

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA



KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Zhodnocení dostupnosti bydlení v České republice
Evaluation of housing affordability in the Czech Republic

Student: Markéta Dlouhá
Vedoucí bakalářské práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2023

Zadání bakalářské práce

Student:

Markéta Dlouhá

Studijní program:

B0312A050001 Veřejná ekonomika a správa

Téma:

Zhodnocení dostupnosti bydlení v České republice
Evaluation of housing affordability in the Czech Republic

Jazyk vypracování:

čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika bydlení a trhu s byty
3. Socio-ekonomické faktory ovlivňující dostupnost bydlení
4. Metodologie zkoumání a zhodnocení
5. Zhodnocení dostupnosti bydlení dle vybraných parametrů
6. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

STIGLITZ, Joseph E. and Jay K. ROSENGARD. *Economics of the Public Sector*. New York: W. W. Norton and Company, 2015. 953 p. ISBN 978-0-393-93709-1.

KRČ, Miroslav. *Metodologie vědecké práce*. Brno: Petr Brázda, 2019. ISBN 978-80-87387-65-8.

PEKOVÁ, J., M. JETMAR a P. TOTH. *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. s. 16. ISBN 978-80-7598-209-4.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2022

Datum odevzdání: 05.05.2023

Garant studijního programu: doc. Ing. Iveta Vrabková, Ph.D.

V IS EDISON zadáno: 14.11.2022 12:04:36

Obsah

1	Úvod.....	6
2	Charakteristika bydlení a trhu s byty	8
2.1	Charakteristika bydlení	8
2.2	Základní formy bydlení.....	9
2.2.1	Vlastnické bydlení	9
2.2.2	Nájemní bydlení.....	10
2.2.3	Sociální bydlení	10
2.3	Bytová politika	11
2.3.1	Cíle a koncepce bytové politiky.....	12
2.3.2	Subjekty bytové politiky.....	14
2.3.3	Nástroje bytové politiky.....	15
2.4	Trh s byty	15
2.4.1	Cena nemovitostí	16
2.4.2	Bytová výstavba.....	17
2.4.3	Typy bytů.....	18
3	Socio-ekonomické faktory ovlivňující dostupnost bydlení	20
3.1	Hrubý domácí produkt	20
3.2	Hospodářský cyklus	22
3.3	Míra inflace	22
3.4	Nezaměstnanost.....	23
3.5	Průměrná mzda.....	24
3.6	Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů.....	26
3.7	Úvěr ze stavebního spoření	28
3.8	Příspěvek na bydlení	28
3.9	Další faktory ovlivňující dostupnost bydlení	29

4	Metodologie zkoumání a zhodnocení	30
4.1	Metody	30
4.1.1	Indikátor Price to Income	33
4.1.2	Indikátor Price to Rent	33
4.1.3	Indikátor Price to GDP per capita	34
4.1.4	Indikátor Rent to Income	34
4.1.5	Indikátor Debt to Income	35
4.2	Data	35
5	Zhodnocení dostupnosti bydlení dle vybraných parametrů	36
5.1	Průměrná cena rodinných domů	37
5.2	Průměrná cena bytů	38
5.3	Průměrná výše nájemného	40
5.4	Průměrná výše příjmů domácnosti	41
5.5	Výpočet dle jednotlivých indikátorů	43
5.5.1	Indikátor Price to Income	43
5.5.2	Indikátor Price to Rent	45
5.5.3	Indikátor Price to GDP per capita	46
5.5.4	Indikátor Rent to Income	47
5.5.5	Indikátor Debt to Income	48
5.6	Zhodnocení	51
5.6.1	Domácnost se dvěma pracujícími osobami	53
5.6.2	Domácnost s jednou pracující osobou	54
5.6.3	Domácnost se dvěma osobami v důchodu	54
5.6.4	Domácnost s jednou osobou v důchodu	55
5.6.5	Zhodnocení vývoje dostupnosti bydlení	57
6	Závěr	59
	Seznam použité literatury	63

Seznam zkratek 69

Seznam příloh

Přílohy

1 Úvod

Každý člověk se jednou dostane do fáze svého života, kdy začne řešit otázku bydlení. Preference při výběru bydlení jsou velmi rozmanité. Lidé, kteří právě ukončili studium a chtějí se osamostatnit od rodičů, mají zajisté jiné požadavky v hledání vhodného bydlení než stabilní páry hledající domov pro založení rodiny. Bytová potřeba patří mezi základní životní nutnost, která je však svou povahou soukromým statkem. Jak uvádí Lux (2011, s. 23) „Bydlení nemůže být veřejným statkem, jelikož bydlet v určitém bytě znamená mít také právo vyloučit ostatní lidi z jeho užívání, spotřeby.“ Nelze tedy od státu v této oblasti očekávat její zajištění. Vzhledem k vysoké finanční náročnosti na pořízení vlastního bydlení by však stát a jeho politika měli vytvářet takové podmínky, které by vedly k rozvoji bydlení.

Cílem bakalářské práce je provést analýzu a zhodnotit, jak se vyvíjela finanční dostupnost bydlení v České republice za posledních 5 let, tedy v letech 2018 až 2022. Hlavním významem zajištění dostupnosti bydlení ve vazbě na veřejný sektor je zabránění vzniku negativních sociálních jevů v podobě bezdomovectví, kriminality i sociálního vyloučení jedinců. Česká republika se řadí mezi země s nejvyšším růstem cen v oblasti nemovitostí v Evropě. Za posledních 5 let byl v ČR druhý nejrychlejší růst cen nemovitostí hned po Maďarsku, za dobu tří let pak nejrychlejší v zemích EU. (ČBA, 2023). V posledním roce došlo k vysokému nárůstu sazby hypoték, ale i stavebních prací a materiálů. Analýzou této bakalářské práce bude zodpovězena **výzkumná otázka**:

- Daří se zvyšovat dostupnost bydlení?

Pro získání odpovědi na výše uvedenou výzkumnou otázku budou použity **metody** analýzy, syntézy a porovnání časových řad. Dále budou muset být zanalyzovány ekonomická data (HDP), finanční data (průměrná mzda, úrokové sazby hypotečních úvěrů) a vypočteny finanční indikátory dostupnosti bydlení.

Tato práce je rozdělena do šesti samostatných kapitol, přičemž první kapitolou je úvod, který stručně představuje předmět bakalářské práce.

Teoretická část bakalářské práce je uvedena ve druhé kapitole. V první části této kapitoly je charakterizováno bydlení jako nezbytný statek. V druhé části jeho členění dle povahy vlastnictví. Třetí část této kapitoly rozebírá problematiku bydlení a věnuje se bytové politice s jejími cíli, nástroji a subjekty, které v této oblasti působí. Poslední část vymezená touto kapitolou se zabývá trhy s byty v České republice.

Třetí kapitola je zaměřena na socio-ekonomické faktory ovlivňující dostupnost bydlení. Jsou zde vymezeny ekonomické faktory – hrubý domácí produkt, hospodářský cyklus, inflace, míra nezaměstnanosti, ale také finanční faktory – průměrná mzda, úrokové sazby hypoték a příspěvek na bydlení.

Ve čtvrté kapitole jsou definovány metodologické postupy a přístupy ke zhodnocení dostupnosti bydlení. Jsou zde teoreticky popsány použité indikátory, kterými se měří dostupnost bydlení, tedy indikátor Price to Income (P/I), který udává poměr průměrné ceny bytu a průměrného ročního příjmu domácnosti, indikátor Price to Rent (P/R) zabývající se poměrem ceny nemovitosti a výše nájmu, indikátor Price to GDP per capita udávající poměr mezi cenou nemovitosti a hrubým domácím produktem v daném roce, indikátor Rent to Income porovnávající výši nájmu a výši příjmu a indikátor Debt to Income poměřující splátku dluhu a příjmu.

Praktická část, tzn. pátá kapitola, se zabývá samotnými výpočty. Jsou zde definovány modelové domácnosti a nemovitosti. Poté jsou provedeny výpočty prodejních a nájemních cen daných nemovitostí. V závěru práce jsou vypočteny samotné indikátory dostupnosti bydlení uvedené v kapitole čtvrté a také zhodnocení dostupnosti bydlení.

V šesté kapitole jsou prezentovány výsledky a odpovědi na položené výzkumné otázky.

Zdrojem pro teoretickou část bakalářské práce byly zejména publikace odborné literatury, cizojazyčné knihy. Pro praktickou část byla využita data z oficiálních stránek Českého statistického úřadu, Eurostatu, posledního sčítání lidu aj. Část zaměřující se na vývoj cen nemovitostí čerpala z internetového zdroje trzniceny.cz.

2 Charakteristika bydlení a trhu s byty

V následující kapitole je charakterizováno bydlení a jeho formy. Je zde přiblíženo fungování bytové politiky se zaměřením jednotlivých koncepcí. A následně je zde popsán trh s byty, bytová výstavba a aktuální složení bytového fondu České republiky dle typů bytů.

2.1 Charakteristika bydlení

Bydlení je jedna ze základních potřeb společnosti, která není zastupitelná žádným jiným statkem. Jedná se o základní prvek nutný pro seberealizaci jedince. Bydlení nejenže chrání člověka před vnějšími vlivy, ale poskytuje mu také místo k uspokojení osobních a životních potřeb. Je místem pro společenská a rodinná setkání a také jedním ze základních opěrných bodů při zakládání rodiny. Jelikož základem každého státu je rodina, je v zájmu každé společnosti, aby kvalita bydlení byla na co nejvyšší možné úrovni.

Špatná úroveň bydlení se může negativně projevit v životě jedince. Ať už se jedná o mladé lidi, kteří díky své úrovni bydlení nechtějí zakládat rodinu, nebo vznik negativních jevů jako je například sociální vyloučení, kriminalita a případně i bezdomovectví. Otázka bydlení tedy může značně ovlivnit politickou stabilitu a ekonomický růst celé společnosti a státu.

Byty, domy i stavební pozemky nabízejí nejrůznější charakteristiky. Jedná se především o obytnou a užitkovou plochu, velikost a počet místností, technický stav a vybavení, stáří, kvalitu použitých materiálů, dopravní dostupnost a občanskou vybavenost v okolí (tzn. obchod, školní a zdravotní zařízení, lékárna, zastávka městské hromadné dopravy) a kvalitu okolního prostředí.

Mezi hlavní faktory, které ovlivňují intenzitu potřeb bydlení, patří demografie – současný trend stárnutí obyvatelstva – zvyšování počtu starších lidí prodlužováním věku dožití při nižším přirozeném přírůstku obyvatel. Jak uvádí Koncepce bydlení ČR 2021+ vydaná Ministerstvem pro místní rozvoj ČR počet domácností vzrostl mezi roky 2010 až 2019 asi o 7,3% ze 4,150 mil. na 4,453 mil. a počet seniorů vzrostl asi o 4,4%. I celkový počet

obyvatel České republiky se nadále zvyšuje a lze předpokládat vznik vyššího počtu domácností s menším počtem členů.

Důležitou stránkou bydlení je také její finanční dostupnost. Nacházíme se v situaci, kdy fyzická dostupnost je historicky nejvyšší, zatímco finanční dostupnost naopak nejnižší. Momentální ceny nemovitostí neodpovídají finančním možnostem obyvatelstva, zejména u sociálně slabších vrstev. Ti mohou být vytlačeni z trhu nemovitostí z důvodu nedostatečných příjmů.

2.2 Základní formy bydlení

Nejčastěji používaná klasifikace členění bytového trhu je dle charakteru vlastnictví. Vlastnictví se dělí na dva základní typy: vlastnické bydlení a nájemní bydlení. Vlastnické bydlení lze dále rozdělit na bydlení v nemovitosti v osobním vlastnictví a spoluvlastnictví obsahující prvky vlastnického i nájemního bydlení.

2.2.1 Vlastnické bydlení

Historicky nejpůvodnější formou bydlení je vlastnické bydlení, které je zároveň i nejpoužívanější formou v České republice (SLDB 2021). Podstatou tohoto vztahu je skutečnost, že nemovitost určená k bydlení je osobním majetkem svého vlastníka, jenž s ní může neomezeně nakládat. Lze jej tedy možné využít jako zástavu, objekt pronájmu či prodeje, podnikání či daru. Zároveň je možné tento majetek libovolně upravovat či rekonstruovat. Všeobecně je vlastnické bydlení považováno za finančně náročnější, ale zároveň bezpečnější a jistější. Nehrozí zde možnost vypovězení nájemního vztahu. Vlastní bydlení lze považovat i jako možnou investici, což prokazují i neustále se zvyšující ceny nemovitostí. Nevýhodami vlastnického bydlení jsou nutné investice za opravy spojené s držbou nemovitosti a také daň z nemovitosti.

Kromě vlastnického bydlení rozlišujeme i různé formy spoluvlastnického bydlení. Tento typ bydlení je používán zejména u bytových domů a je založen na principech družstevního bydlení. Vlastník bytové jednotky má možnost plně disponovat se svou bytovou jednotkou, přičemž je jeho dispoziční právo omezeno tím, že nesmí být omezena práva ostatních vlastníků bytových jednotek. Společné prostory bytového domu jsou pak

ve spoluvlastnictví vlastníků jednotlivých jednotek dané poměrem dle podlahové plochy vlastněné bytové jednotky. Podíl vzniklých nákladů (např. osvětlení a úklid společných prostor), opravy, údržba a rekonstrukce bytového domu je na spoluvlastnících prostřednictvím bytového fondu.

Družstevní vlastnictví je založeno na právu nájmu ke konkrétnímu bytu. Vlastníkem je samotné družstvo. S bytem nemůže být libovolně nakládáno, družstevník je pouze oprávněn svůj družstevní podíl převést na někoho jiného.

2.2.2 Nájemní bydlení

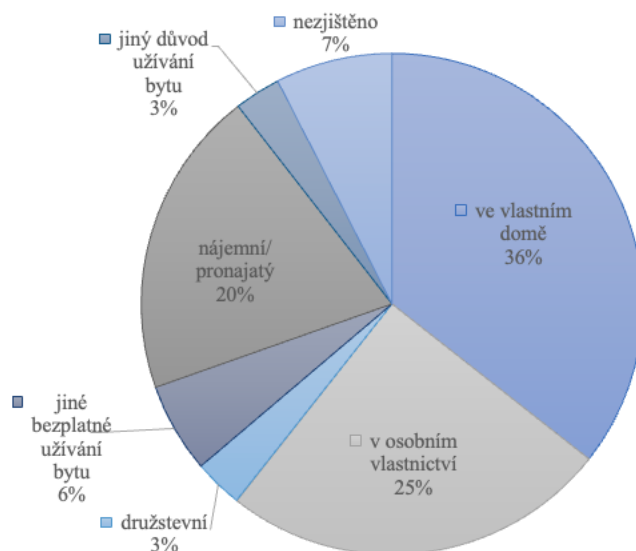
Forma nájemního bydlení dosáhla svého největšího rozmachu ve 20. století. Financování tohoto typu bydlení je ze soukromých zdrojů včetně půjček a úvěrů od bank – hypoték. Přestože se jedná o soukromý sektor, je zčásti regulován státem prostřednictvím legislativních nástrojů, které upravují vztahy mezi vlastníky a nájemníky nájemní smlouvou. V těch jsou jasně specifikovány práva a povinnosti jak nájemníků, tak pronajímatelů. Výše nájemného ve značné míře souvisí s polohou nemovitosti, její velikostí, uspořádáním, technickým stavem a stářím. Tento typ bydlení je vhodný zejména pro lidi, jenž se nechtějí vázat na konkrétní místo nebo nemají dostatek finančních prostředků ke koupi vlastní nemovitosti. Nevýhodou nájemního bydlení je zajištění nejistota prodloužení nájmu zejména u smluv na dobu určitou, ale také fakt, že danou nemovitost nebudeme nikdy vlastnit, ačkoliv je hodnota bytu nájemným splacena. Výhodou nájemního bydlení je, že náklady na opravy, revize a případné škody jsou placeny vlastníkem nemovitosti, stejně tak i daň z nemovitosti.

2.2.3 Sociální bydlení

Jak uvádí Ministerstvo práce a sociálních věcí, sociální bydlení slouží osobám v bytové nouzi nebo osobám bezprostředně ohrožených bytovou nouzí, kteří vynakládají nepřiměřenou výši svých příjmů na udržení bydlení. Sociální bydlení je poskytováno nejčastěji veřejnoprávním subjektem (většinou obcí), případně neziskovými organizacemi, charitou aj.

Obrázek 2.1 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu, vlastní zpracování.

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2021)



Celkovou strukturu bytů v České republice dle právního důvodu užívání zobrazuje obrázek 2.1 vycházející z posledního sčítání lidu v roce 2021 - celkový počet obydlých bytů v České republice dosahoval výše 4 480 139 bytů. Je patrné, že nejvíce využívaná forma je bydlení ve vlastním domě (36%). Druhou nejvyužívanější formou je bydlení v bytě v osobním vlastnictví (25%). Třetí nejpočetnější skupinu dle právního užívání bytu je nájemní/pronajatý byt (20%). Největší změnu ve struktuře právního důvodu užívání bytu zaznamenalo družstevní bydlení. Data ze sčítání lidu v roce 2011 vykazovala hodnoty družstevního bydlení ve výši 10%, o 10 let později je využíváno družstevní bydlení pouze 3% obyvatel. Tato změna je dána zejména možností odkupů bytů z družstevního vlastnictví do soukromého vlastnictví. Mezi roky 2011 a 2021 došlo k přeskupení právního užívání bytu ve vlastním domě do bytu v osobním vlastnictví ve výši 3%, nicméně celkové množství vlastních nemovitostí zůstalo nezměněno ve výši 61%. Mezi méně využívané formy bydlení spadá i bezplatné užívání bytu (sociální bydlení) a jiný důvod užívání bytu. Celkově 7% výsledků nebylo zjištěno.

2.3 Bytová politika

Snahou státu je vytvořit takové podmínky, aby trh fungoval efektivně, aby byly odstraněny nedokonalosti na trhu bydlení a zároveň tyto podmínky uspokojovaly bytové potřeby obyvatel. Redistribuce spotřeby bydlení je zajišťována určitou formou státem –

snaha o zvyšování finanční dostupnosti bydlení, zvýšení kvality bydlení a zabránění sociálnímu vyloučení zejména u příjmově slabších domácností. Tato snaha je prováděna zejména vytvářením pravidel pro poskytování finančních úvěrů na bydlení a fungování bank, aby bylo z čeho financovat pořízení vlastního bydlení. Státem jsou také definovány stavební, bezpečnostní, hygienické, požární a další normy a pomocí územních plánů jsou určovány možnosti využití jednotlivých lokalit. Další intervencí státu je poskytování podpor a dávek na bydlení, dotací, zvýhodněných půjček, odpuštění daní nebo přímo výstavba státních či obecních bytů. Problematika bydlení je předmětem zájmu všech vyspělých demokratických států.

2.3.1 Cíle a koncepce bytové politiky

Koncepce bytové politiky představují závazný dokument, kterým vláda vyjadřuje své záměry, vize i konkrétní cíle. V rámci vyhodnocení jednotlivých koncepcí jsou určovány problematické oblasti, na které je snaha v následující koncepci navázat. Cíle a vize státu v oblasti bytové politiky jsou v koncepcích definovány jako: dostupnost – stabilita – kvalita. Základní ideou je situace, kdy by si každá domácnost mohla najít bydlení odpovídající hledisku prostoru, kvality a ceny dané domácnosti. Snahou státu je tedy vytvářet vhodné právní, institucionální a fiskální prostředí pro všechny účastníky na trhu s byty a zároveň podporovat určité skupiny domácností, které potřebují pomoc s bydlením.

Koncepce bytové politiky do roku 2020 byla formulována třemi základními principy:

- **EKONOMICKÁ PŘIMĚŘENOST** – způsoby a formy zásahů státu musí respektovat elementární ekonomické principy.
- **UDRŽITELNOST VEŘEJNÝCH I SOUKROMÝCH FINANCÍ** – v případě nerespektování předchozího východiska dojde ke zvyšování nároků na státní rozpočet, což bude mít za následek zvýšení výdajů veřejného i soukromého rozpočtu a povede to ke snížení konkurenceschopnosti České republiky.
- **ODPOVĚDNOST STÁTU** – vytváření podmínek umožňující naplnění práva na bydlení pro jednotlivce.

Ačkoliv je role státu nezastupitelná, bydlení je primárně odpovědností jednotlivce. V případě, že jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je

povinností státu mu pomoci. Tato pomoc spočívá v kombinaci nástrojů působících motivačně i preventivně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.

Koncepce bytové politiky do roku 2020 byla formulována třemi základními vizemi:

- DOSTUPNOST - vyváženost podpor, zvýšení dostupnosti bydlení, investiční podpora bydlení se zaměřením na segment sociálního bydlení, snižování nákladů spojených s bydlením, pomoc státu při živelních pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelními pohromami, zvýšení dostupnosti bydlení
- STABILITA - stabilní portfolio zdrojů financování, snížení finančního zatížení systému, finanční stabilizace podpory bydlení, stabilní úprava ve veřejnoprávní a soukromoprávní oblasti (procesy ve výstavbě, nájem, vlastnictví bytů), respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU, zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací, zvýšení ochrany\společenství vlastníků a bytových družstev, důsledné vymezení odpovědnosti a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení a posílení úlohy obcí v bytové politice
- KVALITA - snižování investičního dluhu, kvalita vystavěného prostředí - specificky s ohledem na bydlení, podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí, implementace principů „univerzálního designu“, systémová revitalizace sídlišť, řešení dopadů opatření souvisejících se zvýšením energetické účinnosti na výdaje domácností na bydlení

V koncepci bytové politiky v ČR pro období 2011 - 2020 byly formulovány nové výzvy:

- Zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností
- Růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby
- Demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin, a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace
- Omezené veřejné prostředky.

