

Architektura a realitní trh – vlastní bydlení a aktuální dění

Architecture and real estate market – own residence and current condition

Ing. arch. Kateřina Malečková^{1*}

¹ Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Veveří 331/95, 602 00 Brno, Česká republika

* korespondenční autor: xamaleckovak@vutbr.cz

REŠERŠNÍ PŘÍSPĚVEK

REVIEW ARTICLE

ABSTRAKT

Architektura je součástí běžného života každého člověka. Můžeme ji vnímat od rozsáhlých a prostorově náročných celků až po drobný detail, který vidíme jen při bližší interakci. Bydlení jedna z jejich podob, se kterou se ale setká každý z nás, a také pro každého něco - nejen osobního - znamená. Pro mnohé je dokonce zásadní životní hodnotou a metou, na kterou se snaží dosáhnout, otázka vlastního bydlení. Vlastnit nemovitost = uspět v životě. Je tomu skutečně tak nebo se jedná spíše o neviditelná pouta? Je pro nás v současné době vůbec vlastní bydlení dosažitelné? Možná dnes stagnujeme a lpíme na cílech, které v současné době nedávají takový smysl jako dříve. Mají vůbec prodávané nemovitosti skutečně takovou hodnotu, za kterou jsou na trhu nabízeny? Stávající trendy v oblasti nové rezidenční výstavby a realitního trhu hovoří spíše opačně. Je však tento postoj udržitelný nebo se brzy přiblížíme hranici, která znamená fatální následky? A co můžeme jako obyčejní lidé dělat, abychom se našim snům o vlastním, a především uspokojivém bydlení přiblížili?

Klíčová slova: Realitní trh; architektura; nemovitost; investor; vlastnictví; výstavba; zdraví

ABSTRACT

Architecture is part of the everyday life of every person in the world. We can perceive it from large and spatially demanding units to a small detail, which we perceive only through closer interaction. But housing is one of those forms that almost every one of us will solve and also means something to everyone. For many people, the question of their own housing is even a fundamental life value and a goal they are trying to reach. Owning real estate = succeeding in life. Is it like that or not? Is our own home even attainable for us at the moment? Maybe today we are stagnant and clinging to goals that currently do not make as much sense as before. Do the properties being sold really have the value they are being offered for on the market? Current trends in the area of new residential construction and the real estate market say rather the opposite. But is this attitude sustainable or are we soon approaching a threshold that means fatal consequences? And what can we - as ordinary people - do to get closer to our dreams of owning and, above all, satisfactory housing?

Key words: Real estate market; architecture; real estate; investor; ownership; construction; health

1 ÚVOD

Bydlení je tématem silně komentovaným a permanentně aktuálním. Jedná se totiž o jednu ze základních potřeb v životě člověka – mít domov. Odvíjí se od něj i vztah člověka k samotnému světu a bytí, duchovní a morální život a uspokojování materiálních potřeb [1]. "Všecek vývoj usedlého života soustřeďuje se kolem obydlí; na všechny poměry života, vývoj těla, jeho zdraví a čistotu, na mravnost a rodinný život má obydlí důležitý vliv; v něm způsob života dochází charakteristického výrazu" [2]. Pokud se však podíváme na definici bytu z hlediska norem, jde o "soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen". Jedná se však o mnohem hlubší charakter, než o jakém mluví norma - role bydlení má v našem životě zásadní význam.

Není tajemstvím, že v ČR lidé upřednostňují své bydlení vlastnit, než žít v pronájmu. Nájemní bydlení je totiž u nás obecně vnímáno jako přechodné a současně panuje převažující názor, že i samotná rodina se zakládá ideálně až v domě či bytě, který nám říká „Pane“. Cíl většiny je tedy jasný - **žít ve vlastním**. Jaké ale jsou následky, když tohoto cíle nedosáhneme? A pro koho vlastně dává smysl zakládat rodinu "ve vlastním" a pro koho už nejspíše ne?

V naší společnosti je vlastnění nemovitosti považováno za určité "lepší postavení". Pravděpodobně i proto jsme schopni riskovat a mnohé obětovat, abychom jej dosáhli. Je to ale opravdu to, co chceme, nebo se jedná o zažitou posloupnost v našich životech, která idealizuje život na **milníky: dětství - vzdělání - zaměstnání - hypotéka - svatba a založení rodiny**? A když už dospějeme k tomu, že ano, jsou navíc v souladu přání a cíle koncových uživatelů a developerů či investorů, kteří výstavbu bytů či domů zprostředkovávají? A jak můžeme jako koncoví uživatelé ovlivnit, kde se bude pohybovat hladina standardu? Jsou aktuální ceny bytů adekvátní vzhledem k jejich stavu? Nekupujeme nemovitosti, které jsou nadhodnocené? Jak jsme na tom v porovnání s jinými státy v Evropě, které jsou považovány za jedny z "nejúspěšnějších" zemí?

