

**UNIVERZITA KARLOVA**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut komunikačních studií a žurnalistiky

Katedra marketingové komunikace a public relations

**Diplomová práce**

**2024**

**Bára Náhlovská**

**UNIVERZITA KARLOVA**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut komunikačních studií a žurnalistiky

Katedra marketingové komunikace a public relations

**Bytová situace v roce 2023 pohledem vybraných českých  
online médií**

Diplomová práce

Autorka práce: Bc. Bára Náhlovská

Studijní program: Strategická komunikace

Vedoucí práce: Mgr. Ing. Marek Vranka

Rok obhajoby: 2024

## Prohlášení

1. Prohlašuji, že jsem předkládanou práci zpracovala samostatně a použila jen uvedené prameny a literaturu.
2. Prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného titulu.
3. Souhlasím s tím, aby práce byla zpřístupněna pro studijní a výzkumné účely.

V Praze dne 3. 1. 2024

Bára Náhlovská

## Bibliografický záznam

Náhlovská, Bára. *Bytová situace v roce 2023 pohledem vybraných českých online médií*. Praha, 2024. 117s. Diplomová práce (Mgr.). Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut komunikačních studií a žurnalistiky. Katedra marketingové komunikace a public relations. Vedoucí diplomové práce Mgr. Ing. Marek Vranka

Rozsah práce: 235 253 znaků včetně mezer

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce se zaměřuje na mediální pokrytí bytové situace v České republice v roce 2023. Práce si klade za cíl přiblížit, jak vybraná česká online média reflektovala měnící se bytovou situaci v České republice v roce 2023. V teoretické části se práce věnuje přiblížení české bytové situace včetně faktorů, které ji utváří a jejich vlivu na současnou podobu bytové situace. Tato část dále přibližuje koncepci bytové politiky České republiky, která bytovou situaci usměrňuje a představuje stručně bytový fond České republiky. Teoretická část dále přibližuje roli masových médií v kontextu bytové situace a představuje teoretické koncepty nastolování agendy médií a rámcování mediálního obsahu. Metodologická část představuje kvalitativní výzkumnou metodu reflexivní tematické analýzy a induktivního přístupu k hledání specifických rámců. Analytická část představuje výsledky provedeného výzkumu a přibližuje 5 dominantních témat a 3 stěžejní aktéry rezonující v analyzovaných mediálních sděleních. Dále představuje 4 specifické rámce, které vybraná média využívala k popisu bytové situace. Výsledkem výzkumu je tedy přehled rezonujících témat, aktérů a rámců, které média používala k přiblížení bytové situace v České republice v roce 2023.

## **Abstract**

This thesis focuses on the media coverage of the housing situation in the Czech Republic in 2023. The thesis aims to shed light on how selected Czech online media reflect the changing housing situation in the Czech Republic in 2023. In the theoretical part, the thesis focuses on the Czech housing situation, including the factors that shape it and their influence on the current housing situation. This section also presents the concept of housing policy of the Czech Republic, which directs the housing situation, and briefly introduces the housing fund of the Czech Republic. The theoretical part also introduces the role of mass media in the context of the housing situation and presents the theoretical concepts of setting the media agenda and framing media content. The methodological part presents a qualitative research method of reflexive thematic analysis and an inductive approach to identifying specific frames. The analytical section presents the research results in the form of 5 dominant themes and 3 key actors resonating in the analysed media messages. It also presents the 4 specific frames used by the selected media to describe the housing situation. The result of the research is therefore an overview of the resonating themes, actors and frames used by the media to describe the housing situation in the Czech Republic in 2023.

**Klíčová slova**

Bytová situace, bydlení, online media, tematická analýza, rámcování

**Keywords**

Housing situation, housing, online media, thematic analysis, framing

**Title/název práce**

Bytová situace v roce 2023 pohledem vybraných českých online médií

Housing situation in 2023 from the perspective of selected Czech online media

## Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala panu Mgr. Ing. Marek Vrankovi za trpělivost a odborné vedení práce.

# Obsah

Úvod .....	1
1. Teoretická část .....	4
1.1. Bytová situace a její formující faktory .....	4
1.1.1. Historický kontext .....	5
1.1.2. Společenský kontext bydlení .....	6
1.1.3. Ekonomická situace domácností .....	9
1.1.4. Socio-demografický vývoj .....	11
1.1.5. Geografické trendy .....	12
1.1.6. Bytová politika .....	13
1.2. Bytový fond České republiky .....	15
1.2.1. Bytový fond ČR a formy bydlení, které obsahuje .....	16
1.2.2. Obecní bytový fond .....	19
1.2.3. Soukromý bytový fond .....	20
1.3. Masová média a bytová situace .....	21
1.4. Nastolování agendy médií .....	24
1.5. Rámcování mediálního obsahu .....	26
1.5.1. Historie a definice rámcování .....	26
1.5.2. Rámcování a nastolování agendy .....	28
1.5.3. Tvůrci sdělení a základní funkce rámcování .....	29
1.5.4. Tvorba rámců .....	30
1.5.5. Typy rámců .....	31
1.5.6. Identifikace rámců v textu .....	32
2. Metodologická část .....	34
2.1. Vymezení problému .....	34



2.2.	Cíl práce a výzkumné otázky.....	36
2.3.	Výzkumná metoda.....	37
2.3.1.	Tematická analýza .....	38
2.3.2.	Identifikace rámců .....	41
2.4.	Výzkumný vzorek .....	44
2.5.	Limitace výzkumu .....	46
3.	Analytická část .....	47
3.1.	Dominantní témata bytové situace .....	47
3.1.1.	Téma: Vysoké ceny bydlení .....	48
3.1.2.	Téma: Odlišnosti bytové situace v různých lokalitách.....	51
3.1.3.	Téma: Obtížné financování vlastnického bydlení .....	54
3.1.4.	Téma: Rozvoj obecního bytového fondu .....	58
3.1.5.	Téma: Prázdné byty .....	62
3.2.	Stěžejní aktéři bytové situace .....	65
3.2.1.	Aktér: Stát.....	66
3.2.2.	Aktér: Obce.....	69
3.2.3.	Aktér: Mladí dospělí.....	71
3.3.	Rámce .....	74
3.3.1.	Rámec: Idealizace vlastnického bydlení .....	74
3.3.2.	Rámec: Byt jako investice .....	78
3.3.3.	Rámec: Nejisté nájemní bydlení.....	81
3.3.4.	Rámec: Normalizace nájemního bydlení.....	85
3.4.	Bytová situace pohledem médií.....	89
	Závěr.....	94
	Summary.....	96
	Použitá literatura.....	98

Teze diplomové práce.....	113
Seznam schémat .....	117
Seznam tabulek.....	117
Seznam příloh.....	117

# Úvod

Tato práce se zaměřuje na měnící se bytovou situaci v České republice v roce 2023, konkrétně na způsob, jakým ji reflektují vybraná česká online média ve svých mediálních sděleních.

Trh s bydlením v České republice procházel v roce 2023 svou největší změnou od roku 1990, kdy došlo k zavedení volného bytového trhu. Současná změna bytové situace je způsobena mnohými faktory, mezi které patří mimo jiné vysoké ceny vlastnického bydlení, nedostatkem nemovitostí nebo nedostupné hypotéky (Gibas, 2022). Nedostupnost bydlení ve svém důsledku způsobila změnu zažití bytové situace. Tuto změnu označují média za „bytovou krizi“ (Lokšová, 2023). Významná část české společnosti musela akceptovat nedostupnost vlastnického bydlení a spokojit se s dlouhodobým životem v nájemním bydlení. Společenská norma vlastnictví bydlení nebyla v kontextu současné bytové situace pro mnohé české domácnosti dosažitelná, a stala se tak spíše jistým ideálem než jejich reálnou aspirací (Gibas, 2022). Změna bytové situace zasáhla nejvíce mladé domácnosti, které své bytové preference začali přizpůsobovat novému kontextu bytové situace v roce 2023. Mladé domácnosti se staly hybnou silou nové bytové situace, díky tomu, že přestaly lpět na vlastnickém bydlení a započaly normalizaci nájemního bydlení v české společnosti (Lux, 2021). Stát se bytovou situací snaží dlouhodobě korigovat pomocí bytové politiky, kterou vykonává jak přímo skrze legislativní a podpůrná opatření, tak nepřímo pomocí obecního bytového fondu a jeho zastoupení na bytovém trhu České republiky (Lux, 2011).

Pro tuto práci bude stěžejní zkoumání způsobu, jak o měnící se bytové situaci v České republice v roce 2023 referovala vybraná česká online zpravodajská média. Tato práce totiž vychází z předpokladu, že právě vnitrostátní online média jsou hlavním zdrojem informací o bytové situaci v České republice pro většinovou českou společnost (Český statistický úřad, 2023). Způsob, jakým média referují o bytové situaci má nezanedbatelný vliv na vnímání dané problematiky společností, a v jisté míře směřuje chování společnosti v oblasti bydlení (Walker, 2014). Aktéři a témata bytové situace, které média upřednostňují společně s rámci, pomocí kterých je interpretují, formují vnímání současné bytové situace v České republice a usměrňují aktivity obyvatel na bytovém trhu (Soo, 2018).

Cílem této práce je zjistit, jak referovala vybraná média o měnící se bytové situaci v České republice v roce 2023 pomocí odhalení rezonujících témat, stěžejních aktérů a specifických rámců ve vybraných mediálních sděleních. Tato zjištění by měla vycházet přímo z dat, aby byla co nejrelevantnější. Z tohoto důvodu práce zaujala zcela induktivním přístupem k výzkumu (De Vreese, 2005). Identifikované rámce, rezonující témata a stěžejní aktéři bytové situace nalezení v mediálních sděleních mohou sloužit jako inspirace a výzkumný podklad ke změně komunikace jednotlivých aktérů bytové situace tak, aby byla strategičtější, cílila na palčivá témata rezonující v médiích a zároveň je rámcovala podle jejich preferencí. Dále mohou výsledky této práce sloužit jako základ jiným akademickým pracím zabývajících se mediálními efekty rámcování bytové situace (Wimmer, c2006).

Diplomová práce je rozdělena na teoretickou, metodologickou a analytickou část. V teoretické části se práce věnuje přiblížení české bytové situace včetně faktorů, které ji utváří a jejich vlivu na současnou podobu bytové situace. Tato část se dále věnuje koncepci bytové politiky České republiky, která bytovou situaci usměrňuje a stručně představuje bytový fond České republiky a jeho roli v měnící se bytové situaci. Teoretická část dále přibližuje roli masových médií v kontextu bytové situace a doplňuje ji o teoretické koncepty nastolování agendy médií a rámcování mediálního obsahu. Metodologická část se věnuje popisu kvalitativní výzkumné metody reflexivní tematické analýzy a induktivního přístupu k hledání specifických rámců. Analytická část prezentuje výsledky provedeného výzkumu a přibližuje nalezená dominantní témata, stěžejní aktéry a specifické rámce rezonující v analyzovaných mediálních sděleních.

Tato diplomová práce se významně odchýlila od svých tezí, a to z důvodu neideálního návrhu konceptu práce, který byl však již schválen, a proto nemohlo dojít ke změně daných tezí v preferovaném období obhajoby práce. Nynější podoba práce se tematicky stále zaměřuje na bydlení v České republice, ale místo komunikace bytové politiky zkoumá, jak o komplexním tématu bytové situace referují česká online média. Původní vytyčené téma bylo široké a k jeho zpracování nebylo dostatečné množství kvalitních dat. Změna tématu a metody diplomové práce byla doporučena vedoucí katedry a garantkou oboru strategické komunikace paní doc. PhDr. Denisy Hejlové, Ph.D po konzultaci dosavadní tvorby práce na dané téma. Změnu tezí podpořil také vedoucí práce pan Mgr. Ing. Marek Vranka. Změna tématu vedla ke změně výzkumné metody z hloubkových rozhovorů na kvalitativní analýzu

mediálních textů, konkrétně tematickou analýzu. Věřím, že změna tezí práci přinesla odbornější metodu výzkumu a vedla k zajímavým zjištěním vyplňujícím mezeru na českém akademickém poli.

# 1. Teoretická část

## 1.1. Bytová situace a její formující faktory

Bydlení patří k nenahraditelným základním potřebám každého člověka. Představuje místo pro naplnění základních lidských potřeb, ale i pro osobní rozvoj, tvorbu rodinného zázemí a sebenaplnění. Díky tomu je jedním určujících faktorů kvality života lidí. Na fyzickou formu bydlení v podobě bytu nebo domu lze nahlížet jako na statek, který umožňuje naplnění těchto potřeb (Poláková, 2006). Bydlení může být značně proměnlivé a jeho stav se mění dynamicky působením mnoha faktorů. Pro zachycení momentálního stavu bydlení se používá termín „bytová situace“, který označuje stav bydlení a dílčích faktorů, které na něj působí. Bytová situace zachycuje bydlení v podobě bytů, protože právě tato forma bydlení v kontextu České republiky nejlépe vypovídá o stavu bydlení na jejím území (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021).

Bydlení je statek, který nelze úspěšně substituovat, a proto je zásadní, aby byl v jisté míře přístupný všem vrstvám obyvatel. Toho se státy snaží dosahovat různorodě v závislosti na jejich ekonomické situaci, politickém zřízení a dalších aspektech podílejících se na formování jejich bytové politiky (Lux, 2011). Česká republika v současné době ovlivňuje bytovou situaci na svém území pomocí bytové politiky, která usměrňuje volný trh s bydlením pomocí státních intervencí. Volný trh s bydlením podléhá vlivu ekonomických, společenských a dalších faktorů, které jej negativně ovlivňují. Důsledkem působení různých faktorů na volný trh s bydlením je bydlení nedostupnější pro stále více obyvatel České republiky. Stát se snaží svými intervencemi snížit dopad negativního vývoje bytové situace na společnost a pozitivně usměrnit samotný vývoj bytové situace (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021).

V České republice mají lidé možnost svobodné volby bydlení. Volbu usměrňují jejich preference, jejich finanční možnosti a dostupnost bytů na trhu s bydlením v dané lokalitě (Lux, 2011). Volba bydlení však často není racionální, protože lidé mají tendenci klást příliš velký důraz na svá iracionální přesvědčení ve formě svých ambicí, preferencí a sociálních norem vyskytujících se ve společnosti, ve které žijí (Lux, 2015). Uspokojení poptávky

po bydlení nikdy nebylo tak náročné jako nyní. Trh s bydlením v České republice prochází největší změnou od roku 1990, mimo jiné kvůli vysokým cenám bydlení, nedostatku nemovitostí a zhoršeným finančním možnostem domácností (Gibas, 2022). Bytová situace v České republice v důsledku toho prochází velkou proměnou, kterou nazývají média nekonzistentně jako „bytovou krizi“ (Lokšová, 2023). K prohloubení této bytové krize přispívají bytové preference zakořeněné v rámci české společnosti, které často nejsou slučitelné se současným stavem bydlení (Gibas, 2022).

Následující kapitoly se věnují přiblížení nejvýznamnějších faktorů, a jejich vlivu na bytovou situaci v České republice v roce 2023. Faktory byly vybrány na základě strategického dokumentu *Koncepce bydlení České republiky 2021+*, který identifikuje významné faktory podílející se na formování bytové situace v České republice. Tyto faktory byly v této práci doplněny o aktualizovaná data, popřípadě nové poznatky relevantní pro bytovou situaci v roce 2023.

### **1.1.1. Historický kontext**

Bytovou situaci v České republice významně ovlivnila transformace státu, která se odehrála po pádu komunistického režimu na našem území.<sup>1</sup> Během komunistického režimu ovládal bytovou situaci stát, který rozhodoval o tom, jak moc se bude stavět, v jakých lokalitách, a kdo bude moct v daných nemovitostech následně bydlet. Volný trh s bydlením byl potlačen a jeho roli převzal stát, který ovládal nabídku a poptávku bydlení tak, aby jejich průnikem napomohl k naplnění dobových cílů v oblasti bydlení. Původní socialistická myšlenka spravedlivého a dostupného bydlení pro všechny se nikdy zcela neuskutečnila (Lux, 2011).

S pádem komunistického režimu a přechodem naší země k demokratickému státnímu zřízení a tržnímu hospodářství nastaly významné změny i v oblasti bydlení. Běžnou praxí v postsovětských zemích bylo nabídnout státní byty k odkupu těm, kteří je měli v nájmu. Česko bylo jednou z výjimek, která k privatizaci přistoupila nepřímou a státní byty byly bezplatně převedeny jako majetek obcí, které je dále pronajímaly občanům. Nájemné bylo po roce 1989 stále regulované, a proto obce nezískávaly z pronájmu výrazně více než byly

---

<sup>1</sup> Do této transformace bylo přirozeně zahrnuto i Slovensko, které však z důvodu zaměření této práce jen na Českou republiku nebude zmiňováno.

náklady na provoz a údržbu bytů. Transformace ekonomiky byla velmi finančně náročná, a proto se obce uchýlily následnému prodeji jejich bytů. Ty nabízeli k odkupu jejich obyvatelům za ceny, které byly značně nižší než běžné tržní ceny bydlení (Gibas, 2022). Důvodem k prodeji obecního bytového fondu nebyly jen finance, ale také snaha o narovnání trhu s bydlením pomocí zvýšení počtu soukromě vlastněných bytů. Jen díky dostatečnému množství soukromě vlastněných bytů mohl totiž trh fungovat sám bez větších státních zásahů. Možnost odkupu daných bytů však ještě zvětšila společenské nerovnosti mezi těmi, kteří se mohli účastnit privatizace a těmi, kteří do ní nebyli zahrnuti (Bartoš, 2015). Privatizace přenesla nepoměr ve vlastnictví mezi všechny současné generace obyvatel České republiky. Oddělila totiž generaci starších obyvatel, kteří mohli využít nízkých cen privatizovaných statků, regulovaného nájmu a levných stavebních materiálů a generaci mladých dospělých, která již kupovala vše za mnohonásobně vyšší tržní ceny, protože se privatizace díky svému věku zúčastnit nemohla (Kubala, a další, 2022).

V současnosti je český bytový trh volným trhem, na kterém zcela převládají soukromě vlastněné byty a obecní byty jsou zastoupeny jen v menší míře. Stát tak nemůže zasahovat do směřování bytového trhu jinak než skrze malý podíl obecních bytů a pomocí legislativních opatření (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021). Hybnou sílu trhu nyní tvoří lidé, jejichž svobodnou volbu bydlení podmiňují převážně jejich bytové preference a finanční možnosti (Gibas, 2022).

### **1.1.2. Společenský kontext bydlení**

Bydlení v jeho různorodých formách má v rámci společnosti významný vliv. Ovlivňuje kvalitu života, poskytuje pocit bezpečí a místo k nerušenému rozvoji těch, kteří jej obývají. Zároveň forma bydlení slouží jako zásadní prostředek pro vyjádření statusu a prestiže osoby, která dané bydlení obývá, a má tak vliv na její sociální postavení (Sýkora, 1993).

Autoři Rex a Moore v roce 1967 položili základ konceptu „tříd bydlení,“ který spojuje typ užívaného bydlení se společenským postavením jeho obyvatele. Podle tohoto konceptu si každý jedinec vybírá formu bydlení podle své příslušnosti k určité třídě bydlení, tedy sociální třídě se specifickými preferencemi, finančními a sociálními možnostmi. Touto volbou upevňuje své společenské postavení v dané třídě a zároveň prohlubuje sociální rozdíly ve společnosti. Druh nemovitosti, forma vlastnictví a způsob financování hrají



v tomto konceptu důležitou roli. Rex a Moore rozlišují následující třídy bydlení uvedené v hierarchickém pořadí od nejlepší po nejhorší:

- 1) majitel většího rodinného domu nezatíženého hypotékou,
- 2) majitel menšího rodinného domu zatíženého hypotékou,
- 3) nájemník kvalitního veřejného (obecního, sociálního) nájemního bytu s dlouhodobým nájemním kontraktem,
- 4) nájemník nekvalitního veřejného nájemního bytu se spíše krátkodobým nájemním kontraktem,
- 5) nájemník soukromého nájemního bytu,
- 6) podnájemník, nájemník pokoje v penzionu či soukromém nájemním bytě (Walton, 1967).

Tento koncept zjednodušuje Sýkora, který uvádí, že si lidé vybírají mezi třemi základními formami bydlení v bytech – nájemním bydlení ve veřejném sektoru, nájemním bydlení v soukromém sektoru a vlastnickém bydlení. Domácnosti s nízkými a středními příjmy častěji obývají nájemní bydlení, a proto je tato forma asociována s aspekty těchto skupin obyvatel. Nájemní bydlení ve veřejném sektoru je formou závislou na rozhodnutí gatekeeperů<sup>2</sup>, konkrétně státu, obcí a jim přidružených institucí, které rozhodují, komu bude možnost bydlet v této formě bydlení udělena. Nájemní bydlení ve veřejném sektoru je asociováno se zvýšenou závislostí na gatekeeperech, a z ní vyplývající absencí soběstačnosti obyvatel těchto bytů, a jejich zvýšenou kontrolou gatekeepery. Vlastnické bydlení je ze své právní podstaty vnímáno jako nejvíce nezávislá forma bydlení, která je typická pro domácnosti se středními a vyššími příjmy. Soukromě vlastněné bydlení, které je pronajímáno tvoří sektor soukromého nájemního bydlení, ve kterém vlastníci bytů vystupují v roli gatekeeperů daného bydlení. Vlastníci jsou většinou členy nejvyšší sociální třídy bydlení, což ovlivňuje jejich pozitivní vnímání společností. Forma bydlení je tedy důležitou součástí společenského postavení každého jedince ve společnosti (Sýkora, 1993).

*Studie Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“?* provedená Tomášem Kosteckým (2005) definovala bytové třídy inspirované Rexem a Moorem adaptované na prostředí českého trhu s bydlením a

---

<sup>2</sup> Termínem „gatekeeper“ je v textu označen subjekt, který ovládá danou formu bydlení a určuje podmínky, za kterých jej můžou obývat jiné osoby (Sýkora, 1993).

potvrdila jejich existenci. Třídy byly definovány následovně v hierarchickém pořadí od nejlepší po nejhorší:

- 1) majitel nájemního domu,
- 2) majitel rodinného domu/bytu,
- 3) člen družstva – uživatel družstevního bytu,
- 4) nájemník v obecním/státním bytě s nájem a regulovaným nájemným,
- 5) nájemník v soukromém bytě s nájemní smlouvaným nájemným,
- 6) nájemník v bytě s tržním nájemným,
- 7) podnájemník, obyvatel ubytovny, azylového domu, ...

Vlastnické bydlení je v tomto dělení tříd bydlení vnímáno jako nejlepší možná forma bydlení a je asociováno s vysokým společenským postavením jeho obyvatel (Vajdová, 2000). Studie dále dokázala spojitost mezi jednotlivými třídami a jejich spokojeností s bytovou situací po roce 1990. Vlastníci bydlení byli ohledně situace optimističtí a oceňovali volnost trhu s bydlením. Naopak nájemníci soukromých i obecních bytů viděli situaci spíše pesimisticky a preferovali větší zásah státu do trhu s bydlením (Kostecký, 2005).

Vlivem mnoha faktorů však souvislost mezi typem bydlení a příslušností k jisté sociální vrstvě obyvatel přestala být tak zřetelná. Bytová situace v České republice se totiž v průběhu let významně změnila a vlastnické bydlení se stalo nedostupnější i pro střední třídu obyvatel s dobrým vzděláním a zaměstnáním. Bydlení tak přestalo jasně odrážet příslušnost jeho obyvatel k sociální třídě. To dokazuje výzkum Petra Sunegy a Martina Luxe *Segmentace českých domácností a orientační prognóza počtu domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby do roku 2020*. Jmenovaný výzkum dokazuje, že bytová situace v České republice je natolik specifická, že forma bydlení jasně neodráží sociální vrstvy obyvatel. Z vývoje cen nájmu a vlastnických nemovitostí lze usuzovat, že na bydlení v nájmu jsou odkázány nyní i skupiny obyvatel, které by podle teoretických konceptů měli „nárok“ na vlastnické bydlení (Hrtúsová, 2023).

Preference v bydlení neurčuje jen příslušnost k sociální třídě a finanční možnosti, ale také rodina. Právě rodinné zázemí má totiž zásadní vliv na tvorbu preferencí v bydlení, protože rodiče, příbuzní a nejbližší kamarádi nejvíce ovlivňují jaké hodnoty, postoje a aspirace si my sami osvojíme (Lersch, 2015). S těmito lidmi máme přirozeně nejsilnější vztahy, trávíme

s nimi nejvíce času, a proto máme sklon adoptovat si jejich hodnoty, postoje, aspirace a přirozeně na základě nich formovat své vlastní jednání. Lidé se tedy nerozhodují jen ekonomicky a racionálně s ohledem na náklady a výnosy jednotlivých transakcí (Bartoš, 2015). Nejvíce se socializujeme s našimi rodiči, kteří nás minimálně do mladé dospělosti významně formují (Lersch, 2015). V České republice se odehrává mezigenerační transfer preference vlastnického bydlení, který zachycuje jev, během kterého se generačně předává preference vlastnit své bydlení. Tento transfer se odehrává pomocí dlouhodobé komunikace mezi rodiči a jejich dětmi ohledně bydlení v osobním vlastnictví, dlouhodobého vystavení dětí postojům stranícím bydlení v osobním vlastnictví a dlouhodobé asociaci této formy bydlení s jistými pozitivními životními hodnotami. Vlastnické bydlení se stalo sociální normou, která tuto formu bydlení vidí jako nejlepší možnou a prezentuje ji jako životní cíl všech obyvatel (Gibas, 2022). Lze usuzovat, že zakořenění pozitivních vlastností vlastnictví bydlení částečně souvisí s popisem tříd bydlení uvedeném výše.

### **1.1.3. Ekonomická situace domácností**

Ekonomická situace českých domácností prošla v posledních letech velkými výkyvy způsobenými pandemií onemocnění COVID-19 a Válkou na Ukrajině. Situace před pandemií byla pro domácnosti velmi slibná, jelikož průměrný výdělek rostl a spotřebitelské ceny byly relativně stabilní. Celková ekonomická situace, a s ní související finanční situace domácností se výrazně zhoršily v roce 2020 s nástupem pandemie COVID-19 (Český statistický úřad, 2021). Příjem se v období pandemie snížil převážně nízkopříjmovým domácnostem. Naopak vysokopříjmové domácnosti si v daném období polepsily, což prohloubilo rozdíly v české společnosti (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2023).

Než se domácnosti stihly zotavit z finanční situací spojené s pandemií COVID-19 začala ruská válka na Ukrajině, která přispěla k dalšímu zhoršení finanční situace v České republice. Reálná finanční situace domácností byla v roce 2023 vyhodnocena jako horší než v předchozích letech (Český statistický úřad, 2023). Příjmy zůstaly sice stabilně na dobré úrovni, avšak ceny spotřebitelského koše se rapidně zvýšily, což vedlo ke zvýšení celkových základních výdajů. Nastal tak nepoměr mezi příjmy a výdaji domácností, který zasáhl hlavně domácnosti s nízkými příjmy, konkrétně důchodce, nezaměstnané a mladé dospělé. Nájemní bydlení a vlastnické bydlení představovaly dvě nejdražší položky spotřebního koše. Důsledkem zhoršené ekonomické situace domácností bylo omezení spotřeby všech statků

včetně bydlení (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2023). Důkazem toho byl mimo jiné pokles počtu koupených bytů s financováním hypotečním úvěrem (Česká bankovní asociace, 2023).

Finanční náročnost roku 2023 se projevila rekordně vysokou inflací, jejíž průměrná roční míra dosáhla v březnu roku 2023 16,4 % (Český statistický úřad, 2023). Růst průměrné mzdy byl v 2. čtvrtletí roku 2023 pomalejší než růst inflace, a proto reálné mzdy domácností klesaly a domácnosti chudly (Český statistický úřad, 2023). Vlivem inflace a dalších faktorů výrazně rostly ceny nákladů na život v čele s náklady na bydlení, které se v porovnání s rokem 2022 meziročně zvýšily (Český statistický úřad, 2023). Nejvíce se zvýšily náklady na bydlení ve formě energií. Cena elektřiny vzrostla skokově o téměř 250 % a cena plynu o více jak 350 % proti roku 2021. To se významně podepsalo v nákladech na bydlení, které spotřebu energie zahrnují (Zlámal, 2023).

Vysoké ceny energií se projevily významně také v sektoru stavebnictví, který rapidně zdražil ceny svých služeb. Následkem toho několikanásobně zdražily výstavby a rekonstrukce bytů. Vysoké stavební ceny se promítly do výše kupních cen a výše nájmu nových a zrekonstruovaných bytů (Zlámal, 2023). Dostupnost bydlení se v porovnání s rokem 2022 zhoršila. Běžný Čech potřeboval v roce 2023 ke koupi průměrně velkého bytu v České republice našetřit 14,9 svých průměrných ročních platů. Tento stav je důsledkem nepoměru mezi rostoucími cenami vlastnického bydlení a klesajícími mzdami (Numbeo, 2023).

Růst inflace a zdražení nemovitostí se projevilo zvýšením úrokových sazeb hypotečních úvěrů, které se díky tomu staly pro mnohé domácnosti s nízkými a středními příjmy nedostupné. To mimo jiné negativně ovlivnilo finanční možnosti domácností, znesnadnilo jim pořízení vlastního bydlení a způsobilo větší poptávku po nájemním bydlení (Ministerstvo financí ČR, 2023). Inflace měla i podpůrný efekt na prodeje bytů, a to především u lépe finančně zabezpečených domácností, které využívaly investic do bydlení jako formu ochrany před inflačními tlaky (Havel, 2023).

Významnou roli ve zlepšení ekonomické situace převážně mladých domácností postižených nedostupností hypoték hrála mezigenerační solidarita ve formě mezigeneračních transferů. Podstatou transferů je poskytnutí pomoci se zajištěním vlastního bydlení potomkům nebo příbuzným formou daru nemovitosti nebo financí na její nákup.

V rámci projektu *Dráhy bydlení mileniálů* proběhlo rozsáhlé dotazníkové šetření, ve kterém 40 % respondentů spadajících do kategorie mladých domácností uvedlo, že své bydlení dostali darem. Více než 25 % respondentů uvedlo, že jim koupi vlastního bytu pomáhala financovat rodina (Lux, 2021).

Mnozí Češi si díky své finanční situaci nemohli dovolit pořídit vlastní bydlení a museli se spokojit s nejbližší možnou alternativou, a to bydlením v nájmu. To v roce 2023 představovalo ekonomicky výhodnou alternativu k vlastnickému bydlení financovanému formou hypotéky s úrokovými sazbami typickými pro rok 2023.<sup>3</sup> Podle dostupných dat vzrostly ceny nájmu meziročně o 7,9 % (Český statistický úřad, 2023). Za stejné období však vzrostly ceny nemovitostí o 17 % (Český statistický úřad, 2023). Nájemní bydlení je tak racionálnější volbou bydlení z pohledu ekonomické výhodnosti bydlení.

#### **1.1.4. Socio-demografický vývoj**

Česká populace konstantně stárne a umírá později (Český statistický úřad, 2023). Delší doba dožití je významným ukazatelem, který zpomaluje přirozenou obměnu bydlení. Ta probíhá po smrti majitele bytu buď uvolněním jeho bytu na bytový trh, nebo jeho dědictvím. Byty se tedy díky delší době dožití uvolňují pomalu (European Commission, 2023). Zároveň stále přibývá obyvatel České republiky, převážně díky imigraci na naše území. Poptávka po různých formách bydlení vlivem toho roste, ale díky pomalé přirozené obměně obyvatel a nedostatečné výstavbě značně převyšuje nabídku bydlení (Český statistický úřad, 2023).

Zároveň se mění složení domácností, konkrétně roste počet domácností složených jen z jednoho dospělého jedince. Od roku 2009 došlo k nárůstu celkového počtu domácností na území EU o 9,5 %, avšak k rychlejšímu nárůstu domácností jen s jedním dospělým jedincem o 24,7 %. Počet domácností se oproti počtu obyvatel tedy zvyšoval rychleji (Eurostat, 2023). Stejný trend lze sledovat i v rámci České republiky (Český statistický úřad, 2023). Tento trend přispěl ke zvětšení rozdílu mezi velikostí poptávky a nabídky bytů na našem území.

Poptávku po bytech výrazně ovlivnila ruská válka na Ukrajině, v jejímž důsledku se

---

<sup>3</sup> V roce 2023 se průměrná úroková sazba hypotečního úvěru pohybovala okolo 6,2 % (MONETA Money Bank, 2023).

do České republiky přistěhovalo 329 700 osob. Ačkoliv ne všichni přistěhovalci z Ukrajiny setrvali na našem územní dlouhodobě, i přes to došlo v krátkém časovém období k významnému zvýšení počtu obyvatel a zvýšení poptávky po vlastnickém, ale především po nájemním bydlení. To přispělo k prohloubení nepoměru mezi nabídkou a poptávkou na české bytovém trhu (Český statistický úřad, 2023).

### **1.1.5. Geografické trendy**

Obecným trendem v Evropské unii je stoupající urbanizace. Města rostou rychleji, než roste samotná populace. Hnacím faktorem je převážně dostupnost práce, služeb a vzdělání ve městech. Důležitý vliv na urbanizaci má také vyšší věk dožití obyvatel, který prodlužuje dobu přirozené obnovy obyvatel měst (Clark, 2023). Trend urbanizace se vyskytuje i na území České republiky. Momentálně není naše území urbanizováno v takové míře jako v jiných vysokopříjmových zemích,<sup>4</sup> avšak tendence k urbanizaci v posledních letech stoupá. Urbanizace však nese v kontextu České republiky jisté nevýhody. Ve velkých městech mají domácnosti méně prostoru pro bydlení v porovnání s menšími městy a venkovem a ceny nemovitostí i nájmu jsou zde významně vyšší, což ovlivňuje volbu lokality bydlení Čechů. Významný je tak i trend suburbanizace, tedy zvětšení příměstského okolí (OECD, 2021).

Počet obyvatel stěhujících se v rámci České republiky není konstantní a nevykazuje jasný trend vývoje. Středočeský kraj byl nejčastější lokalitou stěhování osob (Český statistický úřad, 2018). Lze usuzovat, že jeho oblíbenost souvisí s trendem suburbanizace díky nižším cenám nemovitostí a nájmu a současně blízkosti hlavnímu městu Praha. Dopravní dostupnost Středočeského kraje totiž umožňuje jeho obyvatelům dojíždět do Prahy za prací či vzděláním. Nejvíce osob se vystěhovalo z Prahy, avšak jejich počet byl nižší než množství přistěhovalých (Český statistický úřad, 2018). Počet osob bydlících v hlavním městě tedy nadále stoupal, což napomohlo eskalaci bytové situace v rámci Prahy (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2021).

Hlavní město Praha je označováno za lokalitu s nejhorší bytovou situací v České republice. Na alarmující stav pražské bytové situace upozornil článek amerického zpravodajského

---

<sup>4</sup> dle měřítek OECD

serveru Politico *Gimme Shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing* označující Prahu za město s nejhorsí dostupností bydlení v celé Evropě (Coi, 2023). Praha je krajem, do kterého se stěhuje téměř nejvíce obyvatel z důvodu atraktivní nabídky vzdělání, služeb, práce a kultury na jejím území.<sup>5</sup> Tím se však zvyšuje poptávka po bydlení, které město nezvládá uspokojovat díky nedostatečnému objemu výstavby a rekonstrukcí (Deloitte, 2023). Výstavba v hlavním městě je pomalá, byty ke koupi jsou extrémně drahé a nájemní bydlení je na jejím území nebyvale finančně náročné. Zároveň mnohé pražské byty jsou kupovány za investičními účely, což má negativní dopad na dostupnost bydlení v Praze. Praha také naráží na problém příliš nízkého zastoupení obecního bytového fondu (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2021).

### **1.1.6. Bytová politika**

Právo na bydlení sice není v České republice právem ukotveným v Listině základních práv a svobod, avšak pozbytí bydlení může zapříčinit stav hmotné nouze, který ukládá státu povinnost občanům v takové situaci pomoci (Česko, 2003). Stát by se tedy měl podílet na vytváření takového prostředí, ve kterém mohou všichni jeho občané naplnit svou potřebu bydlení bez rozdílu jejich sociální vrstvy. Úloha státu nespočívá v samotném zajištění bydlení, ale v odpovědnosti vůči občanům zajistit vhodné podmínky k uspokojení potřeby bydlení pro všechny. Zcela ideálních podmínek v oblasti bydlení však nelze dosáhnout. Zjednodušeně řečeno je tedy snahou státu udržovat bytovou situaci v její možné nejoptimálnější podobě (Poláková, 2006).