Vize bytové politiky byly specifikovány Ministerstvem pro místní rozvoj dle vypracované koncepce bydlení ČR (2021+) na nadcházející období jako dostupné, stabilní a udržitelné bydlení.

Cíle koncepce bydlení ČR 2021+ jsou následující:

- DOSTUPNÉ KVALITNÍ BYDLENÍ PO FYZICKÉ, FINANČNÍ I REGIONÁLNÍ STRÁNCE. Opatření pro dosažení cíle je zavedení institucionárního a právního rámce sociálního bydlení, zlepšení financování sociálního bydlení, podpora bytového družstevnictví, zvýšení nabídky a kvality nájemních bytů
- STABILNÍ PROSTŘEDÍ PRO BYDLENÍ – v oblasti finanční, legislativy a institucí, sociální podpory. Opatření: zlepšení legislativního prostředí, zajištění sběru a analýzy dat a informačních toků
- UDRŽITELNÝ ROZVOJ BYDLENÍ – stavební, užitná a estetická kvalita bydlení a vnější prostředí rezidenčních oblastí, využívání informačních technologií, systémová odolnost, environmentální aspekty – energetické úspory, hospodaření s vodou. Opatření: celoživotní bydlení – univerzální design, komplexní revitalizace obytných celků, využívání nástrojů územního plánování na podporu cenově dostupného bydlení a zrychlení výstavby, snížení energetické náročnosti budov a adaptace bydlení na klimatickou změnu
- PROGRES – využití moderních technologií při výstavbě bytových a rodinných domů.

2.3.2 Subjekty bytové politiky

V oblasti bydlení působí celá řada subjektů, ať už se jedná o subjekty veřejné či soukromé. Snahou těchto subjektů je uplatnit své vlastní zájmy za pomoci různých nástrojů.

Mezi hlavní soukromé subjekty mající své vlastní cíle a strategie lze zařadit: domácnosti jako iniciátory bytové výstavby, stavební firmy a developery zajišťující výstavbu, realitní kanceláře jako zprostředkovatele prodeje, banky poskytující finanční prostředky a v neposlední řadě subjekty zajišťující služby (elektřina, plyn, voda aj.).

Za veřejné subjekty lze považovat stát – kraje – obce.

Stát působí na poli bytové politiky pomocí svých subjektů jako je vláda, parlament a ministerstva. Jeho hlavním úkolem je formulovat bytovou politiku a zajistit nezbytné

nástroje pro její realizaci. Státem jsou formulovány koncepce bytové politiky, vytvářeno právní, institucionální a fiskální prostředí pro všechny aktéry na trhu s byty. Je určován směr vývoje a podmínky na trhu za pomoci ekonomických nástrojů (daně, půjčky, úrokové sazby). Nejdůležitějším ministerstvem v tomto odvětví je zajiště Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí a také Parlament ČR.

Kraje neboli vyšší územně samosprávné celky, fungují jako prostřední článek mezi vládou a obcemi. Vytvářejí strategické dokumenty týkající se politiky bydlení.

Obce neboli nižší územně samosprávné celky, vykonávají přenesenou působnost státní správy, ale také samostatnou působnost obce. V rámci přenesené působnosti jsou vytvářeny územní plány, stavební řád aj. Pomocí samostatné působnosti obce neboli samosprávy jsou tvořeny rozvojové dokumenty obce, zabezpečovány technické infrastruktury, iniciovány bytové výstavby, formulovány místní bytové politiky atd.

2.3.3 Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky nabízejí vládě možnost volby mezi dvěma strategiemi, strategií nabídkovou a strategií poptávkovou.

Nástroji nabídkové strategie jsou tvořeny programy na podporu výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obcí pro nízkopříjmové domácnosti, domy s pečovatelskou službou ve vlastnictví obcí. Hlavní cílem je zajistit bydlení za takové náklady, aby bylo dostupné pro všechny.

Nástroji poptávkové strategie jsou vytvářeny subvence poskytované domácnostem. Jedná se zejména o příspěvky na bydlení, daňové úlevy, regulace nájemného, stavební spoření nebo úroková podpora dlouhodobých hypotečních úvěrů.

2.4 Trh s byty

Trh s byty je součástí bytové politiky a je charakterizován relativně vysokou mírou zásahů státu. Byty jsou přerozdělovány na základě dvou základních principů. Prvním z nich je princip administrativní, kdy jsou byty přidělovány orgány veřejné správy dle

jasně specifikovaných kritérií. Druhým principem je princip přerozdělování bytů dle trhu, který se odvíjí od ceny nemovitosti při prodeji a vzájemným působením nabídky a poptávky na trhu. Dosažení efektivní tržní rovnováhy na trhu s byty však zůstává i nadále spíše jen ekonomickou teorií. Nabídka v bytové výstavbě bude jen stěží flexibilní, zejména díky zdlouhavé výstavbě.

Koncepce bydlení ČR 2021+ deklaruje, že cíle státu v oblasti bydlení musí být zaměřeny na:

- dostupnost přiměřeného bydlení (zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení)
- vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení (vytvoření stabilního prostředí v oblasti finanční, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením)
- trvalé zvyšování kvality bydlení (snižování investičního dluhu v bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí)

2.4.1 Cena nemovitostí

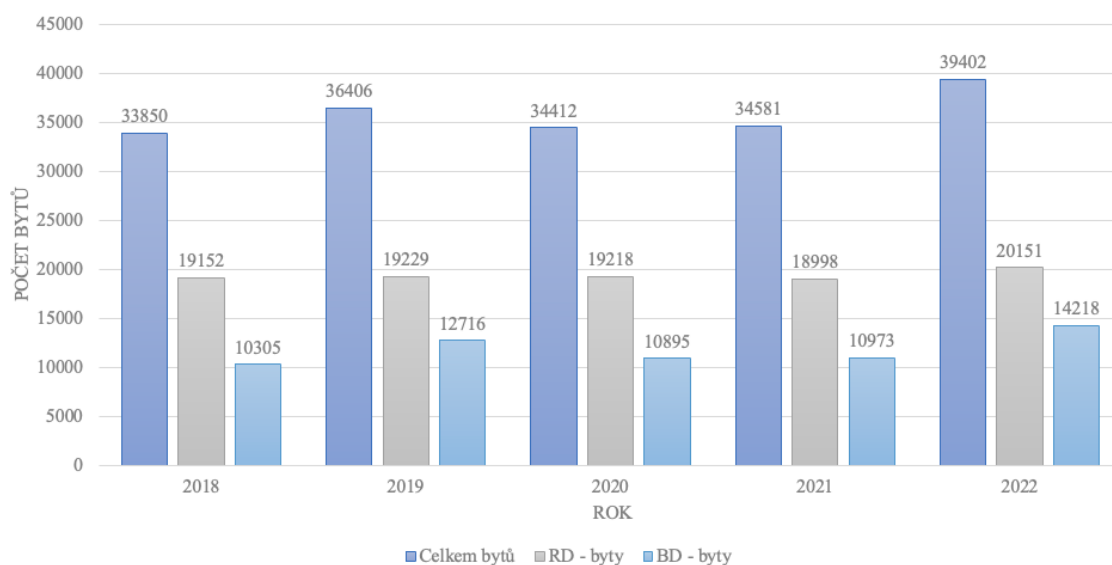
Jak uvádí Bradáč (2021) cena je vyjádřením peněžní částky sjednané při nákupu a prodeji zboží. Nemusí mít nutně vztah s reálnou hodnotou, kterou věci přisuzují jednotlivé osoby. Hodnota je ekonomickou kategorií vyjadřující peněžní vztah mezi věcí, kterou lze koupit na jedné straně a kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Cenu při koupi a prodeji lze sjednat dohodou obou smluvních stran. Rozlišujeme následující ceny:

- Cena zjištěná (administrativní, úřední) – cena určená dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jinak než cena obvyklá nebo mimořádná.
- Cena obvyklá (tržní, obecná) – cena, za kterou lze danou či srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.
- Cena pořizovací (historická) – cena, za kterou byla věc pořízena v době jejího nákupu bez započtení opotřebení.
- Cena reprodukční – cena, za kterou by bylo možné pořídit stejnou či porovnatelnou novou věc v době ocenění bez započtení opotřebení.

2.4.2 Bytová výstavba

Rozvoj bytového fondu se postupně stále zlepšuje a zvyšuje se také kvalita bydlení. Dochází k revitalizacím bytových domů a nové výstavbě domů rodinných což vede k lepší fyzické dostupnosti bydlení.

Obrázek 2.2 Dokončené byty v letech 2015 – 2022, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ

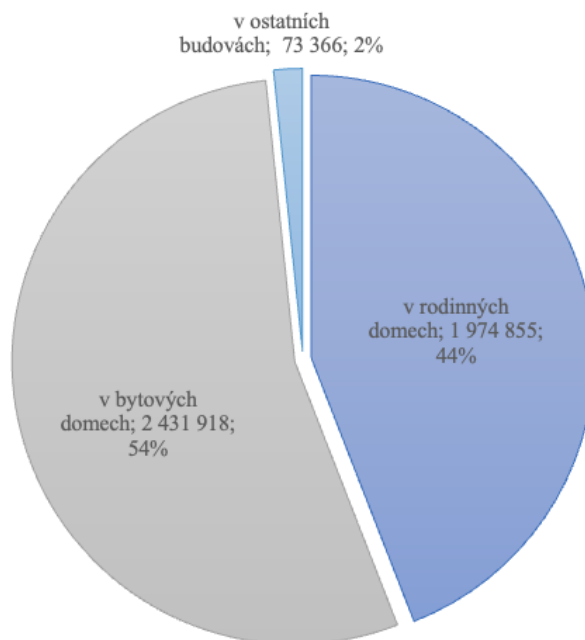


Počet dokončených bytů ve sledovaném období 2018 – 2022 je uveden v obrázku 2.2. Mimo celkové množství dokončených bytů je zde rozčleněn počet dokončených bytů v rodinných domech a v bytových domech. Celkový počet bytů obsahuje mimo dvě uvedené skupiny také nástavby (úpravy) v rodinných a bytových domech, nebytové prostory a ostatní. Z tabulky vyplývá, že nejvíce dokončených bytů ve sledovaném období celkově, tak i dle členění na byty v rodinných a bytových domech, bylo v roce 2022. Tato situace byla zapříčiněna několika faktory. V roce 2021 již postupně započalo zvedání úrokové sazby hypotečních úvěrů, ale také zveřejnění informace o plánování zpřísnění podmínek získání hypotečního úvěru. Na trhu se tedy okamžitě zvýšila poptávka po hypotečních úvěrech v domnění poslední možnosti získání „levného“ úvěru na bydlení. Jak uvádí Česká bankovní asociace (2022) rok 2021 byl z pohledu poskytnutých hypoték zcela výjimečný. Bylo poskytnuto téměř 178 000 hypoték v rekordním objemu 541 mld. Kč, což představuje v porovnání s rokem 2020 meziroční nárůst o 70%. Nejvyšší počet dokončených bytů právě v roce 2022, za celé sledované období, je tedy způsoben rekordním počtem uzavřených hypotečních úvěrů v roce 2021.

2.4.3 Typy bytů

Dle hodnot ze Sčítání lidu v roce 2021 obsahoval bytový fond v České republice celkem 5 340 033 bytů, z něhož je obydleno 4 480 139 bytů.

Obrázek 2.3 Obydlené byty v ČR dle druhu domu, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ (SLDB 2021)



Grafické znázornění na obrázku č. 2.3 ukazuje, že celkem 54% bytů je v bytových domech a 44% bytů pak v domech rodinných. Byty v ostatních budovách jsou tvořeny necelými 2% (73 366) bytů.

Dle zdrojů ze Sčítání lidu 2021 lze uvést, že průměrný počet místností (bez kuchyně) na jeden byt v ČR je 3,2 pokojů, jedná se tedy o byty 3+1 nebo 3+kk – celkem 1 400 263 bytů. Tento byt lze charakterizovat 3 pokoji a kuchyní a koupelnou (v případě 3+kk - třemi pokoji, v nichž v jednom je kuchyně). Druhým nejčastějším typem bytu v počtu pokojů je byt 2+1 nebo 2+kk – celkem 1 026 807 bytů.

Obytná plocha nejčastěji obydleného bytu se pohybuje v rozmezí 60,0 – 79,9 metrů čtverečních (1 188 305 bytů). Druhým nejčastěji obydleným bytem dle jeho celkové plochy je byt v rozmezí 40,0 – 59,9 metrů čtverečních (788 211 bytů).

Průměrný počet osob žijících v jednom bytě je 2,26 osob, nicméně nejčastěji je byt obydlen pouze jednou osobou (1 597 474 bytů). Počet bytů obydlených dvěma osobami je 1 338 078 bytů.

Z výše uvedeného by se tedy dalo odvodit, že průměrný byt má rozlohu okolo 70 metrů čtverečních, je obydlen dvěma osobami a jedná se o byt 3+1 nebo 3+kk v bytovém domě.

3 Socio-ekonomické faktory ovlivňující dostupnost bydlení

Dostupnost bydlení je dána mnoha socio-ekonomickými faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí. K těmto faktorům lze zařadit z ekonomického hlediska hrubý domácí produkt, hospodářský cyklus, inflaci, míru nezaměstnanosti. Z hlediska finančního pak lze považovat faktory jako průměrnou mzdu, průměrnou úrokovou sazbu hypotečních úvěrů, příspěvek na bydlení. Průměrná mzda se ve zdravé a rostoucí ekonomice zvyšuje. S rostoucí mzdou se zvyšují možnosti výdajů domácností na své potřeby, kterými je právě bydlení, ale také volný čas, doprava a stravování. Na růst mzdy je navázáno snižování míry nezaměstnanosti, která je propojena s trhem hypotečních úvěrů. Dalším významným faktorem motivujícím domácnosti k pořízení vlastního bydlení je míra úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Kombinace nízké nezaměstnanosti, rostoucí mzdy a nízké sazby hypotečních úvěrů má motivační efekt k investicím do bydlení. Následkem je větší poptávka po bydlení a větší množství uzavřených hypotečních úvěrů.

Další faktory ovlivňující dostupnost lze zařadit lokalitu, velikost, stav, stáří, dopravní obslužnost, typ vlastnictví, prostředí, služby v okolí aj.

Nelze opomenout také na očekávání budoucího vývoje, jenž ovlivňuje poptávku na realitním trhu. Tato očekávání jsou úzce spojena s vývojem ekonomiky a mezd, ale také se změnami možností získání financování nákupu nemovitostí.

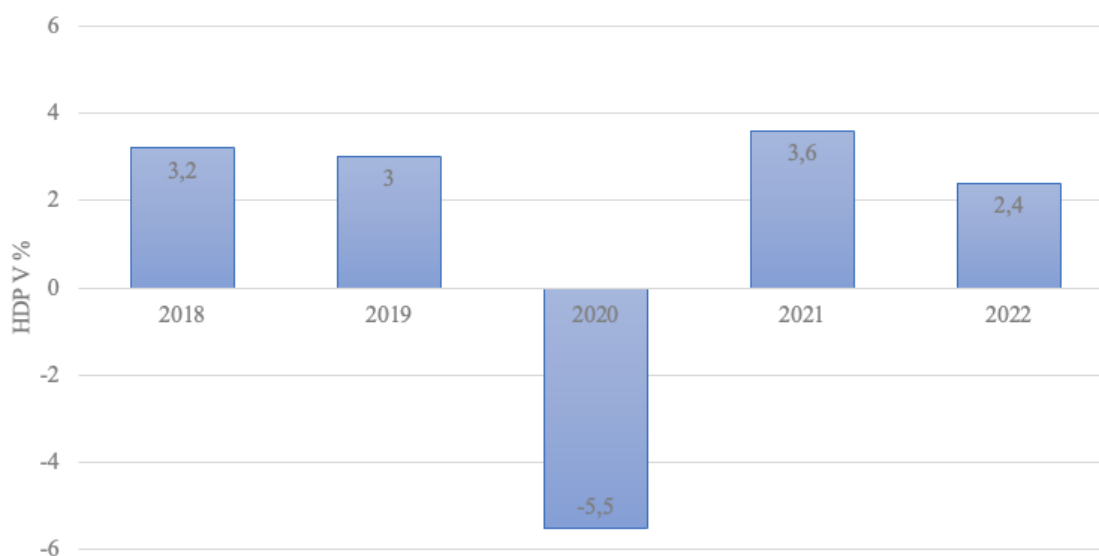
3.1 Hrubý domácí produkt

Soukup (2022) uvádí, že hrubý domácí produkt (HDP) je klíčový ukazatel zachycující výkonost dané ekonomiky a vyjadřuje celkovou tržní hodnotu všech finálních statků a služeb vyprodukovaných v dané ekonomice za určité období (nejčastěji 1 rok).

Základem hrubého domácího produktu je soustava sektorových účtů, které zobrazují veškeré materiální, důchodové, peněžní a jiné toky mezi všemi ekonomickými subjekty uvnitř národní ekonomiky.

Zjednodušeně lze tedy chápat, že roste-li HDP, lidé bohatnou a tato situace zvyšuje poptávku po nemovitostech. Růst poptávky po nemovitostech se následně projevuje v nárůstu cen nemovitostí. V opačném případě, tedy pokud HDP klesá, lze předpokládat, že dochází k poklesu příjmů a snížení poptávky po nemovitostech. Nabídka nemovitostí na trhu roste, což může zapříčinit pokles jejich cen.

Obrázek 3.1 Vývoj HDP v ČR v letech 2018 – 2022, vlastní zpracování. Zdroj: Eurostat



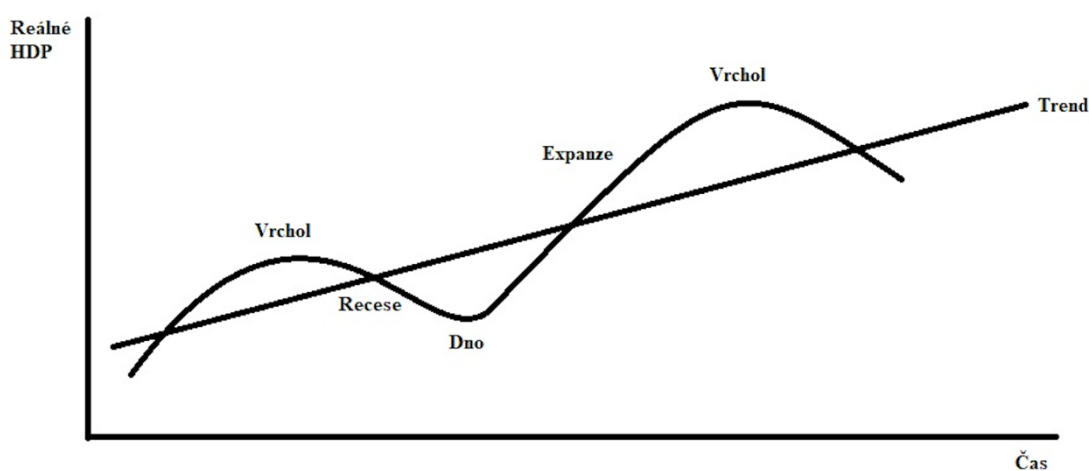
Z obrázku 3.1 je patrné, že v letech 2018 a 2019 byl hrubý domácí produkt na obdobné úrovni. Ekonomika zpomalila růst následkem snižující se výrobní kapacity a také zpřísnujícími se měnovými podmínkami. Zcela zásadní byl rok 2020. Březnová opatření proti šíření koronaviru výrazně ovlivnila zejména daňové příjmy vlády a následný nárůst výdajů vedl k silnému deficitu. Podniky omezili výroby, omezení provozu se týkalo i velké části maloobchodu a služeb. Domácnosti zasáhl pokles příjmů ze zaměstnání. Ačkoliv došlo ve 3. čtvrtletí k uvolnění proti pandemickým opatření, nejistota a pokles příjmů se do HDP promítly. Ve 4. čtvrtletí došlo k opětovným restriktivním opatřením proti šíření koronaviru. Celkově díky omezeným možnostem spotřeby došlo v tomto roce k prudkému nárůstu úspor v domácnostech. Ačkoliv se začátek roku 2021 nesl v podobném scénáři jako rok 2020, ve 2. čtvrtletí došlo k uvolnění opatření proti šíření koronaviru, což způsobilo oživení ve službách a obchodu. Tato situace vedla k prudkému navýšení spotřeby i příjmů domácností. Přetrvávající problémy s dodávkami komponentů v průmyslu vedly ke stagnaci situace. Vláda díky stabilizujícím programům hospodařila s výrazným deficitem. Rok 2022 se nesl v reálném poklesu příjmů domácností (inlace),

což mělo za následek negativní vliv na jejich spotřebu, která od roku 2021 klesla. Naopak hospodaření vládních institucí bylo poprvé od roku 2019 mírně přebytkové. (ČSÚ, 2022)

3.2 Hospodářský cyklus

Dle Bayerové (2021) hospodářský cyklus vyjadřuje kolísání ekonomické aktivity okolo dlouhodobého trendu.

