

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut sociologických studií

Katedra veřejné a sociální politiky

**Diplomová práce**

**2018**

**Iveta Abrahámová**

**UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut sociologických studií

Katedra veřejné a sociální politiky

**Iveta Abrahámová**

**Role bytové politiky v osamostatňování  
mladých dospělých v České republice**

*Diplomová práce*

Praha 2018

Autor práce: **Bc. Iveta Abrahámová**

Vedoucí práce: **Mgr. Karolína Dobiášová, Ph.D.**

Rok obhajoby: **2018**

## **Bibliografický záznam**

ABRAHÁMOVÁ, Iveta. *Role bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých v České republice*. Praha, 2018. 72 s. Diplomová práce (Mgr.) Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut sociologických studií. Katedra veřejné a sociální politiky. Vedoucí diplomové práce Mgr. Karolína Dobiášová, Ph.D.

### **Abstrakt**

Tato práce pojednává o roli české bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých v souvislosti s problémem nedostupnosti adekvátního bydlení v České republice. Uvedená problematika je zkoumána v rámci teoretických konceptů životní dráhy a tranzice k dospělosti, které mají zjišťovat, jaký vliv má nedostupnost bydlení na mladé lidi v rámci jejich životního vývoje - ať už v procesu osamostatňování či v přechodu k dospělosti. Analytická část práce zachycuje současný stav na trhu s bydlením, který popisuje nedostupnost adekvátního bydlení, hlavní aktéry mající vliv na tvorbu bytové politiky a nástroje bytové politiky zaměřující se explicitně či implicitně na mladé lidi. Prostřednictvím empirické části jsou zkoumány tyto okruhy: současná bytová situace mladých dospělých, bariéry, se kterými se mladí ve snaze po samostatném bydlení setkávají, postavení samostatného bydlení v životní dráze mladých dospělých, postoje mladých lidí k roli bytové politiky zaměřující se na jejich věkovou kategorii. Závěrečná část odpovídá na stanovené cíle této práce - vyhodnocuje podporu bytové politiky orientující se na mladé dospělé při zvyšující se nedostupnosti bydlení, popisuje hlavní bariéry, se kterými se mladá populace setkává, vysvětluje jaký vliv mají tyto bariéry na vývoj mladých lidí a ztvárňuje další možné problémy, které nepřímo přicházejí s nedostupností vhodného bydlení pro mladé.

### **Abstract**

This thesis deals with the role of Czech housing policy in the independence of young adults in relation to the problem of lack of adequate housing in the Czech Republic. This issue is investigated within the framework of the theoretical lifestyle concepts and the transition to adulthood. These concepts should identify the impact of lack of housing availability for young people during their life – both in the process of separation and in the transition to adulthood. The analytical part of this thesis describes the current

situation on the housing market, which can be characterized by a lack of adequate housing, the main factors influencing the housing policy creation, and the tools of housing policy focusing explicitly or implicitly on young people. In the empirical part following areas are investigated: the current housing situation of young adults; the barriers that young people encounter when seeking independent housing; the position of independent housing in the life of young people; the attitude of young people towards housing policy according to their age category. The final part answers to the goals of this thesis – it evaluates the support of housing policy focused on young adults in the growing lack of housing; it describes the main barriers that young people encounter; explains the impact of these barriers on the development of young people and presents other possible problems which indirectly come with the unavailability of suitable housing for young people.

### **Klíčová slova**

Mladí lidé, bydlení, samostatné bydlení, přechod k dospělosti, osamostatňování, nedostupnost bydlení, bytová politika

### **Keywords**

Young people, housing, separate housing, transition to adulthood, gaining of independence, housing unavailability, housing policy

**Rozsah práce:** 112 804 znaků včetně mezer

## **Prohlášení**

1. Prohlašuji, že jsem předkládanou práci zpracoval/a samostatně a použil/a jen uvedené prameny a literaturu.
2. Prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného titulu.
3. Souhlasím s tím, aby práce byla zpřístupněna pro studijní a výzkumné účely.

Ve Stašově dne 9. 5. 2018

Iveta Abrahámová

## **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala Mgr. Karolíně Dobiášové, Ph.D. za vedení mé diplomové práce, všem respondentům, kteří byli ochotní poskytnout mi rozhovor a zodpovědět na všechny mé otázky, a pochopitelně mému příteli a rodině, kteří mě celou dobu podporovali.

## **1. Úvod**

Jako výzkumný problém jsem si pro svoji práci zvolila nedostupnost adekvátního bydlení pro mladé dospělé v České republice. Předmětem výzkumu jsou mladí lidé právě proto, že jejich vstup na sféru bydlení je podmíněn procesem dospívání, který v nich vyvolává touhu osamostatnit se, odstěhovat se od rodičů a založit si vlastní rodinu. K úspěšnému vývojovému procesu je však zapotřebí, aby lidem tohoto věku bylo umožněno bydlet v přijatelných podmínkách. Pokud jim to však umožňováno není a pro mladé dospělé se stává bydlení, čím dál tím více nedostupné, je pak nutné se dívat na tento problém jako na problém sociální. A to z důvodu, že s nedostupným bydlením mladých je v souvislosti spojená celá řada demografických, sociálních a ekonomických faktorů, které mohou mít vliv na budoucnost naší společnosti.

Na trhu bydlení je za základní riziko považována udržitelnost vlastního bydlení, jehož vlastníci disponují s nestabilním či nízkým příjmem a zároveň jsou plátcí hypotečního úvěru. Do rizikové skupiny lidí, kteří nakládají s takovými příjmy, se řadí právě mladí dospělí. Ty jsou zejména ovlivňovány nepříznivými podmínkami na trhu práce, které jsou zde pro mladé osoby nastolené. Nezaměstnanost osob ve věku 15–24 let představuje skoro až trojnásobek míry nezaměstnanosti z celkové populace, kdy nejohroženější skupinou jsou absolventi s nízkou úrovní vzdělání (Maříková, 2014: 8). Důsledkem toho, že mladí jsou na trhu práce rizikovou skupinou, je nízký věk této skupiny, který je pro zaměstnavatele spojen s žádnou či minimální praxí, s nedostatkem zkušeností a kontaktů, u žen pak především s počtem dítěte, s nejistotou v setrvání v zaměstnání i vysokými požadavky mladých na mzdu, pozici či na náročnost práce. Průměrná hrubá měsíční mzda u osob do věku 29 let v roce 2015 činila 23 035 Kč (MPSV).

Ekonomická aktivita mladého člověka však bývá krátká na to, aby si stihl našetřit dostatek financí na pořízení vlastního bydlení. Proto pokud se mladí lidé rozhodnou pořídit si vlastní bydlení, končí nejčastěji u hypotečních úvěrů. Jelikož banky nabízejí své úvěry většinou do 85 % hodnoty pořizované nemovitosti, se zbytkem peněz pak většinou vypomáhají rodiče, a to ve formě finanční hotovosti, spoření nebo zastavením vlastního bydlení (Zámečnicková, 2016).

Český statistický úřad se v roce 2012 zaměřil na dostupnost bydlení v České republice. Zachycoval, kolik let by musel člověk odvádět svoji roční průměrnou



nominální mzdu na byt o rozměru 60 m<sup>2</sup> dle jeho odpovídající ceny v příslušném kraji. Domácnosti České republiky by v průměru na zmíněný byt šetřily 3,86 roků. Pokud by se jednalo o koupi domu, který se v průměru pohybuje okolo částky 2 560 000 Kč, trvalo by to osm a půl roku než by na takovýto dům domácnost našetřila (ČSÚ, 2014: 1-2)

Vzhledem k finanční náročnosti při pořizování vlastního bydlení dávají mladí do 29 let věku stále ještě přednost nájemnímu bytu před vlastním domem. To ukazují i statistické výsledky. V roce 2015 mladí lidé v čele s osobou do 29 let v roce bydleli z 83 % v bytovém domě, zbylých 17 % domácností žilo v domě rodinném. Druh bytu měli mladí dospělí většinou pronajatý (52 %), v osobním vlastnictví (21 %) či ve vlastním domě (12 %), zbytek pak tvořili mladí, kteří žili v bytě družstevním (7 %) a v bytě příbuzných, známých (7 %). Nájemné u těchto domácností bylo buď tržní (48%), anebo ho neplatili vůbec (48%). Průměrné náklady na bydlení v domácnostech činily v roce 2015 měsíčně 6 589 Kč (ČSÚ, 2016: 1-2).

Problémem však není jen vysoká cena těchto nemovitostí, problematickým je i jejich nedostatek. Důvodem, proč ceny bytů rostou, je převyšující se poptávka nad nabídkou, která pramení z nízké úrokové sazby a ekonomického růstu (Reality, 2016). Z výzkumů pobíhajících mezi lety 2006 až 2011 vyplynulo, že mladí lidé hodnotili možnost získat byt v průběhu zkoumaných let stabilně. Zhruba 70 % dotázaných mladých ve věku od 15 do 29 let hodnotili dostupnost bydlení za velice špatné či docela špatné. Tyto výsledky tak jasně ukázaly, že situace dostupnosti adekvátního bydlení pro mladé je už dlouhodobě nepříznivá (Polesná, 2012).

Získat tak přijatelné bydlení se řadí mezi jednu z největších překážek, se kterou se v dnešní době potýká celá řada mladých lidí. Ti však nepatří do specifické cílové skupiny, na které by se zaměřovala bytová politika České republiky, která se vyznačuje svým lokálním zaměřením a decentralizací, v níž mají při implementaci hlavní roli obce a kraje (Bárta, 2014: 132-134).

Co se týče centrální pomoci, existují některé programy, které jsou směřovány na pomoc mladým lidem, a to např. skrze podporu úrokové dotace, kdy za účelem výstavby staršího domů či bytu je uzavřen hypoteční úvěr. Podmínkou dotace je však, že pokud úroková sazba bude v době uzavření smlouvy pod 5 %, bude úroková dotace nulová, vzhledem k nízké úrokové sazbě se tak příspěvky neposkytují (MMR, 2014: 24-26). Dále je zde úvěrový program „Úvěr 150“, jehož účelem je pokrytí výdajů souvisejících s modernizací vlastního bytu či domu (ibid: 32-33). Pokud zaměření

lokální úrovně na bydlení pro mladé existuje, jedná se hlavně o začínající nástroj tzv. startovací byty (Lux, 2010: 33).

Navzdory tomu mladí lidé přizpůsobují i své životní a zejména pak rodinné plány, kdy nejprve preferují volbu finančního zajištění a zajištění bydlení a teprve až poté se rozhodují založit si rodinu. Jak uvádí Martin Lux, existuje závislost mezi nedostupností adekvátního bydlení a reprodukčním chováním, kdy vysoké ceny bytů mají určitý vliv na časování narození dítěte, tomu se však již nedaří říct u celkového počtu dětí. Nedostupnost adekvátního bydlení pro mladé je nepřímo závislou proměnou, která zanedbatelně (ale přece) přispívá k poklesu porodnosti, což může vést ke stárnutí populace, rozpoložení systému sociálního zabezpečení a narušení ekonomického vývoje (ibid: 4). Nutné je poznamenat, že s oddalováním věku matky při početí dítěte, zejména pak při početí prvního dítěte, se snižují šance matky k početí vyššího počtu dětí.

Vzhledem k nemožnosti samostatného bydlení a jiným než rodinným preferencím opouštějí mladí lidé domácnosti svých rodičů v stále vyšším věku. V České republice se pouhá třetina lidí stěhuje z domácnosti rodičů před svými 25 lety, nejvíce mladých opouští své rodiče ve věku 25 až 29 let a cca 15 % jedinců odchází od rodičů až po dosažení věku 30 let a více (Nešporová, 2011: 2).

## 2. Cíle práce

**Hlavním cílem** diplomové práce je analyzovat roli české bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých na základě zkoumání cílů a nástrojů na národní a regionální úrovni a následně vyhodnotit její efektivitu.

### **Hlavní výzkumná otázka:**

Jakou roli má česká bytová politika v osamostatňování mladých dospělých?

### **Výzkumné otázky:**

- Jaká je **dostupnost** adekvátního bydlení pro mladé dospělé v ČR?
- Jak se česká bytová politika zaměřuje na mladé dospělé?
  - Jaké existují **nástroje** české bytové politiky orientující se na mladé dospělé?
    - Jaké nástroje české bytové politiky orientující se na mladé dospělé existují na **národní úrovni**?

- Jaké nástroje české bytové politiky orientující se na mladé dospělé existují na **regionální úrovni**?
- Jak se staví česká bytová politika k nedostatku bytů?

### 3. Teoretická východiska

#### 3.1 Koncept životní dráhy

Koncept životní dráhy (*life course*) vychází z konceptu životního cyklu a rozšiřuje ho o pružnější přístup při vyjasňování důležitých lidských rozhodnutí. Koncept životní dráhy představuje pestrou škálu těch nejrůznějších zkušeností, kterých jedinec nabývá v průběhu svého života. Zároveň se zaměřuje na životní kariéry v nejrůznorodějších oblastech, v nichž se jedinec pohybuje. Pokud zkoumáme lidské chování, musíme zvážit možné důsledky předchozích životních zkušeností společně s okolnostmi, které mohou působit na jedince v době jeho rozhodování. Během rozhodování mohou na jednotlivce působit jak vnější, tak i vnitřní faktory. Pro tento koncept je typický důraz na provázanost sociálních norem s věkem a neexistence jedné specifické životní role (Lux, 2010: 13). U mladých lidí se očekává, že se postaví na vlastní nohy, odstěhují se od rodičů, zajistí své první samostatné bydlení (nejčastěji se jedná o spolubydlení s partnerem či partnerkou), se kterým si založí rodinu. Stanou se tak v jedné chvíli např. zaměstnanci, nájemníky, manželi, rodiči apod.

Životní dráha je popisována jako proces vývoje od dětství až po stáří. Výzkum orientující se na životní dráhy jednotlivců se zabývá objevením schémat v načasování a v návaznosti životních událostí, kdy se snaží určit souvislost jednotlivých událostí a předpovídat/rekonstruovat životní dráhy. Jeho následná analýza si stanovuje za cíl popsat, vysvětlit a pokud možno prognózovat hlavní životní události lidí (Dobiášová, 2014). V tomto případě se za životní událost považuje odstěhování se z domácnosti rodičů a navázání dalších životních událostí jako svatba, založení rodiny a početí dítěte.

Podmnožinou tohoto konceptu je koncept dráhy bydlení (*housing careers*), který zachycuje zásadní změny a rozhodnutí týkající se bydlení a následný pohyb na „žebříčku bydlení“. Snahou konceptu je prokázání spojitosti mezi věkem a změnou v kvantitě a kvalitě spotřeby bydlení, kdy se očekává, že se stářím roste i kvantita a kvalita spotřeby bydlení. Pohybem na žebříčku bydlení mladých je již samotné odstěhování se z domácnosti rodičů do samostatného bydlení, kdy se po určité době očekává přesun do stabilnějšího bydlení. Se stabilnějším bydlením souvisí i další posuny na životní dráze jako je založení rodiny či narození dítěte (Lux, 2010: 13).

## 4. Data a metody

Empirický výzkum se bude opírat o kvalitativní přístup, a to z toho důvodu, že výsledky nemají zachytit statistická data, ale naopak se mají týkat života lidí, fungování organizací a jejich kontinuit (Corbinová, Strauss, 1999: 10). Kvalitativní výzkum při sběru dat pracuje s malým vzorkem – s malým počtem lidí - , neboť se zaměřuje na jevy, které jsou neobvyklé, a ty zkoumá do hloubky, získává z nich velké množství informací. Tím je ve výzkumu zaručena vysoká validita, ale na druhou stranu i malá reliabilita (Ivanová, 2010: 33-34).

Jako výzkumný design budu používat případovou studii. Ta za objekt svého zkoumání považuje jednotlivce, sociální komunity, organizace či instituce (Flick, 2004: 147). Základem případové studie je sběr dat přinášející detailní zkoumání a proniknutí do jednoho nebo více případů (Švaříček, 2007: 97). Šetření by mělo přinést přesnější a hlubší výsledky o daném případě. Na základě toho se očekává, že výsledná zjištění umožní porozumět více jednotlivým vztahům, ale i souvislostem mezi nimi (Miovský, 2006: 94).

Ke sběru dat budu používat techniku na základě polostrukturovaných rozhovorů, které sice mají stanovené oblasti otázek, jež musí tazatel v průběhu jeho dotazování dodržet, zároveň ale je na tazateli, jak si své otázky v daných oblastech uspořádá. Tazatel má zároveň možnost nechat si odpověď vysvětlit, případně ověřit to, zda ji správně porozuměl (Miovský, 2006: 159-160).

Ve výzkumu se tedy budu zabývat případem nedostupnosti adekvátního bydlení pro mladé dospělé ve věku 18 – 36 let. Věkovou kategorii stanuji v takovémto rozmezí dle programů bytové politiky, které se přímo zaměřují na mladé domácnosti. Rozhovory budou provedeny s cca 6 - 8 mladými lidmi. Jejich realizace proběhne v okolí Berounska a Hořovicka, tedy v rámci Středočeského kraje. Analýza dat bude provedena prostřednictvím tematické analýzy, jejichž základem je přepsání rozhovorů a následné kódování a kategorizování dat.

## Literatura

ČSÚ. 2014. Hmotné bohatství v České republice: posiluje ho vývoj na realitním trhu?: Dostupnost bydlení. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2016-08-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20542007/32017914a05.pdf/e9dd296f-b73d-4d05-bd62-52db85fca51?version=1.0>

- ČSÚ. 2016. Domácnosti podle pracovní aktivity a stáří osoby v čele. [online]. Český statistický úřad. [cit. 6. 6. 2016]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/32782502/1600211610d.pdf/4644baf9-fc90-4601-89f6-eba09e259993?version=1.0>
- DOBIÁŠOVÁ, Karolína. 2014. „Sociální politika v perspektivě životního cyklu. Seznámení s kurzem“. *Sociální politika v perspektivě životního cyklu* [přednáška]. ZS 2014/2015. Praha: Fakulta sociálních věd UK v Praze.
- FLICK, Uwe, Ernst von KARDORFF a Ines STEINKE. 2004. *A companion to qualitative research*. Thousand Oaks, Calif.: Sage Publications. ISBN 07-619-7374-5.
- IVANOVÁ, Kateřina a Ivana OLECKÁ. 2010. *Metodologie vědecko-výzkumné činnosti* [online]. Olomouc: Moravská vysoká škola Olomouc. [cit. 2015-01-31]. ISBN 978-808-7240-335. Dostupné z: [http://www.ftvs.cuni.cz/hendl/metodologie/41metodologie\\_vedecko-vyzkumne\\_cinnosti.pdf](http://www.ftvs.cuni.cz/hendl/metodologie/41metodologie_vedecko-vyzkumne_cinnosti.pdf)
- LUX, Martin, Tomáš KOSTELECKÝ, Petr SUNEGA, Jana VOBECKÁ a Jan SLÁDEK. 2010. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti* [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR [cit. 2016-01-05]. ISBN 978-80-7330-177-4. Dostupné z: [http://www.disparity.cz/data/usr\\_048\\_default/nastroje\\_mladi.pdf](http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/nastroje_mladi.pdf)
- MAŘÍKOVÁ, Hana. 2014. *Zpráva o mládeži 2013: Základní informace o situaci mladých lidí v České republice* [online]. Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy České republiky [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: <http://www.msmt.cz/file/33231/>
- MIOVSKÝ, Michal. 2006. *Kvalitativní přístup a metody v psychologickém výzkumu*. Praha: Grada Publishing. ISBN 80-274-1362-4.
- MMR. 2014. *Vybrané údaje o bydlení 2013*. [online]. Internetová verze. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení [cit. 2015-12-30]. ISBN 978-80-87147-55-9. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/0f40fca0-0fb5-4fb3-b7ec-9fe33f7bc67f/Vybrane-udaje-bydleni-2013.pdf>
- MPSV. *ISPV - Informační systém o průměrných výdělcích: Aktuální výsledky podle zaměstnání za rok 2015* [online]. [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/ISPVcharavypis.php>
- NEŠPOROVÁ, Olga. 2011. Samostatné bydlení mladých - mezinárodní komparace: (Bulharsko, Česko a Nizozemsko). *FÓRUM sociální politiky*. 2011(3): 2-7.

- POLESNÁ, Helena. 2012. Bytová situace a demografické chování české populace: Vliv bytové situace při transformaci demografického chování české: Vliv bytové situace při transformaci demografického chování české populace v 90. letech 20. století. *Habilab.cz* [online]. [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: <http://www.habilab.cz/bytova-situace-a-demograficke-chovani-ceske-populace/>
- REALITY IDNES.CZ. Developeři se shodují, nových bytů je málo, ceny dále porostou!. *Reality iDNES.cz* [online]. [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/sdeleni/developeri-se-shoduji-novych-bytu-je-malo-ceny-dale-porostou-p5k-/>
- STRAUSS, Anselm. 1999. *Základy kvalitativního výzkumu: Postupy a techniky metody zakotvené teorie*. 1.vyd. Boskovice: Albert. ISBN 80-858-3460-X.
- ŠVARŤÍČEK, Roman a Klára ŠEĎOVÁ. 2007. *Kvalitativní výzkum v pedagogických vědách: Pravidla hry*. Praha: Portál. ISBN 978-80-7367-313-0.
- ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. 2016. Mladí na hypotéky nestačí, pomáhají rodiče i stát. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/mladi-na-hypoteky-nestaci-pomahaji-rodice-i-stat/>

# Obsah

<b>OBSAH</b> .....	<b>1</b>
<b>ÚVOD</b> .....	<b>2</b>
<b>1. VYMEZENÍ PROBLÉMU NEDOSTUPNOSTI BYDLENÍ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. CÍLE A VÝZKUMNÉ OTÁZKY</b> .....	<b>8</b>
<b>3. METODY VÝZKUMU</b> .....	<b>9</b>
3.1 METODY SBĚRU DAT .....	9
3.2 ROZBOR SESBÍRANÝCH DAT .....	12
<b>4. TEORETICKÁ VÝCHODISKA</b> .....	<b>14</b>
4.1 ŽIVOTNÍ DRÁHA.....	14
4.2 TRANZICE K DOSPĚLOSTI.....	16
<b>5. DOSTUPNOST BYDLENÍ</b> .....	<b>17</b>
5.1 FYZICKÁ DOSTUPNOST .....	17
5.1.1 <i>Kvalita bydlení</i> .....	21
5.2 FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ .....	23
5.2.1 <i>Vlastnické bydlení</i> .....	24
5.2.2 <i>Nájemní bydlení</i> .....	31
<b>6. BYTOVÁ POLITIKA ČESKÉ REPUBLIKY</b> .....	<b>32</b>
6.1 AKTÉŘI BYTOVÉ POLITIKY .....	32
6.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY .....	33
6.2.1 <i>Program 150</i> .....	34
6.2.2 <i>Program 600</i> .....	35
6.2.3 <i>Sociální bydlení</i> .....	36
6.2.4 <i>Příspěvek na bydlení</i> .....	37
6.2.5 <i>Doplatek na bydlení</i> .....	39
6.2.6 <i>Hypoteční úvěr</i> .....	39
6.2.7 <i>Stavební spoření</i> .....	42
6.2.8 <i>Startovací bydlení</i> .....	44
<b>7. BYTOVÁ POLITIKA ČR A OSAMOSTATŇOVÁNÍ MLADÝCH DOSPĚLÝCH</b> .....	<b>46</b>
7.1 SOUČASNÁ BYTOVÁ SITUACE MLADÝCH DOSPĚLÝCH .....	46
7.2 PROBLÉMY VZNIKLÉ PŘI ZAJIŠŤOVÁNÍ SAMOSTATNÉHO BYDLENÍ .....	48
7.3 ŽIVOTNÍ DRÁHA V RÁMCI OSAMOSTATŇOVÁNÍ SE .....	49
7.4 POSTOJ MLADÝCH DOSPĚLÝCH K ČESKÉ BYTOVÉ POLITICE .....	51
7.5 DISKUSE VÝSLEDKŮ VÝZKUMU .....	54
<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>55</b>
<b>SUMMARY</b> .....	<b>57</b>
<b>POUŽITÁ LITERATURA</b> .....	<b>59</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	<b>69</b>
<b>PŘÍLOHY</b> .....	<b>70</b>

## Úvod

Ve své diplomové práci na téma *Role bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých v České republice* se zabývám problémem nedostupnosti adekvátního bydlení pro mladé dospělé v České republice. Inspirací k tomuto tématu mi byli lidé v mém blízkém okolí, přesněji jejich zkušenosti získané ve snaze zajistit si samostatné bydlení. Pokud mohu uvést některé bariéry, se kterými se setkali a které pro mě byly zároveň motivací k výběru tohoto tématu, jednalo se zejména o pomalé a neefektivní schvalovací procesy územního plánování, nedostatek bytového fondu v některých obcích (zejména pak nedostatek nájemního druhu bydlení) a vysoké ceny nájemního bydlení.

Bydlení je už od nepaměti považováno za základní potřebu člověka, které mu zajišťuje zázemí a pocit jistoty a bezpečí. Samostatné bydlení (samostatná domácnost) pak navíc lidem přináší soukromí, v němž se mohou realizovat - z demografického hlediska se jedná především o založení rodiny, o péči a výchovu dětí nebo o upevňování partnerských či manželských vztahů. S postupným vývojem kulturních a společenských norem, s postupnými trendy a nároky lidí se také mění představa o tom, jak by mělo vypadat jejich bydlení. Dnes už tedy nejde pouze o jeho základní funkce, je na něj nahlíženo zejména jako na prostředek, kde člověk tráví většinu svého času, kde se seberealizuje, kde odpočívá. Proto je také kolikrát považován za sociální status rodiny. Změna hodnot či norem ve společnosti vede mladé osamostatňující se lidi k tomu, že na bydlení a jejich bytové podmínky kladou mnohem větší nároky a přiřazují jim stále častěji přední místa v jejich životních plánech (dráhách). A tak bariéry, které znemožňují či brzdí jejich samostatné bydlení, jejich osamostatňování, mohou mít také vliv na jejich dalším vývoji.

Člověk se v průběhu svého vývoje dostává do fáze, kdy začne pociťovat snahu osamostatnit se - odstěhovat se z domácnosti rodičů a zajistit si samostatné přijatelné bydlení, v němž by mohl založit vlastní rodinu. Jedná se tedy o jeden z několika přechodů v procesu k dospělosti člověka. Dle představ mladých lidí bývá samostatné bydlení řazeno za přechody dokončení studia a získání zaměstnání a před přechod založení rodiny. Čas odstěhovat se z domácnosti rodičů může ale u každého jedince přijít v různou dobu, pro všechny však představuje novou životní cestu, novou vývojovou trajektorii. Mladí lidé dokončují svá vzdělání ve školských institucích a nastupují do prvních zaměstnání. Se stálým zaměstnáním a zároveň i konstantním



měsíčním příjmem se stávají finančně samostatní. Finanční nezávislost na rodičích je tedy jedním z nejpodstatnějších faktorů, který mladé jednotlivce motivuje k úplnému osamostatnění – odstěhování se z domácnosti rodičů. Mladý člověk, pokud se chce osamostatnit, musí dojít k dvěma cílům – nalézt si zaměstnání a zajistit si bydlení.

Vzhledem k současné preferenci veřejnosti o terciární vzdělávání prodlužuje se doba studia mladých lidí ve školských institucích. V návaznosti dochází také k prodloužení doby, kdy mladí vstupují na trh práce. S ohledem na jejich postavení na pracovním trhu a z toho vyplývající se i nižší mzdu či plat volí často mladí nejprve finanční zajištění a až teprve poté řeší otázkou spojenou se samostatným bydlením. Je zřejmé, že s oddalováním osamostatnění se bude oddalovat nejspíše i doba k založení rodiny, což může pro společnost přinést řadu demografických a socioekonomických problémů.

