



Pardubice

Startovací bydlení pro mladé

2015

Sponzor projektu:

Jakub Rychtecký

náměstek primátora města Pardubic

Zpracovatel:

Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje

Michaela Hošková

michaela.hoskova@rrapk.cz, 466 053 911



Ve spolupráci s Magistrátem města Pardubic a projektovým týmem „Startovacího bydlení pro mladé“:

Manažer projektu:

Branislav Štefanča

branislav.stefanca@mmp.cz, 466 859 768

Projektový tým:

Iva Bartošová – vedoucí Odboru sociálních věcí MmP

Ivana Srbová – vedoucí Oddělení správy bytových domů a nebytových prostor, OMI MmP

Věra Netolická – útvar interního auditu MmP

Tomáš Cabrnach – úsek vnějších vztahů MmP, kancelář primátora

Renata Hochmannová – vedoucí oddělení rozpočtu, Odbor ekonomický MmP

Marie Vávrová – právní oddělení, kancelář tajemníka MmP

Drahomíra Peřinová – předsedkyně Komise pro rodinu a děti

Zdeněk Vašák – předseda Komise pro bytové a nebytové prostory

Vítězslav Štěpánek – starosta Městského obvodu 3

** Jména jsou uváděna bez titulů.*

OBSAH

OBSAH	3
ÚVOD.....	6
STARTOVACÍ BYDLENÍ V PARDUBICÍCH	8
1.1 KŘITÉRIA STARTOVACÍHO BYDLENÍ	8
1.2 SYSTÉM PŘÍDĚLOVÁNÍ STARTOVACÍCH BYTŮ	10
1.3 ZÁVĚR	13
SEZNAM PŘÍLOH.....	14
1 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU MĚSTA PARDUBIC	15
1.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ	15
1.2 DEMOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA OBYVATEL.....	16
1.3 MOŽNOSTI V OBLASTI BYDLENÍ	19
1.4 ZÁVĚR ANALÝZY SOUČASNÉHO STAVU MĚSTA PARDUBIC	22
2 MARKETINGOVÝ VÝZKUM	23
2.1 PROJEKT VÝZKUMU	23
2.2 DOTAZNÍK PRO VÝZKUM ZAMĚŘENÝ NA PREFERENCI JEDNOTLIVÝCH FOREM BYDLENÍ.....	26
2.3 CHARAKTERISTIKA RESPONDENTŮ.....	33
2.4 STÁVAJÍCÍ FORMA BYDLENÍ RESPONDENTŮ	35
2.5 PREFEROVANÉ FORMY BYDLENÍ, VÝHLED DO BUDOUCNA	39
2.6 KŘITÉRIA OVLIVŇUJÍCÍ VÝBĚR BYDLENÍ	42
2.7 STARTOVACÍ BYDLENÍ.....	47
2.8 ZÁVĚR MARKETINGOVÉHO VÝZKUMU	49
3 STARTOVACÍ BYDLENÍ V JINÝCH MĚSTECH ČR	52
SEZNAM TABULEK	55
SEZNAM OBRÁZKŮ	56



IDENTIFIKAČNÍ LISTINA PROJEKTU

Verze:	1	Datum:	21. 4. 2015
Název projektu:	Startovací bydlení pro mladé		
Identifikační číslo projektu:		Priorita projektu:	
Přínosy:	<ol style="list-style-type: none">1. Zpracování jednotných pravidel a postupů pro přidělování bytů v rámci startovacího bydlení.2. Podpora mladých rodin a jednotlivců v jejich osamostatňování.3. Podpora mladých rodin a jednotlivců v nastartování profesní kariéry.4. Efektivní využití části volného bytového fondu.5. Nabídka trvalého pobytu v městských bytech i pro uchazeče, kteří nejsou z Pardubic.		
Cíl projektu:	Cílem projektu je vytvořit koncepci startovacího bydlení, která bude specifikovat podmínky startovacího bydlení a proces přidělování bytů pro vhodné žadatele. Koncepce, jakožto komplexní návrh řešení, bude také obsahovat analýzu poptávky žadatelů po startovacím bydlení a ekonomický model (nákladovost) tohoto řešení.		
Výstupy projektu:	<ol style="list-style-type: none">1. Analýza potřeby po startovacím bydlení z cílové skupiny projektu.2. Analýza stávajícího bytového fondu.3. Specifikace podmínek startovacího bydlení a procesu přidělování bytů.4. Vytipování vhodných bytů a zpracování nákladů na jejich rekonstrukci.5. Návrh směrnice upravující přidělování startovacích bytů.		
Plánované náklady projektu:	Max. 200 000,- Kč (jedná se o částku za analýzu na dva projekty – Startovací bydlení pro mladé, Dostupné bydlení)		
Položka rozpočtu města:	kryto v rámci kapitoly ORS		
Plánovaný termín zahájení projektu:	27. 04. 2015	Plánovaný termín dokončení projektu:	30. 09. 2015
Hlavní milníky:	<ul style="list-style-type: none">• 27. 4. - schválení identifikační listiny projektu• polovina května – 30. 6. června – sběr dat pro analytickou část projektu• 30. 7. – vyhodnocení sběru dat• Srpen – 15. září – vytvoření návrhové části koncepce• Listopad 2015 – schválení koncepce Zastupitelstvem města Pardubic		
Kritéria úspěšnosti:	Dosažením cíle projektu bude schválení koncepce startovacího bydlení Zastupitelstvem města Pardubic.		
Hlavní rizika:	<ol style="list-style-type: none">1. Projekt nebude běžet podle harmonogramu.2. Nebude panovat shoda mezi členy projektového týmu s procesem projektu a s podmínkami startovacího bydlení.		



IDENTIFIKAČNÍ LISTINA PROJEKTU

	3. V rámci výzkumu se nepodaří zajistit zcela reprezentativní vzorek potenciálních zájemců o startovací bydlení.			
Podmínky pro provoz:	S ohledem na volné bytové kapacity je cílem projektu přispět k vytvoření nového (dalšího) systému obsazování městských bytů. Očekávat tedy lze dodatečný příjem z nájemného z dosud neobsazených bytů.			
Organizace projektu				
Zadavatel projektu:	Iva Bartošová			
Sponzor projektu:	Jakub Rychtecký			
Další členové řídicího výboru:	Miroslav Čada			
Manažer projektu:	Branislav Štefanča			
Projektový tým:	Odbor sociálních věcí - Iva Bartošová Odbor majetku a investic - Ivana Srbová Útvar interního auditu - Věra Netolická Úsek vnějších vztahů - Tomáš Cabrnach Odbor ekonomický – Renata Hochmannová Právní oddělení – Marie Vávrová Komise pro rodinu - Drahomíra Peřinová Komise pro bytové a nebytové prostory - Zdeněk Vašák Městský obvod III. - Vítězslav Štěpánek			
Fáze plánování				
Rozsah dokumentace ve fázi plánování včetně zodpovědností:	Dokumentace= dokončená strategie předložená ke schválení – zodpovědnost: viz projektový tým			
Harmonogram fáze plánování:	1. Vypracování zadání pro analýzu (1. polovina dubna) 2. Zadání analýzy externímu subjektu (konec dubna, začátek května)			
Maximální náklady fáze plánování:	Max. 200 000,- Kč (jedná se o částku za analýzu na dva projekty – Startovací bydlení pro mladé, Dostupné bydlení)	Termín dokončení plánu:		
Schválení dokumentu				
Manažer projektu:	Branislav Štefanča	Datum:	21. 04. 2015	Podpis:
Sponzor projektu:	Jakub Rychtecký	Datum:	21. 04. 2015	Podpis:
Vedoucí ORS:	Miroslav Čada	Datum:	21. 04. 2015	Podpis:
Schválení rozhodovacím orgánem:	RmP	Datum schválení:	27. 04. 2015	Podpis:

ÚVOD

Dostupnost stabilního bydlení je aktuálním problémem pro mladé páry či mladé rodiny s dětmi. Osamostatnění se, založení vlastní rodiny a výchova dětí jsou nutně svázány se zajištěním samostatného, bezpečného, kvalitního a dlouhodobě jistého bydlení. Pokud stabilní bydlení není možné zajistit, vede to zejména k odkládání rodičovství do vyššího věku a v případě mladých rodin ke stresům, jež mohou negativně poznamenat výchovu dětí.

V minulosti bylo naprosto běžné, že spolu žili rodiče i děti po celý život pod jednou střechou. Všeobecně byla přijímána mezigenerační solidarita. Vícegeneračnímu bydlení byly uzpůsobeny i samotné příbytky (institut výminků). Díky turbulentním změnám v životním stylu (mobilita) a urbanizaci není život mladé rodiny s rodiči, případně dalšími příbuznými, preferován, resp. není většinou ani možný. Mladí lidé se chtějí osamostatnit, pořídit si vlastní byt či dům, a teprve poté si založit rodinu.

Nákup vlastního bydlení na počátku pracovní kariéry bývá značně obtížný. Většina mladých lidí totiž nedisponuje dostatkem finančních prostředků, a to i v případě, že jim jejich rodiče během jejich dětství spořili (kupř. prostřednictvím stavebního spoření). Velká část mladých dospělých nedosáhne na hypoteční úvěr nebo meziúvěr ze stavebního spoření, protože buď nemají dostatečně vysoké příjmy, nebo nemají ještě pracovní smlouvu na dobu neurčitou, a tak jsou bankami považováni za potenciálně rizikové klienty.

Další možností, jak si opatřit bydlení, jsou družstevní byty. Počáteční investice přitom není tak vysoká jako u koupě nového i staršího bytu. Při pořízení družstevního bytu se nepožaduje minimální příjem, jako je tomu u hypotéky. Na druhou stranu se nejedná o vlastní bydlení v pravém slova smyslu, neboť nejde o nákup bytu, nýbrž členský podíl v družstvu. To ale nevylučuje se z družstevních žádostí

Třetí a zároveň nejvíce využívanou variantou bydlení, je pronájem bytu. Pokud se v současné době chtějí mladí lidé osamostatnit, shánějí automaticky nájemní bydlení, jelikož ten nabízí rychlou variantu řešení jejich situace. Náklady však mohou v dlouhodobém horizontu přesahovat splátky úvěrů na bydlení. Přístup ke komfortnímu nájemnímu bydlení na privátním nájemním trhu navíc komplikují požadavky kaucí.

Bydlení zajišťuje řadu základních lidských potřeb: zejména přístřeší, bezpečí a soukromí. Stálé bydlení je rovněž podmínkou pro plné začlenění člověka do společnosti. Dostupnost bydlení je proto nutné regulovat prostřednictvím bytové politiky, a to jak ze strany státu, tak krajů, měst či obcí.

Startovací bydlení pro mladé

Jednou z možných forem podpory bydlení je pomoc prostřednictvím startovacím bytů pro mladé. Startovací bydlení je bydlení za zvýhodněné nájemné a je určeno mladým lidem a rodinám. Pravidla pro přiděl startovacích bytů jsou přitom v jednotlivých městech různá. Každé město má jiné potřeby a požadavky, jinou skladbu obyvatel, nezaměstnanost a proto i zacílení startovacího bydlení na jednotlivé skupiny obyvatel se dle měst různí.

Obecně lze konstatovat, že startovací byty jsou malometrážní byty, většinou 1+kk či 2+kk. Větší byty bývají výjimkou. Délka pronájmu se pohybuje zpravidla v rozmezí 3 až 10 let. Kritéria kladená na uchazeče se také různí. Nejdůležitějším bývá věk maximálně do 30 až 35 let. Samozřejmostí je bezdlužnost vůči městu. Další podmínky jsou většinou odvislé podle toho, koho město upřednostňuje jako uchazeče. Někde se losuje, jinde se přidělují body podle různě složitěho klíče. Preferují se manželé, rodiče s dětmi, zájemci s trvalým bydlištěm ve městě, lidé s příjmem nižším než je určitý limit, nebo naopak s příjmem vyšším, popř. ti, kteří projevují snahu spořit na vlastní bydlení. Města mají k pronajímání startovacích bytů různé důvody. Některá chtějí přilákat nové obyvatele do města, jiní naopak udržet ty stávající.

Pro mladé lidi je však nejdůležitější skutečnost, že startovací bydlení nabízí rychlé řešení jak bydlet a zároveň šetřit na vlastní bydlení, což je v případě nutnosti hradit klasický tržní nájem téměř nemožné.

STARTOVACÍ BYDLENÍ V PARDUBICÍCH

Z výsledků marketingového výzkumu vyplynula poptávka mladých lidí po startovacím bydlení. Mladí lidé se chtějí osamostatnit. Bohužel ne každému se to na začátku jeho pracovní kariéry podaří. Průměrná měsíční mzda je u mladých lidí nižší, než u lidí s praxí. Hradit klasické tržní nájemné a zároveň šetřit na vlastní bydlení do budoucna je proto opravdu problematické. Startovací bydlení představuje vhodný nástroj, jak mladým lidem v jejich situaci pomoci.

Z analytické části a výsledků marketingového výzkumu vyplynuly základní parametry startovacího bydlení v Pardubicích, které byly představeny pracovní skupině k dalšímu posouzení. V potaz byly brány taktéž zkušenosti a specifické podmínky jiných měst. Pracovní skupina vše důkladně prodiskutovala a zhodnotila, přičemž vycházela z veškerých dostupných informací obsažených v přílohách této studie. Na základě těchto podkladů byla pracovní skupinou odsouhlasena a přijata kritéria startovacího bydlení v Pardubicích, jakožto i postup k jeho realizaci.

1.1 Kritéria startovacího bydlení

Žádost o startovací byt si mohou podat jednotlivci, nesezdané páry, manželé či registrovaní partneři bez podmínky trvalého bydliště v Pardubicích v případě, že splňují následující kritéria (Tab. 1):

Tab. 1: Kritéria startovacího bydlení pro žadatele

Kritéria startovacího bydlení pro žadatele			
	Jednotlivec	Nesezdané páry	Manželé/registerovaní partneři
1. Věk	18 - 30 let	Jeden z žadatelů 18 - 30 let Celkový součet partnerů max. 65 let	Jeden z žadatelů 18 - 30 let Celkový součet partnerů max. 65 let
2. Bezdlužnost	Žadatelé o byt nejsou dlužníky vůči městu Pardubice.		
3. Nemovitost	Žadatelé nejsou v den podání žádosti vlastníky nemovitosti určené k bydlení.		
4. Ekonomicky aktivní	Žadatel je ekonomicky aktivní. Příjem jednoho žadatele minimálně 16 000 Kč/hrubá mzda/měsíčně. <i>Do příjmu se nezapočítávají dávky státní sociální podpory ani dávky hmotné nouze.</i>		

Žadatelé o byt vyplní žádost a doloží dále nezbytné přílohy (Tab. 39) potvrzující pravdivost výše uvedených kritérií na Odbor majetku a investic, Oddělení správy bytových domů a nebytových prostor. Vzor žádosti je k nahlédnutí na webových stránkách města (www.pardubice.eu). Nesprávně či neúplně doložené žádosti nebudou zařazeny do slosování.

Tab. 2: Doklady potřebné k žádosti o startovací bydlení

Doklady potřebné k žádosti
1. Doklady o bezdlužnosti institucí: <ul style="list-style-type: none"> • Úřad městského obvodu * • Magistrát města Pardubic, Odbor ekonomický, Oddělení daní a daňových pohledávek • Dopravní podnik města Pardubic • Magistrát města Pardubic, Odbor majetku a investic, Oddělení správy bytových domů a nebytových prostor *
2. Výpis z katastru nemovitosti
3. Doklad o výši měsíčního příjmu <ul style="list-style-type: none"> • Zaměstnanec - potvrzením od zaměstnavatele o výši měsíční hrubé mzdy • Podnikatel - daňové přiznání
4. Výpis ze zdravotního pojištění

* Doklady o bezdlužnosti dokládají pouze žadatelé, mající trvalé bydliště v Pardubicích.

Každý žadatel si může podat pouze jednu žádost. Ta je podávána na konkrétní byt, který si vybere žadatel předem z nabídky volných bytů zveřejněných na stránkách města. Technické údaje společně s fotografiemi bytů, budou umístěny taktéž na webových stránkách města Pardubic.

Vylosovaní žadatelé, nemající dosud trvalé bydliště v Pardubicích, budou vyzváni ještě před podpisem nájemní smlouvy o přehlášení trvalého bydliště na adrese bytu, o který si žádali. V případě, že nebudou s tímto postupem souhlasit a nebudou si chtít na adrese bytu zřídit trvalé bydliště, nebude s nimi podepsána nájemní smlouva.