Debatujme o potřebě vlastního bydlení a následných dopadů na život, srovnajme potřeby developerů či investorů a uživatelů běžných bytových jednotek a zkusme navést obě strany na cestu, která dává smysl i z jiných než finančních aspektů. V neposlední řadě se také můžeme zamyslet nad touto problematikou, pokud je toto téma pro nás aktuální.

1.1 Rozsáhlost problematiky bydlení

Tématika spojuje získané informace a poznatky z průzkumů a statistik **nejen technických, ale především i sociálních a ekonomických**. Snaží se nahlížet na problematiku z několika aspektů a nalézt optimální řešení pro koncové uživatele, developery/investory, i pro architektonickou a urbanistickou kvalitu měst. Nedílnou součástí je dlouhodobé sledování realitního trhu se zaměřením na stavby pro bydlení a analýza nejen vývoje ceny a nabízených nemovitostí, ale i její poměr ke kvalitě (např. lokalita, funkční uspořádání a dispozice, technické zpracování odborníky, stav nemovitosti, porovnání s ostatními zeměmi EU aj.). Dalším z důležitých aspektů je však sledování poptávky - jaké nemovitosti pro bydlení jsou nejvíce vyhledávány, jaké mají kupující požadavky a jak se tyto jejich nároky na hledanou nemovitost mění.

Než se však začneme zabývat fakty a statistikami, je důležité se zprvu zaměřit na psychologický a existenční aspekt bydlení - co ovlivňuje naši potřebu střechy nad hlavou a její vlastnění, za jakých

podmínek jsme schopni jej v aktuální situaci dosáhnout, a **jak nás může cesta za vlastním bydlením ovlivňovat v ostatních aspektech života.**

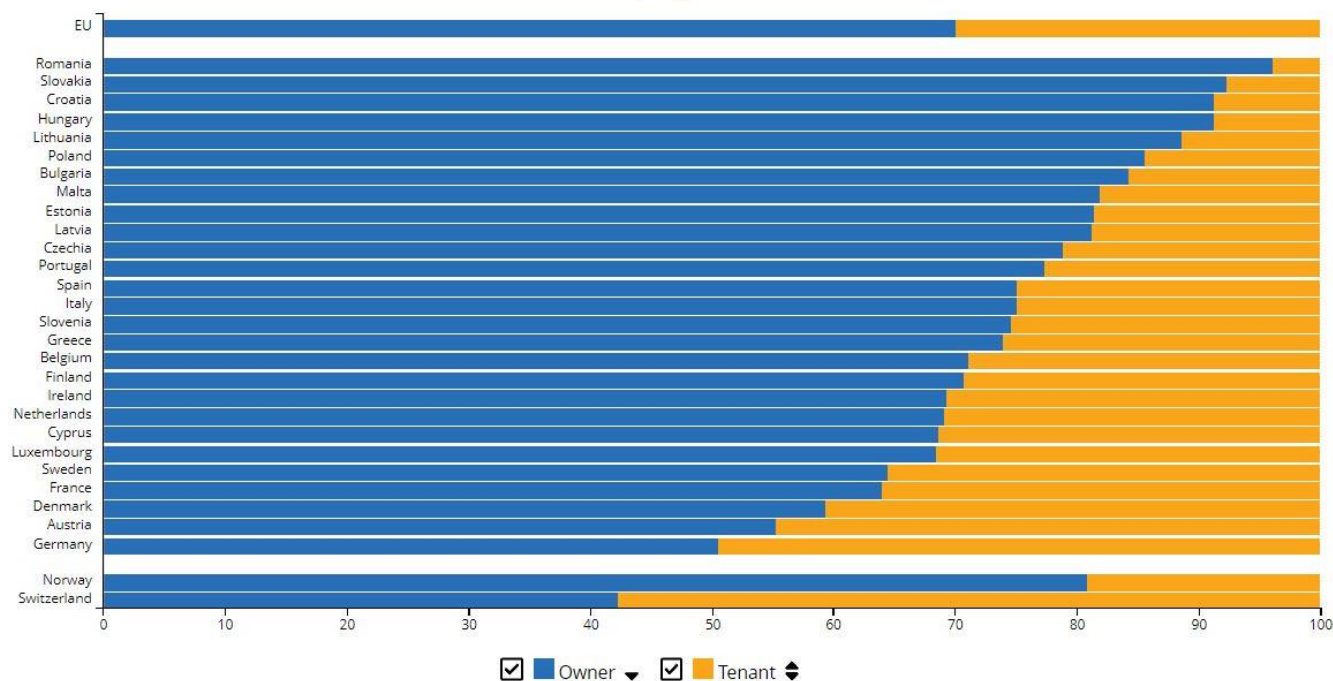
Dále se již budeme věnovat výsledkům z různorodých výzkumů a jejich vzájemným souvislostem (např. bydlení v nájemním bydlení a vliv na pocit štěstí). Hledáme odpověď na otázku, kde se pohybuje hranice standardního bydlení v České republice a jiných zemích Evropy a která témata si zaslouží větší pozornost za účelem změny.