Získání stabilního zaměstnání nepovažují za největší překážku v cestě po samostatnosti. Důvodem je současná situace na trhu práce, která je charakteristická nízkou nezaměstnaností. To přináší vysoký počet nabízených volných pracovních míst a zároveň i zmírňuje nevýhody mladých lidí na trhu práce. Za hlavní bariéru, která znemožňuje osamostatňování mladých lidí, považují nemožnost získat samostatné bydlení – tedy nedostupnost adekvátního bydlení. Na to se budu také zaměřovat v celé této práci.

Konkrétně je práce rozdělena do sedmy kapitol. V prvních čtyřech kapitolách lze vyhledat záměr této práce – je zde tedy vymezen výzkumný problém, identifikovány jsou také cíle práce a výzkumné otázky, teorie, z nichž je vycházeno v této práci a metody ke sběru a analýze dat. Kapitoly pět a šest se snaží zachytit současnou bytovou situaci (finanční a fyzickou dostupnost) a českou bytovou politiku zaměřující se na mladou populaci (aktéry a nástroje bytové politiky). Kapitola sedmá přináší samotný rozbor výsledků výzkumu. Nakonec je uveden závěr diplomové práce.

## 1. Vymezení problému nedostupnosti bydlení

Mladé dospělé lidi charakterizuje zejména jejich věk, avšak přesné vymezení věkového ohraničení neexistuje. Řada autorů a výzkumných studií se ve vymezení věkové kategorie rozchází. V České republice nabývá jedinec zletilosti ve věku 18 let, dolní hranice věkového rozmezí je tedy v tomto ohledu jasná. Co se však týče horní věkové hranice, ta už bývá definována různorodě. Například Český statistický úřad používá vymezení do 29 let, bytová politika České republiky podporuje ve svých programech zase mladé dospělé do 36 let věku (včetně). Proto je také nutné počítat s tím, že i některé grafy či jiná sekundární data použitá v této práci nemusí být v horní věkové hranici vždy konstantní.

S mladým věkem jsou spojena i určitá jednání, která společnost od mladých lidí očekává. Jedná se např. o ukončení studia, získání zaměstnání, osamostatnění se, založení rodiny apod. Tyto jednotlivé události mívají ve scénáři životní dráhy mladého člověka svoji určitou posloupnost a provázanost. Olga Nešporová (2011) se ve své studii zabývala odchodem mladých lidí z domácností rodičů a zjistila, že 34 % mladých Čechů ve věku 20 – 24 let žije již samostatně. Ve věku 25 – 29 let žije již 71 % mladých lidí v samostatné domácnosti. Dalších necelých 15 % se odstěhovává od rodičů ve věku 30 – 34 let. Ze zjištění tak vyplývá, že dochází k oddalování osamostatnění. Podle Martina Luxe (2010) mladý člověk ve svém scénáři životní dráhy řadí samostatné bydlení mezi dokončení studia a založení rodiny. Neschopnost či nemožnost obstarat si samostatné bydlení může pro mladé lidi znamenat nepřípravenost k narození dítěte. Bytová politika tak může mít vliv na mladé lidi v rámci posílení jejich pro-rodinného a reprodukčního jednání – zejména na sňatečnost, porodnost či snížení věku při početí prvního dítěte – prostřednictvím zvýšení finanční dostupnosti bydlení u mladých lidí.

Pokud bychom se měli podívat na finanční dostupnost bydlení pro mladé, je nutné se nejprve zaměřit na finanční příjem mladých lidí, který je v porovnání s dalšími věkovými kategoriemi ekonomicky aktivních lidí ze všech nejnižší. V roce 2017 představoval medián hrubé měsíční mzdy u lidí ve věku do 20 let výši 19 672 Kč, u věkové kategorie 21 - 29 let částka měsíční mzdy činila 24 848 Kč (Ministerstvo práce, cit. 2018). Důsledkem nízké mzdy bývá jejich nízký věk, který je znevýhodňuje na trhu práce a který zaměstnavatelé často spojují např. s žádnou či minimální praxí, s nedostatkem zkušeností a kontaktů, s nejistotou setrvání v zaměstnání, mladé ženy bývají spojovány s možným brzkým odchodem na mateřskou dovolenou a následnou

relativně dlouhou rodičovskou dovolenou a s vysokými požadavky mladých na mzdu, lukrativní pracovní pozici či na náročnost práce. Navzdory nízkým finančním příjmům vynakládají mladí lidé nejvíce peněz na jejich bydlení. V roce 2016 vynaložili mladí 21,7 % z čistého měsíčního příjmu na svoji domácnost (Český statistický úřad, 2017b: 1-2).

Mladí lidé preferují vlastní bydlení nad nájemním, a tak i proto vzhledem k současné situaci na hypotečním trhu, k výhodným úvěrovým sazbám, využívají nebo plánují využívat hypotečních úvěrů, jež jejich cíl v bydlení může splnit. Na trhu s bydlením je však za základní riziko považována udržitelnost vlastního bydlení, jehož vlastníci disponují s nestabilním či nízkým příjmem a zároveň jsou plátcí hypotečního úvěru. Proto jsou také mladí dospělí na trhu s hypotékami považováni za rizikovou skupinu a v rámci poskytování hypotečních úvěrů jsou řazeni do horších kategorií, kde mívají horší podmínky. Česká domácnost, která by chtěla v roce 2017 kupovat byt o průměrné velikosti a průměrné ceně musela by mít naspořeno 5,79násobek ze svých průměrných čistých ročních rodinných příjmů. V případě hypotečního úvěru by za jednu měsíční splátku vydala v průměru 41,6 % ze svého rodinného finančního rozpočtu (Golem, 2018).

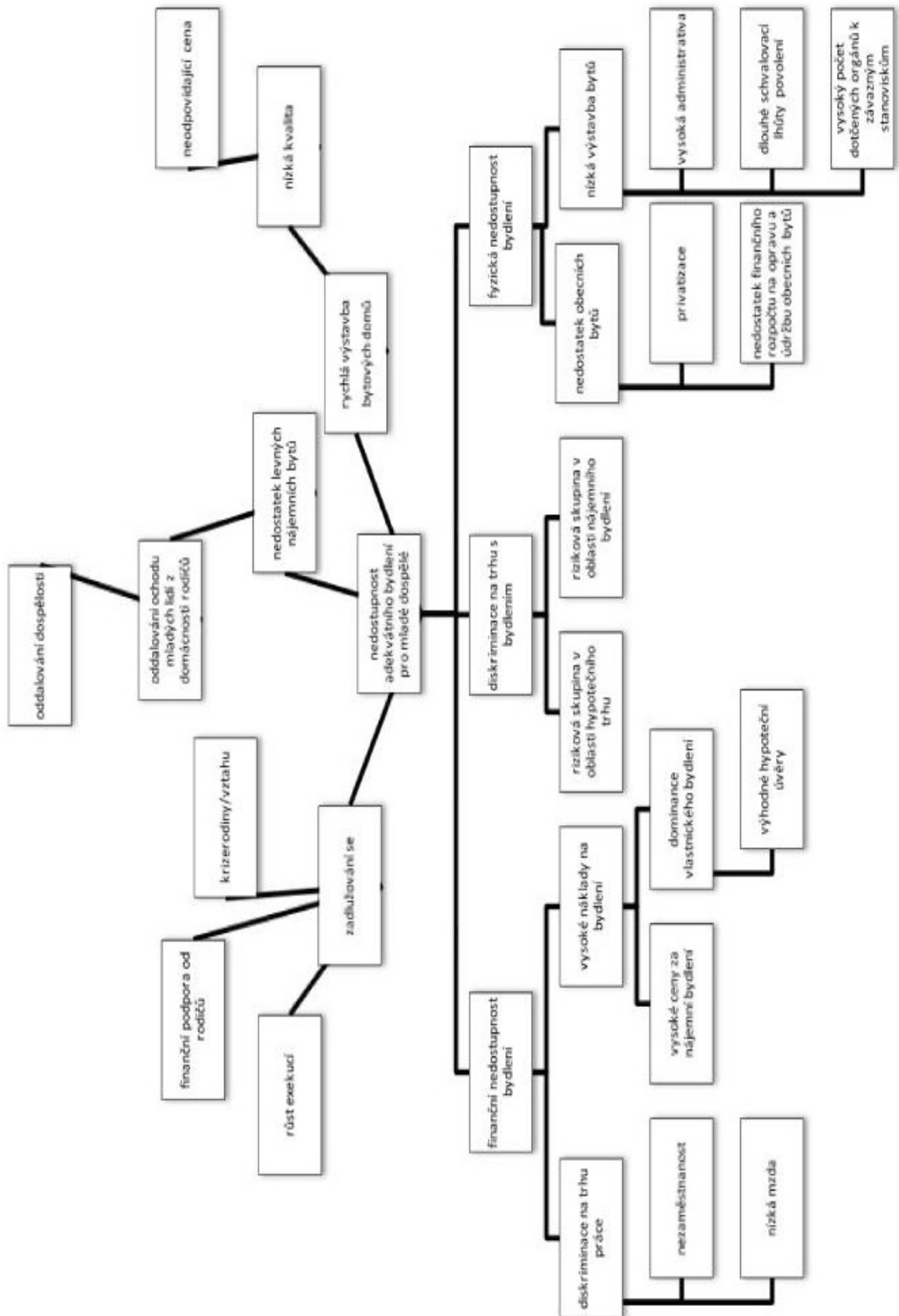
Problém však není jen ve vysoké ceně těchto nemovitostí, problém je i v jejich nedostatku. Důvodem, proč ceny bytů rostou, je převyšující se poptávka nad nabídkou, která pramení z nízké úrokové sazby hypotečního úvěru a ekonomického růstu. Z výzkumů probíhajících mezi lety 2006 až 2011 vyplynulo, že zhruba 70 % dotázaných mladých lidí ve věku od 15 do 29 let hodnotili dostupnost bydlení za velice špatnou či docela špatnou. Tyto výsledky tak jasně ukázaly, že situace s dostupností adekvátního bydlení pro mladé je už dlouhodobě nepříznivá (Polesná, 2012). Nehledě na to, že od doby výzkumu došlo k většímu poklesu bytové výstavby a k neustále se zvyšujícímu ekonomickému růstu.

Martin Lux (2010) uvádí, že existuje závislost mezi nedostupností adekvátního bydlení a reprodukčním chováním, kdy vysoké ceny bytů mají určitý vliv na časování narození dítěte, tomu se však již nedaří říct u celkového počtu dětí. Nedostupnost adekvátního bydlení pro mladé je nepřímo závislou proměnou, která zanedbatelně (ale přece) přispívá k poklesu porodnosti, což může vést ke stárnutí populace, rozpoložení systému sociálního zabezpečení a narušení ekonomického vývoje. Zdeňka Lechnerová (2011) zároveň považuje nevyhovující bytovou situaci a nedostatek financí za jeden z faktorů, který má vliv na oddalování početí dítěte. A varuje, že pokud se finanční

a bytová situace mladých dospělých nezlepší, tak ani porodnost se nepřiblíží k ideálnímu počtu narozených dětí.

K úspěšnému vývojovému procesu je tak zapotřebí, aby lidem tohoto věku bylo umožněno bydlet v přijatelných podmínkách. Pokud jim to umožňováno není a pro mladé dospělé se bydlení stává, čím dál tím více nedostupné, je nutné se dívat na tento problém jako na problém sociální. A to z důvodu, že s bydlením mladých lidí je v souvislosti spojená celá řada demografických, sociálních a ekonomických faktorů, které mohou mít vliv na budoucnost naší společnosti. Jako výzkumný problém této práce jsem stanovila nedostupnost adekvátního bydlení pro mladé dospělé. Pro jasnější upřesnění a popsání výzkumného problému jsem využila analytickou metodu stromu problémů, která hierarchicky znázorňuje souvislosti spojené s problémem - viz Obr. 1.

Obrázek 1. Strom problémů



Zdroj: autorka

## 2. Cíle a výzkumné otázky

Komplexním cílem diplomové práce je vyhodnotit roli české bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých s ohledem na fyzickou a finanční nedostupnost bydlení pro mladé. Identifikovat bariéry, které brání mladým lidem ve snaze osamostatnit se a na základě toho zjistit, jaké následné strategie mladí lidé volí v jejich životní dráze.

### Hlavní cíl:

Vyhodnotit roli české bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých ve věku 18 až 36 let s ohledem na fyzickou a finanční nedostupnost bydlení pro mladé.

### Dílčí cíl:

Identifikovat bariéry, které brání mladým lidem ve snaze osamostatnit se a na základě toho zjistit, jaké následné strategie mladí lidé volí v jejich životní dráze.

### Výzkumné otázky:

- Jaká je dostupnost adekvátního bydlení pro mladé dospělé v České republice?
  - Jaká je fyzická dostupnost bydlení?
    - Jaká je kvalita bydlení?
  - Jaká je finanční dostupnost bydlení?
- Jak podporuje česká bytová politika mladé dospělé?
  - Kteří aktéři tvoří bytovou politiku?
  - Jaké jsou nástroje bytové politiky, které mohou využívat mladí dospělí?
- Jaký postoj mají mladí lidé k bytové politice České republiky orientující podporu v dostupnosti bydlení na jejich věkovou kategorii?
  - Jaký mají názor na kvalitu bydlení v České republice?
- Jak ovlivňuje nemožnost samostatného bydlení životní vývoj mladých lidí?

### 3. Metody výzkumu

Tato kapitola popisuje mnou vymezené metodologické postupy a k nim určené jednotlivé prostředky, jež jsou základním stavebním kamenem pro můj empirický výzkum. Tento výzkum jsem se snažila stanovit tak, aby reagoval na vymezené cíle práce, aby představil subjektivní pohled na nedostupnost bydlení a na roli bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých. A také zaznamenal současnou bytovou situaci mladých lidí, jejich problémy, se kterým se potýkají během svého zajišťování samostatného bydlení. Cílem výzkumu tedy není testovat, měřit či ověřovat, ale naopak zajistit co největší hloubkové zkoumání, které přinese o daném předmětu co nejvíce informací. A právě proto jsem pro svůj empirický výzkum zvolila kvalitativní přístup.

*„Kvalitativní výzkum popisuje širokou škálu neexperimentálních přístupů, díky nimž můžeme studovat složité a náročné problémy jako jsou například lidské pocity a postoje“* (Walker, 2013: 55). Strauss (1999) spojuje kvalitativní výzkum zejména s životními příběhy lidí, s funkcemi organizací a s jejich vzájemnými přístupy. Což v mém zkoumání budu právě řešit – vliv bytové politiky na osamostatňování mladých dospělých. Kvalitativní výzkum při sběru dat pracuje s malým vzorkem (s malým počtem lidí), neboť se zaměřuje na jevy, které jsou neobvyklé, a ty zkoumá do hloubky, získává z nich velké množství informací. Tím je ve výzkumu zaručena vysoká validita, ale na druhou stranu i malá reliabilita (Ivanová, 2010: 33-34).

#### 3.1 Metody sběru dat

Ve své práci využívám dvou druhů dat. V analytické části se opírám o data sekundární. To jsou data, která sesbíral, analyzoval a publikoval někdo jiný (Veselý a Nekola, 2007: 158). Jedná se zejména o statistická data (např. z Českého statistického úřadu či Eurostatu), odbornou literaturu (např. studie Martina Luxe, Petra Sunegy apod.) a veřejněpolitické dokumenty (zejména legislativní a strategické dokumenty v podobě zákonů a koncepcí)<sup>1</sup>. V empirické části pak pracuji především s daty primárními. Sběr těchto dat, jejich analýza a publikace je zajišťována autorem práce.

Jako výzkumný design používám případovou studii, která se vyznačuje tím, že od jednoho nebo menšího množství případů přináší velké množství dat. Za objekt svého zkoumání považuje jednotlivce, sociální komunity, organizace či instituce (Flick, 2004: 147). Hlavní doménou strategie je snaha zachytit komplikovanost případu a popsat vztahy v jejich komplexnosti. Předpokladem této strategie je, že z jednoho podrobně

---

<sup>1</sup> Více viz Veselý (2009).

prozkoumaného případu lze porozumět dalším podobným případům. Případová studie se rozlišuje podle toho, jak případ sledujeme. Já se zaměřuji na typ studie, ve které je zásadní sledování událostí, rolí a vztahů (Hendl, 2005: 104-109).

Yin (1994) tvrdí, že případovou studii používáme v těch případech, kdy řešíme současné problémy a hledáme u nich odpovědi na otázky typu „jak“ a „proč“. Podle požadovaného typu výsledků pak rozděluje případovou studii na další čtyři typy: explaratorní, deskriptivní, explanatorní a evaluační studii. Na základě očekávaných výsledků přiřazuji studii k typu explanatornímu, který skrže předem určenou teorii a rozbor příčinných řetězců vysvětluje daný případ. Snaží se objevit vztahy a struktury případu, které nejsou dosud známé či méně prozkoumané, rozebrat jejich charakter a zjistit příčiny a důsledky.

Objektem tohoto výzkumu definuji mladé dospělé lidi ve věku 18 - 36 let. Důvodem je snaha zachytit stejnou věkovou kategorii, jako tu, která je stanovena v programech (nástrojích) české bytové politiky zaměřující se na mladou populaci. Další podmínkou cílové skupiny je, že mladí musí být v partnerském vztahu. Je tedy jedno, zda jsou v nesezdaném soužití či v manželském svazku a zda mají či nemají děti. Také musí bydlet ve společné domácnosti, tzn. v trvalém společném soužití, kdy společně se podílejí na uhrazování nákladů vynaložených na jejich společném bydlení, nebo se alespoň v současné době snaží o zajištění společného bydlení a zároveň plánují, že v brzké době přejdou ke společnému bydlení. Na základě toho by měl být výzkum vyvarován dotazování s lidmi upřednostňující tzv. *mingle vztah*<sup>2</sup>. U vymezené cílové skupiny budu zkoumat případ nedostupnosti adekvátního bydlení.

Cílová skupina mladých lidí ve věku 18 – 36 let byla vybrána na základě záměrného (nepravděpodobnostního) výběru. Přímou byl výběr uskutečněn na základě kombinace výběru úsudkem a výběru nabalováním (tzv. „*snowball sampling*“). U obou těchto metod nemají jedinci stejnou šanci dostat se při výběru do výběrového souboru (taktéž označován jako výzkumný vzorek). Metoda výběru úsudkem je patřičná v první řadě u výzkumů s malým výzkumným vzorkem, jehož počet je tak do desíti osob. Předpokladem tohoto výběru je dostatečná znalost zkoumané problematiky, na základě čehož je výzkumník schopný, určit si sám relevantní objekty do svého výzkumu. Metoda výběru nabalováním pracuje zase na principu vyhledání první osoby, případně několika málo osob, které reprezentují výběrový soubor. U vybraných osob se očekává,

---

<sup>2</sup> Vztah, v němž lidé nežijí ve společné domácnosti a stýkají se až v tu dobu, kdy jeden na druhé má čas a náladu (Kozoň a kol., 2017: 92).



že budou znát další lidi, jež odpovídají daným požadavkům, a že budou ochotný předat výzkumníkovi či tazateli kontakty na jimi doporučené jedince. Po kontaktování doporučených osob a po provedení šetření jsou i tyto osoby požádány o předání dalších kontaktů na osoby, které by byly relevantní do výběrového souboru. Tento postup probíhá až do té doby než dojde k nasycení vzorku (Reichel, 2009: 80-83).

Výběr souboru proběhl tak, že po důkladném seznámení se současnou situací na trhu s bydlením (dostupností finanční, fyzickou a její kvalitou) a s nástroji bytové politiky, jsem oslovila dvě mnou známé osoby (výběr úsudkem). Po provedení rozhovorů jsem obdržela kontakty s doporučeními na další dva respondenty. Od těchto respondentů jsem získala kontakty na zbylé tři jednotky v mém výběrovém souboru (výběr nabalováním). Poté, co se mi při požádání o kontakty dostalo u dvou respondentů doporučení na již oslovené osoby, byl můj výběr výzkumného vzorku ukončen.

Při sběru dat používám jako výzkumnou techniku rozhovor prováděný formou osobního dotazování v domácnosti. Konkrétně se jedná o polostrukturované interview, které vychází ze stanovených otázek, jejichž formulaci a pořadí může tazatel pokládat dle vlastního uvážení. Pořadí okruhu rozhovoru však musí zůstat zachováno (Miovský, 2006: 159-160). Částečně standardizovaný rozhovor mi sloužil k tomu, aby byl v době rozhovoru co neefektivněji využit jeho čas a respondentovi bylo umožněno, aby v rámci dotazování sdělil své vlastní postoje a zkušenosti ve zkoumané oblasti (Hendl, 2005: 174).

V průběhu realizace výzkumu bylo provedeno celkem sedm rozhovorů. U všech dotazovaných osob byly dodrženy tyto následující požadavky: věk 18 - 36 let, partnerský vztah, společné bydlení s partnerem či partnerkou nebo plánování a obstarávání si společného bydlení s partnerem či partnerkou. Rozhovory se uskutečnily v lokalitě Středočeského kraje. Konkrétně šlo o mikroregiony Berounska a Hořovicka. Sběr dat byl proveden na začátku dubna roku 2018. V rámci provádění rozhovorů jsem se vyskytovala v domácnostech respondentů, které byly zároveň i mým výzkumným terénem. Všechny poskytnuté rozhovory byly s dotazovanými osobami nahrávány. Průměrná doba rozhovoru trvala zhruba 30 minut. S každým respondentem byl před začátkem rozhovoru podepsán informovaný souhlas, na základě kterého byla dotazovaná osoba seznámena se záměrem výzkumu, se svými právy a zároveň s jeho podpisem potvrdila svoji účast v rozhovoru (viz příloha č. 1). Struktura výběrového souboru je blíže znázorněna v tabulce 1.

**Tabulka 1. Struktura výběrového souboru**

rozhovory	pseudonym	věk partnerky a partnera	vzdělání partnerky a partnera <sup>1</sup>	délka partnerského vztahu	rodinný stav	počet dětí	lokalita bydliště <sup>2</sup>
rozhovor 1	Anežka	24 (♀) a 30 (♂)	ÚSO (♀) a ÚSO (♂)	7 let	svobodní	0	vesnice
rozhovor 2	Václav	25 (♀) a 28 (♂)	BAK (♀) a BAK (♂)	4,5 roku	svobodní	0	město
rozhovor 3	Pavλίna	28 (♀) a 30 (♂)	ÚSO (♀) a VOB (♂)	1,5 roku	manželé	čekají 1.	vesnice
rozhovor 4	Tamara	25 (♀) a 26 (♂)	BAK (♀) a VŠ (♂)	5 měsíců	svobodní	0	město
rozhovor 5	Erika	23 (♀) a 27 (♂)	ÚSV (♀) a VOB (♂)	3 roky	svobodní	0	město
rozhovor 6	Linda	25 (♀) a 27 (♂)	BAK (♀) a ÚSO (♂)	7 let	manželé	0	vesnice
rozhovor 7	Irena	24 (♀) a 26 (♂)	ÚSO (♀) a ÚSO (♂)	6,5 roku	svobodní	2	vesnice

<sup>1</sup>Nejvyšší dosažené vzdělání: VOB – vyučen v oboru, ÚSO – úplné střední odborné s maturitou, úplné střední všeobecné s maturitou, BAK – vysokoškolské - bakalářský studijní program, VŠ – vysokoškolské - magisterský studijní program

<sup>2</sup> vesnice do 2 999 obyvatel, město od 3 000 a více obyvatel

Poznámka: symbol (♀) - představuje ženské pohlaví, symbol (♂) – představuj mužské pohlaví

**Zdroj:** autorka

### **3.2 Rozbor sesbíraných dat**

K analýze sesbíraných dat používám techniku tematické analýzy, a to konkrétně postupu podle Virginie Braun a Victorie Clarke (2006). Tento postup začíná sběrem dat, následně se pokračuje převedením rozhovorů z mluvené podoby do podoby písemné, jde tedy o přepis rozhovorů. Pak dochází k vytváření tzv. kódů, které slouží k vyhledávání různých témat. Témata jsou následovně definována, pojmenována až nakonec dojde k vypracování výsledné zprávy. Švaříček s Šed'ovou (2007) popisují postup při vytváření kódů (tzv. kódování) jako rozbití textu na jednotlivé jednotky typu odstavce, věty, slova apod. K jednotkám se následně přiřazují určité kódy, díky kterým dochází k pojmenování vymezeného textu. Vymezené jednotky mohou charakterizovat více různých témat najednou, proto také jedna jednotka může obsahovat více kódů. Ty jsou následně slučovány a kategorizovány. Skrze kategorie dochází k utváření vztahů a jejich definování.

Analýza dat tak probíhala následovně. Všechny rozhovory v podobě audionahrávek byly přepsány z mluveného slova do elektronického textu - v průměru přepis jednoho záznamu trval 4 a půl hodiny. Přepsané rozhovory, jejich elektronický text, byly vytištěny a dále jsem již pracovala pouze s papírovou podobou. Tuto formu jsem zvolila proto, že je pro mne jednodušší a přehlednější než použití systémových programů pro kvalitativní analýzu dat (jako je např. software Alas.ti). Po vytištění rozhovorů došlo ke čtení jednotlivých rozhovorů, během kterého jsem si barevně označovala důležité texty (jednotky). Jejich relevantnost jsem usuzovala zejména při opakujících se či naopak vyvracejících se záležitostech. K těmto vyznačeným jednotkám jsem pak následně připisovala jednotlivé kódy. Po okódování všech rozhovorů byla provedena kategorizace kódů podle stanovených témat, které by měly odpovídat na mnou vytyčený cíle a výzkumné otázky. Témata, na která se zaměřuji ve svém výzkumu, rozděluji:

- na vystihnutí současné bytové situace mladých lidí,
- na identifikování problémů, se kterými se mladí lidé setkávají při jejich snaze po společném samostatném bydlení,
- na vliv identifikovaných bariér na osamostatňování se a přechod k dospělosti,
- na postoj mladých lidí k bytové politice v rámci dostupnosti bydlení.

Na základě těchto témat došlo k vypracování výsledného zjištění, jež je představené v kapitole 7.

## 4. Teoretická východiska

S ohledem na to, že samostatné bydlení (nezávislé bydlení na rodičích) považuji jako poslední krok v procesu osamostatňování se a jako jeden z nutných kroků k dovršení fáze dospělosti, využívám v této kapitole dvou teorií, které se vzájemně prolínají a které jsou spojené s vývojem člověka. Jedná se o teorii životní dráhy a o teorii tranzice k dospělosti. Obě tyto teorie využiji v mém empirickém výzkumu k zajištění odpovědi na moji výzkumnou otázku zabývající se vlivem nesamostatného bydlení na vývoj mladého člověka.

### 4.1 Životní dráha

Životní dráha („*lifecourse*“) je teorie se sociologickou orientací, neboť její vývojové principy se zabývají vazbou mezi jedincem a společností. Individuální vývoj člověka je celoživotní proces začínající narozením a končící smrtí člověka. Během svého života je formulován společenskými a historickými podmínkami, ale nejen jimi, důležitou roli zde mají i změny sociálních rolí, načasování událostí a individuální schopnosti a zkušenosti v rozhodování a jednání, které jedince konstruují a udávají mu směr v jeho životní dráze (Millová, 2012: 54-57). Teorie životní dráhy se tedy zabývá zkoumáním sociálních determinantů a vztahů, které mají vliv na podobu a průběh životních drah. Získané výsledky přinášejí zpětnou vazbu o struktuře a dynamice společnosti. Prostřednictvím životních drah - podle způsobů, kterými jsou utvářeny životní dráhy, či dle rolí - můžeme jednotlivé společnosti mezi sebou rozlišovat. Toto je také důvod, proč lze pojem životní dráhy považovat za sociální znak (Nový, 1989: 29-30).