Vylosovaným žadatelům splňujícím výše uvedené podmínky bude poskytnuto startovací bydlení na dobu čtyř let. Žadatel (nový nájemce) podepíše s městem smlouvu, která bude uzavřena na celou dobu 4 let a v níž budou podrobněji specifikovány všechny podmínky startovacího bydlení. Doba čtyř let se dle marketingového výzkumu a zkušeností jiných měst jeví jako ideální k naspoření dostatečného množství finančních prostředků nezbytných jako vklad do dalšího vlastního bydlení. V průběhu nájemní doby může nájemník kdykoliv byt opustit. Výpovědní doba činí tři měsíce. Po dobrovolném opuštění bytu nebo po uplynutí časového horizontu čtyř let nájemník byt řádně odevzdá a opustí. Poté již nebude moci znovu o tento typ zvýhodněného startovacího bydlení žádat.

Výše nájemného se odvíjí od počtu let užívání startovacího bydlení. První tři roky je nájemné stanoveno ve výši 50 Kč/m²/měsíc. Čtvrtý rok bude nájemné zvýšeno na částku 80 Kč/m²/měsíc. V ceně nájemného nejsou započteny náklady na energie (Tab. 3). Výše nájemného byla stanovena na základě tří ukazatelů (výsledků obsažených v přílohách tohoto dokumentu), a to: analýzy současného stavu, marketingového výzkumu a zkušeností z jiných měst.

Tab. 3: Parametry startovacího bydlení v Pardubicích

Parametry startovacího bydlení	
Velikost nájemních bytů	1+0 /1+1/ 2+1
Doba nájmu	4 roky
Cena nájemného	50 Kč/m ² /měsíc + energie (1. - 3. rok) 80 Kč/m ² /měsíc + energie (4. rok)
Další specifické podmínky města	<ul style="list-style-type: none"> • Před podpisem smlouvy nutno nahlásit do bytu trvalé bydliště v případě, že žadatel nemá trvalé bydliště v Pardubicích. • Do slosování lze podat pouze jednu žádost, na jeden konkrétní byt. • Vylosování žadatelé mohou využít nabídku startovacího bydlení pouze jednou. • Neúspěšní žadatelé si mohou podat žádost novou, do nového slosování.

Neúspěšní žadatelé, kteří nebudou vylosování, si mohou podat žádost opakovaně. V případě opakovaného podání žádosti je třeba postupovat stejně jako v případě podání žádosti předešlé, a to dle výše uvedených pravidel a postupu.

1.2 Systém přidělování startovacích bytů

1. Příjem žádostí

Žádosti o startovací bydlení včetně povinných příloh budou předkládány na Odbor majetku a investic (OMI), Oddělení správy bytových domů a nebytových prostor (OSBNP) v předem stanoveném termínu. Žádosti budou předkládány v papírové podobě a následně zaevidovány do systému pod pořadovým číslem, jež sdělí každému žadateli pracovníci OSBDNP.

2. Kontrola žádostí

Pro oblast startovacího bydlení bude jmenována hodnotící komise, která bude kontrolovat jak formální náležitosti žádostí, tak soulad žádostí s podmínkami startovacího bydlení.

Složení hodnotící komise:

Zástupce OMI, OSV a nominovaného člena Komise pro bytové a nebytové prostory. V případě potřeby (velkého množství přijatých žádostí) může být hodnotící komise posílena o další pracovníky z OMI a OSV.

Komise každou žádost posoudí a vyhodnotí. V případě, že žadatel splní formální požadavky a kritéria startovacího bydlení, bude zařazen do slosování. Pakliže žadatel nevyhoví výše uvedeným podmínkám a kritériím, bude jeho žádost vyřazena. O průběhu hodnocení žádostí bude veden zápis.

3. Vyrozumění žadatelů o výsledku hodnotící komise

Výsledek hodnotící komise bude umístěn na stránkách města Pardubic a na nástěnce pracoviště OSBDNP. Úspěšní i neúspěšní žadatelé najdou svou žádost pod číslem, jež jim bylo přiřazeno na začátku celého procesu. Úspěšné žádosti budou postoupeny do slosování. Neúspěšní uchazeči si budou moci podat žádost znovu na nově nabízené byty.

4. Losování

Veřejné losování proběhne v předem stanoveném a zveřejněném termínu za přítomnosti zástupců odborů magistrátu (OMI, OSV, Interní audit), nominovaného člena Komise pro bytové a nebytové prostory. Z osudí budou losována vždy tři čísla na konkrétní byt. První vylosované číslo bude vítězné, ostatní dvě čísla budou představovat náhradníky.

O výsledku losování bude pořízen zápis, jenž bude zveřejněn na webových stránkách města.

5. Oslovení výherců

Pracovníci OSBNP osloví výherce losování a zajistí v případě, že výherce nemá trvalé bydliště v Pardubicích, přihlášení trvalého bydliště na adrese bytu, o který si žádal. Výherci, kteří nebudou ochotni přehlásit své trvalé bydliště na adresu losovaného bytu, budou vyřazeni a nebude s nimi podepsána nájemní smlouva. V takovém to případě budou osloveni náhradníci dle pořadníku.

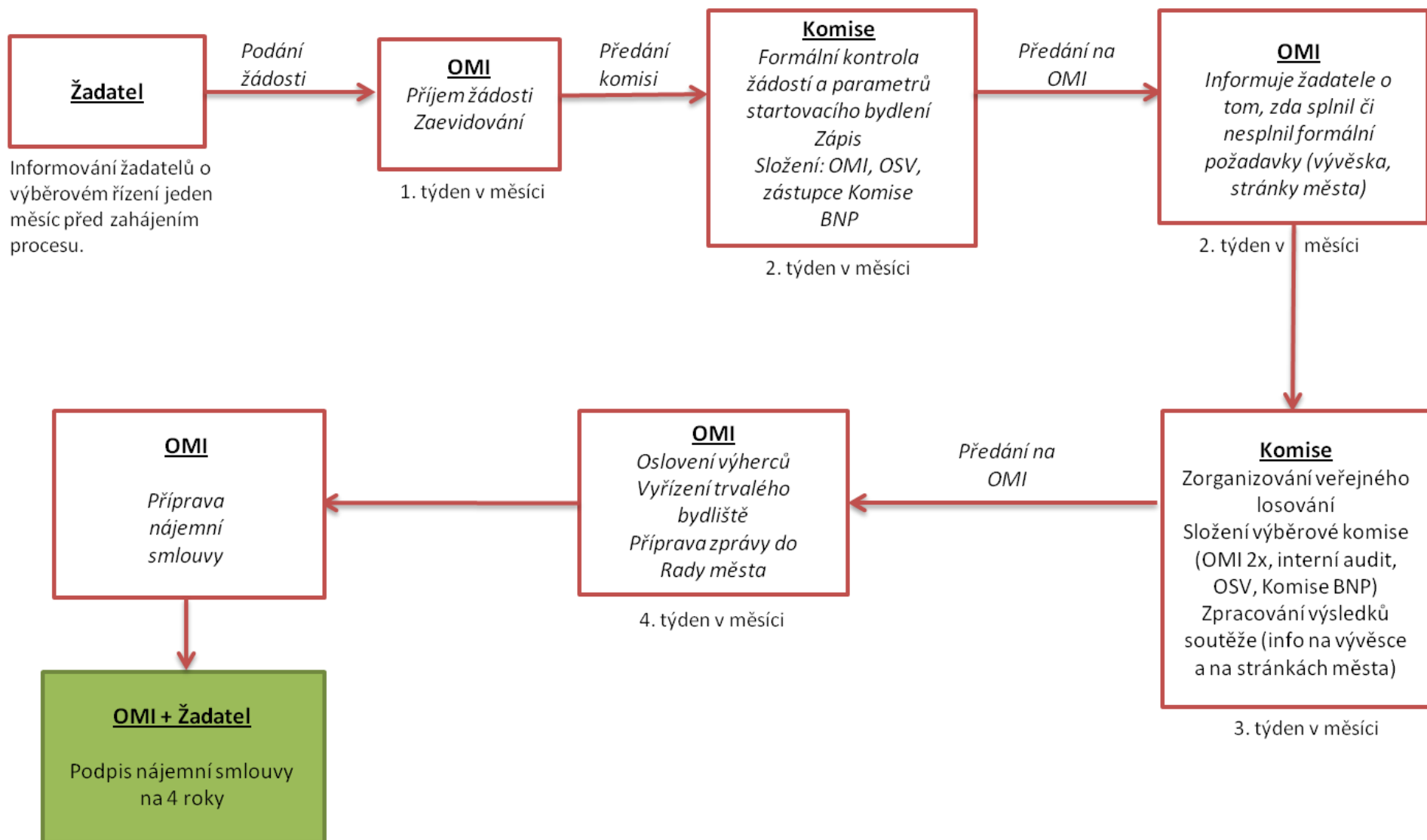
6. Příprava nájemní smlouvy

Nájemní smlouvu připraví pracovníci OSBDNP.

Návrh nájemní smlouvy včetně jména konečného výherce bytu bude předán Radě města Pardubic ke schválení.

7. Podpis nájemní smlouvy

Budoucí nájemce bude seznámen se zněním nájemní smlouvy včetně všech specifikací. Po podpisu smlouvy a vyřízení všech náležitostí potřebných k nastěhování, bude nájemci předán byt k užívání.



Obr. 1: Schéma procesu implementační části

1.3 Závěr

Z výsledků analytické části (viz. příloha tohoto dokumentu) je patrné jasné stárnutí populace. Dle strategie „Prognóza vývoje početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva statutárního města Pardubic na období 2013–2050“, zažíváme nejdelší období souvislého a velmi rovnoměrného poklesu úmrtnosti za posledních více než sto let a bezprecedentní pokles celkové úrovně plodnosti. Věková struktura obyvatel Pardubic je dokonce starší, než věková struktura obyvatel Česka jako celku. Pardubice patří k demograficky starším městským populacím.

Město zažívá dlouhodobě sestupný trend počtu obyvatel, přičemž tuto situaci nepomáhá zvrátit ani čistý migrační přírůstek v posledních letech. Nepříznivá situace bude dle prognóz pokračovat i nadále, nová opatření ze strany města jsou proto nezbytná. Snahou města je přilákat mladé, ekonomicky aktivní obyvatelstvo do Pardubic a omladit věkovou strukturu prostřednictvím nových řešení.

Jedním z možných východisek celé situace může být nabídka startovacích bytů pro mladé. Pardubice jsou městem s velkým ekonomickým potenciálem. Působí zde řada firem, nabízejících každý den nová pracovní místa a příležitosti na trhu. V dnešní turbulentní době, která citlivě reaguje na změny ekonomických podmínek, je právě tento fakt důvodem přílivu mnoha mladých lidí do měst. Migrace obyvatel je však značně ovlivněna nejen pracovními příležitostmi, ale také rozvojem a nabídkou trhu s nemovitostmi. Dle koncepce „Prognóza vývoje početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva statutárního města Pardubic na období 2013–2050“ migrace dokonce reflektuje vývoj na trhu s bydlením. Startovací bydlení tak může pomoci přilákat do Pardubic nové lidi a zároveň udržet stávající progresivní skupinu obyvatel do 30 let a zamezit tak jejich odchodu do jiných měst a obcí.

V rámci projektu „Startovací bydlení pro mladé“ nabídne město Pardubice mladým lidem v roce 2016 celkem 25 zvýhodněných bytů. V případě, že se projekt ukáže jako přínosný, bude žádoucí/cílem města Pardubice počet startovacích bytů navýšit a pokračovat stejným směrem i v dalších letech.

Pro navýšení kapacity startovacího bydlení v budoucnu bude třeba hledat nové možnosti - opravit volné stávající byty ve vlastnictví města, koupit či postavit byty nové. S tím souvisí i oblast finančních zdrojů. Kromě financování startovacího bydlení z rozpočtu města je třeba hledat nové zdroje - sponzory, evropské fondy a další.

Jednu z možných variant představuje financování prostřednictvím dotací. V současné době Státní fond rozvoje bydlení (MMR) či Evropské strukturální a investiční fondy pro programové období 2014 – 2020 nenabízí dotace v oblasti startovacího bydlení. Tato situace se však může v průběhu času změnit. Prostředí dotací je prostředí nestále a i zde je třeba reagovat na aktuální situaci. Město Pardubice tak bude neustále otevřeno hledání nových možností a udržení či rozšíření nabídky startovacích bytů pro mladé lidi.

SEZNAM PŘÍLOH

1	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU MĚSTA PARDUBIC	15
1.1	ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ	15
1.2	DEMOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA OBYVATEL.....	16
1.3	MOŽNOSTI V OBLASTI BYDLENÍ	19
1.4	ZÁVĚR ANALÝZY SOUČASNÉHO STAVU MĚSTA PARDUBIC	22
2	MARKETINGOVÝ VÝZKUM	23
2.1	PROJEKT VÝZKUMU	23
2.2	DOTAZNÍK PRO VÝZKUM ZAMĚŘENÝ NA PREFERENCI JEDNOTLIVÝCH FOREM BYDLENÍ.....	26
2.3	CHARAKTERISTIKA RESPONDENTŮ.....	33
2.4	STÁVAJÍCÍ FORMA BYDLENÍ RESPONDENTŮ	35
2.5	PREFEROVANÉ FORMY BYDLENÍ, VÝHLED DO BUDOUCNA	39
2.6	KRITÉRIA OVLIVŇUJÍCÍ VÝBĚR BYDLENÍ	42
2.7	STARTOVACÍ BYDLENÍ.....	47
2.8	ZÁVĚR MARKETINGOVÉHO VÝZKUMU	49
3	STARTOVACÍ BYDLENÍ V JINÝCH MĚSTECH ČR	52

1 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU MĚSTA PARDUBIC

Analýza současného stavu je zaměřená, díky zaměření celé koncepce, na město Pardubice. Pokud není uvedeno jinak, byla data, použita v této kapitole získána z Českého statistického úřadu, ve spolupráci s Krajskou správou Českého statistického úřadu v Pardubicích a Úřadu práce ČR.

1.1 Základní charakteristika území

Pardubice jsou statutárním městem a zároveň metropolí Pardubického kraje a jedním ze dvou největších měst Východních Čech. Leží ve východní části Polabí na soutoku řek Labe a Chrudimky v nadmořské výšce 237 m a zaujímají rozlohu 77,7 km². Dle počtu obyvatel jsou Pardubice deváté největší město v České republice. Město plní zejména správní, obytnou, obslužnou a výrobní funkci. I přes turbulentní změny po roce 1989 zůstávají Pardubice průmyslovým a logistickým centrem.

V Pardubicích sídlí jak okresní soud, tak pobočka soudu krajského. Rozvinuto je zde též školství. Ve městě působí Univerzita Pardubice a řada veřejných i soukromých středních škol různého zaměření a typu. Historické centrum města je od roku 1963 městskou památkovou rezervací. Pardubice jsou proslulé ledním hokejem, Velkou pardubickou a Zlatou přilbou. Velmi známá je také místní výroba perníku, díky které se vžila pro Pardubice přezdívka „město perníku“.