Bytovou situaci usměrňuje Česká republika pomocí své bytové politiky. Ta spadá do gesce Ministerstva pro místní rozvoj ČR, ale dotýká se i jiných ministerstev a jim přidružených institucí. Bytová politika je jednou z priorit vlády z důvodu současného nevyhovujícího stavu bydlení (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2023). Stát svou bytovou politiku vykonává pomocí fiskálních a legislativních opatření, kterými usměrňuje bytovou situaci. Opatření mohou být jak restriktivní, tak podpůrné (Lux, 2011).

Jako hlavní cíle bytové politiky identifikuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2023)

---

<sup>5</sup> Nejvíce obyvatel se stěhuje do Středočeského kraje (Český statistický úřad, 2018). Motivací ke stěhování je nejčastěji blízkost Praze (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2021).

následující body:

- **Zajištění fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy** pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení.
- **Zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti**, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy.
- **Zvyšování nabídky bydlení**, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením.
- **Zvyšování kvality bydlení**, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu.
- **Průběžný monitoring trhu s byty** i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce.
- **Aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie** včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (2023) dále zmiňuje následující klíčové body své bytové politiky:

- **Zákon o podpoře v bydlení** podporuje normalizaci nájemního bydlení pomocí garančního fondu garantujícího plnění závazků nájemníka vůči majiteli soukromého nájemního bytu. Dále nabízí obcím možnost využít poradenská místa ohledně rozvoje jejich bytového fondu. K rozvoji obecního fondu dále nabízí různé finanční i nefinanční opatření motivující obce k výstavbě a rekonstrukci obecního bytového fondu.
- **Investice do výstavby dostupného nájemního bydlení** ve formě finančních opatření pro obce i soukromé investory.
- **Podpora obecní výstavby** ve formě projektové a stavební pomoci s realizací projektů.
- **Podpora výstavby nájemních bytů** pomocí finančních dotací a zvýhodněných úvěrů plynoucích ze Státního fondu pro podporu investic.



- **Zavedení projektu cenových map** umožňující jasné stanovení běžné tržní ceny nájemního bydlení v dané lokalitě.
- **Úprava nájemních vztahů** tak, aby byla zvýšena a legislativně ukotvena větší jistota nájemníku i pronajímatelů za účelem normalizace nájemního bydlení a motivace k pronájmu doposud nevyužívaných bytů.
- **Podpora družstevní a spolkové výstavby** a tohoto typu bydlení.

Institut pro plánování a rozvoj Prahy (2021) vypracoval strategický dokument, který identifikuje další problematické body bydlení a na základě nich doplňuje bytovou politiku o následující kroky,<sup>6</sup> které jsou částečně či zcela v gesci obcí a měst. Mezi vybrané body patří:

- **Posílení kapacity stavebních úřadů**, aby se zkrátila doba nutná k udělení stavebního povolení.
- **Podpora netradičních formy bydlení** ve formě cohousingu a dalších včetně družstevního bydlení.
- **Aktivní rozšíření obecního bytového fondu** pomocí výstavby, rekonstrukce obecních bytů a odkupu soukromých bytů. Možnost spolupráce se soukromými investory.
- **Zlepšení informovanosti občanů** o možnostech získání dostupného bydlení.
- **Aktivní komunikace s veřejností** ohledně zamýšlených změn v oblasti bydlení v dané lokaci.

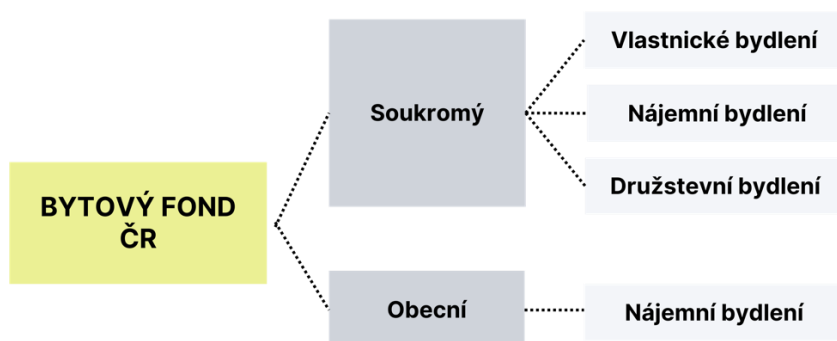
## 1.2. Bytový fond České republiky

Bytový fond České republiky zahrnuje všechny formy bydlení v bytech na daném území. Lze jej rozdělit podle typu vlastnictví vázícímu se k danému bytu. Vlastnictví určuje formu bydlení, a zároveň příslušnost bydlení k určitému bytovému fondu. Podle formy vlastnictví lze byty dělit zjednodušeně na vlastnické, nájemní a družstevní. Podle typu vlastníka je lze také rozdělit na byty spadající do soukromého a obecního bytového fondu (Lux, 2011). Dělení bytů do zmíněných kategorií je důležité, protože umožňuje jejich rozdělení podle charakteristických atributů. Schéma 1 zachycuje přehled dělení bydlení a bytového fondu.

---

<sup>6</sup> Pro účely této práce byly vybrány jen ty kroky, které doplňují bytovou politiku, jsou obecnějšího charakteru a nejsou zcela specifické pro prostor hlavního města Prahy.

*Schéma 1: Zkoumaný bytový fond České republiky*



*Zdroj: Autor*

### **1.2.1. Bytový fond ČR a formy bydlení, které obsahuje**

Bydlení v bytě je specifické tím, že obyvatelé bytu obývají danou bytovou jednotku umístěnou v rámci bytového nebo rodinného domu. Během posledního plošného sčítání v roce 2021 bylo v České republice celkem 5 340 033 bytů, z nichž 4 480 139 bylo obydlených a 859 894 neobydlených. Všechny tyto byty na našem území tvoří dohromady bytový fond České republiky. K bydlení je však využívána jen část fondu v podobě obydlených bytů, které představují takzvaný aktivní bytový fond. Neobydlené byty tvořící 16 % celkového bytového fondu nejsou v aktivním bytovém fondu díky své povaze zahrnuty a představují pasivní bytový fond (Český statistický úřad, 2022).

Bydlení v bytě je běžnou formou bydlení převážně ve větších městech. Není proto překvapivé, že nejvyšší počet obydlených bytů byl napočítán právě v rámci hlavního města Prahy a následně ve Středočeském kraji, který Prahu obklopuje (Český statistický úřad, 2022). Bytový fond je výstavbou nových bytů stále rozšiřován za účelem uspokojení vysoké poptávky po bydlení v bytech, ale rychlost výstavby není zdaleka dostačující. Poptávka po bytech tak značně převyšuje nabídku bytů (Český statistický úřad, 2022). Bytový fond České republiky se skládá zjednodušeně z vlastnického, nájemního a družstevního bydlení.

#### **Vlastnické bydlení**

Nejčastěji je v České republice zastoupena forma bydlení ve vlastním domě. Byt, který daný člověk obývá a vlastní je umístěn v rodinném výjimečně i bytovém domě, který také vlastní tato osoba. Jedná se především o rodinné domy, ve kterých bydlí dvě a více generací dané rodiny v oddělených bytech (Český statistický úřad, 2012). Takto obývaných bytů bylo v roce 2021 zaznamenáno 1 595 698. Více než 35 % všech obydlených bytů na našem území

je tedy ve vlastním domě. Bydlení ve vlastním domě je nejčastější právní formou užívání bytu již od roku 1991 (Český statistický úřad, 2022).

Další právní formou užívání bydlení je bydlení v osobním vlastnictví. Tato forma bydlení je vymezena tím, že člověk, který daný byt obývá, je zároveň veden jako jeho majitel v katastru nemovitostí. Bytů v osobním vlastnictví v průběhu let významně přibývalo a v současnosti tvoří 25 % všech obydlených bytů na našem území. Důvodem k obrovskému růstu zastoupení této právní formy bydlení byla privatizace bytového fondu po roce 1990, která umožnila odkup obecních bytů jejich nájemníky. V roce 1991 bylo v České republice 31 164 bytů v osobním vlastnictví, které tvořily 0,8 % všech obydlených bytů (Český statistický úřad, 2022). V roce 2021 bylo zaznamenáno 1 121 375 bytů v osobním vlastnictví, tvořících 25 % všech obydlených bytů na našem území. Je tedy zřejmé, že bydlení v bytech v osobním vlastnictví se rozmohlo až s nástupem demokracie a rozmachem soukromého vlastnictví významně podpořeným procesem privatizace obecního bytového fondu (Český statistický úřad, 2022).

Za účelem zjednodušení uplatňovaného i v jiných akademických publikacích bude bydlení ve vlastním domě a bydlení v osobním vlastnictví sdruženo do jedné kategorie vlastnického bydlení. Obecnější kategorie vlastnického bydlení je dominantně používána v mediálních sděleních, a proto toto zjednodušení rezonuje se zaměřením této práce.

### **Nájemní bydlení**

Vzestup bydlení v bytech v osobním vlastnictví vlivem příznivých tržních i politických podmínek po revoluci vedl ke snížení zastoupení nájemního bydlení. Nájemní bydlení je podmíněno existencí nájemní smlouvy, která ukládá právo obyvatele bytu daný byt obývat a povinnost platit za obývání bytu jeho majiteli. Před rokem 1989 bylo nájemní bydlení v České republice<sup>7</sup> zcela běžné. Dominovalo mu však zcela nájemní bydlení ve veřejném sektoru. Stát vlastnil velké množství bytů, které poskytoval k nájmu občanům za vstřícné regulované nájemné. Na základě různých objektivních i subjektivních kritérií<sup>8</sup> vyhodnocoval komu bude přiřazen jaký byt k nájmu. Nájemní bydlení bylo za dob

---

<sup>7</sup> Pro zjednodušení se tato práce odkazuje jen na Českou republiku i před rokem 1993, kdy byla součástí Československa.

<sup>8</sup> Mezi subjektivní kritéria lze řadit konexe, korupci nebo černý trh s bydlením.

komunistického režimu finančně dostupné a společností akceptované,<sup>9</sup> ačkoliv způsob přidělování bytů nebyl vždy spravedlivý. Obsáhlý státní bytový fond byl tak využíván nejen k zajištění dostupného bydlení, ale i jako nástroj k prosazení politických zájmů (Gibas, 2022).

Nájemní bydlení v roce 1991, tedy těsně po transformaci, tvořilo téměř 40 % obydlých bytů (Český statistický úřad, 2012). S pádem komunistického režimu a novou bytovou politikou státu zahrnující rozsáhlou privatizaci a deregulaci nájemného se nájemní bydlení zcela proměnilo. Nabídku bytů k nájmu určovali stejně jako jejich cenu převážně soukromí vlastníci bytů. Poptávku svobodně určovali zájemci o nájemní bydlení na základě svých finančních možností a jiných preferencí (Gibas, 2022). V roce 2021 byla forma nájemního bydlení zaznamenáno u 890 802 bytů a tvořila tak necelých 20 % ze všech obydlých bytů na našem území (Český statistický úřad, 2022). V porovnání s průměrem Evropské unie, ve které nájemní bydlení dosahuje 30,7 %, je jeho zastoupení v rámci České republiky nízké. Toto podprůměrné zastoupení nájemního bydlení je typické pro postsocialistické země střední a východní Evropy, které během své transformace podstoupili privatizaci bytového fondu. Ta se ve většině případů odehrála v nepřiměřeně měřítku, ve kterém bylo privatizováno příliš mnoho bytů, než bylo vhodné pro vytvoření volného trhu s bydlením, a zároveň zachování schopnosti státu citlivě zasahovat do bytové situace pomocí nakládání s vlastními byty (Gibas, 2022).

V současnosti je nájemní bydlení stále běžnější formou bydlení, do které se uchylují především osoby, které nemají dostatek financí na pořízení vlastního bydlení (Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, 2019). Tento často nedobrovolný nárůst poptávky po nájemním bydlení v posledních letech bývá označován termínem „renesance nájemního bydlení“ (Index prosperity a finančního zdraví, 2023).

### **Družstevní bydlení**

Specifická forma bydlení, která představuje kompromis mezi vlastnickým a nájemním bydlením, je forma družstevního bydlení. Pro družstevní bydlení je zásadní seskupení osob<sup>10</sup> v rámci družstva, které pomocí společného hypotečního úvěru realizuje stavbu celého

---

<sup>9</sup> Z velké části díky tomu, že nebylo mnoho alternativ (Gibas, 2022).

bytového domu, ve kterém se nachází byty jednotlivých členů družstva. Byty i dům samotný jsou vlastněny družstvem, ve kterém mají jeho členové svůj podíl. Družstvo následně byty v daném domě pronajímá výhradně svým členům. Družstevní byt nelze prodat, ale podíl v bytovém družstvu ano (Dvořák, 2009). Družstevní bydlení bylo za socialismu vnímáno velmi kladně. Poskytovalo totiž vcelku unikátní možnosti získat byt ve formě blízké se osobnímu vlastnictví za vcelku přijatelnou cenu. Po pádu režimu nebyly již družstevní byty tak atraktivní, a proto jejich zastoupení v rámci všech obydlých bytů na našem území značně upadlo (Gibas, 2022). V roce 1991 bylo v České republice 697 829 družstevních bytů, které tvořily téměř 19 % všech obydlých bytů. V roce 2021 jejich počet klesl na 140 821 tvořících 3 % všech obydlých bytů na našem území (Český statistický úřad, 2022). Roli v úpadku družstevního bydlení hrála změna vnímání společnosti, která se po privatizaci přiklonila na stranu osobního spíše než sdíleného vlastnictví (Gibas, 2022).

### 1.2.2. Obecní bytový fond

Obecní bytový fond<sup>11</sup> označuje byty vlastněné obcemi. Stát tyto byty používá k aktivnímu prosazování své bytové politiky, která se v současné době zasazuje o zvýšení dostupnosti bydlení pro všechny skupiny svých obyvatel. Proto se i obce snaží dosáhnout tohoto cíle pomocí nabídky nájemního bydlení v obecních bytech za dostupnější cenu, než je na trhu běžná. Mezi povinnosti obcí patří aktivní snaha o vytváření a udržování takového prostředí, ve kterém bude co nejvyšší počet obyvatel obce schopen uspokojit své bytové potřeby. Zároveň by měly obce poskytovat sociální bydlení těm, kteří své bytové potřeby z finančních důvodů nemůžou sami uspokojit (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021).

Úskalím obecního bytového fondu je jeho příliš nízké zastoupení v rámci bytového fondu České republiky na to, aby měla jeho existence významný dopad na společnost. V roce 2023 proběhlo plošné šetření o stavu obecního bydlení, ze kterého vyplynulo, že téměř 70 % dotázaných obcí požaduje svůj bytový fond za příliš malý na to, aby výrazně ovlivnil bytovou situaci v České republice (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2023). Rozšíření bytového fondu je jedním z dílčích cílů *Koncepce pro bydlení 2021+*, která chce rozšíření dosáhnout pomocí kombinace výstavby nových obecních bytů a rekonstrukce stávajícího

---

<sup>11</sup> Může být nazýván i jako veřejný bytový fond. Tato práce se používá název obecní bytový fond z důvodu větší jednoznačnosti daného označení.

obecního fondu, který není díky svému stavu obyvatelný.<sup>12</sup> Výstavba obecních bytů v současné době významně zaostává (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021). „V roce 1999 podíl obcí na výstavbě tvořil 26 % a v roce 2013 pouhé 1,3 %,“ ilustruje dramatický pokles výstavby obecních bytů *Analýza struktury obecních bytů z roku 2016* (Foldynová, 2016). Tento trend lze sledovat i v Praze, ve které se mezi roky 2019–2021 postavilo pouhých 60 obecních bytů (Brabec, 2021).

Nízké zastoupení obecního bytového fondu v České republice pramení z jeho rozsáhlé privatizace po roce 1990. V letech 1990–2011 bylo privatizováno 77 % bytových domů vlastněných obcemi včetně bytů v nich. Mezi lety 2011–2021 prodaly obce dalších 17 000 bytových domů (Český statistický úřad, 2022). V roce 2021 vlastnilo Hlavní město Praha<sup>13</sup> jen 30 345 bytů tvořících jen 4,5 % všech bytů v Praze (Brabec, 2021). Obecnou tendencí je nyní zcela zastavit privatizaci bytového fondu, a naopak zvýšit počet bytů a domů ve vlastnictví obcí. Pokles obecního vlastnictví bytů v rámci privatizace totiž zašel tak daleko, že omezil možnosti státu zasahovat do směřování bytového trhu a vykonávat efektivně jeho bytovou a sociální politiku (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2017).

### **1.2.3. Soukromý bytový fond**

Soukromý bytový fond je tvořen všemi byty vlastněnými soukromými osobami, právnickými osobami a družstvy. Jde zkrátka o všechny byty, které nevlastní stát, obce ani jim přidružené instituce. Soukromý bytový fond tvoří drtivou část bytového fondu České republiky (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021). Konkrétně v Praze v roce 2021 tvořil soukromý bytový fond 95,5 % celkového bytového fondu na daném území (Brabec, 2021). Masivní zastoupení soukromého bytového fondu vypovídá o jeho síle určovat ceny vlastnického i nájemního bydlení na bytovém trhu. Ten je v současné době volným trhem, který se řídí nabídkou a poptávkou po bydlení a pružně na daný poměr reaguje. Vzhledem k tomu, že v posledních letech poptávka po koupi i nájmu bydlení značně převažovala nabídku, tak ceny prodávaných a pronajímaných nemovitostí strmě stoupaly (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021). Podle výzkumného projektu Českého rozhlasu a agentury

---

<sup>12</sup> Tato část obecního bytového fondu je neobydleným bytovým fondem ve formě prázdných obecních bytů.

<sup>13</sup> Včetně magistrátu a všech jejích městských částí.

PAQ Research *Česko 2022: Život k nezaplacení* celá čtvrtina českých domácností vydává za bydlení<sup>14</sup> 40 % svých příjmů, což je označováno jako vysoké zatížení životních nákladů (iRozhlas, 2023). Toto neúměrně vysoké cenové zatížení domácností bylo umožněno právě díky masivnímu zastoupení soukromého bytového fondu na českém realitním trhu. Skrze soukromý bytový fond na volném trhu nemůže stát vykonávat svou bytovou politiku, a proto i ceny soukromého bytového fondu nejsou nijak omezeny. Cílem vlastníků bytů je maximalizace hodnoty své investice do dané nemovitosti (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021). Soukromý bytový fond tedy nebere ohledy na skupinu obyvatel v nelehké životní situaci, která na tržní nájmy dosáhne jen stěží. Nejvíce vysoké ceny postihují seniory, samoživitele, mladé domácnosti a skupinu obyvatel s podprůměrnými příjmy. Devastující jsou ceny bydlení pro domácnosti s příjmem pod hranicí chudoby (iRozhlas, 2023).

Byty vlastněné soukromými a právníckými osobami jsou tedy hybnou silou českého realitního trhu. Směřování trhu může usměrnit stát jen pomocí restriktivních zásahů, které by omezily volný trh<sup>15</sup> nebo podporou většího zastoupení obecního fondu. Větší zastoupení obecního bytového fondu by se mohl stát protipólem soukromého bytového fondu a chránit tak zájmy obyvatel poptávajících bydlení (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021).

### **1.3. Masová média a bytová situace**

Masová média hrají významnou roli v komunikaci jakéhokoliv tématu. Díky dostupnosti masových médií jsou jejich sdělení přibližující různorodá témata dostupná rychle a téměř neomezenému počtu uživatelů (Jiráček, 2015). Bytová situace není výjimkou. Právě její komunikace v masových médiích je stěžejní pro pochopení její podstaty, utřídění si názorů na ni a také přizpůsobení aktivit příjemců sdělení danému sdělení (Soo, 2018). Tato práce se zaměřuje konkrétně na masovou komunikaci v podobě online zpravodajských portálů. Ty spadají podle Jiráčka (Jiráček, 2015) do skupiny síťových (kvartálních) médií, která vznikla díky technologickému pokroku a slouží jako extenze jiných forem masové komunikace ve formě tištěných novin, televize nebo rádia.

---

<sup>14</sup> „Výdaje na bydlení zahrnují veškeré platby za energie (elektrina, plyn, dálkové teplo), pevná paliva (dřevo, uhlí), vodu (vodné, stočné), pravidelné poplatky (údržba domu, odvoz odpadu, příspěvky do fondu oprav atd.), nájem a splátky hypotéky“ (iRozhlas, 2023).

<sup>15</sup> Například regulace výše nájemného, vyvlastnění bytů a další.

Lidé formují své názory, preference a náhledy na svět na základě svého bezprostředního okolí. Rodina, přátelé a další blízké kontakty na ně mají vliv a pomáhají jim formovat jejich názory včetně názorů na bydlení (Lux, 2015). Masová média rozšířila tento okruh kontaktů a zprostředkovala lidem nepřeborné množství sdělení, se kterými by se ve svém sociálním, geografickém i kulturním okruhu pravděpodobně neseťkali. Masová média lidem zprostředkovávají různorodá témata, která svébytně interpretují, a která poté v dané interpretaci lidé odmítají, přijímají, nebo s nimi souzní částečně. V určité míře sdělení masových médií formují názory lidí i celé společnosti (Jirák, 2015).

*„Ve společnosti moderní, industriální, mohou hrát masová média jedinečnou a nezastupitelnou roli faktoru, který může zajišťovat sociální soudržnost, podporovat rozdělení moci a společenskou komunikaci.“* (Jirák, 2015)

Moc médií formovat názory společnosti vnímá také odborný článek *Housing Booms and Media Coverage*. Ten popisuje sílu masových médií spočívající v tom, že způsob, jakým referují o konkrétním tématu vede k tomu, že část společnosti přebírá daný náhled na určité téma, formuje na základě něj své názory a přizpůsobuje mu své činy. Způsob, jakým masová média referují o bytové situaci včetně upřednostňování jejích jistých aspektů, upozadování jiných, identifikace klíčových aktérů a dalších, je tedy důležitý pro budoucí vývoj dané situace a jejího vnímání společností (Walker, 2014).

Důležitou roli médií v kontextu současné bytové situace v České republice zdůrazňuje také monotematické číslo Sociologického časopisu s názvem *Za krizí bydlení: koncepty, kontexty, konverzace a kritika* publikované v roce 2023. Českými médii podle něj rezonuje téma bytové krize. To je velmi komplexním fenoménem, který zasahuje do mnoha oborů, a které každé mediální sdělení interpretuje odlišně, a představuje tak jen jeho jistou část. Pomocí ní média nejen reportují o fenoménu bytové krize, ale zároveň bytovou krizi samy utváří pomocí upřednostňování jejích určitých aspektů. Samotné pojmenování současné bytové situace jako bytové krize je také interpretací poukazující na alarmující stav bytové situace v České republice (Lokšová, 2023).

*„Jinými slovy řečeno, ‚realita krize bydlení‘ není jednodušší a nelze ji proto ani jednoduše, ani kompletně popsat jedním narativem či zasadit do jednoho (teoretického)*



*rámcem.*“ (Lokšová, 2023)

Vliv médií v oblasti bydlení se projevuje také aktivitami, které příjemci sdělení vykonávají v důsledku konzumování daného mediálního obsahu, jak uvádí odborný článek *Housing Booms and Media Coverage* (Walker, 2014). Tento vztah dokázala také akademická práce *Quantifying Sentiment with News Media across Local Housing Markets*, která zjistila souvislost mezi způsobem, jakým zpravodajská média referují o bytovém trhu a aktivitou příjemců sdělení na daném bytovém trhu (Soo, 2018). Vliv mediální reprezentace na určitý trh byl prokázán také studií zkoumající mediální reprezentaci obchodu s akciemi v USA a jejím vlivem na daný trh s akciemi. Způsob, jakým média o situaci na trhu s akciemi referovala ovlivnil jeho vnímání veřejností, její činnost na daném trhu, a tedy i trh samotný (Tetlock, 2007). Výsledky studií jsou sice specifické pro lokalitu USA, ale i přes to si práce dovoluje usuzovat, že podobný vztah médií a aktivit aktérů na bytovém trhu existuje i v České republice.

Masová média mají neosobní charakter, který se snaží cílit na jisté skupiny příjemců pomocí zdůrazňování vybraných témat a jejich interpretací, které s danou skupinou rezonují. Důsledkem tohoto cílení je mediální obsah, který více koresponduje s rezonujícími tématy, hodnotami a názory dané skupiny (Jiráček, 2015). Toto cílení je možné pozorovat i v rámci mediálních sdělení o bytové situaci, která se zaměřují na konkrétní skupiny obyvatel. Těm podle domnělých preferencí dané skupiny prezentují vybraná témata bytové situace. Způsoby, jakými o vybraných tématech bytové situace referují přizpůsobují média preferencím dané skupiny příjemců. Skupina Renaissance Journalism identifikuje přílišné cílení mediálních sdělení související s „tunelovým viděním“ problematiky a jejím nekomplexním pokrytím za jedno z úskalí mediálního pokrytí bytové situace v USA (Renaissance Journalism, 2020). Prezentování jen části bytové situace v mediálních sděleních je problematické i v České republice (Lokšová, 2023).

Témata, kterým se média věnují, nejsou vybírána náhodně, ale naopak cíleně. Mediální trh se snaží zajistit si co největší poptávku po svých produktech a maximalizovat svůj zisk (Jiráček, 2015). Z tohoto důvodu jsou i témata mediálních sdělení vybírána tak, aby oslovila co nejširší publikum. Článek *The Role of the Media in Sustaining Ireland's Housing Bubble* v rámci zkoumání role médií v irské cenové bublině konstatoval, že masová média příliš

nepublikují články, které by mohly negativně ovlivnit podnikání jejich inzerentů. Výběr témat a způsobu, jakým jsou prezentována je jedním z komerčních faktorů médií (McChesney, 2004).

Sociální normy jsou v moderní společnosti ukotveny také vlivem masových médií. Způsob, jakým média referují o jistých tématech podporuje jejich vnímání společností. Masová média zobrazováním společenské normy přispívají k rozšíření dané normy ve společnosti (Arias, 2019). Čím více tedy média referují o vlastnickém bydlení jako společenské normě, tím více bude vlastnické bydlení pozitivně zakořeněno v české společnosti jako nejlepší možná forma bydlení (Gibas, 2022). Média mají však sílu také sociální normu vyvrátit a ustanovit místo ní jinou (Arias, 2019). V měnící se bytové situaci by tedy média mohla napomoci ke změně zavedených sociálních norem, které přispívají ke špatnému stavu bytové situace.

## 1.4. Nastolování agendy médií

Nastolování agendy (agenda setting) je významný koncept studující účinek masových médií. Tento koncept identifikuje schopnost médií ovlivňovat veřejné mínění pomocí upřednostnění a upozadění témat, kterým se věnují a teoretizuje distribuci dominantních témat v mediálním prostoru. Jedná se o třetí fázi mediálních účinků podle dělení McQuaila z roku 1999, která je charakteristická schopností médií konstruovat významy, které konzumenti médií přejímají za své a formují podle nich svůj obraz reality světa. Díky tomu mohou masová média formovat názory veřejnosti nebo ovlivňovat kulturní vzorce (Gillárová, 2010).

Základní myšlenku nastolování agendy vyslovil Walter Lippmann v roce 1922 v jeho knize *Public Opinion*, ve které tvrdí, že „veřejné mínění nereaguje na svět samotný, ale na jeho obraz, který vytváří zpravodajská média.“ Lippmann říká, že lidé nevnímají a nereagují na skutečný stav věcí ve světě, ale na pseudoprostředí zdánlivého světa, které vytvořila média. Právě média identifikuje jako stěžejní zdroj informací o světě kolem nás. Způsob, jakým o něm referují, jaká témata upřednostňují, a jak je interpretují ovlivňuje naše vnímání tohoto světa. Tuto myšlenku vystihuje název úvodní kapitoly jeho knihy *The World Outside and the Pictures in Our Head* který říká, že naše vnímání světa je jen jeho obrazem, který

jsme si složili z dostupných informací (Lippmann, 2015). Ze své podstaty je však toto vnímání světa neúplné a v jisté míře zavádějící. Vliv médií zkoumal také Bernard Cohen, který se zabýval schopností médií ovlivnit veřejné mínění a ovlivnit, na co lidé myslí. Cohen přisuzuje médiím jen druhou z vlastností a říká: „*zpravodajská média možná nemohou lidem s úspěchem sdělit, co si mají myslet, jsou ovšem mimořádně úspěšná ve sdělování svým čtenářům, na co mají myslet.*“ (Cohen, 1993)

Samotnou teorii nastolování agendy včetně jejího pojmenování publikovali vědci Maxwell E. McCombs a Donald L. Shaw (McCombs, 1972) v jejich článku *The agenda-setting function of mass media*, který se zaměřoval na vztah mezi tématy rezonujícími v médiích a významností, kterou jim přisuzovala veřejnost konzumující daná média. Tento vztah dokázali v rámci komparativního výzkumu dominantních témat v médiích během prezidentské předvolební kampaně v roce 1968 v okrsku Chapel Hill, Severní Karolína v USA. Hypotéza výzkumu „*masová média nastolují agendu v rámci politických kampaní a mají vliv na stanoviska týkající se politických témat,*“ byla potvrzena zjištěním, že „*(zkoumaní) voliči mají sklon přijímat mediální definici toho, co je důležité – silně podporují tezi o schopnosti masových médií nastolovat agendu*“ (McCombs, 1972). Tímto zjištěním byl dokázán vztah mezi podobou mediálního obsahu a veřejným míněním, a zároveň byla potvrzená významná role médií ve vytváření společné kultury, která byla v té době pokládána za velmi omezenou (Lowery, c1995). Popsanou teorii nastolování agendy lze považovat za její první stupeň.

„*V nejobecnější rovině lze o nastolování agendy přemýšlet jako o teorii zkoumající přenos významnosti (salience) z mediální agendy do agendy veřejné,*“ shrnuje podstatu teorie nastolování agendy McCombs. (McCombs, 2004)

Za druhý stupeň nastolování agendy bývá označováno rozvinutí teorie nastolování agendy o vlastnosti objektů, ke kterým média poutají pozornost. První stupeň nastolování agendy se zabýval jen přenosem významnosti objektů<sup>16</sup> ze sféry masových médií do sféry veřejné a zkoumal dominantní témata mediálního diskurzu (Gillárová, 2010). Druhý stupeň nastolování agendy rozvíjí první stupeň o konkrétní vlastnosti jednotlivých objektů, jejichž

---

<sup>16</sup> Jakékoliv reprezentace těchto objektů ve formě osob, událostí a dalších.

význam je také přenášen z médií veřejnosti. Způsob, jakým média referují o daném objektu, jak ho uvádí do kontextu jiných událostí, a jaké jeho vlastnosti upřednostňují (a upozadňují) ovlivňuje dominantní témata i způsoby jejich chápání konzumenty daného média.

*„Média (v tomto případě) veřejnosti nejen předkládají o čem přemýšlet, ale i jak o tom přemýšlet.“ (McCombs, 2004)*

Druhý stupeň nastolování agendy je často spojován s konceptem rámcování. Teorie nastolování agendy a koncept rámcování se vyvíjeli odděleně, ale postupem času a výzkumu došlo v mnoha aspektech k jejich překrytí. Další kapitola přiblíží koncept rámcování a jeho spojení s druhým stupněm nastolování agendy (Červenka, 2008).

## **1.5. Rámcování mediálního obsahu**

### **1.5.1. Historie a definice rámcování**

Walter Lippmann (Lippmann, 2015) položil svými myšlenkami publikovanými v knize *Public Opinion* v roce 1922 základy nejen teorii nastolování agendy, ale i rámcování. Rámcování je totiž také založeno na myšlence, že masová média předkládají lidem jen jistý výsek (rámec) obrazu reálného světa, který ovlivňuje, jak tito lidé nahlíží na svět, a jak jej interpretují.

*„Z veřejných událostí každý z nás vidí jen velmi málo, a proto zůstávají nudné a nevábné, dokud je někdo s uměleckými schopnostmi nepřevéde do atraktivní podoby,“* popisuje Lippmann interpretační činnost médií (Lippmann, 2015).

Vývoj rámcování je spojen s obory kognitivní a sociální psychologie, ve kterých bylo pomocí něj vysvětlováno zpracovávání poznatků lidí o okolním světě (Červenka, 2008). Jako první pojem „rámec“ použil psycholog a antropolog Gregory Bateson. Rámce označil jako schémata interpretace každodenních životních situací, podle kterých se lidé rozhodují, jak dané situace budou chápat, a jak jim přizpůsobí své jednání (Bateson, 1987). Větší význam a ucelenou koncepci dostaly rámce v publikaci *Frame Analysis* sociologa Ervinga Goffmana z roku 1974. V Goffmanově sociálně-psychologickém pojetí jsou rámce chápány

jako různorodé nástroje<sup>17</sup>, které lidem pomáhají interpretovat svět, ve kterém žijí a přiřadit jeho částem patřičný význam. Goffman shrnuje funkci rámců jako „přetvoření něčeho, co by jinak bylo nesmyslným aspektem nějakého výjevu, v něco smysluplného“. Vlivem rámců lidé věnují větší pozornost jistým jevům, které mohou více reflektovat ve svých vlastních názorech a přizpůsobovat jim své jednání. Rámce jsou jejich osobní strategií k pochopením světa, který je obklopuje (Goffman, 1974). Média nejsou v tomto pojetí rámcování brána v potaz. V průběhu let se rámcování rozvíjelo v mnoha vědních oborech naráz<sup>18</sup>, a díky tomu se nalezení všeobjímající definice pojmu rámcování i celého konceptu stalo velmi náročné. Díky této roztržitosti je možné rámcování v různých kontextech a oborech chápat jako koncept, přístup, teorii, výzkumnou metodu a další (Červenka, 2008).

Teorii rámcování v souvislosti s mediálním obsahem uceleně ukotvil Robert M. Entman v jeho článku *Framing: Toward Clarification of a Fractured Paradigm* publikovaném v roce 1993 (Entman, 1993).

*„Framing ve své podstatě zahrnuje výběr a významnost. Rámcovat znamená vybrat některé aspekty vnímané reality a učinit je ve sdělovaném textu významnějšími takovým způsobem, aby se podpořila určitá definice problému, interpretace příčiny, morální hodnocení a/nebo doporučení řešení pro popisovanou záležitost.“* (Entman, 1993)

Tato definice rámcování je v současné době nejrozšířenější a vychází z ní i tato práce. Rámec je v ní chápán jako nosič dominantní informace v textu, který představuje určitou problematiku a vysvětluje ji svým charakteristickým způsobem. Různé rámce referují různě o stejné problematice, zdůrazňují a upozadují různá témata, a mají tak i různý vliv na příjemce mediálního sdělení obsahující tyto rámce (Červenka, 2008). Různé hodnotové rámce vedou k různé interpretaci stejných prostých faktů (Štípková, 2012).

Fungování rámců podle Roberta M. Entmana doprovází charakteristické rysy rámcování, mezi které patří výběr určitých dominantních prvků<sup>19</sup>, pomocí kterých je poté konstruována

---

<sup>17</sup> Nástroji je zde shrnuta variabilita možných podob rámců v Goffmannově pojetí. Podle jeho výkladu se mohlo jednat o pravidla, systém prvků i postoj k informacím (Červenka, 2008).

<sup>18</sup> Rámcování bylo rozvíjeno například v sociologii nebo psychologii.

<sup>19</sup> Dominantním prvek se rozumí dominantní téma, které má povahu jisté problematiky. Může být její příčinou, podstatou i následkem.

daná zkoumaná problematika a budování jejich významnosti (Entman, 1993). Té je v rámcování dosahováno pomocí opakování dominantních prvků, jim přisuzovaných atributů a jejich vztahů k dominantní problematice rámce (Červenka, 2008).

### 1.5.2. Rámcování a nastolování agendy

Rámcování je podle jistých odborníků s nastolováním agendy úzce spjata. Konkrétně druhý stupeň nastolování agendy zaměřující se na nastolování agendy atributů v mnohém souzní s konceptem rámcování. Ve výkladu McCombse o propojení rámcování a nastolování agendy autor zahrnuje rámec dokonce jako jeden z atributů objektu, o kterém sdělení pojednává. Druhý stupeň nastolování agendy tedy podle něj zcela pojmul rámcování jako svou součást (McCombs, 1972).