Obrázek 3.2 Hospodářský cyklus, vlastní zpracování. Zdroj: Volejníková (2019)



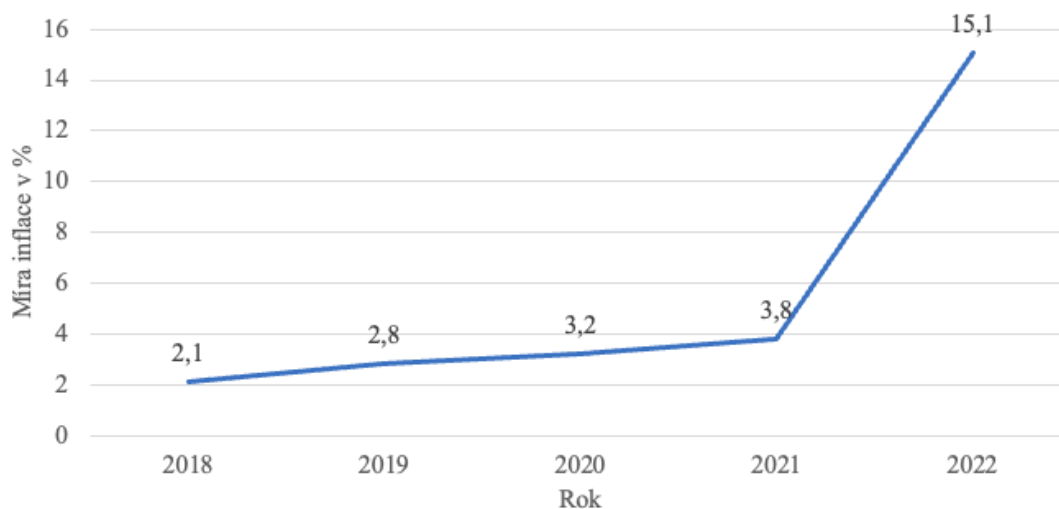
Od hospodářského cyklu lze odvodit také poptávku po nemovitostech, která se ve fázi expanze zvyšuje, zvyšují se příjmy domácností, poptávka po nemovitostech a také ceny nemovitostí. Naopak fáze kontrakce je spojena s útlumem poptávky po nemovitostech, díky nejistotě – zvyšující se nezaměstnanosti a poklesu příjmů. Může docházet k nárůstu nabídky nemovitostí díky problémům se splácením hypoték a nutnosti nemovitost prodat.

3.3 Míra inflace

Brčák (2020) definuje inflaci jako projev ekonomické nerovnováhy, jejímž znakem je růst cenové hladiny. Díky tomu dochází ke snížení kupní síly peněz. Snižuje se tedy množství produktů, které si můžeme za peněžní jednotku koupit. Míra inflace má vliv na investice, které se v době zvyšující se inflace snižují. Inflace má vliv také na náklady na bydlení a rychlý růst cen nemovitostí. V případě nedostatečné předvídatelnosti pohybu cenové hladiny se míra investic do nemovitostí snižuje.

Zvyšující se inflace v roce 2022 se projevila také na počtu poskytnutých hypotečních úvěrů, které se meziročně propadly o 60% (Česká bankovní asociace, 2023).

Obrázek 3.3 Míra inflace v letech 2018 až 2022, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ



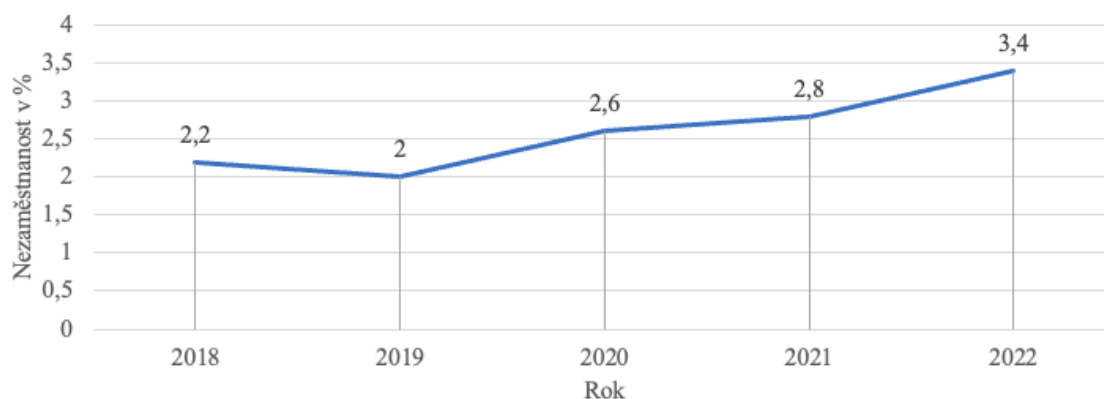
Ve sledovaném období lze pozorovat vzrůstající tendenci míry inflace. Z obrázku 3.3 je patrné, že nejvýznamnější růst míry inflace proběhl v roce 2022. Jedná se o nejvyšší nárůst od roku 1993. Vývoj spotřebitelských cen ovlivnil mimo jiné (potraviny, dopravu) i ceny za bydlení. Jedná se nejen o nárůst cen nájemného, ale i nákladů vlastnického bydlení v podobě zvýšených cen vodného a stočného, elektřiny a plynu. Inflace by bez vládních opatření na pomoc s vysokými cenami energií v podobě úsporného tarifu do konce roku 2022 a odpuštěním poplatku na podporované zdroje energie do konce roku 2023 byla ještě zhruba o 3% vyšší (ČNB, 2023).

3.4 Nezaměstnanost

Dle Mezinárodní organizace práce (ILO) lze za nezaměstnané považovat všechny osoby, které nemají zaměstnanecký poměr (nebo nejsou osoby samostatně výdělečně činné), jsou starší 15 let, aktivně si hledají práci, do které jsou schopny okamžitě nastoupit. Míra nezaměstnanosti pak vyjadřuje podíl nezaměstnaných ke všem osobám schopných pracovat.

Nemovitosti v lokalitách postižených vysokou mírou nezaměstnanosti bojují s nízkou poptávkou po bydlení a ceny těchto nemovitostí klesají. Vysoká míra nezaměstnanosti také vede k poklesu poptávky na hypotečních trzích.

Obrázek 3.4 Míra nezaměstnanosti v letech 2018 – 2022, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ



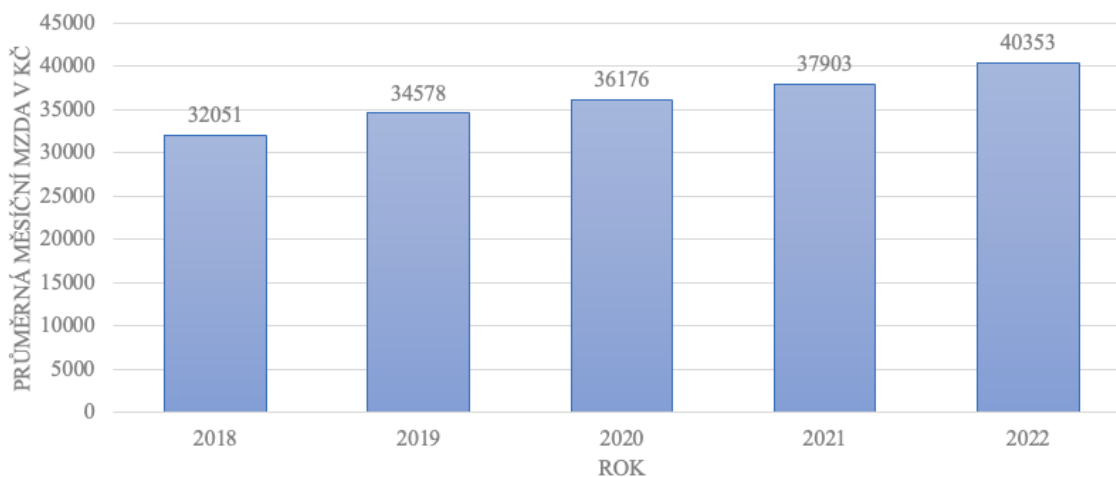
Na obrázku 3.4 lze vidět, že v roce 2019 dosáhla míra nezaměstnanosti v rámci sledovaného období svého minima ve výši 2%. Od tohoto roku lze pozorovat rostoucí tendenci. Pokud je míra nezaměstnanosti vysoká, může být obtížné najít si zaměstnání a pokrýt tak náklady na placení nájmu či hypotečních úvěrů.

3.5 Průměrná mzda

Jak uvádí Zákoník práce, mzda je peněžité plnění poskytované zaměstnavatelem zaměstnanci za vykonanou práci dle předem stanovených podmínek.

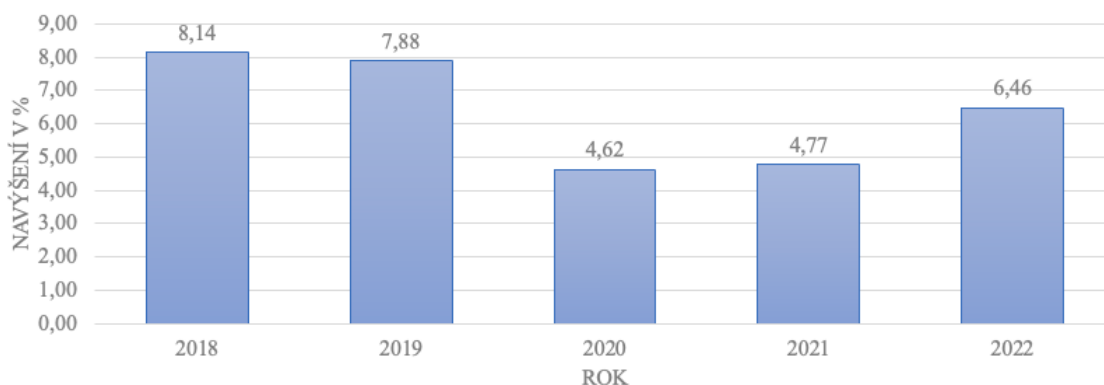
Průměrná mzda se počítá z hrubé měsíční mzdy všech evidovaných zaměstnanců v České republice. Jedná se tedy o hrubou mzdu obsahující základní plat včetně všech příplatků, bonusů a jiných náhrad před odečtením pojistného na sociální a zdravotní pojištění a záloh na daně. Výše průměrné mzdy ovlivňuje mnoho důležitých parametrů – ať už se jedná o výši minimálních záloh na pojistné u OSVČ, výpočtu sociálních dávek aj.

Obrázek 3.5 Výše průměrné mzdy v letech 2018 – 2022, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ



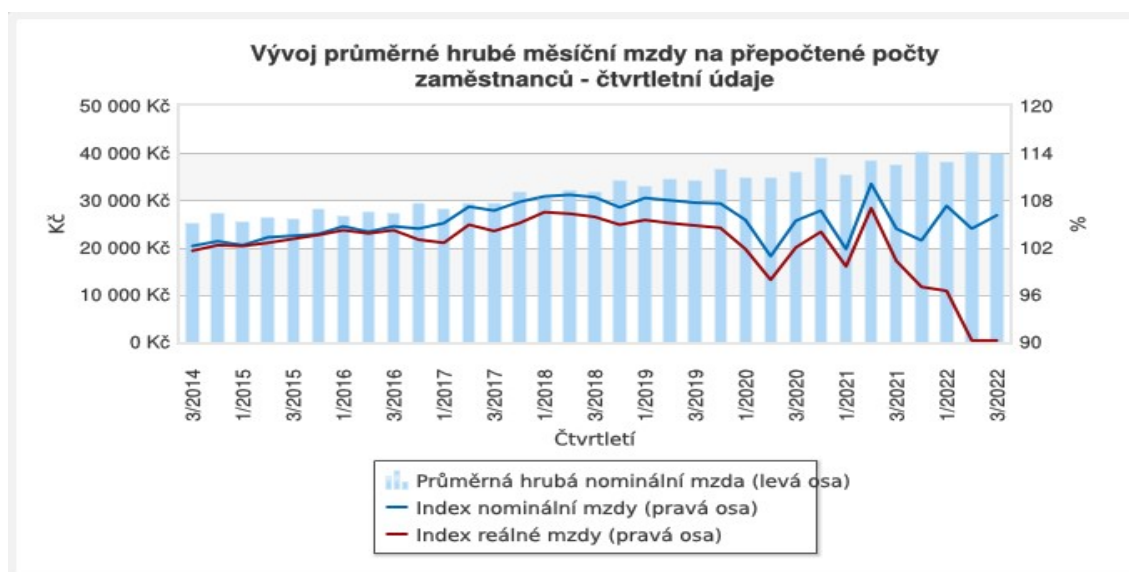
Z obrázku 3.5 vyplývá, že průměrná mzda v České republice roste každým rokem. V letech 2018 až 2022 bylo průměrné roční navýšení mzdy o 2 143 Kč.

Obrázek 3.6 Procentuální navýšení průměrné mzdy oproti předchozímu roku, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ



K nejvyššímu navýšení došlo v letech 2018 a 2019 jak je patrné z obrázku 3.6. V roce 2020 a proti pandemickým opatřením se propadl růst HDP, což vedlo k výraznému snížení procentuálního nárůstu průměrných mezd v roce 2020 a 2021. Ačkoliv v roce 2022 dochází ke zrušení protivirových opatření, nastává v tomto roce velmi vysoká inflace, viz kapitola a obrázek 3.3.

Obrázek 3.7 Vývoj hrubé měsíční mzdy na přepočtení počty zaměstnanců. Zdroj: ČSÚ



Ačkoliv průměrné mzdy každým rokem stoupají, poptávka po nemovitostech je dána především reálnou mzdou. Tuto situaci popisuje obrázek 3.7, z kterého je patrné, že ačkoliv je průměrná mzda v roce 2022 vyšší zhruba o 12 500 Kč než v roce 2015, reálná mzda se propadla.

3.6 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů

Úroková sazba u hypotečních úvěrů je velmi individuální a promítá se v ní poměr výše úvěru a vypůjčené částky, bonita klienta, chování klienta v rámci bankovních registrů (opožděné splátky), výše zástavy aj. Jedná se o procentní vyjádření zvýšení vypůjčené částky za určité období (zpravidla jeden rok – per annum, zkratka p. a.). Hypoteční úvěr je zajištěn zástavním právem na nemovitost a zároveň je vinkulováno pojištění dané nemovitosti ve prospěch banky pro případ, že by došlo k pojistné události (například požár).

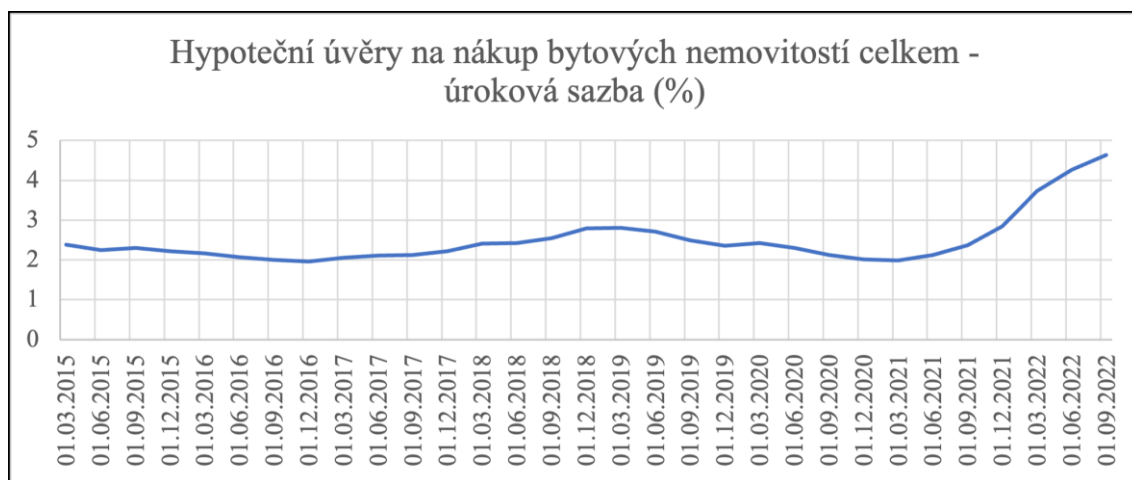
V případě nízkých úrokových sazeb hypotečních úvěrů stoupá poptávka po nemovitostech, ať už se jedná o koupení nemovitosti pro vlastní bydlení, nebo jako investice za účelem pronájmu.

Základní podmínky pro získání hypotečního úvěru určuje svými pokyny Česká národní banka (zákon č.6/1993 Sb. o České národní bance). S účinností od 1. dubna 2022 se jedná

o tři základní úvěrové ukazatele, kterými se musí všichni poskytovatelé hypotečních úvěrů řídit. Jedná se o:

- DTI (Debt to Income) – poměr výše celkového zadlužení a výše čistého ročního příjmu. Limit 8,5 (9,5 pro žadatele do 36 let).
- DSTI (Debt Service to Income) - procentní poměr mezi výší měsíčních splátek všech úvěrů žadatele a jeho čistým měsíčním příjmem. Limit 45% (50% pro žadatele do 36 let).
- LTV (Loan to Value) – procentní poměr mezi výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti. Limit maximálně 80% (90% pro žadatele do 36 let).
- Až 5% nově poskytnutých hypoték nemusí výše uvedené limity splňovat za předpokladu, že je poskytovatel úvěru přesvědčen, že se zájemce nedostane do problémů se splácením hypotečního úvěru.

Obrázek 3.8 Vývoj úrokových sazeb na nákup bytových nemovitostí v letech 2015 – 2022, vlastní zpracování. Zdroj: ČNB



Jak lze vidět z obrázku 3.8 pohybovala se průměrná úroková sazba v období od roku 2015 do října roku 2021 pod 3% p. a. Od konce roku 2021 začala výrazněji stoupat a momentálně se průměrná úroková sazba pohybuje k 6% p. a.

3.7 Úvěr ze stavebního spoření

Jak uvádí zákon č. 96 ze dne 15. března 1993 o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření stavební spoření je účelové spoření spořívající v přijímání vkladů od účastníků spoření. Nicméně stavební spoření je možné využít také na poskytnutí úvěru. Ačkoliv je většinou účastníků, využíváno na spoření díky státním příspěvkům (10% z vložené částky, maximálně však 2.000 Kč za rok při minimální trvání smlouvy 6 let), lze jej využít také na financování bytových potřeb – koupi, výstavbu, rekonstrukci, splacení členského vkladu, úhradu za převod družstevního podílu a vypořádání manželů při rozvodu nebo dědiců v rámci dědického řízení. Tento produkt tak nabízí alternativu k hypotečním úvěrům. Každá smlouva o stavebním spoření obsahuje úrokovou sazbu vkladů, ale také podmínky, za kterých lze získat úvěr. Dle zákona o stavebním spoření nesmí úroková sazba úvěru ze stavebního spoření přesáhnout rozdíl tří procentních bodů oproti úrokové sazbě z vkladů. V případě, že má účastník uzavřenou smlouvu v roce 2020, pohybovaly se úrokové sazby z vkladů okolo 0,6% p. a. a úroková sazba řádného úvěru by vzhledem k aktuálním úrokovým sazbám na hypotečních úvěrech byla velmi lukrativní nabídka. Pro získání úvěru je nutné splnit podmínky minimální doby trvání smlouvy, minimálních vkladů z cílové částky, hodnotící číslo (body) a samozřejmě prokázat schopnost splacení úvěru. Úvěr je možné získat maximálně do výše cílové částky, kterou je však v případě možné po odsouhlasení stavební spořitelnou navýšit (váže se se vstupním poplatkem za uzavření smlouvy).

3.8 Příspěvek na bydlení

Systém státní sociální podpory prostřednictvím Ministerstva práce a sociálních věcí nabízí vlastníkům či nájemníkům bytových jednotek příspěvek na bydlení v případě, že náklady na bydlení převyšují 30% rozhodného (čistého) příjmu rodinu. Do nákladů na bydlení se započítávají také náklady na energie a teplo. Výše příspěvku na bydlení za kalendářní měsíc se vypočítá jako rozdíl mezi normativními náklady, které jsou vypočteny jako průměrné náklady na bydlení přiměřené velikost bytu a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,3. Měřítkem pro normativní náklady jsou nejen počet osob v rodině, ale také velikost obce. V případě, že jsou skutečné náklady na bydlení nižší než normativní náklady, náleží příspěvek na bydlení rozdílu mezi

skutečnými náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,3.

3.9 Další faktory ovlivňující dostupnost bydlení

Mezi další faktory ovlivňující dostupnost lze zařadit:

- fyzické faktory - lokalita, velikost, stav, stáří, dopravní obslužnost, typ vlastnictví, služby v okolí aj.
- sociálně-demografické faktory – vývoj (stárnutí) populace, tradice, velikost rodin, životní styl atd.
- politicko-správní – daňová politika, legislativa, územní plánování, životní prostředí
- celkové očekávání – vývoj ekonomiky a mezd, změny podmínek či úrokových sazeb u hypotečních úvěrů
- média – značný vliv na rozhodování a chování jedinců

4 Metodologie zkoumání a zhodnocení

Metodologie je nauka o vědeckých metodách, která stanovuje způsob, jakým se bude přistupovat ke zkoumaným jevům. Předmětem zkoumání je způsob výzkumu, předpoklady, podmínky a možnosti. Zabývá se systematizací, navrhováním strategií a metodami výzkumu. Pomocí metodologie je možné orientovat se ve výzkumné práci, stanovit si postup, cíl i interpretaci výsledků výzkumu (Krč, 2019).