Pardubice se staly statutárním městem v roce 1990. Město se postupně už od 40. let rozrůstalo o okolní obce, jejichž jména se zachovala nejen v názvech katastrálních území, ale i v označení městských částí. Pardubice zahrnují celkem 20 katastrálních území a v současnosti se člení do 8 městských obvodů (Obr. 2):

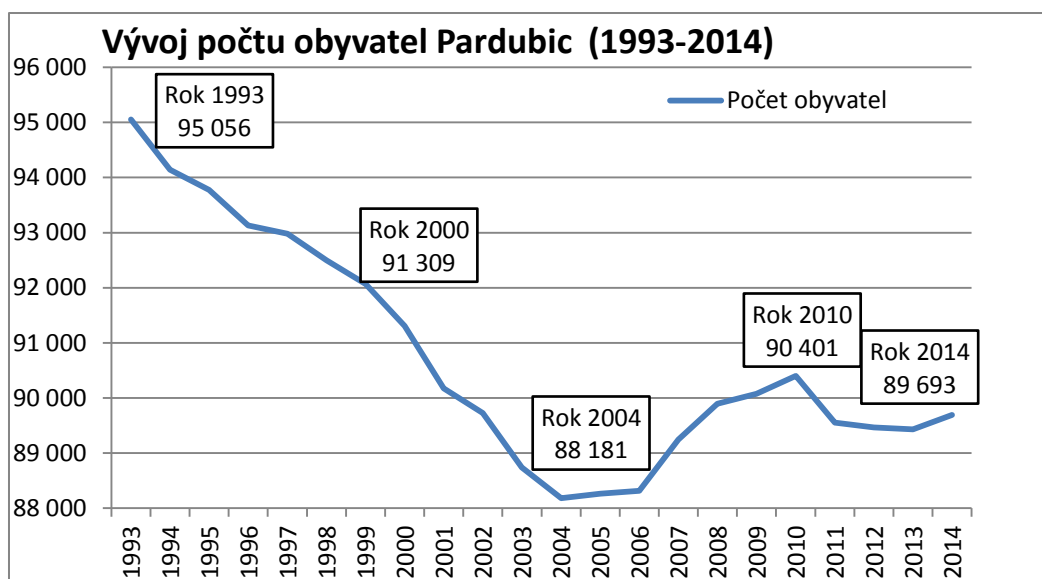
Pardubice I	Bílé Předměstí (část), Pardubice-Staré Město, Zámek, Zelené Předměstí (část)
Pardubice II	Polabiny, Cihelna
Pardubice III	Bílé Předměstí (část), Studánka (část)
Pardubice IV	Bílé Předměstí (část), Černá za Bory, Drozdice, Mnětice, Nemošice, Pardubičky, Staročernsko, Studánka (část), Žižín
Pardubice V	Dražkovice, Nové Jesenčany, Zelené Předměstí (část)
Pardubice VI	Lány na Důlku, Opočinek, Popkovice, Staré Čivice, Svítkov, Zelené Předměstí (část)
Pardubice VII	Doubravice, Ohrazenice, Rosice, Semtín, Trnová
Pardubice VIII	Hostovice

1.2 Demografická charakteristika obyvateľ

Pardubice jsou dle počtu obyvatel 9. největším městem v České republice, z krajských měst jsou čtvrté nejmenší.¹ K 31. 12. 2014 tu žilo 89 693 obyvatel (Tab. 4). Vývoj počtu obyvatel měl v letech 1993–2004 poměrně silně sestupný trend, který se obrátil s rokem 2005 a vzestup pokračoval až do roku 2010. V roce 2009 počet obyvatel Pardubic přesáhl poprvé od roku 2001 hranici 90 000. O dva roky později sice pod tuto symbolickou hranici opět klesl, přesto byl v roce 2014 zaznamenán meziroční nárůst o 261 obyvatel, a to zejména díky migračnímu přírůstku ve výši 229 osob.

Rok	Počet obyvateľ	Rok	Počet obyvateľ
1993	95 056	2004	88 181
1994	94 141	2005	88 260
1995	93 777	2006	88 316
1996	93 134	2007	89 245
1997	92 980	2008	89 892
1998	92 495	2009	90 077
1999	92 069	2010	90 401
2000	91 309	2011	89 552
2001	90 171	2012	89 467
2002	89 725	2013	89 432
2003	88 741	2014	89 693

¹ Dle údajů z posledního sčítání lidu v roce 2011.



Obr. 3: Grafické znázornění vývoje počtu obyvatel Pardubic v letech 1993-2014

Mladí lidé ve věku 18 – 30 let tvořili ke konci roku 2014 podíl na celkovém obyvatelstvu ve výši 15,47 %, v absolutním počtu celkem 13 876 osob (Tab. 5). Ještě v roce 2010 jich přitom žilo ve městě o téměř dva tisíce více. Tempo poklesu činilo během posledních pěti let 3,25 % ročně. Snížení počtu mladých lidí v příslušné věkové kategorii však nebylo zapříčiněno migračním úbytkem (příchozích obyvatel bylo více než odchozích), nýbrž zjevně přirozeným demografickým posunem. Ročníky 1993–1996 (1997), které dosahovaly během posledních let věku 18 let, jsou totiž zřetelně početně slabší než ročníky první poloviny 80. let minulého století, které postupně dosahovaly věku nad 30 let.

Tab. 5: Počet obyvatel dle věkových kategorií

Počet obyvatel k 31. 12. 2014	Počet obyvatel dle věku			
Celkem	0 - 17	18 - 30	31 - 60	60 a více
89 693	14 997	13 876	37 955	22 865

Tab. 6: Počet obyvatel ve věku 18-30 let v letech 2010-2014

Rok	2010	2011	2012	2013	2014
Počet obyvatel celkem	90 401	89 552	89 467	89 432	89 693
Počet obyvatel ve věku 18-30 let	15 838	15 100	14 664	14 273	13 876

Zatímco celkový počet obyvatel do 30 let v Pardubicích klesá, přistěhovalo se do města během posledních pěti let na 3 811 osob této kategorie (roční střední hodnota 766), a odstěhovalo se pouze 2 681 (roční střední hodnota 529). Čistý migrační přírůstek tak činil 1 130 osob (Tab. 7).

Většina mladých lidí přišla do města Pardubic z jiných měst, pouze 1057 osob se do města přistěhovalo ze zahraničí. Tento trend může být významně ovlivněn přítomností Univerzity Pardubice, na jejíž fakulty se hlásí lidé z celé České republiky.

Tab. 7: Migrace lidí ve věku 18-30 let do a z Pardubic v letech 2010-2014

Rok	Celková migrace obyvatel ve věku 18 – 30 let			Migrace do/ze zahraničí		
	Příchozí	Odchozí	Saldo	Příchozí	Odchozí	Saldo
2010	811	567	244	165	32	133
2011	692	469	223	133	23	110
2012	749	589	160	269	82	187
2013	766	527	239	235	86	149
2014	793	529	264	255	77	178
Celkem	3 811	2 681	1 130	1 057	300	757

Nezaměstnanost

Míra nezaměstnanosti v Pardubickém kraji činí (dle údajů k 31. 5. 2015) 4,85 %, což je o více než 1 % méně než v celé České republice. Nejnižší nezaměstnanost v rámci kraje je evidována v okrese Pardubice (4,13 %). V samotných Pardubicích činí podíl nezaměstnaných 4,29 %, což je o něco méně než v Praze.

Míra nezaměstnanosti mezi mladými lidmi se snižuje v závislosti na věku. Zatímco v Pardubickém kraji byla nezaměstnaná více než polovina práceschopných osob do 19 let věku, ve věkové skupině 20 – 24 let to bylo již 17 % a v kategorii 25 – 30 let pouze 5 %. V okrese Pardubice bylo k 31. 5. 2015 evidováno 1 170 uchazečů o zaměstnání ve věku do 29 let.

Střední průměrná měsíční mzda

V Pardubickém kraji činila za rok 2014 střední hrubá měsíční mzda (medián) 15 008,00 Kč u osob do 19 let včetně, a pro věkovou skupinu 20 – 29 let pak 19 649,00 Kč. Vůbec nejvyšších mezd bylo přitom dosahováno ve skupině 30 a více let. Zajímavé je zde srovnání středních mezd mezi muži a ženami. Zatímco mezi nejmladšími zaměstnanci do 19 let činila střední měsíční mzda dívek 17 393,00 Kč a přesahovala tak hrubý příjem chlapců o více než 4 000,00 Kč, od 20 let věku to bylo přesně naopak – 20 229,60 Kč ku 18 362,70 Kč ve „prospěch“ mužů (Tab. 8).

Tab. 8: Měsíční střední hrubá mzda v Pardubickém kraji k 31. 12. 2014 dle věkových kategorií a pohlaví

Věková kategorie		Měsíční střední hrubá mzda (medián) v Kč
do 20 let	Všichni	15 008,00
	Muži	13 057,10
	Ženy	17 393,30
20-29 let	Všichni	19 649,10
	Muži	20 229,60
	Ženy	18 362,70

Na výši střední měsíční hrubé mzdy má kromě věku obyvatel a délky dosažené praxe vliv i maximální dosažené vzdělání obyvatel. Zatímco lidé bez maturitního vzdělání obvykle nedosahují hranice 20 000 Kč měsíčně, lidé s maturitou tuto hranici překračují měsíčně průměrně o 3 335 Kč hrubého (Tab. 9).

Tab. 9: Měsíční střední hrubá mzda dle vzdělání v Pardubickém kraji k 31. 12. 2014

Vzdělání	Měsíční střední hrubá mzda (medián) v Kč
Základní a nedokončené	15 638,09
Střední bez maturity	19 178,02
Střední s maturitou	23 335,38
Vyšší odborné a bakalářské	24 461,41
Vysokoškolské	33 664,41
Neuvezeno	17 074,71
CELKEM - mzdová sféra	21 260,36

1.3 Možnosti v oblasti bydlení

Pardubice patří mezi města s dobře rozvinutou strukturou bydlení. Nabízí se zde celá škála ubytovacích možností. Ve městě se nacházejí jak domy a byty soukromé či družstevní, tak byty městské. Široké jsou možnosti ubytování pro studenty. K dispozici jsou i byty pro sociálně slabé, tělesně postižené nebo jinak hendikepované osoby.

Počet domů a bytů na území města Pardubic byl evidován naposledy v roce 2011, a to prostřednictvím Sčítání lidu, domů a bytů. Na území města Pardubic se podle jeho výsledků nacházelo celkem 10 462 domů, z toho bylo 22 % domů bytových (Tab. 10).

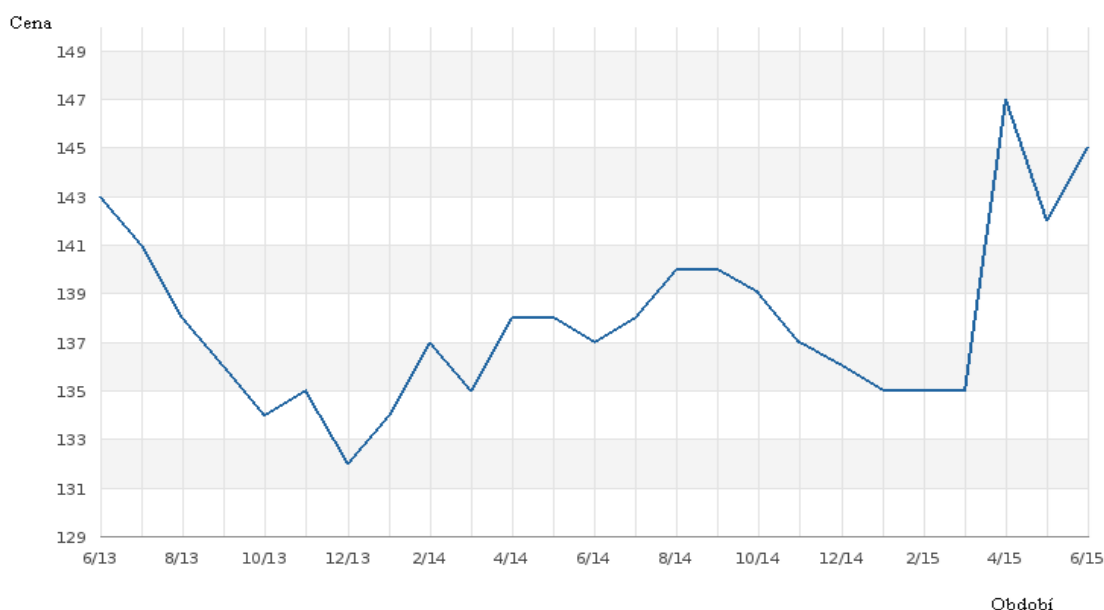
Tab. 10: Bytová struktura na území města Pardubic k 31. 12. 2011

Domy celkem	Obydlené domy				Neobydlené domy
	Celkem	V tom			
		rodinné domy	bytové domy/počet bytů	ostatní budovy	
10 462	9 738	7 234	2292 / 38 414	212	724

Byty soukromé a družstevní

Jednu z možností bydlení pro mladé lidi představují soukromé a družstevní byty, které je možné získat buď koupí na realitním trhu, nebo prostřednictvím jejich pronájmu. První varianta je ovšem pro značnou část mladých lidí, jež se chtějí osamostatnit, nedostupná, a to i přes možnost financování hypotečním úvěrem, popř. úvěrem ze stavebního spoření. Mladí lidé nemají obvykle naspořeno dostatečné množství finančních prostředků, které by mohli použít jako vklad do vlastního bydlení. Alternativou k pořízení soukromého bytu může být družstevní bydlení.

Nájemní bydlení v soukromých bytech je jistě dostupnější, ale záleží na výši nájmu, která se liší dle dispozic bytu, jeho technického stavu i lokality. Průměrná cena nájmu na trhu s nemovitostmi v posledních měsících sice klesla, i tak se však cena bytů pohybovala v červnu 2015 kolem 145 Kč/m² (Obr. 4). Dostupnost takového bydlení navíc znesnadňují požadované kauce. Pro mladé lidi, kteří teprve začínají pracovat, a mají tudíž díky nedostatečné praxi obvykle nižší plat než lidé pracující déle (viz. Kapitola 1.2 - Střední průměrná měsíční mzda), může být vzhledem k dalším nutným výdajům vynakládaným každý měsíc na bydlení, stravu, ošacení a další i nájemní bydlení problematické.



Obr. 4: Vývoj tržního nájmu v Pardubicích 2013-2015 (za m²). Zdroj: realitymix.cz

V Pardubicích bylo dle posledního cenzu (2011) 38 414 bytů, z toho v bytových domech 29 196. V pronájmu bylo evidováno 10 630 domácností v pronájmu. Vzhledem k povaze sčítání lidu není však možné přesněji určit podíl soukromých nájemních bytů, a oddělit je tak od městských. Navíc se jejich nabídka velmi dynamicky mění. Lze se proto pouze domnívat, že počet soukromých bytů určených k pronájmu přesahuje 8 000.²

² Pokud předpokládáme, že městských bytů je min. 2 114.

Městské byty

Zajímavou alternativou ke komerčním nájemním bytům mohou být byty poskytované městem k pronájmu. Ke konci roku 2014 spravovaly Pardubice na 2 114 bytových jednotek (v 90 bytových domech), Tab. 11. Část z nich je však nevyužívána, a to z důvodu nutných oprav, nebo nedostatečného zájmu, např. kvůli vyšší energetické náročnosti, a tedy vyšším celkovým nákladům na bydlení.

V současné době nejsou městské byty v Pardubicích poskytovány volně k pronájmu, neboť spadají výhradně do kategorie sociálních bytů či bytů v domech zvláštního určení. Pro pracující s vyšším příjmem jsou tak nedostupné.

Byty městského typu jsou převážně velikosti 1+1 nebo 1+kk, o průměrné výměře 50,3 m². Standardní cena městských bytů se na trhu s nemovitostmi pohybuje v rozmezí mezi 70 – 90 Kč/ m², tedy mnohem níže, než cena bytů k pronájmu.

Tab. 11: Přehled bytového fondu k 30. 9. 2015 dle jejich lokality a velikosti

Městské obvody	Městská část	Počet bytových domů	Počet bytů
Pardubice I	Centrum	2	9
	Bílé Předměstí	7	113
	Zelené Předměstí	12	189
Pardubice II	Polabiny	32	1066
	Cihelna	1	72
Pardubice III	Dubina	8	350
Pardubice V	Dukla	16	190
	Višňovka	1	5
	Nové Jesenčany	1	40
	Dražkovice	1	11
Pardubice VI	Svítkov	3	15
Pardubice VII	Doubravice	2	5
Celkem		86	2065

Internáty (domovy mládeže) a koleje

Domovy mládeže jsou určeny především mimopardubickým středoškolákům. Pro mladé dospělé je to spíše okrajová možnost bydlení (zpravidla se maturuje ještě před 20. rokem věku). V Pardubicích se nachází celkem 4 domovy mládeže, z nichž je největší Domov mládeže Pardubice v ul. Rožkova a Gorkého.

Pro vysokoškoláky je k dispozici ubytování na kolejích, a to především v univerzitním kampusu na Stavařově. Pro studentky Fakulty zdravotnických studií jsou k dispozici společné prostory se SZŠ Pardubice. Přehled ubytování pro studenty SŠ a VŠ se nachází v Tab. 12 níže.

Tab. 12: Domovy mládeže a koleje v Pardubicích a jejich kapacita. Zdroj: webové stránky jednotlivých DM a UPa

Druh ubytování	Kapacita
Domov mládeže Pardubice	610
DM SZŠ	80
DM SPŠ Stavební	90
DM SOU plynárenské	111
Koleje SZŠ	90
Koleje UPCE	1 650
Celkem	2 631

Ostatní typy ubytování

Město Pardubice nabízí mnoho dalších druhů ubytování, zaměřených ovšem výhradně na lidi sociálně slabé. Ve městě fungují noclehárny, ubytovny, azylové domy, „domy na půl cesty“, denní centra, rehabilitační centra, stacionáře, domy pro seniory a mnoho dalších.

