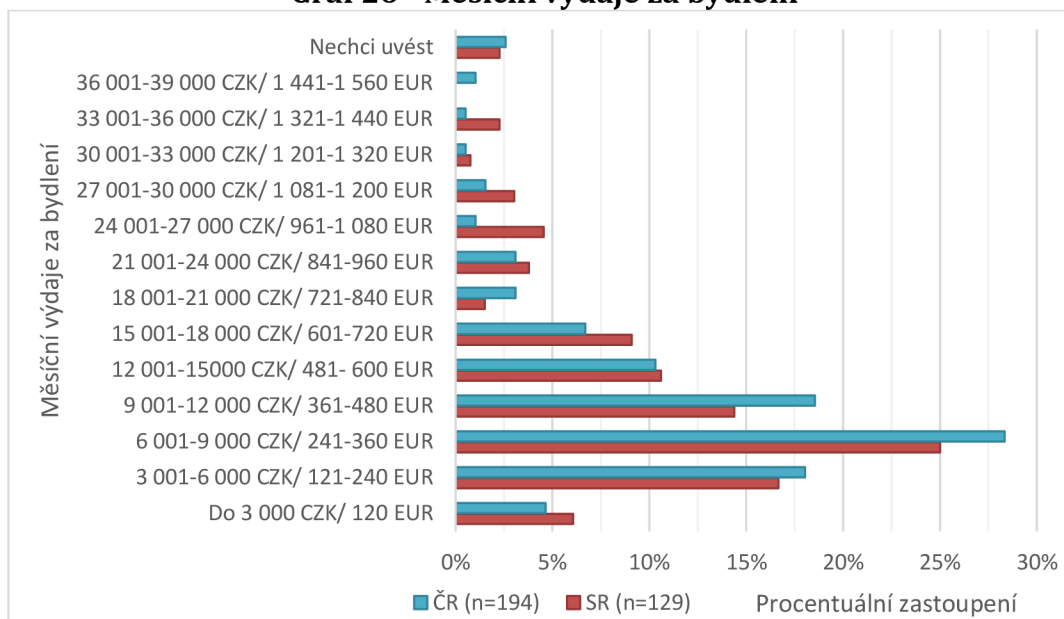
Výdajové rozmezí **9 001-12 000 CZK (361-480 EUR)** má v České republice 36 respondentů, což odpovídá 18,56 % českých účastníků průzkumu. Na Slovensku se do této kategorie řadí 19 osob, představujících 14,73 % slovenských respondentů. Celkem má tato skupina 55 osob, což je 17 % všech respondentů.

V rozmezí **12 001-15 000 CZK (481-600 EUR)** uvádí měsíční výdaje na bydlení 20 respondentů z ČR, tedy 10,31 % českých účastníků dotazníkového šetření, a 14 ze SR, což je 10,85 % slovenských respondentů. Celkový počet v této kategorii činí 34 osob, tvořících 10,5 % z celkového počtu respondentů.

Skupina s výdaji na bydlení mezi **15 001-18 000 CZK (601-720 EUR)** zahrnuje v ČR 13 osob, což je 6,7 % respondentů z této země a na Slovensku 12 osob, což činí 9,3 % slovenských respondentů. Celkem 25 osob v této výdajové skupině představuje 7,7 % z celkového množství respondentů.

V nejnižší výdajové skupině **do 3 000 CZK (120 EUR)** je zastoupeno 9 českých respondentů, což představuje 4,64 % respondentů z ČR a 8 slovenských, což je 6,20 % respondentů ze SR. Celkově 17 osob v této kategorii tvoří 5,23 % z celkového množství respondentů. Na druhém konci spektra, v kategorii **36 001-39 000 CZK (1 441-1 560 EUR)**, nebyl zaznamenán žádný respondent ze SR a pouze 2 z ČR, což je 1,03 % českých účastníků šetření. Celkově má tato nejvyšší výdajová kategorie zastoupení 0,6 % z celkového počtu respondentů.

Graf 26 - Měsíční výdaje za bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Podíl výdajů na bydlení z příjmu domácnosti

Nejčastější rozsah výdajů na bydlení, vyjádřený jako procento z příjmu domácností, je mezi respondenty z České republiky v kategorii **6-10 %**. Tuto skupinu tvoří 33 osob, což je 17 % českých účastníků průzkumu. Na Slovensku stejná výdajová kategorie zahrnuje 16 respondentů, odpovídajících 12 % slovenským účastníkům. Respondentů z obou zemí bylo celkem 49 osob, což představuje 15 % všech účastníků průzkumu.

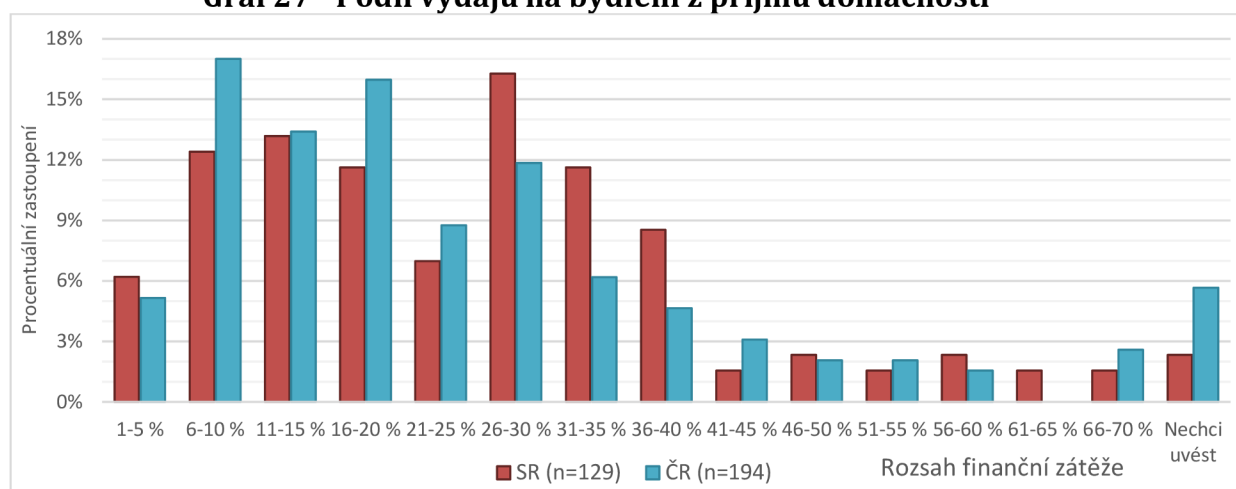
Výdaje na bydlení v kategorii **11-15 %** z příjmů jsou také výrazné, s 26 respondenty v ČR a 17 na SR, jež značí 13 % respondentů z obou zemí. Kategorie **16-20 %** příjmu na bydlení zahrnuje 31 respondentů v ČR a 15 na SR, což je významný podíl 16 %, resp. 12 % v daných zemích. Pro výdajovou kategorii 16-20 % příjmu se ukazuje celkově 46 osob, což je 14 % všech dotázaných.

Segment odpovídající podílu výdajů ve výši **21-25 %** z příjmů zahrnuje v České republice 17 respondentů, což představuje 9 % českých účastníků. Na Slovensku je v této kategorii 9 respondentů, tedy 7 % slovenských respondentů, s celkovým počtem 26 osob v obou zemích. Další výraznou skupinu především v SR tvoří výdaje na bydlení ve výši **26-30 %** příjmu domácnosti, kde 23 českých a 21 slovenských respondentů představuje 14 % z celkové populace účastníků z obou zemí, dohromady 44 osob.

Kategorie **31-35 %** podílu výdajů na bydlení z příjmů je reprezentována 15 osobami na Slovensku a 12 v ČR, což znamená, že celkem 27 respondentů, tedy 8 % všech účastníků považuje výdaje na bydlení za významnou část svého rozpočtu. V kategorii **36-40 %** výdajů na bydlení z příjmů se nachází 11 slovenských a 9 českých

respondentů, dohromady 20 osob, což odpovídá 6 % všech respondentů. Výdaje na bydlení ve výši **41-45 %** příjmu domácnosti se vyskytují méně často, s 6 respondenty v ČR a 2 na SR, celkem 8 respondenty (2 %). Další kategorie reprezentující podíl výdajů na bydlení na celkových příjmech domácnosti ve výši **46 % a více** mají společně pouze 21 respondentů z obou zemí. Celkem 14 respondentů preferuje své výdaje **neuvádět**, což je 4 % z celkového počtu účastníků průzkumu.

Graf 27 - Podíl výdajů na bydlení z příjmu domácnosti



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Velikost obce

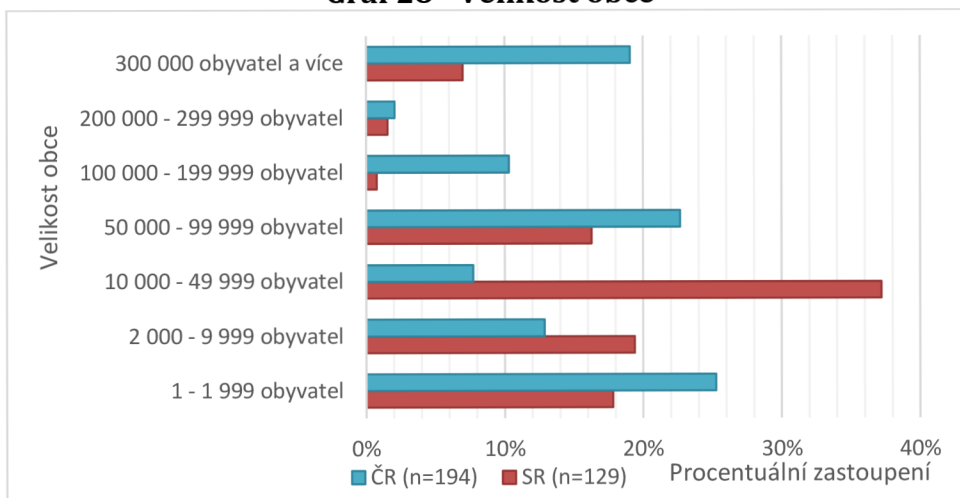
Nejvíce respondentů v České republice, celkem 49 osob, žije v oblastech s počtem obyvatel mezi **1 a 1 999**, což odpovídá 25 % českých účastníků průzkumu. Na Slovensku se v této kategorii nachází 23 respondentů, což představuje přibližně 18 % slovenských respondentů. Celkový počet 72 respondentů z obou zemí uvedlo život v malých komunitách. V kategorii obcí s počtem obyvatel mezi **2 000 a 9 999** se rozložení mezi respondenty z České a Slovenské republiky v absolutních počtech shoduje, kdy obě země mají shodně po 25 respondentech. Celkem tato kategorie zahrnuje 50 osob, což představuje 15 % všech účastníků průzkumu

Ve městech střední velikosti s počtem obyvatel **od 10 000 do 49 999** žije na Slovensku nejvíce 48 respondentů, což představuje 37 % slovenských respondentů, zatímco v České republice se zde nachází pouze 15 respondentů, tedy necelých 8 %. Větší obce s **50 000 až 99 999** obyvateli jsou na Slovensku zastoupena 16 % (21 respondenty), zatímco v České republice tuto volbu učinilo 44 osob, což je 22 % respondentů. Pro skupinu obcí s **více než 300 000** obyvateli se nalézají v České republice 37 respondentů (téměř 19 %) oproti 9 respondentům na Slovensku (asi 7 %).

V obcích s populací **100 000 až 199 999** obyvatel je zásadní rozdíl, kdy v České republice žije v této velikostní kategorii 20 respondentů (10,31 %) ve srovnání s pouze

1 respondentem na Slovensku. Pro obce s **200 000 až 299 999** obyvateli je počet respondentů poměrně malý v obou zemích, 4 v ČR a 2 na SR, což dohromady představuje 6 osob (2 %). Skupina s **více než 300 000** obyvateli čítá v České republice 37 respondentů (téměř 19 %) oproti 9 respondentům na Slovensku (7 %).

Graf 28 - Velikost obce



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

6.3 Spokojenost se současným bydlením

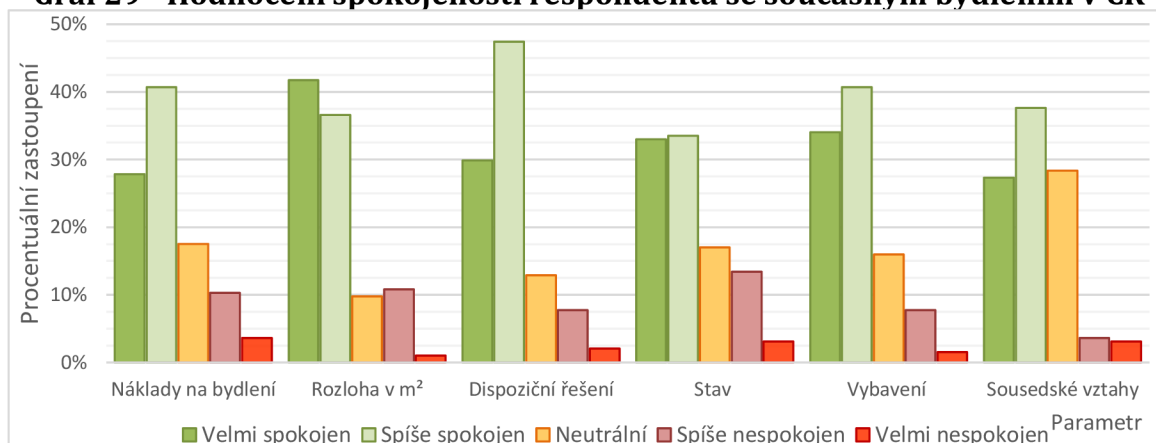
Nejprve budou představeny výsledky za respondenty z České republiky. Při hodnocení **nákladů na bydlení**, je zastoupení velmi spokojených respondentů (28 %) výrazné, avšak většina respondentů (41 %) se vyjádřila, že je pouze spíše spokojena. Zároveň se u tohoto parametru objevuje druhé nejvyšší procento respondentů s neutrálním postojem s počtem 34 (18 %). Rovněž se zde vyskytuje nejvyšší počet velmi nespokojených, a to 7 jedinců.

V kategorii **rozlohy** se objevuje nejvyšší procento velmi spokojených respondentů (42 %), což podtrhuje, že značný počet respondentů považuje svůj domov za dostatečně velký. Rozloha představuje aspekt, se kterým jsou respondenti nejvíce spokojeni. U tohoto parametru lze nalézt nejnižší počet respondentů s neutrálním postojem, a to 19, zároveň zahrnuje i nejnižší počet 2 velmi nespokojených respondentů. **Dispoziční řešení** vykazuje nejvyšší počet spíše spokojených respondentů s počtem 92, což značí téměř polovinou jejich počtu (47 %).

Pokud jde o **stav** bydlení, třetina respondentů (33 %) je velmi spokojena, a další třetina (34 %) vykazuje spíše spokojenost. Avšak největší podíl respondentů (13 %) je spíše nespokojený se stavem bydlení. Spolu s velmi nespokojenými respondenty tvoří největší skupinu nespokojených (16 %). V kategorii **vybavení** domácností je situace podobná stavu bydlení, s těsně vedoucími 34 % velmi spokojených respondentů.

Sousedské vztahy mají nižší procento velmi spokojených respondentů (27 %) a ukazují míru spíše spokojených odpovědí (38 %). Sousedské vztahy mají největší podíl neutrálního postoje s 55 respondenty, zároveň reprezentují i nejnižší hodnotu spíše nespokojených (4 %).

Graf 29 - Hodnocení spokojenosti respondentů se současným bydlením v ČR



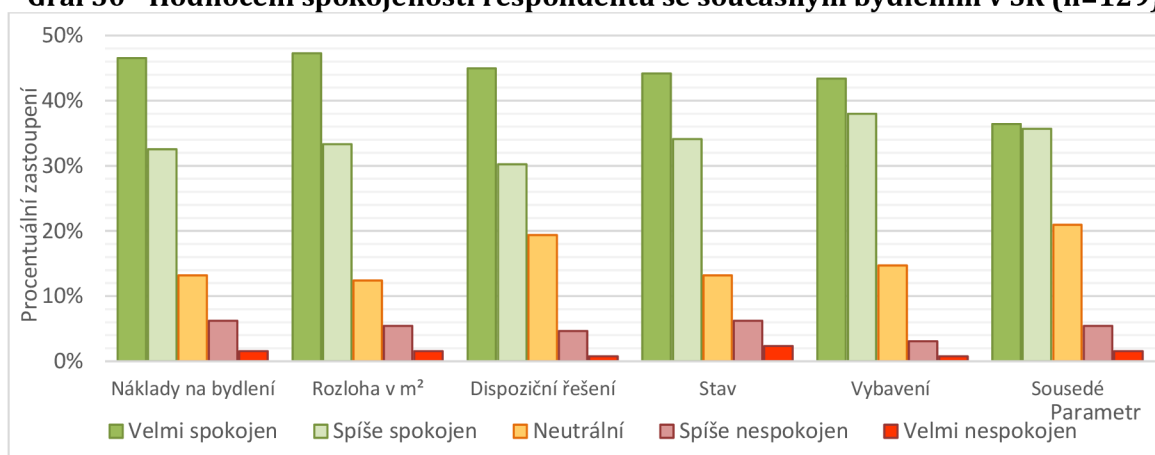
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Následující hodnocení se týkají respondentů ze Slovenské republiky. V hodnocení **nákladů na bydlení** se velmi spokojené pohledy dostávají na přední místo s 60 slovenskými účastníky dotazníkového šetření (47 %) a 42 (33 %) spíše spokojenými. S 17 (13 %) neutrálními odpověďmi a menším počtem nespokojených (8 spíše nespokojených a 2 velmi nespokojených).

Rozloha bydlení je oblastí s nejvyšším podílem velké spokojenosti, kde 61 respondentů (47 %) ocenilo dostatečnou velikost svého bydlení. Současně 43 účastníků dotazníkového šetření (33 %) je s rozlohou spíše spokojeno. Možno zde pozorovat nejnižší hodnotu neutrálního postoje s hodnotou 16 respondentů. V oblasti **dispozičního řešení** byla naměřena nejnižší hodnota spíše spokojených respondentů (39 osob, což činí 30 %). Rovněž se zde vyskytuje pouze jeden velmi nespokojený respondent.

Stav bydlení ukázal na 57 (44 %) velmi spokojených a 44 (34 %) spíše spokojených respondentů, tento velký podíl nespokojenosti potvrzuje 8 spíše nespokojených a 3 velmi nespokojených respondentů, což vede k celkovým 16 % nespokojených. **Vybavení domácnosti** obdrželo největší podíl 81 % spokojených respondentů, z čehož plyne i nejmenší 4% podíl nespokojených. **Sousedské vztahy** mají zajímavý výsledek s 47 (36 %) velmi spokojenými respondenty, což je nejnižší hodnota mezi odpověďmi „velmi spokojen“. Zatímco 27 (21 %) se vyjádřilo neutrálně, což ukazuje naopak nevyšší hodnotu ze všech neutrálních odpovědí.

Graf 30 - Hodnocení spokojenosti respondentů se současným bydlením v SR (n=129)



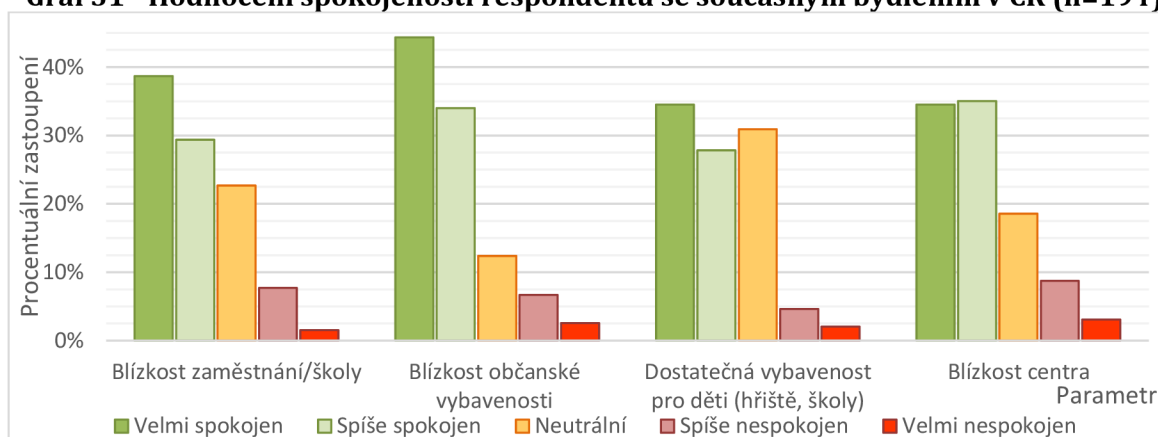
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Následující hodnocení spokojenosti s externími parametry bydlení nejdříve představuje odpovědi respondentů z České republiky. Velkou spokojenost s **blízkostí zaměstnání či školy** uvedlo 75 respondentů (39 %) a dalších 57 (29 %) je spíše spokojeno. Zároveň 44 respondentů (23 %) má k tomuto aspektu neutrální postoj a je

zde nejmenší počet velmi nespokojených osob mezi odpověďmi „velmi nespokojen“ s hodnotou 3.

Občanská vybavenost je hodnocena respondenty ještě lépe, s nejvyšším počtem velmi spokojených, celkem 86 (44 %). Dalších 66 respondentů (34 %), je spíše spokojeno, což společně představuje největší podíl ze všech skupin spokojených odpovědí. Neutrální pohled vyjádřilo 24 respondentů (12 %), což představuje nejnižší hodnotu v rámci neutrálních hodnocení. **Vybavenost prostředí pro děti**, jako jsou hřiště či školy, je oblastí, kde 67 respondentů (35 %) vyjadřuje velkou spokojenost a 54 (28 %) spíše spokojenost. Avšak je zde největší počet neutrálních odpovědí (60, tedy 31 %), což může značit, že tento aspekt je pro některé respondenty méně významný, nebo že hodnocení může záviset na rodinném statusu respondenta, například zda aktuálně vychovává dítě. **Blízkost centra města** je také hodnocena pozitivně, a to 67 (35 %) velmi spokojenými a 68 (35 %) spíše spokojenými respondenty. Neutrální názor má 36 respondentů (19 %), zatímco nespokojenost je zde nejvyšší se 17 spíše nespokojenými (9 %) a 6 velmi nespokojenými (3 %).

Graf 31 - Hodnocení spokojenosti respondentů se současným bydlením v ČR (n=194)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

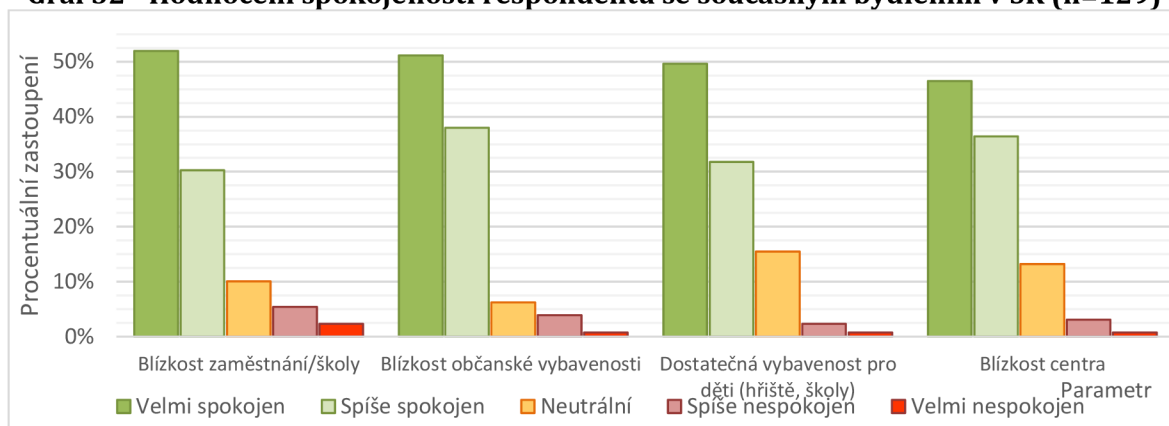
Následující hodnocení spokojenosti s externími parametry bydlení se týká respondentů ze Slovenské republiky. Z hlediska **blízkosti zaměstnání či školy** je zaznamenán největší počet velmi spokojených 67 slovenských účastníků průzkumu (52 %). Zároveň lze pozorovat největší podíl nespokojenosti s 10 % respondentů.

V kategorii **občanské vybavenosti** udává 66 respondentů (51 %) velkou spokojenost a dalším nejpočetnějším postojem s 49 je spíše spokojenost. Objeven je zde i nejmenší počet neutrálního stanoviska s 6 % slovenských účastníků. **Dostatečná vybavenost pro děti** je také vysoko hodnocena 64 respondenty (50 %) vyjadřujícími velkou spokojenost. Avšak, vybavenost pro děti se setkává s největším neutrálním

hodnocením, což se týká 20 respondentů (16 %). V oblasti nespokojenosti je zde nejnižší podíl spíše nespokojených (3 %) z celkového počtu spíše nespokojených.

Blížkost centra města je rovněž kladně hodnocena s 60 (47 %) velmi spokojenými a 47 (36 %) spíše spokojenými respondenty.