Cílem bakalářské práce je zhodnotit dostupnost bydlení v České republice ve sledovaném období, tj. v letech 2018 až 2022. Důvodem výběru tohoto časového období je celková dostupnost dat a informací a dostatečně dlouhý časový horizont, pro vyhodnocení změn v čase. Zároveň odpovědět na výzkumnou otázku:

- Daří se zvyšovat dostupnost bydlení?

4.1 Metody

Bude využito teoretických metod analýzy a syntézy na základě měření ekonomických a finančních faktorů jako je hrubý domácí produkt, hospodářský cyklus, inflace, míra nezaměstnanosti, průměrná mzda, průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů a příspěvek na bydlení. Dalšími faktory, které mohou vstupovat do zhodnocení dostupnosti bydlení, jsou faktory ovlivňující cenu nemovitosti - lokalita, velikost, stav, stáří, dopravní obslužnost, typ vlastnictví.

Analýza, jak uvádí Krč (2019), je klíčová vědní metoda. Při této metodě je rozkládán celek na jednotlivé prvky, které jsou zkoumány jako samostatné celky. Tato metoda umožňuje stanovit podstatné znaky ovlivňující výsledek. Cílem je poznat jednotlivé prvky složitého celku. Analýzu doplňuje syntéza a vytváří s ní provázaný celek. Syntéza umožňuje z jednotlivých faktů vytvořit ucelený pohled na danou problematiku.

Pro metodologii využijeme získaných dat z oblasti bydlení v druhé kapitole. Stanovíme si čtyři modelové domácnosti:

- domácnost s dvěma pracujícími osobami,

- domácnost s dvěma osobami v důchodu pobírající starobní důchod,
- domácnost s jednou pracující osobou
- domácnost s jedním seniorem pobírajícím starobní důchod.

Dle dat získaných z oblasti bydlení v druhé kapitole má průměrný byt má rozlohu cca 70 m² a jedná se o byt 3+1 nebo 3+kk v bytovém domě. Pro výpočet ceny nemovitosti použijeme průměrnou cenu za m² a to jak pro stanovení výše nájmu tak i cen nemovitosti - bytu. Pro větší vypovídající hodnotu zvolíme ještě druhý nejčastěji zastoupený modelový byt, byt o velikost 50 m² s dispozicí 2+1 či 2+kk. U výpočtu rodinných domů budeme využívat průměrnou prodejní cenu domu, jelikož průměrné rozlohy rodinných domů při prodeji jsou odlišné od průměrných rozloh bytů. Příjmy budeme počítat na základě průměrných měsíčních příjmů a průměrných důchodů (vynásobených dle počtu počet osob v domácnosti).

Pro zhodnocení dostupnosti bydlení jsou využity poměrové ukazatele. V odborné literatuře je dostupnost vlastnického bydlení nejčastěji sledována pomocí indikátorů porovnávající poměr cen bytů či domů s příjmem domácnosti. Nejvíce využívaným indikátorem je indikátor Price to Income (P/I) udávající poměr průměrné ceny bydlení a průměrného ročního příjmu domácnosti. Vyjadřuje, jak dlouho trvá průměrné domácnosti, než si vydělá na vlastnické bydlení. Dalším poměrovým ukazatelem je indikátor Price to Rent (P/R) sledující vývoj poměru ceny nemovitosti a nájemného. Je často využíván investory nejen do nemovitostí, ale také jako ukazatel stability cen nemovitostí na akciových trzích. Mimo výše uvedené indikátory využijeme ještě indikátory následující:

- Poměr mezi cenou nemovitosti a hrubým domácím produktem v daném roce – Price to GDP per capita
- Poměr roční ceny nájemného k ročním příjmům – Rent to Income
- Poměr měsíčních příjmů k měsíční splátce dluhu – Debt to Income

Při využití všech výše uvedených indikátorů je nutné počítat s odchylkami způsobenými nemožností promítnout skutečnost, že analýza dostupnosti bydlení dostatečně nezohledňuje kvalitu bydlení, jeho velikost, lokalitu a ostatní náklady spojené s bydlením.

Problém finanční dostupnosti bydlení nemusí nutně znamenat vysokou míru zatížení domácností způsobenou nízkým příjmem nebo vysokými náklady na bydlení, ale skutečnost, že tyto domácnosti žijí (nebo si chtějí pořídit) příliš luxusní či velký byt neodpovídající jejich domácnosti. V případě přestěhování se do bytu odpovídajícímu jejich velikosti a finančním zdrojům domácnosti by se snížila také míra zatížení. Poměr finančního zatížení tak může podávat zkreslený výsledek o domácnostech ve skutečné finanční tísní.

Srovnání poměrů mezi cenami nemovitostí a příjmem či nájmem v delším období může ukázat na možný výskyt cenové bubliny. Vyšší hodnota těchto ukazatelů poukazuje na vyšší možnost tohoto jevu, jelikož znamená, že růst cen převyšuje růst příjmů či nájemného.

Nemovitostní cenová bublina vzniká v případě souhry několika faktorů. Na trhu je silná poptávka po nemovitostech díky nízké úrokové sazbě a lehce dostupnému hypotečnímu úvěru. Tato poptávka je ovlivněna možností výhledu na zpřísnění podmínek získání hypotečního úvěru a zvýšení úrokové sazby, ale také spekulativními nákupy investorů při očekávání růstu ceny. Poptávka tak převyšuje nabídku nemovitostí ke koupi a prodávající této situace využívají a stanovují vyšší prodejní cenu. Tržní cena nemovitostí roste, ale tento proces nelze očekávat donekonečna. V určitém bodě se nájemní trh nasytí, investoři nejsou schopni pronajímat za očekávanou cenu a nemovitost se tedy snaží prodat. Zvýšení nabídky a opadnutí vysoké poptávky tak vede ke snížení cen nemovitostí. To může být problém zejména pro domácnosti, které si poříдили bydlení na hypoteční úvěr, dostali se do problému se splácením a chtějí nemovitost prodat. Může se tak stát, že v případě prodeje nemovitosti za nižší cenu nebude hypoteční úvěr zcela splacen. Tato situace tak má vliv nejen na domácnost, ale také na finanční instituce poskytující úvěr. Propad cen na nemovitostním trhu tak může mít závažné důsledky pro celý finanční sektor a makroekonomickou stabilitu. Ačkoliv je efekt splasknutí cen na nemovitostním trhu spjat s větším poklesem HDP, který byl nejvýraznější v roce 2020, v České republice k výraznému poklesu nemovitostí nedošlo.

Česká národní banka reguluje hypoteční trh poměrně významně a hodnotí zdraví finančního a hypotečního sektoru v České republice jako dostatečné a nadprůměrné. Dle zákona č.6/1993 Sb. O České národní bance jsou poskytovatelé hypotečních úvěrů nuceni

od 1. dubna 2022 dodržovat limity úvěrových ukazatelů (vyhláška č. 399 o úvěrových ukazatelích) – viz kapitola 3.6 bakalářské práce o hypotečních úvěrech. Jedná se o ukazatele dluhové služby DSTI (poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu a jeho čistým měsíčním příjmem), limit příjmového ukazatele DTI (vyjadřuje celkové zadlužení k příjmům žadatele) a ukazatelem LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti).

4.1.1 Indikátor Price to Income

Indikátor Price to Income (P/I) udává poměr průměrné ceny nemovitosti a průměrného ročního příjmu domácnosti. Výpočet znázorňuje vzorec (4.1).

$$PI = \frac{P}{I} \quad (4.1)$$

P průměrná cena nemovitosti

I průměrný roční příjem

4.1.2 Indikátor Price to Rent

Indikátor Price to Rent vyjadřuje poměr ceny nemovitosti a ročního nájemného. Je využíván pro odhad, zda je levnější nemovitost koupit do osobního vlastnictví nebo si ji pronajmout. Tento indikátor lze využít takové pro stanovení ocenění nemovitostí na trhu a možného výskytu nemovitostní cenové bubliny.

Tento poměr se vypočte vydělením průměrné ceny bytu průměrným ročním nájemným – vzorec (4.2):

$$PR = \frac{P}{R} \quad (4.2)$$

P průměrná cena bytu

R průměrný roční nájem

Hodnoty:

- Hodnota 1 – 15 vypovídá o vhodné situaci pro koupi. Nízký poměr naznačuje, že nemovitosti na trhu jsou relativně levné ve srovnání s cenami pronájmů.
- Hodnota 16 – 20 vypovídá o tom, že je vhodnější si byt pronajmout než koupit.
- Hodnota vyšší jak 20 vypovídá o vysokých cenách nemovitostí. Je tedy výhodnější si nemovitost pronajmout než zakoupit.

4.1.3 Indikátor Price to GDP per capita

Indikátor Price to GDP per capita určuje poměr mezi cenou nemovitosti a hrubým domácím produktem v daném roce.

Vypočítáme jej vydělením průměrné ceny nemovitosti hrubým domácím produktem v daném roce vyjádřené vzorcem (4.3):

$$PGDP = \frac{P}{GDP} \quad (4.3)$$

P průměrná cena nemovitosti

GDP hrubý domácí produkt v daném roce

Tento indikátor volíme z důvodu zdroje dat o HDP a následném započítání nejen příjmů zaměstnanců, ale také živnostníků.

4.1.4 Indikátor Rent to Income

Indikátor Rent to Income vyjadřuje poměr roční ceny nájemného k ročním příjmům. Určuje hrubý měsíční příjem potřebný k pronajmutí bytu a je dán následujícím vzorcem (4.4):

$$RI = \frac{R}{I} \quad (4.4)$$

R průměrný roční nájem

I průměrný roční příjem

Využití tohoto indikátoru umožňuje oběma stranám (pronajímateli i nájemci) posouzení finanční proveditelnosti uzavření nájemní smlouvy. Nezohledňuje však možné vedlejší příjmy, ale také závazky nájemce. Obecně se považuje za vhodné, aby měsíční náklady na bydlení nepřesahovaly 30% příjmů. Z tohoto procentuálního vyjádření jsou také odvozovány možné příspěvky na bydlení, které jsou blíže specifikovány v kapitole 3.8 bakalářské práce.

4.1.5 Indikátor Debt to Income

Indikátor Debt to Income vyjadřuje poměr měsíčních příjmů k měsíční splátce dluhu. Tento indikátor se tedy vztahuje na domácnosti, které si pořizují vlastní bydlení využitím hypotečního úvěru.

Vzorec pro jeho výpočet je následující:

$$DTI = \frac{D}{I} \quad (4.5)$$

D měsíční splátka dluhu hypotečního úvěru

I průměrný hrubý měsíční příjem

Tento poměr je, jak již bylo zmíněno, povinným ukazatelem při žádosti o hypoteční úvěr od 1. dubna 2022.

4.2 Data

Pro zpracování bakalářské práce byla převážná většina dat čerpána z internetových zdrojů Českého statistického úřadu, dále pak z posledního sčítání lidu (2021), Eurostatu, online zákonů a také Koncepce bydlení České republiky vydaná Ministerstvem pro místní rozvoj ČR. V září roku 2020 došlo ke zrušení daně z nabytí nemovitosti a poslední použitelná data průměrných cen nemovitostí tak byla dostupná pouze do roku 2019. Pro celistvost dat o cenách nemovitostí jsou tyto data získána z internetového zdroje www.trzniceny.cz, které mapují celé sledované období, tj. rok 2018-2022. Výše uvedená data jsou doplněna, zejména v teoretické části, z knižních zdrojů od českých i zahraničních autorů.

5 Zhodnocení dostupnosti bydlení dle vybraných parametrů

Pro potřeby finanční analýzy dostupnosti bydlení a výpočtu výše uvedených indikátorů je nutné stanovit proměnné veličiny modelové domácnosti ve sledovaném období 2018 - 2022, mezi které patří:

- Průměrná nabídková cena rodinných domů
- Průměrná nabídková cena bytu za m²
- Průměrná výše nabídkového nájemného za m²
- Průměrná výše měsíčních příjmů modelových domácnosti

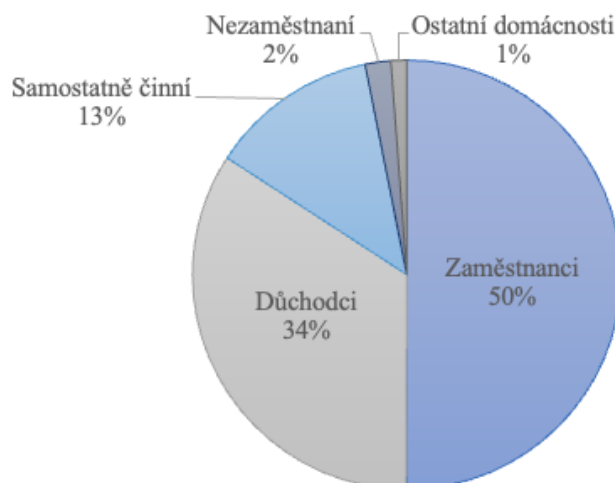
Výše uvedené veličiny budou sledovány za celou Českou republiku ve zmíněném období, abychom mohli analyzovat vývoj dostupnosti bydlení v daném čase.

Jako modelové domácnosti vybereme ty, které se v České republice vyskytují dle posledního Sčítání lidu nejčastěji, tedy dvě osoby. Tyto domácnosti ještě rozdělíme dle příjmu na dvě ekonomicky aktivní osoby pobírající mzdu a dva seniory pobírající starobní důchod. Druhou nejčetnější skupinou je byt obývaný jednou osobou. Opět rozdělíme na dvě modelové domácnosti dle příjmů – mzda a starobní důchod:

- dvě pracující osoby s dvěma příjmy
- dvě osoby v důchodu
- jedna osoba v důchodu
- jedna pracující osoba

Jak je graficky znázorněno na obrázku 5.1 níže, nejčastěji vyskytovanou skupinou domácností dle postavení osoby v čele jsou zaměstnanci, kteří tvoří 50% celkového počtu domácností. Druhou nejpočetnější skupinou jsou pak důchodci.

Obrázek 5.1 Domácnosti podle postavení osoby v čele, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ



Dalším parametrem pro volbu modelových domácností a určení dostupnosti bydlení bude velikost bytu. Dle Sčítání lidu v roce 2021 je nejčastějším bytem byt o velikosti 3+1 nebo 3+kk o průměrné velikosti 70 m². Druhým nejčastějším pak byt 2+1 či 2+kk o průměrné velikosti 50 m². Vzhledem k průměrným velikostem rodinných domů při prodeji (220 m²) bude u rodinných domů počítáno s průměrnou prodejní cenou a do indikátorů s nájemným s nimi nebude počítáno (nedostupnost dat).

5.1 Průměrná cena rodinných domů

Rodinný dům je obytná budova, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níže je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení. Rodinný dům může mít maximálně tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví (vyhláška č. 137/1998 Sb.).

Cena nemovitostí – rodinných domů i bytů se vyvíjejí. Faktory ovlivňující cenu nemovitostí jsou: velikost, poloha, stáří, stav nemovitosti (zda je nutná rekonstrukce), občanská vybavenost v okolí, kvalita životního prostředí, pracovní příležitosti v dojezdové vzdálenosti aj. Nezanedbatelnou roli, od které se odvíjí cena nemovitosti, hraje poptávka po nemovitostech a očekávání spotřebitelů.

Vývoj průměrné prodejní ceny rodinných domů od roku 2018 do roku 2022 zobrazuje obrázek 5.2.

Obrázek 5.2 Vývoj průměrných nabídkových cen rodinných domů ve sledovaném období 2018-2022, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY



V grafu je na prvním pohled zřejmý neustálý růst cen rodinných domů. Od roku 2018 do roku 2022 se průměrná nabídková cena rodinného domu zvýšila o téměř dvojnásobek, přesněji o 85%. K nejvyššímu nárůstu průměrné nabídkové ceny rodinných domů došlo mezi roky 2020 a 2021. K tomuto jevu došlo vlivem pandemie. Ačkoliv experti předpovídali propad cen, vláda udržela i v tomto období nízkou nezaměstnanost a zrušila daň z nabytí nemovitosti. Úroková míra hypotečních úvěrů se pohybovala okolo 2% a strach lidí z blížící se inflace zvýšila poptávku po vlastnickém bydlení.

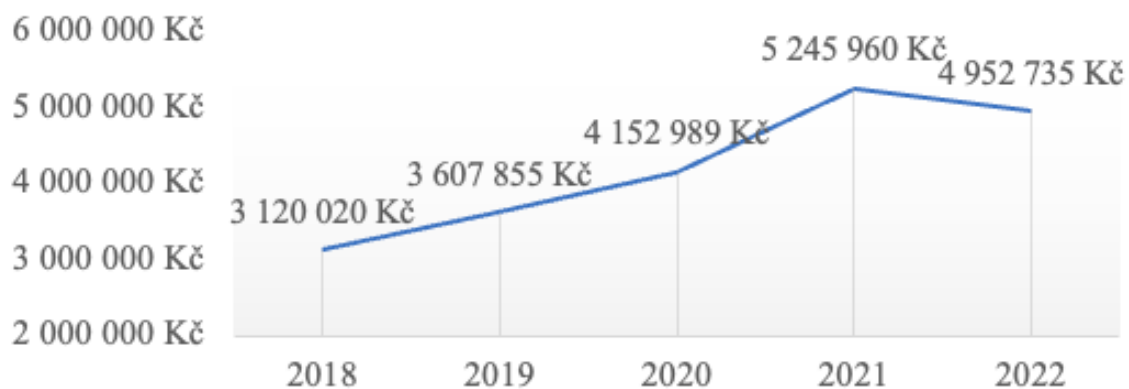
5.2 Průměrná cena bytů

Byt je dle zákona č. 89/2012 Sb. (§2236 písmeno b) definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu. Byt je tvořen obytným prostorem a je určen a užíván za účelem bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor.

V České republice je tradice vlastnického bydlení silně zakořeněna, tak jako je tomu u všech postkomunistických zemí. Dle průzkumu „2022 RE/MAX Europe Housing Trend Report“ je podíl vlastnického bydlení v ČR ve srovnání s průměrem EU na šestém místě (před Českou republikou jsou státy: Maďarsko, Slovinsko, Bulharsko, Itálie a Rumunsko). Vzhledem k neustále rostoucím cenám nemovitostí, které rostou rychleji

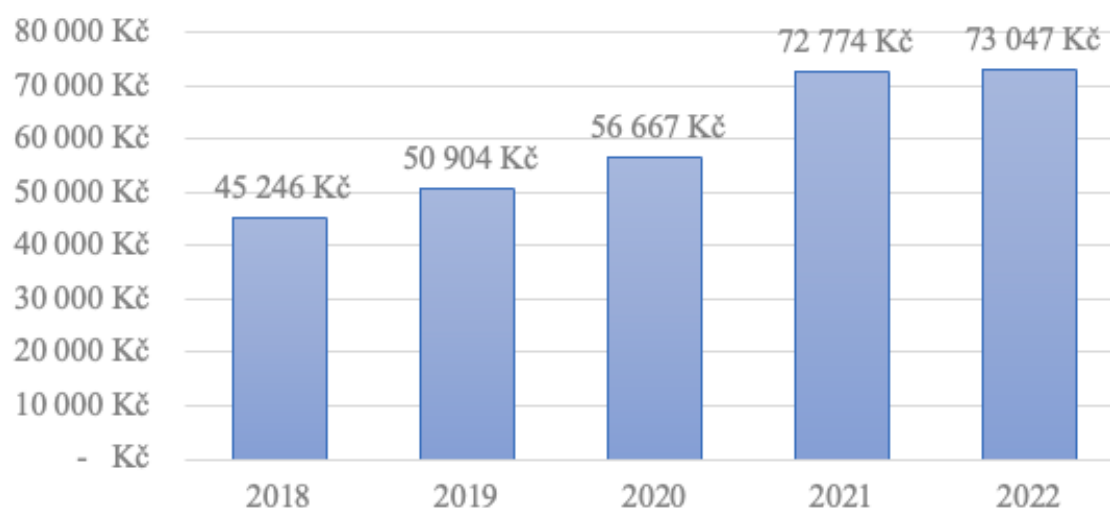
jako nájmy a zpřísnění získání hypotečního úvěru se dá předpokládat, že tento trend zapříčiní přesun preferencí vlastnického bydlení na bydlení nájemní.

Obrázek 5.3 Vývoj průměrných nabídkových cen bytů ve sledovaném období 2018-2022, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY



Na obrázku 5.3 lze vidět, že nejvyšší průměrné nabídkové ceny bylo dosaženo v roce 2021. V tuto dobu byla velmi vysoká poptávka po vlastním bydlení z důvodu informací o zpřísnění pravidel pro získání hypotečního úvěru (s účinností od 1. dubna 2022) a také postupně se zvyšující míry úrokové sazby.