1.4 Závěr analýzy současného stavu města Pardubic

Z demografického hlediska se Pardubice nijak zvlášť nevymykají trendům platným v celé České republice, což dokládají níže uvedené závěry:

Charakteristiky současného stavu města Pardubic:

- dlouhodobě sestupný trend počtu obyvatel, který bude, pokud město nepřijme nutná opatření nejspíš pokračovat i v budoucnosti
- stárnutí obyvatel a změna věkové struktury
- mladí lidé 18-30 let tvoří **15,47 %** (13 876 obyvatel)
- podíl mladých lidí bude vytrvale klesat
- míra nezaměstnanosti v Pardubicích činí **4,29 %**
- průměrná mzda mladých lidí od 25. roku života představuje **18 362,70 Kč** (platí pro celý Pardubický kraj)

Pardubice mají rozvinutou bytovou strukturu. Z hlediska bytových potřeb mladých lidí jsou důležité tyto poznatky:

Charakteristiky současné bytové situace v Pardubicích:

- v Pardubicích je **10 462 domů**, z toho **22 %** domů bytových
- městské byty zaujímají **2 114** bytových jednotek (31. 12. 2014) v 90 bytových domech
- působí zde 4 domovy mládeže a univerzitní koleje ve 2 lokalitách (určeno jen pro studenty)
- další možnosti bydlení: noclehárny, ubytovny, azylové domy, domy na půl cesty...

2 MARKETINGOVÝ VÝZKUM

Součástí řešení koncepce „Startovacího bydlení pro mladé“ bylo provedení marketingového výzkumu. Jeho smysl spočíval ve zjištění bytových potřeb a požadavků obyvatel Pardubic v cílové věkové skupině. Výsledky napověděly, jak vysoká je poptávka po startovacím bydlení. Výzkum byl realizován formou dotazníkového šetření.

2.1 Projekt výzkumu

Hlavní cíl výzkumu:

Zjistit, zda mají mladí lidé v Pardubicích zájem o startovací bydlení.

Dílčí cíle výzkumu:

1. Zjistit, kde mladí lidé aktuálně žijí.
2. Zjistit, kde by mladí lidé chtěli žít.
3. Zjistit, jaké mají mladí lidé potřeby a požadavky v souvislosti s hledáním svého bydlení.
4. Zjistit, jak mladí lidé vnímají startovacího bydlení a jeho parametry.

Specifikace hledaných informací:

1. Zjistit, v jaké formě bydlení mladí lidé aktuálně žijí.
Zjistit, v jaké lokalitě mladí lidé aktuálně žijí.
Zjistit, zda mají mladí lidé v lokalitě, kde v současné době žijí, trvalé bydliště.
Zjistit, s kým mladí lidé žijí.
Zjistit, jak nákladné, z hlediska financování, je pro mladé lidi jejich aktuální bydlení.
Zjistit, jak jsou mladí lidé s aktuální formou bydlení spokojeni.
2. Zjistit, kam by se mladí lidé v případě aktuální změny bydlení chtěli přestěhovat.
Zjistit, jakou formu bydlení by mladí lidé aktuálně vzhledem ke své situaci volili.
Zjistit, jakou lokalitu by mladí lidé v případě stěhování aktuálně volili.
Zjistit, jakou lokalitu a formu bydlení preferují mladí lidé do budoucna – v horizontu čtyř let a více.
3. Zjistit, podle jakých kritérií si mladí lidé vybírají své bydlení.
Zjistit, jak jsou jednotlivá kritéria a parametry bydlení pro mladé lidi důležitá.

Zjistit, jaké lokality mladí lidé preferují, a v jakých by naopak bydlet nechtěli.

Zjistit, jaké jsou finanční možnosti mladých lidí.

4. Zjistit, zda jsou mladí lidé, v případě možnosti bydlení za snížené nájemné, ochotni bydlet i v bytech vybavených pouze kuchyňskou linkou, sporákem či vařičem.

Zjistit, zda jsou mladí lidé, v případě možnosti bydlení za snížené nájemné, ochotni bydlet i ve starším bytě.

Zjistit, zda je startovací bydlení dobrou motivací k založení stavebního či jiného spoření.

Zjistit, jaká doba bydlení za snížené nájemné je vnímána jako nezbytná k naspoření částky potřebné jako vklad pro další, vlastní bydlení.

Volba zdrojů dat a typu marketingového výzkumu:

Pro tento výzkum byla použita primární data, která byla shromážděna poprvé, a to prostřednictvím kvantitativního marketingového výzkumu.

Volba metody sběru primárních dat a plán výběrového šetření

Data pro tento marketingový výzkum byla získána prostřednictvím osobního dotazování pomocí sítě tazatelů. Respondenti byli vybráni metodou záměrného výběru kombinovaného s prostým náhodným výběrem, neboť kombinace těchto dvou metod zaručuje reprezentativní výběr vzorku.

Cílovou skupinou pro rozhovor byli jedinci ve věku 18 až 30 let, nedisponují vlastním bydlením ani nebydlí v bytě/domě, který má ve vlastnictví jejich partnere/partnerka.

V rámci záměrného výběru byly v Pardubicích vytipovány oblasti pro rozhovor s vyšší pravděpodobností výskytu cílových osob. Následně se na vybraná místa dostavili tazatelé, kteří měli za úkol vytyčit si pomyslnou hranici, kterou potenciální respondenti překračovali. Žádný z respondentů nesměl být při vytyčování pomyslné linie z výběru vyřazen, tedy každý z potenciálních respondentů musel mít šanci linii překročit. Tazatel pak zvolil náhodný krok $K=5$, což znamená, že s prosbou o rozhovor oslovil každého pátého, který prošel pomyslnou linií. Pokud dotyčný s rozhovorem souhlasil, byl s ním vyplněn dotazník. Pokud s rozhovorem dotyčný nesouhlasil, odpočítal tazatel opět $K=5$ osob, než oslovil dalšího potenciálního respondenta. Tímto opatřením bylo zabráněno tomu, aby si tazatelé vybírali jen „sympaticky“ vyhlížející osoby, nebo aby kumulovali systémovou výběrovou chybu oslovováním jen určité jim blízké skupiny osob.

Celkem bylo sesbíráno 300 dotazníků. Toto číslo bylo odvozeno od velikosti základního souboru, při hladině spolehlivosti 95% a možné přípustné chybě $\pm 5\%$.

Volba metody analýzy informací, organizačně-technické zabezpečení výzkumu

Marketingový výzkum provedla Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje. Získané informace byly zpracovány ve statistickém softwaru SPSS a dále upraveny v Microsoft Excel.

2.2 Dotazník pro výzkum zaměřený na preferenci jednotlivých forem bydlení

Vážená paní/ Vážený pane,

Rádi bychom Vás požádali o vyplnění toho dotazníku, který bude sloužit jako podklad pro koncepci rozvoje startovacího bydlení v Pardubicích. Marketingový výzkum provádí Regionální rozvojová agentura Pardubického kraje na základě požadavků Magistrátu města Pardubic. Vaše odpovědi na otázky v tomto dotazníku jsou považovány za důvěrné, nebudou nikomu poskytnuty, pouze budou hromadně statisticky zpracovány jako anonymní data.

Pokud není uvedeno jinak, zakroužkujte prosím u každé otázky jednu variantu odpovědi. Kroužkujte prosím čísla odpovědí.

Screening pro tazatele

SCR1. Bydlíte v současné době v bytě, který vlastníte buď Vy, nebo Váš/Vaše partner/ka?	Ano → UKONČETE ROZHOVOR!
	Ne → POKRAČUJTE DALŠÍ OTÁZKOU

SCR2. Je Vám více než 30 let?	Ano → UKONČETE ROZHOVOR!
	Ne → POKRAČUJTE DALŠÍ OTÁZKOU

Q1. Kde v současnosti bydlíte?	Rodinný dům	1
	Byt	2
	Ubytovna	3
	Koleje	4
	Jiné (VYPIŠTE).....	5

Q2. Jaká je forma Vašeho současného bydlení, dle vlastnických vztahů?	Pronájem	1
	Podnájem	2
	Bez nájmu (např. bydlení u rodičů...)	3
	Jiná (VYPIŠTE).....	4

Q3. Jaká je velikost Vašeho současného bydlení?	Pokoj (kolej, ubytovna ...)	1
	1kk /1+1	2
	2kk/2+1	3
	3kk/3+1	4
	4kk/4+1	5
	Větší	6

Q4. V jaké lokalitě aktuálně žijete?	Centrum města	1
	Okraj města	2
	Vesnice	3

Q5. Máte v lokalitě, kde v současné době žijete, trvalé bydliště?	Ano	1
	Ne	2

Q6. Žijete aktuálně v Pardubicích?	Ano → (PŘEJDĚTE NA Q7)	1
	Ne → (PŘEJDĚTE NA Q8)	2

Q7. Pokud ano, chtěli byste v Pardubicích bydlet i nadále?	Ano → (PŘEJDĚTE NA Q9)	1
	Ne → (PŘEJDĚTE NA Q9)	2
	Nevím → (PŘEJDĚTE NA Q9)	3

Q8. Pokud ne, chtěli byste se do Pardubic přestěhovat a žít zde?	Ano	1
	Ne	2
	Nevím	3

Q9. Jste s aktuální formou bydlení spokojeni?	Ano → (PŘEJDETE NA Q11)	1
	Ne → (PŘEJDETE NA Q10)	2
	Nevím	3

Q10. Pokud Ne, proč? Co Vám na současném bydlení nevyhovuje? ZAKROUŽKUJTE LIBOVOLNÝ POČET VARIANT.	Cena	1
	Velikost	2
	Lokalita	3
	Vzdálenost do práce	4
	Vzdálenost ke službám	5
	Stav/ kvalita	6
	Sdílení bydlení s jinými osobami	7
	Jiné (VYPIŠTE).....	8

Q11. Nyní prosím uvažujte o Vaší aktuální životní situaci, nikoliv o delším výhledu do budoucna. Jakou velikost bydlení byste vzhledem k Vaší aktuální situaci volili?	Pokoj (kolej, ubytovna ...)	1
	1kk /1+1	2
	2kk/2+1	3
	3kk/3+1	4
	4kk/4+1	5
	Větší	6

Q12. Jaký typ bydlení, dle vlastnických vztahů, byste vzhledem k Vaší aktuální situaci volili?	Vlastní	1
	Pronájem	2
	Podnájem	3
	Jiné (VYPIŠTE).....	4

Q13. Jakou lokalitu byste vzhledem k Vaší aktuální situaci vybrali?	Centrum města	1
	Okraj města	2
	Vesnice	3

Q14. Jaký typ bydlení by nejlépe vyhovoval Vaším aktuálním požadavkům?	Novostavba	1
	Starší byt/dům po rekonstrukci	2
	Starší byt/dům vhodný k rekonstrukci	3

Q15. Jak zařízené bydlení byste aktuálně preferovali?	Nevybavený	1
	Částečně vybavený	2
	Plně vybavený	3

Q16. A nyní uvažujte prosím ideální stav do budoucna. Jakou velikost bydlení preferujete do budoucna? Uvažujte v horizontu 4 let a více.	1kk /1+1	1
	2kk/2+1	2
	3kk/3+1	3
	4kk/4+1	4
	Větší	5

Q17. Jaký typ bydlení, dle vlastnických vztahů, preferujete do budoucna? Uvažujte v horizontu 4 let a více.	Vlastní	1
	Pronájem	2
	Podnájem	3
	Jiné (VYPIŠTE).....	4

Q18. Jakou lokalitu preferujete <u>do budoucna</u>? Uvažujte v horizontu 4 let a více.	Centrum města	1
	Okraj města	2
	Vesnice	3

Q19. Jaký typ bydlení by <u>v budoucnu</u> nejlépe vyhovoval Vaším požadavkům? Uvažujte v horizontu 4 let a více.	Novostavba	1
	Starší byt/dům po rekonstrukci	2
	Starší byt/dům vhodný k rekonstrukci	3

Q20. Jak jsou pro Vás, při výběru bydlení, důležitá následující kritéria?

ZAKROUŽKUJTE U KAŽDÉ VARIANTY A. – F. POŽADOVANÉ BODOVÉ HODNOCENÍ:

- 1 – VŮBEC NENÍ DŮLEŽITÉ
2 – VELMI MÁLO DŮLEŽITÉ
3 – SPÍŠE MÉNĚ DŮLEŽITÉ
4 – STŘEDNĚ DŮLEŽITÉ
5 – SPÍŠE VÍCE DŮLEŽITÉ
6 – VELMI DŮLEŽITÉ
7 – MIMOŘÁDNĚ DŮLEŽITÉ

a.Cena	1 2 3 4 5 6 7
b. Velikost	1 2 3 4 5 6 7
c.Stav/ kvalita	1 2 3 4 5 6 7
d.Zařízení/Vybavenost	1 2 3 4 5 6 7
e.Lokalita	1 2 3 4 5 6 7
f. Vzdálenost do práce	1 2 3 4 5 6 7

Q21. Seřadte prosím následující kritéria podle Vašich preferencí. Začněte číslovat od nejdůležitějšího kritéria, tedy od 1.

Cena	Vypište číslo 1 až 6:.....
Velikost	Vypište číslo 1 až 6:.....
Stav/ kvalita	Vypište číslo 1 až 6:.....
Zařízení/Vybavenost	Vypište číslo 1 až 6:.....
Lokalita	Vypište číslo 1 až 6:.....
Vzdálenost do práce	Vypište číslo 1 až 6:.....

Q22. Jak hodnotíte jednotlivé obvody (lokality) Pardubic. V jaké lokalitě byste nejraději bydleli a v jaké naopak vůbec ne?

ZAKROUŽKUJTE U KAŽDÉ VARIANTY A. – I. POŽADOVANÉ BODOVÉ HODNOCENÍ:

- 1 – VŮBEC BYCH ZDE NECHTĚL BYDLET
 2 – VELMI MÁLO BYCH ZDE CHTĚL BYDLET
 3 – SPÍŠE MÉNĚ BYCH ZDE CHTĚL BYDLET
 4 – STŘEDNĚ BYCH ZDE CHTĚL BYDLET
 5 – SPÍŠE VÍCE BYCH ZDE CHTĚL BYDLET
 6 – VELMI BYCH ZDE CHTĚL BYDLET
 7 – MIMOŘÁDNĚ BYCH ZDE CHTĚL BYDLET

a. Pardubice I – střed	1 2 3 4 5 6 7
b. Pardubice II – Polabiny, Cihelna	1 2 3 4 5 6 7
c. Pardubice III – Dubina, Drážka	1 2 3 4 5 6 7
d. Pardubice IV – Pardubičky	1 2 3 4 5 6 7
e. Pardubice V – Dukla	1 2 3 4 5 6 7
f. Pardubice VI – Svítkov	1 2 3 4 5 6 7
g. Pardubice VII – Ohrazenice, Rosice	1 2 3 4 5 6 7
h. Pardubice VIII – Hostovice	1 2 3 4 5 6 7
i. Okolní vesnice	1 2 3 4 5 6 7

Q23. Jak velkou část příjmu vynakládáte aktuálně na své bydlení? Uvažujte jako celkový příjem domácnosti/výše nájemného.	do 20%	1
	21 – 40%	2
	41 – 60%	3
	61 – 80%	4
	81 a více %	5

Q24. A jak velkou část příjmu jste maximálně ochotni vynaložit na své bydlení?? Uvažujte jako celkový příjem domácnosti/výše nájemného.	do 20%	1
	21 – 40%	2
	41 – 60%	3
	61 – 80%	4
	81 a více %	5

Q25. Je pro Vás výše současného nájemného, vzhledem k Vašemu aktuálnímu příjmu problematická?	Ano → (PŘEJDĚTE NA Q26)	1
	Ne → (PŘEJDĚTE NA Q27)	2
	Nevím	3

Q26. Pokud ano, proč? ZAKROUŽKUJTE LIBOVOLNÝ POČET VARIANT.	Nezbývají mi peníze na základní potřeby	1
	Nezbývají mi peníze na každodenní koníčky	2
	Nezbývají mi peníze na jednorázové větší výdaje	3
	Nezbývají mi peníze na spoření do budoucna	4
	Jiné	5

Q27. V případě možnosti bydlet za snížené nájemné: Pronajali byste si i nezařízený byt, vybavený pouze	Ano	1
	Ne	2

kuchyňskou linkou, sporákem či vaříčem?	Nevím	3
---	-------	---

Q28. V případě možnosti bydlet za snížené nájemné: Pronajali byste si i starší byt?	Ano	1
	Ne	2
	Nevím	3

Q29. V případě možnosti bydlet za snížené nájemné: Jste ochotni bydlet i ve Vámi méně preferované lokalitě?	Ano	1
	Ne	2
	Nevím	3

