

**Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.**

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## **Jak se Češi rozhodují na trhu bydlení?**

**Proč je důležité, že naše volby nejsou zcela podle představ ekonomů?**

**Martin LUX**

Sociologický ústav AV ČR

Jilská 1, 110 00 Praha 1

[martin.lux@soc.cas.cz](mailto:martin.lux@soc.cas.cz)

<http://seb.soc.cas.cz>

Grantová agentura ČR: číslo P404/12/1446



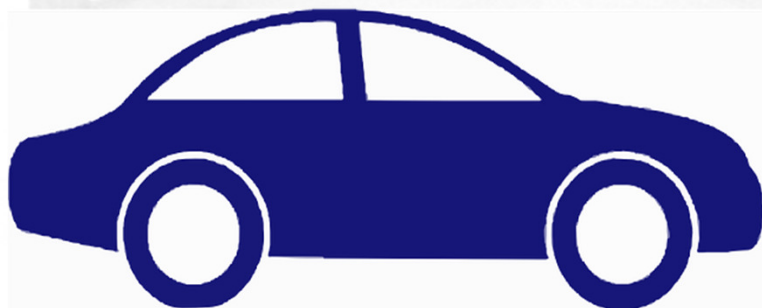
# Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## Vyberte

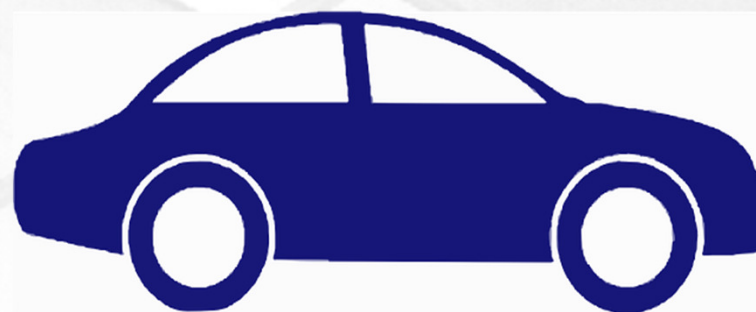
---

Auta se shodnými parametry:



**PRODEJ AUTA**

cena: 750.000,- Kč



**PRODEJ AUTA**

cena: 350.000,- Kč



# Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## Vyberte

---

Auta se shodnými parametry:



### AUTO NA LEASING

cena: 1.500,- Kč/měsíčně



### AUTO NA PRODEJ

cena: 750.000,- Kč



# Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## Vyberte

---

Byty se shodnými parametry:



**PRODEJ BYTU**

cena: 4.500.000,- Kč



**PRODEJ BYTU**

cena: 3.500.000,- Kč



# Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## Vyberte

---

Byty se shodnými parametry:



### PRONÁJEM BYTU

nájem: 3.500,- Kč/měsíčně



### KOUPĚ BYTU

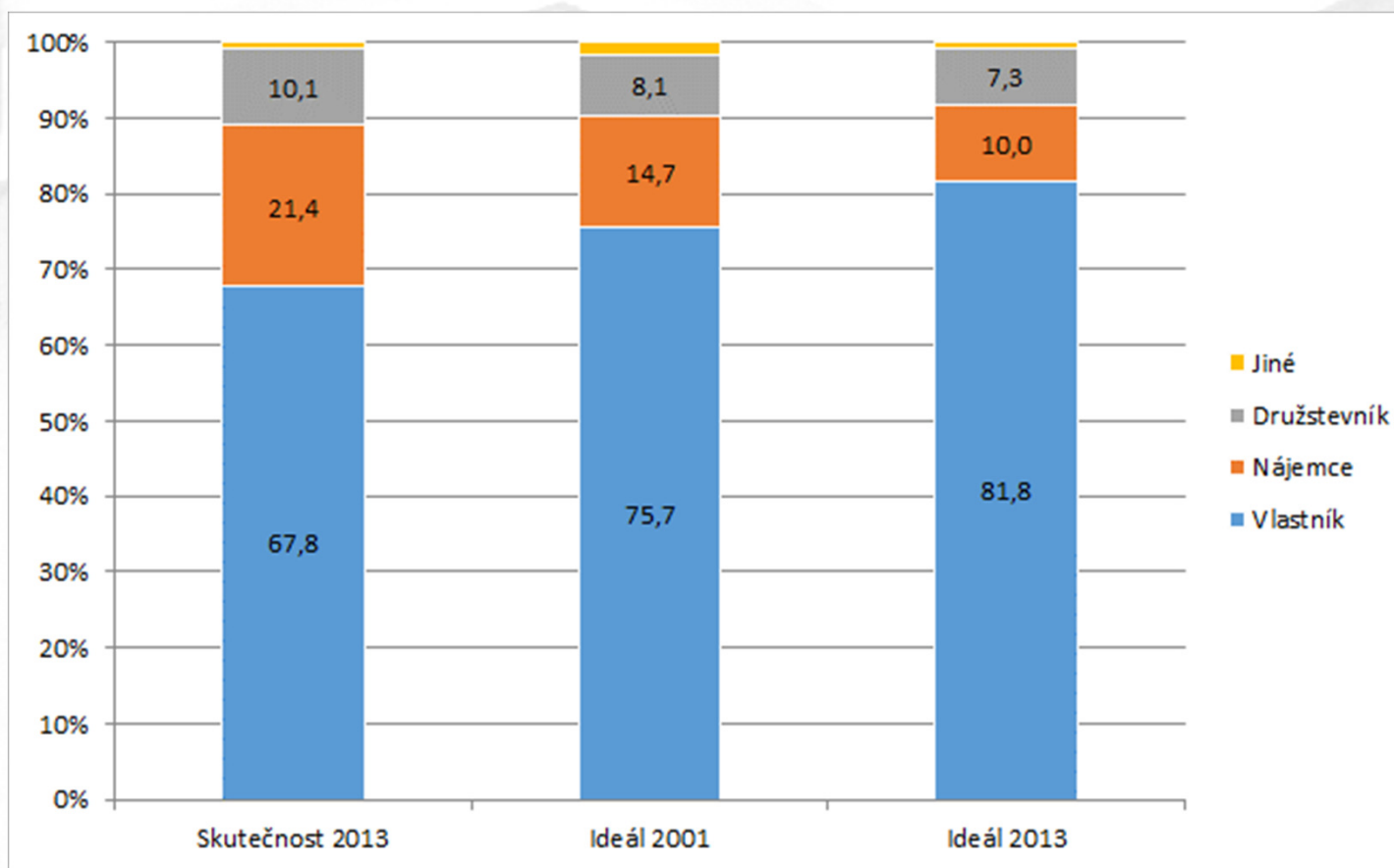
cena: 3.500.000,- Kč



# Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## Skutečný a ideální právní důvod užívání



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001, n = 3 511; Postoje k bydlení v ČR 2013, n = 2 980.*



# Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## Asociace k nájemnímu a vlastnickému bydlení

Asociace – vlastnické bydlení (relativní četnosti %)		Asociace – nájemní bydlení (relativní četnosti %)	
Pohoda, klid, zázemí	19,7	Starosti, nejistota, nespokojenost	25,1
Jistota	17,9	Nájem, peníze, poplatky	20,2
Domov	10,2	Jistota, pohodlí	8,0
Můj majetek, bohatství	9,9	Problémy, hluk	7,6
Starosti, práce	8,1	Závislost, omezení	6,4
Investice, hypotéka	7,3	Vyhazování peněz	4,6
Spokojenost	5,4	Volnost, svoboda, flexibilita	4,5
Svoboda, nezávislost	5,2	Dočasnost, mládí	3,6
Dům, zahrada	3,3	Chudoba, špatné, obava	2,5
Soukromí	3,0	Panelák, byt	2,1
Úspora nákladů	1,9	Majitel, nájemce, domácí	0,8
Lepší, výhodné	1,4	Nájemník, smlouva	0,8
		Není to moje	0,7
Neví	1,5	Bydlím tak, současnost	0,7
Jiné	5,3	Cizí prostředí	0,6
		Domov	0,3
		Neví	2,4
		Jiné	8,9
Celkem	100	Celkem	100

Zdroj: Postoje k bydlení 2013; N = 3 003.

