

VYSOKÁ ŠKOLA EVROPSKÝCH A REGIONÁLNÍCH  
STUDIÍ, o.p.s.

Studijní obor: Regionální studia



Bakalářská práce

**BYTOVÁ POLITIKA JAKO VÝZNAMNÁ ČÁST  
ŽIVOTNÍHO ZPŮSOBU ČLOVĚKA 21. STOLETÍ**

**HOUSING POLICY AS A SIGNIFIANT PART OF  
HUMAN LIFESTYLE IN THE 21ST**

Autor práce: Dušan Běhounek  
Studijní obor : Regionální studia  
Forma studia : Kombinovaná  
Vedoucí práce : Doc. Dr. Lubomír Pána, Ph. D.  
Katedra : Katedra společenských věd

2014



Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci vypracoval samostatně pod vedením doc. Dr. Lubomíra Pány, Ph.D. a uvedl jsem v seznamu literatury všechny použité literární a odborné zdroje. Souhlasím, aby práce byla uložena v knihovně Vysoké školy evropských a regionálních studií v Českých Budějovicích a zpřístupněna v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění.

V Lodhěřově dne 30. března 2014

---

vlastnoruční podpis autora

## **Poděkování**

Rád bych poděkoval doc. Dr. Lubomíru Pánovi, Ph.D. za vstřícný přístup, cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této bakalářské práce. Děkuji také svým blízkým za jejich podporu.

## **Abstrakt:**

BĚHOUNEK, Dušan. *Bytová politika jako významná část životního způsobu člověka: bakalářská práce*. České Budějovice: Vysoká škola evropských a regionálních studií, o. p. s., 2014. 63 s. Vedoucí bakalářské práce: Doc. Dr. Lubomír Pána, PhD. D.

Bakalářské práce se zabývá zhodnocením vývoje současné bytové politiky v rámci České Republiky a Táborského regionu. Cílem bylo porovnat dosažitelnost bydlení různých skupin obyvatelstva dle místa, dle věkové či sociální skupiny obyvatelstva. Zjistit a popsat vývoj cen bydlení v různém časovém období, trendy ve stavebnictví, architektuře, vývoj a změnu životního stylu, změny v úrovni životního standardu, podíl státu na podpoře bydlení a analýzu dalšího z nástrojů bytové politiky, kterým jsou daňové úlevy, stavební spoření, dlouhodobé hypoteční úvěry a investiční úvěry. Provést anketu napříč různými sociálními a věkovými skupinami obyvatelstva a tuto vyhodnotit a doplnit o vlastní poznatky a zkušenosti z praxe.

## **Klíčová slova:**

bytová politika, byt, financování, bytový fond, vlastnictví, nájem

**Abstract:**

Běhounek, Dušan. *Housing policy as a significant part of human lifestyle in the 21st century: bachelor thesis*. České Budějovice: The College of European and Regional Studies, 2014. 63 p. Supervisor: Doc. Dr. Lubomír Pána, PhD. D.

The main aim of this thesis is to evaluate the evolution of current housing policy within the Czech Republic and Tábor region. Compare availability of housing of different population groups by place, by age and social groups. Identify and describe the evolution of housing prices in different time periods, trends in construction, architecture, development and lifestyle change, changes in the level of living standards, the share of government in supporting housing and further analysis of housing policy instruments, which are tax credits, savings, long-term mortgage loans and investment loans. Carry out a survey across different social and age groups of the population and evaluate this and add their knowledge and practical experience.

**Keywords :**

Housing policy, flat, financing, housing stock, property, rent

## Obsah

<b>ÚVOD</b> .....	<b>9</b>
<b>1 CÍL A METODIKA</b> .....	<b>10</b>
<b>2 BYDLENÍ</b> .....	<b>11</b>
2.1 Funkce a význam bydlení.....	11
2.2 Formy bydlení .....	12
2.2.1 Obytné soubory .....	14
2.2.2 Vybavení obytných souborů .....	17
2.2.3 Typy bydlení podle způsobu využívání bytu .....	17
2.3 Byt jako takový .....	18
<b>3 BYTOVÁ POLITIKA Z POHLEDU LEGISLATIVY ČR</b> .....	<b>20</b>
3.1 Vymezení právní úpravy .....	21
3.2 Vlastnictví .....	21
3.3 Nájem .....	21
<b>4 BYTOVÁ POLITIKA PO ROCE 1989</b> .....	<b>23</b>
4.1 Základem je životní minimum .....	23
4.2 Zásadní konstrukční změny.....	24
4.3 Výše příspěvku výrazně roste .....	25
<b>5 BYTOVÝ FOND V ČESKÉ REPUBLICE</b> .....	<b>26</b>
5.1 Počet a struktura zahájených bytů .....	26
<b>6 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ</b> .....	<b>31</b>
6.1 Úvěrové financování bytových potřeb .....	33
6.2 Financování developerských projektů.....	35
<b>7 CENY NÁJEMNÉHO V TÁBOŘE</b> .....	<b>37</b>
7.1 Výše splátek hypotečního úvěru .....	41
<b>8 PRŮMĚRNÉ MZDY A NEZAMĚSTNANOST V TÁBOŘE</b> .....	<b>43</b>
8.1 Mzda a výdaje na bydlení .....	44
<b>9 DOTAZNÍK</b> .....	<b>47</b>
9.1 Struktura respondentů .....	47
9.1.1 Struktura respondentů podle způsobu bydlení .....	47
9.2 Respondenti žijící v bytech .....	48
9.2.1 Financování bytů.....	49
9.3 Respondenti žijící v domech .....	51
9.3.1 Financování domů.....	52
9.4 Příjmy a výdaje respondentů .....	54

<b>10 ZÁVĚR .....</b>	<b>56</b>
<b>11 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ: .....</b>	<b>60</b>
<b>12 SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>61</b>
<b>13 SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>62</b>
<b>14 SEZNAM PŘÍLOH: .....</b>	<b>62</b>
Příloha 1 .....	63
Příloha 2 .....	65
Příloha 3 .....	67
Příloha 4 .....	68



## Úvod

Téma této práce jsem si vybral, protože pracuji jako realitní makléř ve společnosti AZ-Bydlení v Táboře. Má praxe je velmi zajímavá, realitami se zabývám již deset let a mám v této oblasti mnoho různorodých zkušeností. Za tuto dobu bylo zajímavé sledovat, jakým způsobem se na realitním trhu projevila například ekonomická krize z r. 2008, jaká byla reakce developerů při výstavbě bytových domů na požadavky klientů, kteří požadovali nové trendy týkající se dispozic či velikosti bytů, nebo jak se změnil poměr oblíbenosti nájemních bytů vůči investování do vlastního bydlení. Důvodem samozřejmě byl také přístup k informacím a datům.

V teoretické části jsem se rozepsal o bydlení a jeho funkci. Vliv na život člověka je významný, dalo by se říci, že zásadní. Většina z nás tráví převážnou část dne v práci a doma hledá klid a pohodu, které útulné prostředí určitě přispívá. Dále bylo nutné zaobírat se formami bydlení, uspořádáním celků, typy bytů. Nesmíme opomenout ani tzv. „trendové záležitosti“ jako jsou lofty a mezonety. Bytová politika je opatřena náležitou právní úpravou, kterou také zmiňuji v dalších kapitolách. Dále bylo nutné analyzovat bytový fond. Zde jsem čerpal zejména z údajů ČSÚ, který shrnuje data za celou ČR. Financování nemovitostí je také nedílnou součástí této práce. Jeho formy jsou různé a v mé práci se mu věnuje několik kapitol.

V praktické části už blíže specifikuji nájemné a trh s nemovitostmi ve městě Tábor. Vycházím především ze své praxe, poznatků a zkušeností. Z toho, že na odbyt jdou spíše byty běžné. Tábor je malé město, lofty a mezonety zde najdeme spíše nárazově. Lidé velmi často obývali panelové domy, zděné domky či žili v příměstských částech v rodinných domech. Nyní jsou stále populárnější byty v nových bytových domech, které jsou méně energeticky náročné a jsou blíže k centru města.

Dále jsem se pokusil aplikovat na táborské respondenty dotazník. Zaměřil jsem se na pohlaví, vzdělání, uspořádání, v kterém lidé žijí, jejich vyčlenění nákladů na bydlení. Podle vzdělání, výše platu a vztahu k tomu, v jakých podmínkách žijí, přicházím s konkrétními daty a jejich posouzením.

# 1 Cíl a metodika

Cílem bakalářské práce je hodnotit vývoj bytové politiky v rámci České republiky a Táborska. Zhodnotit dosažitelnost bydlení různých skupin obyvatelstva dle místa, věkové či sociální skupiny obyvatelstva. Dalším cílem je zjistit a popsat vývoj cen bydlení v různém časovém období. Zabýval jsem se také trendy ve stavebnictví, možnostmi jaké dnešní bydlení nabízí. Bylo nutné se také shrnout možnostmi financování bydlení. Vše doplňuji vlastními poznatky z praxe.

Úvodem své práce seznamuji s důvody výběru tématu a se stručnou charakteristikou bydlení v České republice. Jednotlivé kapitoly dále seznamují se základy, na kterých je vybudována legislativa bytové politiky v ČR, s možnostmi financování a formami bydlení, s obsahem bytového fondu ČR. Poukazují na komfort a možnosti jaké dnešní bydlení nabízí, na to jak lidé, reagují na nové trendy ve stavebnictví v závislosti na životním stylu, tak aby co nejvíce vyhovovaly finančním možnostem a zároveň komfortu obyvatel, protože jak říká Christian Morgenster: „Dům není místo, kde bydlíš, ale místo, kde ti rozumějí.“

Praktická část v úvodu hodnotí město Tábor, nezaměstnanost, průměrnou mzdu zaměstnaných, výši nájemného v Táboře. Zbytek praktické části bylo nutné realizovat na základě vyplnění dotazníku. O vyplnění bylo požádáno 60 osob žijících na Táborsku.. Struktura respondentů, které dotazníku podrobují, se snaží zahrnout osoby na různé sociální úrovni, v různých věkových skupinách, s různým vlastnickým vztahem k bydlení, kteří využívají různé formy financování k zajištění bydlení. Cílem dotazníku je také získat představu jak lidé vnímají bytovou situaci a jak jsou s bytovými podmínkami v Táboře spokojeni.

## 2 Bydlení

Bydlení patří mezi základní potřeby člověka. Míra uspokojení této nezbytnosti pak ovlivňuje i další důležité životní potřeby. Bydlení naplňuje dlouhou řadu určitých funkcí jak v životě jednoho člověka, tak i plošně, tedy v rámci celé společnosti. Pojímá sociální aspekty, má vliv na hospodářský rozvoj a politickou stabilitu země. Bydlení jde samozřejmě ruku v ruce s rozvojem sídel a populačním vývojem, vyžaduje si pozornost vlády i místních samospráv každého státu.

### 2.1 Funkce a význam bydlení

Potřeba bydlení patří bez větších rozmyslů k existenčním lidským potřebám. Naplňování potřeb bydlení je rozložitý celoživotní a souvislý proces vlastního bydlení a jeho souvisejících aktivit, který sjednocuje uspokojování celé řady dalších reprodukčních a rozvojových potřeb jednotlivců a rodin. Hlavní význam bydlení spočívá v tom, že aktivity s ním spojené umožňují realizaci těchto dalších lidských potřeb. Tuto potřebu nelze zaměnit pouze potřebou bytu. Byt je nezbytná materiální podmínka, specificky utvářený prostor pro realizaci aktivit bydlení. Získání obytného prostoru je však jen prvním krokem k naplňování potřeb bydlení, což je rozvinutý celoživotní a kontinuální proces vlastního bydlení a jeho aktivit, který integruje uspokojování dalších lidských potřeb. V souvislosti s tím můžeme rozlišit tři základní funkce bydlení:

#### 1. Biosociální funkce bydlení skýtá:

- ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody i nežádoucími vlivy civilizace;
- zajišťování výživy (prostor pro skladování, přípravu a spotřebu jídla);
- prostor pro rodinný život a výchovu dětí v rodině;
- prostor pro pasivní i aktivní odpočinek;
- prostor pro osobní hygienu, péči o čistotu a zdraví.

## 2. Socioekonomická funkce bydlení dovoluje:

- navazovat sousedské vztahy a společenské kontakty;
- přípravu na práci, studium, zvyšování kvalifikace;
- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí aj.

## 3. Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení umožňuje:

- zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnost, kulturní rozvoj, aj.<sup>1,2</sup>

„Všechny uvedené funkce bydlení jsou určující pro vývoj celé společnosti. Ve sféře bydlení se člověk rodí, formuje a rozvíjí jako sociální a kulturní bytost. Připravuje se na své následné pracovní a společenské uplatnění. Bydlení ovlivňuje kvalitu lidského potenciálu a jeho tvůrčí schopnosti. Uspokojování potřeb bydlení přispívá významně nejen k sociálnímu, ale i ekonomickému rozvoji dané společnosti. Oblast bydlení představuje totiž poměrně velký podíl na národním hospodářství. Vlastnictví bytů je určitou mírou blahobytu jednotlivců i celé společnosti. Může být motivací pro úspory, další investování, pracovní úsilí atd. Investice do bydlení mají zcela nepochybně produktivní charakter. Zvláště investice do bytové výstavby, rekonstrukce a modernizace bytového fondu tvoří významnou část celkových investic. Jejich multiplikační efekt se promítá do mnoha jiných sektorů ekonomiky a jsou zároveň i významným zdrojem příjmů a zaměstnanosti.<sup>3</sup> Mimořádný význam má bydlení pro mladou generaci, kdy byt je jedním ze základních předpokladů pro založení rodiny. Míra uspokojení potřeb bydlení mladé generace tak značně podmiňuje populační vývoj dané společnosti.“<sup>4</sup>

## 2.2 Formy bydlení

To, že není bydlení, jako bydlení asi není třeba zdůrazňovat. Rozdělení různých forem bydlení do několika skupin může být provedeno mnoha rozlišnými způsoby. Záleží vždy na tom, kdo jednotlivé skupiny typů bydlení formuluje. Jinak bude dělení typů bydlení vypadat z pohledu architektonicko-urbanistického, jinak z pohledu

<sup>1</sup> Baková, L., Hlaváč, J., Rektořík, J., Vališ, K. Bydlení, Masarykova Univerzita, Brno 1997

<sup>2</sup> Schutzová, R. Bytová politika. In Vybrané problémy ze sociální politiky, Masarykova Univerzita, Brno 1997

<sup>3</sup> Duben, R. Ekonomika bydlení. In Teorie sociální politiky, VŠE, Praha 1997

<sup>4</sup> Císař, J. Vybrané otázky z trhu nemovitostí, VŠE Praha 1998

majetkoprávního jinak bude při posuzování typů bydlení postupovat například Statistický úřad. Záleží vždy na pohledu a účelu, s jakým se dělení forem bydlení realizuje.

Z architektonicko – urbanistického hlediska v současném městě rozlišujeme dva základní způsoby bydlení. Jsou jimi bydlení v bytových domech, a to jak monofunkčních, tak i v koexistenci s dalšími funkcemi, nebo bydlení v rodinných domech.

**Bytové domy** se podle vnitřního uspořádání potom dělí na následující typy:

- schodišťový dům je nejzákladnějším typem obytného domu, kde jsou jednotlivé byty přístupné z vnitřního schodiště. Z jednoho schodiště bývají obvykle v jednom podlaží přístupné 2 – 4 byty;
- věžový dům je obdobou schodišťového bytového domu, kde počet podlaží přesáhl přístupnost po schodišti (více než 4 podlaží) a schodiště je nahrazeno soustavou výtahů. Vlastní uspořádání objektu je obdobné schodišťovému domu, ale počet bytů v jednom podlaží přístupných z jedné skupiny výtahů se pohybuje od 3 do 8;
- chodbový dům je objekt, kde jsou jednotlivé byty přístupny z vnitřní chodby. Tento typ umožňoval zlevnění výstavby, protože z jednoho schodiště bylo možno zpřístupnit více bytů. Nevýhodou je, že byty nemohly být příčně provětrávány, což v současnosti umožňuje pouze výstavbu malometrážních bytů (garsoniéry a jednopokojové byty);
- pavlačový dům je obdobou chodbového domu s tím, že vnitřní chodba je nahrazena vnější pavlačí;
- bytové domy zvláštního charakteru. Zde se jedná se o zvláštní typy obytných domů, kde dochází k pokusům o prolínání bydlení v bytových domech s typem individuálního bydlení v samostatných rodinných domech (např. domy pahorkové nebo viladomy) a nebo k vytváření nadstandardních obytných prostorů (např. mezonetové domy).

*Rodinné domy* jsou objekty individuálního rodinného bydlení. Podle způsobu řazení jednotlivých rodinných domů dělíme území se zástavbou rodinných domů na zástavbu bodovou, řadovou, víceřadovou a kobercovou. Objekty rodinného bydlení potom dělíme na izolovaný dům, dvojdomek, čtyřdům, řadový dům, atriový dům či terasový dům.

