

**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

Fakulta aplikovaných věd

Katedra mechaniky

Diplomová práce

**Dostupné varianty bydlení pro mladé rodiny v  
České republice**

Bc. Kateřina Svatková

Plzeň 2024

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta aplikovaných věd  
Akademický rok: 2023/2024

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Kateřina SVATKOVÁ**  
Osobní číslo: **A22N0036P**  
Studijní program: **N0732P260002 Stavební inženýrství – Moderní budovy**  
Specializace: **Správa a řízení provozu budov**  
Téma práce: **Dostupné varianty bydlení pro mladé rodiny v České republice**  
Zadávací katedra: **Katedra mechaniky**

## Zásady pro vypracování

1. Současný stav řešené problematiky dostupného bydlení pro mladé rodiny v České republice a v zahraničí.
2. Analýza realitního trhu s rodinnými domy.
3. Analýza vstupních parametrů dostupného bydlení mladých rodin.
4. Sociologický průzkum preferencí bydlení mladých rodin.
5. Syntéza analýz a vyhodnocení sociologického průzkumu a jejich porovnání.
6. Vyhodnocení závěrů a diskuse.



Rozsah diplomové práce: **úvodní část 50 – 60 stran A4**  
Rozsah grafických prací: **práce se skládá z výkresů a textových částí**  
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

1. Ort, P. (2019). Analýza realitního trhu. Leges.
2. Málek, P., Oškrdalová, G., & Valouch, P. (2010). Osobní finance. Masarykova univerzita.
3. Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

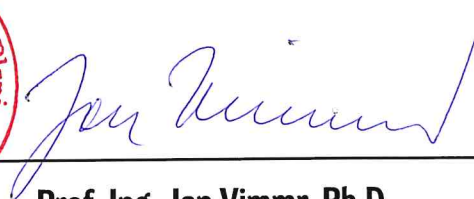
Vedoucí diplomové práce: **Ing. Veronika Sojková, PhD.**  
Katedra mechaniky

Datum zadání diplomové práce: **11. října 2023**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. května 2024**



---

**Doc. Ing. Miloš Železný, Ph.D.**  
děkan



---

**Prof. Ing. Jan Vimmr, Ph.D.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 11. října 2023

## Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „*Dostupné varianty bydlení pro mladé rodiny v České republice*“ vypracovala samostatně pod odborným dohledem vedoucí diplomové práce paní Ing. Veroniky Sojkové, Ph.D. za použití pramenů uvedených v příložené bibliografii.

V Plzni dne 31.5.2024

Bc. Kateřina Svatková

## **Poděkování**

Při této příležitosti bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce paní Ing. Veronice Sojkové, Ph.D. za odborné vedení, ochotu, trpělivost a veškerý čas strávený při konzultacích.

Také bych ráda vyjádřila svou vděčnost všem obcím, které mi poskytly potřebné informace ke zpracování praktické části diplomové práce. Konkrétně paní Renatě Baldrychové z obce Suchý Důl, paní Kornelii Janouchové z obce Doudleby, panu místostarostovi Matějovi Doležalovi z obce Suchá Lhota, paní starostce Kamile Hlavsové z obce Ledčice, panu starostovi Ing. Milanovi Kiebelovi z obce Čechy pod Kosířem, paní Bc. Petře Borské z obce Hrádek, paní Ing. Bc. Simoně Valvodové z obce Andělská Hora a panu starostovi Robertovi Holcovi z obce Dolní Poustevna.

Nakonec bych velmi ráda poděkovala své rodině za podporu během studia.

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá nalezením dostupné varianty bydlení v rodinném domě pro mladou rodinu v České republice. Teoretická část práce nastiňuje danou problematiku pro její lepší pochopení. Praktická část práce se věnuje sociologickému průzkumu a porovnání lokalit vhodných pro bydlení. V závěrečné části jsou aplikovány veškeré poznatky na modelové příklady.

### **Klíčová slova:**

mladá rodina, dostupnost bydlení, rodinný dům, lokalita, financování bydlení, státní podpora

## **Abstract**

The diploma thesis deals with finding an available variant of living in a family house for a young family in the Czech Republic. The theoretical part of the work outlines the issue for a better understanding. The practical part of the work is devoted to sociological research and comparison of locations suitable for housing. In the final part, all knowledge is applied to model examples.

### **Key words:**

young family, housing availability, family house, location, housing finance, state support

## **Předmluva**

Otázka bydlení je víc než kdy jindy právě v této době velmi diskutovaným tématem. Pořízení vlastního bydlení se díky ekonomické krizi dostalo do svízelných parametrů, především mladým párům, protože počínající kariéra v pracovní oblasti nenabízí příliš vysoké mzdové ohodnocení, tím pádem je dostupnost bydlení často vzdálená meta. Autorce práce je téma dostupnosti bydlení velmi blízké, protože ona sama bytovou otázku v současné chvíli se svým partnerem řeší a snaží se vymyslet cestu, která je povede k vysněnému cíli, a to rodinnému domu, ve kterém strávila většinu svého dětství. Sama autorka srovnává možnosti bydlení, její jednotlivá úskalí a od samotné práce očekává rozuzlení a východisko nejen pro sebe, ale i pro část mladých rodin.



# Obsah

<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>8</b>
<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>10</b>
<b>Seznam grafů.....</b>	<b>11</b>
<b>Seznam použitých zkratk .....</b>	<b>12</b>
<b>Úvod.....</b>	<b>13</b>
<b>1 Současný stav řešené problematiky .....</b>	<b>15</b>
1.1 Vymezení pojmu mladá „rodina“ .....	15
1.1.1 Rodina.....	15
1.1.2 Mladá rodina .....	16
1.2 Současná ekonomická situace .....	17
1.3 Situace na trhu s nemovitostmi.....	18
1.3.1 Realitní trh: vysvětlení pojmů.....	18
1.3.2 Charakteristika současného českého realitního trhu .....	20
1.4 Nájemní versus vlastní bydlení.....	21
1.4.1 Nájemní bydlení.....	21
1.4.2 Vlastní bydlení .....	22
1.5 Formy vlastního bydlení (rodinné domy).....	22
1.5.1 Koupě starší nemovitosti a následná rekonstrukce .....	23
1.5.2 Koupě stavebního pozemku a stavba rodinného domu .....	25
1.6 Typy domů, varianta stavby, výběr pozemku .....	26
1.6.1 Typy domů.....	27
1.6.2 Varianta stavby .....	27
1.6.3 Výběr pozemku.....	28

1.7	Úsporné a ekologické řešení (zateplení, vytápění, obnovitelné zdroje energie)	29
1.8	Dotace, příspěvky, státní podpora.....	31
1.8.1	Dotace.....	31
1.8.2	Příspěvky a státní podpora.....	33
1.9	Náklady na bydlení .....	34
1.10	Finanční rozpočet rodiny.....	34
1.11	Druhy financování stavby .....	35
1.11.1	Spotřebitelský úvěr.....	35
1.11.2	Hypoteční úvěr.....	35
1.11.3	Americká hypotéka .....	36
1.11.4	Hypotéka naruby .....	36
1.11.5	Australská hypotéka .....	36
1.11.6	Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření.....	36
1.12	Finanční gramotnost.....	36
1.13	Udržitelnost financování v čase.....	38
1.14	Rodina s konzervativním přístupem .....	39
1.15	Rodina s odvážným přístupem .....	39
1.16	Lokalita vybrané nemovitosti .....	39
1.17	Pracovní příležitosti .....	40
1.18	Občanská vybavenost.....	43
1.19	Analýza realitního trhu s rodinnými domy .....	43
1.20	Analýza vstupních parametrů dostupného bydlení mladých rodin.....	44
1.21	Politika bydlení v zahraničí (srovnání) .....	45
<b>2</b>	<b>Praktická část .....</b>	<b>47</b>

2.1	Bydlení v rodinném domě .....	47
2.2	Sociologický průzkum preferencí bydlení mladých rodin (dotazníkové šetření) 48	
2.2.1	Východiska návrhu výzkumu .....	48
2.2.2	Obsah výzkumu.....	49
2.2.3	Sběr dat.....	49
2.2.4	Vyhodnocení dotazníkového šetření .....	49
2.2.5	Dílčí závěr dotazníkového šetření.....	69
2.3	Výběr lokalit pro bydlení mladých rodin dle jednotlivých krajů .....	70
2.3.1	Dílčí závěr výběru lokalit vhodných pro bydlení mladých rodin .....	113
2.4	Aplikace syntézy – modelové příklady (výpočtu) dostupného bydlení.....	114
2.4.1	Varianta A – koupě starší nemovitosti s rekonstrukcí.....	115
2.4.2	Varianta B – koupě stavební parcely se stavbou rodinného domu na klíč 118	
2.4.3	Varianta C – koupě stavební parcely se stavbou rodinného domu svépomocí .....	126
2.4.4	Dílčí závěr aplikace syntézy na modelovou mladou rodinu.....	128
2.5	Vyhodnocení závěrů a diskuse .....	128
	<b>Závěr.....</b>	<b>130</b>
	<b>Seznam použité literatury a internetových zdrojů.....</b>	<b>132</b>
	<b>E-mailová korespondence .....</b>	<b>139</b>
	<b>Seznam příloh.....</b>	<b>140</b>

## Seznam obrázků

<b>Obrázek 1.1</b> Průkaz energetické náročnosti budovy.....	29
<b>Obrázek 2.1</b> Souhrnná mapa ČR – výběr lokalit .....	71
<b>Obrázek 2.2</b> Legenda k mapám.....	71
<b>Obrázek 2.3</b> Kraj Hlavní město Praha.....	72
<b>Obrázek 2.4</b> Královéhradecký kraj .....	73
<b>Obrázek 2.5</b> Kraj Vysočina.....	77
<b>Obrázek 2.6</b> Jihomoravský kraj .....	80
<b>Obrázek 2.7</b> Jihočeský kraj.....	83
<b>Obrázek 2.8</b> Liberecký kraj .....	86
<b>Obrázek 2.9</b> Zlínský kraj .....	89
<b>Obrázek 2.10</b> Plzeňský kraj .....	92
<b>Obrázek 2.11</b> Pardubický kraj .....	95
<b>Obrázek 2.12</b> Středočeský kraj .....	98
<b>Obrázek 2.13</b> Olomoucký kraj .....	101
<b>Obrázek 2.14</b> Moravskoslezský kraj.....	104
<b>Obrázek 2.15</b> Karlovarský kraj.....	107
<b>Obrázek 2.16</b> Ústecký kraj .....	110
<b>Obrázek 2.17</b> Prodej starší nemovitosti k rekonstrukci v obci Lhůta .....	116
<b>Obrázek 2.18</b> Občanská vybavenost v obci Lhůta .....	116
<b>Obrázek 2.19</b> Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta A.....	117
<b>Obrázek 2.20</b> Dosažení na hypoteční úvěr – varianta A.....	118
<b>Obrázek 2.21</b> Stavební parcela v obci Hořepník .....	119
<b>Obrázek 2.22</b> Občanská vybavenost v obci Hořepník.....	119
<b>Obrázek 2.23</b> E-shop – rodinný dům Laura .....	120

<b>Obrázek 2.24</b> Katalog – rodinný dům Laura.....	121
<b>Obrázek 2.25</b> Příplatky k ceně rodinného domu Laura .....	121
<b>Obrázek 2.26</b> Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta B – řešení 1 .....	122
<b>Obrázek 2.27</b> Dosažení na hypoteční úvěr – varianta B – řešení 1.....	123
<b>Obrázek 2.28</b> Dům prosince 2023 .....	123
<b>Obrázek 2.29</b> Technický list – dům Klára .....	124
<b>Obrázek 2.30</b> Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta B – řešení 2.....	125
<b>Obrázek 2.31</b> Dosažení na hypoteční úvěr – varianta B – řešení 2.....	125
<b>Obrázek 2.32</b> Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta C.....	127
<b>Obrázek 2.33</b> Dosažení na hypoteční úvěr – varianta C.....	127

## Seznam tabulek

<i>Tabulka 1.1</i> Hodnocení faktorů důležitých pro úspěšnost v životě .....	41
<i>Tabulka 1.2</i> Hodnocení spokojenosti respondentů s jednotlivými oblastmi života .....	41
<i>Tabulka 1.3</i> Hodnocení faktorů motivace ke studiu .....	42
<i>Tabulka 1.4</i> Vývoj trhu s domy (2020–2024) .....	44
<i>Tabulka 1.5</i> Podmínky pro získání hypotéky v roce 2024.....	45

## Seznam grafů

<b>Graf 1.1</b> Počet narozených dětí 1989–2014 .....	16
<b>Graf 1.2</b> Obyvatelstvo podle dosaženého vzdělání .....	42
<b>Graf 1.3</b> Kolik ročních platů je potřeba k pořízení vlastního bydlení .....	46
<b>Graf 2.1</b> Věková kategorie.....	50
<b>Graf 2.2</b> Partner.....	50
<b>Graf 2.3</b> Budoucí typ bydlení.....	51
<b>Graf 2.4</b> Současný typ bydlení .....	52
<b>Graf 2.5</b> Současné místo bydliště – velikost obce .....	53
<b>Graf 2.6</b> Budoucí místo bydliště – velikost obce.....	54
<b>Graf 2.7</b> Současné místo bydliště – kraj.....	55
<b>Graf 2.8</b> Budoucí místo bydliště – kraj .....	56
<b>Graf 2.9</b> Dojíždějící vzdálenost do práce .....	57
<b>Graf 2.10</b> Preferovaná varianta rodinného domu (RD) .....	58
<b>Graf 2.11</b> Velikost užitné plochy RD.....	59
<b>Graf 2.12</b> Druh financování RD .....	60
<b>Graf 2.13</b> Klíčové faktory při hledání bydlení pro mladé rodiny .....	61
<b>Graf 2.14</b> Současná nabídka RD vhodných pro mladé rodiny .....	62
<b>Graf 2.15</b> Dostupnost cizích zdrojů k financování nemovitosti .....	63
<b>Graf 2.16</b> Možnosti zlepšení v rámci hledání a financování bydlení.....	64
<b>Graf 2.17</b> Obavy, překážky spojené s hledáním a zajištěním bydlení.....	65
<b>Graf 2.18</b> Podstata vlastního bydlení.....	66
<b>Graf 2.19</b> Nedostupnost bydlení – vliv na založení rodiny.....	67
<b>Graf 2.20</b> Průměrný měsíční příjem celé domácnosti.....	68

## Seznam použitých zkratk

ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DSTI	poměr měsíčních splátek vůči čistému měsíčnímu příjmu (z anglického překladu Debt Service To Income)
DTI	poměr celkového zadlužení vůči celkovému ročnímu čistému příjmu (z anglického překladu Debt To Income)
EPBD 4	směrnice Evropské unie o energetické náročnosti budov (z anglického překladu Energy Performance of Buildings Directive)
EU	Evropská unie
HDP	hrubý domácí produkt
Kč	Koruna česká
LTV	poměr výše úvěru vůči hodnotě zastavěné nemovitosti (z anglického překladu Loan To Value)
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
MPŽ	Místo pro život
ORP	obec s rozšířenou působností
RD	rodinný dům



## Úvod

Bydlení je základní potřebou každého člověka a pro mladou, vznikající rodinu je společné soužití v jednom domově důležitým startem jejich úspěšné cesty životem. Je to místo, kde všichni její členové prožívají velkou část života, kde partneři přivedou na svět své děti, dávají jim pocit bezpečí a domova. Představu o idylickém společném domově má každý z nás odlišnou, nicméně je důležité, aby byl jakýkoliv společný domov dosažitelný cíl. I když si je stát vědom, že rodina je základním stavebním kamenem naší země, podpora startovacího bydlení pro mladé rodiny je velmi málo podporována a dotována, smlouvy o pronájmu nemovitosti jsou vůči nájemci postavené nevýhodně s malou vidinou jistoty. Je tedy více než důležité, aby vznikající rodina nad otázkou bydlení přemýšlela již na začátku vztahu a snažila se vymyslet cestu, která nepovede k finančním obtížím a v jednotlivých etapách společného života bude plnit veškeré požadavky v oblasti bydlení.

První část práce se věnuje podrobnému náhledu na současnou ekonomickou situaci a na stav trhu s nemovitostmi. Jsou zde porovnány výhody a nevýhody nájemního a vlastního bydlení. Tato část práce se také zabývá tématem všeobecného finančního povědomí a přehledu finančních produktů dostupných na trhu, řešících bytovou otázku. Zaobírá se variantami staveb, jejich typy, úspornými a ekologickými variantami. Dále je probrána otázka ohledně dotací, příspěvků a možností státní podpory. Jsou rozebrány vstupní parametry při žádosti o úvěr určený k bydlení. Věnuje se i vztahu a postoji českých i zahraničních obyvatel k vlastnictví nemovitostí.

V druhé části práce, kterou považuje autorka za stěžejní, jsou u mladých párů pomocí sociologického průzkumu nalezeny odpovědi na otázky kolem dostupnosti bydlení pro ně v současnosti. Co považují za problematické, neschůdné a kde si myslí, že by mohla přijít pomoc v oblasti získání a udržitelnosti bydlení po celý společný život rodiny. Zároveň zjistila v jak velkých obcích by si mladé páry chtěly vytvořit společný domov, a který typ bydlení by je nejvíce uspokojil. Další kapitola zkoumá situaci v jednotlivých krajích podle dostupné zdravotní péče, občanské vybavenosti, stavu životního prostředí. Pozornost je upřena na obce s rozšířenou působností a vesnice, kde jsou vyhledány ty, ve kterých se nejlépe žije.

Závěrečná část práce se zabývá výběrem vhodného místa pro bydlení a aplikaci poznatků na konkrétní příklady, doporučením mladým rodinám, jak přistupovat k řešení otázky bydlení, jaké varianty vybrat, jak nákladné se pro ně stane si vlastní bydlení pořídit a kde lze ušetřit prostředky ve zvolených variantách. Srovnání několika variant, zvolení konkrétních míst k bydlení vnáší do situace jasnější náhled řešení a možností.

Hlavním cílem diplomové práce je nalezení dostupné varianty bydlení v rodinném domě pro mladou rodinu v České republice, porovnání jednotlivých krajů, lokalit a variant bydlení. Poté aplikovat poznatky na modelovou mladou rodinu s výčtem dostupných variant rodinných domů a jejich financování. Zároveň získat názor mladých rodin na současnou dostupnost vlastního bydlení v České republice.

# 1 Současný stav řešené problematiky

Autorka se v této části práce zaměří na objasnění některých pojmů a přinese náhled na celou problematiku ohledně bydlení mladých párů a rodin u nás i v zahraničí.

## 1.1 Vymezení pojmu mladá „rodina“

V této kapitole autorka vysvětlí pojem mladá rodina.

### 1.1.1 Rodina

Pojem rodina se už dlouhý čas mění v čase. Podle definicí ze sociologického hlediska je to dobrovolné sepětí osob pokrevními svazky, manželstvím nebo adopcí. Základem rodiny je muž a žena, rodiče, kterým se narodí děti. Funkcí rodiny je funkce biologická (tedy reprodukční), ekonomická (zabezpečení dětí, vytvoření domova), výchovná, socializační (tvoří společenské normy dítěte) a funkce emocionální (poskytuje citové zázemí). Zdravá rodina je definována jako rodina, kde funguje soudržnost, spolupráce mezi všemi členy, emočně pozitivní vztahy. Vzájemně si poskytují oporu a je používána srozumitelná, otevřená a upřímná komunikace. Členové se vzájemně podporují, respektují. (Fáberová, 2011)

Základem rodiny bývá muž a žena, ale v dnešní době se za rodinu považuje i soužití dvou mužů, či dvou žen, kteří si osvojili děti, nebo své děti získali umělým oplodněním. Tomuto soužití zatím Česká republika (ČR) neumožňuje být ve svazku manželském. (Kaška, 2022)

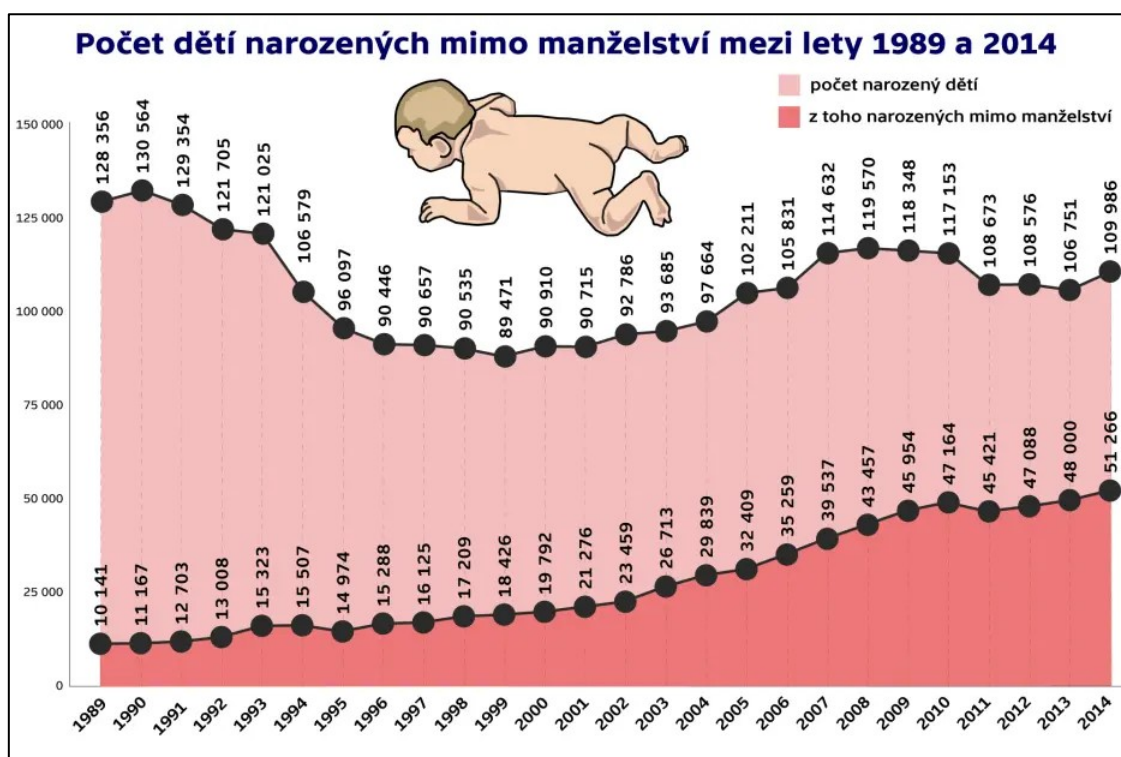
Mezi lety 1948–1989 mladým rodinám stát pomáhal s bytovou otázkou. Podporoval je novomanželskou půjčkou, či přidělením družstevního bytu. V této době bylo snadné získat bydlení i pracovní příležitost, žádné pronájmy nemovitostí neexistovaly. (Sovová, 2018)

Dle nové Strategie rodinné politiky na rok 2024–2030 Ministerstvo práce a sociálních věcí zdůrazňuje důležitost rodiny jako nenahraditelný zdroj společenské prosperity. Velký význam je kladen na stabilitu rodiny, prevenci předcházení negativních vlivů a podpoře statusu manželství jako nástroje právní, sociální a ekonomické ochrany rodiny. Ministerstvo v nové strategii zdůrazňuje jako zásadní stabilní ekonomickou situaci uvnitř rodiny, protože rodina vychovává nově ekonomicky aktivní generace lidského kapitálu

naší společnosti, který hraje klíčovou roli v moderní ekonomice. Dokonce neexistenci rodinné soudržnosti považuje za ohrožující pro celou společnost. (Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky, 2023)

Další důraz je kladen na demografickou stabilitu obyvatelstva. Podle Českého statistického úřadu (ČSÚ) počet uzavřených manželství v čase výrazně klesá. V roce 1939 byl počet uzavřených manželství na počtu 135 000, v roce 1979 už na necelých 85 000, v roce 2020 na necelých 46 000. (Dorňáková, 2022)

Zajímavý je graf č. 1.1 s počtem narozených dětí, který se v letech 1989 pohybuje kolem 129 000, v roce 2014 jejich počet klesl na 110 000. Další údaj ukazuje na výraznější počty narozených dětí mimo manželství. Křivka v tomto údaji výrazně stoupá, v roce 1989 to bylo něco málo přes 10 000 narozených dětí, v roce 2014 už přes 51 000 dětí. (Česká televize 24 [ČT24], 2015)



**Graf 1.1** Počet narozených dětí 1989–2014

Zdroj: ČT24, 2015

### 1.1.2 Mladá rodina

„Pojem „mladá rodina“ není jednoznačně definován. ... označují za „mladou“ takovou rodinu, která právě vznikla a v níž se dosud nenarodily děti (tj. asi do dvou let po svatbě).

... vymezují mladé rodiny věkem partnerů (do 29 let věku). ... je mladá rodina charakterizována věkem (do 25 let) a délkou trvání manželství (do 5 let).“ (Bauerová, 1984, s. 258)

Pro praktickou potřebu je však vhodnější pojetí širší, tj. jak bezdětné manžele, kteří právě uzavřeli sňatek, tak ale i páry, které spolu plánují rodinu založit a nepřesahují věk 35 let.

V dnešní době mladí lidé tak často nevstupují do svazku manželského a pokud ano, tak v pozdějším věku, nebo kvůli tomu, že čekají potomstvo.

## 1.2 Současná ekonomická situace

Česká ekonomika zažívá už tři roky tzv. recesi. Od začátku roku 2020 ČR zaznamenala hluboký propad hrubého domácího produktu (HDP) a v podstatě se dodnes nevrátila na původní hodnotu 100 jako jediná země v Evropě. Výrazně naše země zaostává za Polskem, které se pohybuje 10 % nad úroveň před pandemií, ale také za Slovenskem a Rakouskem.

Nejdůležitějším komponentem HDP na výdajové straně je spotřeba domácností. Ta na začátku pandemie poklesla celkem výrazně, podobně jako ve všech zemích, nicméně dodnes se nedostala zpět na úroveň před ní. Dokonce jako jediná se nachází 9 % pod úrovní před pandemií. Dramatický kontrast je například se Slovenskem, kde již dva roky spotřeba roste a nachází se 7 % nad úrovní před pandemií.

Břemeno rostoucích cen uvalené na domácnosti během pandemie a následné energetické krize bylo v mezinárodním srovnání neobvykle silné. K oživení ekonomiky nepřispívá ani zvyšující se obliba levnějších nákupů v zahraničí. (Kapička, 2023)

Dalším hlediskem pro hodnocení ekonomické situace je výroba, kam spadá především automobilový průmysl. Situace v době covidu-19 byla velmi složitá, ale v roce 2024 se dle ukazatelů výroba pohybuje nad úrovní ve srovnání s rokem 2019. Nečelí velkým nedostatkům podstatných komponentů jako např. čipů. Na letošní rok 2024 se ale v Evropě očekává celkově nižší ekonomický růst, tedy menší zájem o nová vozidla ze strany firemních zákazníků i domácností. Největší výzvou pro automobilky, i pro dodavatele, je nyní rozvoj elektromobility, protože výroba takových aut je dražší než u aut se spalovacími motory. Země Evropské unie (EU) přestávají podporovat výrobu aut

se spalovacími motory a řada výrobců se s tím musí vyrovnat, protože už v roce 2035 by se měla výroba těchto aut zastavit.

Dalším odvětvím důležitým v ekonomice ČR je strojírenství a průmysl. Výroba motorových vozidel, dopravních prostředků, farmaceutických přípravků během roku 2023 celkem silně rostla, naproti tomu výroba nábytku, chemických látek, stavebních materiálů, či kovů zaznamenala velký pokles. Nárůst cen energií a vyšší mzdové náklady, dále nutná robotizace a digitalizace přinesly podnikům velké potíže se s celou situací vyrovnat.

V oblasti energetiky a odpadů dochází k velkým změnám. Spotřeba energie se v domácnostech snižuje. Lidé i firmy pořizují fotovoltaické elektrárny a sami energii vyrábějí, snaží se připravit na přechod na zelenou ekonomiku do dalších let. Ceny energií jsou stále na dvounásobných až trojnásobných úrovních než v době před covidem-19. Cesta vede přes úspory a více zdrojů energie. Dále se firmy nakládající s odpady a obce musí připravit na zákaz skládek odpadů, které se dají recyklovat a biologicky rozložit.

Stavebnictví díky rostoucím cenám za energie zaznamenává pokles v oblasti pozemního stavitelství a ani v roce 2024 nebude situace výrazně lepší. Také ceny stavebních prací se zvýšily zhruba o 20 % od doby po covidu-19. Ceny stavebních materiálů, které se vyrábějí v tuzemsku (jako je cement, beton, cihly, sklo aj.) dosáhly své maximální výše, ale vše závisí na vývoji světové ekonomiky. Od roku 2024 se mění i trendy a nařízení v celé EU ohledně staveb s energeticky nízkou náročností, v oblasti využití obnovitelných zdrojů a snižování uhlíkové stopy už jen tím, jaký materiál je na stavbu použit. Evropská komise zároveň navrhuje od roku 2030, aby každá budova měla nainstalované solární panely a minimalizovala emise skleníkových plynů. (Novák, 2023)

### **1.3 Situace na trhu s nemovitostmi**

V této části práce budou vysvětleny pojmy, se kterými se lze setkat na realitním trhu.

#### **1.3.1 Realitní trh: vysvětlení pojmů**

Nemovitosti jsou ve své podstatě zboží, ale jsou svým způsobem jedinečné a jedinečný je i trh, kde se prodávají. Podle platné legislativy jsou za nemovitosti považovány zejména pozemky a stavby, ale i např. bytové a nebytové jednotky.

- **Pozemek:** podle katastrálního zákona je pozemek definován jako část zemského povrchu, která je od ostatních oddělena hranicí. (Ort, 2019)
- **Byt:** jedná se o samostatnou místnost či seskupení místností, které splňují veškeré požadavky stanovené k trvalému bydlení. (ČSN 73 4301, 2004)
- **Nebytový prostor:** nebytový prostor je místnost, nebo soubor místností, které jsou z rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu než k bydlení. (Ort, 2019)
- **Rodinný dům:** rodinný dům je taková stavba, která splňuje podmínky určené k rodinnému bydlení a je alespoň z 50 % určena k bydlení. Jeden rodinný dům může mít maximálně tři oddělené byty, dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví. (ČSN 73 4301, 2004)
- **Součásti nemovitosti:** součásti stavby jsou věci pevně spojené například přišroubováním, či přizděním, další součásti stavby rozumíme zařízení dopravní obslužnosti jako výtahy, eskalátory, nebo zařízení zajišťující optimální tepelné a vlhkostní podmínky, zabezpečovací zařízení, zařízení požární ochrany a hygienického vybavení.
- **Příslušenství nemovitosti:** příslušenstvím nemovitosti jsou obvykle různé venkovní úpravy jako ploty, vrata, přípojky k sítím, ale např. i stavební dokumentace.
- **Dopravní dostupnost:** počítá se dobrá individuální dostupnost k nemovitosti, tzn. osobním automobilem po zpevněné, bezprašné a celoročně sjízdné komunikaci.
- **Dopravní obslužnost:** dopravní obslužností je myšlena dostupnost nemovitosti prostředky hromadné dopravy. Hodnotí se četnost spojů a docházková vzdálenost mezi nemovitostí a stanicí hromadné dopravy.
- **Tržní hodnota:** tento ekonomický pojem vyjadřuje průměrnou, obvyklou cenu, za kterou by prodávající nemovitost prodal a nestranný nakupující nemovitost koupil.
- **Tržní cena:** na rozdíl od výše uvedené hodnoty je to konkrétní přesný údaj o tom, že v určitý okamžik proběhl určitý konkrétní prodej dané nemovitosti. (Ort, 2019)

### 1.3.2 Charakteristika současného českého realitního trhu

Obecně lze říci, že realitní trh je místo, kde se setkávají prodávající a kupující, a kde se tvoří cena s předmětem vzájemného obchodu. Obchoduje se s majetkem, který je nepřemístitelný, je jednoznačně určen a je dán svou polohou. Předmětem obchodu je majetek vysoké hodnoty, který je možné prodávat jako samostatná osoba, firma, ale je možné nemovitost prodat také přes zprostředkovatele – realitního makléře, či společnost. Zákon upravuje náležitosti o smlouvě obchodního zastoupení, ale i o odborně kvalifikačních požadavcích a morálním kreditu realitního zprostředkovatele. (Ort, 2019)

Rozdělení realitního trhu dle Orta (2019):

1. pozemky (proluky, stavební pozemky, nestavební pozemky);
2. byty;
3. rodinné domy;
4. objekty k rekreaci;
5. objekty občanské vybavenosti;
6. administrativní a podobné komerční objekty;
7. výrobní a skladové objekty;
8. ostatní nemovitosti;
9. nájmy (pozemky, byty, rodinné domy a rekreační objekty, nebytové prostory).

### Jaký se očekává vývoj v roce 2024 na trhu realit a hypoték

Zásadní vliv na vývoj úrokových sazeb má inflace, která by ale v roce 2024 měla být nižší než v roce předchozím. Díky tomu by úroky na hypotečních úvěrech měly stagnovat a koncem roku 2024 by měly banky dostat prostor pro zlevňování hypotečních úvěrů, čímž by se nemovitosti měly stát pro zájemce o koupi nemovitosti dostupnější. K prolomení 5% hranice úrokových sazeb by mělo dojít v druhé polovině roku 2024.

V době skokových vzrůstů úrokových sazeb neprošlo kritériím získání hypotečního úvěru mnoho klientů díky nesplnění dvou úvěrových ukazatelů – poměru měsíčních splátek a čistého měsíčního příjmu žadatele (DSTI) a poměru celkového zadlužení žadatele vůči celkovému ročnímu čistému příjmu (DTI).



První ukazatel byl počínaje 1. červencem 2023 zrušen, druhý ukazatel již nebudou banky od začátku roku 2024 vůči žadatelům uplatňovat. V platnosti od roku 2024 zůstává pouze pravidlo stanovení maximálního poměru výše hypotéky vůči hodnotě zastavěné nemovitosti (LTV).

Postupně se tedy zájem v průběhu roku 2024 bude zvyšovat, ale stále budou žadatelé vyčkávat, zda se nějak zásadně úrokové sazby nezmění.

Nadále se očekává hromadné zdigitalizování hypoték prostřednictvím projektu Hyponation, díky němuž dojde k zautomatizování. (Z blogosféry, 2023)

## **1.4 Nájemní versus vlastní bydlení**

V této části autorka práce srovná výhody jednotlivých typů bydlení.

### **1.4.1 Nájemní bydlení**

V ČR je trendem vlastní bydlení, ale postupné zdražování hypotečních úvěrů, jejich nedostupnost a zdražování nemovitostí vede k podpoře nájemního typu bydlení.

Mezi výhody nájemního bydlení můžeme zařadit možnost rychlého přesunu nájemníka, který kvůli lepší pracovní nabídce musí změnit místo svého pobytu. Tím si utváří přehled o typech nemovitostí, způsobech bydlení a lokalitách, a po zralé úvaze tím dojde k představě, jak by mělo jeho vlastní bydlení později vypadat. Nájemní bydlení je i efektivnější. Bydlení mění podle rodinné situace, stěhuje se postupně do větších prostor. Mezi další výhodou lze počítat menší vstupní investice, které se počítají na desetitisíce, minimální investice do úpravy a rekonstrukce, pojištění.

Mezi nevýhody tohoto typu bydlení lze zahrnout, že nájemník platí nájemné majiteli, ale i po letech mu nemovitost nebude patřit. Jakýkoliv větší zásah do nemovitosti ve formě úpravy musí nájemník konzultovat s majitelem, a i když nájemník bydlí v nemovitosti několik let, její úprava bývá víceméně nemožná, pokud ji chce přizpůsobit svým potřebám. Dalším nezanedbatelným problémem je vypovězení nájemní smlouvy z důvodu lepšího využití nemovitosti, nebo navýšení nájemného, tedy změnu nájemní smlouvy. Touto nemovitostí se nevytváří hodnoty, nemůže se využít jako aktivum pro případnou koupi vlastní nemovitosti. (Ostatek, 2022)

Nájemní bydlení je vnímáno jako plnohodnotná varianta např. v Německu, Rakousku či Švýcarsku. V těchto evropských státech se pohybuje nájemní versus vlastní bydlení v poměru 50 %. V zahraničí na nájemní bydlení z pohledu společenského postavení není nahlíženo nijak rozlišně od vlastního bydlení. Pokud proběhne zásadní změna v nájemní smlouvě v rámci ČR a posílí se veřejné mínění u obou právních norem bydlení, je na každém občanovi, kam své úspory zainvestuje, zda do vlastního bydlení, podpoře svého podnikání, nebo osobního růstu. (Štuková, 2023)

#### **1.4.2 Vlastní bydlení**

Pokud se mladý pár rozhodne pro variantu koupi vlastní nemovitosti, je potřeba mít našetřený obnos ve výši alespoň 10 % pořizovací hodnoty. Vystává otázka pořízení bytu, či domu, a to buď stavby, nebo rekonstrukce stávajícího. Velkou roli hraje lokalita, velikost nemovitosti, výdělky mladého páru a jistoty budoucnosti a udržitelnosti.

Pokud se podíváme na vlastní bydlení ze širšího úhlu pohledu v rámci evropského měřítka, ČR je se svými 78 % podílu vlastnického bydlení v Evropě unikem. Čtyři Češi z pěti bydlí ve vlastním. Vláda se ale obává, že drahé nemovitosti a omezené možnosti ve výstavbě budou tlačit Čechy do nájemního bydlení, a tak se chystají na regulaci nájemného a celkovou úpravu nájemních smluv. Průzkum totiž ukazuje na velký počet nájemníků, kteří nemají jistotu bydlení ani na dva roky, protože nájemní smlouvy se v ČR uzavírají na dobu jednoho roku a tím jsou vnímány jako dočasné a nejisté řešení bytové otázky. (Štuková, 2023)

### **1.5 Formy vlastního bydlení (rodinné domy)**

Předkládaná diplomová práce se v praktické části zabývá formou bydlení v rodinném domě v ČR. Proto se bude práce nadále věnovat pouze problematice týkající se právě rodinných domů.

Existuje několik variant vlastního bydlení v rodinném domě v oblasti celoročního užívání nemovitosti, pro které se je možné rozhodnout:

1. koupě staršího rodinného domu a jeho rekonstrukce;
2. koupě novostavby;
3. koupě stavebního pozemku a následná stavba (na klíč, svépomocí);

#### 4. koupě pozemku a volba menšího domu tzv. mobilního domu.

Pokud se mladí lidé, kteří po studiích, nebo krátce po začátku budování své kariéry rozhodnou pořídit si vlastní nemovitost, bývají často nechápani, proč se tak mladí pouštějí do dluhů. Obvykle ale toto rozhodnutí bývá na celý život a na své hodnotě nikdy neztratí. Čím mladší člověk bydlení pořizuje, tím nižší splátku hypotečního úvěru bude mít. Ceny nemovitostí začínají stagnovat a předpokládá se, že budou opět mírně klesat. Další výhodou pořízení vlastní nemovitosti v mladém věku je, že se zbytečně neplatí za pronajatou nemovitost. Pokud se rozhodne mladý člověk, rodina pro vlastní bydlení má na výběr několik variant. (Finančník, 2023)

#### 1.5.1 Koupě starší nemovitosti a následná rekonstrukce

Před výběrem nemovitosti je potřeba si ujasnit maximální investovanou částku a výši vlastních prostředků.

Pokud se zájemce chystá koupit již realizovanou nemovitost, je potřeba věnovat pozornost několika věcem:

1. fyzické obhlídce nemovitosti pro zjištění jejího faktického technického stavu, kterou není dobré podceňovat;
2. zjistit na výpisu z katastru nemovitostí, zda na nemovitosti není věcné břemeno, zástavní právo, či jiné právní vady;
3. ujistit se, že na nemovitost není vázán žádný dluh, exekuce, či insolvence;
4. zjistit energetickou náročnost budovy v souvislosti s budoucími provozními náklady. (Podlešák, 2024)

Pokud se zájemce rozhodne po zvážení všech okolností pro koupi, přistupuje se k podpisu rezervační smlouvy. Tou se majitel nemovitosti zavazuje, že dál svou nemovitost nebude nabízet po určitou dobu dalším zájemcům. Současně po jejím uzavření zájemce zaplatí rezervační zálohu, která se stává součástí kupní ceny, pokud dojde k uzavření kupní smlouvy. Jestliže z nějakého důvodu k uzavření smlouvy nedojde, záleží na určení viníka a pak rezervační záloha propadá ve prospěch strany, která neměla vinu na jejím porušení. Je tedy k uzavření této smlouvy přistupovat obezřetně, protože rezervační záloha nebývá nízká.

Smlouva o smlouvě budoucí bývá nadbytečným mezikrokem před podpisem kupní smlouvy. Je tedy na místě mít všechny záležitosti vyjasněné už v rezervační smlouvě, aby nedocházelo k třecím plochám. Kupní cena je zájemcem posílána ve většině případů do tzv. úschovy, aby měly právní jistotu obě strany. Rozdíl mezi úschovnou advokátní, notářskou, nebo bankovní je především v ceně a flexibilitě nakládání s peněžními prostředky a dokumenty. Úschova peněz je pojištěna, zároveň je veden nad uchovavatelem tohoto typu dohled dané profesní komory.