*„Rámec je v tomto pojetí chápán jako atribut objektu, i když ne všechny atributy jsou zároveň rámci. Jedná se o speciální případ atributu, který dosahuje vyšší komplexnosti a je definován spíše jako dominantní perspektiva nebo náhled na objekt“ (Tabery, 2008).*

Zmíněné propojení podle McCombse je však kritizováno z důvodu, že ztotožňuje atributy připisované referovanému objektu s rámci. Rámec je podle Scheufeleho složitější komplex, který ve výzkumu *Rámcování a nastolování agendy: Dva paralelní procesy v interakci* popisují jeho autoři jako „komplexní vzorec a návod pro kauzální interpretaci,“ a který nelze zaměňovat s atributy zkoumaného objektu a rámcování tak ztotožňovat s druhým stupněm nastolování agendy (Štípková, 2012). Rámec referovaný objekt jen nerozvíjí jako jeden z jeho atributů, ale determinuje objekt samotný. Rámcování také zkoumá vztahy mezi rámcem a jinými prvky v jeho okolí. Tyto vztahy nastolování agendy nezkoumá (Maher, 2003).

Rozdíl mezi rámcováním a nastolováním agendy spočívá také v rovině zkoumání komunikace mediálního sdělení. Teorie rámcování zkoumá, jak daný objekt komunikuje komunikátor na úrovni novináře. Nastolování agendy zkoumá, jak příjemce daného mediálního sdělení přejímá významy z daného textu. Pozornost je tedy zaměřována na odlišné fáze a aspekty komunikace. Rozdílná je také metoda výzkumu rámcování a nastolování agendy. Nastolování agendy je zkoumáno kvantitativně, kdežto rámcování lze zkoumat i kvalitativně (Maher, 2003). Výzkum *Rámcování a nastolování agendy:*

*Dva paralelní procesy v interakci* došel na základě teoretických poznatků a vlastního výzkumu ke zjištění, že rámcování a nastolování jsou dva odlišné procesy, jejichž vztah lze vysvětlit tak, že rámcování vytváří podmínky pro nastolování agendy a přisuzování významnosti danému objektu, o kterém text referuje (Štípková, 2012).

Tato diplomová práce se bude zaměřovat na rámcování a zkoumat, jak je téma bytové situace komunikováno novináři ve vybraných online zpravodajských médiích.

### **1.5.3. Tvůrci sdělení a základní funkce rámcování**

Entman ve svém chápání rámcování navazuje na Goffmanovo vnímání rámcování jako osobní strategie každého jednotlivce vytvořené za účelem pochopení světa, který jej obklopuje. K tomuto výkladu přidává Entman média, konkrétně mediální sdělení, která tvoří autoři sdělení na základě svého vlastního chápání světa. To v jisté míře předávají dalším lidem právě prostřednictvím mediálních sdělení, které produkují (Entman, 1993).

Rámce se v textech „*projevují přítomností nebo nepřítomností určitých klíčových slov, slovních spojení, stereotypních obrazů, zdrojů informací a vět, které tematicky posilují shluky faktů nebo úsudků*“ (Entman, 2004). Díky opakovanému výskytu těchto charakteristických znaků rámec stane rozpoznatelným (Entman, 2004).

Rámcování v mediálních textech může být vědomé i nevědomé.<sup>20</sup> Příjemce mediálního sdělení jej interpretuje buď podle rámců, které v textu identifikuje nebo podle svých individuálních rámců. Významnost rámcování se zvyšuje jak přijetím rámce, který se vyskytuje v daném textu, tak i pouhou zmínkou dominantních prvků rámce, který se může shodovat s osobním rámcováním události příjemcem, a tak nabývat své významnosti (Entman, 2004). Van Gorp navazuje na dané chápání rámců a říká, že „*pouhé použití rámce by mělo podporovat určitou interpretaci, definici problému a příčinné vztahy*“ (Van Gorp, 2007). V případě, že soubor opakujících se rámců akceptuje jistá sociální skupina lze mluvit o zakotvení rámců v dané kultuře. V takovém případě jsou rámce pro příjemce snadno

---

<sup>20</sup> Komunikátoři sestavující mediální sdělení se rozhodují, jaké prvky, v jakém kontextu ve sděleních uvedou pomocí schémat. Jako schémata označuje Entman výsledky interpretace probíhající v lidské mysli. Jedná se o shluky vjemů (vlastních zážitků, informací přejatých z médií, mezilidských vztahů), které má komunikátor uložené v paměti, a na základě kterých organizuje své názory (Entman, 2004).

rozpoznatelné i s menším množstvím poskytnutých informací (Entman, 2004). Rámcování se tedy může odehrávat na úrovni komunikátora, mediálního obsahu, příjemce mediálního sdělení i samotné kultury (Entman, 1993).

Podle Entmana mají rámce čtyři základní funkce, a to diagnostikování příčiny dané problematiky, identifikování síly vytvářející problém, vytváření morálních úsudků o problému a navržení nápravných opatření k řešení daného problému. Jedno sdělení může obsahovat všechny čtyři základní funkce rámcování, ale zároveň je rámec v daném textu nemusí nutně naráz obsahovat (Entman, 1993).

#### **1.5.4. Tvorba rámců**

Dietram A. Scheufele navazuje na Entmanova zjištění a na základě nich a vlastního zkoumání formuluje procesní model rámcování. Proces rámcování podle něj začíná budováním rámců, které zásadně ovlivňují 3 aspekty – žurnalistické normy, političtí aktéři a elity a kulturní kontext. Rámec, který propojuje všechny tyto aspekty tím, že je v souladu s žurnalistickými normami, zapadá do kulturního kontextu a komunikují jej političtí aktéři a elity, má největší šanci být adaptován publikem, a ovlivnit tak jeho smýšlení (Scheufele, 1999).

Budování rámců je první fází procesu rámcování a skládá se z aktivní snahy novináře o předání jistých informací ohledně konkrétního tématu vybranému publiku. Během této činnosti novinář přejímá rámce od mnoha subjektů,<sup>21</sup> kterých se téma, o kterém referuje, týká. Výsledkem procesu budování rámců jsou mediální texty a v nich zabudované rámce. Scheufele dále v procesu rámcování identifikuje fázi nastolování rámců zabývající se tím, jak příjemce přejímá rámce obsažené ve sdělení. Třetí fáze výsledné efekty rámcování interpretuje, a zkoumá proč došlo k danému pochopení předávaného rámce daným příjemcem sdělení zrovna takto. Čtvrtá fáze se vrací k osobám novinářů, které staví do role publika, které rámce interpretuje (Scheufele, 1999).

---

<sup>21</sup> Subjekty, od kterých novinář přejímá rámcování mohou být z řad odborníků, politiků, firem, institucí, aktivistů, běžných občanů a mnoha dalších. Záleží na tom, jakému tématu se novinář věnuje a jaké subjekty do něj zasahují.



### 1.5.5. Typy rámců

Různí autoři rozlišují různé typy rámců, které mají své charakteristické vlastnosti. De Vreese dělí rámce na základě šířky jejich zaměření na specifické rámce (issue-specific frame) a obecné rámce (generic frame).<sup>22</sup> Specifické rámce se zaměřují pouze na jedno konkrétní téma, kdežto obecné rámce nejsou tematicky omezené a mohou být vztaženy na různá témata v rámci různých kontextů, kultur a časových období (De Vreese, 2005).

Specifické rámce jsou založeny na induktivním přístupu k analýze dat. Nejsou tedy definovány dopředu, ale k jejich definici dochází až důkladným zkoumáním konkrétních dat a aktivním vyhledávání konkrétních specifických rámců v nich obsažených. Specifické rámce dokáží zachytit detaily a specifické rysy zkoumaného tématu, a poskytnout tak hlubší pohled na rámcování daného tématu v konkrétních datech (De Vreese, 2005). Vzhledem k ambici této práce hlouběji prozkoumat, jak o bytové situaci referují vybraná česká online zpravodajská média byl právě induktivní přístup k vyhledávání rámců zvolen jako ideální přístup k dosažení detailních a unikátních dat o daném tématu.

Obecné rámce jsou vyhledávány deduktivním způsobem tak, že jsou definovány dopředu a až poté aplikovány na konkrétní data. Zkoumáním obecných rámců v datech lze odhalit odlišnosti v tom, jak o různých tématech referují různá média a porovnat je navzájem. Obecné rámce ze své podstaty však nedokáží zachytit specifika zkoumané oblasti, ale umožňují větší zobecnění (De Vreese, 2005). Obecné rámce lze dále dělit na tematické a epizodické (Iyengar, c1991). Toto dělení nebude dále vysvětleno z důvodu zaměření práce na specifické rámce.

Akademická obec se obecně přiklání spíše k používání obecných rámců z důvodu větší replikovatelnosti a objektivnosti za cenu méně specifických výsledků výzkumu (Zhou, 2008). Tato práce však upřednostňuje nespornou výhodu induktivního přístupu a specifických rámců spočívající ve schopnosti rámců postihnout detaily týkající konkrétního zkoumaného tématu, a lépe tak odhalit jeho podstatu. Induktivnímu přístupu bývá vytykána obtížná replikovatelnost a nemožnost zobecnění (De Vreese, 2005). Ačkoliv tyto limitace induktivního zkoumání rámců jsou dané, tak lze přizpůsobit výzkum těmto

---

<sup>22</sup> Bývá používáno také označení generické. V této práci bude použito označení obecné.

limitacím, aby i přes ně byl vypovídající, přínosný a akademickou obcí akceptovatelný. Hertog a McLeod ve své kritice induktivního přístupu specifických rámců uvádí, že induktivní přístup k vyhledávání rámců často svádí výzkumníky k tomu, že „zobecňují specifické rámce pro každou studii“ a také „docházejí k závěrům, ke kterým dojít chtějí“ (Hertog, McLeod, 2001). Těmto neduhům specifických rámců lze však předejít pomocí důsledného odosobnění výzkumníka od procesu výzkumu a zdržením se zobecňování specifických rámců. Tato práce bude tedy hledat právě specifické rámce spojené s tématem současné bytové situace.

### 1.5.6. Identifikace rámců v textu

Proces vyhledávání rámců v mediálních sdělení není zcela jasně ukotven, a neexistuje tak soubor jednoznačně definovaných kritérií, podle kterých rámce v textech hledat. Existují však dva základní přístupy k identifikaci rámců v textu – induktivní a deduktivní přístup. Tato diplomová práce bude využívat k analýze vybraných mediálních sdělení induktivní přístup a identifikovat rámce na základě tematické analýzy textu a následujících kritérií. Deduktivní přístup nebude blíže přiblížen, protože není pro vyhledávání rámců v této práci klíčový (De Vreese, 2005).

Induktivní přístup k rámcování předpokládá, že rámec může být rozdělen na určité prvky, které jej charakterizují. Ty je možné považovat za jisté kategorie, které lze identifikovat v textu, a které napovídají přítomnost rámců. Úkolem výzkumníka je analyzovat specifické propojení těchto prvků, které tvoří „vzorec, který se objevuje ve více analyzovaných textech ve výzkumném vzorku“ (Matthes, 2008). Van Gorp tyto charakteristické prvky rámce nazývá jako „frame package“<sup>23</sup>. Frame package tvoří úvahové a rétorické nástroje a kulturní pozadí vyskytující se v mediálních textech. Odhalení rámce na základě jeho charakteristických prvků je proces, který je závislý jak na samotné přítomnosti daných prvků v textu, tak na příjemci sdělení textu, v případě této práce konkrétně výzkumníkovi a jeho interpretaci prvků rámce (Van Gorp, 2005).

Během induktivního přístupu není výzkumníkovo přemýšlení zatíženo již existujícími rámci, a tak může docílit inovativní interpretace rámců vyplývajících z konkrétních

---

<sup>23</sup> Práce si dovoluje použít původní anglický výraz, jelikož neexistuje trefný český překlad dané fráze.

zkoumaných dat. Nalezené specifické rámce jsou tak aplikovatelné jen na daný zkoumaný vzorek a téma nebo událost, o které analyzovaný text pojednává. To tvoří výhodu v tom, že je výzkumník schopen identifikovat unikátní rámce a zachytit přesněji podstatu zkoumaných textů. Zároveň to také tvoří jednu z hlavních limitací výzkumu, a to závislost výzkumu na konkrétní interpretaci výzkumníka a z toho plynoucí obtížné replikovatelnosti a zobecnitelnosti výzkumu. Snaha o zobecnění specifických rámců je vnímána jako nepochopení výzkumné metody (De Vreese, 2005).

Rámce vyskytující se v analyzovaných textech z nich podle Van Gorpa (2005) přirozeně neplynou a k jejich nalezení je nutné aktivní zapojení výzkumníka. Ten by měl postupovat pomocí následujících kroků:

- 1) volba výzkumné metody a výzkumného vzorku textů,
- 2) volba kategorií pro identifikaci rámců,
- 3) analýza textů,
- 4) tvorba a konceptualizace rámců.

## 2. Metodologická část

Cílem této magisterské diplomové práce je prozkoumat, jak reflektovala vybraná česká online média měnící se bytovou situaci v České republice. K dosažení tohoto cíle byla využita induktivní kvalitativní analýza textu, konkrétně ve formě reflexivní tematické analýzy a její kombinací s induktivním přístupem k identifikaci rámců. Výzkum byl realizován na vzorku vybraných mediálních článků publikovaných ve vybraných českých online zpravodajských médiích v období od 1. ledna 2023 do 1. listopadu 2023. Ve výzkumu byla provedena kvalitativní analýza vybraných mediálních textů ve formě reflexivní tematické analýzy, díky které byli odhaleni rezonující aktéři a rezonující témata mediálních sdělení. Následně byly induktivním přístupem identifikovány rámce souvisejících s bytovou situací v České republice. Následující podkapitoly přibližují vymezení výzkumného problému, cíl výzkumu, výzkumné otázky, metodu sběru dat, konkrétní metodu výzkumu a limitace daného výzkumu.

### 2.1. Vymezení problému

Bytová situace v České republice se stala v roce 2023 palčivým tématem rezonujícím českou společnost včetně mediální sféry (Lokšová, 2023). Důvodem, proč v takové míře zasáhla českou společnost je mimo jiné fakt, že bytová situace ovlivňuje v jistém rozsahu každého člena naší společnosti. Bydlení je totiž základní lidskou potřebou, jejíž uspokojení se souhrou mnoha negativních vlivů momentálně velmi ztěžuje (Poláková, 2006). Lidé si často nemohou dovolit koupit své vlastní bydlení a nájemní bydlení pro ně představuje neoblíbenou alternativou. Mladí lidé, senioři a lidé v nelehké životní situaci jsou nedostupností bydlení ohroženi nejvíce a často díky tomu upadají do dluhů, jsou obětmi obchodu s chudobou nebo žijí v nevyhovujících podmínkách (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021). Sociální nerovnosti se vlivem bytové situace zvětšují, což vede k frustraci české společnosti. Vlastnické bydlení, které bylo v Česku od pádu komunismu vnímáno jako běžná součást života běžných občanů, se najednou vzdaluje i střední třídě domácností, která si jej najednou nemůže dovolit. Stát se na jednu stranu snaží plnit roli sociálního státu a pomoci všem v jejich cestě za důstojným a dostupným bydlením. Na stranu druhou se však zdráhá učinit drastičtější opatření, aby příliš nepokřivil volný bytový trh a neomezil práva svých občanů (Gibas, 2022).

Problematika současné bytové situace<sup>24</sup> je komplikovaná a pro mnohé její účastníky nepříliš přehledná, protože zahrnuje prvky z ekonomické, politické, sociální i kulturní sféry. Právě média jsou jedním ze zdrojů informací o bytové situaci. Média přibližují danou problematiku, identifikují její příčiny, důsledky a způsoby jejího řešení. Média však o současné bytové situaci v České republice referují různorodě a zaměřují se často jen na “výsek” problému, a dělí tak komplexní bytovou situaci do menších izolovaných celků. Zároveň různorodě rámcují témata týkající se dané problematiky, čímž ovlivňují jejich význam a vnímání příjemci sdělení (Lokšová, 2023). To ovlivňuje pochopení bytové situace příjemci mediálních sdělení a v jisté míře ovlivňuje jejich pohled na danou problematiku. Určité rámcování bytové situace v médiích může vyústit v podporu takových aktivit obyvatel, které dále prohlubují již neúprosnou bytovou situaci (Mercille, 2013).

Na téma mediální reprezentace bytové situace v České republice bylo publikováno pár akademických prací a výzkumů. V roce 2020 době byla publikována na podobné téma práce *Mediální reprezentace bytové krize* autora Jana Krtičky, která analyzovala mediální články z let 2016-2018 pomocí metody analýzy diskurzu. Identifikovala tak rozložení moci v problematice bydlení (Krtička, 2020). V roce 2018 byl zveřejněn odborný článek *Obchod s chudobou: obsahová analýza českých zpravodajských médií v období 2006–2017* autorů Kupka a dalších věnující se identifikaci významných událostí týkajících se obchodu s chudobou pomocí frekvenční analýzy (Kupka, 2018). Výzkumu bytové situace v České republice se dlouhodobě věnuje oddělení Socioekonomie bydlení Akademie věd České republiky, které realizovalo zajímavé výzkumy veřejného mínění ohledně bydlení v České republice. Tyto výzkumy však nebyly vztaženy na mediální prostředí České republiky. Pro mou práci tak budou výzkumy a publikace Akademie věd sloužit jako stěžejní odborná literatura zachycující současnou českou bytovou situaci a její změny (Sociologický ústav AV ČR, v. v. i, 2023).

V zahraniční literatuře téma mediální reprezentace bytové situace zkoumá článek *Quantifying Sentiment with News Media across Local Housing Markets* autorky Cindy K. Soo v kontextu možného ovlivnění cen nemovitostí a směřování bytového trhu pomocí

---

<sup>24</sup> Bytová situace v roce 2023 představuje současnou bytovou situaci v době psaní této práce, a proto je k ní tak i odkazováno v textu.

způsobu, jakým média referovala o lokální bytové situaci v části USA (Soo, 2018). Souvislosti mezi mediálním obrazem bydlení a vývojem cen bydlení se věnuje i článek *Housing booms and media coverage* autora Clive B. Walkera, který zkoumá tuto kauzalitu na příkladu britského trhu (Walker, 2014). Roli médií v prohloubení bytové krize zkoumá článek *The Role of the Media in Sustaining Ireland's Housing Bubble* (Mercille, 2013). Práci zaměřující se na spojení mezi mediální reprezentací bytové situace a vývojem daného trhu s bydlením existuje více, avšak práce uvedla jen ty, které identifikovala jako nejvíce relevantní.

Tato práce zkoumající, jak referují vybraná česká online zpravodajská média o měnící se bytové situaci, je první prací zkoumající dané téma v daném období danou výzkumnou metodou. Vyplňuje tak mezeru v pochopení, jaká témata, aktéry a rámce používají vybraná česká online média k popisu bytové situace v České republice v roce 2023. Zároveň tato práce jako jedna z mála využívá k výzkumu čistě induktivní přístup ke kvalitativní analýze dat, který bývá často opomíjen. Věřím, že tato práce může být důkazem, že právě takto provedený výzkum má své místo v akademické sféře, jak tvrdí Braunová a Clarková (Braun, 2021).

Tato práce může sloužit jako inspirace nebo základ pro jiné akademické práce zabývající se tématem mediální reprezentace bytové situace. Konkrétně může na práci plynule navázat analýza efektů dané mediální komunikace na její příjemce nebo komparace mediálního obrazu bytové situace v různých obdobích (Wimmer, c2006). Zároveň může tato práce sloužit jako podklad ke změně komunikace jednotlivých aktérů bytové situace tak, aby byla strategičtější, cílila na palčivá témata rezonující českou společností, a zároveň je rámcovala podle jejich preferencí. Nabízí se propojení poznatků z tohoto výzkumu se strategickou komunikací bytové politiky České republiky, jejíž zlepšení implicitně zmiňuje Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2021).

## **2.2. Cíl práce a výzkumné otázky**

Tato práce si klade za cíl zjistit, jak reflektovala vybraná česká online zpravodajská média, konkrétně Seznam Zprávy, iDnes, Novinky, CNN Prima News a Deník, měnící se bytovou situaci v České republice v roce 2023. Toho chce práce docílit pomocí reflexivní tematické

analýzy vybraných mediálních textů a induktivního přístupu k identifikaci specifických rámců, které se v nich objevovaly. Práce si vytyčuje za cíl identifikovat rezonující témata, stěžejní aktéry a dominantní rámce vyskytující se v analyzovaných textech za účelem poskytnutí hlubšího vhledu o tom, jak o současné bytové situaci v České republice a její proměně pojednávají vybraná média. Práce si klade následující hlavní výzkumnou otázku (HVO):

**HVO: Jak reflektují vybraná česká online zpravodajská média ve svých sděleních měnící se bytovou situaci?**

Hlavní výzkumnou otázku doplňují tři vedlejší výzkumné otázky (VVO). Odpovědi na ně sytí hlavní výzkumnou otázku.

**VVO1: Jaká témata bytové situace média nejvíce akcentovala?**

**VVO2: Jaké aktéry bytové situace média identifikovala jako stěžejní?**

**VVO3: Jaké specifické rámce využívala média k popisu bytové situace?**

## **2.3. Výzkumná metoda**

Pro zkoumání, jak referují vybraná česká online zpravodajská média o měnící se bytové situaci v České republice, byla použita kvalitativní analýza, konkrétně reflexivní tematická analýza, sloužící jak k identifikaci rezonujících témat, tak zároveň k identifikaci induktivních rámců. Strauss a Corbinová definují obecně kvalitativní výzkum jako „*jakýkoliv výzkum, jehož výsledků se nedosahuje pomocí statistických procedur nebo jiných způsobů kvantifikace*“ (Strauss, 1999). Právě kvalitativní výzkum je vhodné použít ke zkoumání nových fenoménů, o kterých není dostupných mnoho ucelených informací. Česká média a způsob jejich referování o měnící se bytové situaci v České republice lze považovat za nový fenomén. Zmiňovaná forma výzkumu umožňuje detailnější prozkoumání menšího počtu analyzovaných vzorků díky důrazu na hloubku porozumění analyzovaných materiálů. Role výzkumníka je pro tento typ výzkumu zásadní, protože právě jeho konstantní analytická činnost, citlivost k detailům v datech, jistý důvtip a schopnost se od dat odosobnit je zásadní pro úspěšnou realizaci výzkumu (Hendl, 2016).

Podle interpretace akademiků Milese a Hubermana se kvalitativní analýza skládá ze tří souběžných procesů, které nastávají po sběru a zaznamenání dat – redukce dat pomocí kódování, zobrazení dat a vyhodnocení dat (Miles, 1994).

Výhodou kvalitativní formy výzkumu je její pružnost, která spočívá ve schopnosti přizpůsobení výzkumu zjištěným skutečnostem, což vede k zachycení hlubší podstaty dat, jejich kontextu, a umožňuje tak detailnější pochopení zkoumaného fenoménu. Není definován jen jeden konkrétní postup, jak správně v kvalitativní analýze postupovat. Zároveň je však kvalitativní výzkum omezen možnou subjektivitou výzkumníka a není lehké jej replikovat (Hendl, 2016).

### **2.3.1. Tematická analýza**

Kvalitativní analýza byla v rámci této práce provedena pomocí reflexivní tematické analýzy. Tematická analýza je metodou a induktivním postupem, který spočívá v postupném nalézání a porovnávání významných dat, jejich následné abstrakci do tematických celků propojených jistými vztahy a následné identifikaci hlavních témat rezonujících v textech (Braun, 2006).

Tematická analýza se objevila již v průběhu 20. století v podobě, která bývá v akademických kruzích kritizována za to, že může představovat jen podrobný popis témat, které očividně vyplývají z analyzovaných textů bez nutnosti hlubší analýzy dat. Metodě v dané době chyběl jasný postup ukotvující kvalitní práci s daty. To změnil přístup k tematické analýze autorek Braunové a Clarkeové publikovaný v roce 2006 v jejich knize *Using thematic analysis in psychology* (Byrne, 2022). V ní se autorky vymezily vůči zažitě negativní interpretaci tematické analýzy, která metodu významně redukuje a opomíjí její možný velký význam na poli kvalitativních výzkumných metod, pokud je provedena důkladně. Tematická analýza podle Braunové a Clarkeové „poskytuje bohatý, detailní a zároveň komplexní popis dat,“ pokud byly dodrženy jimi vytyčené postupy k jejímu vyhotovení (Braun, 2006). Tato práce bude používat metodu reflexivního přístupu k tematické analýze, která představuje v současnosti nejvíce aktuální interpretaci tematické analýzy (Braun, 2021).

Tato metoda spočívá v detailním dvoustupňovém kódování, pomocí kterého jsou zkoumaná data dekonstruována a znovu složena dohromady tak, aby odhalila, na první pohled nejasné, tematické prvky textu, nabídla popis vztahů mezi danými tématy, a poskytla tak komplexní



pohled na rezonující témata výzkumného vzorku. V souladu s interpretací metody podle Braunové a Clarkeové je faktem, že nelze aplikovat 100% induktivní nebo deduktivní přístup k analýze dat, ale lze jen zvolit ten, který bude dané analýze dominovat (Braun, 2021). Tato práce bude využívat převážně induktivní přístup s kódováním vycházejícím přímo z dat bez zatížení kódovacím rámcem nebo předem definovanou hypotézou.

Podle Braunové a Clarkeové (Braun, 2006) právě induktivní přístup k tematické analýze dat poskytuje hlubší a komplexnější výstupy než deduktivní přístup díky tomu, že výzkumník není zatížen konkrétní teorií, kterou se snaží na zkoumaná data aplikovat. Výzkumu nepředchází formulace hypotéz nebo ověřování teorií, aby poznatky z výzkumu vyplynuly přímo ze zkoumaných dat a nebyly zatíženy předchozími znalostmi výzkumníka. Zásadní je tedy zachování otevřené mysli výzkumníka tak, aby byl otevřen neočekávaným výsledkům svého bádání. Roli hraje také schopnost výzkumníka odhalit hlubších myšlenky v datech pomocí teoretické citlivosti. Ta může být získána studiem odborné literatury nebo osobní zkušeností se zkoumaným tématem (Braun, 2023). Zkušenost autorky práce s bytovou situací v podobě studia odborné literatury i osobní zkušenosti s hledáním nájemního i vlastnického bydlení v Praze a využitím různorodých finančních instrumentů spojených s bytovou situací byly motivací pro realizaci výzkumu, a zároveň tvořily předpoklad pro vysokou teoretickou citlivost. V návaznosti na to byl o to větší apel věnován tomu, aby autorka nevnášela do výzkumu své osobní zkušenosti, preference a neusměřňovala tak induktivní směřování výzkumu vycházejícího primárně z analyzovaných dat (Braun, 2023).

Postup tematické analýzy začíná formulací výzkumné otázky a systematickým sběrem dat. Induktivní formě výzkumu nepředchází formulace hypotéz nebo ověřování teorií. Po sběru dat a jejich zaznamenání nastává proces aktivního pročitání dat s pozorností směřující k formulacím, vztahům a detailům v daných datech. Toto čtení je opakované a doprovází ho první zápis výzkumných poznámek (Braun, 2006).

Stěžejní částí navazující na formulaci výzkumné otázky, sběr a čtení dat je proces kódování, který Strauss a Corbinová definují jako „*operace, pomocí nichž jsou údaje rozebrány, konceptualizovány a opět složeny novými způsoby*“ (Braun, 2021). Jedná se o způsob analýzy textů, který třídí významové části, kterým přiřazuje na kódy a hledá za nimi tematické kategorie a konstrukty, podle kterých je možné data lépe obecně poznat, popsat a identifikovat vztahy mezi nimi. Tato výzkumná metoda rozlišuje deskriptivní

a interpretativní kódování jako dva základní druhy kódování, které se liší hloubkou dat, které kódují (Braun, 2006).

Deskriptivní kódování spočívá v organické identifikaci významových jednotek na úrovni slov, odstavců nebo celých dokumentů a označením jevů, aktérů, událostí a jiných podnětů, které se v nich objevují. V případě této práce byly teoreticky kódovány významové jednotky na úrovni odstavců. Snahou deskriptivního kódování je redukovat a organizovat zkoumaná data za účelem zpřehlednění zkoumaného textu. Deskriptivní kódy by měly pojmenovávat očividné skutečnosti v textu, a být tak prvotní a více povrchovou redukcí textu. Každý kód by měl být pojmenován stručně, ale deskriptivně tak, aby izolovaný kód měl svou výpovědní hodnotu. Postupné přiřazování kódů ovlivňuje směřování výzkumu, protože s každým přiděleným kódem se více odkrývají rezonující témata a jejich aspekty, a tříbí se tak výzkumníkova pozornost (Strauss, 1999). Je běžnou, a dokonce nutnou součástí procesu deskriptivního kódování se k již vytvořeným kódům vracet, revidovat je a případně je redukovat nebo spojovat s jinými kódy tak, aby byly co nejvíce vypovídající. Deskriptivní kódování bylo i v této práci usměrňováno poznatky vyplývajícími z průběžné realizace výzkumu (Braun, 2021).

V deskriptivní fázi kódování je již možné kódy sdružovat do společných kategorií na základě jejich tematické podobnosti. Každá kategorie by měla být dostatečně propracována tak, aby jí příslušela jasná definice, jaké kódy sdružuje a měla své charakteristické vlastnosti a dimenze. S postupem deskriptivního kódování není potřeba neustále objevovat nové kódy a kategorie, ale naopak je vhodné se více soustředit na rezonující kategorie, které se v analyzovaných textech vyskytují častěji a výrazněji. Kódy a kategorie nejsou neměnné, naopak je běžnou praxí je stále porovnávat a reorganizovat tak, aby co nejlépe referovaly o dominantních jevech v textu (Braun, 2006). Zásadní je však kódům a kategoriím v průběhu analýzy přiřazovat patřičné popisy, aby bylo jasné, co je jejich obsahem (Saldaña, c2013).

Další fází je interpretativní kódování, které se snaží se proniknout do hloubky sdělení obsažených v textu a analyzovat texty v obecnější rovině. Interpretativní kódování spojuje kódy do kategorií, které propojuje identifikací jejich vzájemných vztahů, konkrétních akcí, interakcí a strategií, které mezi nimi panují. Na základě toho mohou být některé kategorie identifikovány jako podmínky nebo důsledky jiné kategorie, a vznikají tak obecnější koncepty zachycující jistý proces. Současně tak mohou vznikat subkategorie sdružující kódy

a sytící jim nadřazenou kategorii. V této fázi výzkumu je znovu velmi důležitá revize kódování na úrovni kódů a kategorií, a jejich případná úprava (Braun, 2006). V této fázi výzkumu je kladen důraz na výzkumné poznámky, které popisují kódy a kategorie, a mohou tak sloužit jako zásadní pomůcka k popsání vztahů mezi nimi a následné tvorbě témat (Byrne, 2022).

Na základě interpretativního kódování je možné přistoupit k samotnému cíli tematické analýzy, a to k identifikaci témat rezonujících v daném výzkumném vzorku.

*„Téma je výsledkem kódování, kategorizace a analytické reflexe.“ (Saldaña, c2013)*

Témata jsou často milně chápána jako dominantní části textu, pro jejichž odhalení není potřeba nic více než důkladné přečtení textů. Braunová a Clarkeová tento pohled na nalezení témat připodobňují k naivnímu očekávání, že při důkladném prohledání najdu v kupě písku diamant (Braun, 2021). V rámci této metafory se snaží názorně vysvětlit, že témata jsou diamanty, které v textu jen samy neleží a nečekají na objevení. Naopak zdůrazňují, že témata musí být v textu aktivně vyhledána a formována pomocí důvtipné tvorby kategorií, relevantnímu zařazení kódů do příslušných kategorií a identifikací často spleťtých vztahů mezi kategoriemi. Tímto mnohdy zdlouhavým postupem nalézá výzkumník témata rezonující ve zkoumaných mediálních textech (Braun, 2021).

Reflexivní tematická analýza je subjektivní a interpretativní proces, který se nesnaží dosáhnout replikovatelnosti. Naopak si zakládá na tom, že *„kódy reprezentují výzkumníkovu interpretaci vzorců významu napříč datasetem,“* a proto není cílem této metody analýzy, aby ji mohl jiný výzkumník přesně replikovat a objektivně dojít ke stejným kódům, kategoriím a tématům (Braun, 2021).

### **2.3.2. Identifikace rámců**

Rámce se od témat liší, ale mnozí výzkumníci je ve svých analýzách zaměňují, a popisují místo způsobu pojednání médií o jednotlivých tématech jen témata samotná. Přítomnost témat však neznamená automaticky přítomnost rámcování daného tématu v daném textu (Löblich, 2019). Z tohoto důvodu je výzkum v této práci rozdělen na jednu část zaměřující se specificky na přítomnost rezonujících témat a aktérů v textu a na část druhou část zkoumající výhradně specifické rámce. Druhá ze jmenovaných částí analýzy se zaměřuje na

to, jakým způsobem média referují o určitých tématech pomocí jejich rámcování.

Postup identifikace rámců podle Van Gorpa (2005) lze shrnout do následujících bodů, které jsou uvedeny v doporučeném chronologickém pořadí:

- 1) volba výzkumné metody a zkoumaného vzorku,
- 2) volba kategorií pro identifikaci rámců,
- 3) analýza textů,
- 4) tvorba a konceptualizace rámců.

Tato práce dodržuje doporučený postup a interpretuje jeho jednotlivé části následovně:

### **1) Volba výzkumné metody a zkoumaného vzorku**

Vyhledávání rámců v textu bude provedeno pomocí kvalitativní analýzy mediálních textů, konkrétně pomocí reflexivní tematické analýzy. Kódování probíhající v rámci analýzy umožní identifikovat specifické prvky mediálních textů spadající do kategorií zvolených pro identifikaci rámců.

Zkoumaný vzorek je blíže upřesněn v následující podkapitole 3.4. Každému článku bude přisouzen jeden dominantní rámeček, za předpokladu, že článek nějaký rámeček obsahuje.

### **2) Volba kategorií pro identifikaci rámců**

Tato práce vychází z charakteristiky rámců podle Van Gorpa, který vymezuje rámeček pomocí *frame package*, který reprezentuje „*soubor všech indikátorů a rámcovacích nástrojů, podle kterých může být rámeček identifikován*“ (Van Gorp, 2005). Základ *frame package* tvoří čtyři funkce rámce definované Entmanem (2004), které budou použity jako stěžejní kategorie pro identifikaci rámce v analyzovaném textu. Tyto funkce nemusí být v textu explicitně uvedené, ale jisté části textu je mohou jen implicitně vyjadřovat. Pro jejich identifikaci je důležitá aktivita výzkumníka, který dané části textu správně interpretuje, a nalezne tak tyto kategorie. Jde konkrétně o následující kategorie, které lze sjednotit do hlavní **kategorie úvahových nástrojů** textu:

- 1) definice problému,
- 2) kauzální interpretace problému,
- 3) morální zhodnocení,

#### 4) doporučená řešení.

Tyto kategorie budou dále rozšířeny o sjednocující kategorii rámcových nástrojů textu obohacenou o kategorie charakteristické pro daný mediální text. Sjednocující kategorie **rámcovacích nástrojů** obsahuje následující kategorie:

- **Klíčová slova a fráze** – opakující se slova nebo slovní spojení, které lze označit jako typické pro pojednávání o daném tématu
- **Přirovnání a metafora** – porovnávání a přenášení významu na základě vnější podobnosti
- **Catch phrases** – chytlavé fráze, které zaujmou čtenářovu pozornost
- **Příklady** – ilustrativní příklady týkající se daného tématu uvedené v textu
- **Hyperboly** – zveličené často emočně zabarvené popisy jevů
- **Zdroje informací** – zdroje, na které se text odkazuje
- **Citace** – aktéři, které text cituje
- **Statistické údaje** – statistické údaje uvedené v textu ve formě čísel a procentuálního zastoupení umocňující s údajem související sdělení

### 3) Analýza textů

Analýza mediálních textů za účelem identifikace rámců je založena na aktivním a důkladném čtení mediálních článků, identifikaci a kódování jednotlivých výše zmíněných kategorií ve zkoumaných textech. Kódování vychází z již provedeného tematického kódování mediálních textů, ve kterém již vytvořené kódy, tematické kategorie a vztahy mezi nimi sytily některé kategorie frame package (Van Gorp, 2005). Zároveň budou během opětovného pročitání textů nalézány nové kódy, kategorie a vztahy mezi nimi sloužící k identifikaci rámců. Některé prvky frame package identifikované v textech mohou být totožné pro více rámců (Löblich, 2019).