Graf 32 - Hodnocení spokojenosti respondentů se současným bydlením v SR (n=129)

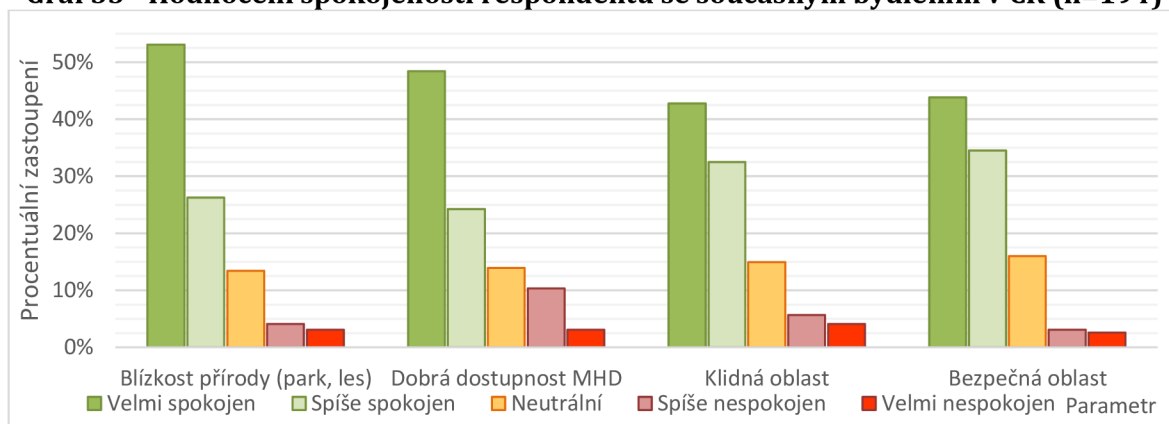


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Následující hodnocení spokojenosti se vztahuje na respondenty z České republiky. Spokojenost s **blížostí přírody** je výrazně vyjádřena 103 respondenty, což představuje 53 % všech českých respondentů a vykazuje nejvyšší míru spokojenosti. Dalších 51 respondentů je spíše spokojeno. Dostupnost **městské hromadné dopravy** (MHD) je také klíčovým faktorem, se kterou je velmi spokojeno 94 respondentů (48 %) a 47 spíše spokojeno. Výrazný podíl spíše nespokojených s 20 respondenty (10 %) a podíl velmi nespokojených respondentů (3 %) společně tvoří nevyšší podíl nespokojených, celkem s 13 %.

Bydlení v **klidné oblasti**, jakožto důležitý parametr pro životní pohodu, je hodnocen 83 respondenty vyjadřujícími velkou spokojenost, tedy 43 %. Zároveň zahrnuje i nejvyšší hodnotu 8 velmi nespokojených respondentů. **S bezpečností oblasti** je velmi spokojeno 85 respondentů (44 %). Parametr bezpečnosti vykazuje dále nejvyšší počet spíše spokojených odpovědí celkem 67. Zároveň má nejvyšší podíl neutrálních hodnocení ze všech neutrálních odpovědí, s 31 respondenty (16 %). Současně je zde zaznamenán nejnižší podíl velmi a spíše nespokojených respondentů, a to pouhých 6 %.

Graf 33 - Hodnocení spokojenosti respondentů se současným bydlením v ČR (n=194)

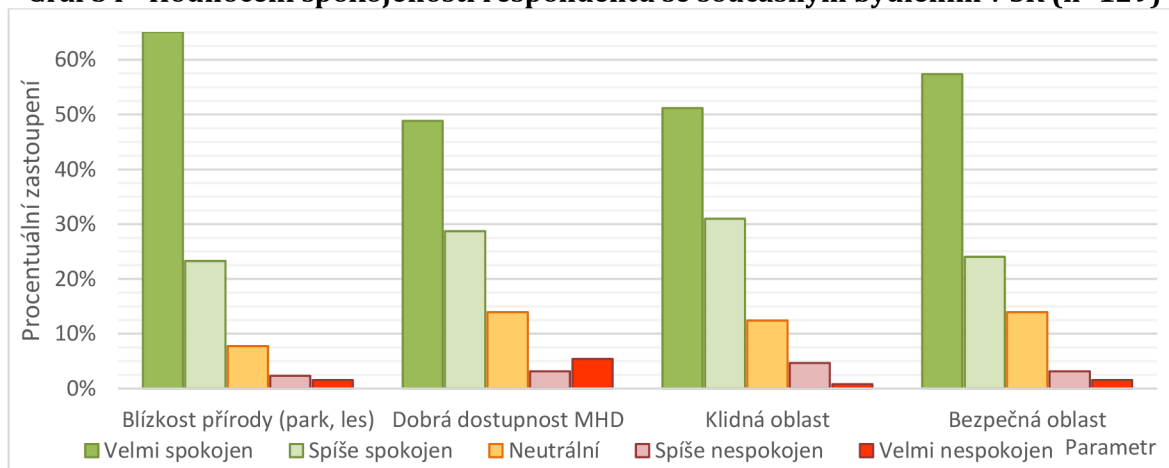


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Následující hodnocení spokojenosti se vztahuje na respondenty ze Slovenské republiky. **Blížkost přírody** si udržuje nejvyšší míru vysoké spokojenosti mezi slovenskými respondenty s 65 %, což představuje 84 osob. S dalšími 23 % respondentů, kteří jsou spíše spokojeni, vykazuje tento parametr nevyšší spokojenost, což signalizuje nejnižší podíl nespokojených celkem se 4 %. S **dostupností MHD** je velmi spokojeno 49 % respondentů (63 osob) a 29 % spíše spokojeno. Spíše nespokojených jsou 3 %, ale vyskytuje se zde nejvyšší počet velmi nespokojených (5 %), a tato oblast tak vykazuje nejvyšší míru nespokojenosti.

U parametru **klidné oblasti** vyjádřilo velkou spokojenost 51 % dotazovaných, což představuje 66 osob. Neutrální postoj zaujímá 12 % respondentů a velmi nespokojených je jen 1 %. **Bezpečnost oblasti** dosahuje podobné spokojenosti s 57 % velmi spokojených respondentů (74 osob), což zdůrazňuje důležitost bezpečného okolí pro bydlení. Vykazované procento spíše spokojených je 24 % (31 respondentů). Neutrálně tento parametr hodnotilo 16 % respondentů, zatímco nespokojenost je na minimální úrovni 3 % pro obě kategorie.

Graf 34 - Hodnocení spokojenosti respondentů se současným bydlením v SR (n=129)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

V případě respondentů v obou zemích lze pozorovat **největší spokojenost** s parametrem blízkosti přírody, ať už se jedná o park, les nebo jiný druh zeleně. U tohoto parametru byly u obou skupin respondentů z hlediska zemí nejvyšší hodnoty odpovědí ze všech parametrů: v ČR 53 % a na Slovensku dokonce 65 % respondentů. U respondentů z ČR pokračuje velká spokojenost u parametrů dostupnosti MHD a blízkosti občanské vybavenosti. V případě slovenských respondentů panuje velká spokojenost s bezpečností lokality bydlení a blízkostí zaměstnání nebo školy.

V hodnocení **spíše spokojených** se u respondentů na Slovensku v předních řadách objevuje blízkost občanské vybavenosti, vybavení domácnosti, blízkost centra a stav nemovitosti. U respondentů z České republiky je na přední pozici dispoziční řešení bydlení, náklady na bydlení a vybavení bydlení.

V **neutrální kategorii** se respondenti z obou zemí téměř shodují. V následujícím pořadí mají respondenti ze Slovenska neutrální postoj k vztahům se sousedy, dispozičnímu řešení a dostatečné vybavenosti pro děti, v podobě škol, hřišť a dalších aktivit. U respondentů z České republiky pak vede tuto kategorii vybavenost pro děti, v těsném závěsu sousedské vztahy a vzdálenost od zaměstnání či školy.

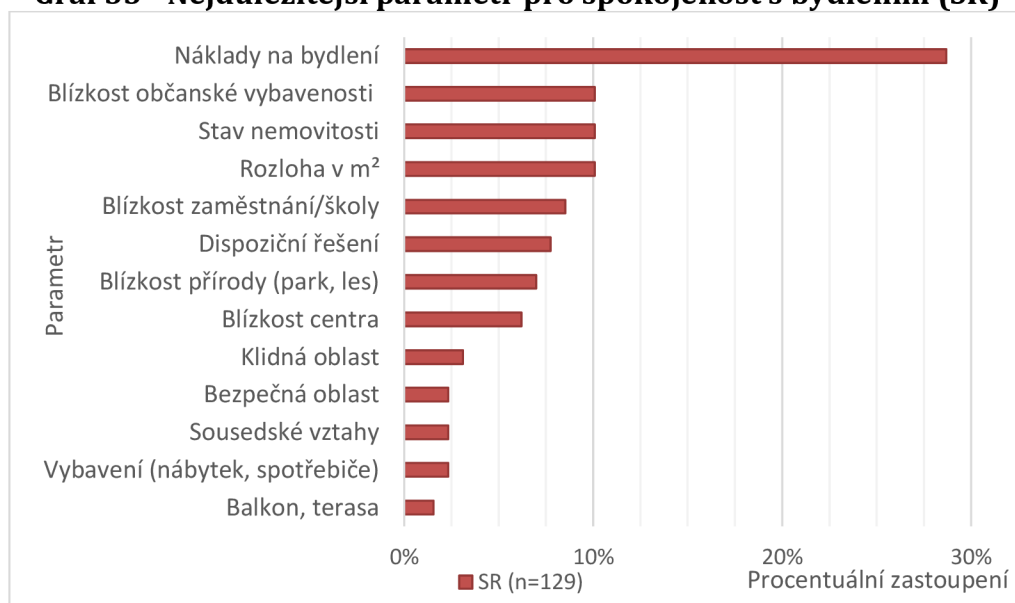
Při hodnocení stupně **spíše nespokojených** opět respondenti z obou zemí vyjadřují shodu, kdy nejvíce hlasů obdržel stav svého bydlení, ve smyslu potřeby rekonstrukce. U slovenských respondentů pokračovala nespokojenost s náklady na bydlení a sousedskými vztahy společně se vzdáleností od zaměstnání či školy. V ČR se objevila rozloha bydlení, následovaná taktéž cenou a dostupností MHD.

U **velmi nespokojených** respondentů se parametry u obou zemí skoro rozcházejí. Na Slovensku u respondentů vede dostupnost MHD, blízkost zaměstnání či školy a sousedské vztahy. Naopak u českých respondentů dominuje nespokojenost s klidem v oblasti bydlení, náklady na bydlení, blízkostí centra a sousedskými vztahy.

Nejdůležitější parametr pro spokojenost s bydlením

Z údajů poskytnutých respondenty ze Slovenské republiky vyplývá, že nejvýznamnějším faktorem spokojenosti jsou náklady na bydlení, který byl identifikován jako nejdůležitější aspekt pro 29 % dotázaných. Dalšími významnými parametry jsou blízkost občanské vybavenosti, rozloha a stav nemovitosti, všechny tyto aspekty si získaly 10 % odpovědí respondentů. Pouze malé procento respondentů považuje za klíčové prvky jako balkon nebo terasu a vybavení domácnosti, které každý získal pouze 2 % odpovědí.

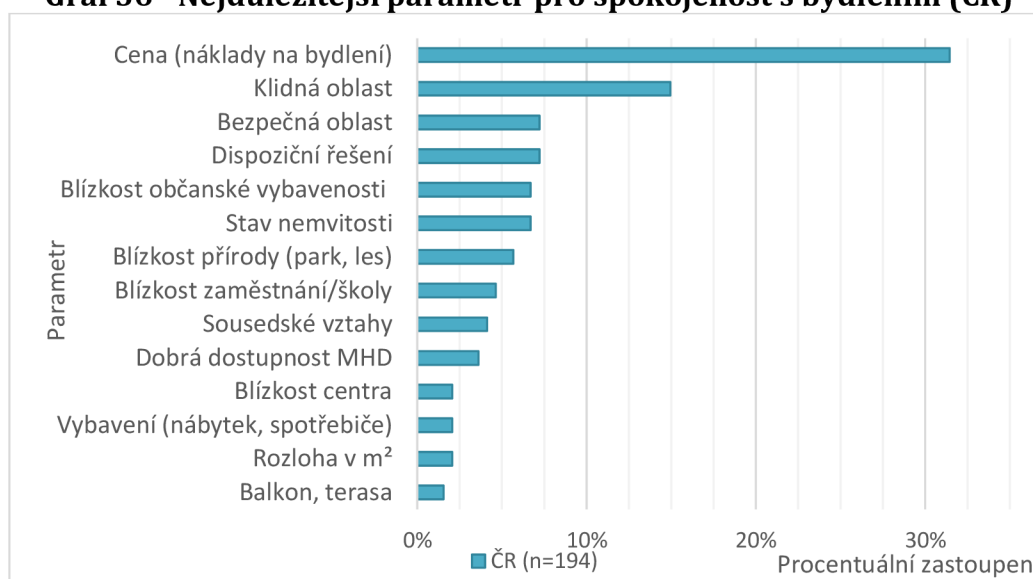
Graf 35 - Nejdůležitější parametr pro spokojenost s bydlením (SR)



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Odpovědi z České republiky ukazují, že nejdůležitějším faktorem spokojenosti u respondentů jsou náklady na bydlení, které uvedlo 31 % respondentů. Druhým nejvýznamnějším faktorem byla klidná oblast s 15 %, což zdůrazňuje potřebu bydlení v poklidném prostředí bez nadměrného hluku nebo rozruchu. Bezpečná oblast a dispoziční řešení bydlení jsou hodnoceny stejně 7 %, což naznačuje, že pocit bezpečí a dobře promyšlené uspořádání bydlení jsou pro respondenty rovněž klíčové. Blízkost občanské vybavenosti a stav nemovitosti považuje za důležitý faktor spokojenosti s bydlením rovněž 7 % respondentů. Pouze 2 % respondentů považuje za důležitý balkon nebo terasu a stejně tak rozlohu v m² a vybavení, což znamená že tyto aspekty jsou pro spokojenost s bydlením méně prioritní ve srovnání s ostatními uvedenými faktory. Žádný z respondentů z obou států nezvolil dostatečnou dostupnost vybavenosti pro děti, jako jsou školy a hřiště, za nejdůležitější parametr.

Graf 36 - Nejdůležitější parametr pro spokojenost s bydlením (ČR)

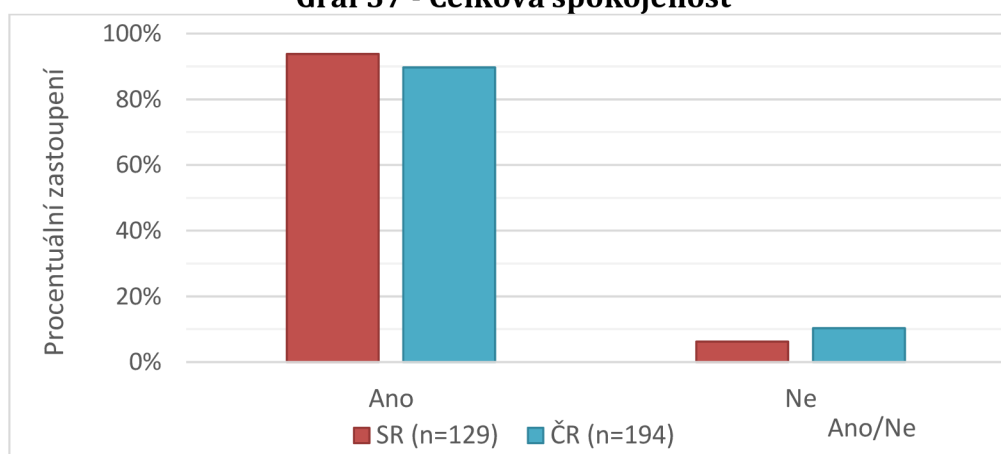


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Celková spokojenost s bydlením

Odpovědi na otázku o celkové spokojenosti s bydlením ukazují, že drtivá většina respondentů v obou zemích je s bydlením spokojena. V České republice z celkového počtu 194 respondentů je spokojeno 174, což představuje 90 %, na Slovensku ze 129 respondentů je spokojeno 121 osob, což je 94 %. Pouze malá část, 20 respondentů v České republice a 8 na Slovensku, uvedla, že s bydlením spokojena není.

Graf 37 - Celková spokojenost



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Celková nespokojenost s bydlením

Respondenti, kteří uvedli nespokojenost s bydlením, byli v následující otázce vyzváni k výběru hlavního důvodu jejich nespokojenosti. Mezi důvody nespokojenosti s bydlením uvedenými respondenty v České republice dominuje příliš vysoká cena bydlení, nebezpečná oblast a špatný stav nemovitosti, které byly zmíněny každá třemi respondenty (15 % z respondentů nespokojených s bydlením). Odpovědi ukazují také na osobní preference jako touhu po vlastním bydlení nebo po bydlení bez rodičů či

spolubydlících, což reflektují celkem 4 odpovědi (20 % z respondentů nespokojených s bydlením). Dále byl zaznamenán nedostatek prostoru a absence balkonu či terasy. Problémy se sousedy, a nedostatečná občanská vybavenost v okolí jsou rovněž uvedeny jako důvody pro nespokojenost, každá s dvěma zmínkami (10 %).

Někteří respondenti z ČR poté využili možnost odpovědět na nepovinnou otevřenou otázku a okomentovali svou nespokojenost s bydlením. Mezi odpověďmi respondentů byla uvedena např. tvrzení: „byt není jen můj, polovina náleží exmanželovi“ a „chci dům“, což směřuje k potřebě vlastního bydlení. Dále pak „cena bydlení v současné době elektřina, plyn (jinak by náklady nebyly tak velké)“, „Hlučnost (vlak nebo silnice) a případný provoz“, a „Neohleduplní sousedé, plíseň v bytě, ale nedostatek bytů v lokalitě“, jež reflektují na zhoršené životní podmínky. Poté následovaly komentáře směrem k některým členům společnosti, někdy až příliš expresivní. „Zhoršené parkování v oblasti, nárůst cizinců na sídlišti, neustálá buzerace policie kvůli parkování a neřešení situace obvodem“.

Na Slovensku byl respondenty nespokojenými se svým bydlením vybrán jako důvod nespokojenosti stav nemovitosti celkem dvakrát (25 % z respondentů nespokojených s bydlením), což značí potřebu rekonstrukce. Další faktory byly zmíněny každý jednou (13 % z respondentů nespokojených s bydlením), a jsou to nevyhovující dispoziční řešení, problémy se sousedy, nedostatečná občanská vybavenost, velká vzdálenost od zaměstnání či školy a zastaralé vybavení domácnosti. Pouze jeden slovenský respondent dále komentoval svou nespokojenost následovně „Malá kuchyňa a keď sa hovorí o umývačke riadu, kam ju dať“.

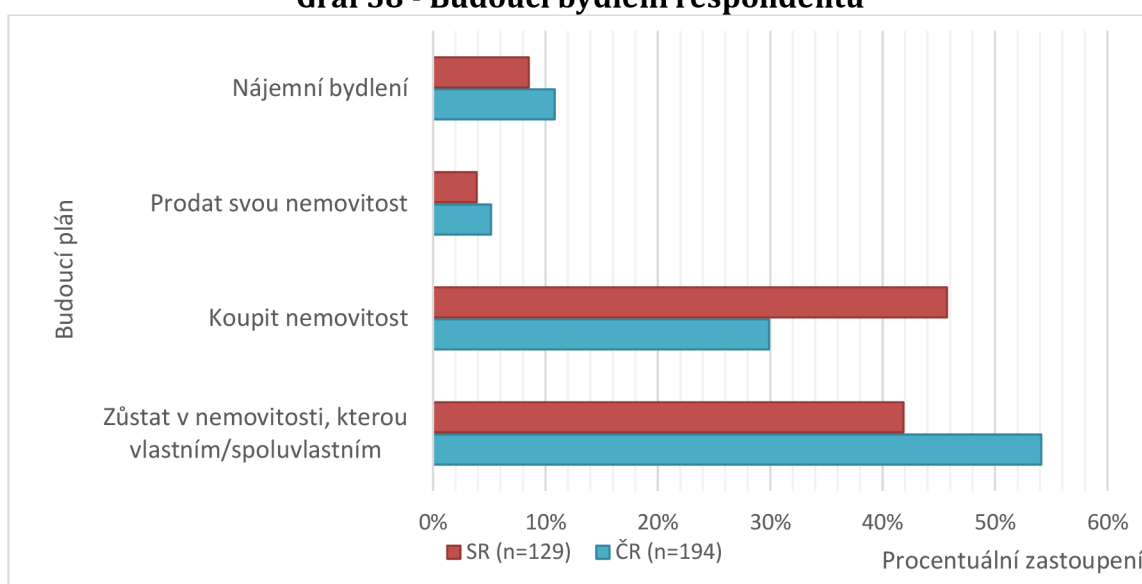
6.4 Budoucí plány

V této kapitole je zaměřena pozornost na plány respondentů týkající se jejich budoucího bydlení. Je zkoumána preference zůstat ve vlastněné nemovitosti, přičemž jsou analyzovány motivy vedoucí respondenty k volbě vlastnického bydlení. Hlavní faktory, jež ovlivnily jejich rozhodování při výběru nemovitosti, způsob financování a potíže při pořízení. Dále jsou představeny také výsledky za respondenty, kteří chtějí prodat svou nemovitost a identifikovány jsou důvody, které stojí za tímto úmyslem, spolu s metodami, které plánují při realizaci prodeje využít. Zvláštní pozornost je věnována těm respondentům, kteří mají v plánu koupit nemovitost. Je rozklíčována jejich motivace, důležitost jednotlivých parametrů bydlení, přístupy k financování a časový rámec, v němž se uskutečnění koupě očekává. V další části této kapitoly jsou

rozebírány preference respondentů pro nájemní bydlení. Bylo zkoumáno, z jakých důvodů se pro tento typ bydlení rozhodují a jak dlouho v nájemních nemovitostech plánují zůstat.

Následující graf prezentuje přehled preferencí respondentů z České republiky a Slovenské republiky ohledně jejich budoucího bydlení. Bylo zjištěno, že 54 % respondentů z ČR a 42 % ze SR preferuje zůstat ve vlastněné nemovitosti. Na druhou stranu, 30 % respondentů z ČR a 46 % ze SR vyjádřilo záměr koupit nemovitost. Malý podíl respondentů, konkrétně 5 % z ČR a 4 % ze SR, plánuje prodat svou nemovitost. Nájemní bydlení jako preferovanou možnost uvedlo 11 % respondentů z ČR a 9 % ze SR.

Graf 38 - Budoucí bydlení respondentů



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

6.4.1 Zůstat ve vlastněné nemovitosti

V této sekci se posuzují preference respondentů, kteří již vlastní nebo jsou spoluvlastníky nemovitosti, ve které bydlí, a plánují v ní zůstat. Pro Českou republiku tato skupina čítá 105 respondentů, což představuje 54 % z celkového počtu, a pro Slovenskou republiku to je 54 respondentů, což značí 42 %.

Důvody pro vlastní bydlení

Nejprve byl rozebrán důvod českých a slovenských respondentů pro volbu vlastnického bydlení. Zajištění pro rodinu a budoucnost je převažujícím důvodem jak u respondentů v České republice (34 %), tak na Slovensku (52 %), což odráží prioritizaci dlouhodobé bezpečnosti a stabilního rodinného života. Potřeba osobního

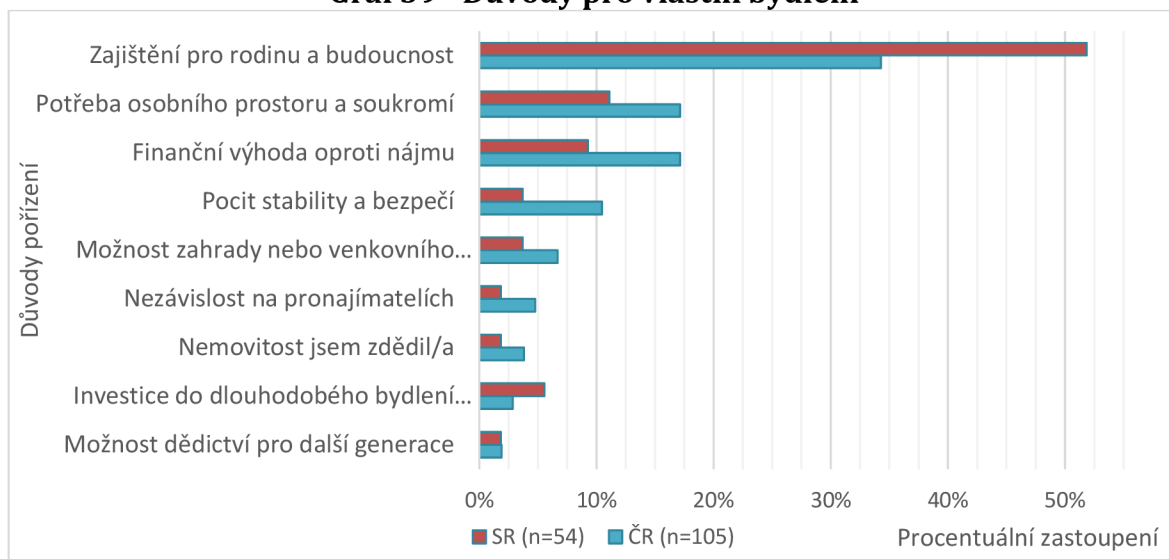
prostoru a soukromí je také klíčovým faktorem, zastoupeným 17 % respondentů z ČR a 11 % ze SR, což podtrhuje důležitost nezávislosti a autonomie v osobním životě.

Finanční výhoda oproti nájmu je uvedena 17 % českými respondenty a 9 % slovenskými, což naznačuje ekonomickou motivaci pro vlastnictví nemovitosti ve srovnání s pronajímáním. Pocit stability a bezpečí je dalším významným důvodem pro 10 % respondentů v ČR a 4 % na SR, zdůrazňujícím potřebu stálého a bezpečného domova.