Podle výšky objektu dělíme zástavbu na:

- nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží);
- středně podlažní (do 8 nadzemních podlaží);
- vysokopodlažní (nad 8 nadzemních podlaží) a
- výškovou (nad 16 nadzemních podlaží).<sup>5</sup>

Vedle těchto staveb uspokojují potřeby bydlení také zařízení zvláště upravená pro bydlení určité skupiny osob:

- pro ubytování jednotlivých osob formou individuálního nebo kolektivního bydlení (domovy, penziony, ústavy atd.);
- pro krátkodobé ubytování, např. dělníků, dětí;
- provozní budovy, pokud je v nich někdo ubytován.<sup>6</sup>

### **2.2.1 Obytné soubory<sup>7</sup>**

Jednotlivé typy obydlí mají různé vnitřní užitkové vlastnosti, vedle nich působí další vnější vlivy vyplývající z polohy bytu a domu, i z kvality širšího obytného prostředí sídla. Objekty pro bydlení, ať již rodinné nebo bytové domy, jsou ve městech uspořádávány do obytných souborů a čtvrtí. Podle doby vzniku a charakteru rozlišujeme celou řadu typů těchto souborů. Některé obytné celky jsou složeny pouze z bytových domů, jiné pouze z domů rodinných. Častý je rovněž případ, kdy jsou bytové domy

---

<sup>5</sup> Šilhánková, V., Koutný, J., Čablová, M. Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, s55, 2002

<sup>6</sup> Zákon č. 50/1976 Sb. v platném znění

<sup>7</sup> Šilhánková, V., Koutný, J., Čablová, M. Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002

(zejména nízkopodlažní) s rodinnou výstavbou kombinovány. V našich podmínkách nejčastěji nacházíme následující typy obytných souborů:

### **Historická zástavba**

Historická zástavba s obytnou funkcí má v centrech měst sevřenou blokovou formu a je zpravidla polyfunkční (s vybaveností event. administrativou v přízemním podlaží /ev. více nižších podlažích), navazující zástavba centrální zóny z 19. století má sice rovněž blokovou formu, ale již s většími veřejnými prostory a nemá takovou míru polyfunkce.

### **Bloková zástavba 19. a 1. poloviny 20. století.**

Zástavba bytovými schodišťovými domy dnes tedy již spíše v centrálních částech měst, která kombinuje občanskou vybavenost (obchod, služby) v parteru domů s bydlením ve vyšších 3 – 5 podlažích. Tato zástavba uspořádává jednotlivé objekty do bloků a vytváří jasně oddělené veřejné prostory (ulice a náměstí) a soukromé prostory (vnitrobloky). Pokud jsou vnitrobloky věnovány zeleni, je tento způsob zástavby obyvateli vysoce hodnocen a oblíben. Problémem těchto objektů je mnohdy jejich poměrně vysoká zchátralost způsobená dlouhodobým zanedbáním údržby. V současnosti kromě údržby a renovací jednotlivých objektů dochází i k využívání půdních prostor pro vestavby nových bytů.

### **Tovární dělnická sídliště 19. stol. a poč. 20. stol.**

S rozvojem průmyslu v 19. století bylo potřeba řešit ubytování dělníků, kteří přicházeli do města za novým výdělkem v továrnách. Vznikla celá řada dělnických kolonií a sídlišť velmi často v přímé vazbě na továrnu. Tato sídliště sestávala obvykle z jednoho typu malého rodinného domu, který byl seskládáván do řad nebo shluků. Protože tato sídliště bývala nedostatečně hygienicky vybavena byla z velké části demolována ve 2. polovině 20. století. V některých příznivých lokalitách zůstala dodnes zachována, a to buď přestavěná na vilkovou čtvrť tam, kde byly dostatečné odstupy mezi objekty nebo na specifickou obytnou kolonii pro umělce apod. (např. kolonie Kamenka v Brně na Červeném kopci).

## **„Zahradní města“**

Na základě neutěšeného stavu bydlení v dělnických koloniích na přelomu 19. a 20. století přišel anglický stenograf Ebenezer Howard s myšlenkou „bydlení v zeleni“. Propracoval teoretický systém zakládání nových měst jako satelitů u velkoměst, kde by bylo zaručeno kvalitní obytné prostředí. Jeho myšlenky byly propracovány i do ekonomických souvislostí výstavby takového města, a tak bylo několik nových sídel v tomto duchu založeno nejprve v Anglii (např. Welwyn) a posléze se tato myšlenka uplatnila téměř po celé Evropě. U nás je typickým představitelem kolonie Baba v Praze, ale v duchu zahradního města je založeno velké množství vilových čtvrtí po celé České republice. Dalo by se říct, že i současná výstavba souborů rodinných domků vychází z těchto principů.

## **Funkcionalistické uvolňování zástavby**

V duchu Athénské charty z roku 1933 se od poloviny 20. století začala prosazovat rozvolněná zástavba. Architekti a urbanisté kritizovali hygienické podmínky starší blokové zástavby zejm. oslunění a provětrání jednotlivých bytů. Začali proto navrhovat obytné soubory bez uzavřených vnitrobloků tak, aby ke každému bytu mohlo pronikat dostatečné množství světla a aby byl dobře provětráván. V tomto duchu začaly u nás vznikat první obytné soubory po 2. světové válce s tzv. rádkovou zástavbou. Tyto soubory relativně malého měřítká dnes patří mezi zajímavé formy kvalitního bydlení.

## **Panelová sídliště**

Funkcionalistické principy zástavby spolu se zprůmyslněním stavebnictví tzv. prefabrikací byly základem pro vznik panelových sídlišť. Od 60. let 20. století vznikala tato zástavba po celé Evropě. V západní Evropě ale byla záhy (již v 70. letech) opuštěna, v socialistických zemích přetrvával tento typ výstavby až do konce 90. let. Panelové domy schodišťového nebo věžového typu – od 4, častěji od 8-mi do 12-ti podlaží, rozvolněná zástavba bez vymezení soukromých a veřejných prostorů, nedostatečná zeleň a zaostávající výstavba občanského vybavení dali vzniknout obytným souborům téměř ve všech našich městech.



## 2.2.2 Vybavení obytných souborů

Každý obytný soubor pro to, aby mohl fungovat jako skutečně samostatná část města, musí být vybaven nejen obytným prostředím, ale i dalšími funkcemi. V první řadě to je doplnění základní občanskou vybaveností, jako jsou obchody a služby každodenní potřeby (potravin, drogerie apod.). Protože v obytném souboru žijí kromě dospělých v produktivním věku také děti a staří lidé, kteří patří do méně mobilních skupin obyvatelstva, musí dobré obytné prostředí splňovat i požadavky na dobrou dostupnost (nejlépe pěší) základních vzdělávacích zařízení jako jsou mateřské a základní školy a zařízení pro každodenní rekreaci a sport - dětská hřiště, sportoviště, kluby mládeže apod., stejně jako zařízení pro oddech a relaxaci – parčíky, kluby důchodců.

Obytný soubor musí ale dobře fungovat i po stránce dopravní obslužnosti a technického vybavení. Dopravní zařízení představují zejména povrchová nebo krytá stání pro parkování a odstavování vozidel, zařízení technické infrastruktury jsou pak výměníky, trafostanice, zařízení pro likvidaci TKO apod.

## 2.2.3 Typy bydlení podle způsobu využívání bytu

Podle způsobu využívání bytů můžeme "bydlení" dělit i následujícím způsobem:<sup>8</sup>

- a) byty v nájemním sektoru:
  - nájemní v rodinných domcích;
  - nájemní v činžovních domech;
  - družstevní byty;
  - státní byty;
- b) vlastnické bydlení:
  - vlastní v rodinných domcích;
  - vlastní v činžovních domech.

Podle forem vlastnictví:

- a) byty v soukromém sektoru:
  - vlastní v rodinných domcích;
  - nájemní v rodinných domcích;
  - vlastní v činžovních domech;

---

<sup>8</sup> Schutzová, R. : Vybrané problémy ze sociální politiky. Masarykova Univerzita Brno 1997

- nájemní v činžovních domech;
- b) družstevní byty;
- c) obecní byty;
- d) státní byty.<sup>9</sup>

## 2.3 Byt jako takový

Byt jako takový je součástí domu. Může být obydlím pro jednoho člověka, rodinu nebo pouhé spolubydlící. Jedná se buďto o jednu místnost nebo několik místností. Kuchyň, koupelna, záchod a chodba se jako místnosti nepočítají. Obývací pokoj, ložnice, pracovna a další se jako místnosti počítají.

I způsoby výstavby jsou různé, jedná se buďto o:

### a) Mezonetové byty

- tento typ bytu se rozkládá v několika podlažích a má terasu, která se rozkládá na střeše spodního podlaží;
- architektonicky se může vlastně jednat o propojení dvou bytových jednotek nad sebou. Propojí je zařízení schodištěm;
- obvykle se tyto byty skládají z kuchyně a jídelny, obytného prostoru, ložnic může být i několik a koupelny bývají také dvě.

### b) Suterénní byt

- byt leží vlastně pod úrovní okenního terénu;
- byty bývají charakteristické nižší cenou, a to z důvodu nebezpečí krádeže.

### c) Loft

- jedná se o byt, který má několik podlaží a horní podlaží, ve kterém bývá většinou umístěna ložnice, může mít nižší strop;
- tyto byty byly většinou vystavěny v průmyslových stavbách;
- místnost s postelí bývá většinou otevřená.

Dispozice běžných bytů umístěných ve zděných domech či panelácích bývá takováto:

---

<sup>9</sup> *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města: str. 20 - 32.* Hradec Králové: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006.

- **1+0** - 1 místnost + předsíň + sociální zařízení (bez kuchyně ani kuchyňského koutu)
- **1+kk** - 1 místnost, ve které je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení
- **1+1** - 1 místnost + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení
- **2+kk** - 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení
- **2+1** - 2 místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení
- **3+kk, 3+1, 4+kk** – analogie k výše popsanému
- **Garsoniéra** – malý byt, jedna místnost, a to většinou bez oddělené kuchyně.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> PECHO - IT. *Azalea Projekt: Typy bytů* [online]. 2013 [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: <http://www.azaleaprojekt.cz/typy-bytu/>

### 3 Bytová politika z pohledu legislativy ČR

Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze

státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.

### **3.1 Vymezení právní úpravy**

Byt je zvláštním druhem nemovitosti. Když to vezmeme ze široka, je to vlastně pouhá součást domu, avšak z ustanovení § 118 občanského zákoníku je jasné, že právně jde o věc způsobilou být na popředí občanskoprávních vztahů, tedy i vlastnictví. Co se týče veřejného práva, je bytem podle § 2 písm. b) zákona o vlastnictví bytů místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu stanovené k bydlení. Konkretizuje takto § 3 písm. g) vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, kde je byt definován jako soubor místností nebo jedna místnost, která je obytná (garsoniéra) a je svým stavebně technickým uspořádáním a také výbavou splňující požadavky na trvalé bydlení a je k němu užíván (na základě rozhodnutí stavebního úřadu)

### **3.2 Vlastnictví**

Byt je předmětem vlastnického práva a lze s ním tedy nakládat jako s věcí. Vlastník buďto byt využívá sám nebo jej pronajímá. Vlastnictví je zapsáno v katastru nemovitostí.

V případě, že dům má nejméně pět jednotek, z nichž alespoň tři mají odlišného vlastníka, vzniká povinně ze zákona společenství vlastníků jednotek. Je to vlastně právnická osoba, která se zabývá správou, opravami a celkovým provozem společenských prostor, tedy všeho kromě bytů nebo nebytových prostorů. Toto společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek, které vede rejstříkový soud.

### **3.3 Nájem**

Nájemce byt pak využívá na základě nájemní smlouvy, která byla uzavřena s vlastníkem. Pronajímáný byt může být státní (to je dnes výjimka), obecní či vlastní (soukromý vlastník). Může se stát, že nájemní smlouva může být spojena například se smlouvou pracovní. Nájem bytu je tedy podložen nájemní smlouvou. Ochrana nájemní smlouvy je zvyšována. Tak původně dispositivní ustanovení o tříměsíční výpovědní době podle § 710 odst. 3 OZ s kogentním minimem 1 měsíce bylo bodem 9 novely č.

267/1994 Sb. zkontrolováno na 3 měsíce s odůvodněním: "Je zapotřebí odstranit nedostatek § 710 odst. 3 občanského zákoníku, podle něhož je sice stanovena pro výpověď nájmu obecně tříměsíční lhůta, ale neuvede-li nájemce ve své výpovědi lhůtu, skončí nájem bytu již koncem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla pronajímateli. Tím je znevýhodňován pronajímatel, který během relativně krátké doby 1 měsíce nemá čas řádně vypořádat závazky nájemce, byt po něm převzít a znovu pronajmout. Je na místě lhůty sjednotit."<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> MMR. *Bytová politika ČR: Prezentace ppt.* 2009, říjen.

## 4 Bytová politika po roce 1989

Ministerstvo práce a sociálních věcí již od roku 1989 přijímalo řadu různých opatření, která měla napomáhat domácnostem finančně zvládat změnu proporcí v jejich vydáních. Docházelo totiž postupně k takovým změnám cenových relací v důsledku cenové liberalizace, které vedly k významnému nárůstu výdajů domácností souvisejících s bydlením. Zatímco v roce 1990 vydával v průměru jeden člen zaměstnanecké domácnosti na bydlení vč. vody a energií 9,3 % (domácnosti důchodců 12,7 %) ze svých celkových výdajů, v roce 2007 již tento podíl činil 15,5 %, resp. 24,6 %. Stát tedy prostřednictvím různých sociálních intervencí začal pomáhat občanům, kteří se při zajišťování standardního bydlení nemohou obejít bez jeho pomoci.<sup>12</sup>

### 4.1 Základem je životní minimum

Počínaje rokem 1991 nabyl účinnosti zákon o životním minimu. Tímto zákonem byla stanovena společensky uznaná hranice minimálních příjmů, pod níž nastává stav hmotné nouze. Životním minimem jako základní minimální příjmovou kategorií byla vymezena základna i pro oblast bydlení, od níž se odvozovala pomoc státu osobám, resp. domácnostem, které nemohly své základní bytové potřeby hradit plně z vlastních příjmů. Tato pomoc byla postupně realizována dvěma zákonnými systémy, nejdříve od roku 1991 pouze systémem fakultativních dávek sociální potřeby, který byl počínaje rokem 1996 doplněn systémem nárokových dávek státní sociální podpory.

Až do konce roku 2006 bylo životní minimum dvousložkové, tj. stanovilo hranici hmotné nouze občana, resp. domácnosti pro nezbytné náklady na zajištění výživy a ostatních osobních potřeb a nezbytné náklady na domácnost (tj. především na bydlení). Vzhledem k tomu, že náklady na bydlení začaly postupně narůstat, vyvstala již zmíněná potřeba chudším občanům v rámci solidarity posilovat jejich zdroje příjmů nad rámec dávek sociální potřeby. Proto ještě před již zmíněným přijetím systému dávek státní sociální podpory byl od roku 1994 do konce roku 1995 poskytován tzv. příspěvek na nájemné jako reakce na skokové zvýšení nájemného, následně pak od roku 1998 do

---

<sup>12</sup> PELIKÁNOVÁ, Hana. *Bydlení - sociální jistota a materiální potřeba. Bytová politika a narativní reflexe bytové situace v Československu před a po roce 1989*. ISBN 978-80-88997-42-9.

roku 2000 v souvislosti se skokovým zvýšením cen tepelné energie tzv. příspěvek na teplo a znovu v tomto období pro domácnosti v bytech s regulovaným nájemným po výraznějším zvýšení tohoto nájemného tzv. příspěvek na nájemné.

Všechny tyto dávky vycházely z hlediska nároku i výpočtu dávky ze životního minima, resp. té jeho části, která plošně vymezovala výši nezbytných nákladů na bydlení. Životní minimum v obou jeho složkách bylo jednotné pro celé území státu.

## **4.2 Zásadní konstrukční změny**

I když se pravidelně každoročně životní minimum v jeho obou složkách valorizovalo, a to diferencovaně podle skutečného nárůstu cen jeho jednotlivých položek, nejen postupná regionální diferenciací nákladů na bydlení v důsledku změn forem cenové regulace (přechod z limitních cen na věcně usměrňované, resp. tržní) vedla k tomu, že ministerstvo práce a sociálních věcí přistoupilo k zásadním konstrukčním změnám určujícím pomoc státu občanům (domácnostem) v oblasti bydlení. Změnou konstrukce životního minima od 1. 1. 2007 byla vyloučena ze životního minima ta jeho část, která vymezovala výši nákladů k zajištění nezbytných nákladů na bydlení a pravidla pro sociální ochranu v této oblasti a pro zohledňování skutečných nákladů na bydlení byla nahrazena novými dvěma dávkami, a to příspěvkem na bydlení ze systému dávek státní sociální podpory a doplatkem na bydlení ze systému pomoci v hmotné nouzi.

Nově konstruovaný příspěvek na bydlení vychází ze zásady, že každá osoba či domácnost může na bydlení vynaložit určitou část svých příjmů. Za sociálně únosné se považuje, aby osoba či domácnost vynakládala na náklady spojené s bydlením 30 %, v Praze 35 % svých příjmů. Podmínky pro příspěvek na bydlení jsou konstruovány tak, aby nedošlo u sociálně slabších skupin osob ke ztrátě bydlení, ale zároveň aby motivovaly uživatele bytů zajistit si příjem vlastní prací, a tím i bydlení na odpovídající úrovni.