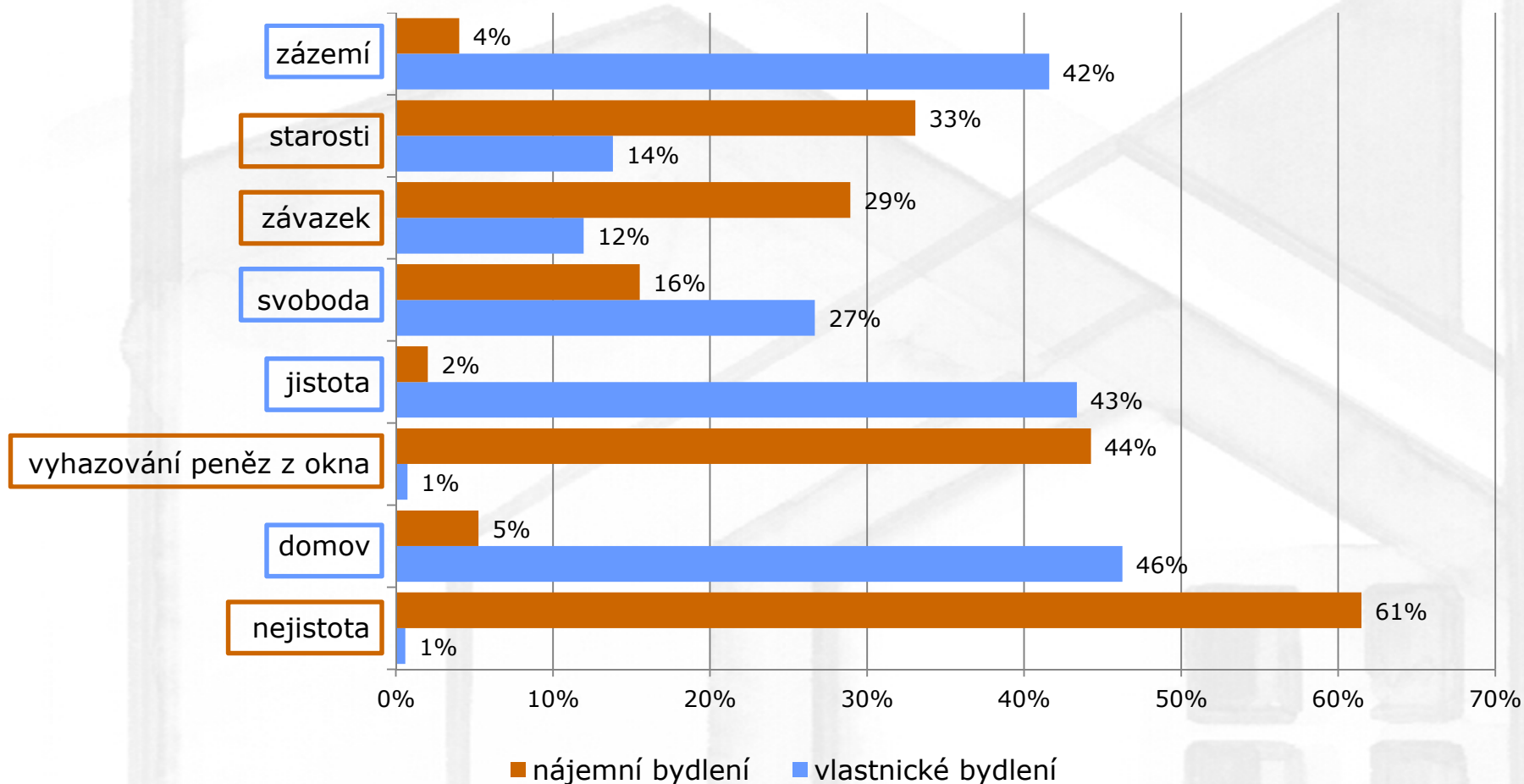


Oddělení socioekonomie bydlení  
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

# Češi na trhu bydlení a jak řešit bytovou nouzi. Sociální bydlení jinak.

Tisková konference, Praha, 24. 11. 2015

## Asociace k nájemnímu a vlastnickému bydlení



Zdroj: *Postoje k bydlení 2013*; N = 3 003.





