ním a jeho vývoj má samozřejmě větší vliv bydliště faktické než bydliště trvalé. Institut trvalého bydliště navíc přispívá k tomu, že jsou za trvale obydlené byty považovány jen ty byty, v nichž má někdo trvalé bydliště. U některých „neobydlených" bytů se ještě faktická obydlenost zjistit dá (například u bytů obydlených přechodně), ale u velkého počtu oficiálně neobydlených bytů, zvláště ve velkých městech, důvod neobydlenosti zjištěn nebyl. Je pravděpodobné, že část z takto „neobydlených" bytů jsou ve skutečnosti obydlené, ale lidé, kteří těmito byty disponují, chtějí z různých důvodů (daňových, obav o soukromí…) tuto skutečnost skrýt. Všechny výše zmíněné skutečnosti přispívají k tomu, že ukazatele fyzické dostupnosti bydlení nemusejí dobře měřit skutečnou míru bytového nedostatku.

Je proto možné, že ukazatele finanční dostupnosti, které vycházejí z cen bydlení zjištěných na trhu, poskytují přesnější informaci o bytovém dostatku či nedostatku, než ukazatele fyzické dostupnosti bydlení. Ceny bydlení mají tu výhodnou vlastnost, že se do nich promítají všechny možné faktory ovlivňující poptávku, tedy i takové, které nedokážeme dobře popsat jinými ukazateli, nebo takové, o nichž vůbec nevíme, že existují. ***Přesvědčení o tom, že ceny na trhu nejlépe charakterizují poptávku a nabídku, a že se tedy podle nich dá nejpřesněji měřit míra bytového dostatku či nedostatku, je však také nutno podrobit podrobnějšímu zkoumání.*** V Českém kontextu je nejvýznamnějším argumentem proti výhradnímu použití cen (resp. indikátorů finanční dostupnosti bydlení) jako ukazatele bytového dostatku či nedostatku skutečnost, že trh s bydlením je na hony vzdálen onomu volnému trhu, z jehož zkoumání je odvozováno přesvědčení o unikátní informační hodnotě cen na trzích. Existence dvou sektorů nájemního bydlení radikálně se odlišujících legislativní úpravou nájemních vztahů i cenami nájemného (regulované nájemné na dobu neurčitou versus tržní nájemné), existence černého trhu s nájemním bydlením, ale i programy privatizace obecních bytů za výrazně nižší než tržní ceny, bezúplatné převody obecních pozemků bytovým družstvům, programy dotací na výstavbu bytů, které často skončí jako byty vlastnické v majetku nadprůměrně bohatých lidí nebo mimořádně dlouhé lhůty pro zápis změn vlastnictví v katastru nemovitostí významně přispívají ke zkreslení cen na bytovém trhu. Tyto zkreslené ceny pak mohou podávat zkreslenou informaci o skutečné situaci na bytovém trhu a mohou poskytovat mylné informace jak straně nabídky, tak straně poptávky.

Bytový nedostatek v České republice? Využití tržně orientovaného přístupu.

Problém „bytového dostatku (nedostatku)" se dá rovněž nahlížet z pohledu ekonomického, pohledu efektivní poptávky po bydlení. Jakkoliv bydlení je specifickým zbožím, je zbožím normálním (nikoliv veřejným statkem) prodávaným na trhu, kde se střetává nabídka s poptávkou, v případě nové výstavby v bodě střetu mezního užitku spotřebitele a mezních nákladů developerů. Ekonomická teorie liberálně-konzervativní větve je k vnějším veřejným intervencím do fungování trhu skeptická zejména z důvodu, že tento stav optimálního uspokojení užitku na straně spotřebitele a optimální alokace výrobních prostředků do dané oblasti na straně nabídky žádná intervence veřejného sektoru nemůže kompenzovat. Podle ní žádný jediný subjekt postavený nad trh, byť vybavený nejnovější technologií, nemůže mít pro takovou „sociálně inženýrskou" ambici dostatek informací.