Q30. V jakém obvodě (lokalitě) byste i v případě sníženého nájemného nechtěli bydlet? ZAKROUŽKUJTE LIBOVOLNÝ POČET VARIANT.	Nevadí mi žádná lokalita	1
	Pardubice I – střed	2
	Pardubice II – Polabiny, Cihelna	3
	Pardubice III – Dubina, Drážka	4
	Pardubice V – Dukla	5

Q31. V případě možnosti bydlet za snížené nájemné: Jakou dobu bydlení, za snížené nájemné, vnímáte jako nezbytnou pro naspoření částky potřebné jako vklad pro další vlastní bydlení?	Méně	1
	1 – 2 roky	2
	3 – 4 roky	3
	5 let	4
	více	5

Q32. Spoříte si pravidelně měsíční částku na své budoucí bydlení například prostřednictvím stavebního či jiného spoření?	Ano → (PŘEJDĚTE NA D1 - demografie)	1
	Ne → (PŘEJDĚTE NA Q33)	2

Q33. Pokud Ne, bylo by pro Vás snížené nájemné impulsem k založení stavebního spoření?	Ano	1
	Ne	2
	Nevím	3

DEMOGRAFIE

D1. Pohlaví	muž	1
	žena	2

D2. Věk	18-21 let	1
	22-25 let	2
	26-30 let	3

D3. Nejvyšší dosažené vzdělání	Základní	1
	Vyučen/a	2
	Středoškolské s maturitou	3
	Vyšší odborné	4
	Vysokoškolské	5

D4. Počet členů domácnosti	1	1
	2	2
	3-4	3
	5 a více	4

D5. S kým aktuálně žijete?	Sám/sama	1
	Sám/sama s dětmi	2
	S partnerem	3
	S partnerem a dětmi	4
	Se spolubydlicími	5
	S rodiči	6
	Jiné (VYPIŠTE)	7

D6. Jaká je Vaše aktuální ekonomická situace?	Ekonomicky činný	1
	Student s pravidelným příjmem	2
	Student s nepravidelným příjmem či bez příjmů	3
	Jiné (VYPIŠTE)	4

D7. Váš dosavadní příjem (hrubá mzda v Kč)	Žádný	1
	do 10 000	2
	10 001 – 14 000	3
	14 001 – 18 000	4
	18 001 – 22 000	5
	22 001 – 26 000	6
	26 001 – 30 000	7
	Více než 30 000	8

D8. Dosavadní příjem domácnosti, ve které aktuálně	Žádná	1
	do 10 000	2
	10 001 – 25 000	3

žijete: (hrubá mzda v Kč)	25 001 – 40 000	4
	40 001 – 55 000	5
	55 001 – 70 000	6
	Více než 70 000	7

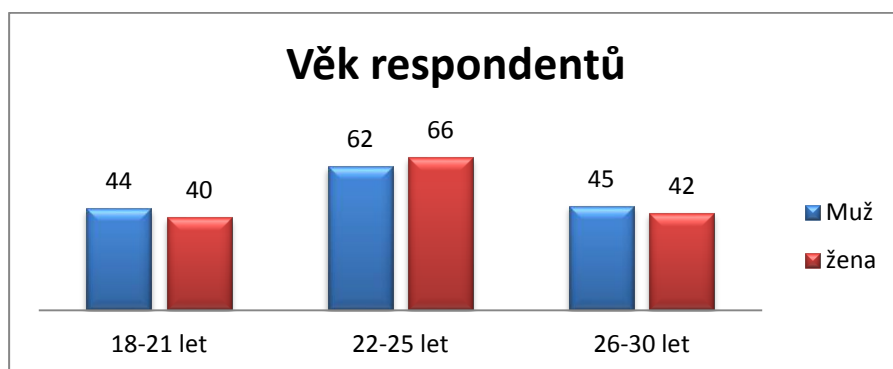
Děkujeme Vám za Vaši laskavost při vyplnění dotazník

2.3 Charakteristika respondentů

V rámci marketingového výzkumu bylo osloveno celkem 151 mužů a 149 žen. Oslovení respondenti se pohybovali ve věku od 18 do 30 let. Na základě věkového rozmezí byli respondenti rozděleni do tří kategorií znázorněných v tabulce níže (Tab. 13).

Tab. 13: Struktura respondentů podle věku a pohlaví

Pohlaví	Věk				Celkem
	18-21 let	22-25 let	26-30 let	bez odpovědi	
Muž	44	62	45	0	151
Žena	40	66	42	1	149
Celkem	84	128	87	1	300



Obr. 5: Struktura respondentů podle věku a pohlaví

Nejvíce zastoupenou skupinou byli lidé ve věku 22 – 25 let. Z výsledků výzkumu je patrné, že rozdělení žen a mužů v jednotlivých věkových kategoriích bylo velice podobné (Obr. 5). V žádné z výše zmiňované věkové skupině nepřevažovalo jedno pohlaví nad druhým. Tuto skutečnost můžeme pozorovat i u nejvyššího dosaženého vzdělání respondentů. Zastoupení žen a mužů je, až na vzdělání s výučním listem, kde kategorie mužů převládá, velice podobné (

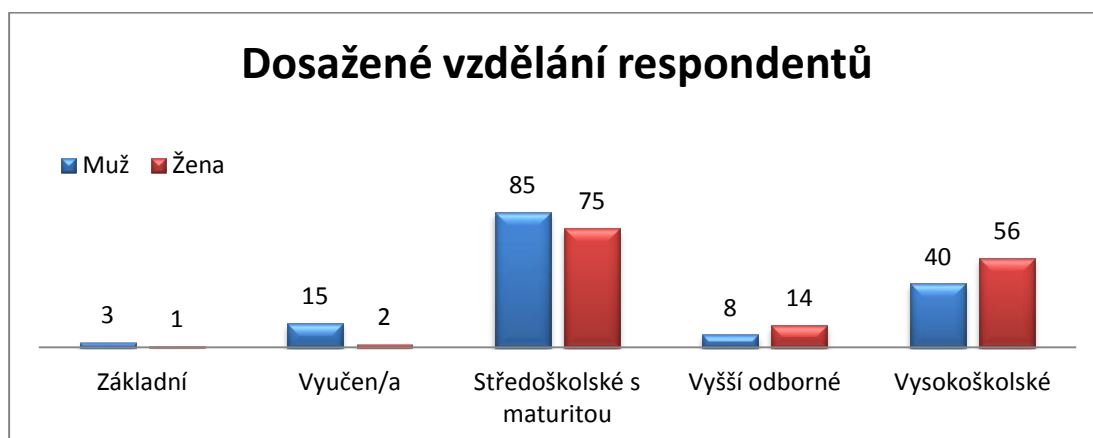
Tab. 14, Obr. 6).

Celkově dosáhli doposud respondenti nejvíce vzdělání středoškolského. Z 300 oslovených lidí má středoškolské vzdělání 160 respondentů, tedy více jak polovina. Tento výsledkem je však z velké části ovlivněn tím, že ze 160 lidí 65 % respondentů ještě studuje vyšší odborné či vysoké školy. Do budoucna se dá proto předpokládat, že procento středoškolsky vzdělaných lidí klesne, naopak lidí s vysokoškolským titulem přibude (Tab. 15).

Struktura dotazovaných respondentů je uvedena v následujících tabulkách. U obou zkoumaných proměnných (věk, nejvyšší dosažené vzdělání) si lze povšimnout, že jeden z respondentů neodpověděl či byla jeho odpověď špatně zaznamenána, a tudíž pro další výzkum nelze použít, neboť je neplatná.

Tab. 14: Struktura respondentů podle věku a dosaženého vzdělání

Pohlaví	Nejvyšší dosažené vzdělání						Celkem
	Základní	Vyučen/a	Středoškolské s maturitou	Vyšší odborné	Vysokoškolské	bez odpovědi	
Muž	3	15	85	8	40	0	151
Žena	1	2	75	14	56	1	149
Celkem	4	17	160	22	96	1	300



Obr. 6: Struktura respondentů podle věku a dosaženého vzdělání

Tab. 15: Struktura respondentů podle dosaženého vzdělání a ekonomické situace

Nejvyšší dosažené vzdělání	Celkem	Z toho - ekonomická situace v %		
		Ekonomicky činný	Student s pravidelným příjmem	Student s nepravidelným příjmem či bez příjmů
Základní	4	50,0	0,0	50,0
Vyučen/a	17	94,1	0,0	5,9
Středoškolské s maturitou	160	35,0	30,6	34,4
Vyšší odborné	22	90,9	9,1	0,0
Vysokoškolské	96	50,0	28,1	20,8

Oslovení respondenti jsou převážně osoby ekonomicky činné. Z celkového počtu 300 dotázaných má pouze 74 studentů nepravidelný příjem, 6 studentů pak nemají příjem žádný. Jedna respondentka dále uvedla, prostřednictvím otázky s otevřenou možností „jiné“, že se aktuálně nachází na mateřské dovolené.

Podíváme-li se na příjem respondentů, zjistíme, že více než polovina ekonomicky aktivních lidí vydělává měsíčně zhruba 14 001 – 18 000 Kč hrubého. Studenti s pravidelným příjmem a taktéž studenti bez pravidelného příjmu si vydělají měsíčně nejčastěji do 10 000 Kč hrubého (Tab. 16).

Tab. 16: Struktura respondentů podle ekonomické situace a dosavadního měsíčního příjmu

Ekonomická situace	Dosavadní příjem (HM v Kč)								Celkem
	Žádný	Do 10 000	10 001 - 14 000	14 001 - 18 000	18 001 - 22 000	22 001 - 26 000	26 001 - 30 000	Více než 30 000	
Ekonomicky činný	0	5	23	53	26	14	10	11	142
Student s pravidelným příjmem	1	35	19	8	7	3	1	4	78
Student s nepravidelným příjmem či bez příjmů	5	68	6	0	0	0	0	0	79
Jiné	0	1	0	0	0	0	0	0	1
celkem	6	109	48	61	33	17	11	15	300

I přes to, že jsou oslovení respondenti převážně lidé s ekonomickým příjmem, bydlí nejvíce dotázaných stále u rodičů, a to ve 3 – 4 členných domácnostech (Tab. 17). Z celkového počtu 300 oslovených respondentů bydlí u rodičů 112 dotázaných. Se spolubydlíci žije 83 mladých lidí, 72 osob bydlí se svým partnerem. Zbývající respondenti bydlí buď sami, nebo s partnerem a dětmi, či jen s dětmi. Jeden respondent dále uvedl, prostřednictvím otázky s otevřenou možností „jiné“, že bydlí s partnerem, ale zatím u rodičů, druhý dotázaný pak uvedl, že bydlí se svými prarodiči.

Tab. 17: Počet osob žijících ve společné domácnosti včetně struktury členů domácnosti

Struktura domácnosti	Počet	%
S rodiči	112	37,3
Se spolubydlíci	83	27,7
S partnerem	72	24,0
Sám/sama	20	6,7
S partnerem a dětmi	10	3,3
Jiné	2	0,7
Sám/sama s dětmi	1	0,3
Celkem	300	100

Počet členů domácnosti	Počet	%
3-4	144	48,0
2	115	38,3
1	22	7,3
5 a více	17	5,7
Bez odpovědi	2	0,7
Celkem	300	100

2.4 Stávající forma bydlení respondentů

Kapitola „Stávající forma bydlení respondentů“ je zaměřena na aktuální formu bydlení mladých lidí od osmnácti do třiceti let.

Cílem této kapitoly je zjistit, kde mladí lidé aktuálně žijí a proč. Tato informace je velmi důležitá, neboť aktuální styl bydlení o mnohém vypovídá. Díky výsledkům výzkumu je možné zjistit

nejen to, kde mladí lidé žijí, ale hlavně z jakého důvodu takto žijí. Spolu s dalšími částmi výzkumu pak vznikne ucelený náhled na problematiku bydlení mladých lidí v Pardubicích.

Aktuální forma bydlení

Z celkového počtu 300 oslovených respondentů bydlí 174 osob v bytech, 83 v rodinných domech, 35 studentů na koleji a 6 lidí na ubytovně.

Lidé žijící v bytech za své bydlení platí nejčastěji nájemné. Nájemné v bytech platí až 68 % dotázaných. V rodinných domech je situace opačná. Nájemné platí v tomto typu bydlení pouze 7 % dotázaných, 93 % lidí v rodinných domech nájemné neplatí. Na koleji či ubytovně se až na výjimky, způsobené například prostřednictvím úhrady nájemného ze sociálních dávek či stipendií ve škole, platí nájemné vždy.

Podrobný přehled vlastnických vztahů ve vazbě ne jednotlivé druhy bydlení je uveden v následující Tab. 18. V tabulce je taktéž zachycena otevřená možnost odpovědi „jiné“. Čtyři z těchto respondentů na tuto otázku však neodpověděli, u čtyř zbývajících respondentů byla odpověď v důsledku nepochopení celé otázky chybná a není proto možné její výsledek dále interpretovat. Jeden respondent na tuto otázku neodpověděl vůbec.

Tab. 18 Struktura respondentů podle druhu bydlení a vlastnických vztahů

Druh bydlení	Vlastnický vztah k bydlení					Celkem
	Pronájem	Podnájem	Bez nájmu	Jiná	Bez odpovědi	
Byt	80	38	54	2	0	174
Rodinný dům	2	4	75	2	0	83
Koleje	20	11	1	2	1	35
Ubytovna	0	6	0	0	0	6
Jiné	0	1	1	0	0	2
Celkem	102	60	131	6	1	300

Při interpretaci výše uvedených výsledků je třeba brát v potaz, že mladí lidé bydlí zatím převážně u rodičů, u kterých ne vždy platí za své bydlení nájemné. Tento fakt dokazuje i následující tabulka, ve které je podrobněji zachycena závislost mezi jednotlivými vlastnickými vztahy a členy domácnosti (Tab. 19).

Lidé žijící se svými rodiči opravdu nájemné neplatí. Z celkového počtu 112 respondentů, platí nájemné svým rodičům pouze 8 dotázaných. Naproti tomu lidé žijící se svým partnerem či spolubydlícími nájemné platí téměř vždy.

Tab. 19: Struktura respondentů podle členů domácnosti a vlastnického vztahu k bydlení

Struktura domácnosti dle členů	Vlastnické vztahy k bydlení					Celkem
	Pronájem	Podnájem	Bez nájmu	Jiná	Bez odpovědi	
S rodiči	7	1	104	0	0	112
Se spolubydlicími	47	26	6	3	1	83
S partnerem	32	23	14	3	0	72
Sám/sama	12	8	0	0	0	20
S partnerem a dětmi	3	2	5	0	0	10
Jiné	0	0	2	0	0	2
Sám/sama s dětmi	1	0	0	0	0	1
Celkem	102	60	131	6	1	300

Byty, rodinné domy, ubytovny, koleje a další formy bydlení mají nejčastěji rozlohu 3kk/3+1. Tuto velikost bydlení zvolilo 30,3 % dotázaných. V bytech o velikosti 2kk/2+1 bydlí 20,3 % osob. Nejméně lidí, a to 7 % bydlí v bytech 1kk/1+1. Ostatní možnosti v rámci velikosti bydlení jsou pak téměř totožné. Ve větších i menších bytech bydlí shodně kolem 14 % dotázaných. V oblasti velikosti bydlení žádná možnost výrazně nepřevažuje, naopak by se dalo říci, že rozdíly ve velikosti bydlení jsou nepatrné (Tab. 20).

Dle místa pobytu žijí námi oslovení respondenti aktuálně nejčastěji v centrech měst či na jejich okraji. Pouze 13,3 % lidí bydlí na vesnici (Tab. 21).

Tab. 20: Struktura respondentů podle velikosti bydlení

Velikost bydlení	Počet	%
3kk /3+1	91	30,3
2kk /2+1	61	20,3
4kk /4+1	44	14,7
Pokoj (kolej, ubytovna ...)	43	14,3
Větší	40	13,3
1kk /1+1	21	7
celkem	300	100

Tab. 21: Struktura respondentů podle místa pobytu

Lokalita	Počet	%
Centrum města	135	45
Okraj města	124	41,3
Vesnice	40	13,3
Bez odpovědi	1	0,3
celkem	300	100

Místo aktuálního bydliště

Oslovení respondenti bydlí převážně ve městě Pardubice. Z celkového počtu 300 dotázaných bydlí přímo v Pardubicích 220 osob. 79 lidí v tomto městě nebydlí, i přesto zde však má více jak polovina z nich (45) trvalé bydliště. Polovina z nich tedy nemá trvalé bydliště ve svém místě pobytu.