Možnost vlastnit zahradu nebo venkovní prostor se objevuje mezi důvody 7 % českých respondentů a 4 % slovenských, což odkazuje na preferenci mít přístup k přírodě a soukromému venkovnímu prostředí. Nezávislost na pronajímatelích je méně významná, avšak stále relevantní s 5 % respondenty v ČR a 2 % ze SR. Zdědění jako důvod vlastnictví nemovitosti uvedla 4 % respondentů z ČR a 2 % ze SR. Investice do dlouhodobého bydlení pro důchod je vzácnějším, avšak zásadním důvodem pro 3 % českých respondentů a 6 % slovenských. Tento důvod reflektuje strategické plánování pro pozdější fáze života. Nakonec "možnost dědictví pro další generace" je uvedena jako motivace 2 % českých a 2 % slovenských respondentů.

V grafu č. 39 jsou vynechány méně významné parametry, aby byla zajištěna přehlednost výsledků. Konkrétně se jedná o právo na rozhodování o údržbě a renovacích podle vlastních představ, které bylo uvedeno 0,95 % respondenty v ČR, ale žádným respondentem na Slovensku. Investiční růst není mezi českými respondenty uveden vůbec, avšak v SR jej zmiňuje 6 % respondentů. Stabilní náklady také nebyly českými respondenty uvedeny, zatímco na Slovensku byly zdůrazněny 4 % respondentů.

Graf 39 - Důvody pro vlastní bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

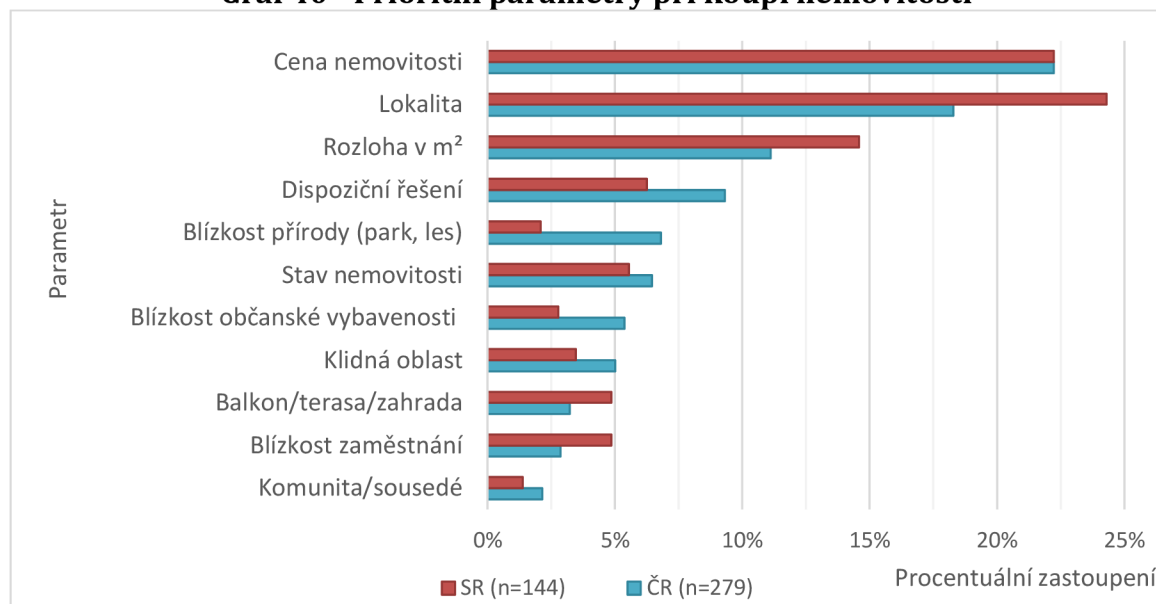
Prioritní parametry při koupi nemovitosti

Ve výzkumu byly analyzovány klíčové parametry, které byly pro respondenty nejdůležitější při výběru nemovitosti, s možností vybrat si maximálně tři z nich. Pro respondenty z České a Slovenské republiky byla **cena** nemovitosti zásadním faktorem, uvedeným v 22 % odpovědí respondentů v každé zemi. **Lokalita** byla zmiňována v 18 % odpovědí v ČR a 24 % na SR, což ji umísťuje na druhé místo v obou zemích. **Rozloha v m²** byla zvýrazněna v 11 % odpovědí v ČR a 15 % na SR, a ukazuje na důležitost velikosti prostoru pro respondenty. **Dispoziční řešení** zaujalo 9 % odpovědí v ČR a 6 % na SR, zatímco **stav nemovitosti** byl uveden v 6 % odpovědí v každé zemi, což odráží zájem o kvalitu a aktuální kondici bydlení. **Blízkost přírody** je spíše důležitá pro respondenty z ČR, což je zastoupeno v 7 % odpovědí z České republiky, a naopak pouze pro 2 % respondentů ze Slovenské republiky. **Blízkost občanské vybavenosti**, která zahrnuje školy, obchody a zdravotnická zařízení, je uvedena v 5 % odpovědí v ČR a 3 % na SR. **Klidná oblast** byla označena 5 % českými účastníky a 3 % slovenskými. **Balkon, terasa nebo zahrada** byly vybrány ve 3 % odpovědí v ČR a 5 % na SR. **Blízkost zaměstnání** byla důležitá pro 3 % respondentů v ČR a 5 % v SR. Menší důležitost byla přiřknuta faktoru **komunita a sousedé**, který byl zmíněn 2 % respondentů v ČR a 1 % na SR.

Pro zvýšení přehlednosti grafu č. 40 byly vynechány parametry, které byly zvoleny pouze minimálním počtem respondentů. Parametr **bezpečná oblast** byl zahrnut v 1 % odpovědí od respondentů z České republiky a ve 2 % odpovědí od respondentů ze Slovenské, stejně jako **blízkost centra**. **Dobrá dostupnost MHD** byla uvedena pouze

v odpovědích z ČR, kde tvoří 1 %. **Vybavenost pro děti** byla zmíněna pouze slovenskými respondenty, přičemž tato preferovaná vlastnost byla uvedena v 1 % odpovědí, což ukazuje na její nízkou prioritu v rámci vybraných faktorů pro slovenské účastníky průzkumu.

Graf 40 - Prioritní parametry při koupi nemovitosti



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Překážky při koupi nemovitosti

Graf č. 41 zobrazuje procentuální rozdělení různých překážek při koupi nemovitosti zaznamenaných respondenty z České a Slovenské republiky. Každý respondent mohl identifikovat až tři hlavní překážky, které komplikovaly proces nákupu. Získaná procenta tedy reflektují poměr z celkového počtu uvedených odpovědí, nikoli z celkového počtu respondentů.

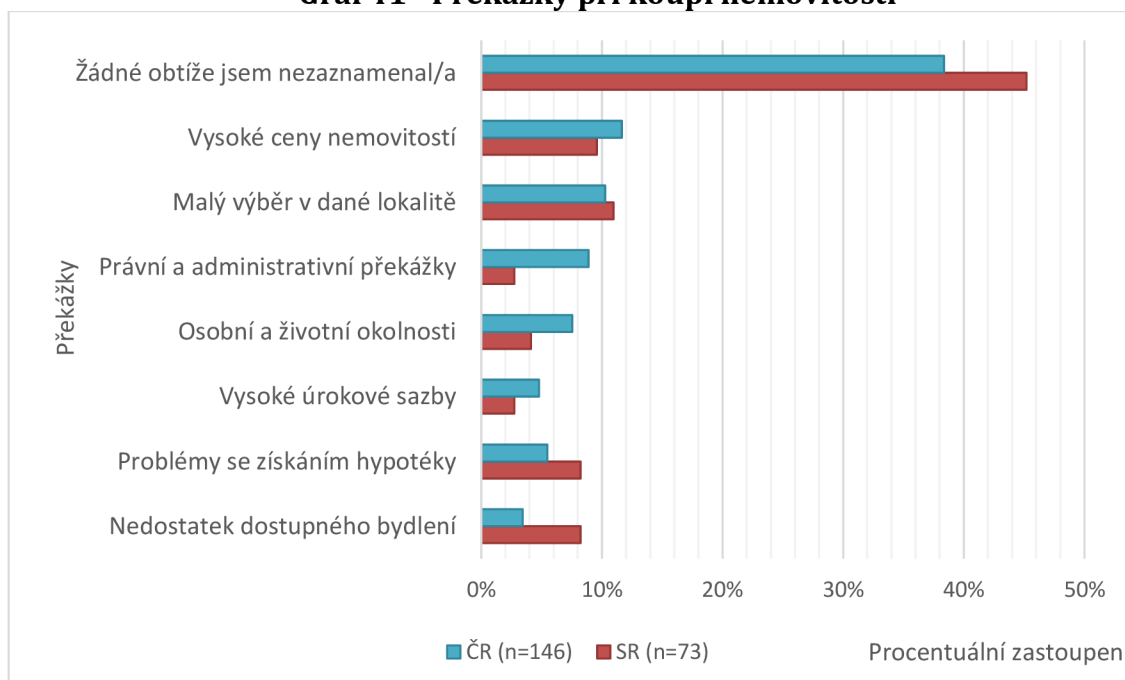
Zajímavé je, že **obtíže** při koupi nemovitosti **nezaznamenalo** 56 respondentů z České republiky a 33 respondentů ze Slovenska, což v obou případech představuje více než padesát procent. Nejčastější potíží, kterou zbylí respondenti uváděli, byly **vysoké ceny nemovitostí**, a to v 12 % českých a 10 % slovenských odpovědí. **Malý výběr v dané lokalitě** byl problémem pro 11 % odpovědí ze Slovenska a 10 % z České republiky. **Právní a administrativní překážky** byly zaznamenány u 9 % českých a 3 % slovenských odpovědí.

Další problémy, se kterými se setkávali respondenti, zahrnovaly **vysoké úrokové sazby**, což bylo uvedeno ve 5 % odpovědí z České republiky a 3 % ze Slovenska. **Problémy se získáním hypotéky** byly zmíněny v 5 % odpovědí z ČR a 8 % ze SR. **Nedostatek dostupného bydlení** byl citován v 3 % odpovědí z České republiky a 8 % ze Slovenska, což naznačuje strukturální výzvy pro trh s bydlením. **Osobní a životní**

okolnosti byly identifikovány jako překážka v 8 % odpovědí českých respondentů a 4 % slovenských, což odráží, že osobní situace může výrazně ovlivnit schopnost nákupu nemovitosti.

Některé překážky byly při procesu nákupu nemovitostí zaznamenány jen ojediněle, a proto byly v grafu č. 41 vynechány pro jeho větší přehlednost. Mezi méně časté překážky patřila **konkurence od jiných zájemců**, kteří nabízeli vyšší cenu, což bylo uvedeno v 1 % odpovědí jak v ČR, tak na SR. **Problémy s dokumentací** byly zmíněny ve 3 % odpovědí v ČR a 2 % na SR. Překážky, kdy nemovitosti **nesplňovaly požadavky** například na metráž nebo dispozičním řešení, byly uvedeny v 1 % odpovědí v ČR a 3 % na SR. **Špatný stav nemovitosti** byl považován za problém 3 % respondentů v každé z obou zemí.

Graf 41 - Překážky při koupi nemovitosti



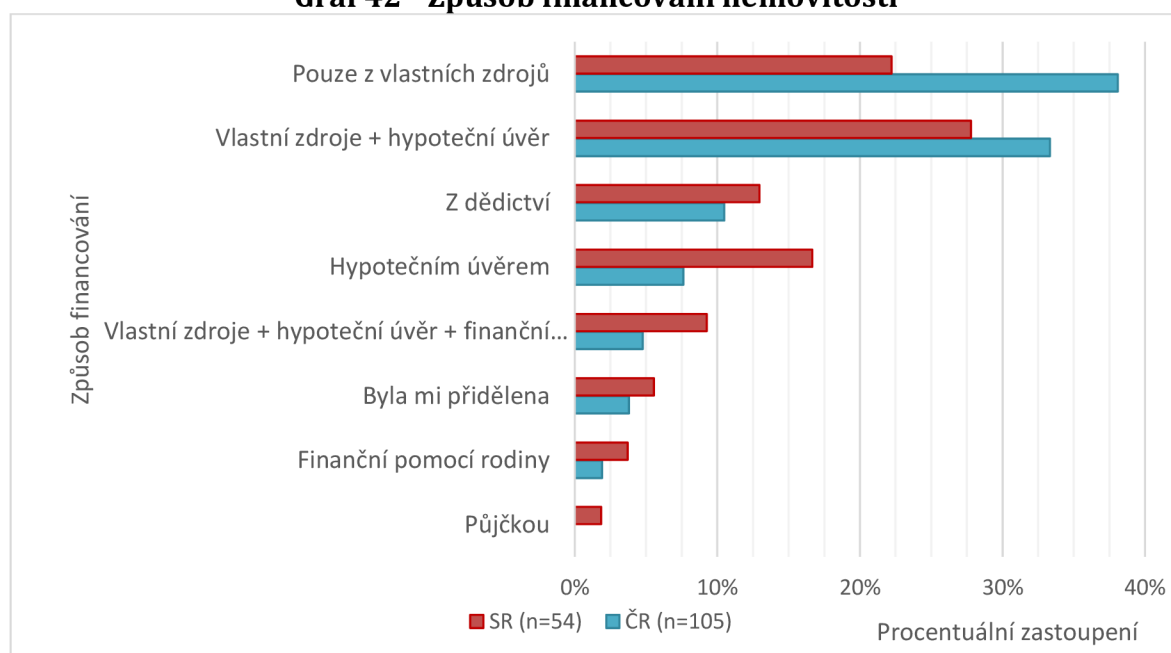
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Způsob financování

Graf č. 42 ukazuje výsledky, jak respondenti z České republiky a Slovenské republiky financovali své nemovitosti. Nejčastějším způsobem financování v případě respondentů z ČR jsou **pouze vlastní zdroje**, což odpovídá 38 % respondentů. Na Slovensku tento způsob volí 22 % respondentů. Kombinace **vlastních zdrojů a hypotečního úvěru** byla druhou nejčastější variantou, s 33 % respondentů z ČR a 28 % na SR, což ho staví do čela slovenského žebříčku způsobu financování. Využití pouze **hypotečního úvěru** uvedlo 8 % českých respondentů a 17 % slovenských. **Dědictví** jako zdroj financování bylo uvedeno 10 % respondenty z ČR a 13 % ze SR.

Kombinace **vlastních zdrojů, hypotečního úvěru a finanční pomoci rodiny** byla zvolena 5 % českých respondentů a 9 % slovenských. Nemovitost byla **přidělena** státem 4 % respondentům v ČR a 6 % respondentům na SR, což ukazuje na určité rozdíly v případě respondentů ve využívání státní nebo sociální podpory při získávání bydlení. S využitím **finanční pomoci rodiny** si pořídila svou nemovitost 2 % respondentů v ČR a 4 % na SR.

Graf 42 - Způsob financování nemovitosti



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

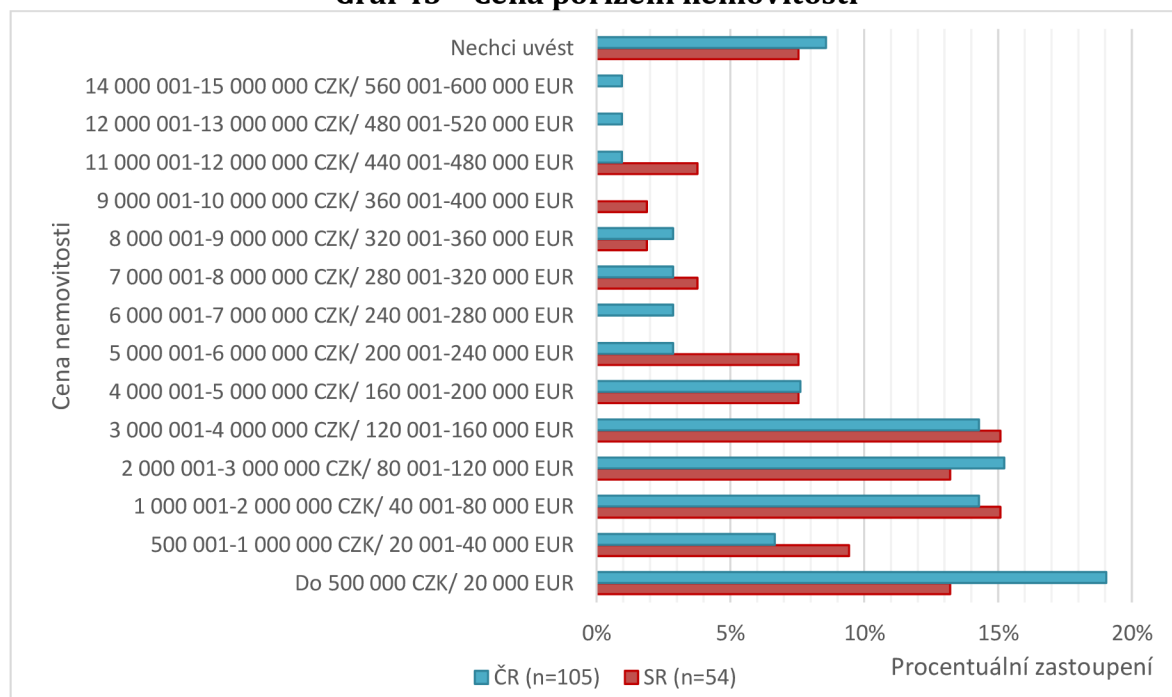
Cena nemovitosti

Největší podíl respondentů z ČR uvádí nákupní cenu nemovitosti do 500 000 CZK (přibližně 20 000 EUR), která představuje 19 % této skupiny. Na Slovensku je tento podíl mírně nižší, 13 %. Cenová kategorie mezi 500 001–1 000 000 CZK/20 001–40 000 EUR je v ČR zastoupena 7 % respondentů, zatímco na Slovensku 9 %. Na druhé straně kategorie nemovitostí s cenami v rozmezí 1 000 001–2 000 000 CZK (40 001–80 000 EUR) zastupuje 14 % respondentů z ČR a 15 % ze SR. U rozmezí cen 3 000 001–4 000 000 CZK (120 001–160 000 EUR) uvádějí respondenti obou zemí stejné procentuální hodnoty jako u předchozího rozmezí, které současně zahrnují na Slovensku největší procentuální podíl respondentů. U rozmezí 2 000 001–3 000 000 CZK/80 001–120 000 EUR je zastoupení velmi podobné, konkrétně 13 % pro Slovensko a 15 % pro Českou republiku.

Výrazný pokles je patrný v kategoriích s vyššími cenami, kde celkem 6 respondentů ze SR zakoupilo nemovitost za cenu vyšší než 7 000 000 CZK/280 000 EUR. V ČR existuje malý podíl, celkem 9 % respondentů, kteří investovali do nemovitostí v cenových

kategoriích od 7 000 000 CZK/280 000 EUR až do 15 000 000 CZK/600 000 EUR. Podíl respondentů, kteří si nepřáli uvést cenu své nemovitosti, je podobný v obou skupinách, s 9 % v ČR a 8 % na Slovensku.

Graf 43 – Cena pořízení nemovitosti

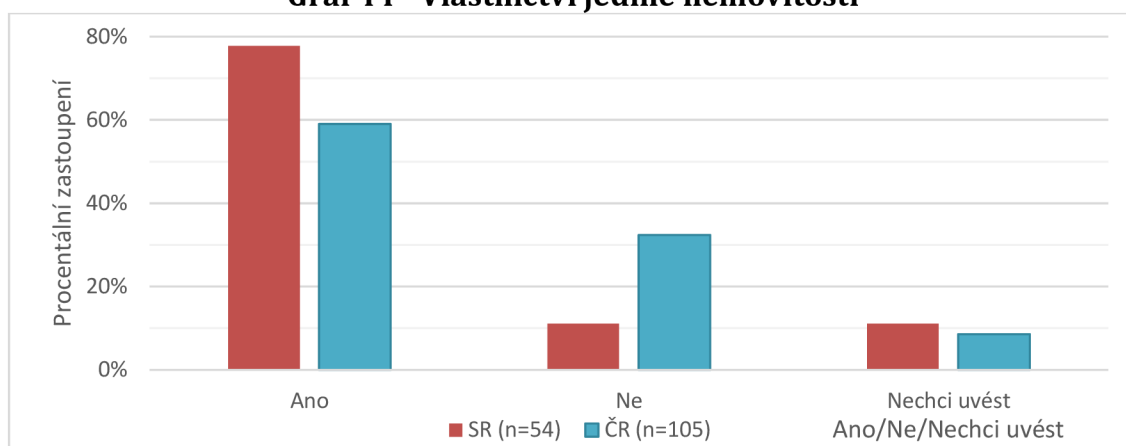


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Vlastnictví jediné nemovitosti

V souboru respondentů ze Slovenské republiky, který čítá 54 osob, 78 % (42 osob) uvádí, že vlastní pouze jednu nemovitost, zatímco 11 % (6 osob) odpovědělo, že vlastní více než jednu nemovitost. Dalších 11 % (6 osob) si nepřálo tuto informaci uvést. Mezi respondenty z České republiky (ČR) s počtem 105 osob je situace mírně odlišná. Zde 59 % (62 osob) potvrdilo, že vlastní jednu nemovitost, a podstatně větší podíl, 32 % (34 osob), uvedlo, že vlastní více nemovitostí. Procento respondentů, kteří nechtěli uvést informaci o počtu vlastněných nemovitostí, je zde nižší než na Slovensku, konkrétně 9 % (9 osob). Z těchto dat lze vyvodit, že více než polovina respondentů v obou zemích vlastní pouze jednu nemovitost. Nicméně podíl respondentů s více nemovitostmi je na Slovensku nižší ve srovnání s Českou republikou, kde je tento podíl téměř trojnásobný.

Graf 44 - Vlastnictví jediné nemovitosti



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

6.4.2 Koupě nemovitosti

Kapitola se zaměřuje na skupinu respondentů, kteří plánují pořízení nemovitosti pro své budoucí bydlení. Z celkového počtu dotazovaných představuje tato skupina 36 %. Z České republiky tvoří tito respondenti s úmyslem koupě nemovitosti 30 %, což v absolutních číslech odpovídá 58 respondentům. Na Slovensku je 59 respondentů plánujících koupit nemovitost, což v procentuálním vyjádření představuje 46 % respondentů.

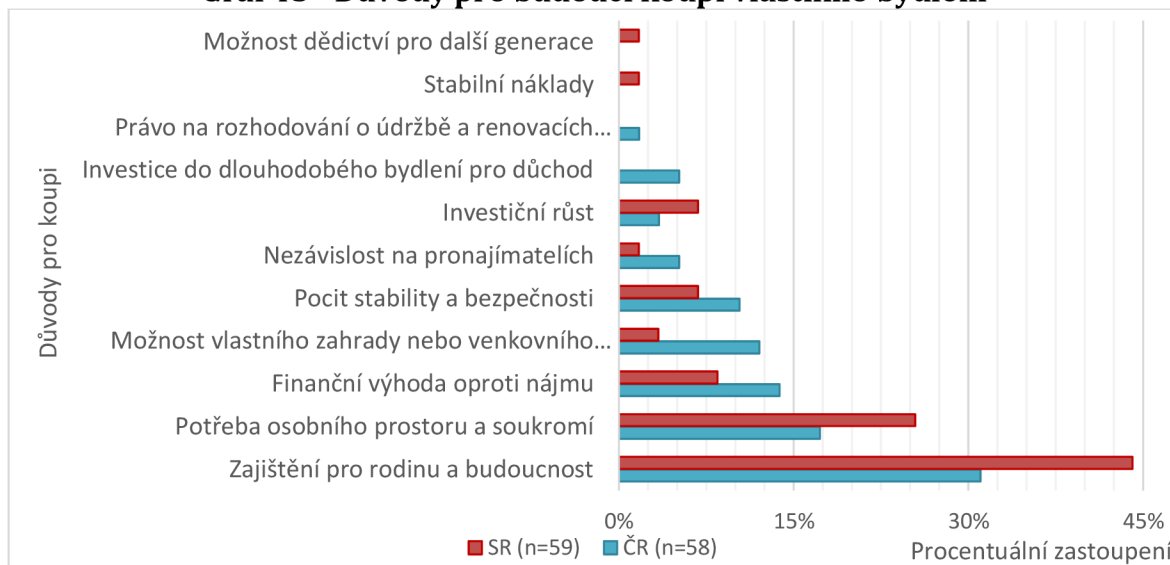
Důvody pro koupi vlastního bydlení

Hlavním důvodem respondentů pro koupi nemovitosti jak v České republice (31 %), tak na Slovensku (44 %), bylo **zajištění pro rodinu a budoucnost**. Tento výsledek podtrhuje, že dlouhodobá bezpečnost a stabilita rodinného života jsou klíčovou prioritou pro obě skupiny respondentů. Potřeba **osobního prostoru a soukromí** byla druhým nejčastějším důvodem, což naznačuje důležitost nezávislosti a osobní autonomie v osobním životě, s podílem 17 % respondentů v ČR a 25 % na SR.

Ekonomické faktory, jako je **finanční výhoda oproti nájmu** (14 % v ČR a 8 % na SR) a **pocit stability a bezpečnosti** (10 % v ČR a 7 % na SR), také hrály pro respondenty významnou roli. Tato zjištění poukazují na ekonomickou motivaci a potřebu stálého a bezpečného domova. Zatímco možnost **vlastní zahrady nebo venkovního prostoru** byla důležitá pro 12 % respondentů v ČR a 3 % na SR, což pro respondenty z ČR odkazuje na přednost přístupu k přírodě a soukromému venkovnímu prostředí. Méně významné, ale stále relevantní faktory zahrnovaly **nezávislost na pronajímatelích** (5 % v ČR a 2 % na SR) a investice do dlouhodobého bydlení **pro důchod** (5 % v ČR a 0 % na SR), což pro české respondenty reflektuje strategické

plánování pro pozdější fáze života. **Možnost dědictví pro další generace a stabilní náklady** byly zmíněny vzácně, a to pouze na Slovensku s 2 % pro každý důvod.