Z důvodu specifičnosti bydlení jako zboží, v této souvislosti zejména pomalé reakce nabídky na případné poptávkové šoky (výstavba nových bytů nemůže být záležitostí pouze několika dní a není možné okamžitě uspokojit náhlou poptávku), investičního charakteru vlastnického bydlení (vlastníci bytů se brání prodejům v případě poklesu cen či obecného hospodářského poklesu, vlastníci pozemků využívají často opce pro odklad nové rezidenční výstavby), vysoké ceny vlastnického bydlení (vynucující si potřebu dostupných úvěrových financí pro pořízení bydlení a tím i potřebu kompetitivního trhu s hypotečními úvěry) a velkého množství externalit (nutnost urbanistického plánování a alespoň minimálních stavebních norem, jejichž neexistence by vedla k živelné a nekvalitní zástavbě ovlivňující užitek již bydlících domácností) je však pravděpodobné, že redukcionistické liberálně-konzervativní ekonomické předpoklady fungování trhu předpokládající za všech okolností elastickou nabídku nemusí být zcela relevantní pro trh s bydlením, který, minimálně ve velmi krátkém období, nereaguje na poptávkové šoky vždy efektivně.

V dlouhém období (10 a více let ve standardním tržním prostředí) však může na trhu bydlení stejně jako na ostatních trzích dojít k rovnováze, resp. přiblížení se k rovnováze. Dokonce je to možné i v krátkém období (5-10 let), pokud trh splňuje kritéria efektivity. Efektivita trhu se může například měřit porovnáním minulých a současných cen bydlení (tzv. autokorelací); pokud spolu ceny nesouvisí (nízká či žádná

autokorelace cen), pak je trh považován za efektivní. Existuje přirozeně celá škála jiných složitějších postupů k měření efektivity trhu (odhady cenové elasticity nabídky či komplexní hodnocení bariér na straně tržní nabídky), jejichž výčet však není smyslem této kapitoly. ***Z logiky věci je zřejmé, že čím méně je rozvinutý trh s hypotečním úvěrováním, čím rigidnější je urbanistické plánování, čím monopolnější je postavení nabízejících (developerů, pronajímatelů, vlastníků pozemků), čím větší jsou bariéry pro provozování developerské či investiční činnosti v dané zemi (byrokracie, korupce), čím méně je obchodování transparentní a čím více jsou cenové signály zkresleny administrativními zásahy, tím méně efektivní nutně trh musí být i v dlouhém období a produkovaný výsledek je tím vzdálenější od výsledku v situaci tržní rovnováhy*** (zpravidla se pohybuje pod úrovní optima, ale nemusí tomu tak nutně být).

Alternativní pohled na problém bytového nedostatku spočívá pak nikoliv ve srovnání počtu domácností (občanů) a bytů a srovnávání výsledného indikátoru se situací v jiných vyspělejších státech, ale v odhadu tzv. efektivní poptávky po bydlení. Lépe řečeno, dříve než dojde k jakémukoliv vyčíslení bytového nedostatku, analyzuje se efektivita bytového trhu a odpovídá na otázku, zda-li je daný trh schopen produkovat optimální výsledek a blížit se k rovnováze. Pokud tomu tak alespoň v krátkém a dlouhém období je (velmi krátké období není zřejmě vzhledem ke specifičnosti bydlení vhodné pro kruciální soudy), pak v zásadě neexistuje bytový nedostatek, jakkoliv i za této situace mohou existovat domácnosti bez samostatného bydlení a krátkodobá tržní nerovnováha.

Otázka, zda-li je nedostatek bytů, se z hlediska ekonomické teorie a nakonec i praxe může tudíž přeformulovat na otázku, zda-li funguje trh s bydlením v dlouhém a krátkém období efektivně. Měření efektivity bytového trhu v České republice by musel být věnován speciální výzkumný projekt, jelikož data jsou z velké části nedostupná, a to i z toho důvodu, že se naše země stále ještě nachází v transformačním období. Analýza fungování nabídky na trhu bydlení se zpravidla provádí v rozsáhlých studiích vycházejících z velkého množství dostupných či zvlášť pro tento účel sebraných informací (UK: Barker 2004). Pro tento účel, například, dosud postrádáme spolehlivý cenový index pro rezidenční bydlení, jakkoliv existuje již několik pokusů o jeho založení, a proto nejsme schopni provést ani zmíněné relativně jednoduché testování autokorelace cen. Pokusme se však odpovědět na některé indikátory alespoň intuitivně a tak, jakkoliv částečně, využít tržně orientovaný přístup k odpovědi na reformulovanou otázku odhadem.