Doplatek na bydlení ze systému pomoci v hmotné nouzi znamená individuální řešení, které vedle příjmů domácnosti reaguje také na místní reálné náklady na bydlení. O doplatku na bydlení rozhodují pověřené obce (příp. úřady jednotlivých městských částí). Obec může v případě potřeby nabídnout osobám v hmotné nouzi méně nákladné



bydlení. Rovněž lze využít při řešení bydlení osob s nedostatečnými příjmy požadavek na zvýšení jejich příjmu jejich účastí na práci organizované obcí, a to především v těch situacích, kdy obec nemá k dispozici méně nákladné formy bydlení. Přijatá opatření se vztahují na občany, resp. domácnosti bydlící ve všech formách bydlení, stejně jako tomu bylo do roku 2006.

### **4.3 Výše příspěvku výrazně roste**

Nová konstrukce životního minima a upravený systém dávek státní sociální podpory i dávek pomoci v hmotné nouzi nelze s ohledem na jeho krátkou účinnost plně vyhodnotit. Avšak přijatá opatření v oblasti sociálních dávek při spolupůsobení změn v oblasti zaměstnanosti a daní ukazují, že se posiluje adresnost uvedených sociálních dávek.

Rok 1989 představoval jakýsi mezník ve vývoji celé české ekonomiky, stavebnictví nevyjímaje. Ukončení státních dotací do bytové výstavby se nejdříve promítlo v propadu zahajovaných staveb bytů. V roce 1990 pak bylo tedy zásluhou příspěvku na výstavbu rodinných domů zahájeno 61 004 bytů proti 55 965 bytům v roce 1989, avšak již v roce 1991 byla zahájena pouhá šestina tohoto počtu. V dalších dvou letech se počet zahajovaných budov ještě více snížil. V roce 1993 tak bylo vydáno pouze 7 454 stavebních povolení. S několikaletým zpožděním se deprese zahajované bytové výstavby promítla i do klesajícího počtu bytů dokončených. Na samotné dno, pomineme-li ovšem první poválečná léta až do roku 1948, klesla dokončená bytová výstavba v roce 1995, kdy bylo v republikovém úhrnu postaveno jen 12 998 bytů. Teprve po roce 1996 začalo docházet k výraznějším oživením.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> *Bytová politika v sociálních aspektech: Eva Holanová.* Praha: MPSV, 2010.

## 5 Bytový fond v České republice

Bytový fond České republiky je tvořen z bytových jednotek v rodinných domech a bytových domech. Významná část obyvatelstva naší země bydlí v domech postavených z montovaných prefabrikovaných dílů, tedy panelů. Životnost těchto domů byla plánovaná na 40 let. S výstavbou tohoto typu se ve větší míře začalo v poválečném období, a proto si mnoho z těchto domů dnes žádá opravu, revitalizaci, či regeneraci pro dosažení nejen požadavků tepelně technických, ale rovněž uživatelského komfortu.

### 5.1 Počet a struktura zahájených bytů

Zahajovaná bytová výstavba se po propadu až na samé dno v roce 1993 v následujících letech postupně oživovala, přičemž proces zvyšování objemu zahajované bytové výstavby byl zpočátku mnohem dynamičtější než zvyšování objemu dokončených bytů. Již pouze čtyři roky po dosažení minimálního počtu zahájených staveb se v republikovém úhrnu zahájilo více než 30 tisíc bytů ročně, cca dvakrát větší objem než v případě dokončených bytů.

Etapa postupného oživování zahajované bytové výstavby po roce 1993 měla svůj první vrchol v roce 1998, kdy bylo zahájeno 35 027 bytů (3,40 bytů na 1 000 obyvatel). V dalších letech dochází k postupnému snižování počtu zahájených bytů až na 28 983 v roce 2001. Poté se opět rozsah zahajované bytové výstavby zvýšil, až v letech 2006-2008 bylo ročně zahajováno 43,5–44 tis. bytů, což představovalo intenzitu ve výši cca 4,2 bytů na 1 000 obyvatel). Jelikož zahajovaná bytová výstavba reaguje mnohem pružněji na různé ekonomické změny než výstavba ve fázi dokončovacích prací, projevil se nástup hospodářské krize na podzim 2008 v poměrně výrazném snížení počtu zahajovaných staveb hned v následujícím roce 2009, a zejména pak v roce 2010. V roce 2010 bylo totiž zahájeno jen 28 135 bytů, tj. o cca 9 000 bytů méně než v předchozím roce a dokonce o více než 15 000 bytů méně než v roce 2008, což představuje pokles zahajované bytové výstavby o celých 35 %. V roce 2011 a 2012 pokles pokračoval, zatímco v roce 2011 byl mírnější, v roce 2012 bylo zahájeno 23 853 bytů, tj. o 3 682 bytů méně než v roce předchozím. Vývoj sedmi statisticky sledovaných

kategorií zahájených bytů podle druhu budovy a počtu zahájených modernizací bytů je přehledně znázorněn za celé sledované období v tabulce 1. V průběhu šestnáctiletého období 1997–2012 bylo zahájeno na území České republiky celkem 559 875 bytů, z toho 262 336 bytů (46,9 %) v nových rodinných domech a 153 127 bytů (27,4 %) v novostavbách bytových domů. Na

přístavby a nástavby ve starších budovách bylo vydáno 52 469 stavebních povolení (9,4 %) v případě rodinných domů a 34 476 povolení (6,2 %) v případě bytových domů. Byla zahájena výstavba 14 037 bytů (2,5 %) v domovech pro seniory a v domovech-penzionech, v nebytových budovách bylo zahájeno 23 608 bytů (4,2 %) a pro stavební úpravy nebytových prostorů bylo vydáno povolení na výstavbu 19 822 bytů (3,5 % úhrnného počtu).

Vývoj bytů zahájených v nových rodinných domech víceméně kopíroval vývoj celkové zahajované výstavby, s tím rozdílem, že minima bylo dosaženo již v roce 2000 a že v roce 2008 došlo k poměrně významnému nárůstu až na dosud maximální hodnotu 22 918 zahájených bytů. Pak následoval rychlý pokles až na hodnotu 16 611 bytů v roce 2010. Rok 2011, na rozdíl od všech bytů, zaznamenal mírný nárůst na 17 060 bytů, zato v roce 2012 počet bytů opět klesl na hodnotu 14 399.

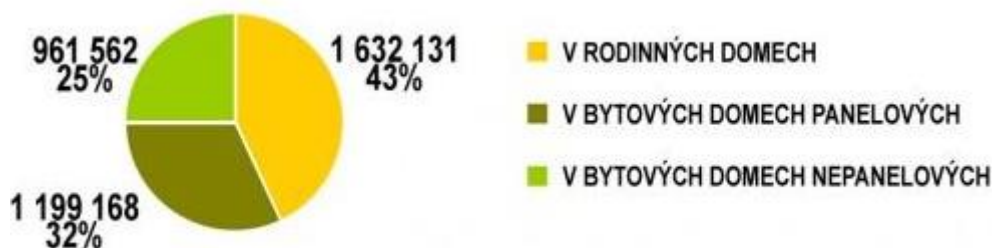
Podíl bytů zahajovaných v rodinných domech na celkovém počtu zahajovaných bytů měl sice kolísavý průběh, ovšem se zřetelně rostoucí tendencí, takže v roce 2008 poprvé překročil padesátiprocentní hranici. V posledním sledovaném roce 2012 dosáhl 60,4 %.

Počet bytů zahájených v nových bytových domech klesal až do roku 2001 (na 7 097 bytů), od té doby se zvyšoval až na 15 283 stavebních povolení vydaných roku 2007. Pak následoval plynulý pokles, který se v roce 2010 změnil v prudký pád v souvislosti s hospodářskou krizí: v roce 2010 bylo zahájeno 5 798 bytů, v roce 2011 počet klesl na 5 013 bytů a v roce 2012 bylo zahájeno jen 4 022 bytů v bytových domech, což je vůbec nejméně od roku 1997. I podíl bytů, které byly zahájeny v bytových domech, se v posledních letech výrazně snížil, a to až na pětinu všech bytů (16,9 % v roce 2011). Podíl bytů zahajovaných v nástavbách a přístavbách k bytovým domům i rodinným domům během celého období spíše klesal, a to až do r. 2008. Od té doby – v souvislosti s celkovým útlumem bytové výstavby – však jejich váha opět roste.

V roce 2012 dosahovaly zahajované nástavby k rodinným domům podíl 6,9 % a nástavby k bytovým domům 5,6 % ze všech zahajovaných bytů.

V roce 2012 bylo v domovech pro seniory a v domovech-penzionech zahájeno 741 bytů, což je znatelně více než v předchozím roce, ale stále se jedná pouze o 3,1 % všech zahájených bytů a jen necelou třetinu počtu bytů zahájených v těchto zařízeních roku 2002. Jinak výstavba těchto budov ve sledovaném šestnáctiletém období má silně kolísavý vývoj, s celkově klesající tendencí, v letech 2007-2010 jejich podíl na celkové zahajované bytové výstavbě poklesl dokonce pod hranici 2 %. Počet bytů zahájených v nebytových budovách naopak zaznamenal od roku 1997 výrazný nárůst, v roce 2009 se již přiblížil hranici 2,5 tis. zahájených bytů, poté však následoval pokles na 1 556 bytů v roce 2010, 1 175 bytů v roce 2011 a 1277 bytů v roce 2012 v souvislosti s útlumem celého stavebnictví, tj. včetně <sup>14</sup>nebytových budov. Podíl bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostor se dlouhodobě snižuje, v současnosti nedosahuje ani 2 % všech bytů.“

Graf 1: Struktura bytového fondu ČR, počet bytových jednotek



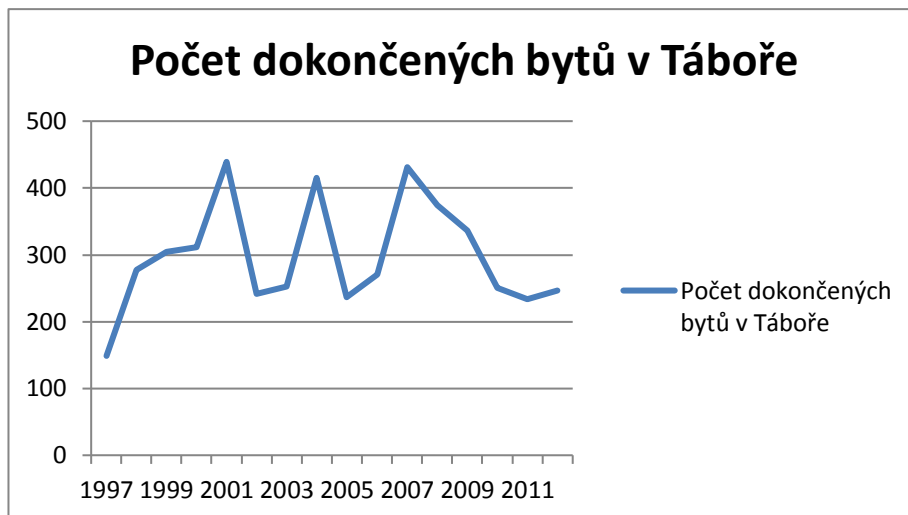
Zdroj: JAKUB MAŘÍK. *Minerální izolace* [online]. [cit. 2014-03-08]. Dostupné z: <http://www.mineralniizolace.cz/bytovy-fond-cr-1339752495.htm>

Z následujícího grafu je možné pozorovat, že v bytových panelových domech žije 25 % obyvatelstva, v bytových domech nepanelových žije 32 % populace a v rodinných domech žije 43 % osob. Je tedy patrné, že téměř půl populace žije

<sup>14</sup> Český statistický úřad

v domech, nutno však podotknout, že se nejspíše velmi často jedná také o vesnické domy. Zatímco v rámci bytových domů jde většinou o život ve městě.

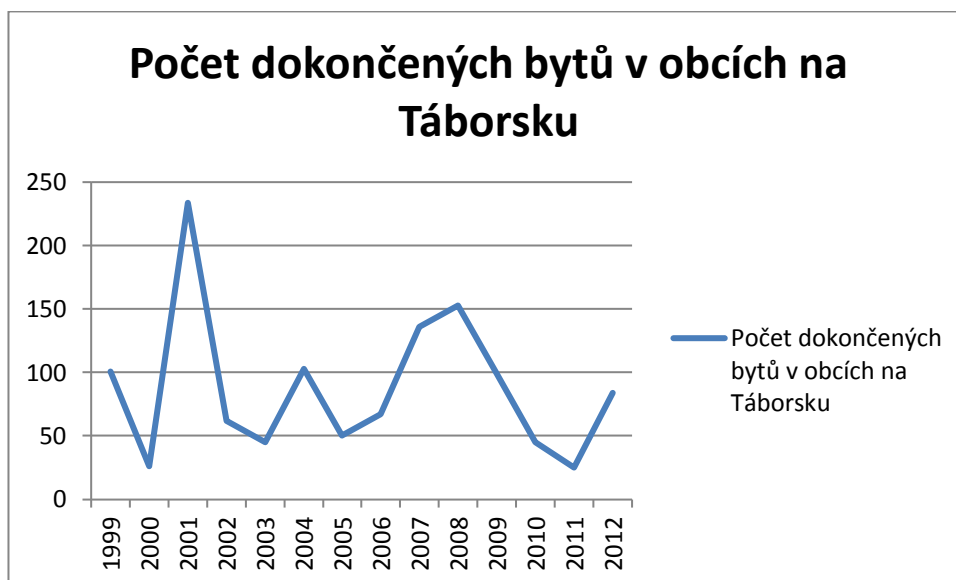
**Graf 2: Dokončená bytová výstavba v Táboře v letech**



Zdroj: vlastní, data z ČSÚ

Na grafu je možno sledovat, že počet dokončených bytů v Táboře má velmi kolísavou tendenci. Maximum dokončených bytů zaznamenáváme na přelomu roku 2000 a 2001, dále pak také mezi roky 2007 a 2008. Po roce 2008 začala být tendence spíše klesající. Může to být způsobeno nedostatkem prostor či pozastavením rozmachu developerských firem.

**Graf 3: Počet dokončených bytů v obcích na Táborsku**



Zdroj: data z ČSÚ, upraveno autorem

Dokončené byty v obcích na Táborsku dosahují maxima také na přelomu roku 2001 a 2002, dále potom v roce 2008 následovalo klesání. Od roku 2011 počet dokončených bytů v obcích roste. Může to být způsobeno snahou vyhnout se městskému ruchu a také nižšími náklady na bydlení.

Příloha číslo 1 a 2, Tabulka 1,2 více o dokončené bytové zástavbě podle okresů, obcí a situaci v městě Tábor.

## 6 Financování bydlení

Bydlení lze financovat různými způsoby:

### a) Hypoteční úvěr:

Hypoteční úvěr je dle § 28 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech v platném znění, úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné na území České republiky. Úvěr se považuje za hypoteční, dnem vzniku právních účinků zástavního.

- Účelem hypotečního úvěru může být:
- Koupě nemovitosti
- Koupě rozestavěné nemovitosti a její dostavba
- Výstavba nemovitosti
- Rekonstrukce nemovitosti
- Přístavba či nástavba nemovitosti
- Vypořádání spoluvlastnických a dědických nároků
- Splacení dříve poskytnutých úvěrů či půjček poskytnutých na investice do nemovitosti
- Koupě družstevního podílu s právem užívání bytové jednotky

Hypoteční úvěry dále rozebírám v kapitole 6.1

### b) Stavební spoření:

Rudolf Doucha definuje stavební spoření jako systém přijímání vkladů od účastníků tohoto druhu spoření, poskytování úvěru výhradně těm účastníkům, kteří splnili stanovené podmínky, na zákonem vymezené stavební účely a zajišťování státní podpory.

Stavební spoření je upraveno Zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření. V souladu s tímto zákonem je provozovatelem stavebního spoření stavební spořitelna, což je banka, která může vykonávat pouze stavební spoření a další činnosti, které jsou specifikované v § 9 toho zákona, např. poskytovat záruky na úvěry ze stavebního spoření, obchodovat na vlastní účet s hypotečními zástavními listy, s dluhopisy vydávanými Českou republikou, vykonávat finanční makléřství.

Nepřímá podpora bydlení:

Česká republika prostřednictvím ministerstva pro místní rozvoj, přistupuje aktivně k řešení bytové situace. Dne 21.6.2000 zřídila Státní fond rozvoje bydlení, jehož úkolem je: vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení, a to zejména na podporu výstavby bytů, a to především bytů nájemních, na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií a na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu.

a) Příspěvek k hypotečnímu úvěru:

Příspěvek ke splátkám hypotečního úvěru poskytuje stát zprostředkovaně prostřednictvím bank, poskytujících hypoteční úvěry, na základě nařízení vlády č. 249/2002 Sb. Ve znění novely č. 32/2004 Sb. Což v praxi znamená, žadatel o příspěvek uzavírá smlouvu o poskytování příspěvku s bankou, u které má vedený hypoteční úvěr. Tato banka musí mít uzavřenou mandátní smlouvu s Ministerstvem pro místní rozvoj, o výplatu příspěvků pro klienta zprostředkovává.

b) Podpora stavebního spoření:

Podporu stavebního spoření řeší § 10 – 12 č. 96/1993 Sb. o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v platném znění. Nárok na podporu stavebního spoření mají všechny fyzické osoby, které mají uzavřenou se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. V průběhu spoření jsou účastníkovi stavebního spoření poskytovány pouze zálohy státní podpory ve výši 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně z částky 20.000 Kč. Pokud má občan uzavřeno více smluv o stavebním spoření, náleží mu zálohy podpor ke všem smlouvám, u kterých si o ně požádá, přičemž ale celková výše záloh nesmí přesáhnout limit stanovený zákonem. Výjimku tvoří smlouvy uzavřené před 1.1.2004, u kterých je záloha na státní podporu stanovena ve výši 25 % z maximální částky 18.000 Kč, tzn. Maximální roční výše zálohy je 4.500 Kč.

c) Příspěvek na bydlení



Příspěvek na bydlení má dle zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění, vlastník nebo nájemce bytu (obytné místnosti), který je v bytě hlášen k trvalému pobytu, a jehož čisté příjmy byly v předchozím kalendářním čtvrtletí nižší než 1,6 násobek životního minima.