Teorie životní dráhy rozšiřuje teorii životního cyklu o pružnější přístup při vyjasňování důležitých lidských rozhodnutí, neboť se zabývá životními cestami lidí a jejich rozmanitými etapami života, v nichž se pohybují. Proto je nutné si při zkoumání lidského chování uvědomit, že během rozhodování mohou na jednotlivce působit jak vnější, tak i vnitřní faktory. Zároveň se klade důraz na provázanost sociálních norem s věkem a neexistenci jedné specifické životní role (Lux, 2010: 13). Skrze věk člověka lze určit, v jaké životní etapě se jedinec v současné chvíli nachází a zároveň lze stanovit rok, v němž se narodil a jaké historické podmínky byly ve zkoumané fázi součástí společenského prostředí. Na základě toho můžeme označit i jeho věkovou kohortu (Millová, 2012: 53).

Zaměřím-li se na dobu přechodu do dospělosti napříč historickými podmínkami, zjistíme, že doba studia se čím dál tím více prodlužuje a stejně tak je tomu i se vstupem

do prvního zaměstnání, který se vzhledem k jeho silné provázanosti oddaluje. Partnerský vztah a jeho společné soužití si už dávno ve společnosti nevyžaduje manželský svazek, nehledě pak na narození dítěte. Z tohoto srovnání vyplývá, že dříve jasně stanovená životní dráha představuje v dnešní době několik různých cest, kdy každá z nich může představovat jiný směr (Mošpanová, 2014: 52). Životní dráhy se mezi jednotlivými lidmi odlišují v jejich struktuře a dynamice, která v životních etapách mění různě na síle. S ohledem na společensko-historické podmínky je dynamika vývoje určována prostřednictvím těchto klíčových pojmů:

1. **Sociální trasy**- představují možnosti, které má jedinec či skupina v určité životní etapě, a jejich následný výběr.
2. **Vývojové trajektorie**- jsou sociální role a zkušenosti jdoucí v časové posloupnosti. Součástí každé trajektorie je přechod, jenž udává dané trajektorii význam a podobu.
3. **Přechody (tranzice)**- se popisují jako kratší časová období vztahující se k zásadním změnám v životě, která představují změny stavu či sociální role. Tranzice přes proměny v osobní identitě způsobují změnu v chování.
4. **Bod obratu**- je podstatná změna udávající směr v životní dráze. Časově je definován jako krátkodobá událost.

(Millová, 2012: 49-52).

Analýza životní dráhy je technika, která se zabývá jednotlivými etapami života, tzv. trajektoriemi (např. trajektorie školy, práce, domácnosti, apod.), a prostřednictvím nich ukazuje různé přechody (přechod na střední školu, vstup do zaměstnání, rozvod, atd.), jež se v nich a mezi nimi odehrávají. Mnoho politických aplikací se zaměřuje na přechodové body (např. vstup do školy, ukončení pracovního poměru v zaměstnání, rozvod v úplné rodině, ...), které se odehrávají v životech lidí. Lidé, kteří se v přibližně stejném období potýkají s více přechody najednou, a to ještě v několika různých trajektoriích (jako např. nezaměstnanost a narušení rodinných vztahů), jsou obzvláště zranitelní a potřebují podporu ze strany státu (Hicks, 2007: 26-28).

Na základě této teorie se v práci se zabývám pouze jednou životní etapou (vývojovou trajektorií) životní dráhy. Konkrétně se jedná o trajektorii, jež definuji jako osamostatňování se a která končí s tranzicí samostatného bydlení. Prostřednictvím této teorie a výzkumného šetření budu zjišťovat, jakými přechody procházejí mladí lidé, než

dojdou k samostatnému bydlení, a jak moc se to rozchází s jejich scénářem životní dráhy. Zda v případě bariér vzniklých při zajišťování samostatného bydlení mění mladí lidé raději své scénáře životní dráhy, nebo raději prodlužují dobu k přechodu.

## **4.2 Tranzice k dospělosti**

Tranzice k dospělosti představuje proces, který se skládá z jednotlivých přechodů, např. ukončení vzdělání, vstup na trh práce, odstěhování se od rodičů a založení vlastní rodiny. Odchod od rodičů a zajištění si vlastního bydlení se řadí právě jako jeden z těchto nejdůležitějších kroků na cestě k dospělosti, i když mnoha autorů se ve vymezení jednotlivých fází procesu odlišují (např. Billari 2001, Arnett 2004, Holdsworth 2005, Furlong a Cartmel 2007).

Iacovou s Berthoudem (2001) vysvětlují, že evropské země se již nenachází v dobách, kdy přechod k dospělosti byl charakteristický svým načasováním jasně definovaných fází a jejich návazností. V současnosti je ve spoustě vyspělých společnostech tranzice k dospělosti spíše dlouhodobou a těžce předvídatelnou etapou v životní dráze člověka. Období přechodu do dospělosti se tak stále více prodlužuje a dříve jasně vymezené procesy k přechodu přestávají být relevantními. Autoři proces přechodu k dospělosti dělí do dvou hlavních fází. V první fázi dochází k ukončení denního studia a vstupu do stabilního zaměstnání. Druhá fáze představuje odstěhování se mladých lidí z domácnosti rodičů a založení si samostatného bydlení. Na rozhodnutí - odstěhování se od rodičů - mají u mladých dospělých vliv různé faktory. Mohou to být makroekonomické či kulturní činitele, které jsou dlouhodobějšího rázu, nebo naopak faktory krátkodobější jako rodinné standardy. Samostatné bydlení představující individualizaci, osamostatnění se, sebenaplnění sebou často přináší vnější, ale i vnitřní, bariéry (Macková, 2011:19-21).

Dosažení samostatnosti je jedním z nejzákladnějších cílů ve vývojové etapě mladé dospělosti (Blatný, 2016: 123). Přechod v dospělosti z jedné fáze vývoje do druhé není již závislý na věku jednotlivce, ale na zásadních životních situacích jako je např. odstěhování se z domácnosti rodičů, vstup do manželského svazku, narození dítěte apod. Vývoj je tak ovlivňován dobou, při které dojde k životním událostem (Langmeier a Krejčířová, 2006: 18). To, zda mladí lidé považují za tranzici k dospělosti právě samostatné bydlení, se pokusím zjistit prostřednictvím empirického šetření. Taktéž se zde zaměřím na posloupnost přechodů, které podle jejich názoru vedou k dospělosti.

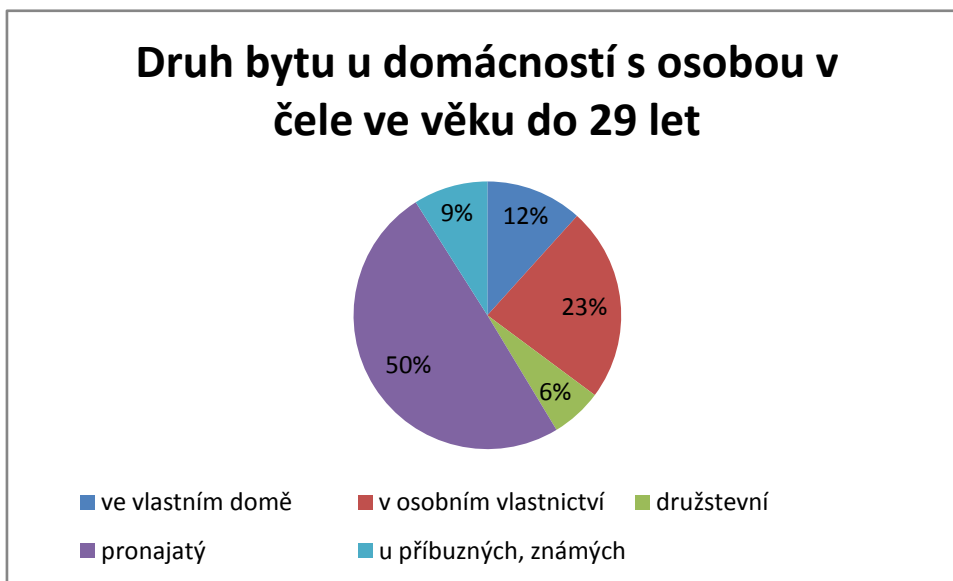
## 5. Dostupnost bydlení

Dostupnost bydlení odráží aktuální situaci na trhu s bydlením – poměr mezi nabídkou a poptávkou po bydlení. Elasticita nabídky znamená, že se zvýšením poptávky po bydlení dochází také ke zvýšení produkce. Pokud je však nabídka nepružná, vede to k jedinému - k růstu cen (Lux, 2002: 28). „*Státní bytová politika je zpravidla vedena jednak snahou odstranit tržní selhání a zajistit efektivnější fungování trhu s bydlením (tzv. optimalizace) a jednak snahou redistribuovat spotřebu bydlení či lépe řečeno zajistit rovné podmínky všem skupinám domácností*“ (ibid: 25). Cenovou pružnost nabídky ovlivňují mikroekonomické faktory jako je: čas nezbytný k návrhu a stavbě nové bytové výstavby, konkurence napříč stavebními firmami, náklady a dostupnost kvalifikované pracovní síly, systém územního plánování, opatření na základě regulace, dotační a daňová politika v rámci nové bytové výstavby atd. (Lux a Sunega, 2010: 229).

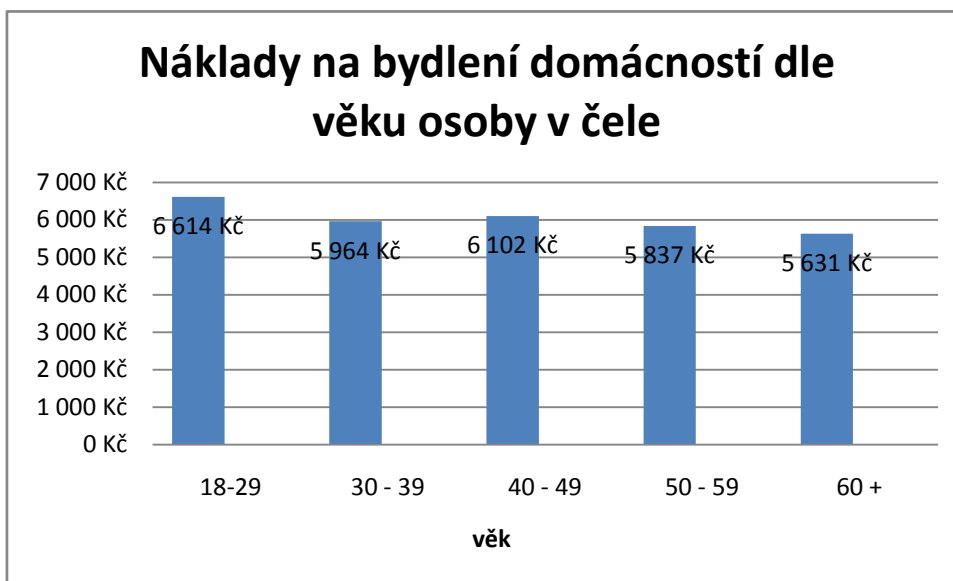
### 5.1 Fyzická dostupnost

Na základě výsledků ze Sčítání lidu, domů a bytů (dále jen „SLDB“) z roku 2011 máme představu o podobě bytového fondu České republiky. Ten v tu dobu reprezentoval celkem 4 756 572 bytů. Z celkového počtu byly zastoupeny 4 104 635 (86 %) obydlenými byty, které z 55 % představovaly bytové domy a z dalších 43,7 % domy rodinné. Obydlené byty byly z 55,9 % užívány vlastníky, z 22,4 % byly užívány nájemníky, 9,4 % představovaly byty družstevní a u 3,4 % se jednalo o jiné bezplatné užívání bytů. Zbýlých 14 % z celkového počtu bylo zastoupeno neobydlenými byty – konkrétně se jednalo o 651 937 byty (Ministerstvo pro místní, 2017a: 5).

Nyní se podíváme na zastoupení mladých lidí ve věku do 29 let na poli českého bytového fondu. V České republice bylo v roce 2016 celkem 218 093 pracujících domácností s osobou v čele ve věku do 29 let. Tyto domácnosti žili zhruba ze čtyř pětín v bytových domech (83 %), z necelé jedné pětiny se jednalo o rodinné domy (17 %). Z poloviny převažovalo u těchto domácností bydlení nájemné, z jedné třetiny se pak jednalo o vlastnické bydlení. Mladé domácnosti vynakládaly na bydlení nejvíce finančních prostředků ze všech věkových skupin, v průměru tomu bylo 6 614 Kč za měsíc. To znamená, že také vynaložili na bydlení největší procentuální objem z jejich čistého peněžního příjmu domácnosti – a to 21,7 % (viz Graf 1 a 2).

**Graf 1. Druhy bytů u domácností s osobou v čele ve věku do 29 let v roce 2016**

**Zdroj:** autorka dle Český statistický, 2017b

**Graf 2. Vynaložené náklady na bydlení dle věku osoby v čele v roce 2016**

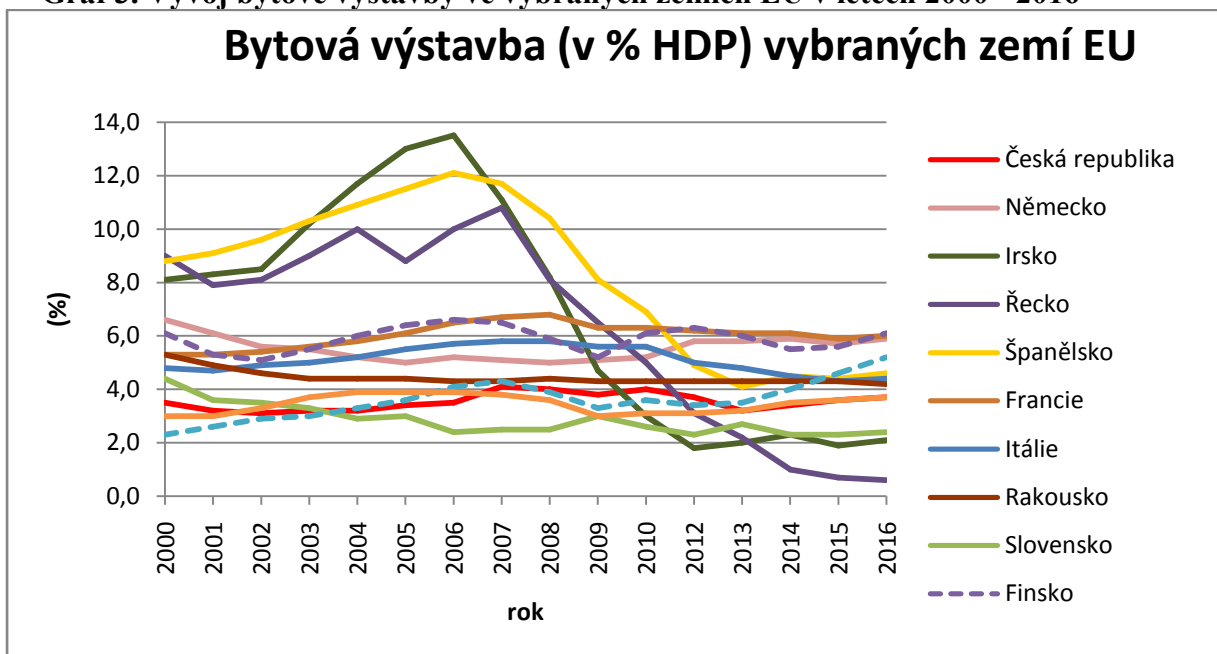
**Zdroj:** autorka dle Český statistický, 2017b

V případě nabídky můžeme použít jako kritérium bytovou výstavbu, u které se díváme zejména na dva ukazatele – na počet zahájených a dokončených bytů. Dokončené byty a jejich množství nám předobrazují, jaké změny se dějí v úrovni bydlení a zároveň i ukazují na vývoj ekonomiky (zejména na regionální úrovni). Počet dokončených bytů často také slouží k posuzování úspěšnosti bytové politiky (Cuřínová, 2017). Česká republika se v porovnání vybraných zemí Evropské Unie (viz Graf 3) řadí



mezi země s nižší bytovou výstavbou. Od roku 2002 do roku 2006 patřila naše republika dokonce na druhé místo s nejnižším počtem staveb. Od roku 2007 došlo k růstu bytových staveb a v posledních letech se udržuje na horních příčkách mezi zeměmi s nízkou bytovou výstavbou.

**Graf 3. Vývoj bytové výstavby ve vybraných zemích EU v letech 2000 - 2016**

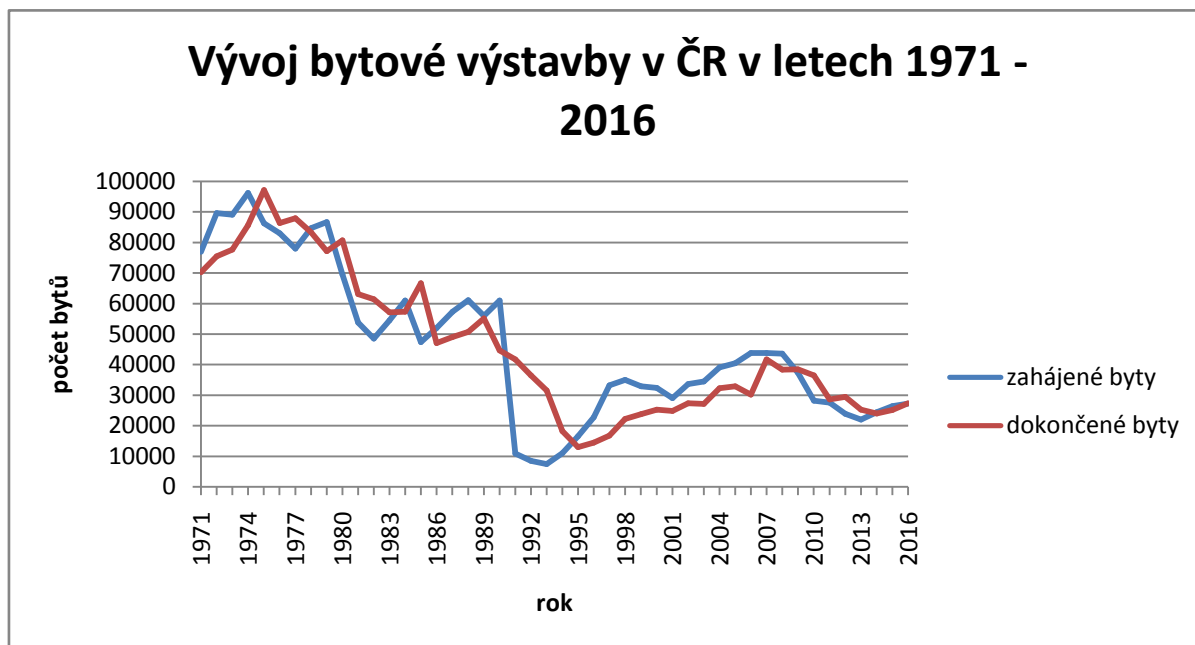


**Zdroj:** autorka dle Databáze Eurostatu, 2018

Vývoj bytové výstavby (viz Graf 4) ukazuje, že nejsilnější byl v první polovině 70. let. V porevolučním období došlo k prudkému poklesu zahájených bytů a se vznikem samostatné České republiky došlo k úplnému propadu bytové výstavby. Znatelnější růst byl zaznamenán v roce 2007, s kterým zároveň došlo i k dalšímu snížení počtu staveb. V posledních třech letech se ČR ocitá v rozvoji bytové výstavby, kdy dochází jak k růstu zahájených bytů, tak k růstu bytů dokončených. Od začátku roku do července 2017 dokončené byty přibývaly, a to o 5,6 % více než v minulém roce (Ministerstvo pro místní, 2017a.: 13). Hlavním důsledkem je však vysoký objem zahajovaných bytů v předešlých letech. Z největšího dokončování počtu bytů těží Praha (viz Obr. 2), která v roce 2016 dokončila 6 092 bytů, avšak v témž roce se potýkala i s opačným směrem, tedy s poklesem zahájených staveb – 47% pokles. Jako druhý s nejvíce dokončeným počtem bytů se umístil Středočeský kraj, který za rok 2016 stihl dostavět 4 860 bytů. Zahájené stavby vzrostly na území ČR v první polovině minulého roku o jednu pětinu. Nejvyšší tempo růstu bylo zaznamenáno na Olomoucku, v Hlavním

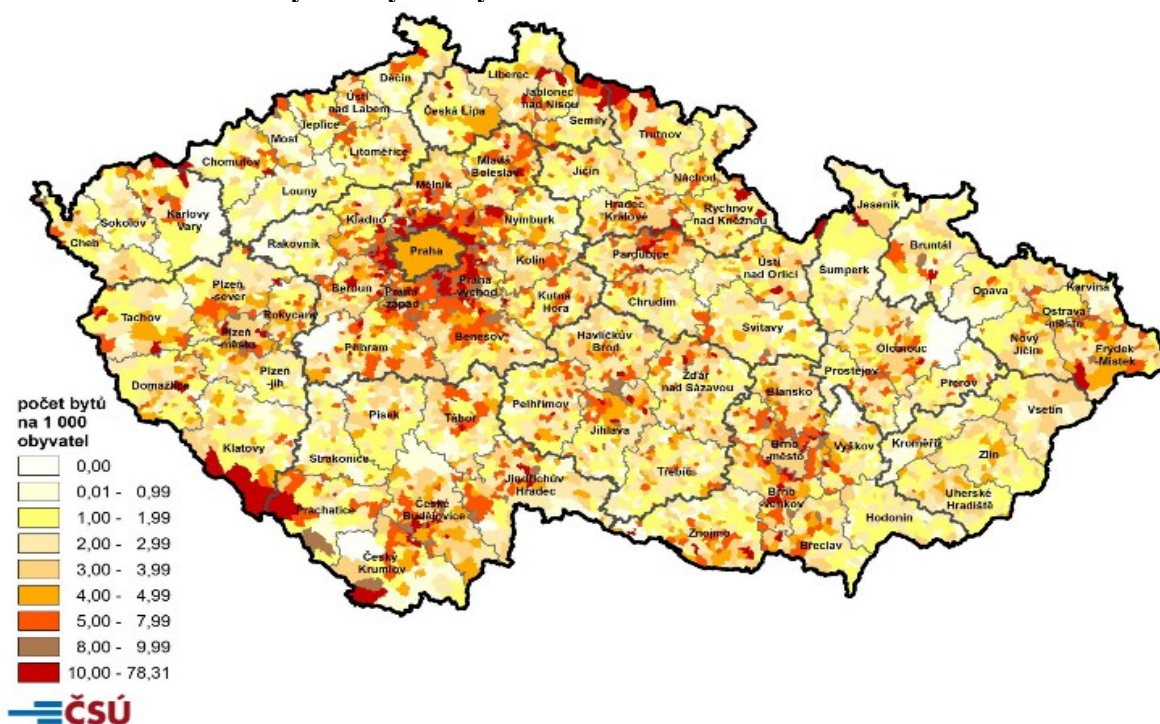
městě, na Pardubicku a na Vysočině. Oproti roku 2016 bylo na celorepublikové úrovni zahájeno o 46 % staveb bytů a o 18 % rodinných domů více (Český statistický, 2017a).

**Graf 4. Vývoj bytové výstavby v ČR v letech 1971 – 2016**



**Zdroj:** autorka dle Ministerstvo pro místní, 2017a

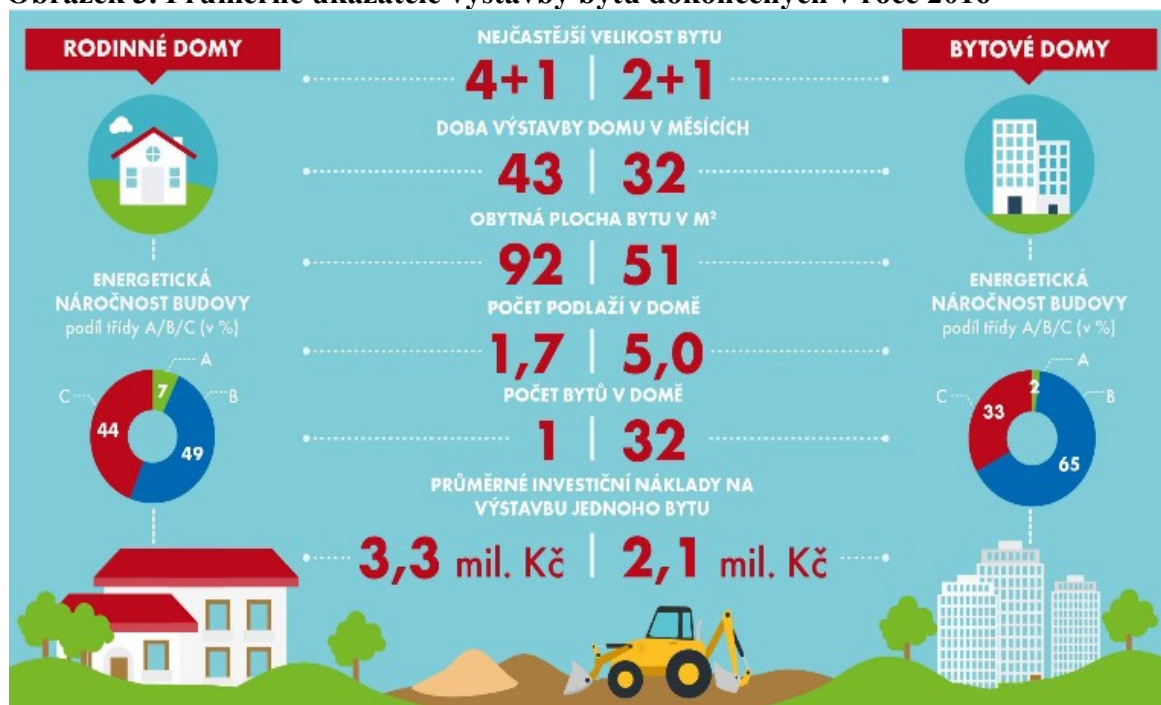
**Obrázek 2. Intenzita bytové výstavby v obcích v letech 2005-2016**



**Zdroj:** Cuřínová, 2017

V roce 2016 byly dokončovány rodinné domy s průměrnou dobou výstavby 43 měsíců, s nejběžnější velikostí bytu 4+1 a s obytnou plochou 92 m<sup>2</sup>. Průměrná cena výstavby rodinného domu činila 3,3 mil. Kč. Bytové domy byly dokončovány za dobu 32 měsíců, nejčastěji se jednalo o byty o velikosti 2+1 a s obytnou plochou 51 m<sup>2</sup>. Náklady za jeden dostavěný průměrný byt dosahovaly výše 2,1 mil. Kč. Nehledě na to, že počet stavebních povolení dlouhodobě klesá (viz Obr. 3). Oproti roku 2010, kdy bylo vydáno 60 002 stavebních povolení na výstavbu budov, poklesly počty stavebních povolení v roce 2016 na 49 231 (Český statistický, 2017c).

**Obrázek 3. Průměrné ukazatele výstavby bytů dokončených v roce 2016**



**Zdroj:** Cuřínová, 2017

Ekonomický růst s růstem mezd a s nízkými sazbami hypotečních úvěrů motivoval spoustu lidí ke koupi vlastního bydlení. Tento nárůst poptávky bojuje s neelastickou nabídkou, kdy ani nové stavební projekty nedokáží dostatečně pokrýt zájem po vlastním bydlení (Kamenický, 2017).

### 5.1.1 Kvalita bydlení

V rámci fyzické dostupnosti je nutné se zaměřit také na kvalitu bydlení, která určuje zájem o dostupné fyzické bydlení. Kvalita bydlení je základním ukazatelem životního standardu. Mladí lidé neřeší pouze to, jestli mají možnost si dovolit samostatné bydlení, ale i to, jak kvalitní je bydlení, na něž dosahují. Spokojenost lidí s bydlením ovlivňuje řada různých faktorů, ať už je to jeho samotný vzhled, vybavenost či velikost, tak jeho

lokální prostředí. Komfort bytu určuje zejména celková podlahová plocha bytu v závislosti na počtu obytných místností a počtu osob žijících v daném bytě (Šustová, 2015). Znamená to, že bytový fond klidně může být nasycen vysokým počtem bytů, ale pokud jeho formy bydlení nebudou zastoupeny v dostatečně přijatelné kvalitě, bude i přesto docházet k nedostupnosti bydlení – k nedostatku kvalitního (adekvátního) bydlení.