Obrázek 5.4 Průměrná nabídková cena při prodeji bytu za m² ve sledovaném období 2018-2022, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY



Ačkoliv bylo dosaženo nejvyšší průměrné nabídkové ceny bytu v roce 2021, jak je uvedeno na obrázku 5.3, tak nejvyšší průměrná cena za m² nabídkové ceny bytu bylo dosaženo v roce 2022 – viz obrázek 5.4. K tomuto jevu došlo snížením průměrné plochy nabízených bytů z původních 72,09 m² v roce 2021 na průměrnou plochu 67,08 m²

prodaného bytu v roce 2022. V průměru největší byty ve sledovaném období se prodávaly v roce 2020 a to byty o velikosti 73,29 m². Naopak nejmenší průměrné plochy bytů za sledované období byly prodávány právě v roce 2022.

5.3 Průměrná výše nájemného

Dle občanského zákoníku – zákon č. 89/2012 Sb. je nájem definován jako občanskoprávní vztah, kdy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemní věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Práva a povinnosti obou stran jsou dána nájemní smlouvou.

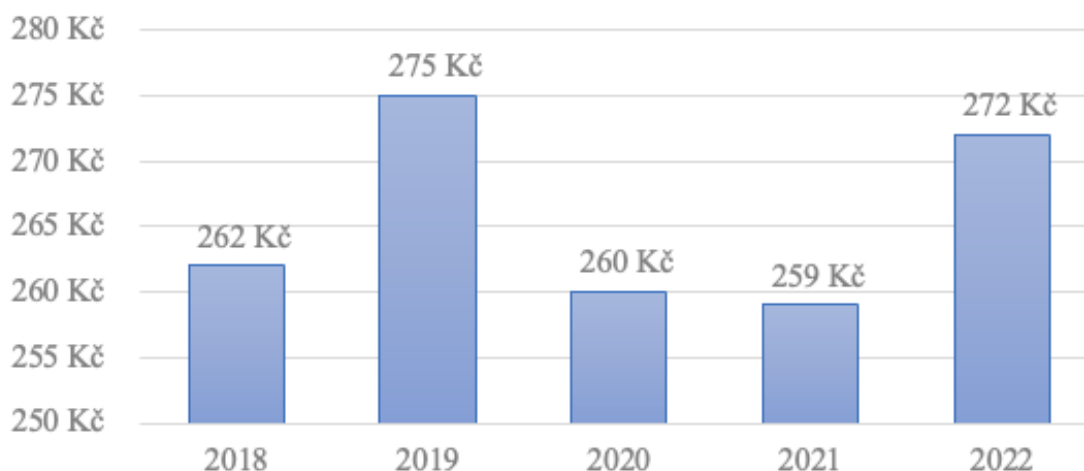
Výše nájmu je ovlivněna růstem cen nemovitostí, ale také úrokovou sazbou hypotečních úvěrů. Investoři vlastníci nájemní byt, který se pořídili na hypoteční úvěr, promítají své zvýšené náklady do nájmu. Nájemy však reagují na tuto skutečnost opožděně.

Obrázek 5.5 Vývoj průměrných nabídkových měsíčních cen nájmu ve sledovaném období 2018-2022, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY



Z grafu na obrázku 5.5 lze vyčíst, že nejvyšších průměrných nabídkových měsíčních cen pronájmu bytu bylo dosaženo v roce 2019 v průměrné výši 19 016 Kč. Od tohoto roku až do roku 2021 nabídkové ceny pronájmů klesaly a v roce 2022 mírně stouply na úroveň nabídkových cen z roku 2020.

Obrázek 5.6 Průměrná nabídková měsíční cena pronájmu bytů za m² ve sledovaném období 2018-2022, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY



Na obrázku 5.6 jsou uvedeny průměrné nabídkové ceny nájmu přepočtené na m² plochy bytu. Z grafů 5.5 a 5.6 lze vyčíst, že ačkoliv byla nejvyšší cena pronájmu bytu v roce 2019 v průměrné výši 19 016 Kč, cena pronájmu bytu na m² se s rokem 2022 lišila pouze o 3 Kč na m². Tyto data ukazují o průměrně se zmenšující se ploše pronajímaných bytů – konkrétně se jednalo o průměrnou plochu 69,22 m² v roce 2019 a průměrnou plochu 63,14 m² v roce 2022.

5.4 Průměrná výše příjmů domácnosti

Průměrná výše příjmů domácnosti je stanovena na základě počtu osob, žijících v jedné domácnosti. Dle dat z posledního Sčítání lidu z roku 2021 je průměrný počet osob žijících v jednom bytě 2,26 osob, nicméně nejčastěji je byt obydlen pouze jednou osobou (1 597 474 bytů). Z tohoto důvodu byly zvoleny dva typy domácností dle počtu osob a to domácnosti s jednou osobou a domácnosti se dvěma osobami.

Tabulka 5.1 Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti – dvě pracující osoby, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ

Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti 2 pracující dospělé osoby

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Výše průměrné mzdy	32051	34578	36176	37903	40353
Průměrná výše příjmů modelové domácnosti	64102	69156	72352	75806	80706

Průměrná výše příjmů s dvěma pracujícími osobami se za posledních 5 let zvýšila o 16 604 Kč tedy o 25,9%.

Tabulka 5.2 Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti – dvě osoby v důchodu, vlastní zpracování. Zdroj: MPSV

Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti 2 osoby v důchodu

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Výše průměrného důchodu	12418	13468	14479	15425	18061
Průměrná výše příjmů modelové domácnosti	24836	26936	28958	30850	36122

Průměrná výše příjmů modelové domácnosti s dvěma seniory se zvýšila z roku 2018 do roku 2022 o 11 286 Kč tedy o 45,4%. Nejvyšší nárůst byl zaznamenán v roce 2022, kdy proběhly celkem tři valorizace důchodů – řádná lednová (zvýšení základní výměry o 350 Kč a procentní výměry o 1,3%), mimořádná červnová (zvýšení procentní výměry o 8,2%) a následně další mimořádná valorizace v září (zvýšená procentní výměry o 5,2%) z důvodu vysoké inflace.

Tabulka 5.3 Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti s jednou osobou v důchodu, vlastní zpracování. Zdroj: MPSV

Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti 1 osoba v důchodu

Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Výše průměrného důchodu	12418	13468	14479	15425	18061

Tabulka 5.4 Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti s jednou pracující osobou, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ

Průměrná výše měsíčních příjmů modelové domácnosti 1 pracující osoba

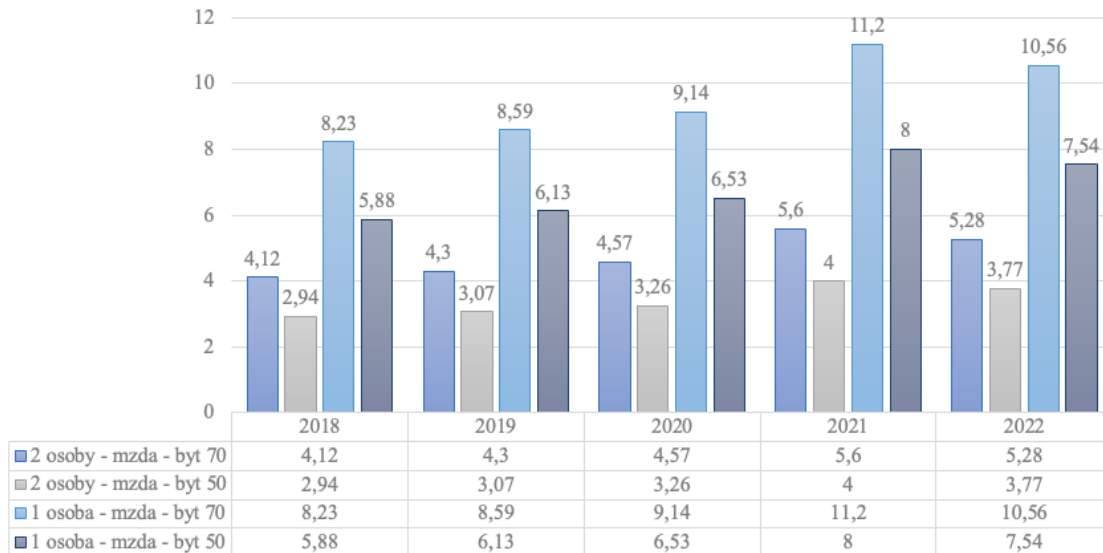
Rok	2018	2019	2020	2021	2022
Výše průměrné mzdy	32051	34578	36176	37903	40353

5.5 Výpočet dle jednotlivých indikátorů

5.5.1 Indikátor Price to Income

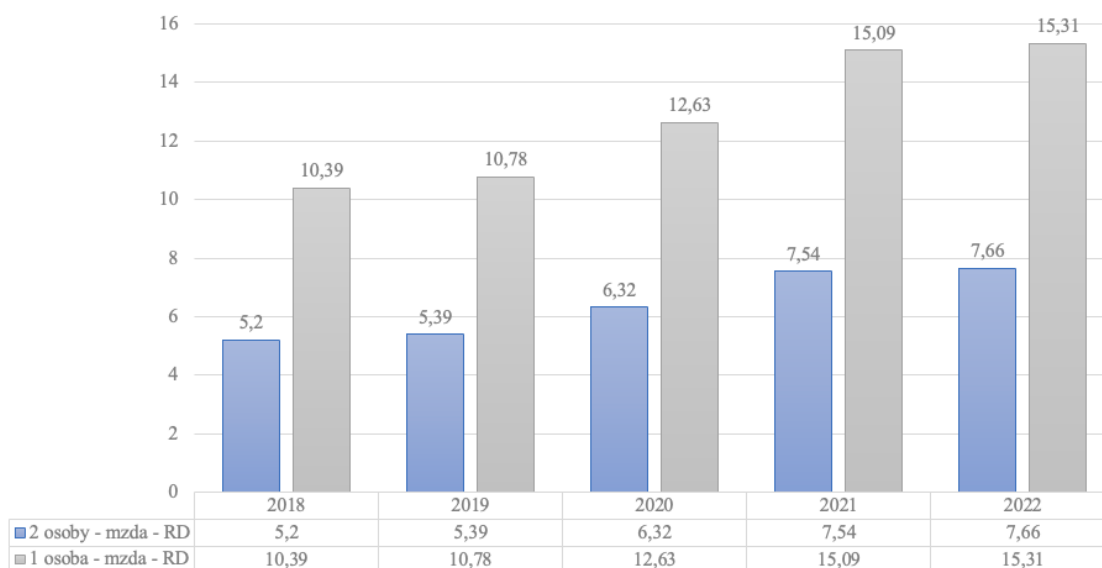
Indikátor Price to Income (P/I) udává poměr průměrné ceny nemovitosti a průměrného ročního příjmu domácnosti.

Obrázek 5.7 Indikátor Price to Income – zaměstnané osoby a byty, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY



Obrázek 5.7 popisuje výsledné hodnoty indikátoru Price to Income pro domácnosti s pracujícími osobami s nemovitostí typu byt ve sledovaném období 2018 - 2022.

Obrázek 5.8 Indikátor Price to Income – zaměstnané osoby a rodinné domy, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY

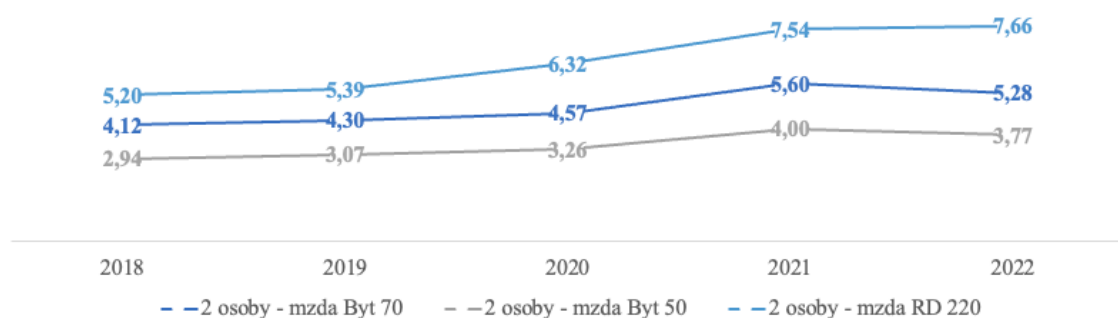


Na obrázku 5.8 jsou zobrazeny výsledné hodnoty indikátoru Price to Income pro domácnosti s pracujícími osobami pro nemovitost typu rodinný dům ve sledovaném období 2018 - 2022.

V reálním životě má jen velmi malý podíl domácností vlastní zdroje – rezervy v plné hodnotě ceny nemovitosti, na pořízení vlastního bydlení. Proto je zde zobrazen výběr domácností ekonomicky aktivních osob, které vlastní bydlení financují za pomoci hypotečního úvěru. Osoby v důchodovém věku, díky podmínkám bank a omezení věku do maximální doby splatnosti těchto úvěrů, nemají možnost vlastní bydlení za pomoci hypotečního úvěru financovat.

Již na první pohled je zřejmé, že indikátor Price to Income má od roku 2018 do roku 2021 stoupající tendenci. Nejvyšší průměrnou hodnotu indikátoru P/I lze pozorovat v roce 2021, kdy průměrná hodnota námi sledovaných domácností byla 14,82. Druhá největší průměrná hodnota indikátoru P/I byla v roce 2022 v hodnotě 13,51.

Obrázek 5.9 Indikátor Price to Income – dvě pracující osoby, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY



Zaměříme-li se na průměrně nejčastěji vyskytující se domácnost co do počtu osob, zjistíme, že ačkoliv indikátory P/I při pořízení vlastního bydlení v bytě v roce 2022 mírně klesají, indikátor pořízení vlastního bydlení v rodinném domě se ve stejném roce mírně zvýšil, jak názorně ukazuje graf na obrázku 5.9 výše.

Kompletní výpočty indikátoru Price to Income jsou uvedeny v tabulce č. 7.1 v příloze č. 1 této bakalářské práce.

5.5.2 Indikátor Price to Rent

Indikátor Price to Rent (P/R) vyjadřuje poměr ceny nemovitosti a ročního nájemného.

Tabulka 5.5 Výpočet indikátoru Price to rent ve sledovaném období 2018-2022, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY

	Typ	Výměra v m ²	2018	2019	2020	2021	2022
prodej	Byt	70	3 167 220 Kč	3 563 280 Kč	3 966 690 Kč	5 094 180 Kč	5 113 290 Kč
	Byt	50	2 262 300 Kč	2 545 200 Kč	2 833 350 Kč	3 638 700 Kč	3 652 350 Kč
pronájem	Byt	70	220 080 Kč	231 000 Kč	218 400 Kč	217 560 Kč	228 480 Kč
	Byt	50	157 200 Kč	165 000 Kč	156 000 Kč	155 400 Kč	163 200 Kč
průměrná cena pronájmu za m ²			262 Kč	275 Kč	260 Kč	259 Kč	272 Kč

Indikátor Price to rent		2018	2019	2020	2021	2022
P/R	Byt	14,39	15,43	18,16	23,42	22,38

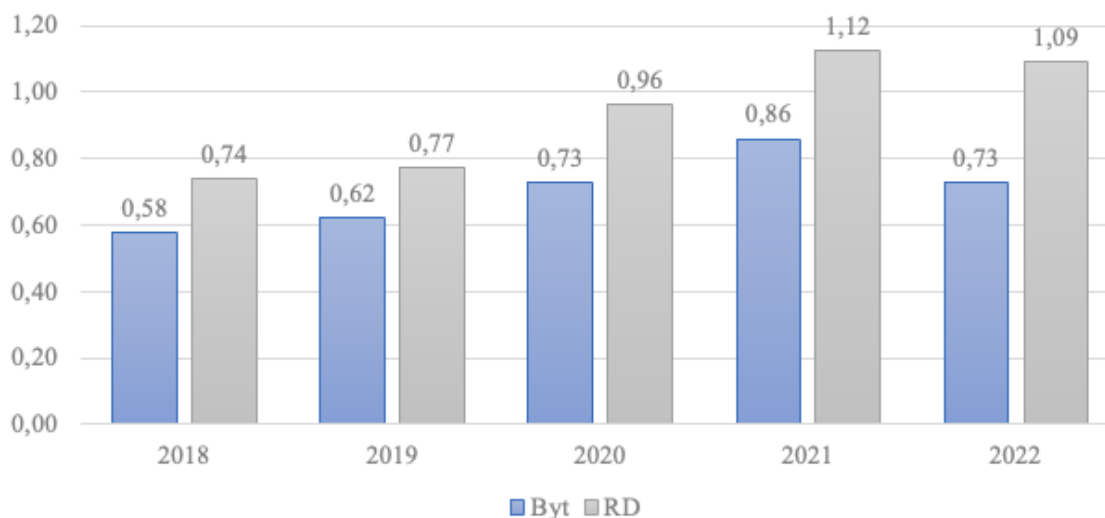
V tabulce 5.5 je zobrazen výpočet poměru ceny bytu a ročního nájemného. Lze pozorovat rostoucí tendenci až do roku 2021, kdy tento indikátor dosáhl svého vrcholu a v roce 2022 mírně klesl. Do hodnoty 15 indikátoru P/R, situace poukazuje na to, že jsou na trhu

nemovitosti poměrně levné ve srovnání s cenami pronájmů a je tedy vhodná situace ke koupi. Této hodnoty, jak ukazuje tabulka výše, bylo dosaženo ve sledovaném období pouze v roce 2018. Hodnota indikátoru P/R v rozmezí 16 – 20 vypovídá o tom, že je vhodnější si byt pronajmout než koupit. Hodnota indikátoru P/R vyšší jak 20 vypovídá o vysokých cenách nemovitostí a je tedy výhodnější si nemovitost pronajmout než zakoupit. Tento trend je podpořen také situací s vysokými úrokovými sazbami hypotečních úvěrů a od roku 2021 přísnějších podmínek pro jeho získání. Tyto přísnější podmínky jsou častou překážkou zejména kvůli ukazateli LTV (Loan to Value), kdy jsou potřebné vlastní zdroje ve výši 20% (u žadatelů do 36 let 10%) z celkové hodnoty zastavované nemovitosti. V posledních dvou letech se tedy jedná o částku asi 1 milion korunu. Během pandemie se v letech 2020-2021 akumulovaly úspory domácností nad rámec jejich běžného chování, díky omezené spotřebě. Dle ministerstva financí má průměrný Čech aktiva ve výši 600 000 Kč, takže zdaleka nedosahuje minimálních požadavků na vlastní zdroje při koupi nemovitosti. S vysokou inflací v roce 2022 navíc řada domácností byla nucena do svých úspor sáhnout.

5.5.3 Indikátor Price to GDP per capita

Indikátor Price to GDP per capita určuje poměr mezi cenou nemovitosti a hrubým domácím produktem v daném roce.

Obrázek 5.10 Indikátor Price to GDP per capita v jednotlivých letech sledovaného období, vlastní zpracování. Zdroje: ČSÚ, TRZNICENY

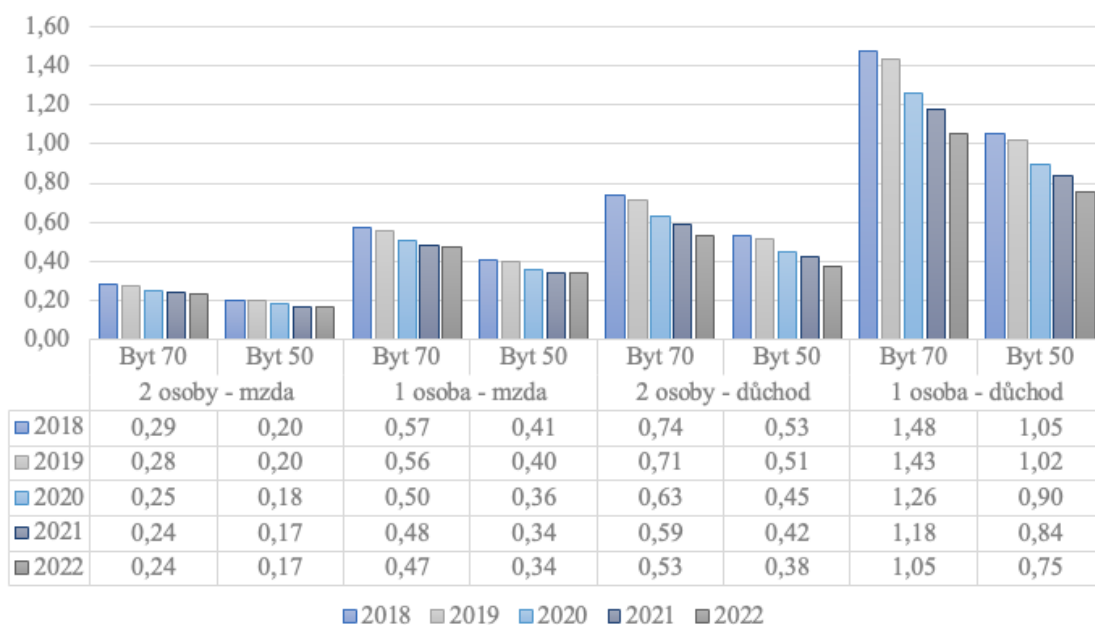


Jak ukazuje graf na obrázku 5.10 nejnižších hodnot poměru mezi cenou nemovitostí a hrubým domácím produktem v daném roce bylo dosaženo v roce 2018. Tento výsledek je zapříčiněn zejména nejnižší průměrnou cenou nemovitostí na m² plochy za dané období. Naopak nejvyšších hodnot indikátoru PGDP bylo dosaženo v roce 2021. U bytů se poměr v roce 2022 snížil na hodnotu z roku 2020, u rodinných domů se sice snížil, ale velmi mírně.