Pokud je koupě nemovitosti financována úvěrem, banka vyžaduje zástavu nemovitosti. Je uzavírána zástavní smlouva ještě před podpisem smlouvy, nebo co nejdříve po jejím podpisu. Zástavní právo vzniká zápisem do katastru nemovitostí, kam se podává návrh na vklad, který je zpoplatněn částkou 2 000 Kč.

V rámci celého procesu prodeje nemovitosti je kupní smlouva ta nejdůležitější, protože na základě ní dojde k převodu vlastnického práva, a proto je potřeba jí věnovat velkou pozornost. Ta by měla řádně specifikovat nemovitost a smluvní strany (pokud dojde i jen k drobné chybě, může katastr nemovitostí návrh na vklad zamítnout), jednoznačný smluvní závazek mezi prodávajícím a kupujícím, kupní cenu a její způsob vyplacení a předání nemovitosti.

Vkladové řízení na katastru nemovitostí trvá nejméně 20 dní. Když dojde k zápisu převodu vlastnického práva, je provedena výplata kupní ceny. Zároveň s tím by měla být na základě předávacího protokolu předána nemovitost. (Kalenský, 2023)

V případě úspěšného převodu nemovitosti na kupujícího čeká mladou rodinu její úprava. Co je potřeba před plánovanou rekonstrukcí:

- určit si rozsah prací;
- spočítat finanční náklady;
- určit si, kde bydlet v době rekonstrukce;
- vybrat a oslovit firmu pro rekonstrukci, či ji zrealizovat svépomocí;
- vypracovat projekt upravujících částí domu;
- zvážit časový harmonogram, aby se nenarušil chod domácnosti.

Při využití cizích zdrojů k financování rekonstrukce nemovitosti je potřeba finanční instituci poskytující úvěr dokládat faktury od firmy, která rekonstrukci realizuje, či

fotografické důkazy o provedených úpravách, anebo umožnit vstup pracovníka banky nebo odhadce, který zhodnotí stav provedených rekonstrukcí a případně vliv na zhodnocení nemovitosti. (Lucová, 2019)

Mladá rodina musí počítat s provozními překážkami v podobě stavebních prací a omezenému provozu některých částí domu. Rodina si tak musí být jista, že provozní komplikace nijak nenaruší provoz a chod domácnosti. Pokud se majitelé rozhodnou rekonstrukci provádět svépomocí a bude zasahovat do nosných konstrukcí domu, nebo celkového vzhledu stavby a bude se přistavovat, je nutné provést na stavebním úřadě ohlášení stavebních prací, eventuálně požádat o stavební povolení. Problémy mohou nastat u staveb, které jsou v památkové zóně, a které podléhají oboru památkové péče, kde jsou určitá omezení a nutná povolení. (Pojar, 2022)

Ač se může jevit koupě starší nemovitosti jako výhodná ve vstupní investici, postupný náklad na rekonstrukci se může vyšplhat velmi vysoko.

### **1.5.2 Koupě stavebního pozemku a stavba rodinného domu**

Pokud se zvažuje koupě pozemku na budoucí stavbu příbytku, je potřeba mít na tuto položku našetřenou kupní cenu, tedy pokud nebyl pozemek darován rodinným příslušníkem nebo nějak s pořízením nepomohl či se nezdědil finanční obnos.

Při vyřizování hypotečního úvěru je počítáno již s vlastnictvím stavebního pozemku a také s tím, že zájemcům o hypoteční úvěr bude poskytnut úvěr v největší výši 90 % nutných výdajů na stavbu domu. Bankou je proveden odhad ceny budoucí stavby rodinného domu a z ní určena maximální možná výše půjčené částky určené na výstavbu. Bance je nutný předložit přesný cenový rozpočet stavby. (Banky.cz, 2020)

Pokud se rodina rozhodne vybrat si projekt typového domu, jeho cena se bude nejčastěji pohybovat mezi 45 000–75 000 Kč. (Pojar [1. čl.], 2023) Většina projektů již obsahuje orientační výpočet ceny potřebný při stavbě domu svépomocí, ale i cenu domu postaveného na klíč. O ceně domu rozhoduje i zvolený stavební materiál hrubé stavby, volba krytiny, kvalita oken, dveří, obkladů a vybavení domu.

Se zhotoveným projektem je potřeba si vyžádat služby geodeta, který přesně zakreslí umístění domu na pozemek a vytyčí hranice pozemku. Se získanými plány a projektem je nutné navštívit příslušný stavební úřad, poté s výpisem z katastru nemovitostí o

vlastnictví pozemku, souhlasem se stavbou od vlastníků sousedních pozemků a staveb a zažádat o stavební povolení, pokud tedy není domluveno, že povolení zařídí projektant, nebo firma, která stavbu zhotoví na klíč. Poté je také potřeba kontaktovat příslušnou obec, plynárny, vodárny, poskytovatele elektrické energie, popř. hygienickou stanici a firmu s výzkumem hodnoty radonu. Pokud totiž v projektu není vyřešeno napojení na sítě technické infrastruktury, nedostane budoucí majitel stavby stavební povolení. Od těchto institucí je potřeba vyžádat souhlas se stavbou. Od stavebního úřadu a jeho jednotlivých oddělení nedostane žadatel vyjádření dříve než za 60 dní. (Růžičková, n.d.)

Stavba domu má většinou tyto kroky:

- výběr vhodného stavebního pozemku;
- výběr projektu domu a zadání zhotovení projektu na určený pozemek;
- zaměření pozemku;
- výběr stavební firmy pro stavbu domu (pokud je zvolena stavba svépomocí, je tento krok vynechán);
- vyřízení financování stavby;
- po obdržení projektové dokumentace žádost o stavební povolení na místním stavebním úřadě;
- oslovení stavební firmy a zadání stavebních prací (pokud je zvolena stavba svépomocí, je tento krok vynechán);
- výstavba domu;
- kolaudace;
- vybavení domu;
- stěhování.

## **1.6 Typy domů, varianta stavby, výběr pozemku**

V této kapitole budou vyjmenované a popsány jednotlivé typy domů, nabízející se varianty staveb a charakterizován vhodný pozemek.

### 1.6.1 Typy domů

Dalším důležitým krokem k celé realizaci stavby domu je zvolit vhodný typ domu podle finančních možností, s přihlédnutím k současné rodinné situaci a k jejím plánům do budoucnosti. Mezi základní typy patří:

- **patrový rodinný dům** – alternativa, kterou vybírají především mladí lidé i s ohledem na velikost pozemku (varianta pro menší pozemky) a soukromí, které mají obyvatelé prvního patra;
- **bungalov** – velmi oblíbený typ domu vzhledem k absenci schodů (není potřeba z patra do patra přenášet věci a ve stáří řešit problémy s chůzí do patra);
- **řadový rodinný dům** – levnější alternativa rodinného domu, kde bývá menší pozemek a jednotlivé domky na sebe navazují, jsou spojené bočními zdmi domu;
- **dvojdomek** – velmi dobrá volba v případě rodinného soužití např. s rodiči. Oddělené dva domky spojené jednou zdí a dva pozemky;
- **čtyřdomek** – rozšířená varianta dvojdomku, zmenšená podoba řadových domků.

Záleží také na preferované velikosti a orientaci pozemku, dále pak na nařízení obce v územním plánování s určením typu domu v dané lokalitě.

Pokud rodina není náročná na prostor, přistupuje k volbě domu menších rozměrů a zvažuje každou obytnou místnost.

### 1.6.2 Varianta stavby

Varianty staveb rozlišujeme podle použitého materiálu k jeho výstavbě. Trh se stavebním materiálem nabízí velkou škálu možností:

- **pálené cihly** – stavební materiál, který se používá už dlouhá desetiletí. Jeho nevýhodou může být jeho velká hmotnost, křehkost a vyšší cena. Výrobci navyšují její kvalitu a pevnost vnitřní izolační výplní v podobě minerální vaty, nebo polystyrenu (tepelněizolační cihly);
- **pórobetonové tvárnice** – tento stavební materiál je velmi lehký. Je vyroben z vápna, křemičitého písku a vody. Jeho velkou výhodou je snadná upravitelnost do požadovaného tvaru, a to jen ruční pilou. Mezi nevýhody patří horší akumulace tepla a nižší pevnost, pokud je na ně vyvíjen tlak;

- **vápenopískové tvárnice** – tyto tvárnice jsou vyrobeny z podobných příměsí jako pórobeton, ale mají větší hustotu, vynikají velkou pevností, dobře izolují hluk a udržují teplo;
- **betonové prvky** – v tomto případě beton zajišťuje u domu základovou konstrukci. Má dobré akumulární vlastnosti, je velmi tvárný před zatuhnutím. Už ale nemá dobré odhlučnění a je velmi komplikované v domě dělat jakékoliv stavební úpravy;
- **dřevostavba** – základem této stavby je dřevo, které se dobře opracovává, má dobré akustické vlastnosti, stavba je energeticky nenáročná, bohužel se hůře udržuje než stavba zděná. Dřevo musí být velmi dobře ošetřené a uzavřené;
- **prefabrikáty a modulární domy** – na trhu se stavebními prvky je též nabízena možnost výroby prefabrikátů na míru, nejčastěji dřevěných, ze kterých je dům posléze sestaven. Modulární dům je vyroben například z nepoužívaných lodních kontejnerů.

Ve výběru stavebního materiálu je dobré se poradit s odborníky, kteří znají vlastnosti jednotlivých materiálů a nejlépe poradí. (NejŘemeslníci.cz [1. čl.], 2023)

### 1.6.3 Výběr pozemku

Velikost kupovaného pozemku se odvíjí od výběru typu domu. Ideálním pozemkem je pozemek na rovině, a to do tvaru čtverce, nebo obdélníku. Mírou, která je pro stavbu domu ideální se pro menší dům udává 500–800 m<sup>2</sup>, pokud majitelům postačuje menší zahrádka s pár záhonky. Pokud se ale investoři rozhodnou pro bungalov, ten zabírá velkou plochu pozemku, je pak potřeba pozemek o rozměrech okolo 1 000 m<sup>2</sup>. Další část pozemku zabere případná garáž, venkovní posezení, bazén. Závisí i na velikosti koeficientu zastavitelnosti pozemku (nejčastěji 20–40 %). (Svitáková, 2020)

Při koupi pozemku není dobré brát zřetel pouze na jeho velikost. Pozemek totiž může být dlouhá, úzká nudle a už její budoucí majitelé musí volit užší stavbu do patra. Je nutné splnit vyhlášku č. 501/2006 Sb., která upřesňuje stavební zákon o obecných požadavcích na využívání území např. umístění stavby 2 m od hranice pozemku, 3 m od místní komunikace nebo danou minimální vzdálenost od sousedního domu 7 m. Pokud jsou územním plánem dané stísněné podmínky, lze vzdálenost zkrátit na 4 m, ale jen za



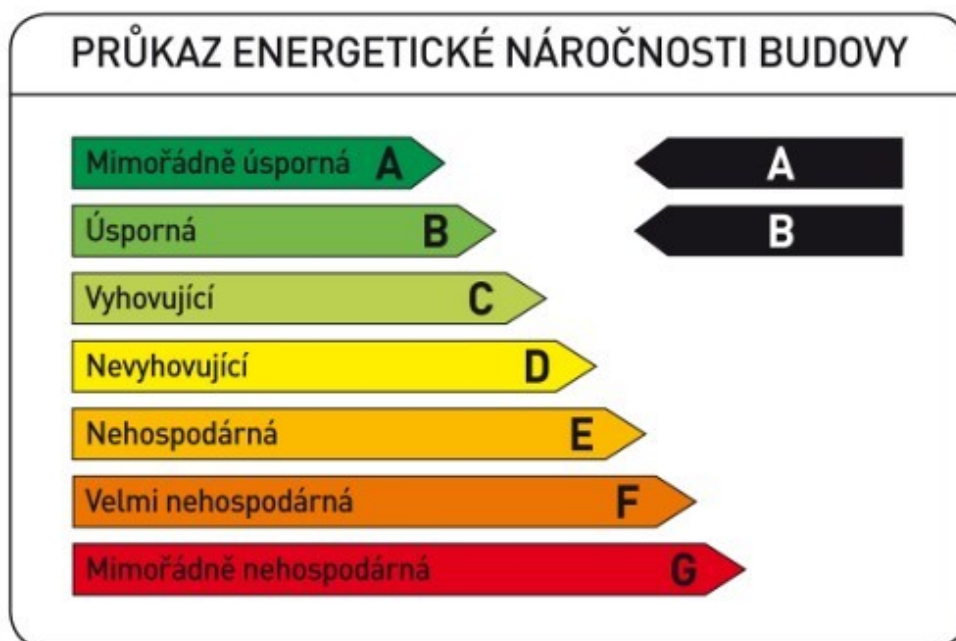
předpokladu, že v protilehlých stěnách obou domů nejsou okna do obytných místností. Další podmínky upravuje územní plán. (Redakce Extrainspirace.cz, 2023)

Dalším neméně důležitých kritériem výběru pozemku je jeho podloží. Je velmi těžké na první pohled poznat nestabilní podloží nebo podmáčený pozemek. K jeho určení se provádí tzv. inženýrsko-geologický průzkum, který je sice poměrně nákladný, ale efektivně zjistí statiku podloží. (Pojar, 2019)

### 1.7 Úsporné a ekologické řešení (zateplení, vytápění, obnovitelné zdroje energie)

Pokud má stavba získat status ekologicky šetrné stavby, musí splňovat několik kritérií. Mezi ně patří úspora energií a vody, využití přírodních zdrojů, úspora ve spotřebě stavebních materiálů a jejich složení, zachování zeleného okolí stavby, tepelná ochrana, řízené větrání, vzduchotěsnost stavby.

Náklady na energie, které jsou pro mnoho domácností velmi náročné se při plánování stavby rodinného domu stávají klíčovými. Od 1.1.2022 došlo ke zpřísnění podmínek pro výstavbu nových rodinných domů, a to na minimální energetický štítek B, tj. úsporná. Už nestačí splnit pouze oblast předepsané tloušťky tepelné izolace, ale je potřeba splnit tři základní parametry: architektonicko-stavební koncept budovy, účinné technologie a využití dostupných obnovitelných zdrojů. (Mencl, 2022)



Obrázek 1.1 Průkaz energetické náročnosti budovy Zdroj: Redakce, 2012

V dubnu roku 2024 EU odhlasovala aktualizovanou směrnici o energetické náročnosti budov (EPBD 4). Hlavními cíli jsou:

- nově vystavěné domy, které budou muset od roku 2030 splňovat kritérium „budov s nulovými emisemi“;
  - současné obytné objekty, které budou muset do roku 2030 snížit svou energetickou náročnost o 16 %, do roku 2033 pak o 20–22 %;
  - všechny budovy, které se budou muset do roku 2050 stát emisně neutrálními.
- (Centrum pasivního domu, 2024)

V době koupě stavebního pozemku je dobré přemýšlet nad tím, zda bude rodinný dům úspornou variantou, protože jeho obyvatelé čekají výdaje na jeho vytápění. Proto je velmi důležité zaměřit se na vhodnou variantu pozemku a otočení domu s obytnými částmi na správné světové strany. Volbou kvalitního stavebního materiálu a zateplení domu se předejde tepelným ztrátám, vzniku tepelných mostů. Pokud bude zvolen jednoduchý tvar domu, stavba se lépe izoluje a bude možný i jednoduchý tvar střechy, kde nevznikají místa, kam by mohlo zatékat. Skrze okna vchází do domu světlo a teplo, ale také jsou nejvíce náročné na kvalitní provedení a zateplení, protože právě v těchto místech uniká nejvíce tepelné energie. Za důležitou se bere i vysoká solární propustnost energie, která může v zimních měsících ušetřit až 10 % z energie na vytápění. Vhodné je pak zvážit použití některých z obnovitelných zdrojů energie jako například fotovoltaické či solární panely, tepelné čerpadlo.

Další metodou, jak zpětně využít energii je tzv. rekuperace. Vnitřní systém větrání nemovitosti, který zabraňuje vzniku plísní, zároveň přivádí kvalitní čerstvý vzduch a je pro život nepostradatelný. Rekuperační jednotka je poháněna ventilátory, které jsou vybavené filtrací, takže je přiváděný vzduch očištěn od prachových a pilových částic. V místnostech jako je ložnice vzniká hlavně v ranních hodinách velká koncentrace nebezpečného oxidu uhličitého, jehož vyvětrání by muselo probíhat každé dvě hodiny otevřením celého okna po dobu 3–5 minut. Tím dochází k velkému úniku tepelné energie. (Jasinek, 2021)

K okolí domu náleží i část pozemku, kde se pěstují plodiny nebo se buduje okrasná část zahrady, popř. trávník. Každá tato část vyžaduje zavlažování. Vzhledem k celkovému

oteplování naší planety se vyžaduje od nových staveb samostatnost a nezávislost, zároveň vyřešení vsakování přívalových srážek přímo na pozemku, který ukládá zákon č. 183/2006 Sb. a jeho vyhláška č. 501/2006 Sb., kde došlo od roku 2021 k úpravě a veškeré nové stavby musí mít v projektové dokumentaci problém se vsakem dešťové vody vyřešen. Využití vody z vodovodního řádu je nákladnou záležitostí na zavlažování zahrady, mytí vozidla, napouštění bazénu, aj. a tak se hledají méně nákladné alternativy. Takovým možným řešením je zabudování nádrže na dešťovou vodu do země na pozemku, která je k těmto účelům využita. (COVBEZURADU.CZ, 2023)

Dalším ekologickým řešením již v době projektování stavby je zastínění v podobě venkovních žaluzií, nebo předokenních rolet. Pak není třeba žádné klimatizační jednotky, která má velkou spotřebu elektrické energie.

Typ osvětlení místností, snaha o šetření energie v podobě úsporných žárovek, venkovní osvětlení na pohybový senzor, zahrada osvětlená solárními světly a celkově snaha o úsporu elektrické energie pečlivým zhasínáním vede též ke značné úspoře.

## **1.8 Dotace, příspěvky, státní podpora**

V této části budou rozebrány možnosti finančních úspor při pořizování vlastního bydlení.

### **1.8.1 Dotace**

Dotačních programů v rámci stavby domu je celá řada, protože stát podporuje stavby s úspornými, ekologickými a obnovitelnými zdroji energie. Dotačních programů lze využít při stavbě domu, ale i jeho rekonstrukci. Žádost o dotaci má svá pravidla a specifika u každého dotačního programu. Ve většině žádostí je přílohou odborně technický posudek, který musí splňovat požadavky jednotlivého dotačního programu a je potřeba si na jeho zpracování pozvat odborníka, odbornou firmu. Tento trend jde napříč celou Evropou.

Stát poskytuje dotační program na stavbu rodinných domů:

- dotace na přípravu teplé vody pomocí solárních panelů, nebo s využitím tepelných čerpadel (až 60 000 Kč);
- dotace na zřízení a instalaci dobíjecí stanice pro elektromobil (15 000 Kč);
- dotace na řízené větrání s rekuperací (se zpětným získáváním tepla, až 105 000 Kč);

- dotace na zateplení domu (zateplení obvodových stěn, střech, stropů, výměnu oken, dveří a jiných stavebních otvorů (až 950 000 Kč);
- dotace na výstavbu zelených střech na rodinných domech (dotace ve výši až 100 000 Kč);
- dotace na využití tepla z odpadní vody (až 50 000 Kč);
- dotace na kotle, kamna a tepelná čerpadla (až 140 000 Kč);
- dotace na domácí solární fotovoltaickou elektrárnu, která je propojená s distribuční soustavou (až 160 000 Kč);
- dotace na novostavby – jednorázová dotace na zakoupení novostavby maximálně do dvou let od její výstavby, nebo pro její stavitele s důrazem na velmi nízkou energetickou náročnost a obnovitelné zdroje energie (535 000 Kč);
- dotace na stínící techniku se poskytuje pouze v kombinaci se zateplením (dotace až 1 500 m<sup>2</sup>);
- dotace v kombinaci více úsporných opatření a pro žadatele ze znevýhodněných regionů.

Dalším dotačním programem je program Dešťovka. Zákon ukládá řešení problému se vsakem dešťové vody na pozemku, zároveň však pomáhá dotačním programem Dešťovka, kde je možné uplatnit až 50 % nákladů na:

- akumulární řešení srážkové vody pro zálivku zahrady (až 55 000 Kč);
- akumulaci srážkové vody pro splachování WC a zálivku zahrady (až 65 000 Kč);
- pro využití přečištěné odpadní vody s možným využitím srážkové vody jako užitkové i pro zálivku (až 105 000 Kč).

Dalším dotačním programem je Oprav dům po babičce, který pomáhá s rekonstrukcí koupeného, nebo zděděného domu:

- dotace na přípravu teplé vody pomocí solárních panelů, nebo s využitím tepelných čerpadel (až 60 000 Kč);
- dotace na zřízení a instalaci dobíjecí stanice pro elektromobil (15 000 Kč);
- dotace na řízené větrání s rekuperací (se zpětným získáváním tepla, až 105 000 Kč);
- dotace na zateplení domu (zateplení obvodových stěn, střech, stropů, výměnu oken, dveří a jiných stavebních otvorů (až 1 000 000 Kč);

- dotace na výstavbu zelených střech na rodinných domech (dotace ve výši až 100 000 Kč);
- dotace na využití tepla z odpadní vody (až 50 000 Kč);
- dotace na kotle, kamna a tepelná čerpadla (až 140 000 Kč);
- dotace na domácí solární fotovoltaickou elektrárnu, která je propojená s distribuční soustavou (až 200 000 Kč);
- dešťovka (až 105 000 Kč);
- dotační bonus, který je určen rodině s nezletilými dětmi, pro žadatele se znevýhodněných regionů a environmentálně šetrná řešení (až 50 000 Kč);
- zvýhodněný úvěr od stavebních spořitelén a bank na podporu energeticky úsporných opatření (až 4 000 000 Kč). (Nová zelená úsporám, 2024)

### 1.8.2 Příspěvky a státní podpora

Příspěvek na stavbu rodinného domu existuje pouze jeden, a to na koupi domu od původního majitele do dvou let od jeho výstavby, nebo staviteli novostavby, který se rozhodl stavět dům s velmi nízkou energetickou náročností s využitím obnovitelných zdrojů energie. Investice do takového domu je nákladná, a tak se stát rozhodl na úsporný typ stavby přispět jednorázovou částkou 535 000 Kč. (Nová zelená úsporám, 2024)

#### Stavební spoření

Příspěvky pro investici do vlastního bydlení stát nijak mladým rodinám neusnadňuje a nepodporuje je. Jediným produktem dotovaným státem je stavební spoření. Pokud se klient rozhodne založit si stavební spoření (nebo rodiče jako zákonní zástupci svým dětem), je možné po šesti letech spoření využít úvěr na bydlení. Při založení produktu je nutné určit maximální naspořenou částku včetně státních dotací a úroků, kterou lze během doby spoření upravovat. Po šesti letech spoření je možné spoření ukončit a vybrat celou naspořenou částku včetně úroků a státní dotace. Poté lze naspořené peníze využít k jakémukoliv účelu.

Stát poskytuje státní dotaci maximálně 1 000 Kč ročně s podmínkou minimální uspořené částky 20 000 Kč za rok a roční úrokové sazby v průměru 6 %. Pokud nechce klient přijít o tyto příspěvky, musí spořit po dobu vázacího období šesti let.

Stavební spoření je na maximálně šest let, je potřeba si hlídat stanovenou cílovou částku, není možné ji přesáhnout a přespořit ji. Cílová částka se obvykle pohybuje mezi 150 000–1 000 000 Kč.

### **Úvěr ze stavebního spoření**

Tento typ úvěru využijí jen někteří klienti, například na rekonstrukci domu. Řádný úvěr na potřeby spojené s bydlením s výhodnou úrokovou sazbou lze využít už dva roky od začátku spoření. U řádného úvěru se platí pouze úroky z aktuálně dlužné částky.

### **Překlenovací úvěr**

Překlenovací úvěr čerpají klienti, kteří ho potřebují využít například na rekonstrukci domu, nákup pozemku, nebo vybavení domácnosti. Tento úvěr lze čerpat ihned po uzavření smlouvy s nárokem na státní podporu, ale klient platí úroky z celé cílové částky. (MONETA Money Bank, 2024)

## **1.9 Náklady na bydlení**

Náklady na bydlení stojí rodinu značnou část příjmu. Kromě nájmu, nebo splátky hypotečního úvěru je potřeba počítat i s náklady na elektrickou energii, vodu, plyn a topení. Ty v posledních dvou letech stoupají, a tak je potřeba přemýšlet o způsobu vytápění a celkovém hospodaření s energiemi. Nemalou položku v rozpočtu rodiny zaujímají náklady na pravidelnou údržbu a opravy nezbytné k udržení dobrého stavu nemovitosti. Je důležité vynaložit finanční prostředky i na pojištění nemovitosti, které chrání před finančními ztrátami v případě krádeže, nebo poškozením nemovitosti. Další náklady jsou spojené s odvozem komunálního odpadu, telekomunikační poplatky za internet, telefon a televizi. Významnou položkou jsou také náklady na dopravu do zaměstnání nebo školských zařízení. (Banky.cz [1. čl.], n.d.)

## **1.10 Finanční rozpočet rodiny**

Už od počátku vztahu dvou mladých lidí, kteří uvažují o společné budoucnosti je potřeba nastavit domácí rozpočet. Mít přesný přehled a plánovat společné výdaje. Najít úsporu na straně výdajů, což je daleko snazší než zvýšit příjmy. Je potřeba naučit se správně nakládat s finančními prostředky, umět správně nastavit rozpočet rodiny. Podle odborníků je potřeba se řídit pravidlem 50/30/20. Největší část rodinného rozpočtu by měla odcházet

na nezbytné výdaje jako jsou nájem, splátka hypotečního úvěru, poplatky za energie, jídlo a podobně. Následujících 30 % je určeno na zábavu a věci, které přinášejí radost. Posledních 20 % by mělo být z rodinného rozpočtu odkládáno na finanční rezervy. Odkládat a spořit na nečekané výdaje a na případ výpadku příjmu v případě ztráty zaměstnání, nebo zdravotních potíží a dlouhodobé nemoci. Finanční rozpočet se neustále mění a je potřeba mu věnovat pozornost. Každý nákup a výdaje je potřeba promyslet, porovnávat ceny energií, tarify mobilních operátorů, zrevidovat pojištění. (Česká spořitelna [1. čl.], 2023)

## **1.11 Druhy financování stavby**

V této části práce budou rozebrány možnosti financování stavby cizími zdroji.

### **Druhy financování**

Úvěrem je obecně myšleno půjčení obnosu peněz pro vlastní potřebu s povinností do určité doby peněžní prostředky vrátit s právem na odměnu (úrok). Úvěry na bydlení lze všeobecně rozdělit na hypoteční úvěry, úvěry účelově určené k pořízení, zachování a výstavbě bydlení a úvěry ze stavebního spoření. (Ministerstvo financí České republiky [MFČR], 2019)

#### **1.11.1 Spotřebitelský úvěr**

Spotřebitelský úvěr je určen pro osobní potřebu žadatele a ve většině případů se jedná o úvěr neúčelový. (srovnej.to, n.d.)

#### **1.11.2 Hypoteční úvěr**

Hypoteční úvěr je účelový úvěr, který je poskytován ke koupi nemovitosti určené k bydlení, nebo pronájmu. Dále se tyto úvěry využívají ke stavbám, k rekonstrukci nemovitosti, přístavby či rozšíření nemovitosti. Splácení úvěru závisí na typu čerpání. Hypoteční úvěr patří mezi dlouhodobé úvěry, délka splatnosti je maximálně do 70 let věku žadatele (výjimečně i více) a minimální vstupní věk je 18 let. Tento úvěr je zajištěný zástavním právem k nemovitosti a banka žadateli poskytne maximálně 90 % z ceny nemovitosti. (Banky.cz [2. čl.], n.d.)

### **1.11.3 Americká hypotéka**

Tento druh úvěru je neúčelový, tzn. že není potřeba bance dokládat účel použití. Zpravidla má nižší úrok než spotřebitelský úvěr, ale vyšší než hypoteční úvěr. Stejně jako u hypotečního úvěru je tento úvěr zajištěn zástavním právem k nemovitosti. (MFČR, 2019)

### **1.11.4 Hypotéka naruby**

Žadatel u tohoto druhu financování ještě nemá vybranou nemovitost, ale zarezervuje si na několik týdnů či měsíců úvěr za pevně daných podmínek. (MFČR, 2019)

### **1.11.5 Australská hypotéka**

U australské hypotéky je typické, že čím vyšší je částka úvěru, tím nižší je úroková sazba. (MFČR, 2019)

### **1.11.6 Překlenovací úvěr a úvěr ze stavebního spoření**

Jedná se o úvěr, který je určen k financování potřeb určených k bydlení. V první fázi úvěru se jedná o tzv. překlenovací úvěr, zde klient splácí pouze úroky a současně spoří na stavebním spoření. Pokud klient spoří minimálně dva roky a naspořil minimálně 30–50 % z cílové částky a dosáhne tím na tzv. hodnotící číslo, přechází překlenovací úvěr v úvěr řádný, dochází ke klasickému anuitnímu splácení, kde je splácena i jistina. (Banky.cz [3. čl.], n.d.)

## **1.12 Finanční gramotnost**

Pojem finanční gramotnost lze vysvětlit určitou dovedností, znalostí a odpovědným postojem k zabezpečení potřeb celé rodiny i vzhledem k měnícím se životním situacím. Na trhu s finančními produkty dochází často k obměně nabídek, proto je žádoucí mít neustále povědomí o ekonomické situaci v zemi, a tím sledovat vývoj na finančním trhu. I když jsou nabídky bank a jejich zprostředkovatelů přesvědčivé, je potřeba se zamyslet, zda je nutné vlastnit danou spotřební věc a zadlužit se už v mladém věku. Zvládnutí finanční situace po celou etapu partnerského a rodinného života vede ke spokojenému životu. Spořit si na určitou věc, či službu je příliš zdlouhavé, a především u mladé generace převládá pocit vlastnit vše hned. Takové chování v podobě nevýhodných finančních produktů a posléze zadluženost může bránit v získání vlastního bydlení.



Finanční gramotnosti by se měl člověk učit už jako dítě, kdy se stává správcem svých financí, a to kapesného. Rozhodovat o tom, na co si našetřím, za co a kdy peníze utratím, a v tom by měli pomáhat právě rodiče, aby vedli svého potomka k rozumnému nakládání s penězi. Dítě v předpubertálním věku by mělo mít už základní znalosti o nezbytných výdajích rodiny a jejich důležitost pro zdravý chod rodiny. Na střední škole už by děti měly umět vypracovat a vést rozpočet.

Snahou naučit děti finanční gramotnosti je motivovat už mladé, potencionální rodiče k zamyšlení nad svými životními cíli a projekty. Dříve bylo považováno za cnost být šetrný, spořit, dnešní doba naopak umožňuje a nabádá k půjčkám.

Odpoutání od rodičů, původní rodiny a založení své domácnosti bývá úkolem dospívajících. Každá mladá rodina by si měla uvědomit, že bude procházet určitými etapami života a musí se svědomitě rozhodovat a finančně plánovat. Mezi tyto etapy řadíme svatbu, příchod dětí, mateřskou dovolenou, rodinnou dovolenou, posléze zájmové kroužky dětí, školu, náklady na dopravu, úrazy a nemoci, ztrátu zaměstnání a různé mimořádné výdaje. Už na startu soužití dvou mladých lidí je tyto situace potřeba zohlednit a počítat s nimi.

Finanční plán se mění s měnící se životní situací, a tak je potřeba ho ustavičně přizpůsobovat. Je důležité pamatovat na nenadálé životní situace jako jsou úrazy, nemoci, nenadálý výpadek příjmu, popř. i smrt. Být nezávislý na pomoci od státu ve formě sociálních dávek, příspěvků a podpor, je základ úspěchu k budoucímu zajištění vlastního bydlení. Je žádoucí se soustředit na spoření a vhodné investice, vytvořit si jako rodina svůj finanční cíl a najít společnou životní cestu. Sociologové tvrdí, že za rozpad manželství mohou ze 60–80 % finanční problémy, proto je potřeba, aby oba z partnerů měli zájem pracovat na otázce rodinných financí. (Blažek & Vrabcová, 2019)

Dle Málka, Oškrdalové a Valoucha (2010) existuje 7 základních rozhodnutí, které mají na finanční situaci rodiny zásadní vliv:

- 1. investice do správných aktiv** – výše majetku se mění podle postoje k investování a riziku s ním spojeným. Jedná se např. o spořicí účty, akcie, termínované účty;
- 2. volba povolání** – ovlivňuje rodinný rozpočet. Je dobré myslet na dlouhodobé vyhlídky v podobě růstu mzdy, posunu na vyšší pozici a celkovém osobním růstu;

3. **volba životního stylu** – měla by vycházet z příjmů a výdajů, a pokud je potřeba si na spotřební cíle půjčovat, je dobré volit skromnější způsob života;
4. **výše dluhu** – s ohledem na získání úvěru na bydlení je potřeba prokázat minimální zadluženost, je na místě každou investici důkladně zvážit;
5. **ochrana vlastních aktiv** – myslet na ochranu svého života, zdraví a majetku je nezbytné (životní pojištění, pojištění majetku, domácnosti, či správnou právní formu svého podnikání);
6. **počet dětí** – s každým dalším potomkem jsou výdaje na vzdělání a výchovu vyšší;
7. **volba budoucího partnera** – i přesto, že to vypadá jako vypočítavost, i toto zásadní rozhodnutí má velký vliv na budoucnost. Je potřeba zvolit člověka, který bude oporou nejen v zajištění rodiny, ale v jakékoliv životní situaci.

### 1.13 Udržitelnost financování v čase

Udržet financování v dlouhém časovém měřítku splácení úvěru na bydlení není lehký úkol. Předpoklad vyvíjejících se úrokových sazeb nelze ve fixačních obdobích 5, 7, nebo 10 let odhadnout. Po skončení fixační doby totiž banky přistoupí k úpravě úrokových sazeb podle aktuální situace na trhu. V pocovidové době se tím nejedna rodina dostala do platební neschopnosti, protože díky ekonomické situaci a následnému zdražování se úrokové sazby rapidně změnily směrem nahoru. Pokud se rodina rozhodne pro stavbu rodinného domu, či pro koupi starší nemovitosti s provedením její rekonstrukce, je nutno počítat s tím, že je to investice, kterou po schválení hypotečního úvěru bude rodina dlouho splácet. Je těžké znát dopředu odvíjející se finanční situaci rodiny, ale je potřeba vytvořit finanční polštář a pracovat na vyšším vzdělání, kariérním postupu a neustále navyšovat životní úroveň celé rodiny. Je dobré počítat se zlomovými body v životě, s finančně náročnými obdobími a přizpůsobovat se jim.

Aby byly celkové náklady na bydlení co nejnižší, je žádoucí zvolit energeticky úspornou variantu stavby s využitím přírodně obnovitelných zdrojů jako jsou slunce, země a vzduch. Majitelé vybírají z variant fotovoltaických elektráren, solárních panelů, tepelných čerpadel. Udržitelné bydlení je sice asi o 15 % dražší než klasická stavba, ale jejich návratnost je díky státním dotacím kolem 8 let, jejich životnost se pohybuje kolem 30 let. Správné zateplení stavby má vliv nejen na spotřebu energií, ale i na životnost stavby. Nemovitost je také lépe prodejná a zvyšuje tím svou cenu. Zároveň banky zavedly

pro stavby finančně udržitelného bydlení lepší úrokovou sazbu, slevu na pojištění stavby a slevu na zhotovení štítku energetické náročnosti budovy. (-an-, 2023)

### **1.14 Rodina s konzervativním přístupem**

Pokud se v dnešní době zamyslíme nad rozhodnutím pořízení vlastní nemovitosti je potřeba zralé úvahy a zvážení všech aspektů. Úrokové sazby hypotečních úvěrů sice stagnují a možná dojde k mírnému zlevnění, nicméně splátky dosáhly největší možné výše. Rodina, která má konzervativní náhled na investici ve formě pořízení nemovitosti, nenajde odvahu tento krok uskutečnit. Pokud má podporu v širším rodinném kruhu ve smyslu dědictví, nebo našetřených finančních prostředků a byli vedeni k hospodárnému způsobu života, mají šanci svůj postoj uskutečnit i se strachem z budoucnosti.

### **1.15 Rodina s odvážným přístupem**

Rodina, která se nebojí úskalí jednotlivých životních období, dostatečně zváží krok koupě nemovitosti a odvážně bez obav svoje představy v oblasti vlastního bydlení naplní. Tato rodina si nepřipouští jakékoliv finanční komplikace a fatální životní situace, při kterých by finančně nezvládala řádně splácet úvěr.

### **1.16 Lokalita vybrané nemovitosti**

Lidé se za život několikrát rozhodují o nejvhodnější lokalitě, kde budou žít. Společnost Obce v datech, s.r.o. vznikla jako účelový projekt pro určení indexu kvality života v jednotlivých krajích a hlavně obcích. Data jsou sbírána s 205 obcí s rozšířenou působností a Prahy. Firma pracuje s vytěžováním big dat a spolupracuje s veřejnými institucemi a dalšími subjekty jako je Český statistický úřad, Cermat, Úřad práce České republiky, Ministerstvo školství a tělovýchovy České republiky aj.. Jednotlivým obcím pak tyto data pomáhají v oblasti rychlého a efektivního strategického plánování. Pro určení té nejvhodnější lokality je žebříček hodnocení několika oblastí:

- velikost obce;
- dostupnost zdravotní péče;
- kvalita životního prostředí;
- nabídka volných pracovních míst;
- nabídka levného bydlení;

- nízký podíl občanů s finančními problémy;
- dostupnost škol;
- dostupnost služeb;
- dobrá dopravní infrastruktura;
- dopravní bezpečnost;
- aktivní občanská společnost;
- nepřítomnost hazardu.

Po určení priorit v položených dotazech se vygenerují místa, která jsou pro budoucí lokalitu bydlení nejvhodnější. Z hodnocení obcí roku 2023 vyplývá, že už po několikáté vychází nejlépe obec Říčany u Prahy a v návaznosti na ní na druhém místě je Praha. Na třetím místě obec Hustopeče v Jihomoravském kraji. Naopak poslední místo tabulky pro rok 2023 zaujala Karviná. Existují hodnotící hlediska, která řadí jednotlivá města do jednotlivých umístění. (Obce v datech, 2023)

### **1.17 Pracovní příležitosti**

S výběrem koupě nemovitosti v jiné lokalitě souvisí i jistota pracovního zařazení, jistota příjmu. Proto by mělo být pro výběr lokality bydlení důležité nejen hodnocení občanské vybavenosti, dopravní obslužnosti, ale i dostatečné pracovní příležitosti s dobrým finančním ohodnocením.

Vývoj vzdělanosti v ČR a touha mladých lidí být vzdělanějšími a uplatnitelnějšími má vzestupnou tendenci. Podle ČSÚ patřilo období po roce 1989 k velké reformě ekonomiky. Ještě rok 1991 je považován za součást dědictví, kdy byla řízená ekonomika a preferovaná hlavně průmyslová výroba, zejména těžký průmysl a v druhé řadě zemědělství, kde se striktně kladl důraz na zaměstnání občanů s vyučením a udržoval se řízeně nízký podíl středoškolsky a zejména vysokoškolsky vzdělaných. Postupně se od roku 1989 vyrovnává nerovnoměrný vývoj vzdělanosti, kdy v porovnání věková skupina 25–29 let neukončila své vzdělání v 6,5 %, přičemž nejstarší věková skupina 70 let a více ve 44 %.

Rodiče mladé generace předpokládají dosažení vyššího vzdělanostního stupně u svých potomků, protože dosažení nejvyššího vzdělání se chápe jako faktor životního úspěchu. Ve výzkumných otázkách ČSÚ byly respondentům pokládány otázky hodnocené na

pětistupňové škále (1 = podstatné, 2 = velmi důležité, 3 = důležité, 4 = nepříliš důležité, 5 = zcela nedůležité).

**Tabulka 1.1** Hodnocení faktorů důležitých pro úspěšnost v životě

Zdroj: Burda, Festová, Úlovcová & Vojtěch, 2003

Okolnosti důležité pro to, aby byl člověk v životě úspěšný, aby se prosadil.	Nejvyšší dosažené vzdělání (vč. studujících)				
	základní	vyučen(a)	maturita	terciární	Celkem
<b>Být ctižadostivý, mít ambice</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>1,9</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>
<b>Být schopen usilovně pracovat</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	<b>2,0</b>
Mít nadání či talent	2,2	2,2	2,1	2,1	2,2
Znát správné lidi	2,2	2,2	2,2	2,3	2,2
Mít sám vysoké vzdělání	2,5	2,7	2,4	1,9	2,5
Pocházet z bohaté rodiny	2,7	2,9	3,0	3,1	3,0
Mít rodiče s vysokým vzděláním	3,0	3,2	3,2	3,1	3,2
Oblast, region, odkud člověk pochází, kde vyrostl	3,3	3,3	3,3	3,4	3,3
Mít politické konexe	3,2	3,4	3,3	3,5	3,3
Zda je mužem nebo ženou	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4
Jaké je člověk rasy nebo národnosti	3,6	3,6	3,7	3,7	3,7
Jaké má člověk politické názory a přesvědčení	3,6	3,9	3,9	3,9	3,9
<b>Jakého je člověk náboženského vyznání</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>	<b>4,3</b>

Tabulka č. 1.2 přináší výsledky s celkovou spokojeností respondentů s vyšší vzdělaností a úrovní svého života, se svým zaměstnáním a se svou ekonomickou situací. I zde se ukazuje, že respondenti, kteří dosáhli nejvyššího vzdělání hodnotí svou životní úroveň nejlépe.