### 4) Tvorba a kontextualizace rámců

Identifikací jednotlivých prvků frame package a jejich spojením budou nalezeny specifické rámce v analyzovaném výzkumném vzorku mediálních textů. Vzniklé specifické rámce mohou být však částečně zatíženy vlivem výzkumníka, jehož kulturní, názorové a lingvistické pozadí ovlivňovalo jeho úsudek při tvorbě rámců. Z tohoto důvodu budou rámce znovu prozkoumány, aplikovány na testovací vzorek již analyzovaných textů

a upraveny tak, aby byl každý identifikovaný rámec unikátní a jasně vymezený oproti jiným rámcům. Každý rámec bude pojmenován tak, aby zachycoval podstatu problematiky, kterou rámcuje (Löblich, 2019).

Kontextualizace rámců je posledním bodem procesu, ve kterém budou rámce zasazeny do kontextu, ve kterém se vyskytují (Löblich, 2019). V této práci budou nalezené rámce vztahovány k teoretickým zjištěním o stavu bytové situace v teoretické části textu.

## 2.4. Výzkumný vzorek

Práce čerpá data z pěti nejnavštěvovanějších českých online zpravodajských portálů, konkrétně Seznam Zprávy, iDnes, Novinky.cz, CNN Prima News a Deník<sup>25</sup> (NetMonitor - SPIR - Gemius, 2023). Tyto zdroje dat byly vybrány tak, aby reprezentovaly česká média s největším vlivem, který byl zjednodušeně ztotožněn s návštěvností domén daných zpravodajských portálů v roce 2023. Média nebyla vybírána s ohledem na jejich názorové zaměření, jejich vlastníka nebo obecné rámce, které v nich převládají.

Sběr analyzovaných článků publikovaných vybranými online zpravodajskými médii proběhl pomocí databáze Anopress, ve které byly vyhledány všechny články podle následujících klíčových slov:

- bydlení AND seznamzpravy.cz A ZÁROVEŇ nájem NEBO koupě NEBO vlastnictví
- bydlení AND idnes.cz A ZÁROVEŇ nájem NEBO koupě NEBO vlastnictví
- bydlení AND novinky.cz A ZÁROVEŇ nájem NEBO koupě NEBO vlastnictví
- bydlení AND denik.cz A ZÁROVEŇ nájem NEBO koupě NEBO vlastnictví
- bydlení AND cnn.iprima.cz A ZÁROVEŇ nájem NEBO koupě NEBO vlastnictví

Dotazem byla klíčová slova „bydlení“ a název jednoho ze zvolených portálů. Dotaz byl pomocí rozšířeného vyhledávání využitím vztahu „a zároveň“ rozšířen o hledání klíčových slov „nájem“, „koupě“ a „vlastnictví“, které mezi sebou byly provázány operativním vztahem „nebo“. Díky tomu došlo k užšímu zacílení vyhledávání a generaci relevantnějších

---

<sup>25</sup> NetMonitor sice uvádí Seznam.cz jako nejnavštěvovanější doménu, ale zpravodajské články se vyskytují na doméně Seznam Zprávy, která je v žebříčku uváděna odděleně. Proto byla doména Seznam.cz nahrazena Seznam Zprávami.

článků ke zkoumanému tématu. Navzdory tomu bylo databází generováno velké množství nerelevantních článků, které byly z analýzy po důkladném přečtení vyřazeny.

Články byly vyhledány v rozmezí od 1. ledna do 1. listopadu 2023. Toto časové ohraničení bylo zvoleno cíleně tak, aby poskytlo co nejaktuálnější obraz bytové situace v roce 2023. Na základě popsaného cíleného vyhledávání bylo nalezeno v databázi celkově 2277 článků s relevancí vyšší než 85 %. V celkovém hledání se i přes to vyskytly články, které sice obsahovaly klíčová slova, ale pojednávaly o jiném tématu a zkoumané téma nijak relevantně nepřibližovaly<sup>26</sup>, a proto byly z výzkumného vzorku vyřazeny. Z analyzovaného vzorku byly dále vyřazeny všechny články s povahou obchodního sdělení<sup>27</sup>, blogové příspěvky z iDnes<sup>28</sup> a komentáře z portálu Novinky. Odstraněny byly také všechny duplicitní články a články, které přibližovaly bydlení v zahraničí a bytovou situaci České republiky se blíže nezabývaly. Do samotné analýzy bylo po očištění dat od nevyhovujících článků zařazeno celkem 56 mediálních článků. Konkrétní počty článků podle portálu uvádí Tabulka 1. Seznam vše analyzovaných článků se nachází v příloze této práce (Příloha 1).

**Tabulka 1:** Počet nalezených a analyzovaných článků

	Seznam Zprávy	iDnes	Novinky	CNN Prima News	Deník
Počet nalezených článků	403	759	308	106	701
Počet analyzovaných článků	13	17	5	17	4

*Zdroj: Autor*

Vybrané články byly následně importovány do analytického programu Atlas.ti v jejich textové podobě. Následně byla provedena jejich analýza ve formě kódování. Kódovány byly v náhodném pořadí,<sup>29</sup> aby nedošlo ke zkreslení výsledků vlivem pořadí analýzy.

<sup>26</sup> Mezi takové patřily například články o bydlení slavných osobností.

<sup>27</sup> Jednalo se především o reklamní články developerských projektů nebo realitních investičních fondů.

<sup>28</sup> Sekce iDnes blog nebyla pro tuto práci vyhodnocena jako vypovídající, protože byla psána samotnými uživateli a nebyla tedy příliš reprezentativní jako zdroj informací o tom, jak referují o zkoumané problematice média.

<sup>29</sup> Náhodné pořadí článků bylo vygenerováno online programem.

## 2.5. Limitace výzkumu

Jako hlavní limitaci provedeného výzkumu identifikuje autorka práce nízkou reliabilitu výzkumu a z ní vycházející nemožnost výzkum replikovat. Tato limitace je zcela standardní pro výzkumnou metodu reflexivní tematické analýzy. Braunová a Clarkeová uvádí, že snaha o reliabilní kódování a vyhledávání témat nesouzní s touto výzkumnou metodou, která preferuje spíše kreativní a duchaplný přístup výzkumníka za cenu nízké reliability (Braun, 2019).

Další limitací zvoleného výzkumu je neschopnost jej generalizovat. To je způsobeno induktivním přístupem ke kvalitativnímu výzkumu, který podmiňuje specifickému zaměření výzkumu na konkrétní téma, dobu a výzkumný vzorek a generalizaci vnímá jako nepochopení metody reflexivní tematické analýzy a induktivního přístupu k vyhledávání rámců (Braun, 2021).

Vědomá či nevědomá inklinace výzkumníka k nelézání nebo opomíjení specifických rámců v analyzovaných textech je další z limitací. Tato limitace je způsobena tím, že sám výzkumník je součástí kultury, kterou zkoumá. Stoprocentní objektivita výzkumu, tak nemůže být zaručena (De Vreese, 2005).

Jako možnou limitaci výzkumu lze spatřovat také umělé vymezení výzkumného vzorku na významná online média ve vybraném období. Na druhou stranu bylo dané vymezení účelné, čímž byla zvýšena validita zkoumaných dat a výzkumu jako takového.



## 3. Analytická část

Analytická část této magisterské diplomové práce si klade za cíl odpovědět na hlavní výzkumnou otázku blíže definovanou v kapitole 2.2 znějící následovně:

**HVO: Jak reflektují vybraná česká online zpravodajská média ve svých sděleních měnící se bytovou situaci?**

Hlavní výzkumnou otázku doplňují tři vedlejší výzkumné otázky. Odpovědi na ně sytí hlavní výzkumnou otázku.

**VVO1: Jaká témata bytové situace média nejvíce akcentovala?**

**VVO2: Jaké aktéry bytové situace média identifikovala jako stěžejní?**

**VVO3: Jaké specifické rámce využívala média k popisu bytové situace?**

V analytické části nejprve zodpovím vedlejší výzkumné otázky v pořadí VVO1, VVO2, VVO3, a následně hlavní výzkumnou otázku.

### 3.1. Dominantní témata bytové situace

Tato podkapitola poskytuje pomocí výsledků reflexivní tematické analýzy odpověď na následující výzkumnou otázku:

**VVO1: Jaká témata bytové situace média nejvíce akcentovala?**

Reflexivní tematickou analýzou vybraných mediálních textů bylo nalezeno celkem 5 rezonujících témat vyplývajících z dat výzkumného vzorku. Konkrétně se jednalo o tato témata:

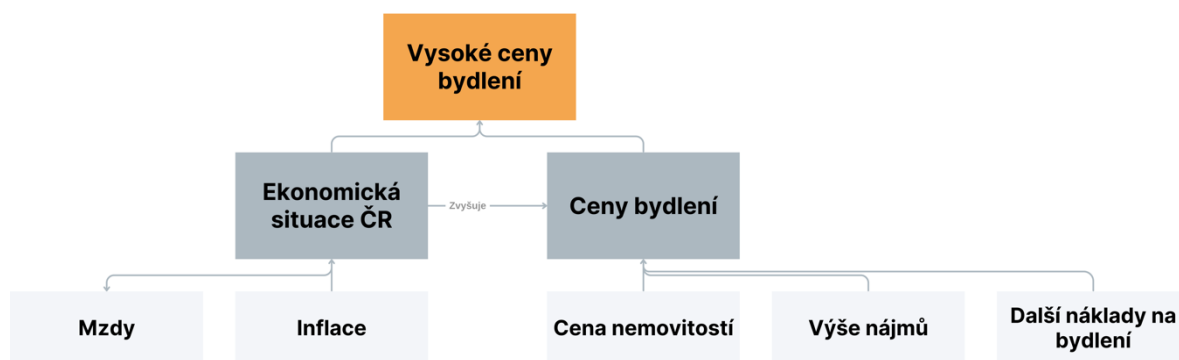
- vysoké ceny bydlení,
- odlišnosti bytové situace v různých lokalitách,
- obtížné financování vlastnického bydlení,
- rozvoj obecního bytového fondu,
- prázdné byty.

Ve všech analyzovaných textech se nevyskytovala všechna zmíněná témata, naopak jejich zastoupení v textech bylo různorodé.

Témata budou v následujících podkapitolách popsána a také přiblížena pomocí grafického schématu znázorňujícího téma (oranžově), jeho nejvýznamnější kategorie (tmavě šedá), jejich podkategorie (světle šedá)<sup>30</sup> a vztahy mezi nimi. Popis témat bude doplněn o citace dokazující přítomnost identifikovaných témat a jejich kategorií v analyzovaných textech.

### 3.1.1. Téma: Vysoké ceny bydlení

*Schéma 2: Téma vysoké ceny bydlení*



*Zdroj: Autor*

Toto téma klade důraz na vysoké ceny bydlení. Zkoumané mediální texty přisuzují bydlení zásadní atribut vysoké ceny. Tyto ceny označují jako příliš vysoké pro většinu obyvatel České republiky. Označení „vysokých cen bydlení“ je pro toto téma charakteristické.

#### Ceny bydlení

Téma se nezaměřuje jen na ceny koupě a nájmu bytů, ale také na ceny spojené s náklady na jakýkoliv typ bydlení ve formě energií, vodného, stočného a dalších nákladů na zajištění chodu domácnosti v oblasti bydlení. V tomto tématu hrají tyto další náklady na bydlení významnou roli, protože se výrazně promítají do současné bytové situace v České republice a přispívají k jejímu současnému stavu. Například cena energií sdružující, tepelnou a elektrickou energii je označována jako faktor, který ovlivňuje všechny skupiny obyvatel. Zvyšování těchto cen tedy zhoršuje bytovou situaci všech obyvatel České republiky nehlédě na typ jejich bydlení.

<sup>30</sup> V rámci schématického grafického zobrazení jsou představeny jen podle autorky nejvíce stěžejní prvky daného tématu ve formě kategorií a podkategorií daného tématu ve vzájemných vztazích. Schémata se nesnaží být extenzivním výčtem všech kódů, podkategorií a kategorií spadajících pod dané téma.

*„Vysoké nájemné a dražší nemovitosti tak zdaleka nejvíce dopadají na mladší věkové skupiny do 40 let. Naproti tomu ceny energií se dotýkají všech věkových kategorií,“* ilustruje situaci úryvek z článku *Nová data o bydlení: Více než třetina dospělých do 29 let bydlí u rodičů.* (Mahdalová, 2023)

*„Průměrně za měsíc v 85 m<sup>2</sup> zaplatíme za elektřinu, teplo, vodu a odpady o 15 % více než třeba ve Švýcarsku, jenže Švýcaři mají k tomu navíc čtyřikrát vyšší průměrné mzdy,“* porovnává ceny bydlení Česka a Švýcarska článek *Praha je druhým nejdražším městem k bydlení na světě. Trpí ale celé Česko, zjistili analytici.* (Šeliga, 2023)

*„Kvůli bezprecedentní situaci s energiemi v minulém roce se dlužníky stávají i lidé, kteří dříve do dluhové pasti nikdy nespádli,“* uvádí jeden z článků krajní důsledky vysokých cen energií. (Lesková, 2023)

### **Ekonomická situace**

Jako faktor přispívající k vysokým cenám bydlení je také označována obecná ekonomická situace České republiky. Analyzované texty často zmiňovaly inflaci jako jeden z jejích významných ukazatelů, který se promítá do vysokých cen a celkově do bytové situace v České republice.

*„Vzhledem k tomu, že je v letošním roce inflace kolem patnácti procent, jsme přistoupili ke zvýšení nájmu,“* cituje jeden z analyzovaných textů pronajímatele bytů. (Heinz, 2023)

Vysoké ceny bydlení jsou v analyzovaných textech často vztahovány k jiným ekonomickým ukazatelům, a téma se tak zaměřuje především na hodnocení relativních cen bydlení. Výše cen bydlení je převážně vztahována k průměrné výši příjmu osob. Tento vztah spadá pod pojem „dostupnosti bydlení“<sup>31</sup>, který jej zastřešuje a hojně se v souvislosti tématem vysokých cen v textech objevuje.

*„Nedostupnost bydlení vyjádřená poměrem výše příjmu k ceně bytu se v Česku zhoršuje*

---

<sup>31</sup> Pojem dostupnost bydlení v textech vyjadřuje také poměr mezi našetřenými financemi a cenou bydlení, příjmem a výší hypotéky a dalšími ukazateli spojujícími disponibilní finance dané osoby s cenou bydlení (Lux, 2021).

*od roku 2012. O deset let později dosáhla maxima.*“ (Ali, 2023)

*„V minulých letech mzdy výrazně rostly, i tak ale v dostupnosti bydlení vidím posun k horšímu. V uplynulých deseti, patnácti letech příjmy sice šly významně nahoru, ale ceny nemovitostí rostly o něco rychleji,“* uvádí dále disproporční situaci mezi cenami nemovitostí a příjmy článek *Na byt v Praze či Brně už průměrná mzda nestačí. Šance zůstává v regionech.* (Ali, 2023)

Toto téma také často využívá přepočítání ceny nemovitosti na počet průměrných platů za účelem větší názornosti výše cen, které díky své výši mohou být pro čtenáře těžko představitelné.

*„Na pořízení nemovitosti o 70 metrech čtverečních je třeba průměrně 13 hrubých ročních platů, zhruba stejně jako v minulém roce,“* uvádí názorně článek *Byty a domy dál zlevňují, včetně Prahy. Slevy jsou i na novostavby.* (Ali, 2023)

*„Bydlení stojí nejčastěji nájemníky třetinu příjmů. Uvedlo to 39 % žen a 37 % mužů,“* vyjadřuje relativní výše cen i v oblasti nájmu tento úryvek. (Ginter, 2023)

Příliš vysoké ceny bydlení jsou v analyzovaných textech často porovnávány s cenami v jiných zemích. Tím je tématu dodáván mezinárodní kontext. Nejčastěji jsou ceny srovnávány s jinými evropskými zeměmi. Mezinárodní komparace české bytové situace s jinými zeměmi je dále využívána jako důvod k urgenci řešení problému současné bytové situace.

*„Podle aktuálního Deloitte Property indexu je Česko dokonce druhou nejméně dostupnou zemí pro koupi vlastního bydlení z celé Evropy,“* uvádí jeden z analyzovaných článků současnou bytovou situaci do kontextu cen bydlení dalších evropských zemí. (Ali, 2023)

*„Mluvíme tu o tom, že Česko z pohledu nadhodnocení nemovitostí patří k rekordmanům.“* (Štuková, 2023)

Vysoké ceny nemovitostí jsou v rámci tématu označovány jako jeden z důvodů, proč tak

velká část české populace není schopna uspokojit svou poptávku po vlastnickém bydlení. Výše cen nemovitostí je vykreslována jako velmi neadekvátní a její popis je často emočně zabarvený. Z toho lze usuzovat, že nedostupnost vlastnictví je citlivým tématem, které vyvolává v české společnosti velkou odezvu.

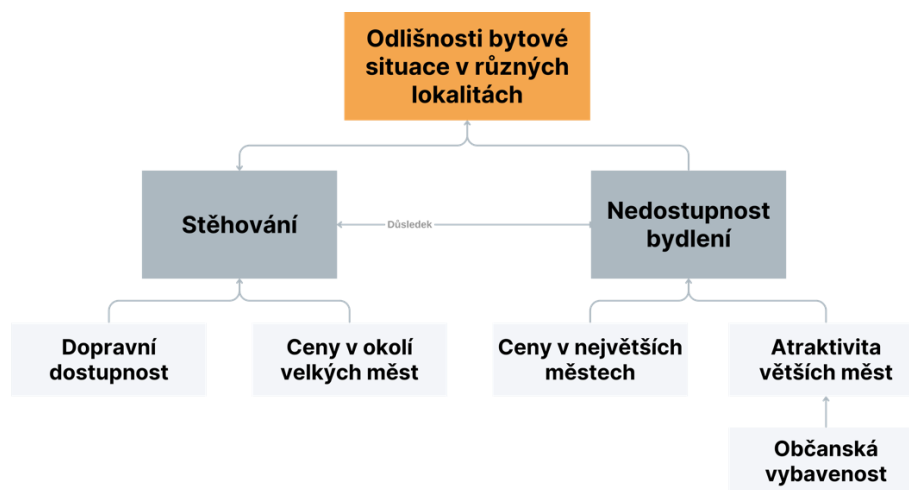
„Ceny nemovitostí v Česku jsou vysoké a možnosti pro pořízení vlastního bydlení se stále vzdalují“ ilustruje současný stav úryvek článku *Desetinásobná daň by podle odborníků dostala na trh prázdné byty*. (Štuková, 2023)

„Ceny bytů se vyšplhaly často až na astronomické sumy. Nyní sice klesají, přesto jsou pořád pro velkou část zájemců o vlastní bydlení nedosažitelné.“ (Jakešová, 2023)

Téma vysokých cen bydlení se vyskytovalo v určité míře ve všech analyzovaných textech. To vypovídá o tom, jak hodně vybraná média v rámci analyzovaných článků nahlíží na problematiku bytové situace právě optikou vysokých cen bydlení.

### 3.1.2. Téma: Odlišnosti bytové situace v různých lokalitách

*Schéma 3: Odlišnosti bytové situace v různých lokalitách*



Zdroj: Autor

Mediální texty obsahující téma odlišnosti bytové situace v různých lokalitách se věnovaly vlivu lokality bydlení na dostupnost bydlení. Lokalitu identifikovaly jako významný atribut bydlení, který z velké části určuje cenu daného bydlení a jeho kvality v podobě dopravní dostupnosti, občanské vybavenosti a dalších.

## **Nedostupnost bydlení**

Analyzované mediální texty uvádějí, že bytová situace byla v jednotlivých lokalitách napříč Českou republikou v roce 2023 různá a proměnlivá. Lokality se totiž aktivně snaží zvyšovat svou nabídku bydlení a zlepšovat dostupnost bydlení na svém území. Větší atraktivitu pro bydlení dosahují pomocí zvětšování zastoupení bytového fondu obce s dostupným bydlením nebo rozšířením nabídky zaměstnání a studia v daném místě.

*„Propast mezi výdaji na splátku hypotéky a placení nájmu se prohlubuje. V některých krajích Česka rozdíl překračuje i deset tisíc měsíčně,“* ilustruje tento fakt úvod článku *Nájem, nebo hypotéka? Spočítali jsme, co je výhodnější*, který zdůrazňuje faktor ceny bydlení v dané lokalitě. (Štuková, 2023)

*„I v prvním čtvrtletí letoška se budou dál rozevírat nůžky mezi ‚bohatými‘ a ‚chudými‘ regiony stejně jako po minulé hypoteční krizi, vyplynulo z predikce pro první kvartál,“* predikuje odlišnou situace v regionech jeden z textů. (Bidrmanová, 2023)

Praha je v analyzovaných textech stabilně uváděna jako zcela nejdražší lokalita k bydlení s nejhůrší dostupností bydlení v České republice. Vysoké ceny se v Praze projevují jak ve vlastnickém, tak i nájemním bydlení. Vysoká hladina cen bydlení v Praze bývá často porovnávána s ostatními hlavními městy v zahraničí. Také z této komparace vychází Praha jako výjimečně drahá lokalita k bydlení, což naznačuje nadstandartní výši cen v dané lokalitě, a slouží jako důvod k urgenci změny bytové situace v Praze.

*„Praha se ovšem situací na realitním trhu dost liší od zbytku republiky. Je to takový stát ve státě. Relativně málo se tu staví, ale poptávka je stále poměrně vysoká,“* shrnuje specifickou situaci na trhu s vlastnickým bydlením v Praze článek *Vyšší úrokové sazby hypoték máme už rok, lidé si na ně zvykli, říká analytik*. (Králová, 2023)

*„Ceny pronájmů v hlavním městě jsou vůbec nejvyšší v republice. Podle statistik Reality.iDNES.cz pronájem bytu o velikosti 1+1 vychází průměrně na 15 049 korun.“* (Riemlová, 2023)

*„Praha je pak pro pořízení bydlení třetí nejdražší metropolí po Amsterdamu a Bratislavě. Na nemovitost v hlavním městě je potřeba 14,3 hrubých ročních platů,“* ilustruje drahost Prahy v porovnání s ostatními evropskými městy jeden z analyzovaných článků. (Ali, 2023)

V textech Prahu často doplňuje také Brno jako další z velkých českých měst, ve kterém je bydlení často nedostupné. Texty nahlíží na obě města jako na žádané lokality se specifickou bytovou situací, ve kterých je vysoká poptávka po bydlení, a ceny bydlení jsou zde proto nadprůměrně vysoké. Lze pozorovat jisté propojení tohoto tématu s tématem vysokých cen bydlení. Tato témata se v analyzovaných mediálních textech vzájemně doplňovala, ale zároveň byla dostatečně soběstačná proto, aby byla samostatnými tématy.

*„Velká města, především Praha a Brno, už zřejmě opravdu přestávají být dostupná.“* (Ali, 2023)

*„(...) nájemné rostlo vloni po celém Česku. Nejvyšší nárůst zasáhl především velká města, jako je Praha nebo Brno, respektive města s dostatkem pracovních příležitostí,“* uvádí porovnání Prahy a Brna s ostatními městy další z analyzovaných textů. (Štuková, 2023)

## **Stěhování**

Nedostupnost bydlení v metropolích se v rámci vyskytuje jako podnět ke stěhování občanů do jiných, cenově příznivějších, lokalit. Konkrétně hlavního města Praha se stalo pro mnohé obyvatele cenově nedostupné, ale zároveň jej mnozí stále preferovali z důvodu dobré pracovní nabídky a vysoké koncentrace vzdělávacích institucí. Tuto složitou bytovou situaci vyřešilo v posledním roce mnoho obyvatel Prahy tím, že se přestěhovali z Prahy do Středočeského kraje, který představoval logickou volbu bydlení v blízkosti Prahy, ale v cenově dostupnější lokalitě.

*„Nárůst počtu obyvatel ve Středočeském kraji byl v 1. čtvrtletí 2023 zapříčiněn výhradně přírůstkem stěhování.“* (Bohata, 2023)

*„Zatímco pražskou situaci bych nazval patovou – majitelé raději neprodávají, než aby trátili na ceně, a počet transakcí je skutečně nízký – Středočeský kraj je v prodeji na svých dlouholetých a mnohde i historických maximech,“* porovnává bytový trh lokací hlavního

města Prahy a Středočeského kraje jeden ze článků. (Šeliga, 2023)

Stěhování do větší vzdálenosti od centra města je spojováno s aspektem dopravní dostupnosti. Právě dobrá dopravní dostupnost je jedním z atributů, který do dané lokace obyvatele láká. Dopravní vazby mezi Prahou a Středočeským krajem tvoří dobrou predispozici ke stěhování obyvatel z hlavního města do jeho okolí. Přesun obyvatel z centra města na jeho okraj nebo periferii je běžnou situací v řadě Západních zemí. Česko tak následuje tento suburbanizační trend.

*„Na Západě města nejsou bydlením pro běžné lidi, ti musí jít na periferie. Centrum a širší centrum jsou pro lidi s vyššími příjmy.“ (Ali, 2023)*

*„Vazby mezi Prahou a takzvaným metropolitním prstencem neboli širokou spádovou oblastí ve Středočeském kraji, která zahrnuje Kladno, Beroun, Benešov, Příbram, Kolín, Mladou Boleslav nebo Mělník, se výrazně upevňují.“ (Bohata, 2023)*

### 3.1.3. Téma: Obtížné financování vlastnického bydlení

*Schéma 4: Obtížné financování vlastnického bydlení*



*Zdroj: Autor*

Téma obtížného financování bydlení se zaměřuje na problematiku financování vlastního bydlení. Schopnost financovat vlastní bydlení představuje v současné době problematickou součást života mnoha obyvatel Česka. Ti mají stále větší potíže s financováním vlastního bydlení z důvodu vysokých cen, a proto se uchylují k využívání různých finančních nástrojů a finanční pomoci, aby uspokojili svou poptávku po vlastním bydlení.



## Nedostupné hypotéky

Financování vlastnického bydlení bez hypotéky je v České republice spíše ojedinělé a uskutečnitelné jen v menším množství případů. Naopak financování koupě vlastnického bydlení pomocí hypotéky je v analyzovaných mediálních textech vykreslováno jako zcela a dominantní způsob financování vlastního bydlení. Tato forma financování vlastního bydlení se ale stává pro mnohé Čechy v současné době nedostupnou. Nedostupnost hypoték spočívá nejen ve výši splátek, ale i ve výši jejího základu, který se díky vysokým cenám nemovitostí v poslední době zvýšil. Analyzované články se shodují, že finanční nákladnost hypoték je příliš vysoká pro velkou část obyvatel České republiky a podílí se tak na nedostupnosti bydlení v Česku.

*„Plány na nákup vlastního bydlení by mohla zhatit (ne)dostupnost hypoték. Podle průzkumu totiž dvě třetiny Čechů zastávají názor, že jsou pro ně hypotéky momentálně nedostupné. Z těch, kteří plánují hypotéku, je pak o dostupnosti přesvědčena pouze třetina,“* uvádí článek *Tři z deseti Čechů odložili plány na pořízení vlastního bydlení.* (Štuková, 2023)

*„Průměrný hypoteční úvěr se pohybuje okolo tří milionu korun. Správně byste měli mít alespoň 20 procent svých prostředků, abyste si nemovitost mohli koupit, tedy zhruba půl milionu korun (...) Úspory v hodnotě 500 tisíc korun jsou nicméně pro řadu lidí nereálné,“* ilustruje jeden z článků situaci na praktickém příkladu výše hypotéky a základu nutného k jejímu získání. (Filípková, 2023)

Finanční náročnost hypoték je v rámci tématu obtížného financování bydlení charakterizována nejen absolutní výší základu hypotéky a celkové hodnoty hypotéky, ale i pomocí relativní finanční náročnosti hypoték. Relativní vyjádření finanční náročnosti vztahuje výši hypoték k průměrnému příjmu domácností. Toto názornější představení může být pro příjemce sdělení pochopitelnější a lépe představitelné než absolutní vyjádření.

*„(...) měsíční splátka hypotéky na průměrný šedesátimetrový byt činí 26 359 korun, ročně tedy 316 308 korun. Aby tedy průměrný jedinec nad 36 let mohl získat hypotéku na takový byt s touto splátkou, musel by jeho roční čistý příjem činit téměř 703 tisíc korun. S průměrnou mzdou si tedy člověk na takovou hypotéku jen těžko sáhne.“* (Štuková, 2023)

K obtížnému financování bydlení formou hypotéky přispívají také limity České národní banky, které určují míru možného zadlužení na základě průměrného ročního příjmu žadatele o hypotéku. Právě tyto limity podle analyzovaných textů ještě prohloubily náročnost financování vlastnického bydlení hypotékou. Ti, kteří plánovali financovat nákup svého bydlení právě pomocí hypotečního úvěru musí mít k dispozici více peněz, než bylo nutné dříve. Analyzované texty však poukazují na možný pozitivní důsledek těchto opatření. Češi, kterým byl hypoteční úvěr i přes limity udělen, jej splácejí řádně.

*„Hlavně ve velkých městech jako Praha a Brno ale dál zůstanou problémem hypoteční limity DTI a DSTI. Žadatel o úvěr musí mít kvůli dražším nemovitostem naspořeno víc peněz do základu hypotéky.“ (Bidrmanová, 2023)*

*„Z pohledu průměrných příjmů Čechů je zajímavý zejména ukazatel DSTI (Debt Service to Income), který představuje procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. ČNB stanovila od dubna 2022 tento ukazatel na 45 % (50 % pro mladé do 36 let).“ (Štuková, 2023)*

*„Lidé by byli ochotni kupovat nemovitosti i za současné úrokové sazby hypotečních úvěrů. Hlavní a skutečnou brzdou jsou pro ně ale úvěrové ukazatele ČNB, které centrální banka v loňském dubnu zpřísnila,“ uvádí článek Tři z deseti Čechů odložili plány na pořízení vlastního bydlení. (Štuková, 2023)*

Téma zohledňuje také úrokové sazby, na které nahlíží jako na zásadní ukazatel finanční dostupnosti hypoték. Čím vyšší jsou úrokové sazby, tím méně finančně dostupné jsou hypotéky. V analyzovaných textech je výše úrokových sazeb vysvětlována jako důsledek rostoucí inflace.

*„Je to přibližně rok od chvíle, kdy na českém trhu bydlení nastal významný zvrat. Úrokové sazby hypoték v té době už několik měsíců v řadě stoupaly a překonaly čtyřprocentní hranici, což znamenalo jediné, zdražování úvěrů na bydlení. (...) O rok později sahají úrokové sazby hypoték už nad šest procent. A ačkoliv v minulém roce významně rostly také ceny nájmu v celém Česku, propast mezi nájmů a hypotékami se prohlubuje.“ (Štuková, 2023)*

*„Česká národní banka (ČNB) je zvyšovala před rokem kvůli nárůstu inflace, což mělo logicky dopad na úvěry na bydlení.“ (Skácel, 2023)*

### **Mezigenerační solidarita**

Nedostupnost hypotečních úvěrů postihuje nejvíce mladé domácnosti, kterým v jejich obtížné finanční situaci vypomáhá jejich rodina pomocí mezigenerační solidarity. Mezigenerační solidarita zásadně rozděluje možnosti společnosti v cestě k pořízení vlastního bydlení. Ti, kteří mají možnost využít mezigenerační solidarity své rodiny jsou významně méně ovlivněni obtížným financováním bydlení než jejich vrstevníci, kteří mezigenerační solidaritu nemohou využít. Analyzované texty zachycují souvislost mezi možnostmi využití mezigenerační solidarity a šancí na získání vlastního bydlení v České republice. Mezigenerační solidarita může mít podobu bydlení u rodičů, finanční výpomoci, nemovitosti jako daru nebo nemovitosti jako dědictví.

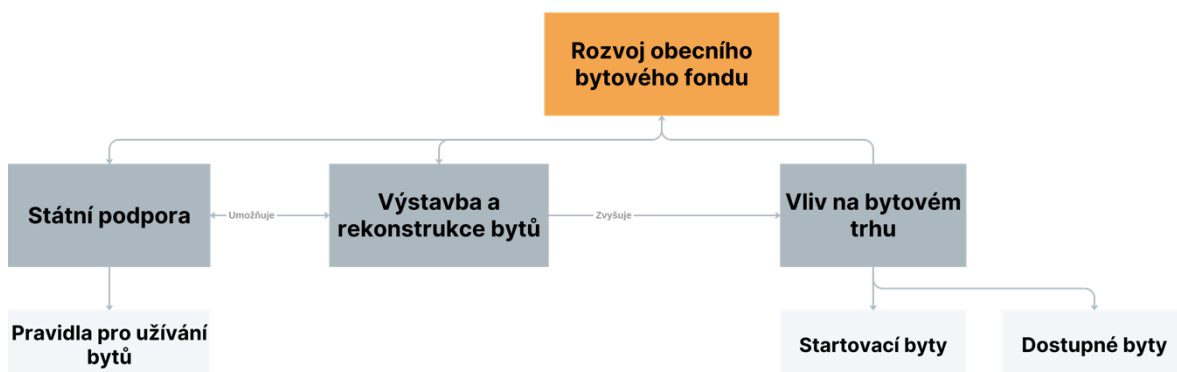
*„Bez finanční výpomoci rodiny dosáhne na vlastní bydlení při dnešních cenách a sazbách maximálně třetina mladých domácností,“* popisuje situaci mladých domácností bez mezigenerační solidarity jeden z analyzovaných článků. (Štuková, 2023)

*„Vysoké úrokové sazby spolu s cenovou bublinou snižují dostupnost vlastního bydlení pro mladé lidi, kteří se nemohou spolehnout na finanční výpomoc od své rodiny – s výjimkou asi 30 % mladých domácností s nejvyššími příjmy, kteří takovou pomoc nepotřebují. Nemáte-li v rodině někoho, kdo vám pomůže, a nepatříte-li do té třetiny mladých s nejvyššími příjmy, je téměř jisté, že zůstanete v nájmu. U singlů, kterých je stále více, je to prakticky jistota. Úplně jiný obrázek ovšem je, pokud dostanete od rodičů klíče od bytu – a až třetina vlastníků bydlení u nás dostane od rodiny takový dar. Jenže dlouhodobě takový feudální systém v moderní demokracii fungovat nemůže.“* (Štuková, 2023)

*„Nezastupitelná role rodiny se u respondentů, které redakce oslovila, často opakovala. Například Jiří bydlí v domě své matky, které splácí hypotéku na nový. Jde o více než polovinu jeho mzdy. "Pokud bych si ale měl vybrat mezi 2kk v Praze, nebo rodinným domem za podobné peníze, je to jednoduché,“* uvádí autentickou výpověď běžného člověka spadajícího do skupiny mladých domácností jeden z článků. (Juna, 2023)

### 3.1.4. Téma: Rozvoj obecního bytového fondu

Schéma 5: Rozvoj obecního bytového fondu



Zdroj: Autor

#### Výstavba a rekonstrukce bytů

Téma rozvoje obecního bytového fondu zachycuje roli obecního bytového fondu v rozšíření celkového bytového fondu České republiky. Obecní bytový fond zahrnuje všechny byty, jejichž vlastníky jsou obce. Rozvoj obecního bytového fondu tematicky zastřešuje zvýšení počtu obecních bytů k nájemnímu bydlení pomocí výstavby nových obecních bytů a rekonstrukce stávajících obecních bytů ve stavu nevhodném k důstojnému bydlení. Právě objem obecního bytového fondu je podle analyzovaných textů sice menší, ale zásadní částí celkového bytového fondu České republiky, a tedy i součástí současné bytové situace v České republice, kterou může svým rozvojem ovlivnit.

#### Státní podpora

Obce, jakožto vlastníci bytů, přímo ovlivňují rozvoj svého bytového fondu. Činí tak však pod dohledem státu a jeho bytové politiky, která obce ovlivňuje v jejich rozhodování o směřování rozvoje jejich fondu pomocí různých forem státní podpory. Tato podpora je pro obce zásadní, a slouží tak jako motivace a nástroj pro usměrnění rozvoje obecního bytového fondu. Stát se díky státní podpoře snaží vytvořit ideální prostředí pro činnost obcí v oblasti rozvoje bydlení, a zároveň se díky tomu výrazně podílí na formování samotného rozvoje obecního bytového fondu.