Ve vlastnickém sektoru bydlení:

– ***rigidnost ubranistického plánování je formálně***, bohužel jen dle našeho odhadu (neexistují srovnávací studie), ***srovnatelná se situací ve „starých" zemích EU*** a i z důvodu zděděných korupčních a klientelistických vzorců chování z kultury minulého režimu umožňující obcházet ustavené normy ***je možné očekávat, že fakticky je vliv regulace urbanistického plánování či stavebního řízení na efektivitu fungování bytového trhu ještě méně významný***, než by se dalo usuzovat z analýzy formálních pravidel, resp. je jistě daleko menší než v zemích jako např. Švédsko, Švýcarsko, Rakousko či Velká Británie. Obcházení zákona sice na jednu stranu zvyšuje flexibilitu nabídky a tím i efektivnost trhu, na straně druhé však zvyšuje riziko u bydlení chápané jako investice, jelikož si ani noví kupující nemohou být jisti, že někdy v budoucnu společnost mající zájem postavit chemickou továrnu v lokalitě určené k rezidenčnímu využití v jejich sousedství bude z důvodu přijatého urbanistického plánu se svým záměrem nutně neúspěšná. Jakkoliv může být vliv dvousměrný, dá se předpokládat, že celkový negativní dopad na efektivitu trhu je zřejmě menší než ve vyspělejších evropských zemích.

– ***efektivnost trhu s hypotečními produkty (úvěry) se v České republice v posledních pěti letech relativně prudce zvýšila***. Z důvodu poklesu nominálních i reálných úrokových měr a atraktivity nerozvinutého trhu s velkým budoucím potenciálem se zvýšil počet bankovních domů nabízejících hypoteční úvěry, rozvinulo hypoteční bankovnictví a provedlo několik úspěšných emisí hypotečních zástavních listů zajišťujících dostatečnou likviditu pro dlouhodobé úvěry. V modulové části této stejně jako loňské studie jsou uvedeny některé základní informace o rozdělení trhu mezi několik „hlavních hráčů": jakkoliv existuje tendence v posilování podílu na trhu u jednoho bankovního domu (Česká spořitelna), z rozdělení úhrnu všech poskytnutých úvěrů je patrná vysoká kompetitivnost českého trhu s hypotečními úvěry. V současnosti navíc probíhá relativně ostrý boj o klienta vedoucí ke snižování uplatňovaných marží bank i vytváření speciálních hypotečních produktů. Dal-

šímu rozvinutí hypotečního financování brání spíše stát neschopností zajistit včasnou registraci do katastru nemovitostí či neúplnou legislativou zvyšující do určité míry riziko poskytovatelů hypoték.[7]

– Je těžké odhadnout výsledný efekt současné situace na trhu s hypotečním financováním na efektivitu trhu s bydlením celkově, ale je možné očekávat, že stále existují jisté mezery, které svědčí o tom, že trh s hypotečními úvěry není zcela efektivní a tudíž má negativní vliv na efektivitu celého trhu s vlastnickým bydlením. Tyto mezery jsou však spíše než soukromým sektorem zapříčiněny nedostatečnou legislativou, pomalou prací soudů a katastrálních úřadů.

– ***transparentnost trhu s vlastnickým bydlením v České republice je velmi nízká.*** Databáze informací použitelných pro důsledné zmapování současné situace a odhad budoucích podmínek je nedostatečná, a to i z důvodu, že nejen stát, ale také samotný soukromý sektor nevěnuje této sféře pozornost, kterou si vzhledem k vlivu na ziskovost bank i firem působících v oblasti nabídky vlastnického bydlení ve vyspělých zemích zaslouží. Chybí nejen spolehlivý cenový index, ale také komplexnější zpracování demografických faktorů ve vztahu ke změnám na trhu s bydlením, odhady investičních aktivit zahraničních investorů působících na trhu prostřednictvím formálně založených právnických osob, důsledná analýza výnosu, cash flow a zisku pro potenciální institucionální investory i prezentace stejných indikátorů pro existující developery, odhady příjmové a cenové elasticity poptávky v českém prostředí, informace o preferencích současných i potenciálních klientech stejně jako zmapování vývoje změn v kariéře bydlení, základní databáze o existujících developerských projektech a jejich úspěšnosti, podrobnější analýza dopadů státních intervencí na poptávku po bydlení a ceny. ***Nízká transparentnost trhu a nedostatek spolehlivých informací přispívají negativně na efektivnost fungování českého trhu s vlastnickým bydlením.***