Průzkumy



Obr. 1: Průzkum zájmu o vlastní bydlení (13766 respondentů) [3].

Share of people living in households owning or renting their home, 2020 (in %)



Obr. 2. Poměr bydlení vlastnického a nájemního v EU [4].

Na Obr. 2 je znázorněn graf poměru vlastnického bydlení versus nájemního v zemích EU, Švýcarska a Norska. Je viditelné, že nejrovnoměrnejším poměrem disponují země jako je právě Švýcarsko, Německo, Rakousko, Dánsko, Francie a Švédsko. Mezi nejšťastnější státy světa pak dle průzkumů patří mimo jiné i Dánsko, Švýcarsko, Rakousko a Švédsko - většina zemí, kterých převažuje nájemní bydlení. Toto zjištění vede tedy k otázce, zda existuje jistá souvislost mezi těmito dvěma aspekty? Cítí lidé menší nátlak na svou psychiku? Do jaké míry je ovlivňuje kvalita prostředí, kde se každodenně pohybují?

<http://doi.org/10.51704/cjce.2023.vol9.iss1.pp49-59>

ISSN (online) 2336-7148

www.cjce.cz

Vyhodnocení nejšťastnějších zemí světa bylo vyhodnoceno na základě několika aspektů, kde mezi nimi je např. možnost člověka dělat životní rozhodnutí či podpora státu.

1.2 Vlastnit či nevlastnit?

Pro mnohé obyvatele ČR je vlastnění nemovitosti jasným cílem. I mladší generaci jsou velmi často vedeny k tomu, aby součástí běžného života bylo najít si zaměstnání a být schopen si pořídit vlastní nemovitost, i když to znamená každý měsíc určitou část výplaty odvádět bance. "Bydlím, tedy jsem." A jestliže vlastním svou střechu nad hlavou, tak jsem úspěš/a. **Nájemní bydlení je většinou vnímáno jako přechodné.** Častokrát od mladých lidí slyšíme větu: "Zatím ještě bydlím v nájmu." Všimněme si počátečního slůvka "zatím" - jakoby forma bydlení byla jasným a indikátorem našeho společenského postavení. "Vlastní bydlení je přeci jistota." – slyšíme často. Pokud však každý měsíc splácíme svůj byt nebo dům a máme v úmyslu surfovat na této vlně až 30 let, žijeme opravdu v jistotě? Co uděláme při ztrátě zaměstnání, zdravotních problémech či v jiných situacích, které nám znemožní pravidelné přibližování se vlastnictvím našeho domova? Jestliže nebudeme na tyto změny opravdu připraveni, hypoteční úvěr může naopak znamenat jakási neviditelné pouta. Co když po několika letech v práci přijde vyhoření či jen pouhá změna názoru, že nás práce zcela nenaplnuje - pustíme se po hlavě do vlastního podnikání? Nebo si vezmeme delší dovolenou, kterou tolik potřebujeme? Nebo raději zatneme zuby a zůstaneme na místě, protože není nikdo, kdo by za nás úvěr splácel? Pokud dostaneme vysněnou pracovní příležitost v zahraničí, po kterém jsme celý život toužili, ale již máme vlastní dům ve výstavbě, opustíme jej či hned prodáme? Zkušenost říká, že ne. Raději si vybereme cestu trávení našeho času činností, která nás při nejmenším nenaplnuje za cenu toho, že nepřijdeme o majetek, který stále není náš. Avšak upozorňování vlastních tužeb vede, jak dnes už víme, přímým vlakem jasně do záhuby. Ať už z hlediska psychologického, zdravotního či pouhému pocitu, že naše práce, kde trávíme velkou část života, má smysl. Jaký ale může mít na člověka vliv touha hnát se za vlastním bydlením? Ukázkovým případem je příklad z běžné praxe. Mladý muž (s nedávno dokončenou vysokou školou) nastoupí do zaměstnání s jasným cílem - získat další zkušenosti a po přibližně 3 letech se pustit do vlastního podnikání. Po 2 letech se však k němu dostane nabídka koupit byt, který se mu zamlouvá. Nabídku přijme a financuje koupí hypotékou. Je tím ohrožen jeho cíl založit si vlastní podnikání? Ano, většina průzkumů tomu nasvědčuje. Muž cítí závazek a strach. Kdyby jeho podnikání nevyšlo, nebude schopný splácet hypotéku a o nemovitost přijde. Posune se i jeho vnímání, kde by mohl podnikat, jelikož se více uváže na prostředí domova, ke kterému si vytvořil pouto. Mizí flexibilita, a to především v případě podnikatele, profesionálního sportovce, živnostníka ad. Možnost měnit bydlení v závislosti na pracovních příležitostech či vlastních preferencích může být pryč. Tento úvazek na 30 let může mít tedy na člověka až paralyzující efekt. Může tak velmi lehce dojít k potlačení kreativity a chuti riskovat. Přišel závazek splácet až do svých 60 let. To je jen jeden z mála případů, jak úvěr může ovlivnit naše přemýšlení. Možná právě tyto závěry napomáhají vysvětlit souvislost mezi nejšťastnějšími zeměmi světa a poměrem mezi nájemním a vlastním bydlením v EU.