**Tabulka 1.2** Hodnocení spokojenosti respondentů s jednotlivými oblastmi života

Zdroj: Burda, Festová, Úlovcová & Vojtěch, 2003

Spokojenost respondenta	Nejvyšší dosažené vzdělání (vč. studujících)				
	základní	vyučen(a)	maturita	terciární	Celkem
	čtyřstupňová hodnotící škála				
celkově se životem	2,1	1,9	1,8	1,7	1,9
se svou prací	2,1	2,0	1,9	1,7	1,9
s ekon.situací rodiny	2,5	2,4	2,3	2,1	2,3
s rodinným životem	2,0	1,8	1,8	1,7	1,8
s životní úrovní rodiny*	2,6	2,5	2,4	2,2	2,4

\*přepočteno na 4stupňovou škálu

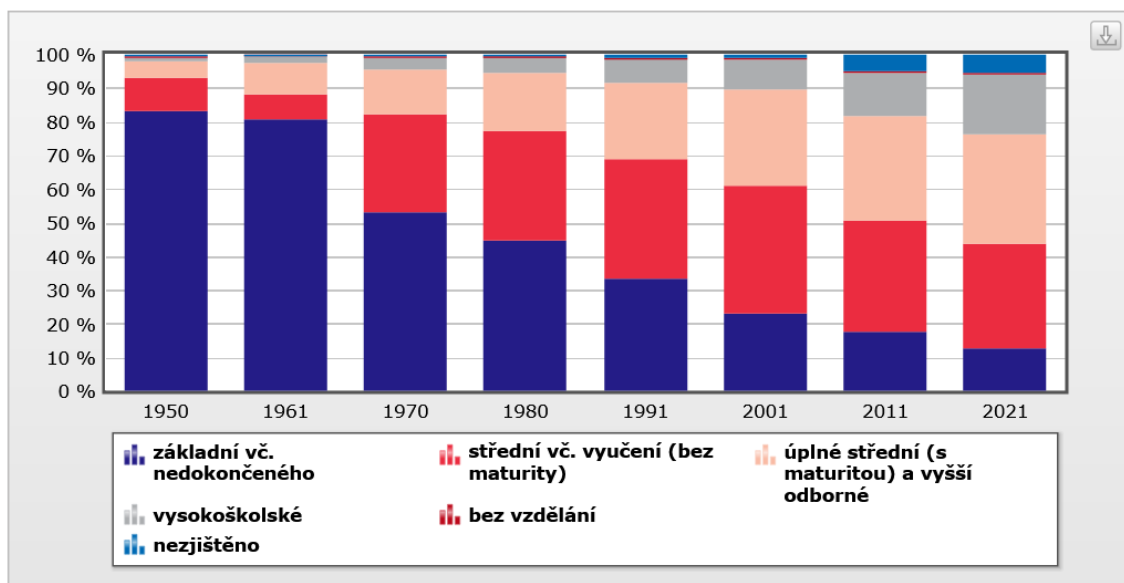
Tabulka č. 1.3 ukazuje, jaké faktory ovlivňují motivaci ke studiu, kde vychází jako nejdůležitější motivace „finanční úspěch“ a na druhém místě „získat zajímavé místo“. (Burda, Festová, Úlovcová & Vojtěch, 2003)

**Tabulka 1.3** Hodnocení faktorů motivace ke studiu

Zdroj: Burda, Festová, Úlovcová & Vojtěch, 2003

Co nejvíce motivuje mladé lidi ke studiu	Nejvyšší dosažené vzdělání (vč. studujících)				
	základní	vyučen	maturita	terciární	Celkem
potřeba uspokojit touhu po znalostech	2,4	2,4	2,2	2,1	2,3
získat zajímavé místo	1,6	1,6	1,5	1,4	1,5
rozvíjet svůj talent a schopnosti	2,2	2,1	1,9	1,8	2,0
potřeba získat diplom, maturitní vysvědčení	1,8	1,8	1,7	1,8	1,8
profesionální růst	2,1	2,0	1,9	1,7	1,9
rodinná tradice	2,5	2,6	2,6	2,4	2,6
finanční prospěch	1,5	1,4	1,4	1,4	1,4
zájem o konkrétní obor	2,1	2,0	1,9	1,7	1,9

Z grafu č. 1.2 podle souhrnných dat o ČR ze Sčítání lidu z roku 2021 vyplývá a potvrzuje se, že se rapidně snížil počet obyvatel se základním vzděláním. Vzdělání střední včetně vyučení bez maturity a úplné střední s maturitou je vyrovnané, ale vysokoškolské vzdělání nabírá na síle, což spěje k tvrzení, že se zvyšuje vzdělanost občanů České republiky. (Český statistický úřad [ČSÚ], 2024)



**Graf 1.2** Obyvatelstvo podle dosaženého vzdělání

Zdroj: ČSÚ, 2024

Z výše uvedených dat vyplývá, že pro mladou rodinu je základem nejen výběr správného partnera, ale i předešlé kvalitní rodinné zázemí a důraz na vzdělání, posléze dobrá uplatnitelnost na pracovním trhu.

### **1.18 Občanská vybavenost**

Občanská vybavenost je stavebním zákonem 283/2021 Sb. chápána jako stavby, zařízení a pozemky, které slouží k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Současná Koncepce rozvoje venkova (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2019) vnímá občanskou vybavenost jako souhrn poskytovaných služeb obce jako jsou školy, domy se sociální službou, obchody, ale také širokou nabídku služeb, jako je místo pro setkávání lidí a součástí komunitního života v obci. Mezi požadované služby patří restaurace a hospody, základní a mateřské školy, pošty, tělocvičny a hřiště, ordinace lékařů, čerpací stanice, bankomaty, policejní služebny, sběrné dvory. Vybavenost obcí s různorodými službami je vcelku podstatným tématem, jelikož mají zajišťovat kvalitní život jejich obyvatel, rozvoj obce a její strategické plánování.

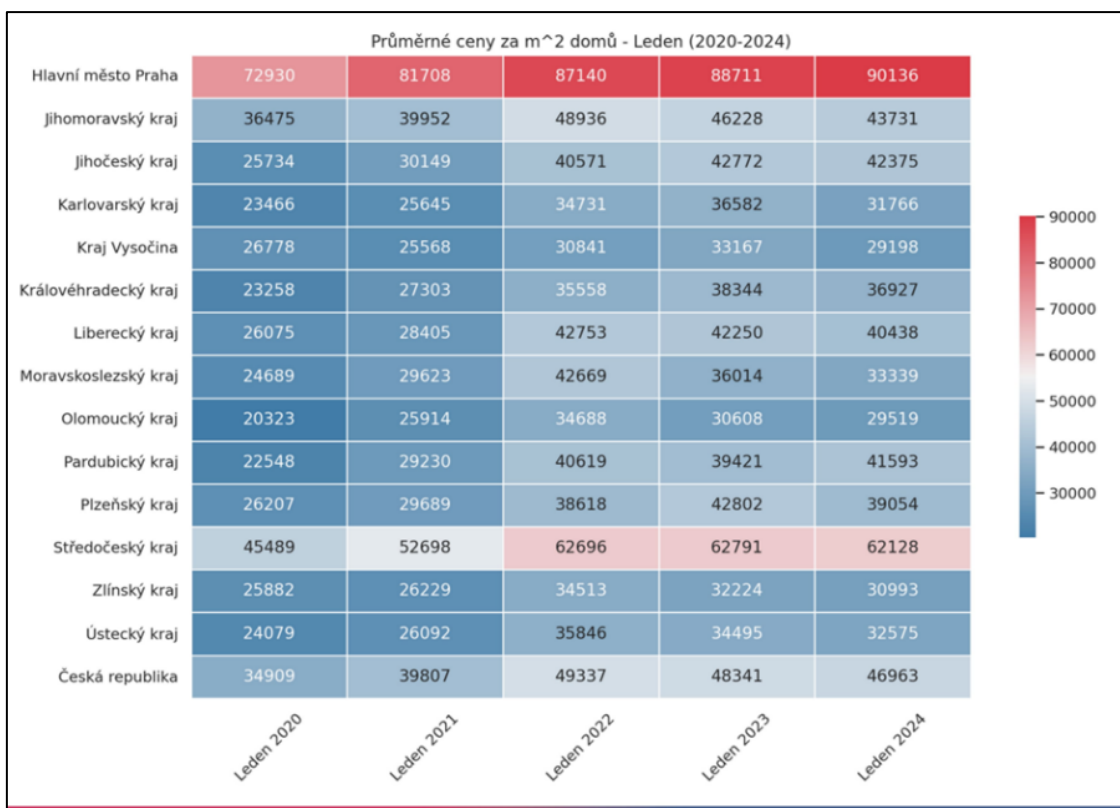
V publikaci jsou rozlišeny tři důležitá místa trávení času obyvatel obce – domovy, pracoviště a třetí místa jako jsou hospody, restaurace, hřiště, kavárny, obchody, nebo např. kostely, které se stávají centrem klábosících hloučků. Stávají se tzv. vývojovými místy vztahů mezi lidmi a společných aktivit, dobrý zdroj sociálních kontaktů, styků a známostí. (Bernard, Joukl & Vítková, 2022)

### **1.19 Analýza realitního trhu s rodinnými domy**

Webová stránka CeMap (cenové mapy) poskytuje přehled situace mezi roky 2020–2024 v oblasti vývoje realitního trhu a přehled cenových map prodeje domů v jednotlivých krajích. Nejvýraznější změna nastala v Pardubickém kraji, kde cena od roku 2020 vzrostla o 19 045 Kč za m<sup>2</sup>. Nejideálnější místem z hlediska vzrůstu cen domů se zdá být kraj Vysočina, kde se cena od roku 2020 zvýšila pouze o 2 420 Kč za m<sup>2</sup>, dále pak vidí autorka práce ideálním místem ke koupi nemovitosti Zlínský kraj, kde došlo ke zvýšení cen domů o 5 111 Kč za m<sup>2</sup>.

**Tabulka 1.4** Vývoj trhu s domy (2020–2024)

Zdroj: CeMap, 2024



Značný vliv na realitní trh má také výše základní úrokové sazby, kterou Česká národní banka snížila na 6,25 procenta a stala se tak nejnižší sazbou od května 2022. (CeMap, 2024)

## 1.20 Analýza vstupních parametrů dostupného bydlení mladých rodin

Na začátku rozhodnutí o investici do koupě rodinného domu, nebo jeho výstavby je potřeba si ujasnit výši vlastních úspor a částky, kterou si bude nezbytné půjčit. Oslovit odborníky s přehledem o finančních produktech a nutných podmínkách pro splnění úspěšného schválení úvěrového produktu na bydlení je na místě.

První podmínkou pro získání hypotečního úvěru je minimální věk 18 let a pobyt na území ČR (doložený občanským průkazem, nebo jiným dokladem totožnosti). Dalším požadavkem je prokázání bonity klientů. Banka vyžaduje potvrzení příjmu, nebo daňové přiznání podnikajících osob (pokud je úvěr do výše 5 miliónů, postačí jedno daňové přiznání) a z nich pak posuzuje, zda budou schopni hypoteční úvěr splácet. Dále je nutný



čistý záznam v rejstříku dlužníků, ve kterém banky zjišťují kreditní historii klienta. Pro získání hypotečního úvěru se doporučuje, aby už některý z finančních produktů banky mladý pár využíval, aby získal platební historii a záznam o dobrém splácení.

Od ledna roku 2024 platí další pravidla, která musí žadatelé splňovat pro získání úvěru.

**Tabulka 1.5** Podmínky pro získání hypotéky v roce 2024

Zdroj: Česká spořitelna [2. čl.], 2023

	Žadatelé mladší 36 let	Žadatelé ve věku 36 let a více
Výše úvěru nesmí překročit "X"% z hodnoty nemovitosti, kterou dáváte bance do zástavy (LTV).	90 %	80 %
Pokud nemáte jinou nemovitost do zástavy, než tu kterou pořizujete, musíte mít vlastní úspory ve výši alespoň "X" %.	10 %	20 %

Další faktor, který hraje důležitou roli je maximální splátka úvěru, kterou si rodina může dovolit. Neměla by přesahovat 40 % čistého měsíčního příjmu rodiny.

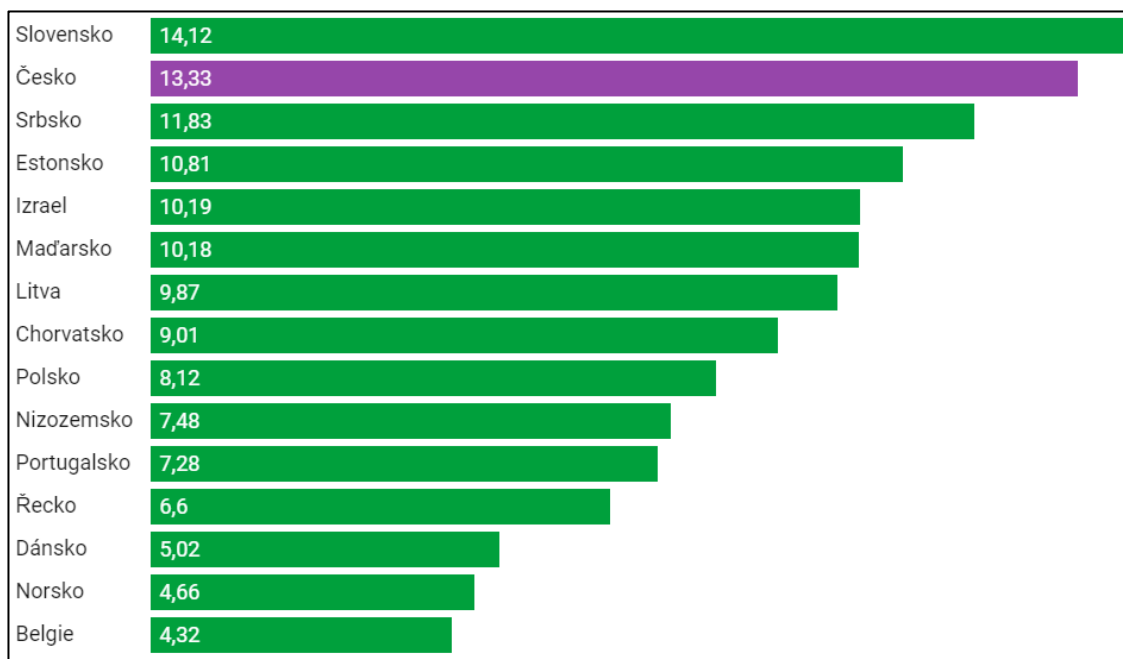
K příjmu ze zaměstnání je možné započítat ještě jinak doložitelné příjmy jako jsou příjmy z pronájmu jiné nemovitosti, rodičovský příspěvek, výsluha, výživné na děti, odměna pěstouna, starobní nebo invalidní důchod, diety a cestovní náhrady, nebo příjmy z dohody o pracovní činnosti. (Česká spořitelna [2. čl.], 2023)

## 1.21 Politika bydlení v zahraničí (srovnání)

Bytová politika v celé EU se v době pandemie, a především po ní stala složitou. Každý mladý člověk, který chce naplnit své životní ambice a sociální jistoty se neobejde bez důstojného bydlení. Pokud nenajde cenově dostupné bydlení, velmi to znesnadňuje odchod z původního domova, kde vyrůstal. V roce 2021 byl průměrný rok odchodu mladých lidí z domova 26,4 let a dříve z domova odcházely ženy než muži. Hledání řešení je pro mladou generaci často neřešitelný problém, který má vliv na jejich duševní zdraví. Nezaměstnanost a neúměrné ceny za bydlení zůstávají relevantním problémem.

Z průzkumů v roce 2020 vyplývá, že mladí lidé ve věku 15–29 let byli z 28 % ubytováni ve velikostně nedostačujícím prostoru. V této situaci zatím neexistuje jednoduché ani rychlé řešení, které by situaci mladým lidem pomohlo řešit. EU přistoupila k dohodě týkající se nových pravidel pro stanovení přiměřené minimální mzdy, která by měla pomoci mladým lidem s úspěšným vstupem na pracovní trh, kde uplatní svůj potenciál, své dovednosti a za svůj výkon budou náležitě odměněni, a to jim následně pomůže v řešení své bytové otázky. (Evropská unie, 2023)

V grafu č. 1.3 jsou srovnány vybrané evropské země dle počtu potřebných ročních platů ke koupi vlastní nemovitosti. ČR se v žebříčku umístila na předposledním nejhorším místě, pořízení vlastního bydlení je druhé nejméně dostupné v Evropě. Pro nákup nemovitosti musí poptávající průměrně investovat 13,33 hrubých ročních platů. Kupující za vlastní bydlení utratí nejvíce na Slovensku (14,12 hrubých ročních platů), naopak nejméně v Belgii (4,32 hrubých ročních platů). (Raška, 2023)



**Graf 1.3** Kolik ročních platů je potřeba k pořízení vlastního bydlení Zdroj: Raška, 2023

## 2 Praktická část

### Cíl diplomové práce:

- hlavním cílem praktické části diplomové práce je nalezení dostupné varianty bydlení v rodinném domě pro mladou rodinu v České republice;
  - dílčími cíli jsou pak porovnání všech krajů, obcí ČR s rozšířenou působností (ORP) a vesnic v oblasti žití, nalezení vhodné lokality pro budoucí žití a následné varianty bydlení v rodinném domě.

### 2.1 Bydlení v rodinném domě

Postoj k bydlení se v České republice pro jejich občany již dlouhá desetiletí nemění. Spatřují velkou nejistotu v bydlení nájemním a jistotu hlavně na stáří v podobě vlastního bydlení, nejlépe v rodinném domě. Rozhodnutí bydlet v rodinném domě má svá opodstatnění. Představa dohadů se sousedy na schůzích, kam investovat ve společném objektu našetřené peníze, poslouchání věčných rozepří sousedů z vedlejších bytů, potkávání sousedů na chodbě a vedení nucených hovorů, vlastnictví bytové jednotky bez možnosti venkovního vyžití hlavně pro děti, pořízení k vlastnictví bytu malou zahradu, kam bude rodina každý víkend dojíždět a neustále přenášet věci z bytu sem, věčně plná parkovací místa u domu. Tyto a mnoho jiných důvodů vede mladé rodiny k rozhodnutí investovat do vlastního bydlení formou stavby rodinného domu, nebo rekonstrukci staršího objektu.

Bydlet v rodinném domě znamená nejen velkou investici při jejím pořízení, ale také při péči o ní, její údržbu i jejího okolí, aby neztrácel na své hodnotě. Ať při koupi pozemku a následné stavbě nemovitosti, nebo pořízení starší nemovitosti je celkem na místě být manuálně zručný a počítat s minimálně drobnými opravami a zásahy do stavby. Bydlení v rodinném domě nebývá nákladná záležitost jen při její stavbě, či rekonstrukci, ale i při její údržbě. V běžné domácnosti vznikají vyšší náklady pouze v pořízení elektrospotřebičů, které dosloužily, zvedajících se poplatků za bydlení, či energií. V rodinném domě vznikají náklady na opotřebované části, či součásti domu, které bychom chtěli mít. Od oken, střechy, přes plot, pergol, bazénů, teras a jejich příslušenství, po investice ve formě dřevin, okrasných rostlin. Nejenže vznikají náklady, ale rodina, která

chce bydlet v rodinném domě by měla mít vztah k danému místu a počítat s časovou náročností péče o zázemí tohoto typu.

## **2.2 Sociologický průzkum preferencí bydlení mladých rodin (dotazníkové šetření)**

K vytvoření sociologického průzkumu autorku vedl fakt, že rozhodnutí koupit nebo postavit vlastní dům neznamena pouze najít vhodný objekt či získat finanční prostředky. Dům totiž není investice na krátký čas, ani pro jednu generaci. Autorčinou potřebou bylo zjistit názor veřejnosti z řad mladých lidí, které v blízké budoucnosti čeká toto rozhodnutí uskutečnit a co vše má na jejich rozhodnutí vliv.

### **2.2.1 Východiska návrhu výzkumu**

#### **Výzkumný problém**

Současná nedostupnost bydlení pro mladé rodiny v České republice.

#### **Obecná výzkumná otázka**

Jaký je názor mladých rodin na dostupnost vlastního bydlení v České republice v současné době?

#### **Specifické výzkumné otázky**

Jakou zvolit optimální velikost rodinného domu pro mladou čtyřčlennou rodinu?

Jaký vliv na výběr nemovitosti má občanská vybavenost?

Jakou pomoc by mladé rodiny uvítaly od státu při pořizování nemovitosti?

#### **Hypotézy/tvrzení**

Pro mladé čtyřčlenné rodiny je z ekonomického hlediska vhodná volba velikosti rodinného domu o užitné ploše mezi 80–100 m<sup>2</sup>.

Obce s širší občanskou vybaveností (hřiště, školka, obchod s potravinami, pošta...) jsou pro mladé rodiny v České republice atraktivnější.

Mladé rodiny by uvítaly pomoc od státu ve formě dotace na první bydlení či poskytnutí úvěru s nižší úrokovou sazbou.

### 2.2.2 Obsah výzkumu

Dotazník byl sestaven z dvaceti otázek týkajících se dostupných variant bydlení v rámci rodinných domů pro mladé rodiny v České republice. Proč zrovna 20 otázek? Protože teoretická část práce postupně odkrývala důležitost položit jednotlivé otázky v následném pořadí i počtu.

Otázky byly před samotným zveřejněním konzultovány s Ing. Veronikou Sojkovou, Ph.D., z Fakulty aplikovaných věd ze Západočeské univerzity v Plzni.

### 2.2.3 Sběr dat

Sběr dat proběhl v období od 20.2.2024 do 31.3.2024 formou elektronického anonymizovaného dotazníku prostřednictvím Google Forms a byl určen pro mladé rodiny žijící v České republice. Proč zrovna tento typ výzkumu? Jelikož bylo nutné získat odpovědi z celé České republiky a také kvůli poměrně citlivému tématu byl zvolen právě tento typ výzkumu.

Odkaz na dotazník byl sdílen především přes sociální sítě. Konkrétně placená propagace příspěvku přes sociální síť Facebook byla omezena na přesný počet dní, výběr respondentů byl cílen na potřebnou věkovou kategorii (18–35 let), kterým byl dotazník nabídnut k vyplnění. Díky této formě propagace se podařilo získat vyplněné formuláře ze všech krajů České republiky.

Celkový počet odpovědí dosahoval výše 371 osob, po odstranění nepotřebných dotazovaných (nesplňovali podmínky charakterizovaného pojmu mladá rodina) za pomoci prvních třech selektujících otázek zbylo celkem 332 zodpovězených dotazníků z řad mladých rodin.

### 2.2.4 Vyhodnocení dotazníkového šetření

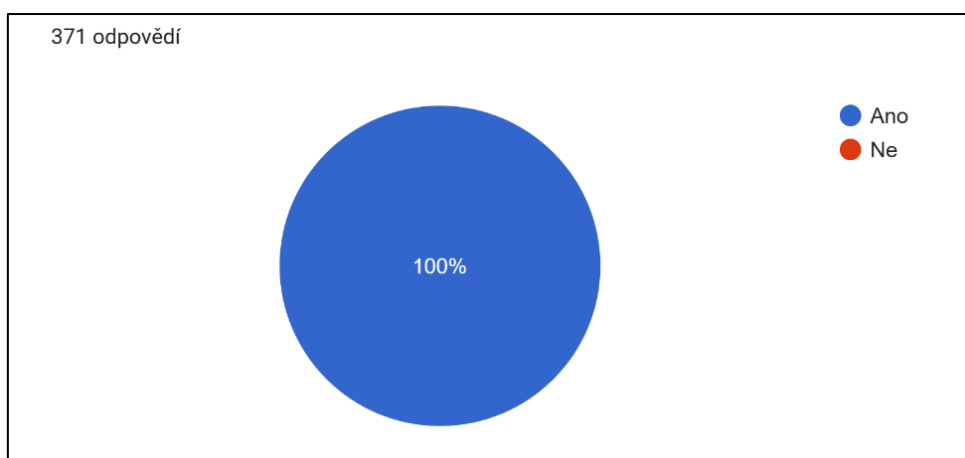
**Úvod dotazníku:** Vážený/á respondente/ko, jsem studentkou posledního ročníku Fakulty aplikovaných věd Západočeské univerzity v Plzni (obor Moderní budovy). Pro zpracování analytické části diplomové práce jsem vytvořila dotazník, který mi pomůže lépe porozumět dané problematice. Prosím Vás tímto o jeho vyplnění. Dotazník je anonymní a zabere Vám okolo 10 minut.

**Závěr dotazníku:** Děkuji Vám za čas, který jste strávil/a při vyplňování dotazníku na téma „Dostupné varianty bydlení pro mladé rodiny v České republice“. Přeji Vám hezký den.

**Otázka č. 1:** Řadíte se do věkové skupiny 18–35 let?

**Odpovědi:**

- **Ano** – 371 (100 %)
- **Ne** – 0 (0 %)



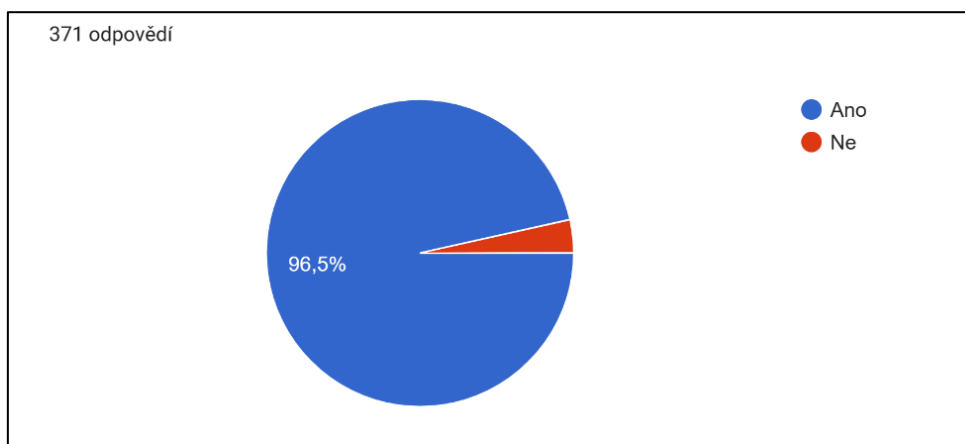
**Graf 2.1** Věková kategorie

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Otázka č. 2:** Máte partnera, se kterým plánujete založit rodinu, nebo partnera, se kterým již rodinu máte?

**Odpovědi:**

- **Ano** – 358 (96,5 %)
- **Ne** – 13 (3,5 %)

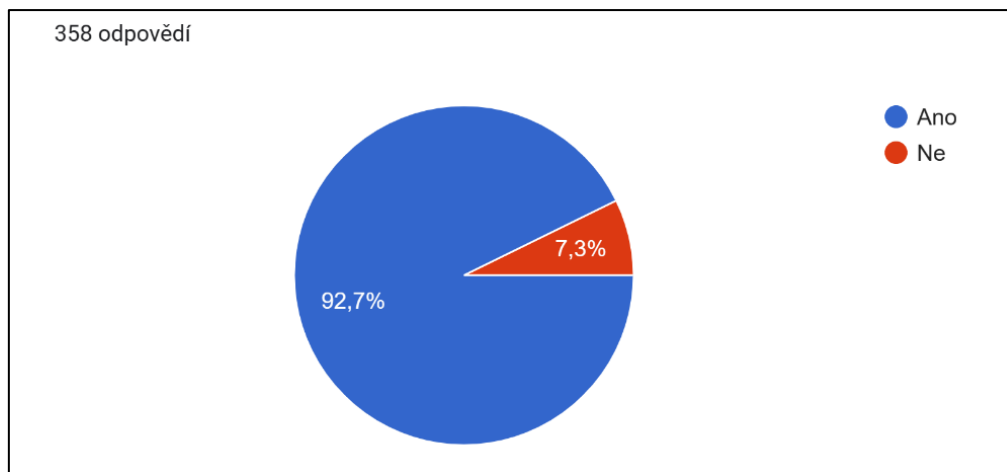


**Graf 2.2** Partner

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Otázka č. 3:** Plánujete žít v budoucnu v rodinném domě?**Odpovědi:**

- **Ano** – 332 (92,7 %)
- **Ne** – 26 (7,3 %)

**Graf 2.3** *Budoucí typ bydlení**Zdroj: vlastní zpracování, 2024***Vyhodnocení otázek č. 1, 2 a 3:**

Jedná se o otázky, které slouží k selektování respondentů dle charakteristiky pojmu mladá „rodina“. Podmínky pro splnění kritérií jsou následující: respondent musí spadat do věkové kategorie 18–35 let, musí mít partnera, se kterým plánuje založit rodinu nebo partnera, se kterým rodinu již má a v neposlední řadě v budoucnu plánuje žít v rodinném domě.

Pokud respondent odpoví na tyto tři otázky:

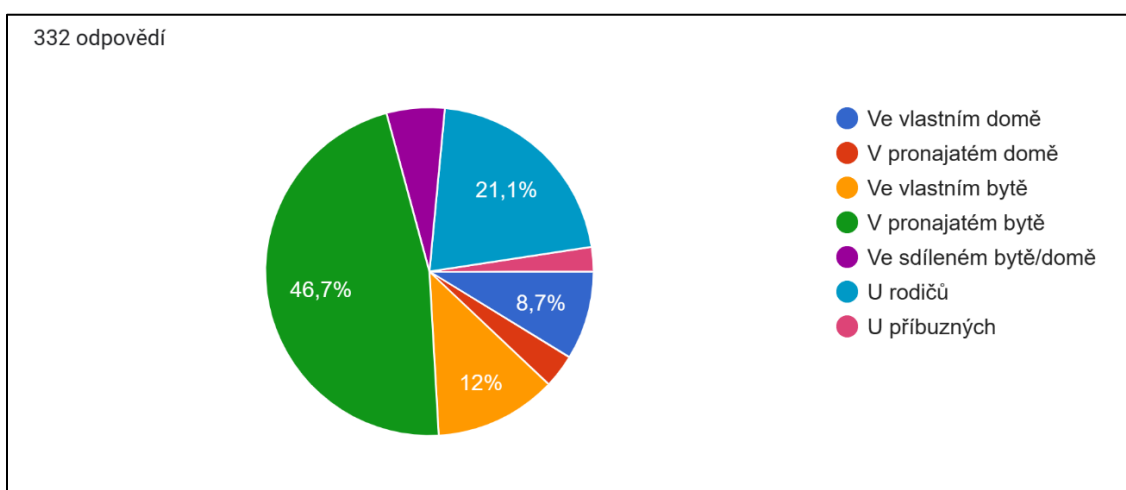
- **‘Ano‘:** může pokračovat ve vyplňování všech následujících otázek obsažených v dotazníkovém šetření;
- **‘Ne‘:** Děkuji za Váš čas, ale pro tento dotazník je nezbytné, aby respondent spadl do skupiny osob z řad mladých rodin a v budoucnu by chtěl žít v rodinné domě. Přeji Vám hezký den.

Z celkového počtu 371 dotazovaných se ke čtvrté otázce dostalo 332 respondentů, kteří splnili podmínky charakterizovaného pojmu mladá rodina.

**Otázka č. 4:** Kde žijete v současné době?

**Odpovědi:**

- **Ve vlastním domě** – 29 (8,7 %)
- **V pronajatém domě** – 11 (3,3 %)
- **Ve vlastním bytě** – 40 (12 %)
- **V pronajatém bytě** – 155 (46,7 %)
- **Ve sdíleném bytě/domě** – 19 (5,7 %)
- **U rodičů** – 70 (21,1 %)
- **U příbuzných** – 8 (2,4 %)



**Graf 2.4** Současný typ bydlení

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

**Vyhodnocení otázky č. 4:**

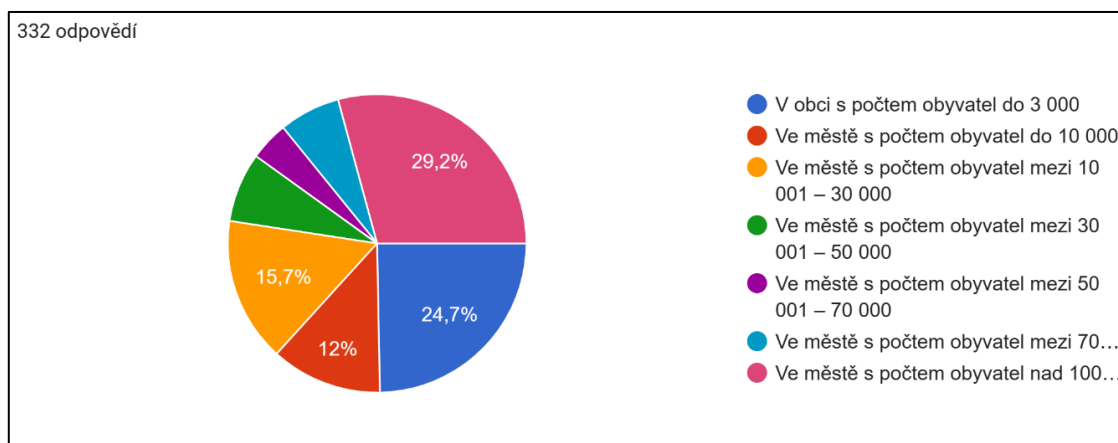
Čtvrtou otázkou se autorka zaměřila na současný typ bydlení dotazovaných. Největší podíl grafu tvořil skupinu žijící v pronajatém bytě, celkem 46,7 %. Druhé místo s 21,1 % zaujalo bydlení u rodičů. Následovalo bydlení ve vlastním bytě (12 %). Z dotazovaných již bydlí ve vlastním domě 8,7 %.



**Otázka č. 5:** V současné době žiji:

**Odpovědi:**

- **V obci s počtem obyvatel do 3 000** – 82 (24,7 %)
- **Ve městě s počtem obyvatel do 10 000** – 40 (12 %)
- **Ve městě s počtem obyvatel mezi 10 001–30 000** – 52 (15,7 %)
- **Ve městě s počtem obyvatel mezi 30 001–50 000** – 25 (7,5 %)
- **Ve městě s počtem obyvatel mezi 50 001–70 000** – 14 (4,2 %)
- **Ve městě s počtem obyvatel mezi 70 001–100 000** – 22 (6,6 %)
- **Ve městě s počtem obyvatel nad 100 000** – 97 (29,2 %)



**Graf 2.5** Současné místo bydliště – velikost obce

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

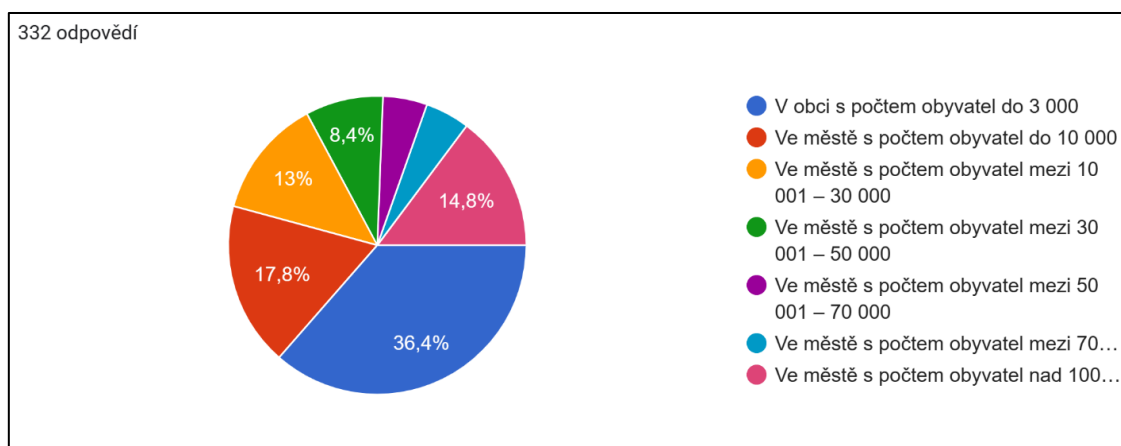
**Vyhodnocení otázky č. 5:**

V páté otázce dotazovaní odpověděli, že nejvíce z nich aktuálně žije buď ve velkoměstě, tzn. v obci o velikosti nad 100 000 obyvatel (29,2 %), anebo naopak ve vesnici, tzn. v obci do 3 000 obyvatel (24,7 %).

**Otázka č. 6:** V budoucnu bych chtěl/a žít:

**Odpovědi:**

- V obci s počtem obyvatel do 3 000 – 121 (36,4 %)
- Ve městě s počtem obyvatel do 10 000 – 59 (17,8 %)
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 10 001–30 000 – 43 (13 %)
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 30 001–50 000 – 28 (8,4 %)
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 50 001–70 000 – 16 (4,8 %)
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 70 001–100 000 – 16 (4,8 %)
- Ve městě s počtem obyvatel nad 100 000 – 49 (14,8 %)



**Graf 2.6** Budoucí místo bydliště – velikost obce

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

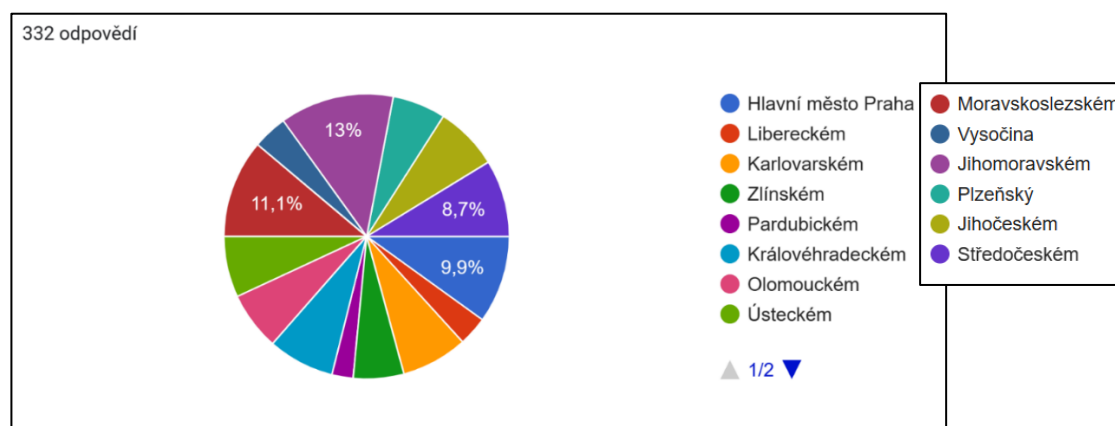
### Vyhodnocení otázky č. 6:

Téměř pro 37 % účastníků průzkumu je ideálním místem pro budoucí rodinný život obec do 3 000 obyvatel. Je patrné, že pro výchovu svých potomků mladí lidé volí spíše klidnější místa, obce s menším počtem obyvatel. Jen 14,8 % z dotazovaných by zůstalo i nadále ve velkoměstě či by se tam do budoucna přestěhovalo.

**Otázka č. 7:** V jakém kraji aktuálně bydlíte?

**Odpovědi:**

- **Hlavní město Praha** – 33 (9,9 %)
- **Libereckém** – 11 (3,3 %)
- **Karlovarském** – 25 (7,5 %)
- **Zlínském** – 19 (5,7 %)
- **Pardubickém** – 8 (2,4 %)
- **Královéhradeckém** – 25 (7,5 %)
- **Olomouckém** – 22 (6,6 %)
- **Ústeckém** – 23 (6,9 %)
- **Moravskoslezském** – 37 (11,1 %)
- **Vysočina** – 13 (3,9 %)
- **Jihomoravském** – 43 (13 %)
- **Plzeňský** – 20 (6 %)
- **Jihočeském** – 24 (7,2 %)
- **Středočeském** – 29 (8,7 %)



**Graf 2.7** Současné místo bydliště – kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

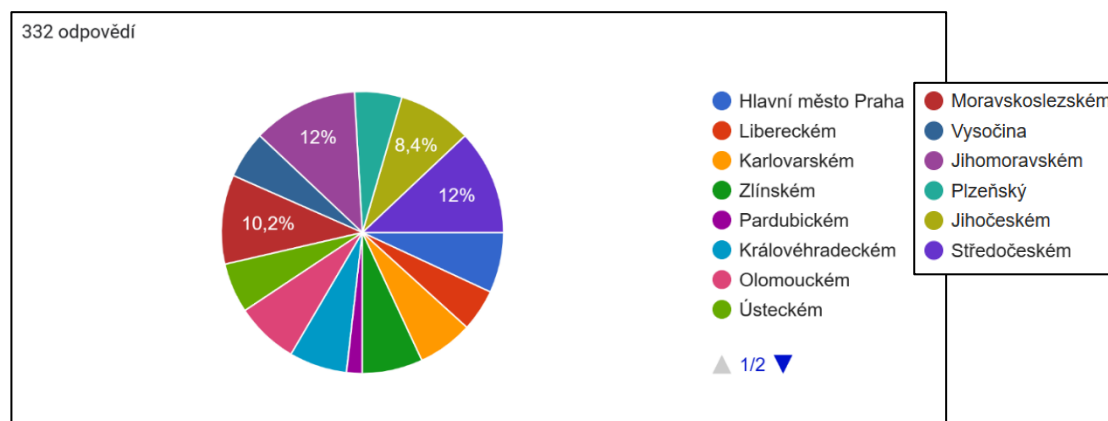
**Vyhodnocení otázky č. 7:**

Podíly grafu v sedmé otázce týkající se kraje, ve kterém respondenti v současné době žijí, jsou rozloženy bezmála rovnoměrně. Do sociologického průzkumu se zapojili respondenti ze všech krajů.