– jak v oblasti existujícího tak nového bydlení existuje relativně velké množství vzájemně si konkurujících nabízejících, a proto ***nelze vypozorovat žádný monopol na straně nabídky.*** Vlastníci pozemků a někdy také developeři využívají opce na výstavbu nových bytů a prodlužují začátek výstavby, ale to je fenomén běžný všude na světě. Jisté bariéry by také mohly vzniknout při neflexibilní reakci imigrační politiky vlády omezující příliv zahraniční pracovní síly do stavebnictví (problém nedostatku kapacit a nedostatečné nabídky ve stavebnictví). Tento vliv je však hypotetický (s odkazem na relativně velké množství pololegální či nelegálních pracovníků v zemi), a tudíž lze očekávat, že negativní vliv na efektivitu trhu s vlastnickým bydlení je v této souvislosti zanedbatelný.

Zejména tedy z důvodu stále ještě ne zcela rozvinutého trhu s hypotečním financováním (dodatečná rizika plynoucí z neschopnosti státu zajistit efektivní fungování tržně zakořeněných nástrojů financování bydlení)***, fatálnímu nedostatku informací a nízké transparentnosti trhu*** (vysoká rizika se zřejmě odráží v relativně vysokých očekávaných ziscích developerů, kde, jakkoliv neexistují bariéry při vstupu, požadují investoři dodatečné garance a vysokou rizikovou prémii) ***je možné očekávat, že trh s vlastnickým bydlením v ČR není zcela efektivní, a tudíž se i v dlouhém období může objevit vzhledem k relativně nízké závažnosti těchto bariér nevelký, regionálně závislý bytový nedostatek (nadbytek).*** Jak jsme uvedli výše, není vhodné při hodnocení vycházet z údajů pro velmi

[7] Je známo, že např. v Praze registrace převodu v katastru nemovitostí stále trvá okolo tří měsíců a ani delší doba není výjimkou. Proto je prodej bytu, na kterém vázne hypotéka, za tržní cenu často nemožný, jelikož nový kupující nemůže pro koupi využít hypoteční úvěr (nebo alespoň nikoliv od jiné banky než prodávající), a byty se prodávají i hluboko pod tržní cenou. Ve vyspělých zemích, včetně zemí označovaných za méně vyspělé jako např. Portugalsko, se předčasné splacení jednoho úvěru, vystavení nového úvěru a registrace v katastru provede během jediného okamžiku (jednoho dne) a proto skutečnost, zda-li je původní hypoteční úvěr splacen či nikoliv nehraje žádnou podstatnou roli na cenu prodávané nemovitosti. Rychlý zápis mimo jiné také výrazným způsobem usnadňuje stěhování lidí a obrat na trhu s bydlením, jakkoliv stále existují relativně vysoké transakční náklady oproti stěhování v nájemním bydlení. Protože tomu však v ČR není, kupující využívající hypoteční úvěr na sebe berou dodatečné riziko prodeje bytu pod jeho tržní cenou, pokud to bude nutné z důvodu poklesu příjmu domácnosti či jakýchkoliv jiných změn v domácnosti (ztráta zaměstnání v současném bydlišti). Na druhou stranu, zdlouhavé soudní rozhodování v případě uplatnění zástav a vystěhování domácnosti v případě neplacení úvěru zvyšuje významným způsobem úvěrové riziko pro poskytovatele hypotečních úvěrů; kritéria bonity užívané bankami pak mohou být mnohem konzervativnější a bankami uplatňovaná marže vyšší, než by tomu bylo, pokud by úvěrové riziko bylo menší. Mimo to, dle současné legislativy platí, že pokud je klient vůči bance v dluhu, pak banka může využít zástavy a sama prodat nemovitost. Může se však stát, že z důvodu poklesu cen nemovitostí získané prostředky nestačí na pokrytí původního dluhu klienta, avšak banka nemá žádné jiné legální možnosti donutit klienta zaplatit zbývající dlužnou část. V některých zemích (rovněž Portugalsku, ale také Velké Británii) může banka požadovat splacení zbylé dlužné částky, a tak například i provádět jisté restrikce na jeho budoucí příjmy. Absence této úpravy v ČR má za následek, že ztráta zůstane ztrátou banky, a tudíž opět zvyšuje riziko z hypotečního úvěrování pro banky.