Hlavními ukazateli, na které se budu dále zaměřovat v této podkapitole, jsou celková plocha bytu, počet obytných místností, počet osob na obytnou místnost a celková plocha na osobu. Prostřednictvím tabulky 2 můžeme vyvodit podobu bytu a jeho úrovně, ve kterém nejčastěji bydlí mladí lidé ve věku do 29 let. Tento byt se zakládá o celkové ploše 60 až 80 m<sup>2</sup>, se třemi obytnými místnostmi, do jedné osoby na obytnou plochu a s plochou 40 a více m<sup>2</sup> na jednu osobu. Průměrný byt se od bydlení mladých nikterak neliší. Pokud se ale podíváme na jednotlivé věkové kategorie, můžeme si všimnout jisté diference u domácností ve věku od 40 let a více, u nichž celková plocha je jednoznačně větší – dosahuje 100 a více m<sup>2</sup>. S rostoucím věkem také bydlení v počtu obytných místností. Na druhou stranu ve věku 30 – 49 je značně nižší celková plocha na osobu. Hlavní příčinou je to, že se jedná o období, jež je typické pro výchovu a péči o děti, tedy i o společné bydlení s více osobami. Tím pádem také připadá větší počet osob na jednu obytnou místnost.

**Tabulka 2. Životní podmínky domácností s pracujícími členy v roce 2017**

	≥ 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 +	průměr
<b>počet obytných místností (%):</b>						
1	7,7	3,9	1,9	2,1	0,6	2,7
2	30,3	19,8	10,0	11,2	9,8	14,2
3	36,0	33,6	31,5	33,2	33,0	33,0
4	18,4	26,1	28,4	26,3	29,0	26,7
5 a více	7,6	16,6	28,2	27,2	27,6	23,4
<b>celková plocha bytu v m<sup>2</sup>:</b>						
do 40	10,9	5,4	2,8	3,0	1,7	4,0
40 - 60	26,9	17,6	12,4	11,2	12,1	14,5
60 - 80	37,9	34,8	29,5	31,9	30,3	32,2
80 – 100	13,8	19,9	19,5	20,5	21,7	19,7
100 a více	10,4	22,2	35,7	33,5	34,3	29,7
<b>celková plocha na osobu v m<sup>2</sup>:</b>						
do 10	0,1	0,3	0,7	0,2	0,1	0,4
10 - 20	11,4	23,4	18,9	10,4	5,4	15,6
20 - 30	26,0	31,9	31,8	21,9	22,7	27,7

30 - 40	23,6	18,7	22,8	26,9	26,4	23,3
40 a více	38,9	25,7	25,8	40,6	45,4	33,1
<b>počet osob na obytnou místnost (%):</b>						
do 1	61,2	47,3	54,8	72,0	79,1	60,9
1 - 2	35,6	49,4	42,6	26,4	20,2	36,8
2 - 3	3,2	3,1	2,5	1,6	0,7	2,2
3 - 4	0,0	0,2	0,1	0,0	0,0	0,1
4 a více	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0

**Zdroj:** Český statistický, 2018

## 5.2 Finanční dostupnost bydlení

„*Slušné bydlení za dostupnou cenu v bezpečném prostředí je základním právem a potřebou. V mnoha evropských zemích je zajištění této potřeby, jež zpravidla zmírňuje chudobu a sociální vyloučení, stále ještě značným problémem*“ (Eurostat, 2017). Hlavním faktorem v dostupnosti bydlení je finanční příjem, zejména tedy ve formě mzdy/platu. Jak už bylo řečeno ve vymezení problému, nejhůře jsou finančně ohodnocováni právě mladí lidé. Ekonomicky aktivní mladá věková kategorie ve věku od 15 do 29 let (včetně) má nejnižší mediánovou hrubou měsíční m zdu ze všech ekonomicky aktivních, ta v roce 2017 činila 23 792 Kč (viz Tab. 3).

Finanční dostupnost bydlení se definuje jako poměr měsíčních či ročních příjmů domácnosti vynaložených na náklady spojené s bydlením. Za finančně dostupné je shledáváno to bydlení, je-li na jeho náklady vynaloženo (dle zpravidla užívaného konsensu) max. 30 % z celkového hrubého příjmu domácnosti (Návrat, 2017: 9). U mladých lidí ve věkové kategorii 20-29 let by finančně dostupné bydlení muselo dosahovat maximální částky 7 454 Kč.

**Tabulka 3. Hrubá měsíční mzda podle věkových kategorií (mzdová sféra) v roce 2017**

věkové kategorie	Medián	Diferenciace		Průměr
		D1	D9	
	Kč/měs	Kč/měs	Kč/měs	Kč/měs
do 20 let	19672	13720	27433	20167
20-29 let	24848	13933	39180	26333
30-39 let	27671	13484	54791	32786
40-49 let	26449	13485	53003	32703
50-59 let	25213	13567	46917	30056
60 a více let	25754	13831	49944	30906
CELKEM	26037	13593	49346	30930

Vysvětlení k použitým zkratkám:

D1 - První decil je hodnota, pod kterou leží 10% nejnižších hodnot sledovaného znaku.

D9 - Devátý decil je hodnota, nad kterou leží 10% nejvyšších hodnot sledovaného znaku.

Medián – Medián je hodnota uprostřed vzestupně uspořádané řady hodnot sledovaného znaku, polovina hodnot je nižší než medián a druhá polovina je vyšší než medián.

Průměr - Průměr je počítán jako vážený (případně nevážený) aritmetický průměr sledovaného znaku.

**Zdroj:** autorka dle Ministerstva práce, cit. 2018

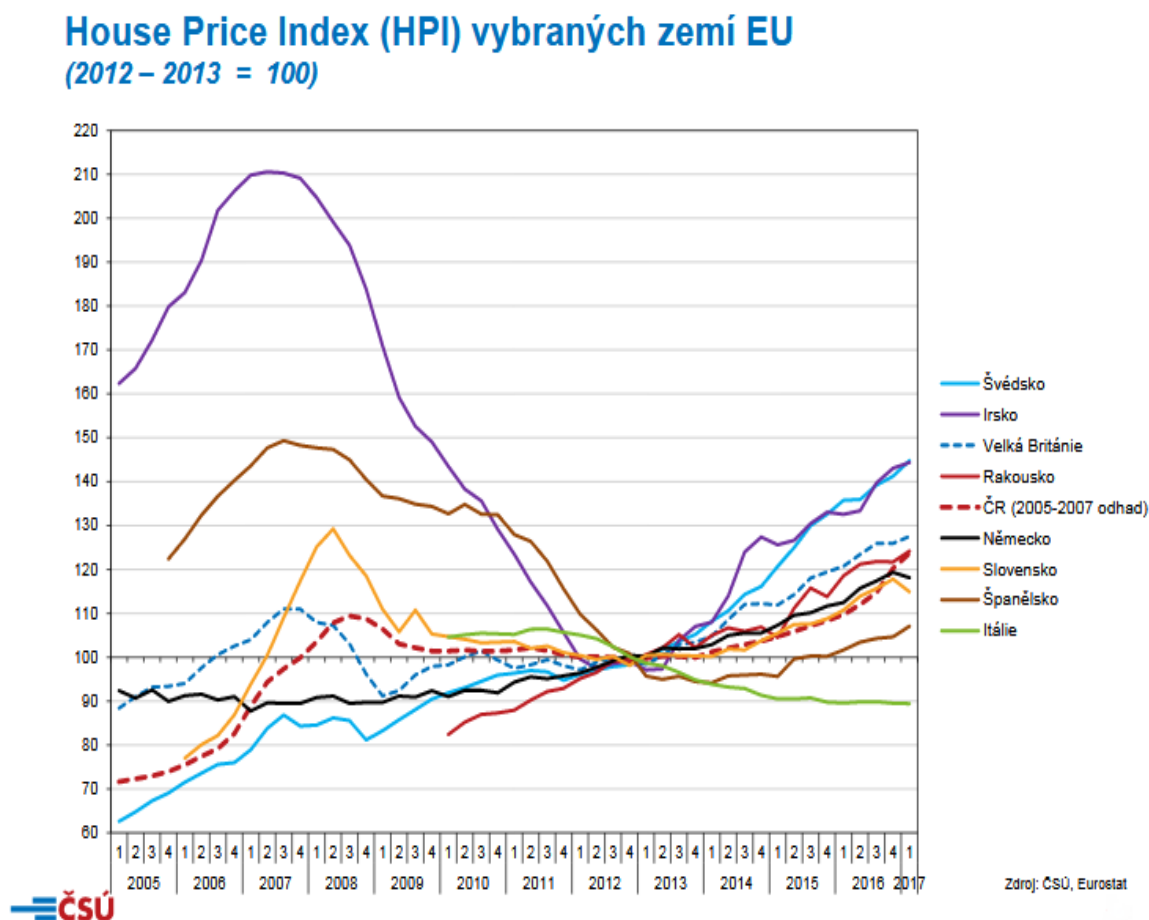
Realitní trh si prošel několika podstatnými změnami. Jedná se zejména o: ekonomický růst, změnu daně z nabytí nemovitosti<sup>3</sup>, kterou může převádět už pouze kupující, nedostatečný počet volných nemovitostí nabízených k prodeji a obtížný a zdlouhavý systém v případě povolování staveb. Toto vše je označováno za důvod, který způsobuje růst cen nemovitostí. Na základě tvrzení Libora Ostatka ze společnosti Golem Finance má „doporučující“ regulace ze strany České národní banky ohromný vliv a intervenci na prudkém zrychlení růstu, a to jak cen nemovitostí, tak i zájmu po hypotečních úvěrech (Švancara, 2017).

### 5.2.1 Vlastnické bydlení

Pro měření vývoje cenových hladin bytových nemovitostí se užívá tzv. Index cen bydlení (*House Price Index*), jenž se značí HPI. Tento uměle vytvořený cenový index postavený na unitární normě Evropské Unie má sloužit k mezinárodnímu srovnání cen nemovitostí (Český statistický, 2014). Na jeho použití se můžeme podívat v grafu 5, z kterého je patrné, že cenové hladiny bytových nemovitostí se vyvíjejí (až na výjimky) velmi obdobně. První etapa představuje nejvyšší cenový vývojový růst, který byl spojený s realitní bublinou vzniklou před globální ekonomickou krizí v roce 2008, následně pak dochází k poklesu a ustálení se cen v letech 2012 a 2013. Další značný růst indexu začíná s rokem 2014, kdy u některých zemí EU převyšuje dokonce svá maxima. Prostřednictvím tohoto grafu můžeme názorně vidět souvislost mezi ekonomickým vývojem a vývojem cenových hladin bytových nemovitostí.

---

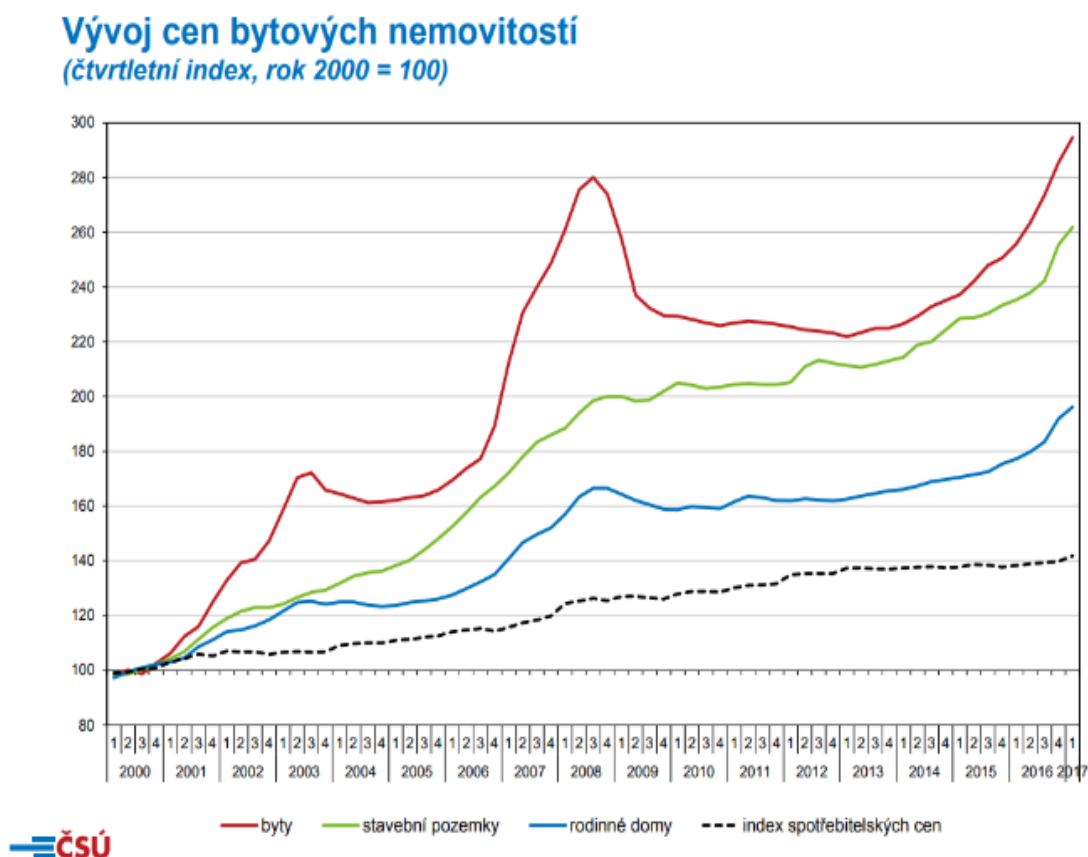
<sup>3</sup> Dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ve znění pozdějších předpisů, se upravuje daň z nabytí nemovitosti, kdy nově je daň vypočítávána ze zastavěné plochy bytu, tedy z podlahové plochy bytu včetně ploch všech jeho příček. A tak se za byt o ploše 68 m<sup>2</sup> může nakonec zaplatit jako za byt o ploše 72,8 m<sup>2</sup> (Seidler, 2017).

**Graf 5. Vývoj cen bytových nemovitostí ve vybraných zemích EU v letech 2005 - 2017**

**Zdroj:** Mrázek, 2017

V grafu 6, který ukazuje na vývoj cen jednotlivých druhů nemovitostí od roku 2000, byly zaznamenány tři zásadní etapy intenzivního růstu cenových hladin. Jejich vrcholy byly dosaženy v letech 2003 a 2008, od roku 2014 začala třetí etapa růstu cen nemovitostí. Největší cenový růst zasáhl byty - jejich ceny byly o 1,5 krát dražší než ceny rodinných domů. Velký cenový nárůst zasáhl i stavební pozemky, které od roku 2008 relativně lineárně stoupaly, na rozdíl od bytových a rodinných domů u nichž došlo vlivem ekonomické krize k poklesu cen. Ke konci roku 2016 byly ceny stavebních pozemků o 30 % dražší než ceny rodinných domů. Nutné je poznamenat, že se jedná o průměrné ceny celé ČR, které jsou vychýleny růstem cen v Praze.

Graf 6. Vývoj cen bytových nemovitostí v ČR v letech 2000 - 2017



**Zdroj:** Mrázek, 2017

V roce 2017 došlo na trhu s realitami k poměrnému ochlazení, neboť ceny oscilovaly mezi hodnotami 2,55 až 2,6 mil. Kč (Golem, 2017b). Tabulka 4 ukazuje průměrné ceny domů a bytů odpovídající 1 m<sup>2</sup> měřených k říjnu roku 2017 napříč jednotlivými kraji ČR. Dle očekávání byly nejvyšší ceny obou forem nemovitostí v Hlavním městě Praha, kde dům o průměrné velikosti<sup>4</sup> stál v říjnu roku 2017 okolo 6,336 mil. Kč a byt s průměrnou velikostí<sup>5</sup> zhruba 5,339 mil. Kč. Druhé nejdražší domy se pohybovaly ve Středočeském kraji, tam se za průměrný dům zaplatilo necelých 2,976 mil. Kč. V pořadí druhé nejdražší byty se nacházely v kraji Jihomoravském, tam jejich průměrná cena činila něco málo přes 3,361 mil. Kč. Na druhou stranu, nejlevnější domy se nacházely v Kraji Vysočina - okolo 1,227 mil. Kč -, byty pak pro změnu v kraji Ústeckém - přibližně 0,849 mil. Kč. Největší tempo cenového růstu rodinných domů bylo od ledna do října roku 2017 zaznamenáno v Jihomoravském kraji (nárůst

<sup>4</sup> Průměrná celková plocha obydleného bytu rodinného domu v roce 2011 představovala velikost 109,1 m<sup>2</sup> (Ministerstvo pro místní, 2017a: 6).

<sup>5</sup> Průměrná celková plocha obydleného bytu bytového domu v roce 2011 představovala velikost 68,5 m<sup>2</sup> (Ministerstvo pro místní, 2017a: 6).



o 23,8 %), u bytů tomu bylo zase v kraji Olomouckém (nárůst o 23 %). Pokles cen v tomtéž období byl u rodinných domů pouze v Karlovarském kraji (-1,5 %), u bytů došlo ke snížení cen u dvou krajů - v kraji Karlovarském (-5,4 %) a kraji Královéhradeckém (-3,8 %). Pro lepší srovnání průměrných cen bytů a domů v jednotlivých krajích poslouží graf 7. Z něj je jasně patrné, že ve všech krajích (kromě kraje Ústeckého, kde ceny bytů a domů jsou srovnatelné) jsou ceny bytů větší, a tím tak i finančně méně dostupnější než rodinné domy.

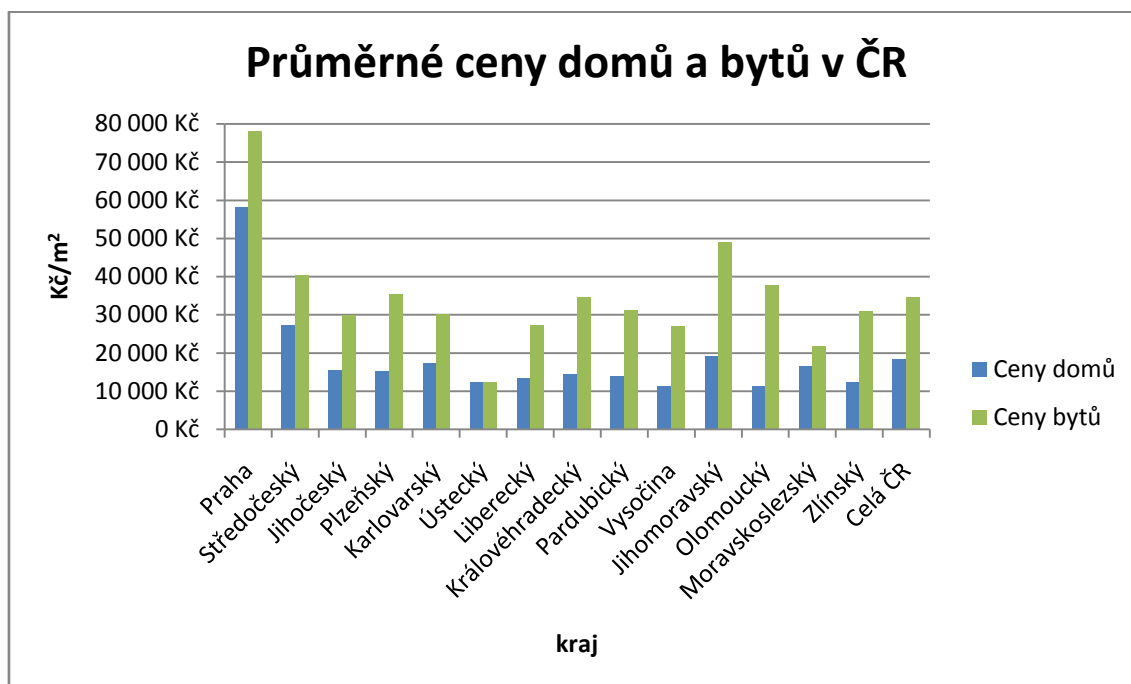
**Tabulka 4. Průměrné ceny rodinných domů a bytů v Kč/m<sup>2</sup> k říjnu 2017**

Kraj	ceny domů (Kč/1m <sup>2</sup> )	ceny domů o průměrné velikosti*	tempo růstu od začátku roku 2017 (%)	ceny bytů (Kč/1 m <sup>2</sup> )	ceny bytů o průměrné velikosti**	tempo růstu od začátku roku 2017 (%)
Praha	58 071 Kč	6 335 546 Kč	13,9%	77 937 Kč	5 338 685 Kč	7,0 %
Středočeský	27 276 Kč	2 975 812 Kč	5,3%	40 520 Kč	2 775 620 Kč	9,1%
Jihočeský	15 593 Kč	1 701 196 Kč	14,1%	29 872 Kč	2 046 232 Kč	2,9%
Plzeňský	15 290 Kč	1 668 139 Kč	22,8%	35 297 Kč	2 417 845 Kč	11,1%
Karlovarský	17 269 Kč	1 884 048 Kč	-1,5%	30 169 Kč	2 066 577 Kč	-5,4%
Ústecký	12 240 Kč	1 335 384 Kč	18,9%	12 388 Kč	848 578 Kč	9,1%
Liberecký	13 495 Kč	1 472 305 Kč	15,5%	27 130 Kč	1 858 405 Kč	8,2%
Královéhradecký	14 470 Kč	1 578 677 Kč	10,9%	34 659 Kč	2 374 142 Kč	-3,8%
Pardubický	13 989 Kč	1 526 200 Kč	5,1%	31 301 Kč	2 144 119 Kč	9,9%
Vysočina	11 247 Kč	1 227 048 Kč	19,3%	26 908 Kč	1 843 198 Kč	4,7%
Jihomoravský	19 212 Kč	2 096 029 Kč	23,8%	49 068 Kč	3 361 158 Kč	6,6%
Olomoucký	11 438 Kč	1 247 886 Kč	18,1%	37 726 Kč	2 584 231 Kč	23,0%
Moravskoslezský	16 515 Kč	1 801 787 Kč	13,8%	21 830 Kč	1 495 355 Kč	10,1%
Zlínský	12 315 Kč	1 343 567 Kč	9,0 %	30 972 Kč	2 121 582 Kč	8,7%
<b>Celá ČR</b>	<b>18 458 Kč</b>	<b>2 013 768 Kč</b>	<b>13,5%</b>	<b>34 698 Kč</b>	<b>2 376 813 Kč</b>	<b>7,2%</b>

\* Průměrná celková plocha obydlí rodinného domu v roce 2011 představovala velikost 109,1 m<sup>2</sup> (MMR, 2017: 6).

\*\* Průměrná celková plocha obydlí bytového domu v roce 2011 představovala velikost 68,5 m<sup>2</sup> (MMR, 2017: 6).

**Zdroj:** autorka dle Stavební fórum, 2017

**Graf 7. Průměrné ceny rodinných domů a bytů v ČR k říjnu 2017**

**Zdroj:** autorka dle Stavební fórum, 2017

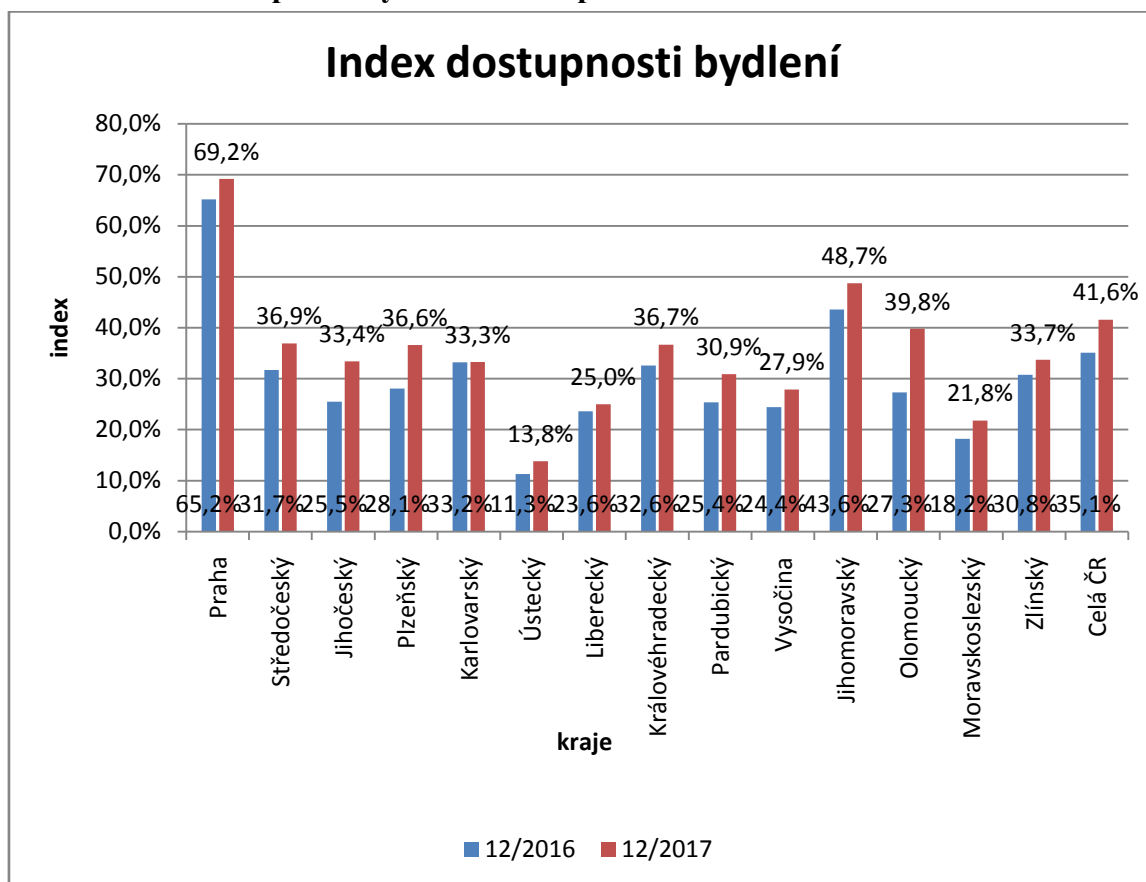
### 5.2.1.1 Index dostupnosti bydlení

S rostoucími cenami bytových nemovitostí a růstem úrokových sazeb se dostáváme k navyšování výše hypotečních úvěrů, což vede k navyšování hypotečních splátek a prodlužuje se tak splátkový kalendář. To vše má zejména vliv na celkové výdaje domácností. Za účelem, aby se zjistilo, jaké velké zatížení finančního rozpočtu domácnosti bude představovat či představuje splácení hypotéky, vznikl tzv. index dostupnosti bydlení („*housing affordability*“). Tento ukazatel měří, kolik procent z průměrného čistého měsíčního příjmu domácnosti je vynaloženo na měsíční splátku hypotéky (Golem, 2017a).

Největší výdaje na splácení hypotéky vynaložily v letech 2016 a 2017 ty domácnosti, které si koupily nemovitosti v Praze a v Jihomoravském kraji. Nejméně nákladné výdaje na splátky byly v kraji Ústeckém a Moravskoslezském. Tyto výsledky jasně indukují, že index dostupnosti bydlení koreluje s cenami bytových nemovitostí. Avšak největší meziroční tempo růstu indexu se odehrálo v Olomouckém (růst výdajů o 12,5 %) a Plzeňském (růst výdajů o 8,5 %) kraji. Nejmenší změna v růstu výdajů určených na splátku hypoték českých domácností byla na Karlovarsku a Ústecku. V prosinci loňského roku průměrná česká domácnost vydala na splácení jedné měsíční

splátky hypotéky 41,6 % ze svého rozpočtu, což bylo o 6,5 % více než v prosinci roku 2016 (blíže viz Graf 8).