## Cíl výzkumu

---

- ➔ **otázkou je, zdali je výběr mezi nájmem a vlastnictvím u těch, kteří skutečně volbu dělají, dán pragmatickým a informovaným srovnáním benefitů, nákladů, užitků, práv a povinností nebo jsou v pozadí výběru jiné faktory: hodnoty, emoce, očekávání druhých (sociální norma)** - kvalitativní výzkum mezi prvonabyvateli bydlení v Brně a Ostravě
- ➔ **výsledek:** jen velmi malá část kupujících provádí před rozhodnutím o koupi bytu skutečně pragmatické, analytické a informované srovnání užitků, benefitů a nákladů vlastnického a nájemního bydlení; i když téměř všichni tvrdí, že takové srovnání provádí
- ➔ rozhovory ukázaly, že argumenty respondentů nejsou ve většině případů založeny na znalosti faktů, sebraných informací nebo na důkladnější analýze a srovnání užitků; nakonec je respondenti v rozhovoru opouští a odkazují k obecně normě, která dává rovnítko mezi domov a vlastnické bydlení



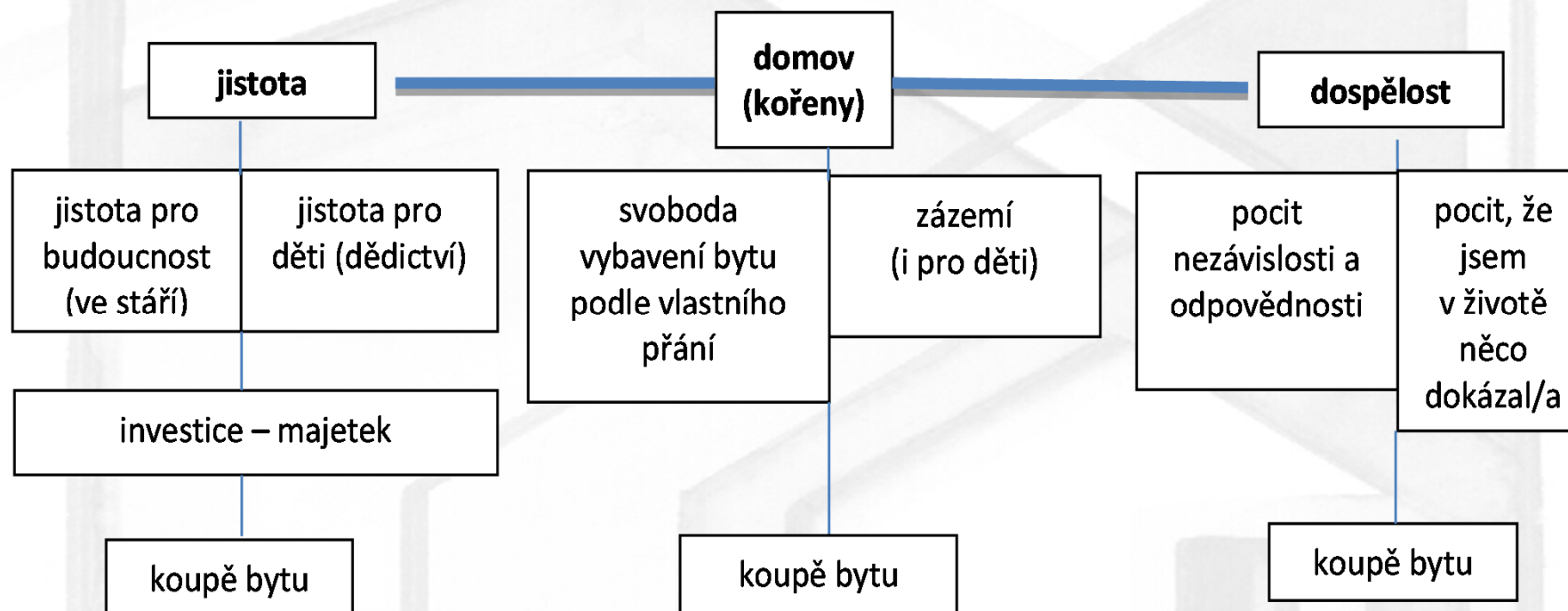
### Výsledky výzkumu

---

- ➔ finanční srovnání chybí nebo jsou nepřesná, investiční motivy nejsou důležité, znalosti ohledně možností dlouhodobého pronájmu, práv nájemníků či výnosů z investic velmi omezené
- ➔ ve většině případů je rozhodnutí dané dopředu: totiž že pokud člověk neočekává časté stěhování a má dostatečně stabilní příjem, pak je čas si pořídit bydlení vlastní
- ➔ **investici** jako motiv respondenti sice zmiňují, ale ta je jimi chápána v širším smyslu než v klasickém smyslu finančním, a to jako investice do rodiny, jejího štěstí, zázemí, budoucnosti, jelikož *mít něco je pořád více než to něco nemít* (a je jedno, že to finančně prodělá)
- ➔ **jistota** je rovněž chápána v daleko širším smyslu než jistota dlouhodobého bydlení – spíše jako těžítko v jinak stále více nejistém světě, kotva ve stále rychleji plynoucí řece



## Typický řetězec výpovědí odůvodňujících koupi bytu



### Rada moderátorce

---

- ➔ otázka, zdali by si měla ona sama v jejich městě spíše koupit byt za cenu  $x$  či pronajmout stejný byt za nájem  $y$ ;  $x$  a  $y$  odpovídali průměrné ceně/nájmu menšího bytu v daném městě a koupě bytu měla být hrazena úvěrem se 100% loan-to-value ratio