krátké období (do 5 let), a proto dočasné výkyvy existující na všech trzích (i když v jiné časové periodě) by neměly být při hodnocení efektivity trhu brány v potaz. Například vliv vstupu České republiky do EU, kdy se vytvořila do velké míry umělá očekávání o vlně zahraničních investorů a rychlé apreciaci cen po datu našeho vstupu, vyvolal poptávkový šok. Prudký nárůst cen bytů byl, minimálně v Praze, výrazným způsobem korigován zpětným poklesem cen jen o několik měsíců později. Taková fluktuace však žádným způsobem nemůže sloužit k hodnocení, zda-li je bytů málo či mnoho.

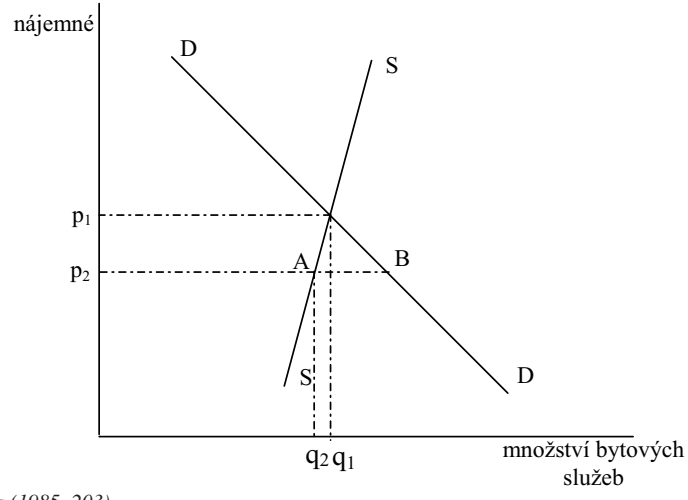
V oblasti nájemního bydlení platí v zásadě vše uvedené pro vlastnické bydlení s výjimkou monopolu: obce často vytváří lokální monopol nabídky nájemního bydlení či alespoň reprezentují dominantního hráče na lokálním bytovém trhu. Vzhledem k tomu, že cílem obcí není (či alespoň nemělo být) maximalizace vlastního zisku, jako je tomu u soukromých investorů, a že v případě nájemního sektoru za tzv. tržní nájemné není žádný monopol prokazatelný, neměla by mít tato skutečnost výraznější vliv na efektivitu fungování trhu s nájemním bydlením. Chování obcí je sice jen těžko zobecnitelné, existují však jasné indicie, že obce stále část uvolněného bytového fondu pronajímají za nižší než tržní nájemné a tudíž nevyužívají svého výsadního postavení na lokálním trhu k zajištění monopolního zisku jako klasické soukromé monopoly.

Mnohem horší vliv na efektivitu fungování trhu má existující plošná regulace nájemného, bez ohledu na to, zda-li se jedná o regulaci uplatňovanou v obecním bydlení či bytech soukromých pronajímatelů. Teoreticky tuto situaci zachycují následující grafy.