*„Stát se snaží motivovat obce, aby začaly stavět vlastní byty, které nabídnou k pronájmu. Nabízí jim dotace i úvěry s nízkým úrokem,“* shrnuje zjednodušeně zásadní roli státu v rozvoji obecního bytového fondu článek *Stát chce, aby obce stavěly byty. Nabídne jim*

peníze i levný dluh. (Štuková, 2023)

*„Podle dat, která rezort eviduje, se v minulých letech obcím dařilo stavět a rekonstruovat byty v řádech stovek ročně. Ministerstvo by chtělo v příštích letech toto tempo výstavby a rekonstrukcí bytů v obcích až zpětinasobit,“* přibližuje dále článek plánované směřování rozvoje obecního bytového fondu podle Ministerstva pro místní rozvoj. (Štuková, 2023)

Financování rozšíření obecního bytového fondu je umožněno převážně pomocí Státního fondu pro podporu investic. Samotné obce zpravidla nemají na financování rozšíření obecního bytového fondu bez státní podpory dostatek peněz, a tak jsou na financování ze strany státu částečně závislé.

*„Státní fond podpory investic (SFPI) spouští nový program na podporu nájemního bydlení s rozpočtem 800 milionů Kč. Částka půjde na dotace a výhodné úvěry s nízkým úročením a má být použita na novou výstavbu nebo rekonstrukce bytů, které mají rozšiřovat bytové fondy obcí v Česku.“* (Štuková, 2023)

Obce jsou čerpáním státní podpory pro rozvoj svého bytového fondu vázány jistými pravidly. Jedním z nich je zákaz privatizace obecních bytů. Toto pravidlo by mělo zamezit obcím další privatizaci jejich bytového fondu. V důsledku toho by mělo podpořit dlouhodobé zvýšení počtu obecních nájemních bytů v České republice. Druhým významným pravidlem je zákaz pronajímání bytů čistě za účelem výdělečné činnosti obcí. Obce by měly nakládat s nově nabytým bytovým fondem tak, aby podpořily dostupné bydlení jako cenově dostupnou alternativou ke komerčním nájemním bytům v dané lokalitě.

*„(...) za to (státní podporu) by měly vznikat dostupné nájemní byty, které minimálně po splacení půjčené částky budou muset zůstat v režimu nájemního bydlení, takže je nebude možné privatizovat během třiceti nebo čtyřiceti let. Naším cílem je, aby je nebylo možné privatizovat nikdy, ale podmínky se mohou v dalších letech měnit.“* (Matoušek, 2023)

*„Součástí by mělo být i levnější, takzvané dostupné nájemní bydlení. To rezort definuje pomocí cílových skupin. Půjde o mladé lidi do 35 let či o seniory. Na dostupné bydlení si dále sáhnou i lidé, kteří vykonávají pro obec nebo město potřebné povolání,“* uvádí záměry

Ministerstva pro místní rozvoj další z analyzovaných článků. (Štuková, 2023)

### **Vliv na bytový trh**

Využití obecních bytů pro účely dostupného bydlení by podle analyzovaných textů mělo vyplnit současnou velkou mezeru na bytovém trhu a mít pozitivní vliv na jisté skupiny obyvatel, konkrétně na mladé dospělé, seniory a vykonavatele potřebných profesí pro chod obce. Do roku 2023 cílila pomoc v oblasti dostupného bydlení v České republice jen na skupinu obyvatel v největší bytové nouzi pomocí sociálního bydlení. Skupině obyvatel, kterou bytová situace významně zasáhla, ale neohrozila zcela její existenci se nikdo příliš nevěnoval. Mezeru v pomoci mladým, seniorům a vykonavatelům potřebných profesí by mělo zaplnit právě zavedením dostupného bydlení. Určení nároku na dostupné bydlení je v jisté míře problematické, kvůli nesnadnému určení, kdo by na dostupné bydlení měl mít nárok.

*„Definovat dostupné bydlení a pro koho je určeno je naprosto zásadní věcí, protože Česko doposud znalo pouze pojem sociálního bydlení, které je určeno jen asi pro 150 tisíc lidí v celé republice. Co se týká cílových skupin, pro které má být dostupné bydlení určeno, jsou to právě ti mladí lidé do 35 let, jsou to dále senioři a lidé, kteří vykonávají pro obec nebo město potřebné povolání.“ (Štuková, 2023)*

*„Chceme poskytovat podporu dostupného bydlení co největšímu počtu lidí, je ale třeba určit, zda člověk nebo rodina má příjmy dostatečné na to, aby buďto řešili vlastní bydlení, nebo byli v komerčním nájmu.“ (Štuková, 2023)*

Pozitiva zavedení dostupného bydlení dle zkoumaných textů převažují nad možnými úskalími. Jako důsledek zavedení dostupného bydlení uvádí analyzované texty nejen zlepšení bytové situace ohrožených skupin mladých dospělých a seniorů, ale i schopnost měst přilákat vykonavatele potřebných profesí, kteří momentálně v obcích chybí. Právě oni jsou pro chod obce zásadní, ale často je jich v daném místě nedostatek vzhledem k nepoměru výše jejich platu a cen bydlení v dané lokalitě. Díky dostupnějšímu obecnímu bydlení by se však měl tento nepoměr snížit. Téma rozvoje obecního bytového fondu je tedy v jisté míře propojeno s tématem odlišnosti bytové situace v různých lokalitách

*„Idea je taková, že třeba díky výhodným podmínkám, které obec či město nabídne, k sobě přiláká obyvatele, kteří zde budou vykonávat potřebné práce, například policisty nebo zdravotní sestry,“* uvedl v jednom z analyzovaných textů sám ministr pro místní rozvoj zamýšlené důsledky zajištění dostupného bydlení. (Štuková, 2023)

Součástí dostupného bydlení je takzvané startovací bydlení, které cílí specificky na mladé domácnosti do 35 let. Možnost využít startovacích bytů je spatřována jako významná pomoc ze strany obcí mladým lidem, kteří si díky tomu mohou rychleji uspořit vydělané peníze a zajistit tak dostatek financí na zajištění běžného komerčního bydlení. Startovací byty jsou zároveň nástrojem obcí, pomocí kterého si chtějí udržet nebo přilákat mladé lidi. Startovací byty jsou podle analyzovaných textů velmi žádané.

*„Cílem je usnadnit mladým lidem vstup do samostatného života, ale také je motivovat k tomu, aby jakmile budou moci, si sháněli vlastní bydlení. Nejedná se tedy o sociální byty,“* upřesňuje podstatu a cíl startovacích bytů úryvek článku *Kroměříž staví byty pro mladé do 35 let. Města chtějí udržet obyvatele.* (Skácel, 2023)

*„Vzhledem k tomu, že situace na realitním trhu se výrazným způsobem nemění a komerční tržní bydlení je pro mladé lidi prakticky finančně nedostupné, považují pokračování tohoto projektu za jednu z priorit města. Pro zhruba dvě třetiny nájemníků představuje startovací bydlení vůbec první vlastní nájem, a právě díky tomuto zvýhodněnému nájmu se těmto mladým pracujícím nájemníkům daří spořit i několik tisíc měsíčně na řešení bydlení v budoucnu,“* přibližuje situaci jeden z analyzovaných textů. (Matýsek, 2023)

*„Kdyby Pardubice nabízely 50, nebo 100 startovacích bytů najednou, nejspíše by se po nich jen zaprášilo.“* (Zlinský, 2023)

Rozvoj obecního bytového fondu je vnímán jako predispozice pro získání větší síly obcí a státu na českém bytovém trhu. Aktivně využívané obecní byty dnes tvoří jen menší část trhu, a proto je trh řízen dominantně soukromě vlastněnými byty. Nájem těchto komerčních bytů je poháněn touhou po maximalizaci zisku z pronájmů. Získání vlivu státu a obcí na trhu bydlení by mohlo napomoci k tomu, aby došlo ke snížení cen bydlení a zvýšení jeho dostupnosti. Téma pracuje s předpokladem, že v případě možného výběru by se nájemníci

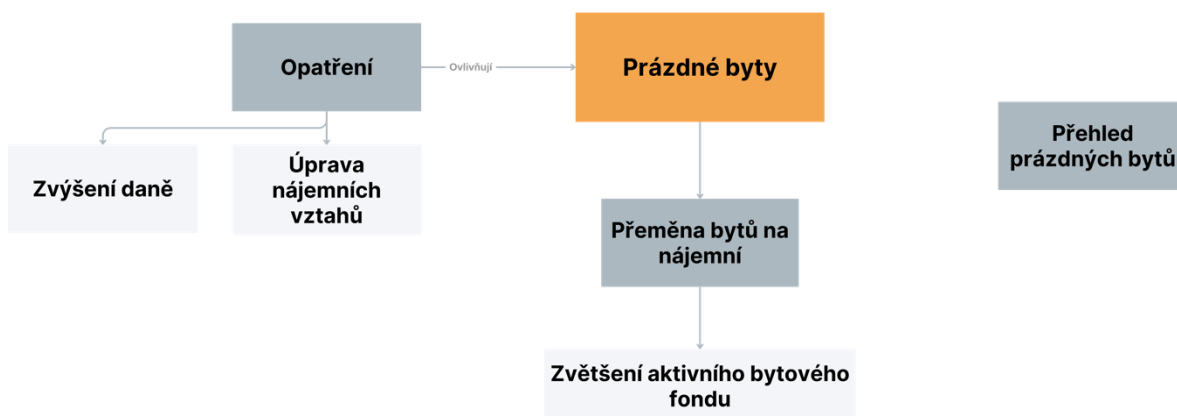
raději uchýlili do levnějšího nájmu v obecních nájemních bytech než do dražšího komerčního nájmu. To by bylo možné jen za předpokladu rozšíření obecního bytového fondu. Větší podíl obecního nájemního bydlení by tak měl napomoci větší regulaci bytového trhu ze strany obcí a státu, což by mělo vést k většímu hájení zájmů skupin ohrožených cenami bydlení a menšímu „honu“ za co nejvyšším výdělkem na nájemném.

„Obce a města se snaží situaci účinně řešit a je potřeba, aby si vytvořily vlastní nabídku bytů a měly vliv na trh s bydlením. Je ale nejprve nutné ty byty postavit. Mimochodem dnes je v majetku měst a obcí v Česku asi 13 tisíc bytů, které nejsou vůbec používány. To je jedním z předmětů diskuzí pro MMR, které chce podporovat rekonstrukci bytového fondu,“ shrnuje potřebu změn článek Smlouvy jen na rok i nevyhoditelní nájemníci. To se musí změnit, říká Bartoš. (Štuková, 2023)

„Skrze to (větší obecní bytový fond) je veřejný sektor schopný regulovat cenu i vlastnického nájemního bydlení, protože když máte v daném místě dostatek nájemních bytů za dostupnou cenu, tak si spíš vyberete ten než byt v osobním vlastnictví,“ přibližuje hypotetickou situaci jeden z analyzovaných článků. (Matoušek, 2023)

### 3.1.5. Téma: Prázdné byty

Schéma 6: Prázdné byty



Zdroj: Autor

#### Přeměna prázdných bytů na nájemní

V rámci tématu prázdných bytů se analyzované články věnují části bytového fondu České republiky, který není aktivně využíván. Tyto byty v současnosti zůstávají prázdné nebo jsou využívány ke krátkodobým pronájmům a nejsou tak využívány efektivně k dlouhodobému



bydlení. Snahou státu je dostat obecní i soukromé prázdné byty znovu do aktivní části bytového fondu převážně ve formě nájemního bydlení pomocí různých opatření. To by mohlo zlepšit dostupnost bydlení a přispět ke zlepšení bytové situace.

*„V Česku leží ladem více než 860 tisíc prázdných a nevyužívaných bytů. Vyplývá to z dat sčítání lidu za rok 2021. To stojí v ostrém kontrastu s tím, že mnoho lidí v zemi trpí nedostupností a vysokými cenami bydlení.“ (Štuková, 2023)*

*„Navrácení těchto bytů na trh by podle některých z nich mohlo pomoci. Ve finále by totiž mohly rozproudit trh nájemního bydlení i zvýšit konkurenci v některých lokalitách Česka a tím tlačit na snížení cen.“ (Štuková, 2023)*

### **Přehled prázdných bytů**

Základním problémem je, že neexistuje jasný přehled o počtu prázdných bytů na našem území. Také není jasné, zda jsou tyto byty opravdu prázdné. Je totiž zcela možné, že slouží k občasnému přespání nebo ke krátkodobým pronájmům typu Airbnb. Ani jedna z variant však nepomáhá ke zlepšení momentální bytové situace, která se potýká s příliš nízkým počtem bytů k dlouhodobému obývání. Ačkoliv je podle dat z posledního Sčítání lidu v Česku mnoho neobývaných bytů, nelze toto číslo považovat za směrodatné. Sám Český statistický úřad upozorňuje, že byt identifikovaný jako neobydlený nemusí být nutně prázdný.

*„Máme základní problém, že ani nevíme, kolik prázdných bytů máme. Tedy prázdné byty bez relevantního odůvodnění. Jsou statistiky ze sčítání osob z roku 2021, kde víme, že podíl neobydlených bytů výrazně vzrostl, jenže sám statistický úřad říká, že metodika nebyla dobře udělaná. Není možné věřit jejich číslům.“ (Matoušek, 2023)*

*„Prvním krokem by mělo být, že si vytvoříme mnohem bytelnější databázi o bytových jednotkách, které jsou využívány k bydlení. Potom o bytových jednotkách, které jsou využívány k bydlení, ale nikdo v nich nebydlí. Než tato data budeme mít, tak se nemůžeme bavit o restriktivních opatřeních, protože reálně nevíme o tom, kolik bytů je neobsazených. Když se projdete v Praze po Florenci, bude řada bytů věčně potemnělých, ale třeba fungují jako kanceláře, protože byly před dvaceti lety přestavěné. Nebo jsou to byty, které používá*

*podnikatel z jiného města a dvakrát měsíčně jezdí do Prahy za prací a byt si udržuje jako služební,“ uvádí ideální postup článek Stát zmírní krizi bydlení i výhodnými úvěry za regulované nájmy, říká expert. (Matoušek, 2023)*

### **Opatření ke snížení počtu prázdných bytů**

Názorů na to, jak naložit s prázdnými byty je více. V případě prázdných soukromých bytů upřednostňují mnozí restriktivní opatření ze strany státu nejčastěji ve formě zvýšení daní z nemovitosti. To by mělo vést k většímu finančnímu zatížení majitelů bytů, kteří by pak byli více motivováni byty nenechat prázdné nebo je krátkodobě pronajímat, ale naopak je pronajmout dlouhodobě, aby pokryli chybějící finance.

*„Variantou by podle Martina Luxe, sociologa a ekonoma Akademie věd České republiky, mohlo být speciální zvýšení daně z nemovitosti. Týkalo by se zejména těch, kteří drží ve vlastnictví dlouhodobě neobývané byty.“ (Štuková, 2023)*

*„Výraznější danění neobývaných bytů by ale podle Michala Picha z realitního serveru Reality Čechy mohlo dostat na trh pouze více bytů k pronájmu.“ (Štuková, 2023)*

Dalším navrhovaným řešením je upravení legislativního rámce tak, aby podporoval větší jistotu pronajímatele v nájemním vztahu, a tak pozitivně motivoval majitele prázdných bytů k jejich pronájmu.

*„Chtěl bych, aby ty podmínky byly spravedlivé, dynamické a aby lidé, kteří mají prázdný byt, ho raději nabídli nájemnímu trhu, než ho jen zakonzervovali a nechali ho zhodnocovat,“ říká v článku Smlouvy jen na rok i nevyhoditelní nájemníci. To se musí změnit, říká Bartoš ministr pro místní rozvoj. (Štuková, 2023)*

V případě obecních bytů existuje snaha o finanční podporu obcí za účelem rekonstrukce jejich nevyhovujícího bytového fondu ve formě prázdných bytů. Zde se toto téma prolíná s tématem rozvoje obecního bytového fondu diskutovaným v podkapitole 3.1.4.

*„Mimochodem dnes je v majetku měst a obcí v Česku asi 13 tisíc bytů, které nejsou vůbec používány. To je jedním z předmětů diskuzí pro MMR, které chce podporovat rekonstrukci*

bytového fondu.“ (Štuková, 2023)

## 3.2. Stěžejní aktéři bytové situace

Tato podkapitola poskytuje pomocí výsledků reflexivní tematické analýzy odpověď na následující výzkumnou otázku:

**VVO2: Jaké aktéry bytové situace média identifikovala jako stěžejní?**

Jako stěžejní aktéry bytové situace identifikují vybraná média na základě analyzovaných mediálních sdělení tyto aktéry:

- stát,
- obce,
- mladé dospělé.

Právě oni představují zásadní aktéry, kteří se podílí na formování bytové situace v České republice v roce 2023 pomocí jejich různorodých činností.

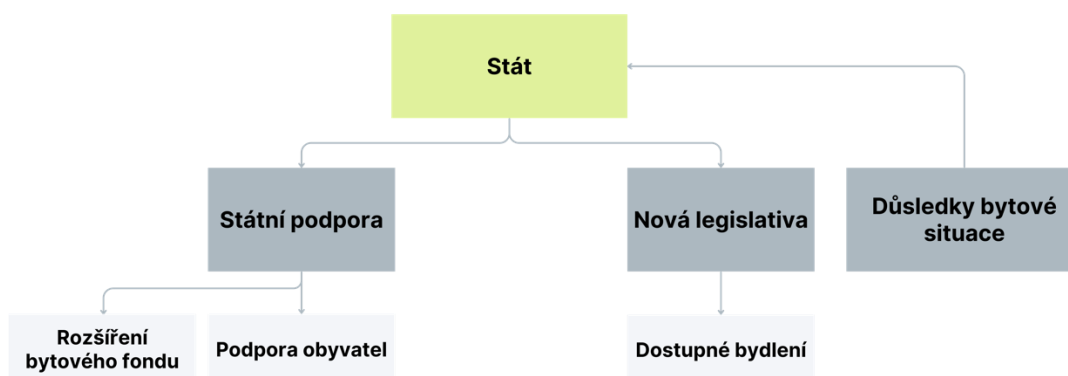
Aktéři budou v následujících podkapitolách popsáni a přiblíženi pomocí grafického schématu znázorňujícího aktéra (zeleně), s ním se pojící nejdůležitější kategorie (tmavě šedá) a podkategorie (světle šedá)<sup>32</sup> a vztahů mezi nimi. Popis aktérů bude doplněn o citace dokazující přítomnost identifikovaných témat a jejich kategorií v analyzovaných textech.

---

<sup>32</sup> V rámci schématického grafického zobrazení jsou představeny jen podle autorky nejvíce stěžejní prvky daného tématu ve formě kategorií a podkategorií daného tématu ve vzájemných vztazích. Schémata se nesnaží být extenzivním výčtem všech kódů, podkategorií a kategorií spadajících pod dané téma.

### 3.2.1. Aktér: Stát

Schéma 7: Stát



Zdroj: Autor

Stát je identifikován jako jeden ze zásadních aktérů současné bytové situace, který má moc ovlivnit bytovou situaci v České republice. Analyzované články ukazují, že právě aktivní role státu v řešení současné bytové situace je pro její směřování zásadní. Česká republika se profiluje jako sociální stát, a tak je jeho úlohou jako sociálního státu nevyhovující bytovou situaci řešit. Stát vyvíjí aktivní činnost v oblasti bydlení svou bytovou politikou ve formě poskytování státní podpory a vytvářením nové legislativy. Tyto jeho zásadní činnosti tvoří predispozici pro aktivity dalších aktérů podílejících se na formování bytové situace. Státu se zároveň úzce týkají i následky bytové situace.

*„Vlastní bydlení v Česku je jedno z nejméně dostupných v Evropě. Stát se proto snaží hledat řešení,“* shrnuje aktivní roli státu a urgenci pro ni článek *Smlouvy jen na rok i nevyhoditelní nájemníci. To se musí změnit, říká Bartoš.* (Štuková, 2023)

#### Státní podpora

Stát se do bytové situace zapojuje formou státní podpory v jejích různorodých formách, které lze obecně shrnout do podkategorií podpory rozšíření bytového fondu a podpory bydlení občanů. Státní podpora by měla být vždy koncepční a dlouhodobá.

*„V krizi bydlení jsme jako Česko už oběma nohama. Dopadá to na mladé lidi, dopadá to na seniory, ale i na středněpříjmovou skupinu. A je potřeba udělat ekonomický mix podpory toho, abychom na trh s bydlením dostali v co nejkratší době co nejvíce bytů.“* (Lesková, 2023)

Stát chce docílit rozšíření obecního bytového fondu pomocí motivace obcí v podobě finančních pobídek a zvýhodněného financování. Stát obcím poskytuje dotace a výhodné hypotéky pro stavbu nebo rekonstrukci obecních bytů především prostřednictvím Státního fondu pro podporu investic. Důsledkem této podpory by měly obce stavět více obecních bytů, které by měly sloužit jako dostupné nájemní bydlení pro ty skupiny obyvatel, na které bytová situace významně dopadá, ale zároveň nepatří do skupiny s nárokem na sociální bydlení. Součástí této ekonomické podpory má být i zřízení podpůrných investičních center v obcích, které by měly obcím radit, jak správně řídit výstavbu a rekonstrukce.

*„Stát se snaží motivovat obce, aby začaly stavět vlastní byty, které nabídnou k pronájmu. Nabízí jim dotace i úvěry s nízkým úrokem,“ shrnuje článek Stát chce, aby obce stavěly byty. Nabídne jim peníze i levný dluh s výstižným titulkem. (Štuková, 2023)*

*„Součástí celého plánu, který má motivovat obce začít stavět, mají být také takzvaná podpůrná investiční centra, která budou pomáhat zejména menším obcím, které nemají tolik odborníků zabývajících se výstavbou bydlení. Budou jim radit, jaké investiční zdroje mohou čerpat.“ (Štuková, 2023)*

Stát je v textech často zastupován skrze své instituce. Konkrétně je v textech nejčastěji odkazováno na Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), do jehož gesce bydlení v České republice spadá.

*„(...) ‚Investice do nájemního bydlení není ztrátovým podnikem, vidím tam jistou míru společenské odpovědnost,‘ konstatoval ministr pro místní rozvoj Ivan Bartoš (Piráti).“ (Jaroměřská, 2023)*

*„V době nedostupných hypoték a jejich vysokých úroků se chce ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) vrátit k tomu, co fungovalo v minulosti – nájemnímu bydlení v obecních bytech. Specialista dostupného bydlení z MMR Vojtěch Kubát připouští (...)“ (Matoušek, 2023)*

## **Nová legislativa**

Důležitou součástí aktivit státu v oblasti bydlení je vydávání legislativních opatření.

Hlavním cílem těchto opatření je nastavení jasného rámce pro vývoj bytové situace a její usměrnění. Zákony by měly umožňovat rozvoj dostupného bydlení a vést ke zlepšení současné bytové situace. Analyzované texty se soustředily převážně na novou legislativu, kterou stát v nedávné době vydal nebo plánuje brzy vydat.<sup>33</sup> Nová legislativa se pojí s mladými domácnostmi, seniory a potřebnými zaměstnanci, které identifikuje jako ohrožené skupiny, které doposud nebyly dostatečně chráněny zákonem. Stát vidí potřebu pro zavedení nové legislativy tak, aby došlo ke zlepšení bytové situace těchto osob. Některé články však poukazují na příliš pomalý proces zavádění nové legislativy.

*„Stát má připravit podmínky, aby obce, starostové a starostky mohli situaci řešit a řekl bych, že přesně tento úkol plníme. Musíme navrhovat dobré zákony, které umožní rychle stavět a budovat dostupné bydlení jako alternativu k tomu čistě komerčnímu, ať nájemnímu, nebo vlastnickému.“ (Štuková, 2023)*

*„Jedním z nich je takzvaný zákon o dostupném bydlení, které má nabízet výhodné podmínky bydlení pro vybrané skupiny obyvatel – mladé lidi do 35 let, seniory i zaměstnance v potřebných profesích,“ uvádí zásadní plánovaný zákon včetně jeho cíle a zasažených subjektů analyzovaný článek Smlouvy jen na rok i nevyhoditelní nájemníci. To se musí změnit, říká Bartoš. (Štuková, 2023)*

*„Zlepšení je prozatím v nedohlednu. Politické elity dlouhé roky nejsou schopny ani poupravit stavební zákon, natož se domluvit na jiných řešeních.“ (Jaroměřská, 2023)*

### **Důsledky bytové situace**

Státu a jeho aktivit se dotýkají také důsledky současné bytové situace. Analyzované texty se zaměřují převážně na možné negativní důsledky, pokud by stát aktivně nezasáhl do současné bytové situace pomocí výše zmíněných opatření. Některé analyzované články se věnují také pozitivním důsledkům aktivního zapojení státu do řešení bytové situace.

*„Lidé zaměstnaní ve zdravotnictví nebo bezpečnosti nemají příjmy, které by jim umožnily sehnat bydlení ve velkých městech. Zároveň se však společnost bez jejich přítomnosti*

---

<sup>33</sup> Vzhledem k tomu, že byly zkoumány články publikované v rozmezí jedenácti měsíců, tak se různé články zmiňovaly o plánovaných a realizovaných zákonech rozdílně.

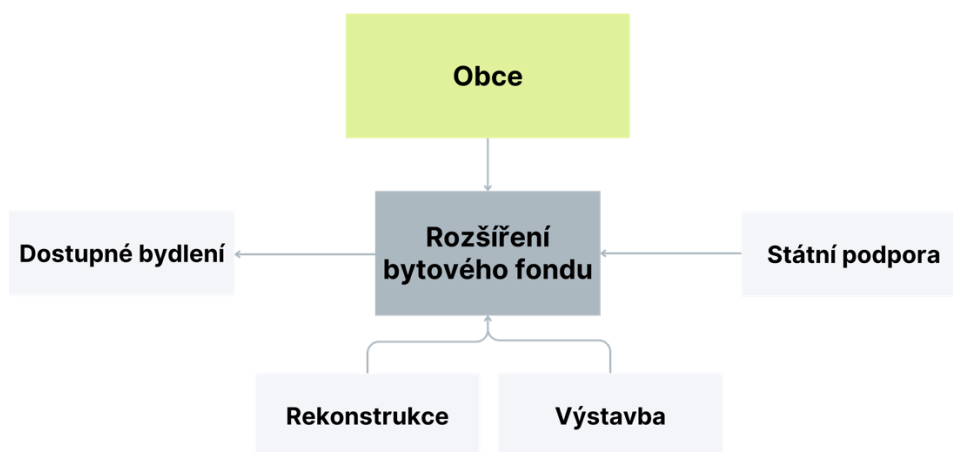
neobejde,“ zdůrazňuje odchod významných profesí z důvodu nedostupného bydlení jeden z článků. (Ali, 2023)

„Nejhroživější je dopad na vzdělávání dětí. Bez zázemí se dá těžko očekávat dobrý průchod studiem a kvalitní uplatnění na trhu. Tím pádem klesá i celková suma, kterou by do státního rozpočtu mohly v dospělosti tyto děti státu přinést na daních,“ ilustruje situace článek Přibývá lidí, kteří nemají na nájemné. Zrychleme vystěhování, volají pronajímatelé. (Lesková, 2023)

„(Zákon o podpoře bydlení) může mít význam ve snížení veřejných výdajů na doplatek i příspěvek na bydlení, odstranění tržní distorze (pokřivení trhu – pozn. red.), kterou způsobuje byznys s chudobou. Sníží se nepřímé veřejné náklady, které vyplývají z neřešení problému bezdomovectví. To jsou například výdaje na zdravotní péči, policii, na ostatní sociální dávky nebo demolici domů po jejich vybydlení.“ (Lesková, 2023)

### 3.2.2. Aktér: Obce

Schéma 8: Obce



Zdroj: Autor

#### Rozšíření obecního bytového fondu

Obce jsou v analyzovaných textech identifikované jako další z významných aktérů současné bytové situace. Obce mají moc ovlivnit bytovou situaci pomocí bytového fondu, kterým disponují. Konkrétně mohou pomocí rozšíření obecního bytového fondu zajistit větší množství dostupného nájemního bydlení, a pozitivně tak ovlivnit bytovou situaci v České republice. K rozšíření bytového fondu obcí může dojít větší výstavbou obecních bytů nebo

větší mírou rekonstrukce obecních bytů. Obě formy rozšíření napomohou zvýšení vlivu obcí (a skrze ně i státu) na bytový trh.

*„Skrze to (větší množství obecních bytů) je veřejný sektor schopný regulovat cenu i vlastnického nájemního bydlení, protože když máte v daném místě dostatek nájemních bytů za dostupnou cenu, tak si spíš vyberete ten než byt v osobním vlastnictví,“* uvádí vliv obecního bytového fondu na bytovou situaci jeden z analyzovaných článků. (Matoušek, 2023)

### **Státní podpora**

Opatření a podpora ze strany státu tvoří nutnou podmínkou proto, aby byly obce schopné rozšířit svůj bytový fond. Získání státní podpory pro rozšíření bytového fondu obcí podmiňuje zákaz privatizace bytů. Právě příliš velká míra privatizace obecních bytů v minulosti negativně ovlivnila poměr obecního a soukromého bytového fondu v České republice, a napomohla tak k současné nevyhovující bytové situaci.

*„Za to (státní podporu) by měly vznikat dostupné nájemní byty, které minimálně po splacení půjčené částky budou muset zůstat v režimu nájemního bydlení, takže je nebude možné privatizovat během třiceti nebo čtyřiceti let.“* (Matoušek, 2023)

### **Dostupné bydlení**

Obce by měly s rozšířeným bytovým fondem nakládat tak, aby rozšířily sektor dostupného nájemního bydlení včetně startovacích bytů, a poskytly tak alternativu k dražšímu komerčnímu nájemnímu bydlení. Rozšíření dostupného bydlení by mělo obcím pomoci v přilákání obyvatel, kteří by jinak upřednostnili jiné lokality. Díky tomu by se měli do obcí vracet, jak mladí lidé, tak i pracovníci vykonávající různé profese stěžejní pro chod obce.

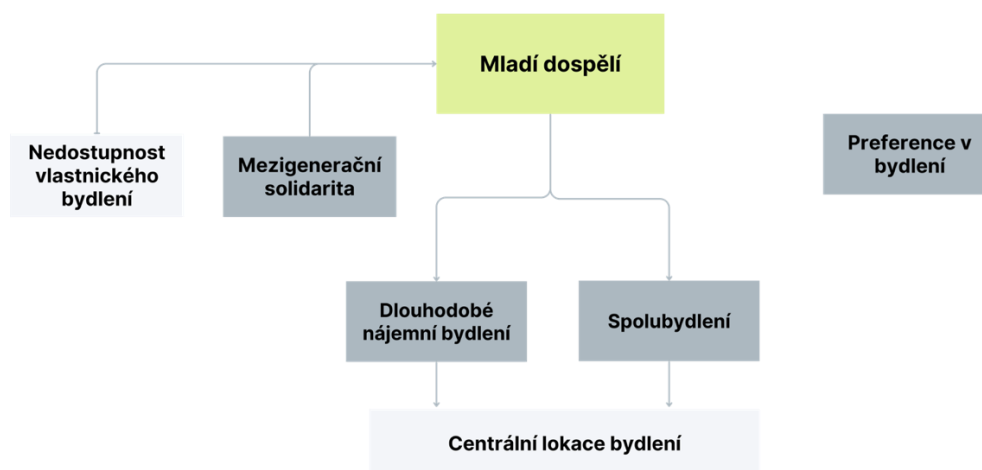
*„Součástí (obecního bydlení) by mělo být i levnější, takzvané dostupné nájemní bydlení. To rezort definuje pomocí cílových skupin. Půjde o mladé lidi do 35 let či o seniory. Na dostupné bydlení si dále sáhnou i lidé, kteří vykonávají pro obec nebo město potřebné povolání,“* přibližuje článek *Stát chce, aby obce stavěly byty. Nabídne jim peníze i levný dluh.* (Štuková, 2023)



„Idea je taková, že třeba díky výhodným podmínkám, které obec či město nabídne, k sobě přiláká obyvatele, kteří zde budou vykonávat potřebné práce, například policisty nebo zdravotní sestry,“ vysvětluje článek *V obcích jsou tisíce bytů, kde nikdo nebydlí. Změnit to mají dotace.* (Štuková, 2023)

### 3.2.3. Aktér: Mladí dospělí

*Schéma 9: Mladí dospělí*



Zdroj: Autor

#### Nedostupnost vlastnického bydlení

Mladí dospělí jsou specifickou skupinou obyvatel České republiky, kteří tvoří dalšího z významných aktérů současné bytové situace v České republice. Tento aktér je v analyzovaných mediálních sděleních vymezen jako skupina mladých osob do 35 let,<sup>34</sup> která má specifické podmínky pro uspokojení svých bytových potřeb, což ovlivňuje její bytové preference. Vysoké ceny a nedostatek bydlení zasáhl podle analyzovaných textů významně právě mladé dospělé, kteří díky tomu stále více tíhnou k nájemnímu bydlení. Touha po vlastním bydlení tuto generaci neopustila, ale vlivem okolností ji většinou nemohou naplnit.

„Preference vlastnit své bydlení podle mě zůstává pořád stejná. Mnozí mladí lidé si dnes reálně nemohou jeho pořízení dovolit, ale jen nákup odsouvají a předpokládají, že se stanou vlastníky svého bydlení někdy v budoucnu,“ shrnuje postoj mladých dospělých článek *Ceny*

<sup>34</sup> Některé z analyzovaných textů vytyčují hranici mladých dospělých 40 roky, ale většina se shoduje na 35 letech. Proto i tato práce používá hranici 35 let k vymezení této kategorie.

*nemovitostí by se mohly propadnout o třetinu. (Štuková, 2023)*

Mladí dospělí jsou v textech znázorněni pozitivně jako aktivní část obyvatelstva, která je vzdělaná, pracuje a usilovně se snaží zajistit si svépomocí vlastní bydlení, ale důsledkem vnějších faktorů ve formě vysokých cen a nedostatku bydlení je to pro mnohé z nich nemožné.

*„Otázka vlastní hypotéky je něco, čím jsem se raději přestal zabývat, protože je za mě pomalu nemožné našetřit potřebných 20 procent,“* vypovídá jeden z představitelů mladých dospělých ve článku *Mladí Češi pracují víc než jindy, přesto s penězi sotva vyjdou.* (Juna, 2023)

### **Mezigenerační solidarita**

Z těchto důvodů jsou odkázáni na mezigenerační solidaritu své rodiny. Možnost jejího využití totiž výrazně zvyšuje šance mladých dospělých na koupi vlastního bydlení. Tuto možnost však nemají všichni dospělí. Tím se skupina mladých dospělých rozděluje na dvě skupiny podle možnosti využití mezigenerační solidarity v oblasti bydlení.

*„(...) pořídit si vlastní bydlení je dnes mnohem méně o vlastních schopnostech, ale spíše o tom, jak štědré rodiče či prarodiče člověk má. Bez finanční výpomoci rodiny na něj při dnešních cenách a sazbách dosáhne maximálně třetina mladých domácností. Nůžky majetkových nerovností se tak rychle otevírají, a pokud nájem zůstane stejně nejistý jako dnes, ve společnosti to dříve či později vyvolá var.“* (Štuková, 2023).

*„Michaela v Brně nejdříve bydlela na koleji, nyní žije ve sdíleném bytě. Kvůli placení nájmu jí ale moc peněz nezbyvá, je proto ráda za finanční jistotu, kterou pro ni představuje rodina.“* (Juna, 2023)

### **Bytové preference**

Nelehká výchozí situace mladých dospělých je odlišuje od jiných skupin obyvatel. Mladí dospělí preferují vlastnické bydlení stejně jako generace jejich rodičů. Preference starší generace byly zásadně ovlivněny minulým režimem a jeho pádem, který jim umožnil získat díky výhodným podmínkám vlastní bydlení a idealizovat si jej jako nejlepší formu bydlení.

Mladí dospělí také preferují vlastnické bydlení, částečně díky vlivu svých rodičů. Zároveň si ale uvědomují specifické podmínky současné bytové situace, která jim získání vlastního bytu velmi ztěžuje.

*„Podle výsledku z dotazníkového šetření, které jsme realizovali v roce 2020, mladí lidé nadále preferují vlastní bydlení, jen pro mnohé z nich se stalo už jen ideálem, a nikoliv reálnou aspirací,“* cituje článek *Mladí Češi pracují víc než jindy, přesto s penězi sotva vyjdou* sociologa bydlení Martina Luxe. (Juna, 2023)

### **Dlouhodobé nájemní bydlení**

Dlouhodobé nájemní bydlení pro mnohé mladé domácnosti nepředstavuje méněcennou formu bydlení jako pro starší generace. Naopak mnozí mladí využívají možnosti bydlet v nájmu v atraktivní lokalitě v centru města v blízkosti kultury, práce a pohodlné dopravy.