1.3 Možnosti pro obyvatele České republiky

Po komparaci s jinými zeměmi nás jistě jako první napadne, že v ČR vlastníme tolik nemovitostí, protože v porovnání s jinými zeměmi je u nás zkrátka levněji. Zaměříme-li se však na platové podmínky, zjistíme, že tomu tak úplně nemusí být. Například v Německu dle průzkumů činí průměrná hrubá měsíční mzda přepočtu 108 000 Kč. V České republice 39 800 Kč, což je 2,7x méně. Životní náklady v Německu jsou však jen 1,32x vyšší. Současně roste zájem českých obyvatel brát si hypotéku

<http://doi.org/10.51704/cjce.2023.vol9.iss1.pp49-59>

ISSN (online) 2336-7148

www.cjce.cz

v Německu kvůli nižším úrokových sazbám (pokud však splní veškeré podmínky, jako je např. mzda vyplácena v eurech). Pokud si dáme tato data dohromady, je takový standardní byt v Mnichově mnohem levnější, než třeba v Brně.

V rámci České republiky je patrná různorodost cen nemovitostí - v okolí větších měst, které jsou považovány za plně pracovních a společenských příležitostí, jsou ceny přirozeně výrazně výše. Koupit si tedy dispozičně a velikostně obdobný byt 3+1 v Brně vs. Havířově může dle současných nabídek na trhu znamenat rozdíl až 5 mil. korun. Vezmeme-li v potaz tuto skutečnost spolu s faktem, na jakou výši půjčky je průměrný obyvatel schopen dosáhnout, je více než jasné, že propast mezi střední a vyšší třídou v neustále narůstá a z nároků je třeba buďto slevovat anebo myslet na budování finančního polštáře již od období prvních brigád.

Tab. 1 Průměrný počet potřebných platů nutný ke koupi vlastní nemovitosti (2021) [6].

Kraj	Průměrná cena bytu 65 m ²	Průměrný měsíční plat	Počet potřebných platů
Praha	6 405 930	43 494 ^b	147
Jihomoravský	4 943 210	36 045	137
Středočeský	4 035 450	37 331	108
Královéhradecký	3 506 610	35 052	100
Pardubický	3 265 000	34 022	96
Olomoucký	3 284 590	34 137	96
Plzeňský	3 408 660	36 331	94
Jihočeský	3 088 690	34 482	90
Liberecký	3 023 390	34 643	87
Zlínský	2 781 780	33 359	83
Vysočina	2 723 010	34 460	79
Karlovarský	2 096 130	32 855	64
Moravskoslezský	2 096 130	33 881	62
Ústecký	1 619 440	35 207	46
Průměr	4 819 140	36 873	130,7

1.4 Vliv prostředí

V interiérech trávíme průměrně 90% času a velkou část tvoří pobyt doma. Prostředí, ve kterém žijeme, má na nás nezanedbatelný vliv - na vývoj a zdraví, psychickou pohodu, životní styl, sociální aspekt aj. Zkusme si ale promítnout tyto fakta do praktických příkladů. Jste-li maminka na mateřské dovolené, která bydlí poblíž parku, pravděpodobně zde budete trávit část slunných dnů. Čeká vás procházka na čerstvém vzduchu, pohyb, čerpání vitamínu D, pravděpodobně setkání s novými lidmi zejména z vašeho okolí a přichází navazování vztahů. Jestliže však ve vašem okolí žádné takové místo není a bydlíte např. na okraji průmyslové zóny, kam se ještě kvalitní veřejný prostor nedostal, pravděpodobně budete větší procento času trávit doma. Tzn. méně pohybu, nižší sociální interakce a možná i menší kontakt s dospělými. Každodenní život se za těchto různých podmínek může tedy výrazně lišit. Dalším příkladem může být mladší muž, který po nedávném dokončení vysoké školy začal pracovat z domova. Jeho současným bytem je 1+kk, která je však **orientována na sever a kolaudací prošla jako "atelier"**. Téměř 100% trávení veškerého času přes den v těchto světelných podmínkách ale zásadně ovlivňuje