5.5.4 Indikátor Rent to Income

Indikátor Rent to Income vyjadřuje poměr roční ceny nájemného k ročním příjmům. Určuje hrubý měsíční příjem potřebný k pronajmutí bytu.

Obrázek 5.11 Hodnoty indikátoru Rent to Income za sledované období 2018 – 2022, vlastní zpracování. Zdroj: TRZNICENY



V grafickém znázornění na obrázku 5.11 je patrné, že od roku 2018 do roku 2022 se sledovaný poměr výše ročních příjmů k cenám ročního nájemného snižuje. Nejlepšího indikátoru logicky dosahuje domácnost se dvěma pracujícími osobami, kdy měsíční náklady na pronájem bytu o rozloze 70 m² nepřesahují doporučených 30% příjmů. V případě pronájmu bytu o rozloze 50 m² tato domácnost nezaplatí za pronájem bytu více jak 20% svých příjmů. U domácností s jednou pracující osobou se díky snižujícímu se poměru R/I pronájem bytu o rozloze 50 m² začíná přibližovat 30% příjmů (konkrétně 34% za poslední dva roky). Domácnosti seniorů jsou na tom podstatně hůře. V případě

dvou osob v důchodu pobírající starobní důchod se náklady na pronájem bytu o rozloze 50 m² přibližují 40 % z příjmu. V případě většího bytu o rozloze 70 m² pak dokonce přesahují 50% příjmů (a v předchozích letech bylo toto zatížení ještě vyšší – přes 70% příjmů). Pro jednoho seniora jsou však náklady na pronájem bytu natolik vysoké, že i v případě pronájmu menšího bytu by náklady dosahovaly 75% z jeho příjmů.

Kompletní výpočty indikátoru Rent to Income jsou uvedeny v tabulce č. 7.2, která je přílohou č. 2 této bakalářské práce.

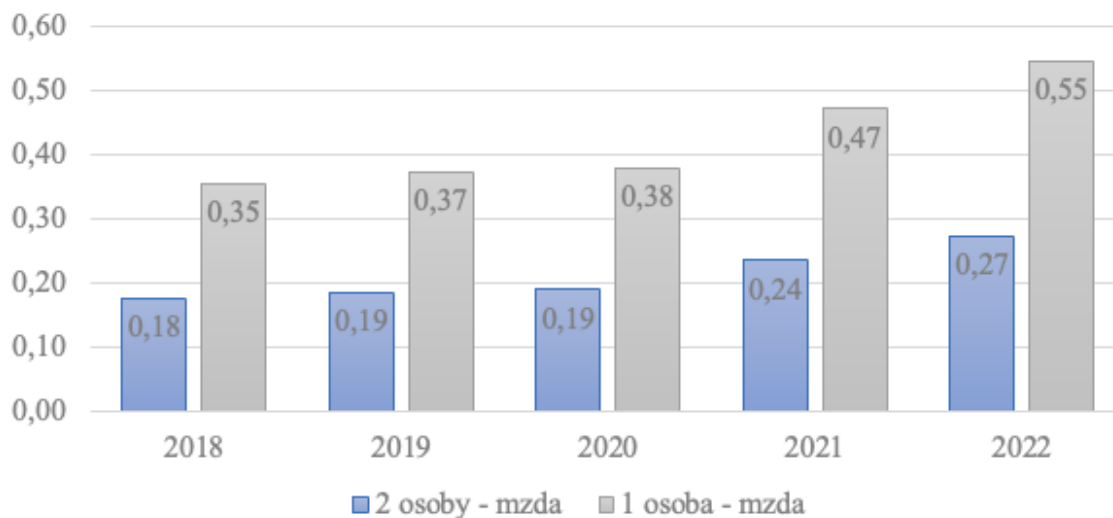
5.5.5 Indikátor Debt to Income

Indikátor Debt to Income vyjadřuje poměr měsíčních příjmů k měsíční splátce dluhu. Tento indikátor se tedy vztahuje na domácnosti, které si pořizují vlastní bydlení využitím hypotečního úvěru.

Pro výpočet indikátoru bylo kalkulováno s dobou splatnosti 25 let, která je dle České bankovní asociace nejobvyklejší dobou splácení (56% volí splatnost v délce 25-30 let). Jelikož je pro získání hypotečního úvěru další podmínkou profinancování vlastních zdrojů, je počítáno s 80% hodnotou nemovitosti s předpokladem, že zbylých 20% mají žadatelé ve formě úspor. Výpočet měsíční splátky hypotečního úvěru byl proveden za pomoci kalkulace na stránce měšec.cz.

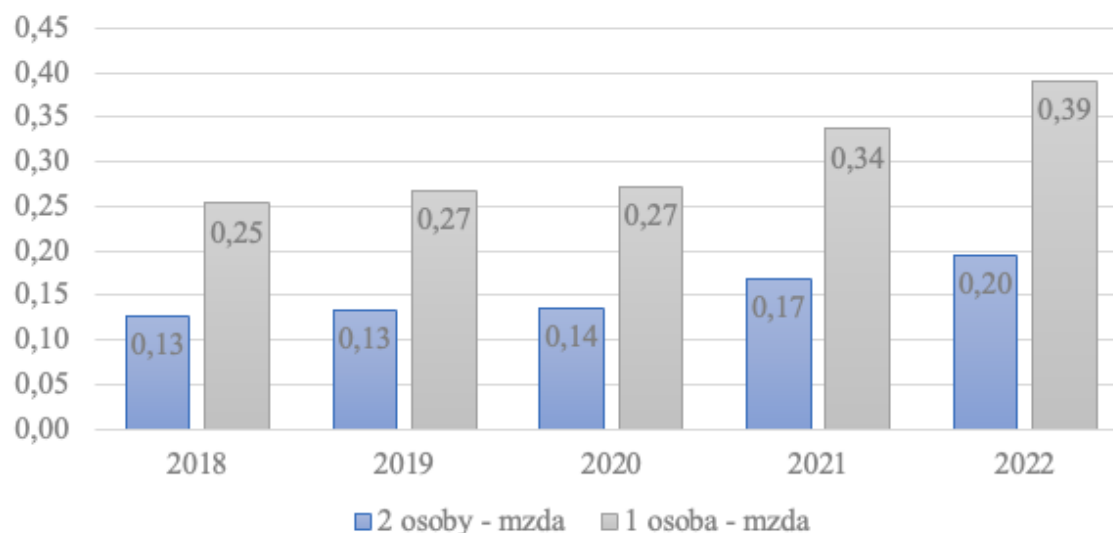
Vzhledem k podmínkám získání hypotečního úvěru a dané splatnosti zde budou zobrazeny pouze výsledky domácností s ekonomicky aktivními osobami pobírající mzdu. Kompletní výpočty indikátoru DTI včetně vypočítaných cen nemovitostí ve výši 80% původní průměrné hodnoty a použité průměrné úrokové sazby za daný rok jsou uvedeny v tabulce 7.3 v příloze č. 3 této bakalářské práce.

Obrázek 5.12 Indikátor DTI na pořízení bytu o rozloze 70 m², vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY



V grafu na obrázku 5.12 pro byty o rozloze 70 m² lze pozorovat vzrůstající hodnoty indikátoru DTI. Z výsledných hodnot za sledované období 2018 až 2022 lze vyčíst, že pro jednu pracující osobu není reálné dosáhnout na získání hypotečního úvěru, jelikož obecné doporučení bank uvádí, že výdaje za měsíční splátky žadatele by neměly být vyšší než 30%, tedy hodnota 0,3.

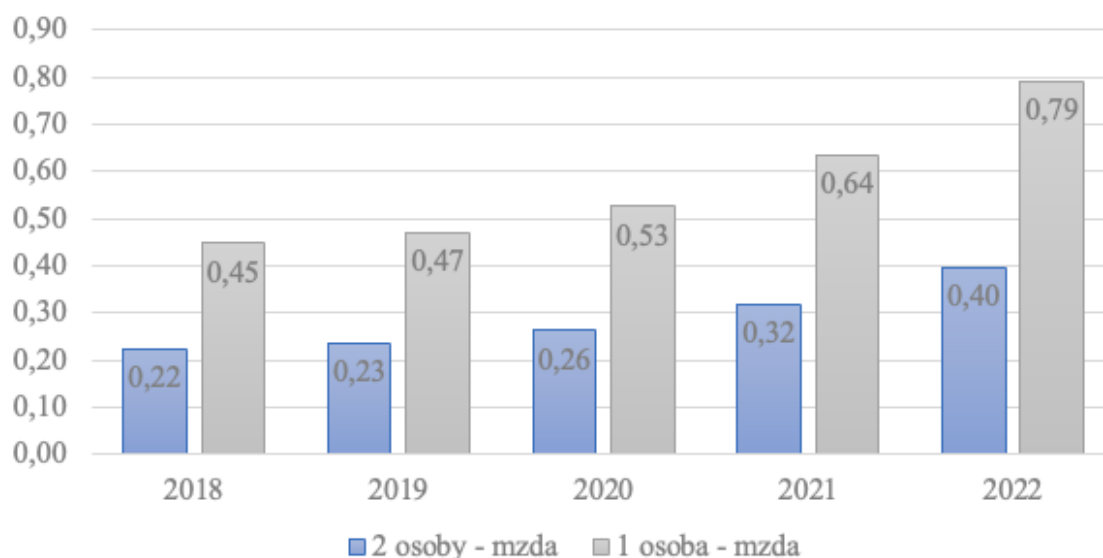
Obrázek 5.13 Indikátor DTI na pořízení bytu o rozloze 50 m², vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY



V grafickém znázornění na obrázku 5.13 je zobrazen indikátor DTI vztahující se na byty o rozloze 50 m². Zde jsou již vypočítané hodnoty příznivější a až do roku 2020 bylo reálné i pro jednu pracující osobu pořídit vlastní bydlení za pomoci hypotečního úvěru.

Poslední sledovanou nemovitostí jsou rodinné domy. Vypočítané hodnoty indikátoru DTI jsou znázorněny na obrázku 5.14. Až do roku 2021 bylo reálné získat pro průměrnou domácnost s dvěma pracujícími osobami hypoteční úvěr na rodinný dům. Pro domácnost s jednou pracující osobou je dle ukazatele indikátoru DTI díky zvyšujícím se cenám nemovitostí nereálné v celém sledovaném období pořízení vlastního rodinného domu za pomoci hypotečního úvěru a tato situace se s každým dalším rokem zhoršuje.

Obrázek 5.14 Indikátor DTI na pořízení rodinného domu, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY



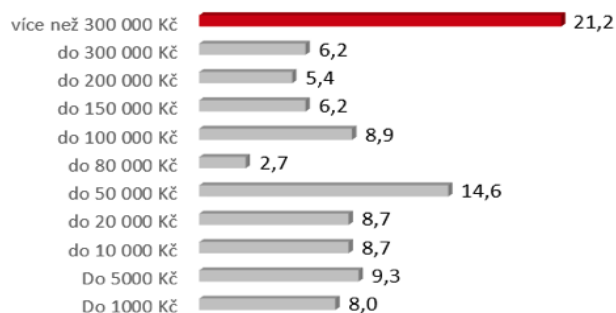
U všech modelových nemovitostí lze v čase pozorovat zvyšující se hodnotu daného indikátoru. Pro domácnost s jednou pracující osobou je nárůst hodnot daného indikátoru nejzřetelnější a v posledním roce dosahuje téměř 2 násobku u bytů s rozlohou 70 m² a u rodinných domů.

Přihlídneme-li však k tomu, že pro získání hypotečního úvěru je nutné také proinvestování vlastních zdrojů ve výši 20% z hodnoty nemovitosti, které se pohybují v průměru od necelých 400 000 Kč za menší byt v roce 2018 po částku necelých 1 200 000 Kč za rodinný dům v roce 2022, tak ačkoliv převážně domácnosti s dvěma pracujícími osobami dle daného indikátoru podmínku splňují, nejsou schopny

dofinancovat celkovou cenu nemovitosti, jak ukazuje obrázek výše úspor českých domácností provedený agenturou STE/MARK pro společnost Home Credit v roce 2021.

Obrázek 5.15 Výše úspor domácností. Zdroj: Home Credit (2021)

Výše úspor domácností



Jak ukazuje obrázek 5.15, pouhých 21% Čechů má naspořeno více jak 300 000 Kč, v převážné většině se jedná o osoby s měsíčním příjmem nad 60.000Kč a vysokoškolsky vzdělané osoby. Naopak celých 27 % lidí, má finanční rezervu pouze v hodnotě do 10.000 Kč.

5.6 Zhodnocení

Pro zhodnocení dostupnosti bydlení dle jednotlivě stanovených domácností a typu nemovitostí byly použity zkoumané indikátory. Byla vytvořena dvojice rovnice pro vlastnické a nájemní bydlení.

Rovnice vlastnického bydlení byly stanoveny následovně:

$$x = (k1 \times PI) + (k3 \times PGDP) + (k5 \times DTI) \quad (5.1)$$

x výsledná hodnota rovnice

PI hodnota indikátoru Price to Income

PGDP hodnota indikátoru Price to GDP per capita

DTI hodnota indikátoru Debt to Income

k1, k3, k5 ... stanovený koeficient

Rovnice nájemního bydlení byla stanovena následovně:

$$x = (k2 \times PR) + (k4 \times RI) \quad (5.2)$$

x výsledná hodnota rovnice

PR hodnota indikátoru Price to Rent

RI hodnota indikátoru Rent to Income

k2, k4 ... stanovený koeficient

Vzhledem k rozdílnosti výsledných indikátorů byly stanoveny koeficienty, kterými se vynásobí jednotlivé indikátory tak, aby následné sečtení lépe odpovídalo jednotlivým poměrům daných koeficientů. Koeficienty byly stanoveny na základě vyhodnocených výsledků bakalářské práce jejím autorem. Tabulka stanovení jednotlivých koeficientů je uvedena níže.

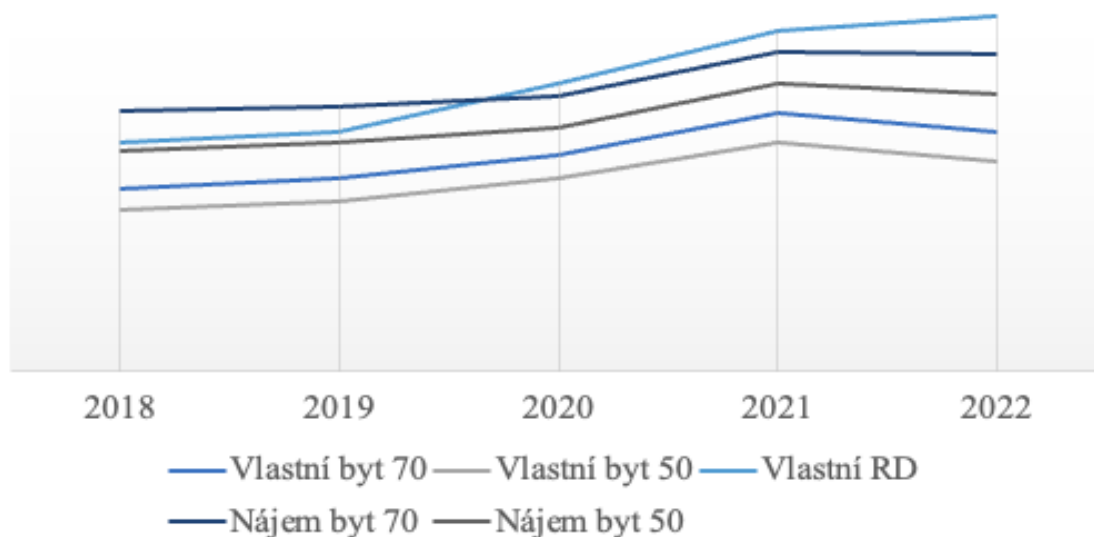
Tabulka 5.6 Tabulka koeficientů vlastnického a nájemního bydlení, vlastní zpracování

		PI	PR	PGDP	RI	DTI
Koeficienty		k1	k2	k3	k4	k5
Typ vlastnictví	Vlastnické	1	-	20	-	25
	Nájemní	-	1	-	50	-

Stanovené indikátory uvedené v tabulce 5.6 budou dosazeny do výše uvedených rovnic. Souhrnná tabulka č. 7.4 vypočítaných hodnot dle jednotlivých domácností a jednotlivých nemovitostí je přílohou č. 4 této bakalářské práce.

5.6.1 Domácnost se dvěma pracujícími osobami

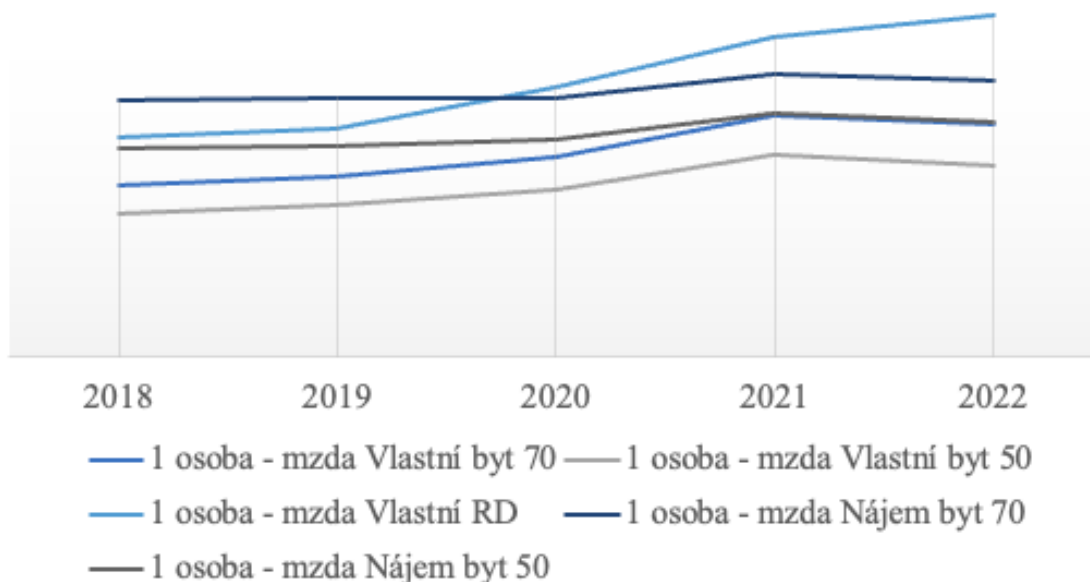
Obrázek 5.16 Grafické znázornění vývoje dostupnosti bydlení pro domácnost s dvěma pracujícími osobami, vlastní zpracování



Z obrázku 5.16 vyplývá, že nejhorším rokem v dostupnosti bydlení pro domácnost se dvěma pracujícími osobami byl rok 2021, kdy hodnoty sledovaných indikátorů dosáhly svého vrcholu, a v roce 2022 lze pozorovat mírné zlepšení situace. Nemovitosti typu byt lineárně kopírují vývoj v čase. Možnosti pořízení vlastního rodinného domu se začaly mezi roky 2019 a 2020 výrazněji zhoršovat. Ačkoliv se dostupnost bydlení v bytech, ať už ve vlastnickém či nájemním typu bydlení zlepšují a pomalu hodnoty koeficientů klesají, u pořízení vlastního rodinného domu je vidět stále mírná vzrůstající tendence.

5.6.2 Domácnost s jednou pracující osobou

Obrázek 5.17 Grafické znázornění vývoje dostupnosti bydlení pro domácnost s jednou pracující osobou, vlastní zpracování



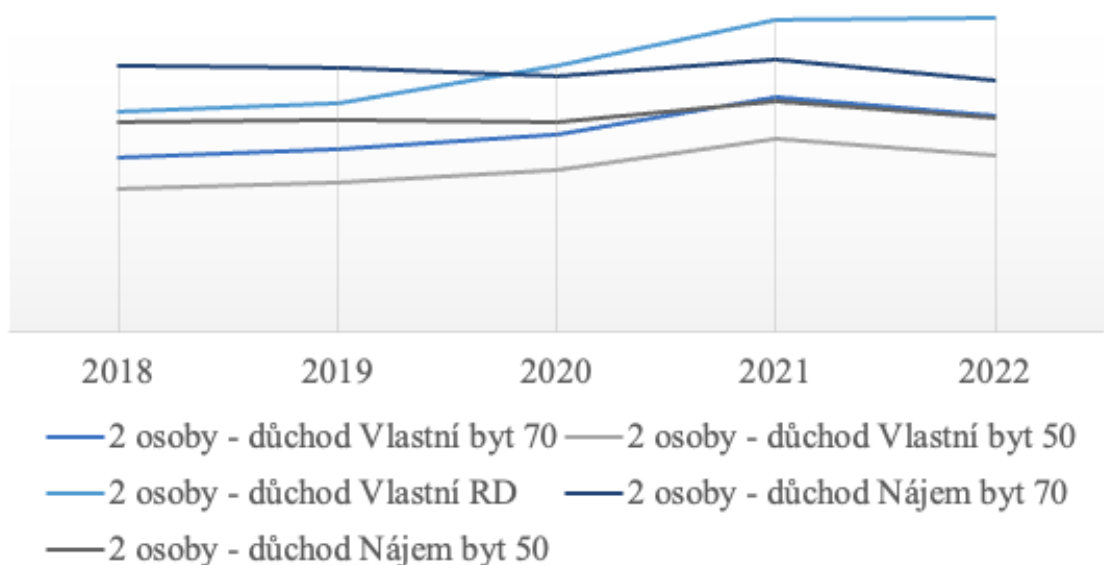
Na obrázku 5.17 je graficky znázorněn vývoj dostupnosti bydlení pro domácnost s jednou pracující osobou ve sledovaném období 2018 – 2022. Nejvýraznější zhoršení dostupnosti bydlení pro danou domácnost lze pozorovat od roku 2019 na pořízení vlastního rodinného domu. Druhým nejvýraznějším zhoršením je pak pořízení vlastního bytu o rozloze 70 m², který se projevil mezi roky 2020 a 2021. Křivka pořízení vlastního bytu o rozloze 50 m², kopíruje vývoj nájemního bydlení, kdy došlo k mírnému zhoršení finanční dostupnosti uvedených typů mezi roky 2020 a 2021. Od roku 2021 lze pozorovat mírné zlepšení dostupnosti u bytů, ať už nájemního či vlastnického bydlení. Toto se však neprojevuje u pořízení vlastního rodinného domu, kdy situace se zhoršenou dostupností i nadále roste.