Graf 45 - Důvody pro budoucí koupi vlastního bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Prioritní parametry pro budoucí koupi nemovitosti

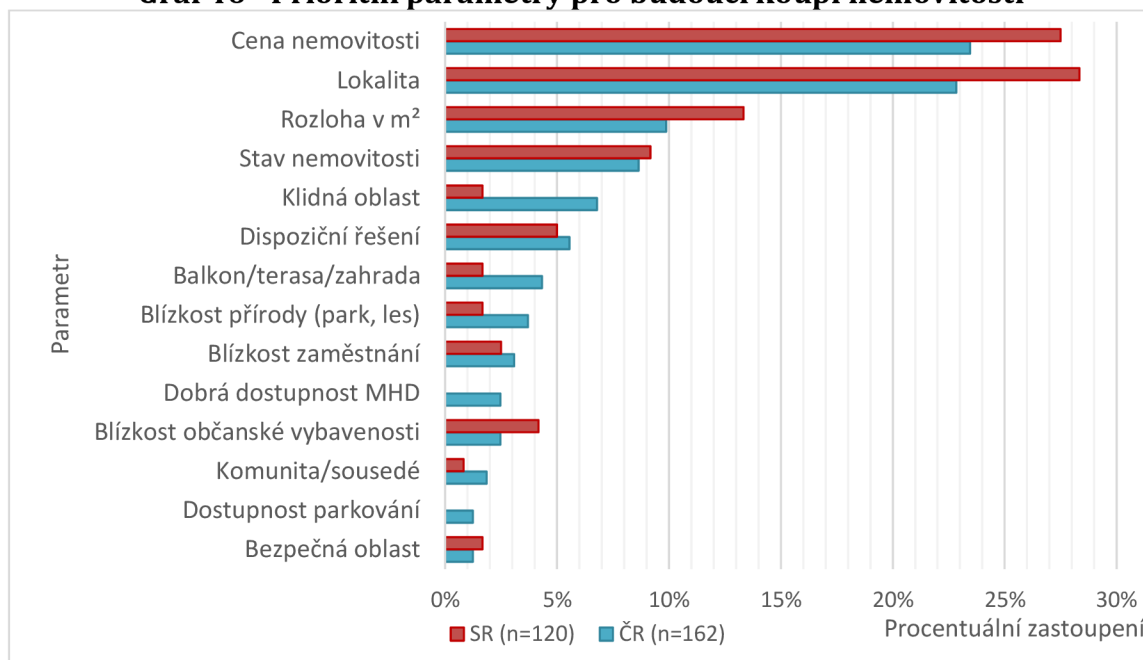
Z dotazníkového šetření, kde si každý respondent mohl vybrat maximálně tři parametry, vyplývá, že nejvýznamnějšími faktory ovlivňujícími rozhodování respondentů v České republice a na Slovensku při koupi nemovitosti jsou **lokality a cena nemovitosti**, oba s nejvyšším zastoupením 23 % v ČR a 28 % na SR. Dále se ukazuje, že **rozloha** v metrech čtverečních je důležitá pro 10 % respondentů v ČR a 13 % na SR. **Stav nemovitosti** je zásadní pro 9 % respondentů v každé z obou zemí, což odráží význam, který kupující přikládají kvalitě a údržbě nemovitosti. Faktory, jako je **klidná oblast** (7 % v ČR a 2 % na SR), **dispoziční řešení** (6 % v ČR a 5 % na SR) také hrají důležitou roli. Tyto preference mohou odrážet touhu po kvalitním životním prostředí a potřebu osobního prostoru.

Dobrá dostupnost MHD byla důležitá pro 2 % respondentů v ČR a nebyla uvedena žádnými respondenty na SR. **Blízkost přírody**, jako jsou parky a lesy a parametr **balkonu, terasy nebo zahrady**, uvedla stejným podílem 4 % respondentů v ČR a 2 % na SR. Podobný vliv na rozhodování měla **blízkost občanské vybavenosti** (2 % v ČR a 4 % na SR) a **blízkost zaměstnání** (3 % v obou zemích). Tyto výsledky naznačují, že přístupnost služeb a pracovních míst je důležitá, ale není hlavním faktorem volby.

Kvůli zachování přehlednosti grafu č. 47 byly z výsledků vynechány méně významné parametry, jejichž zastoupení bylo nižší než 1 %. Přestože jsou tyto faktory méně prioritní, neměly by být přehlíženy, neboť pro některé respondenty mohou být

rozhodující. K těmto faktorům patří **vybavenost pro děti** (0 % v ČR a 1 % na SR), **bezbariérové bydlení** (1 % v ČR a 0 % na SR), **blízkost centra města** (shodně 1 % pro obě země), **energetická třída nemovitosti** (1 % v ČR a 0 % na SR), a **orientace na světové strany** (shodně 1 % respondentů pro obě země).

Graf 46 - Prioritní parametry pro budoucí koupi nemovitosti



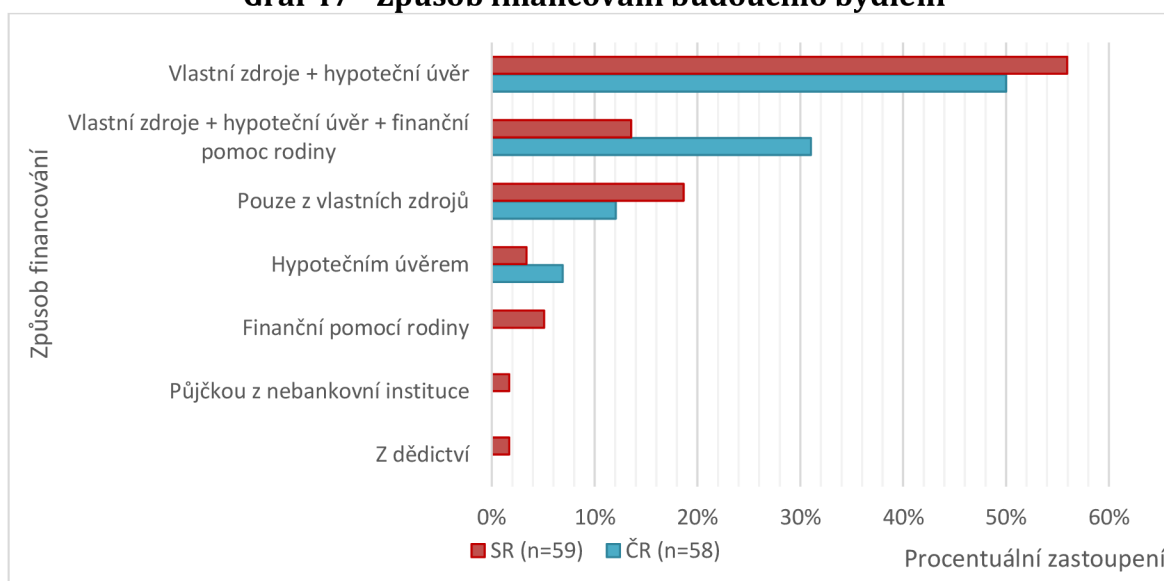
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Způsob financování budoucího bydlení

V případě respondentů v České republice je dominantním způsobem financování pro budoucí koupi nemovitosti kombinace **vlastních zdrojů a hypotečního úvěru**. Zvolila ho přesně polovina respondentů, na Slovensku je to také stejná kombinace, ale s mírně vyšším zastoupením 56 %. S druhým významným podílem se stal kombinovaný způsob financování, který **zahrnuje vlastní zdroje, hypoteční úvěr a finanční pomoc rodiny**, který upřednostňuje 31 % respondentů v ČR, ale pouze 14 % na Slovensku. Zajímavý je významný podíl respondentů, kteří v ČR chtějí financovat nemovitost výhradně z **vlastních zdrojů** (12 %), oproti tomu na Slovensku je tento způsob financování preferován více a to 19 %.

Pouze malý podíl respondentů uvedl, že při koupi nemovitosti plánují využít **hypoteční úvěr** bez dalších zdrojů (7 % v ČR, 3 % na SR) nebo **finanční pomoc rodiny** (0 % v ČR, 5 % na SR). **Půjčka z nebankovní instituce** a financování z **dědictví** byla jen minimálně zastoupena, s 2 % respondentů na Slovensku v obou kategoriích a žádnými respondenty v ČR.

Graf 47 - Způsob financování budoucího bydlení



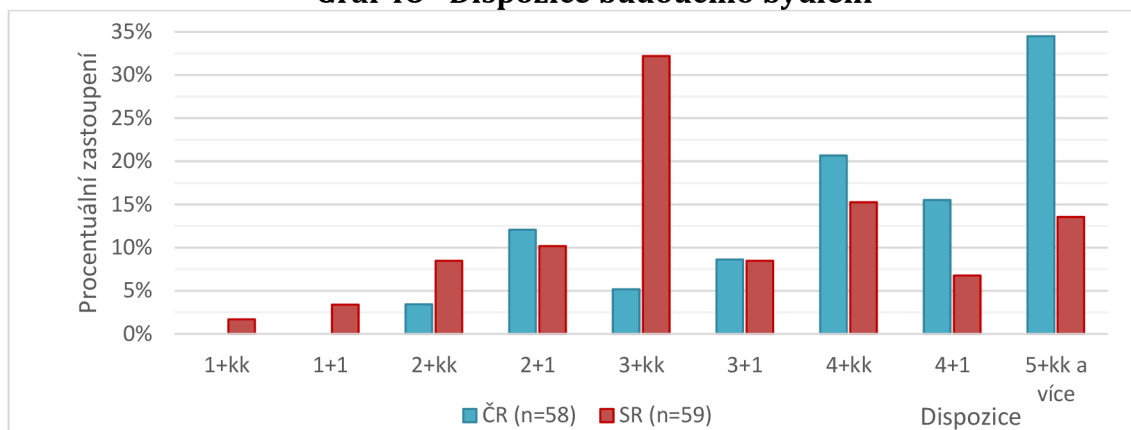
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Dispozice

Nejvíce respondenty preferovanou kategorií v České republice jsou velké byty nebo domy s dispozicí **5+kk a více**, což upřednostňuje 34 % respondentů., mezitím co na Slovensku má tato kategorie 14 % respondentů. Na Slovensku nejvíce respondenti preferují dispoziční řešení **3+kk** s 32 %, oproti pouhým 5 % respondentům v ČR. V případě českých respondentů je také zřetelná poptávka po bydlení s dispozicí **4+kk**, kterou preferuje 21 % respondentů, oproti 15 % na Slovensku, což naznačuje střední cestu mezi prostorností a účelností.

Další kategorie **4+1** je v ČR zvolena 16 % respondenty, zatímco na Slovensku jen 7 %. Naopak méně početné kategorie jako **2+kk a 2+1**, které jsou vhodnější pro menší domácnosti nebo jednotlivce, představují nižší zájem respondentů v obou zemích (3 % a 12 % v ČR, 8 % a 10 % na SR). Menší byty o dispozici **1+kk a 1+1** si pro budoucí bydlení vybral pouze jen jeden respondent v případě 1+kk a dva v případě 1+1 na Slovensku a žádný v ČR.

Graf 48 - Dispozice budoucího bydlení

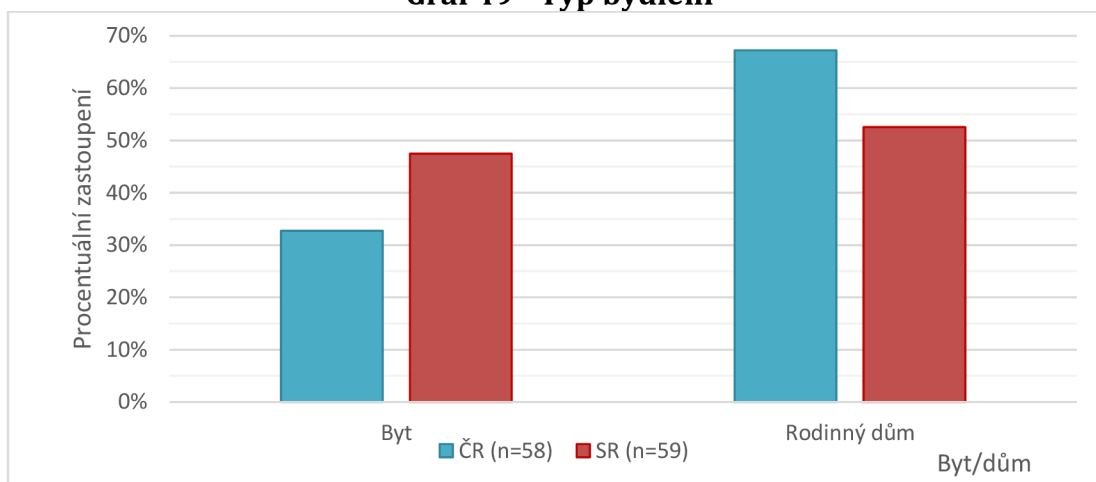


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Typ bydlení

V rámci preferencí typu budoucího bydlení je z dat dotazníkového šetření patrné, že větší podíl respondentů v České republice (67 %) vykazuje zájem o nákup rodinného domu, zatímco na Slovensku je tento zájem mírně nižší (53 %). Na druhou stranu, preference bytu jako budoucího bydlení jsou mezi respondenty na Slovensku vyšší (47 %) ve srovnání s Českou republikou (33 %).

Graf 49 - Typ bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

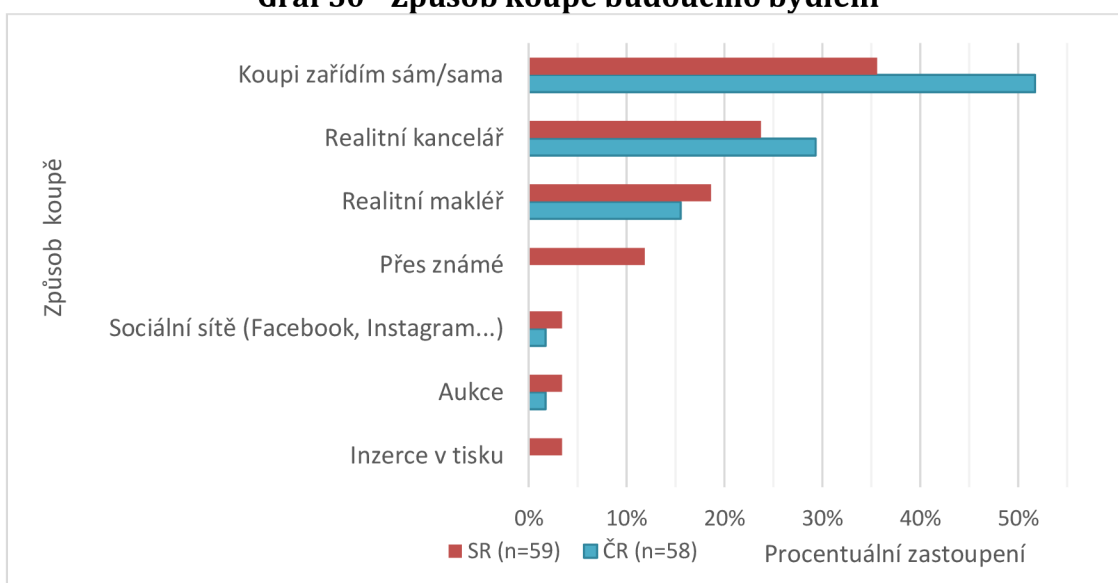
Způsob koupě budoucího bydlení

V případě respondentů v ČR převažuje samostatný nákup nemovitosti **bez zprostředkovatelů**, kdy 52 % respondentů uvedlo, že si nákup nemovitosti zařídí sami. Mezi slovenskými respondenty je tento přístup méně preferovaný, avšak stále je na první pozici s 36 %. Využití služeb **realitních kanceláří** je druhou nejpopulárnější možností u respondentů v ČR (29 %), na Slovensku je preference těchto služeb ze strany respondentů mírně nižší, a to 24 %. **Realitní makléři** jsou také často využívanou volbou, přičemž na Slovensku se na ně plánuje obrátit 19 % respondentů

a v ČR 16 %. Zajímavým zjištěním je, že v SR se 12 % respondentů spoléhá na nákup **prostřednictvím známých**, což v ČR nikdo neuvedl. Tento rozdíl může odrážet větší důvěru v síť kontaktů na Slovensku.

Další metody, jako jsou **aukce a sociální sítě**, mají u obou skupin respondentů stejné zastoupení, což činí v ČR 2 % v SR 3 %. **Inzerce v tisku** byla uvedena jen 3 % respondentů na Slovensku a v ČR tuto metodu nikdo nepreferuje.

Graf 50 - Způsob koupě budoucího bydlení



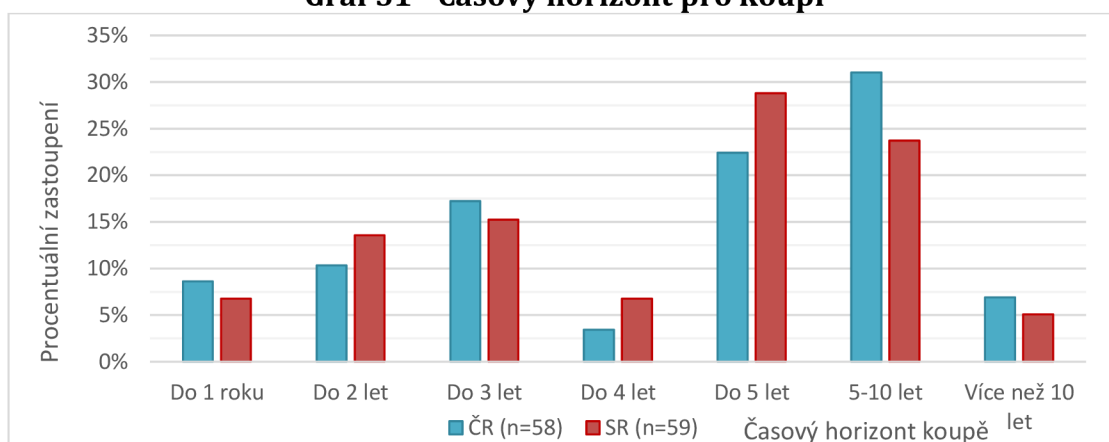
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Časový horizont pro koupi

Největší podíl respondentů v České republice (31 %) plánuje nákup nemovitosti v horizontu **5-10 let**, zatímco na Slovensku činí tento podíl 24 %. V České republice je druhý nejčastější časový rámec **do 5 let**, kdy si 22 % respondentů myslí, že budou schopni uskutečnit koupi. Na Slovensku je tento horizont nejpočetnější, s 29 % respondentů očekávajících koupi v tomto čase.

V České republice má v úmyslu koupi uskutečnit **do 3 let** 17 % respondentů, zatímco na Slovensku tvoří tuto skupinu 15 % respondentů. Respondenti cílíci na nákup **do 4 let** v ČR představují pouze 3 % a 7 % na Slovensku. V ČR 10 % respondentů očekává, že nákup nemovitosti uskuteční **do 2 let**, zatímco na Slovensku má tento krátkodobý horizont stanoveno 14 % respondentů. Plány koupě nemovitosti **do 1 roku** jsou méně běžné, s 9 % respondentů v ČR a 7 % na SR. Naopak, dlouhodobý pohled na koupi, definovaný jako **více než 10 let**, je méně obvyklý u obou skupin respondentů, což ukazuje, že ačkoliv je při koupi nemovitosti vyžadovaná značná finanční investice, většina respondentů nechce čekat příliš dlouho.

Graf 51 - Časový horizont pro koupi



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

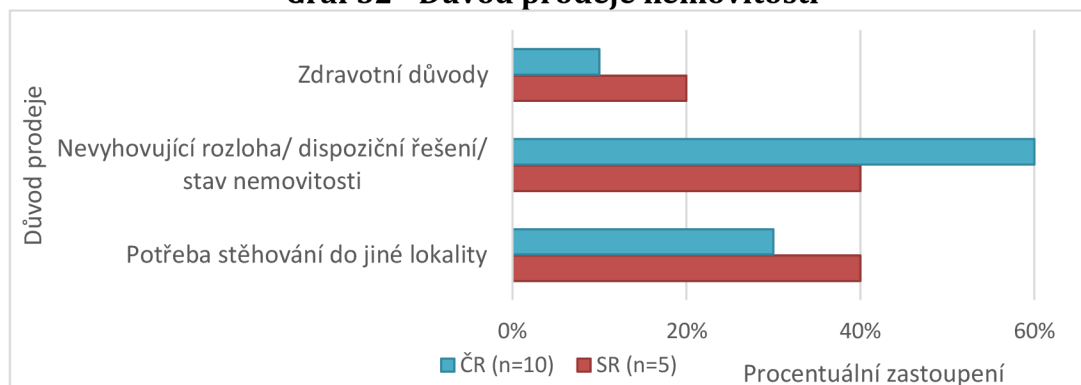
6.4.3 Prodej nemovitosti

V této kapitole jsou rozebrány odpovědi účastníků průzkumu, kteří v budoucnu plánují prodej své nemovitosti. V České republice tuto skupinu tvoří 10 osob, které představují 5 % českých účastníků dotazníkového šetření. Na Slovensku plánuje prodej nemovitosti v budoucí době 5 respondentů, což představuje 4 % slovenských účastníků dotazníkového šetření. Celkově má tedy prodej nemovitosti v plánu jen 15 respondentů, což je pouhých 5 % z celkového počtu respondentů.

Důvod prodeje

V případě českých respondentů je hlavním důvodem prodeje nevyhovující rozloha, dispoziční řešení nebo stav nemovitosti, což bylo uvedeno 60 % respondentů. U slovenských respondentů tento důvod patří také k nejčastěji uváděným, stejně jako potřeba stěhování do jiné lokality. U českých respondentů byla potřeba stěhování do jiné lokality jako motivace k prodeji uváděna o něco méně častěji. Zdravotní důvody byly uvedeny méně často, konkrétně tedy 10 % respondentů v ČR a 20 % v SR.

Graf 52 - Důvod prodeje nemovitosti



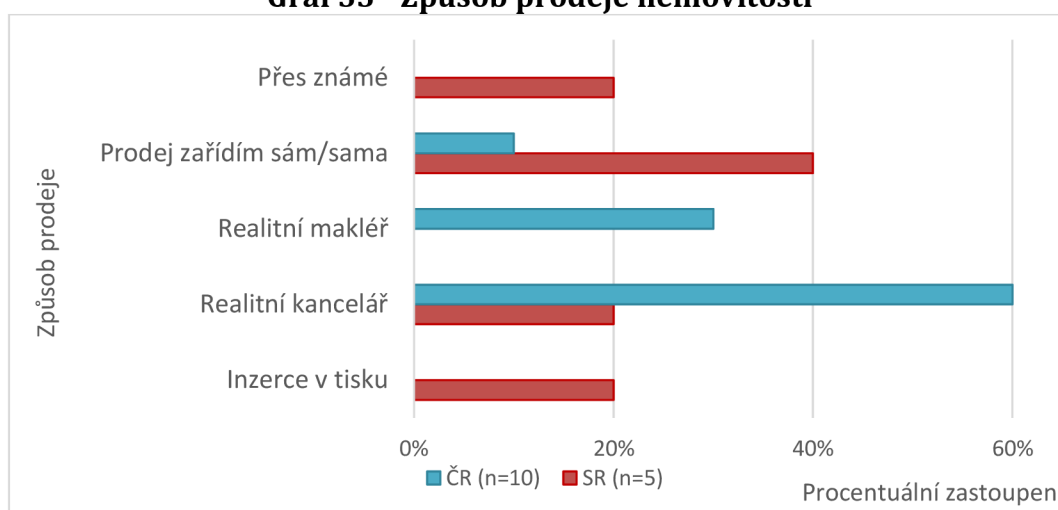
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Způsob prodeje nemovitosti

V ČR se 60 % dotázaných spoléhá na služby realitní kanceláře pro prodej své nemovitosti, zatímco 30 % preferuje spolupráci s realitním makléřem. Pouze malý podíl, 10 %, plánuje prodat nemovitost na samostatně.

Naopak na Slovensku 40 % respondentů vlastních nemovitost má v úmyslu prodat svou nemovitost bez prostředníka. Další metody, jako je inzerce v tisku a prodej přes známé, jsou uvažovány 20 % respondentů. Žádní slovenští respondenti nenaznačili, že by při prodeji chtěli využít realitního makléře.