<http://doi.org/10.51704/cjce.2023.vol9.iss1.pp49-59>

ISSN (online) 2336-7148

www.cjce.cz

jeho únavu, narušuje se cirkadiální rytmus, zrak, schopnost se soustředit. Dochází k nedostatečné stimulaci hladiny serotoninu, dopaminu a vitamínu D, což vede k narušení tvorby melatoninu, který je odpovědný za kvalitu spánku. A spánek je jeden z nejpodstatnějších aspektů pro naše zdraví. Například studie zkoumající vliv světla na náš život dokazují, že v nemocnicích s lepšími světelnými podmínkami dochází k rychlejší rekonvalescenci, ve školách k lepšímu soustředění a v administrativních budovách k lepšímu pracovnímu výkonu. Je tedy až úsměvné, že si mnohdy lámeme hlavu s množstvím kvalitních potravin, které přijmeme nebo s odtrénovanými hodinami ve fitness centrech, ale častokrát nevěnujeme takovou pozornost budovám, kde žijeme.

1.5 Co hledáme

Mezi nejvyhledávanější byty na prodej na realitních serverech patří nemovitosti o dispozici 3+1 nebo 3+kk. Takový byt je dostačující pro běžnou rodinu. Parametry, které kupující zajímají takřka vždy, jsou cena, velikost (cca 80 m²), lokalita (dostupnost do práce a školy) a stav bytu (k rekonstrukci/ po rekonstrukci/ novostavba). To jsou ale parametry důležité i pro investory, kteří kupují byt za účelem pronájmu, tedy k investici. **Cíl obou skupin je však zcela odlišný.** Pokud kupujeme nemovitost pro vlastní užívání, měli bychom se zajímat dále i o zmíněnou orientaci bytu a jeho klasifikaci (byt x atelier), společné a společenské prostory (např. společné terasy či prostory i v okolí domu, kde můžeme trávit čas se sousedy a vzájemně se poznat), využitelnost m², územní plán (zda není sousední parcela určená k zastavění výrobní halou nebo novou hlavní dopravní tepnou aj.), kvalita provedených prací atd.

1.6 Nabídka na trhu

Na okrajích měst, prolukách či brownfieldech vzniká nestále výstavba nových bytových domů, často doprovázena administrativními budovami a občanskou vybaveností. Snaha investorů ohledně bytových jednotek je, jak praxe jasně říká, naplnit nové domy menšími byty, kde převažuje dispozice 2+kk, 1+kk a ve vyšších podlažích se objeví i byt větší. Pokud ale hledáme byt pro rodinu, malometrážní bydlení nebude co, to většina rodin hledá. Přesto když se pak podíváme na nabídku náhodně vybraných nemovitostí v Brně, které jsou nedávno dokončeny či ještě ve výstavbě, nejsou zjištění pro rodiny velmi pozitivní.

Tab. 2 Procentuální rozložení velikosti dispozice náhodně vybraných rezidencí - Brno (listopad 2022.)

Objekt	1+kk	2+kk	3+kk	4+kk
Rezidence A	23%	40%	34%	3%
Rezidence B	11,30%	58,20%	9%	11,5%
Rezidence C	67,75%	2,25%	18,75%	6,25%
Rezidence D	18,75%	39,50%	33,50%	8%
Rezidence E	100%	–	–	–
Rezidence F	83%	14%	3%	–
Rezidence G	71,50%	26,50%	4%	2%

Z tabulky, která interpretuje výsledky průzkumu novostaveb v Brně, je jasně viditelná převaha malometrážních bytů, **kdy u jedné z nemovitostí dojde dokonce k naplnění byty s dispozicí 1+kk v 100% případech** (z nichž přibližně polovina je orientována na sever). Vzhledem k nabízeným nemovitostem a jejich ceně začíná být tedy prakticky nemožné pořídit si jako mladá rodina vlastní větší byt. Následují pak kompromisy v podobě stěhování do jiného města, avšak v dojezdové vzdálenosti kvůli práci. **Každé ráno pak vidíme ucpané městské třídy s pouze jedním pasažérem uvnitř.**

1.6.1 Hledání ideálního bytu pro rodinu

Pojďme se podívat na malou část výsledků z průzkumu trhu, který se týkal vyhledávání nabízených bytů, které splňovali alespoň částečně výše zmíněné parametry. Byly prozkoumány kategorie novostaveb i bytů po rekonstrukci v městě Brně a následně porovnány s jinými městy na Moravě. Pro přehlednost jsou výsledky zaznamenány do následující tabulky:

Tab. 3 Průzkum bytů - Brno, Prostějov, Olomouc (leden 2023)