**Graf 8. Index dostupnosti bydlení v ČR k prosinci roku 2016 a 2017**



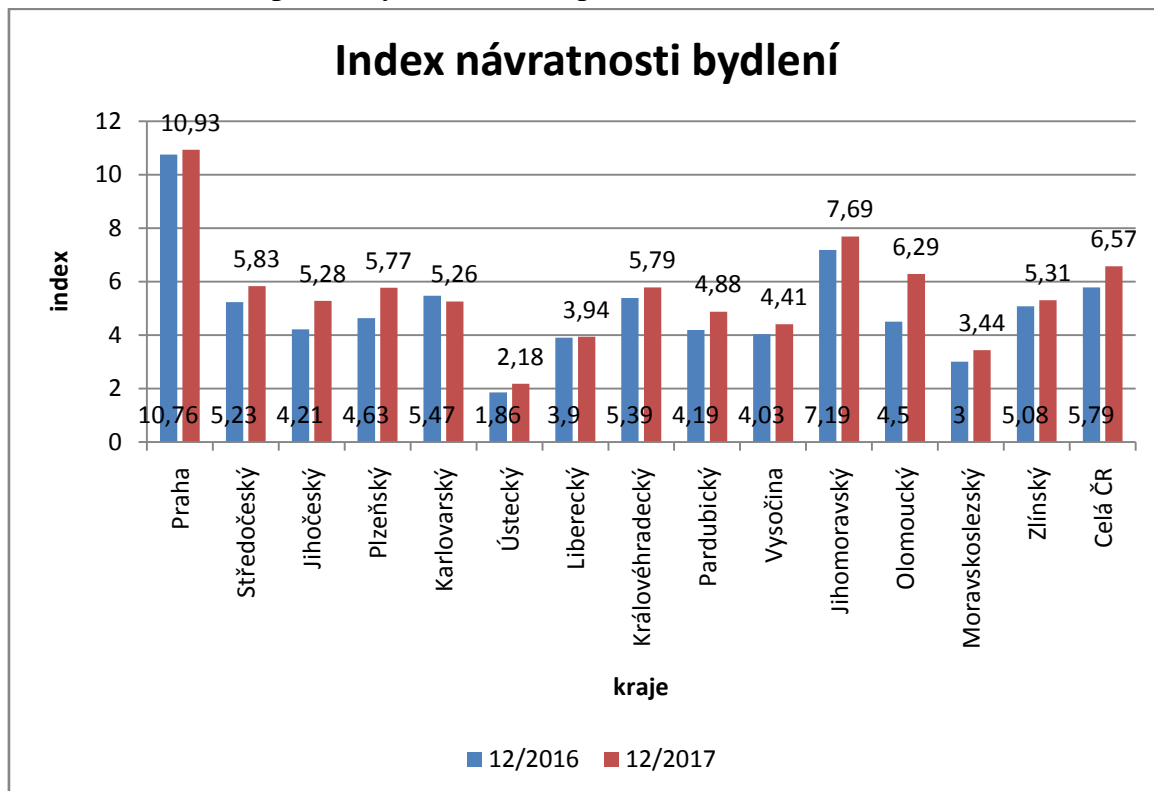
**Zdroj:** autorka dle Golem, 2018

### 5.2.1.2 Index návratnosti bydlení

Jako další ukazatel sloužící k měření dostupnosti vlastního bydlení je index návratnosti bydlení („*price to income ratio*“). Tento index nám říká, kolik je zapotřebí průměrných ročních příjmů domácnosti na pořízení si vlastního průměrného bytu. Jedná se tak vlastně o podíl průměrné nabídkové ceny bytu a průměrné výše souhrnného čistého měsíčního příjmu domácnosti (Golem, 2017a). Ke konci roku 2017 průměrná česká domácnost vynaložila 10,93násobek svých čistých společných ročních příjmů k pořízení si bytu v Praze. Domácnosti zřizující si byt v Jihomoravském kraji, kraji s druhými největšími cenami bytů v ČR, by v prosinci 2017 museli mít našetřeno 6,79 průměrných ročních platů oné domácnosti. Nejkratší dobu by na byt šetřily domácnosti v kraji Ústeckém - a to 2,18 roků. Meziroční tempo růstu indexů v jednotlivých krajích bylo nejzásadnější v kraji Olomouckém, kde tento růst činil až 39,78 % (spoření by

trvalo o 1¼ roku déle). V roce 2016 by si česká domácnost na byt o průměrné velikosti a ceně musela naspořit 5,79násobek svých čistých ročních příjmů, v roce 2017 by tomu již byl 6,57násobek. Meziroční růst vyšplhal na 13,47 %, tedy v roce 2017 by česká domácnost musela spořit zhruba o třičtvrtě roku déle (viz Graf 9).

**Graf 9. Index dostupnosti bydlení v ČR k prosinci roku 2016 a 2017**



**Zdroj:** autorka dle Golem, 2018

Co můžeme očekávat v blízké době? Libor Ostatek expert, jenž lidem radí v oblasti financování bydlení, říká, že zhoršování dostupnosti bydlení se v současné době zastavilo. Avšak i přesto chybějí na realitním trhu faktory, které by měly vliv na zlepšení dostupnosti bydlení. I nadále se na realitním trhu očekává, že poptávka bude převyšovat nabídku - bude tak i pozvolna (ale stále) růst cena nemovitostí. S tím poroste i výše úrokových sazeb hypotečních úvěrů. Na drahou stranu uvádí, že ještě zdaleka nejsme v situaci z roku 2008 a 2009 - v té době index dostupnosti bydlení překročil v celorepublikovém formátu hranici 50 % (v prosinci 2017 dosáhl výše 41,6 %). Rozdílem mezi současnou situací a situací v době hospodářské krize je pozitivní vliv v podobě růstu příjmů českých domácností a relativně nízké ceny hypoték (Golem, 2017b).

## 5.2.2 Nájemní bydlení

Jak si na trhu s bydlením stojí nájmení bydlení? Na to se můžeme podívat v tabulce 5, která ukazuje průměrnou měsíční cenu nájmených bytů za 1 m<sup>2</sup> v krajských městech v roce 2017. Nejdražší nájmené v Česku bylo v loňském roce bezkonkurenčně v Praze, kde se za byt o průměrné velikosti<sup>6</sup> měsíčně zaplatilo 24 934 Kč. Za druhé nejdražší nájmené zaplatili domácnosti žijící v Brně, jejichž měsíční výdaje na nájem činily 15 678 Kč. Naopak nejlevnější nájmení bydlení bylo zaznamenáno v Ústí nad Labem, jehož výše byla 9 590 Kč. V průměru za měsíční nájmené v krajských městech zaplatili české domácnosti 13 263 Kč.

**Tabulka 5. Průměrná cena nájmeného v roce 2017**

krajské město	cena nájmeného (Kč/m <sup>2</sup> )	cena nájmeného o průměrné velikosti bytu <sup>1</sup> (Kč/měsíc)
Praha	364 Kč	24 934 Kč
České Budějovice	167 Kč	11 440 Kč
Brno	229 Kč	15 687 Kč
Karlovy Vary	154 Kč	10 549 Kč
Hradec Králové	180 Kč	12 330 Kč
Liberec	165 Kč	11 303 Kč
Ostrava	165 Kč	11 303 Kč
Olomouc	205 Kč	14 043 Kč
Pardubice	177 Kč	12 125 Kč
Plzeň	188 Kč	12 878 Kč
Ústí nad Labem	140 Kč	9 590 Kč
Jihlava	179 Kč	12 262 Kč
Zlín	204 Kč	13 974 Kč
<b>Průměr kraj. měst</b>	<b>194 Kč</b>	<b>13 263 Kč</b>

**Zdroj:** autorka dle Realitymix.cz, cit. 2018

<sup>6</sup> Průměrná celková plocha obydleného bytu bytového domu v roce 2011 představovala velikost 68,5 m<sup>2</sup> (Ministerstvo pro místní, 2017a: 6).

## 6. Bytová politika České republiky

Bytovou politiku lze popsat jako politiku pohybující se v oblasti bydlení, která má vliv na jednání institucí a jedinců. Hlavním cílem je zlepšovat podmínky bydlení, a to z hlediska kvalitativního, kvantitativního a z hlediska dostupnosti bydlení. Bydlení je základním stavebním kamenem v životě populace, a tak se s problematikou bydlení zabírají i další sociálněpolitické cíle. Jedná se o veřejný statek, který je závislý na jeho nabídce a poptávce (Potůček, 1995: 95). Krebs (2015) zdůrazňuje propojenost bydlení (bytové politiky) v sociální politice s dalšími oblastmi, jelikož se jedná o prostředí, které má vliv na rodinný život, vzdělání, práci či zdraví.

Z pohledu úrovně státu je základním východiskem tvrzení, že každý člověk je zodpovědný za to, aby si sám zajistil bydlení. Kvalita a dostupnost bydlení se následně odvíjí od jeho sociálněekonomických možností a podmínek. Cílem státu je produkovat stabilní prostředí, který posiluje odpovědnost lidí za sebe sama, a motivovat své občany, aby si zajišťovali bydlení svými vlastními silami. Pokud se však jedná o osoby, které z objektivních důvodů nemají prostředky na to, aby si sami dokázali zajistit bydlení, klade si stát povinnost (na základě principu solidarity), pomoci těmto osobám. Svoji pozornost ale věnuje také lidem, kteří se nacházejí ve zranitelném období svého života, např. v době péče o závislou osobu, při péči o děti či v období seniorského věku (Ministerstvo pro místní, 2016a: 5). Revidovaná Koncepce bydlení ČR do roku 2020 také zmiňuje nutnost dostupnosti bydlení pro mladé lidi, což je vidět i v jejím úkolu na rok 2017, který má přinést analýzu *„potřebnosti podpory výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti v malých nebo středních městech v rozvojových regionech nebo v obcích s optimální dojížděkovou vzdáleností za prací a za občanskou vybaveností“* (ibid: 39).

### 6.1 Aktéři bytové politiky

Pokud bychom se měli podívat na to, jací hlavní aktéři zasahují do bytové politiky České republiky, tak tím klíčovým bude **Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky** (dále jen „MMR“), které spravuje bytovou politiku od roku 1996 dle zákona č. 272/1996 Sb.<sup>7</sup> Dále to bude **Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky**

<sup>7</sup> Přesné znění zákona - zákon č. 272/1996 Sb., zákon, kterým se provádějí některá opatření v soustavě ústředních orgánů státní správy České republiky a kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a mění a doplňuje zákon č. 97/1993 Sb. o působnosti Správy státních hmotných rezerv.

(dále jen „MPSV“), v jehož gesci jsou zejména nástroje bytové politiky typu příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení. **Ministerstvo financí České republiky**, které spravuje a rozděluje státní rozpočet. **Vláda České republiky**, která určuje rozsah a podmínky jednotlivých forem podpory a které jsou následně představeny ve strategickém dokumentu – koncepcí bytové politiky. **Státní fond rozvoje bydlení** je v působnosti MMR dle zákona č. 211/2000 Sb.<sup>8</sup> a slouží k financování podpůrných nástrojů vzniklých z jednotlivých nařízení vlády. Bytová politika České republiky se vyznačuje svým lokálním zaměřením a decentralizací, v níž mají při implementaci hlavní roli obce a kraje (Bárta, 2014: 132-134). Samosprávu zajišťuje **Svaz měst a obcí**. **Ministr pro lidská práva** společně s MPSV a MMR zajišťují zákon o sociálním bydlení. **Evropská Unie** (dále jen „EU“) přináší možnost spolupráce mezi členskými státy, možnost čerpání financí z jejího rozpočtu prostřednictvím evropských strukturálních a investičních fondů a stanovuje antidiskriminační pravidla společného trhu EU. **Evropská hospodářská komise Organizace spojených národů** zajišťuje spolupráci mezi členskými zeměmi v oblasti politiky bydlení.

Mezi aktéry bytové politiky je nutné zahrnout také různé neziskové organizace a zájmová sdružení, která se mohou implicitně podílet na tvorbě bytové politiky, např. při připomínkování návrhů zákonů. Za ty primární můžeme označit: Sdružení nájemníků ČR, Občanské sdružení majitelů domů v ČR, Svaz českých a moravských bytových družstev, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků, Česká společnost pro rozvoj bydlení, Agentura pro sociální začleňování apod.

## **6.2 Nástroje bytové politiky**

Cíle bytové politiky jsou plněny prostřednictvím právních předpisů nebo subsidiárních nástrojů ve sféře bydlení. Zacílení mladé populace do specifické kategorie se zvýšenou pozorností však v bytové politice chybí. Politiky orientující se na bydlení mladé populace nemají v České republice velké zastoupení, a tak ani zde nenalezneme žádný konzistentní dokument zabývající se touto problematikou (Bárta, 2014: 132-134).

Pokud se bytová politika na státní úrovni zaměřuje na mladé lidi, jedná se zejména o podporu ve formě hypotečního úvěrování v rámci bytové výstavy. Již od roku 1995 byly poskytovány příspěvky ze státního rozpočtu na splátky úvěrů. Vzhledem k podmínce, že dojde-li k poklesu průměrné úrokové sazby pod 7 %, je výše podpory

<sup>8</sup> Přesné znění zákona - zákon č. 211/2000 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodu majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

nulová, bylo nařízení vlády č. 244/1995 Sb., které tento příspěvek upravovalo, v roce 2004 nařízením vlády č. 33/2004 Sb. zrušeno. Následně od roku 2002 fungovala na podobné období úroková dotace, která podporovala hypoteční úvěrování na pořízení staršího vlastního bydlení. Hypoteční úvěr však nesměl přesáhnout u koupě bytu výši 800 tisíc Kč a u koupě rodinného domu částku 1,5 milionu Kč. Avšak s podmínkou, že dojde-li k poklesu průměrné úrokové sazby pod 5 %, je výše podpory nulová, bylo nařízení vlády č. 32/2004 Sb., které tuto dotaci upravovalo, v roce 2016 nařízením vlády č. 100/2016 Sb. zrušeno.

Tyto typy podpor v současné době nahrazují dva úvěrové programy, Program 150 a Program 600, které jsou explicitně směřovány na mladou populaci. Zbylé nástroje, které v této podkapitole uvádím, řadím jako nástroje implicitní. Jedná se o nástroje, které již nejsou pevně vázány věkovým kritériem, ale mladí lidé na ně mohou mít nárok v rámci dalších kategorií, do kterých se vzhledem k dalším ukazatelům řadí.

### **6.2.1 Program 150**

Program 150 je úvěrový program financovaný Státním fondem rozvoje bydlení, který je určený pro mladé dospělé ve věku do 36 let na modernizaci svého bydlení. Jeho implementace je stanovena v nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění pozdějších předpisů. § 2 tohoto nařízení vymezuje modernizaci jako stavební úpravu či udržovací práci, případně připojení na síť technického vybavení.

Podmínky pro splnění žádosti jsou následovné: musí se jednat o mladé manžele nebo o nesezdaný pár pečující o nezletilé dítě, kdy alespoň jeden z partnerů nedosáhne rok před podáním žádosti věku 36 let, a zároveň musí být vlastníkem či spoluvlastníkem dané nemovitosti. „*Finanční prostředky z úvěru je možné použít například na připojení k veřejným sítím (voda, plyn, elektřina, kanalizace), na plášť budovy (obvodový plášť, střecha, balkon, okna, okapy, žaluzie), rozšíření stávajícího bytu o další místnosti (ne však vznik bytové jednotky), opravu nebo vybudování WC nebo koupelny*“ (Ministerstvo pro místní, 2016b: 27).

Úvěr je poskytován do maximální výše 150 000 Kč, a to s roční úrokovou sazbou 2 %, která je fixní po celé splátkové období. Splatnost úvěru je vytyčena na dobu 10 let, v případě hodného zvláštních zřetele je možné pozastavit splácení na dobu



max. dvou let. I zde musí dojít také k ručení úvěrů, a to ve formě vhodného ručitele. Za rok 2017 bylo uzavřeno 76 smluv za 11,1 mil. Kč (Státní fond rozvoje bydlení – b, cit. 2017).

### 6.2.2 Program 600

Tento program je zakotven v nařízení vlády č. 100/2016 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let pečujícími o dítě do 6 let, ve znění pozdějších předpisů. Jeho účelem je prostřednictvím finančního úvěru pomoci mladým lidem pořídit si vlastní bydlení. Základní podmínkou, dle § 3 tohoto nařízení, je věk žadatele – ten v den podání žádosti musí být mladší věku 36 let a zároveň musí pečovat o dítě do věku 6 let. Taktéž nesmí být před podáním žádosti vlastníkem či spoluvlastníkem rodinného nebo bytového domu a ani nesmí být nájemcem družstevního bytu.

Úvěr může být poskytnut k výstavbě nového rodinného domu - ke koupi rodinného domu či bytu, k přístavbě či nástavbě současného bytu nebo k přeměně jiné stavby či alespoň její části na rodinný dům anebo byt. V neposlední řadě lze úvěr využít na převod družstevního podílu u bytového družstva. Výše úvěru může dosáhnout min. 50 tisíc Kč a max. 600 tisíc Kč. Maximální výše úvěru (600 tisíc Kč) lze poskytnout pouze v případě dosažení minimálně 50 % ze skutečně vynaložených nákladů na výstavbu nebo 50 % ze sjednané nebo zjištěné ceny (v případě, že je zjištěná cena nižší než sjednaná cena)<sup>9</sup>. Celková výše úvěru poskytnutá prostřednictvím Programu 600 společně s poskytnutím úvěru další osobou nesmí dohromady přesáhnout 90 % ze skutečně vynaložených nákladů na výstavbu nebo 90 % ze sjednané či zjištěné ceny (Portál, 2017a).

Výše roční úrokové sazby určuje nejnižší základní referenční sazba Evropské Unie<sup>10</sup>, která je stanovena na 1 až 2 %, a její fixace může trvat max. 5 let. Úvěr je splatný nejdéle do doby 15 let s tím, že je zde možnost odložení splácení až o 6 měsíců. Avšak doba splatnosti se v tomto případě nemění. V případě hodného zvláštního zřetele umožňuje program přerušit splácení na 2 roky, doba splácení včetně doby prodloužení nesmí ale přesáhnout více jak 21 let. Tento státní úvěr přináší výhody formou bezpoplatkového předčasného splácení a mimořádných splátek nebo také prostřednictvím bezpoplatkové správy a vedení úvěru. Ručení úvěru může být

<sup>9</sup> Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

<sup>10</sup> Výše základní referenční sazby EU pro Českou republiku v roce 2017 činí 0,45 % (Portál, 2017b).

zastoupeno zástavním právem k pozemku a dané nemovitosti, pokud tomu tak nelze, je další možností dohoda o ručení. V obou případech musí dojít k vinkulaci pojistného plnění. V roce 2017 bylo uzavřeno 31 smluv o celkové výši 16,9 mil. Kč (Státní fond rozvoje bydlení – a, cit. 2017).

### 6.2.3 Sociální bydlení

Pro pojem sociální bydlení neexistuje jednotná definice. V koncepci sociálního bydlení je popisováno jako: „*poskytování bydlení pro znevýhodněné občany nebo příslušníky sociálně méně znevýhodněných skupin, které nejsou z důvodů omezené solventnosti schopny získat bydlení za tržních podmínek*“ (Ministerstvo práce, 2015a: 87). I přes nespécifikaci pojmu sociální bydlení je možné dojít k jeho definici, a to prostřednictvím tří vlastností, které jsou pro něj typické. Sociálním bydlením může být to bydlení, u něhož lze charakterizovat následující:

- jedná-li se o byty, které byly pořízeny či jsou provozovány na základě veřejných prostředků,
- jedná-li se o regulované nájemné s nižší než tržní výší,
- jedná-li se o byty, které jsou přidělovány na základě stanovených sociálních kritérií a ne na základě nabídky a poptávky

(Platforma, cit. 2018).

Pokud bychom se zaměřili na cílovou skupinu sociálního bydlení, jednalo by se o ty občany, kteří se nacházejí v bytové nouzi. Bytová nouze znamená situaci, při které člověk obývá byt, jenž je nevhodný k živobytí. Může se jednat ale i o situaci, kdy člověku hrozí ztráta bydlení nebo už dokonce o něj přišel. U bydlení se neřeší pouze jeho fyzický vzhled ale například i to, zda má nebo nemá uživatel uzavřenou písemnou smlouvu či zda v něm dochází k umožnění všedních psychosociálních kontaktů. Sociální bydlení je také nárokováno pro ty skupiny osob či domácností, jejichž náklady na bydlení jsou neúměrně vysoké oproti jejich příjmu. Hranice nepřiměřeně vysokých nároků je stanovena jako více než 40 % z měsíčního (rodinného) příjmu. Před samotným rozhodnutím se posuzuje také přiměřená velikost, vybavení a lokalita bydlení domácnosti. „*Nástroje sociálního bydlení mohou být poskytnuty osobám, které se nacházejí v jedné z uvedených situací a současně nejsou tuto svoji obtížnou situaci schopny řešit vlastními prostředky*“ (Ministerstvo práce, 2015a: 16).

Česká bytová politika řešící problematiku bydlení prostřednictvím podpory výstavby či koupí nájemních bytů poskytuje tzv. sociální byty pro ty skupiny lidí,

jejichž postavení na trhu s bydlením je nerovné a sami si v jejich situaci nejsou schopni pomoci. Přístup na trh s bydlením může být znesnadněný vzhledem k jejich ojedinělým potřebám vycházejících z jejich zdravotního stavu, sociálních a kulturních okolností jejich života nebo z věku. Co se týče nerovného postavení v důsledku věku, je sociální bydlení zaměřeno hlavně na starší lidi - seniory (Ministerstvo pro místní, 2016b: 25).

Na základě Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025 se systém sociálního bydlení diferencuje do tří stupňů: na krizové bydlení, sociální byty a na dostupné byty. Již podle názvu je patrné, že krizové bydlení je určené pro ty osoby, které se dostanou do těžké situace, kdy nemají tzv. střechu pod hlavou. V této formě bydlení mohou zůstat nejdéle šest měsíců, po jejich uplynutí musí přejít do dalšího stupně - do sociálního bytu. Ten by měl představovat jednodušší typ bydlení s nižším standardem. Závěrečný stupeň bydlení zakončuje systém sociálního bydlení, který by měl představovat dostupný byt vypadající jako normální byt určený k trvalému pobytu. V tomto případě by ale s uživatelem byla uzavřena smlouva, na základě které by mohl využívat sociální bydlení po dobu dvou let (Ministerstvo práce, 2015b).

Systém sociálního bydlení v České republice není opřen o žádné právní předpisy. Chybí vymezení definice sociálního bydlení, cílové skupiny, která má nárok na užívání sociálního bydlení. Absence je také v rozdělní práv, povinností a odpovědnosti aktérů, kteří realizují sociální bydlení. Proto tak dochází k tomu, že města a obce podporují v rámci sociálního bydlení různé skupiny příjemců. Jako nedostatková se jeví také finanční podpora státu, která by umožňovala rozsáhlejší investice do výstavby sociálního bydlení. Změnit by se to mělo se zákonem o sociálním bydlení, jehož návrh schválila vláda v březnu roku 2017 (Vláda, 2017).

Mladí lidé by tak mohli tento nástroj bytové politiky využívat až v případě, kdy by se nacházeli v bytové nouzi, až teprve poté, co by přišli o své bydlení nebo by jeho ztrátu očekávali, anebo pokud by žili v takových nuzných podmínkách, které nejsou vhodné či zdravé k bydlení. Tento nástroj tak sledávám za operativní nástroj, který má řešit akutní problémy, u nichž hrozí zvyšování počtu lidí bez domova.

#### **6.2.4 Příspěvek na bydlení**

Příspěvek na bydlení podporuje poptávku po nájemním bydlení. Nenahlíží se na něj už jenom jako na dávku státní sociální podpory, ale v současné době představuje zejména jeden z hlavních pilířů politiky bydlení. Dávka je příjmově testovaná a jejím cílem je

zvýšit finančně dostupné bydlení (přes zvýšení příjmů domácností) a jejich koupěschopnost (Lux, 2010: 21).

Znění příspěvku na bydlení je ustanoveno v zákoně č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů. Účelem tohoto nástroje je ulehčit nízkopříjmovým rodinám či jednotlivcům jejich výdaje spojené s bydlením. Dávka je určena pro ty lidi, jejichž výdaje na bydlení jsou neúměrně vysoké k jejich příjmu. Příspěvek je poskytován domácnostem až v tom případě, kdy 30 % (v hlavním městě Praha 35 %) z jejich rodinného příjmu je nižší než zákonem ustanovené normativní náklady a současně kdy oněch 30 % (v hlavním městě Praha 35 %) rodinného příjmu nestačí na zaplacení nákladů spojených s bydlením (Státní sociální podpora, cit. 2017).

Správa příspěvku na bydlení je zaštitěna Úřadem práce České republiky prostřednictvím svých kontaktních pracovišť, jež jsou místně příslušná k bydlišti žadatele. Nárok na něj mají jak nájemníci, tak vlastníci bytu, avšak podmínkou je trvalý pobyt uživatele. Dávka státní sociální podpory se poskytuje zpětně za uplynulé předešlé kalendářní čtvrtletí. Na základě podané žádosti se testují rodinné příjmy a náklady na bydlení v rozhodném období. Do nákladů na bydlení se započítává nejen nájemné, nýbrž i další náklady spojené s užíváním bytu - tedy vodné, stočné, energie, vytápění a odpady. Pro přesné určení příspěvku se z těchto nákladů vynaložených v příslušných třech měsících vypočte jejich průměr (Sociální dávky, 2017). Nutné je upozornit, že vlastníci bydlení, kteří splácejí hypoteční úvěr, nemají nárok na příspěvek na bydlení (Sunega a Lux, 2013: 7).

K představě výše průměrných nákladů na bydlení byly ustanoveny normativní náklady na bydlení. Určeny jsou na základě velikosti obce (ukazatel je počet obyvatel), typu bydlení a počtu osob žijících v bytě. Prostřednictvím zařazení žadatele do stanovených kategorií je vypočítána i výše příspěvku na bydlení (Sociální dávky, 2017). Pokud po provedení rozdílu mezi normativními náklady na bydlení a příjmem rodiny, jenž se vynásobí koeficientem 0,30 (v Praze 0,35), jsou vynaložené výdaje na bydlení nižší než normativní, pak jejich rozdíl vynásobený koeficientem 0,30 (pro Prahu 0,35) bude výsledná částka této dávky na bydlení za jeden kalendářní měsíc (Integrovaný portál, 2017). V případě, jsou-li náklady vynaložené na bydlení vyšší než ty normativní, je maximální částka příspěvku pouze ve výši normativních nákladů (Sociální dávky, 2017).

Mohli bychom tak říci, že tento druh nástroje bytové politiky má preventivní podobu, neboť se zvyšuje finanční příjem domácností. Problém je ale v tom, že většina

mladých lidí preferuje vlastní bydlení, které získávají v rámci hypotečního úvěrování. Na tento nástroj zajišťující dostupnost bydlení pak spousta mladých lidí nemá nárok.