#### d) Daňové úlevy

Stát poskytuje celou řadu daňových zvýhodnění, ať už v souvislosti s daní z příjmů, nebo daně z nemovitostí či daně z přidané hodnoty. Pro účely této bakalářské práce se budu zabývat pouze daní z příjmu a to konkrétně možnostmi odpočtu úroků z hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.

Vlastní finanční prostředky:

Dále pak hypoteční zástavní listy jsou pro investory atraktivní ze dvou důvodů. Jedná se o jistý cenný papír s minimálním rizikem nesplacení – emituje ho hypoteční banka k úvěrům do 70% hodnoty zástavy a je zajištěn nemovitostí. Dále hypoteční zástavní list je nedaněný. Z toho důvodu může banka tyto cenné papíry nabízet za nižší výnos. Pro investory bude takováto nabídka stejně zajímavá jako investice do dluhopisů s vyšším výnosem, který je ale daněný.

Vlastní prostředky zaručují nesnadnější způsob získání vlastního bydlení, není to ale způsob nejlevnější. Výhodnější je si na investici půjčit a vlastní prostředky investovat s vyšším výnosem než jsou náklady na úvěr.<sup>15</sup>

## 6.1 Úvěrové financování bytových potřeb

### Vývoj financování bydlení hypotečními úvěry

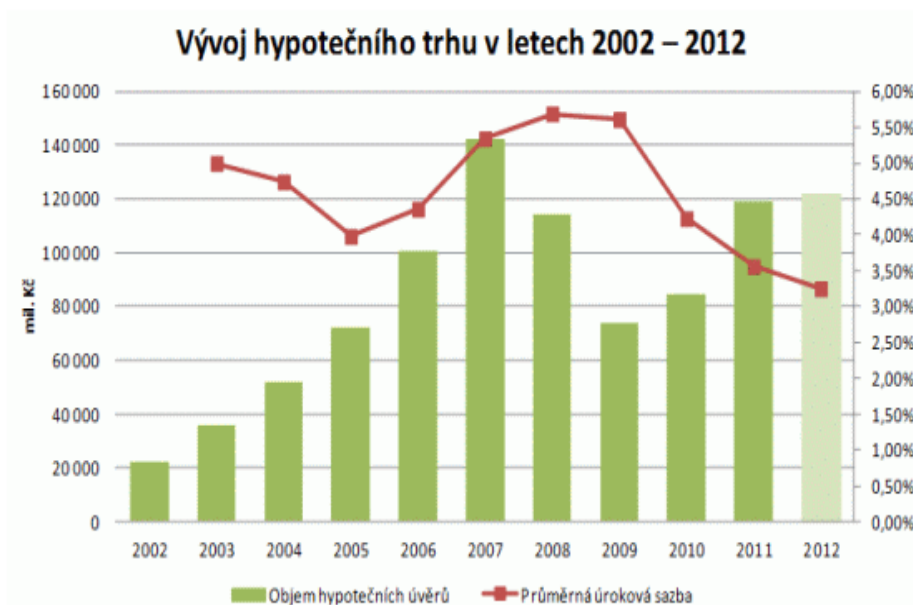
Český hypoteční trh zaznamenal v období finanční krize daleko nižší pokles objemu a četnosti poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení než ostatní země Evropy, přesto byl však významný. Ovšem rok 2010 znamenal postupný obrat k opětovnému navýšení hypoteční úvěrové emise v ČR. Objem hypotečních úvěrů se v roce 2010 dostal na cca 84 mld. korun, což představuje 13% nárůst.

---

<sup>15</sup> HELEŇOVÁ, Simona. *Možnost financování bydlení v ČR: Bakalářská práce*. Brno, květen 2010. Bakalářská práce. Masarykova univerzita.

**Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů** na českém trhu se během let 2009 a 2010 vyvíjel velmi odlišným způsobem. I když Hypoindex (průměrná úroková sazba všech hypotečních bank v ČR) se v roce 2009 držel na velmi vysokých hodnotách (cca 5,6 % p.a.), obdobně jako ve druhém pololetí roku 2007 a v roce 2008, kdy jsme zaznamenali prudký růst úrokových sazeb v souvislosti s finanční krizí, rok 2010 znamenal obrat tohoto trendu.

**Graf 4 Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 - 2012**



**Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), Hypoindex, Hypoteční banka**

Největší očekávání bank i hypotečních makléřů v letech 2009 a 2010 se upínala k možnostem získání nových klientů se stávajícími hypotečními úvěry jiných bank v souvislosti s končící fixací (v roce 2010 se to týkalo cca 50 000 hypotečních úvěrů). Ovšem tato očekávání přílivu klientů nespokojených s nově nabízenou sazbou v době refixace se ne zcela naplnila. Banky si podle všeho začaly plně uvědomovat cenu svých bezproblémových klientů a v době refixace úvěru jim již konečně nabízejí konkurenceschopné podmínky. Proto již není pro klienty přechod ke konkurenci tak lákavý. Důsledkem tohoto přirozeného jevu je také pokles poptávky po refinancování.

Větších objemů refinancování se banky dočkaly pouze v prvním pololetí roku 2010, ale poté s poklesem úrokových sazeb se těžiště jejich činnosti jednoznačně posunulo ve prospěch nových obchodů. U některých menších hypotečních bank (Wustenrot HB, mBank, LBBW apod.) hraje podíl refinančních úvěrů na celkovém objemu hypotečních úvěrů stále významnou roli (v rozsahu cca 20-40 % jejich hypotečního úvěrového portfolia), u větších bank

jsou však hypoteční klienti s refinančním úvěrem podstatně méně významní. V roce 2011 a 2012 můžeme sledovat velký nárůst poptávky po hypotéčních úvěrech.

## **6.2 Financování developerských projektů**

Přestože se začíná česká ekonomika zvolna nadechovat a řada oborů zaznamenává mírné oživení (předpokládáný je mírný růst HDP v roce 2011), netýká seto rozhodně sektoru stavebnictví. Největší růst zaznamenávají obory úzce spjaté s úspěšným českým exportem, avšak stavební výroba lokálně spjatá s územím České republiky se nachází na počátku druhého desetiletí 21. století stále ještě ve stadiu útlumu. Z toho vychází i postoj bank k financování developerských projektů.

### **Změny ve financování developerských projektů**

V oblasti komerčních nemovitostí stále čekáme na oživení českého realitního sektoru. V celém evropském regionu došlo k výraznému poklesu transakcí a realitní trh dosahuje velmi proměnlivých výsledků. I když je Česká republika z hlediska postoje investorů a jejich ochoty investovat na území ČR právě do nemovitostí na druhém místě (za prvním Polskem) z celého středoevropského regionu, neznámá to, že by nebyly problémy s financováním developerských projektů.

Z hlediska účelovosti projektů jsou v jednotlivých zemích střední a východní Evropy značné rozdíly. Zatímco v Polsku a Rumunsku je preferována výstavba kancelářských budov, na Slovensku, v Chorvatsku a pobaltských státech je to výstavba logistických a výrobních center, v České republice a v Bulharsku mají prioritu projekty v oblasti maloobchodu (nákupní centra). Kromě Chorvatska se všichni investoři v tomto regionu obávají investovat do hotelnictví a rekreačních objektů.

Banky stále přiškrcují zdroje na financování realitních projektů. Jednoznačně preferují investory před developery, tedy daleko ochotněji půjčují na investice do nemovitostí, které již vlastníkům přinášejí dostatečné výnosy a podporují tak bohaté tuzemské investorské skupiny či vstup nových zahraničních investorů na český trh.

### **Změny v projektovém financování bank**

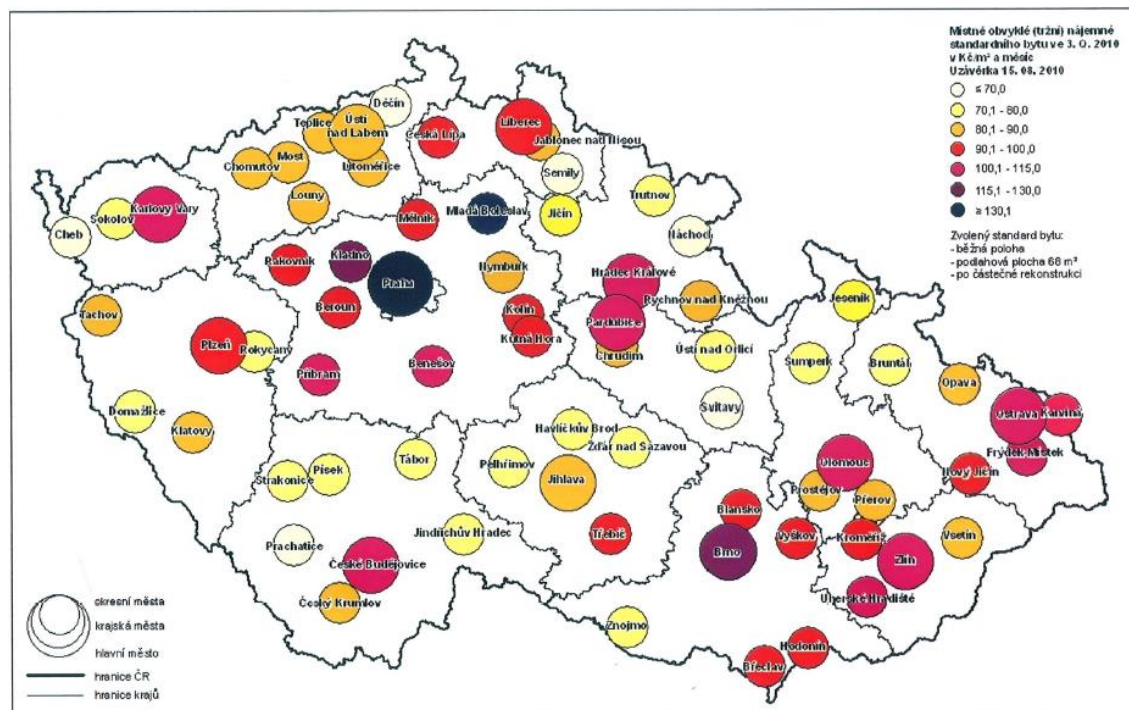
Řada stagnujících developerů má nemalé obtíže se splácením stávajících dluhů i se získáváním nového úvěrového financování. Dosud však nedošlo k jejich masivnějšímu krachu a výraznému snížení počtu developerů operujících na českém trhu.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> ORT, Petr, kolektiv. *Cenové mapy České republiky - 1/2011: Financování nemovitostí*. 2011. vyd. Praha 1: Verlag Dashofer, 2011, 62 - 76. ISBN 978-80-86897-40-0.

## 7 Ceny nájemného v Táboře

Mapa č. 1 – nájemné na m<sup>2</sup> v Kč podle měst



Zdroj: KISEB

Z mapy je patrné, že cena nájemného v Táboře se v roce 2010 pohybovala v rozmezí 70,1 – 80,0 CZK za m<sup>2</sup>.

Další cenové mapy pro Tábor uvádím v příloze č. 3.

- Průměrná cena pronájmu bytů v Táboře:

Základní nájemné bez nákladů za služby.

1kk – 3.000 – 4.500,- Kč

2kk – 4.000 – 6.500,- Kč

3kk – 5.000 – 8.000,- Kč

4kk a větší – 7.000 – 9.000 Kč

Nadstandardně vybavené luxusní byty v dobré lokalitě (většinou s pozemkem, velkou terasou, garáží atd.) většinou čítají nájemné 10.000 – 13.000,- Kč. Luxusní a nadstandardní byty se pohybují kolem 15.000,- Kč.

Vždy pak záleží na výši nákladů za služby. Celková výše nájemného včetně služeb:

1kk – do 6.000,- Kč

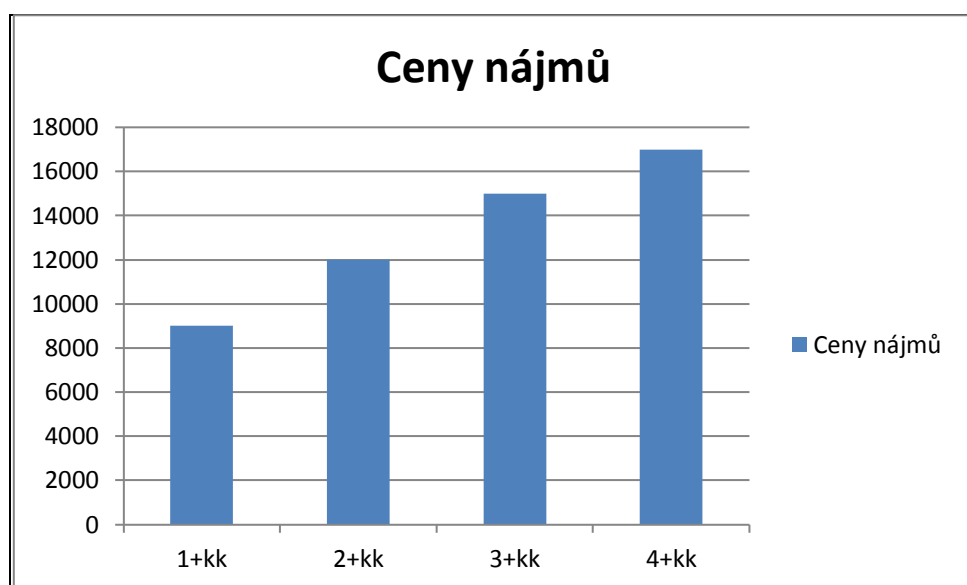
2kk – do 8.000,- Kč

3kk – do 10.000,- Kč

4kk – do 10.000,- Kč

Uvedené údaje jsem čerpal z vlastní realitní praxe a zkušeností s prodejem developerských projektů, které jsou realizovány přímo společností, pro kterou pracuji. Další data pro komparaci s mými osobními daty, jsem čerpal z internetových zdrojů SReality.cz a České Reality.cz

**Graf 5 Průměrné ceny nájemného v Táboře podle dispozice bytů**



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu jsou viditelné částky za pronájem bytů v Táboře. S velikostí bytu se částka samozřejmě zvyšuje, často se na hrazení nákladů však podílí více účastníků, kteří v bytě žijí, např. studenti, nebo vojáci, kteří obsadí jeden byt třeba třemi osobami. Zatímco člověk žijící v garsoniéře či 1+kk zaplatí za nájem kolem 9 000 Kč měsíčně, rodina žijící ve 4+kk zaplatí 17 000 Kč.

Byty a domy na prodej v Táboře

V případě nových bytů se v daném období pohybují ceny od 25.000 – 28.000,- Kč/ 1 m<sup>2</sup>, bez DPH.

Pro příklad uvádím konkrétní projekty společnosti AZ-Bydlení:

Dvorce Tábor – 24.600 – 26.000,- Kč/ m<sup>2</sup>,

Bydlení u Řeky – 27.000 – 28.000,- Kč/ m<sup>2</sup>,

Bytové domy Čekanice – 28.000,- Kč/ m<sup>2</sup>,

Jako projekt, který se vymyká průměru bych uvedl: (není projekt AZ bydlení)

Vila Bellevue Tábor – 35.000 – 39.900,- Kč / 1 m<sup>2</sup>, bez DPH

Tyto byty jsou však v současné době velmi těžko prodejné, prodej byl zahájen již před 4 roky.

DPH v současné době 15% - před 4 roky 9%.