*„Nicméně aktuálně jsou demografické trendy zřejmé – mladí lidé zakládají rodiny později, mají méně dětí, větší díl z nich žije samo.“* (Štuková, 2023)

*„Tito nájemci často preferují bydlení v blízkosti centra metropole, což jim umožňuje snadnější přístup k různým službám, práci, kulturním a společenským aktivitám.“* (Jakešová, 2023)

### **Spolubydlení**

Stejně tak i spolubydlení je pro mladé domácnosti běžnou formou bydlení, která jim umožňuje bydlet za lepší cenu v cenově nedostupných lokalitách, a zároveň minimalizovat své náklady na bydlení. V mezinárodním kontextu se nejedná o nic neobvyklého, protože je běžné, že bytové preference ve formě centrální lokality v podmínkách mladé generace je obtížné naplnit pomocí vlastnického bydlení. Spolubydlení na začátku produktivního věku, a to na vysoké škole nebo po škole, je vnímáno jako běžné.

*„Je to průnik dvou skutečností – mladí lidé chtějí bydlet v centru měst, kde je práce a služby, které poptávají, a zároveň jsou v centru měst drahé byty s velmi omezenou nabídkou, která nemůže pružně reagovat na poptávku. Zkrátka na Praze 1 nebo Praze 2 o moc více bytů nepostavíte.“* (Riemlová, 2023)

### 3.3. Rámce

Tato podkapitola shrnuje přehled specifických rámců identifikovaných v analyzovaných mediálních sděleních na základě postupu identifikace rámců uvedeného v kapitole 2.3.2 a poskytuje tak odpověď na následující výzkumnou otázku:

**VVO3: Jaké specifické rámce využívala média k popisu bytové situace?**

V analyzovaném výzkumném vzorku mediálních textů byly nalezeny následující 4 rámce týkající se měnící se bytové situace v České republice v roce 2023:

- idealizace vlastnického bydlení,
- byt jako investice,
- nejisté nájemní bydlení,
- normalizace nájemního bydlení.

Rámce budou v následujících podkapitolách popsány a přiblíženy pomocí citací z analyzovaných textů zachycujících prvky přítomnosti rámce v textu.

#### 3.3.1. Rámec: Idealizace vlastnického bydlení

Tento specifický rámec se věnuje rámcování vlastnického bydlení jako té nejlepší možné formy bydlení v České republice. V textech obsahujících tento rámec jsou upřednostňovány pozitivní atributy vlastnického bydlení, které jsou pro tento rámec charakteristické. Součástí rámce je i varování před možnými úskalí postavení dané formy bydlení do takto nadřazené role všem ostatním formám bydlení.

Vlastnické bydlení je v tomto rámci vykreslováno jako preferovaný způsob bydlení české společnosti, která jej většinově vnímá jako jediný způsob bydlení přinášející svým obyvatelům jistotu a plné uspokojení jejich bytových preferencí. Vlastnické bydlení je v textech často spojováno s klíčovými slovy „jistota“, „ideální“, „zajištění“, „budoucnost“, „rodina“ a „priorita“. Samotné vlastnické bydlení je označováno jako „symbol“ různých pozitivních atributů.

*„Většina obyvatel České republiky se domnívá, že vlastnictví nemovitosti je ideálním způsobem bydlení,“* ilustruje zakotvení vlastnictví úryvek článku *Nová data o bydlení: Víc*

*než třetina dospělých do 29 let bydlí u rodičů.* (Mahdalová, 2023)

*„Mít vlastní střechu nad hlavou je pro Čechy prioritou,“* přibližuje silné zakotvení preference vlastnictví bydlení další z článků. (Králová, 2023)

Vlastnické bydlení je v české společnosti spojováno s pozitivními atributy majitelů bydlení, díky kterým je i samo vlastnické bydlení vnímáno pozitivně a je umocňováno jeho dominantní postavení ve společnosti. Vlastnictví bydlení je vnímáno jako symbol životního úspěchu, stability, dobré finanční situace a schopnosti postarat se o sebe i o svou rodinu. Absenci vlastnického bydlení vykreslují analyzované texty negativně. Absence vlastnického bydlení je rámcována nejvíce pomocí klíčového slova „nejistota“ a popisována metaforicky jako „jistota celoživotního těžkého spaní“.

*„Vlastnické bydlení fungovalo jako určitý symbol osobního úspěchu, schopnosti se o sebe a svou rodinu postarat, dát jí jistotu,“* odkazuje jeden z textů k vnímání vlastnického bydlení, které se z minulosti přeneslo do současné doby. (Štuková, 2023)

*„(Vlastnické bydlení) poskytuje stabilitu a finanční výhody a může sloužit jako zajištění pro budoucnost.“* (Mahdalová, 2023)

*„Kdo nebydlí ve svém, tak opravdu má jistotu celoživotního těžkého spaní. Neví, co bude zítra.“* (Seznam Zprávy, 2023)

Rámec identifikuje tři hlavní aktéry podílející se na idealizaci vlastnického bydlení. Mezi ně patří starší generace převážně Husákových dětí, která zažila jak komunismus, tak i privatizaci a současný volný bytový trh. Tato generace je v rámci skálním příznivcem vlastnického bydlení. Stát je v souvislosti se starší generací zobrazován jako ten, kdo umožnil idealizaci vlastnického bydlení pomocí rozsáhlé privatizace a nedostatečné podpory jiných forem bydlení. Dalším významným aktérem je v tomto rámci generace mladých dospělých, jejichž bytové preference se neshodují s možnostmi současné doby. Tato generace tak často není schopná dosáhnout svého ideálu vlastnického bydlení a musí hledat jiné alternativy.

Rámec klade důraz na proces přenášení bytových preferencí mezi starší a mladší generací domácností. Mladým dospělým je během jejich života vštěpována idealizovaná verze vlastnického bydlení, což formuje jejich bytové preference a je jednou z příčin idealizace vlastnického bydlení v současné době. Rámec považuje za fakt, že názory a činy rodiny se v jisté míře přirozeně přenášejí na její potomky. Proto lze i preferenci vlastnického bydlení v současné době částečně vztáhnout k vlivu starších členů rodiny na členy mladých domácností.

*„Vlastní bydlení nemusí být výhodné. Mladí si ho idealizují po vzoru rodičů,“* shrnuje tuto situaci expert na bydlení v rámci článku *Sám v nájmu. Většinou tak žijí muži.*

Předpokladem pro idealizaci vlastnického bydlení se stala samotná rozšířenost vlastnického bydlení v České republice po pádu komunistického režimu. Ačkoliv se absolutní čísla obyvatel žijících ve vlastnickém bydlení v analyzovaných textech liší, tak se texty shodují na významném zastoupení vlastnického bydlení oproti jiným formám bydlení. Tento rámec vnímá takto vysokou míru zastoupení vlastnického bydlení ve společnosti jako velmi nadstandartní a nahlíží na ni jako na další z příčin idealizace vlastnického bydlení.

*„Většina Čechů bydlí ve vlastním, pronájem využívá jen 22 procent z nich. V Německu nebo Rakousku je přitom toto číslo více než dvojnásobné,“* uvádí poměr vlastnického bydlení a jiných forem bydlení článek *Život v nájmu přestává být strašákem* a nabízí současně porovnání zastoupení vlastnického a nájemního bydlení v Česku a sousedních evropských zemích. (Buřínková, 2023)

*„Postoje české společnosti k bydlení potvrzují i výsledky nedávného průzkumu České bankovní asociace (ČBA). Z něj vyplývá, že téměř dvě třetiny Čechů bydlí ve vlastním. (...) V pronájmu žije každý třetí respondent.“* (Tácha, 2023)

Současné vysoké zastoupení vlastnického bydlení v České republice vychází z historických událostí, konkrétně privatizace bytového fondu po roce 1990. Právě privatizace vytvořila ideální finanční, sociální i podmínky pro vzestup vlastnické formy bydlení po jejím útlumu za dob komunismu. Preference vlastnického bydlení zakořeněná ve společnosti již od dob komunismu mohla být díky privatizaci konečně naplněna.

*„Ve východní Evropě po roce 1990 zavládl étos vlastnického bydlení a vlády zprivatizovaly, co mohly. Je pro to několik různých důvodů, například hlad lidí po akumulaci majetku z důvodu zabezpečení na stáří, výjimečné postavení bydlení během přechodu k tržnímu hospodářství, čirý populismus, ale i tehdejší přesvědčení Světové banky o tom, že vlastnické bydlení je to nejlepší z nejlepších. Dnes si neseme ovoce té doby, v dobrém i špatném.“* (Štuková, 2023)

*„Minulý režim sebral lidem skoro všechny možnosti seberealizace, kromě starosti o své auto, byt, chatu, chalupu. Toho se budeme zbavovat velmi dlouho,“* shrnuje jeden z článků důvod k inklinaci k vlastnictví a odporu sdílet bydlení i jiné prvky našeho života (Tácha, 2023)

Rozšířenost vlastnického bydlení na našem území přispívá k jeho zakotvení ve společnosti a jeho rámcování jako společenské normy. Rámec vychází z předpokladu, že ti, kteří nedisponují vlastním bydlením si to své nekoupili jen z důvodu nedostatku financí. Tento rámec nepředpokládá existenci mnoha lidí, kteří by mohli preferovat jiné formy bydlení více než vlastnické bydlení. Preference vlastnictví je tak vykreslována jako zcela standardní preference běžných Čechů a upřednostnění jiných forem bydlení je naopak vykreslováno jako nestandardní. Na existenci společenské normy vlastnictví se shodují všechny analyzované texty obsahující tento rámec. Liší se však v hodnocení této normy. Některé texty existenci společenské normy vlastnictví bydlení přijímají jako běžnou součást preferencí občanů České republiky. Jiné texty naopak tuto normu v kontextu dnešní doby zpochybňují a volají po odklonu společnosti od vnímání vlastnického bydlení jako jediné ideální formy bydlení. V tomto ohledu se rámec částečně překrývá s rámcem normalizace nájemního bydlení.

*„U nás se stalo vlastnické bydlení normou, něčím, co se od člověka očekává a běda, když založí rodinu nebo celý život žije v nájmu. Není to jeho svobodné rozhodnutí – správná je podle společnosti jen jedna varianta a tu druhou stigmatizuje jako špatnou.“* (Štuková, 2023)

*„Je určitě dobře, když je podíl (...) forem bydlení vyrovnanější. Pokud je totiž v zemi příliš silná norma vlastnit, jako je tomu právě v Česku, hrozí více vznik cenové bubliny, tedy prudký*

*nárůst cen bytů během boomu a pak jejich prudký pokles.*“ (Plecháček, 2023)

### **3.3.2. Rámec: Byt jako investice**

Tento rámec vyobrazuje vlastnictví bytu jako formu výhodné investice, která je v tomto pojetí vcelku běžnou formou investice v České republice, na kterou společnost nahlíží jako na „jistou“ a „výhodnou“. Vlastnictví bytu za investičním účelem je sice výhodné pro malé i větší investory, ale zároveň má negativní dopad na trh s vlastnickým i nájemním bydlením. Díky využívání bytů jako investičního aktiva totiž dochází ke snižování dostupnosti bydlení a prohloubení negativních aspektů současné bytové situace v České republice.

*„Typický český pohled na nemovitost jako výhodnou investici podle průzkumu nemění. Další třetina respondentů zvažuje, že si v příštích pěti letech dům nebo byt pořídí, nehledě na výši úrokových sazeb nebo vývoj inflace,“* přibližuje vnímání nemovitosti jako vhodné investice článek *Tři z deseti Čechů odložili plány na pořízení vlastního bydlení.* (Štuková, 2023)

Tento rámec se zaměřuje především na takové formy nakládání s investičními byty, které ponechávají byty prázdné nebo je využívají jen ke krátkodobým pronájmům typu Airbnb. Dlouhodobé pronajímání investičních bytů mnozí z investorů vnímají jako rizikové nebo zbytečně komplikované, což snižuje počet soukromě pronajímaných bytů. Takové nakládání s investičními byty rámec identifikuje jako problematické, protože dochází k záměrnému vyloučení bytů z aktivního bytového fondu. Důsledkem toho se toho snižuje dostupnost vlastnického i nájemního bydlení v České republice.

*„V situaci vysokých cen, kdy se mladí lidé nemohou k bytům vůbec dostat a na druhé straně někdo drží nevyužívané prázdné byty nebo je používá pro krátkodobé pronájmy typu Airbnb, to není správné ani ospravedlnitelné,“* kritizuje prázdné byty a krátkodobé pronájmy investičních bytů na úkor dostupnosti bydlení odborník na bydlení Martin Lux. (Štuková, 2023)

Jako hlavní motivaci pro vlastnictví bytu jako investice identifikuje rámec obavy z vysoké inflace a zároveň snahu o zajištění stabilní budoucnosti investora a jeho rodiny. Obavy z vysoké inflace a snaha o zajištění stabilní budoucnosti tedy tvoří předpoklady problému vlastnictví bytu z investičních důvodů. Poptávku po nemovitostech sice v roce 2023 tlumila



ekonomická situace na bytovém trhu, ale i navzdory ní koupi vlastního bydlení viděla více než polovina Čechů jako výhodnou investici.

*„Zjednodušeně řečeno, kupuje hlavně ten, kdo musí. Ať už kvůli rodinné situaci, či protože chce uložit peníze.“* (Skácel, 2023)

*„I za současné situace spojené s drahými a nedostupnými hypotékami považuje investice do nemovitostí za výhodné šest z deseti Čechů.“* (Štuková, 2023)

*„Vlastní bydlení je při dnešní inflaci jedna z mála možných investic, další je např. vlastnictví půdy. Pokud bych měla dost financí, investovala bych takto. Vše ostatní je nejisté – banky, fondy, důchodové pilíře.“* (Seznam Zprávy, 2023)

Byty vlastněné za investičními účely mohou být výhodným způsobem, jak uložit a zhodnotit své peníze. Malí investoři v investici do bydlení spatřují „jistotu“, „doživotní zajištění“ a „zabezpečení na stáří“. Využívání bytů jako investic však ve svém důsledku deformuje bytový trh. Rámec hodnotí tuto situaci jako nelehkou jak pro malé investory, kteří se snaží zajistit své peníze, tak pro zájemce o bydlení, kteří díky investicím do bytů trpí nedostupností bydlení. Rámec dále odsuzuje stát za umožnění využívání bytů jako formy investice velkým investorům, jejichž chování pokrývá trh s bydlením nejvíce.

*„Problém vzniká, když se bydlení stává spíše investicí než domovem. Hypoteční úvěry jsou využívány nejen k nákupu vlastního domu či bytu, ale také k akvizici dalších nemovitostí pro pronájem či spekulativní účely. Situace je nejproblematictější, když tuto strategii zvolí velcí investoři, například investiční fondy, které kupují tisíce bytů najednou,“* přibližuje problematiku vlastnictví nemovitostí jako formy investice odborník na bydlení v článku *Nová data o bydlení: Více než třetina dospělých do 29 let bydlí u rodičů.* (Mahdalová, 2023)

V rámci je citelný tlak na stát, aby provedl jistá opatření vedoucí k utlumení investic do bytů, které v takové míře jako v roce 2023 významně zasahují do trhu s bydlením a zhoršují bytovou situaci v České republice. Konkrétně by opatření měly vést ke změně chování bytových investorů tak, aby byly investiční byty standardně nabízeny k dlouhodobým pronájmům. V rámci byly identifikovány tři doporučená řešení.

Jako první způsob, jak omezit vlastnictví bytů za investičními účely je v rámci označeno vyšší zdanění nemovitostí. To by mohlo přispět k tomu, aby byty nebyly nadále tak výhodnou investicí, nebo by mohla daňová restrikce motivovat majitele k dlouhodobému pronájmu investičních bytů. Tento způsob řešení je však často zpochybňován.

*„Významné zvýšení daně z nemovitosti u prázdných bytů by mohlo zlepšit dostupnost bydlení, tvrdí odborník. Až desetinásobné navýšení by mohlo motivovat některé majitele, kteří byty nevyužívají, aby nemovitost nabídli k pronájmu.“ (Štuková, 2023).*

*„Ačkoliv je podle slov Petra Dufka, hlavního ekonoma Creditas, úvaha o tom, že by výrazně vyšší daň z nemovitosti zvýšila nabídku bytů, ať už k prodeji, nebo k pronájmu, logická, plánuje i svá velká ‚ale‘.“ (Štuková, 2023)*

Dalším z doporučených řešení je zajištění větších jistot nájemního vztahu jako pozitivní motivace majitelů investičních bytů k jejich dlouhodobému pronájmu. Rámec zdůrazňuje roli státu v zajištění motivace pomocí úpravy nájemních vztahů v legislativě a poskytnutí garancí v nájemním bydlení ve formě státní podpory.

*„Právě nedůvěra odrazuje například majitele zděděných bytů, které nevyužívají, od myšlenky pustit nemovitost na nájemní trh. To by se ale mohlo brzy změnit za pomoci garančního fondu, který jako součást zákona o podpoře v bydlení resort chystá.“ (Štuková, 2023)*

*„Chtěl bych, aby ty podmínky byly spravedlivé, dynamické a aby lidé, kteří mají prázdný byt, ho raději nabídli nájemnímu trhu, než ho jen zakonzervovali a nechali ho zhodnocovat.“ (Štuková, 2023)*

Posledním z doporučených řešení v tomto rámci je nabídnutí alternativní investice, která by byla ekvivalentní nebo lepší investicí než nemovitost. Tím by mohlo dojít ke snížení poptávky po investičních bytech a jejich uvolnění k běžnému obývání ve formě vlastnictví nebo dlouhodobého nájmu. Jednou z takových alternativních investic je investiční realitní fond, který investorovi nabízí výnos plynoucí z vlastnictví podílu v daného fondu, který vlastní a provozuje jisté nemovitosti. Nemovitosti ve vlastnictví investičního fondu jsou tedy

součástí aktivního bytového fondu a investováním do oblasti nemovitostí nedochází k omezení počtu dostupných bytů na trhu. Jinou jmenovanou alternativou jsou státní obligace.

*„Cílem je vybudovat jeden z největších fondů v oblasti nemovitostí v ČR, který bude investorům stabilně přinášet dvouciferné výnosy plynoucí z mezinárodních projektů v rezidenčním developmentu.“ (Šustr, 2023)*

*„Kupovat byt nedává podle jeho slov smysl ani z pohledu investičního. Po zvýšení úrokových sazeb jsou dnes totiž výnosy z rizikového pronájmu ve většině krajských měst nižší než výnosy z koupě z bezrizikových státních obligací.“ (Štuková, 2023)*

Rámec identifikuje také situaci, která by mohla investice do bytů zcela zvrátit, a to realitní krizi, kterou by doprovázel významnější pokles cen nemovitostí. Realitní krize by z výnosnou investici mohla rychle změnit ve ztrátovou, jak se již stalo během realitních krizí v minulosti. To by bylo příčinou změny smýšlení Čechů o výhodnosti investičních bytů.

*„Museli bychom poznat i stinné stránky investic do bytů a pochopit, že vlastnické bydlení nám zas takové jistoty, jak jsme si mysleli, nepřináší. Že to není zas tak skvělá investice.“ (Štuková, 2023)*

*„Investice do rezidenční nemovitosti jsou pořád, myslím, vnímány jako nejlepší z možných. Ten postoj se změní až ve chvíli, kdy zažijeme právě ten zásadnější pokles cen, o kterém jsme tu mluvili. V takovém okamžiku se mnoha lidem může stát, že budou například dlužit bance více peněz, než kolik je aktuální hodnota jejich nemovitosti. To už poznala velká část irských, maďarských nebo španělských domácností během té minulé krize.“ (Štuková, 2023)*

Citace v tomto rámci pochází jak od odborníků na bydlení, tak i od běžných občanů. Využití autentických svědectví je pro tento rámec vcelku typické. Texty se často odkazují na Český statistický úřad jako na věrohodný zdroj číselných údajů.

### **3.3.3. Rámec: Nejisté nájemní bydlení**

Rámec nejistého nájemního bydlení rámcuje nájemního bydlení v kontextu jeho možných

úskalí jako nejistou formu bydlení. Nájemní bydlení je zobrazováno jako problematické a jsou zdůrazňovány jeho negativní aspekty ve formě nejistoty nájemního vztahu, finanční nevýhodnosti nebo negativního obrazu nájemního bydlení ve společnosti. Tento rámec reprezentuje zažité vnímání nájemního bydlení společností a jeho stigmatizaci.

Nejistota nájemního vztahu je rámcována jako klíčové úskalí nájemního bydlení. Nejistota v tomto rámci nabývá mnoha podob a projevuje se různorodě například jako příliš krátká délka nájemní smlouvy, nejistota smluvních stran v rámci nájemní smlouvy nebo proměnlivá cena nájemního bydlení. Tato nejistota postihuje oba hlavní aktéry tohoto rámce, kterými jsou nájemníci a pronajímatelé. Důraz klade rámec především na problematiku nejistoty nájemníků v nájemním bydlení.

*„Z výzkumných rozhovorů, které jsme uskutečnili, se ukazuje, že pro mnoho lidí je nájem spojen s nejistotou. Je to obava, že jim nemusí být prodloužena smlouva nebo jim bude nájemné výrazně zvýšeno.“ (Ginter, 2023)*

Příliš krátká délka nájemní smlouvy je analyzovanými texty často zmiňovaná jako úskalí nájemního bydlení pro jeho nájemníky. Délka nájemní smlouvy je vyobrazována jako příliš krátká na to, aby nájemníci mohli považovat dané bydlení za dlouhodobě stabilní a mohli jej vnímat jako relativně jistou a dlouhodobou formu bydlení. Popis krátké délky nájemní smlouvy často doprovází slova a fráze „riskantní“, „problém“, „potřeba jistoty“ a „řetězení smluv“. Typické je také používání slov „pouze“ a „jen“ odkazující k době platnosti nájemní smlouvy.

*„Posílení jistoty v nájmu je potřeba (...), a tou jistotou mám zejména na mysli otázku délky nájemní smlouvy. Pokud je smlouva jen na rok, je velmi riskantní, pokud se budu chtít v daném bytě usadit a založit rodinu. Shodneme-li se na tom, že nájem a vlastnictví by měly být z pohledu bezpečí plnohodnotné alternativy, tak se něco musí změnit,“ vysvětluje spojení délky nájemní smlouvy s pocitem nejistoty v nájemním bydlení expert na bydlení Martin Lux v rámci článku *Vlastní byt se stal normou. Nemít ho, je dnes stigma, říká sociolog.* (Štuková, 2023)*

V současné době pronajímatelé vystavují jen krátkodobé nájemní smlouvy, které každý rok

obnovují. Tím si zachovávají větší kontrolu na svou nemovitostí, ale zároveň tím přispívají ke značné nejistotě nájemníka, který si nemůže být nikdy zcela jistý, že mu bude jeho nájemní smlouva obnovena. Krátká doba nájemní smlouvy je tedy zobrazována jako jedna z příčin nejistoty nájemního bydlení a jako nekalá praktika pronajímatelů, kteří zneužívají své dominantní pozice na trhu nájemního bydlení. Rámec spatřuje možnost řetězení krátkodobých nájemních smluv jako prostředek, pomocí kterého je možné nárazově zvyšovat výši nájmu. Skokové zvyšování nájmu již po jednom roce lze tedy považovat za důsledek krátkodobých nájemních smluv.

*„(...) je tu stále problém, že pronajímatelé vydávají pouze roční nájemní smlouvy a řetězí je,“* identifikuje v jednom z článků ministr pro místní rozvoj problém krátkých nájemních smluv. (Štuková, 2023)

*„Ty jednoleté smlouvy mají ještě jednou velkou nevýhodu vůči nájemníkům, a to je možnost majitelů reagovat na inflaci, aniž by museli dodržovat to tříleté ochranné pásmo, během kterého je možné zvýšit cenu maximálně o dvacet procent. Za pomoci smlouvy pouze na rok se prakticky restartuje tato doba, která umožňuje v rámci zdražování velkou svobodu,“* přibližuje reflexi inflace ve výši nájmu úryvek článku *Smlouvy jen na rok i nevyhoditelní nájemníci*. *To se musí změnit, říká Bartoš.* (Štuková, 2023)

Součástí rámce je návrh řešení, a to prodloužení minimální délky nájemní smlouvy. Tato úprava by měla vést ke zvýšení jistoty nájemníka v nájemním bydlení. V době analýzy textů daného období byla již snaha prosadit změnu minimální délky nájemní smlouvy a legislativně ji ukotvit.

*„(...) chceme nastavit stabilnější podmínky pro nájemníky, aby jim nebylo možné opakovaně dávat smlouvy na dobu určitou, jednostranně zvyšovat nájem a podobně,“* uvádí snahy o změnu expert na bydlení v článku *Stát zmírní krizi bydlení i výhodnými úvěry za regulované nájemní*, říká expert. (Matoušek, 2023)

Nejistota pronajímatele je také zásadní součástí celkové nejistoty panující okolo nájemního bydlení a tvoří jednu z příčin nejistoty nájemního bydlení. Stěžejní část pronajímaných bytů je vlastněna soukromými osobami, které pocítují největší úskalí pronájmu bytů v nesnadném

vystěhování neplaticího nájemníka. Počet takových nájemců v posledních letech stále přibývá. Následkem toho pronajímatelé raději uzavírají nájemní smlouvy jen na krátkou dobu nebo nechávají své byty raději zcela prázdné. V pojetí tohoto rámce se totiž obávají nedostatku jistot v nájemním vztahu. Nejistota pronajímatelů se často pojí s klíčovými slovy a slovními spojeními „bát se“, „nemít na nájemné“, „neplatič“ a „vystěhovat“.

*„V případě, že nájemník neplatí, nemůže mít právo na to, aby okupoval cizí byt. Tady vnímám silnou nerovnost,“* uvádí ministr pro místní rozvoj v jednom z analyzovaných článků. (Štuková, 2023)

*„Stále více lidí nemá na nájemné. Nebo se bojí, že brzo mít nebude. Podle statistik služby Ideální nájemce vzrostl počet neplatičů meziročně až o 34 procent. Neplatičů za rok přibylo o třetinu. Pronajímatelé chtějí urychlit vystěhování,“* poskytuje ekonomický kontext nedostatku jistoty pronajímatelů úryvek článku *Přibývá lidí, kteří nemají na nájemné. Zrychleme vystěhování, volají pronajímatelé.* (Lesková, 2023)

*„Neplatičů přibývá, a právě dlužné nájemné bývá velmi časté. Vymahači v Česku tak mají víc práce. Loni přibyly na inkasním trhu dluhy v objemu necelých 21 miliard korun, a celkem už se mimosoudně vymáhá přes 120 miliard korun, což představuje meziroční navýšení o téměř 10 miliard korun.“* (Šujan, 2023)

Rámec na základě analyzovaných textů zdůrazňuje úzký vztah mezi nejistotou nájemníka a pronajímatele v rámci nájemního vztahu. Nejistota jedné ze smluvních stran nájemního vztahu vyvolá opatření, která prohloubí nejistotu i druhé strany. To je však kontraproduktivní pro obě strany nájemního vztahu, jelikož se nejedná o řešení problému, ale jen o přenesení břemena na samotného nájemce. Proto je v rámci zdůrazněna nutnost řešit nejistotu v nájemním bydlení jako komplexní problém.

*„Je potřeba zvýšit jistotu délky nájmu pro nájemce, ale stejně tak je potřeba nabídnout pronajímatelům jistotu, že v případě oprávněné výpovědi proběhne exekuce do několika týdnů. A ne mnoha měsíců, jako tomu je dnes. Jsou to propojené nádoby – regulace ohledně délky nájmu není možná bez změny současné praxe v případě oprávněné výpovědi.“* (Štuková, 2023)

*„Není přece možné zakázat majitelům uzavírat krátkodobé smlouvy a zároveň pokračovat v současné praxi, kdy vystěhování neplatí z bytu trvá i déle než rok. Něco takového by vedlo jen k tomu, že by se spousta majitelů z trhu stáhla a jiní by zamířili do sfér šedé ekonomiky – a to už snad máme, doufám, za sebou,“* nastiňuje možný důsledek jeden z analyzovaných textů. (Štuková, 2023)

Rámcování nejistoty nájemního bydlení podporují citace odborníků na bydlení a ministra pro místní rozvoj Ivana Bartoše. V textu se objevují metafory „propojené nádoby“ a expresivní výrazy „a to už snad máme, doufám, za sebou“ nebo „není přece možné“. Patrná je urgence k řešení daného problému, která je v textu zjevná díky přítomnosti slov „je potřeba“ a „musí se změnit“.

#### **3.3.4. Rámec: Normalizace nájemního bydlení**

Tento rámec znázorňuje nájemní bydlení jako formu bydlení, která by měla být normalizována a stát se rovnocennou a běžnou formou bydlení v České republice. Do popředí staví pozitivní atributy nájemního bydlení a vhodnost jeho většího zastoupení jako běžné formy bydlení v kontextu současné doby. Rámec zdůrazňuje potenciál nájemního bydlení napravit současnou bytovou situaci, která je v jeho interpretaci příliš zatížena lpěním na vlastnictví bydlení a odporem k nájemnímu bydlení. Zároveň však upozorňuje na legislativní, fyzické i sociální překážky, které brání v tom, aby bylo nájemní bydlení v České společnosti zcela normalizováno.

*„Celkově se jedná o transformaci trhu, kde vlastní bydlení nebude nutnou potřebou. Život v nájmu se standardizuje,“* myslí si také Jan Martina, oblastní ředitel M&M reality.“ (Jakešová, 2023)

*„Češi patřící v Evropě mezi národy výrazně upřednostňující vlastní bydlení před nájemním své postoje mění a zajímají se o pronájmy.“* (Buřinská, 2023)

Jako hlavní aktéry normalizace nájemního bydlení označuje rámec mladé domácnosti a stát. Mladé domácnosti zobrazuje jako hybnou sílu zasazující se o normalizaci bydlení a zlepšení jeho podmínek. Důvodem k tomu jsou podmínky současné bytové situace, ve kterých mladé domácnosti často nedokážou uspokojit své preference vlastnického bydlení, a využívají tak

dlouhodobého nájemního bydlení. Na bydlení v nájmu nenahlíží jako na osobní selhání a nevádí jim v nájemním bydlení setrvat delší dobu za předpokladu, že bude narovnan vztah nájemníka a pronajímatele, který je v současné době příliš nejistý. Stát je rámcován jako aktér, který by měl zareagovat na neideální bytovou situaci a využít flexibilních preferencí mladých domácností k normalizaci nájemního bydlení v české společnosti. Toho by měl dosáhnout pomocí legislativní úpravy nájemního vztahu.

*„Podle dat, která máme dnes k dispozici, ale už můžeme vidět, že zájem o nájemní bydlení roste, zejména u mladých lidí do 35 let.“ (Štuková, 2023)*

*„Průzkum ukázal, že v průměru 82 procenta lidí bydlících v pronajatém domě či bytě tam plánuje zůstat dlouhodobě, pět a více let. Necelá polovina z nich přitom chce v nájmu žít trvale.“ (Hrabětová, 2023)*

Nájemní bydlení je vnímáno jako „svobodná volba“ bydlení, která lidem umožňuje investici velkého množství peněz do jiných oblastí než do vlastnického bydlení. Je profilováno jako ideální volba pro ty, kteří tolik nelpí na vlastním bydlení a dbají více na flexibilitu svého života, které jim nájemní bydlení umožňuje. Také díky tomu je normalizace nájemního bydlení nejčastější u mladých domácností. Ty sice preferují vlastnické bydlení, ale nevnímají nájemní bydlení jako podřadnou formu bydlení a rádi v něm setrvávají dlouhodobě nebo i navždy a realizují se finančně v jiných oblastech než ve vlastnictví bydlení. Důsledkem normalizace nájemního bydlení může být tedy uvolnění finančních prostředků pro jiné investiční nebo odlišné aktivity a větší svoboda ve využití financí domácností.

*„(...) každý by se mohl svobodněji rozhodnout, jestli stráví život ve svém a miliony svých úspor a dluhů zamíří do cihel, nebo stráví život v nájmu a stejné miliony vloží raději do svého podnikání, osobního růstu či komplexnějších forem investic. To druhé mu totiž může nejen více vydělat, ale dát i větší životní spokojenost a naplnění.“ (Štuková, 2023)*

Výhodou nájemního bydlení je jeho menší ekonomická náročnost nájemní formy bydlení. To z něj činí racionálnější volbu bydlení v kontextu bytové situace v České republice v roce 2023 než vlastnické bydlení financované formou hypotečního úvěru. Některé články však zpochybňují toto vnímání a zdůrazňují doživotní nutnost placení nájmu, která může být



finální částkou větší než investice do vlastní nemovitosti formou hypotéky. Díky nedostupnosti vlastnického bydlení poptávka po nájemním bydlení roste. Normalizaci nájemního bydlení a vyšší poptávce po něm se již přizpůsobují i developeři, kteří začínají stavět byty určené k pronájmu. Vysoké ceny nemovitostí, nízký počet dostupných bytů ke koupi a problematické financování vlastnického bydlení tvoří podmínky napomáhající normalizaci nájemního bydlení ve společnosti.

*„V tuto chvíli se zdá, že se růst nájmu zastavil. I když se zdají být vysoké, pokud bychom je poměřili s cenou bytů a vzali v úvahu výši úrokových sazeb, je z čistě finančního pohledu nájem racionálnější volbou.“* (Štuková, 2023)

*„Měsíční výdaje stouply tak významně, že ve všech krajích Česka se najednou začal z pohledu měsíčně vynaložených financí vyplácet nájem.“* (Štuková, 2023)

*„Radši budu pár desítek let z úroků hypotéky žít akcionáře nějaké banky a pak mít klid než doživotně mnohem vyšší částkou žít majitele nějaké nemovitosti.“* (Seznam Zprávy, 2023)

*„Ruku v ruce se zdražováním bydlení se stále větší část developerů přeorientovává z výstavby určené k prodeji na výstavbu domů, které chtějí sami nebo prostřednictvím dalších institucionálních partnerů pronajímat.“* (Cafourek, 2023)

Navzdory racionálním výhodám nájemního bydlení v kontextu bytové situace v roce 2023 se mnozí Češi zdráhají akceptovat nájemní bydlení jako běžnou a plnohodnotnou formu bydlení. Důvodem je stereotypní nahlížení na nájemní bydlení jako na nejistou formu bydlení, která není vhodná k dlouhodobému bydlení. Zároveň jistou část obyvatel odrazuje od změny náhledu na nájemní bydlení obava z dlouhodobé závislosti na jiné osobě (pronajímateli) v oblasti bydlení a absence jakékoliv formy vlastnictví navzdory vynaloženým financím.

*„Radši budu pár desítek let z úroků hypotéky žít akcionáře nějaké banky a pak mít klid než doživotně mnohem vyšší částkou žít majitele nějaké nemovitosti“* (Seznam Zprávy, 2023).

*„Pro mnoho lidí je také placení nájmu ‚vyhazováním peněz z okna‘ nebo ‚strkáním peněz do kapsy někomu cizímu‘, nájemní bydlení má tak status něčeho provizorního. Vytváří se tak sociální a kulturní tlak na to, získat vlastní bydlení,“ shrnuje pohled části české společnosti na nájemní bydlení na základě odborné studie článek *Sám v nájmu. Většinou tak žijí muži.* (Ginter, 2023).*

*„Posílení jistoty v nájmu je potřeba z důvodů, které jsem uvedl, a tou jistotou mám zejména na mysli otázku délky nájemní smlouvy. Pokud je smlouva jen na rok, je velmi riskantní, pokud se budu chtít v daném bytě usadit a založit rodinu. Shodneme-li se na tom, že nájem a vlastnictví by měly být z pohledu bezpečí plnohodnotné alternativy, tak se něco musí změnit.“* (Štuková, 2023)

Jako vhodné řešení doporučuje rámec větší zapojení státu v oblasti narovnání nájemních vztahů. Díky tomu by mělo dojít k normalizaci nájemního bydlení a s ní souvisejícímu vyrovnání bytového systému a zmírnění napjaté bytové situace. Zde se rámec normalizace nájemního bydlení prolíná s rámcem nejistého nájemního bydlení.