### 6.2.5 Doplatek na bydlení

Doplatek na bydlení je další dávkou sloužící jako pomoc občanům s bydlením, konkrétně se jedná o dávku hmotné nouze. Zakotvena je v zákoně č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů. Tato sociální dávka je určena pro lidi, jejichž příjmy jsou nižší než výše životního minima<sup>11</sup> a v případě uhrazení nákladů na bydlení by jim nezůstaly další finance na živobytí. Sociální dávka je poskytována až ve chvíli, kdy náklady na bydlení nestačí pokrýt příspěvek na bydlení (Sociální dávky, 2017). Na základě § 33 odst. 1 a 2 tohoto zákona může o doplatek žádat buď vlastník bytu, ve kterém sám žije, anebo ta osoba, která prostřednictvím smlouvy či jiného právního titulu užívá tento byt. Podmínkou k získání dávky je pobírání příspěvku na živobytí. Nárok na doplatek má ale žadatel až v tom případě, pokud po uhrazení nákladů na bydlení, které byly již sníženy částkou z příspěvku na bydlení, bude jeho příjem (navýšený o příspěvek na živobytí) nižší než výše příspěvku na živobytí.

Dle § 34 zákona o pomoci v hmotné nouzi lze za náklady na bydlení považovat: nájemné, pravidelné služby spojené s užíváním bytu, energie. Při užívání ubytovacích zařízení nebo jiných než obytných prostor je úhrada výše zmiňovaných nákladů za bydlení pouze do max. výše 80 % normativních nákladů na bydlení. Výše měsíční dávky se prostřednictvím § 35 tohoto zákona stanoví jako rozdíl mezi částkou odůvodněných nákladů na bydlení, sníženou o příspěvek na bydlení, a výší příjmu žadatele, navýšenou o příspěvek na živobytí, přesahující částku na živobytí.

### 6.2.6 Hypoteční úvěr

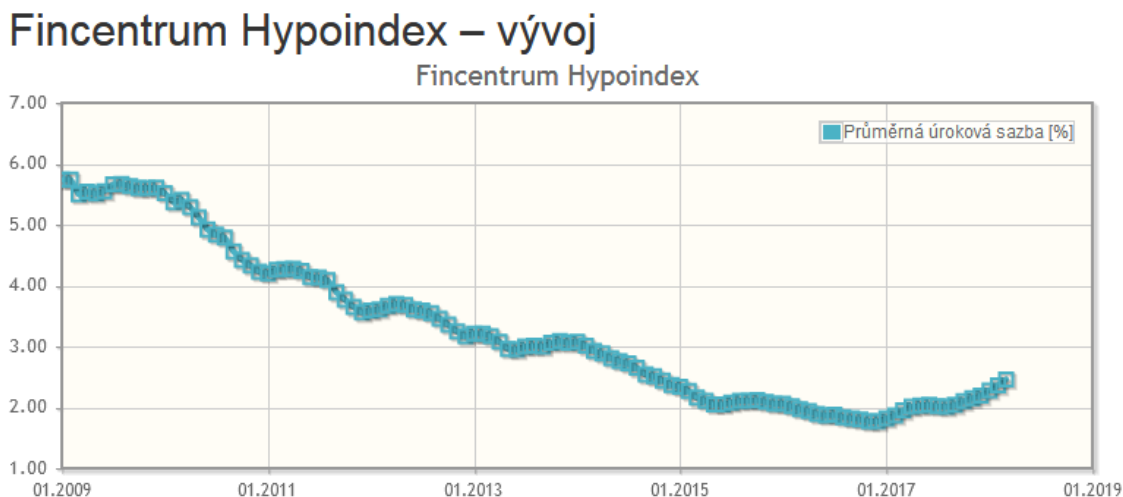
Hypoteční úvěr je dle § 28 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., zákon o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, definován takto: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splácení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci (...).*“

K červnu roku 2016 představoval stav hypotečních úvěrů poskytnutých občanům České republiky od vzniku hypotečních bank něco přes 1,1 milionu kusů o celkové hodnotě zhruba 1,85 mld. Kč. Nejvíce smluv od roku 2000 bylo uzavřeno v roce 2016, kdy jejich počet činil přibližně 111 tisíc kusů a celkový objem smluvních jistin

<sup>11</sup> Výše životního minima činí 3 410 Kč na jednu osobu (Ministerstvo práce, 2018).

vystoupal až do výše 218 mil. Kč (Ministerstvo pro místní, 2017b). Průměrná roční úroková sazba od roku 2010 do roku 2016 představuje, s menšími odchylkami, lineární klesající křivku (viz Graf 10). Od ledna roku 2017 dochází k růstu úrokových sazeb.

**Graf 10. Fincetrum Hypoindex - vývoj od ledna roku 2009 do března roku 2018**



**Zdroj:** Hypoindex, cit. 2018

Za příčiny, které vedly ke snižování úrokových sazeb, jsou uváděny: nízká úroková sazba na globálních hypotečních trzích, zesilující konkurence na hypotečním trhu, kdy bankám zůstává nadbytek nevázaných financí a ony jsou tak nuceny vést mezi sebou boje o klienty, a volná měnová politika České národní banky (dále jen „ČNB“). Nehledě na to, že hypotečním bankám se poskytování hypoték vyplatí více než například nákup státních dluhopisů. Tento zájem bank investovat do hypotečních úvěrů, pomáhá zvyšovat poptávku na trhu s realitami (Ministerstvo pro místní, 2016a: 24). Ojedinele nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů zapříčinily růst cen bytů, a to až o dvoucifernou procentuální hodnotu. Největší růst cen bytů nastal v Praze a v Brně (viz podkapitola Finanční dostupnost bydlení). Na základě toho se ČNB rozhodla zpřísnit podmínky na hypotečním trhu a dospěla tak k závěru postupného regulování hypoték (Sklenský, 2017).

V říjnu 2016 vydala ČNB doporučení neposkytovat 100% hypotéky. Maximální možná výše hypotéky byla stanovena na 95 % LTV („*Loan to Value*“)<sup>12</sup>, poměr nově uzavřených hypoték v rozmezí 85 % až 95 % LTV byl omezen na pouhých 10 %. Regulace ve formě doporučení ČNB stále pokračovala a v dubnu roku 2017 maximální výše LTV byla snížena na 90 %, poměr nových hypotečních úvěrů v rozmezí 80 % až

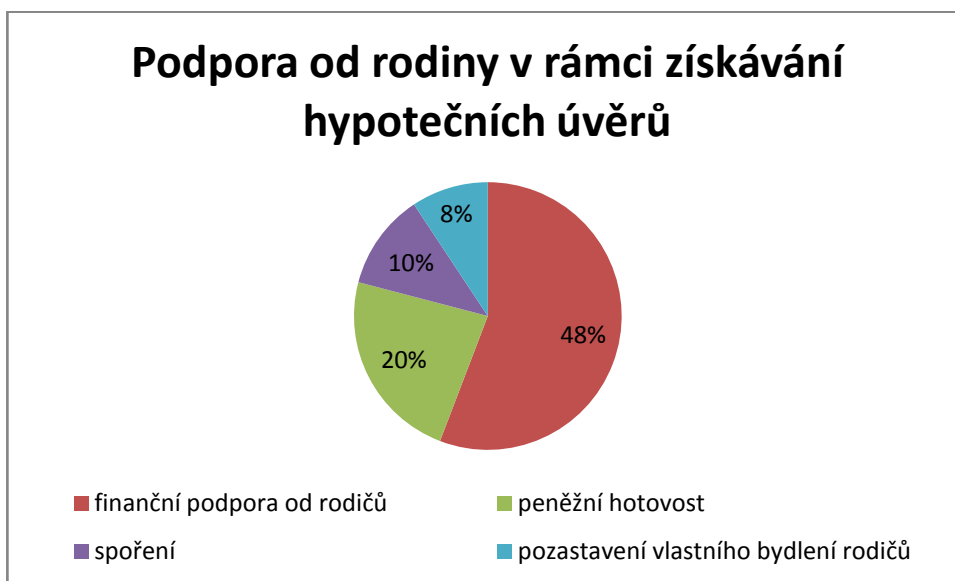
<sup>12</sup>LTV je zkratkou, která představuje výsledný podíl mezi úvěrem a hodnotou nemovitosti, která je pro zajištění hypotečního úvěru poskytnuta jako zástava (Stavebky, cit. 2017).

90 % omezila na 15 %. Před zásahem ČNB byl poměr nových hypoték, jejichž LTV bylo mezi 80 až 90 %, okolo 30 %. S účinností nového zákona o úvěru pro spotřebitele došlo ke změně dalších podmínek v oblasti spotřebitelských úvěrů. Důsledky zákona způsobily např. „*beztrestnost předčasného splácení, povinnost bank důkladněji prověřit klienta, strop na sankce při nesplácení, větší informovanost spotřebitelů, zveřejňování provizí či povinnost zkoušek finančních poradců*“ (Zámečnicková, 2017).

„*Situace na českém bytovém trhu začíná připomínat předkrizový rok 2008, kdy lidé developerům i realitkám doslova trhali ruce. Podepsala se na tom zlepšující se ekonomická situace českých domácností, ale i stále výhodné hypotéky, díky nimž měsíční splátky vycházejí v mnoha městech levněji než nájemné*“ (CentralGroup, 2017). Tato situace by měla ovlivnit podobu poptávky po formách bydlení. Investovat by se mělo více do koupí starších bytů či do rekonstrukcí. Upřednostňovány by měly být také stále častěji nájemní byty, a to zejména mladými lidmi, kteří se rozhodnou nezadlužit se na několik desítek let (ibid).

Hypoteční úvěry dosáhly v říjnu roku 2016 úrokového dna, neboť sazby hypoték se 70% LTV klesly na 1,85 % a také tomu bylo u sazeb do 85% LTV, které dosáhly svého historického minima 2,03 %. Listopad 2016 byl rekordní pro hypotéky se 100% LTV, jejichž sazby klesly na 2,99 %. Od té doby začal růst úrokových sazeb. V listopadu 2017 představovala hypotéka do 70 % LTV úrokovou sazbu 2,25 % a do 80 % LTV sazbu 2,16 %. Vzhledem k doporučením od ČNB začaly sazby úvěrů do 80 % LTV růst. Důsledkem k růstu úrokových sazeb hypotečních úvěrů byl růst sazeb na mezibankovním trhu, což zatím není tak zřetelné vzhledem k přebytku likvidity a zejména díky silné konkurenci mezi bankami (Svačina, 2017: 5-6).

Banky s nejnižšími hypotečními úrokovými sazbami převážně poskytují své úvěry pouze do výše 85 % z ceny dané nemovitosti. Zbytkem financí musí disponovat žadatel. To může být problém u mladých lidí, kteří na začátku své pracovní dráhy nemusí mít našetřeno dostatek peněz. V tomto případě hraje velkou roli pomoc od rodiny, kdy dle zjištění z UniCredit Bank (viz Graf 11) se 48 % neobejde bez finanční podpory od rodičů, z 20 % se jedná o peněžní hotovost, z 10 % o některou z forem spoření a z 8 % pak dochází k pozastavení vlastního bydlení rodičů. Poskytnutá částka často šplhá do výše ceny jedné čtvrtiny nemovitosti.

**Graf 11. Podpora od rodiny v rámci získávání hypotečních úvěrů**

**Zdroj:** autorka dle Zámečnicková, 2016

Založení rodiny si vyžaduje samostatné bydlení, a tak není divu, že právě mladé domácnosti s nezaopatřenými dětmi jsou právě tou skupinou, která nejčastěji využívá hypoték ke splácení svého vlastního bydlení. Stupeň vzdělání ani druh zaměstnání osoby stojící v čele domácnosti nemá vliv na četnosti hypoték u mladých dospělých. Mezinárodní srovnání neřadí Českou republiku k zemím, kde by míra zadlužení hypotečními úvěry v domácnostech byla vysoká. Typy domácností, kterým nejvíce hrozí ztráta bydlení při dopadu krize, jsou vlastníci bydlení, kteří stále splácejí hypoteční úvěr. Důvodem je totiž fakt, že tyto skupiny domácností nemají nárok na příspěvek na bydlení (Sunega a Lux, 2013: 7). S ohledem na nejnižší mediánovou mzdu (viz kap. Dostupnost bydlení) jsou za největší „nespláčeče“ dluhů v České republice považováni mladí lidé do 24 let. Každý dvacátý mladý člověk nesplácí dlouhodobý dluh (5 % v roce 2016), krátkodobý dluh pak nesplácí pravidelně dokonce každý devátý člověk ve věku do 24 let (16 % v roce 2016). Bankovní instituce tak mladou populaci řadí mezi nejrizikovější skupinu na trhu s bydlením (Česká televize, 2017).

### 6.2.7 Stavební spoření

*„Systém stavebního spoření vznikl, aby umožnil občanům získat relativně levný úvěr na rekonstrukce nebo pořízení bydlení. Důvod vzniku stavebního spoření je však díky rozvinutému trhu hypoték oslaben, stejně jako vedlejší efekt, kterým bylo zvýšení míry úspor v ekonomice“* (Ministerstvo pro místní, 2016a: 24). Jako přednost stavebního spoření se vyznačuje jeho nezávislost na vývoji ekonomiky a finančním trhu, čímž je



zaručena stabilita a bezpečnost vůči hospodářským cyklům (ibid). Další předností tohoto nástroje je pak státní podpora, jejíž roční úroková sazba se pohybuje mezi třemi až pěti procenty. Podmínkou stavebního spoření je vázací lhůta, jež je stanovena na období 6 let. Rozhodne-li se uživatel o výběr peněz v kratší době než je vázací lhůta, o státní podporu přijde (Srový, 2014: 181).

Počet nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 2008 proměnlivě klesá. V roce 2017 jich bylo oproti roku 2008 zhruba o 300 tisíc méně. Naopak průměrná cílová částka se u nově uzavřených smluv pozvolna zvyšuje. V roce 2017 tato částka činila 396, 5 tisíc Kč, kdežto v roce 2008 byla na hodnotě ještě 302,8 tisíc Kč. Poměr úvěru a naspořené částky ze stavebního spoření od roku 2008 taktéž vzrostl, a to konkrétně z 56,7 % na 68,5 % (viz Tab. 6).

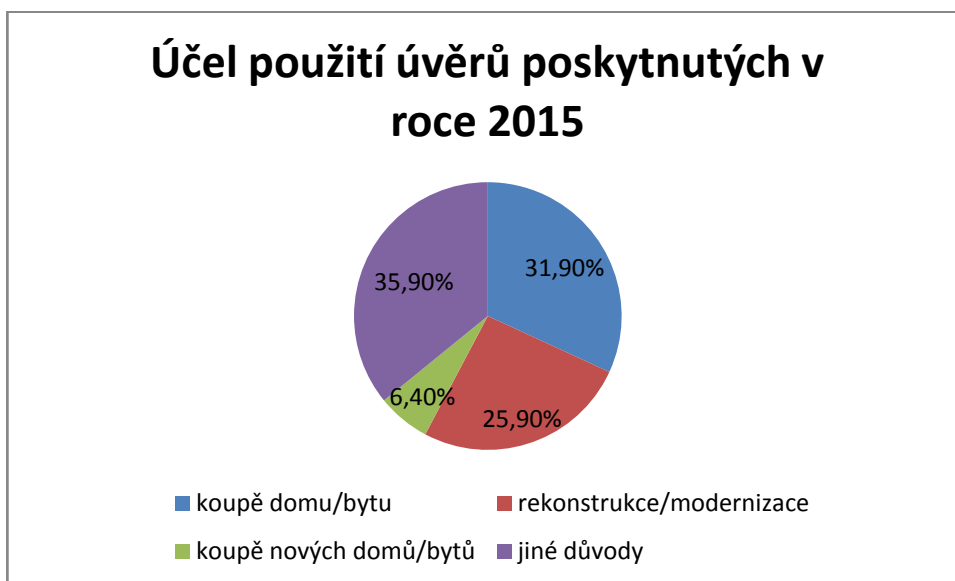
**Tabulka 6. Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k roku 2017**

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Nově uzavřené smlouvy	počet	705 463	575 292	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439	373 096	403 259	370 707
	přírůstek (%)		-18,5	-7,4	-23	5,5	3,8	7,1	-22,5	8,1	-8,1
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv FO <sup>1</sup>	objem (tis. Kč)	302,8	308,7	300,5	346,2	366,1	370,8	336	371,1	383,9	396,5
	přírůstek (%)		2	-2,7	15,2	5,7	1,3	-9,4	10,5	3,4	3,3
Úvěry celkem / naspořená částka	poměr (%)	56,7	64,4	68,2	67,6	64,9	60,9	60,4	63,2	66,4	68,5

<sup>1</sup> Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami - občany

**Zdroj:** autorka dle Ministerstvo financí, 2018

Graf 12 popisuje účel použití úvěrů ze systému stavebního spoření. V roce 2015 byly úvěry stavebních spoření použity z 31,9 % ke koupi rodinného domu či bytu, z 25,9 % na rekonstrukci či modernizaci, z 6,4 % ke koupi nových bytů nebo nových rodinných domů a z 35,9 % se jednalo o jiné důvody. Vzhledem k výhodným hypotečním úrokovým sazbám, které se na hypotečním trhu drží už nějaký ten rok, mívá spoření roli doplňku k hypotéce. Nehledě na růst mezd a na vydané doporučení České národní banky, aby hypoteční banky neposkytovaly 100% úvěry (aby se výše úvěru se nerovnila hodnotě zástavní nemovitosti).

**Graf 12. Účel požití úvěrů poskytnutých v roce 2015 (dle objemu úvěrů)**

**Zdroj:** vlastní dle Ministerstvo pro místní, 2016a

### 6.2.8 Startovací bydlení

Startovací bydlení je lokálním nástrojem České republiky, který zvyšuje finanční dostupnost nájemního bydlení pro mladé lidi prostřednictvím snížené nájemní ceny. Vzhledem k lokální úrovni programu existují v podmínkách, definicích či kritériích startovacího bydlení určité diference, záleží tak na dané obci, jak si vše nastolí. Se startovacím bydlením spojeny další charakteristické znaky jako nepředvídatelnost termínu výběrového řízení, které se může vyhlášovat v nepravidelném časovém období, převyšující se poptávka nad nabídkou, dlouhá čekací lhůta nebo krátkodobost nástroje (Lux, 2010: 33-37).

Pro představu, jak fungují startovací byty pro mladé, uvedu příklad z města Pardubice, které na začátku roku 2016 realizovalo projekt, díky kterému poskytlo zvýhodněné nájemné bydlení pro 25 mladých rodin či jednotlivců. Tento projekt byl určen jak rodinám, tak i jednotlivcům, kdy alespoň jeden je ve věkovém rozmezí 18 až 30 let. Žadatel musel být ekonomicky aktivní a výše měsíčního příjmu nesměla alespoň u jednoho z žadatelů být nižší než 16 tisíc Kč. Dále nesměl žadatel dlužit nedoplatky městu, nesměl být vlastníkem nemovitosti, která je určená k bydlení. Do projektu se mohli přihlásit i mladí lidé, kteří nejsou přímo z města Pardubice. Zvýhodněné bydlení se poskytlo na dobu čtyř let. První tři roky nájemníci platí 50 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc (bez energií), poslední rok zaplatí měsíčně, bez energií, 80 Kč/m<sup>2</sup> (Pardubice, cit. 2018).

Tato podpora je velmi omezená nabídkou, což je dáno nízkým počtem obecních bytů v České republice, kdy dle podloženého odhadu obec vlastní v průměru 6 % z celkového bytového fondu (Ministerstvo práce, 2016: 27).

## 7. Bytová politika ČR a osamostatňování mladých dospělých

V rámci rozhovorů s mladými lidmi jsem se zaměřovala na tyto čtyři zásadní okruhy:

- na současnou bytovou situaci,
- na problémy, se kterými se v průběhu svého osamostatňování (zajišťování si samostatného bydlení) setkali či setkávají
- na životní dráhu v rámci osamostatňování se,
- na jejich postoj k bytové politice ČR orientující se na mladé dospělé.

Na základě výsledků z analýzy dat jsem zjistila, že jak současná bytová situace, tak problémy vzniklé ve snaze osamostatnit se, jejich vliv na vývoj životní dráhy mladého člověka a postoje mladých dospělých k české bytové politice se v komparaci dat velmi často opakují. Což považuji za ukazatel, který podtrhuje relevanci mého problému.

### 7.1 Současná bytová situace mladých dospělých

Jak jsou mladí lidé spokojeni se svou současnou bytovou situací? Na to jsem se ptala mladých respondentů hned na začátku rozhovoru. Většina z nich se cítí být nespokojených, a to z jednoho hlavního důvodu – bydlí u rodičů (spokojeni byli pouze ti dotazovaní, kteří nebydlí u rodičů). Pro větší přehled jsem vytvořila tabulku 7, která popisuje současnou bytovou situaci dotazovaného vzorku.

Tabulka 7. Současná bytová situace výběrového souboru

bytová situace	Anežka	Václav	Pavína	Tamara	Erika	Linda	Irena
společné bydlení	NE	NE	ANO	ANO	NE	ANO	ANO
současné bydlení	u rodičů	u rodičů	u rodičů	byt příbuzných	u rodičů	u rodičů	vígnerační bydlení u prarodičů
samostatné bydlení	NE	NE	NE	ANO	NE	ANO	ANO
1. společné bydlení	staví rodinný dům	plánují bydlet v bytě příbuzných – přechodné	u rodičů - přechodné	byt příbuzných – přechodné	plánují koupit vlastní byt	1. nájemní bydlení	1. nájemní bydlení
další (příp. budoucí) společné bydlení	plánují setrvat v 1. společném bydlení	plánují postavit si rodinný dům	plánují postavit si rodinný dům	plánují v době založení rodiny rodinný dům	plánují setrvat, případně postavit si rodinný dům a byt pronajímat	2. bytová jednotka u rodičů - přechodné; 3. plánují vícegenerační bydlení u prarodiče - setrvání	2. u rodičů; 3. nájemní bydlení; 4. u rodičů; 5. byt příbuzných; 6. vícegenerační bydlení u prarodičů - setrvání
společný měsíční čistý příjem	40 000 - 50 000 Kč	30 000 - 40 000 Kč	50 000 - 60 000 Kč	50 000 - 60 000 Kč <sup>1</sup>	20 000 - 30 000 Kč <sup>2</sup>	40 000 - 50 000 Kč	30 000 - 40 000 Kč <sup>3</sup>

společná výše vynaložených nákladů na bydlení	8 000 - 10 000 Kč (včetně hypotéky)	5 000 - 8 000 Kč	5 000 - 8 000 Kč	3 000 - 5 000 Kč	3 000 - 5 000 Kč	< 3 000 Kč	15 000 - 20 000 Kč (včetně hypotéky)
---	-------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------	--------------------------------------

<sup>1</sup> respondentka je na mateřskou dovolenou - peněžní pomoc v mateřství

<sup>2</sup> pouze 1 příjem, respondentka studuje prezenčně VŠ (nevydělává si)

<sup>3</sup> respondentka je na rodičovské dovolenou - rodičovský příspěvek

**Zdroj:** autorka

Pokud mladí lidé nebydlí ve společné domácnosti s partnerem a navíc žijí v jedné společné domácnosti s rodiči, využívají v době společně stráveného času nejčastěji možnost tzv. „pendlování“ - chvíli pobývají u rodičů partnera, chvíli u rodičů partnerky. V této formě bydlení jsou za důvody nespokojenosti považovány zejména tyto nedostatky: nemožnost být dennodenně spolu, nemožnost posunout vztah o krok dále, nemožnost založit rodinu. Pokud mladí lidé žijí u rodičů ve společném soužití a nejedná se o vícegenerační bydlení, pak je to především z důvodu manželského svazku či narození dítěte a z nedostatku financí na pořízení si vlastního bydlení, případně čekání na stavební povolení. Tyto páry nejčastěji bojují s problémy jako je soukromí a počet či velikost pokojů, které mohou ve společné domácnosti s rodiči samostatně využívat.

*„Těžko říct, má současná bytová situace je taková nijaká, spíše žádná. Bydlím u našich, na vlastní nemám a dědit asi taky nic nebudu. Prostě nájmy jsou drahé a na hypotéku, vzhledem už k nutnosti mít něco našetřeno, zatím s partnerkou finančně nedosáhneme“* (Václav – bydlení u rodičů, nežije ve společné domácnosti s partnerkou).

*„Počet členů v domácnosti je pět plus pes a plus teda miminko v břiše (...) je nás tady zkrátka hodně, to je ten hlavní problém, se kterým se neustále potýkáme, takže nám tu chybí nějaké to soukromí. (...) chceme se osamostatnit a žít jako normální rodina“* (Pavčina - bydlí společně s manželem u rodičů v rodinném domě, počet pokojů je 5+1).

Mladí dospělí vnímají podporu od rodiny jako jedinou pomoc, která se k nim v případě zajišťování si společného bydlení dostává. Jedná se zejména o pomoc ve formě typu - bydlení ve společné domácnosti s rodiči nebo poskytování samostatného bytu, ať už v podobě vícegeneračního rodinného domu nebo volného bytu v bytovém domě. Pokud se nejedná o formu vícegeneračního rodinného domu, nechtějí mladí lidé v těchto formách bydlení setrvalovat. Důvodem tohoto přechodného bydlení je zejména snaha našetřit si a vyčkat si na vlastní samostatné bydlení.

*„Pak jsme se vrátili k partnerovým rodičům, to bylo zase z důvodu, že jsme sháněli nějaké vlastní bydlení, mysleli jsme si, že si rychle něco najdeme, tak abychom zbytečně“*

*nedávali peníze někomu cizímu a místo toho si něco našetřili“ (Irena - popisuje přestěhování se z nájemního bydlení k rodičům).*

*„Máme rozestavěný dům a vzhledem k tomu, že máme hypotéku, nechceme dávat ještě pomalu tu samou částku za nájem. To radši bydlíme u rodičů“ (Anežka -popisuje důvod, proč s partnerem ještě společně nebydlí).*

## **7.2 Problémy vzniklé při zajišťování samostatného bydlení**

Pokud jde o problémy, na které mladí lidé ve snaze po samostatném bydlení narážejí, jedná se zejména o problémy na stavebních úřadech, dlouhou dobu než dojde ke změně územního plánu, narůstající se administrativu a s ní prodlužující se dobu na vyřízení žádostí, problémy s vyřízením hypotéky, nespokojenost s realizačními firmami a drahé bydlení.

*„Dlouho se čeká, než se předělají územní plány. My jsme čekali dva roky. Pak byl problém s tím, že to špatně zapsali, špatně konstatovali ve vysvětlivkách, jak může být dům postaven, takže jsme se museli odvolávat. A až teprve poté jsme mohli konečně začít stavět, po dvou letech dohadování. A teď tedy řešíme to, že se opoždují realizační firmy, čas, abychom vše stihli, pochopitelně peníze a problémy mezi sebou se vůbec dohodnout, co a jak se udělá“ (Anežka - s partnerem staví rodinný dům už 1,5 roku).*

*„A tady to pak byl problém s hypotékou. Tam se vlastně řešilo vyrovnání baráku s přítelovou tetou, tak to se udělala smlouva, měli jsme vlastně pomalu domluvenou hypotéku, pak ale tam byl problém, co se týče pozemku. Na tom pozemku bydlí ještě přítelův brácha, který také dostal kus pozemku, jenže nám pak nechtěli schválit hypotéku, protože se jim nelíbilo, jak byly ty pozemky rozděleny a zapsány na katastru. Takže jsme nakonec přešli k jiné bance a museli jsme ten pozemek rozdělit. Protáhlo se to asi o 4 až 5 měsíců než jsme čekali.“ (Irena - kvůli čekání na hypotéku měli problém s realizační firmou, která na ně nemohla čekat)*

*„My jsme třeba teď řešili elektriku a ten chlap nám řekl, že tak za rok. To je, 30 dní má na vyjádření ČEZ, 30 dní má na vyjádření městský úřad, 30 dní má nějaký ústav pozemkových úprav, 30 dní mají archeologové, 30 dní mají telekomunikace, 30 dní je na projekt. Deset nebo jedenáct institucí se nám k tomu vyjadřovalo. Jenže jeden musí počkat na druhého, to není jako, že bychom to mohli vzít, dát jim to a za měsíc se ti to vrátí“ (Linda -vzhledem k problémům se schválením stavebního povolení se rozhodli po půl roce a utracených 27 000 Kč za poplatky raději si předělat u partnera babičky samostatnou bytovou jednotku ve vícegeneračním rodinném domě).*

*„(...) lidi mají v dnešní době představu takovou, že koupím si byt, vezmu si na něj hypotéku, byt budu pronajímat, napálím tam cenu takový způsobem, aby to poplatilo hypotéku, což je v podstatě nereálný a pak támhle člověk kouká, že za garsonku lidi chtějí 8 000 Kč bez energií, což je strašně moc za nějakých 20 m<sup>2</sup> a zvlášť v té lokalitě“ (Václav - půl roku sháněli přijatelné bydlení ve svém okolí, až nakonec se uvolnil samostatný byt v bytovém domě, který je partnerky tety).*

Mladí lidé jsou se svými pracovními situacemi v rámci možností spokojeni, neboť si uvědomují, že i přes nižší mzdu jim jejich zaměstnání přináší jiné výhody (např. pružná pracovní doba, služební poměr apod.) a naopak, kdy horší pracovní podmínky kompenzuje finanční ohodnocení. Avšak i přesto jsou finance ten největší problém, který česká mladá populace řeší v případě osamostatňování se. Uvědomují si podmínku, že k získání vlastního bydlení prostřednictvím hypotečních úvěrů je již nezbytně nutné mít našetřený určitý obnos peněz. S ohledem na krátkodobé působení na trhu práce, které se s prodlužující dobou studia ještě více zkracuje (nehledě na to, že vyšší stupeň vzdělání neznamená vždy přímou úměrnost se mzdou), mladí lidé nemají možnost si za relativně krátkou dobu našetřit dostatek financí k pořízení si vlastního bydlení. Obzvláště pokud by ještě měli bydlet v nájemním bydlení, které je dle „mladých“ nepřiměřeně drahé a jeho cena měsíčního nájmu se blíží k měsíční splátce hypotéky.