Průměrná cena prodeje starších bytů Kč,-/ 1 m<sup>2</sup> v Táboře:

Cena panelových bytů v původním stavu (umakartové jádro):

13.000 – 15.000,- vč. DPH

Cena panelových bytů po rekonstrukci (zděné jádro):

15.000 – 17.000,- vč. DPH

Cena zděných bytů:

17.000 – 22.000,- vč. DPH (cena je výrazně ovlivněna lokalitou)

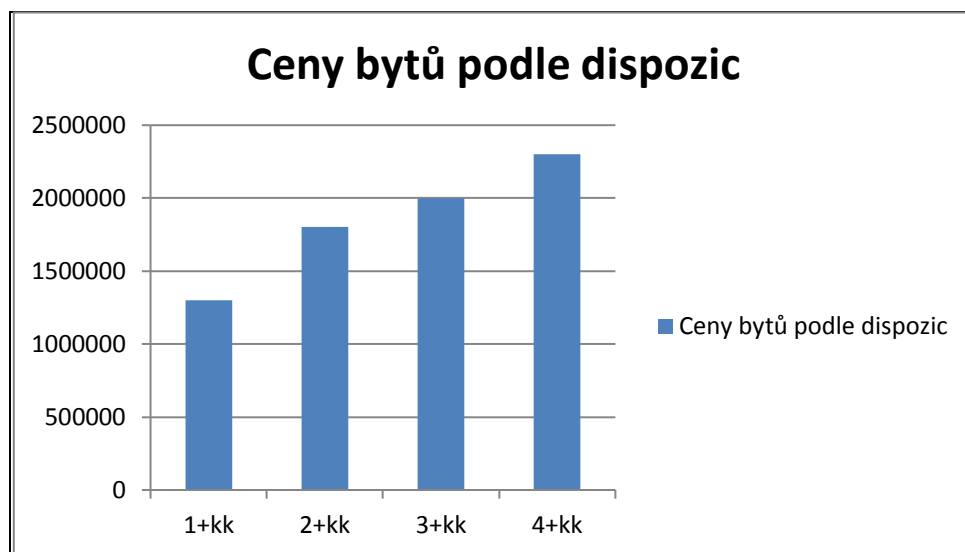
Uvedené údaje jsem čerpal z vlastní realitní praxe a zkušeností s prodejem developerských projektů, které jsou realizovány přímo společnostmi, pro kterou pracuji. Na ceny nových bytů, měla velký vliv výše DPH, která se od r. 2007 5 x změnila samozřejmě směrem nahoru, což bylo velmi nevýhodné pro developery. Další data pro komparaci s mými osobními daty, jsem čerpal z internetových zdrojů SReality.cz a České Reality.cz

### Vývoj sazeb DPH v Česku (v %)

Období	Základní sazba DPH	Snížená sazba DPH
od 1. 1. 1993 do 31. 12. 1994	23	5
od 1. 1. 1995 do 30. 4. 2004	22	5
od 1. 5. 2004 do 31. 12. 2007	19	5

Období	Základní sazba DPH	Snížená sazba DPH
od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2009	19	9
od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2011	20	10
od 1. 1. 2012 do 31.12.2012	20	14
od 1.1.2013	21	15

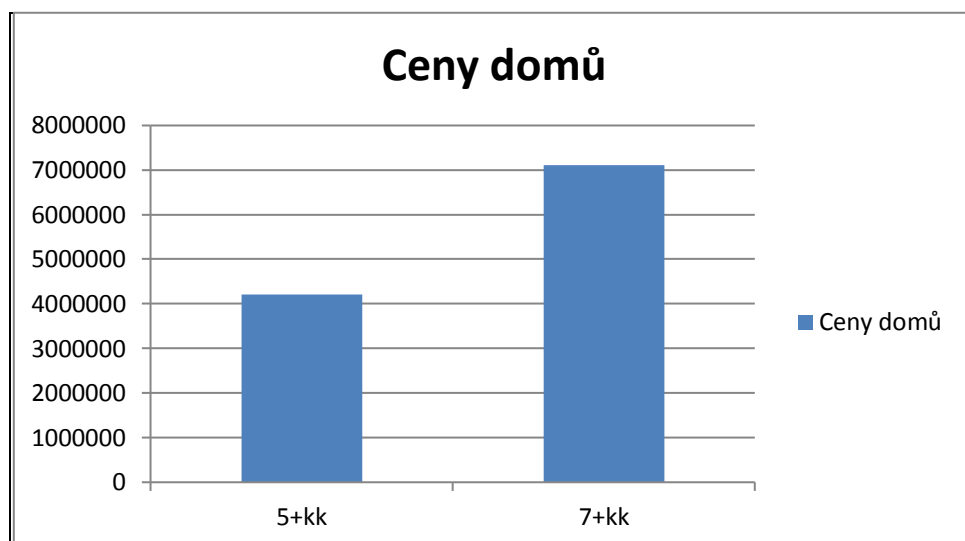
**Graf 6 Ceny bytů v Táboře dle velikosti**



Zdroj: vlastní zpracování

Z výše uvedeného grafu je možno pozorovat cenu nového bytu v Táboře v závislosti na jeho dispozici. Zatímco nákup nového 1+kk vyjde cca na 1 300 000 Kč, za byt o dispozici 4+kk zaplatíme 2 300 000 Kč.

**Graf 7 Cena domů v Táboře v závislosti na dispozici**



Zdroj: vlastní zpracování



Z výše uvedeného grafu je možno pozorovat ceny domů. 5+kk, tedy menší dispozice, se pohybuje kolem 4 000 000 Kč. Zatímco větší dům stojí v Táboře kolem 7 000 000 Kč.

## 7.1 Výše splátek hypotečního úvěru

Hypotéka je často řešením jak získat prostředky na koupi vlastního bytu či domu. Hypotéka a možnost rozložení splátek až na dobu 40 let, je často východiskem při shánění kapitálu.

Některé banky umožňují degresivní (klesající) nebo progresivní (rostoucí) splátky, které se v čase mění. Minimální splatnost hypotečního úvěru je většinou 5 let, maximální až 30 let. Je možná i delší doba, 40 let, ale nároky kladené na klienta jsou pak vyšší. Pokud by žadatel nebyl po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku, je potřeba zajistit a stanovit ještě spolužadatele. Žadatel musí splňovat podmínku, kdy délka splatnosti úvěru nesmí překročit 70 let jeho věku. Čím je delší doba splatnosti úvěru, tím je nižší splátka a naopak.

Na následujícím grafu ukazují velikost splátek. Pokud si tedy žadatel zapůjčí 1 300 000 na byt o dispozici 1+ kk zaplatí měsíčně na splátkách 8 000 Kč. Při koupi 4+kk za přibližně 2 300 000 Kč zaplatí potom kolem 14 000 Kč. Při průměrných platech v Táboře mohou být takové splátky poměrně velkým zatížením.

**Graf 8 Splátky hypotečního úvěru v závislosti na půjčené částce (doba splácení 20 let)**



Zdroj: ORT, Petr, kolektiv: Cenové mapy České republiky - 1/2011: Financování nemovitostí. 201.2011, pozn. upraveno autorem

Pro představu je k těmto nákladům nutno zahrnout také ostatní náklady na bydlení. Tedy vodné, stočné, svoz odpadu, elektřina. Obyvatelé Tábora už nyní platí nejvyšší cenu za kubík vody v kraji. Aktuálně tu lidé zaplatí za vodné a stočné 124 Kč. Za svoz komunálního odpadu zaplatí 720 Kč na osobu. Zálohy na elektřinu se samozřejmě různí a jsou závislé na spotřebě, stejně jako vodné a stočné. Za služby lidé většinou platí od 3 000 do 9 000 Kč, jak se více rozepisují v kapitole 7.

## 8 Průměrné mzdy a nezaměstnanost v Táboře

Na Tábořsku můžeme aktuálně najít největší procentní zastoupení uchazečů o zaměstnání ve věku 20 – 24 let. Následuje další nejvíce zastoupená věková kategorie a to 50 – 54 let, (skupina obyvatel před důchodovým věkem). Nejméně je uchazečů do 19 let, protože se většina osob v tomto věku věnuje studiu. Druhou nejméně obsazenou skupinou jsou uchazeči o zaměstnání ve věku od 45 – 49 let. Dle mého názoru proto, že v tomto věku mívají lidé již stálé zaměstnání a nepříjde-li nějaká výjimečná situace – krach podniku, prodej podniku jinému majiteli apod. tak firma zaškolené pracovníky jen tak nepropustí.

Nejvíce žen čekajících na zaměstnání je ve věku 50 – 54 let. Od 30 do 54 let tvoří ženy větší polovinu nezaměstnaných (druhou, menší polovinu, tvoří přirozeně muži). Naopak od 15 do 29 (a ještě 55 a více let) jsou více nezaměstnaní muži. Větší polovinu uchazečů (53,9%) tvoří nezaměstnaní od 15 do 39 let.

**Tabulka č. 1 Průměrné mzdy v Táboře podle vzdělání**

Vzdělání	VŠ	SŠ	OU
Průměrný plat	27 000	14 500	9 000

Zdroj: Úřad práce Tábor

Z tabulky je patrné, že člověk, který vystudoval vysokou školu a pracuje například na místě vedoucího oddělení, bude dosahovat platu kolem 27 000 Kč. Například středoškolsky vzdělaná žena pracující na místě asistentky bude pobírat plat 14 500 Kč a vyučený dělník si v Táboře přijde na pouhých 9 000 Kč.

**Tabulka č. 2 Souhrnná data Tábor**

Průměrná mzda	18 000 Kč
Nezaměstnaných	3 372
Míra nezaměstnanosti	6,39 %

Zdroj: ČSÚ

Dle tabulky, kde jsou shrnuta data ČSÚ, která se týkají práce v Táboře, je možno pozorovat, že průměrný plat v Táboře činí 18 000 Kč. Z celkového počtu obyvatel 102 230, je v této lokalitě 3 372 nezaměstnaných. Osob s potřebnou kvalifikací je dostatek, pracovních míst však není tolik.

**Tabulka č. 3 Demografické údaje**

Popis	Celkem	Ženy	Muži
Počet obyvatel	102 230	52 085 (50,95 %)	50 145 (49,05 %)
Průměrný věk	40,2	41,6	38,8

Zdroj: ČSÚ

Z tabulky je patrné, že poměr žen a mužů v Táboře je téměř půl na půl. Průměrný věk je kolem 40 let.

### **8.1 Mzda a výdaje na bydlení**

Jak bylo řečeno v předchozí kapitole, průměrný věk tábořského občana je kolem 40 let. Vytvoříme-li si představu člověka ve 40 letech. Je to většinou tedy zaměstnaný, žije v rodině a má jedno nebo dvě děti. Tzn., že potřebuje byt o dispozici nejméně 3+kk. Tzn., že buďto hradí nájemné ve výši kolem 15 000 Kč či splácí hypoteční úvěr o výši 12 000 Kč (plus samozřejmě další náklady na služby). Vezmeme-li v potaz, že člověk v Táboře si vydělá cca 27 000 Kč, pokud je vysokoškolsky vzdělaný a zaměstnaný, či 14 500 Kč se střední školou či 9 000 Kč s absolvovaným učňovským oborem, je nájem i splátka poměrně vysoká. Je jasné, že osoby vydělávající k 10 000 Kč měsíčně se budou muset značně uskromnit, co se týče potřeb bydlení. I v případě, že v Táboře složí doma platy dva vysokoškolsky vzdělaní rodiče, dá se říci, že suma, která zbude po zaplacení nákladů spojených s bydlením, nebude příliš vysoká.

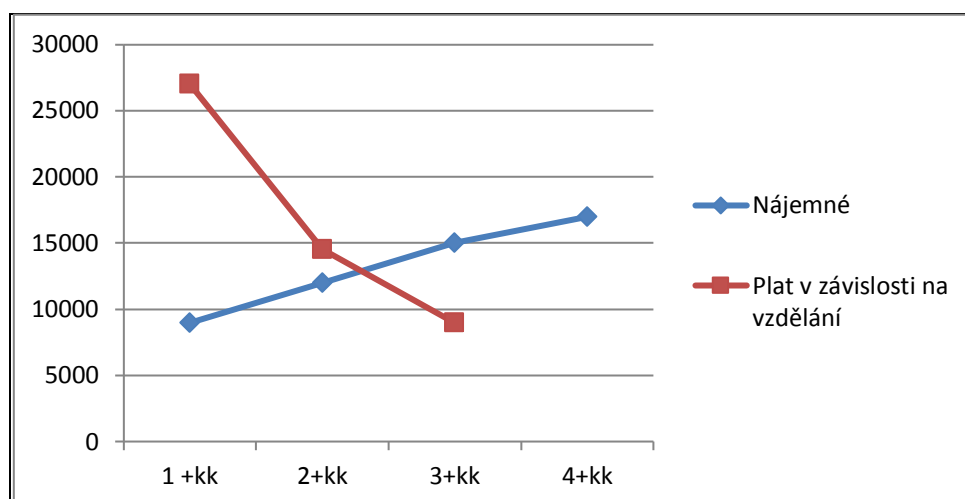
Nelze opomenout další výdaje spojené s domácností a žitím jako takovým. Uvádím tabulku, kterou jsem převzal od ČSÚ, kde je možno si prohlédnout množství výdajů české domácnosti a jejich spotřební vydání v %. Nejvíce česká populace vydá za bydlení a s ním související náklady, hned na druhém místě v procentuálním zastoupení výdajů nalezneme potraviny a nealkoholické nápoje. Další významnou položkou je doprava a pak také zastoupení kultury, koníčků a ostatních služeb.

Tabulka č. 4 – Příjmy a výdaje domácností v ČR

<b>PŘÍJMY A VÝDAJE DOMÁCNOSTÍ</b>					
<b>9-5. Vydání a spotřeba domácností SRÚ</b>					
<i>Expenditure and consumption of HBS households</i>					
průměry na 1 člena domácnosti					
Ukazatel	2005	2009	2010	2011	2012
<b>Počet domácností</b>	<b>2 965</b>	<b>2 820</b>	<b>2 840</b>	<b>2 839</b>	<b>2 811</b>
Průměrný počet členů	2.34	2.27	2.26	2.26	2.26
Průměrný počet nezaopatřených dětí	0.61	0.57	0.57	0.58	0.57
	<b>127</b>	<b>160</b>	<b>164</b>	<b>163</b>	<b>170</b>
<b>Hrubé peněžní příjmy celkem (Kč)</b>	<b>294</b>	<b>675</b>	<b>047</b>	<b>235</b>	<b>332</b>
	<b>108</b>	<b>142</b>	<b>145</b>	<b>145</b>	<b>152</b>
<b>Čisté peněžní příjmy celkem (Kč)</b>	<b>676</b>	<b>402</b>	<b>437</b>	<b>081</b>	<b>125</b>
v tom (%):					
pracovní příjmy	69.7	66.0	65.6	63.5	63.4
sociální příjmy	24.9	27.5	27.8	29.7	28.4
ostatní příjmy	5.4	6.5	6.6	6.8	8.2
	<b>117</b>	<b>146</b>	<b>148</b>	<b>150</b>	<b>152</b>
<b>Hrubá peněžní vydání celkem (Kč)</b>	<b>784</b>	<b>895</b>	<b>629</b>	<b>369</b>	<b>581</b>
	<b>99</b>	<b>128</b>	<b>130</b>	<b>132</b>	<b>134</b>
<b>Čistá peněžní vydání celkem (Kč)</b>	<b>165</b>	<b>622</b>	<b>019</b>	<b>215</b>	<b>374</b>
	<b>91</b>	<b>115</b>	<b>116</b>	<b>117</b>	<b>118</b>
<b>A. Spotřební vydání (Kč)</b>	<b>085</b>	<b>309</b>	<b>244</b>	<b>882</b>	<b>819</b>
v tom (%):					
01 Potraviny a nealkoholické nápoje	20.6	19.3	19.3	19.1	20.0
02 Alkoholické nápoje, tabák	2.9	2.8	2.8	2.9	2.8
03 Odívání a obuv	5.6	5.0	5.0	4.8	4.7
04 Bydlení, voda, energie, paliva	20.1	21.4	21.7	22.4	22.1
z toho:					
nájemné z bytu	4.5	4.9	5.4	5.6	5.6
elektrická a tepelná energie, plyn, paliva	11.2	12.0	11.9	12.1	12.3
05 Bytové vybavení, zařízení domácnosti; opravy	6.7	6.7	6.2	6.2	5.8
06 Zdraví	2.0	2.7	2.7	2.7	2.8
07 Doprava	11.1	10.5	10.7	10.9	10.7
z toho provoz osobních dopravních prostředků	6.0	5.8	6.3	6.6	6.9
08 Pošty a telekomunikace	4.6	4.6	4.6	4.5	4.4
09 Rekreace a kultura	10.6	10.3	10.2	9.8	9.5
10 Vzdělávání	0.5	0.6	0.7	0.6	0.7
11 Stravování a ubytování	5.1	5.2	5.0	5.1	5.3
12 Ostatní zboží a služby	10.2	10.9	11.1	11.0	11.2
z toho:					
osobní péče	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0
pojištění	5.4	6.2	6.4	6.3	6.6
<b>B. Vydání neklasifikovaná jako spotřební (Kč)</b>	<b>8 081</b>	<b>313</b>	<b>774</b>	<b>333</b>	<b>555</b>
z toho pořízení a rekonstrukce domu, bytu (%)	58.9	61.9	64.2	65.9	67.0

Zdroj: ČSÚ

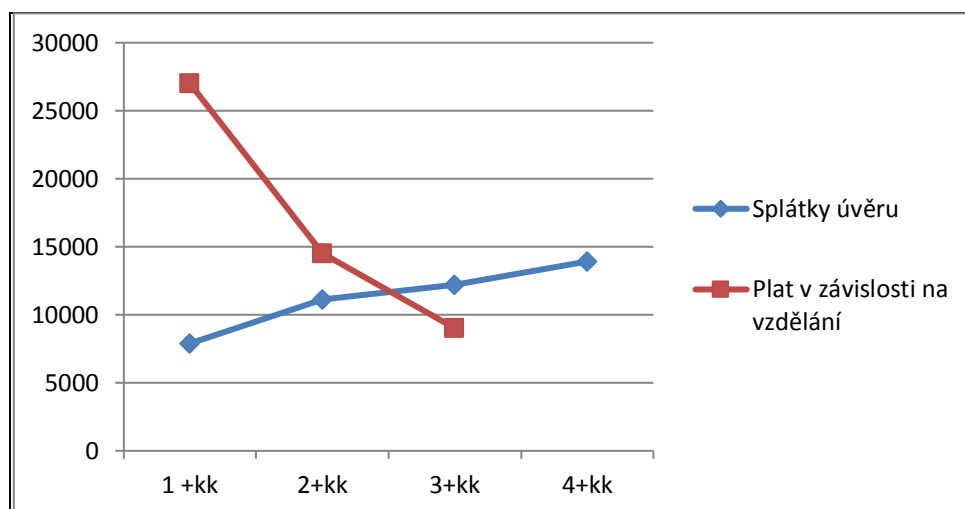
**Graf č. 9 Výše nájemného a platů v Táboře**



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je pozorovatelná výše nájemného dle dispozice bytu a výše platu podle vzdělání. Pozorujeme, že vysokoškolsky vzdělaný člověk, který vydělává 27 000 Kč měsíčně, zaplatí za nájem v závislosti na dispozici buďto 9 000 Kč, 12 000 Kč, 15 000 Kč či 17 000 Kč. Při potřebě největší dispozice pak vydá jako občan Tábora za nájem a služby až 62 % svého platu. Ceny nájemného zahrnují služby.

