

2. Empirické studie

Záměrem této kapitoly je podat přehled závěrů hlavních empirických studií zkoumajících vztah mezi trhem práce a trhem bydlení. Hlavním předmětem empirických zkoumání vzájemných vazeb obou trhů bývá zpravidla ověření hypotézy o vlivu právního důvodu užívání bytu na migraci (prostorovou mobilitu) domácností a zprostředkovaně též na trh práce. Nižší mobilita domácností zvyšuje regionální rozdíly v nezaměstnanosti, míru nezaměstnanosti obecně, i zcela individuální riziko nezaměstnanosti každého jednotlivého aktéra. Vliv na trh práce může být obecný (spočívající ve vyšší míře nezaměstnanosti) i individuální na úrovni jednotlivých aktérů (větší riziko nezaměstnanosti).

Jak uvidíme dále, existuje relativně silný konsensus potvrzený velkým množstvím odborných prací, že vlastnictví bydlení je svázáno s nižší mobilitou domácností (vlastníci se méně stěhují než nájemníci), a to po kontrole ostatních faktorů (Rohe a Stewart 1996, Lundberg a Skedinger 1998, Wheaton 1990) – výjimkou je Velká Británie, kde byla mobilita domácností žijících v obecních bytech (s regulovaným nájemným) v 80. letech nižší než mezi vlastníky bydlení (Hughes, McCormick 1981). Henley (1998) uvádí jako hlavní důvod pro nižší mobilitu vlastníků bydlení pokles cen nemovitostí a negativní hodnotu majetku – *negative equity*.⁴ Tento závěr potvrzuje například též Engelhardt (1994, 2003) a jiní.

Van Leuvensteijn a Koning (2004) uvádí, že v literatuře existují dva hlavní proudy, které vysvětlují relaci mezi trhem bydlení a trhem práce. První z nich zkoumá tento vztah z makroekonomického, druhý z mikroekonomického hlediska. Závěry makroekonomických studií zkoumající rozdíly v agregátní míře nezaměstnanosti mezi státy nebo regiony v čase naznačují, že vysoký podíl vlastnického bydlení může být jednou z příčin vyšší míry nezaměstnanosti, a to zejména v období ekonomického propadu.

Mikroekonomické studie mnohem více než studie makroekonomické zpochybňují předpoklady neoklasických modelů migrace a v souladu s teoretickými východisky uvedenými výše důsledněji využívají koncept životní dráhy (ať už v případě kariéry pracovní nebo v případě „kariéry“ bydlení). Tyto studie vycházejí zpravidla z výsledků analýz dat z podrobných longitudinálních výzkumů domácností. Jejich závěry často potvrzují nižší úroveň mobility domácností ve vlastnickém sektoru bydlení v porovnání s domácnostmi žijícími v jiných typech právního důvodu užívání bydlení, avšak tato nižší mobilita nemá dle výsledků analýz za následek, že by lidé žijící ve vlastním bydlení byly častěji nebo déle nezaměstnaní než lidé z nájemních bytů.

2.1 Makroekonomické studie

Zřejmě nejčastěji zmiňovanou⁵ prací prvního proudu je Oswaldova studie (Oswald 1996). Na základě jednoduché lineární regrese a korelací využívajících data o míře nezaměstnanosti a podílu vlastnického bydlení ve vybraných zemích OECD, regionech Velké Británie, Itálie, Francie, Švédska a státech USA (bez zahrnutí Aljašky a Havaje) došel Oswald k závěru, že současné rozdíly v podílu vlastnického bydlení mezi zeměmi vysvětlují do značné míry rozdíly v míře nezaměstnanosti těchto zemí. Vysokou míru nezaměstnanosti v těchto zemích proto připisuje sekulární změně, ke které došlo ve většině západoevropských zemí – nárůstu podílu vlastnického bydlení a poklesu podílu soukromého nájemního bydlení. Oswald rovněž odmítá tradiční vysvětlení nárůstu míry nezaměstnanosti ve vyspělých zemích z důvodu nižší pružnosti mezd (zejména směrem „dolů“) v důsledku významnější úlohy odborů, vyššího tzv. *unemployment benefit replacement ratio* (tj. podílu příspěvku v nezaměstnanosti k současné mzdě konkrétní osoby) nebo obecně vyšší štedrosti systémů sociálního zabezpečení (zejména výše a doby poskytování příspěvku v nezaměstnanosti). Argumentuje tím, že nezaměstnaní vykazují stabilně nižší míru životní spokojenosti (*well-being*) v porovnání se zaměstnanými v průběhu celého sledovaného období. Z toho vyvozuje, že nezaměstnanost nelze považovat za dobrovolnou. Nárůst podílu vlastnického bydlení na bytovém fondu země (státu, regionu) o 10 procentních bodů vede, podle výsledků jeho modelu, k růstu míry nezaměstnanosti v průměru o 2 procentní body. Závěry jeho studie byly diskutovány (Dietz a Hau-