*„Ono to zaleží, protože tady jsou dvě varianty. Bud' půjdeme do nějakého domu po prarodičích, a to by se eventuálně mohla rekonstrukce zvládnout v rámci úspor, ale kdyby se šlo do nového domu, tak to by se určitě musela vzít hypotéka. Protože i když si myslím, že přítelův plat je hezký a myslím si, že poroste, tak stejně bychom to bez hypotéky nezvládli“ (Tamara – samostatné společné bydlení v bytě rodičů, náklady na bydlení pouze za energie).*

*„Než někomu platit 10 000 Kč měsíčně za podnájem, tak si radši vezmu hypotéku a budu těch 10 000 Kč platit za hypotéku. V tomto případě jsou nájemní byty nevýhodný. Proč já někomu budu tu samou částku dávat, budu bydlet v cizím bytě, když můžu být ve vlastním“ (Anežka – staví svépomocí rodinný dům a raději s parterem bydlí každý zvlášť u rodičů, než aby dávali peníze někomu cizímu).*

### **7.3 Životní dráha v rámci osamostatňování se**

Vlastní bydlení, především pak forma rodinného domu se zahradou, je to k čemu většina mladých lidí v rámci své dráhy bydlení směřuje. To si však většina mladých lidí bez hypotečního úvěru nemůže dovolit. Nájemní bydlení je v očích této věkové skupiny

viděno pouze jako přechodné, jako možnost samostatného společného bydlení, které by jim sloužilo na zkoušku a na dobu než by si našetřili na vlastní. Avšak s ohledem na jeho cenu, při které by si nemohli ani pořádně nic našetřit, volí cílová skupina raději možnost bydlení u rodičů, kde oproti plnému nájmu (včetně energií) platí většinou pouze energie nebo nějaký příspěvek na jejich úhradu. Drahý nájem a snahu o spoření pak také označují za nejpodstatnější příčinu, která stojí za oddalováním odchodu mladých lidí z domácnosti rodičů. Kvůli šetření a nevhodným podmínkám u rodičů (jako je např. velikost bydlení rodičů, počet členů domácnosti, vzdálenost do práce apod.) ani spolu partneři společně nebydlí, což dle nich má také určitý vliv na oddalování jejich dalších životních událostí. Jako další příčinu, způsobující prodlužování doby u rodičů, považují skutečnost, že řada mladých lidí ve věku 18-36 let nemají ještě stálého partnera a sám mladý člověk neutáhne nájem natož, aby si mohl dovolit vzít si hypotéku. V případě finančně zajištěných lidí v tom pak ale vidí pohodlnost, kterou způsobuje nadměrná péče ze strany rodičů.

*„To oddalování je způsobené hlavně těmi nájmy. Ten mladý člověk nějak nemá na výběr. Když je sám, bere pod 20 000 Kč a aby nežil v nějakém krcálku 10 m<sup>2</sup>, tak nějakých 6 000 až 10 000 Kč dá do nájmu. Teď tam bude on sám, zbude mu nějakých 10 000 Kč z výplaty na zbytek, jako je pojištění, internet, mobil a podobné další základní věci. A najednou kouká a zbude mu nějakých ani ne 5 000 Kč. Z toho si musí ještě nějaké peníze dávat stranou do budoucna, pokud přemýšlí nad nějakým spořením, ale taky musí počítat s tím, že bude investovat do oprav v domácnosti, auta apod. Takže proto ti mladí dospělí bydlí radši u rodičů, kde platí jen něco málo jako třeba já“* (Václav - bydlí u rodičů ve společné domácnosti, chystají se s partnerkou přestěhovat do bytu od její tety, kde budou platit jen energii).

*„(...) to že našetříš víc peněz a mama hotel – máš tam teplo, vypráno, uvařeno, nemusíš se o nic starat“* (Tamara - společné bydlení s partnerem v bytě jeho matky, kde platí jen energii).

Co se týče názorů na dlouhodobé bydlení u rodičů, jsou postoje mladých lidí takové, že dlouhodobé bydlení mladých lidí ve společné domácnosti s rodiči narušuje vztah mezi členy domácnosti. Pokud mají mladí lidé trvalý vztah, měli by bydlet v samostatné domácnosti a bydlení u rodičů by mělo být pouze přechodné. Pokud je člověk sám, bez partnera, měl by se podílet nejen na finančním chodu domácnosti.

*„Já si myslím, že to není nic dobrého, že pak může vznikat ponorka, že ty vztahy se zbytečně dál narušují. Když to tam funguje a jsou daná nějaká určitá pravidla, tak to tak*



*určitě může být, ale když pak člověk pracuje, tak je dobrý na tu domácnost přispívat. Ale myslím si, že když můžou, tak by se ty lidi měli snažit osamostatnit“ (Erika – bydlí u rodičů, studuje).*

Za životní událost, která pro ně představuje dospělost, označovali respondenti zejména práci a narození dítěte. Samostatné bydlení není tedy tím hlavním ani finálním přechodem, který způsobuje přechod k dospělosti. Je však nutné říci, že jsem zde shledala určitou souvislost mezi jejich rozhodnutím a přechodem, ve kterém se právě v procesu k dospělosti nacházeli. Pokud ale mělo dojít k seřazení životních událostí dle časové posloupnosti, kterými by měl mladý člověk ve věku 18 – 36 let projít, bylo jejich uspořádání v podstatě konstantní. Mladí lidé se shodují, že v ideálním případě by postupně mělo dojít k ukončení studia, získání stabilního zaměstnání, získání trvalého vztahu, zajištění samostatného bydlení a založení rodiny.

**Tabulka 8. Model ideální posloupnosti přechodů v tranzici k dospělosti**

ŠKOLA	PRÁCE	TRVALÝ VZTAH	BYDLENÍ	SVATBA	DÍTĚ
-------	-------	-----------------	---------	--------	------

**Zdroj:** autorka

*„Ideálně dodělat školu, najít si práci, partnera, společné bydlení, svatbu, děti. I když teda v dnešní době už je to jiný, protože ať chceš nebo nechceš, tak takhle ti to vyjít nemusí“ (Irena - její doopravdová tranzice k dospělosti: vztah, dokončení studia, práce, narození dítěte, zajištění si samostatného bydlení).*

#### **7.4 Postoj mladých dospělých k české bytové politice**

Mladí dospělí nejsou spokojeni s bytovou politikou a jejím zaměřením na mladé lidi. Současný stav na trhu s bydlením označují za nafouklou finanční bublinu. Největší problém tedy vidí v předraženém nájemním bydlení, stejně takový dojem mají i o nemovitostech a pozemcích. Další nedostatky pozorují v pomalých procesech při schvalování územních plánů a stavebních povolení, v systému udělování hypoték nebo v tom, že zvýhodněné bydlení či příspěvky na bydlení jsou určeny pouze pro sociálně slabé nebo seniory.

*„Sehnat nějaký normální podnájem, na který by člověk dosáhnul s tím platem, aby aspoň mohl začít šetřit do budoucna, je v dnešní době strašně těžký. Navíc bytů ubývá, nepřibývají byty, nestaví se, v posledních nějakých 20 až 30 letech se neinvestovalo do nějakého rozšiřování paneláků. (...) byt by měl člověk finance a nějaký ten záměr, že by někde postavil bytové jednotky, tak je opravdu těžký si vyběhat všechna*

*tahle povolení a schválení, aby něco takovéhohle mohl zrealizovat a když to trvá roky a ti lidé přibývají, než aby ubývali“ (Václav).*

*„Jsem nespokojená, co se týče systému udělování hypoték a tady toho. Že jim přijde 50letý chlap, nic nemá, ale dostane se do lepší skupiny než můj přítel, který je mladý, nikdy neměl půjčku, pracuje už 7 let na jednom místě. Tak i přesto ho dají do skupiny C a toho chlapa, který neměl nic, střídá práce, tak toho dají do skupiny B jenom proto, že je starší. Tak to mě třeba mrzí, že se to nepohybuje nějak rovnoměrně, že to není uzpůsobené pro mladé lidi. Ba naopak, oni jsou tady v tom bráni za rizikovou skupinu (...) a ono tak celkově ten stát se moc neorientuje na mladý, protože třeba obecní byty, ty jsou opravdu jenom pro nějaké sociální případy, které nemají dostatek peněz, což mladí lidé, kteří pracují, tak do nich nespádají. Já si myslím, že stát to bere tak, že jakmile má člověk na podnájem nebo na to vzít si úvěr, tak je brán jako silná skupina, která to zvládne. A stát nenapadne ti dát něco do začátku“ (Erika).*

Z uvedených nedostatků současně vyplývá, na co by se měl stát podle mladých lidí zaměřit. Jde tedy hlavně o finanční a fyzickou dostupnost, o startovací byty pro mladé, o zvýhodněné hypoteční úvěry a o větší a přístupnější informovanost.

*„Více dostupné bydlení, ať už finančně, tak i fyzicky, což spolu pochopitelně souvisí. Urychlit výstavbu, aby to bylo efektivnější, aby ty byty přibývali. Pak udělat nějaké ty startovní byty pro mladé a zároveň to ošetřit takovým způsobem, aby tam bydleli ty lidi, kteří (...) tam opravdu budou platit ty peníze a nebudou to nějak sociálně slabí. (...) Myslím si, že není snadný přístup k informacím o bydlení, protože většina mladých lidí hledá na internetu a tam se zadá podnájem nebo cokoli na takovémhle téma a vyskočí tam 60 stránek jenom realitek, ale to o tom, jestli jsou nějaké dotace, to se člověk nedozví. Pak něco plácnou v televizi jenom tak úplně zhruba, ale že by na to odkázali to ne. Myslím si, že by to mělo mít odkazy, že člověk by si vyhledal webovou stránku města, kde by chtěl bydlet a tam už by si rozkliknul odkaz na nějakou informaci ohledně bydlení a její podpory (Václav).*

To, že u podpory v dostupnosti bydlení mladých lidí by mohlo dojít k jinému než pro-rodinnému a reprodukčnímu chování se zaměřuje ve studii také Martin Lux, který tvrdí, že je zapotřebí pevně stanovit její pravidla. Její zacílení by mělo jasně směřovat na mladé páry a rodiny, u kterých se příchod dítěte očekává nebo dokonce už k němu došlo. Aby byla zajištěna efektivita podpory, mělo by být bydlení dostupné pouze pro ty mladé, kteří v současné chvíli nemají na to, aby si mohli vzít hypoteční úvěr a opatřili si tak vlastní bydlení. Zároveň by ale prostřednictvím podpory dostupnosti bydlení nemělo

dojít k omezení flexibilního a svobodného rozhodování při uskutečňování současných a budoucích životních i pracovních kariér, drah (Lux, 2010: 7).

Pokud jde o dostupnost adekvátního bydlení, převládá na trhu s bydlením podle mladé populace jednoznačně poptávka nad nabídkou. Vysoká poptávka a zároveň i nedostupnost je zejména po novém či zrekonstruovaném bydlení. Starší byty, domy jsou viděny jako dostupnější, současně ale pro mladé představují investice (v podobě rekonstrukcí a oprav), které i při nižší ceně bydlení nemusí být už výhodné. Mladí jsou toho názoru, že kvalita nabízeného bydlení neodpovídá ceně a že nové bydlení nemusí vždy znamenat kvalitní bydlení. Za nedostupnost bydlení dávají vinu taktéž realitním kancelářím, které sice zařídí spoustu věcí a ušetří tak jedincům čas a starosti, ale na druhou stranu za sjednání nájmu či koupě zaplatí nemalý poplatek.

*„Tak kvalita se odvíjí různě, kde člověk bydlí apod. Ale zrovna švagrová říkala, bydlí v krásné bytovce, platí 18 000 Kč nájem a u sousedů mají problém, že když vypnou televizi, tak jim neteče voda. Mají tam rychle vyhnaný kabely. (...) je to všechno udělaný horkou jehlou, nekvalitní. A teď mám kolegyni, která kupovala byt v Praze, taky to byla novostavba, všechno krásný, luxusní, stálo to taky, kdo ví kolik a má problém s plísní. Jak to neovětrali, nenechali to přemrznout, z jara začali stavět a na podzim se už stěhovala. Prostě vůči ceně, za kterou ty byty prodávají, není kvalita. (...) a to ještě, když jsme zvažovali, že bychom šli bydlet do bytovky, tak jsme se dívali na byt, kde jsme se pak dozvěděli, že je to tam podmáčený, že ty bytovky se pomalu propadají a že už to má narušovat statiku. Když si to člověk vezme, že se má zadlužit na 30 let a má si pak koupit něco takovéhohle. Proto když už jsme všechno tohle zjistili, tím vším si prošli, tak jsme zjistili, že už je snad lepší si předělat nějaký starý barák, který je poctivě postavený“ (Linda).*

*„Já jsem zrovna ten typ člověka, kterému vadí, že jde všechno přes realitky, protože vím, co ty realitky si na tom vezmou. Když to člověku nevadí si zaplatit, tak si myslím, že to těžký není si sehnat bydlení. Ale mně třeba vadilo u bytů, které se mi líbily, že když ho chci, že musím jen tak zaplatit třeba 40 000 Kč mimo cenu bytu za rezervační poplatek, kauci. Já nemám peníze, abych je rozhazovala jak večerníček. Takže to mně třeba vadilo, že ta nabídka nebo i ta poptávka probíhá přes realitky a že ty tomu tak strašně šéfují a vytváří tak nafouknutou bublinu, která se nafukuje a ty byty jsou prostě neúměrně drahý (...)“ (Erika).*

Pokud by mladí lidé mohli mít vliv na tvorbu bytové politiky, zaměřili by se především na snadnější schvalování stavebních povolení a rychlejší proces v případě

územního plánování. Jedná-li se o konkrétní nástroje, podporu by zaměřili hlavně ve formě startovacího bydlení - obecní byty, u kterých by byl snížen nájem pro mladé domácnosti a které by měly sloužit pouze jako přechodné bydlení k bydlení vlastnímu. Dále by jako další možnou pomoc od státu navrhovali zvýhodněné hypotéky s nižšími úroky.

*„Mladí by měli mít nižší úroky na hypotéky, nebo kdyby bylo možné jít do nájmu, kde bychom platili třeba 3 000 Kč nebo 5 000 Kč na měsíc, tak do začátku bychom to rozhodně uvítali. Ale záleží také na dostupnosti, aby takovéhle byty byly v každém větším městě, vesnici. Zhruba tak do okruhu 10 až 15 km od práce“ (Anežka – vzhledem k drahým nájům a stavbě vlastního rodinného domu bydlí i po sedmi letech svého vztahu každý zvlášť u svých rodičů).*

### **7.5 Diskuse výsledků výzkumu**

V rámci empirického šetření je nutné počítat s tím, že během jeho procesu může dojít ke zkreslení výsledků. V mém případě se tomu tak stalo již u samotného výběru výzkumného vzorku, neboť oslovením mých známých, kteří jsou si věkově blízcí, došlo k situaci, že ti mi doporučili další osoby, které jsou v podobné věkové kohortě a taktéž tomu bylo i u dalšího doporučení. Nedošlo tak k pokrytí celé mnou vymezené věkové kategorie – konkrétně se jednalo o mladé lidi ve věku od 31 do 36 let. Na druhou stranu u mladých lidí tohoto věku se očekává, že už mají společné bydlení zajištěné a většina z nich chce v současném bydlení setrvat. Nešporová (2011) uvádí, že zhruba 30 % mladých lidí ve věku 30 let a více žije ve společné domácnosti rodičů. To, že mladí lidé již spolu několik let žijí a jejich bydlení není bráno jako přechodné, mohlo by mít vliv na získaná data. Důvodem je skutečnost, že by nemusela přinést požadované výsledky – tj. aktuální problémy, se kterými se mladí lidé při osamostatňování setkávají, skutečný stav dostupnosti bydlení.

Další možností, kdy mohlo dojít ke zkreslení dat, bylo v průběhu poskytování rozhovorů. Respondenti (dotazovaní) si uvědomují to, že jsou zkoumáni (nahrávání) a mnohem více se soustřeďují na to, co odpovídají. Někdy pak také své odpovědi uprajují takovým způsobem, aby jejich výsledky vyšly co nejlépe a v co nejlepším světle u výzkumníka (Disman, 2002: 132-133). Zde si zároveň myslím, že sběr dat u známých by měl představovat méně zkreslená data, jelikož se dotazovaní nemusí snažit na výzkumníka zapůsobit a taktéž moc dobře vědí, že výzkumník jejich problémy a situace zná.

## Závěr

V této práci jsem řešila roli české bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých v souvislosti s problémem nedostupnosti adekvátního bydlení v České republice. Analytická část, v rámci seznámení se současnou situací na trhu s bydlením, relevantně prokázala jak finanční nedostupnost bydlení, tak nedostupnost fyzickou. Závažnost tohoto problému reflektuje také bytová politika, která ve své revidované Koncepci bydlení ČR do roku 2020 vymezuje zajištění přiměřené dostupnosti jako jeden ze svých strategických cílů. V rámci tohoto cíle zároveň upozorňuje, že je nutné se při dostupnosti bydlení zaměřovat také na lidi ve zranitelném věku, kam právě řadí i mladé domácnosti.

I přesto nástroje na národní úrovni, které jsou již několik let explicitně zaměřovány na mladé dospělé, se ukazují spíše jako nevýhodné. Jedná se o úvěrové programy, jejichž úroková sazba je oproti úrokovým sazbám hypotečních bank vyšší a pro většinu mladých lidí omezená částka úvěru představuje pouze zřetězení tohoto úvěru úvěrem jiným. Jedná-li se o podporu mladých lidí v oblasti bydlení na lokální úrovni, je nutné poznamenat, že ta víceméně nezařazuje mladé mezi cílovou skupinu, na které by zaměřovala své nástroje. Jedinou formou bydlení zaměřující se konkrétně na mladou populaci, jsou startovací byty, které zatím byly použity jen v některých velkých městech. Důvodem nízké podpory mladých lidí v rámci dostupnosti bydlení je nedostatek obecních bytů, kdy obce se zabývají spíše operativními opatřeními než preventivními (tzn. zaměřují se převážně na lidi v hmotné nouzi, sociálně vyloučené apod.).

Mladí dospělí jsou na základě toho nespokojeni s politikou bydlení zaměřující se na jejich věkovou kategorii a zvláště pak, když se v procesu osamostatňování musejí potýkat s různými bariérami, které jim v tom brání. Mezi hlavní bariéry pak mladí lidé považují zejména tyto – neúměrně drahé bydlení, pomalý, administrativně náročný a neefektivní systém ve schvalování územních plánů a stavebních povolení, systém v poskytování hypotečních úvěrů znevýhodňující mladé lidi, rychlou a nekvalitní výstavbu nových domů, vliv realitních kanceláří na finanční bublinu na trhu s byty. S ohledem na dominující preferenci vlastnického bydlení, (v současné době ještě stále) na výhodné hypoteční úvěry, které však v souvislosti s doporučením ČNB již vyžadují mít určité procento podílu mezi úvěrem a hodnotou nemovitosti našetřeno, a na nevýhodné nájemní bydlení volí mladí lidé jako strategii k vlastnickému bydlení

zejména bydlení bez partnera u svých rodičů či společné bydlení s partnerem v domácnosti rodičů nebo bydlení v bytě příbuzných, kde jejich výdaje na bydlení jsou v podstatě pouze v hodnotě energií. Z ušetřených peněz si tak mohou našetřit určitý finanční obnos na vlastnické bydlení. Toto bydlení tak vidí pouze jako přechodné.

Mladí dospělí tedy raději prodlužují dobu osamostatňování se, než aby změnili svůj scénář životní dráhy (etapy). Oddalováním přechodu samostatného bydlení dochází zároveň i k oddalování přechodu k dospělosti, s jehož posunem jsou spojeny další demografické a socioekonomické problémy, jako zejména nízká porodnost a odkládání sňatků, ale i navazující problémy jako stárnutí populace, financování důchodového systému apod. Vzhledem k takto závažným problémům, které by nepřímo mohli ovlivnit naši společnost, a ke skutečnosti, že nedostupnost bydlení finanční i fyzická se čím dál tím více zvyšuje, tak i přes tuto skutečnost bytová politika nemění své strategické cíle a nástroje a nezaměřuje se více na mladé dospělé. Na základě toho je možno hodnotit roli bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých za nedostačující či neúčinnou. Neboť bytová politika neodpovídá (nereaguje dostatečně) na současnou situaci na trhu s bydlením, kde chybí především nástroje typu startovacího bydlení, které by mladým párům umožňovaly jejich osamostatnění a možnost startu ve společném životě. Místo toho je motivuje k vlastnímu bydlení, které však znamená zadlužení se na desítky let.

## Summary

In this thesis I have investigated the role of Czech housing policy in the independence of young adults in relation to the problem of lack of adequate housing in Czech Republic. The analytical part has proved to be relevant both in the financial inaccessibility and the physical unavailability of housing. The magnitude of this problem is also recognized by the housing policy which defines the provision of adequate availability as one of its strategic objectives in its revised Concept of Housing in the Czech Republic 2020, which also points out that it is necessary to focus on people in vulnerable age, such as young households.

Unfortunately, tools on national level that have been explicitly targeting young adults for a few years appear to be rather disadvantageous as these are credit programs. The interest rate of these programs is higher than the interest rate of mortgages and for most young people the limited loan amount creates a need for another loan. In the case of local support for young people, it should be noted that it usually does not target young population. The only form of housing policies specifically targeted at the young population is starting flats, which have so far been provided only in some large cities. The reason for low support of young people is the lack of municipal flats, their high maintenance costs and insufficient financial budget for accessibility of housing, where municipalities are more operational rather than preventive (i.e. focus on people in material need, socially excluded, etc.).

Young adults are therefore dissatisfied with the housing policy. They have to deal with various barriers that prevent them. The main barriers according to young people especially are disproportionately expensive housing; slow, administratively demanding and inefficient system in the approval of territorial plans and building permits; system in providing mortgage loans disadvantaging young people; fast and poor construction of new homes; the influence of real estate agencies on the financial bubble on the housing market. Due to the dominating preference of owning rather than renting housing, as mortgage loans are (currently) profitable (recommendation of CNB requires a certain percentage of own financial amount) and rental housing unfavorable, young people choose as a strategy for ownership housing parent's home or common living, where housing expenses are basically only in the value of energies.

Young adults prefer to prolong the time it takes them to become self-sufficient rather than changing their life-stage scenarios. By delaying the transition to independent

housing, the transition to adulthood is also delayed, with shifting of which other demographic and socio-economic problems are related, such as low birth rates, population aging, lifestyle change, financing of the pension system. Due to such serious problems that could indirectly affect our society, and the fact that financial and physical unavailability of housing is increasing, and housing policy, despite all this, does not change its strategic objectives and tools and does not focus on young adults more, I evaluate the role of housing policy as insufficient or almost zero. Notwithstanding the fact that it is necessary to expect the financial real estate bubble to burst, which would mean a decrease in the value of real estates and an increase in interest rates - the actual housing would not seem so profitable and young people would primarily seek a rental housing which is not represented sufficiently in the housing fund.