**Graf č. 10 Výše splátek hypotečního úvěru a platy v Táboře**



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu lze pozorovat výši splátek hypotečního úvěru a platů v městě Tábor. Člověk, který vydělává 27 000 Kč a potřebuje byt s co největším počtem místností, zaplatí pak na splátkách při výši splácení 20 let 14 000 Kč měsíčně, do této částky pak budou dále v souvislosti s bydlením vstupovat náklady na služby.

## 9 Dotazník

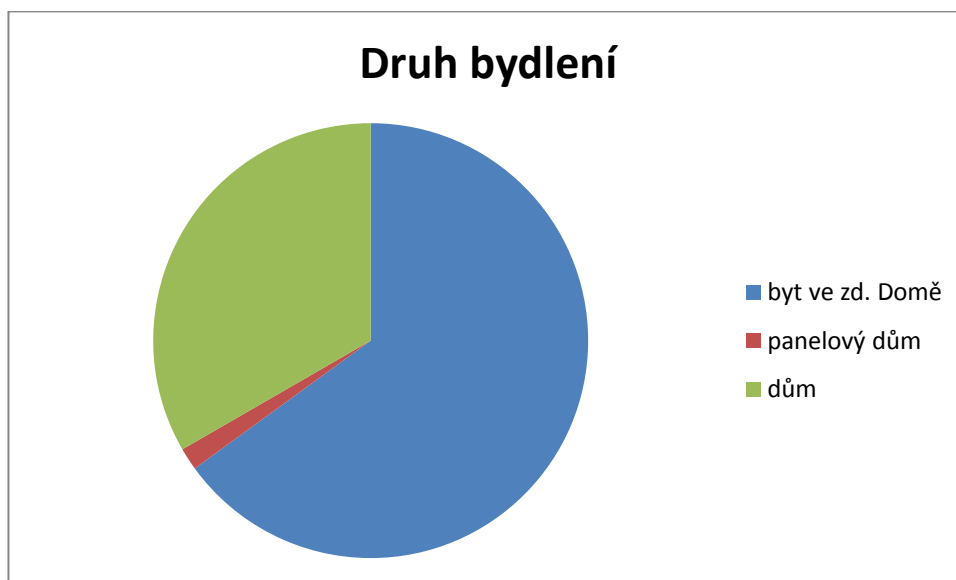
V příloze č. 4 uvádím dotazník, kterému jsem podrobil táborské respondenty. Otázky byly položeny spíše jednoduše, zaměřil jsem se také na vnímání spokojenosti ve vztahu k bydlení. Ke zpracování dat jsem využil programu Excel.

### 9.1 Struktura respondentů

Odpovědi do dotazníkového šetření mi odeslalo celkem 60 respondentů. 29 žen a 31 mužů. Respondenti byli ve věku od 18 do 74 let. Co se týče vzdělání, 21 respondentů bylo vyučených, 7 respondentů byli studenti, 21 respondentů má středoškolské vzdělání a 11 respondentů má vysokoškolské vzdělání. Platy se v dané skupině pohybují od 0 Kč (jde o studenty) až po 45 000 Kč.

#### 9.1.1 Struktura respondentů podle způsobu bydlení

Graf č. 11 – Rozložení respondentů podle způsobu bydlení



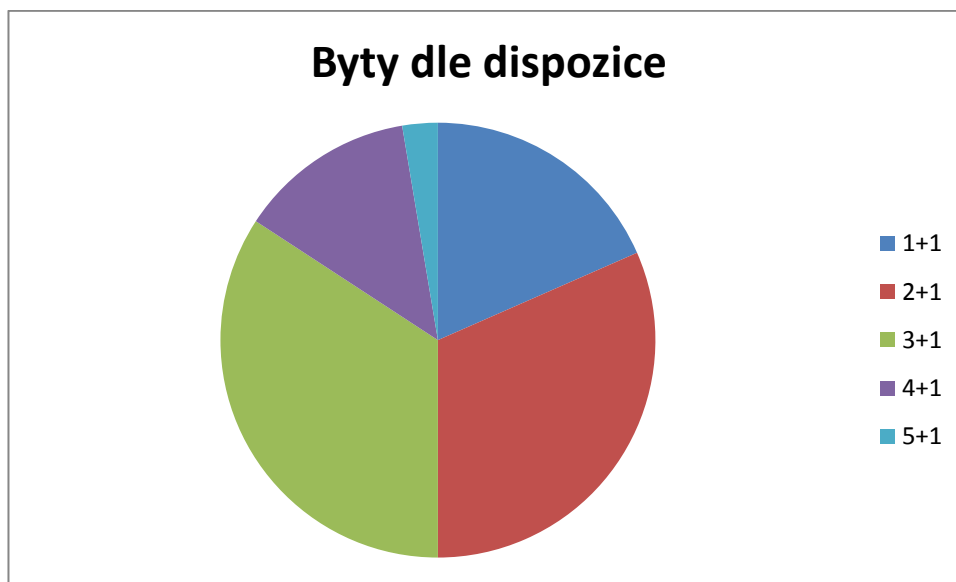
Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je pozorovatelné, že převážná část dotazovaných respondentů žije ve zděném domě, jedná se až o 65 %. 33% dotazovaných žije v domě a 2 % respondentů žijí v panelových domech.

## 9.2 Respondenti žijící v bytech

V této kapitole si dovoluji nastínit % zastoupení respondentů dle velikosti bytů a také vlastnický vztah k bytu (tedy žijí-li dotazovaní ve vlastním či pronajatém bytě).

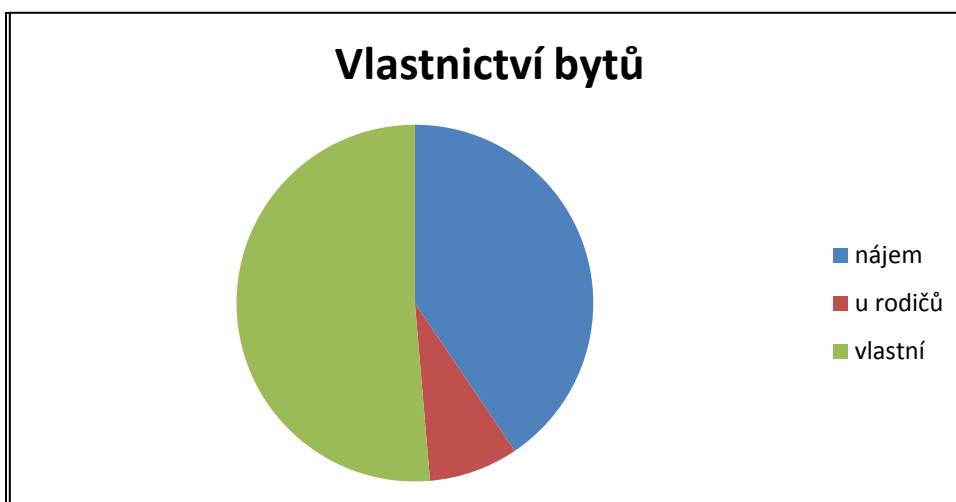
Graf č. 12 – Byty, ve kterých žijí respondenti dle dispozice



Zdroj: vlastní zpracování

Na následujícím grafu je pozorovatelné, jak velké jsou dispozice bytů, v nichž žijí respondenti. 18 % respondentů žije v bytech, které nejsou větší než 1+1. 30 % respondentů žije v bytech o velikosti 2+1 a dalších 30 % respondentů žije v bytech o velikosti 3+1. Ve 4+1 žije 13 % dotazovaných a 2,5 % žije v bytech o velikosti 5+1.

Graf č. 13 – Vlastnický vztah k bytu u respondentů žijících v bytech



Zdroj: vlastní zpracování

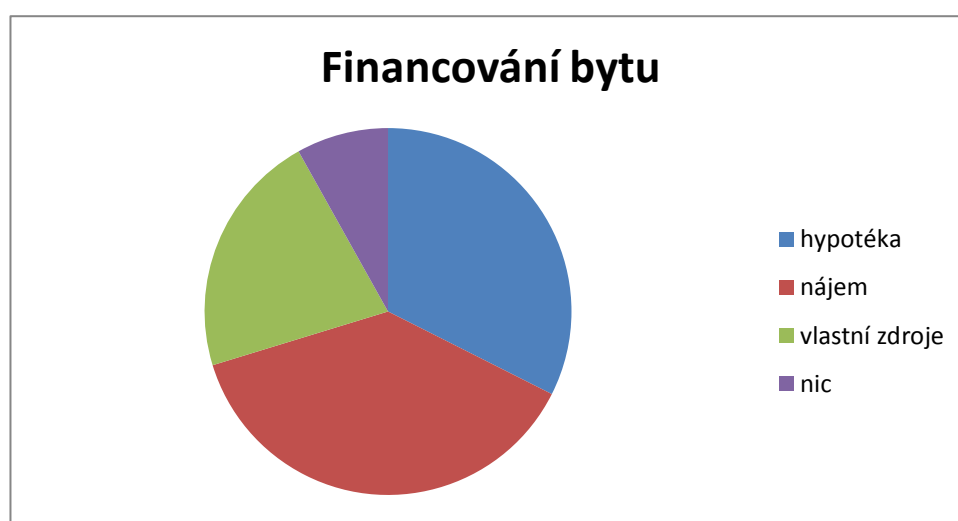


Z grafu je patrné, že 38 % tábořských respondentů žije v bytě v nájmu, 48 % respondentů byt přímo vlastní a 14 % respondentů žije u rodičů (zde jde ve většině případů o studenty).

### 9.2.1 Financování bytů

Důležité je také zamyslet se nad tím jak dotazovaní byt financují, jedná-li se o hypotéku, nájem, vlastní zdroje nebo zda žijí tzv. „na náklady někoho jiného“.

Graf č. 14 – Financování bytu respondenty



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je viditelné, že respondenti, kteří žijí v bytech, financují byt nejčastěji hrazením nájmu, to až 36 % dotazovaných. 31 % respondentů financuje byt pomocí nájmu. 20,5 % respondentů financuje z vlastních zdrojů a 12,5 % respondentů neplatí nic (studenti žijící u rodin).

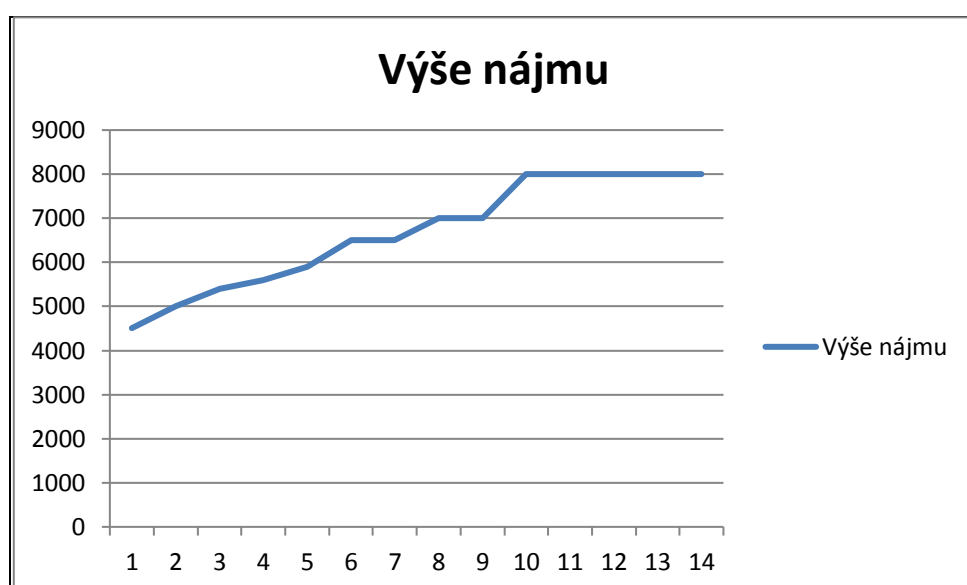
**Graf č. 15 – Výše splátek u hypotéky, které platí respondenti žijící v bytech**



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu vidíme, že výše splátek u hypotéky se pohybuje u všech 12 respondentů, kteří žijí v bytech různě, na hladině od 2 000 Kč až po 12 000 Kč měsíčně. 25 % respondentů platících hypotéku uvedlo, že jsou nespokojeni ve vztahu hrazení hypotéky. Splátky se jim zdají příliš vysoké, přičemž nemají pocit, že by byt vykazoval nadstandardní komfort. Zbýlých 75 % vykazuje spokojenost.

**Graf č. 16 – Výše nájmu, který platí respondenti žijící v bytech (cena bez služeb)**



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že výše nájmu se u respondentů žijících v bytech pohybuje na hladině od 4 500 Kč do 8 000 Kč.

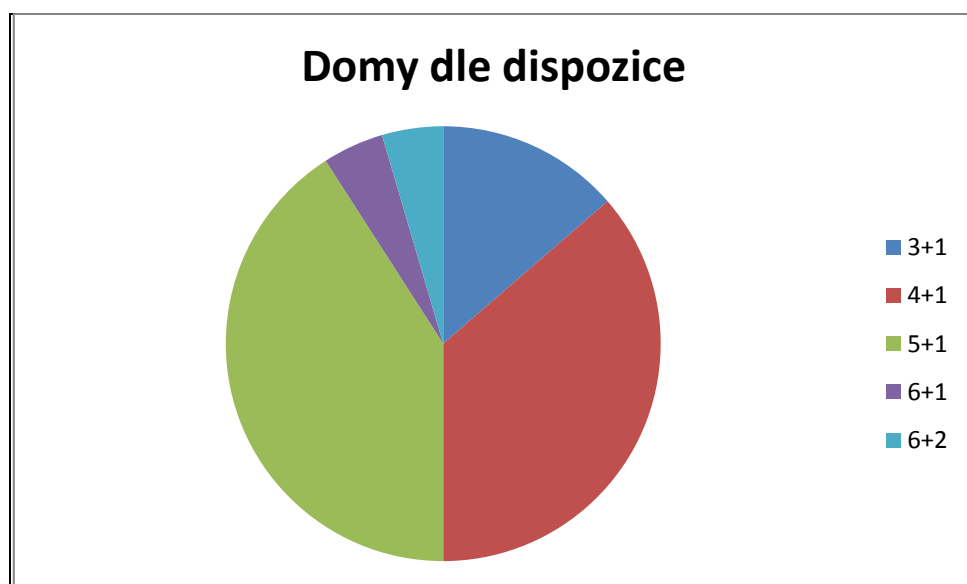
Až 85 % respondentů platících nájem uvedlo, že jsou velmi nespokojeni ve vztahu hrazení nájemného. Nájemné považují za příliš vysoké, přičemž nemají pocit, že by byt a s ním související pohodlí, bylo přímo úměrné. Zbýlých 15 % vykazuje se situací spokojenost.

Lidé, kteří hradili koupi bytu z vlastních zdrojů, vykazovali ve většině případů spokojenost, stejně tak jako osoby žijící s rodinnými příslušníky a na výdajích za bydlení se nepodílí. 90 % dotazovaných, kteří hradili koupi bytu vlastními zdroji, má pocit, že byt koupili za úměrnou cenu či výhodně. 10 % je nespokojeno a cena bytu se jim zdála vysoká.

### 9.3 Respondenti žijící v domech

V této kapitole pomocí grafů znázorňují, jak velké počty respondentů žijí v domech a o jaké velikosti dané bydlení je.

Graf 17 - Domy, ve kterých žijí respondenti dle dispozice



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je patrné, že v menších domech o dispozici 3+1 žije zhruba 14 % respondentů z celkového počtu respondentů, kteří žijí v domech. V domě o dispozici 4+1 žije 36 % respondentů. 5+1 obývá 41 % respondentů. Dům o dispozici 6+1 využívá 4,5 % respondentů, stejně tak jako domy o velikosti 6+2.