5.6.3 Domácnost se dvěma osobami v důchodu

Grafické znázornění dostupnosti bydlení domácnosti se dvěma seniory je uvedeno na obrázku 5.18. Křivky pořízení vlastního bytu jsou od roku 2018 do roku 2021 vzrůstající. Nejvyšší nárůst byl zaznamenán mezi roky 2020 a 2021. Po tomto roce se dostupnost zlepšila (křivka tedy klesla téměř na hodnoty v roce 2020) zejména díky navýšení důchodů v roce 2022. Dostupnost pořízení vlastního rodinného domu se nejvíce zhoršila v letech 2019 až 2021 (o více jak 30%) a v roce 2022 se mírně zlepšila. Dostupnost

nájemního bydlení byla nejhorší v roce 2021, kdy dosáhla svého vrcholu. V roce 2022 se dostupnost nájemních bytů zlepšila. I tak je však třeba konstatovat, že sledování dostupnosti pořízení vlastního bydlení je pro osoby v důchodovém věku vedeno za účelem porovnání poměrových indikátorů s domácnostmi, kde jsou osoby ekonomicky aktivní. Vzhledem k věku dané domácnosti je nereálné získání vlastního bydlení za pomoci hypotečního úvěru. Jedinou možností je financování za pomoci vlastních zdrojů.

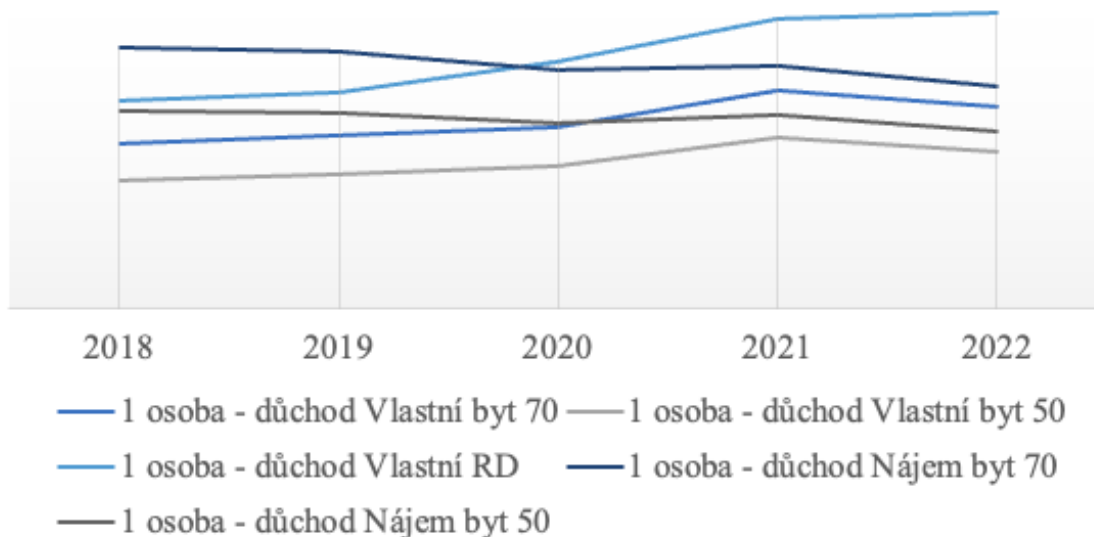
Obrázek 5.18 Grafické znázornění vývoje dostupnosti bydlení pro domácnost s dvěma osobami v důchodu, vlastní zpracování



5.6.4 Domácnost s jednou osobou v důchodu

Z obrázku 5.19 lze z výsledných indikátorů vyčíst, že u bydlení v bytě (ať už vlastnickém či nájemním) se sice situace s dostupností bydlení v minulém roce sice zlepšila, nicméně pro jednu osobu v důchodovém věku činí čistě jen průměrné náklady na pronájem menšího bytu v posledním sledovaném roce (2022) 75% jeho příjmů, u většího bytu o rozloze 70 m² byt výše příjmů ani v jednom ze sledovaných let nepostačovala na pokrytí výdajů za nájem bytu (v roce 2018 by potřeboval senior 1,48 násobek svého důchodu, v roce 2022 se jedná o 1,05 násobek). Pořízení vlastnického bydlení v rodinném domě je situace pro jednoho seniora naprosto nereálná.

Obrázek 5.19 Grafické znázornění vývoje dostupnosti bydlení pro domácnost s jednou osobou v důchodu, vlastní zpracování



Nutno podotknout, že domácnosti bez pracujících členů (domácnosti s osobami v důchodu) žijí převážně ve vlastnickém typu bydlení. Dle Českého statistického úřadu (2023) žije průměrně 61,5% těchto domácností ve vlastním domě či bytě, přičemž 32,9 % bydlí ve vlastním rodinném domě a 28,6% v bytě v osobním vlastnictví. Družstevní bydlení využívá 7,2% domácností. V pronájmu bydlí pouhých 18,6% seniorů. Tržní nájemné platí v průměru 15,7% a 81,4% seniorů bydlících v pronájmu nájemné neplatí. U příbuzných či známých pak bydlí 12,7%. Tabulka 7.5 s kompletním přehledem domácností dle pracovní aktivity za rok 2022 je přílohou č. 5 této bakalářské práce.

V porovnání s domácnostmi s pracujícími osobami využívají domácnosti s důchodci ve větší míře vlastnický typ bydlení. Tento stav je ovlivněn skutečností, že během svého delšího života byly schopny tyto domácnosti nashromáždit dostatečný kapitál k pořízení vlastnického bydlení. Také lze předpokládat, že měly tyto seniorské domácnosti více možností se k vlastnickému typu bydlení dostat buď před rokem 1989 nebo následkem privatizace (Godarová, 2017).

5.6.5 Zhodnocení vývoje dostupnosti bydlení

V tabulce č. 7.6, která je přílohou č. 6 této bakalářské práce, je za použití barevné škály vyhodnocena dostupnost bydlení dle daných modelových domácností a daného typu nemovitostí a vlastnictví ve sledované období 2018 až 2022.

Z pohledu časového se nejnáročnějším obdobím stal rok 2021, kdy výsledné hodnoty sečtených indikátorů vykazovaly nejvyšších hodnot pro všechny typy domácností i nemovitostí kromě jedné jediné výjimky, a to domácnosti s dvěma osobami, které si chtěli pořídit vlastní rodinný dům. Pro tyto domácnosti byl z hlediska dostupnosti bydlení v rodinném domě nejnáročnější rok 2022. Nejlepším rokem z hlediska dostupnosti bydlení ve sledovaném období byl rok 2018, který byl naopak nejnáročnějším rokem z hlediska finanční dostupnosti bydlení pro domácnost s jednou osobou v důchodu v oblasti nájemního bydlení v bytě.

Na základě provedené analýzy a využití výsledků indikátoru Price to Income je možné zodpovědět výzkumnou otázku:

- Daří se zvyšovat dostupnost bydlení?

Od roku 2018 až do roku 2021 rostla průměrná hodnota indikátoru P/I pro modelové domácnosti a vlastnické bydlení, jak lze vidět v tabulce 7.1, které je přílohou č. 1 této bakalářské práce. Ceny nemovitostí tedy rostly rychleji než průměrné příjmy modelových domácností a dostupnost bydlení se snižovala. Zatímco jednotlivec s průměrnou mzdou potřeboval 7 ročních příjmů na pořízení vlastního bytu průměrné velikosti v roce 2018, v roce 2021 byla potřeba pro stejný účel již 10 násobku průměrné mzdy. Pro pořízení vlastního rodinného domu byly hodnoty ještě vyšší a to 10 násobek mzdy v roce 2018 a 15 násobek v roce 2021.

Až do roku 2021 tedy rostly ceny nemovitostí rychleji, než příjmy domácností a dostupnost bydlení klesala.

Rok 2021 byl zlomový i pro pořízení vlastního bydlení. Právě v tomto roce přesáhla hodnota indikátoru P/R, vyjadřující poměr ceny nemovitosti a ročního nájemného,

hodnotu 20, jenž vypovídá o vysokých cenách nemovitostí. Hodnota daného indikátoru je i v roce 2022 stále přes 20, ačkoliv mírně klesla. Při takto vysokých hodnotách je výhodnější si nemovitost pronajmout než zakoupit.

Díky vysokému navýšení úrokových sazeb v roce 2022, které se ke konci tohoto roku vyšplhaly až k hodnotě 6 % p. a. a také neustále se zvyšujícím cenám nemovitostí, došlo k výraznému zhoršení pořízení vlastního bydlení za pomoci hypotečního úvěru (nehledě na zpřísněné podmínky a nutnost vlastnit 20 % hodnoty nemovitosti). Zatímco úrokové sazby se v letech 2018 až 2021 pohybovaly v průměru 2,4 % p. a., v roce 2022 byla průměrná úroková sazba 4,2 %, tedy téměř dvojnásobek. Hodnoty indikátoru DTI vyjadřující poměr měsíčních příjmů vůči měsíční splátce dluhu v roce 2022 pro jednotlivce významně narostla. V roce 2018 představovala splátka hypotečního úvěru osoby s průměrnou mzdou na pořízení vlastního průměrného bytu 30 % jeho příjmů, v roce 2022 se již jednalo o 47 % příjmů. V případě koupě rodinného domu byly tyto hodnoty ještě vyšší – v roce 2018 se jednalo o 45 % příjmů jednotlivce a v roce 2022 již o 79 %. Získat hypoteční úvěr na pořízení vlastního domu jednou osobou s průměrnou mzdou tedy bylo a je nereálné, nehledě na nutnost vlastních zdrojů.

Zatímco výše uvedené indikátory poukazovaly na zhoršující se dostupnost bydlení, indikátor R/I, tedy poměr ceny nájemného k ročním příjmům, se postupem času zlepšuje. Zatímco v roce 2018 vydal jednotlivec v průměru 49 % své mzdy za výdaje na pronájem průměrně velkého bytu, v roce 2021 i v roce 2022 se již jednalo o 40 % ze mzdy. I když obě tyto hodnoty přesahují doporučenou hodnotu výdajů za pronájem 30% ze mzdy, není tato situace natolik závažná jako u seniorů, ačkoliv i u této skupiny domácností dochází k poklesu poměru výdajů vůči ceny nájemného. Jedna osoba pobírající průměrný starobní důchod by v roce 2018 vydala 127 % svých příjmů, což je nereálné. Ačkoliv se situace každým rokem zlepšuje i tak by v roce 2022 vydal průměrný senior 90 % svých příjmů za pronájem bytu.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 5.6.4, více jak 60 % osob v důchodovém věku bydlí ve vlastnickém typu bydlení. Pouze necelých 20 % těchto domácností bydlí v nájemném typu bydlení, z nichž pouhá šestina (230 408 domácností z celkového počtu 1 467 567 domácností seniorů) platí tržní nájemné.

6 Závěr

Tato bakalářská práce byla zaměřena na zhodnocení dostupnosti bydlení v České republice. Za zvolené období byly autorem vybrány roky 2018 až 2022.

V úvodu bakalářské práce byl stanoven **cíl** provést analýzu a zhodnotit, jak se vyvíjela finanční dostupnost bydlení v ČR za posledních 5 let a zodpovědět **výzkumnou otázku**, zda se daří zvyšovat dostupnost bydlení.

Práce je rozdělena do čtyř částí, části teoretické, teoreticko-praktické, metodologie a praktické části, a jsou rozlišeny jednotlivými kapitolami.

Teoretická část, tedy druhá kapitola, charakterizuje bydlení jako základní prvek nutný pro seberealizaci jedince. Jsou zde popsány základní formy bydlení, tedy vlastnické, nájemní a sociální bydlení. Dále je zde popsána bytová politika – její cíle a koncepce, nástroje bytové politiky a subjekty, které v ní působí. Následně byl přiblížen trh s byty, kde byla věnována pozornost přerozdělování bytů – administrativní a tržní, cenám nemovitostí, bytové výstavbě (počet dokončených bytů ve sledovaném období) a typům bytů dle obydlí v ČR.

Třetí kapitola je věnována teoreticko-praktické stránce práce. Tato kapitola je zaměřena na socio-ekonomické faktory ovlivňující dostupnost bydlení. Z ekonomických faktorů byla pozornost zaměřena na hrubý domácí produkt, hospodářský cyklus, míru inflace, nezaměstnanost. Z finančních faktorů pak byl sledován zejména vývoj průměrné mzdy a průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů. Zmíněny byly také ostatní faktory jako celkové očekávání, sociálně-demografické faktory, média a fyzické faktory.

Ve čtvrté kapitole je pozornost věnována metodologii. Jsou zde popsány použité **metody** – analýza, syntéza a porovnání časových řad. Byly stanoveny čtyři modelové domácnosti – domácnost s dvěma pracujícími osobami, domácnost s jednou pracující osobou, domácnost s dvěma seniory a domácnost s jednou osobou v důchodu. Tyto domácnosti byly voleny na základě nejčastěji se vyskytujících osob v domácnostech dle pracujících členů. Bylo vysvětleno pět zvolených indikátorů, díky kterým byl zhodnocen vývoj dostupnosti bydlení. Jedná se o indikátory Price to Income, Price to Rent, Price to GDP

per capita, Rent to Income a Debt to Income. Dále jsou v této kapitole uvedeny zdroje, z kterých byla potřebná data čerpána. Jednalo se zejména o data z Českého statistického úřadu, posledního Sčítání lidu (2021) a internetového zdroje trzniceney.cz.

Stěžejní část bakalářské práce, tedy samotné zhodnocení dostupnosti bydlení je obsahem páté kapitoly. Pro analytickou část byly vypočteny proměnné veličiny: průměrná nabídková cena rodinných domů, průměrná nabídková cena bytu na m², průměrná výše nabídkového nájemného za m² a průměrná výše měsíčních příjmů zvolených modelových domácností. V další části této kapitoly byla využita získaná data proměnných veličin a dosazena do jednotlivých indikátorů.

Po vypočtení indikátoru Price to Income u všech typů nemovitostí i domácností bylo po zprůměrování hodnot tohoto indikátoru možné sledovat, že se dostupnost bydlení od roku 2018 do roku 2021 zhoršovala a v roce 2022 oproti předešlému roku mírně klesla. Vypočtením tohoto indikátoru také bylo možné potvrdit hypotézu a odpovědět na výzkumnou otázku, že od roku 2021 se daří zlepšovat dostupnost bydlení.

I u druhého sledovaného indikátoru Price to Rent byl zlomovým rokem rok 2021, kdy právě v tomto roce bylo dosaženo hodnot větších jak 20, což značí o vysokých cenách nemovitostí, kdy je výhodnější si nemovitost pronajmout než zakoupit.

Indikátorem Debt to Income, vyjadřující poměr příjmů ke splátce dluhu, bylo potvrzeno, že dostupnost bydlení za pomoci financování hypotečním úvěrem se s postupem času zhoršuje a pro jednotlivce je nereálné pořízení vlastního bydlení za pomoci hypotečního úvěru (nepočítaje s nutnými vlastními zdroji a dalšími podmínkami bank). Jedinou domácností, která má možnost získat hypoteční úvěr i po roce 2021, je modelová domácnost s dvěma pracujícími osobami v případě dostatečných úspor.

Zatímco výše uvedené indikátory potvrzovaly zhoršující se dostupnost bydlení, indikátor Rent to Income poukazuje na opačný trend. Zatímco v roce 2018 vydala domácnost s jednou pracující osobou 41% své měsíční mzdy za náklady na nájemné menšího ze zvolených bytů, v roce 2022 se jednalo o únosných 34%. Pro domácnost jednoho seniora je pronájem bytu dle tržní ceny nedostupný i v roce 2022, kdy by za pronájem menšího bytu použil 75% svých příjmů. Je nutné však konstatovat, že více jak 60% seniorů

využívá vlastnické bydlení, 20% seniorů bydlí v nájmu, ale pouhá šestina z nich platí za nájem tržní cenu.

Pro souhrnné zhodnocení dostupnosti bydlení byly využity vypočítané hodnoty jednotlivých indikátorů. Byly stanoveny dvě rovnice, zvláště pro vlastnické bydlení a zvláště pro bydlení nájemní. Na základě zanalyzovaných dat lze říci, že nejméně dostupným obdobím byl rok 2021, kdy sečtené hodnoty vykazovaly nejvyšších hodnot pro všechny typy domácností i nemovitostí kromě jedné výjimky, a to pořízení rodinného domu. Pro pořízení rodinného domu byl nejnáročnějším, v rámci sledovaného období, rok 2022 a to pro všechny typy modelových domácností.

Jak uvádí Česká bankovní asociace (2023) hypoteční trh v druhé polovině minulého roku výrazně zpomalil. Objem nových hypoték je nejnižší za posledních zhruba 10 let a počet poskytnutých hypoték nejnižší za posledních 20 let. Hlavním důvodem je zejména navýšení úrokové sazby, ale také zpřísnění podmínky pro poskytnutí úvěru na bydlení. V roce 2021 se výrazněji projevil nesoulad mezi příjmy domácností a cenami nemovitostí. Dle dat Mezinárodního měnového fondu se příjmový nesoulad mezi roky 2015 až 2021 zvýšil v České republice nejvýrazněji z 58 sledovaných zemí.

Kombinace vysoké míry úrokové sazby hypotečních úvěrů v kombinaci s vysokými náklady v podobě potřeby vlastních zdrojů tak dělají z pořízení vlastnického bydlení na hypoteční úvěr nejen pro osoby s průměrným příjmem nedostupnou věc a zvyšuje tedy i nedostupnost vlastnického bydlení.

Naopak indikátor Rent to Income, vztahující se k nájemnímu bydlení, vykazuje zlepšení. V kombinaci s výsledky indikátoru Price to Rent lze očekávat, že většina průměrných domácností nyní volí nájemní bydlení oproti vlastnickému.

Dle dat České spořitelny (2023) má aktuálně reálnou možnost získat hypoteční úvěr na průměrnou nemovitost 20% domácností. Zájem o vlastní bydlení klesá, což dokazují data o počtu nových hypoték v porovnání s rokem loňským. Preference domácností se tak nyní přesouvají z vlastnického typu bydlení na bydlení nájemní, ačkoliv by upřednostnili vlastní nemovitost.

Obrázek 6.1 Shrnutí vývoje dostupnosti bydlení ve sledovaném období 2018 – 2022, vlastní zpracování. Zdroj: Analýzy v rámci této bakalářské práce

Dostupnost vlastnického bydlení - byt	
Všechny domácnosti	zlepšení - od roku 2021 - avšak aktuálně nereálné pro většinu domácností
Dostupnost vlastnického bydlení - rodinný dům	
Všechny domácnosti	zhoršení - každým rokem od roku 2018
Dostupnost nájemního bydlení - byt	
Pracující	zlepšení - od roku 2021
Důchodci	zlepšení - od roku 2018

Dle odborníků (Ostatek, Horská, Roček, 2023) lze očekávat pozitivní změny v podobě mírně klesajících úrokových sazeb hypotečních úvěrů, klesajících cen starších bytů a nestoupajících cen novostaveb, a naopak růst reálných příjmů obyvatel ve druhé polovině letošního roku (klesající inflace). Fyzická dostupnost bydlení je výborná. Jako velké negativum vidí odborníci náš zastaralý stavební zákon, kdy jsme na úrovni zemí typu Kongo, Čad či Nigérie. Novela zákona se schvaluje už 5 let.