Počáteční rovnováhu na trhu pro krátkodobou křivku nabídky zachycuje graf 11, ve kterém křivka *DD* představuje poptávku po nájemním bydlení a křivka *SS* je křivkou nabídky nájemního bydlení v krátkém období. Na ose *y* je vynášena cena nájemního bydlení (tj. výše nájemného), na ose *x* množství poptávaných bytových služeb[8]. Trh je v rovnováze (neboli je „vyčištěn“) v situaci, kdy je při ceně p_1 poptáváno množství q_1. Jestliže se vláda rozhodne zavést regulaci nájemného na úrovni ceny p_2, pak se krátkodobě sníží množství nabízeného nájemního bydlení z q_1 na q_2 a vzniká tržní nerovnováha daná nadměrnou neuspokojenou poptávkou ve výši *AB*. Výše nadměrné poptávky je dána cenovou elasticitou nabídkových a poptávkových funkcí (sklonem křivek nabídky a poptávky) a mírou regulace (tj. rozdílem mezi p_1 a p_2).

Stát se zpravidla snaží zabránit poklesu v nové bytové výstavbě v případě regulace nájemného vyloučením nových nebo nově pronajímaných bytů z regulačních omezení. Díky tomu pak na trhu s nájemním bydlením vznikají dva hlavní segmenty: segment s regulovaným nájmem a segment tržního nájmu. Situaci zachycuje následující graf 12. Původní tržní rovnováhu reprezentuje množství q_1 a cena p_1 v místě, kde se tržní nabídka *SS* protíná s křivkou tržní poptávky *DD*. Předpokládejme, že se poptávková křivka *DD* z nějakých níže specifikovaných důvodů posune doprava na *DD´*. Aby se zabránilo v růstu nájemného na úroveň p_2, stát stanoví maximální nájemné v původní výši p_1, avšak vyloučí z regulace novou výstavbu. Ve chvíli zavedení regulace vznikne nerovnováha a nadměrná poptávka *AB*. Předpokládejme, že posun

Graf 11: Důsledky regulace nájemného na trhu s nájemním bydlením



Zdroj: Fallis (1985, 203)

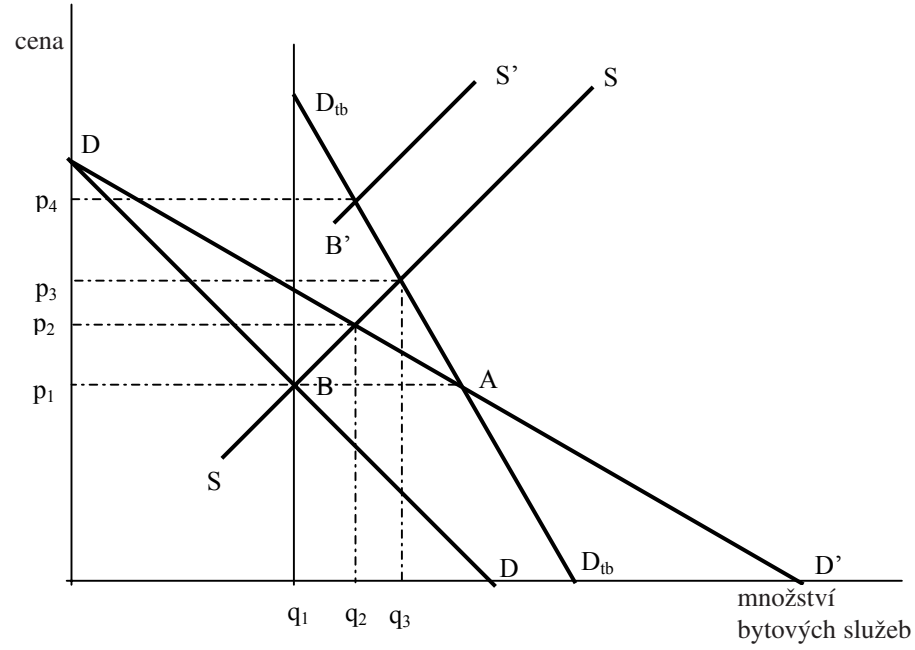
[8] Bydlení je velmi heterogenním, komplexním zbožím, jednotlivé domy a byty se liší celou řadou charakteristik (atributů), které poskytují spotřebitelům specifické bytové služby. Takovými atributy mohou být velikost užitné plochy, design, stáří, kvalita použitých materiálů pro výstavbu, právní důvod užívání, počet a kvalita přidružených prostor (garáž, sklep, zahrada…), kvalita okolního prostředí apod. Trh s bydlením je fakticky složen z nesčetného množství trhů s bytovými službami, na nichž se setkávají preference spotřebitelů s nabídkou investorů.