Byt	Lokalita	Stav	Podlahová plocha	Orientace bytu	Cena/m ²	Cena celkem
3+kk	Brno-střed	novostavba	90,6	SZ/SV	199 282 Kč	18 055 000 Kč
3+kk	Brno-Zábrdovice	novostavba	88,4	JV/SZ	130 656 Kč	11 550 000 Kč
3+kk	Brno-střed	rekonstrukce	61	V,Z	98 196 Kč	5 990 000 Kč
3+kk	Brno-střed	rekonstrukce (panelový byt)	78	J,V	115 385 Kč	9 000 000 Kč
3+kk	Prostějov	rekonstrukce (panelový byt)	77	V,Z	47 922 Kč	3 690 000 Kč
3+kk	Olomouc-Nové sady	rekonstrukce (panelový byt)	70	V,Z	64 143 Kč	4 490 000 Kč

Porovnáme-li si parametry dané průzkumem, můžeme konstatovat, že rozdíl vzdálenosti dvou měst cca 65-80 km může diametrálně ovlivnit náš život. Zatímco v Brně na vlastní bydlení u některých nemovitostí ani nedosáhneme či budeme splácet částky převyšující náš měsíční plat, například v Prostějově či Olomouci jsme schopni koupit zrekonstruovaný byt 3+kk za průměrně trojnásobně nižší cenu. **Znamená to tedy, že větší města budou v budoucnu otevřená jen investorům a mladým či starším lidem bez rodin?**

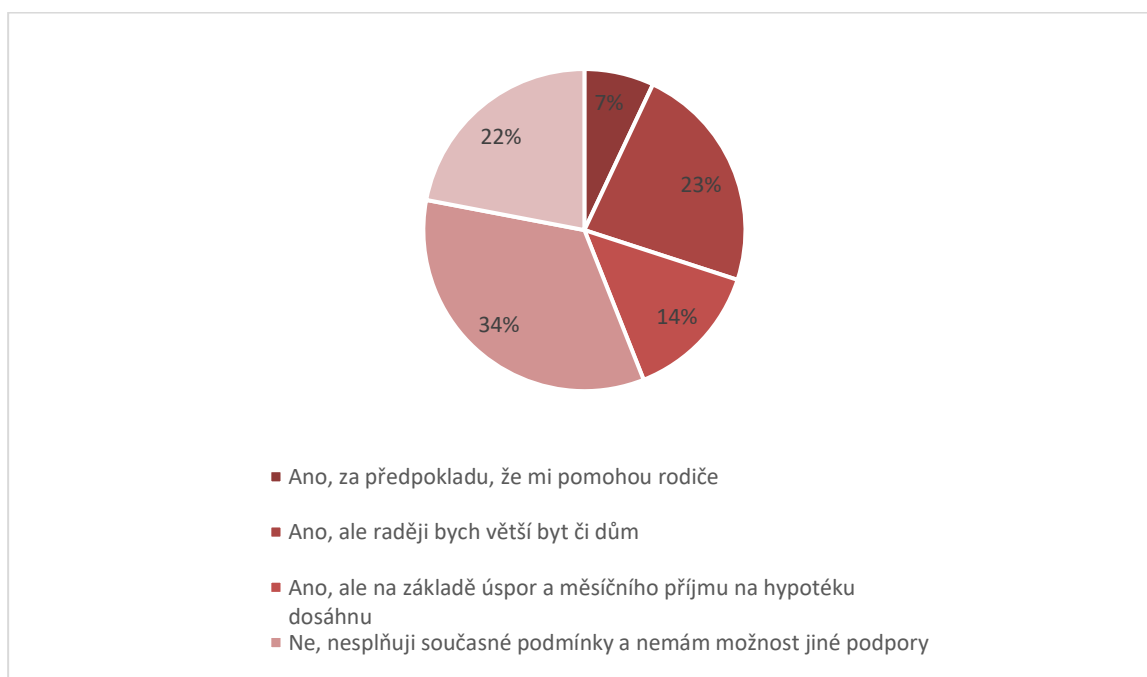
Obr. 4. Vzorový příklad - maximální výše poskytnutého úvěru pro jednotlivce (květen 2022) [6].

Maximální možná výše poskytnutého úvěru	
Počet žadatelů o hypotéku	1
Čistý měsíční příjem	32 000 Kč
Věk žadatele	30 let
Počet nezaopatřených dětí	0
Doba splatnosti	30 let
Délka fixace	5 let
Výše úvěru vůči hodnotě nemovitosti	80 %
Roční úroková sazba	5,24 %
Maximální výše hypotéky	2 610 660 Kč

Obr. 5. Vzorový příklad - průměrná měsíční splátka na vlastní nemovitost (květen 2022) [6].