Graf 53 - Způsob prodeje nemovitosti



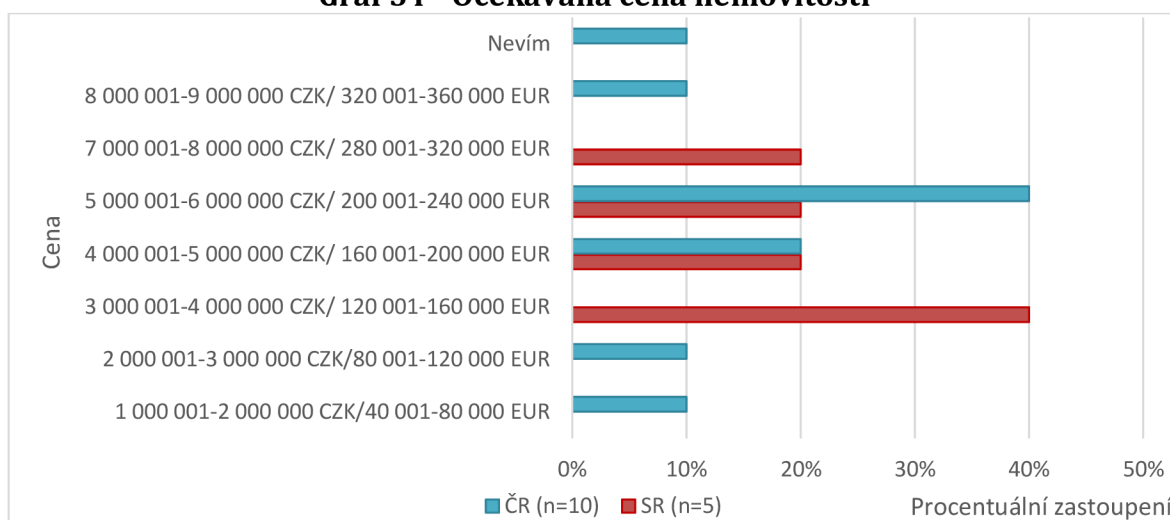
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Očekávaná cena nemovitosti

V České republice očekává 40 % respondentů prodej ve výši mezi 5 000 001 až 6 000 000 CZK/200 001 až 240 000 EUR, což představuje nejčastěji uváděný cenový segment. Na Slovensku má největší podíl, 40 % respondentů, očekávání prodeje za cenu v rozmezí 3 000 001 až 4 000 000 CZK/120 001 až 160 000 EUR.

V cenovém segmentu 4 000 001 až 5 000 000 CZK/160 001 až 200 000 EUR se preference rozdělují rovnoměrně s 20 % pro obě skupiny respondentů. V kategorii 7 000 001 až 8 000 000 CZK/280 001 až 320 000 EUR očekává 20 % respondentů na Slovensku, že jejich nemovitost dosáhne této ceny, zatímco v ČR není tento cenový segment zastoupen. Naopak, v ČR má 10 % respondentů očekávání v cenovém segmentu 8 000 001 až 9 000 000 CZK/320 001 až 360 000 EUR, což na Slovensku nikdo neuvádí. Pouze 10 % respondentů v ČR neví, jakou cenu očekávat.

Graf 54 - Očekávaná cena nemovitosti

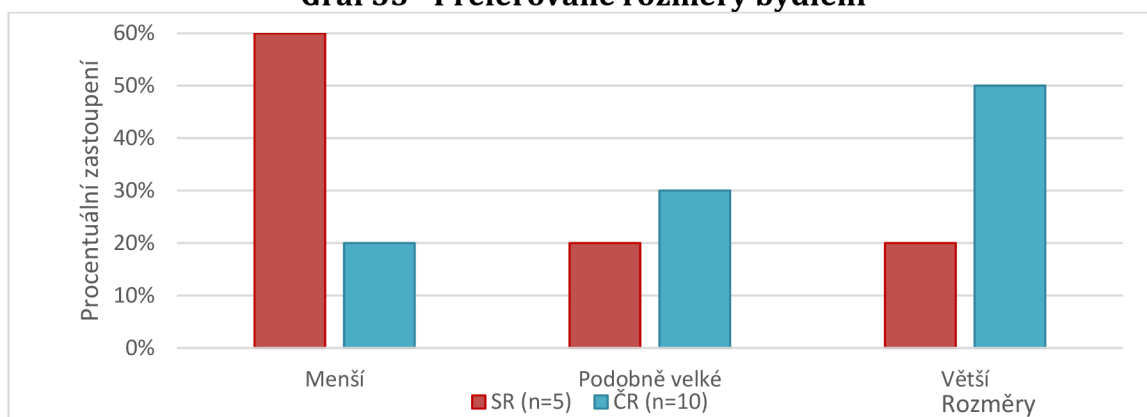


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Preferovaná velikost nemovitosti

Po prodeji své současné nemovitosti preferuje větší část respondentů na Slovensku (60 %) pořízení menší nemovitosti. Naopak v České republice se větší počet respondentů (50 %) orientuje na nákup většího bydlení. Respondentů, kteří chtějí bydlení podobné velikosti jako současné, je na Slovensku 20 % a v České republice 30 %.

Graf 55 - Preferované rozměry bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

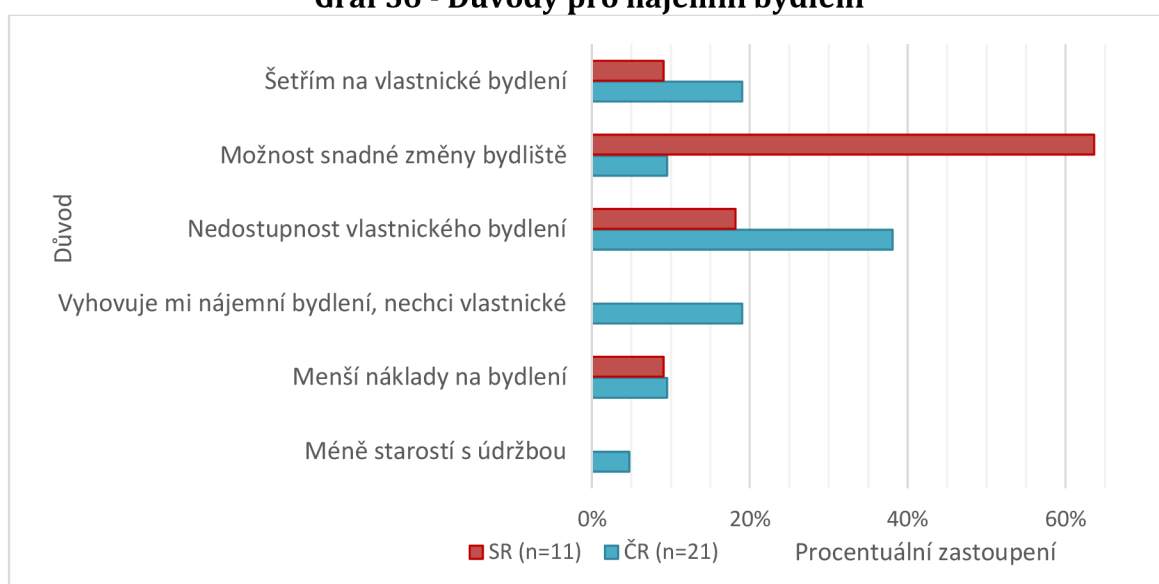
6.4.4 Nájemní bydlení

Kategorie nájemního bydlení reprezentuje respondenty, kteří v budoucnu hodlají bydlet v nájemním bytě. V České republice tuto skupinu tvoří 21 účastníků, což představuje 11 % českých respondentů. Na Slovensku plánuje nájemní bydlení 11 respondentů, což je 9 % slovenských respondentů. Z celkového počtu účastníků průzkumu tedy respondenti plánující bydlet v nájmu tvoří 10 %.

Důvod bydlení v nájmu

V ČR považuje 38 % respondentů za hlavní důvod nedostupnost vlastnického bydlení. Téměř pětina, 19 %, preferuje nájemní bydlení z důvodu spokojenosti s nájmem a nemají zájem o vlastnictví, a dalších 19 % šetří na budoucí vlastnické bydlení. Menší náklady na bydlení a možnost snadné změny bydliště byly uvedeny 10 % respondenty u obou možností. Na Slovensku dominuje jako důvod preference nájmu respondenty snadná možnost změny bydliště, kterou uvádí 64 % respondentů. Menší náklady na bydlení a šetření na vlastní bydlení jsou pak důležité pro 9 % slovenských účastníků průzkumu. Zajímavý je fakt, že nedostupnost vlastnického bydlení je klíčovým důvodem jen pro 18 % respondentů, což je výrazně méně než v ČR.

Graf 56 - Důvody pro nájemní bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Prioritní parametry při výběru nájemního bydlení

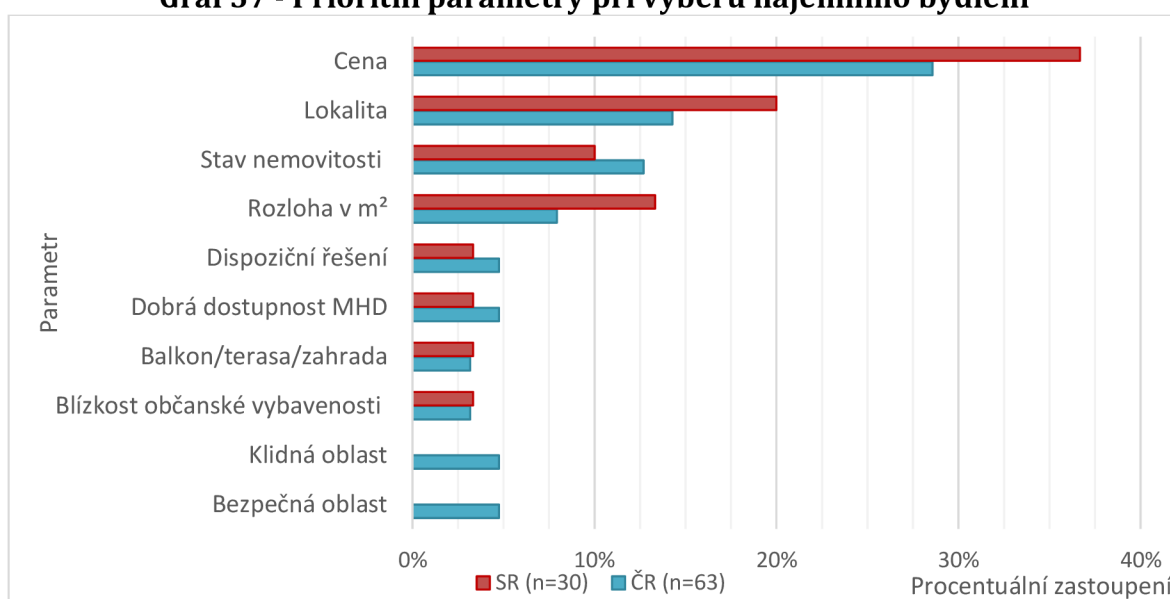
Každý respondent měl možnost označit maximálně tři parametry, které považuje za nejdůležitější při výběru nájemního bydlení. Nejvýznamnější roli při výběru nájemního bydlení hraje cena, což ukazuje 29 % odpovědí respondentů v ČR a 37 % na Slovensku, náklady na bydlení jsou primárním faktorem pro většinu respondentů. Lokalita je dalším klíčovým faktorem, s 14 % odpovědí českých respondentů a 20 % slovenských. Kvalita a stav nemovitosti je významná dle 13 % odpovědí respondentů v ČR a 10 % na Slovensku, což poukazuje na to, že respondenti chtějí bydlet v moderních a dobře udržovaných prostorách. Rozloha bydlení je důležitá v 8 % odpovědí respondentů v ČR a 13 % na Slovensku.

Dobrá dostupnost MHD, dispoziční řešení a možnost balkonu, terasy či zahrady mají shodné zastoupení v odpovědích respondentů s 5 % v ČR a 3 % na SR. Bezpečí lokality

a klidná oblast jsou důležité dle 5 % odpovědí respondentů z ČR, na Slovensku nebyly tyto aspekty zvoleny.

Následující parametry byly z grafu č. 57 vynechány pro lepší přehlednost výsledků. Při výběru nájemního bydlení respondenti z České i Slovenské republiky přikládali nízký význam energetické třídě nemovitosti, blízkosti centra města a možnosti bezbariérového bydlení s pouhými 2 % zastoupení v ČR a žádným výskytem v odpovědích na SR. Naopak, blízkost přírody byla důležitá pro 3 % respondentů ze SR, avšak nebyla uvedena žádným respondentem z ČR. Komunita a sousedé byli preferencí 3 % českých respondentů, zatímco na Slovensku tento faktor nebyl zvolen. Pro blízkost zaměstnání se vyjádřila 2 % respondentů v ČR a o něco více, 3 %, na SR.

Graf 57 - Prioritní parametry při výběru nájemního bydlení



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

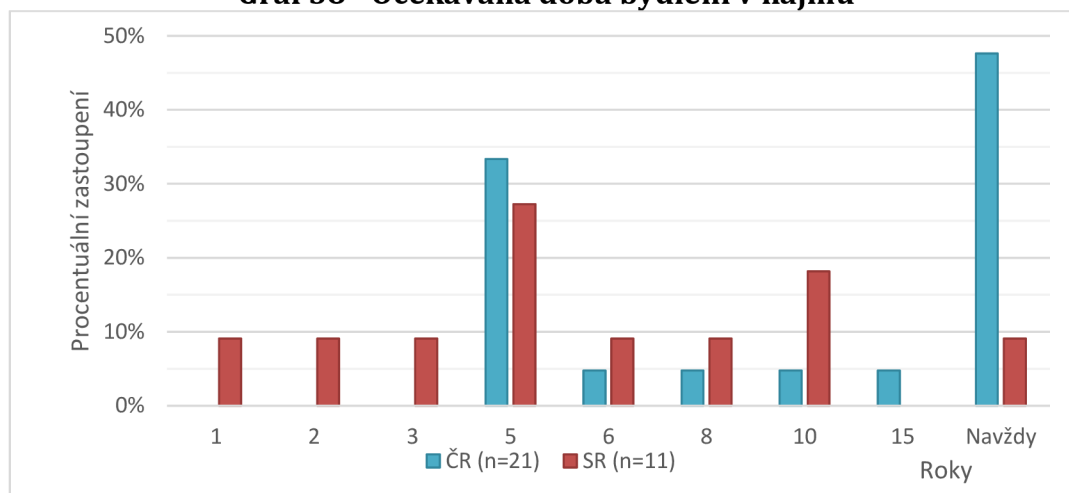
Očekávaná doba bydlení v nájmu

V rámci průzkumu byla analyzována délka doby, po kterou respondenti z České republiky a Slovenské republiky plánují zůstat v nájemním bydlení. V České republice hodlá 48 % respondentů zůstat v nájmu navždy, což ukazuje výraznou tendenci k dlouhodobému nájemnímu bydlení. Tento trend je výrazně nižší na Slovensku, kde takový úmysl vyjádřilo pouze 9 % účastníků průzkumu. V krátkodobějším horizontu, do pěti let, se projevuje určitá rovnováha v obou zemích, přičemž v České republice preferuje tento časový rámec 33 % respondentů a na Slovensku 27 %.

V České republice žádný z respondentů neuvažuje o nájmu bydlení jen na 1, 2 nebo 3 roky, zatímco na Slovensku je pro každé z těchto období přítomna malá, avšak stále zastoupená skupina respondentů, konkrétně 9 % pro každý rok. Celkem 5 % českých respondentů očekává, že bude v nájmu bydlet 6 let, zatímco na Slovensku je tento

odhad u 9 % respondentů. Podobně, 5 % respondentů z České republiky a 9 % ze Slovenska plánuje nájemní bydlení na dobu 8 let. Deset let bydlení v nájmu předpokládá 18 % slovenských respondentů, ale pouze 5 % českých respondentů.

Graf 58 - Očekávaná doba bydlení v nájmu



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

6.5 Typologie respondentů podle druhu vlastnictví bydlení

V této části jsou představeny výsledky rozdělené podle formy vlastnictví bydlení. Na základě dat od respondentů byly pro kvantitativní proměnné, jako je rozloha obydlí, počet osob v domácnosti a věk, vypočítány průměrné hodnoty, které poskytují kvantitativní pohled na charakteristiky bydlení v různých formách vlastnictví. Pro ostatní proměnné, kde nebylo možné nebo vhodné vypočítat průměr (například povolání, nejvyšší dosažené vzdělání, nebo kraj), byla použita modusová hodnota, což je nejčastěji se vyskytující kategorie u dané proměnné. Tento postup umožňuje identifikovat typický profil respondenta, který se zúčastnil dotazníkového šetření, pro každou formu vlastnictví. Konkrétně tyto analýzy reprezentují typického respondenta dle pohlaví, průměrného věku, rodinného stavu, nejvyššího dosaženého vzdělání, ekonomického statusu, kraje, typu obydlí, dispozice, průměrné rozlohy v m², složení domácnosti, průměrného počtu osob, měsíčních nákladů, podílu nákladů na bydlení z příjmu a velikosti obce typického obyvatele dle vlastnictví mezi respondenty.

Typologie českých respondentů podle druhu vlastnictví bydlení

Družstevní bydlení: Běžného respondenta v družstevním bydlení, který se zúčastnil dotazníkového šetření v ČR, charakterizují následující znaky: 37letá svobodná žena podnikatelka nebo OSVČ žijící v družstevním bytě s dispozicí 3+1 o průměrné rozloze 78 m² v Moravskoslezském kraji. Byt sdílí s partnerem a v domácnosti žijí průměrně 3 osoby. Měsíční náklady na bydlení se pohybují od 6 001 do 9 000 CZK (241-360 EUR), což představuje 26-30 % příjmu její domácnosti. Nachází se v obci s více než 300 000 obyvateli.

Koleje/Internát: Na kolejích nebo internátě bydlí ve skupině českých respondentů nejčastěji 24letý svobodný muž, který je studentem vysoké školy. Žije v Jihomoravském kraji ve 3+kk bytě o velikosti 69 m². V tomto sdíleném bydlení je průměrně 3,75 osob. Jeho měsíční náklady na bydlení jsou mezi 3 001 a 6 000 CZK (121-240 EUR), což je 31-35 % jeho příjmu.

Městské nájemní bydlení: V městském nájemním bydlení mezi českými respondenty, kteří se zúčastnili dotazníkového šetření, nejčastěji lze nalézt 40letého svobodného muže, který je zaměstnán a má magisterské vzdělání. Bydlí ve Středočeském kraji v 1+1 bytě o rozloze 39 m² a žije sám. Jeho měsíční náklady na bydlení dosahují 9 001-12 000 CZK (361-480 EUR), což tvoří 31-35 % jeho příjmu.

Podnájem: Běžnou českou respondentkou, zapojenou do dotazníkového šetření, je 43letá svobodná žena se středním vzděláním a zaměstnáním, bydlící v podnájmu v hlavním městě Praze v bytě 2+1 o velikosti 70 m², který sdílí s partnerem. V domácnosti je průměrně 2,18 osoby a měsíční náklady na bydlení činí 15 001-18 000 CZK (601-720 EUR), což představuje 56-60 % příjmu její domácnosti.

Soukromé nájemní bydlení: Mezi českými respondenty z dotazované skupiny nejčastěji v soukromém nájemním bydlení žije 30letá svobodná žena s magisterským vzděláním, která je zaměstnaná. Nachází se v hlavním městě Praze v bytě 2+1 o velikosti 60 m², sdíleném s partnerem. Průměrný počet osob v domácnosti je 2,12 a měsíční náklady na bydlení jsou mezi 9 001 a 12 000 CZK (361-480 EUR), což je 36-40 % příjmu domácnosti.

Osobní vlastnictví: V osobním vlastnictví nejčastěji mezi českými respondenty z dotazníkového šetření lze nalézt 44letého ženatého muže s magisterským vzděláním, který je zaměstnán. Žije v Královéhradeckém kraji v bytě s dispozicí 5+kk a více, o průměrné rozloze 107 m², spolu s partnerkou a dětmi. Domácnost má průměrný

počet 2,79 osoby a měsíční náklady na bydlení se pohybují od 6 001 do 9 000 CZK (241-360 EUR), což tvoří 6-10 % příjmu domácnosti. Bydlí v malé obci s 1 - 1 999 obyvateli.

Tabulka 6 - Typologie českých respondentů podle druhu vlastnictví bydlení

Vlastnictví	Družstevní	Koleje	Městské nájemní	Podnájem	Soukromé nájemní	V osobním vlastnictví
Pohlaví	Žena	Muž	Muž	Žena	Žena	Muž
Průměrný věk	37	24	40	43	30	44
Rodinný stav	Svobodný/á	Svobodný/á	Svobodný/á	Svobodný/á	Svobodný/á	Ženatý/vdaná
Nejvyšší dosažené vzdělání	Střední vzdělání s maturitní zkouškou	Střední vzdělání s maturitní zkouškou	Vysokoškolské vzdělání - magisterský stupeň	Střední vzdělání s maturitní zkouškou	Vysokoškolské vzdělání - magisterský stupeň	Vysokoškolské vzdělání - magisterský stupeň
Ekonomický status	OSVČ, podnikání	Student/ka VŠ	Zaměstnaný/á	Zaměstnaný/á	Zaměstnaný/á	Zaměstnaný/á
Kraj	Moravskoslezský kraj	Jihomoravský kraj	Středočeský kraj	Hlavní město Praha	Hlavní město Praha	Královéhradecký kraj
Typ obydlí	Byt	Byt	Byt	Byt	Byt	Byt
Dispozice	3+1	3+kk	1+1	2+1	2+1	5+kk a větší
Průměrná rozloha v m	78	69	39	70	60	107
Složení domácnosti	S partnerem/partnerkou	Ve sdíleném bydlení, sdílím pokoj	Sám/sama	S partnerem/partnerkou	S partnerem/partnerkou	S partnerem/kou a dětmi
Průměrný počet osob	3,00	3,75	1,00	2,18	2,12	2,79
Měsíční náklady	6 001-9 000 CZK/ 241-360 EUR	3 001-6 000 CZK/ 121-240 EUR	9 001-12 000 CZK/ 361-480 EUR	15 001-18 000 CZK/ 601-720 EUR	9 001-12 000 CZK/ 361-480 EUR	6 001-9 000 CZK/ 241-360 EUR
Podíl nákladů z příjmu	26-30 %	31-35 %	31-35 %	56-60 %	36-40 %	6-10 %
Velikost obce	300 000 obyvatel a více	300 000 obyvatel a více	300 000 obyvatel a více	300 000 obyvatel a více	300 000 obyvatel a více	1 - 1 999 obyvatel

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

Typologie slovenských respondentů podle druhu vlastnictví bydlení

Družstevní bydlení: Typickým obyvatelem družstevního bydlení mezi slovenskými respondenty z dotazníkového šetření je muž ve věku 25 let, který je ženatý. Dosáhl středního vzdělání s maturitní zkouškou a je zaměstnán. Žije v Žilinském kraji v bytě o dispozicích 2+kk a rozloze 49 m². Bydlí s partnerkou a celkový počet osob v domácnosti je přibližně 2,67. Měsíční náklady na bydlení se pohybují mezi 6 001 a 9 000 CZK (241-360 EUR), což představuje 26-30 % příjmů domácnosti. Nachází se ve městě s 10 000 až 49 999 obyvateli.

Koleje/Internát: Na koleji či internátu v případě slovenských respondentů dle dotazníkového šetření nejčastěji bydlí svobodný muž ve věku 22 let s bakalářským stupněm vzdělání, který dále studuje na vysoké škole. Taktéž žije v Žilinském kraji a sdílí prostory 3+kk o rozloze 65 m² s dalšími dvěma osobami ve sdíleném bydlení. Jeho měsíční náklady jsou nižší, mezi 3 001 a 6 000 CZK (121-240 EUR), což činí 16-20 % jeho příjmu.

Městské nájemní bydlení: Nájemcem městského bydlení mezi slovenskými respondenty šetření je 22letý svobodný muž s maturitou, který je zaměstnaný. Bydlí v bytě 1+1 o rozloze 47 m² se svou partnerkou. Jeho domácnost má průměrný počet 1,5 osoby a měsíční náklady na bydlení se pohybují od 6 001 do 9 000 CZK (241-360 EUR), což tvoří 21-25 % měsíčního příjmu domácnosti.

Podnájem: V podnájmu lze mezi slovenskými respondenty z dotazníkového šetření nejčastěji nalézt 29letého svobodného muže s maturitní zkouškou, který je zaměstnán. Žije ve 2+kk bytě o rozloze 61 m² a sdílí domácnost s partnerkou. S měsíčními náklady mezi 12 001 a 15 000 CZK (481-600 EUR) dosahují náklady na bydlení 36-40 % měsíčního příjmu domácnosti.

Soukromé nájemní bydlení: Mezi slovenskými respondenty v realizovaném šetření je obyvatelkou soukromého nájemního bydlení 32letá svobodná žena s magisterským stupněm vysokoškolského vzdělání, která je zaměstnaná. Bydlí v bytě 2+kk o rozloze 62 m² a žije s rodiči. Její domácnost tvoří průměrně 2,5 osoby a měsíční náklady na bydlení jsou mezi 12 001 a 15 000 CZK (481-600 EUR), což představuje 16 - 20 % příjmu domácnosti.

Osobní vlastnictví: V domácnosti v osobním vlastnictví mezi slovenskými respondenty šetření lze nejčastěji nalézt 36letého svobodného muže s maturitou, který je v pracovním poměru. Žije v rodinném domě s dispozicí 5+kk a větší o rozloze 112 m² společně s rodiči, přičemž počet osob v domácnosti je 2,88. Měsíční náklady na bydlení

jsou mezi 6 001 a 9 000 CZK (241-360 EUR), což tvoří pouze 6-10 % příjmu domácnosti.