poptávkové křivky byl dán imigrací nových domácností na daný národní (regionální) trh. Vzhledem k tomu, že segment s regulovaným nájmem je obsazen původními domácnostmi, všichni nově příchozí (nadměrná poptávka *AB*) jsou pak nuceni hledat bydlení v segmentu tržního nájmu. Nabídková a poptávková křivka po bydlení za tržní nájemné je zakreslena v pravé části grafu; vertikální osa procházející bodem q_1 udává osu *y* ceny bydlení a množství nabízeného a poptávaného bydlení zachycuje standardně horizontální osa *x* mající počátek v q_1. Nabídkovou křivku bydlení za tržní nájemné udává část celkové nabídkové křivky *SS* z bodu *B*, poptávkovou křivku po bydlení za tržní nájemné pak udává křivka $D_{tb}D_{tb}$ (protíná křivku celkové poptávky *DD´* v bodě *A*, jelikož *DD´* vznikla horizontálním součtem *DD* a $D_{tb}D_{tb}$). Rovnovážná cena v segmentu tržního nájmu se ustanoví ve výši p_3, rovnovážné množství pak ve výši $q_3 - q_1$. Při ceně p_1 v segmentu s regulovaným nájmem a p_3 v segmentu tržního nájmu neexistuje žádná nadměrná poptávka; avšak cena v segmentu tržního nájmu je vyšší, než by byla rovnovážná cena v případě neexistence jakékoliv regulace nájemného ($p_3 > p_2$).

Při očekávání vyššího rizika spojeného s možností rozšíření regulace nájemného na všechny nájemní byty budou racionální investoři v segmentu tržního nájmu požadovat vyšší čistou současnou hodnotu budoucích výnosů z investice; z těchto důvodů se nabídková křivka pro segment tržního bydlení posune trvale doleva (mnoho nabízejících se z trhu stáhne, zbylí budou chtít vyšší zisky plynoucí z vyššího rizika) na *B'S'* a výše nájemného v tomto segmentu dosáhne dokonce úrovně p_4 (při nižší úrovni nabízeného množství). Jak je patrné z grafu, tzv. „tržní nájemné" v podobně neefektivním tržním prostředí je zpravidla vyšší než skutečná rovnovážná úroveň nájemného při neexistenci regulovaného nájemního sektoru. Výše tržního nájemného pak odráží nikoliv efektivitu fungování trhu (vysoké nájemné související s bytovým nedostatkem), ale přirozený důsledek státních zásahů do fungování trhu a je tudíž velmi špatným indikátorem při jakékoliv analýze efektivity trhu či bytového nedostatku v oblasti nájemního bydlení.

Závěrem je možné říci, že jakkoliv trh v oblasti vlastnického bydlení v ČR zřejmě nevytváří zcela optimální výsledek a tudíž je možné očekávat, že efektivně fungující trh by produkoval jinou nabídku bytů, rozsah bytového nedostatku rozhodně nebude značný, jelikož některé vlivy podstatně ovlivňující efektivnost trhu nejsou tak silné (rigidnost územního

Graf 12: Důsledky specifické regulace nájemného na trh s bydlením



Zdroj: Fallis (1985, 204)

plánování a stavebního řízení, monopolizace nabídky, neexistence hypotečního financování) a jiné nemají na elasticitu nabídky tak značný vliv (práce soudů, práce katastrálních úřadů, zvýšení transparentnosti trhu a vytvoření spolehlivých indicií). V oblasti nájemního bydlení je možné očekávat, že současný trhem produkovaný výsledek je mnohem méně optimální; otázkou však je, zda-li by po případné deregulaci nájemného a očekávaném snížení tzv. „tržního" nájemného nedošlo spíše ke snížení nabídky nájemních bytů od soukromých investorů přilákaných dnes do sektoru z důvodu relativně slušného zisku.

Závěr

Podrobnější zkoumání situace v oblasti bydlení v České republice ukazuje, že odpověď na otázku, zda v České republice existuje bytový nedostatek, není triviální. Je