**Otázka č. 8:** V jakém kraji byste chtěl/a v budoucnu bydlet?

**Odpovědi:**

- **Hlavní město Praha** – 23 (6,9 %)
- **Libereckém** – 16 (4,8 %)
- **Karlovarském** – 21 (6,3 %)
- **Zlínském** – 23 (6,9 %)
- **Pardubickém** – 6 (1,8 %)
- **Královéhradeckém** – 22 (6,6 %)
- **Olomouckém** – 24 (7,2 %)
- **Ústeckém** – 19 (5,7 %)
- **Moravskoslezském** – 34 (10,2 %)
- **Vysočina** – 18 (5,4 %)
- **Jihomoravském** – 40 (12 %)
- **Plzeňský** – 18 (5,4 %)
- **Jihočeském** – 28 (8,4 %)
- **Středočeském** – 40 (12 %)



**Graf 2.8** Budoucí místo bydliště – kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

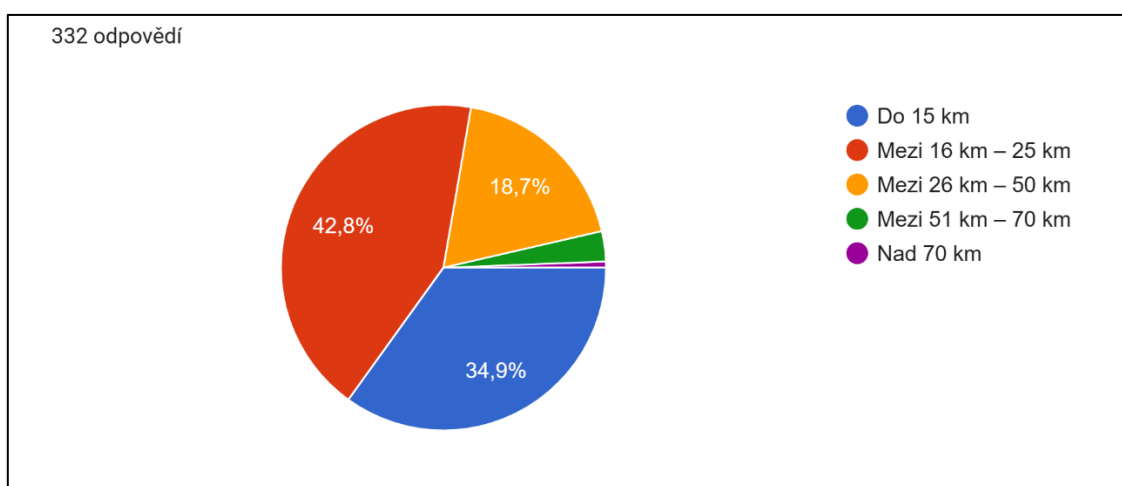
**Vyhodnocení otázky č. 8:**

U osmé otázky jsou v koláčovém grafu jen nepatrné změny. Převážná část dotazovaných je spokojena ve svém aktuálním kraji. K největšímu navýšení procent došlo v kraji Středočeském (z 8,7 % na 12 %), kde je po detailnějším zhlédnutí individuálních odpovědí vidno, že se většinou jedná o dotazované žijící v kraji Hlavní město Praha.

**Otázka č. 9:** Jak daleko byste byli ochotni každý den dojíždět z místa bydliště do Vaší práce?

**Odpovědi:**

- **Do 15 km** – 116 (34,9 %)
- **Mezi 16–25 km** – 142 (42,8 %)
- **Mezi 26–50 km** – 62 (18,7 %)
- **Mezi 51–70 km** – 10 (3 %)
- **Nad 70 km** – 2 (0,6 %)



**Graf 2.9** Dojíždějící vzdálenost do práce

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

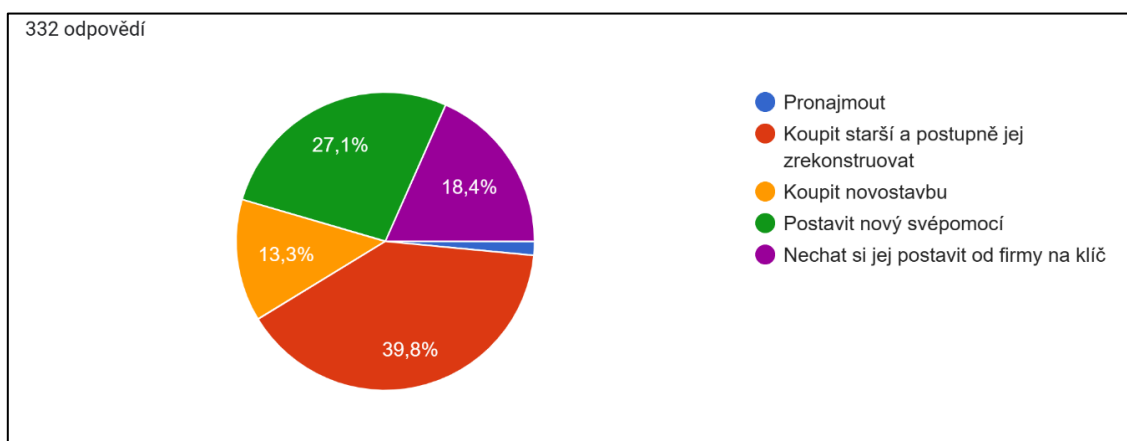
**Vyhodnocení otázky č. 9:**

Necelé jedno procento respondentů by bylo ochotno do své práce každodenně dojíždět více než 70 km. Nejschůdnější variantou byla pro respondenty dojíždějící vzdálenost mezi 16–25 km (42,8 %) a vzdálenost kratší než 15 km.

**Otázka č. 10:** Rodinný dům si plánujete:

**Odpovědi:**

- **Pronajmout** – 5 (1,5 %)
- **Koupit starší a postupně jej zrekonstruovat** – 132 (39,8 %)
- **Koupit novostavbu** – 44 (13,3 %)
- **Postavit nový svépomocí** – 90 (27,1 %)
- **Nechat si jej postavit od firmy na klíč** – 61 (18,4 %)



**Graf 2.10** Preferovaná varianta rodinného domu (RD)

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

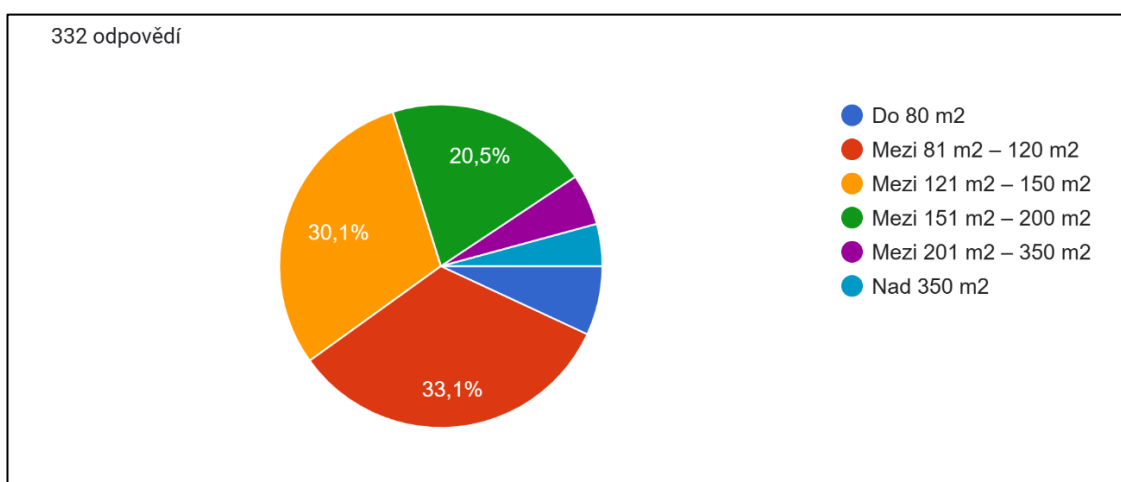
**Vyhodnocení otázky č. 10:**

Nejatraktivnější volba (téměř 40 %) byla podle počtu odpovědí koupě staršího domu a jeho postupná rekonstrukce. Následovala varianta koupě pozemku a stavba nového rodinného domu svépomocí s 27,1 %. Pouze 1,5 % dotazovaných uvedlo zájem o pronájem rodinného domu.

**Otázka č. 11:** Jakou velikost užité plochy rodinného domu uvažujete?

**Odpovědi:**

- **Do 80 m<sup>2</sup>** – 23 (6,9 %)
- **Mezi 81–120 m<sup>2</sup>** – 110 (33,1 %)
- **Mezi 121–150 m<sup>2</sup>** – 100 (30,1 %)
- **Mezi 151–200 m<sup>2</sup>** – 68 (20,5 %)
- **Mezi 201–350 m<sup>2</sup>** – 17 (5,1 %)
- **Nad 350 m<sup>2</sup>** – 14 (4,2 %)



**Graf 2.11** Velikost užité plochy RD

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

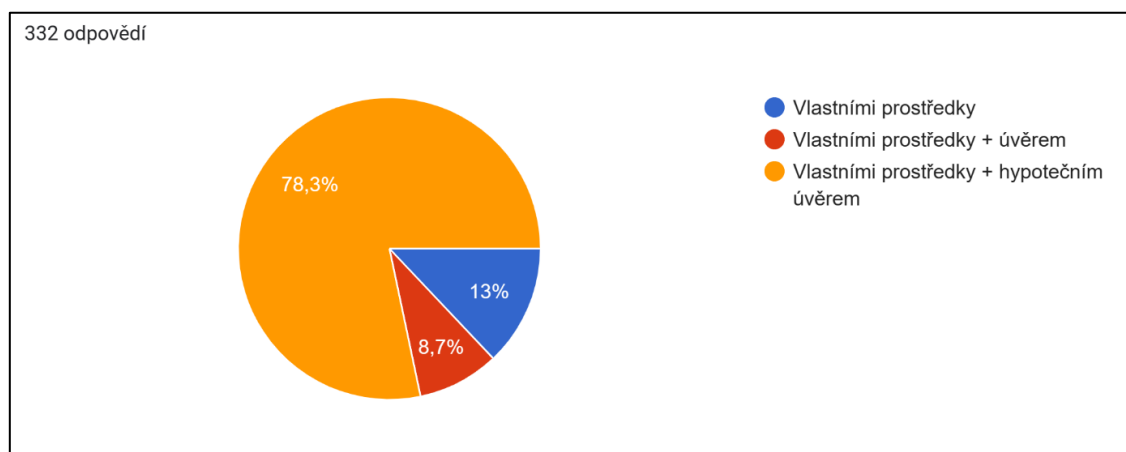
**Vyhodnocení otázky č. 11:**

Dvě třetiny dotazovaných se přiklání k velikosti užité plochy rodinného domu mezi 81–120 m<sup>2</sup> (33,1 %) a 121–150 m<sup>2</sup> (30,1 %). Nejskromnější variantu s velikostí do 80 m<sup>2</sup> zvolilo 6,9 % respondentů. Je patrné, že jsou si respondenti vědomi, že s každým dalším m<sup>2</sup> přibývají i náklady, ať už na výstavbu, pozdější údržbu či např. vytápění.

**Otázka č. 12:** Jak plánujete pronájem, koupi, rekonstrukci, stavbu rodinného domu financovat?

**Odpovědi:**

- **Vlastními prostředky** – 43 (13 %)
- **Vlastními prostředky + úvěrem** – 29 (8,7 %)
- **Vlastními prostředky + hypotečním úvěrem** – 260 (78,3 %)



**Graf 2.12** Druh financování RD

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Vyhodnocení otázky č. 12:**

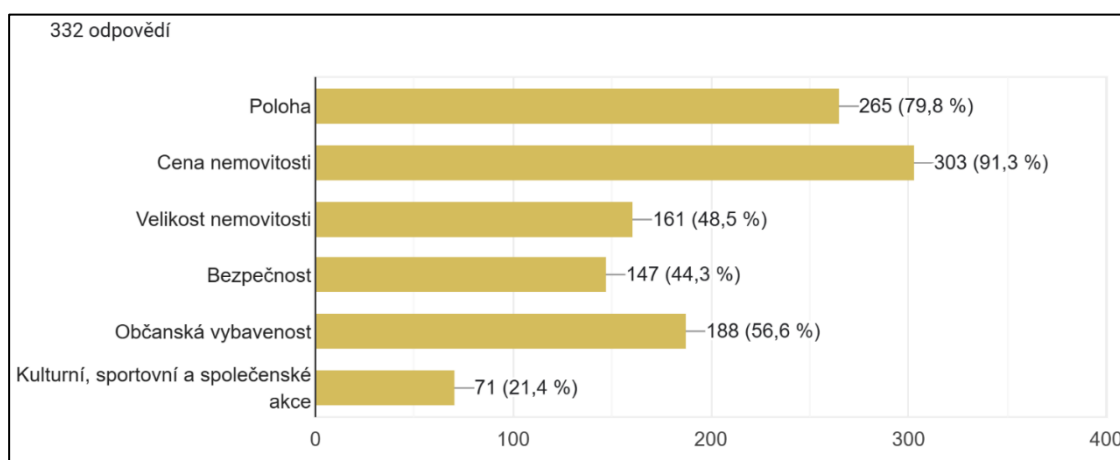
U dvanácté otázky je zřejmé, že pro valnou část (necelých 79 %) bude nezbytné si na své budoucí bydlení vzít hypoteční úvěr. Celkem 13 % respondentů bude své budoucí bydlení financovat ze svých naspořených peněz. Jednalo se o respondenty, kteří v otázce č. 10 volili variantu koupě staršího domu a jeho postupná rekonstrukce či postavení rodinného domu svépomocí.



**Otázka č. 13:** Jaké faktory považujete za klíčové při hledání bydlení pro mladé rodiny?

**Odpovědi (multiple choice):**

- Poloha** – 265 (79,8 %)
- Cena nemovitosti** – 303 (91,3 %)
- Velikost nemovitosti** – 161 (48,5 %)
- Bezpečnost** – 147 (44,3 %)
- Občanská vybavenost** – 188 (56,6 %)
- Kulturní, sportovní a společenské akce** – 71 (21,4 %)



**Graf 2.13** Klíčové faktory při hledání bydlení pro mladé rodiny

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

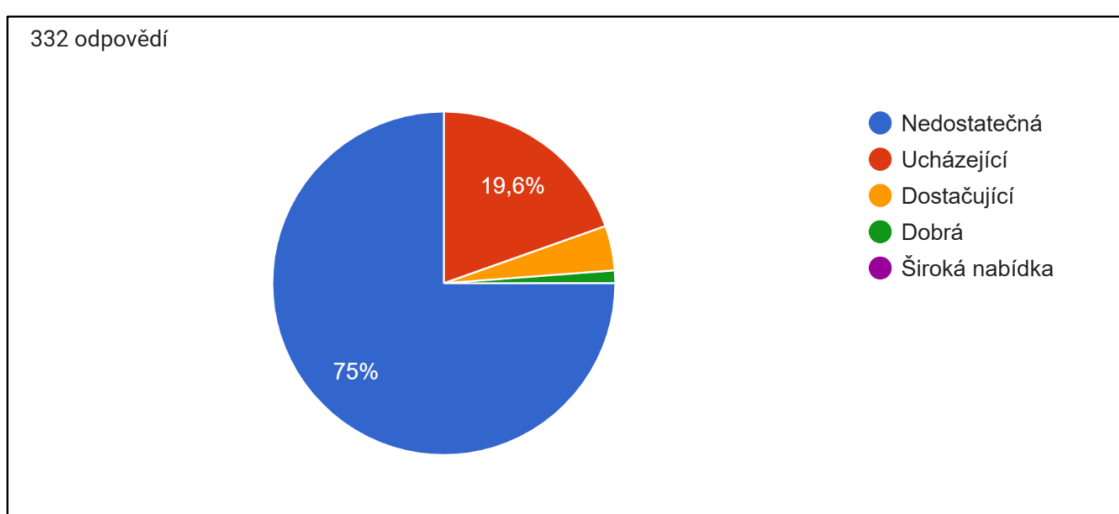
**Vyhodnocení otázky č. 13:**

Na otázku, jaké faktory považují dotazovaní za klíčové při hledání bydlení pro mladé rodiny, hrála největší roli cena nemovitosti, dále pak poloha nemovitosti a také občanská vybavenost. Nejmenší váhu účastníci průzkumu přisuzovali kulturním, sportovním a společenským akcím pořádaných v budoucím místě bydliště.

**Otázka č. 14:** Jaký je Váš názor na současnou nabídku rodinných domů vhodných pro mladé rodiny?

**Odpovědi:**

- **Nedostatečná** – 249 (75 %)
- **Ucházející** – 65 (19,6 %)
- **Dostačující** – 14 (4,2 %)
- **Dobrá** – 4 (1,2 %)
- **Široká nabídka** – 0 (0 %)



**Graf 2.14** Současná nabídka RD vhodných pro mladé rodiny

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

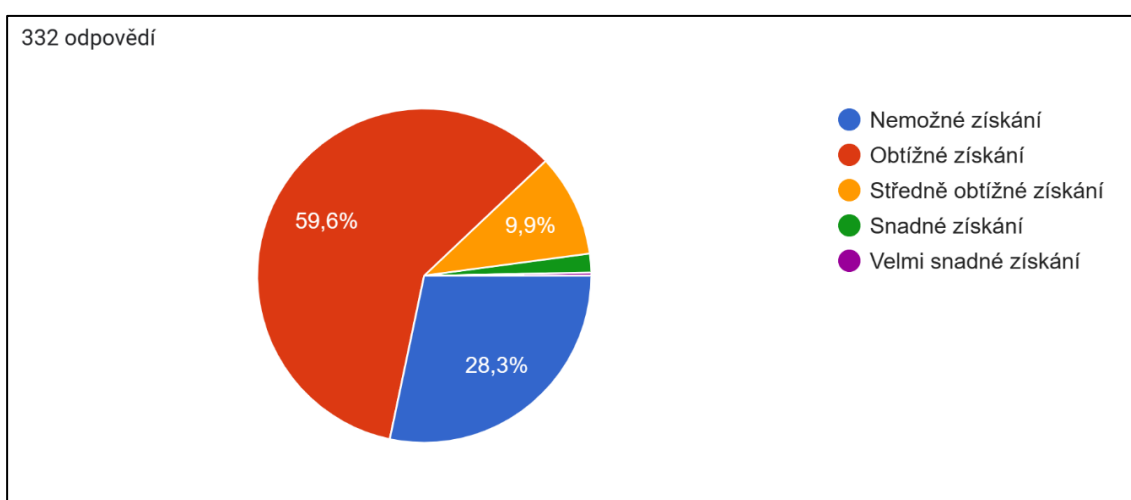
**Vyhodnocení otázky č. 14:**

Na čtrnáctou otázku tři čtvrtiny respondentů odpověděli, že nabídka rodinných domů vhodných pro mladé rodiny na českém trhu je nedostačující. Ani jeden z dotazovaných nevedl, že by dle jeho názoru byla nabídka široká.

**Otázka č. 15:** Jaký je Váš názor na dostupnost hypoték či úvěrů pro mladé rodiny na nákup nemovitosti?

**Odpovědi:**

- **Nemožné získání** – 94 (28,3 %)
- **Obtížné získání** – 198 (59,6 %)
- **Středně obtížné získání** – 33 (9,9 %)
- **Snadné získání** – 6 (1,8 %)
- **Velmi snadné získání** – 0 (0 %)



**Graf 2.15** Dostupnost cizích zdrojů k financování nemovitosti

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

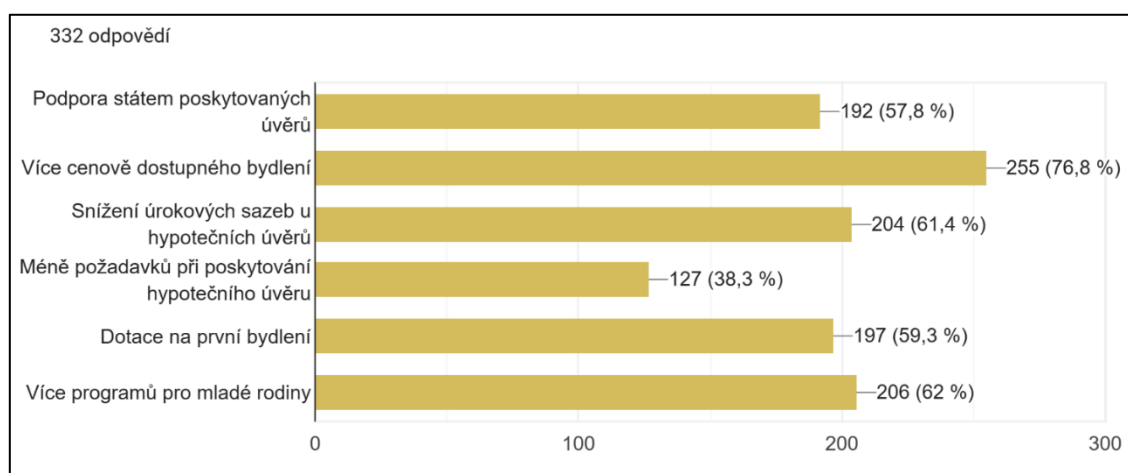
**Vyhodnocení otázky č. 15:**

Pro 59,6 % dotazovaných je získání cizích zdrojů k financování nemovitosti obtížné. Dokonce 28,3 % dotazovaných v průzkumu uvedlo, že je pro ně dostupnost cizích zdrojů k financování nemovitosti nemožná. Kvůli nárůstu úrokové sazby u hypotečních úvěrů si většina mladých lidí nemůže dovolit tak vysokou měsíční splátku. Navíc se po zdražování víceméně všeho těžce šetřilo na stavební pozemek nebo na minimálních 10 % vlastních zdrojů.

**Otázka č. 16:** Co by podle Vás mohlo být zlepšeno ve prospěch mladých rodin při hledání a financování bydlení v České republice?

**Odpovědi (multiple choice):**

- Podpora státem poskytovaných úvěrů** – 192 (57,8 %)
- Více cenově dostupného bydlení** – 255 (76,8 %)
- Snížení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů** – 204 (61,4 %)
- Méně požadavků při poskytování hypotečního úvěru** – 127 (38,3 %)
- Dotace na první bydlení** – 197 (59,3 %)
- Více programů pro mladé rodiny** – 206 (62 %)



**Graf 2.16** Možnosti zlepšení v rámci hledání a financování bydlení

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

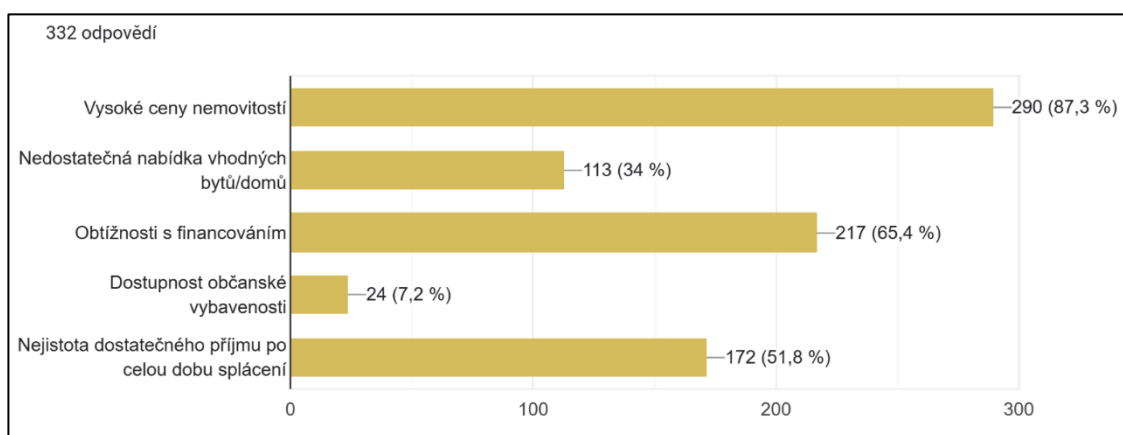
**Vyhodnocení otázky č. 16:**

Na otázku, v čem vidí účastníci průzkumu prostor pro zlepšení v rámci hledání a financování bydlení, se nejvíce z nich přiklonilo k možnosti, že by uvítali více cenově dostupné bydlení. Následovala možnost více programů pro mladé rodiny poskytovaných státem a možnost snížení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, dále pak dotace na první bydlení a také podpora státem poskytovaných úvěrů. Z těchto posbíraných odpovědí vyplývá, že by se měl stát více věnovat otázce na podporu mladých rodin.

**Otázka č. 17:** Jaké jsou Vaše obavy či překážky spojené s hledáním a zajištěním vhodného bydlení pro mladou rodinu?

**Odpovědi (multiple choice):**

- Vysoké ceny nemovitostí** – 290 (87,3 %)
- Nedostatečná nabídka vhodných domů** – 113 (34 %)
- Obtížnosti s financováním** – 217 (65,4 %)
- Dostupnost občanské vybavenosti** – 24 (7,2 %)
- Nejistota dostatečného příjmu po celou dobu splácení** – 172 (51,8 %)



**Graf 2.17** Obavy, překážky spojené s hledáním a zajištěním bydlení

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

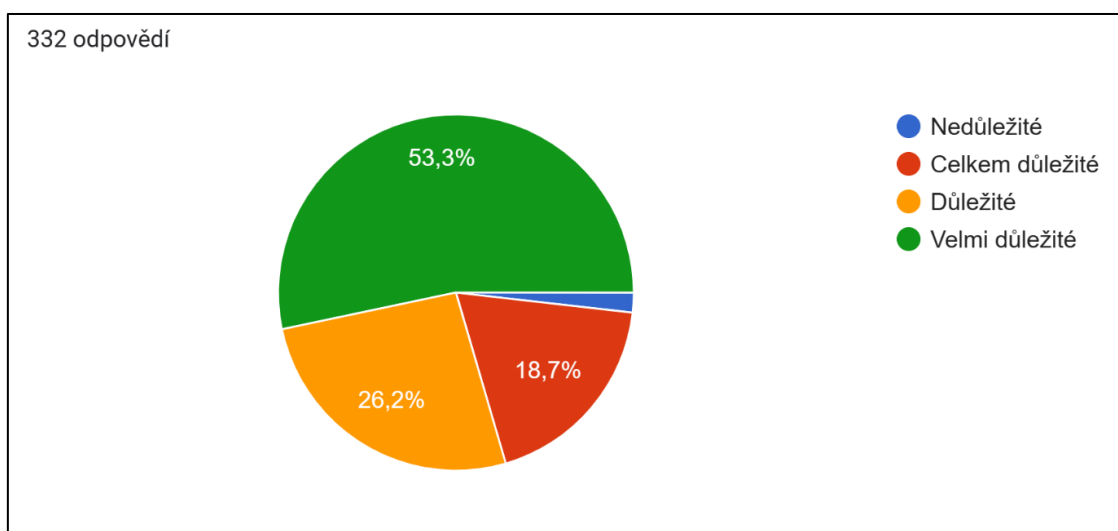
**Vyhodnocení otázky č. 17:**

Největší obavou, překážkou spojenou s hledáním a zajištěním bydlení jsou pro respondenty vysoké ceny nemovitostí a hned poté obtížnosti s financováním, které jsou s tím spojené. Více než polovina dotazovaných má strach z nedostatečného příjmu po celou dobu splácení úvěrů.

**Otázka č. 18:** Jak moc se Vám zdá důležité mít vlastní bydlení?

**Odpovědi:**

- **Nedůležité** – 6 (1,8 %)
- **Celkem důležité** – 62 (18,7 %)
- **Důležité** – 87 (26,2 %)
- **Velmi důležité** – 177 (53,3 %)



**Graf 2.18** Podstata vlastního bydlení

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

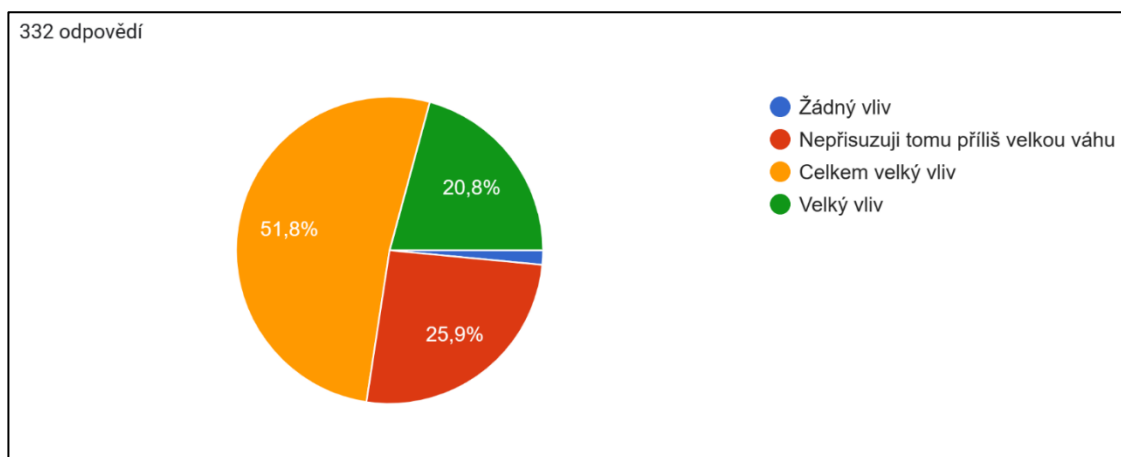
**Vyhodnocení otázky č. 18:**

Podle dotazovaných je velmi důležité mít vlastní bydlení, to uvedla více než polovina. Pro další čtvrtinu je podstata vlastního bydlení důležitá. Pouze 1,8 % účastníků průzkumu zvolilo možnost „nedůležité“ vlastnit svou nemovitost. To znamená, že pro většinu respondentů je důležitá jistota vlastního zázemí pro vznikající rodinu.

**Otázka č. 19:** Jak velký vliv na založení rodiny má nedostupnost bydlení v České republice?

**Odpovědi:**

- **Žádný vliv** – 5 (1,5 %)
- **Nepřisuzuji tomu příliš velkou váhu** – 86 (25,9 %)
- **Celkem velký vliv** – 172 (51,8 %)
- **Velký vliv** – 69 (20,8 %)



**Graf 2.19** Nedostupnost bydlení – vliv na založení rodiny Zdroj: vlastní zpracování, 2024

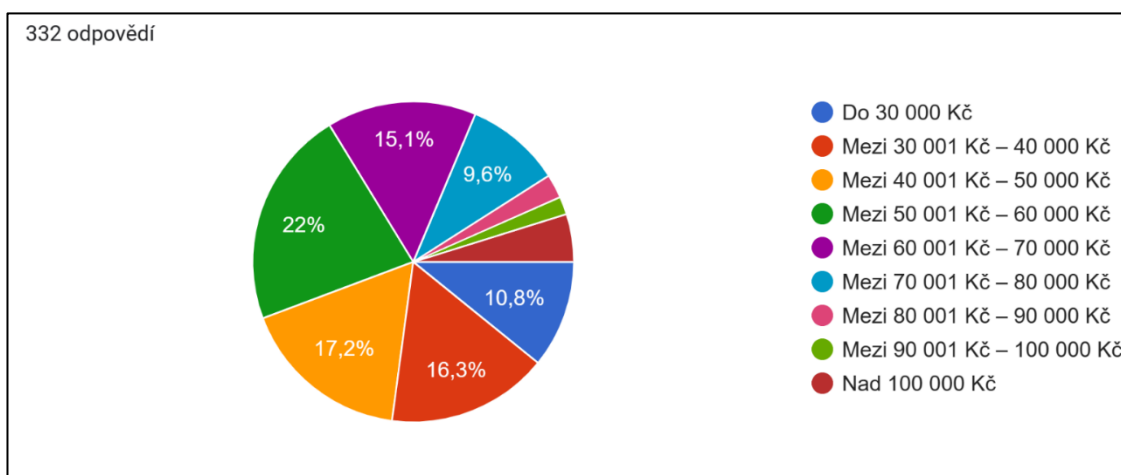
**Vyhodnocení otázky č. 19:**

Devatenáctá otázka úzce souvisí s otázkou č. 18, kde se potvrzuje klíčový dopad na založení rodiny. Téměř tři čtvrtiny dotazovaných uvádí, že má nedostupnost bydlení na založení rodiny vliv. Jen 1,5 % respondentů odpovědělo, že je nedostupné bydlení v založení rodiny neovlivní.

**Otázka č. 20:** Jaký je průměrný měsíční příjem (čistá mzda) celé Vaší domácnosti?

**Odpovědi:**

- **Do 30 000 Kč** – 36 (10,8 %)
- **Mezi 30 001–40 000 Kč** – 54 (16,3 %)
- **Mezi 40 001–50 000 Kč** – 57 (17,2 %)
- **Mezi 50 001–60 000 Kč** – 73 (22 %)
- **Mezi 60 001–70 000 Kč** – 50 (15,1 %)
- **Mezi 70 001–80 000 Kč** – 32 (9,6 %)
- **Mezi 80 001–90 000 Kč** – 8 (2,4 %)
- **Mezi 90 001–100 000 Kč** – 6 (1,8 %)
- **Nad 100 000 Kč** – 16 (4,8 %)



**Graf 2.20** Průměrný měsíční příjem celé domácnosti

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Vyhodnocení otázky č. 20:**

Ve dvacáté otázce se u respondentů nejčastěji vyskytovala odpověď s 22 % s výší příjmu celé domácnosti mezi 50 001 až 60 000 Kč. S obdobným podílem následovaly výše příjmů celé domácnosti mezi 40 001 až 50 000 Kč (17,2 %), mezi 30 001 až 40 000 Kč (16,3 %) a mezi 60 001 až 70 000 Kč (15,1 %). Pro placení úvěru s vysokou úrokovou sazbou je zásadní mít pravidelný a dostatečný příjem, aby se rodina nedostala do nepříjemné situace. V České republice tak spousta mladých lidí po studiu přemýšlí o zaměstnání v zahraničí díky lepším pracovním nabídkám.



### 2.2.5 Dílčí závěr dotazníkového šetření

Cílem dotazníkového šetření bylo přimět dotazované zvážit varianty vlastního bydlení v budoucnu, promyslet veškerá úskalí a rozhodnout se pro vhodné řešení. Velká většina z dotazovaných si uvědomuje závažnost situace na trhu s nemovitostmi, na finančním trhu i celkem velký vliv na samotné založení rodiny. Zároveň poukazuje na fakt, že Češi upřednostňují bydlení ve vlastním. Hledání optimálního řešení je ve velikosti domu, lokalitě s důrazem na občanskou vybavenost a velikosti obce. Určitým řešením pro většinu dotazovaných je koupě staršího domu s postupnou rekonstrukcí. Tento sociologický průzkum měl ukázat důležitá fakta v oblasti bydlení, která se potvrdila. A to nejen to, že pro mladé páry je řešení celé situace složité a uvítali by pomoc od státu. Zároveň autorka práce nabídne pomoc v podobě zmapování celé situace v jednotlivých krajích a určité konkrétní příklady řešení celé finanční zátěže.

V závěrečné části práce by autorka ráda udala konkrétní odpověď na následující otázky:

- Jak se v kterém kraji žije?
- Je právě tato lokalita vhodná pro mladou rodinu?
- Jak velký je finanční rozdíl ve srovnání variant: koupě domu s rekonstrukcí, stavba svépomocí, stavba na klíč?
- Je dostatečný čistý příjem rodiny 60 000 Kč k získání hypotečního úvěru na bydlení?
- Jaká je z ekonomického hlediska optimální velikost rodinného domu pro čtyřčlennou rodinu?
- Hraje určitou roli volba způsobu vytápění, zateplení stavby?

K dalšímu zpracování diplomové práce budou použity tři nejčastěji respondenty volené varianty rodinného domu – koupě starší nemovitosti a postupná rekonstrukce, koupě stavebního pozemku a stavba domu na klíč či svépomocí.

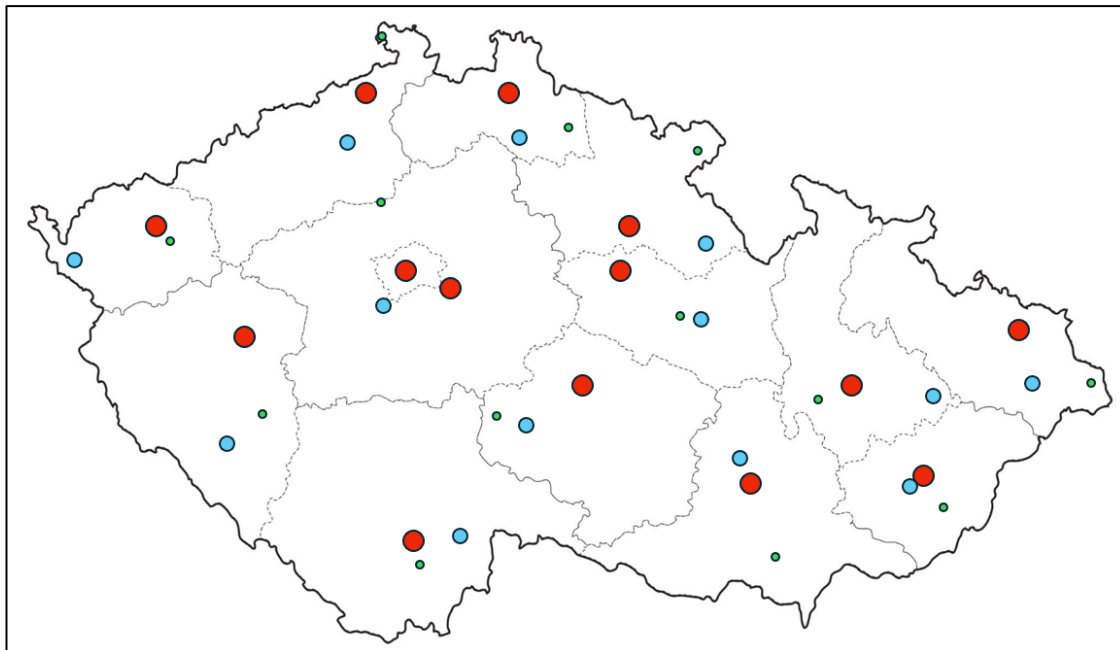
### 2.3 Výběr lokalit pro bydlení mladých rodin dle jednotlivých krajů

Výběr vhodných lokalit k bydlení autorka práce provedla v jednotlivých krajích ČR, který opřela o dva projekty z roku 2023.

První srovnávací výzkum Místo pro život probíhá již po dobu 13 let, čerpáno bylo dosud z 46 osvědčených zdrojů jako je Český statistický úřad, CzechInvest, Centrální registr vozidel, Český hydrometeorologický úřad, Ministerstvo sociálních věcí, Ministerstvo vnitra a jiné. Součástí výzkumu je dotazník vytvořený pro 2 320 respondentů z jednotlivých krajů, aby byla zjištěna spokojenost v místě jejich bydliště, kvalita života, priority obyvatel jednotlivých krajů a životní hodnoty. Otázky byly směřovány na životní prostředí a ekologii, dopravní infrastrukturu, zdravotnictví a vzdělání, volnočasové aktivity, bezpečnost a pracovní podmínky. (Místo pro život [MPŽ], 2024)

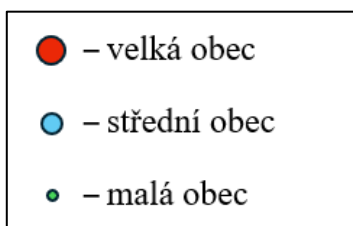
Dalším zdrojem pro analýzu lokalit vhodných k bydlení mladých rodin byl projekt Obce v datech 2023, kde je porovnáváno všech 205 ORP z České republiky a hlavní město Praha pomocí vytěžování BIG DAT a spolupracováno s dalšími institucemi jako je Český statistický úřad, CERMAT, Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy České republiky, Úřad práce České republiky, Cenové mapy a jiné. (Obce v datech, 2023)

Celkové hodnocení krajů ČR z průzkumu Místo pro život z roku 2023 bylo použito pro seřazení jednotlivých krajů dle jejich bodového žebříčku, z nich pak díky projektu Obce v datech 2023 vybrána tři města z každého kraje, která byla nejlépe ohodnocena. Velikost obce byla vybrána podle autorčina sociologického průzkumu, kde respondenti pro budoucí bydlení volili nejčastěji možnosti: obec do 3 000 obyvatel, obec do 10 000 obyvatel, obec s počtem obyvatel mezi 10 000 až 30 000 a také obec nad 100 000 obyvatel. Nejmenší obec, pokud nebyla k dispozici v dané velikosti, byla zvolena ta, která byla v jednotlivých krajích zvolena Vesnicí roku 2023. Jednotlivé obce pak byly osloveny emailovou korespondencí k zodpovězení otázek, které jsou prioritou ve volbě místa pro další život mladé rodiny.