*„Podle sociologa by tomu, aby se nájemní bydlení více rozšířilo a bylo bráno jako něco naprosto běžného, pomohla hlavně větší jistota.“* (Štuková, 2023)

*„Aby nájemní bydlení mohlo být vnímáno jako skutečná alternativa k vlastnímu bydlení, muselo by nabídnout více jistot a bezpečí.“* (Juna, 2023)

Nájemního bydlení a jeho normalizaci popisují analyzované texty slovy a slovními spojeními „skutečná alternativa“, „něco naprosto běžného“ „racionální volba“, „standardizace“ a „svoboda“. Texty vyjadřující se o nájemním bydlení jako o podřadnější formě bydlení často obsahují slova „jistota“ a „bezpečí“, které zachycují aspekty této formy bydlení.

### 3.4. Bytová situace pohledem médií

Tato podkapitola poskytuje pomocí výsledků reflexivní tematické analýzy a induktivního přístupu k vyhledávání rámců odpověď na hlavní výzkumnou otázku této práce:

**HVO: Jak reflektují vybraná česká online zpravodajská média ve svých sděleních měnící se bytovou situaci?**

Hlavní výzkumnou otázku sytí zjištění vedlejších výzkumných otázek, díky kterým byla identifikována témata a aktéři rezonující ve vybraných mediálních textech. Zároveň byly identifikovány specifické rámce, pomocí kterých vybraná média rámcovala měnící se českou bytovou situaci v roce 2023. Témata, aktéři a rámce budou níže přiblíženy a poskytnou tak přehled o tom, jak reflektovala vybraná česká online zpravodajská média ve svých sděleních měnící se bytovou situaci.

Pomocí reflexivní tematické analýzy bylo identifikováno 5 stěžejních témat rezonujících mediálními texty. Každé z témat bude stručně představeno.

**Téma vysokých cen bydlení** se zaměřuje na aspekt výše cen bydlení a pokrývalo jej velmi komplexně, jak v širí projevů vysokých cen ve formě vysokých cen nemovitostí, nájmu a dalších nákladů na bydlení, tak i v širí kontextu, do kterého byly vysoké ceny bydlení zasazeny. Kontextem tématu bylo představení ekonomické situace České republiky, převážně skrze ukazatel inflace a demonstrace vlivu ekonomické situace na české domácnosti skrze výši mezd. Téma vysokých cen bydlení pohlíželo na tuto problematiku skrze ekonomické ukazatele a principy (např. zvyšování ceny vlivem převyšující nabídky nad poptávkou).

**Téma odlišnosti bytové situace v různých lokalitách** se věnuje lokalitě bydlení jako aspektu, který se pojí s jinými významnými atributy bydlení, jakými jsou jeho cena nebo dostupnost. Téma je spojené především s lokalitou Prahy, jejíž bytovou situaci v roce 2023 označuje za nejvíce specifickou z důvodu nejvyšší nedostupnosti bydlení, a zároveň největší atraktivitu hlavního města. Téma zmiňuje také stěhování jako způsob, pomocí kterého domácnosti reagují na odlišnosti v bytové situaci v různých lokalitách. Stěhování je v analyzovaných mediálních textech spojeno nejčastěji se směrem stěhování z Prahy

do jejího okolí. Texty však zmiňují i lokaci Brna, které se svou bytovou situací přibližuje Praze.

**Téma obtížného financování vlastnického bydlení** zachycuje nelehkou situaci mnoha českých domácností, které mají problém pořídit si vlastní bydlení z důvodu nedostupnosti hypoték. Téma přibližuje faktory vysokých cen nemovitostí, ekonomické situace a bankovních limitů, které vedly k nedostupnosti hypoték v roce 2023. Zároveň poukazuje i na alternativní možnost financování vlastnického bydlení pomocí mezigenerační solidarity. Právě tuto formu financování spojuje s mladými domácnostmi, které obtížné financování vlastnického bydlení postihuje podle analyzovaných textů nejvíce.

**Téma rozvoje obecního bytového fondu** se věnuje způsobům rozšíření bytového fondu vlastněného obcemi pomocí výstavby nových obecních bytů a rekonstrukcí stávajících obecních bytů. Téma zdůrazňuje roli státu spočívající v poskytování finančních pobídek obcím za účelem umožnění rozvoje jejich bytového fondu. Stát zároveň usměrňuje, jak obce s byty nakládají a zajišťuje tak soudržnost s bytovou politikou České republiky. Díky rozvoji obecnímu fondu dochází ke zvyšování vlivu obcí a státu na bytovém trhu pomocí nabídky dostupného bydlení a startovacích bytů, které představují konkurenci k tržnímu nájemnímu bydlení.

**Téma prázdných bytů** se věnuje potenciálu pasivního bytového fondu a možnosti zvýšení nabídky bytů na trhu pomocí uvolnění prázdných nebo krátkodobě pronajímaných bytů k dlouhodobému nájmu. Téma zmiňuje možná opatření, které by měly vést ke snížení počtu prázdných bytů a zvýšení aktivního bytového fondu České republiky. Mezi tyto opatření řadí restriktivní opatření ve formě vyššího zdanění prázdných bytů a podpůrné opatření zahrnující legislativní změny nájemního vztahu za účelem zvýšení jistoty nájemníků i pronajímatelů. Jako problém související s tématem prázdných bytů je označována absence jasného přehledu prázdných bytů v České republice v roce 2023.

Pomocí reflexivní tematické analýzy byly dále identifikováni 3 stěžejní aktéři, o kterých média referovala v souvislosti s bytovou situací v České republice v roce 2023

**Stát** je v analyzovaných mediálních textech zobrazen jako zásadní aktér, jehož síla spočívá

ve schopnosti ovlivnit bytovou situaci pomocí legislativy a pomocí finanční i nefinanční podpory subjektů bytové situace. Právě díky aktivnímu zapojení státu je možné rozšíření bytového fondu zvýšení zastoupení dostupného bydlení v rámci bytového trhu a poskytnutí podpory aktérům zasaženým nevyhovujícím stavem na trhu s bydlením. Stát je dále identifikován jako aktér, který nese komplexní důsledky špatné bytové situace na společnost.

**Obce** jsou stěžejním aktérem bytové situace především díky obecnímu bytovému fondu, kterým disponují. Pomocí něj dokáží obce zvýšit nabídku dostupného bydlení a konkurovat tak komerčním nájům. Vyzdvihována je snaha obcí o rozšíření obecního bytového fondu ve formě výstavby nových obecních bytů a rekonstrukcí stávajících obecních bytů. Obce jsou v mnohém závislé na státě. Právě díky jeho podporám dochází k současnému rozšiřování obecního bytového fondu v České republice.

**Mladí dospělí** jsou významným aktérem bytové situace v České republice v roce 2023. Vlivem neslučitelnosti jejich preference vlastnit bydlení s jejich finančními možnostmi a nabídkou bydlení jsou skupinou obyvatel, která vnímá dlouhodobé nájemní bydlení jako rovnocennou alternativu k vlastnickému bydlení a normalizuje její zastoupení ve společnosti. Mladí dospělí navíc využívají unikátních možností, které jim nájemní bydlení a spolubydlení umožňuje v porovnání s vlastnickým bydlením. Vlastní bydlení si tato skupina obyvatel může dovolit z velké části jen díky mezigenerační solidaritě, která je pro ně stěžejní pomocí v cestě za vlastním bydlením.

Kombinací reflexivní tematické analýzy a induktivního postupu identifikace rámců v textu byly nalezeny 4 specifické rámce pojednávající o bytové situaci v České republice v roce 2023.

**Rámec idealizace vlastnického bydlení** vykresluje vlastnické bydlení jako tu nejlepší možnou formu bydlení z důvodu jeho jistoty, která je zásadní pro rodinný život. Vlastnické bydlení je v rámci vnímáno jako symbol úspěchu a finančního zajištění majitele bydlení a jeho pořízení je považováno za životní úspěch. Vlastnické bydlení si podle rámce idealizuje především starší generace obyvatel České republiky, která přenáší tento ideál i na mladé dospělé. Stát je v rámci vykreslen jako aktér, který umožnil idealizaci vlastnického bydlení díky rozsahu privatizace probíhající od pádu komunistického režimu a napomohl tak

k zakořenění společenské normy vlastnického bydlení v české společnosti, která v ní dodnes přetrvává. Společenská norma vlastnického bydlení je však v kontextu současné bytové situace identifikována jako problematická.

**Rámeček byt jako investice** zobrazuje koupi bytu jako častou formu konzervativní investice. K této investici motivuje kupce bytů převážně vysoká inflace, proti které se chtějí chránit nákupem investičního bytu a dále touha po zajištění bytové situace svých dětí. Investice do bytů však negativně ovlivňují bytový trh, protože snižují zastoupení aktivního bytového fondu a prohlubují tak nedostupnost bydlení. Investoři totiž své byty často nepronajímají a nechávají je prázdné nebo je využívají jen ke krátkodobým pronájmům. V rámci je vyvíjen tlak na aktivní roli státu vedoucí k potlačení investování do bytů a zmírnění dopadu těchto investic na běžné obyvatele. Rámeček zmiňuje státní opatření ve formě zvýšení daní a ve formě legislativních úprav vedoucích k zajištění větších jistot nájemního vztahu. Obě opatření by měly motivovat majitele investičních bytů k jejich dlouhodobému pronájmu. Rámeček zmiňuje také opatření nabídky alternativních investic, která by společně s daňovým opatřením mohla vést k celkovému snížení investic do bydlení a upřednostnění alternativních investic, které nenarušují trh s bydlením.

**Rámeček nejistého nájemního bydlení** rámcuje nájemní bydlení v kontextu jeho možných úskalí jako nejistou formu bydlení, která je společnosti díky těmto úskalím stigmatizována. Tento rámeček zdůrazňuje krátkou délku nájemní smlouvy, nejistý nájemní vztah a nestabilní výši nájmu jako hlavní úskalí nájemního bydlení, které přispívají k jeho negativnímu vnímání společností. Ke změně vnímání nájemního bydlení by měla pomoci legislativní úprava nájemních vztahů, která by poskytla větší jistotu nájemníkům i pronajímatelům. Pronajímatele by větší jistota měla motivovat k uzavírání dlouhodobějších nájemních smluv. Zároveň by měla mít legislativně ukotvena i minimální délka nájemní smlouvy.

**Rámeček normalizace nájemního bydlení** vnímá nájemní bydlení jako rovnocenné vlastnickému bydlení a klade důraz na normalizaci jeho pozitivního vnímání českou společností. Rámeček poukazuje na výhody nájemního bydlení v kontextu tíživé bytové situace v České republice v roce 2023, ve které je vlastnické bydlení pro většinovou společnost nedosažitelné a nájemní bydlení tak představuje cenově dostupnou a rovnocennou alternativu. Zároveň nájemní bydlení umožňuje jeho obyvatelům flexibilitu jak

v oblasti rozlohy nebo lokace bydlení, tak i ve způsobu alokace jejich peněz do různorodých investic. K normalizaci tohoto vnímání nájemního bydlení ve společnosti přispívají hlavně mladé domácnosti, pro které dlouhodobé nájemní bydlení představuje zcela normální a přijatelnou formu bydlení. Pro vyšší míru normalizace nájemního bydlení v rámci celé společnosti je nutné aktivní zapojení státu, který by legislativně upravil nájemní vztah, tak aby nájemní bydlení garantovalo oběma stranám více jistot.

# Závěr

Záměrem této práce bylo zjistit, jak reflektovala vybraná česká online média měnící se bytovou situaci v České republice v roce 2023 ve svých mediálních sděleních. Pomocí identifikace témat a aktérů, na které se mediální sdělení zaměřovala a rámců, pomocí kterých o nich referovala práce poskytla specifický vhled do bytové situace pohledem českých online zpravodajských médií.

V teoretické části byla představena bytová situace v České republice v roce 2023 v kontextu faktorů, které ji utváří. Díky tomu byla přiblížena proměna bytové situace a její současný stav. Dále byla v představena role masových médií v bytové situace, která byla následně teoreticky ukotvena pomocí teorie nastolování agendy médií a teorie rámcování mediálních sdělení.

Metodologická část práce vymezila výzkumný problém, přiblížila cíl výzkumu, definovala výzkumné otázky a popsala použité výzkumné metody reflexivní tematické analýzy a induktivního přístupu k identifikaci rámců. Dále byl také přiblížen výzkumný vzorek včetně jeho výběru. Metodologickou část uzavřela kapitola o limitacích vytyčeného výzkumu.

Analytická část se věnovala samotným zjištěním plynoucím z provedeného výzkumu a nabízela pomocí zjištění nich odpovědi na výzkumné otázky. Výsledkem kvalitativního výzkumu bylo nalezení specifických témat, aktérů a rámců, kteří rezonovali ve vybraných médiích v období od 1. ledna 2023 do 1. prosince 2023 a dominovali tak mediálním sdělením o bytové situaci v daném roce.

Na základě reflexivní tematické analýzy bylo identifikováno 5 rezonujících témat, pomocí kterých vybraná média popisovala bytovou situaci. Konkrétně se jednalo o témata vysokých ceny bydlení, odlišností bytové situace v různých lokalitách, obtížného financování vlastnického bydlení, rozvoje obecního bytového fondu a prázdných bytů. Rezonující témata pojednávala o problematických aspektech měnící se bytové situace v České republice v roce 2023. Nalezená témata korespondovala s teoretickými východisky bytové situace, které byly přiblíženy v teoretické části práce pomocí faktorů formujících bytovou situaci.



Pomocí reflexivní tematické analýzy byli dále identifikováni 3 stěžejní aktéři bytové situace, a to stát, obce a mladé domácnosti. Těm analyzovaná mediální sdělení přisuzovala různé role v rámci bytové situace a posuzovala jejich vliv na směřování současné bytové situace.

Kombinací reflexivní tematické analýzy a induktivního postupu identifikace rámců v textu byly ve vybraných mediálních textech nalezeny 4 specifické rámce pojednávající o bytové situaci v České republice v roce 2023. Konkrétně se jednalo o rámec idealizace vlastnického bydlení, bytu jako investice, nejistého nájemního bydlení a normalizace nájemního bydlení. Nalezené rámce zachycovaly, jaké aspekty bytové situace vybraná média upřednostňují, jak je interpretují, a jakým způsobem zobrazují bytovou situaci ve svých mediálních sděleních. Rámce idealizace vlastnického bydlení a nejistého nájemního bydlení korespondovaly s teoretickými zjištěními o problematických aspektech bytové situace, které nalezené specifické rámce dále umocňovaly. Rámec bytu jako investice sice podporoval zažité vnímání vlastnického bydlení jako vhodné investice, ale zároveň poukazoval na škodlivost této investice v kontextu bytového trhu. Tento rámec tedy podporoval i potlačoval problematický aspekt bytové situace a lze ho hodnotit jako neutrální. Rámec normalizace nájemního bydlení byl jediným nalezeným rámcem, který zcela přispíval ke změně smýšlení o bydlení, zastával normalizace nájemního bydlení, a tím napomáhal k pozitivnímu usměrnění měnící se bytové situace v České republice v roce 2023.

Hlavním přínosem práce je poskytnutí komplexního přehledu témat, aktérů a specifických rámců, které rezonovaly českými online zpravodajskými médii v souvislosti s bytovou situací v České republice v roce 2023. Práce vyplňuje mezeru v komplexním popisu bytové situace pohledem českých médií a tvoří základ pro navazující studie mediálních efektů. Zároveň může práce sloužit jako podklad ke změně komunikace jednotlivých aktérů bytové situace tak, aby byla strategičtější, cílila na palčivá témata rezonující v médiích a zároveň je rámcovala podle jejich preferencí.

# Summary

The aim of this thesis was to find out how selected Czech online news media reflected the changing housing situation in the Czech Republic in 2023 in their media messages. By identifying the topics and actors that the media messages focused on and the frames through which they reported on certain topics, the thesis provided specific insight into the housing situation through the perspective of Czech online news media.

The theoretical part presented the housing situation in the Czech Republic in 2023 in the context of the factors that shape it. As a result, the transformation of the housing situation and its current state were presented. Furthermore, the role of the mass media in the housing situation was introduced, which was then theoretically anchored by the theory of setting the media agenda and the theory of framing media messages.

The methodological part of the thesis defined the research problem, outlined the research objective, defined the research questions, and described the research methods used. It also outlined the research sample including its selection. The methodological part concluded with a chapter on the limitations of the set-out research.

The analytical section dealt with the actual findings arising from the research conducted and offered answers to the research questions through its findings. As a result of the qualitative research, the themes, actors and specific frames that resonated in the selected media from 1 January 2023 to 1 December 2023 dominated media messages about the housing situation in that year.

Based on a reflective thematic analysis, 5 resonating themes were identified through which the selected media described the housing situation. Specifically, these were the topics of high housing prices, differences in the housing situation in different locations, difficulties in financing ownership housing, the development of municipal housing fund and vacant flats. The resonating themes depicted the problematic aspects of the housing situation in the Czech Republic in 2023. The themes found corresponded with the theoretical background of the housing situation introduced in the theoretical part of the thesis through the factors shaping the housing situation.

The reflexive thematic analysis further identified three key actors of the housing situation, namely the state, municipalities and young households. The analysed media messages attributed different roles to them within the housing situation and assessed their influence on the direction of the current housing situation.

By combining a reflexive thematic analysis and an inductive process of frame identification in the text, four specific frames were found in the selected media texts that dealt with the housing situation in the Czech Republic in 2023. These were namely the frames of idealization of ownership housing, housing as an investment, insecure rental housing, and normalization of rental housing. The found frames captured what aspects of the housing situation the selected media prioritize, how they interpret them, and how they use them to portray the housing situation in their media messages. The frame of idealization of ownership housing and insecure rental housing corresponded with the theoretical findings on problematic aspects of the housing situation, which were further reinforced by these specific frames. While the housing as an investment frame supported the established perception of ownership housing as a suitable investment, it also pointed to the harmfulness of this investment in the context of the housing market. The frames therefore both supported and suppressed a problematic aspect of the housing situation and can be assessed as neutral. The rental housing normalization frame was the only frame found that was entirely conducive to changing mindsets about housing, advocating the normalization of rental housing, and thus helping to steer the housing situation in the Czech Republic in 2023.

The main contribution of this thesis is to provide a comprehensive overview of the themes, actors, and frames that resonate through the media sphere concerning the current housing situation in the Czech Republic. The work fills a gap in the comprehensive description of the housing situation from the perspective of the Czech media and forms the basis for follow-up studies of media effects, as well as a basis for changing the communication of individual actors in the housing situation to be more strategic, targeting pressing topics resonating in the media and framing them according to their preferences.

## Použitá literatura

- ALI, Sabina, 2023. Byty a domy dál zlevňují, včetně Prahy. Slevy jsou i na novostavby. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hb-index-ceny-nemovitosti-uroky-hypoteky-dostupnost-bydleni.A230821\\_103357\\_ekonomika\\_alis](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hb-index-ceny-nemovitosti-uroky-hypoteky-dostupnost-bydleni.A230821_103357_ekonomika_alis)
- ALI, Sabina, 2023. Na byt v Praze či Brně už průměrná mzda nestačí. Šance zůstává v regionech. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hypoteky-drahe-bydleni-krize-nedostupnost-bytu.A230327\\_185001\\_ekonomika\\_alis](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/hypoteky-drahe-bydleni-krize-nedostupnost-bytu.A230327_185001_ekonomika_alis)
- ARIAS, Eric, 2019. How Does Media Influence Social Norms? Experimental Evidence on the Role of Common Knowledge. *Political science research and methods* [online]. Cambridge, UK: Cambridge University Press, 7(3), 561-578 [cit. 2023-12-27]. ISSN 2049-8470. Dostupné z: doi:10.1017/psrm.2018.1
- BARTOŠ, Vojtěch, Irena BOUMOVÁ, Petr GIBAS, et al., 2015. *Standardy bydlení: sociální normy a rozhodování na trhu bydlení. 2014/2015*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 186 s. ISBN 9788073302795.
- BATESON, Gregory a Gregory BATESON, 1987. A theory of play and fantasy. In: *Steps to an ecology of mind* [online]. 2. Jason Aronson, s. 183-198 [cit. 2024-01-03]. ISBN 0-87668-950-0. Dostupné z: <https://ejcj.orfaleacenter.ucsb.edu/wp-content/uploads/2017/06/1972.-Gregory-Bateson-Steps-to-an-Ecology-of-Mind.pdf>
- BIDRMANOVÁ, Markéta, 2023. Ceny bytů se daly do pohybu. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-jak-zlevnuji-byty-ve-vasem-regionu-o-stovky-tisic-korun-223697>
- BOHATA, Jan, 2023. Kvůli drahým bytům v Praze rostou ceny za městem, může za to i malý výběr. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/praha/zpravy/bydleni-byt-najem-cena-nedostupne-reality.A230802\\_739719\\_praha-zpravy\\_vich](https://www.idnes.cz/praha/zpravy/bydleni-byt-najem-cena-nedostupne-reality.A230802_739719_praha-zpravy_vich)
- BRABEC, Tomáš, 2021. *Stav a vývoj obecního bytového fondu v městských částech hl. m. Prahy: Aktualizace 2021*. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Dostupné také z: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/1f0595c7fe8c9d2fd74c83d32a2eeee8.pdf>
- BRAUN, Virginia a Victoria CLARKE, 2006. Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology* [online]. 3(2), 77-101 [cit. 2023-12-22]. ISSN 1478-

0887. Dostupné z: doi:10.1191/1478088706qp063oa

BRAUN, Virginia a Victoria CLARKE, 2021. One size fits all? What counts as quality practice in (reflexive) thematic analysis? *Qualitative Research in Psychology* [online]. 2021-07-03, **18**(3), 328-352 [cit. 2023-12-22]. ISSN 1478-0887. Dostupné z: doi:10.1080/14780887.2020.1769238

BRAUN, Virginia a Victoria CLARKE, 2023. Toward good practice in thematic analysis: Avoiding common problems and be(com)ing a knowing researcher. *International Journal of Transgender Health*. **24**(1), 1-6.

BRAUN, Virginia, Victoria CLARK, Gareth TERRY a Nikki HAYFIELD, 2019. *Answers to frequently asked questions about thematic analysis* [Online]. Dostupné také z: <https://cdn.auckland.ac.nz/assets/psych/about/our-research/documents/Answers%20to%20frequently%20asked%20questions%20about%20thematic%20analysis%20April%202019.pdf>

BUŘÍNSKÁ, Barbora, 2023. Život v nájmu přestává být strašákem. *Novinky.cz* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/finance-zivot-v-najmu-prestava-byt-strasakem-40425377>

BYRNE, David, 2022. A worked example of Braun and Clarke's approach to reflexive thematic analysis. *Quality & Quantity* [online]. **56**(3), 1391-1412 [cit. 2023-12-22]. ISSN 0033-5177. Dostupné z: doi:10.1007/s11135-021-01182-y

CAFOUREK, Tomáš, 2023. Češi bydlí statisticky „zeleněji“ než Němci. Mají totiž menší byty. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/green-deal-emise-vystavba-uhlikova-stopa.A230306\\_171330\\_ekonomika\\_cfr](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/green-deal-emise-vystavba-uhlikova-stopa.A230306_171330_ekonomika_cfr)

CLARK, Greg, Tim MOONEN a Jake NUNLEY, 2023. The Story of Your City: Europe and its Urban Development, 1970 to 2020. EUROPEAN INVESTMENT BANK. *European Investment Bank* [online]. [cit. 2023-12-27]. Dostupné z: <https://www.eib.org/en/essays/the-story-of-your-city>

COHEN, Bernard C., 1993. *The Press and foreign policy*. 4. Berkeley: Univ. of California, ix, 288 s. ISBN 0-87772-346-X.

COI, Giovanna, 2023. Gimme shelter: Cost-of-living crisis squeezes Europe's housing. , POLITICO. *POLITICO* [online]. [cit. 2023-12-18]. Dostupné z: <https://www.politico.eu/article/gimme-shelter-cost-of-living-crisis-squeeze-europe-housing/>

ČERVENKA, Jan, 2008. *Agenda-setting: teoretické přístupy* [online]. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR [cit. 2023-12-10]. ISBN 978-80-7330-151-4. Dostupné z: [https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/agenda\\_setting\\_finalni\\_na\\_web.pdf](https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/agenda_setting_finalni_na_web.pdf)

ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE, 2023. Aktivita na realitním trhu loni propadla o 50 %. *Česká bankovní asociace* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>

ČESKÁ BANKOVNÍ ASOCIACE, 2023. Češi a hypotéky 2023. *Česká bankovní asociace Monitor* [online]. [cit. 2024-01-02]. Dostupné z: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cesi-a-hypoteky-2023>

ČESKO, 2003. *Ústava České republiky ; Listina základních práv a svobod [Sagit, 2003]*. Ostrava: Sagit, 192 s. ISBN 80-7208-354-6.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2012. *Struktura bytových domácností podle právního důvodu užívání bytu* [Online]. Sčítání lidu, bytů a domů 2011. Dostupné také z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20536294/17023114a04.pdf/fb58ee41-670c-4a01-b9c3-d233f07a5e73?version=1.0>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2018. *Vnitřní stěhování v České republice: za období 2005 – 2017* [Online]. Praha: Český statistický úřad. Dostupné také z: <https://www.czso.cz/documents/10180/61566238/13013818a.pdf/719b265e-b76b-43b4-baef-9aa81251f061?version=1.0>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2021. Před příchodem pandemie příjmy domácností rostly. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pred-prichodem-pandemie-prijmy-domacnosti-rostly>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2022. Počet bytů. *Sčítání 2021* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.scitani.cz/pocet-bytu#skupina-55797>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2022. Právní důvod užívání bytu. *Sčítání 2021* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.scitani.cz/pravni-duvod-uzivani-bytu>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2022. Vlastnická struktura domů. *Sčítání 2021* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.scitani.cz/vlastnicka-struktura-domu#skupina-54455>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. *AUDIOVIZUÁLNÍ A MEDIÁLNÍ SEKTOR V ČR* [Online]. Český statistický úřad.

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. *Domácnosti podle postavení osoby v čele: složení domácností a roční příjmy na osobě* [Online]. Dostupné také z:

<https://www.czso.cz/documents/10180/189719223/1600212311a.pdf/7d0238ea-1982-4a00-a0eb-263664dc2d0c?version=1.1>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. Indexy spotřebitelských cen - inflace - říjen 2023. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-rijen-2023>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. Meziroční index cen bytových nemovitostí ve 3. čtvrtletí 2022 zpomalil. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/mezirocní-index-cen-bytovych-nemovitosti-ve-3-ctvrtleti-2022-zpomalil>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. Míra inflace. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace\\_animovany\\_graf](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace_animovany_graf)

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. Průměrné mzdy - 2. čtvrtletí 2023. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2023>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. Průměrný věk obyvatel České republiky. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2023-12-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/stoletistatistiky/prumerny-vek-obyvatel-ceske-republiky>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2023. *Statistická ročenka České republiky* [Online]. ISBN 978-80-250-3428-6. Dostupné také z: <https://www.czso.cz/documents/10180/196592860/32019823.pdf/ee58edba-3a90-4b34-b96c-5b6c2983afff?version=1.0>

DE VREESE, Claes H, 2005. News framing: Theory and typology. *Information design journal + document design* [online]. Amsterdam: Benjamin Publishing Compagny, **13**(1), 51-62 [cit. 2023-12-12]. ISSN 1871-1138.

DE VREESE, Claes H., 2005. *Framing Europe: television news and european integration*. 2nd. ed. Amsterdam: Het Spinhuis, 232 s. ; 23 cm. ISBN 90-5589-234-3.

DELOITTE, 2023. Deloitte Real Index Q2 2023. *Deloitte* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Real-index-2Q-2023-CZ.pdf>

DVOŘÁK, Tomáš, 2009. *Bytové družstvo: převody družstevních bytů a další aktuální otázky*. Praha: Beck, xxiii, 342 s. ISBN 978-80-7400-127-7.

ENTMAN, Robert M, 1993. Framing: Toward Clarification of a Fractured Paradigm.

*Journal of Communication*. **43**(4), 51 – 58.

ENTMAN, Robert M., 2004. *Projections of Power: Framing News, Public Opinion and U.S. Foreign Policy*. University of Chicago Press. ISBN 9780226210728.

EUROPEAN COMMISSION, 2023. *The impact of demographic change – in a changing environment*. Brusel. Dostupné také z: [https://commission.europa.eu/system/files/2023-01/the\\_impact\\_of\\_demographic\\_change\\_in\\_a\\_changing\\_environment\\_2023.PDF](https://commission.europa.eu/system/files/2023-01/the_impact_of_demographic_change_in_a_changing_environment_2023.PDF)

EUROSTAT, 2023. Household composition statistics. EUROSTAT. *Eurostat* [online]. [cit. 2023-12-27]. Dostupné z: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household\\_composition\\_statistics#Increasing\\_number\\_of\\_households\\_co](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics#Increasing_number_of_households_co)

FILÍPKOVÁ, Žaneta, 2023. Hypotéka jako luxus pro bohaté. Musíte mít mnohem více úspor než dřív, vysvětlují experti. *CNN Prima News* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://cnn.iprima.cz/hypoteka-jako-luxus-pro-bohate-musite-mit-mnohem-vice-uspor-nez-driv-mini-experti-345647>

FOLDYNOVÁ, Ivana, Ivan ŠOTKOVSKÝ, Andrea HRUŠKOVÁ a Lukáš DĚDIČ, 2016. *Analýza struktury obecních bytů v ČR*. PROCES – Centrum pro rozvoj obcí a regionů.

GIBAS, Petr, Petr KUBALA, Tomáš HOŘENÍ SAMEC, Martin LUX, Petr SUNEGA, Dan RYŠAVÝ a Renáta SEDLÁKOVÁ, 2022. *Bydlení mladých v době krize* [online]. Sociologický ústav AV ČR, v. v. i [cit. 2023-12-28]. ISBN 978-80-7330-391-4. Dostupné z: [https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/134/gibas\\_a\\_kol-bydleni\\_mladych\\_v\\_dobe\\_krize.pdf](https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/134/gibas_a_kol-bydleni_mladych_v_dobe_krize.pdf)

GILLÁROVÁ, Kateřina, 2010. Markéta Škodová et al: Agenda-setting. *Sociologický časopis* [online]. AV ČR Czech Academy of Sciences - Institute of Sociology, **46**(5), 845-847 [cit. 2023-12-10]. ISSN 0038-0288. Dostupné z: <https://www.cceol-com.ezproxy.is.cuni.cz/search/article-detail?id=152665>

GINTER, Jindřich, 2023. Sám v nájmu. Většinou tak žijí muži. *Novinky.cz* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/clanek/finance-sam-v-najmu-vetsinou-tak-ziji-muzi-40436198>

GOFFMAN, Erving, 1974. *Framing: Toward Clarification of a Fractured Paradigm*. Penguin Books. ISBN 9780674316560.

HAVEL, Jaroslav a František KORBEL, 2023. Výnosy nemovitostí budou zase porážet inflaci. *Havel&Partners* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www.havelpartners.cz/vynosy-nemovitosti-budou-zase-porazet-inflaci/>



HEINZ, Terezie, 2023. Delší nájem ve startovacím bytě: Zaplat' dvojnásob. Zdražení čeká i byty sociální. *Deník* [online]. [cit. 2024-01-01]. Dostupné z: [https://brnensky.denik.cz/zpravy\\_region/najem-startovaci-byt-brno-zdrazeni-socialni-20230517.html](https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/najem-startovaci-byt-brno-zdrazeni-socialni-20230517.html)

HENDL, Jan, 2016. *Kvalitativní výzkum: základní teorie, metody a aplikace*. Čtvrté, přepracované a rozšířené vydání. Praha: Portál, 437 s. ISBN 978-80-262-0982-9.

HERTOG, James K., Oscar H. GANDY, August E. GRANT a Oscar H. GANDY, MCLEOD, Douglas M a , ed., 2001. A Multiperspectival Approach to Framing Analysis: A Field Guide. In: *Framing Public Life* [online]. Routhledge, s. 139-161 [cit. 2024-01-03]. ISBN 9781410605689. Dostupné z: <https://www.taylorfrancis.com/chapters/edit/10.4324/9781410605689-16/multiperspectival-approach-framing-analysis-field-guide-james-hertog-douglas-mcleod>

HRABĚTOVÁ, Jana, 2023. Při výběru nájemního bytu v Praze rozhoduje lokalita, ve středních Čechách cena. *Deník* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: [https://prazsky.denik.cz/zpravy\\_region/praha-ceny-bydleni-lokalita-stredni-cechy-energie-najem-20230316.html](https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/praha-ceny-bydleni-lokalita-stredni-cechy-energie-najem-20230316.html)

HRTÚSOVÁ, Tereza, NOVÁK a Tomáš KOZELSKÝ, 2023. *Přehled nemovitostního trhu v ČR: Vlastnické bydlení je stále málo dostupné*. Dostupné také z: <https://research.erstegroup.com/ERSTE/external/download?q=1e1a8c5793618bb609923aef3e6d6365354479014fGyy2aXKvPyrrPZUXiaLmCknSbc3L86U%2Bpwh0UphoYGJou1fWfR4xH9G3kvrEit5BTILOM9uIBk8Xiww6UdHRTAmipd3RWOjrU4xN0GEBvKNw0Y42j5oP1zrxsgzzlGaUqd4LgXnMhTbXOo5G7LPjNgIPMgibGiP8GJQj1h8TXQLhN0U85pyuBsrFEOrYrshOgfTM%2BQqjmfqlqZ5dP7A5PRobKpp6xN5ntZa%2BVF8GB1HS08dzR6ue%2FkWdynQN%2Fj4XayaQLfMhP%2F1mKgv5kTVXk86ZGL%2Bu8iU3XAL8y8UMaPI%3D>

INDEX PROSPERITY A FINANČNÍHO ZDRAVÍ, 2023. Bydlení. *Index prosperity a finančního zdraví* [online]. [cit. 2023-12-31]. Dostupné z: <https://www.indexprosperity.cz/2023/bydleni/>

INDEX PROSPERITY A FINANČNÍHO ZDRAVÍ, 2023. Úroveň bydlení. *Index prosperity a finančního zdraví* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www.indexprosperity.cz/2023/uroven-bydleni-2/>

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, 2017. *Analýza bydlení a realitního trhu na území hl. m. Prahy z pohledu jeho dostupnosti a potřebnosti*. Dostupné také z:

[https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni\\_realitni\\_trh/analyza\\_bydleni\\_a\\_realitního\\_trhu\\_po\\_zohledneni\\_pripominek.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/analyzy/bydleni_realitni_trh/analyza_bydleni_a_realitního_trhu_po_zohledneni_pripominek.pdf)

INSTITUT PLÁNOVÁNÍ A ROZVOJE HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, 2021. *Strategie rozvoje bydlení v hl. m. Praze*. Praha. Dostupné také z: [https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie\\_rozvoje\\_bydleni.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/strategie_rozvoje_bydleni.pdf)

IROZHLAS, 2023. Kolik domácností dává za bydlení přes 40 % příjmů. IROZHLAS. IROZHLAS. *Česko 2022: Život k nezaplacení* [online]. [cit. 2023-12-20]. Dostupné z: <https://data.irozhlas.cz/zivot/extremni-vydaje/>

IYENGAR, Shanto, c1991. *Is anyone responsible?: how television frames political issues*. Chicago: The University of Chicago Press, viii, 195 s. il. ISBN 0-226-38855-7.

JAKEŠOVÁ, Dana, 2023. Kde hledat pronájem? Nejen u soukromníka, zkuste i developery či církev. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najem-pronajem-developer-najemne-sluzby-pronajimatel.A231019\\_094443\\_viteze\\_daja](https://www.idnes.cz/finance/financni-radce/najem-pronajem-developer-najemne-sluzby-pronajimatel.A231019_094443_viteze_daja)

JAROMĚŘSKÁ, Petra, 2023. Když banka supluje stát. V Praze nabídne byty zdravotním sestřám za zvýhodněný nájem. *CNN Prima News* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://cnn.iprima.cz/kdyz-banka-supluje-stat-v-praze-nabidne-byty-zdravotnim-sestram-za-zvyhodnenny-najem-345626>

JIRÁK, Jan, 2015. *Masová média*. 2. Praha: Portál, 1 online zdroj (390 stran). ISBN 978-80-262-0743-6.