Tabulka 7 - Typologie slovenských respondentů podle druhu vlastnictví bydlení

Vlastnictví	Družstevní	Koleje	Městské nájemní	Podnájem	Soukromé nájemní	V osobním vlastnictví
Pohlaví	Muž	Muž	Muž	Muž	Žena	Muž
Průměrný věk	25	22	22	29	32	36
Rodinný stav	Ženatý/vdaná	Svobodný/á	Svobodný/á	Svobodný/á	Svobodný/á	Svobodný/á
Nejvyšší dosažené vzdělání	Střední vzdělání s maturitní zkouškou	Vysokoškolské vzdělání - bakalářský stupeň	Střední vzdělání s maturitní zkouškou	Střední vzdělání s maturitní zkouškou	Vysokoškolské vzdělání - magisterský stupeň	Střední vzdělání s maturitní zkouškou
Ekonomický status	Zaměstnaný/á	Student/ka VŠ	Zaměstnaný/á	Zaměstnaný/á	Zaměstnaný/á	Zaměstnaný/á
Kraj	Žilinský kraj	Žilinský kraj	Žilinský kraj	Žilinský kraj	Žilinský kraj	Žilinský kraj
Typ obydlí	Byt	Byt	Byt	Byt	Byt	Rodinný dům
Dispozice	2+kk	3+kk	1+1	2+kk	2+kk	5+kk a větší
Průměrná rozloha v m	49	65	47	61	62	112
Složení domácnosti	S partnerem/partnerkou	Ve sdíleném bydlení, sdílím pokoj	S partnerem/partnerkou	S partnerem/partnerkou	S rodiči	S rodiči
Průměrný počet osob	2,67	3,00	1,50	2,00	2,50	2,88
Měsíční náklady	6 001-9 000 CZK/ 241-360 EUR	3 001-6 000 CZK/ 121-240 EUR	6 001-9 000 CZK/ 241-360 EUR	12 001-15 000 CZK/ 481- 600 EUR	12 001-15 000 CZK/ 481- 600 EUR	6 001-9 000 CZK/ 241-360 EUR
Podíl nákladů z příjmu	26-30 %	16-20 %	21-25 %	36-40 %	16-20 %	6-10 %
Velikost obce	10 000 - 49 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel	10 000 - 49 999 obyvatel

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření a zpracování

7 Shrnutí výsledků

Výsledky dotazníkového šetření ukazují, že více než polovina respondentů z obou skupin bydlí v bytech, což může souviset s mladší věkovou strukturou respondentů. Specificky mezi slovenskými respondenty, kde průměrný věk je nižší, což může být dáno i metodou šíření dotazníku, která mohla oslovit převážně tuto věkovou skupinu. Zajímavým zjištěním je, že 76 % respondentů v České republice bydlí ve vlastním bydlení, zatímco mezi slovenskými respondenty se jedná o 72 % žijících v nemovitosti v osobním vlastnictví. Mezi respondenty z obou skupin je zaznamenán dlouhodobý trend využívání vlastnického bydlení.

Pokud jde o složení domácností, slovenští respondenti často žijí s rodiči (30 %). Průměrný věk těchto respondentů činí 25 let a většinou se jedná o studenty vysokých škol či nedávne absolventy, kteří jsou již zaměstnaní. 69 % z nich plánuje v budoucnosti zakoupit vlastní nemovitost, což reflektuje převážně potřebu zajištění rodiny a osobní budoucnosti. Mezi respondenty z České republiky je naopak běžné, že domácnosti tvoří páry (30 %), což souvisí s vyšším průměrným věkem (47 let) respondentů v této skupině a jedná se převážně o zaměstnané osoby. V obou skupinách respondentů je téměř identický podíl dvoučlenných domácností, konkrétně 36 % v České republice a 37 % na Slovensku.

V oblasti měsíčních nákladů na bydlení 70 % českých respondentů uvádí, že jejich náklady na bydlení nepřesahují 12 000 Kč, zatímco na Slovensku toto rozmezí zahrnuje pouze 62 % respondentů, což naznačuje vyšší výdaje na bydlení ve skupině slovenských domácností. Dále 31 % slovenských respondentů uvádí, že jejich náklady na bydlení přesahují 30 % jejich celkového měsíčního příjmu domácnosti, což představuje významnou finanční zátěž. Naopak u respondentů v České republice je tento podíl nižší, a to 22 %.

U bydlení na kolejích byly zaznamenány nejnižší měsíční náklady, avšak jedná se o bydlení pouze pro studentské období. Pro dlouhodobější bydlení jsou nejnižší náklady spojeny s osobním a družstevním vlastnictvím, kde skupiny respondentů z obou zemí uvádějí náklady v rozmezí 6 001-9 000 CZK/ 241-360 EUR. Mezi slovenskými respondenty je nejvyšší měsíční náklad na bydlení spojen se soukromým nájmem (12 001-15 000 CZK/ 481-600 EUR), zatímco u respondentů v České republice dominují vyšší náklady u podnájmu (15 001-18 000 CZK/ 601-720 EUR), což může být způsobeno zprostředkováním bydlení třetími stranami.

Zajímavým aspektem je velikost obcí pro bydlení. Na Slovensku respondenti využívají spíše menší až středně velké obce do padesáti tisíc obyvatel (74 %), což naznačuje, že preferují klidnější venkovské prostředí ve srovnání s velkými městy. V České republice naopak více než polovina (54 %) respondentů žije ve větších městech, což může souviset s lepší dostupností pracovních příležitostí a služeb.

Analýza dat spokojenosti s rozlohou bydlení v m² z českého a slovenského vzorku respondentů ukazuje, že míra spokojenosti se zvyšuje s průměrnou rozlohou obydlí na respondenta. Respondenti v České republice, kteří hodnotili rozlohu svého bydlení jako "velmi spokojeni", měli k dispozici průměrně 121,7 m², což při průměrném počtu 2,8 osoby v domácnosti představuje zhruba 43,8 m² na osobu. Tento trend je podobný mezi respondenty na Slovensku, kde "velmi spokojení" mají k dispozici průměrně 109,8 m² a s průměrem 2,9 osoby na domácnost to představuje přibližně 38,5 m² na osobu.

U respondentů, kteří byli "spíše spokojeni", byla průměrná obytná plocha nemovitosti menší, v ČR 84,8 m² a na Slovensku 94,7 m², což při průměrném počtu 2,6 a 2,7 osoby na domácnost představuje asi 33,1 m² a 35,1 m² na osobu.

V kategorii spokojenosti hodnocené respondenty jako "neutrální" je zajímavé, že i když je průměrná obytná plocha nemovitosti nižší (70,2 m² v ČR a 77,8 m² na Slovensku), průměrný počet osob na domácnost se mírně zvyšuje (2,7 v ČR a 3,1 na Slovensku), což vede k nižší ploše na osobu, 26 m² v ČR a přibližně 25 m² na Slovensku.

Pro "spíše nespokojené" respondenty klesá průměrná rozloha obydlí v ČR na 64,1 m² a na Slovensku na 72 m², přičemž průměrný počet osob v domácnosti se udržuje na podobné výši (2,6 v ČR a 2,7 na Slovensku), což poskytuje přibližně 24,9 m² a 26,5 m² na osobu.

Nakonec u těch respondentů, kteří jsou "velmi nespokojeni", je průměrná velikost nemovitosti nejnižší (41 m² v ČR a 36 m² na Slovensku) a průměrný počet osob v domácnosti je nejnižší (2 v ČR a 2,5 na Slovensku), což přináší průměrně 20,5 m² na osobu v ČR a 14,4 m² na Slovensku.

Z těchto údajů je patrné, že spokojenost s velikostí obydlí je úzce spjata s dostupným prostorem na osobu, přičemž vyšší spokojenost souvisí s větším množstvím obytné plochy na jedince. Je důležité podotknout, že preference mohou být ovlivněny řadou faktorů včetně rodinného stavu, životního stylu a finančních možností respondentů.

Podle generací

Generace Z

Mezi českými respondenty tvoří generace Z největší podíl (30 %), avšak pouze o jeden procentní bod od generace Y (29 %). Z českých respondentů generace Z má 64 % v **plánu koupit nemovitost**, jakožto hlavní důvod pro koupi uvádějí potřebu osobního prostoru (27 %), zajištění pro rodinu a budoucnost (30 %) a pocit stability a bezpečí (14 %). Pro financování chtějí respondenti zvolit kombinaci vlastních zdrojů a hypotečního úvěru (51 %) a k této kombinaci připojit finanční pomoc rodiny (32 %). Preferované dispoziční řešení českých respondentů generace Z je 4+1 (16 %), 4+kk (22 %) a 5+kk a více (32 %). U typu obydlí čeští respondenti preferují rodinný dům (70 %). Koupi nemovitosti plánuje si samostatně zařídit 51 % českých respondentů generace Z, zatímco ostatní chtějí využít služeb realitní kanceláře (24 %) nebo makléře (19 %). Z českých respondentů generace Z, kteří plánují koupit nemovitost, chce uskutečnit koupi do 5-10 let (49 %), do 3 let (14 %) a do 5 let (19 %). Analýza ukazuje, že 17 % českých respondentů generace Z si zvolilo **nájemní bydlení** jako dočasnou opci s jasným záměrem přechodu na vlastnické bydlení v budoucnosti. Z těchto 60 % plánuje v nájemním bydlení setrvat přibližně 5 let, zatímco 20 % se na takovou situaci připravuje po dobu až 10 let. Tento trend odložené spotřeby, kdy mladí lidé šetří a kumulují finanční zdroje pro pozdější koupi nemovitosti, reflektuje strategické a finanční plánování, které je motivováno touhou po vlastním domově a nezávislosti. Na druhou stranu, 20 % českých respondentů generace Z, kteří plánují žít v nájmu trvale, uvádějí jako hlavní důvod nedostupnost vlastnického bydlení. Tento faktor vypovídá o současných výzvách na realitním trhu, kde vysoké ceny nemovitostí a přísné požadavky na získání hypoték mohou znemožňovat přechod k vlastnickému bydlení pro část mladé populace.

Mezi všemi slovenskými respondenty tvoří největší podíl (42 %) generace Z. Ze slovenských respondentů generace Z 71 % plánuje **v budoucnu koupit nemovitost** a jako hlavní důvod uvádí zajištění pro rodinu a budoucnost (49 %), potřebu osobního prostoru a soukromí (26 %). Pro financování své budoucí nemovitosti chtějí nejčastěji zvolit kombinaci vlastních zdrojů a hypotečního úvěru (56 %), dále pak jen vlastní zdroje (18 %) nebo vlastní zdroje a hypoteční úvěr společně s finanční pomocí rodiny (15 %). Preferované dispoziční řešení slovenských respondentů generace Z je 3+kk (26 %), 4+kk (18 %) a 5+kk a více (13 %). Zajímavé je, že vzhledem k preferovaným dispozičním si respondenti plánují pořídit rodinný dům (56 %), takže se bude nejspíše

jednat o něco častěji o dům menších rozměrů. Koupí nemovitosti si nejčastěji plánují zařídit sami (46 %), v menším rozsahu pak využít služeb makléře (18 %) nebo přímo realitní kanceláře (18 %). Ze slovenských respondentů generace Z, kteří plánují koupit nemovitost, jich chce nejvíce uskutečnit koupi v období do 5-10 let (31 %), následně pak do 3 let (18 %) a do 5 let (23 %). Tato zjištění naznačují, že i přes potenciální výzvy, jakými jsou vysoké ceny nemovitostí a omezení dostupnosti na trhu, respondenti Generace Z na Slovensku zastávají optimismus a cílevědomost ve svých aspiracích v pořízení bydlení, což může mít pozitivní vliv na budoucí trh s bydlením. V kontextu slovenských respondentů Generace Z se **nájemní bydlení** jeví jako méně populární možnost. Pouze 9 % respondentů této demografické skupiny si zvolilo tuto formu bydlení, přičemž hlavním motivem pro jejich volbu byla flexibilita a snadná možnost změny bydliště. Tento výběr však neodráží dlouhodobý závazek, neboť 40 % z nich plánuje zůstat v nájmu pouze dva roky a 60 % pět let. Tento krátkodobý záměr v kombinaci s nízkým zájmem o nájemní bydlení naznačuje, že nájemní bydlení není mezi slovenskými respondenty Generace Z vnímáno jako trvalé řešení. Většina slovenských respondentů generace Z buď již **žije ve vlastnickém bydlení** (18 %) nebo má v plánu si nemovitost pořídit (71 %). Tyto statistiky potvrzují, že trend nájemního bydlení mezi respondenty slovenské Generace Z není významný a že větší část z nich preferuje stabilitu spojenou s vlastnictvím domova.

Generace Y

V rámci českých respondentů tvoří Generace Y, známá také jako mileniálové, 29 % celkového počtu. Celkem 58 % českých respondentů z Generace Y již **vlastní nemovitost** a nemá v plánu se stěhovat. Tato statistika poukazuje na vysokou míru usazenosti a dlouhodobé spokojenosti s jejich současným bydlením. Tento trend odráží stabilní touhu po permanentním bydlení, která je typická pro tuto generaci, jakmile dosáhne určité životní a finanční stability.

O **prodeji své nemovitosti** uvažuje 7 % českých respondentů mileniálů, což naznačuje relativně malý zájem o změnu bydlení v této skupině. Většina z nich (75 %) plánuje pro prodej využít služeb realitní kanceláře, což ukazuje na preferenci profesionálního přístupu a snahu o efektivní a bezproblémový prodej. Zbývajících 25 % si prodej nemovitosti zařídí samostatně, což může odrážet důvěru v osobní schopnosti nebo snahu ušetřit na provizích. Po prodeji polovina respondentů preferuje menší bydlení, zatímco ostatní se rozhodují buď pro větší nebo stejně velkou nemovitost.

Nájemní bydlení si vybralo 7 % českých respondentů Generace Y. Hlavním důvodem pro tento výběr je nedostupnost vlastnického bydlení (75 %), což poukazuje na výzvy spojené s vysokými cenami nemovitostí a požadavky na hypotéky, které brání tomuto segmentu populace v přechodu k vlastnictví bydlení. Další část (25 %) uvedla, že šetří na budoucí koupi nemovitosti, což naznačuje, že nájemní bydlení je pro ně pouze dočasnou etapou. Co se týče doby v nájmu, polovina respondentů uvedla, že plánuje zůstat v nájmu navždy, zatímco druhá polovina uvažuje o nájmu v horizontu 5-8 let.

Z generace Y u českých respondentů se **pro koupi** rozhodlo 28 %. Hlavním motivem pro koupi nemovitosti u respondentů generace Y v ČR je zajištění pro rodinu a budoucnost (44 %), poté překvapivě možnost vlastní zahrady nebo venkovní prostor (38 %). Tato preference ukazuje na touhu po větším soukromí a možnostech trávení času venku, což může souviset s rostoucí potřebou blízkosti přírody a relaxace. Respondenti generace Y plánují nemovitost financovat kombinací vlastních zdrojů a hypotečního úvěru (44 %) nebo spojení předchozí kombinace s finanční pomocí rodiny (31 %). Pouze z vlastních zdrojů plánuje svou nemovitost financovat 25 % dotázaných z generace Y v ČR, což naznačuje určitou míru finanční nezávislosti a akumulace kapitálu v této generaci. Existuje preference pro větší dispoziční řešení, jako je 5+kk a větší (44 %). Téměř dvě třetiny, přesněji 69 % respondentů má v úmyslu koupit rodinný dům. To zdůrazňuje snahu o individuální bydlení s dostatkem prostoru pro rodinu, soukromí a volnost. Proces koupě nemovitosti si polovina z nich přeje zorganizovat sama, zatímco ostatní se obrací na profesionální služby realitních kancelářů či makléřů. Tento přístup může svědčit o hledání profesionality a odborného poradenství ve složitém procesu koupě nemovitosti. Časové horizonty koupě se mezi respondenty liší. Někteří plánují koupi realizovat do 1 (25 %) nebo 2 let (19 %), jiní pak mají delší horizont plánování až 5 let (25 %). To odhaluje různorodé plány a očekávání v rámci generace Y, od okamžitých potřeb až po dlouhodobější cíle.

Generace Y, tedy mileniálové, tvoří 36 % slovenských respondentů. V této věkové skupině respondentů je vidět výrazná tendence k vlastnictví nemovitostí, s více než polovinou (51 %) respondentů, kteří již **vlastní nemovitost** a nemají v plánu se stěhovat. Tento trend naznačuje, že respondenti z řad generace Y na Slovensku mají silnou preferenci pro stabilitu a dlouhodobé bydlení. Zajímavé je, že pouze malý podíl (4 %) těchto respondentů **plánuje prodat svou nemovitost**, přičemž cílem je přechod na menší bydlení.

Dalších 11 % slovenských respondentů generace Y volí **nájemní bydlení**. Tato volba je zdůvodněna především snadnou změnou bydliště (60 %) a nedostupností vlastnického bydlení (40 %). Pouze jeden respondent plánuje navždy bydlet v nájemním bydlení, většina z nich (zbylých 89 % respondentů v nájmu) však vidí nájemní bydlení jako dočasné řešení, s plány žít v nájmu maximálně 3-10 let, což naznačuje, že nájemní bydlení je pro ně pouze přechodnou fází.

U **kupních plánů** 34 % slovenských respondentů generace Y stále aspiruje na koupi vlastní nemovitosti. Hlavní motivace zahrnují zajištění pro rodinu a budoucnost (44 %), finanční výhodu oproti nájmu (31 %) a potřebu osobního prostoru (13 %). Většina z nich (75 %) plánuje financování kombinací vlastních zdrojů a hypotečního úvěru, což zdůrazňuje jejich přístup k finančnímu plánování a závazku k dlouhodobým investicím. Preferovaná dispoziční řešení jsou rozmanitá, s největším zájmem o byty 3+kk (38 %), následované 4+kk (25 %) a 5+kk a více (19 %). Zajímavé jsou preference respondentů mezi bydlením v rodinném domě a bytu, které jsou rozděleny rovným dílem (50 %/50 %), což odhaluje rozdílné životní styly a preference v této generaci. Proces koupě nemovitosti si 38 % z nich přeje zorganizovat sama, zatímco 44 % slovenských respondentů generace Y se obrací na profesionální služby realitních kancelářů či makléřů

Generace X

Generace X představující 24 % českého vzorku respondentů, vykazuje vysokou míru vlastnického bydlení. Celkem 72 % respondentů generace X jsou **vlastníky nemovitosti** a nemají v úmyslu své bydlení měnit, což naznačuje usazený životní styl a spokojenost s aktuálními bydleními. Pozoruhodné je, že 9 % respondentů z generace X preferuje **nájemní bydlení**, s jasným a rozhodným postojem, že jim tento druh bydlení plně vyhovuje a nezvažují koupi vlastní nemovitosti, přičemž vyjadřují záměr setrvat v nájmu na trvalo. Toto může být indikací flexibilního přístupu k bydlení nebo preference mobility a menších životních závazků, které nájemní bydlení přináší.

Z českých respondentů generace X se 11 % rozhodlo **prodat svou nemovitost**, přičemž jako hlavní důvody uvádějí neuspokojivou rozlohu či stav nemovitosti (60 %). Tato skupina plánuje využít služeb realitní kanceláře, což poukazuje na důvěru v profesionální zprostředkování prodeje. V souvislosti s budoucím bydlením mají rozdělené preference, kdy rovný podíl respondentů preferuje větší nebo stejně velké bydlení (shodně 40 %), s odstupem pak následuje menší bydlení (20 %). V kontextu

nákupu nemovitosti vyjadřuje 9 % českých respondentů generace X záměr koupě, přičemž jako motivace se objevuje investice do bydlení vhodného pro důchod (5 %), možnost vlastní zahrady nebo venkovního prostoru a hledání pocitu stability a bezpečí. Jejich preference ve financování jsou jednotné, využití hypotečního úvěru v kombinaci s vlastními zdroji. U dispozičního řešení je respondenty preferováno 4+kk (75 %) a 5+kk a větší (25 %). Při uskutečňování koupě nemovitosti 75 % respondentů generace X zvolilo vlastní zprostředkování koupě, zatímco menší část (25 %) by dala přednost spolupráci s realitní kanceláří.

V rámci slovenských respondentů patří generace X mezi méně početné, s 12 % zastoupením ve vzorku. Tato generace je aktuálně v produktivním věku zabydlena v osobním vlastnictví, což je v souladu s předpoklady, že by v tomto životním období již měli mít stabilizované bydlení. 63 % respondentů z generace X na Slovensku **vlastní nemovitost** a nevykazují tendenci k jejímu prodeji nebo změně. Pouze 6 % respondentů generace X uvažuje o **prodeji** své nemovitosti, taktéž 6 % má zájem o **nájemní bydlení**. Ve vzorku tento podíl ale představuje pouze jednoho respondenta, což nedovoluje provádět další podrobnou analýzu nebo vyvozovat závěry o trendech u těchto dvou možnostech.

O koupi nemovitosti projevuje zájem 25 % slovenských respondentů generace X. Zvolené důvody jako potřeba osobního prostoru a soukromí (75 %) a hledání pocitu stability a bezpečí (25 %) odrážejí klasické motivy pro investici do nemovitosti. Způsob financování je rozdělen mezi respondenty, kteří preferují pouze vlastní zdroje, a ty, kteří sahají po kombinaci hypotečního úvěru a vlastních prostředků, s rovnoměrným rozdělením 50 %. Ve výběru dispozičního řešení vedou u slovenských respondentů této generace byty s dispozicí 3+kk (75 %), s výrazným odstupem pak následují menší byty typu 2+1 (25 %). Takové preference naznačují poptávku po středně velkých bytech, které splňují potřeby většiny domácností v této generaci. V otázce způsobu koupě nemovitosti mají respondenti generace X v SR tendenci spoléhat na služby realitních makléřů nebo kanceláří. Rovný podíl 50 % respondentů ukazuje na rovnoměrné rozdělení mezi tyto dvě možnosti, což může reflektovat důraz na profesionální přístup při realizaci realitních transakcí. Časový horizont pro uskutečnění koupě je také rozpolcený mezi plánovaným obdobím do jednoho roku a do pěti let, obě varianty si získaly shodný podíl 50 % respondentů této generace.

Baby Boomers

Generace Baby Boomers je v celkovém počtu českých respondentů zastoupena 15 %. Z respondentů generace Baby Boomers má 86 % vlastní nemovitost a také v ní plánují zůstat. Dále 10 % z českých respondentů generace Baby Boomers dává přednost nájemnímu bydlení a zamýšlí v něm setrvat trvale. Nakonec 3 % respondentů této generace stále zvažuje koupi nemovitosti.

Ve vzorku slovenských respondentů představuje generace Baby Boomers menšinu s 8 % podílem. Tato generace respondentů je již z velké části usazena a stabilizována, což se odráží v tom, že 90 % respondentů z této generace zůstává ve svém stávajícím bydlení. Tento vysoký podíl odráží tendenci k setrvání v již zavedeném domácím prostředí. A pouze 1 respondent (10 %) se rozhodl svou nemovitost prodat ze zdravotních důvodů, nebude tudíž dále tato volba rozebírána.

Silent Generation

Generace označovaná jako Silent Generation je ve vzorku českých respondentů zastoupena pouze třemi osobami. Všichni tito respondenti vlastní nemovitost a nemají v plánu ji měnit. Vzhledem k malému počtu respondentů této generace nejsou k dispozici dostatečné informace pro hlubší analýzu jejich preferencí nebo trendů v oblasti bydlení.

8 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo analyzovat a porovnat trendy ve spotřebitelském chování související s nemovitostmi určenými k bydlení v České a Slovenské republice. Tento cíl byl úspěšně splněn prostřednictvím analýzy dat z provedeného dotazníkového šetření. Výsledky práce poskytly vhled do preferencí a rozhodovacích procesů obyvatel obou zemí a zodpověděly výzkumné otázky.

Výzkumná otázka 1 „Jaké faktory nejvíce ovlivňují spokojenost respondentů s bydlením v České republice a na Slovensku?“

Spokojenost s bydlením mezi respondenty z České a Slovenské republiky je primárně ovlivněna náklady na bydlení, přičemž v ČR je to důležitý faktor pro 31 % respondentů a na Slovensku pro 29 %. Tento faktor je nejvíce zásadní, což ukazuje na to, že finanční aspekty bydlení jsou předním zájmem u respondentů v obou zemích.

Další faktory, které ovlivňují spokojenost respondentů s bydlením v České republice, zahrnují potřebu klidného prostředí (15 % respondentů), což ukazuje na preferenci tišší lokality pro bydlení. Důležité jsou také dispoziční řešení a bezpečnost oblasti (oba faktory po 7 %), což naznačuje, že praktické uspořádání domova a pocit bezpečí hrají roli v celkové spokojenosti českých respondentů s bydlením.

Mezi slovenskými respondenty byly jako další důležité parametry pro spokojenost s bydlením identifikovány blízkost občanské vybavenosti, rozloha v m² a stav nemovitosti (všechny faktory shodně po 10 %), což odhaluje důraz na přístupnost služeb, velikost prostor a kvalitu bydlení.

Výzkumná otázka 2 „Jaké jsou trendy v plánech na budoucí bydlení mezi respondenty České a Slovenské republiky?“

Trendem, který je zřetelný u respondentů z obou zemí, je zájem o vlastnickém bydlení. V České republice má v budoucím plánu koupit nemovitost především generace Z (64 %) a generace Y (28 %). Zajímavým jevem je vysoký podíl respondentů preferujících rodinný dům – až 70 % u generace Z a 69 % u generace Y. Na Slovensku je situace podobná, kde zejména respondenti generace Z (71 %) a Y (34 %) aspirují na koupi nemovitosti. Slovenští respondenti generace Z upřednostňují rodinné domy (56 %), zatímco preference respondentů generace Y jsou rozděleny mezi byty a domy rovným dílem (50 %/50 %). Dále lze pozorovat trendy v preferencích dispozičního řešení bydlení. U českých respondentů generace Z je populární dispozice 4+1 a větší, přičemž až 32 % této generace preferuje dispozici 5+kk a větší. Respondenti generace Y v České republice vykazují ještě větší zájem o prostornější bydlení, kde 44 %

preferuje dispozici 5+kk a větší. Oproti tomu slovenští respondenti z generací Z i Y preferují menší byty (3+kk), což může odrážet odlišné životní situace nebo finanční možnosti těchto skupin.