**Obrázek 2.1** Souhrnná mapa ČR – výběr lokalit

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

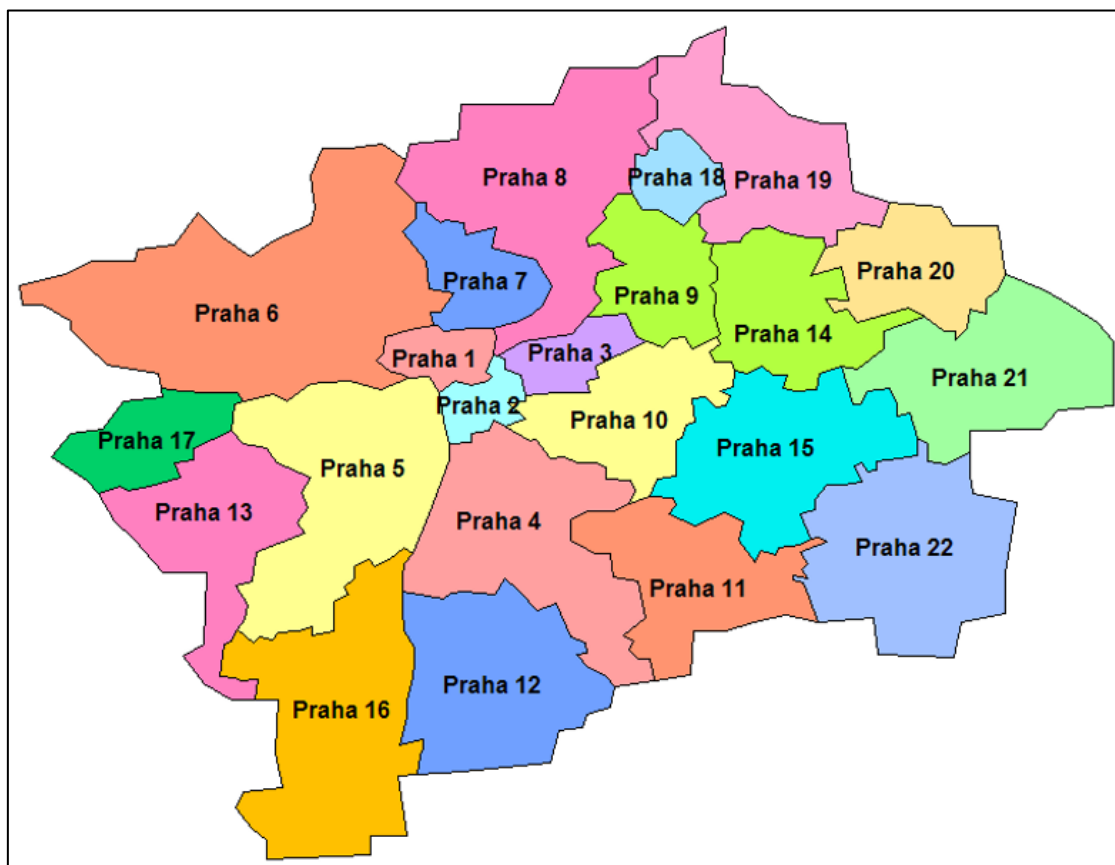


**Obrázek 2.2** Legenda k mapám

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

## Kraj Hlavní město Praha

Tento kraj je hodnocen ve výzkumném projektu Místo pro život celkově jako nejideálnější místo života občanů ČR. V oblasti satisfaction – spokojenost s podmínkami pro život v místě bydliště, se tento kraj umístil též na první příčce. Z pohledu sociologického průzkumu autorky práce zvolila tento kraj menší část odpovídajících respondentů v dotazníkovém šetření. Autorka práce se domnívá, že mladí lidé, kteří se připravují na rodinný život a koupí nemovitosti volí kraj Praha pouze jako místo s širokou nabídkou pracovních míst a dobře finančně ohodnocené práce, kulturního vyžití a dostupnosti kvalitní zdravotní péče. Z hlediska cenové dostupnosti vlastního bydlení a klidného života pro výchovu svých dětí volí kraj jiný. (MPŽ, 2023)



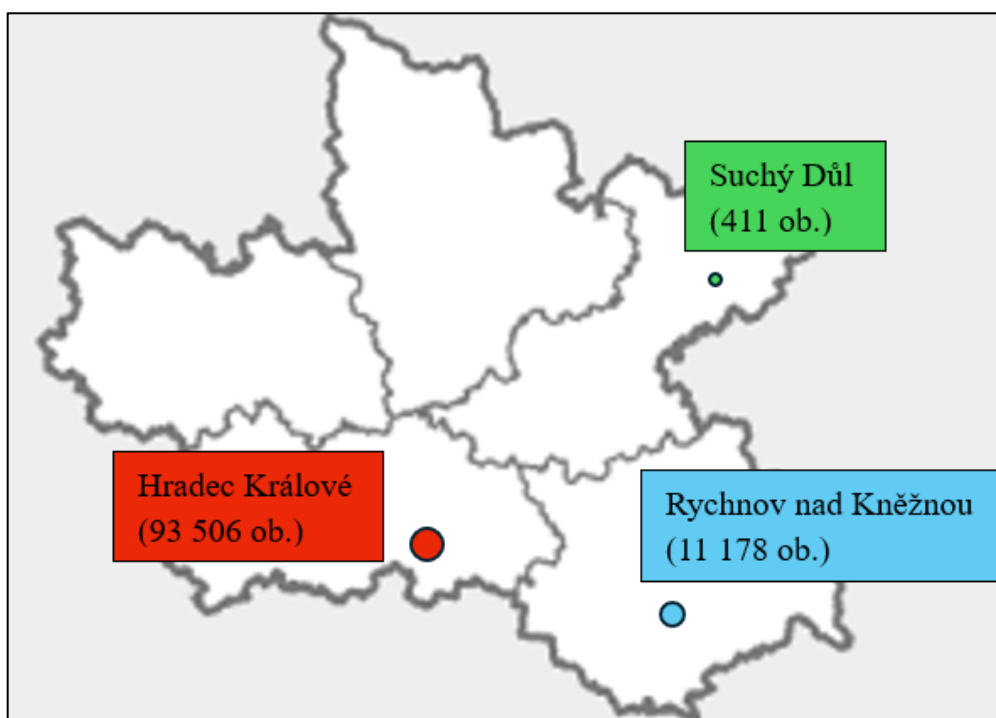
**Obrázek 2.3** Kraj Hlavní město Praha

Zdroj: Mapa Prahy, n.d.

## Královéhradecký kraj

Kraj s vysokou průměrnou měsíční mzdou, brán zejména jako zemědělsko-průmyslový s velice rozvinutým cestovním ruchem. Je zde několik vysokých škol – Univerzita Hradec Králové, Univerzita obrany, Univerzita Karlova. (ČSÚ, 2023)

V hodnocení průzkumu Místo pro život se Královéhradecký kraj celkově umístil na 2. místě pro jeho nízkou kriminalitu, nejvyšší počet kulturních akcí, vysoký věk dožití mužů a žen, má vysokou kapacitu uměleckých škol. Zlatou medaili získal v oblasti social – zdravotnictví a sociální sféra a bronzovou v oblasti environmental – ekologie a životní prostředí. (MPŽ, 2023)



**Obrázek 2.4** Královéhradecký kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Hradec Králové** – ohodnocen jako 20. město s kvalitou života v ČR. Do tohoto města se stěhuje v průměru dost mladých lidí.

Pracovní příležitosti – s nabídkou pracovních míst zaujímá město 38. příčku v ČR, což je hodnoceno jako dostatečná nabídka pracovních míst.

Občanská vybavenost – v tomto velkém městě je vše, co se občanské vybavenosti týče. Je dobře ohodnoceno v kvalitě vzdělávání, nicméně má malou kapacitu školních zařízení.

Zdravotní péče – toto město má zdravotní péči na špičkové úrovni, je velmi dobře hodnoceno v dojezdové vzdálenosti do zdravotnického zařízení a v průměrné délce života, ale je zde nedostatek praktických lékařů.

Životní prostředí – město si vzhledem k jeho velikosti drží velmi dobrou pozici s kvalitou ovzduší.

Kulturní vyžití – koná se zde velké množství kulturních vystoupení, je tu značné množství sportovišť, sportovních klubů, spolků a zájmových sdružení. (Obce v datech, 2023)

**Rychnov nad Kněžnou** – město, které vyniká především malou nezaměstnaností, malým počtem lidí v hmotné nouzi a vysokým podílem nově příchozích mladých lidí s trvalým pobytem. Celkově se město umístilo na 13. místě v ČR. Největším problémem v obci je nedostatek praktických lékařů.

Pracovní příležitosti – v této obci je velmi malá nezaměstnanost a dostatečná nabídka pracovních příležitostí v jednotlivých oborech, má velmi vysokou ekonomickou úroveň.

Občanská vybavenost – ve městě je dostatečná kapacita nákupních center, ale chybí zde restaurace a kina. V oblasti zájmových sdružení a spolků je město hodnoceno jako soudržné.

Zdravotní péče – zdravotní péče je zde dostupná a kvalitní, jen u praktických lékařů chybí jejich kapacita, což začíná být palčivý problém ve vícero městech.

Životní prostředí – v oblasti životního prostředí dosahuje město průměrných hodnot.

Kulturní vyžití – kulturních akcí město pořádá dostatek. (Obce v datech, 2023)

**Suchý důl na Náchodsku** – malá vesnice, která byla v roce 2023 oceněna jako Vesnice roku v Královehradeckém kraji, pro její precizně připravenou prezentaci kulturních akcí konaných v obci a zároveň pro její vize do budoucna. (Tisková zpráva, 2023)

#### Pracovní příležitosti:

- Police nad Metují (dojezd do 3 km) – Firma Hauk, s.r.o. (kovovýroba), Kovo Police nad Metují (Kavalierglass a.s.), VK Ložiska s.r.o., Fine Glass, s.r.o., PEJSKAR & spol., spol. s r.o.;
- Broumov (dojezd do 17 km) – Textilní závod Veba, HS Flamingo (výrobce kotlů), Hobra Školník (výrobce filtrací a izolací);
- Hronov (do 15 km) – Hašpl, a. s. (výrobce hřebíků a spojovacího materiálu);
- Červený Kostelec (do 20 km) – SaarGumi (výrobce těsnících systémů);
- Okresní město Náchod (do 25 km) – Rubena (výrobce gumárenských výrobků), Atas, elektromotory Náchod, a.s., Wimex, s.r.o..

#### Občanská vybavenost:

- obchodní řetězce – Penny Market Police nad Metují (do 5 km), Penny Market Broumov, Lidl (do 17 km), Penny Market Hronov (do 15 km), Penny Market Červený Kostelec, Penny Market Náchod, Lidl Náchod, Albert Náchod, Kaufland Náchod (do 25 km);
- společnost zajišťující hromadnou dopravu – CDS Náchod, P-transport Broumov;
- sociální služby – domov důchodců Police nad Metují, pečovatelský dům Police nad Metují, Justynka (domov odpočinku ve stáří Hronov), dětský domov Broumov, centrum sociálních služeb Naděje Broumov, domov pro seniory Marie Náchod, stacionář Cesta Náchod z.ú.;
- zájmové spolky v Suchém Dole – tělovýchovná jednota Sokol, z.s., SPONA (kulturní spolek podporující dodržování tradic a společenských událostí – módní přehlídky, výuka společenských tanců, pořádání výletů po okolí, ochutnávky vín apod.), sbor dobrovolných hasičů (vedení kroužku mladých hasičů, pořádání hudebních akcí – dunění rockových tamtamů, tradiční ples, traktoriáda, tradiční Suchodolské posvícení s průvodem po obci a mši svatou v kapli Marie Lurdské), spolek Suchodolských žen (konání společenských akcí, akcí pro děti – Čarodějnice, drakiáda, den dětí na tradiční

Suchodolské pouti, vedení kroužku mažoretok) a dále loutkařský spolek MARNÁ SNAHA (loutkové divadlo pro děti, mládež i dospělé);

- zájmy v okolí – základní umělecká škola Police nad Metují, klub běžeckého lyžování Police nad Metují, Spartak Police nad Metují, skautské středisko Skaláci Police nad Metují, mateřské centrum Mamina Police nad Metují, sportovní areál Artamon Bukovice (do 5 km), sportovní areál Broumov, tělovýchovná jednota Slovan Broumov, z.s., sportovní stadion HAMRA Náchod, tenisový klub Náchod;
- školství – mateřská a základní škola Suchý Důl (1. stupeň, tj. do 5.třídy), základní škola Police nad Metují (1. i 2. stupeň), základní škola Police nad Metují, základní škola Hronov, mateřská a základní škola Hronov, střední průmyslová škola Otty Wichterleho Hronov, základní škola Hradební, Broumov, Masarykova základní škola Broumov, Gymnázium Broumov (8-leté a 4-leté studium), střední škola průmyslová, textilní a polygrafická Hronov, gymnázium Náchod, střední průmyslová škola stavební a obchodní akademie Náchod, střední zdravotnická škola Náchod – Evangelická akademie, academie Mercurii Náchod.

Zdravotní péče – zdravotní středisko Police nad Metují (do 5 km), poliklinika Broumov, nemocnice Broumov (do 17 km), poliklinika Hronov (do 15 km), oblastní nemocnice Náchod (do 25 km), hospic Anežky České – oblastní charita Červený Kostelec (do 20 km).

Životní prostředí – obec se nachází v chráněné krajinné oblasti Broumovsko. Stav ovzduší je v tomto území přijatelný.

Kulturní vyžití – dunění rockových tamtamů (hudební festival), tradiční posvícení s průvodem a živou hudbou, masopust, dětský karneval, běh okolo Čertovky, atletické závody, Suchodolská pouť, traktoriáda (výstava a soutěže traktorů různých velikostí).

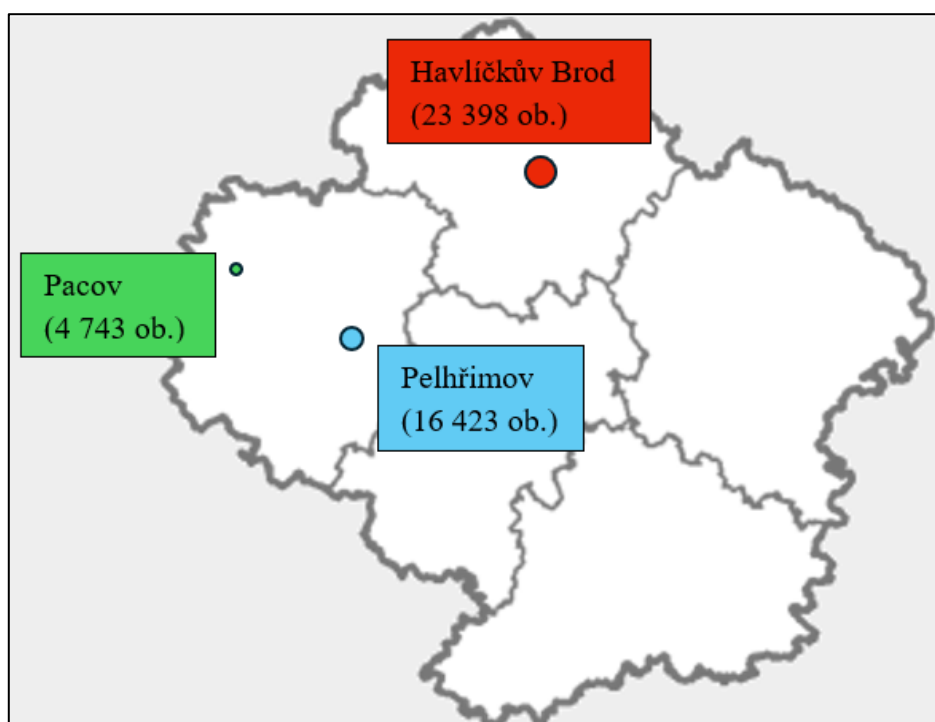
Spolky v Polici nad Metují – ostrostřelecká garda, myslivecké sdružení Koruna, divadelní soubor KOLÁR.

Kulturní akce v okolí (dojezd do 30 minut) – Polický vandr, cyklo závody Really Sudety, horolezecký festival v Teplicích na Metují, Teplicko-adršpašská 33 (běžecký závod), Broumovská kytara (hudební festival), Dřevíčská lávka, Jiráskův Hronov (mezinárodní festival amatérského divadla), Prima sezóna (filmový festival) v Náchodě. (Baldrychová, 2024)



## Kraj Vysočina

Tento kraj vyšel ve výzkumu Místo pro život jako 3. v celkovém pořadí nejlepšího místa pro žití. Druhé místo pak získal v oblasti satisfaction – spokojenost s podmínkami pro život v místě bydliště a třetí místo v oblasti social – zdravotnictví a sociální sféra. Kraj vyniká v oblasti nejnižší kriminality v zemi, místo, kde je nejvyšší počet umístěných dětí v mateřských školách, vysoké procento recyklovaného odpadu, nejnižší počet usmrcených osob na 1 000 km silnic. V kraji Vysočina má velké zastoupení zemědělství. (MPŽ, 2023)



**Obrázek 2.5** Kraj Vysočina

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Havlíčkův Brod** – město hodnoceno jako 17. místo v kvalitě života zejména v oblasti dobré dostupnosti zdravotní péče, průměrné délky života, malé nezaměstnanosti, v malém počtu vyplacených dávek na živobytí, doplatků na bydlení.

Pracovní příležitosti – pracovních příležitostí je v tomto městě poměrně dostatek, ukazuje na to fakt, že ve výsledcích je zde malá nezaměstnanost.

Občanská vybavenost – ve všech oblastech občanské vybavenosti je město hodnoceno jako lepší průměr s dostatkem všech důležitých institucí od supermarketů, přes restaurace

a kina, skvělá dopravní spojení jak vlaková, tak i silniční. V indexu dostupnosti škol je hodnocen lepším průměrem.

Zdravotní péče – zdravotní péče i její dosah je hodnocen v pásmu lepšího průměru, v indexu dojezdu do nemocnice dokonce skoro maximální známkou, praktičtí i dětské lékaři jsou v pásmu dosažitelnosti, lidé se dožívají vyššího věku, než je v ČR běžné.

Životní prostředí – v tomto ohledu je město hodnoceno velmi pozitivně, známkou, která patří k nejlépe hodnoceným městům, má to vliv i na zdraví místních obyvatel.

Kulturní vyžití – kulturních i sportovních akcí pořádá město nespočet, ze sportovišť si v každém ročním období vybere každý. (Obce v datech, 2023)

**Pelhřimov** – toto město bylo ohodnoceno 10. místem v kvalitě života v ČR. Velmi vysoké známky město dostalo v dostupnosti zdravotní péče, životním prostředí, v malém počtu exekucí a lidí v hmotné nouzi. V hodnocení stěhování mladých lidí do města je v indexu uveden kladný poměr, to značí více přistěhovaných než odstěhovaných mladých lidí.

Pracovní příležitosti – v ohledu pracovních příležitostí se toto město pohybuje v oblasti průměru, jak v nabídkách pracovního místa na pracovních portálech, tak v nabídce na Úřadu práce.

Občanská vybavenost – v oblasti nákupních center, silniční komunikace, zájmových sdružení a spolků je město hodnoceno jako lepší průměr, chybí tu však restaurační zařízení.

Zdravotní péče – časový dojezd do zdravotnických zařízení je hodnocen velmi vysoko, zároveň dostupnost praktických a dětských lékařů a celkově zdravotního stavu obyvatelstva.

Životní prostředí – v indexu znečištění životního prostředí se město umístilo na 13. místě v celorepublikovém měřítku v pětiletém průměru koncentrace polévatých prachových částic.

Kulturní vyžití – ve městě je velké množství kulturních zařízení, i sportovišť. (Obce v datech, 2023)

**Pacov** – tato obec patří k menším svým počtem obyvatel, ale v hodnocení se umístila jako 24. město v ČR v kvalitě života. Má dojezdovou vzdálenost 20 minut do nemocnice, ale má velmi vysoce hodnocenou dostupnost praktických a dětských lékařů. Velmi vysokou známkou je hodnocena i dostupnost bydlení.

Pracovní příležitosti – index nezaměstnanosti je v této obci velmi vysoko, to znamená, že je zde velmi málo nezaměstnaných, nicméně na pracovních portálech není v dojezdové vzdálenosti příliš pracovních nabídek.

Občanská vybavenost – v rámci dostupnosti služeb je obec hodnocena průměrným hodnocením, které jsou dané velikostí obce. Možnosti v rámci kvalitních středních škol, dostupnost mateřských školek jsou podprůměrné, ale jsou dostupné v okolních městech v dojezdové vzdálenosti.

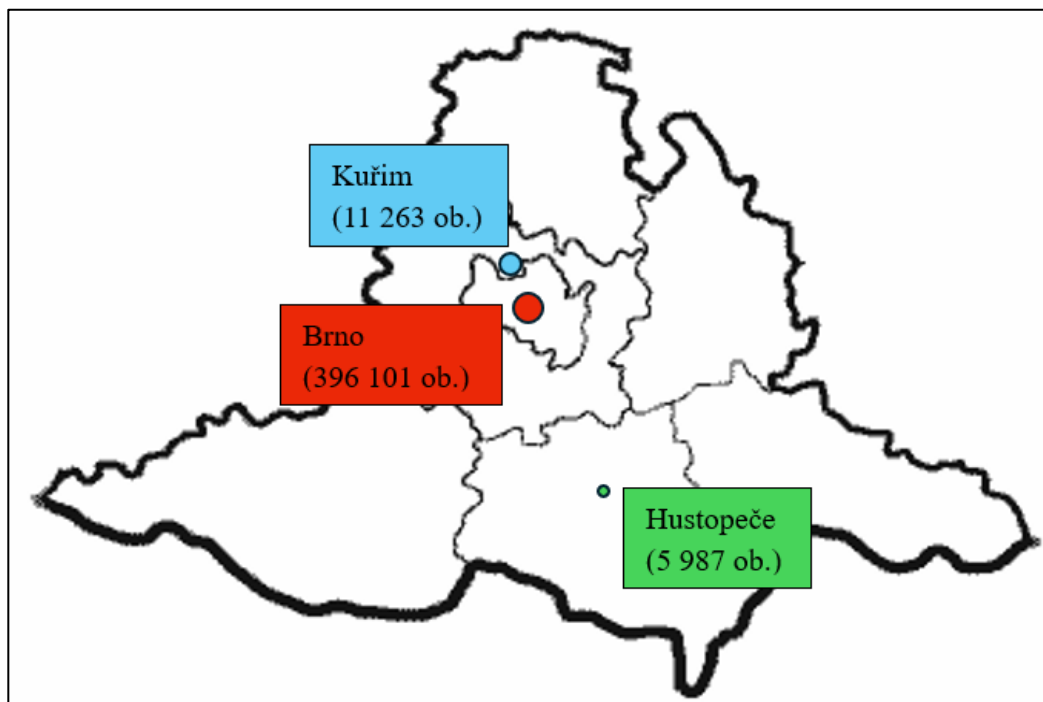
Zdravotní péče – v obci je k dispozici poliklinika s pohotovostní službou, kde je k dispozici veškerá zdravotní péče, nemocnice je v dojezdové vzdálenosti 30 minut od obce.

Životní prostředí – v rámci kvality životního prostředí je zde velmi čisté ovzduší, nicméně průměrná délka života obyvatel je srovnatelná s průměrem celé ČR.

Kulturní vyžití – kulturní život v obci je hodnocen jako nedostatečný, je tu málo kulturních příležitostí, nicméně v dojezdové vzdálenosti větších měst je vše k dispozici. (Obce v datech, 2023)

## Jihomoravský kraj

Velmi teplý a úrodný kraj z něhož 60 % plochy připadá na zemědělskou půdu, z ní pak 82 % připadá na ornou půdu. Má velmi vysoký ekonomický podíl na hrubém domácím produktu ČR, a to 11 %. Jako celek má tento kraj relativně vysokou kvalitu ovzduší. (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.6** Jihomoravský kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Brno** – toto velké město má hodnocení 4. nejlepšího místa v naší zemi, vyniká v dostupnosti lékařské péče, dojezdové vzdálenosti do nemocnice, bohatého kulturního života a přílivu mladých lidí do města.

Pracovní příležitosti – na pracovních portálech je velké množství pracovních nabídek, ale ve městě je v průměru velké množství nezaměstnaných.

Občanská vybavenost – v oblasti občanské vybavenosti město vyniká. Avšak na základních školách je nedostatek volných kapacit.

Zdravotní péče – zdravotní péče je ve městě dostupná ve všech oblastech na vysoké úrovni, zdravotní stav obyvatelstva je hodnocen také velmi vysokou známkou.

Životní prostředí – hodnoceno vysokou známkou ve velmi dobré kvalitě.

Kulturní vyžití – hodnoceno vysoko nad průměrem vzhledem k velikosti města a možnostech kulturního vyžití. (Obce v datech, 2023)

**Kuřim** – město střední velikosti, které je co do kvality života hodnoceno jako 6. nejlepší místo pro žití, vyniká dostupností zdravotní péče, kvalitou životního prostředí a zdravotního stavu obyvatelstva. Nejvyšší známku toto město obdrželo za index nejdelší průměrné délky života, řadí se touto hodnotou na 1. místo v celé České republice.

Pracovní příležitosti – v tomto městě je nadprůměrná nabídka pracovních míst a nízká nezaměstnanost.

Občanská vybavenost – v rámci občanské vybavenosti je město hodnoceno ve všech směrech nad průměrem všech obcí.

Zdravotní péče – v oblasti zdraví je město hodnoceno 2. místem v ČR, dostupnost praktických lékařů je hodnocena velmi vysoko, dostupnost dětských lékařů a nemocnice je v průměrných hodnotách, má nejvyšší známky za průměrnou délku života.

Životní prostředí – hodnoty znečištění ovzduší se pohybují v průměrných hodnotách.

Kulturní vyžití – ve městě je hodnota za oblast kulturního vyžití v oblasti lepšího průměru. (Obce v datech, 2023)

**Hustopeče** – obec malé velikosti, která zaujímá 4. místo v České republice, vyniká především v oblasti dostupnosti praktických lékařů, dojezdu do nemocnice, v nízkém počtu vyplacených dávek na bydlení a živobytí, v nízkém počtu lidí v exekuci a zároveň hodnoceno jako 2. nejlepší město v silniční dostupnosti, také získalo vysokou známku v oblasti nízké nehodovosti.

Pracovní příležitosti – v dojezdové vzdálenosti 30 minut se nachází dostatečné množství pracovních míst.

Občanská vybavenost – ve městě je vše, co se občanské vybavenosti týče, je hodnoceno známkou nadprůměru, vysoká známka silniční dopravní obsluhy. Oblast dostupnosti

vzdělávání hodnocena v lehkém nadprůměru, pouze dostupnost mateřských škol v oblasti podprůměru.

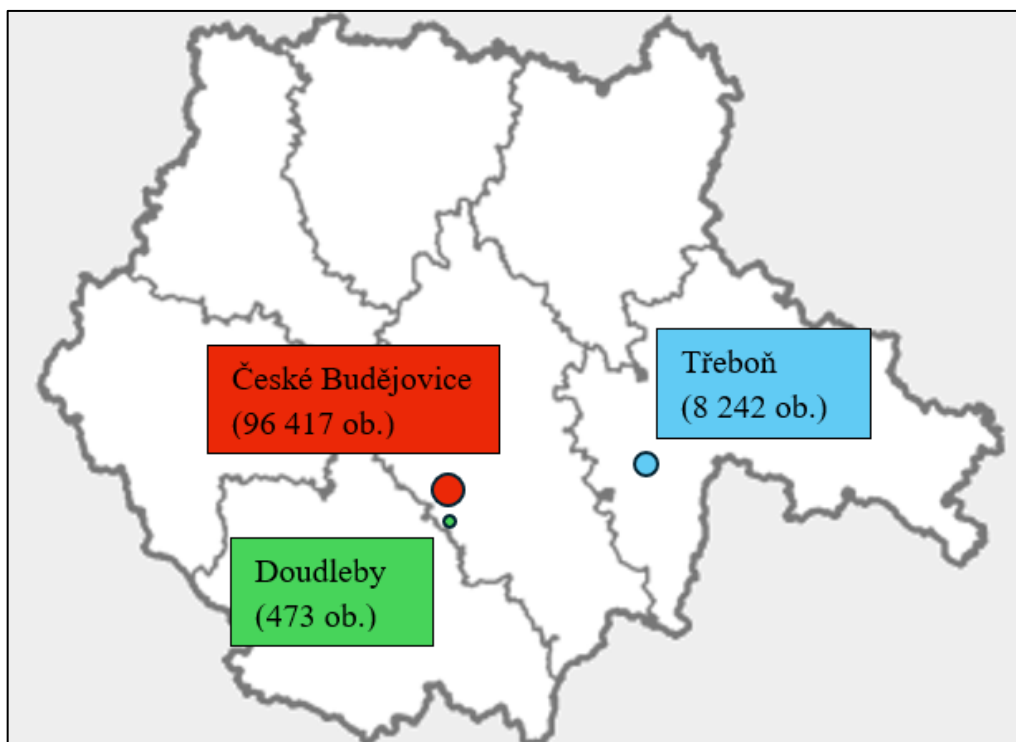
Zdravotní péče – v oblasti zdravotní péče, kromě dostupnosti dětských lékařů (hodnoceno průměrem) je hodnoceno známkami nadprůměrnými.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí hodnocena velmi vysoko, průměrné hodnoty znečištění ovzduší.

Kulturní vyžití – známky jsou v této oblasti velmi vysoko, ve městě je dostatek příležitostí ke kulturnímu vyžití. (Obce v datech, 2023)

## Jihočeský kraj

Jihočeský kraj je dlouhodobě vnímán jako zemědělská oblast s velkým počtem chovných rybníků a lesů. Významným bohatstvím jsou rozsáhlé borovicové, smrkové a jehličnaté lesy. Je to kraj s nejmenší hustotou obyvatelstva. Vysoké školy zastupují fakulty Jihočeské univerzity nebo vysoká škola Technická a ekonomická v Českých Budějovicích, pak Fakulta managementu Vysoké školy ekonomické Praha, dalšími vysokými školami jsou dvě soukromé školy v Písku. (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.7** Jihočeský kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**České Budějovice** – město velkých rozměrů, které vyniká především v nízkém indexu hazardu, v malém počtu technických hazardních zařízení na počet obyvatel (první v ČR). Celkově svou kvalitou hodnoceno jako 23. místo v kvalitě života.

Pracovní příležitosti – ve městě je velmi málo nezaměstnaných, pracovní nabídky v oblasti průměru.

Občanská vybavenost – dostupnost vybavenosti v oblasti služeb, dopravy a bezpečnosti hodnoceno v pásmu nadprůměru.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče a zdravotní stav obyvatelstva města jsou hodnoceny v oblasti nadprůměru, v dosahu praktických a dětských lékařů oblast průměru.

Životní prostředí – čistota životního prostředí hodnocena velmi vysoko, znečištění ovzduší v oblasti průměru.

Kulturní vyžití – hodnoceno v oblasti nadprůměru. (Obce v datech, 2023)

**Třeboň** – město hodnoceno velmi vysokou známkou, jako 9. v ČR s kvalitou života v zemi. Vysoká známka v ploše chráněného území, v čistotě ovzduší a v malé nezaměstnanosti.

Pracovní příležitosti – na pracovních portálech je nedostatečné množství pracovních nabídek, nicméně velmi vysoká známka nadprůměru za minimální vyplácení příspěvků hmotné nouze v oblasti bydlení a nízký počet obyvatel v exekuci.

Občanská vybavenost – vysoká známka v oblasti dostupnosti služeb, dopravy a bezpečnosti. Dostupnost všech typů škol v průměrném pásmu, taktéž v indexu ekonomické úrovně města a vzdělání.

Zdravotní péče – město má problém s dojezdovou vzdáleností do nemocnice, v dosahu dětských lékařů hodnoceno nadprůměrem, v dostupnosti praktických lékařů průměrné hodnocení.

Životní prostředí – zdravotní stav obyvatelstva a čistota životního prostředí hodnocena velmi vysoko, taktéž čistota ovzduší.

Kulturní vyžití – v obci hodnoceno velmi vysoko v počtu zájmových sdružení, spolků a oblasti kulturních zařízení. (Obce v datech, 2023)

**Doudleby** – obec, která se stala Vesnicí roku 2023 díky soudržnosti, bohatému kulturnímu a společenskému životu, provedení důležitých investic a změnám v infrastruktuře, zároveň začleněním dětí a mládeže do dění Jihočeského kraje. (Hocke, 2023)

Pracovní příležitosti – většina obyvatel obce pracuje v Českých Budějovicích, dojezdová vzdálenost 20 minut.



Občanská vybavenost – prodejna potravin, smíšené zboží, pedikúra, manikúra, kadeřnictví, pivovar, dobrovolní hasiči. Mateřská i základní škola (první stupeň, malotřídky).

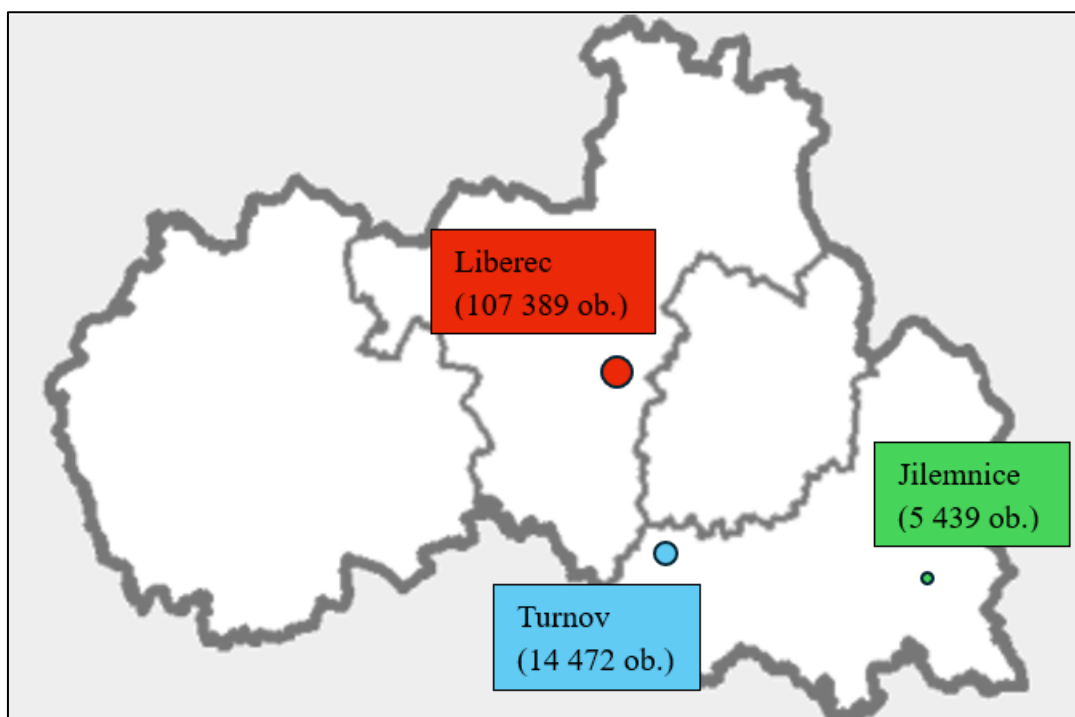
Zdravotní péče – lékař v obci není, ale České Budějovice jsou v dojezdové vzdálenosti (20 minut).

Životní prostředí – tato obec má vlastní čističku odpadních vod, drží si i minimální nezastavěnost kvůli přírodním krásám v okolí.

Kulturní vyžití – národopisný soubor Doudlebanek (nyní 50 dětí) a Doudleban, tradiční Masopust známý po celé České republice, velké kulturní vyžití – plesy, akce ke každé roční době. (Janouchová, 2024)

## Liberecký kraj

Celý tento kraj je převážně hornatý. Převažuje průmysl s těžbou uranových rud. Průměrný věk obyvatel je 42,6 let, což je celorepublikový průměr. Je tu více středních škol umělecky zaměřených, vysoká škola je zde jedna, a to Technická univerzita v Liberci. (ČSÚ, 2023)



*Obrázek 2.8 Liberecký kraj*

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

**Liberec** – krajské město, které vyniká v dostupnosti nemocnice, služeb, dopravy a bezpečnosti, hodnoceno jako 68. místo v ČR s kvalitou života.

Pracovní příležitosti – nabídka pracovních příležitostí je v pásmu průměru ve srovnání s ostatními obcemi v ČR.

Občanská vybavenost – hodnoceno nadprůměrně v oblasti služeb, dopravy a bezpečnosti, nedostatek lékáren. Celková ekonomická situace, vzdělání a materiální zabezpečení v pásmu podprůměru, kapacita základních škol taktéž.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče hodnocena v pásmu průměru, stejně tak v oblasti zdraví obyvatel.

Životní prostředí – oblast životního prostředí hodnocena v pásmu průměru stejně jako znečištění ovzduší.

Kulturní vyžití – v této oblasti je město hodnoceno v nadprůměru dostatku zájmových spolků a sdružení, dostatku kulturních akcí a vyžití. (Obce v datech, 2023)

**Turnov** – menší obec hodnocena jako 16. místo s kvalitou života v zemi s vysokými hodnotami v oblasti zdraví obyvatel, dostupnosti zdravotní péče, dojezdu do nemocnice a průměrné délky života, taktéž v malém počtu vyplacených dávek na živobytí a bydlení.

Pracovní příležitosti – nabídky pracovních příležitostí i nezaměstnanost se v obci pohybují v pásmu průměru.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, bezpečí a dopravy jsou hodnoceny jako nadprůměrné.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče praktických i dětských lékařů, zdraví obyvatel a dojezdové vzdálenosti do nemocnice je hodnocena známkou nadprůměrnou, naopak podprůměrnou známkou je ohodnocena nedostupnost dětských a praktických lékařů.

Životní prostředí – stav životního prostředí je hodnocen velmi vysokou známkou, znečištění ovzduší průměrnou.

Kulturní vyžití – v oblasti kulturního vyžití dosahuje obec na nadprůměrné hodnocení. (Obce v datech, 2023)

**Jilemnice** – obec Jilemnice dosahuje na hodnocení 47. místa v ČR v kvalitě žití, i když vzhledem ke své velikosti patří k malým obcím. Dosahuje nejvyšších známek v oblasti kvality životního prostředí, zdraví jejího obyvatelstva, dosahu zdravotní péče, průměrné délky života, v dostupné vzdálenosti dojezdu do nemocnice a velkému volebnímu zájmu.

Pracovní příležitosti – pracovní nabídky a nezaměstnanost se v tomto městě pohybují v pásmu průměru oproti ostatním obcím v ČR.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a bezpečnosti je popsána jako průměrná (index železniční dopravy v podprůměru), v oblasti supermarketů hodnocení

podprůměrné. Ekonomická úroveň a vzdělání je hodnoceno průměrně, nejlépe je hodnocena dostupnost mateřských škol, a to nadprůměrně, průměrně pak dostupnost škol základních a podprůměrně kvalita škol středních.

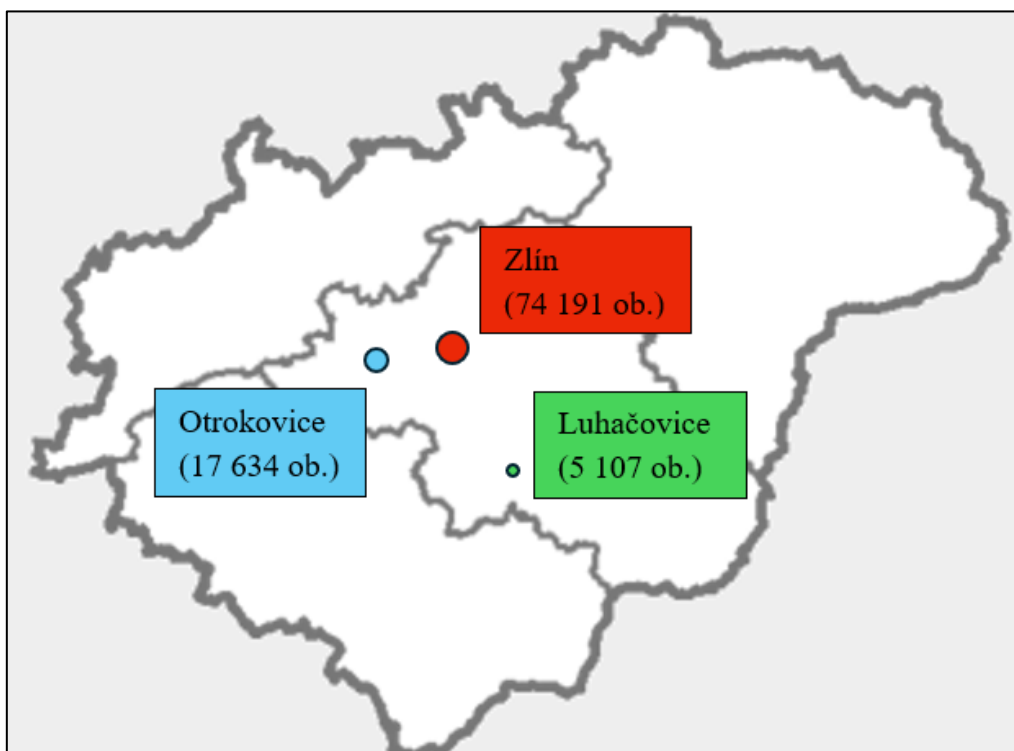
Zdravotní péče – v dostupnosti zdravotní péče a zdraví obyvatelstva je hodnocena nadprůměrně, v dostupnosti dětských lékařů i dojezdové vzdálenosti do nemocnice taktéž.