Tento trend můžeme pozorovat taktéž u respondentů, žijících ve městě Pardubice. Z 220 dotázaných má v Pardubicích trvalé bydliště 118 (53,6 %), tedy něco málo přes polovinu. Druhá polovina dotázaných má trvalé bydliště v jiném městě či obci, stejně jak tomu bylo i u respondentů žijících na jiném území České Republiky (Tab. 22).

Tab. 22: Struktura respondentů podle místa pobytu a trvalého bydliště

Místo bydliště Pardubice	Trvalé bydliště			Celkem
	Ano	Ne	Bez odpovědi	
Ano	118	102	0	220
Ne	45	34	0	79
Bez odpovědi	0	0	1	1
Celkem	163	136	1	300

Respondenti, kteří v Pardubicích již bydlí, jsou s tímto městem spokojeni a chtěli by zde bydlet i nadále. Pouze 17 osob (7,7 %) v Pardubicích již bydlet nechce.

Ti, kteří do Pardubic pouze dojíždějí (například za prací, partnerem, rodinou), zde chtějí bydlet pouze částečně, tedy 36 respondentů (45,6 %) by se do Pardubic chtělo přestěhovat, 21 dotázaných (26,6 %) se do Pardubic stěhovat nechce a 18 (22,8 %) zatím neví a nemohlo tudíž na tuto otázku odpovědět přesněji (

Tab. 23).

Tab. 23: Struktura respondentů podle preference města Pardubic

Chtěli byste v Pardubicích bydlet i nadále?

Odpověď	Počet	%
Ano	150	68,2
Ne	17	7,7
Nevím	51	23,2
Bez odpovědi	2	0,9
celkem	220	100

Chtěli byste se do Pardubic přestěhovat?

Odpověď	Počet	%
Ano	36	45,6
Ne	21	26,6
Nevím	18	22,8
Bez odpovědi	4	5,1
celkem	79	100

Spokojenost s aktuální formou bydlení

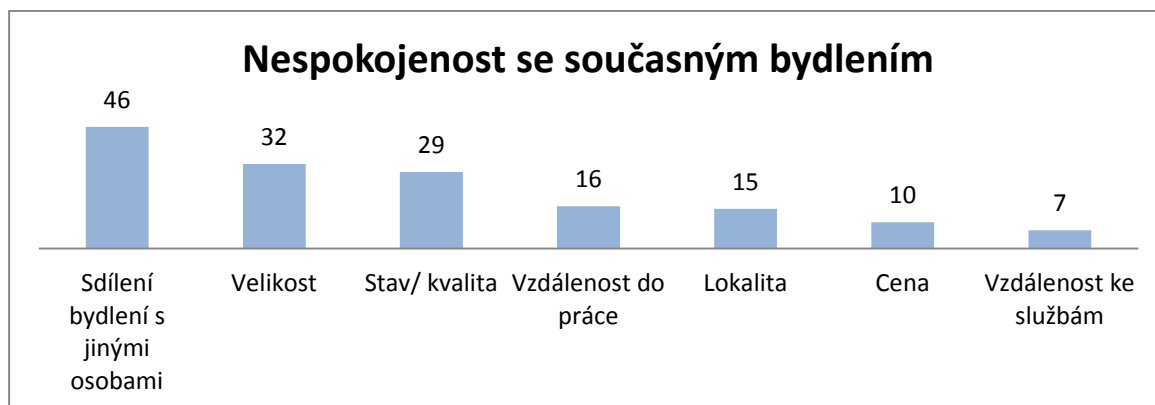
Více jak polovina oslovených respondentů je se svým dosavadním bydlením spokojena. Spokojeno s aktuální formou bydlení je 191 lidí, tedy 63,7 %. Téměř třetina dotázaných (31 %) je se svým bydlením nespokojeno a 5 % oslovených zvolilo odpověď nevím, a nemohlo tedy na tuto otázku odpovědět konkrétněji (Tab. 24).

Mezi hlavní důvody nespokojenosti s bydlením patří sdílení bydlení s jinými osobami a také velikost dosavadního bydlení. Tento fakt může být způsobený i tím, že většina mladých lidí bydlí zatím u rodičů či s ostatními studenty na koleji a v bytech. Dokazují to i odpovědi, doplněné prostřednictvím otázky s otevřenou možností „jiné“. Tři respondenti uvedli, že by se již rádi osamostatnili, jeden respondent by měl rád soukromí a čtyři respondenti by rádi bydleli ve vlastním bytě či domě. Jeden respondent je nespokojen se svými sousedy.

Mezi další důvody nespokojenosti s aktuální formou bydlení patří kvalita a stav bydlení, vzdálenost do práce a lokalita bydliště. Nejméně dotazovaným osobám vadí vzdálenost do práce a cena bydlení, což může být ovlivněno tím, že velkou skupinu respondentů tvořili studenti a, že většina mladých lidí bydlí zatím u rodičů a nemusí tak hradit klasické tržní nájemné (Obr. 7).

Tab. 24: Spokojenost respondentů s aktuální formou bydlení

Spokojenost s aktuální formou bydlení	Počet	%
Ano	191	63,7
Ne	93	31,0
Nevím	15	5,0
Bez odpovědi	1	0,3
celkem	300	100



Obr. 7: Kritéria nespokojenosti s aktuální formou bydlení

2.5 Preferované formy bydlení, výhled do budoucna

Cílem marketingového výzkumu bylo zjistit nejen to, kde mladí lidé bydlí, ale také kde by chtěli bydlet a proč. Na tyto otázky je podrobněji zaměřena následující kapitola, která detailněji specifikuje jednotlivé parametry bydlení a jejich důležitost.

Kapitola „Preferované formy bydlení, výhled do budoucna“ je rozdělena do tří částí. První část je zaměřena na aktuální možnosti respondentů, tedy pokud by se nyní respondenti stěhovali, jaký typ bydlení by vzhledem ke své nynější situaci volili. Z předchozího marketingového výzkumu vyplynulo, že mnoho mladých lidí žije stále u rodičů i přesto, že již mají příjem a jsou bráni jako ekonomicky aktivní. Mnoho z nich zároveň uvedlo soužití s rodiči jako hlavní nedostatek svého dosavadního bydlení. Mladí lidé by se rádi osamostatnili, ovšem ne vždy mohou jít bydlet rovnou do svého vysněného bytu či domu. První část je proto zaměřena na prvotní bydlení, které by mladí lidé aktuálně volili.

Druhá část této kapitoly je naproti tomu věnována výhledu do budoucna, tedy kam by se mladí lidé chtěli jednou přestěhovat, kde by chtěli žít, jaké je jejich vysněné bydlení. Jako horizont budoucího ideálního bydlení byla stanovena doba 4 let a více.

Preferované formy bydlení dle aktuální situace respondentů

V případě, že by se nyní respondenti stěhovali, volili by nejčastěji byty o velikosti 2kk/2+1 či 3kk/3+1. Tyto byty by si respondenti pronajali. Pronájem a podnájem by aktuálně volilo 195 lidí, 102 dotázaných by si už nyní chtělo koupit vlastní bydlení (Tab. 25).

Dva respondenti dále uvedli, prostřednictvím otázky s otevřenou možností „jiné“, že by aktuálně zůstali tam kde doposud, tedy jeden z dotázaných na koleji, druhý u rodičů. Oba respondenti jsou studenti bez příjmu, jejich situace se bude proto v průběhu let jistě měnit.

Tab. 25: Aktuální preference velikost bydlení a vlastnických vztahů k bydlení

Velikost bydlení	Vlastnický vztah k bydlení					Celkem
	Vlastní	Pronájem	Podnájem	Jiné	Bez odpovědi	
2kk /2+1	31	57	34	0	0	122
3kk /3+1	32	29	18	0	0	79
1kk /1+1	8	19	15	0	0	42
Pokoj (kolej, ubytovna ...)	3	8	7	2	0	20
Větší	17	2	0	0	1	20
4kk /4+1	11	3	2	0	0	16
Bez odpovědi	0	1	0	0	0	1
Celkem	102	119	76	2	1	300

Mladí lidé hledají aktuálně bydlení spíše v centru města či na jeho okraji (Tab. 26). Na vesnici by se chtělo přestěhovat pouze 26 (8,7 %) respondentů. Z první části marketingového výzkumu vyplynulo, že na vesnicích žije aktuálně 40 respondentů. Na základě porovnání aktuální situace s krátkodobým výhledem do budoucna se dá říci, že trendem mladých lidí je žít více ve městech či jejich okrajových částech než na vesnici. Tento trend je však do značné míry ovlivněn věkem a životním stylem mladých lidí. Prestižní zaměstnavatelé sídlí obvykle ve městech, taktéž většina restaurací, klubů, barů, kin, divadel a dalších kulturních míst je lokalizována spíše v městských centrech. Díky tomu, že jsou respondenti převážně bezdětní, mohou být výše zmíněné faktory důvodem preference větších sídel.

Tab. 26: Aktuální preference lokality

Lokalita	Počet	%
Centrum města	148	49,3
Okraj města	125	41,7
Vesnice	26	8,7
Bez odpovědi	1	0,3
celkem	300	100

Co se týče typu bydlení, vyhledávají mladí lidé spíše starší byty a domy po rekonstrukci či novostavby, na úkor bytů starých nezrekonstruovaných. Díky tomu, že respondenti preferují bydlení v pronájmech, může být malý zájem o neopravené byty způsoben tím, že mladí lidé nechtějí investovat peníze do cizího bydlení či zatím nemají naspořené finanční prostředky, které by mohli a byli ochotni do bytu vložit. Tento fakt může mít značný vliv i na vybavenost bytů. V případě, že by se nyní respondenti stěhovali, volili by pro své bydlení spíše částečně či plně vybavené byty. Pouze 17,7 % dotázaným by nevadilo bydlet v nevybaveném bytě (Tab. 27).

Tab. 27: Aktuální preference typu bydlení a vybavenosti bydlení

Typ bydlení	Počet	%	Zařízenost bydlení	Počet	%
Starší byt/dům po rekonstrukci	154	51,3	Částečně vybavený	154	51,3
Novostavba	132	44,0	Plně vybavený	93	31,0
Starší byt/dům vhodný k rekonstrukci	14	4,7	Nevybavený	53	17,7
celkem	300	100	celkem	300	100

Preferované formy bydlení do budoucna – horizont 4 let a více

Námi oslovení respondenti by jednou chtěli bydlet ve vlastním bytě či domě. Vlastního bydlení chce docílit 271 dotázaných, tedy více jak 90 % všech oslovených. Toto číslo je opravdu velké, rozdíl mezi zájmem o vlastní bydlení a pronájem je markantní (Tab. 28).

Budoucí bydlení by mělo mít ideálně velikost 4kk/4+1. Tuto velikost bydlení preferuje 122 dotázaných. V porovnání s předchozí částí této kapitoly je vidět značný posun v preferencích dotázaných, a to z menších bytů do větších. Zatímco v případě prvního bydlení převažují byty o velikosti 2kk/2+1 a o byty 4kk/4+1 není zájem, nyní je situace přesně opačná.

Tab. 28: Budoucí preference velikost bydlení a vlastnických vztahů k bydlení

Velikost bydlení	Vlastnický vztah k bydlení				Celkem
	Vlastní	Pronájem	Podnájem	Jiné	
4kk /4+1	110	5	7	0	122
3kk /3+1	80	9	2	0	91
Větší	70	1	0	0	71
2kk /1+1	10	4	1	0	15
1kk /1+1	1	0	0	0	1
Celkem	271	19	10	0	300

Rozdíl v porovnání prvotního a budoucího bydlení je patrný taktéž z výsledků výzkumu preferovaných lokalit a typu bydlení. Zatímco po ukončení studií chtějí žít respondenti v centrech měst a nevdají jim obývat starší byty po rekonstrukci, s přibývajícím věkem dochází k odlivu osob do okrajových částí měst, suburbáních oblastí či na vesnice do novostaveb.

Až 59 % dotázaných by chtělo bydlet na okraji města a až 79 % respondentů v novostavbě. Pouze jeden respondent by chtěl v budoucnu bydlet v menším bytě o velikosti 1kk/1+1 (Tab. 29).

Výsledky výzkumu odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Na okrajích měst došlo v posledních letech k značnému nárůstu takzvaných satelitních městeček. Satelitní městečka jsou malé uměle vytvořené celky novostaveb ležících poblíž velkých měst. Těchto městeček díky velkému zájmu lidí neustále přibývá a dle našeho výzkumu je pravděpodobné, že bude přibývat i nadále.

Tab. 29: Budoucí preference lokality a typu bydlení

Lokalita	Počet	%
Okraj města	177	59,0
Centrum města	75	25,0
Vesnice	47	15,7
Bez odpovědi	1	0,3
celkem	300	100

Typ bydlení	Počet	%
Novostavba	229	76,3
Starší byt/dům po rekonstrukci	60	20,0
Starší byt/dům vhodný k rekonstrukci	10	3,3
Bez odpovědi	1	0,3
celkem	299	100

2.6 Kritéria ovlivňující výběr bydlení

Kapitola „Kritéria ovlivňující výběr bydlení“ navazuje plynule na předchozí kapitulu „Preferované formy bydlení, výhled budoucna“, ve které jsme se podrobněji dozvěděli, kde by mladí lidé chtěli bydlet a proč.

Při výběru bydlení je třeba kromě samotných parametrů obytných prostor znát i kritéria, ovlivňující výběr bydlení. Tedy podle jakých kritérií hledají mladí lidé místo svého bydliště, co je při výběru budoucího bydlení důležité a čemu naopak není třeba přikládat tak velkou důležitost. Na tyto všechny otázky byl taktéž zaměřen marketingový výzkum. Výsledky této části výzkumu jsou rozebrány v textu níže.

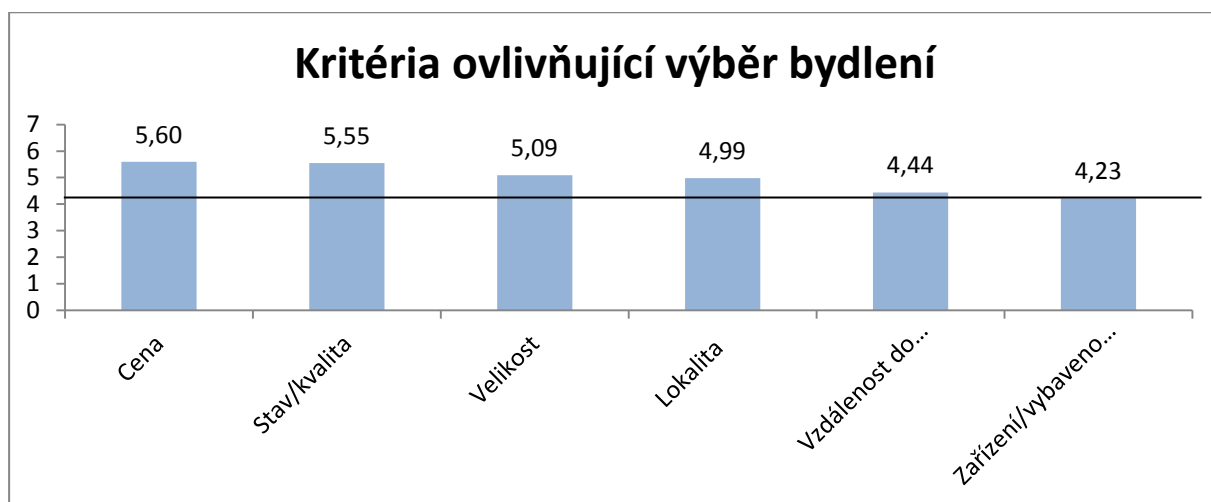
Vybraná kritéria a jejich hodnocení

V rámci marketingového výzkumu hodnotili respondenti prostřednictvím dvou otázek důležitost jednotlivých parametrů bydlení. Kritéria bydlení byla u obou otázek stejná, rozdíl byl však v jejich hodnocení. V první otázce zaškrtnli respondenti na škále od jedné do sedmi důležitost daného kritéria (jedna = vůbec není důležité, sedm = mimořádně důležité), přičemž každé kritérium mohlo být hodnoceno stejně. V druhé otázce měli naopak respondenti jednotlivé kritéria seřadit od nejdůležitějšího po nejméně důležité (od jedné do šesti) Žádné kritérium tak nemohlo být hodnoceno totožně. Výsledek obou otázek byl zaznamenán pomocí výběrového průměru viz. Tab. 30.

Při výběru bydlení je pro respondenty velmi důležitým kritériem cena, stav a kvalita bydlení. Velikost a lokalitu bydlení vnímají respondenti jako spíše více důležitou, ostatní kritéria pak jako středně důležitá. Žádné kritérium nebylo hodnocené jako nedůležité. Toto tvrzení je patrné i z následujícího grafu (Obr. 8). Všechna kritéria se pohybují nad střední hranicí důležitosti a velice blízko u sebe. Žádné kritérium výrazně nepřevládá nad jiným.