## Použitá literatura

1. ARNETT, Jefferey Jensen. 2004. *Emerging Adulthood: The Winding Road from the Late Teens Throught the Twenties*. Oxford: Oxford University Press, 280 s. ISBN 0195173147.
2. BÁRTA, Ondřej, Josef BOČEK, Jan HUSÁK a Siyka KOVACHEVA. 2014. *Mladí lidé a veřejné politiky v České republice* [online]. Praha: Nadace open Society Fund [cit. 2016-01-02]. ISBN 978-80-87725-23-8. Dostupné z: <http://www.osf.cz/wp-content/uploads/2015/06/mladi-lide-averejne-politiky-v-ceske-republice.pdf>
3. BILLARI, Francesco C., Dimiter PHILIPOV and Pau BAIZÁN. 2001. Leaving Home in Europe: the Experience of Cohorts Born around 1960. *MPIDR Working Paper 2001-2014* [online]. Rostock: Max Planck Institute for Demographic Research [cit. 2018-03-23]. Dostupné z: <http://demogr.mpg.de/papers/working/wp-2001-014.pdf>
4. BLATNÝ, Marek. 2016. *Psychologie celoživotního vývoje*. Praha: Univerzita Karlova, nakladatelství Karolinum. ISBN 978-80-246-3462-3.
5. BRAUN, Virginia and Victoria CLARKE. 2006. Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology* [online]. roč. 3, č. 2, s. 77-101. DOI: 10.1191/1478088706qp063oa. ISSN 1478-0887. Dostupné také z: <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1191/1478088706qp063oa>
6. Centralgroup. 2017. *Nájem vs. hypotéka: co se vyplatí?* [online]. [cit. 2017-09-25]. Dostupné z: <http://www.central-group.cz/page.aspx?page=med-10042017&jv=1>
7. CUŘÍNOVÁ, Petra. 2017. Byty se stavějí, a to hlavně v krajích. *STATISTIKA&MY* [online]. 2017(9) [cit. 2018-01-27]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2017/09/byty-se-staveji-a-to-hlavne-v-krajich/>
8. Česká televize. 2017. *Se splácením dluhů se nejvíce potýkají mladí lidé. Celkově se však loni platební disciplína zlepšila*. [online]. [cit. 2017-09-14]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/ekonomika/2055082-se-splacenim-dluhu-se-nejvice-potyka-mladi-lide-celkove-se-vsak-loni-platebni>
9. ČESKO. Nařízení vlády č. 28/2006 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2017 [cit. 24. 10. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-28>

10. ČESKO. Nařízení vlády č. 33/2004 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2018 [cit. 8. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-33>
11. ČESKO. Nařízení vlády č. 100/2016 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2017 [cit. 1. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-100>
12. ČESKO. Nařízení vlády č. 244/1995 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2018 [cit. 8. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-244>
13. ČESKO. Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2018 [cit. 8. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366>
14. ČESKO. Zákon č. 111/2006 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2017 [cit. 17. 7. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-111>
15. ČESKO. Zákon č. 117/1995 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2017 [cit. 17. 7. 2017]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-117>
16. ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2018 [cit. 8. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
17. ČESKO. Zákon č. 190/2004 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2018 [cit. 8. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
18. ČESKO. Zákon č. 211/2000 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2018 [cit. 8. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-211>
19. ČESKO. Zákon č. 272/1996 Sb. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2018 [cit. 8. 5. 2018]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1996-272>
20. Český statistický úřad. 2014b. *Stručný popis House Price Index* [online]. [cit. 2018-01-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/23185791/hpi\\_metodika.pdf/d53f585d-b4fc-42ed-a29d-5b4f6abc23b6?version=1.0](https://www.czso.cz/documents/10180/23185791/hpi_metodika.pdf/d53f585d-b4fc-42ed-a29d-5b4f6abc23b6?version=1.0)

21. Český statistický úřad. 2017a. *Bytů se letos staví více* [online]. 20. 9. 2017 [cit. 2018-01-26]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/bytu-se-letos-stavi-vice>
22. Český statistický úřad. 2017b. *Domácnosti podle pracovní aktivity a stáří osoby v čele* [online]. 24. 4. 2017 [cit. 2018-01-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/46388833/1600211710d.pdf/ccecad23-0a35-466d-b7fd-190c0670d013?version=1.0>
23. Český statistický úřad. 2017c. *STAVEBNICTVÍ: Vydaná stavební povolení a orientační hodnota staveb* [online]. 22. 11. 2017 [cit. 2018-02-03]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/17-stavebnictvi-r8dl170lbi>
24. Český statistický úřad. 2018. *Domácnosti podle pracovní aktivity a stáří osoby v čele* [online]. 10. 4. 2018 [cit. 2018-05-07]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/61601872/1600211810d.pdf/afe7343f-d471-4f94-ac5f-735d69ff387b?version=1.2>
25. Databáze Eurostatu. 2018. *Bytová výstavba* [online]. [cit. 2018-01-26]. Dostupné z: <http://apl.czso.cz/pll/eutab/html.h?ptabkod=tipsna50>
26. DISMAN, Miroslav. 2002. *Jak se vyrábí sociologická znalost: příručka pro uživatele*. Praha: Karolinum. ISBN 80-246-0139-7.
27. Eurostat Statistics Explained. 2017. *Statistika bydlení* [online]. [cit. 2017-09-18]. ISSN 2443-8219. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/cs](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/cs)
28. Hypoindex.cz. *Fincentrum Hypoindex – vývoj* [online]. [cit. 2018-05-05]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>
29. FLICK, Uwe, Ernst von KARDORFF and Ines STEINKE. 2004. *A companion to qualitative research*. Thousand Oaks, Calif.: Sage Publications. ISBN 07-619-7374-5.
30. FURLONG, Andy and Fred CARTMEL. 2007. *Young People and Social Change*. New York: Open University Press. ISBN 0335218687.
31. Golem finance. 2017a. *Ceny bytů jsou zpět na květnových maximech*. [online]. 11. 9. 2017 [cit. 2018-01-22]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/1288.ceny-bytu-jsou-zpet-na-kvetnovych-maximech>
32. Golem finance. 2017b. *Byty za méně než 4násobek ročních příjmů? Ve 3 z 14 krajů ano* [online]. 14. 11. 2017 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z:

- <https://www.golemfinance.cz/cz/1326.byty-za-mene-nez-4nasobek-rocnich-prijmu-ve-3-z-14-kraju-ano>
33. Golem finance. 2018. *Ceny bytů opět rostou. Na vlastní bydlení dosáhne čím dál méně lidí* [online]. 10. 1. 2018 [cit. 2018-01-22]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/1348.ceny-bytu-opet-rostou-na-vlastni-bydleni-dosahne-cim-dal-min-lidi>
34. HENDL, Jan. 2005. *Kvalitativní výzkum: základní metody a aplikace*. Vyd. 1. Praha: Portál, 407 s. ISBN 80-736-7040-2.
35. HICKS, Peter. 2007. THE OLIVIA FRAMEWORK: CONCEPTS THAT SUPPORT INTEGRATED, FINELY- GRAINED POLICY ANALYSIS: INTEGRATING LIFE-COURSE PERSPECTIVES INTO POLICY ANALYSIS. *OECD seminar on liferisks, lifecourse and socialpolicy, in Paris on May 31 and June 1,2007* [online]. [cit. 2018-03-26]. Dostupné z: <http://www.oecd.org/els/38626255.pdf>
36. HOLDSWORTH, Clare and David MORGAN. 2005. *Transitions in kontextleavinghome, independence and adulthood*. Maidenhead, England: Open University Press. ISBN 978-033-5225-774.
37. IACOVOU, Maria and Richard BERTHOUD. 2001. *Young People's Lives: A map of Europe* [online]. Colchester: University of Essex, Institute for Social and Economic Research [cit. 2018-04-08]. ISBN 18-587-1205-X. Dostupné z: [https://www.iser.essex.ac.uk/files/iser\\_reps/pdf/002.pdf](https://www.iser.essex.ac.uk/files/iser_reps/pdf/002.pdf)
38. Integrovaný portál Ministerstva práce a sociálních věcí České republiky. 2017. *Příspěvek na bydlení* [online]. [cit. 2017-07-12]. Dostupné z: [http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp\\_na\\_bydleni](http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni)
39. IVANOVÁ, Kateřina a Ivana OLECKÁ. 2010. *Metodologie vědecko-výzkumné činnosti* [online]. Olomouc: Moravská vysoká škola Olomouc. [cit. 2015-01-31]. ISBN 978-808-7240-335. Dostupné z: [http://www.ftvs.cuni.cz/hendl/metodologie/41metodologie\\_vedecko-vyzkumne\\_cinnosti.pdf](http://www.ftvs.cuni.cz/hendl/metodologie/41metodologie_vedecko-vyzkumne_cinnosti.pdf)
40. KAMENICKÝ, Jiří. 2017. Závěr roku 2016 přinesl zlom v cenovém vývoji. *STATISTIKA&MY* [online]. 2017(4) [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2017/04/zaver-roku-2016-prinesl-zlom-v-cenovem-vyvoji/>

41. KOZONĚ, Antonín a kol. 2017. *Návrat pedagogiky do dětských domovů* [online]. Trenčín: Spoločnosť pre sociálnu integráciu v SR [cit. 2018-05-09]. ISBN 978-80-89533-22-0. Dostupné z: <http://files.sposointe.webnode.sk/200036338-4dd864ed25/KOZO%C5%87,%20Anton%C3%ADn%20a%20kol.%20N%C3%A1vrat%20pedagogiky%20do%20detsk%C3%BDch%20domovov%20TLA%C4%8C.pdf#page=87>
42. KREBS, Vojtěch. 2015. *Sociální politika*. 6., přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7478-921-2.
43. LANGMEIER, Josef a Dana KREJČÍŘOVÁ. 2006. *Vývojová psychologie*. 2., aktualiz. vyd. Praha: GradaPublishing. Psyché (Grada). ISBN 80-247-1284-9.
44. LECHNEROVÁ, Zdeňka. 2011. Determinanty oddalování početí dítěte. *Sociální studia* [online]. Katedra sociologie FSS MU, **2011**(4), 87-104 [cit. 2018-03-17]. ISSN 1214-813X. Dostupné z: <http://socstudia.fss.muni.cz/sites/default/files/120307191545.pdf>
45. Lux, Martin. 2002. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Studie 10/2002. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky. 179 s. ISBN 8023902156.
46. LUX, Martin a Petr SUNEKA. 2010. Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice. *Politická ekonomie* [online]. Sociologický ústav AV ČR, **2010**(2) [cit. 2018-04-05]. Dostupné z: <http://www.soc.cas.cz/publikace/udrzitelnost-vyvoje-cen-bytu-v-ceske-republice>
47. LUX, Martin, Tomáš KOSTELECKÝ, Petr SUNEKA, Jana VOBECKÁ a Jan SLÁDEK. 2010. *Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora růstu porodnosti* [online]. Praha: Sociologický ústav AV ČR [cit. 2016-01-05]. ISBN 978-80-7330-177-4. Dostupné z: [http://www.disparity.cz/data/usr\\_048\\_default/nastroje\\_mladi.pdf](http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/nastroje_mladi.pdf)
48. MACKOVÁ, Alena. 2011. Prodlužující se soužití s rodiči jako odkládání dospělosti?. *Sociální studia* [online]. Katedra sociologie FSS MU, **2011**(4), 13-28 [cit. 2018-03-17]. ISSN 1214-813X. Dostupné z: <http://socstudia.fss.muni.cz/sites/default/files/120307182934.pdf>
49. MILLOVÁ, Katarína. 2012. *Psychologie celoživotního vývoje: uvedení do moderních teorií*. Brno: Host. ISBN 978-80-7294-699-0.

50. Ministerstvo financí České republiky. 2018. *Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2017 včetně Komentáře*. [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2017/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-31187>
51. Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky. *ISPV - Informační systém o průměrných výdělcích: Aktuální výsledky podle zaměstnání za rok 2017* [online]. [cit. 2018-04-30]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/ISPVcharavypis.php?chara%5B%5D=1&ok=Zobrazit+charakteristiky>
52. Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky. 2015a. *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025* [online]. [cit. 2017-08-30]. Dostupné z: [http://www.mpsv.cz/files/clanky/27267/Koncepce\\_socialniho\\_bydleni\\_CR\\_2015-2025.pdf](http://www.mpsv.cz/files/clanky/27267/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf)
53. Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky. 2015b. *Sociální bydlení má mít tři stupně podle situace lidí* [online]. [cit. 2017-09-12]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/20186>
54. Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky. 2016. *Analýza struktury obecních bytů v ČR* [online]. [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/31590/Analyza\\_struktury\\_obecnich\\_bytu\\_v\\_CR\\_TB05MPSV008.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/31590/Analyza_struktury_obecnich_bytu_v_CR_TB05MPSV008.pdf)
55. Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky. 2018. *Příjmy a životní úroveň: životní a existenční minimum* [online]. 2. 1. 2018 [cit. 2018-05-06]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/cs/11852>
56. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. 2016a. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná)* [online]. [cit. 2017-09-19]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R\\_VIII-2016\\_web-min\\_4.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/465cbc40-0ecf-491f-ad09-f9488697cb08/KB-R_VIII-2016_web-min_4.pdf)
57. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. 2016b. *Bydlení v České republice v číslech (září 2016)* [online]. Internetová verze. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor politiky bydlení [cit. 2017-10-04]. ISBN 978-80-7538-109-5. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(zari-2016\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/aec43a04-d581-4d3c-8809-b6439adf98da/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(zari-2016).pdf)

58. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. 2017a. *Bydlení v České republice v číslech (srpen 2017)* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2018-01-21]. ISBN 978-80-7538-140-8. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2017\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf)
59. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. 2017b. *Stav hypotečních úvěrů v krajích za leden až prosinec 2016* [online]. [cit. 2017-09-14]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/a5bd12f0-2322-4037-80d4-648163c28e50/Stav-hypotecnich-uveru-v-krajich-za-leden-az-prosinec-2016,-s-logem.pdf>
60. MIOVSKÝ, Michal. 2006. *Kvalitativní přístup a metody v psychologickém výzkumu*. Praha: Grada Publishing. ISBN 80-274-1362-4.
61. Mošpanová, E. 2015. „Jak dospívají dnešní dvacátníci?“ Respekt 40, 29. září-5. říjen 2014, s. 50-56
62. MRÁZEK, Jiří. 2017. Inlace a ceny nemovitostí. *Český statistický úřad* [online]. 27. 7. 2017 [cit. 2018-01-27]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/61233867/csu\\_tk\\_ceny\\_prezentace.pdf/5cd42667-a865-4ef5-92b6-f5dcf6105878?version=1.0](https://www.czso.cz/documents/10180/61233867/csu_tk_ceny_prezentace.pdf/5cd42667-a865-4ef5-92b6-f5dcf6105878?version=1.0)
63. NÁVRAT, Petr. 2017. Proč si finančně dostupné bydlení zaslouží naši pozornost? *Finančně dostupné bydlení: sdílená odpovědnost veřejného a soukromého sektoru II.* [online]. Praha, 9-17 [cit. 2018-01-18]. Dostupné z: <http://www.dustojnestarnuti.cz/res/archive/002/000425.pdf?seek=1515586828>
64. NEŠPOROVÁ, Olga. 2011. „Samostatné bydlení mladých - mezinárodní komparace: (Bulharsko, Česko a Nizozemsko).“ *FÓRUM sociální politiky*. 5 (3): 2-7. ISSN 1802-5854.
65. NOVÝ, Lubomír. 1989. *Životní dráha jako sociologický problém* [online]. Brno: Univerzita J. E. Purkyně, s. 7-33 [cit. 2018-03-24]. ISBN 8021001879. Dostupné z: [https://digilib.phil.muni.cz/bitstream/handle/11222.digilib/122523/SpisyFF\\_288-1989-1\\_3.pdf?sequence=1](https://digilib.phil.muni.cz/bitstream/handle/11222.digilib/122523/SpisyFF_288-1989-1_3.pdf?sequence=1)
66. Pardubice. *Kdo může žádat* [online]. [cit. 2018-03-08]. Dostupné z: <http://www.pardubice.eu/urad/radnice/odbory-magistratu/odbor-majetku-a-investic/startovaci-bydleni-pro-mlade/kdo-muze-zadat/>
67. Platforma pro sociální bydlení. *Co je sociální bydlení* [online]. [cit. 2017-08-29]. Dostupné z: <http://www.socialnibydeni.org/cs/kdo-jsme-a-co-chceme-0>

68. POLESNÁ, Helena. 2012. Bytová situace a demografické chování české populace: Vliv bytové situace při transformaci demografického chování české: Vliv bytové situace při transformaci demografického chování české populace v 90. letech 20. století. *Habilab.cz* [online]. [cit. 2016-08-28]. Dostupné z: <http://www.habilab.cz/bytova-situace-a-demograficke-chovani-ceske-populace/>
69. Portál o bydlení. 2017a. *Lednový seriál. Státní podpory bydlení* [online]. [cit. 2017-10-31]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/nastroje/specialy/2017/lednovy-serial-2017-statni-podpory-bydleni/>
70. Portál o bydlení. 2017b. *Výše základní referenční sazby EU pro rok 2017* [online]. [cit. 2018-05-05]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/zpravy/1168-vyse-zakladni-referencni-sazby-eu-pro-rok-2017/>
71. POTŮČEK, Martin. 1995. *Sociální politika*. Praha: SLON. Studijní texty. ISBN 80-85850-01-X.
72. Realitymix.cz. *Průměrná cena pronájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc* [online]. [cit. 2018-02-26]. Dostupné z: <http://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>
73. REICHEL, Jiří. 2009 *Kapitoly metodologie sociálních výzkumů*. Praha: Sociologie (Grada). ISBN 978-80-247-3006-6.
74. SEIDLER, David. 2017. „Rezidence: na vlnách podivna“ – z diskuze. *Stavební fórum* [online]. 27. 6. 2017 [cit. 2018-01-18]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/rezidence-na-vlnach-podivna-z-diskuze/>
75. SKLENSKÝ, Martin. 2017. Je Česko země úvěrům a půjčkám zaslíbená? Zatím ano. *Peak.cz* [online]. [cit. 2017-09-25]. Dostupné z: <http://www.peak.cz/cesko-zeme-uverum-pujckam-zaslibena-zatim-ano/>
76. Sociální dávky 2017. *Příspěvek na bydlení 2017*. [online]. [cit. 2017-07-16]. Dostupné z: <http://socialni-davky-2014.eu/>
77. Státní sociální podpora. *Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky* [online]. [cit. 2017-07-12]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/2#dsp>
78. Stavebky.cz. *LTV – Loan To Value*[online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <http://www.stavebky.cz/ltv-loan-to-value/>



79. Stavební fórum. 2017. *Ceny rodinných domů rostou rychleji než ceny bytů* [online]. 11. 12. 2017 [cit. 2018-01-20]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/cs/newsroom/ceny-rodinnych-domu-rostou-rychleji-nez-ceny-bytu/>
80. STRAUSS, Anselm. 1999. *Základy kvalitativního výzkumu: Postupy a techniky metody zakotvené teorie*. 1.vyd. Boskovice: Albert. ISBN 80-858-3460-X.
81. SUNEKA, Petr a Martin LUX. 2013. „Systémová rizika trhu bydlení v ČR.“ *E+M Ekonomie a Management* [online]. **16**(4) [cit. 2017-09-20]. ISSN 1212-3609. Dostupné z: [http://seb.soc.cas.cz/images/publikace\\_download/rizika\\_vlastnictvi2\\_em.pdf](http://seb.soc.cas.cz/images/publikace_download/rizika_vlastnictvi2_em.pdf)
82. SVACHINA, Luboš. 2017. Hypoteční sazby výrazně vzrostly. Jaký má na ně vliv ČNB? *Realitycechy* [online]. **6**(11) [cit. 2018-05-02]. Dostupné z: [https://www.realtymorava.cz/magazin/files/realitycechy\\_Listopad%202017.pdf](https://www.realtymorava.cz/magazin/files/realitycechy_Listopad%202017.pdf)
83. SYROVÝ, Petr a Tomáš TYL. 2014. *Osobní finance: 2. aktualizované vydání - řízení financí pro každého*. 2. Praha: GRADA Publishing. ISBN 978-80-247-4832-0.
84. ŠUSTOVÁ, Šárka. 2015. Více než čtvrtina mladých rodin žije v pronájmu. *STATISTIKA&MY* [online]. **2015**(1) [cit. 2017-09-18]. Dostupné z: <http://www.statistikaamy.cz/2015/01/vice-nez-ctvrtina-mladych-rodin-zije-v-pronajmu/>
85. ŠVANCARA, Petr. 2017. Týden: Dostupnost bydlení se rapidně zhoršuje. Hypoték ubude. *Golem Finance* [online]. 23. 6. 2017 [cit. 2018-01-18]. Dostupné z: <https://www.golemfinance.cz/cz/1251.tyden-dostupnost-bydleni-se-rapidne-zhorsuje-hypotek-ubude>
86. ŠVARŤÍČEK, Roman a Klára ŠEĐOVÁ. 2007. *Kvalitativní výzkum v pedagogických vědách: Pravidla hry*. Praha: Portál. ISBN 978-80-7367-313-0.
87. Státní fond rozvoje bydlení – a. *Úvěrový program na pořízení obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 6 let* [online]. [cit. 2017-11-01]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-600/>
88. Státní fond rozvoje bydlení – b. *Úvěrový program pro mladé lidi do 36 let na rekonstrukce a modernizace* [online]. [cit. 2017-11-01]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-150/?L=0>
89. VESELÝ, Arnošt. 2009. *Vymezení a strukturace problému ve veřejné politice*. Karolinum. ISBN 978-80-246-1714-5.

90. VESELÝ, Arnošt a Martin NEKOLA (eds.) et al. *Analýza a tvorba veřejných politik: přístupy, metody a praxe*. Praha: SLON, 2007, Studijní texty, 40. ISBN 978-808-6429-755.
91. Vláda České republiky. 2017. *Vláda schválila návrh zákona o sociálním bydlení* [online]. [cit. 2017-08-31]. Dostupné z: [https://www.vlada.cz/cz/clenove-vlady/pri-uradu-vlady/jan\\_chvojka/aktualne/vlada-schvalila-navrh-zakona-o-socialnim-bydleni-154194/](https://www.vlada.cz/cz/clenove-vlady/pri-uradu-vlady/jan_chvojka/aktualne/vlada-schvalila-navrh-zakona-o-socialnim-bydleni-154194/)
92. WALKER, Ian. 2013. *Výzkumné metody a statistika*. Praha: Grada. Z pohledu psychologie. ISBN 978-80-247-3920-5.
93. YIN, Robert K. 1994. *Case study research: Design and methods*. Thousand Oaks: Sage Publications. ISBN 08-039-5662-2.
94. ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. 2016. Mladí na hypotéky nestačí, pomáhají rodiče i stát. *Hypindex.cz* [online]. [cit. 2017-09-14]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/mladi-na-hypoteky-destaci-pomahaji-rodice-i-stat/>
95. ZÁMEČNÍKOVÁ, Jana. 2017. Pesimistické scénáře dopadů na hypoteční trh se nepotvrdily. *Hypindex* [online]. [cit. 2017-10-03]. Dostupné z: <https://www.hypindex.cz/clanky/pesimisticke-scenare-dopadu-hypotecni-trh-se-nepotvrdily/>

## **Seznam příloh**

**Příloha č. 1: Informovaný souhlas (opatření výzkumu)**

**Příloha č. 2: Scénář rozhovoru (opatření výzkumu)**

## Přílohy

### Příloha č. 1: Informovaný souhlas (opatření výzkumu)

#### Informovaný souhlas s rozhovorem

Byl/a jsem informován/a, že účelem diplomové práce Bc. Ivety Abrahámové je výzkum *Role bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých*. Zároveň jsem byla obeznámen/a o tom, že tento rozhovor bude výzkumníkem nahráván. Jsem si vědom/a skutečnosti, že konečná nahrávka může obsahovat osobní údaje či citlivá data, která by mohla určit totožnost mé osoby. Vím však, že mé jméno a další data spojená s mou osobou budou výzkumníkem zveřejněny pouze v anonymizované podobě. Také jsem si vědoma toho, že na citlivé otázky nemusím odpovídat a mohu rozhovor z jakéhokoliv důvodu ukončit a tento souhlas vzít nazpět. Taktéž mi byla sdělena informace, že na požádání mohu od Bc. Ivety Abrahámové obdržet rozhovor v písemné podobě k autorizaci nebo ke komentáři.

Se všemi těmito podmínkami dobrovolně souhlasím.

Datum:

Jméno a příjmení výzkumníka:

Bc. Iveta Abrahámová

Podpis výzkumníka:

Jméno a příjmení informátora:

Podpis informátora:

### Příloha č. 2: Scénář rozhovoru (opatření výzkumu)

#### Scénář k polostrukturovanému rozhovoru

**Úvodní otázka:**

Jak jste spokojen/a se svou současnou bytovou situací?

• **Identifikační otázky:**

1. Jaký je Váš a Vašeho/í partnera/ky věk?
2. Jaké je Vaše a Vašeho/í partnera/ky nejvyšší dosažené vzdělání?
3. Jak dlouho trvá Váš partnerský vztah?
4. Jaký je Váš rodinný stav?
5. Máte děti? Pokud ano, kolik?

6. Bydlíte s Vaším partnerem ve společné domácnosti? (společná domácnost = trvalé soužití a společné uhrazování nákladů)

*Pozor, na základě zodpovězené odpovědi pokládat níže uvedené otázky – viz popisky po stranách.*

7. Jaká je velikost Vašeho bydliště? (vesnice - do 2 999 obyv./město - od 3 000 a více obyv.)

• **Otázky k bydlení:**

*Pouze pro ty, co bydlí ve společné domácnosti*

Popište mi Vaši cestu ve společném bydlení s Vaší/m partnerem/kou?

1. Co Vás motivovalo ke vstupu do společného soužití?
2. Jaká byla Vaše bytová situace na začátku Vašeho společného soužití?
3. Jaká je Vaše současná bytová situace?
  - a. Druh domu (rodinný dům, bytový dům, jiná budova)
  - b. Druh bytu (vlastní dům, v osobním vlastnictví, družstevní, pronajatý, u rodičů/příbuzných/známých)
  - c. Počet členů v domácnosti
  - d. Velikost domu/bytu
  - e. Počet pokojů
4. Jak dlouho již žijete ve společném soužití?
5. Potýkali jste se či se potýkáte v souvislosti se společným bydlením s nějakými problémy? Pokud ano, s jakými?
6. Snažíte se změnit Vaši současnou bytovou situaci? Pokud ano, z jakého důvodu? Jakým způsobem?

*Pouze pro ty, co nebydlí ve společné*

7. Plánujete s partnerem/kou v blízké době společné bydlení?
  - a. Pokud ano, co Vás k tomu vede?
  - b. Jaký je důvod toho, proč s partnerem/kou ještě společně nebydlíte?
8. Jakou máte představu o Vašem prvním společném bydlení?
  - a. Druh domu (rodinný dům, bytový dům, jiná budova)
  - b. Druh bytu (vlastní dům, v osobním vlastnictví, družstevní, pronajatý, u rodičů/příbuzných/známých)
  - c. Počet členů v domácnosti
  - d. Velikost domu/bytu
  - e. Počet pokojů

9. Bude Vaše první společné bydlení pouze přechodné, anebo v něm zamýšlíte setrvat?
10. Setkali jste se nebo se setkáváte ve snaze o společné bydlení s nějakými problémy? Pokud ano, s jakými?

- **Socioekonomické otázky:**

1. Jste Vy a Váš/e partner/ka zaměstnaní?
  - a. Pokud ano, jak jste spokojeni se svou současnou pracovní situací? (např. pracovněprávní vztah; pracovní úvazek; směnnost; mzda)
2. Máte Vy či Váš/e partner/ka i jiný pravidelný příjem kromě mzdy/platu? Pokud ano, jaký? (např. sociální dávky/příspěvky apod.)
3. Jaký je Váš a Vašeho partnera/ky přibližný společný měsíční příjem (včetně dávek)?
 

≤ 10 000 Kč, >10 000 – 20 000 Kč, >20 000 – 30 000 Kč, >30 000 – 40 000 Kč, > 40 000 – 50 000 Kč, > 50 000 Kč

Pouze pro ty, co bydlí ve společné domácnosti



4. Kolik z Vašeho společného příjmu je vynaloženo na bydlení a s ním věci spojené (včetně energií a hypotéky)?
 

≤ 3 000 Kč, > 3 000 – 5 000 Kč, > 5 000 – 8 000 Kč, > 8 000 – 10 000 Kč, > 10 000 – 13 000 Kč, > 13 000 – 15 000 Kč, > 15 000 – 20 000 Kč, > 20 000 – 25 000 Kč, > 25 000 – 30 000 Kč, > 30 000 Kč

Pouze pro ty, co nebydlí ve společné domácnosti



5. Kolik z Vašeho příjmu je vynaloženo na bydlení a s ním věci spojené (včetně energií a hypotéky)?
 

≤ 3 000 Kč, > 3 000 – 5 000 Kč, > 5 000 – 8 000 Kč, > 8 000 – 10 000 Kč, > 10 000 – 13 000 Kč, > 13 000 – 15 000 Kč, > 15 000 – 20 000 Kč, > 20 000 – 25 000 Kč, > 25 000 – 30 000 Kč, > 30 000 Kč

- **Tranzice k dospělosti**

1. Jaká životní událost pro Vás symbolizuje dospělost?
2. Jaké příčiny podle Vás stojí za fenoménem oddalování odchodu mladých lidí z domácnosti rodičů?
3. Co si myslíte o dlouhodobém bydlení v domácnosti rodičů?
4. Jak byste chronologicky seřadil/a životní události (přechody), kterými by měl (dle Vás) mladý člověk ve věku 18 – 36 let projít? (např. dokončení studia, práce, ....)

- **Bytová politika**

1. Jak jste spokojen/á s českou bytovou politikou, která je směřovaná k mladým lidem? (např. pomoc, finanční podpora, systematizace, informovanost, ...)
  - a. Na co by se měl podle Vás český stát a jeho bytová politika zaměřit, aby efektivněji pomáhal mladým lidem v jejich snaze po společném soužití?
  - b. V čem vidíte hlavní nedostatky bytové politiky orientující se na mladou populaci?
2. Podporuje Vaši bytovou situaci stát? Pokud ano, řekněte v čem? (např. sociální dávky/příspěvky, úvěry, obecní byty, startovací bydlení, ...)
3. Zaznamenal/a jste, že by Vaše obec nebo okresní město podporovaly mladé lidi v bydlení? Pokud ano, jak?
4. Jaký je Váš názor na dostupnost adekvátního bydlení v ČR?
  - a. Jaký je podle Vás poměr mezi nabídkou a poptávkou na trhu s bydlením (alespoň ve Vašem okrese)?