Životní prostředí – hodnoceno vysokou známkou. Znečištění ovzduší v pásmu průměru, nadprůměrná velikost chráněného území a nadprůměrná známka udělena v počtu firem, u kterých byly zaznamenány úniky škodlivých látek (malé množství).

Kulturní vyžití – oblast kulturního vyžití hodnocena jako průměrná. (Obce v datech, 2023)

## Zlínský kraj

Tento kraj je převážně kopcovitý, tvořený pahorkatinami a pohořími. Má příznivé klimatické podmínky. Je velmi navštěvovanou turistickou oblastí pro její hory, lázně, zahradní architekturu, vinařská údolí a řadu historických památek. V kraji se nachází 1 konzervatoř, 71 středních škol, 10 vyšších odborných škol a Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně. (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.9** Zlínský kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Zlín** – krajské město, které je hodnoceno 83. místem kvalitou života v ČR s nejvyšší známkou dojezdové vzdálenosti do nemocnice, průměrné délky života jejich obyvatel, v malé nezaměstnanosti, v malých výplatách dávek hmotné nouze a malému počtu exekucí.

Pracovní příležitosti – nadprůměrné hodnocení v nabídce pracovních míst a nezaměstnanosti.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a také bezpečnost je hodnocena známkou průměru, množství supermarketů v oblasti podprůměru. Kapacita mateřských, základních a kvalita středních škol je v úrovni průměru.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče, praktických a dětských lékařů, zdraví obyvatelstva je hodnocená průměrně, nadprůměrně pak průměrná délka života a dojezd do nemocnice.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je hodnocena průměrně, ale hodnoty znečištění ovzduší jsou podprůměrné.

Kulturní vyžití – i oblast kulturního vyžití se pohybuje v hodnocení průměrném, ale dostupnost kin v dojezdové vzdálenosti je na hodnotě nula. (Obce v datech, 2023)

**Otrokovice** – město střední velikosti hodnoceno jako 70. místo v kvalitě života v zemi, které vyniká v malé nezaměstnanosti, nejvyšší známkou je hodnocen nízký počet technických hazardních zařízení.

Pracovní příležitosti – nabídky na pracovních portálech jsou ohodnoceny průměrnou známkou, počet pracovních nabídek od Úřadu práce je v řádu nadprůměru.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a bezpečnost občanů se pohybuje v průměrném hodnocení. Kapacita všech škol se nachází taktéž v průměrných hodnotách.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče, zdravotní stav obyvatelstva a dostupnost praktických a dětských lékařů se pohybují také v průměrných hodnotách.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí a počet firem, které ho znečišťují jsou v průměrných hodnotách, znečištění ovzduší je ale v hodnotách podprůměrných.

Kulturní vyžití – ve městě je nedostatek zájmových sdružení a spolků, kin, ostatní se pohybuje v pásmu průměru. (Obce v datech, 2023)

**Luhačovice** – nejmenší město z jmenovaných ze Zlínského kraje, ale zaujímá nejlepší umístění v kvalitě života – 62. místo, velmi vysoko hodnocena průměrná délka života a malé množství nezaměstnaných, exceluje taktéž v nízkém počtu vyplacených dávek na bydlení a živobytí, je zde i nízký počet obyvatel v exekuci a nadprůměrný zájem je v oblasti volební účasti.

Pracovní příležitosti – skoro nejvyšší známka udělena v oblasti nezaměstnanosti, v nabídce pracovních míst hodnocena průměrně.

Občanská vybavenost – oblast občanské vybavenosti v dopravě, dostupných službách a bezpečnosti se pohybují v pásmu průměru, počet restauračních zařízení je v pásmu nadprůměru. Kapacita v mateřských a základních školách je průměrná, je zde nedostatek kvalitních středních škol.

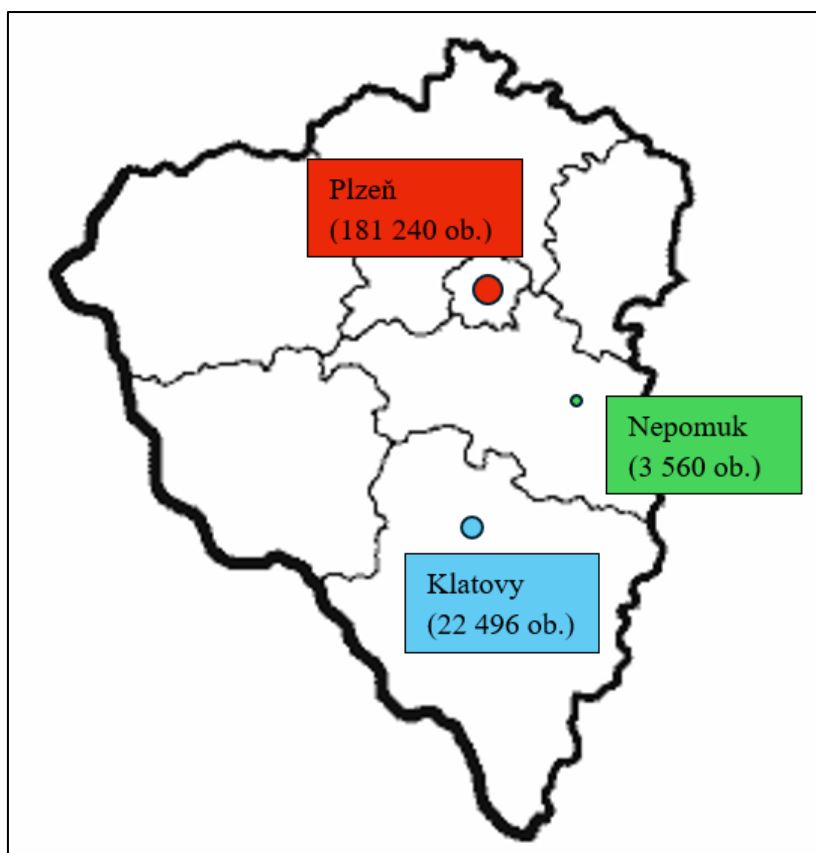
Zdravotní péče – v tomto městě je problematický včasný dojezd do nemocnice. V pásmu průměru je hodnocena kapacita praktických a dětských lékařů, taktéž zdravotní stav obyvatelstva.

Životní prostředí – stav životního prostředí včetně znečištění ovzduší a firem, které znečišťují životní prostředí se pohybují v pásmu průměru.

Kulturní vyžití – v nadprůměrných hodnotách je toto místo díky restauračním zařízením, v počtech zájmových sdružení, spolků a kin je hodnocení v průměrných hodnotách. (Obce v datech, 2023)

## Plzeňský kraj

Na území tohoto kraje se nachází 202 chráněných území, výjimku tvoří samotné město Plzeň a její okolí, kde je životní prostředí extrémně narušeno. K výrazným průmyslovým odvětvím v tomto kraji patří strojírenství a díky své poloze je tento kraj velmi zajímavým pro zahraniční investory. Vysokých škol se v kraji vyskytuje několik – Západočeská univerzita v Plzni s devíti fakultami, Lékařská fakulta Univerzity Karlovy a Provozně ekonomická fakulta České zemědělské univerzity. (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.10** Plzeňský kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Plzeň** – krajské město, které je z měst v tomto kraji na nejvyšším stupínku, v hodnocení celé ČR na 22. místě, je velmi vysoko hodnoceno v dostupnosti služeb, průměrné délce života, v železniční dopravě, v přílivu mladých lidí a celkovém přírůstku obyvatel.

Pracovní příležitosti – oblast zaměstnanosti, pracovních nabídek a počtu nezaměstnaných jsou v pásmu průměrných hodnot.



Občanská vybavenost – dostupnost služeb, železniční dopravy a bezpečnosti je v pásmu nadprůměru, silniční doprava podprůměrná. Kapacita mateřských a kvalita středních škol v průměrných hodnotách, kapacita základních škol v podprůměru.

Zdravotní péče – v oblasti dostupnosti zdravotní péče, dojezdu do nemocnice je toto město hodnoceno průměrně, průměrná délka života je však v nadprůměrných hodnotách.

Životní prostředí – stav životního prostředí v pásmu průměru, taktéž hodnoty znečištění ovzduší.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků v pásmu průměru, počet restauračních zařízení a kin nadprůměrný. Počet technických hazardních zařízení v pásmu podprůměru. (Obce v datech, 2023)

**Klatovy** – město, které se umístilo v hodnocení na 40. místě v žebříčku kvality žití. Velmi vysoké hodnoty má v oblasti čistoty ovzduší a počtu firem, které znečišťují životní prostředí, stejně tak v počtu nezaměstnaných. V počtu technických hazardních zařízení se dokonce řadí na 1. místo v ČR a zároveň vyniká v přílivu mladých lidí a přírůstku obyvatel.

Pracovní příležitosti – v tomto městě je velmi málo nezaměstnaných obyvatel, i když pracovní nabídky se pohybují v pásmu průměru.

Občanská vybavenost – v dostupnosti služeb, dopravy i bezpečnosti ve městě je ukazatel na hodnotě průměru. Dostupnost kapacity mateřských a základních škol, zároveň kvalita středních škol jsou v průměrné hodnotě.

Zdravotní péče – ve městě je velký problém s dostupností dětských a praktických lékařů, dostupnost ostatní zdravotní péče je v pásmu průměru, zároveň také zdravotní stav obyvatelstva.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je v pásmu průměru, nicméně kvalita ovzduší a počet znečišťovatelů je hodnocen nadprůměrně.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků i kulturních akcí je v pásmu průměru. (Obce v datech, 2023)

**Nepomuk** – malá obec, která se v žebříčku umístila na 58. příčce, vyniká především v oblasti průměrné délky života občanů, v dopravní nehodovosti, v počtu technických hazardních zařízení, v dostupnosti širokého území do 30 minut v silniční dopravě, zároveň v dostupnosti bydlení.

Pracovní příležitosti – nezaměstnanost místních občanů, zároveň nabídka pracovních míst na Úřadu práce je v průměrných hodnotách, nabídka na pracovních portálech je však nedostatečná.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a bezpečnosti je v průměrných hodnotách, vyniká však v počtu spolků a zájmových sdružení. Kapacita mateřských a základních škol je v hodnotách průměru, jen kvalita středních škol je v podprůměrných hodnotách.

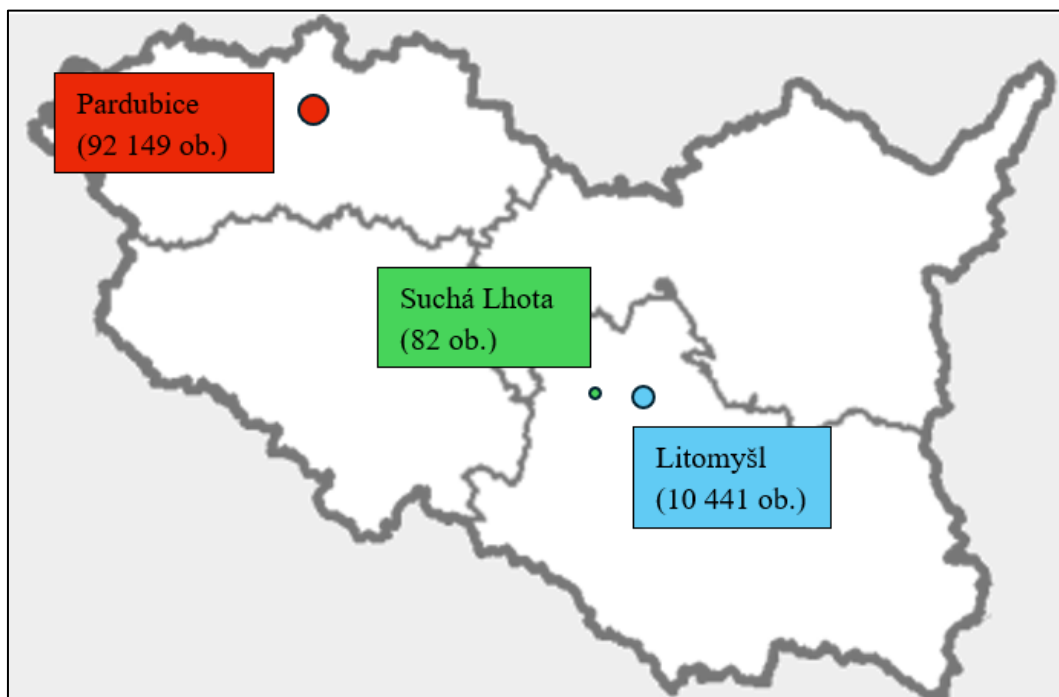
Zdravotní péče – v dostupnosti zdravotní péče, zdravotního stavu obyvatelstva a v kapacitě dětských a praktických lékařů se pohybuje v průměrných hodnotách, dojezd do nemocnice je v tomto městě hrubě nedostatečný.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je v hodnotách průměru, ale kvalita ovzduší a firem, které znečišťují životní prostředí jsou v hodnotách nadprůměru.

Kulturní vyžití – dosah kulturních zařízení a množství představení je hodnoceno průměrně. (Obce v datech, 2023)

## Pardubický kraj

Tento kraj je významný z vodohospodářského hlediska svými přebytky vodních zdrojů. V kraji je nerovnoměrně rozmístěná zemědělská i průmyslová výroba, proto je i rozdílná kvalita životního prostředí. Je zde 20 gymnázií, 62 středních škol, 6 vyšších odborných škol a jedna vysoká škola se sedmi fakultami – Univerzita Pardubice. (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.11** Pardubický kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Pardubice** – krajské město hodnocené jako 51. místo v kvalitě života v České republice, které vyniká průměrnou délkou života jejich obyvatel, v kvalitě železniční dopravy, v počtu zájmových spolků a sdružení, v přílivu mladých lidí a celkově přírůstku obyvatelstva.

Pracovní příležitosti – množství nezaměstnaných se ve městě pohybuje v průměrných hodnotách, nabídky na pracovních portálech jsou nad očekávání dobré, počet exekucí je průměrný.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb a bezpečnost obyvatel v pásmu průměru, dopravní infrastruktura převážně v železniční dopravě (protože silniční doprava v pásmu

podprůměru) hodnocena jako nadprůměrná. Je zde nedostatečná kapacita míst v mateřských a základních školách, kvalita středních škol je v pásmu průměru.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče a zdravotní stav jejich obyvatel je v pásmu průměru, stejně tak dostupnost dětských i praktických lékařů, dojezd do nemocnice v pásmu lepšího průměru.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí a ovzduší je průměrná, nicméně počet firem, které životní prostředí znečišťují je v pásmu podprůměru.

Kulturní vyžití – velmi vysoko je hodnoceno množství restauračních zařízení, sdružení a zájmových spolků, kina hodnocena průměrně. (Obce v datech, 2023)

**Litomyšl** – menší obec v kraji, která obsadila v celkovém hodnocení 21. místo, vysoce ohodnocena v dostupnosti zdravotní péče, zdravotním stavu obyvatelstva a v kvalitě životního prostředí, v dostupnosti služeb, dopravy a bezpečnosti, také v dojezdové vzdálenosti do nemocnice, dále v počtu lékáren, v průměrné délce života, v nízkém počtu nezaměstnaných obyvatel a také v nízkém počtu lidí s exekucemi.

Pracovní příležitosti – v této obci je málo nezaměstnaných obyvatel a nabídky na pracovních portálech se pohybují v pásmu průměru.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a bezpečnosti je hodnocena velmi vysoko, kvalita železniční dopravy je ale hodnocena podprůměrně, zároveň dojezdová vzdálenost v silniční dopravě je hodnocena průměrně. V oblasti ekonomické úrovně a vzdělání dosahuje město na průměrné hodnoty, stejně tak v dostupnosti školských zařízení.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče a zdravotní stav obyvatel je hodnocen nadprůměrnými hodnotami, taktéž dojezd do nemocnice, dostupnost praktických a dětských lékařů v průměrných hodnotách.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je hodnocena velmi vysoko, velikost chráněného území, znečištění ovzduší a firem, které životní prostředí znečišťují jsou hodnoceny jako průměrné.

Kulturní vyžití – v počtu sdružení a zájmových spolků město vyniká, v počtu pořádaných kulturních akcí je na pozici průměru. (Obce v datech, 2023)

**Suchá Lhota** – vítěz krajského kola Vesnice roku 2023. (Vesnice roku, 2023)

Pracovní příležitosti – v obci projekční kancelář PC Projekt (projektová, inženýrská a poradenská činnost v oblasti vodohospodářských staveb a odpadovém hospodářství), firma RAVENALA a. s. (výroba truhlářská a nábytkářská z lamina, laminátů, masivu, plastu a skla), poté občané pracují především ve firmě IVECO BUS - dříve Karosa ve Vysokém Mýtě. V Litomyšli pracovní příležitosti v oblasti cestovního ruchu a kultury. Dojezdová vzdálenost 15 minut.

Občanská vybavenost – sbor dobrovolných hasičů, nákupní možnost v obci Příluka, Bučina, ostatní v Litomyšli a ve Vysokém Mýtě. Mateřská škola v obci Příluka (3 minuty od obce), poté základní škola v obci Cerekvice nad Loučnou (6 minut od obce), střední škola v Litomyšli nebo ve Vysokém Mýtě.

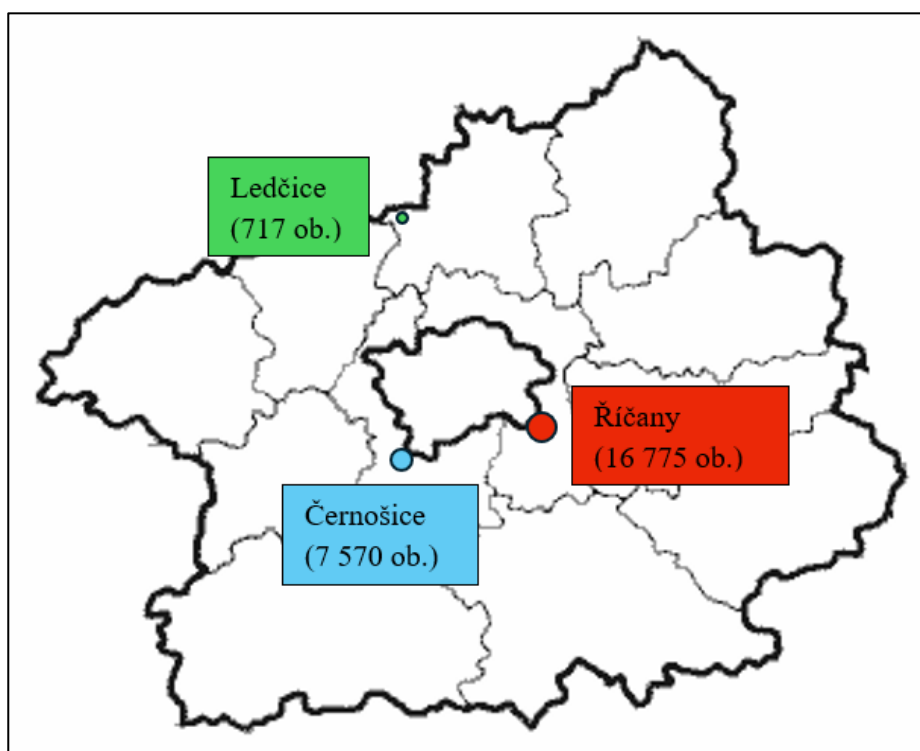
Zdravotní péče – praktický lékař v obci Nové Hrady (5 minut od obce), zbytek v Litomyšli.

Životní prostředí – stav životního prostředí dobrý, v obci není firma, která by ho znečišťovala.

Kulturní vyžití – divadelní soubor, knihovna, kurz angličtiny a FIT cvičení, kulturní akce jako suchdolský blešák, tematické přednášky, Hry bez katastru, cyklovýlety, taneční zábavy, turnaje v pexesu, Vánoční trhy. Zbytek ve Vysokém Mýtě a v Litomyšli (dojezdová vzdálenost 15 minut). (Doležal, 2024)

## **Středočeský kraj**

Ve srovnání s místem, kde nyní respondenti žijí a chtěli by v budoucnu žít došlo k výraznému nárůstu zájemců o bydlení právě v tomto kraji, co nejbližší hlavnímu městu, kde jsou nejvyšší dosažené hrubé mzdy v ČR. Středočeský kraj je největším krajem republiky, jeho poloha má významný podíl na ekonomice tohoto kraje, protože strategicky sousedí s hlavním městem, které se stává zdrojem pracovních míst, díky husté silniční síti dobře dostupných. Je zde rozvinuté zemědělství i průmysl. Středočeský kraj nemá své krajské město. (ČSÚ,2023)



**Obrázek 2.12** Středočeský kraj

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

**Říčany** – město, které je v žebříčku obcí umístěno na stupínek nejvyšší, je na 1. místě v ČR, které vyniká v mnoha ohledech. Hustota silniční sítě dává známku podprůměru v silniční dopravě.

Pracovní příležitosti – vzhledem k tomu, že Říčany jsou s hlavním městem Praha spjaté, pracovní příležitosti jsou v nadprůměrném hodnocení.

Občanská vybavenost – nadprůměrné ohodnocení. Kapacita mateřských škol v pásmu průměru, dostupnost základních škol v podprůměru, ale kvalita v oblasti středních škol dosahuje nejvyšší možné známky.

Zdravotní péče – dostupnost péče v nadprůměrných hodnotách ve všech ohledech, včetně průměrné délky života.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí ohodnocena nejvyšší známkou, nicméně kvalita ovzduší v průměrných hodnotách, počet znečišťovatelů a chráněné území v pásmu podprůměru.

Kulturní vyžití – hodnoceno nejvyššími známkami. (Obce v datech, 2023)

**Černošice** – tato obec je v kraji Středočeském menší, ale s nejvyšším ohodnocením. Vyniká především v oblasti průměrné délky života, nejnižší nezaměstnanosti, soudržnosti a sounáležitosti (nejvíce občanských spolků a sdružení) a nejmenším výskytem hazardu. Žije tu nejméně obyvatel z celé ČR, kteří jsou v exekucích.

Pracovní příležitosti – vzhledem k dojezdové vzdálenosti 19 km do hlavního města Praha jsou Černošice co se týče pracovních příležitostí ideálním místem pro získání kvalitního zaměstnání ve všech oborech. V Praze a okolí jsou nejvyšší dosažené průměrné mzdy v ČR.

Občanská vybavenost – vzhledem k velikosti města, blízkosti hlavního města je hodnocení občanské vybavenosti na vysoké úrovni, v oblasti dostupnosti supermarketů dokonce jako 1. ve Středočeském kraji. Kapacita školských zřízení jako jsou mateřské školy a základní školy je podprůměrná, kvalita středních škol naopak nadprůměrná.

Zdravotní péče – zdravotní péče je v tomto městě hodnocena jako velmi dobře dostupná, v oblasti dostupnosti praktických a dětských lékařů taktéž, u průměrné délky života občanů odpovídá hodnocení nadprůměru, pouze dojezd do nemocnice je hodnocen stupněm průměrným.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je hodnocena známkou nadprůměrnou, kvalita ovzduší průměrnou a firmy, které znečišťují životní prostředí podprůměrně.

Kulturní vyžití – v tomto městě je hodnoceno nadprůměrně, vše se nachází v dojezdové vzdálenosti do hlavního města. (Obce v datech, 2023)

**Ledčice na Mělnicku** – vítěz krajského kola Vesnice roku 2023. (Vesnice roku, 2023)

Pracovní příležitosti – v dojezdové vzdálenosti hlavní město Praha (30 minut), v obci firma BRALEP a Wienerberger.

Občanská vybavenost – v místě pošta, mateřská a základní škola (1.–5. třída).

Zdravotní péče – zdravotnické středisko Straškov-Vodochody (praktický lékař, stomatolog, dojezdová vzdálenost 5 minut), dále Mělník (20 minut), Praha (35 minut), nemocnice s poliklinikou Roudnice nad Labem (15 minut).

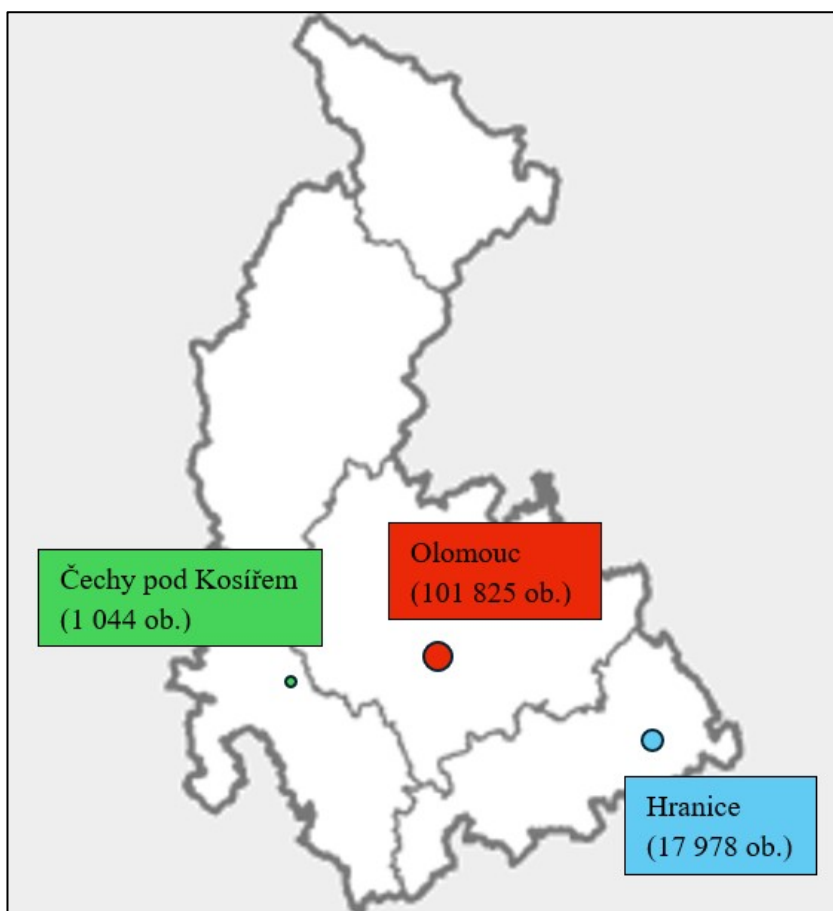
Životní prostředí – čisté, v obci žádné firmy, které by ho znečišťovaly, nedaleko pouze pískovna.

Kulturní vyžití – bohatý kulturní život v obci – kulturní a společenské centrum U Cinků, pro děti History park. (Hlavsová, 2024)



## Olomoucký kraj

Severní část kraje je hornatá, jižní část rovinatá. Kraj má bohatou historii, krásnou přírodu, spoustu kulturních a sportovních zařízení. Ekonomicky vyniká v oblasti průmyslu, zemědělství a rozvinutých služeb. Díky své strategické poloze má velký předpoklad k rozvoji regionu, a to díky vstupu zahraničních investorů. V kraji se nachází druhá nejstarší univerzita v ČR – Univerzita Palackého v Olomouci. (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.13** Olomoucký kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Olomouc** – krajské město, které je hodnoceno v žebříčku jako 55. místo v kvalitě života. Má vysoké známky v oblasti délky života, v počtu restauračních zařízení a kin, v hustotě železniční infrastruktury.

Pracovní příležitosti – index nezaměstnanosti, stejně tak i nabídky pracovních serverů jsou hodnoceny průměrně.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a bezpečnosti je hodnocena vysokým hodnocením, taktéž počet restauračních zařízení, ostatní v pásmu průměru. Vzdělání i kapacita školských institucí hodnocena známkou průměrnou.

Zdravotní péče – v dostupnosti zdravotní péče a zdraví obyvatelstva dostalo město hodnocení průměrné, dostupnost dětských lékařů je nadprůměrná, počet ordinací praktických lékařů na počet obyvatel a dojezd do nemocnice je v pásmu průměru.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí a firmy, které znečišťují životní prostředí hodnoceny známkou průměrnosti, kvalita ovzduší podprůměrná.

Kulturní vyžití – v počtu sdružení a zájmových spolků město vyniká, v počtu pořádaných kulturních akcí je na pozici průměru, kapacita kin nadprůměrná. (Obce v datech, 2023)

**Hranice** – město hodnoceno vysokými známkami v oblasti rychlého dojezdu do nemocnice, husté sítě železniční a silniční dopravy, také v nízké přítomnosti technických zařízení hazardu. Celkové pořadí 71. místo v kvalitě žití.

Pracovní příležitosti – na pracovních portálech je inzerováno průměrné množství pracovních nabídek, průměrná nezaměstnanost.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb a dopravy i bezpečnost je hodnocena nadprůměrně, počet restaurací na počet obyvatel je hodnocen průměrně. Dostupnost předškolních a školních zařízení je hodnocena průměrem, vzdělání občanů v obci taktéž.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče, zdraví občanů a průměrná délka života je hodnocena jako průměr v zemi, kapacita praktických lékařů a dojezd do nemocnice jsou hodnoceny nadprůměrně, kapacita dětských lékařů průměrně.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je v tomto městě hodnocena známkou průměru, ale čistota ovzduší známkou podprůměrnou.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků na počet obyvatel je v pásmu průměru, počet kulturních zařízení včetně konaných představení taktéž. (Obce v datech, 2023)

**Čechy pod Kosířem** – vítěz krajského kola Vesnice roku 2023. (Vesnice roku, 2023)

Pracovní příležitosti – v obci minimum pracovních příležitostí (dojezdová vzdálenost Prostějov – 17 minut, Olomouc – 26 minut).

Občanská vybavenost – v místě pošta, knihovna, multifunkční budova pro kulturní vystoupení a sport včetně kryté haly, venkovní multifunkční sportovní areál, dětské hřiště, workoutové hřiště, fotbalové hřiště, dobré autobusové spojení do Prostějova a Olomouce. Mateřská a základní škola (1.–5. třída) v obci.

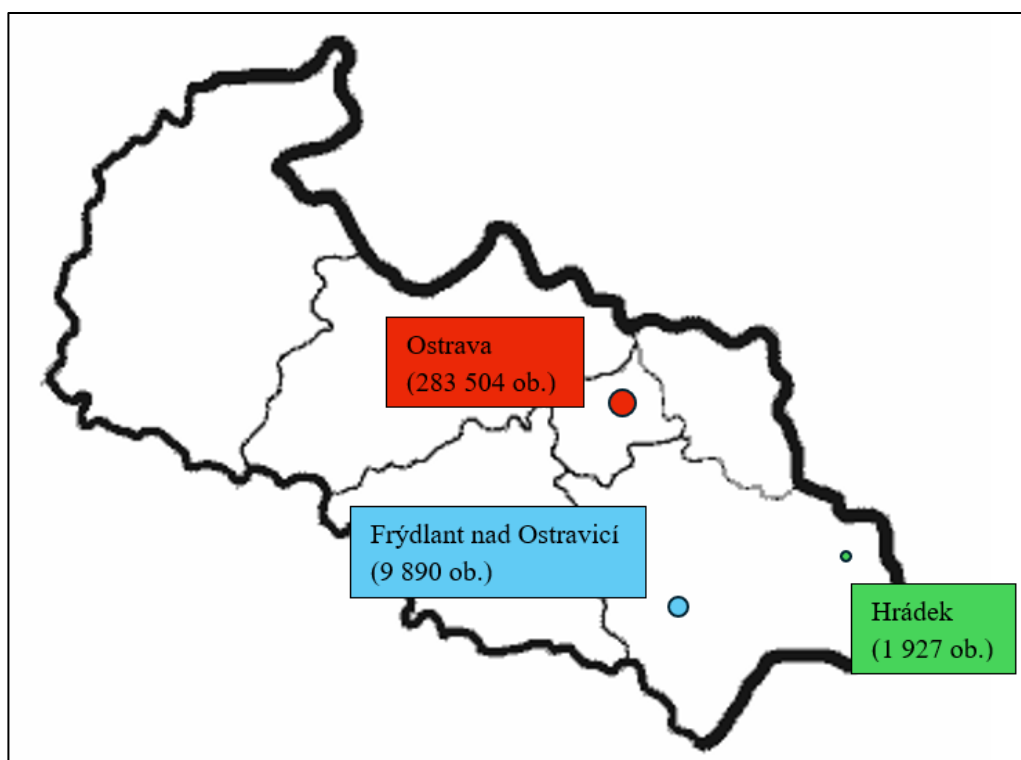
Zdravotní péče – v obci praktický lékař, ostatní v Prostějově (17 minut) a Olomouci (26 minut).

Životní prostředí – velmi dobrá úroveň životního prostředí, žádný znečišťovatel.

Kulturní vyžití – multifunkční hala s kulturními vystoupeními, zámek, muzeum historických kočárek, přírodní památka Velký Kosíř, sbor dobrovolných hasičů, Sokol. (Kiebel, 2024)

## Moravskoslezský kraj

Od počátku 90. let dochází v tomto kraji ke značnému zlepšení životního prostředí díky poklesu průmyslové výroby, použití šetrnějších technologií a investic do opatření týkajících se ekologie. Největším problémem se jeví kontaminace půdy, znečištění podzemních a povrchových vod a ovzduší. Kraj má 136 středních škol, dvě konzervatoře, 13 vyšších odborných škol a 4 vysoké školy (Ostravská univerzita, Technická univerzita Ostrava, Slezská univerzita v Opavě a Vysoká škola Prigo). (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.14** Moravskoslezský kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Ostrava** – krajské město, které je ohodnoceno jako 161. místo v kvalitě života. Vyniká v dostupnosti služeb, bezpečnosti, v železniční infrastruktuře, v pracovních nabídkách na portálech, ovšem v ekonomické úrovni a vzdělání se pohybuje v podprůměrných hodnotách. Ve městě je i velký počet obyvatel, kteří pobírají dávky na živobytí a bydlení, mnoho obyvatel je v exekucích.

Pracovní příležitosti – pracovních nabídek je na portálech spousta, nicméně je v tomto městě velká nezaměstnanost (lidé jsou bez objektivní příčiny hlášeni na Úřadu práce).

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, bezpečnosti i restaurací je nadprůměrná, ovšem problém je v silniční dopravě, vysoká nehodovost. Oblast ekonomické úrovně a vzdělání se pohybuje v podprůměrných hodnotách, dostupnost mateřských a základních škol je v průměru, dostupnost kvalitních středních škol je nadprůměrná.

Zdravotní péče – zdravotní stav obyvatelstva a dostupnost zdravotní péče je v podprůměrných hodnotách, nicméně dostupnost praktických a dětských lékařů je velmi dobrá (nadprůměrná), dojezd do nemocnice hodnocen průměrně.

Životní prostředí – životní prostředí je velmi poškozeno, velmi špatné ovzduší, které se projevuje na průměrné délce života.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků je průměrný, počet kulturních akcí se pohybuje v nadprůměru, zájem o volby je nízký. (Obce v datech, 2023)

**Frýdlant nad Ostravicí** – menší město, které je perlou Moravskoslezského kraje, zaujímá 48. místo v žebříčku míst s dobrou kvalitou života. Má vysoké známky v ekonomické úrovni, vzdělání a zaměstnanosti, v počtu lékáren, ve velikosti chráněného území. Příliš mnoho obyvatel tohoto města není v hmotné nouzi a v exekucích, je zde velmi málo povolených technických zařízení na hazard.

Pracovní příležitosti – na pracovních serverech je průměrné množství pracovních nabídek a také počet nezaměstnaných, málo lidí v hmotné nouzi.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a bezpečnosti je v průměrných hodnotách. Kapacita mateřských školek je průměrná, v základních školách podprůměrná, kvalita středních škol odpovídá nadprůměru.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče a zdravotní stav obyvatelstva je v průměrných hodnotách, dostupnost dětských a praktických lékařů také.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí a znečištění ovzduší se pohybuje v průměrných hodnotách, ale počet firem, u kterých byl zaznamenán únik škodlivých látek do životního prostředí se nachází v horším podprůměru.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků je v pásmu průměru, počet uskutečněných představení v kinech v pásmu nadprůměru. (Obce v datech, 2023)

**Hrádek na Frýdecko-Místecku** – vítěz krajského kola Vesnice roku 2023. (Vesnice roku, 2023)

Pracovní příležitosti – v obci není mnoho pracovních příležitostí, ale přesto zde pracuje mnoho místních žen v samoobslužné prodejně Hruška, v domácích potřebách a v řeznictví. Také ve dvou pohostinstvích. Ve dvou základních školách pracuje několik místních na pozici uklízečky, kuchařky, dokonce jsou ve zdejších školách i 3 místní učitelky. V obci mají nevelkou pilu a výrobu salátů, i zde pracují místní. V dojezdové vzdálenosti přibližně 10 minut je město Třinec a Jablunkov, které nabízí nepřeborné pracovní příležitosti. Největším zaměstnavatelem jsou Třinecké železárny. Nezaměstnanost v naší obci je velmi nízká.

Občanská vybavenost – obec má služby jako jsou masáže, pedikúra, kadeřnictví, prodejna potravin, domácích potřeb a řeznictví. Poštu, knihovnu, 2 pohostinství, benzínovou čerpací stanici a Centrum volného času, kde je provozována spousta aktivit (cvičení, kreativní činnosti). V obci funguje 12 zájmových spolků (klub maminek, seniorů, myslivci, hasiči, sportovci...). V dojezdové vzdálenosti 30 minut je pak všechno ostatní (kina, divadla, koncerty, nákupní centra, wellness). V obci se nachází česká a polská základní škola i česká a polská mateřská škola. V dojezdové vzdálenosti je k dispozici gymnázium i řada středních škol, a to jak státních, tak soukromých.

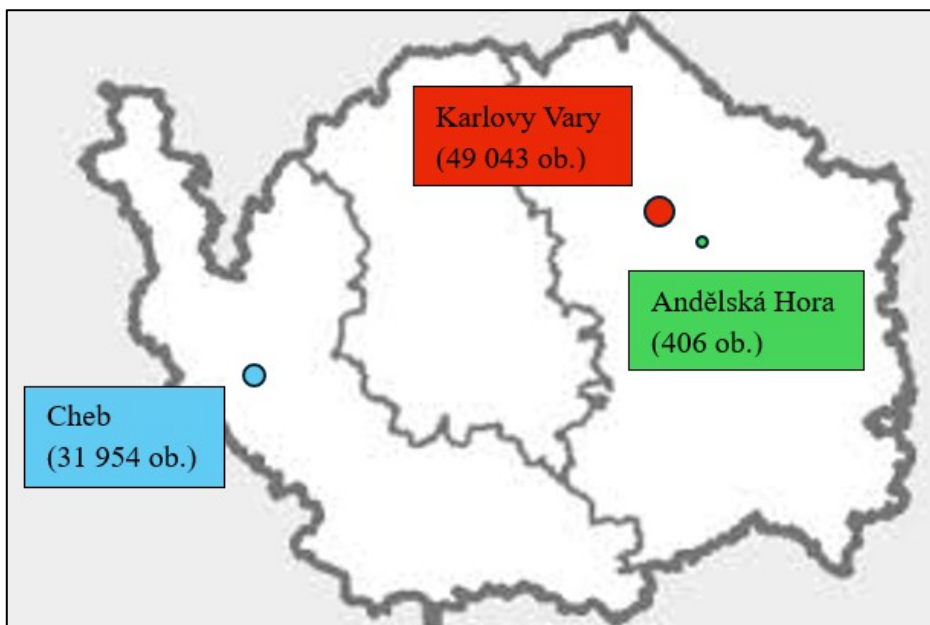
Zdravotní péče – v obci ordinace praktického lékaře, fyzioterapeuti. V dojezdové vzdálenosti 10 minut od obce je poliklinika i velká nemocnice, poskytující veškerou péči.

Životní prostředí – obec se nachází v Jablunkovském průsmyku, z obou stran je lemována horami a lesy. Znečišťovatelem ovzduší dioxiny by mohly být Třinecké železárny, které ale v posledních letech výrazně omezily své emise drobného prachu.