**Graf 18 - Domy, ve kterých žijí respondenti dle vlastnického vztahu**



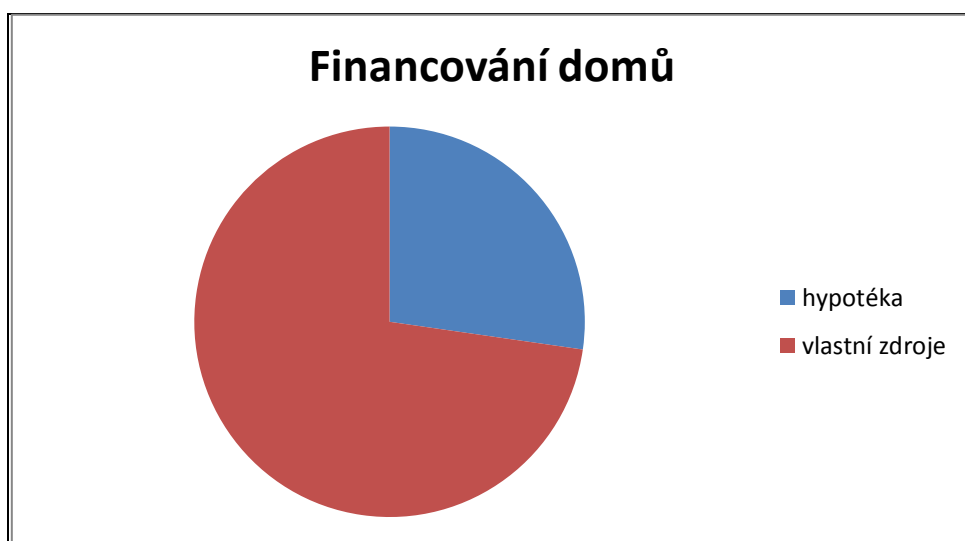
Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu vyplývá, že většina dotazovaných dům vlastní, nejedná se o podnájem. Pouze pár studentů vykázalo, že žije u rodičů, tudíž nemají vlastnický vztah k domu.

### 9.3.1 Financování domů

Zde pomocí grafu prokazují, že lidé většinou financovali dům z vlastních zdrojů (zde si musíme uvědomit, že může jít například i o dědictví, dar). Menší procento osob financuje dům za pomoci hypotéky.

**Graf 19 – Financování domů respondenty**



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je viditelné, že respondenti, kteří žijí v domech, financují dům nejčastěji vlastními zdroji, to vykazuje 73 % dotazovaných. 24 % respondentů hradí dům pomocí hypotéky. 3 % nehradí nic, protože žijí u rodičů.

Graf č. 20 – Výše splátek u hypotéky, které platí respondenti žijící v domech



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu vidíme, že výše splátek u hypotéky se pohybuje u všech 6 respondentů, kteří žijí v domech různě, na hladině od 3 800 Kč až po 14 200 Kč měsíčně. Přičteme-li si pomyslně ještě náklady na provoz domu, výdaje za toto bydlení jsou poměrně vysoké.

80 % respondentů platících hypotéku uvedlo, že jsou spokojeni ve vztahu hrazení hypotéky. Splátky se jim zdají úměrné. Zbýlých 20 % vykazuje nespokojenost, která je většinou způsobena výší splátek.

Graf č. 21 – Výše nákladů na provoz domu, které platí respondenti žijící v domech



Zdroj: vlastní zpracování

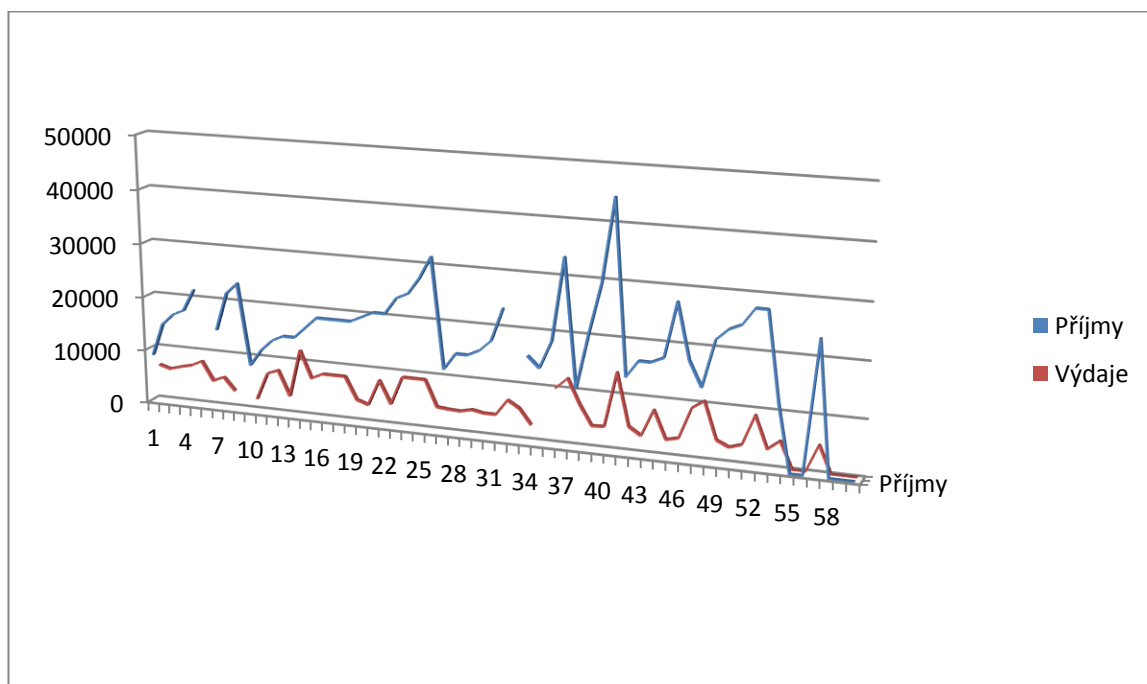
Z grafu je pozorovatelné jak velké náklady na provoz domu platí respondenti žijící v domech. V tomto grafu uvádím respondenty bez hypotéky. Pokud si připočteme, že k těmto nákladům někteří jedinci platí ještě například 12 000 Kč na splátkách k úvěru, že to dost vysoký výdaj.

Lidé na Táborsku považují náklady na provoz za vysoké, vykazuje to až 92 % respondentů.

#### 9.4 Příjmy a výdaje respondentů

V této kapitole jsem znázornil příjmy a výdaje každého jednotlivého dotazovaného. Vidíme, že rozhodně nemůže jít o přímou úměru. Je to kolísavé. Tam kde je čára příjmů přerušena, jde o studenty, kteří výdaje za bydlení nemají. U některých respondentů, jako například u respondenta 11, je plat 12 000 Kč a výdaje za bydlení až 14 000 Kč. Respondent 58, jehož mzda činí 45 000 Kč, má výdaje za bydlení kolem 13 000 Kč. Z následujícího grafu bychom tak mohli popsat každého jednotlivého dotazovaného.

Graf č. 22 – Srovnání příjmů respondentů s náklady na bydlení



Zdroj: vlastní zpracování

## 10 Závěr

V této bakalářské práci jsem se zaměřil na zkoumání bytové politiky v ČR a v regionu Táborsko.

Jako vhodný základ mi posloužila teoretická část. Zde pojednávám o tom, co bydlení vlastně znamená, jaké funkce plní v životě člověka. Je nutné podotknout, že „dobře bydlet“ je potřeba, která si v našem životě může stát hned za potřebami fyziologickými. Doma přece trávíme převážnou část našeho volného času. Setkáváme se zde se svými bližními, pracujeme zde, jíme, relaxujeme.

Další kapitoly pojednávají o způsobech bydlení, o typech domů a bytů. Jsou zde uvedeny běžné formy bydlení i trendové byty. Dále jsem se věnoval vymezení legislativy a úpravě bytové politiky jako takové. Zde bylo důležité v dalších kapitolách nastínit také vývoj bytové politiky po roce 1989. S tímto rokem souvisely vydatné změny a také zásadní rozmach ve výstavbě, vstup nových trendů na trh s nemovitostmi. Na druhé straně se objevuje také stinná stránka, tedy nárůst výdajů na bydlení, které souvisely s cenovou liberalizací. Lidé si jen velmi těžko zvykali na náhlé zvýšení cen nemovitostí. Toto se ostatně dotýkalo jakéhokoliv zboží a produktů na trhu všeobecně. V neposlední řadě se také rozmáhal nový a u nás do té doby neobvyklý trend, a to vnímání nemovitostí jako možný investiční nástroj a možnost nové podnikatelské aktivity.

Bylo nutné analyzovat bytový fond. Celorepublikově jsem čerpal z dat z ČSÚ. Co se týče Táborska, vycházel jsem převážně z vlastních zdrojů a hlavně z mé desetileté praxe v obchodu s realitami, kde jsem načerpal bohaté zkušenosti a přehled o vývoji cen nemovitostí v táborském regionu. Z dat je patrné, že největšího rozmachu bytová výstavba v ČR a také v Táboře dosahovala v letech 2000 a 2001, dále pak také mezi roky 2007 a 2008. V těchto letech byl také obchod se staršími nemovitostmi na samém vrcholu. Například ceny průměrně velkých panelových bytů o ploše kolem 60 – 70 m<sup>2</sup>, se v Táboře pohybovaly kolem 1.500.000,- Kč. Velmi dobře se prodávali také venkovské domy a nemovitosti určené k rekreačním účelům. Naopak v roce 2009, se



začala situace na trhu s nemovitostmi výrazně měnit a úbytek kupní síly měl za následek snižování cen všech bytů, rodinných domů a venkovských domů. Tato situace trvala v podstatě až do roku 2013 a nejvíce se snížení týkalo opět již výše zmiňovaných panelových bytů. Jejich cena celorepublikově klesla v průměru až o 40 %. V tábořském regionu to v praxi znamenalo, že ceny těchto bytů se pohybovaly a do současnosti pohybují průměrně od 700 do 950 tisíc korun. Samozřejmě je cena ovlivněna technickým stavem bytu. O něco jiná situace je v Praze, Brně a dalších velkých městech ČR, kde je poptávka po nemovitostech vyšší, a to hlavně z důvodu vyšší nabídky pracovních příležitostí. Na vývoj cen v popisovaném regionu, mají vliv také zdánlivě nesouvisející skutečnosti, které nejsou vázány pouze přímo na daný region. Jako příklad zmiňuji plánovanou dostavbu dálnice D8, která již brzy propojí naše hlavní město s jihočeskou metropolí. Tato skutečnost má za následek zvýšený zájem klientů z Prahy o investování do bydlení v Táboře, který se po otevření D8, stane pro tyto klienty velmi dobře dostupný. V tomto případě se jedná hlavně o nové byty z developerských projektů, z nichž mnohé realizuje společnost pro kterou pracuji. Problémem bytového trhu v ČR, není nedostatek bytů, tedy potřeba stavět, ale spíše stárnutí bytů a deficit technického stavu nemovitostí. Někdy se dá považovat za chybu preference vlastnického bydlení v případě pořízení prvního bytu. Pro mladé lidi je flexibilnější a pohodlnější bydlení nájemní. Úvěr je svazující řešení, které je nutí k mnoha kompromisům. Řešení bydlení formou nájemního bytu, však již není výsadou pouze mladých, nebo málo solventních lidí. Vlivem dnešní uspěchané doby a hlavně nedostatku pracovních míst, řeší nájemní bydlení také lidé migrující za prací v rámci celé české republiky. Často se jedná o velmi movité klienty např. vysoce postavené manažery. Stále populárnější se též opět stává pořizování bytů v družstevním vlastnictví, což přináší primárně podstatně méně starostí jak při pořízení, tak v neposlední řadě také při údržbě bytu. Nesmíme opomenout ani finanční výhody a to hlavně daňové.

Financování bydlení jsem se věnoval od kapitoly 6. Popisuji zde veškeré formy získávání zdrojů pro bydlení, přímou podporu i nepřímou. Úvěrové financování jsem důkladněji popsal v podkapitole, zařadil jsem i množství čerpaných úvěrů a také výši úroků. Mnohé zajímá, jak v získávání zdrojů postupují developéři, to rozepisuji v následující kapitole.

Od kapitoly 7 se věnuji praktické části práce. Nejdříve uvádím ceny nájemného a také ceny bytů a domů na prodej. Přiblížil jsem splácení hypotéčního úvěru a uvedl tak představu jak velké mohou být měsíční splátky. Splátky by se měly pohybovat od 7 000 Kč do 14 000 Kč. Má zjištění se potvrdila po vyhodnocení dotazníku. Zaměřil jsem se také na analýzu průměrné mzdy v Táboře, na to kolik osob je jak kvalifikovaných, jaké je zastoupení mužů a žen. Zjistil jsem, že průměrná mzda se pohybuje kolem 18 000 Kč. Hodnotil jsem také výši mzdy v porovnání s výdaji za bydlení. Zde jsem čerpat z dat od ČSÚ. Velmi vypovídající je pak tabulka na str. 33. Zhodnotil jsem zde také výši nájemného a platů a Táboře, stejně jako výši splátek hypotéčního úvěru a platy v Táboře.

Pak už přistupuji k dotazníku. O vyplnění dotazníku jsem požádal 60 osob žijících na Táborsku. Dotazník uvádím v příloze této práce. V praktické části jsem popsal strukturu respondentů, které jsem dotazníku podrobil. Také popisuji druh bydlení, který zaujímají. Pak už se věnuji respondentům žijícím v bytech, financování bytů z jejich strany. Dále analyzuji respondenty žijící v domech. Na základě dotazníkového šetření jsem prokázal, že většina respondentů na Táborsku žije v bytech ve zděném domě, největší počet v bytech o dispozici 2+1, o něco menší část v 3+1 a dále v 1+1. Přes polovinu respondentů byt vlastní, zbytek žije v podnájmu či u rodičů. Převažuje hrazení nájemného a hned za ním je zastoupeno hrazení formou hypotéky. Až 85 % respondentů platících nájem uvedlo, že jsou velmi nespokojeni ve vztahu hrazení nájemného. Nájemné považují za příliš vysoké, přičemž nemají pocit, že by byt a s ním související pohodlí, bylo přímo úměrné. Zbýlých 15 % vykazuje se situací spokojenost. U respondentů, kteří splácí hypotéční úvěr, se pohybuje výše splátky od 2 000 Kč do 12 000 Kč. 25 % respondentů vykazuje nespokojenost. Výše splátek se jim zdá vysoká, přičemž nemají pocit, že by byt vykazoval nadstandardní komfort. Zbýlých 75 % vykazovalo spokojenost.

Při hodnocení respondentů žijících v domech jsem zjistil, že domy jsou většinou o velikosti 4+1 či 5+1. Dům ve valné většině vlastní. 73 % jej financovalo vlastními zdroji, zbytek hypotékou. Splátky hypotéčního úvěru se pohybují na hladině od 2 800 Kč do 14 200 Kč. 80 % vykazovalo spokojenost s výší splátek, splátky se jim zdají úměrné. 20 % vykazuje nespokojenost, která je většinou způsobena výší splátek, která se jim zdá neúměrná ve vztahu ke komfortu spojeným s bydlením. Analyzoval jsem také výši pravidelných měsíčních příjmů a měsíčních výdajů spojených s bydlením.

Neprokázal jsem žádnou úměru. Výše výdajů za bydlení v Táboře nijak zvlášť nesouvisí s výší příjmů. Může to být způsobeno dalšími členy domácnosti, kteří se podílí na hrazení výdajů za bydlení.

Na základě mého hodnocení by se dalo říci, že bydlení připadá většině osob dosažitelné. Dotazováním a analýzou jsem došel k výsledku, že lidé jsou zde s bytovou situací spíše spokojeni. Nelze to však říci pouze u osob (38 % respondentů žijících v bytech), které hradí nájemné, zde převážila nespokojenost nad výší nájemného. U zbylých variant prokazuje nespokojenost pouhá čtvrtina. Výsledek je poměrně překvapující, vezmeme-li v úvahu, že u valné části tvoří výdaje na bydlení i více než 60 % výdajů z jejich měsíčních příjmů. Avšak až 70 % dotazovaných žije v bytě či domě s výdělečně činnou osobou, až už se jedná o manžela/manželku, přítelkyni/přítele či jsou ve vztahu spolubydlících. Spokojenost tedy může být vykázána aspektem sdílením výdajů na bydlení.

## 11 Seznam použitých zdrojů:

### Monografie:

1. Baková, L., Hlaváč, J., Rektořík, J., Vališ, K. Bydlení, Masarykova Univerzita, Brno 1997
2. Schutzová, R. Bytová politika. In Vybrané problémy ze sociální politiky, Masarykova Univerzita, Brno 1997
3. Duben, R. Ekonomika bydlení. In Teorie sociální politiky, VŠE, Praha 1997
4. Šilhánková, V., Koutný, J., Čablová, M. Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, s55, 2002
5. Zákon č. 50/1976 Sb. v platném znění
6. Šilhánková, V., Koutný, J., Čablová, M. Urbanismus a územní plánování. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2002
7. Schutzová, R.: Vybrané problémy ze sociální politiky. Masarykova Univerzita Brno 1997
8. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města: Hradec Králové: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2006.
9. MMR. Bytová politika ČR: Prezentace ppt. 2009, říjen.
10. PELIKÁNOVÁ, Hana. Bydlení - sociální jistota a materiální potřeba. Bytová politika a narativní reflexe bytové situace v Československu před a po roce 1989. ISBN 978-80-88997-42-9.
11. Bytová politika v sociálních aspektech: Eva Holanová. Praha: MPSV, 2010.
12. HELEŇOVÁ, Simona. Možnost financování bydlení v ČR: Bakalářská práce. Brno, květen 2010. Bakalářská práce. Masarykova univerzita.
13. ORT, Petr, kolektiv. Cenové mapy České republiky - 1/2011: Financování nemovitostí. 2011. vyd. Praha 1: Verlag Dashofer, 2011, 62 - 76. ISBN 978-80-86897-40-0.