Tab. 30: Kritéria bydlení a jejich důležitost hodnocená na škále od 1 do 7

Kritéria výběru bydlení	Průměrná důležitost
Cena	5,60
Stav/kvalita	5,55
Velikost	5,09
Lokalita	4,99
Vzdálenost do práce	4,44
Zařízení/vybavenost	4,23



Obr. 8: Kritéria bydlení a jejich důležitost hodnocená na škále od 1 do 7

U otázky číslo dvě je situace velice podobná. Průměrné hodnoty se pohybují blízko u sebe a žádná z nich výrazně nepřevládá nad jinými. Nejdůležitějším kritériem zůstává i zde cena. Na první místo v rámci svých preferencí napsalo cenu 156 respondentů, tedy více jak polovina. Druhé a třetí v pořadí bylo nejčastěji uváděno kritérium velikost a stav/kvalita bydlení, jako čtvrtou v pořadí pak respondenti uváděli lokalitu (Tab. 31).

Vzdálenost do práce a zařízení/vybavenost jsou pro respondenty dle první otázky důležitými kritérii, v porovnání s ostatními parametry bydlení však byly zapsány na poslední místa v pořadí.

Tab. 31: Kritéria bydlení a jejich důležitost hodnocená dle pořadí od jedné do šesti

Kritéria výběru bydlení	Pořadí						Průměrná důležitost
	1	2	3	4	5	6	
Cena	156	55	34	22	21	12	2,11
Velikost	19	76	66	64	56	19	3,40
Stav/ kvalita	71	77	77	43	19	13	2,67
Zařízení/Vybavenost	14	22	35	80	53	96	4,41
Lokalita	34	47	58	51	77	33	3,63
Vzdálenost do práce	6	23	30	40	74	127	4,78

Lokalita

Z výsledků předchozích výzkumů vyplynulo, že mladí lidé preferují z krátkodobého hlediska spíše města než vesnice, a že město Pardubice vnímají jako vhodnou lokalitu ke svému bydlení.

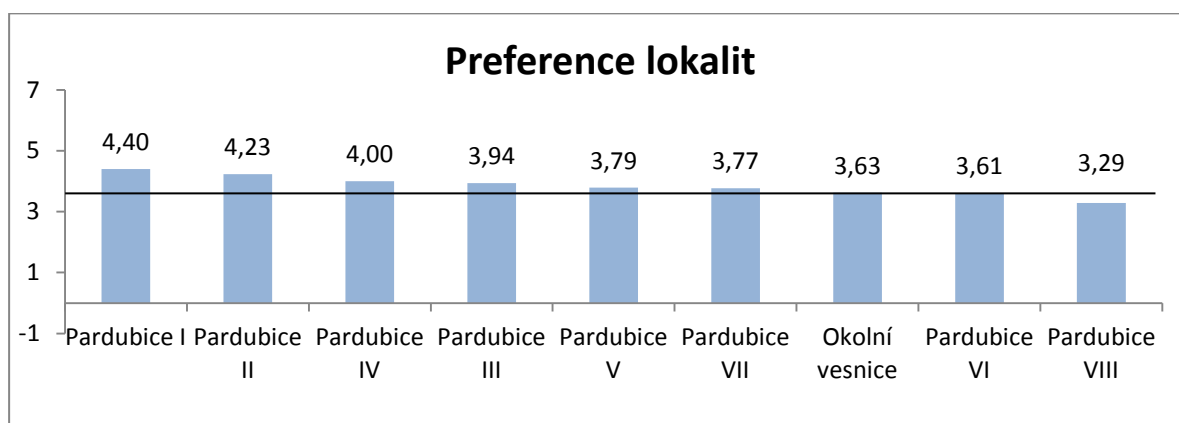
Město Pardubice je rozděleno na 8 městských obvodů. Na základě této skutečnosti byla do marketingového výzkumu zapracována otázka, týkající se preferencí jednotlivých obvodů. U každého obvodu hodnotili respondenti jeho přitažlivost na škále od 1 do 7 (1 = vůbec bych zde nechtěl bydlet; 7 = mimořádně bych zde chtěl bydlet), přičemž každý obvod mohl být hodnocen stejně. Kromě osmi obvodů byla do otázky přidána i varianta vesnice, neboť Pardubice jsou menšími obcemi obklopeny (Tab. 32, Obr. 9).

Nejvíce preferovanou lokalitou v Pardubicích je střed města. Ve středu města by chtěli respondenti spíše více či středně bydlet. V ostatních lokalitách kromě Hostovic by pak dotazovaní chtěli taktéž středně bydlet. Průměrné hodnoty jednotlivých lokalit jsou velice podobné. Všechny se zároveň pohybují kolem středu. Rozdíl mezi první a poslední lokalitou je pouze 1,11 škály. Všechny hodnoty po zaokrouhlení na celé číslo ukazují taktéž na střed škály, pouze v Hostovicích by chtěli lidé bydlet spíše méně.

Výsledky preference jednotlivých lokalit jsou opravdu těsné a dá se tedy říci, že žádná z lokalit není pro respondenty výrazně přitažlivá a naopak výrazně nezajímavá.

Tab. 32: Lokality města Pardubic a jejich hodnocení na škále od 1 do 7

Lokality města Pardubic	Průměrná důležitost
Pardubice I – střed	4,40
Pardubice II – Polabiny, Cihelna	4,23
Pardubice IV – Pardubičky	4,00
Pardubice III – Dubina, Drážka	3,94
Pardubice V – Dukla	3,79
Pardubice VII – Ohrazenice, Rosice	3,77
Okolní vesnice	3,63
Pardubice VI – Svítkov	3,61
Pardubice VIII – Hostovice	3,29



Obr. 9: Lokality města Pardubic a jejich hodnocení na škále od 1 do 7

Finanční náročnost bydlení

Mladí lidé vynakládají aktuálně za své bydlení nejčastěji částku do 20 % z celkového příjmu domácnosti. Tato část odejde každý měsíc z peněženky 171 dotázaným, tedy více jak polovině. Mezi 21 – 40 % příjmu vynakládá na své bydlení každý měsíc 90 respondentů a více než 40 % příjmů pak pouze 37 respondentů, tedy necelých 13 % (Tab. 33).

Tab. 33: Procento příjmu sloužící aktuálně k úhradě nákladů na bydlení

Procento příjmu potřebné k úhradě nákladů na bydlení	Počet	%
do 20%	171	57,0
21 - 40%	90	30,0
41 - 60%	34	11,3
21 - 80%	1	0,3
81 a více %	2	0,7
Bez odpovědi	2	0,7
celkem	300	100

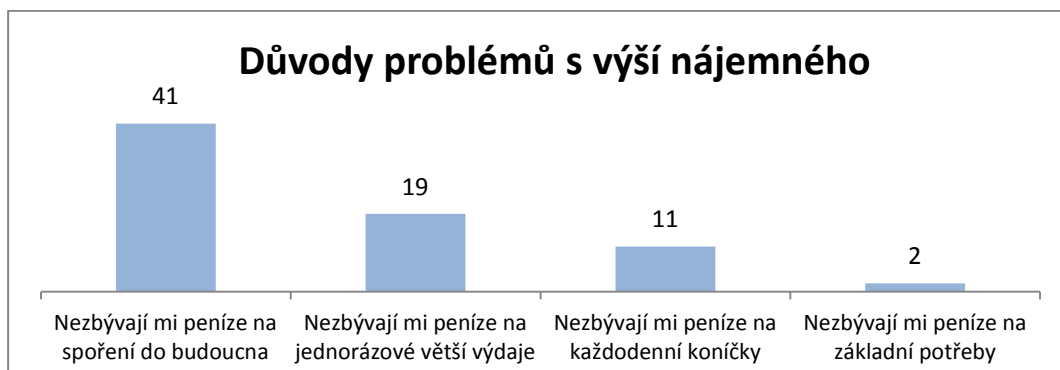
Výše nájemného je vzhledem k příjmu respondentů příznivá. Dokazují to i odpovědi na následující otázku týkající se problematiky ceny bydlení. V rámci marketingového výzkumu respondenti uvedli, že aktuální výši nákladů na bydlení nevidí jako problematickou. Nepřiměřené nájemné trápí pouze 19 % respondentů, 73,7 % dotázaných nevidí ve výši současného nájemného problém, 7 % pak nemůže tuto situaci zatím lépe posoudit (Tab. 34).

Tab. 34: Problematika výše současného nájemného

Je pro Vás výše současného nájemného vzhledem k Vašemu aktuálnímu příjmu problematická?

Odpověď	Počet	%
Ano	57	19,0
Ne	221	73,7
Nevím	21	7,0
Bez odpovědi	1	0,3
celkem	300	100

Problematické vidí mladí lidé nájemné hlavně ve chvíli, kdy jim díky vysokým výdajům spojeným s hrazením bydlení nezbývá dostatečné množství peněz na spoření do budoucna. Mnoho mladých lidí se chce osamostatnit a přestěhovat se do vlastního bydlení. Díky vysokému tržnímu nájemnému však nemají možnost naspořit si dostatečnou částku potřebnou na vlastní bydlení. Jak je vidět z grafu níže, tento problém opravdu převyšuje nad ostatními (Obr. 10).



Obr. 10: Výše platu a jeho nedostatky

Dle výhledů do budoucna jsou respondenti ochotni hradit nájemné v maximální výši 21 – 40 % z celkového příjmu domácnosti (Tab. 35). Oproti aktuální výši nájemného došlo k posunu z první kategorie na druhou. Tento fakt může být způsobený tím, že většina dotázaných bydlí zatím u rodičů, a to bez nájmu.

Tab. 35: Procento příjmu maximálně vynaložené na náklady spojené s bydlením

Procento příjmu maximálně vynaložené na bydlení	Počet	%
do 20%	45	15,0
21 - 40%	180	60,0
41 - 60%	65	21,7
21 - 80%	8	2,7
81 a více %	1	0,3
Bez odpovědi	1	0,3
celkem	300	100

2.7 Startovací bydlení

Poslední část marketingového výzkumu byla zaměřena na startovací bydlení a jeho parametry. V rámci dotazníkového šetření bylo respondentům položeno sedm otázek, které podrobněji definovaly možnosti v oblasti startovacího bydlení. Cílem této části výzkumu bylo zjistit, jak tyto jednotlivé možnosti a parametry vnímají respondenti. Zda mají o startovací bydlení zájem a zda jsou v případě možnosti bydlet za snížené nájemné ochotni ustoupit ze svých původních představ a požadavků.

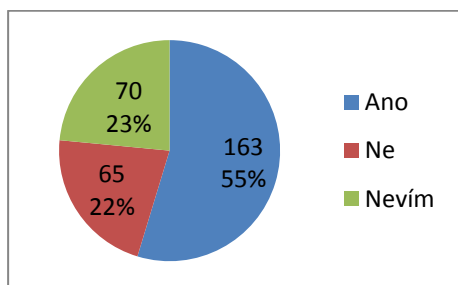
Znění jednotlivých otázek včetně výsledů zapsaných v % i počtech jsou uvedeny v následujícím schématu.

Startovací bydlení

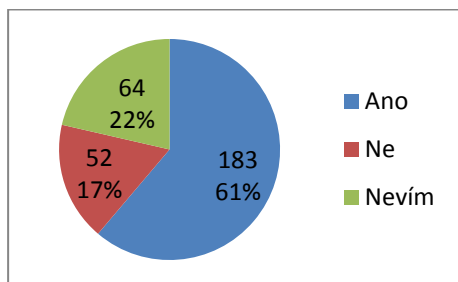
V případě možnosti bydlet za snížené nájemné je více jak polovina respondentů ochotna bydlet ve straších méně vybavených bytech. V bytech vybavených pouze kuchyňskou linkou, sporákem či vařičem by nechtělo bydlet 21,7 % dotázaných, starší byty jsou pak překážkou pro 17,3 % dotázaných (Obr. 11, Obr. 12).

V předchozích výsledcích marketingového výzkumu bylo zjištěno, že nejdůležitějším kritériem při výběru bydlení je cena. Tento výsledek se potvrzuje i zde. Mladí lidé jsou ochotni v případě příznivé ceny bydlet i v původně nepreferované formě bydlení.

Pronajali byste si i nezařízený byt, vybavený pouze kuchyňskou linkou, sporákem či vařičem?



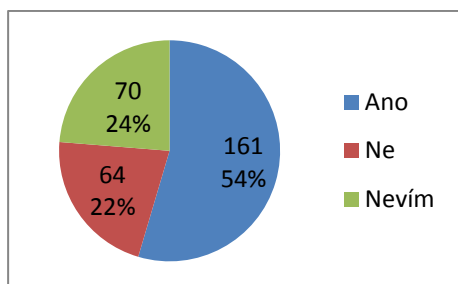
Pronajali byste si i starší byt?



Obr. 11 – Obr. 12: Startovací bydlení a jeho parametry

Byty nabízené k pronájmu mohou být umístěny v jakékoliv části města Pardubic. V případě možnosti bydlet za snížené nájemné více jak polovině dotázaných nevadí žádná lokalita. Zbývající polovina respondentů pak hodnotí jako nepřitažlivou lokalitu obvodů I, II, III a V. Průměrné hodnoty těchto lokalit jsou však velice malé a dá se proto říci, že v případě možnosti bydlet za snížené nájemné nehraje umístění bytů velký význam (Tab. 36, , Obr. 13)

Jste ochotni bydlet i ve Vámi méně preferované lokalitě?



V jaké lokalitě byste i v případě sníženého nájemného nebydleli?

Odpověď	Počet	%
Nevadí mi žádná lokalita	165	55,0
Pardubice V - Dukla	54	18,0
Pardubice I - střed	49	16,3
Pardubice III - Dubina, Drážka	49	16,3
Pardubice II - Polabiny, Cihelna	35	11,7

Tab. 36, Obr. 13: Preference lokalit startovacího bydlení

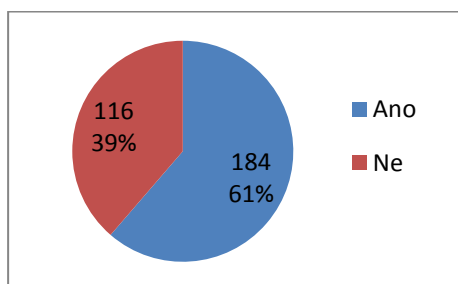
V předchozí části marketingového výzkumu bylo zjištěno, že většina dotázaných by chtěla bydlet v budoucnu ve vlastním bytě či domě. Mladí lidé se chtějí osamostatnit, zatím však nemají naspořeno dostatečné množství finančních prostředků, a to i přes to, že více jak polovina dotázaných si již nyní pravidelně každý měsíc spoří. K naspoření potřebné částky nezbytné jako vklad pro budoucí bydlení by mohlo respondentům pomoci zvýhodněné startovací bydlení, které by mohli využívat po dobu 3 – 4 let. Tuto dobu vnímají respondenti jako neoptimálnější.

Respondenti, kteří si zatím nespoří, pak převážně neví, zda je startovací bydlení vhodným impulsem k založení stavebního spoření. Stavební spoření by si založilo 36,2% zatím nespořících osob, 17,2 % dotazovaných nemá o spoření zájem vůbec (Obr. 14, Obr. 15, Tab. 37).

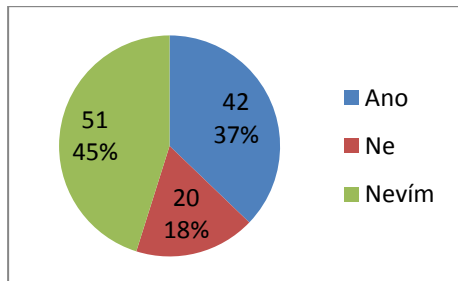
Jakou dobu bydlení, za snížené nájemné, vnímáte jako nezbytnou pro naspoření částky potřebné jako vklad pro další vlastní bydlení?

Odpověď	Počet	%
Méně	24	8,0
1 - 2 roky	104	34,7
3 - 4 roky	132	44,0
5 let	33	11,0
více	5	1,7
Bez odpovědi	2	0,7
celkem	300	100

Spoříte si pravidelně měsíční částku na své budoucí bydlení například prostřednictvím stavebního či jiného spoření?



Pokud Ne, bylo by pro Vás snížené nájemné impulsem k založení stavebního spoření?



Obr. 14 - Obr. 15, Tab. 37: Startovací bydlení v závislosti na stavebním spoření

2.8 Závěr marketingového výzkumu

Oslovení mladí lidé bydlí nejčastěji v bytech o velikosti 3kk/3+1. V těchto bytech žijí respondenti se svými rodiči v domácnosti, která čítá 3 - 4 členy, a to i přes to, že více než polovina dotázaných již pracuje a má pravidelný měsíční příjem.