Výše měsíční splátky	
Cena nemovitosti	6 840 600 Kč
Potřeba půjčit	6 156 540 Kč
Doba splácení	30 let
Délka fixace	5 let
Úroková sazba	5,54 %
Měsíční splátka	35 426 Kč

Obr. 6. Výsledky průzkumu - Jste schopni si za aktuálních podmínek vzít hypotéku na malý byt (do 45 m²)? (březen 2022) [7].



1.7 Shrnutí

Na základě zjištěných dat a jejich bližšího zkoumání je na první pohled viditelné, že naprostá většina lidí preferuje vlastní bydlení před nájemním (viz Obr. 1). V obyvatelích ČR neustále převažuje názor a vize, že vlastní bydlení je jedním z důkazů dobrého postavení a stability v životě. Nájemní bydlení je oproti tomu vnímáno jako nejisté a nestabilní. Proč tomu tak je ze sociologického hlediska? **Člověk chce bydlet ve vlastním, protože si připadá jistější a zabezpečenější. Tento pocit se však mnohdy promění ve fakt až po desítkách letech splácení hypotečního úvěru.** Mnozí z nás si navíc neseme tento názor od našich rodičů či okolí. Považujeme jej za další metu na standardní stupnici - škola, zaměstnání, hypotéka, založení vlastní rodiny, soustavné zaměstnání po dobu splacení hypotéky a po jejím splacení důchod. Po hlubším rozebírání výsledků průzkumu se však ukázalo, že to, co vede člověka k tomuto názoru, je strach. Strach, že nás nájemce kdykoliv vyhodí, zvýší rapidně nájem či zálohy a my si budeme muset najít nové bydlení, řešit mnohdy nepříjemný proces stěhování a přerhat vazby s místem, ke kterému jsme si je vytvořili. **Nájem není vnímán jako ukazatel stability** (pokud nevlastníme jinou nemovitost jako investici), **která je pro člověka s psychologického hlediska tolik důležitá.**

Prokazatelná většina obyvatel ČR sdílí výše uvedené názory, a to i přes to, že žádný z dotazované skupiny nemá s podobnou situací zkušenosti [7]. Může za to ale i fakt, že nejčastěji se u nás uzavírají nájemní smlouvy na dobu určitou - nejčastěji na 1 rok. Poté se smlouva dodatkem obnovuje. Toto řešení nese totiž, na rozdíl od nájmu na dobu neurčitou, pro majitele bytu značné výhody a větší jistotu v případě neshody s nájemníkem. Neplaticímu či neukázněnému nájemci již nemusí majitel smlouvu prodloužit, u smlouvy na dobu neurčitou je pak ale značně obtížné takové nájemce vystěhovat. Pokud porovnáme tuto skutečnost například se Švýcarskem či Německem, kde viditelně větší procento obyvatel žije v nájmu (viz Obr. 2), najdeme proto mnohá zdůvodnění. Standardy pro bydlení jsou zkrátka vyšší a každý průměrně placený člověk se v Německu dostane k bydlení na velmi slušné úrovni. Zároveň i smluvní podmínky mezi jednotlivými stranami jsou jiné - velmi dobré výpovědní lhůty, obvykle nájem na dobu neurčitou, regulace nájmu a silná práva nájemníků - jednoduše jde právě o větší jistotu, než v ČR. Současně vlastní nemovitost znamená vyšší provize u makléře při její koupi, vyšší daň a poplatky. Pro dosažení vlastní nemovitosti přitom vynaložíme výrazně vyšší úsilí, než ostatní evropské země, a to i za předpokladu, že se vzdáme snů o vlastním podnikání.

Realizovat touhu po vlastním bydlení je však zároveň pro Českou republiku ve srovnání s okolními zeměmi značně obtížné. Z mnoha výzkumů SU AV ČR je patrné že mladí Češi to mají v pořizování vlastního bydlení ve srovnání s dalšími Evropany prakticky nejtěžší. **Za byt o velikosti cca 65 m² ve větším městě zaplatí Češi průměrně 11 ročních platů.** v porovnání s Belgií, kde stačí zaplatit průměrně 4 roční platy či v Itálii, kde stačí ročních platů 6, jsou Češi v opravdu nelehké pozici.

To značí i výsledky průzkumů, kdy byl ve vzorovém příkladu prezentován muž ve věku 30 let s průměrným platem, který by rád zainvestoval do budoucího bydlení pro rodinu. Dle prvního průzkumu (viz Obr. 4) by byl schopen si při výšce úvěru 80% ceny nemovitosti půjčit 2,6 milionu. Podle současných cen na trhu by však mohl dosáhnout na byt o dispozici 1+kk (v okrajových částech Brna), případně v menších městech i 2+kk. Na byt dostatečně velký pro rodinu nedosáhne. Hledá po realitních webech a nalézá nemovitost, která splňuje jeho představy. Při základním výpočtu a maximálně výšce úvěru, tedy 90%, se dostává na měsíční splátku vyšší, než je jeho plat (jak je patrné z Obr. 5). Z toho vyplývá, že průměrně placený obyvatel v ČR bez již nashromážděných peněz téměř nemá šanci na koupi nemovitosti.