Poptávka po bydlení se přesouvá z vlastnického bydlení na nájemní, nicméně silně zakořeněné preference českých obyvatel po vlastnickém bydlení se jen tak nezmění. Vzhledem k tomu, že ČR vykazuje sedmou nejnižší intenzitu výstavby v EU (Eurostat, 2022), nelze předpokládat, že se situace ve fyzické dostupnosti rezidenčního bydlení v následujících 5 letech výrazně zvýší. U starších nemovitostí lze očekávat mírné snížení jejich cen, to však nebude platit pro novostavby a pozemky v atraktivních lokalitách, kde budou ceny pravděpodobně stagnovat. I v případě poklesu úrokových sazeb na hypotečním trhu, však nelze předpokládat zlepšení finanční dostupnosti hypotečních úvěrů pro většinu domácností, a to zejména kvůli nastaveným podmínkám, konkrétně nutnosti 20% hodnoty nemovitosti v podobě vlastních zdrojů. Za předpokladu, že se bude zvyšovat nominální mzda a snižovat průměrné ceny nemovitostí, ukazatele finanční dostupnosti bydlení budou sice vykazovat přívětivější hodnoty, ale dle mého názoru nelze očekávat výrazné finanční zvýšení dostupnosti u vlastnického bydlení.

Seznam použité literatury

Odborná kniha

BAYEROVÁ, Vladimíra. *Makroekonomie 1: studijní text pro denní a kombinovanou formu studia bakalářských studijních programů*. Vydání 2., rozšířené a aktualizované. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2021. ISBN 978-80-214-5989-2.

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.

BRČÁK, Josef, Bohuslav SEKERKA, Lucie SEVEROVÁ a Dana STARÁ. *Makroekonomie: makroekonomický přehled*. 2. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2020. ISBN 978-80-7380-831-0.

Czech Republic housing policy to 2020 (revised). Prague: Ministry of Regional Development CZ, 2016. ISBN 978-80-7538-145-3.

GIBAS, Petr. *Bydlení mladých v době krize*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2022. ISBN 978-80-7330-390-7.

GODAROVÁ, Jana, Robert TRBOLA, Robert JAHODA a Miroslava RÁKOCZYOVÁ. *Dostupnost bydlení a stávající bytová situace seniorů*. Praha: VÚPSV, v.v.i., Výzkumné centrum Brno, 2017. ISBN 978-80-7416-250-3.

HALÁSKOVÁ, Martina. *Veřejná správa v České republice a zemích EU*. Ostrava: VŠB - Technická univerzita, 2006. ISBN 80-248-1266-5.

KOCMAN, David, Vít LESÁK, Barbora BÍROVÁ, et al. *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí: náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze*. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2019. ISBN 978-80-270-7228-6.

Koncepce bydlení České republiky 2021+. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. ISBN 978-80-7538-342-6.

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016. ISBN 978-80-7421-122-5.

KRČ, Miroslav. *Metodologie vědecké práce*. Brno: Petr Brázda, 2019. ISBN 978-80-87387-65-8.

KUTA, Vítězslav a Stanislav ENDEL. *Bydlení v souvislostech: vybrané kapitoly*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, 2018. ISBN 978-80-248-4237-0.

LUX, Martin. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-177-4.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. Studijní texty (Sociologické nakladatelství). ISBN 978-80-7419-068-1.

MADDEN, David J. a Peter MARCUSE. *Na obranu bydlení: politika krize*. Přeložil Jaroslav MICHL, přeložil Magdalena MICHLOVÁ. V Praze: Neklid, 2020. ISBN 978-80-907562-2-9.

MIKESZOVÁ, Martina. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení - analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-182-8.

OECD (2021), *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*, OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris, 2021. ISBN 978-64-42970-3.

PEKOVÁ, Jitka, Marek JETMAR a Petr TOTH. *Veřejný sektor, teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer, 2019. ISBN 978-80-7598-209-4.

SLAVATA, David. *Bytová politika obcí ve vybraných regionech a možnosti jejího hodnocení na základě zvolených ukazatelů*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ekonomická fakulta, 2003. ISBN 80-248-0431-X.

SOUKUP, Jindřich, Vít POŠTA, Pavel NESET a Tomáš PAVELKA. *Makroekonomie*. 4. aktualizované vydání. Praha: Management Press, 2022. ISBN 978-80-7261-596-4.

STIGLITZ, Joseph E. and Jay K. ROSENGARD. *Economics of the Public Sector*. New York: W. W. Norton and Company, 2015. ISBN 978-0-393-93709-1.

VOLEJNÍKOVÁ, Jolana. *Mikroekonomie I: pro bakalářské studium: distanční opora*. Vydání třetí. Pardubice: Univerzita Pardubice, Fakulta ekonomicko-správní, 2019. ISBN 978-80-7560-252-7

VRABKOVÁ, Iveta. *Úvod do ekonomie veřejného sektoru*. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Ekonomická fakulta, 2022. ISBN 978-80-248-4603-3.

Článek v odborném časopise nebo ve sborníku z konference

HRUBEC, Martin. *Dům není hrad ani jistota*. Euro: ekonomický týdeník. Praha: Euronews, 2022, č.39, s.13. ISSN 1212-3129.

Elektronické dokumenty a ostatní

Česká bankovní asociace. Úvod. [online]. Copyright © [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/upload/2622-230116-cba-hypomonitor-prosinec-2022-final.pdf>

Česká bankovní asociace - Odborné výstupy. Úvod. Česká bankovní asociace. [online]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/odborne-vystupy?articletype=Průzkumy%20a%20indexy#content>

Česká národní banka – Inlace v prosinci 2022 zpomalila. [online]. Copyright © 2023 [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/komentare-cnb-ke-zverejnenym-statistickym-udajum-o-inflaci-a-hdp/Inlace-v-prosinci-2022-zpomalila/>

Český statistický úřad. ČSÚ: *Český statistický úřad* [online]. ČSÚ [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

ČNB nově nastaví limity ukazatelů KTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 % - Česká národní banka. [online]. Copyright © ČNB 2023 [cit. 14.2.2023]. 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-/>

Deloitte Real Index – archiv. Deloitte Česká republika [online]. Copyright © 2023 [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index-archive.html>

Deloitte Real Index – archiv. Deloitte Česká republika [online]. Copyright © 2023 [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/rent-index.html>

Dostupnost bydlení v Česku ještě klesla e15.cz e15.cz – Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2001 [cit. 14.4.2023]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/ceny-bytu/dostupnost-bydleni-v-cesku-jeste-klesla-vinit-z-toho-pomalou-vystavbu-cestaci-1382458>

European Housing Trend Report 2022. [online]. Copyright © 2023 [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.remax.eu/en/blog/blog-european-housing-trend-report-2022>

EUROSTAT – *Products Datasets*. [online]. EUROSTAT [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/namq_10_gdp/default/table?lang=en

Hypoteční kalkulačka: Výpočet hypotéky 2023. e15.cz e15.cz – Byznys, politika, ekonomika, finance, události [online]. Copyright © 2001 [cit. 14.4.2023]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/kalkulacka-hypotecni>

Hypindex. Hypindex [online]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/pruzkum-cesi-bydli-a-chteji-bydlet-ve-vlastnim/>

Jak se u nás bydlí. Statistika&My. *Statistika&My – Magazín Českého statistického úřadu* [online]. Copyright © Český statistický úřad. [cit. 14.4.2023]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/2020/04/30/jak-se-u-nas-bydli/>

Každý pátý Čech má naspořeno víc než 300 tisíc Kč. Flexibilní půjčka. Home Credit a.s. [online]. Copyright © 2023 Home Credit a.s., Nové sady 996 [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.homecredit.cz/tiskove-zpravy/kazdy-paty-cech-ma-naspořeno-více-než-300-tisíc-kc>

Ministerstvo práce a sociálních věcí. Sociální bydlení. [online]. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR – Bytová politika. [online]. Copyright © 2023 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR – Dotace a programy. [online]. Copyright © 2023 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, všechna práva vyhrazena [cit. 14.4.2023]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/programy-dotace>

Nemovitosti 2022 – vývoj trhu a výhled. ČBA Monitor. Domovská stránka. ČBA Monitor [online]. Copyright © 2023 Česká bankovní asociace [cit. 15.4.2023]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>

Praskne bublina, nebo se nic nestane? Český realitní trh čekají nejisté měsíce – Forbes. *Forbes* [online]. Copyright © 2023 [cit. 14.4.2023]. Dostupné z:

<https://forbes.cz/praskne-bublina-nebo-se-vratime-k-normalu-cesky-realitni-trh-cekaji-nejiste-mesice/>

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. [online]. Copyright © [cit. 14.4.2023]. Dostupné z: https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/samec_ed._-_jak_zajistit_dostupne_bydleni.pdf

TržníCeny.cz – Aktuální tržní ceny nemovitostí v ŘR. www.TržníCeny.cz – Aktuální tržní ceny nemovitostí v ČR [online]. Copyright © [cit. 14.4.2023]. Dostupné z: <https://www.trzniceny.cz>

Úvěrová kalkulačka 2023: Výpočet splátky hypotéky – Měšec.cz. *Měšec.cz – váš průvodce finančním světem* [online]. Copyright © 2023 [cit. 14.4.2023]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/kalkulacky/jaka-bude-vase-splatka-uveru/?do=maxiCalc-UverMaxi-submit&uver=3120000&urok=2.5&dobaSplaceni=30&fromSubComponent=1>

Zveřejnění výsledků. Sčítání 2021. *Český statistický úřad* [online]. ČSÚ [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/scitani2021/domov>

Legislativa

89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

262/2006 Sb. Zákoník práce. *Zákony pro lidi – Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © AION CS, s.r.o. 2010 [cit. 14.2.2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-262#cast6>

Seznam zkratek

č.	Číslo
ČBA	Česká bankovní asociace
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DSTI	Debt service to income
DTI	Debt to income
EU	Evropská unie
GDP	Gross domestic product
HDP	Hrubý domácí produkt
ILO	International Labour Organization
Kč	Korun českých
kk	Kuchyň a koupelna
LTV	Loan to Value
mil.	Milionů
mld.	Miliard
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
m ²	Metry čtvereční
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
p.a.	Per annum
PGDP	Price to GDP per capita
P/I	Price to income
P/R	Price to rent
s.	strana
Sb.	Sbírky
SLDB	Sčítání lidu, domu a bytů

Seznam příloh

Příloha 1

Příloha 2

Příloha 3

Příloha 4

Příloha 5

Příloha 6

Příloha 1

Tabulka 7.1 Výpočet indikátoru Price to Income, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY

Domácnost	Typ	Výměra v m ²	2018		2019		2020		2021		2022	
			Cena	Roční příjem	Cena	Roční příjem	Cena	Roční příjem	Cena	Roční příjem	Cena	Roční příjem
2 osoby - mzda	Byt	70	3 167 220 Kč									
	RD	100	3 996 488 Kč	769 224 Kč	829 072 Kč	868 224 Kč	909 672 Kč	7 414 116 Kč	968 472 Kč	3,77	7,66	
1 osoba - mzda	Byt	70	3 167 220 Kč									
	RD	100	3 996 488 Kč	384 612 Kč	414 936 Kč	454 112 Kč	454 836 Kč	5 113 290 Kč	484 236 Kč	10,56	7,54	
2 osoby - důchod	Byt	70	3 167 220 Kč									
	RD	100	3 996 488 Kč	298 032 Kč	323 232 Kč	347 496 Kč	370 200 Kč	3 652 350 Kč	433 464 Kč	8,43	17,10	
1 osoba - důchod	Byt	70	3 167 220 Kč									
	RD	100	3 996 488 Kč	149 016 Kč	161 616 Kč	173 748 Kč	185 100 Kč	3 652 350 Kč	216 732 Kč	16,85	34,21	
Cena bytu na m ²			45 246 Kč		50 904 Kč		56 667 Kč		72 774 Kč		73 047 Kč	
Průměrná hodnota indikátoru PI			10,97		11,37		12,37		14,82		13,51	

Příloha 2

Tabulka 7.2 Výpočet indikátoru Rent to Income, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY

			2018	2019	2020	2021	2022
pronájem	Byt	70	220 080 Kč	231 000 Kč	218 400 Kč	217 560 Kč	228 480 Kč
	Byt	50	157 200 Kč	165 000 Kč	156 000 Kč	155 400 Kč	163 200 Kč
příjem	2 osoby - mzda		769 224 Kč	829 072 Kč	868 224 Kč	909 672 Kč	968 472 Kč
	1 osoba - mzda		384 612 Kč	414 936 Kč	434 112 Kč	454 836 Kč	484 236 Kč
	2 osoby - důchod		298 032 Kč	323 232 Kč	347 496 Kč	370 200 Kč	433 464 Kč
	1 osoba - důchod		149 016 Kč	161 616 Kč	173 748 Kč	185 100 Kč	216 732 Kč
R/I			2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda	Byt 70		0,29	0,28	0,25	0,24	0,24
	Byt 50		0,20	0,20	0,18	0,17	0,17
1 osoba - mzda	Byt 70		0,57	0,56	0,50	0,48	0,47
	Byt 50		0,41	0,40	0,36	0,34	0,34
2 osoby - důchod	Byt 70		0,74	0,71	0,63	0,59	0,53
	Byt 50		0,53	0,51	0,45	0,42	0,38
1 osoba - důchod	Byt 70		1,48	1,43	1,26	1,18	1,05
	Byt 50		1,05	1,02	0,90	0,84	0,75

Příloha 3

Tabulka 7.3 Výpočet indikátoru Debt to Income, vlastní zpracování. Zdroj: ČSÚ, TRZNICENY

	2018	2019	2020	2021	2022
Byt 70 m2	2 533 776 Kč	2 850 624 Kč	3 173 352 Kč	4 075 344 Kč	4 090 632 Kč
Byt 50 m2	1 809 840 Kč	2 036 160 Kč	2 266 680 Kč	2 910 960 Kč	2 921 880 Kč
RD - prům.cena	3 197 190 Kč	3 577 761 Kč	4 386 311 Kč	5 489 891 Kč	5 931 293 Kč
prům. úroková sazba v %	2,5	2,6	2,2	2,3	4,2

*80% hodnoty

Měsíční splátka	2018	2019	2020	2021	2022
Byt 70 m2	11 367 Kč	12 932 Kč	13 762 Kč	17 875 Kč	22 046 Kč
Byt 50 m2	8 119 Kč	9 237 Kč	9 830 Kč	12 768 Kč	15 747 Kč
RD	14 343 Kč	16 231 Kč	19 022 Kč	24 079 Kč	31 966 Kč

Měsíční příjem	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda	64 102 Kč	69 156 Kč	72 352 Kč	75 806 Kč	80 706 Kč
1 osoba - mzda	32 051 Kč	34 578 Kč	36 176 Kč	37 903 Kč	40 353 Kč

DTI - byt 70 m2	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda	0,18	0,19	0,19	0,24	0,27
1 osoba - mzda	0,35	0,37	0,38	0,47	0,55

DTI - byt 50 m2	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda	0,13	0,13	0,14	0,17	0,20
1 osoba - mzda	0,25	0,27	0,27	0,34	0,39

DTI - RD	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda	0,22	0,23	0,26	0,32	0,40
1 osoba - mzda	0,45	0,47	0,53	0,64	0,79

Příloha 4

Tabulka 7.4 Výsledné hodnoty vlastnického a nájemního bydlení po dosažení do stanovených rovnic, vlastní zpracování

Vlastnické bydlení

Domácnost	Typ	Výměra v m ²	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda	Byt	70	20,22	21,45	23,92	28,80	26,60
	Byt	50	17,79	18,72	21,36	25,45	23,37
	RD	220	25,50	26,54	32,02	37,94	39,46
1 osoba - mzda	Byt	70	28,58	30,21	33,24	40,15	38,91
	Byt	50	23,73	25,28	27,88	33,70	31,89
	RD	220	36,44	37,93	45,08	53,49	56,86
2 osoby - důchod	Byt	70	22,23	23,42	26,02	30,96	26,40
	Byt	50	19,19	20,27	22,75	27,03	23,03
	RD	220	28,21	29,24	34,98	40,94	38,90
1 osoba - důchod	Byt	70	32,85	34,45	37,43	44,72	38,19
	Byt	50	26,75	28,15	30,91	36,86	31,45
	RD	220	41,62	43,07	50,76	59,47	56,01

Nájemní bydlení

Domácnost	Typ	Výměra v m ²	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda	Byt	70	28,89	29,43	30,66	35,42	35,28
	Byt	50	24,39	25,43	27,16	31,92	30,88
1 osoba - mzda	Byt	70	42,89	43,26	43,32	47,33	45,97
	Byt	50	34,83	35,31	36,13	40,50	39,23
2 osoby - důchod	Byt	70	51,31	51,16	49,59	52,80	48,73
	Byt	50	40,76	40,95	40,61	44,40	41,20
1 osoba - důchod	Byt	70	88,24	86,89	81,01	82,18	75,09
	Byt	50	67,14	66,47	63,06	65,39	60,03

Příloha 5

Tabulka 7.5 Domácnosti podle pracovní aktivity 2022. Zdroj ČSÚ

Počet domácností Druh domu: rodinný dům bytový dům jiná budova, nezištěno jiná budova, nezištěno Právní forma užívání bytu: ve vlastním domě v osobním vlastnictví družstevní pronajatý u příbuzných, známých u příbuzných, známých Typ nájemného: třítní snižené nájemné neplatí	absol.		Domácnosti s pracujícími členy Households with working persons obec s počtem obyvatel municipality with population						Domácnosti bez pracujících členů Households without working persons obec s počtem obyvatel municipality with population						absol.	Number of households Dwelling type: detached, semi-detached house apartment house others; unknown Legal form of flat use: in own house owner-occupier co-operative rented relatives and friends Rental type: open-market reduce rent no rent								
	absol.		1000 - 4999		5000 - 9999		10000 - 49999		50000 - 99999		100000 +		1000 - 4999				5000 - 9999		10000 - 49999		50000 - 99999		100000 +	
	absol.		%		%		%		%		%		%				%		%		%		%	
	476 187	653 524	276 103	637 091	276 418	699 298	224 939	300 704	138 549	353 831	128 217	321 327												
	84,8	72,3	47,2	26,0	22,0	13,2	85,4	69,2	36,8	25,6	18,5	16,5												
	13,9	27,1	52,1	73,8	77,8	86,6	14,0	29,6	58,6	73,1	80,4	83,3												
	1,3	0,6	0,7	0,1	0,1	0,2	0,7	1,2	4,6	1,3	1,1	0,1												
	79,1	66,7	43,0	23,9	19,4	12,6	65,4	52,2	32,7	19,6	13,7	14,2												
	8,2	14,7	24,7	40,3	40,2	44,9	6,0	14,5	28,7	39,2	40,8	42,3												
	0,5	2,0	5,8	11,1	10,4	9,0	1,3	0,7	8,7	10,2	13,0	9,1												
	7,7	12,4	21,3	21,4	27,3	30,8	7,6	14,4	21,5	18,5	20,8	28,9												
	4,5	4,2	5,2	3,3	2,6	2,7	19,7	18,2	8,4	12,6	11,7	5,4												
	5,1	11,5	20,5	21,3	27,0	30,0	5,3	11,0	16,1	15,5	19,4	26,6												
	2,6	1,0	0,9	0,1	0,3	0,9	2,2	3,3	5,4	3,0	1,5	2,4												
	92,3	87,6	76,7	78,6	72,7	69,2	92,4	85,6	78,5	81,5	79,2	71,1												

Tab. 11

Domácnosti podle pracovní aktivity a velikosti obce
d/ Characteristics by labour activity and size of municipality
Households by labour activity and size of municipality
d/ Housing characteristics, equipment and durables (%)

Životní podmínky
Statistics on Income and Living Conditions
Rok 2022
Year 2022

Příloha 6

Tabulka 7.6 Zhodnocení dostupnosti bydlení dle typu nemovitostí za použití barevné škály, vlastní zpracování

Byt 70 m2	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda - vlastní	20,22	21,45	23,92	28,80	26,60
1 osoba - mzda - vlastní	28,58	30,21	33,24	40,15	38,91
2 osoby - důchod - vlastní	33,73	35,42	38,02	45,46	41,65
1 osoba důchod - vlastní	55,85	58,45	61,18	73,72	68,69

2 osoby - mzda - nájem	28,89	29,43	30,66	35,42	35,28
1 osoba - mzda - nájem	42,89	43,26	43,32	47,33	45,97
2 osoby - důchod - nájem	51,31	51,16	49,59	52,80	48,73
1 osoba důchod - nájem	88,24	86,89	81,01	82,18	75,09

Byt 50 m2	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda - vlastní	17,79	18,72	21,36	25,45	23,37
1 osoba - mzda - vlastní	23,73	25,28	27,88	33,70	31,89
2 osoby - důchod - vlastní	27,44	28,77	31,25	37,28	34,03
1 osoba důchod - vlastní	43,03	45,4	47,91	57,61	53,2

2 osoby - mzda - nájem	24,39	25,43	27,16	31,92	30,88
1 osoba - mzda - nájem	34,83	35,31	36,13	40,5	39,23
2 osoby - důchod - nájem	40,76	40,95	40,61	44,40	41,20
1 osoba důchod - nájem	67,14	66,47	63,06	65,39	60,03

Rodinný dům	2018	2019	2020	2021	2022
2 osoby - mzda - vlastní	25,50	26,54	32,02	37,94	39,46
1 osoba - mzda - vlastní	36,44	37,93	45,08	53,49	56,86
2 osoby - důchod - vlastní	42,71	44,24	51,48	60,44	60,90
1 osoba důchod - vlastní	70,62	73,32	83,51	98,47	100,26

Průměr indikátorů v jedn.letech	40,81	41,94	45,02	51,78	50,41
--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------