Oslovení respondenti bydlí nejčastěji:

- v Pardubicích (polovina z nich zde má trvalé bydliště),
- v nájemních bytech o velikosti 3kk/3+1,
- v centru města,
- ve 3-4 členných domácnostech,
- s rodiči.

Lidé žijící u svých rodičů za bydlení obvykle neplatí nájemné. Na jednu stranu je to velmi výhodné, neboť ušetřené finanční prostředky mohou jít na stavební spoření, které má založené více jak polovina dotázaných. Na druhou stranu se mladí chtějí osamostatnit a bydlení u rodičů k této vizi příliš nepřispívá. Dokazuje to i výsledek výzkumu zaměřený na spokojenost s aktuální formou bydlení. Respondenti jsou s bydlením převážně spokojeni. Nejčastějším důvodem nespokojenosti je pak právě sdílení bydlení s jinými osobami, tedy ve většině případů s rodiči.

V případě že by se nyní respondenti stěhovali, volili by byt o velikosti 2kk/2+1 v centru města. Byt by si mladí lidé pronajali, a to i ve starší zástavbě, avšak po rekonstrukci. Velmi přínosná je taktéž vybavenost bytu. Částečně vybavený byt preferuje polovina dotázaných. Tyto parametry bydlení vnímají respondenti jako ideální pro bydlení do začátku, tedy na kratší časový horizont.

Do budoucna by si chtěla většina dotázaných koupit vlastní byt či dům, nejlépe novostavbu o velikosti 4kk/4+1. Jak je vidět, s přibývajícím věkem respondentů dochází nejen k preferenci bytů větších na úkor menších, ale také k odlivu lidí z centra města na jeho okrajové části.

Aktuální preference

V případě, že by se nyní respondenti stěhovali, volili by:

- nájemní bydlení,
- starší byt/dům po rekonstrukci,
- velikosti 2kk/2+1,
- v centru města,
- částečně vybavený.

Preference do budoucna

V horizontu 4 let a více by si respondenti rádi pořídili:

- vlastní bydlení,
- novostavbu,
- velikost 4kk/4+1,
- na okraji města.

Při výběru bydlení je pro respondenty nejdůležitějším faktorem cena. Výše současného nájemného zatím není pro respondenty problematická, neboť většina dotázaných nájemné hradit nemusí. V případě stěhování však mladí vnímají cenu jako nejdůležitější parametr bydlení. Námi oslovení lidé by chtěli za své bydlení hradit maximálně 20 – 40 % svého měsíčního příjmu.

Při výběru bydlení jsou pro respondenty nejdůležitějšími kritérii:

1. cena,
2. stav a kvalita bydlení,
3. velikost bydlení.

Tento trend potvrdil i výzkum zaměřený na startovací bydlení. V případě možnosti bydlet za snížené nájemné jsou respondenti ochotni upustit ze svých požadavků a jít bydlet i do starších bytů, vybavených pouze kuchyňskou linkou, sporákem či vařičem.

V případě možnosti bydlet za snížené nájemné, nevidí respondenti jako problematické bydlení:

- v nezařízeném bytě,
- ve starším bytě,
- v jakékoliv lokalitě Pardubic.

Startovací bydlení se jeví jako přínosné nejvíce v případě zvýhodněného pronájmu na 3 - 4 roky. Respondenti vnímají tuto dobu jako nezbytnou pro naspoření dostatečného množství peněz na budoucí vlastní bydlení.

3 STARTOVACÍ BYDLENÍ V JINÝCH MĚSTECH ČR

Startovací bydlení nabízí svým občanům na území České republiky již řada měst. Každé město má své specifické podmínky, za kterých byty mladým lidem přiděluje a pronajímá. Přehled vybraných měst včetně individuálních podmínek je uveden v tabulkách níže. Obecně všechna města požadují od žadatelů bezdlužnost a plnoletost. Žadatel musí být občanem ČR a nesmí mít buď on sám, nebo jiný člen domácnosti vlastnické, spoluvlastnické, nájemní nebo věcné právo k užívání jiného bytu nebo domu.

Hlavní město Praha – územní část **Praha 4** požaduje dále od žadatelů peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Výběr budoucích nájemníků konkrétního bytu a náhradníků se provádí losováním za dozoru členů věcně příslušné komise. Nájemní smlouva se posléze uzavírá na dobu určitou, a to vždy na 1 rok s opakovaným automatickým prodloužením maximálně na 4 roky. Vybraní nájemníci jsou dále povinni do 30 dnů od uzavření nájemní smlouvy přihlásit se k trvalému pobytu na adrese pronajatého bytu.

Praha 17 kromě obecných podmínek a podmínek totožných s Prahou 4 požaduje po žadateli navíc trvalé bydliště na daném území po dobu alespoň 3 let. Každý žadatel musí k žádosti přiložit dále sdělení, jakým způsobem bude řešit svoji bytovou situaci po uplynutí doby zvýhodněného startovacího nájemného (Tab. 38).

Tab. 38: Specifické parametry startovacího bydlení města Praha

	Praha 4	Praha 17
Věk žadatele	18 – 35 let	18 – 35 let
Měsíční příjem žadatele	—	—
Maximální doba nájmu	4 roky	5 let
Cena nájemného	50 Kč/m ² (1 rok) 60 Kč/m ² (2 rok) 70 Kč/m ² (3 rok) 80 Kč/m ² (4 rok)	35,22 Kč/m ²
Další specifické podmínky města	Peněžní jistina: 3násobek měsíčního nájemného	Peněžní jistina: 3násobek měsíčního nájemného
	Trvalý pobyt v místě bydliště po uzavření smlouvy	Trvalý pobyt na území města min. 3 roky před podáním žádosti

Brno nabízí svým občanům startovací bydlení na dobu 3 let s možností prodloužení o 2 roky (Tab. 39). Každý, kdo chce žádat o startovací bydlení, musí předložit k žádosti doklad prokazující měsíční příjem a také kopii smlouvy o stavebním spoření či jiné formě spořicího produktu peněžního ústavu. Žádost je podávána všeobecně na startovací bydlení, nikoli na konkrétní byt. Losování proběhne bez ohledu na velikost jednotlivých bytů za přítomnosti notáře. Prohlídky bytů nejsou v průběhu zveřejnění nabídky umožněny.

Hradec Králové nabízí svým občanům startovací bydlení na dobu 3 let. Každý kdo chce o tento zvýhodněný byt žádat, musí předložit čestné prohlášení, ve kterém se zavazuje, že jeho měsíční příjem netvoří žádné sociální dávky a jeho výše se pohybuje nad 16 500 Kč hrubého. Žádosti splňující níže uvedené podmínky jdou do slosování. I zde se nelosuje konkrétní byt.

Tab. 39: Specifické parametry startovacího bydlení měst Brno a Hradec Králové

	Brno	Hradec králové
Věk žadatele	18 - 35 let	18 - 32
Měsíční příjem žadatele	Příjem obou partnerů ČM min. 20 548 Kč max. 51 372 Kč	16 500 Kč HM
Maximální doba nájmu	5 let	3 roky
Cena nájemného	50 Kč/m ²	45,30 Kč/m ²
Další specifické podmínky města	Založené stavební či jiné spoření	—
	Kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného	—

Kromě velkých měst nabízí startovací bydlení i města menší, například Mladá Boleslav, Vsetín či Rychnov nad Kněžnou (

Tab. 40).

Mladá Boleslav nabízí svým občanům startovací bydlení na dobu tří let. Každý, kdo má o startovací bydlení zájem, nepřekročil věk 35 let, není dlužníkem vůči městu, není majitelem vlastního bytu a má rok založené stavební spoření, se může zapsat na seznam žadatelů. Vybraní uchazeči pak musí složit na účet města Mladá Boleslav jistinu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu tří měsíců s možností prodloužení až na tři roky.

Vsetín nabízí svým uchazečům nájemní bydlení na dobu jednoho roku s možností jejího prodloužení na pět let. Každý, kdo chce o startovací bydlení požádat, musí mít na území města trvalé bydliště. Výše nájemného je stanovována na základě samostatného rozhodnutí Rady města Vsetína podle délky trvání nájemního vztahu, a to vždy zvlášť pro první tři roky trvání nájemního vztahu, zvlášť pro čtvrtý rok a zvlášť pro pátý rok trvání nájemního vztahu.

Rychnov nad Kněžnou nabízí startovací bydlení jednotlivcům do 30 let. Manželské páry nesmí překročit souhrnný věk 60 let a zároveň nesmí být svoji déle než 36 měsíců.

Tab. 40: Specifické parametry startovacího bydlení dalších vybraných měst

	Mladá Boleslav	Vsetín	Rychnov nad Kněžnou
Věk žadatele	18 - 35 let	18 - 35 let	18 - 30 let U manželů součet 60 let
Měsíční příjem žadatele	Není stanoven	<u>Upraven dle:</u> Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.	Není stanoven
Maximální doba nájmu	3 roky	5 let	4 roky
Cena nájemného			32 Kč/m ² (1. - 3. rok) 96 Kč/m ² (4. rok)
Další specifické podmínky města	<u>Stavební spoření:</u> Na dobu 6 let, měsíční vklad 1000 Kč	<u>Trvalý pobyt:</u> Na území města Vsetím	

SEZNAM TABULEK

TAB. 1: KRITÉRIA STARTOVACÍHO BYDLENÍ PRO ŽADATELE.....	8
TAB. 2: DOKLADY POTŘEBNÉ K ŽÁDOSTI O STARTOVACÍ BYDLENÍ.....	9
TAB. 3: PARAMETRY STARTOVACÍHO BYDLENÍ V PARDUBICÍCH.....	10
TAB. 4: POČET OBYVATEL PARDUBIC V LETECH 1993 – 2014.....	16
TAB. 5: POČET OBYVATEL DLE VĚKOVÝCH KATEGORIÍ.....	17
TAB. 6: POČET OBYVATEL VE VĚKU 18-30 LET V LETECH 2010-2014.....	17
TAB. 7: MIGRACE LIDÍ VE VĚKU 18-30 LET DO A Z PARDUBIC V LETECH 2010-2014.....	18
TAB. 8: MĚSÍČNÍ STŘEDNÍ HRUBÁ MZDA V PARDUBICKÉM KRAJI K 31. 12. 2014 DLE VĚKOVÝCH KATEGORIÍ A POHLAVÍ.....	19
TAB. 9: MĚSÍČNÍ STŘEDNÍ HRUBÁ MZDA DLE VZDĚLÁNÍ V PARDUBICKÉM KRAJI K 31. 12. 2014.....	19
TAB. 10: BYTOVÁ STRUKTURA NA ÚZEMÍ MĚSTA PARDUBIC K 31. 12. 2011.....	19
TAB. 11: PŘEHLED BYTOVÉHO FONDU K 30. 9. 2015 DLE JEJICH LOKALITY A VELIKOSTI.....	21
TAB. 12: DOMOVY MLÁDEŽE A KOLEJE V PARDUBICÍCH A JEJICH KAPACITA.....	22
TAB. 13: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE VĚKU A POHLAVÍ.....	33
TAB. 14: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE VĚKU A DOSAŽENÉHO VZDĚLÁNÍ.....	34
TAB. 15: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE DOSAŽENÉHO VZDĚLÁNÍ A EKONOMICKÉ SITUACE.....	34
TAB. 16: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE EKONOMICKÉ SITUACE A DOSAVADNÍHO MĚSÍČNÍHO PŘÍJMU.....	35
TAB. 17: POČET OSOB ŽIJÍCÍCH VE SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI VČETNĚ STRUKTURY ČLENŮ DOMÁCNOSTI.....	35
TAB. 18: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE DRUHU BYDLENÍ A VLASTNICKÝCH VZTAHŮ.....	36
TAB. 19: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE ČLENŮ DOMÁCNOSTI A VLASTNICKÉHO VZTAHU K BYDLENÍ.....	37
TAB. 20: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE VELIKOSTI BYDLENÍ.....	
TAB. 21: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE MÍSTA POBYTU.....	37
TAB. 22: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE MÍSTA POBYTU A TRVALÉHO BYDLIŠTĚ.....	38
TAB. 23: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE PREFERENCE MĚSTA PARDUBIC.....	38
TAB. 24: SPOKOJENOST RESPONDENTŮ S AKTUÁLNÍ FORMOU BYDLENÍ.....	39
TAB. 25: AKTUÁLNÍ PREFERENCE VELIKOST BYDLENÍ A VLASTNICKÝCH VZTAHŮ K BYDLENÍ.....	40
TAB. 26: AKTUÁLNÍ PREFERENCE LOKALITY.....	40
TAB. 27: AKTUÁLNÍ PREFERENCE TYPU BYDLENÍ A VYBAVENOSTI BYDLENÍ.....	41
TAB. 28: BUDOUCÍ PREFERENCE VELIKOST BYDLENÍ A VLASTNICKÝCH VZTAHŮ K BYDLENÍ.....	41
TAB. 29: BUDOUCÍ PREFERENCE LOKALITY A TYPU BYDLENÍ.....	42
TAB. 30: KRITÉRIA BYDLENÍ A JEJICH DŮLEŽITOST HODNOCENÁ NA ŠKÁLE OD 1 DO 7.....	43
TAB. 31: KRITÉRIA BYDLENÍ A JEJICH DŮLEŽITOST HODNOCENÁ DLE POŘADÍ OD JEDNÉ DO ŠESTI.....	43
TAB. 32: LOKALITY MĚSTA PARDUBIC A JEJICH HODNOCENÍ NA ŠKÁLE OD 1 DO 7.....	44
TAB. 33: PROCENTO PŘÍJMU SLOUŽÍCÍ AKTUÁLNĚ K ÚHRADĚ NÁKLADŮ NA BYDLENÍ.....	45
TAB. 34: PROBLEMATIKA VÝŠE SOUČASNÉHO NÁJEMNÉHO.....	45
TAB. 35: PROCENTO PŘÍJMU MAXIMÁLNĚ VYNALOŽENÉ NA NÁKLADY SPOJENÉ S BYDLENÍM.....	46
TAB. 36, OBR. 13: PREFERENCE LOKALIT STARTOVACÍHO BYDLENÍ.....	48
TAB. 37: STARTOVACÍ BYDLENÍ V ZÁVISLOSTI NA STAVEBNÍM SPOŘENÍ.....	49
TAB. 38: SPECIFICKÉ PARAMETRY STARTOVACÍHO BYDLENÍ MĚSTA PRAHA.....	52
TAB. 39: SPECIFICKÉ PARAMETRY STARTOVACÍHO BYDLENÍ MĚST BRNO A HRADEC KRÁLOVÉ.....	53
TAB. 40: SPECIFICKÉ PARAMETRY STARTOVACÍHO BYDLENÍ DALŠÍCH VYBRANÝCH MĚST.....	54

SEZNAM OBRÁZKŮ

OBR. 1: SCHÉMA PROCESU IMPLEMENTAČNÍ ČÁSTI	12
OBR. 2: MAPA MĚSTSKÝCH OBVODŮ PARDUBIC	16
OBR. 3: GRAFICKÉ ZNÁZORNĚNÍ VÝVOJE POČTU OBYVATEL PARDUBIC V LETECH 1993-2014	17
OBR. 4: VÝVOJ TRŽNÍHO NÁJMU V PARDUBICÍCH 2013-2015 (ZA M ²)	20
OBR. 5: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE VĚKU A POHLAVÍ	33
OBR. 6: STRUKTURA RESPONDENTŮ PODLE VĚKU A DOSAŽENÉHO VZDĚLÁNÍ	34
OBR. 7: KRITÉRIA NESPOKOJENOSTI S AKTUÁLNÍ FORMOU BYDLENÍ	39
OBR. 8: KRITÉRIA BYDLENÍ A JEJICH DŮLEŽITOST HODNOCENÁ NA ŠKÁLE OD 1 DO 7	43
OBR. 9: LOKALITY MĚSTA PARDUBIC A JEJICH HODNOCENÍ NA ŠKÁLE OD 1 DO 7	44
OBR. 10: VÝŠE PLATU A JEHO NEDOSTATKY	46
OBR. 11 – OBR. 12: STARTOVACÍ BYDLENÍ A JEHO PARAMETRY	47
OBR. 13: PREFERENCE LOKALIT STARTOVACÍHO BYDLENÍ	48
OBR. 14 - OBR. 15: STARTOVACÍ BYDLENÍ V ZÁVISLOSTI NA STAVEBNÍM SPOŘENÍ	49