Díky současné tržní ceně a výši úroků patří mezi nejprodávanější bytové jednotky o velikosti 2+kk. Na 3+kk lidé bez značných rezerv nedosáhnou (i když jsou nejvyhledávanější kategorií na českých realitních webech), zatímco 2+kk jsou zejména pro mladé páry pro začátek dostačující. Současně podíváme-li se blíže na nabídku nabízených nemovitostí ve větších městech (např. Brno), převažují malometrážní byty (dispozice 1+kk, 2+kk). Ty ale nesplňují požadavky většiny uživatelů pro rodinný život. Pokud chce rodina bydlet ve větším bytě či domě, čeká jí možnost mnohonásobně vyšší investice, než kterou si mohou dovolit; rekonstrukce starší nemovitosti nebo hledání bydlení v jiném bližším městě či vesnici. **Všechny možnosti zahrnují odklon od původních představ.**

Menší jednotky jsou atraktivní také pro podnikatele, kteří již mají vytvořený pevný kapitál na koupi několika menších nemovitostí a následnému pronájmu (výsledky patrné z Tab. 2). **Kde se však nachází místo pro rodiny, kterým menší byty nestačí a přesto by rádi žili ve větším městě? Nerozevírají se ještě více nůžky mezi střední a vyšší třídou?**

Jedním s možných řešení, jak dosáhnout na bydlení bližším vlastním požadavkům může být například inspirováno tzv. baugruppe rozšířené převážně v Německu a Rakousku. Jedná se o princip, kdy se skupina lidí rozhodne pro sdílené bydlení (nikoli ve však společné domácnosti), vytvoří si stavební projekt, sdílí úvěr a samozřejmě také rizika. Čím více aktérů, tím více se riziko rozloží, například v případě ztráty zaměstnání nebo dlouhodobé nemoci jednoho z účastníků. Současným problémem je ale nepřipravenost z hlediska právního systému a tedy i financování.

Pokud se má zlepšit nabídka současného bydlení, **je třeba, aby široká veřejnost byla informovaná o standardech a aspektech, kterými by nabízené byty měli disponovat.** Nejen stavebně technický stav, ale i okolnosti, díky kterým se nám bude v nemovitosti dobře žít (okolí objektu, prostory pro setkávání, kvalitní architektura objektu i přilehlých prostor, oslunění bytu, jeho budoucí transformace okolí aj.). **Protože pokud nepřijde poptávka z řad kupujících, nemají prodávající co nabízet.** Je důležité nebát se zamyslet nad otázkou, zda nabízená nemovitost má opravdu takovou cenu, jako je ta tržní. A pokud ne, je na řadě úvaha o tom, zda je vlastní bydlení opravdu náš sen nebo očekávání od společnosti. A zda opravdu chceme riskovat své sny a zdraví na úkor materiálních hodnot.

Poděkování

Příspěvek je prodlouženou verzí oceněného příspěvku z konference Juniorstav 2023.

Použitá literatura

- [1] BIERHANZL, Jan, 2017, Filosofický argument pro přístup housing first. PROTESTANT [online]. 2017(3) [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://protestant.evangelnet.cz/bydleni-je-zakladni-lidska-potreba>
- [2] OTTO, Jan, et al., 1902, Ottův slovník naučný : Ilustrovaná encyklopedie obecných vědomostí. Praha : J.Otto, 1902. s. 598.
- [3] SEZNAM ZPRÁVY, 2022, Mladí bez šance na vlastní byt [online]. In: . [cit. 2022-05-24]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-navzdy-u-rodicu-cast-mladych-lidi-uz-tusi-ze-vlastni-byt-nikdy-mit-nebude-201796>

- [4] EUROSTAT, 2022, Share of people living in households owning or renting their home, 2020. Europa.eu [online]. 2020, 2020 [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/vis/01_01_01/index.html
- [5] SILNÝ, Martin. Vlastní bydlení: Bez hypotéky na něj dosáhnete za 56 let. Banky.cz [online]. 2021, 2021 [cit. 2022-11-09]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/clanky/vlastni-bydleni-bez-hypoteky-na-nej-dosahnete-za-56-let>
- [6] ŠTUKOVÁ, Karolína. Mladí bez šance na vlastní byt. Seznam Zprávy [online]. 2022 [cit. 2022-11-10]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-navzdy-u-rodicu-cast-mladych-lidi-uz-tusi-ze-vlastni-byt-nikdy-mit-nebude-201796>
- [7] GIBAS a KOL, Petr. Bydlení mladých v době krize [online]. [cit. 2022-11-09]. ISBN ISBN 978-80-7330-391-4.