### Elektronické zdroje:

PECHO - IT. Azalea Projekt: Typy bytů [online]. 2013 [cit. 2014-03-29]. Dostupné z: <http://www.azaleaprojekt.cz/typy-bytu/>

### Ostatní zdroje:

ČSÚ

Vlastní zdroje

## 12 Seznam grafů

Graf 1 : Struktura bytového fondu ČR, počet bytových jednotek

Graf 2 : Dokončená bytová výstavba v Táboře v letech

Graf 3 : Počet dokončených bytů v obcích na Táborsku

Graf 4 : Vývoj hypotečního trhu v letech 2002 - 2012

Graf 5 : Průměrné ceny nájemného v Táboře podle dispozice bytů

Graf 6 : Ceny bytů v Táboře dle velikosti

Graf 7 : Cena domů v Táboře v závislosti na dispozici

Graf 8 : Splátky hypotečního úvěru v závislosti na půjčené částce (doba splácení 20 let)

Graf 9 : Výše nájemného a platů v Táboře

Graf10: Výše splátek hypotečního úvěru a platy v Táboře

Graf 11: Rozložení respondentů podle způsobu bydlení

Graf 12: Byty, ve kterých žijí respondenti dle dispozice

Graf 13: Vlastnický vztah k bytu u respondentů žijících v bytech

Graf 14: Financování bytu respondenty

Graf 15: Výše splátek u hypotéky, které platí respondenti žijící v bytech

Graf 16: Výše nájmu, který platí respondenti žijící v bytech (cena bez služeb)

Graf 17: Domy, ve kterých žijí respondenti dle dispozice

Graf 18: Domy, ve kterých žijí respondenti dle vlastnického vztahu

Graf 19: Financování domů respondenty

Graf 20: Výše splátek u hypotéky, které platí respondenti žijící v domech

Graf 21: Výše nákladů na provoz domu, které platí respondenti žijící v domech

Graf 22: Srovnání příjmů respondentů s náklady na bydlení

## **13 Seznam tabulek**

Tabulka č. 1 - Průměrné mzdy v Táboře podle vzdělání

Tabulka č. 2 - Souhrnná data Tábor

Tabulka č. 3 - Demografické údaje

Tabulka č. 4 – Příjmy a výdaje domácností v ČR

## **14 Seznam příloh:**

Příloha č. 1, 2 – tabulky - bytový fond Tábor

Příloha č. 3 – cenové mapy

Příloha č. 4 - dotazník



Tab. 1 Zahájené byty v krajích a okresech v letech 1997- 2012<sup>1)</sup>

	Počet zahájených bytů v roce															
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Hradec Králové	402	515	552	369	489	315	342	203	791	810	682	779	598	331	447	561
Jičín	181	213	221	323	187	194	183	184	313	307	221	260	174	126	166	157
Náchod	423	243	292	297	276	264	210	307	249	254	270	409	358	219	253	171
Rychnov nad Kněžnou	379	402	303	317	315	174	172	269	211	230	277	408	442	213	187	158
Trutnov	333	439	370	474	315	346	493	262	406	411	657	540	370	365	219	179
<b>Pardubický kraj</b>	<b>1 527</b>	<b>1 431</b>	<b>2 258</b>	<b>1 786</b>	<b>1 138</b>	<b>1 414</b>	<b>2 032</b>	<b>1 881</b>	<b>1 711</b>	<b>2 262</b>	<b>2 498</b>	<b>1 733</b>	<b>2 078</b>	<b>1 251</b>	<b>1 376</b>	<b>1 096</b>
Chrudim	333	271	321	291	267	279	808	266	195	353	265	316	589	259	338	270
Pardubice	331	209	1 091	581	353	434	588	766	906	917	1 567	749	945	562	564	428
Svitavy	233	327	311	377	263	238	319	327	268	370	233	288	231	188	173	163
Ústí nad Orlicí	630	624	535	537	255	463	517	520	342	622	433	380	313	242	301	235
<b>Kraj Vysočina</b>	<b>1 799</b>	<b>1 980</b>	<b>1 892</b>	<b>1 782</b>	<b>1 589</b>	<b>1 717</b>	<b>1 946</b>	<b>1 911</b>	<b>1 633</b>	<b>1 723</b>	<b>1 671</b>	<b>1 591</b>	<b>1 380</b>	<b>1 154</b>	<b>1 238</b>	<b>991</b>
Havlíčkův Brod	374	353	312	388	327	274	414	417	315	328	310	405	271	239	238	185
Jihlava	299	348	474	535	368	542	843	717	497	568	679	500	342	308	355	166
Peřimov	315	233	240	219	186	171	156	244	265	248	139	166	256	200	120	97
Třebíč	433	555	424	191	294	297	223	189	360	249	235	213	191	188	181	215
Žďár nad Sázavou	378	491	442	449	414	433	310	344	196	330	308	307	320	219	344	328
<b>Jihomoravský kraj</b>	<b>3 973</b>	<b>3 918</b>	<b>4 107</b>	<b>3 628</b>	<b>3 080</b>	<b>4 105</b>	<b>3 829</b>	<b>5 371</b>	<b>4 887</b>	<b>5 909</b>	<b>5 614</b>	<b>4 196</b>	<b>4 427</b>	<b>3 414</b>	<b>3 380</b>	<b>3 008</b>
Blansko	253	283	292	364	294	534	476	420	464	509	413	567	500	429	354	273
Brno-město	1 621	1 430	1 259	1 129	772	1 024	1 108	2 627	1 904	1 836	2 187	775	1 296	815	782	731
Brno-venkov	737	806	846	722	652	1 146	958	964	1 286	1 635	1 456	1 265	1 262	961	951	832
Břeclav	390	396	483	303	374	285	322	370	384	729	565	485	353	387	296	261
Hodonín	474	395	407	336	277	339	351	299	252	316	312	335	373	282	405	337
Vyškov	129	222	291	270	267	372	249	233	280	470	312	330	313	237	292	287
Znojmo	369	386	529	504	444	405	365	458	317	414	369	439	330	293	300	287
<b>Olomoucký kraj</b>	<b>2 240</b>	<b>2 805</b>	<b>2 512</b>	<b>1 983</b>	<b>1 608</b>	<b>1 532</b>	<b>1 949</b>	<b>1 811</b>	<b>1 760</b>	<b>1 793</b>	<b>2 167</b>	<b>2 280</b>	<b>1 640</b>	<b>1 163</b>	<b>1 264</b>	<b>1 176</b>
Jeseník	70	114	82	145	95	85	92	27	57	55	67	140	111	93	65	86
Olomouc	751	1 093	1 129	832	639	575	786	754	884	779	1 109	1 209	768	486	454	379
Prostějov	477	422	505	379	348	308	324	393	394	330	457	340	401	203	287	327
Přerov	486	736	496	323	243	258	353	188	195	271	229	273	280	189	244	226
Šumperk	456	440	300	304	283	306	394	449	230	358	305	318	280	192	214	158
<b>Zlínský kraj</b>	<b>1 628</b>	<b>3 007</b>	<b>1 755</b>	<b>1 492</b>	<b>1 664</b>	<b>1 539</b>	<b>1 568</b>	<b>1 626</b>	<b>1 645</b>	<b>1 724</b>	<b>2 010</b>	<b>1 607</b>	<b>1 300</b>	<b>1 228</b>	<b>1 128</b>	<b>1 145</b>
Kroměříž	478	459	246	244	293	283	115	190	231	247	335	294	239	176	161	132
Uherské Hradiště	317	667	518	489	599	484	580	688	623	435	557	397	442	395	353	471
Vsetín	321	793	514	373	251	366	372	352	344	362	397	421	314	245	283	215
Zlín	512	1 088	477	386	521	406	501	416	447	680	721	495	395	412	331	327
<b>Moravskoslezský kraj</b>	<b>2 406</b>	<b>3 099</b>	<b>2 393</b>	<b>2 574</b>	<b>2 370</b>	<b>2 352</b>	<b>2 101</b>	<b>2 017</b>	<b>2 006</b>	<b>2 922</b>	<b>3 232</b>	<b>3 914</b>	<b>3 112</b>	<b>2 541</b>	<b>2 711</b>	<b>2 074</b>
Brunšperk	276	274	316	451	203	144	184	117	241	222	241	256	182	96	106	116
Frydek-Místek	594	851	688	724	619	615	659	675	599	864	805	1 365	1 084	714	783	677
Karviná	187	302	354	268	314	322	225	228	229	501	350	467	396	318	321	348
Nový Jičín	417	411	312	542	475	428	397	312	377	371	461	363	375	349	339	217
Opava	353	458	402	404	408	457	397	444	368	474	594	481	480	380	393	333
Ostrava-město	579	803	321	185	351	386	239	241	192	490	781	982	595	684	769	383

<sup>1)</sup> Údaje se vztahují k územnímu vymezení v jednotlivých letech.





Tab. 5 Dokončená byty v obcích v letech 1997-2012  
(obce s 500 a více dokončenými byty za sledované období, údaje za všechny obce najdete na internetových stránkách ČSÚ v sekci časové řady)

ZÚJ	obec	kraj	rok														celkem		
			1997 <sup>1)</sup>	1998 <sup>1)</sup>	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010		2011	2012
Česká republika			15 159	20 027	23 734	25 207	24 758	27 291	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380	38 473	36 442	26 620	29 467	471 885
559580	Vejprnice	Píseňský kraj	23	10	8	21	25	24	29	31	14	61	75	80	59	100	38	17	615
567027	Most	Ústecký kraj	9	86	65	12	32	38	39	21	37	33	41	35	52	33	39	36	607
639919	Příbram	Středočeský kraj	33	43	15	84	8	14	10	9	31	11	16	47	162	39	59	25	606
692731	Uherský Brod	Zlínský kraj	76	24	18	43	45	17	76	45	108	21	19	10	26	33	24	13	600
577626	Turnov	Liberecký kraj	16	60	53	12	34	23	39	65	40	45	73	45	18	48	14	13	597
573969	Náchod	Královéhradecký kraj	30	123	48	41	40	17	68	30	27	19	24	25	14	30	14	41	591
539813	Velké Přílepy	Středočeský kraj	3	4	7	8	2	12	39	16	107	85	88	100	49	54	6	6	586
583391	Modřice	Jihomoravský kraj	9	5	7	18	18	20	10	17	18	16	122	101	130	41	13	40	585
576069	Rychnov nad Kněžnou	Královéhradecký kraj	39	114	125	41	26	15	9	57	9	13	15	15	37	22	22	21	580
547999	Humpolec	Kraj Vysočina	9	7	18	18	33	45	25	28	44	54	109	46	58	19	42	22	577
555428	Ostrov	Karlovarský kraj	35	20	72	57	12	47	21	77	56	50	25	20	9	30	10	34	575
598071	Čeladná	Moravskoslezský kraj	7	5	8	42	50	53	8	10	45	9	115	40	142	15	13	12	574
534851	Kratupy nad Vltavou	Středočeský kraj	11	80	44	38	4	2	0	34	63	23	12	45	64	42	55	52	569
594649	Mikulov	Jihomoravský kraj	38	33	11	17	11	5	24	35	36	16	34	37	137	77	26	33	568
561380	Česká Lípa	Liberecký kraj	72	10	63	22	11	17	6	53	7	15	160	10	23	17	36	43	567
564907	Nupaky	Středočeský kraj	0	1	3	0	0	0	52	65	5	4	4	0	60	164	163	43	564
579858	Vichlábí	Královéhradecký kraj	22	29	20	19	21	15	53	24	27	14	58	23	85	41	14	92	557
598933	Český Těšín	Moravskoslezský kraj	18	38	37	40	23	36	39	34	22	37	51	34	32	39	51	51	552
533956	Kutná Hora	Středočeský kraj	14	19	20	34	49	111	29	39	32	19	23	67	35	27	12	14	544
563102	Kadaň	Ústecký kraj	17	19	58	27	130	55	136	9	12	14	10	12	16	8	16	4	541
539597	Pááry	Středočeský kraj	7	0	16	31	21	54	55	38	66	32	51	51	49	33	25	9	538
538957	Úvaty	Středočeský kraj	9	6	8	10	31	24	46	42	35	24	160	26	80	5	20	11	537
557676	Dobruška	Píseňský kraj	2	4	60	39	57	10	52	23	45	72	48	54	28	13	15	14	536
583952	Štápanice	Jihomoravský kraj	25	4	10	8	2	14	36	10	68	58	95	15	75	45	40	28	533
567442	Teplička	Ústecký kraj	38	3	20	32	24	14	12	62	31	42	43	7	32	16	36	127	529
537454	Lysá nad Labem	Středočeský kraj	7	20	18	12	11	15	13	21	29	28	31	72	65	65	69	51	527
559717	Rokycany	Píseňský kraj	11	15	27	21	31	26	9	18	86	68	80	18	47	21	21	28	527
539571	Příhonice	Středočeský kraj	26	58	46	33	23	31	25	22	87	75	28	16	8	5	23	8	514
599069	Orlová	Moravskoslezský kraj	12	17	11	18	52	12	99	16	14	9	4	127	22	28	38	23	502
538230	Hovorčovice	Středočeský kraj	9	1	2	15	6	87	82	58	24	19	27	50	51	33	20	17	501
552828	Planá nad Lužnicí	Jihočeský kraj	11	7	8	21	9	23	60	61	19	27	60	53	35	30	39	37	500

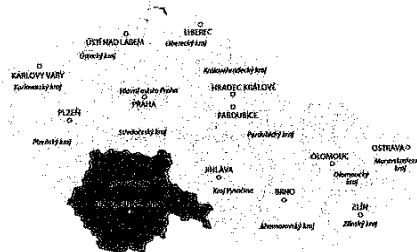
## Příloha 3

str. 76

### CENOVÉ MAPY ČESKÉ REPUBLIKY - 1/2011

Cenové mapy České republiky

#### Jihočeský kraj



#### Bytové prostory

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Garsonka	700 000	500 000 – 950 000	3 800/měsíc
Byt 2+1	800 000	500 000 – 1 200 000	4 000/měsíc
Byt 3+1	900 000	600 000 – 1 400 000	5 000/měsíc
Byt 4+1	1 400 000	1 000 000 – 2 100 000	6 000/měsíc
Dům	16 000/m <sup>2</sup>	15 000 – 26 000/m <sup>2</sup>	40/m <sup>2</sup> /měsíc
Rekreační objekt	600 000	400 000 – 1 000 000	30/m <sup>2</sup> /měsíc

#### Nebytové prostory

	Prodej		Pronájem
	Průměrná cena	Cenové rozmezí	Průměrná cena
Kancelářské	9 000/m <sup>2</sup>	8 000 – 16 700/m <sup>2</sup>	40/m <sup>2</sup> /měsíc
Provozní	1 100/m <sup>2</sup>	700 – 1 800/m <sup>2</sup>	20/m <sup>2</sup> /měsíc
Garáž	80 000	60 000 – 100 000	500/měsíc

#### Pozemky

	Prodej	
	Průměrná cena	Cenové rozmezí
S inž. sítěmi	1 300/m <sup>2</sup>	600 – 2 000/m <sup>2</sup>
Bez inž. sítí	500/m <sup>2</sup>	400 – 900/m <sup>2</sup>

## Příloha 4

Dotazník v rámci bakalářské práce „Bytová politika jako významná část životního způsobu člověka 21. století“

Vážený respondente, prosím o zodpovězení následujících otázek:

**Jaké je vaše pohlaví?**

- žena
- muž

**Jaký je váš věk?**

- Do 20 let
- Do 25 let
- Do 30 let
- Do 40 let
- 40 let a více

**Jakého nejvyššího vzdělání jste dosáhl(a)?**

- základní
- vyučen(a)
- středoškolské
- vysokoškolské

**Můžete prosím zařadit svůj měsíční příjem?**

- Do 10 000 CZK
- Do 15 000 CZK
- Do 20 000 CZK
- Do 25 000 CZK
- Do 30 000 CZK

**Jaký způsob bydlení právě zaujímáte?**

- Byt ve zděném domě
- Byt v panelovém domě
- Dům
- Nadstandardní/prestižní byt či dům

**Jaká je dispozice Vašeho bytu či domu?**

- 1+kk
- 2+kk

- 3+kk
- 4+kk
- větší

**V jakém vlastnickém vztahu vůči svému bydlení jste?**

- Hradím nájemné
- Osobní vlastnictví

**Jak vysoké jsou Vaše výdaje za bydlení?**

- Do 5000 CZK
- Do 10 000 CZK
- Do 15 000 CZK
- 15 000 CZK a více

**V jakém uspořádání žijete?**

- Rodina (2 + 1-2-3 děti)
- Sám
- S partnerem
- Se spolubydlicími (1-2-3)

**Jak financuje bydlení?**

- Hypoteční úvěr
- Stavební spoření
- Vlastní prostředky vložené do koupě
- Platím nájemné

**Pociťuje spokojenost a komfort ve vztahu k Vašemu bydlení?**

- Ano
- Ne

Pokud ne... Z jakého důvodu?

Děkuji za Váš čas a trpělivost!