Hlavní motivací pro nákup nemovitosti u respondentů generace Z v České republice (30 %) a na Slovensku (49 %) je zajištění pro budoucnost a rodinu. Respondenti generace Y v České republice sdílí podobnou motivaci (44 %), což reflektuje společenskou normu a hodnotu spojenou s vlastnictvím domova. Na Slovensku však respondenti generace Y (44 %) jako hlavní motivaci uvádí finanční výhodu oproti nájmu. Zvláště zajímavý je pohled respondentů generace Y v České republice, kteří zdůrazňují důležitost vlastnictví nemovitosti s možností mít vlastní zahradu nebo venkovní prostor (38 %). Toto ukazuje na rostoucí potřebu spojení s přírodou a soukromí, což může být významným faktorem při rozhodování o koupi nemovitosti. Hlavním způsobem financování koupě nemovitosti u respondentů z České republiky i Slovenska je kombinace vlastních zdrojů a hypotečního úvěru. Tuto kombinaci chce zvolit 51 % respondentů generace Z a 44 % generace Y v České republice. U respondentů na Slovensku je tento trend ještě výraznější, kde 56 % generace Z a 75 % generace Y plánuje využít kombinaci vlastních zdrojů a hypotečního úvěru pro financování koupě nemovitosti. Současně se objevuje trend spoléhání se na kombinaci vlastních zdrojů, hypotečního úvěru a finanční pomoci od rodiny při koupi bydlení, což odráží význam mezigenerační podpory v oblasti bydlení. V České republice plánují tuto kombinaci využít respondenti generace Z (32 %) a generace Y (31 %). Na Slovensku se na podobnou pomoc spoléhá 15 % respondentů generace Z, zatímco respondenti generace Y tuto kombinaci nezvolili.

Byl identifikován trend odložené spotřeby specifický pro respondenty generace Z, který se projevuje v plánech na koupi nemovitosti v časovém horizontu 5 až 10 let. V České republice uvažuje o koupi nemovitosti v tomto časovém rozmezí 49 % respondentů generace Z, zatímco na Slovensku je to 31 %. Tento trend umožňuje mladším generacím lépe se finančně připravit na významný krok, jakým je nákup nemovitosti.

Zajímavým trendem je, že respondenti preferují koupi nemovitosti zařídit samostatně, bez zprostředkování realitní kanceláře nebo jiného subjektu. Mezi českými respondenty generace Z preferuje tuto cestu 51 %, zatímco na Slovensku je to 46 %. U respondentů generace Y je zájem o samostatnou koupi nemovitosti v České republice 50 % a na Slovensku 38 %.

Výzkumná otázka 3 „**Jaké jsou preference respondentů ohledně vlastnictví nebo nájemního bydlení?**“

V současnosti představuje bydlení v osobním vlastnictví dominantní formu bydlení u respondentů v obou zemích. Podle údajů průzkumu 72 % respondentů na Slovensku a 76 % respondentů v České republice uvádí, že žijí ve vlastních domovech. Někaká forma nájemního bydlení, ať už městské, soukromé nebo podnájem, je využívána 22 % respondentů na Slovensku a 20 % v České republice. Co se týče budoucích plánů v oblasti nájemního bydlení, pouze 9 % slovenských a 11 % českých respondentů plánuje využívat tuto formu bydlení.

Většina slovenských respondentů (91 %) nevidí nájemní bydlení jako trvalé řešení, ale jako dočasné, s plánem bydlet v nájmu 5 až 10 let. Toto je vnímáno jako strategie odložené spotřeby, kde respondenti šetří na budoucí vlastnické bydlení nebo využívají flexibility nájemního bydlení pro snazší změnu bydliště. Na druhou stranu, pouze 1 respondent plánuje zůstat v nájmu navždy, přičemž hlavním důvodem je nedostupnost vlastnického bydlení, jedná se o člena generace Y.

Mezi českými respondenty představuje 48 % těch, kteří preferují dlouhodobý nájem, především zástupci generace Baby Boomers a generace X (každá 14 %). Tyto skupiny respondentů upřednostňují nájemní bydlení, protože jim vyhovuje a nemají zájem o vlastnictví. Pro respondenty generace Y a Z (každá 10 %), je hlavním důvodem preference nájmu nedostupnost vlastnického bydlení, což odráží jejich rezignaci vzhledem k tržním podmínkám. Tyto skutečnosti ilustrují výzvy na realitním trhu, kde vysoké ceny nemovitostí a požadavky na získání hypoték omezují možnost přechodu k vlastnickému bydlení u části mladých českých respondentů.

Zbytek českých respondentů (52 %) plánují nájemní bydlení využívat jako dočasné řešení. Tato skupina má v úmyslu setrvat v nájmu v horizontu 5 až 10 let, během kterého se snaží šetřit na vlastnické bydlení nebo využívá výhody nájemního bydlení. Toto období slouží pro akumulaci finančních prostředků potřebných k nákupu vlastního domova v budoucnosti.

Vzhledem k značnému zájmu respondentů generací X a Y, kteří preferují samostatné zařizování koupě nemovitosti, lze doporučit realitním kancelářím a makléřům zvážit zavedení speciálních slevových programů pro mladší kupce, aby zvýšily atraktivitu svých služeb i pro ty, kteří zatím o využití jejich služeb neuvažují. Tyto programy by mohly zahrnovat snížené provize, slevy na právní služby nebo výhodné balíčky služeb.

S ohledem na omezené finanční možnosti generace Z a zájem generace Y o výhodné nabídky by je mohly slevové programy přesvědčit k využití služeb realitních kanceláří. Navíc by měly realitní kanceláře implementovat cílený marketing a komunikaci zaměřenou přímo na tyto generace, s využitím digitálních platforem, sociálních médií a obsahového marketingu, který rezonuje s hodnotami a preferencemi mladších generací. Tímto způsobem by realitní kanceláře mohly efektivněji oslovit a zaujmout tuto věkovou skupinu, která je v současnosti méně nakloněna využívání tradičních realitních služeb.

Na základě výsledků dotazníkového šetření, v němž 31 % respondentů ze Slovenské republiky a 22 % z České republiky uvedlo, že jejich měsíční výdaje na bydlení přesahují 30 % celkového příjmu domácnosti, lze navrhnout následující doporučení. Respondentům, u kterých je tato finanční zátěž dlouhodobá a negativně ovlivňuje kvalitu jejich života, se doporučuje informovat se u příslušných orgánů sociálních služeb o možnosti získání příspěvku na bydlení či jiné formy finanční podpory. Rovněž se doporučuje zvážit využití služeb finančního poradce, který by mohl pomoci s optimalizací nákladů na bydlení, což by mohlo přispět ke zlepšení jejich finanční situace.

V návaznosti na tuto diplomovou práci je možné v budoucnu rozšířit výzkum s ohledem na to, jak (ne)dostupnost bydlení ve vybraných státech ovlivňuje migraci obyvatelstva. Dále mnoho respondentů uvádí, že motivací pro koupi nemovitosti je zajištění pro rodinu a budoucnost; bylo by tedy zajímavé zkoumat, jaký vliv má tento faktor na sociální a emoční vývoj dětí, které vyrůstají ve vlastnickém nebo nájemním bydlení. Nebo se podrobněji věnovat finanční gramotnosti budoucích kupujících, například prostřednictvím kvalitativního výzkumu, aby se zjistilo, zda jsou jejich očekávání realistická, nebo zda riskují upadnutí do dluhové pastí.

9 Seznam použité literatury

- [1] DĚDKOVÁ, Jaroslava. *Spotřebitelské chování: pro kombinované studium*. Liberec: Technická univerzita, 2011. ISBN 978-80-7372-713-0
- [2] KOUDELKA, Jan. *Spotřební chování a segmentace trhu*. Praha: Vysoká škola ekonomie a managementu, 2006. ISBN 80-86730-01-8.
- [3] KOUDELKA, Jan. *Spotřební chování*. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1698-1.
- [4] KUNEŠ, Zdeněk. *DPH v tuzemsku: zaměřeno na nemovité věci a výstavbu*. 2. aktualizované vydání. Olomouc: Nakladatelství ANAG, 2020, 295 s. Daně. ISBN 978-80-7554-273-1.
- [5] REJNUŠ, Oldřich. *Finanční trhy*. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 760 s. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6.
- [6] SCHIFFMAN, Leon G a KANUK, Leslie Lazar. *Nákupní chování*. Brno: Computer Press, 2004. ISBN 80-251-0094-4.
- [7] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.

Online zdroje

- [8] BENEŠ, Petr. *IDEÁLNÍ BYDLENÍ: JAK VYBRAT LOKALITU?* [online]. 2015 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://www.bydleme.cz/idealni-bydleni-jak-vybrat-lokalitu/>
- [9] BHAT, Adi. *Consumer Behavior: Definition, factors and methods* [online]. 2023 [cit. 2024-01-05]. Dostupné z: <https://www.questionpro.com/blog/consumer-behavior-definition/>
- [10] BUDÍN, Jan. *Co je to Rodinný dům* [online]. 2020 [cit. 2023-12-04]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/rodinny-dum/?ref=copy>
- [11] BUREŠ, Zdeněk. *PRODOM. PROČ SE ROZHODNOUT PRO RODINNÝ DŮM* [online]. 2020, 13.07.2020 [cit. 2023-12-04]. Dostupné z: <https://www.prodom.cz/blog/stavba-domu/proc-se-rozhodnout-pro-rodinny-dum>
- [12] CROWDESTATE. *Real estate prices development in Bratislava and its surroundings* [online]. 2021 [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: <https://blog.crowdestate.eu/en/real-estate-prices-in-bratislava/>
- [13] CZECH BANKING ASSOCIATION. *The real estate market in the Czech Republic is reviving* [online]. 2024, CBA Monitor [cit. 2024-02-23]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/actuality/real-estate-market-in-the-czech-realm>
- [14] ČERNOCHOVÁ, Ilona a Tomáš REZLER. *Město nabízí startovací byty* [online]. 2022 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: <https://ilonacernochova.cz/jak-na-investice-do-nemovitosti-na-pronajem/>
- [15] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Ceny bytů a úhrnné indexy cen nemovitostí* [online]. 2009, 23.07.09 [cit. 2024-01-10]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/upload/371-studie-cba-2019.pdf>

- [16] ČNB. Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB? [online]. 2024 [cit. 2024-03-21]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>
- [17] ČSÚ. Byty podle obydlenosti a druhu domu a podle krajů [online]. 2021 [cit. 2024-04-18]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=4952&katalog=33656&pvo=SLD21073-KR&pvo=SLD21073-KR>
- [18] ČSÚ. Počet obytných místností bytu [online]. 2016, 08.12.2016 [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/rso/pocet_obytnych_mistnosti_bytu
- [19] ČSÚ. Tab. 22 Byty podle obydlenosti a druhu domu a počet osob v bytech podle velikostních skupin obcí a krajů [online]. 2021 [cit. 2024-01-20]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&pvo=ZV21CR024#w=>
- [20] DELOITTE. Deloitte Rent Index – Jaké jsou cenové trendy nájemního bydlení v Česku? [online]. 2024 [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>
- [21] DELOITTE. Deloitte Rent Index Aké sú cenové trendy nájomného za byt na Slovensku? [online]. 2024 [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/sk/sk/pages/financial-services/articles/rent-index.html>
- [22] DOBIŠ, Matej. Úpravy úrokových sadzieb pri hypotékach od januára 2024 [online]. 2024 [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: <https://www.financnykompas.sk/clanok/upravy-urokovych-sadzieb-pri-hypotekach-od-januara-2024>
- [23] DOLEČEK, Marek. Nemovitě věci obecně, druhy a jejich zatížení [online]. 2021 [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/navody/nemovite-veci-obecne-druhy-a-jejich-zatizeni-ppbi/>
- [24] DONOVAL, Daniel. DŮM ONLINE. Bydlení v domě, nebo v bytě: Jaké jsou výhody a nevýhody? [online]. 2023 [cit. 2023-12-04]. Dostupné z: <https://www.dumonline.cz/magazin/blog/bydleni-v-dome-nebo-v-byte-jake-jsou-vyhody-a-nevyhody>
- [25] EUROSTAT. Distribution of population by tenure status, type of household and income group [online]. 2024, 2024-01-02 [cit. 2024-01-02]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO02_custom_9652421/default/table?lang=en&page=time:2023
- [26] EUROSTAT. Housing in Europe – 2023 interactive edition [online]. 2023 [cit. 2024-01-23]. Dostupné z: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>
- [27] FEKETE, Daniel. Ako sa zmenila hypotéka za posledných 20 rokov? [online]. 2024 [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-unor-2021-hypoteky-prepisuji-rekordy/>
- [28] FIŠEROVÁ, Markéta. ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % [online]. 2021 [cit. 2024-01-10]. 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/>

- [29]FUČÍK & PARTNEŘI. Nemovitosti – novinky a změny od roku 2014 [online]. 2014 [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://grantthornton.cz/clanek/nemovitosti-novinky-a-zmeny-od-roku-2014/>
- [30]GIBLER, Karen M. a Susan NELSON. JOURNAL OF REAL ESTATE PRACTICE AND EDUCATION. Consumer Behavior Applications to Real Estate Education [online]. 2003 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/229012046_Consumer_Behavior_Applications_to_Real_Estate_Education
- [31]HAAS, Elizabeth. Stagnating prices and larger supply: What's happening on the Czech real estate market? Online. 2022, 19.07.2022. 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-protickylickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/. \[cit. 2024-01-10\].](https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-protickylickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/)
- [32]HAMŠÍK, Martin. Podnájem nebo pronájem? Je v tom rozdíl? [online]. 2022 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/blog/podnajem-nebo-pronajem-je-v-tom-rozdil>
- [33]HANNY, Nasution, Yulia Hendri YENI, Ratna ROOSTIKA a WAHYUNINGSIH. A comparative study of generations X, Y, Z in food purchasing behavior: the relationships among customer value, satisfaction, and Ewom [online]. 2022 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.proquest.com/openview/53fbc2954197ec8ecb942d4c168f6fa5/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2043303>
- [34]HARROUK, Christele. Psychology of Space: How Interiors Impact our Behavior? [online]. 2020 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/936027/psychology-of-space-how-interiors-impact-our-behavior>
- [35]HAVIČ, Jan. Dispozice bytu a jejich rozdíly [online]. 2020, 08.12.2016 [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/dispozice-bytu-rozdily>
- [36]CHLÁDEK, Adam. MAXIMA. Sousedské vztahy. Jak řešit problémy? [online]. 2018 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://www.maxima.cz/blog/sousedske-vztahy-aneb-jake-mame-povinnosti-a-jaka-prava/>
- [37]JANŠTOVÁ, Petra. Koupit byt nebo dům? Jaké jsou výhody a nevýhody a podle čeho se rozhodnout [online]. 2023 [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://petrajanstova.cz/mate-koupit-dum-nebo-byt/>
- [38]JERMÁŘ, Petr. Co je to Nájemní byt [online]. 2023 [cit. 2023-12-02]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/najemni-byt/>
- [39]JOKL, Tomáš. Ceny nemovitostí 2023: aktuální vývoj [online]. 2023 [cit. 2024-01-12]. Dostupné z: <https://www.odhad-zdarma.cz/blog/ceny-nemovitosti-2023-aktualni-vyvoj/>
- [40]KEJVALOVÁ, Petra. Komentář zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 2236 [online]. 2019 [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://www.fulsoft.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2236-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfP1DmFTinEIYYnrjKFkxs-mFBZg/>
- [41]KOČÍ, Petr a Eva MIKULKA ŠELEPOVÁ. Místa ve školkách jsou, ale ne tam, kde žijí rodiny. Rodiče potřebují desítky tisíc dalších, přibývají stovky [online]. 2023 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: https://www.irozhlaz.cz/zpravy-domov/mista-ve-skolkach-jsou-ale-ne-tam-kde-ziji-rodiny-rodice-potrebuji-desitky-tisic_2311270500_pek

- [42] KOUPOVÁ, Tereza. *Osobní vlastnictví* [online]. 2024 [cit. 2024-01-03]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/osobni-vlastnictvi/>
- [43] KRMELOVÁ, Petra. ČNB. *CNB retains binding LTV limit for mortgage loans, deactivates binding DTI limit and leaves countercyclical capital buffer rate at 2 %* [online]. 2023 [cit. 2024-01-12]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/en/cnb-news/press-releases/CNB-retains-binding-LTV-limit-for-mortgage-loans-deactivates-binding-DTI-limit-and-leaves-countercyclical-capital-buffer-rate-at-2/>
- [44] KRMELOVÁ, Petra. ČNB. *ČNB ponechala závazné limity pro hypoteční úvěry s výjimkou DSTI a snížila proticyklickou kapitálovou rezervu na 2,25 %* [online]. 2023 [cit. 2024-01-12]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechala-zavazne-limity-pro-hypotecni-uvery-s-vyjimkou-DSTI-a-snizila-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na225/>
- [45] KUBÍK, Martin. *Typy vlastnictví* [online]. 2023 [cit. 2023-12-08]. Dostupné z: <https://martin-kubik.cz/typy-vlastnictvi/>
- [46] KUČERA, Radim. *DRUŽSTEVNÍ BYT* [online]. 2023 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: <https://r21.cz/realitni-poradna/druzstevni-byt/>
- [47] KUŽÍLEK, Jan. *PORTFOLIUM. Jak ochránit vybavení bytu a neprodělat?* [online]. 2021 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://www.archdaily.com/936027/psychology-of-space-how-interiors-impact-our-behavior>
- [48] LEHOCKÝ, Fero. *Zmena normy STN 734301 Bytové budovy. Online. 2021. Dostupné z: https://inardex.sk/stn734301-zmeny-2021/.* [cit. 2024-01-05].
- [49] LINHART, Miroslav. *DELOITTE. Deloitte Property Index Jak Evropané bydlí a kolik je to stojí* [online]. 2023 [cit. 2024-01-12]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/property-index.html>
- [50] MAHFUZZI, Ar Walad, Sand FERNANDE a Dandi SUNARDI. *JOURNAL OF INFORMATION SYSTEM RESEARCH (JOSH). Pemilihan Perumahan Idaman dengan Penerapan Metode Weighted Product* [online]. 2022 [cit. 2024-01-05]. Dostupné z: <https://ejurnal.seminar-id.com/index.php/josh/article/view/2331>
- [51] MRÁZEK, Jiří a Jan POKORNÝ. *Ceny bytových nemovitostí rostou* [online]. Česká republika, 2021 [cit. 2024-01-10]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2021/05/11/ceny-bytovych-nemovitosti-rostou>
- [52] MULLER, Roman. *HYPONAMIRU.CZ. Vývoj úrokových sazeb hypoték 2020–2024* [online]. 2024 [cit. 2024-03-21]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/aktualni-i-historicky-vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek/>
- [53] NBS. *Banková úroková statistika – úvěry* [online]. 2024 [cit. 2024-01-21]. Dostupné z: <https://nbs.sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-uvery/>
- [54] NBS. *Nástroje finančnej stability* [online]. 2024 [cit. 2024-01-21]. Dostupné z: <https://nbs.sk/financna-stabilita/nastroje-fs/>
- [55] OPLETALOVÁ, Daniela. *HYPONAMIRU.CZ. Náklady na bydlení* [online]. 2024 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://www.hyponamiru.cz/slovník-pojmu/naklady-na-bydleni/>

- [56] PARMENT, Anders. *Generation Y vs. Baby Boomers: Shopping behavior, buyer involvement and implications for retailing* [online]. 2013 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S096969891200149X>
- [57] PETER, Suren, Nadeesha KAHAWANDALA a Hiruni NIWUNHELLA. *Profiling purchasing behavior of Generation Z* [online]. 2020 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://ieeexplore.ieee.org/abstract/document/9313038/authors>
- [58] PODLEŠÁK, Petr. REMAXALFA. *Význam technické zprávy při nákupu a prodeji nemovitosti* [online]. 2020 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://www.remax-centrum.cz/jak-se-pocitaji-plochy-nemovitosti/ps://www.hyponamirhttps://www.uradprace.cz/prispevek-na-bydleni1u.cz/slovník-pojmu/naklady-na-bydleni/>
- [59] PONOMARENKO, Maxim. MI ESTATE. *Spoluvlastnictví nemovitosti aneb jeden dům má více majitelů* [online]. 2023 [cit. 2023-12-02]. Dostupné z: <https://www.miestate.cz/spoluvlastnictvi-nemovitosti-aneb-jeden-dum-ma-vice-majitelu/>
- [60] PREUSS, Ondřej. *Právo nemovitostí Rozdíl mezi bytem družstevním a v osobním vlastnictví* [online]. 2023 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: https://dostupnyadvokat.cz/blog/ln_rozdil_mezi_bytem_druzstevnim_a_v_osobnim_vlastnictvi
- [61] REALITNÁ ÚNIA SR. *Realitný barometer vývoj cien nehnuteľností (bytov) február 2024* [online]. 2024 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: <https://www.realitnaunia.sk/realitny-barometer>
- [62] REALITYMIX.CZ. *Průměrná cena za 1 m² bytu* [online]. 2024 [cit. 2024-03-20]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-za-1m2-bytu.html>
- [63] REPASKÁ, Nikola. RE/MAX CENTRUM. *Příspěvek jak se počítají plochy nemovitosti? k na bydlení* [online]. 2024 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://www.remax-centrum.cz/jak-se-pocitaji-plochy-nemovitosti/ps://www.hyponamirhttps://www.uradprace.cz/prispevek-na-bydleni1u.cz/slovník-pojmu/naklady-na-bydleni/>
- [64] ŘEZNÍČKOVÁ, Alena. *Lokalita: nejdůležitější pravidlo při výběru bytu* [online]. 2008 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/bydleni/stavba/lokalita-nejdulezitejsi-pravidlo-pri-vyberu-bytu.A080314_143808_rodinne_domy_web
- [65] SČÍTÁNÍ 2021. *Čtyři z deseti zaměstnaných vyjždí za prací mimo obec obvyklého bydliště* [online]. 2023 [cit. 2024-04-12]. Dostupné z: <https://scitani.gov.cz/ctyri-z-deseti-zamestnanych-vyjizdi-za-praci-mimo-obec-obvykleho-bydliste>
- [66] SČÍTÁNÍ 2021. *Druh domu* [online]. 2022 [cit. 2024-01-20]. Dostupné z: <https://scitani.gov.cz/druh-domu#null>
- [67] SČÍTÁNÍ 2021. *Právní důvod užívání bytu* [online]. 2022 [cit. 2024-01-20]. Dostupné z: <https://scitani.gov.cz/pravni-duvod-uzivani-bytu#null>
- [68] SLAVÍK, Jan. *Město nabízí startovací byty* [online]. 2021 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: <https://www.hradeckralove.org/mesto-nabizi-startovaci-byty/d-76952>
- [69] SMITH, Thomas. EXPATS.CZ. *Eurostat: Housing prices in Czechia increased the most of any EU country* [online]. 2022, 11.07.2022 [cit. 2024-01-11]. Dostupné z: <https://www.expats.cz/czech-news/article/eurostat-housing-prices-in-czechia-increased-the-most-of-any-eu-country>

- [70]SMORONĚ, Ladislav. *Ako sa zmenila Vývoj úrokových sadzieb a cien nehnuteľností v roku 2023* [online]. 2023 [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: <https://www.podnikajte.sk/osobne-financie/vyvoj-urokovych-sadzieb-a-cien-nehnutelnosti-v-roku-2023>
- [71]SMRČENSKÝ, Lukáš. *Jaký je rozdiel medzi pronájmem a podnájemom?* [online]. 2023 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: <https://dokonalynajemnik.cz/cs/blog/jaky-je-rozdiel-mezi-pronajmem-a-podnajmem:79/>
- [72]SODB 2021. *Počet bytov podľa formy vlastníctva v SR k 1. 1. 2021* [online]. 2022 [cit. 2024-01-20]. Dostupné z: <https://www.scitanie.sk/byty/zakladne-vysledky/pocet-bytov-podla-formy-vlastnictva/SR/SK0/SR>
- [73]SODB 2021. *Počet bytov podľa typu domu v SR k 1. 1. 2021* [online]. 2021 [cit. 2024-01-20]. Dostupné z: <https://www.scitanie.sk/byty/zakladne-vysledky/pocet-bytov-podla-typu-domu/SR/SK0/SR>
- [74]SODB 2021. *Počet domov podľa typu domu v SR k 1. 1. 2021* [online]. 2022 [cit. 2024-01-20]. Dostupné z: <https://www.scitanie.sk/domy/zakladne-vysledky/struktura-domov-podla-typu-domu/SR/SK0/SR>
- [75]SOMOGYI, Tomáš. *ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE. ANALÝZA VÝVOJE CEN NEMOVITOSTÍ V ČR* [online]. 2019, Praha [cit. 2024-01-10]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/upload/371-studie-cba-2019.pdf>
- [76]SORTER, Amy. *Consumer Spending by Generation: Who Spends the Most and What Are They Buying?* [online]. 2024 [cit. 2024-04-20]. Dostupné z: <https://www.clearvoice.com/resources/consumer-spending-by-generation/>
- [77]SVITÁKOVÁ, Jindra. *Rodinný nebo bytový dům. Jaké jsou mezi nimi rozdíly?* [online]. 2021 [cit. 2023-12-04]. Dostupné z: <https://www.realtymorava.cz/ekonomicke-noviny/1989-rodinny-nebo-bytovy-dum-jake-jsou-mezi-nimi-rozdily>
- [78]SVOBODA, Jan. *Movité a nemovité věci* [online]. 2015, 19.10.2021 [cit. 2023-12-05]. Dostupné z: <https://www.platnasmlova.cz/blog/movite-a-nemovite-veci/>
- [79]VESELÁ, Daniela. *Nájem, podnájem nebo pronájem bytu. Znáte rozdíly?* [online]. 2021 [cit. 2023-12-04]. Dostupné z: <https://www.bezrealitky.cz/blog/najem-podnajem-nebo-pronajem-bytu-znate-rozdily>
- [80]VESELÍKOVÁ, Monika. *Obecní nájem. Kdo má nárok a jak ho získat?* [online]. 2018 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/pronajem-bytu/335230-obecni-najem-kdo-ma-narok-a-jak-ho-ziskat>
- [81]YANUKOVICH, Yuliya. « If you want to buy a housing in the mortgage — it is better to postpone these plans.» *How the situation in the Czech real estate market is changing* [online]. 2022 [cit. 2024-01-12]. Dostupné z: <https://realting.com/news/how-the-czech-real-estate-market-is-changing>
- [82]ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. *HYPINDEX. Fincentrum Hypoindex únor 2021: Nové rekordy, úroky nejnižší za čtyři roky a začátek cesty vzhůru* [online]. 2021 [cit. 2024-02-21]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-unor-2021-hypoteky-prepisuji-rekordy/>
- [83]ZEMAN, Miroslav. *Byty: osobní, nebo družstevní?* [online]. 2023 [cit. 2023-12-03]. Dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/finance/byty-osobni-nebo-druzstevni/r-i:article:138301/>

[84]ZUZÁK, Vladimír. *Ceny nemovitostí 2024: Byty i domy budou zase zdražovat [online]. 2024 [cit. 2024-03-11]. Dostupné z: <https://www.maxima.cz/blog/ceny-nemovitosti-proc-rostou-a-jak-se-budou-vyvijet/>*

Legislativní zdroje

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), § 498.