JUNA, Petr a Jiří VOKŘÁL, 2023. Mladí Češi pracují víc než jindy, přesto s penězi sotva vyjdou. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/fakta-mladi-cesi-pracuji-vic-nez-jindy-presto-s-penezi-sotva-vyjdou-229508>

KOSTELECKÝ, Tomáš, 2005. Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“? *Sociologický časopis* [online]. AV ČR Czech Academy of Sciences - Institute of Sociology, **41**(2), 253-270 [cit. 2023-12-31]. ISSN 0038-0288. Dostupné z: <https://www-jstor-org.ezproxy.is.cuni.cz/stable/41132138>

KRÁLOVÁ, Silvie, 2023. Vyšší úrokové sazby hypoték máme už rok, lidé si na ně zvykli, říká analytik. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/byt-dum-bydleni-martin-novak-nemovitost-hypoteka-koupe.A230928\\_145449\\_ekonomika\\_albe](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/byt-dum-bydleni-martin-novak-nemovitost-hypoteka-koupe.A230928_145449_ekonomika_albe)

KRTIČKA, Jan, 2020. *Mediální reprezentace bytové krize*. Praha: Diplomová práce (Mgr.)-

-Univerzita Karlova. Filozofická fakulta, 2020. Magisterská diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze.

KUPKA, Petr, Alica BRENDZOVÁ, Václav WALACH, Ondřej PLACHÝ, Laco TOUŠEK, Lubomír LUPTÁK, Kateřina TVRDÁ a Klára VANKOVÁ, 2018. Obchod s chudobou: obsahová analýza českých zpravodajských médií v období 2006-2017 1. *Středo Evropské politické studie* [online]. Brno: International Institute of Political Science, Masaryk University, **20**(2), 124-146 [cit. 2023-12-09]. ISSN 1213-2691. Dostupné z: doi:10.5817/CEPSR.2018.2.124

LERSCH, Philipp M. a Ruud LUIJKX, 2015. Intergenerational transmission of homeownership in Europe: Revisiting the socialisation hypothesis. *Social science research* [online]. United States: Elsevier, **49**(1), 327-342 [cit. 2023-12-29]. ISSN 0049-089X. Dostupné z: doi:10.1016/j.ssresearch.2014.08.010

LESKOVÁ, Ivana a Markéta LANKAŠOVÁ, 2023. Přibývá lidí, kteří nemají na nájemné. Zrychleme vystěhování, volají pronajímatelé. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/byty-zdravovani-najemne-inflace-domy.A230604\\_183156\\_domaci\\_mejt](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/byty-zdravovani-najemne-inflace-domy.A230604_183156_domaci_mejt)

LIPPMANN, Walter a Ladislav KÖPPL, 2015. *Veřejné mínění*. Praha: Portál, 334 stran ; 20 cm. ISBN 978-80-262-0939-3.

LÖBLICH, Maria, ed., 2019. Analyzing Talk and Text IV: Frame Analysis. In: VAN DEN BULCK, Hilde, Manuel PUPPIS, Karen DONDERS a Leo VAN AUDENHOVE. *The Palgrave Handbook of Methods for Media Policy Research*. Palgrave Macmillan, s. 419-434. ISBN 978-3-030-16065-4.

LOKŠOVÁ, Terezie a Tomáš HOŘENÍ SAMEC, 2023. Za krizí bydlení: koncepty, kontexty, konverzace a kritika. *Sociologický časopis* [online]. Prague: Institute of Sociology of the Academy of Sciences of the Czech Republic, **59**(2), 117-122 [cit. 2023-12-31]. ISSN 0038-0288. Dostupné z: <https://sreview.soc.cas.cz/contents/csr/2023/02.pdf>

LOWERY, Shearon A. a Melvin L. (Melvin Lawrence) DEFLEUR, c1995. *Milestones in mass communication research: media effects*. 3rd ed. London: Longman, xv, 415 s. ISBN 0-8013-1437-2.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

- LUX, Martin, Petr SUNEGA a Petr KUBALA, 2021. *Dráhy bydlení mileniálů: Tisková konference*. Sociologický ústav AV ČR. Dostupné také z: [https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/133/TZ\\_Dr%C3%A1hy%20bydlen%C3%AD%20mileni%C3%A1l%C5%AF.pdf](https://seb.soc.cas.cz/attachments/article/133/TZ_Dr%C3%A1hy%20bydlen%C3%AD%20mileni%C3%A1l%C5%AF.pdf)
- LUX, Martin, Petr SUNEGA, Irena BOUMOVÁ, et al., 2015. *Standardy bydlení 2014/2015: Sociální normy a rozhodování na trhu bydlení*. Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-279-5.
- MAHDALOVÁ, Kateřina a Michal ŠKORP, 2023. Nová data o bydlení: Víc než třetina dospělých do 29 let bydlí u rodičů. *Seznam zprávy* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/fakta-nova-data-o-bydleni-vic-nez-tretina-dospelych-do-29-let-bydli-u-rodicu-232040>
- MAHER, Toby Michael, 2003. Framing: An Emerging Paradigm or a Phase of Agenda Setting? In: REESE, Stephen D., Oscar H. GANDY, JR. a August E. GRANT. *Framing Public Life. Perspectives on Media and Our Understanding of the Social World*. Routledge, s. 83–94. ISBN 9781410605689.
- MATOUŠEK, Tomáš, 2023. Stát zmírní krizi bydlení i výhodnými úvěry za regulované nájemy, říká expert. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/bydleni-pronajem-koupe-bytova-krize-drahota-penize-hypoteky.A230315\\_191540\\_domaci\\_imat](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/bydleni-pronajem-koupe-bytova-krize-drahota-penize-hypoteky.A230315_191540_domaci_imat)
- MATTHES, Jörg a Matthias KOHRING, 2008. The Content Analysis of Media Frames: Toward Improving Reliability and Validity. *Journal of communication* [online]. Malden, USA: Blackwell Publishing, **58**(2), 258-279 [cit. 2023-12-25]. ISSN 0021-9916. Dostupné z: doi:10.1111/j.1460-2466.2008.00384.x
- MATÝSEK, Jiří V., 2023. Zbývající městské byty byly pro letošek rozděleny. Bylo jich třináct. *Deník* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: [https://pardubicky.denik.cz/zpravy\\_region/mestske-byty-losovani-vysledky.html](https://pardubicky.denik.cz/zpravy_region/mestske-byty-losovani-vysledky.html)
- MCCOMBS, MAXWELL E. a DONALD L. SHAW, 1972. THE AGENDA-SETTING FUNCTION OF MASS MEDIA. *Public opinion quarterly* [online]. Princeton, N.J: Oxford University Press, **36**(2), 176-187 [cit. 2023-12-10]. ISSN 0033-362X. Dostupné z: doi:10.1086/267990
- MCCOMBS, Maxwell E., 2004. *Setting the agenda: the mass media and public opinion*. Cambridge, England: Polity, 1 online resource (202 p.). ISBN 0-7456-7274-4.
- MCCHESENEY, Robert D., 2004. *The problem of the media: US communication politics in*

*the twenty-first century*. NYU Press. ISBN 9781583671054.

MERCILLE, Julien, 2013. The Role of the Media in Sustaining Ireland's Housing Bubble. *New Political Economy* [online]. 2013-04-16, 19(2), 282-301 [cit. 2023-12-20]. ISSN 1356-3467. Dostupné z: doi:10.1080/13563467.2013.779652

MILES, Matthew B. a A. Michael HUBERMAN, 1994. *An expanded sourcebook qualitative data analysis*. 2nd ed. Thousand Oaks: SAGE, xiv, 336 s. ISBN 0-8039-4653-8.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČR, 2023. *Makroekonomická predikce České republiky: Srpen 2023* [Online]. Ministerstvo financí ČR. ISSN 1804–7971. Dostupné také z: [https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2023-08-18\\_Makroekonomicka-predikce-srpen-2023.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/attachments/2023-08-18_Makroekonomicka-predikce-srpen-2023.pdf)

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ, 2023. *Analýza vývoje příjmů a výdajů domácností ČR v 1. pololetí 2023 a predikce na další období*. Ministerstvo práce a sociálních věcí. Dostupné také z:

<https://www.mpsv.cz/documents/20142/225504/Textov%C3%A1+%C4%8D%C3%A1st+1.+pololet%C3%AD+2023.pdf/0e58c755-5186-4c8c-3c39-3cab397b20ce>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČESKÉ REPUBLIKY, 2019. *BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE V ČÍSLECH (srpen 2019)* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [cit. 2023-12-29]. ISBN 978-80-7538-223-8. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/44278f53-e63a-4dc5-8694-922df2853088/BvCZ-online-CZ.pdf.aspx?ext=.pdf>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2021. *Koncepce bydlení České republiky 2021+* [Online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. ISBN 978-80-7538-343-3. Dostupné také z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-\\_komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2023. Bydlení jako jedna z hlavních priorit vlády. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/bydleni-jako-jedna-z-hlavnich-priorit-vlady>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2023. Bytová politika. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ, 2023. *Výsledky šetření „obecní bydlení“* [Online]. Ministerstvo pro místní rozvoj. Dostupné také z:

<https://mmr.gov.cz/getattachment/c77d59d1-044d-4403-a596-a5e68cfffac25/Vysledky-setreni-Obecni-bydleni-2023.pdf.aspx?lang=cs-CZ&ext=.pdf>

MONETA MONEY BANK, 2023. Vývoj úrokových sazeb hypoték v roce 2023. *MONETA Money Bank* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/blog/vyvoj-urokovych-sazeb-hypotek-v-roce-2023>

NETMONITOR - SPIR - GEMIUS, 2023. GemiusRating. *Nenalezený vydavatel* [online]. [cit. 2023-12-09]. Dostupné z: <https://rating.gemius.com/cz/tree/2>

NUMBEO, 2023. Europe: Property Prices Index by Country 2023. *Numbeo* [online]. [cit. 2023-12-30]. Dostupné z: [https://www.numbeo.com/property-investment/rankings\\_by\\_country.jsp?title=2023&region=150](https://www.numbeo.com/property-investment/rankings_by_country.jsp?title=2023&region=150)

OECD, 2021. *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic* [Online]. Paris: OECD Publishing. Dostupné také z: <https://www.oecd-ilibrary.org/docserver/bcddcf4a-en.pdf?expires=1703709975&id=id&accname=guest&checksum=B117BA830213CF6652D7C960D35BE8B6>

PLECHÁČEK, Oldřich, 2023. Ceny nemovitostí nebyvale padají. Koupě se může vyplatit i s drahou hypotékou. *CNN Prima News* [online]. [cit. 2024-01-01]. Dostupné z: <https://cnn.iprima.cz/nemovitosti-nebyvale-padaji-koupe-se-muze-vyplatit-i-s-drahou-hypotekou-rikaji-ekonomove-414109>

POLÁKOVÁ, Olga, 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

RENAISSANCE JOURNALISM, 2020. *Housing Reporting: A Journalist's Guide to Covering the Housing Crisis* [Online]. Renaissance Journalism.

RIEMLOVÁ, Martina, 2023. Friends z Letné. Spolubydlení kvete, žít sám si může dovolit jen málokdo. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/spolubydleni-ceny-najemne-praha.A230117\\_140537\\_ekonomika\\_rie](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/spolubydleni-ceny-najemne-praha.A230117_140537_ekonomika_rie)

SALDAÑA, Johnny, c2013. *The coding manual for qualitative researchers*. 2nd ed. Los Angeles: SAGE, xix, 303 s. ; 24 cm. ISBN 978-1-4462-4737-2.

SEZNAM ZPRÁVY, 2023. Účet za svobodu v bydlení dostanete v důchodu, píší čtenáři. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ucet-za-svobodu-v-bydleni-dostanete-v-duchodu-pisi-ctenari-226027>

SCHEUFELE, Da, 1999. Framing as a theory of media effects. *Journal of communication*

- [online]. Oxford, UK: Blackwell Publishing, **49**(1), 103-122 [cit. 2023-12-11]. ISSN 0021-9916. Dostupné z: <https://doi.org/10.1111/j.1460-2466.1999.tb02784.x>
- SKÁCEL, Petr, 2023. Byt kupuje ten, kdo musí. Proti prodávajícímu má výhodu, míní makléři. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/realitni-trh-cena-byt-stagnace-nemovitost-hypoteka.A230618\\_731079\\_zlin-zpravy\\_ppr](https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/realitni-trh-cena-byt-stagnace-nemovitost-hypoteka.A230618_731079_zlin-zpravy_ppr)
- SKÁCEL, Petr, 2023. Kroměříž staví byty pro mladé do 35 let. Města chtějí udržet obyvatele. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/byty-mladi-startovaci-kromeriz-bytovy-dum-nabidka.A230531\\_727590\\_zlin-zpravy\\_jfuk](https://www.idnes.cz/zlin/zpravy/byty-mladi-startovaci-kromeriz-bytovy-dum-nabidka.A230531_727590_zlin-zpravy_jfuk)
- Sociologický ústav AV ČR, v. v. i* [online], 2023. [cit. 2023-12-09]. Dostupné z: <https://www.soc.cas.cz/oddeleni/socioekonomie-bydleni>
- SOO, Cindy K., 2018. Quantifying Sentiment with News Media across Local Housing Markets. *The Review of financial studies* [online]. Oxford University Press, **31**(10), 3689-3719 [cit. 2023-12-09]. ISSN 0893-9454. Dostupné z: doi:10.1093/rfs/hhy036
- STRAUSS, Anselm L., Stanislav JEŽEK a Juliet M. CORBIN, 1999. *Základy kvalitativního výzkumu: postupy a techniky metody zakotvené teorie*. Boskovice: Albert, 196 s. ISBN 80-85834-60-X.
- SÝKORA, Luděk, 1993. *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Praha: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, 201 s.
- SÝKORA, Luděk, 1993. Teoretické přístupy ke studiu města. In: SÝKORA, Luděk. *Teoretické přístupy a vybrané problémy v současné geografii*. Praha: Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy, s. 64-99.
- ŠELIGA, Vojtěch, 2023. Lidé utíkají z Prahy. Trh s byty je tam v patové situaci, okolní města naopak rostou, říká expert. *CNN Prima News* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://cnn.iprima.cz/prehledne-ceny-nemovitosti-znovu-rostou-stejne-tak-najmy-prazane-se-presouvaji-na-venkov-345129>
- ŠELIGA, Vojtěch, 2023. Praha je druhým nejdražším městem k bydlení na světě. Trpí ale celé Česko, zjistili analytici. *CNN Prima News* [online]. [cit. 2024-01-01]. Dostupné z: <https://cnn.iprima.cz/cesi-maji-jedny-z-nejvyssich-nakladu-na-bydleni-ukazuje-statistika-obzvlast-trpi-prazane-414161>
- ŠTÍPKOVÁ, Martina, Jan VÁNĚ, František KALVAS a Martin KREIDL, 2012. Rámcování a nastolování agendy: Dva paralelní procesy v interakci. *Sociologický časopis* [online]. AV

ČR Czech Academy of Sciences - Institute of Sociology, **48**(1), 3-37 [cit. 2023-12-13]. ISSN 0038-0288. Dostupné z: <https://www-ccc-eol-com.ezproxy.is.cuni.cz/search/viewpdf?id=125135>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. Ceny nemovitostí by se mohly propadnout o třetinu. *Seznam zprávy* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-ceny-nemovitosti-by-se-mohly-propadnout-o-tretinu-228677>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. Desetinásobná daň by podle odborníků dostala na trh prázdné byty. *Seznam zprávy* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-desetinasobna-dan-by-podle-odborniku-dostala-na-trh-prazdne-byty-229785>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. Nájem, nebo hypotéka? Spočítali jsme, co je výhodnější. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-hypoteka-najem-nebo-hypoteka-spocitali-jsme-co-je-vyhodnejsi-225054>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. Smlouvy jen na rok i nevyhoditelní nájemníci. To se musí změnit, říká Bartoš. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-smlouvy-jen-na-rok-i-nevyhoditelnii-najemnici-to-se-musi-zmenit-rika-bartos-228749>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. Stát chce, aby obce stavěly byty. Nabídne jim peníze i levný dluh. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-stat-chce-aby-obce-stavely-byty-nabidne-jim-penize-i-levny-dluh-229893>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. Tři z deseti Čechů odložili plány na pořízení vlastního bydlení. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-tri-z-deseti-cechu-odlozili-plany-na-porizeni-vlastniho-bydleni-227336>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. V obcích jsou tisíce bytů, kde nikdo nebydlí. Změnit to mají dotace. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-v-obcich-jsou-tisice-bytu-kde-nikdo-nebydli-zmenit-to-maji-dotace-229418>

ŠTUKOVÁ, Karolína, 2023. Vlastní byt se stal normou. Nemít ho, je dnes stigma, říká sociolog. *Seznam Zprávy* [online]. [cit. 2023-12-28]. Dostupné z:



<https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-vlastni-byt-se-stal-normou-nemit-ho-je-dnes-stigma-rika-sociolog-238792>

ŠUJAN, Kristián a Petra JAROMĚŘSKÁ, 2023. Vymahači v Česku mají více práce. Staré dluhy představují problém, čísla jsou alarmující. *CNN Prima News* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://cnn.iprima.cz/lide-dluzi-na-bydleni-a-inkasni-agentury-maji-problem-vymahat-bude-hur-varuje-ekonom-350338>

ŠUSTR, Ladislav, 2023. Vlastnit nemovitost je výhodnější než nájem. Ceny bytů přestanou klesat, říká realitní expert. *CNN Prima News* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: <https://cnn.iprima.cz/vlastnit-nemovitost-je-vyhodnejsi-nez-najem-ceny-bytu-prestanou-klesat-rika-realitni-expert-414195>

TABERY, Paulína, Markéta ŠKODOVÁ, Jan ČERVENKA, Vlastimil NEČAS, František KAVLAS, Paulína TABERY a Tomáš TRAMPOTA, 2008. První a druhý stupeň nastolování agendy (agendasetting), rámcování (framing) a vypíchnutí (priming). In: *Agenda-setting: teoretické přístupy* [online]. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, s. 28-38 [cit. 2023-12-28]. ISBN 978-80-7330-151-4. Dostupné z: [https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/agenda\\_setting\\_finalni\\_na\\_web.pdf](https://www.soc.cas.cz/sites/default/files/publikace/agenda_setting_finalni_na_web.pdf)

TÁCHA, Daniel, 2023. Hypotéky jsou drahé, přesto se mladým do nájmu moc nechce. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/bydleni-najmy-ceny-hypoteka.A230522\\_101013\\_pujcky\\_frp](https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/bydleni-najmy-ceny-hypoteka.A230522_101013_pujcky_frp)

TETLOCK, PAUL C, 2007. Giving Content to Investor Sentiment: The Role of Media in the Stock Market. *The journal of finance* [online]. [Malden, Mass.]: Published by Blackwell Publishers for the American Finance Association, **62**(3), 1139-1168 [cit. 2023-12-20]. ISSN 0022-1082. Dostupné z: doi:10.1111/j.1540-6261.2007.01232.x

VAJDOVÁ, Zdenka, 2000. Dráhy bydlení realizované prostřednictvím trhu: Informace z výzkumu / Housing Paths Realised Through the Market. *Sociologický časopis* [online]. Sociologický ústav Akademie Věd České Republiky, **36**(1), 57-66 [cit. 2024-01-02]. ISSN 0038-0288. Dostupné z: <https://esreview.soc.cas.cz/pdfs/csr/2000/01/09.pdf>

VAN GORP, Baldwin, 2005. Where is the Frame? *European journal of communication (London)* [online]. Thousand Oaks, CA: Sage Publications, **20**(4), 484-507 [cit. 2023-12-25]. ISSN 0267-3231. Dostupné z: doi:10.1177/0267323105058253

VAN GORP, Baldwin, 2007. The Constructionist Approach to Framing: Bringing Culture Back In. *Journal of communication* [online]. Malden, USA: Blackwell Publishing, **57**(1), 60-78 [cit. 2023-12-11]. ISSN 0021-9916. Dostupné z: doi:10.1111/j.0021-

9916.2007.00329.x

WALKER, Clive B., 2014. Housing booms and media coverage. *Applied Economics* [online]. 2014-08-12, **46**(32), 3954-3967 [cit. 2023-12-20]. ISSN 0003-6846. Dostupné z: doi:10.1080/00036846.2014.948675

WALKER, Clive B., 2014. Housing booms and media coverage. *Applied economics* [online]. London: Routledge, **46**(32), 3954-3967 [cit. 2023-12-09]. ISSN 0003-6846. Dostupné z: doi:10.1080/00036846.2014.948675

WALTON, John, John REX, Alan SHUTTLEWORTH a Jennifer WILLIAMS, 1967. Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook. *American sociological review* [online]. SAGE Publications, **32**(6), 1029 [cit. 2023-12-30]. ISSN 0003-1224. Dostupné z: doi:10.2307/145158

WIMMER, Roger D. a Joseph R. DOMINICK, c2006. *Mass media research: an introduction*. 8th ed. Belmont, CA: Thomson, Wadsworth, xii, 468 s. ISBN 0-534-64718-9.

WIMMER, Roger D. a Joseph R. DOMINICK, c2006. *Mass media research: an introduction*. 8th ed. Boston: Wadsworth, xii, 468 s. ISBN 1-439-04836-3.


ZHOU, Xiang, 2008. Cultural Dimensions and Framing the Internet in China. *International Communication Gazette* [online]. **70**(2), 117-136 [cit. 2023-12-28]. ISSN 1748-0485. Dostupné z: doi:10.1177/1748048507086908

ZLÁMAL, David, 2023. Nová realita: dopady války na Ukrajině na českou ekonomiku a podniky. ERNST & YOUNG. ERNST & YOUNG. *EY* [online]. [cit. 2023-12-18]. Dostupné z: [https://www.ey.com/cs\\_cz/strategy/dopady-valky-na-ukrajine-na-ceskou-ekonomiku-a-podniky](https://www.ey.com/cs_cz/strategy/dopady-valky-na-ukrajine-na-ceskou-ekonomiku-a-podniky)

ZLINSKÝ, Milan, 2023. Zájem lidí o pardubické byty je enormní, nově se budou losovat i náhradníci. *IDnes* [online]. [cit. 2023-12-29]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/pardubice/zpravy/byty-pardubice-bydleni-losovani-magistrat.A230601\\_102009\\_pardubice-zpravy\\_lati](https://www.idnes.cz/pardubice/zpravy/byty-pardubice-bydleni-losovani-magistrat.A230601_102009_pardubice-zpravy_lati)

# Teze diplomové práce

**SCHVÁLENO**

Institut komunikačních studií a žurnalistiky FSV UK Teze <b>MAGISTERSKÉ</b> diplomové práce	
<b>TUTO ČÁST VYPLŇUJE STUDENT/KA:</b>	
<b>Příjmení a jméno diplomantky/diplomanta:</b> Bára Náhlovská	<b>Razítko podatelny:</b> 
<b>Imatrikulační ročník diplomantky/diplomanta:</b> 2021	
<b>Fakultní e-mail diplomantky/diplomanta:</b> 73038386@fsv.cuni.cz	
<b>Studijní program/forma studia:</b> Strategická komunikace/prezenční	
<b>Název práce v češtině:</b> Komunikace bytové politiky v České republice	
<b>Název práce v angličtině:</b> Communication of housing policy in the Czech Republic	
<b>Předpokládaný termín dokončení</b> (semestr, akademický rok – vzor: ZS 2022/2023) (diplomovou práci je možné obhajovat nejdříve šest měsíců od schválení tezí) LS 2023	
<b>Charakteristika tématu a jeho dosavadní zpracování</b> (max. 1800 znaků): Téma bytové politiky je v dnešní době velmi aktuálním tématem, které se promítá do života všech lidí. Jisté práce již zpracovali toto téma obecně nebo například z legislativního pohledu, avšak žádná se zatím nezaměřila na aspekt komunikace bytové politiky. Komunikace vize bytové politiky, jejích dílčích cílů a nutných kroků k jejich dosažení je zcela zásadní pro její úspěch. Strategická komunikace bytové politiky má schopnost oslovit vybrané cílové skupiny, a zapříčinit tak změnu jejich názorů, aspirací a v návaznosti na to i jejich spotřebitelského chování. Jak je komunikováno téma bytové politiky v České republice? Komunikují tak, aby správné sdělení zasáhlo správné cílové skupiny a bylo pochopeno? Na tyto otázky by měla odpovědět právě tato diplomová práce. Práce by měla zaplnit volné místo ve výzkumu bytové politiky v České republice. Její přidanou hodnotou bude tematické zaměření na aspekt komunikace bytové politiky.	
<b>Předpokládaný cíl práce, případně formulace problému, výzkumné otázky nebo hypotézy</b> (max. 1800 znaků): Cílem práce je analyzovat komunikace bytové politiky v České republice. Analýza komunikace bude umocněna výzkumem v podobě hloubkových rozhovorů s představiteli jednotlivých cílových skupin, ve kterých bude zkoumána míra pochopení komunikace, její efektivnosti a vhodnosti pro zasažení dané cílové skupiny. Výzkumné otázky budou tyto – Jak je komunikováno téma bytové politiky v České republice? Je komunikace koncipována tak, aby správné sdělení zasáhlo správné cílové skupiny a bylo pochopeno?	
<b>Předpokládaná struktura práce</b> (rozdělení do jednotlivých kapitol a podkapitol se stručnou charakteristikou jejich obsahu): 1. Úvod – uvedení tématu včetně jeho důležitosti 2. Teoretická část 2.1. Bydlení – představení statku bydlení, jak je ukotven v České republice, jeho důležitost pro	

2017.  
 VIDLÁKOVÁ, Martina. *Politiky městských částí hl. m. Prahy k předluženým domácnostem ohroženým ztrátou bydlení a jejich implementace*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2022.  
 CYŽ, Jan. *Proměny cílových populací v bytové politice Magistrátu hlavního města Prahy (2009-2020)*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2021.  
 VRABCOVÁ, Eliška. *Politický diskurz koalic subsystému sociálního bydlení v České republice*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2019.  
 KADERÁVEK, Jan. *Otázka potřeby sociálního bydlení na území městské části Praha 2*. Univerzita Karlova, Husitská teologická fakulta, 2021.  
 RÁBOVÁ, Kateřina. *Komparace dimenzí propopulační politiky před a po roce 1989*. Diplomová práce (Mgr.)--Univerzita Karlova. Fakulta sociálních věd, 2019, 2019.  
 ŠTĚPÁNOVÁ, Anna. *Dostupnost bydlení jako téma komunálních voleb*. Diplomová práce (Mgr.)--Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta, 2021, 2021, 84 stran : grafy, tabulky ; 31 cm.  
 HON, Matěj. *Právní aspekty sociálního bydlení s přihlédnutím k návrhu zákona o sociálním bydlení*. Diplomová práce (Mgr.)--Univerzita Karlova. Právnická fakulta, 2018, 2018, 77 s.  
 KETINER, Karel. *Finančněprávní nástroje na podporu bydlení v ČR a SR*. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, 2020.  
 ŠKARÝDOVÁ, Anna. *Politika sociálního bydlení v ČR a její cílová skupina*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2017.

**Datum / Podpis studenta/ky**

15.9.2022

**TUTO ČÁST VYPLŇUJE PEDAGOG/PEDAGOŽKA:**

**Doporučení k tématu, struktuře a technice zpracování materiálu:**

**Případné doporučení dalších titulů literatury předepsané ke zpracování tématu:**

Potvrzuji, že výše uvedené teze jsem s jejich autorem/kou konzultoval(a) a že téma odpovídá mému oborovému zaměření a oblasti odborné práce, kterou na FSV UK vykonávám.

Souhlasím s tím, že budu vedoucí(m) této práce.

VRANKA MAREK

**Příjmení a jméno pedagožky/pedagoga** **Datum / Podpis pedagožky/pedagoga**

TEZE JE NUTNO ODEVZDAT VYTIŠTĚNÉ, PODEPSANÉ A VE DVOU VYHOTOVENÍCH DO TERMÍNU UVEDENÉHO VE VYHLÁŠCE ŘEDITELE INSTITUTU, A TO PROSTŘEDNICTVÍM PODATELNY FSV UK. PŘIJATÉ TEZE JE NUTNÉ SI VYZVEDNOUT V SEKRETARIÁTU PŘÍSLUŠNÉ KATEDRY A NECHAT VEVÁZAT DO VÝTISKU DIPLOMOVÉ PRÁCE.

**TEZE NA IKSŽ SCHVALUJE GARANT PŘÍSLUŠNÉHO STUDIJNÍHO PROGRAMU.**

<p>život, základní data</p> <p><b>2.2. Bytový trh</b> – představení fungování bytového trhu obecně i v rámci České republiky, subjekty vystupující na bytovém trhu, trendy trhu a faktory, které je ovlivňují</p> <p><b>2.3. Bytová politika</b> – úvod obecně do bytové politiky, základní data její důležitosti, působnosti a jejích nástrojů</p> <p><b>2.4. Politická komunikace</b> – základy komunikace politik, specifika tohoto typu komunikace</p> <p><b>2.5. Současný stav v České republice</b> – shrnutí sociodemografického stavu, geografického stavu, ekonomické situace a situace na trhu s bydlením, uvedení základních dat</p> <p><b>3. Praktická část</b></p> <p><b>3.1. Současná bytová politika v České republice</b> – přehled současné situace bytové politiky v České republice,</p> <p><b>3.2. Koncepce bydlení České republiky 2021+</b> - analýza strategického dokumentu</p> <p><b>3.3. Komunikace bytové politiky v České republice</b> – představení současné komunikace v oblasti bytové politiky</p> <p><b>3.3.1. Identifikace komunikujících institucí bytové politiky</b> – analýza komunikace jednotlivých institucí včetně identifikace jejich cílové skupiny, komunikačních kanálů, formy</p> <p><b>3.3.2. Identifikace cílových skupin bytové politiky</b> – identifikace jednotlivých cílových skupin bytové politiky, její charakteristika, zhodnocení dosavadní komunikace směřující k dané skupině ohledně bytové politiky</p> <p><b>3.4. Kvalitativní výzkum pochopení komunikace bytové politiky v České republice z pohledu cílových skupin jejich obyvatel</b> - kvalitativní výzkum vedený metodou hloubkových rozhovorů se zástupci cílových skupin, cílem výzkumu je odhalení efektivnosti komunikace bytové politiky k daným cílovým skupinám, její pochopení a vnímání jejího smyslu</p> <p><b>4. Závěr</b> – shrnutí poznatků a vyvození závěru</p>
<p><b>Vymezení podkladového materiálu</b> (např. titul periodika a analyzované období):  Koncepce bydlení České republiky 2021+ - strategický dokument MMR  Vybrané údaje o bydlení 2020 (listopad 2021) - strategický dokument MMR  Zpráva o rodině 2020 – analýza MPSV</p>
<p><b>Metody (techniky) zpracování materiálu:</b>  Základní analýza komunikace jednotlivých subjektů bytové politiky pomocí.  Kvantitativní výzkum v podobě hloubkových polostrukturovaných rozhovorů s příjemci sdělení subjektů bytové politiky.</p>
<p><b>Základní literatura</b> (nejméně 5 nejdůležitějších titulů <u>k tématu a metodě</u> jeho zpracování; u všech titulů je nutné uvést stručnou anotaci na 2–5 řádků):</p> <p><b>Křeček, Jan. 2013. Politická komunikace: Od res publica po public relations. Praha : Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3536-8</b> – Kniha uvádějící obecně problematiku politické komunikace. Identifikuje její subjekty, styly komunikace a jejich cíle. Nastihuje možné problémy související s tématem politické komunikace. Vhodné pro poskytnutí teoretického základu pro analýzu komunikace v oblasti bytové politiky.</p> <p><b>Balchin, Paul. 2013. Housing policy in Europe. Londýn : Routledge, 2013. ISBN 9780203436417</b> – Kniha pojedná o bytové politice v rámci Evropy. Poskytuje zajímavý přehled o různých pojetích bytové politiky, které aplikuje na jednotlivé země. Umožňuje zasazení kontextu bytové politiky České</p>

republiky do kontextu bytové politiky v Evropě. Vhodné pro poskytnutí teoretického základu pro analýzu bytové politiky.

**Poláková, Olga. 2006.** *Bydlení a bytová politika*. Praha : Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.- Kniha zachycující situaci bydlení a bytové politiky v České republice. Poskytuje skvělý přehled o bytové politice na našem území, její historie a výhledů do budoucna. Vhodné pro poskytnutí teoretického základu pro analýzu bytové politiky.

**Kostecký, Tomáš a Lux, Martin. 2011.** *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha : Sociologické nakladatelství SLON, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1. – Kniha zachycující podstatu bytové politiky, jejích nevýhod a možných námětů k jejímu zlepšení. Nevyhýbá se kritice a návrhům na zlepšení. Vhodné pro poskytnutí teoretického základu pro analýzu bytové politiky.

**Novotný, Vilém a Hejzlarová, Eva M. 2011.** *Lesk a bída české analýzy veřejných politik - Vývoj a aktuální stav z pohledu vnějších vlivů*. Praha : Česká společnost pro politické vědy, 2011, Sv. 1. 17, ISSN: 1211-0353. – Článek v periodiku zabývající se analýzou veřejných politik v České republice. Vhodné pro teoretický základ práce.

**Diplomové a disertační práce k tématu** (seznam bakalářských, magisterských a doktorských prací, které byly k tématu obhájeny na UK, případně dalších oborově blízkých fakultách či vysokých školách za posledních pět let)

RAMBOUSEK, Filip. *Bytová politika SRN a ČSR v letech 1948/9-1960*. Diplomová práce (Mgr.)--Univerzita Karlova. Fakulta sociálních věd, 2017, 2017, 56 s.

TOJNAR, Jiří. *Bytová politika a dostupnost bydlení v Rychnově nad Kněžnou*. Diplomová práce (Mgr.)--Univerzita Karlova. Fakulta sociálních věd, 2019, 2019.

HRUŠKOVÁ, Andrea. *Bytová politika obcí*. Univerzita Karlova. Filozofická fakulta, 2018.

HON, Matěj. *Právní aspekty sociálního bydlení s přihlédnutím k návrhu zákona o sociálním bydlení*. Univerzita Karlova. Právnická fakulta, 2018.

NOVÁ, Mariana. *Geneze sociálního bydlení v České republice*. Bakalářská práce (Bc.)--Univerzita Karlova. Filozofická fakulta, 2017, 2017, 62 s.

JUNKOVÁ, Kateřina. *Sociální bydlení v sociální politice se zaměřením na situaci v městské části Praha 7*. Diplomová práce (Mgr.)--Univerzita Karlova. Přírodovědecká fakulta, 2018, 2018, 95 listů : ilustrace, tabulky.

HLAVÁČ, Jan. *Analýza systému přidělování bytů v rámci přístupu Housing First ve vybraných městech České republiky*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2021.

KADLEC, Rostislav. *Etická dilemata při prodeji bytového fondu města - systematická analýza z pohledu křesťanské sociální etiky*. Diplomová práce (Mgr.)--Univerzita Karlova. Katolická teologická fakulta, 2021, 2021, 97 s.

ČEŠKOVÁ, Eliška. *Nedostupnost bydlení pro mladé lidi a seniory v Praze*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2021.

NOVOTNÁ, Eva. *Česká bytová výstavba 1958-1970*. Univerzita Karlova, Filozofická fakulta, 2018.

ČERNÁ, Zuzana. *Sociální bydlení v Praze*. Univerzita Karlova, Filozofická fakulta, 2019.

ABRAHÁMOVÁ, Iveta. *Role bytové politiky v osamostatňování mladých dospělých v České republice*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2018.

KÁLALOVÁ, Alžběta. *Sociální bydlení: výzvy a příležitosti*. Univerzita Karlova, Husitská teologická fakulta, 2018.

HAJDÚOVÁ, Tereza. *Kvalita bydlení placeného z dávek pomoci v hmotné nouzi v Ústí nad Labem*. Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, 2018.

NOVÁ, Mariana. *Geneze sociálního bydlení v České republice*. Univerzita Karlova, Filozofická fakulta,

## **Seznam schémat**

- Schéma 1:** Zkoumaný bytový fond České republiky (grafika)
- Schéma 2:** Téma vysoké ceny bydlení (grafika)
- Schéma 3:** Odlišnosti bytové situace v různých lokalitách (grafika)
- Schéma 4:** Obtížné financování vlastnického bydlení (grafika)
- Schéma 5:** Rozvoj obecního bytového fondu (grafika)
- Schéma 6:** Prázdné byty (grafika)
- Schéma 7:** Stát (grafika)
- Schéma 8:** Obce (grafika)
- Schéma 9:** Mladí dospělí (grafika)

## **Seznam tabulek**

- Tabulka 1:** Počet nalezených a analyzovaných článků (tabulka)

## **Seznam příloh**

- Příloha 1:** Seznam článků výzkumného vzorku
- Příloha 2:** Záznam kódování