Kulturní vyžití – v obci provozují Centrum volného času (přednášky, cvičení, kreativita) a pořádají několik kulturních akcí ročně. V dojezdové vzdálenosti 10 minut se nachází kina a kulturní dům i s divadelním sálem. Vše ostatní je v dojezdové vzdálenosti 30 minut. (Borská, 2024)

## Karlovarský kraj

Tento kraj je známý svým cestovním ruchem, lázeňstvím a léčivými prameny. Je řazen na poslední místo v poměru počtu narozených a zemřelých. (ČSÚ, 2023)



*Obrázek 2.15 Karlovarský kraj*

*Zdroj: vlastní zpracování, 2024*

**Karlovy Vary** – krajské město, které se umístilo až na 108. místě v kvalitě života. Vyniká v dostupnosti služeb, dopravě, především kvalitní sítí železnic a bezpečnosti, také v kvalitě ovzduší a ve velikosti chráněného území, v počtu sdružení a zájmových spolků, překvapivě též v přírůstku obyvatel a stěhování mladých lidí do tohoto města, ale je tu velký počet lidí v hmotné nouzi a v exekucích. Celková ekonomická úroveň a vzdělání obyvatel je v podprůměru. Město v součtu postoupilo o 54 míst směrem vzhůru oproti roku 2022, tedy na druhou pozici v kraji.

Pracovní příležitosti – nabídka pracovních míst na pracovních portálech je dostatečná, nicméně je tu velké množství nezaměstnaných bez řádného důvodu vedených na Úřadě práce.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, doprava a bezpečnost je na vysoké úrovni, taktéž počet restauračních zařízení, v podprůměrných hodnotách množství supermarketů. Kapacita v mateřských a základních školách je v průměrných hodnotách, kvalita středních škol také v průměru.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče, zdravotní stav i průměrná délka života obyvatelstva je v průměrných hodnotách, stejně tak kapacita dětských a praktických lékařů.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je na vysoké úrovni, velká plocha chráněného území, kvalita ovzduší je velmi dobrá, počet firem, kde byly zaznamenány úniky škodlivých látek je průměrný.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků na vysoké úrovni, počet kulturních představení je na počet obyvatel v nadprůměru. (Obce v datech, 2023)

**Cheb** – město, které se stalo skokanem roku 2023, protože postoupilo v hodnocení o 85 příček a umístilo se celkově na 84. místě. Město patří ke středním obcím, vyniká v dostupnosti služeb, dopravy a bezpečnosti, v čistotě ovzduší, v nabídce pracovních míst, v železniční infrastruktuře, také v počtu mladých lidí, kteří se do města stěhují a celkovému přírůstku obyvatel.

Pracovní příležitosti – díky tomu, že město spadá do příhraniční oblasti, je nabídka dostatečná, dokonce nadprůměrná, počet nezaměstnaných je v pásmu průměru.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb a dopravy i bezpečnost je v mezích nadprůměru. Stav vzdělání v obci je v pásmu průměru, kapacita v základních a mateřských školách je průměrná, dostupnost kvalitních středních škol taktéž.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče a zdravotní stav obyvatelstva je v pásmu průměru, kapacita praktických lékařů na počet obyvatel je podprůměrná, o něco lépe je hodnocena kapacita dětských lékařů, dojezd do nemocnice je hodnocen velmi vysoko, průměrná délka života je v pásmu nadprůměru vzhledem k ostatním obcím.

Životní prostředí – čistota životního prostředí je v pásmu průměru, kvalita ovzduší dokonce v nadprůměru.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků je v pásmu průměru, taktéž počet konaných kulturních akcí. (Obce v datech, 2023)



**Andělská hora** – vítěz krajského kola Vesnice roku 2023. (Vesnice roku, 2023)

Pracovní příležitosti – dojezdová vzdálenost 15 minut Karlovy Vary (v obci několik malých živnostníků).

Občanská vybavenost – vše v dojezdové vzdálenosti v Kalových Varech. Připravuje se mateřská škola (od 2 let až předškolní děti).

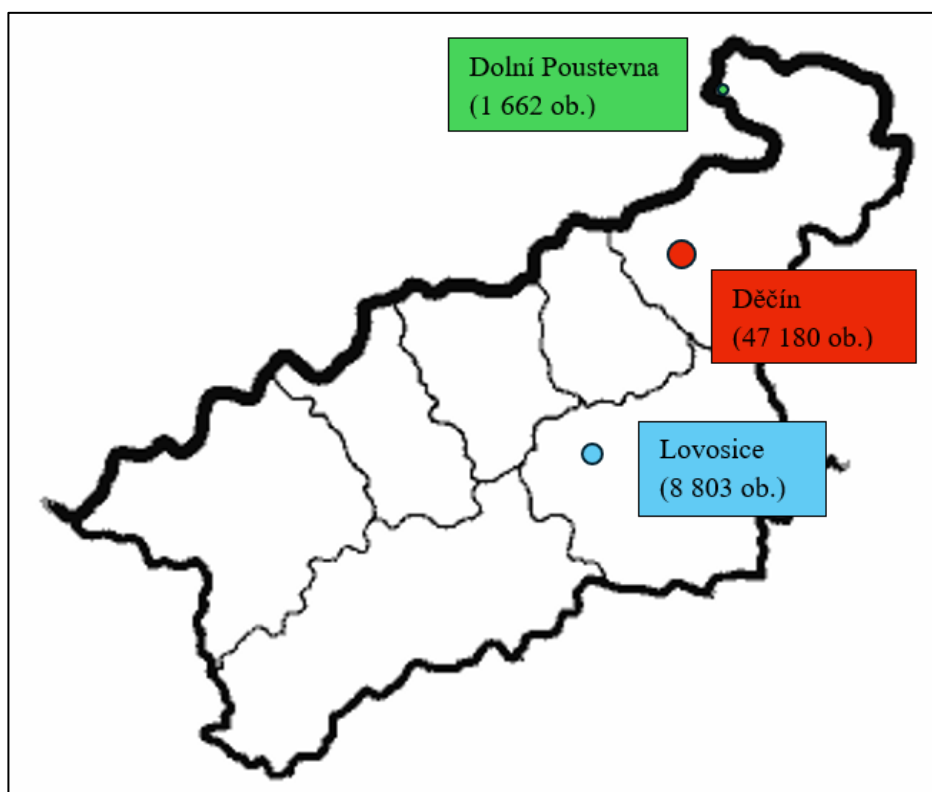
Zdravotní péče – dostupná v dojezdové vzdálenosti 15 minut v Kalových Varech.

Životní prostředí – čisté, žádný znečišťovatel.

Kulturní vyžití – spoustu celoročních venkovních akcí (zdobení skořápkovníku, pálení čarodějnic, Andělohorské divadlení, dětský den, zabírání prázdnin, drakiáda, sv. Martin, mikulášská nadílka apod.), lekce cvičení pro děti a výtvarné dílničky během celého roku na obecním úřadě, není k dispozici kulturní dům. (Valvodová, 2024)

## Ústecký kraj

Průmyslová činnost z předchozích let má u tohoto kraje nepříznivý dopad na kvalitu životního prostředí. Povrchová těžba uhlí značně změnila přirozený vzhled krajiny, nyní se rekultivací jen stěží obnovuje. V kraji se nachází 95 středních odborných škol a gymnázií, 2 vysoké školy (Univerzita Jana Evangelisty Purkyně v Ústí nad Labem a Vysoká škola aplikované psychologie v Terezíně). (ČSÚ, 2023)



**Obrázek 2.16** Ústecký kraj

Zdroj: vlastní zpracování, 2024

**Děčín** – není krajským městem, jeho umístění je ale v poměru lepší, umístilo se jako 154. místo v kvalitě žití. Vyniká v dojezdové vzdálenosti do nemocnice, ve velikosti chráněného území, v nabídce pracovních míst na portálech, v dostupnosti bydlení, ve volných kapacitách v mateřských školách, pak v dobré síti železniční přepravy a ve velmi nízkém počtu technických zařízení určenému k hazardu.

Pracovní příležitosti – zaměstnanost obyvatel obce je hodnocena průměrně, nabídka na pracovním portále je nadprůměrná, je zde ale velké množství lidí v exekucích.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb a dopravy i bezpečnost je hodnocena známkou podprůměrnou, je zde nedostatek nákupních možností, počet restauračních zařízení je hodnocen průměrem. Celková ekonomická úroveň a vzdělanost je hodnocena průměrnou známkou, kapacita mateřských škol nadprůměrně, kapacita v základních školách známkou průměrnou a kvalita středních škol známkou podprůměrnou.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče, zdravotní stav obyvatelstva a dojezd do nemocnice je hodnocen průměrně, dostupnost kapacit praktických a dětských lékařů je hodnocena podprůměrně a stejně tak i průměrná délka života.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je hodnocena známkou průměru České republiky, taktéž kvalita ovzduší a počet firem znečišťujících životní prostředí.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků je podprůměrný, počet kulturních akcí a zařízení v pásmu průměru. (Obce v datech, 2023)

**Lovosice** – menší obec v Ústeckém kraji, která má nejlepší hodnocení, umístila se na 120. místě v daném žebříčku. Vyniká v počtu praktických lékařů na počet obyvatel, počtu lékáren, dále ve velikosti chráněného území, v nabídce pracovních pozic, v dobré síti železniční a silniční dopravy, v celkovém přírůstku obyvatel a nízkém počtu povolených herních a technických zařízení.

Pracovní příležitosti – počet uvedených pracovních míst na portálech je nadprůměrný, nezaměstnanost obyvatelstva je v pásmu průměru.

Občanská vybavenost – dostupnost služeb, dopravy a bezpečnost obyvatelstva se pohybuje v průměru, nicméně síť silniční a železniční přepravy je nadprůměrná, počet restauračních zařízení je na počet obyvatel průměrný. Celková ekonomická úroveň a vzdělanost je hodnocena průměrně, také kapacita mateřských škol a základních škol je hodnocena průměrně, kvalita středních škol též průměrná.

Zdravotní péče – dostupnost zdravotní péče je hodnocena průměrně, volná kapacita praktických lékařů v nadprůměru, dětských lékařů v průměrných hodnotách, dojezd do nemocnice a průměrná délka života občanů je také v průměrných hodnotách.

Životní prostředí – kvalita životního prostředí je hodnocena známkou průměru republiky, kvalita ovzduší má známku podprůměrnou a počet firem znečišťujících životní prostředí taktéž.

Kulturní vyžití – počet zájmových sdružení a spolků je na počet obyvatel průměrný, počet kulturních akcí a zařízení v pásmu průměru. (Obce v datech, 2023)

**Dolní Poustevna** – vítěz krajského kola Vesnice roku 2023. (Vesnice roku, 2023)

Pracovní příležitosti – ve městě mají velmi malou nezaměstnanost, okolo 2 %. Nabídka pracovních míst (například v gastronomii) je stále nenaplněna. Co se týká firem, v Dolní Poustevně (žádnou velkou nemají), ale i přesto je stále možné si zde práci najít. Velká výhoda a práce v 1 km vzdáleném Německu (tady jsou velmi příznivé platové podmínky). Tuto možnost využívá velká část obyvatel. Vzdálenost do 30 minut nabízí také možnost dojíždění do Rumburku, kde jsou i velké firmy. Tou největší je asi firma Benteler, blíže je pak ve Vilémově STAP, v Šenově Železářny atd..

Občanská vybavenost – v obci je 15 spolků ze všech nejrůznějších odvětví. Ve sportu je to fotbal, volejbal, tenis, stolní tenis, nohejbal. V kultuře malířský kroužek. Dále pak turisté, myslivci, rybáři. Zkrátka jen v samotné obci se dá vybrat. Do obce také dojíždí Schrödingerův institut s bohatou nabídkou mimoškolních aktivit. Díky projektům z EU chystají cyklokroužek. Pravidelné linky vlaků i autobusů zajišťují relativně pohodlné spojení s "vnitrozemím", zajímavostí je pak také propojení Poustevny s Děčínem a dál přes vlakovou linku, která jede přes Německo. Služby jako je kadeřnictví, pohostinství, kosmetika, masáže, nehtová studia, ani o ty tu nouze není. V obci mateřská i základní škola (oba stupně). Je tu i škola Gabriely Pelechové pro děti s různým druhem postižení.

Zdravotní péče – zdravotnictví, velké téma pro sever Šluknovského výběžku. Nyní vše nabírá správný směr, nemocnice v Rumburku přešla do vlastnictví kraje, který ji začíná rekonstruovat a vše se vrací do normálu. Jinak v Poustevně mají dětského lékaře (2 x týdně s primářem, jinak sestra každý den). Obvodní lékař pro dospělé ordinuje 5 dní v týdnu. V místě i lékárna, ordinace stomatologie.

Životní prostředí – čisté, bez znečišťovatele.

Kulturní vyžití – v obci mají takové rčení "To, že jsme malé město neznamená, že budeme dělat malé věci." V Poustevně vystoupil například Tomáš Klus, kapela Mirai, Olga Lounová, Wohnout a mnoho dalších. Letos také nabízeli několik divadelních vystoupení s velmi zajímavým obsazením (Šmoldas, Langmajer, Kuklová). Jinak je samozřejmostí dětský den, pálení čarodějnic, letní kino, slavnosti města. Dále je pořádán turistický pochod Severní stopou (v roce 2023 1 900 účastníků). Nabídka je pestrá, samozřejmě i v okolí se děje spousta zajímavých akcí, které stojí za to navštívit. (Holec, 2024)

### 2.3.1 Dílčí závěr výběru lokalit vhodných pro bydlení mladých rodin

Cílem výběru vhodných lokalit pro bydlení bylo poskytnout mladým rodinám ucelený přehled možností v České republice. Konkrétně se podívat na situaci v jednotlivých krajích a vybrat obce v preferovaných velikostech dle indexu kvality života z projektů Obce v datech 2023 a Vesnice roku 2023.

Na základě sloučení výsledků z projektů Místo pro život 2023 a Obce v datech 2023 je patrné, že si vedou nejlépe tyto tři kraje:

- **kraj Hlavní město Praha** – v projektu Místo pro život 2023 získal tato ocenění: 1. místo v kategorii satisfaction (spokojenost s podmínkami pro život v místě bydliště) i v celkovém pořadí nejlepšího místa pro žití, v projektu Obce v datech 2023: město Praha získalo 2. místo za kvalitu žití;
- **kraj Vysočina** – v projektu Místo pro život 2023: 2. místo v kategorii satisfaction (spokojenost s podmínkami pro život v místě bydliště), 3. místo v kategorii social (zdravotnictví a sociální sféra) a 3. místo v celkových výsledcích nejlepšího místa pro žití, v projektu Obce v datech 2023 se za kvalitu žití umístily obce: Pelhřimov – 10. místo, Havlíčkův Brod – 17. místo, Pacov – 24. místo, Jihlava – 25. místo, Humpolec – 29. místo, Bystřice nad Pernštejnem – 37. místo, Náměšť nad Oslavou – 50. místo aj.);
- **Jihomoravský kraj** – v projektu Místo pro život 2023: 4. místo v celkovém hodnocení, v projektu Obce v datech 2023 za kvalitu žití se umístily obce: Hustopeče – 4. místo, Kuřim – 6. místo, Brno – 7. místo, Židlochovice – 8. místo, Slavkov u Brna – 11. místo, Šlapanice – 12. místo, Pohořelice – 14. místo, Blansko – 15. místo, Rosice – 19. místo, Ivančice – 34. místo, Vyškov – 36. místo, Bučovice – 49. místo aj.).

## 2.4 Aplikace syntézy – modelové příklady (výpočtu) dostupného bydlení

Pro aplikaci poznatků si autorka práce vybrala vzor mladé rodiny s touto charakteristikou:

- počet dětí do budoucna – 2;
- věk partnerů – muž 29 let, žena 27 let;
- celkový čistý příjem rodiny – 60 000 Kč;
- našetřená výše finančních prostředků – 1 500 000 Kč;
- současné místo žití – u rodičů, bez výdajů na bydlení.

Pro mladou rodinu zvolila autorka práce kraj Vysočina na základě těchto parametrů:

- umístění – 2. místo v kategorii satisfaction – spokojenost s podmínkami pro život v místě bydliště, 3. místo v kategorii social – zdravotnictví a sociální sféra a 3. místo v celkových výsledcích projektu Místo pro život 2023;
- cenové dostupnosti bydlení v rodinných domech – nejnižší vzrůst cen a nejnižší průměrná cena za m<sup>2</sup> rodinného domu dle cenových map CeMap z ledna 2024;
- příznivé hodnocení jednotlivých obcí (např. Havlíčkův Brod, Pelhřimov, Pacov) z tohoto kraje ve výzkumu Obce v datech 2023.

Metoda syntézy bude aplikována na třech příkladech A, B a C kvůli výsledkům ze sociologického průzkumu. Příklad A se bude věnovat nejvíce preferované variantě – koupi starší nemovitosti s rekonstrukcí. Příklad B se bude zabírat variantou koupě stavební parcely se stavbou domu na klíč (zprvė zděného domu, zadruhé dřevostavby). Příklad C se pak zaměří na variantu koupě stavební parcely a stavby zděného domu svépomocí. Jednotlivé příklady budou řešeny v porovnatelných podmínkách, tzn. podobné rozměry, vybavenost.

U výběru velikosti užitné plochy rodinného domu bylo přihlédnuto k sociologickému průzkumu – dotazníkovému šetření, kde byla respondenty nejčastěji volená odpověď užitné plochy domu o velikosti mezi 81 až 120 m<sup>2</sup>.

Pro výpočet orientační měsíční splátky hypotečního úvěru byla vybrána akciová společnost Air Bank díky její nejnižší nabízené úrokové sazbě 4,89 % k 21.5.2024 za podmínek pojištění hypotéky, fixaci úrokové sazby na 2, nebo 3 roky a délkou splácení hypotečního úvěru 30 let. (Air Bank, 2024)

Vzorová mladá rodina splňuje kritérium nižšího věku než 36 let u obou partnerů, od banky si může půjčit až 90 % hodnoty nemovitosti dle ukazatele LTV. Tzn. stačí když bude mít naspořeno 10 % hodnoty nemovitosti z vlastních zdrojů. Dále je nutné, aby maximální splátka hypotečního úvěru nebyla vyšší než 40 % čistého měsíčního příjmu rodiny. Konkrétně u vybrané mladé rodiny nesmí výše měsíční splátky hypotečního úvěru překročit částku 24 000 Kč ( $60\,000 \times 40\% = 24\,000$ ).

#### **2.4.1 Varianta A – koupě starší nemovitosti s rekonstrukcí**

Po průzkumu realitního trhu ze dne 17.5.2024 byl pro variantu A, z důvodu nejlepšího poměru cena, kvalita (stav nemovitosti) a lokalita, vybrán rodinný dům o těchto parametrech:

- velikost užitné plochy – 83 m<sup>2</sup>;
- velikost pozemku – 912 m<sup>2</sup>;
- cena – 2 450 000 Kč; (Sreality.cz [1. čl.], 2024);
- obec Lhůta se 41 obyvateli (spádová oblast Libice nad Doubravou – okres Havlíčkův Brod, kraj Vysočina);
- nedaleká města – Chotěboř (9 km, 12 minut), Havlíčkův Brod (25 km, 30 minut); (Google Maps [1. čl.], 2024)
- občanská vybavenost – k dispozici ve 2,5 km vzdálené obci Libice nad Doubravou (prodejna potravin, hostinec, pošta, tělovýchovná jednota Sokol, mateřská škola i základní škola);
- připraven k okamžitému nastěhování. (Sreality.cz [1. čl.], 2024)



**Prodej rodinného domu 83 m<sup>2</sup>,  
pozemek 912 m<sup>2</sup>**

Libice nad Doubravou - Lhůta, okres Havlíčkův Brod

[👁️ Panorama](#)

**2 450 000 Kč**

[📊 Spočítat](#)

Nabízíme k prodeji přizemní rodinný dům 3+1 s celkovou užitnou plochou 83m<sup>2</sup>, situovaný na samotě v malebné části obce Lhůta. Dům stojí na pozemku o rozloze 519m<sup>2</sup> poskytujícím dostatek soukromí a prostoru pro odpočinek, nebo zahradní aktivity. Objekt, postavený z kvalitní cihly, je v dobrém stavu, což umožňuje okamžité bydlení, nebo individualizaci dle vlastních představ. Dům nabízí praktické rozdělení místností, které zahrnuje obývací pokoj, kuchyň, dvě ložnice a koupelnu. Poloha nemovitosti zaručuje klid a soukromí s minimem okolní zástavby, přitom není daleko k základní občanské vybavenosti. Svěbytná lokalita je ideální pro ty, kteří hledají místo pro klidné bydlení s možností volnočasových aktivit v přírodě. Nenechte si ujít možnost žít v idylickém prostředí samostatného domu s kouzlem a charakterem. Dům je k dispozici k okamžitému nastěhování. Doporučujeme prohlídku pro lepší představu o potenciálu tohoto mimořádného domova.

**Obrázek 2.17** Prodej starší nemovitosti k rekonstrukci v obci Lhůta  
Zdroj: Sreality.cz [1. čl.], 2024

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Hospoda:	<b>Hospoda Ve Starém Kině</b> (4332 m)		Školka:	<b>ZŠ a MŠ Libice nad Doubravou</b> (2429 m)		
Večerka:	<b>Potraviny Zámecká 122</b> (2569 m)		Pošta:	<b>Pošta Libice nad Doubravou ...</b> (2538 m)		
Veterinář:	<b>MVDr. Jan Kovařík</b> (5650 m)		Restaurace:	<b>Hostinec U Bambuchů</b> (2512 m)		
Cukrárna:	<b>Cukrárna Chotěboř</b> (6166 m)		Sportoviště:	<b>TJ Sokol Libice nad Doubravou</b> (2668 m)		
Hřiště:	<b>Dětské hřiště Chloumek</b> (1910 m)		Lékárna:	<b>Dr. Max Lékárna</b> (6259 m)		
Přírodní zajímavost:	<b>Loděnka</b> (3586 m)		Bus MHD:	<b>Libice nad Doubravou, Lhůta</b> (322 m)		
Bankomat:	<b>Bankomat Komerční banky</b> (6093 m)		Škola:	<b>ZŠ a MŠ Libice nad Doubravou</b> (2429 m)		

**Obrázek 2.18** Občanská vybavenost v obci Lhůta  
Zdroj: Sreality.cz [1. čl.], 2024



## Rekonstrukce:

- nutná investice do zateplení, výměny střešní krytiny, oken, zařízení stavby – odhadem **890 000 Kč**;
- vhodná investice do interiéru budovy – odhadem **300 000 Kč**;
- aktuálně je nemovitost prodávána jako 3 + 1, ale dle poskytnutých informací realitní makléřky Lucie Dvořákové z M&M reality je možnost dům predisponovat na 4 + 1 – odhadem **100 000 Kč**.

## Celková cena nemovitosti včetně rekonstrukce

$$2\,450\,000 + 890\,000 + 300\,000 + 100\,000 = 3\,740\,000 \text{ Kč}$$

## Finanční stránka

**Kolik si partneři potřebují půjčit:**  $3\,740\,000 - 1\,500\,000 = 2\,240\,000 \text{ Kč}$ . Tzn. méně než 90 % hodnoty nemovitosti (3 366 000 Kč).

Varianta A by mladou rodinu vyšla na měsíční splátku hypotečního úvěru včetně pojištění **12 903 Kč** (počítáno ke dni 21.5.2024). Tato výše splátky je nižší než 40 % celkového čistého měsíčního příjmu rodiny (24 000 Kč). (Air Bank, 2024)

Spočítat splátku    Dosáhnou na hypotéku?

Hodnota nemovitosti **3 740 000 Kč**  
556 000 Kč    38 mil. Kč

Kolik potřebujete půjčit? **2 240 000 Kč**  
500 000 Kč    30 mil. Kč

Doba splácení **30 let**  
1 rok    30 let

Délka fixace **2 roky** (4,89 %)    3 roky (4,89 %)    5 let (5,19 %)    7 let (5,49 %)    10 let (5,49 %)

Pojištění hypotéky **1 033 Kč měsíčně** se slevou na úrokové sazbě **0,10 %**

**Měsíční splátka a pojistné: 12 903 Kč**

Úroková sazba s fixací na 2 roky **4,89 %**

Počet splátek **360**

RPSN **5,83 %**

Celkem zaplatíte **4 654 650 Kč**  
Včetně pojistného a veškerých nákladů

**Splatte hypotéku ještě rychleji díky naší Chytré rezervě**  
Jestli máte nějaké volné peníze, zadejte, kolik byste mohli do Chytré rezervy vložit. Hned uvidíte, co to s vaší hypotékou udělá. Vložené peníze můžete kdykoliv vybrat zpět na účet.

**0 Kč**

[STÁHNOUT NABÍDKU](#)    [CHCI HYPOTÉKU →](#)

Tento výpočet je orientační a slouží jen pro vaši představu.

**Obrázek 2.19** Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta A

Zdroj: Air Bank, 2024

Spočítat splátku
Dosažnu na hypotéku?

1. Kolik vás o hypotéku žádá?	- 2 +
2. Jaký je počet vyživovaných členů vaší domácnosti?	- 2 +
3. Jaký je celkový čistý měsíční příjem vaší domácnosti?	60 000 Kč
4. Kolik měsíčně zaplatíte na splátkách půjček a hypoték?	0 Kč
5. Kolik si dohromady můžete půjčit pomocí kreditních karet a kontokorentů?	0 Kč
6. Jaké jsou vaše náklady na bydlení (nájem, zálohy na služby)?	0 Kč
7. Jaké jsou ostatní náklady vaší domácnosti (jídlo, doprava, léky)?	20 000 Kč

Skvěle! Na hypotéku pravděpodobně dosáhnete

Výše hypotéky	2 240 000 Kč
Doba splácení	30 let
Můžeme vám půjčit až	4 640 000 Kč

Tento výpočet berete prosím s rezervou.  
Slouží jen pro vaši představu.

CHCI HYPOTÉKU →

**Obrázek 2.20** Dosažení na hypoteční úvěr – varianta A

Zdroj: Air Bank, 2024

### 2.4.2 Varianta B – koupě stavební parcely se stavbou rodinného domu na klíč

Pro variantu B byla autorkou kvůli nejnižší nabízené ceně a vhodné lokalitě ze dne vyhledávání 17.5.2024 vybrána tato stavební parcela:

- velikost – 917 m<sup>2</sup>;
- cena – 962 850 Kč;
- inženýrské sítě na hranici pozemku (dodatečné náklady: přípojka vody – 80 000 Kč, přípojka elektřiny – 16 000 Kč); (Sreality.cz [2. čl.], 2024)
- obec Hořepník s 644 obyvateli (okres Pelhřimov, kraj Vysočina);
- nedaleká města – Pacov (10 km, 10 minut), Pelhřimov (16 km, 18 minut); (Google Maps [2. čl.], 2024)
- občanská vybavenost – v obci je k dispozici prodejna potravin Flop, restaurace, pošta, dětské hřiště, tělovýchovná jednota Sokol, mateřská škola a 2 základní školy;
- stavební pozemek připraven na budoucí stavbu. (Sreality.cz [2. čl.], 2024)



**Prodej stavebního pozemku 917 m<sup>2</sup>**  
Hořepník, okres Pelhřimov  
**962 850 Kč (1 050 Kč za m<sup>2</sup>)**

V rámci výhradního zastoupení majitele Vám nabízíme 3 poslední volné stavební pozemky v Hořepníku. Pozemky se nacházejí v nové - rozvojové, rezidenční a klidné lokalitě obce. Pozemky jsou vhodné jak pro pozdější výstavbu, tak i jako investice. V platném územním plánu jsou pozemky vedeny jako plochy bydlení - bydlení venkovského typu. Přístup na všechny parcely je zajištěn přes obecní pozemky. Bližší informace ohledně inženýrských sítí na vyžádání.

Celková cena:	962 850 Kč za nemovitost	Aktualizace:	29.04.2024
Cena za m <sup>2</sup> :	1 050 Kč	Umístění objektu:	Okraj obce
ID zakázky:	66833	Plocha pozemku:	917 m <sup>2</sup>

**Obrázek 2.21** Stavební parcela v obci Hořepník      Zdroj: Sreality.cz [2. čl.], 2024

Nejblíží	Doprava	Restaurace	Potraviny	Školy a školky	Volný čas
Hřiště:	Dětské hřiště Hořepník (362 m)		Bus MHD:	Hořepník (47 m)	
Večerka:	Flop (82 m)		Škola:	ZŠ Hořepník (38 m)	
Sportoviště:	Tělovýchovná jednota SOKOL ... (298 m)	Restaurace:	Restaurace Na Radnici (107 m)		
Školka:	ZŠ a MŠ Hořepník (176 m)	Pošta:	Pošta Hořepník - Česká pošta, s.p. (86 m)		

**Obrázek 2.22** Občanská vybavenost v obci Hořepník      Zdroj: Sreality.cz [2. čl.], 2024

Dle poskytnutých informací od realitního makléře Martina Macha z realitní kanceláře EVROPA v Kolíně je potřeba počítat s dodatečnými náklady – 80 000 Kč za přípojku vody a 16 000 Kč za přípojku elektřiny, jinak je cena konečná.

### Celková cena za stavební parcelu

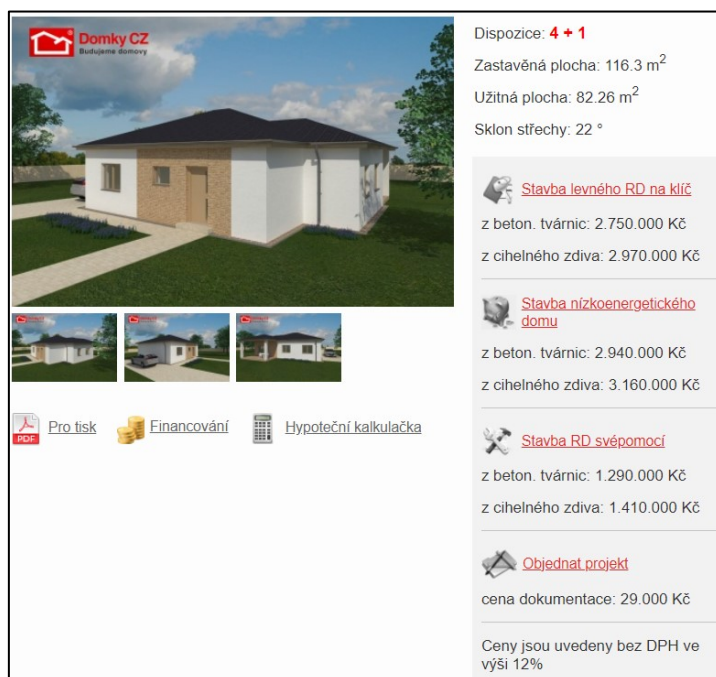
$$962\,850 + 80\,000 + 16\,000 = 1\,058\,850 \text{ Kč}$$

### Varianta B – řešení 1 Nízkoenergetický zděný dům

Následně byl dne 18.5.2024 vyhledán nejekonomičtější vhodný typ zděného domu, který nabízela společnost Domky CZ s.r.o.:

- název – rodinný dům Laura;
- dispozice – 4 + 1 (v budoucnu čtyřčlenná rodina);
- užitná plocha – 82,26 m<sup>2</sup>;
- cena stavby nízkoenergetického domu bez DPH (12 %) – 3 160 000 Kč;
- v ceně není zahrnuto – tepelné čerpadlo + podlahové vytápění, kuchyň. (Domky CZ, 2024)

Varianta stavby nízkoenergetického domu byla zvolena kvůli budoucím nízkým provozním nákladům.



Domky CZ  
Business Gateway

Dispozice: **4 + 1**  
Zastavěná plocha: 116.3 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha: 82.26 m<sup>2</sup>  
Sklon střechy: 22 °

[Stavba levného RD na klíč](#)  
z beton. tvárníc: 2.750.000 Kč  
z cihelného zdiva: 2.970.000 Kč

[Stavba nízkoenergetického domu](#)  
z beton. tvárníc: 2.940.000 Kč  
z cihelného zdiva: 3.160.000 Kč

[Stavba RD svépomocí](#)  
z beton. tvárníc: 1.290.000 Kč  
z cihelného zdiva: 1.410.000 Kč

[Objednat projekt](#)  
cena dokumentace: 29.000 Kč

Ceny jsou uvedeny bez DPH ve výši 12%

Pro tisk    Financování    Hypoteční kalkulačka

**Obrázek 2.23** E-shop – rodinný dům Laura

Zdroj: Domky CZ, 2024

Rodinný dům - Laura

**Domky CZ**  
 Budujeme domovy

**Počet místností:** 4 + 1  
**Vnější rozměry:** 12 x 9 m  
**Zastavěná plocha:** 116,3 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 82,26 m<sup>2</sup>  
**Sklon střechy:** 22°  
**Výška hřebene:** 5,04 m

**Půdorys I.NP**

Ozn.	Název místnosti	m <sup>2</sup>
101	Zádvěří	4,35
102	Šatna	2,05
103	Technická místnost	2,05
104	Obýv. pokoj + kuchyň	26,31
105	Chodba	6,63
106	Koupelna	7,25
107	Pokoj	9,97
108	Komora	1,68
109	Pokoj	9,39
110	Ložnice	12,58
<b>Celkem</b>		<b>82,26</b>

Pohled přední
Pohled boční zprava
Pohled zadní
Pohled boční zleva

[www.DomkyCZ.cz](http://www.DomkyCZ.cz)

Obrázek 2.24 Katalog – rodinný dům Laura

Zdroj: Domky CZ, 2024

**Připravili jsme pro Vás orientační ceník nejčastějších příplatků k ceně rodinného domu.**

Jedná se jednak o příplatky k ceně domu, které nejdou zahrnout do celkové ceny domu na klíč, protože nejsou dopředu známy některé z parametrů ceny (přípojky, sklon terénu, radon na pozemku apod) a technologie pro splnění Energetického štítku :

1. Vytápění, rekuperace a fotovoltaická elektrárna

- elektrické přímotopné vytápění od 25.000,- Kč
- elektrické podlahové vytápění od 65.000,- Kč
- tepelné čerpadlo vzduch – voda od 180.000,- Kč
- teplovodní podlahové vytápění od 70.000,- Kč
- rekuperace decentrální od 60.000,- Kč
- fotovoltaická elektrárna od 180.000,- Kč

Obrázek 2.25 Příplatky k ceně rodinného domu Laura

Zdroj: Domky CZ, 2024

**Cena nízkoenergetického zděného domu včetně DPH**

$$3\,160\,000 + 12\% = 3\,539\,200 \text{ Kč}$$

**Dodatečné náklady** (tepelné čerpadlo + podlahové vytápění, kuchyň) – odhadem  
**440 000 Kč**

**Celková cena nízkoenergetického zděného domu**

$$3\,539\,200 + 440\,000 = 3\,979\,200 \text{ Kč}$$
**Celková cena nízkoenergetického zděného domu včetně stavebního pozemku**

$$3\,979\,200 + 1\,058\,850 = 5\,038\,050 \text{ Kč}$$
**Finanční stránka**

**Kolik si partneři potřebují půjčit:**  $5\,038\,050 - 1\,500\,000 = 3\,538\,050 \text{ Kč}$ . Tzn. méně než 90 % hodnoty nemovitosti (3 581 280 Kč).

U varianty B – řešení 1 by měsíční splátka hypotečního úvěru včetně pojištění činila **20 380 Kč** (počítáno ke dni 21.5.2024). Tato výše splátky je nižší než 40 % celkového čistého měsíčního příjmu rodiny (24 000 Kč). (Air Bank, 2024)

**Spočítat splátku**    **Dosáhnou na hypotéku?**

**Hodnota nemovitosti** 5 038 050 Kč  
556 000 Kč    38 mil. Kč

**Kolik potřebujete půjčit?** 3 538 050 Kč  
500 000 Kč    30 mil. Kč

**Doba splácení** 30 let  
1 rok    30 let

**Délka fixace**  
2 roky 4,89%    3 roky 4,89%    5 let 5,19%    7 let 5,49%    10 let 5,49%

**Pojištění hypotéky** Chci pojištění hypotéky za 1 632 Kč měsíčně se slevou na úrokové sazbě 0,10 %.

**Měsíční splátka a pojistné:** **20 380 Kč**

Úroková sazba s fixací na 2 roky **4,89 %**

Počet splátek **360**

RPSN **5,82 %**

Celkem zaplatíte **7 346 569 Kč**  
Včetně pojistného a veškerých nákladů

**Splatte hypotéku ještě rychleji díky naší Chytré rezervě**  
Jestli máte nějaké volné peníze, zadejte, kolik byste mohli do Chytré rezervy vložit. Hned uvidíte, co to s vaší hypotékou udělá. Vložené peníze můžete kdykoliv vybrat zpět na účet.


**STÁHNOUT NABÍDKU**    **CHCI HYPOTÉKU →**

Tento výpočet je orientační a slouží jen pro vaši představu.

**Obrázek 2.26** Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta B – řešení 1

Zdroj: Air Bank, 2024

Spočítat splátku	Dosáhnou na hypotéku?
1. Kolik vás o hypotéku žádá?	<input type="text" value="2"/>
2. Jaký je počet vyživovaných členů vaší domácnosti?	<input type="text" value="2"/>
3. Jaký je celkový čistý měsíční příjem vaší domácnosti?	<input type="text" value="60 000 Kč"/>
4. Kolik měsíčně zaplatíte na splátkách půjček a hypoték?	<input type="text" value="0 Kč"/>
5. Kolik si dohromady můžete půjčit pomocí kreditních karet a kontokorentů?	<input type="text" value="0 Kč"/>
6. Jaké jsou vaše náklady na bydlení (nájem, zálohy na služby)?	<input type="text" value="0 Kč"/>
7. Jaké jsou ostatní náklady vaší domácnosti (jídlo, doprava, léky)?	<input type="text" value="20 000 Kč"/>

  
**Skvěle! Na hypotéku pravděpodobně dosáhnete**

Výše hypotéky	<b>3 538 050 Kč</b>
Doba splácení	<b>30 let</b>
Můžeme vám půjčit až	<b>4 640 000 Kč</b>

Tento výpočet berete prosím s rezervou.  
Slouží jen pro vaši představu.

[CHCI HYPOTÉKU →](#)

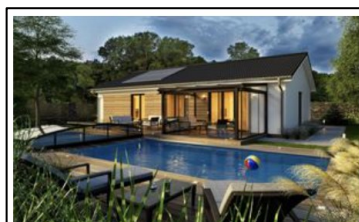
**Obrázek 2.27** *Dosažení na hypoteční úvěr – varianta B – řešení 1* Zdroj: Air Bank, 2024

## Varianta B – řešení 2 Nízkoenergetická dřevostavba

Jako další přijatelné řešení byla dne 18.5.2024 vybrána nízkoenergetická dřevostavba nabízena společností Ribes holding s.r.o., která se dokonce stala domem měsíce prosince v roce 2023:

- název – bungalov Klára;
- dispozice – 4kk + G (v budoucnu čtyřčlenná rodina);
- užitná plocha bez garáže – 82,08 m<sup>2</sup>;
- cena nízkoenergetické dřevostavby včetně DPH – 3 180 000 Kč;
- dodatečné náklady – kuchyň. (Ribes holding, 2024)

Nízkoenergetická dřevostavba byla opět zvolena díky budoucím nízkým provozním nákladům.



### Domem prosince 2023 se stal nízkoenergetický bungalov Klára

Nízkoenergetický bungalov Klára nabízí při dispozicích 4+kk a rozměrech 14,5 x 8,35 m užitnou plochu 100 metrů čtverečních. Jde o cenově dostupnou jednopodlažní dřevostavbu jednoduchého vzhledu a praktického vnitřního uspořádání pro až čtyřčlennou rodinu. Dům je nabízen s difúzně uzavřenou konstrukcí.

**Obrázek 2.28** *Dům prosince 2023*

Zdroj: Pojar [2. čl.], 2024


Klára



**TYP DOMU**

Dispozice domu 4kk+G  
 Střeška valbová/sedlová  
 Zastavěná plocha 122m<sup>2</sup>  
 Orientace V,J,Z  
 Zrcadlení Ano  
 Způsob dokončení stavby K,D,H

**CENY DOMU**

Dřevostavba  
 Stavba na:  
 Klíč 3 180 000,-Kč  
 Dokončení 2 650 000,-Kč  
 Hrubá stavba 1 850 000,-Kč

Cena včetně základové desky a DPH






Kobylisy  
 182 00 Praha 8  
 IČO: 08952108

8:00 - 16:00 hod  
 tel.: +420 774 489 300  
 e-mail: polasek@ribesholding.cz



Cena platná od 12/22

**Obrázek 2.29** Technický list – dům Klára

Zdroj: Ribes holding, 2024

### Celková cena nízkoenergetické dřevostavby

$$3\,180\,000 + 100\,000 = 3\,280\,000 \text{ Kč}$$

### Celková cena nízkoenergetické dřevostavby včetně stavebního pozemku

$$3\,280\,000 + 1\,058\,850 = 4\,338\,850 \text{ Kč}$$

### Finanční stránka

**Kolik si partneři potřebují půjčit:**  $4\,338\,850 - 1\,500\,000 = 2\,838\,850 \text{ Kč}$ . Tzn. méně než 90 % hodnoty nemovitosti (2 952 000 Kč).