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), § 2236.

Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.), § 119

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (zákon č. 182/1993 Z. z.), § 2 d).

Přílohy

Příloha 1-Dotazník

Trendy spotřebitelského chování v ČR ve srovnání se SR na trhu nemovitostí

Dobrý den,

ráda bych Vás požádala, abyste věnovali 5-10 minut svého času vyplnění tohoto dotazníku, který poslouží jako podklad pro mou diplomovou práci na téma „Trendy spotřebitelského chování v ČR ve srovnání se SR na trhu nemovitostí“.

Pro účely tohoto dotazníku uvádějte prosím informace o bytu či domě, kde **bydlíte většinu roku**, bez ohledu na vaše trvalé bydliště. Tímto rozumíme místo, kde bydlíte po většinu času během roku, například během pracovního týdne nebo školního roku.

Ujišťuji Vás, že **všechny poskytnuté informace zůstanou anonymní a Vaše odpovědi nebudou sdíleny s třetími stranami** a budou použity výhradně pro účely tohoto výzkumu.

Děkuji Vám za spolupráci a cenný příspěvek k mé práci.

S pozdravem,

Nicole Budziková

1. Jaké je Vaše pohlaví?
 - Muž
 - Žena
2. Kolik Vám je let?
 - _____
3. Jaký je Váš rodinný stav?
 - Svobodný/á
 - Ženatý/vdaná
 - Rozvedený/á
 - Ovdovělý/á
4. Nejvyšší dosažené vzdělání
 - Základní vzdělání
 - Střední vzdělání s výučním listem
 - Střední vzdělání s maturitní zkouškou
 - Vyšší odborné vzdělání
 - Vysokoškolské vzdělání – bakalářský stupeň
 - Vysokoškolské vzdělání – magisterský stupeň
 - Vysokoškolské vzdělání – doktorský stupeň
 - Bez vzdělání
5. Jaký je Váš hlavní současný ekonomický status?
 - Zaměstnaný/á
 - OSVČ, podnikání

- Student/ka VŠ
- Student/ka VOŠ
- Student/ka SŠ
- Rodičovská/mateřská dovolená
- Brigáda/zkrácený úvazek
- Starobní důchod
- Invalidní důchod
- Nezaměstnaný/á

Stát

Uved'te stát, kde **bydlíte většinu roku**, bez ohledu na vaše trvalé bydliště. Tímto místem rozumíme místo, kde obvykle bydlíte po většinu času během roku, například během pracovního týdne nebo školního roku.

6. Kde bydlíte většinu roku?
 - Česká republika (Přeskočte na otázku 7)
 - Slovenská republika (Přeskočte na otázku 9)

České kraje

Uved'te kraj, kde **bydlíte většinu roku**, bez ohledu na vaše trvalé bydliště. Tímto rozumíme místo, kde bydlíte po většinu času během roku, například během pracovního týdne nebo školního roku.

7. V kterém kraji bydlíte většinu roku?
 - Hlavní město Praha
 - Středočeský kraj
 - Jihočeský kraj
 - Plzeňský kraj
 - Karlovarský kraj
 - Ústecký kraj
 - Liberecký kraj
 - Královéhradecký kraj
 - Pardubický kraj
 - Kraj Vysočina
 - Jihomoravský kraj
 - Zlínský kraj
 - Olomoucký kraj
 - Moravskoslezský kraj
8. Máte trvalé bydliště ve stejném kraji, kde aktuálně bydlíte?
 - Ano Přeskočte na otázku 12
 - Ne Přeskočte na otázku 11

Slovenské kraje

Uveďte kraj, kde **bydlíte většinu roku**, bez ohledu na vaše trvalé bydliště. Tímto rozumíme místo, kde bydlíte po většinu času během roku, například během pracovního týdne nebo školního roku.

9. V kterém kraji bydlíte?

- Bratislavský kraj
- Banskobystrický kraj
- Košický kraj
- Nitriansky kraj
- Trenčianský kraj
- Trnavský kraj
- Prešovský kraj
- Žilinský kraj

10. Máte trvalé bydliště ve stejném kraji, kde aktuálně bydlíte?

- Ano Přeskočte na otázku 12
- Ne Přeskočte na otázku 11

Trvalé bydliště

Prosím, uveďte kraj, ve kterém máte trvalé bydliště. Seznam obsahuje české i slovenské kraje

11. Ve jakém kraji máte trvalé bydliště?

- Hlavní město Praha
- Středočeský kraj
- Jihočeský kraj
- Plzeňský kraj
- Karlovarský kraj
- Ústecký kraj
- Liberecký kraj
- Královéhradecký kraj
- Pardubický kraj
- Kraj Vysočina
- Jihomoravský kraj
- Olomoucký kraj
- Moravskoslezský kraj
- Zlínský kraj
- Bratislavský kraj
- Banskobystrický kraj
- Košický kraj
- Nitriansky kraj
- Trenčianský kraj
- Trnavský kraj
- Prešovský kraj
- Žilinský kraj

Současné bydlení

Uvádějte prosím informace o bytu či domě, kde **bydlíte většinu roku** (bez ohledu na Vaše trvalé bydliště).

Tímto rozumíme místo, kde bydlíte po většinu času během roku, například během pracovního týdne nebo školního roku.

(Například, pokud většinu roku žijete s rodiči v bytě/domě, který je ve vlastnictví vašich rodičů, vyberte možnost "V osobním vlastnictví" a pokračujte vyplňováním dle tohoto bydlení.)

12. Jaký typ bydlení momentálně využíváte?

- V osobním vlastnictví
- Soukromé nájemní bydlení
- Městské nájemní bydlení
- Družstevní bydlení
- Koleje/Internát
- Podnájem

13. O jaký typ nemovitosti se jedná?

- Byt
- Rodinný dům

14. Jaké dispoziční řešení má tato nemovitost?

- 1+kk
- 1+1
- 2+kk
- 2+1
- 3+kk
- 3+1
- 4+kk
- 4+1
- 5+kk a větší

15. Kolik m² má tato nemovitost?

- _____

16. S kým zde bydlíte?

- Sám/sama
- S rodiči
- S partnerem/partnerkou
- S partnerem/kou a dětmi
- S dětmi
- Ve sdíleném bydlení, mám vlastní pokoj
- Ve sdíleném bydlení, sdílím pokoj

17. Celkový počet osob v domácnosti včetně Vás

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13 a více

18. Jaké máte **celkové měsíční výdaje** za bydlení? (**BEZ** hypotéky)

Celkové měsíční výdaje zahrnující nájem, utilitní náklady (plyn, teplo, elektřina, voda) a poplatky za správu nemovitosti, pojištění atd., ale BEZ výdajů za hypotéku

Kurz 25CZK/EUR

- Do 3 000 CZK/ 120 EUR
- 3 001-6 000 CZK/ 121-240 EUR
- 6 001-9 000 CZK/ 241-360 EUR
- 9 001-12 000 CZK/ 361-480 EUR
- 12 001-15 000 CZK/ 481-600 EUR
- 15 001-18 000 CZK/ 601-720 EUR
- 18 001-21 000 CZK/ 721-840 EUR
- 21 001-24 000 CZK/ 841-960 EUR
- 24 001-27 000 CZK/ 961-1 080 EUR
- 27 001-30 000 CZK/ 1 081-1 200 EUR
- 30 001-33 000 CZK/ 1 201-1 320 EUR
- 33 001-36 000 CZK/ 1 321-1 440 EUR
- 36 001-39 000 CZK/ 1 441-1 560 EUR
- 39 001-42 000 CZK/ 1 561- 1 680 EUR
- 42 001 CZK/ 1 680 EUR a více
- Nechci uvést

19. Kolik procent z celkového příjmu vaší domácnosti tvoří celkové výdaje na bydlení? (BEZ hypotéky)

- 1-5 %
- 6-10 %
- 11-15 %
- 16-20 %
- 21-25 %
- 26-30 %
- 31-35 %
- 36-40 %
- 41-45 %
- 46-50 %
- 51-55 %
- 56-60 %
- 61-65 %
- 66-70 %
- 71-75 %
- 76-80 %
- 81-85 %
- 86-90 %
- 91-95 %
- 96-100 %
- Nechci uvést

20. Kolik obyvatel má obec/město kde současně bydlíte?

- 1 - 1 999 obyvatel
- 2 000 - 9 999 obyvatel
- 10 000 - 49 999 obyvatel
- 50 000 - 99 999 obyvatel
- 100 000 - 199 999 obyvatel
- 200 000 - 299 999 obyvatel
- 300 000 obyvatel a více

Spokojenost se současným bydlením

21. Ohodnoťte, jak jste spokojen/a s jednotlivými faktory ve svém současném bydlení

Označte jen jednu elipsu na každém řádku.

	Velmi spokojen	Spíše spokojen	Neutrální	Spíše nespokojen	Velmi nespokojen
Cena (náklady na bydlení)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Rozloha v m²	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dispoziční řešení	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Stav (rekonstrukce, bytové jádro, okna)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Vybavení (nábytek, spotřebiče)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sousedské vztahy	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

22. Ohodnoťte, jak jste spokojen/a s jednotlivými faktory ve svém současném bydlení

Označte jen jednu elipsu na každém řádku.

	Velmi spokojen	Spíše spokojen	Neutrální	Spíše nespokojen	Velmi nespokojen
Blízkost zaměstnání/školy	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Blízkost občanské vybavenosti (školy, obchody, nemocnice, kultura)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dostatečná vybavenost pro děti (hřiště, školy)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Blízkost centra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Blízkost přírody (park, les)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dobrá dostupnost MHD	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Klidná oblast	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Bezpečná oblast	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

23. Který parametr je nejdůležitější pro Vaši spokojenost s bydlením?

- Cena (náklady na bydlení)
- Rozloha v m²
- Dispoziční řešení
- Stav (před/po rekonstrukci, bytové jádro, okna)
- Vybavení (nábytek, spotřebiče)
- Sousedské vztahy
- Balkon, terasa
- Blízkost zaměstnání/školy
- Blízkost občanské vybavenosti (školy, obchody, nemocnice, kultura)
- Dostatečná vybavenost pro děti (hřiště, školy)
- Blízkost centra
- Blízkost přírody (park, les)
- Dobrá dostupnost MHD
- Klidná oblast
- Bezpečná oblast

- Jiné: _____
24. Jste celkově spokojeni se svým současným bydlením?
- Ano Přeskočte na otázku 27
 - Ne Přeskočte na otázku 25

Nespokojenost se současným bydlením

25. Jaký je hlavní důvod nespokojenosti se současným bydlením?
- Cena bydlení je příliš vysoká
 - Nedostatek prostoru v m²
 - Nevyhovující dispoziční řešení
 - Stav (potřeba rekonstrukce, bytového jádra, oken)
 - Zastaralé vybavení (nábytek, spotřebiče)
 - Chybí balkon/terasa
 - Problémy se sousedy
 - Velká vzdálenost od zaměstnání/školy
 - Nedostatečná občanská vybavenost v okolí (školy, obchody, nemocnice, kultura)
 - Nedostatečná vybavenost pro děti (hřiště, školy...)
 - Nedostatek kulturního vyžití (divadlo, koncerty, restaurace...)
 - Vzdálenost od centra
 - Vzdálenost od přírody (park, les)
 - Špatná dostupnost MHD
 - Nebezpečná oblast
 - Problémy s pronajímatelem
 - Chci vlastní bydlení, ne nájemní
 - Chci bydlet sám/sama, bez rodičů nebo spolubydlících
 - Jiné: _____
26. Pokud máte nějaké další komentáře nebo připomínky k nespokojenosti s bydlením, které byste chtěli sdělit, prosím, napište je zde.
- _____

Budoucí bydlení

27. V budoucnu plánujete...?
- Zůstat v nemovitosti, kterou vlastním/spoluvlastním Přeskočte na otázku 28
 - Nájemní bydlení Přeskočte na otázku 49
 - Koupit nemovitost Přeskočte na otázku 41
 - Prodat svou nemovitost Přeskočte na otázku 36

Vlastnické bydlení

28. Proč jste se rozhodl/a pro vlastnické bydlení?
- Zajištění pro rodinu a budoucnost
 - Potřeba osobního prostoru a soukromí
 - Finanční výhoda oproti nájmu
 - Nezávislost na pronajímatelích

- Stabilní náklady
- Investiční růst
- Pocit stability a bezpečí
- Právo na rozhodování o údržbě a renovacích podle vlastních představ
- Investice do dlouhodobého bydlení pro důchod
- Možnost zahrady nebo venkovního prostoru
- Možnost dědictví pro další generace
- Nemovitost jsem zdědil/a
- Jiné: _____

29. Které parametry byly pro Vás **nejdůležitější** při výběru této nemovitosti?
(**maximálně 3**)

- Cena nemovitosti
- Rozloha v m²
- Dispoziční řešení
- Lokalita
- Stav nemovitosti
- Orientace na světové strany
- Dostupnost parkování
- Energetická třída nemovitosti
- Bezbariérové bydlení
- Balkon/terasa/zahrada
- Komunita/sousedé
- Blízkost zaměstnání
- Blízkost občanské vybavenosti (školy, obchody, nemocnice, kultura)
- Vybavenost pro děti (hřiště, školy)
- Blízkost centra
- Blízkost přírody (park, les)
- Dobrá dostupnost MHD
- Klidná oblast
- Bezpečná oblast
- Jiné: _____

30. Zaznamenali jste nějaké **obtíže** při nákupu nebo získání **Vaší** nemovitosti?
(**maximálně 3**)

- Problémy se získáním hypotéky
- Vysoké ceny nemovitostí
- Vysoké úrokové sazby
- Nedostatek dostupného bydlení
- Konkurence od jiných zájemců, kteří nabízeli vyšší cenu
- Malý výběr v dané lokalitě
- Nemovitosti nesplňovali mé požadavky (m², dispoziční řešení...)
- Právní a administrativní překážky
- Problémy s dokumentací
- Špatný stav nemovitosti
- Osobní a životní okolnosti
- Žádné obtíže jsem nezaznamenal/a

- Jiné:___
31. Jak jste financoval/a získal danou nemovitost?
- Pouze z vlastních zdrojů
 - Vlastní zdroje + hypoteční úvěr
 - Vlastní zdroje + hypoteční úvěr + finanční pomoc rodiny
 - Finanční pomocí rodiny
 - Půjčkou z nebankovní instituce (Zonky atd.)
 - Z dědictví
 - Půjčkou
 - Hypotečním úvěrem
 - Byla mi přidělena
 - Jiné:___
32. Jaká byla cena této nemovitosti?
- Do 500 000 CZK/ 20 000 EUR
 - 500 001-1 000 000 CZK/ 20 001-40 000 EUR
 - 1 000 001-2 000 000 CZK/ 40 001-80 000 EUR
 - 2 000 001-3 000 000 CZK/ 80 001-120 000 EUR
 - 3 000 001-4 000 000 CZK/ 120 001-160 000 EUR
 - 4 000 001-5 000 000 CZK/ 160 001-200 000 EUR
 - 5 000 001-6 000 000 CZK/ 200 001-240 000 EUR
 - 6 000 001-7 000 000 CZK/ 240 001-280 000 EUR
 - 7 000 001-8 000 000 CZK/ 280 001-320 000 EUR
 - 8 000 001-9 000 000 CZK/ 320 001-360 000 EUR
 - 9 000 001-10 000 000 CZK/ 360 001-400 000 EUR
 - 10 000 001-11 000 000 CZK/ 400 001-440 000 EUR
 - 11 000 001-12 000 000 CZK/ 440 001-480 000 EUR
 - 12 000 001-13 000 000 CZK/ 480 001-520 000 EUR
 - 13 000 001-14 000 000 CZK/ 520 001-560 000 EUR
 - 14 000 001-15 000 000 CZK/ 560 001-600 000 EUR
 - 15 000 001 CZK/ 600 001 EUR a více
 - Nechci uvést
33. V kterém roce jste zakoupili/získali tuto nemovitost?
- _____
34. Jedná se o jedinou nemovitost, kterou vlastníte?
- Ano
 - Ne
 - Nechci uvést
35. Pokud máte nějaké další komentáře a postřehy k bydlení, které byste chtěli sdělit, prosím, napište je zde.
- _____

Plánuji prodej své nemovitosti

36. Proč chcete Vaši nemovitost prodat?

- Neschopnost splácet hypotéku
- Vysoké náklady na bydlení
- Za účelem zisku
- Nevyhovující rozloha/ dispoziční řešení/ stav nemovitosti
- Potřeba stěhování do jiné lokality
- Zdravotní důvody
- Rodinné důvody (rozvod, úmrtí...)
- Preferuji nájemní bydlení
- Jiné: _____

37. Jakým způsobem máte v úmyslu prodat svou nemovitost?

- Realitní kancelář
- Realitní makléř
- Prodej zařídím sám/sama
- Inzerce v tisku
- Sociální sítě (Facebook, Instagram...)
- Přes známé
- Aukce

38. Jakou částku očekáváte za prodej Vaší nemovitosti?

- Do 500 000 CZK/ 20 000 EUR
- 500 001-1 000 000 CZK/ 20 000-40 000 EUR
- 1 000 001-2 000 000 CZK/40 001-80 000 EUR
- 2 000 001-3 000 000 CZK/80 001-120 000 EUR
- 3 000 001-4 000 000 CZK/ 120 001-160 000 EUR
- 4 000 001-5 000 000 CZK/ 160 001-200 000 EUR
- 5 000 001-6 000 000 CZK/ 200 001-240 000 EUR
- 6 000 001-7 000 000 CZK/ 240 001-280 000 EUR
- 7 000 001-8 000 000 CZK/ 280 001-320 000 EUR
- 8 000 001-9 000 000 CZK/ 320 001-360 000 EUR
- 9 000 001-10 000 000 CZK/ 360 001-400 000 EUR
- 10 000 001-11 000 000 CZK/ 400 001-440 000 EUR
- 11 000 001-12 000 000 CZK/ 440 001-480 000 EUR
- 12 000 001-13 000 000 CZK/ 480 001-520 000 EUR
- 13 000 001-14 000 000 CZK/ 520 001-560 000 EUR
- 14 000 001-15 000 000 CZK/560 001-600 000 EUR
- 15 000 001 CZK/ 600 001 EUR a více
- Nevím
- Nechci uvést

39. Po prodeji chci bydlení...

- Menší
- Podobně velké
- Větší

40. Pokud máte nějaké další komentáře a postřehy k bydlení, které byste chtěli sdělit, prosím, napište je zde.

- _____

Plánuji vlastnické bydlení

41. Proč plánujete vlastnické bydlení?

- Zajištění pro rodinu a budoucnost
- Potřeba osobního prostoru a soukromí
- Finanční výhoda oproti nájmu
- Nezávislost na pronajímatelích
- Stabilní náklady
- Investiční růst
- Pocit stability a bezpečnosti
- Právo na rozhodování o údržbě a renovacích podle vlastních představ
- Investice do dlouhodobého bydlení pro důchod
- Možnost vlastního zahrady nebo venkovního prostoru
- Možnost dědictví pro další generace
- Jiné:___

42. Které parametry jsou pro Vás **nejdůležitější** při výběru nemovitosti?
(**maximálně 3**)

- Cena nemovitosti
- Rozloha v m²
- Dispoziční řešení
- Lokalita
- Stav nemovitosti
- Orientace na světové strany
- Dostupnost parkování
- Energetická třída nemovitosti
- Bezbariérové bydlení
- Balkon/terasa/zahrada
- Komunita/sousedé
- Blízkost zaměstnání
- Blízkost občanské vybavenosti (školy, obchody, nemocnice, kultura)
- Vybavenost pro děti (hřiště, školy)
- Blízkost centra
- Blízkost přírody (park, les)
- Dobrá dostupnost MHD
- Klidná oblast
- Bezpečná oblast
- Jiné:___

43. Jak plánujete financovat Vaši nemovitost?

- Pouze z vlastních zdrojů
- Vlastní zdroje + hypoteční úvěr
- Vlastní zdroje + hypoteční úvěr + finanční pomoc rodiny
- Finanční pomocí rodiny
- Půjčkou z nebankovní instituce
- Z dědictví
- Půjčkou
- Hypotečním úvěrem
- Jiné:___

44. Jaké preferuje dispoziční řešení pro své budoucí bydlení?

- 1+kk
- 1+1
- 2+kk
- 2+1
- 3+kk
- 3+1
- 4+kk
- 4+1
- 5+kk a více

45. Jaký typ nemovitosti plánujete koupit?

- Byt
- Rodinný dům

46. Jakým způsobem plánujete koupit svou nemovitost?

- Realitní kancelář
- Realitní makléř
- Koupí zařídím sám/sama
- Inzerce v tisku
- Sociální sítě (Facebook, Instagram...)
- Přes známé
- Aukce

47. V jakém časovém horizontu chcete koupit uskutečnit?

- Do 1 roku
- Do 2 let
- Do 3 let
- Do 4 let
- Do 5 let
- 5-10 let
- Více než 10 let

48. Pokud máte nějaké další komentáře a postřehy k bydlení, které byste chtěli sdělit, prosím, napište je zde.

- _____

Plánuji nájemní bydlení

49. Proč plánujete bydlet v nájemním bydlení?

- Možnost snadné změny bydliště
- Menší náklady na bydlení
- Menší finanční riziko
- Méně starostí s údržbou
- Šetřím na vlastnické bydlení
- Nedostupnost vlastnického bydlení
- Vyhovuje mi nájemní bydlení, nechci vlastnické
- Osobní důvody
- Jiné: _____

50. Které parametry jsou pro Vás **nejdůležitější** při výběru nájemního bydlení?
(**maximálně 3**)

- Cena
- Rozloha v m²
- Dispoziční řešení
- Lokalita
- Stav nemovitosti (po rekonstrukci, bytové jádro, okna)
- Orientace na světové strany
- Dostupnost parkování
- Energetická třída nemovitosti
- Bezbariérové bydlení
- Balkon/terasa/zahrada
- Komunita/sousedé
- Blízkost zaměstnání
- Blízkost občanské vybavenosti (školy, obchody, nemocnice, kultura)
- Vybavenost pro děti (hřiště, školy)
- Blízkost centra
- Blízkost přírody (park, les)
- Dobrá dostupnost MHD
- Klidná oblast
- Bezpečná oblast
- Dobré vztahy s pronajímatelem
- Jiné: ____

51. Kolik let plánujete bydlet v nájemním bydlení?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- Navždy

52. Pokud máte nějaké další komentáře a postřehy k bydlení, které byste chtěli sdělit, prosím, napište je zde.

- ____

Zadání práce z IS (eVŠKP)



Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu

Zadání diplomové práce

Autor: Bc. Nicole Budziková

Studium: I2200532

Studijní program: N0413A050048 Ekonomika a management

Studijní obor: Ekonomika a management

Název diplomové práce: **Trendy spotřebitelského chování v České republice ve srovnání se Slovenskou republikou na trhu nemovitostí**

Název diplomové práce AJ: Trends in Consumer Behavior in the Czech Republic Compared to the Slovak Republic in the Real Estate Market

Cíl, metody, literatura, předpoklady:

Cílem diplomové práce je analyzovat a porovnat trendy v spotřebitelském chování související s nemovitostmi určenými k bydlení v České a Slovenské republice. Úvod Cíl a metodika Nákupní chování Bydlení Situace na trhu nemovitostí Výsledky dotazníkového šetření Shrnutí výsledků Závěr

DĚDKOVÁ, Jaroslava. Spotřebitelské chování: pro kombinované studium. Liberec: Technická univerzita, 2011. KOUDELKA, Jan. Spotřební chování. Praha: Oeconomica, 2010. ISBN 978-80-245-1698-1. REJNUŠ, Oldřich. Finanční trhy. 4., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Grada, 2014, 760 s. Partners. ISBN 978-80-247-3671-6. SCHIFFMAN, Leon G a KANUK, Leslie Lazar. Nákupní chování. Brno: Computer Press, 2004. ISBN 80-251-0094-4. SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5. zcela přeprac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009, 143 s. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4

Zadávací pracoviště: Katedra ekonomie,
Fakulta informatiky a managementu

Vedoucí práce: Ing. Helena Vychová, Ph.D.

Datum zadání závěrečné práce: 15.10.2021