- ➔ pouze jeden respondent z 58 dotázaných srovnal „správně“ náklady vlastnictví a nájmu; 10 provedlo alespoň nějakou kalkulaci a finanční srovnání
- ➔ naopak, 48 z 58 dotázaných neprovedlo žádné finanční srovnání a 23 respondentů zastávalo typicky názor, že pokud na to tazatel má (stabilní zaměstnání a příjem), tak je vždy lepší si byt koupit do vlastnictví



### Proč takový výzkum?

---

- ➔ ačkoliv z pohledu ekonomie iracionální jednání založené na jiných faktorech než čistě pragmatických může kupující velmi dobře uspokojovat a dát jejich životu smysl, může bohužel zároveň vést k dlouhodobým a systematickým poruchám fungování trhu bydlení (porušení stabilizačního mechanismu mezi nájmem a vlastnictvím)
- ➔ na trhu bydlení může iracionální sledování norem, emocí a falešných očekávání vyplývajících z nejistoty i neznalosti vést k větší fluktuaci cen bytů a tak mít potenciál ohrozit vývoj finančního sektoru i celého národního hospodářství
- ➔ **dodnes mnozí lidé v různých částech světa platí daň za to, že trh bydlení ukázal nedávno svou odvrácenou tvář a, v historii asi poprvé, i svou sílu ohrozit nejen národní, ale také globální hospodářství**



### Proč takový výzkum?

---

- ➔ pokud výše nájemného není relevantní a důležité je jen na uskutečnění svého snu o vlastním bydlení „mít“, pak je poptávka po vlastním bydlení citlivější na změny v dostupnosti bydlení (příjmech domácnosti, úrokové sazby z hypoték), tedy je úžeji provázána s cyklickým vývojem celého hospodářství
- ➔ **v zemích s nízkým podílem nájemního bydlení je vývoj cen bytů a příjmů domácností citlivěji provázán než v zemích s vyšším podílem nájemního bydlení**
- ➔ neznamena to, že bychom měli lidi předělávat, aby jednali racionálněji (!), jen bychom s tím měli počítat a adekvátně reagovat politikou státu
- ➔ **hlavním imperativem by tak mělo být posílení jistoty, bezpečí, profesionality a dlouhodobosti nájemního bydlení v naší zemi**