U varianty B – řešení 2 by měsíční splátka hypotečního úvěru včetně pojištění vyšla na **16 352 Kč** (počítáno ke dni 21.5.2024). Tato výše splátky je nižší než 40 % celkového čistého měsíčního příjmu rodiny (24 000 Kč). (Air Bank, 2024)



Spočítat splátku
Dosáhnou na hypotéku?

**Hodnota nemovitosti** ⓘ

556 000 Kč 38 mil. Kč

4 338 850 Kč

---

**Kolik potřebujete půjčit?** ⓘ

500 000 Kč 30 mil. Kč

2 838 850 Kč

---

**Doba splácení** ⓘ

1 rok 30 let

---

**Délka fixace** ⓘ

2 roky 3 roky 5 let 7 let 10 let

4,89 % 4,89 % 5,19 % 5,49 % 5,49 %

---

**Pojištění hypotéky** ⓘ

Chci pojištění hypotéky za 1 309 Kč měsíčně se slevou na úrokové sazbě 0,10 %

**Měsíční splátka a pojistné:** 16 352 Kč

Úroková sazba s fixací na 2 roky 4,89 %

Počet splátek 360

RPSN ⓘ 5,82 %

Celkem zaplatíte 5 896 504 Kč

Včetně pojistného a veškerých nákladů

**Splatíte hypotéku ještě rychleji díky naší Chytré rezervě** ⓘ

Jestli máte nějaké volné peníze, zadejte, kolik byste mohli do Chytré rezervy vložit. Hned uvidíte, co to s vaší hypotékou udělá. Vložené peníze můžete kdykoliv vybrat zpět na účet.

0 Kč

STÁHNOUT NABÍDKU
CHCI HYPOTÉKU →

Tento výpočet je orientační a slouží jen pro vaši představu.

**Obrázek 2.30** Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta B – řešení 2

Zdroj: Air Bank, 2024

Spočítat splátku
Dosáhnou na hypotéku?

1. Kolik vás o hypotéku žádá? - 2 +

---

2. Jaký je počet vyživovaných členů vaší domácnosti? - 2 +

---

3. Jaký je celkový čistý měsíční příjem vaší domácnosti? 60 000 Kč

---

4. Kolik měsíčně zaplatíte na splátkách půjček a hypoték? 0 Kč

---

5. Kolik si dohromady můžete půjčit pomocí kreditních karet a kontokorentů? 0 Kč

---

6. Jaké jsou vaše náklady na bydlení (nájem, zálohy na služby)? 0 Kč

---

7. Jaké jsou ostatní náklady vaší domácnosti (jídlo, doprava, léky)? 20 000 Kč

**Skvěle! Na hypotéku pravděpodobně dosáhnete**

Výše hypotéky 2 838 850 Kč

Doba splácení 30 let

Můžeme vám půjčit až 4 640 000 Kč

Tento výpočet berte prosím s rezervou.  
Slouží jen pro vaši představu.

CHCI HYPOTÉKU →

**Obrázek 2.31** Dosažení na hypoteční úvěr – varianta B – řešení 2 Zdroj: Air Bank, 2024

### 2.4.3 Varianta C – koupě stavební parcely se stavbou rodinného domu svépomocí

K tomuto výpočtu bude použit předešlý příklad (tzn. varianta B – řešení 1 se stavbou nízkoenergetického zděného domu) se stejným uvažovaným stavebním pozemkem. Průměrná odhadovaná úspora nákladů při stavbě svépomocí dosahuje výše 40 %. (NejŘemeslníci.cz [2. čl.], 2023)

#### **Celková cena nízkoenergetického zděného domu při stavbě svépomocí**

$$3\,979\,200 - 40\% = 2\,387\,520 \text{ Kč}$$

#### **Celková cena nízkoenergetického zděného domu včetně stavebního pozemku při stavbě svépomocí**

$$2\,387\,520 + 1\,058\,850 = 3\,446\,370 \text{ Kč}$$

#### **Finanční stránka**

**Kolik si partneři potřebují půjčit:**  $3\,446\,370 - 1\,500\,000 = 1\,946\,370 \text{ Kč}$ . Tzn. méně než 90 % hodnoty nemovitosti (2 148 768 Kč).

U varianty C by měsíční splátka hypotečního úvěru včetně pojištění vyšla na **11 212 Kč** (počítáno ke dni 21.5.2024). Tato výše splátky je nižší než 40 % celkového čistého měsíčního příjmu rodiny (24 000 Kč). (Air Bank, 2024)

Spočítat splátku
Dosáhnou na hypotéku?

**Hodnota nemovitosti** ⓘ

556 000 Kč 38 mil. Kč

3 446 370 Kč

---

**Kolik potřebujete půjčit?** ⓘ

500 000 Kč 30 mil. Kč

1 946 370 Kč

---

**Doba splácení** ⓘ

1 rok 30 let

---

**Délka fixace** ⓘ

2 roky 3 roky 5 let 7 let 10 let

4,89 % 4,89 % 5,19 % 5,49 % 5,49 %

---

**Pojistění hypotéky** ⓘ

Chci pojištění hypotéky **za 898 Kč měsíčně** se slevou na úrokové sazbě **0,10 %**.

**Měsíční splátka a pojistné:** 11 212 Kč

Úroková sazba s fixací na 2 roky **4,89 %**

Počet splátek **360**

RPSN ⓘ **5,84 %**

Celkem zaplatíte **4 045 967 Kč**  
Včetně pojistného a veškerých nákladů

💡 **Spláte hypotéku ještě rychleji díky naší Chytré rezervě** ⓘ

Jestli máte nějaké volné peníze, zadejte, kolik byste mohli do Chytré rezervy vložit. Hned uvidíte, co to s vaší hypotékou udělá. Vložené peníze můžete kdykoliv vybrat zpět na účet.

0 Kč

STÁHNOUT NABÍDKU
CHCI HYPOTÉKU →

Tento výpočet je orientační a slouží jen pro vaši představu.

Obrázek 2.32 Měsíční splátka hypotečního úvěru – varianta C

Zdroj: Air Bank, 2024

Spočítat splátku
Dosáhnou na hypotéku?

1. Kolik vás o hypotéku žádá? - 2 +

---

2. Jaký je počet vyživovaných členů vaší domácnosti? - 2 +

---

3. Jaký je celkový čistý měsíční příjem vaší domácnosti? 60 000 Kč

---

4. Kolik měsíčně zaplatíte na splátkách půjček a hypoték? 0 Kč

---

5. Kolik si dohromady můžete půjčit pomocí kreditních karet a kontokorentů? 0 Kč

---

6. Jaké jsou vaše náklady na bydlení (nájem, zálohy na služby)? 0 Kč

---

7. Jaké jsou ostatní náklady vaší domácnosti (jídlo, doprava, léky)? 20 000 Kč

✓

**Skvěle! Na hypotéku pravděpodobně dosáhnete**

Výše hypotéky **1 946 370 Kč**

Doba splácení **30 let**

Můžeme vám půjčit až **4 640 000 Kč**

Tento výpočet berte prosím s rezervou.  
Slouží jen pro vaši představu.

CHCI HYPOTÉKU →

Obrázek 2.33 Dosažení na hypoteční úvěr – varianta C

Zdroj: Air Bank, 2024

#### **2.4.4 Dílčí závěr aplikace syntézy na modelovou mladou rodinu**

Pro mladou rodinu by z finančního hlediska vycházela nejlépe poslední řešená varianta C, tedy stavba rodinného domu svépomocí s koupí stavební parcely. U volby této varianty však záleží na zručnosti obou partnerů a také na podstatě, že se ve většině případů nebude jednat o specialisty z oboru, může tedy dojít k určitým pochybením, která půjdou jen těžce spravit nebo budou do budoucna stát nemalou částku. Je nutné počítat i s fyzickou a psychickou zátěží. Další pravděpodobnou skutečností je i delší trvání výstavby než u stavby domu na klíč. Pokud je pár ale šikovný, stavbou svépomocí ušetří poměrnou část vynaložených peněz, vybere si jednotlivé materiály podle svého uvážení, dohlédne si na kvalitu provedené práce a může během stavby dělat úpravy malého rozsahu dle svých přání. Je vhodné zvážit všechna pro a proti této varianty výstavby.

Jako druhá cenově nejpřijatelnější vyšla varianta A, koupě starší nemovitosti s rekonstrukcí, kterou si v sociologickém průzkumu zvolilo nejvíce respondentů. U koupě starší nemovitosti je vhodné jít na prohlídku s odborným znalcem, který je schopný posoudit stav nemovitosti a určit do čeho by bylo nutno zainvestovat. Výhodou je možnost okamžitého bydlení a nejsou potřebné zvlášť naspořené peníze na koupi stavební parcely.

### **2.5 Vyhodnocení závěrů a diskuse**

Hlavním cílem diplomové práce bylo nalezení dostupné varianty bydlení v rodinném domě pro mladou rodinu v České republice, porovnání jednotlivých krajů, lokalit a variant bydlení. Poté aplikovat poznatky na modelovou mladou rodinu s výčtem dostupných variant rodinných domů a jejich financování.

V dotazníkovém šetření autorka přiměla respondenty zamyslet se nad otázkou vlastního společného bydlení a nad závažnou situací na finančním i nemovitostním trhu, a že to má poměrný vliv na založení rodiny. Průzkum napříč republikou ukázal, že i přesto mladí lidé hledají dostupné možnosti a uvítali by pomoc od státu například ve formě dotace na první bydlení, nebo více programů pro mladé rodiny v oblasti bydlení. Autorka došla k závěru, že v průzkumu mohla zaznít ještě důležitá otázka, a to o zjištění naspořené výše vlastních prostředků určené pro pořízení bydlení.

Poté se autorka věnovala seřazení krajů podle výzkumného zdroje Místo pro život 2023, vybrala z každého kraje tři obce z projektu Obce pro život 2023. Pokud nebyla k dispozici obec s počtem obyvatel kolem 3 000, oslovila autorka práce e-mailovou korespondencí starosty krajských vítězů Vesnic roku 2023, zjišťovala podmínky pro život mladých rodin v těchto obcích a možnosti v rámci výstavby rodinných domů. Mezi nejlépe hodnocenými kraji (s přihlédnutím k hodnocením jednotlivých obcí) byly Hlavní město Praha, kraj Vysočina a Jihomoravský kraj.

Srovnání jednotlivých krajů a obcí provedla autorka pomocí výzkumů, které byly zveřejněny v roce 2023, ale každý rok se budou pozice jednotlivých obcí pravděpodobně lišit.

Dále se autorka práce věnovala modelovým příkladům, kde vybrala z dotazníkového šetření nejpreferovanější varianty rodinných domů – koupi staršího domu s rekonstrukcí, koupi stavebního pozemku a stavbu domu na klíč, nebo svépomocí. Vyhledala konkrétní nemovitosti a spočítala finanční nákladnost všech tří variant. V hypotečním kalkulátoru pak nastínila výši měsíční splátky a zhodnotila jednotlivé varianty ve finanční, fyzické a psychické náročnosti.

Do srovnávacích modelových příkladů autorka nezapočítávala poplatky za vytvoření zástavní smlouvy nebo poplatek za vklad do katastru nemovitosti, jelikož jsou proměnlivé a pohybují se v řádu tisíců. U stavby svépomocí nebyla započítána cena projektu rodinného domu. Zároveň vycházela z cen nemovitostí současných nabídek na realitních trzích a současných úrokových sazeb na hypotečních úvěrech, kde se situace během celého roku mění. Nabídka stavebních firem na stavbu nemovitosti je brána ze současných cenových nabídek a je nutné brát v potaz variabilitu cen stavebního materiálu.

Svým průzkumem a vytvořenými modelovými příklady autorka přiblížila mladým rodinám možnosti k snadnějšímu vyhledání dostupné varianty vysněného bydlení, ať ve srovnání lokalit v krajích, v pracovních příležitostech, v typech stavby, v orientaci v úsporných řešeních stavby rodinného domu, ve zvolení ekonomické velikosti domu, ve vyhledání banky poskytující nejnižší úrokovou sazbu a ve zvolení vhodné obce. Svou prací se snažila vnést náhled a lepší orientaci do problematiky dostupného bydlení v rodinných domech.

## Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo nalezení dostupné varianty bydlení v rodinném domě pro mladou rodinu v České republice, porovnání jednotlivých krajů, lokalit a variant bydlení. Poté aplikovat poznatky na modelovou mladou rodinu s výčtem dostupných variant rodinných domů a jejich financování.

Z teoretické části práce vyplynulo, že obyvatelé naší vlasti i díky nešťastně postaveným nájemním smlouvám preferují v oblasti bydlení vlastnit svou nemovitost. Ve srovnání s evropskými státy zaujímáme přední příčky ve vztahu k vlastnění nemovitosti, zároveň skoro nejhorší příčku v počtu měsíčních platů na pořízení vlastního bydlení. Bydlení v nájmu je považováno za ne příliš jisté a v oblasti sociální za slabší typ bydlení. Srovnání jednotlivých možností přineslo ve výsledku překvapivě poznatek, že čím mladší jedinci se do pořízení vlastní nemovitosti pustí, tím nižší splátka je čeká a splatí svůj dluh vůči finanční instituci dříve než v důchodovém věku, a to i v době, kdy jsou úrokové sazby hypotečních úvěrů na vysokých hodnotách. Volba vlastní nemovitosti je v současnosti drahou variantou bydlení, nicméně přináší svým majitelům možnost úprav podle vlastních představ, do budoucna navýšení majetku svých dětí a vyřešení jejich bytových potřeb. Vystává zde otázka nutnosti státem regulované úpravy ve smluvních podmínkách nájemní smlouvy, která pokud přinese pozitivní úpravy vůči nájemníkům a určité jistoty z ní vyplývající, stane se i tento typ bydlení volbou, ke které se změní přístup široké veřejnosti.

V praktické části se autorka práce nejprve dotázala mladých lidí ve věku 18–35 let napříč celou Českou republikou na palčivé otázky ohledně získání vlastního bydlení, jeho dostupnosti, představ řešení celé situace a zároveň zjistila, že otázka bydlení u vznikajících mladých rodin tíží většinu z nich. Hledají východisko a uvítali by pomoc státu. Převážná většina z nich nyní žije v pronajatých prostorech. Další část praktické části přinesla přehledné srovnání krajů, v nich vybraných obcí dle počtu obyvatel a preferovaných možností respondentů v sociologickém průzkumu. Hodnocení přineslo podrobný přehled jednotlivých krajů i obcí, kde se nejlépe žije.

Modelové příklady pak přinesly konkrétní ukázkou vyhledání stavebního pozemku a na ní možnosti úsporné varianty s výpočtem stavby na klíč, nebo svépomocí v případě zručnosti investorů. Názornou ukázkou vyhledání rodinného domu ve srovnatelné

lokalitě a výpočtu nákladu na jeho rekonstrukci mohla autorka práce porovnat všechny varianty a vybrat pro mladé páry variantu nejúspěšnější, zároveň probrat její výhody a nevýhody. Přinesla také názornou ukázkou ve formě hypoteční kalkulačky a výše měsíční splátky úvěru.

Protože je otázka bydlení pro mladé rodiny velmi důležitou součástí startu společného soužití, zaslouží si velkou pozornost. Spousta mladých lidí se na trhu nemovitostí, finančních produktů, v možnostech stavby rodinného domu neorientuje. Autorka práce chtěla vnést naději v dostupnosti vlastního bydlení a lepší orientaci v nabízených možnostech nebo lokalitách, kde by se jim mohlo žít lépe.

## Seznam použité literatury a internetových zdrojů

Air Bank, a.s. (2024, 21. května). *Hypoteční kalkulačka*.

<https://www.airbank.cz/produkty/hypoteka/>

-an- (2023, 1. března). *7 výhod udržitelného bydlení*. Čas jen pro mě.

<https://casjenprome.cz/rubrika/domacnost/bydleni/7-vyhod-udrzitelneho-bydleni/>

Banky.cz (2020, 20. listopadu). *Hypotéka na stavbu domu: poradíme vám, jak ji získat i čerpat*. <https://www.banky.cz/clanky/hypoteka-na-stavbu-domu/>

Banky.cz (n.d.). *Co je to Náklady na bydlení*. <https://www.banky.cz/slovník/naklady-na-bydleni/> [1. čl.]

Banky.cz (n.d.). *Podmínky pro získání hypotéky 2024*. <https://www.banky.cz/podminky-hypoteky/> [2. čl.]

Banky.cz (n.d.). *Úvěr ze stavebního spoření*. <https://www.banky.cz/uver-ze-stavebniho-sporeni/> [3. čl.]

Bauerová, J. (1984). *Mladá rodina a současnost*. *Sociologický Časopis / Czech Sociological Review*, 20(3), 258–275. <http://www.jstor.org/stable/41129933>

Bernard, J., Joukl, M. & Vítková, L. (2022). *Vybavenost venkovských obcí: vývoj, význam, využití*. Sociologický ústav Akademie věd ČR.

[https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/vybavenost\\_venkovskych\\_obci.pdf](https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/vybavenost_venkovskych_obci.pdf)

Blažek, L., & Vrabcová, P. (2019). *Finanční gramotnost*. VŠEM. [Finanční gramotnost - Google Books](#)

Burda, V., Festová, J., Úlovcová, H. & Vojtěch, J. (2003). *Přístup mladých lidí ke vzdělávání a jejich profesní uplatnění*. Národní ústav odborného vzdělávání.

[https://archiv-nuv.npi.cz/uploads/Vzdelavani\\_a\\_TP/Pristup\\_cele\\_konecnezneni.pdf](https://archiv-nuv.npi.cz/uploads/Vzdelavani_a_TP/Pristup_cele_konecnezneni.pdf)

CeMap - cenové mapy s.r.o. (2024, 14. února). *Exkluzivní analýza realitního trhu 2/2024*. <https://cemap.cz/blog/exkluzivni-analyza-realitniho-trhu-2-2024>



Centrum pasivního domu, z.s. (2024, 12. dubna). *RADA EU DNES SCHVÁLILA SMĚRNICI O ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOV.*

<https://www.pasivnidomy.cz/rada-eu-dnes-schvalila-smernici-o-energeticke-narocnosti-budov/t5168>

COVBEZURADU.CZ (2023, 16. června). *Jak dle zákona odvádět dešťovou vodu?*

<https://www.covbezuradu.cz/blog/nadrze/jak-dle-zakona-odvadet-destovou-vodu>

Česká spořitelna, a.s. (2023, 5. ledna). *Základní pravidla pro zdravý rozpočet.*

<https://financnezdravejsi.csas.cz/cs/hlidam-si-rozpocet/zakladni-pravidla-pro-zdravy-rodinny-rozpocet> [1. čl.]

Česká spořitelna, a.s. (2023, 26. prosince). *Podmínky hypotéky: Kolik vám banka půjčí a za jakých podmínek?*

<https://www.csas.cz/cs/blog/bydleni/pravidla-hypoteky-kolik-vam-banka-pujci-a-za-jakych-podminek> [2. čl.]

Česká televize 24 (2015, 28. dubna). *Většina prvorozených dětí se narodí mimo manželství.*

<https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/vetsina-prvorozenych-deti-se-narodi-mimo-manzelstvi-132204>

Český statistický úřad (2023, 20. prosince). *Statistická ročenka.*

[https://www.czso.cz/csu/czso/katalog-produktu?p\\_p\\_id=3&p\\_p\\_lifecycle=0&p\\_p\\_state=maximized&p\\_p\\_mode=view&\\_3\\_struts\\_action=%2Fsearch%2Fsearch&\\_3\\_redirect=%2Fweb%2Fczso%2Fkatalog-produktu-vydavame%3Fp\\_p\\_id%3D3%26p\\_p\\_lifecycle%3D0%26p\\_p\\_state%3Dmaximized%26p\\_p\\_mode%3Dview%26\\_3\\_struts\\_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26\\_3\\_redirect%3D%252Fweb%252Fczso%252Fkatalog-produktu-vydavame%26\\_3\\_keywords%3Dkraje%26\\_3\\_groupId%3D0&\\_3\\_keywords=statistick%C3%A1+ro%C4%8Denka&\\_3\\_groupId=0](https://www.czso.cz/csu/czso/katalog-produktu?p_p_id=3&p_p_lifecycle=0&p_p_state=maximized&p_p_mode=view&_3_struts_action=%2Fsearch%2Fsearch&_3_redirect=%2Fweb%2Fczso%2Fkatalog-produktu-vydavame%3Fp_p_id%3D3%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dmaximized%26p_p_mode%3Dview%26_3_struts_action%3D%252Fsearch%252Fsearch%26_3_redirect%3D%252Fweb%252Fczso%252Fkatalog-produktu-vydavame%26_3_keywords%3Dkraje%26_3_groupId%3D0&_3_keywords=statistick%C3%A1+ro%C4%8Denka&_3_groupId=0)

Český statistický úřad (2024, 1. března). *Souhrnná data o České republice.*

[https://www.czso.cz/csu/czso/souhrnna\\_data\\_o\\_ceske\\_republice](https://www.czso.cz/csu/czso/souhrnna_data_o_ceske_republice)

ČSN 73 4301: 2004 Obytné budovy.

Domky CZ s.r.o. (2024, 18. května). *Laura.* <https://www.levnedomky.cz/eshop-laura.html>

Dornáková, T. (2022, 25. března). *Svatby a rozvody v Česku: Nevěst pod třicet ubývá*. Seznam Zprávy. <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/fakta-svatby-a-rozvody-v-cesku-nevest-pod-tricet-ubyva-194899>

Evropská unie (2023, 20. června). *Jak bydlí mladí Evropané?* | European Youth Portal. [https://youth.europa.eu/go-abroad/travelling/what-home-young-europeans\\_cs](https://youth.europa.eu/go-abroad/travelling/what-home-young-europeans_cs)

Fáberová, J. (2011). *RODINA A MOŽNOSTI PREVENCE SOCIÁLNĚ DEVIANTNÍHO CHOVÁNÍ DĚTÍ A MLÁDEŽE* [Diplomová práce, Univerzita Karlova v Praze].

Digitální repozitář Univerzity Karlovy v Praze.

<https://dspace.cuni.cz/bitstream/handle/20.500.11956/48927/120049465.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Finančník (2023, 18. října). *Vlastní bydlení si pořídte co nejdříve, ušetříte tak miliony*. Seznam Médium. <https://medium.seznam.cz/clanek/financnik-vlastni-bydleni-si-poridte-co-nejdrive-usetrite-tak-miliony-24792>

Google Maps (2024). *Lhůta*.

<https://www.google.cz/maps/place/Lh%C5%AFta,+583+01+Libice+nad+Doubravou-Chot%C4%9Bbo%C5%99/@49.7579522,15.7365856,15z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x470dae3b6b8519cb:0x636c5b9feb2f7dfd!8m2!3d49.7579528!4d15.7365856!16s%2Fg%2F122kj78x?hl=cs&entry=ttu> [1. čl.]

Google Maps (2024). *Hořepník*.

<https://www.google.cz/maps/place/Ho%C5%99epn%C3%ADk/@49.5082694,15.0624401,13z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x470ced774b095b7:0xeac37f9424cafde!8m2!3d49.5124662!4d15.1069974!16s%2Fm%2F07k6gpt?hl=cs&entry=ttu> [2. čl.]

Hocke, D. (2023, 18. srpna). *HEJTMAN KUBA: JIHOČESKÁ VESNICE JE FENOMÉN! DOUDLEBY OBDŘELY SVOU ZLATOU STUHU A ŘÁDNĚ TO OSLAVILY*. Jihočeský kraj. <https://www.kraj-jihocesky.cz/cs/hejtman-kuba-jihoceska-vesnice-je-fenomen-doudleby-obdrzely-svou-zlatou-stuhu-radne-oslavily>

Jasínek, J. (2021). *ZÁKLADNÍ PRINCIPY ÚSPORNÝCH STAVEB*. CENTRUM PASIVNÍHO DOMU. <https://www.pasivnidomy.cz/zakladni-principy-uspornych-staveb-brozura-2021/f8432>

- Kalenský, M. (2023, 6. července). *Koupe nemovitosti krok za krokem*. JUDr. Michal Kalenský. <https://www.ak-kalensky.cz/koupe-nemovitosti-krok-za-krokem/>
- Kapička, M. (2023, 27. června). *Hospodářský vývoj po pandemii: od krize ke krizi?* Seznam Zprávy. <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-hospodarsky-vyvoj-po-pandemii-od-krize-ke-krizi-233240>
- Kaška, O. (2022, 29. srpna). *Stává se manželství pro všechny součásti evropské identity?* Centrum pro lidská práva a demokracii. <https://www.centrumlidskaprava.cz/blog/stava-se-manzelstvi-pro-vsechny-soucasti-evropske-identity>
- Lucová, M. (2019, 18. října). *Jak získat peníze na rekonstrukci bytu či domu? Pozor na určitá rizika*. Deník.cz. <https://www.denik.cz/stavba/rekonstrukce-financovani-20201004.html>
- Mapa Prahy (n.d.). *Městské části Prahy*. <https://www.mapa-prahy.com/mestske-casti-prahy>
- Málek, P., Oškrdalová, G., & Valouch, P. (2010). *Osobní finance*. Masarykova univerzita. <https://www.bookport.cz/kniha/osobni-finance-5185/>
- Mencl, D. (2022, 1. února). *David Mencl: Nové požadavky energetických štítků znevýhodňují hlavně malé rodinné domy*. Ekolist.cz. <https://ekolist.cz/cz/publicistika/nazory-a-komentare/david-mencl-nove-pozadavky-energetickyh-stitku-znevychodnuji-hlavne-male-rodinne-domy>
- Ministerstvo financí České republiky (2019, 18. března). *Základní informace*. <https://financnigramotnost.mfcr.cz/cs/uvery/zakladni-informace>
- Ministerstvo práce a sociálních věcí České republiky (2023, 12. října). *Strategie rodinné politiky 2024–2030*. <https://www.mpsv.cz/documents/20142/4552532/Strategie+rodinn%C3%A9+politiky.pdf/9c99b57b-9668-8a27-4e9c-bf284b7faa32>
- Místo pro život (2023). *MPŽ ESG ceny prezentace 2023 media*. [https://www.dropbox.com/s/rnk39tzpehg0ywf/MP%C5%BD\\_ESG\\_ceny\\_prezentace\\_2023\\_media.pdf?e=2&dl=0](https://www.dropbox.com/s/rnk39tzpehg0ywf/MP%C5%BD_ESG_ceny_prezentace_2023_media.pdf?e=2&dl=0)

Místo pro život (2024). *Metodika výzkumu*. Byznysakce.cz.

<https://www.byznysakce.cz/mistoprozivot2023#/metodika?lang=cs>

MONETA Money Bank, a.s. (2024). *Stavební spoření krok za krokem*.

<https://www.moneta.cz/blog/stavebni-sporeni-krok-za-krokem>

NejŘemeslníci.cz (2023, 27. března). *Z čeho stavět dům? Inspirujte se v našem srovnání materiálů*. <https://www.nejremeslnici.cz/blog/z-ceho-stavet-dum-inspirujte-se-v-nasem-srovnani-materialu/> [1. čl.]

NejŘemeslníci.cz (2023, 13. června). *Stavba domu svépomocí, nebo na klíč?*

*Pomůžeme s rozhodnutím*. <https://www.nejremeslnici.cz/blog/stavba-domu-svepomoci-nebo-na-klic-pomuzeme-s-rozhodnutim/> [2. čl.]

Novák, R. (2023, 11. prosince). *Co bude hýbat českou ekonomikou v roce 2024?*

Komora Plus. <https://komoraplus.cz/2023/12/11/co-bude-hybat-ceskou-ekonomikou-v-roce-2024/>

Nová zelená úsporám (2024). *Dotace pro rodinné domy*.

<https://novazelenausporam.cz/rodinne-domy/>

Obce v datech, s.r.o. (2023). *Jsme datovým partnerem českých obcí*.

<https://www.obcevdtech.cz/>

Ort, P. (2019). *Analýza realitního trhu*. Leges.

Ostatek, L. V. (2022, 4. února). *Vlastní bydlení versus nájem. Jaké jsou výhody a*

*nevýhody?* Broker Trust. <https://www.brokertrust.cz/uverovani/vlastni-bydleni-versus-najem-jake-jsou-vyhody-a-nevyhody/>

Podlešák, P. (2024, 6. března). *Jak koupit nemovitost – kompletní nákupní průvodce*.

RE/MAX Alfa. <https://www.remaxalfa.cz/pruvodce-nakupem-nemovitosti/>

Pojar, P. (2019, 3. dubna). *Proč se nevyplatí podceňovat geologický průzkum podloží*.

České stavby.cz. <https://www.ceskestavby.cz/clanky/proc-se-nevyplati-podcenovat-geologicky-pruzkum-podlozi-24465.html>

Pojar, P. (2022, 8. června). *Kdy potřebujeme stavební povolení, kdy stačí ohlášení stavby a kdy není třeba ani to*. České stavby.cz.

<https://www.ceskestavby.cz/clanky/kdy-potrebuujeme-stavebni-povoleni-kdy-staci-ohlaseni-stavby-a-kdy-neni-treba-ani-to-27883.html>

Pojar, P. (2023, 31. listopadu). *Jaká je reálná cena za projekt rodinného domu a co vše ji ovlivňuje*. České stavby.cz. <https://www.ceskestavby.cz/clanky/jaka-je-realna-cena-za-projekt-rodinneho-domu-a-co-vse-ji-ovlivnuje-28658.html> [1. čl.]

Pojar, P. (2023, 1. prosince). *Domem prosince 2023 se stal nízkoenergetický bungalov Klára*. České stavby.cz. <https://www.ceskestavby.cz/clanky/domem-prosince-2023-se-stal-nizkoenergeticky-bungalov-klara-32804.html> [2. čl.]

Raška, L. (2023, 22. srpna). *Kolik ročních platů je potřeba k pořízení vlastního bydlení*. Portu magazín. <https://magazin.portu.cz/cesko-ma-druhe-nejmene-dostupne-bydleni-v-evrope/>

Redakce (2012, 21. května). *Hospodářský výbor schválil nové průkazy energetické náročnosti budov*. Ekologické bydlení. <https://www.ekobydleni.eu/domy/hospodarsky-vybor-schvalil-nove-prukazy-energeticke-narocnosti-budov>

Redakce Extrainspirace.cz (2023, 18. července). *Minimální výměra pozemku: jakou zvolit 2024?* Extrainspirace.cz. <https://www.extrainspirace.cz/minimalni-vymera-pozemku/>

Ribes holding s.r.o. (2024, 18. května). *Klára*. <https://4ef04462ba.clvaw-cdnwnd.com/cb4a78e6a0b5f8ff9ca32ddea9e7ada3/200000063-d7c25d7c27/KI%C3%A1ra%201-22.pdf?ph=4ef04462ba>

Růžičková, P. (n.d., 15. června). *Jak postavit dům – postup krok za krokem*. BydletSnadno.cz. <https://bydletsnadno.cz/jak-postavit-dum/>

Sovová, E. (2018, 27. srpna). *Historie bydlení: Zmapovali jsme, jak se bydlelo za socialismu*. iDNES.cz. [https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822\\_094159\\_sporeni\\_sov](https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov)

Sreality.cz (2024, 17. května). *Prodej rodinného domu 83 m<sup>2</sup>, pozemek 912 m<sup>2</sup>.*

Seznam.cz, a.s.. <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/libice-nad-doubravou-lhuta-/4176373068#img=7&fullscreen=false> [1. čl.]

Sreality.cz (2024, 17. května). *Prodej stavebního pozemku 917 m<sup>2</sup>.* Seznam.cz, a.s..

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/horepnik-horepnik-/3700860236>  
[2. čl.]

Srovnejto.cz a.s. (n.d.). *Spotřebitelský úvěr.* <https://www.srovnejto.cz/slovník-pojmu/pujcky-a-uvery/spotrebitelsky-uver/>

Svitáková, J. (2020, 3. března). *Jakou vybrat ideální velikost pozemku pro stavbu*

*rodinného domu.* Realitymorava.cz. <https://nemovitosti-liberec.realtymorava.cz/realitni-zpravodaj/1889-jakou-vybrat-idealni-velikost-pozemku-pro-stavbu-rodinneho-domu>

Štuková, K. (2023, 16. listopadu). *Česko čeká regulace nájmu. Jak to chodí v zemích, kde vlastní bydlení není kult.* Seznam Zprávy.

<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-cesko-ceka-regulace-najmu-jak-to-chodi-v-zemich-kde-vlastni-bydleni-neni-kult-239852>

Tisková zpráva (2023, 22. srpna). *Královéhradecký kraj: Vítězové krajského kola soutěže Vesnice roku 2023 převzali ceny.* Parlamentní listy.cz.

<https://www.parlamentnilisty.cz/zpravy/tiskovezpravy/Kralovehradecky-kraj-Vitezove-krajskeho-kola-souteze-Vesnice-roku-2023-prevzali-ceny-741568>

Vesnice roku (2023). *Hodnocení v krajích za rok 2023.*

<https://vesniceroku.cz/vysledky/?rok=2023>

Z blogosféry (2023, 20. prosince). *Co přinese rok 2024 ve světě hypoték, realit a*

*pojištění?* Ekonomický magazín. <https://e-news.cz/seznam-cz/co-prinese-rok-2024-ve-svete-hypotek-realit-a-pojisteni/>

## **E-mailová korespondence**

Baldrychová, R. (2024, 20. května). Obec Suchý Důl. obec@suchydul.cz

Borská, P. – referentka (2024, 14. května). Obec Hrádek. sekretariat@obechradek.cz

Doležal, M. – místostarosta (2024, 16. května). Obec Suchá Lhota. suchalhota@lit.cz

Hlavsová, K. – starostka (2024, 16. května). Obec Ledčice. obec@ledcice.cz

Holec, R. – starosta (2024, 14. května). Obec Dolní Poustevna. info@dolnipoustevna.cz

Janouchová, K. – administrativa (2024, 17. května). Obec Doudleby. doudleby@volny.cz

Kiebel, M. – starosta (2024, 14. května). Obec Čechy pod Kosířem. ou@cechypk.cz

Valvodová, S. – kancelář starostky (2024, 17. května). Obec Andělská Hora. podatelna@andelskahora.cz

## **Seznam příloh**

**Příloha A** – Dotazníkové šetření (Google Forms)



**ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI**

Fakulta aplikovaných věd

Katedra mechaniky

**Příloha A**

Dotazníkové šetření (Google Forms)

Dostupné varianty bydlení pro mladé rodiny v České republice

Bc. Kateřina Svatková

Plzeň 2024



Sekce 1 z 6

## Dostupné varianty bydlení pro mladé rodiny v České republice

Vážený/á respondente/ko, jsem studentkou posledního ročníku Fakulty aplikovaných věd Západočeské univerzity v Plzni (obor Moderní budovy). Pro zpracování analytické části diplomové práce jsem vytvořila dotazník, který mi pomůže lépe porozumět dané problematice. Prosim Vás tímto o jeho vyplnění. Dotazník je anonymní a zabere Vám okolo 10 minut.

1. **Řadíte se do věkové skupiny 18–35 let?**

Ano

Ne

Po sekci 1 Pokračovat na další sekci

Sekce 2 z 6

**KONEC**

Děkuji za Váš čas, ale pro tento dotazník je nezbytné, aby respondent spadal do skupiny osob z řad mladých rodin a v budoucnu by chtěl žít v rodinné domě. Přeji Vám hezký den.

Po sekci 2 Odeslat formulář



Sekce 3 z 6

Název sekce (nepovinný)



Popis (nepovinný)

**2. Máte partnera, se kterým plánujete založit rodinu, nebo partnera, se kterým již rodinu máte?** \*

Ano

Ne

Po sekci 3 Pokračovat na další sekci



Sekce 4 z 6

Název sekce (nepovinný)



Popis (nepovinný)

**3. Plánujete žít v budoucnu v rodinném domě?** \*

Ano

Ne

Po sekci 4 Pokračovat na další sekci



## Sekce 5 z 6

Název sekce (nepovinný)



Popis (nepovinný)

**4. Kde žijete v současné době?**

- Ve vlastním domě
- V pronajatém domě
- Ve vlastním bytě
- V pronajatém bytě
- Ve sdíleném bytě/domě
- U rodičů
- U příbuzných

**5. V současné době žijí:**

- V obci s počtem obyvatel do 3 000
- Ve městě s počtem obyvatel do 10 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 10 001 – 30 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 30 001 – 50 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 50 001 – 70 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 70 001 – 100 000
- Ve městě s počtem obyvatel nad 100 000

**6. V budoucnu bych chtěl/a žít:**

- V obci s počtem obyvatel do 3 000
- Ve městě s počtem obyvatel do 10 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 10 001 – 30 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 30 001 – 50 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 50 001 – 70 000
- Ve městě s počtem obyvatel mezi 70 001 – 100 000
- Ve městě s počtem obyvatel nad 100 000

**7. V jakém kraji aktuálně bydlíte? \***

- Hlavní město Praha
- Libereckém
- Karlovarském
- Zlínském
- Pardubickém
- Královéhradeckém
- Olomouckém
- Ústeckém
- Moravskoslezském
- Vysočina
- Jihomoravském
- Plzeňský
- Jihočeském
- Středočeském

**8. V jakém kraji byste chtěl/a v budoucnu bydlet? \***

- Hlavní město Praha
- Libereckém
- Karlovarském
- Zlínském
- Pardubickém
- Královéhradeckém
- Olomouckém
- Ústeckém
- Moravskoslezském
- Vysočina
- Jihomoravském
- Plzeňský
- Jihočeském
- Středočeském

**9. Jak daleko byste byli ochotni každý den dojíždět z místa bydliště do Vaší práce? \***

- Do 15 km
- Mezi 16 km – 25 km
- Mezi 26 km – 50 km
- Mezi 51 km – 70 km
- Nad 70 km

**10. Rodinný dům si plánujete: \***

- Pronajmout
- Koupit starší a postupně jej zrekonstruovat
- Koupit novostavbu
- Postavit nový svépomocí
- Nechat si jej postavit od firmy na klíč

**11. Jakou velikost užité plochy rodinného domu uvažujete? \***

- Do 80 m<sup>2</sup>
- Mezi 81 m<sup>2</sup> – 120 m<sup>2</sup>
- Mezi 121 m<sup>2</sup> – 150 m<sup>2</sup>
- Mezi 151 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup>
- Mezi 201 m<sup>2</sup> – 350 m<sup>2</sup>
- Nad 350 m<sup>2</sup>

**12. Jak plánujete pronájem, koupi, rekonstrukci, stavbu rodinného domu financovat? \***

- Vlastními prostředky
- Vlastními prostředky + úvěrem
- Vlastními prostředky + hypotečním úvěrem

**13. Jaké faktory považujete za klíčové při hledání bydlení pro mladé rodiny? \***

- Poloha
- Cena nemovitosti
- Velikost nemovitosti
- Bezpečnost
- Občanská vybavenost
- Kulturní, sportovní a společenské akce

**14. Jaký je Váš názor na současnou nabídku rodinných domů vhodných pro mladé rodiny? \***

- Nedostatečná
- Ucházející
- Dostačující
- Dobrá
- Široká nabídka

**15. Jaký je Váš názor na dostupnost hypoték či úvěrů pro mladé rodiny na nákup nemovitosti? \***

- Nemožné získání
- Obtížné získání
- Středně obtížné získání
- Snadné získání
- Velmi snadné získání



**16. Co by podle Vás mohlo být zlepšeno ve prospěch mladých rodin při hledání a financování bydlení v České republice?** \*

- Podpora státem poskytovaných úvěrů
- Více cenově dostupného bydlení
- Snížení úrokových sazeb u hypotečních úvěrů
- Méně požadavků při poskytování hypotečního úvěru
- Dotace na první bydlení
- Více programů pro mladé rodiny

**17. Jaké jsou Vaše obavy či překážky spojené s hledáním a zajištěním vhodného bydlení pro mladou rodinu?** \*

- Vysoké ceny nemovitostí
- Nedostatečná nabídka vhodných domů
- Obtížnosti s financováním
- Dostupnost občanské vybavenosti
- Nejistota dostatečného příjmu po celou dobu splácení

**18. Jak moc se Vám zdá důležité mít vlastní bydlení?** \*

- Nedůležité
- Celkem důležité
- Důležité
- Velmi důležité

**19. Jak velký vliv na založení rodiny má nedostupnost bydlení v České republice? \***

- Žádný vliv
- Nepřisuzuji tomu příliš velkou váhu
- Celkem velký vliv
- Velký vliv

**20. Jaký je průměrný měsíční příjem (čistá mzda) celé Vaší domácnosti? \***

- Do 30 000 Kč
- Mezi 30 001 Kč – 40 000 Kč
- Mezi 40 001 Kč – 50 000 Kč
- Mezi 50 001 Kč – 60 000 Kč
- Mezi 60 001 Kč – 70 000 Kč
- Mezi 70 001 Kč – 80 000 Kč
- Mezi 80 001 Kč – 90 000 Kč
- Mezi 90 001 Kč – 100 000 Kč
- Nad 100 000 Kč

Po sekci 5 Pokračovat na další sekci

Sekce 6 z 6

**KONEC**

Děkuji Vám za čas, který jste strávil/a při vyplňování dotazníku na téma „Dostupné varianty bydlení pro mladé rodiny v České republice“. Přeji Vám hezký den.