⁴ *Negative equity* (negativní hodnota majetku) je anglický termín, který označuje situaci, kdy dluh domácnosti překračuje majetek domácnosti, kterým za daný dluh ručí. V případě razantního poklesu cen nemovitostí se může stát, že nesplacená část dluhu je vyšší než aktuální cena nemovitosti.

⁵ Současně však také nejzpochybňovanější. Oswaldovi se jeho studii nepodařilo publikovat v žádném recenzovaném časopise, přesto ji většina ostatních autorů recenzovaných článků minimálně okrajově zmiňuje.

rin 2003) s ohledem na absenci kontrolních proměnných v jeho modelu. Kritizována byla rovněž citlivost závěrů na ekonometrické specifikaci jeho modelu.

Partridge a Rickman (1997) zkoumali determinanty rozdílů v míře nezaměstnanosti mezi jednotlivými státy USA. I při zapracování velkého počtu kontrolních proměnných zohledňujících demografické složení populace, tržní a institucionální efekty, došli k podobnému závěru jako Oswald, tj. že státy s vyšším podílem vlastnického bydlení vykazují vyšší míru nezaměstnanosti.

Nickell (1998) analyzoval vztah mezi podílem vlastnického bydlení a mírou nezaměstnanosti na vzorku 20 zemí OECD za období 1989–1994. Podobně jako Oswald došel k závěru o statisticky významném pozitivním vztahu mezi podílem vlastnického bydlení a mírou nezaměstnanosti – nárůst podílu vlastnického bydlení na bytovém fondu země o 10 procentních bodů vede, dle jeho modelu, k růstu obecné míry nezaměstnanosti o 1,3 procentního bodu.

Pehkonen (1999) zkoumal podobným způsobem 13 oblastí ve Finsku a podobně jako výše uvedené studie konstatuje, že podíl vlastnického bydlení (resp. jeho nárůst) je významným faktorem v pozadí růstu míry nezaměstnanosti. Podle jeho zjištění je nárůst podílu vlastnického bydlení o 10 procentních bodů asociován s nárůstem míry nezaměstnanosti o jeden procentní bod.

Green a Hendershott (2001) ověřovali Oswaldovu hypotézu s využitím dat popisujících změny v míře nezaměstnanosti a změny v podílu vlastnického bydlení v jednotlivých státech USA v období 1970–1990. Potvrdili závěry Oswaldovy studie, minimálně pro skupinu osob ve věku 35–64 let; jimi odhadnutý koeficient elasticity činil 0,18, čili růst podílu vlastnického bydlení o 10 procentních bodů by vedl k nárůstu míry nezaměstnanosti o 1,8 procentního bodu.

Dohmen (2005) zkoumal vztah mezi právním důvodem užívání domu/bytu, regionální mobilitou a regionální nezaměstnaností. Konstatuje, že empirické modely (jako příklad uvádí studii Nickell 1998) zahrnující jako kontrolní proměnné rigidity na trhu práce, podpory v nezaměstnanosti, daně, odbory a jejich chování při vyjednávání o mzdách se zaměstnavateli, neposkytují dostatečné vysvětlení variability ve výši nezaměstnanosti mezi různými zeměmi. Dohmen konstatuje, že pokud je mobilita částečně determinována podmínkami na trhu s bydlením, pak proměnné zastupující vliv mezd (*wage pressure*) nebo proměnné vyjadřující efektivitu hledání na trhu práce (*search effectiveness*) v tzv. modelech párování (*matching models*) musí být funkcí podmínek na trhu s bydlením. Při konstrukci svého modelu vychází Dohmen z následujících empirických zjištění:

- rozdíly v míře nezaměstnanosti mezi různými zeměmi jsou do značné míry výsledkem rozdílů v dlouhodobé míře nezaměstnanosti. Růst míry nezaměstnanosti v evropských zemích lze z velké části vysvětlit spíše prodlužováním doby nezaměstnanosti než růstem počtu nezaměstnaných;
- je stále těžší „spojit“ (*match*) zaměstnance a firmy na trhu práce (tj. „zajistit“ nabídku práce ze strany jednotlivců odpovídající poptávce ze strany firem v daném regionu), pravděpodobně proto, že pracovníci jsou méně ochotní se stěhovat za prací mezi regiony a vyvíjejí menší úsilí hledat zaměstnání v jiných regionech;
- agregátní podíly vlastnického bydlení (na bytovém fondu zemí) jsou pozitivně korelovány s agregátní mírou nezaměstnanosti;
- nájemníci žijící v bytech soukromých pronajímatelů se stěhují relativně častěji než vlastníci bydlení;
- vysoce kvalifikovaní pracovníci vykazují nižší míru nezaměstnanosti a průměrně kratší dobu nezaměstnanosti;
- kvalifikovaní zaměstnanci vykazují vyšší míru stěhování a jsou aktivnější při hledání zaměstnání;
- regionální míry migrace jsou ovlivněny asymetrickými „šoky“ – čistá emigrace (tj. počet vystěhovaných minus počet přistěhovaných) z ekonomicky zaostalých regionů je obvykle tvořena ze značné části vysoce kvalifikovanými pracovníky. Na druhou stranu není patrná žádná korelace mezi poklesem míry nezaměstnanosti a imigrací méně kvalifikované pracovní síly. Teprve až vysoké relativní mzdy tuto imigraci stimulují.

Z výsledků testování jeho modelu mimo jiné vyplývá, že z hlediska jednotlivce pravděpodobnost setrvání v nezaměstnanosti závisí na rozdílu mezi vyšší nákladů na stěhování a ušlého příjmu po dobu (potenciální) nezaměstnanosti. Vzhledem ke skutečnosti, že (potenciálně) ušlé příjmy po dobu nezaměstnanosti jsou vyšší pro vysoce kvalifikované pracovníky, jsou tito více ochotni stěhovat se za prací. Mezi regionální migrace je sice obecně nižší u vlastníků bydlení než u nájemníků, ale vlastníci s vysoký-

mi mzdami jsou více mobilní než nájemníci s nízkými mzdami. Jestliže se relativní podíl soukromého nájemního bydlení snižuje (ať už v důsledku vládních intervencí nebo v důsledku změny preferencí), mobilnější nájemníci (tj. více kvalifikovaní) opouštějí nájemní sektor ve prospěch vlastnického bydlení nejdříve, což následně snižuje průměrnou míru mobility v nájemním sektoru. Jestliže průměrná mzda pracovníků opouštějících nájemní sektor je nižší než průměrná mzda vlastníků, klesá rovněž mobilita vlastníků (ve vlastnickém sektoru bydlení). Vyšší podíl vlastnického bydlení je pak za této situace asociovan s vyšší mírou nezaměstnanosti.

Čím vyšší jsou náklady stěhování, tím nižší je relativní ztráta příjmů spojená s nezaměstnaností, a tím nižší je prostorová mobilita domácností. Jelikož efektivita hledání nového zaměstnání je rostoucí funkcí mobility (čím vyšší mobilita a tedy „obrat“ pracovníků na trhu práce, tím vyšší je pravděpodobnost nalezení volného pracovního místa), snížení mobility vede ke snížení efektivit v „párování“ (*matching*) nezaměstnaných a volných pracovních míst. Dohmen na základě výše uvedeného argumentuje ve prospěch opatření, která přispívají ke snížení nákladů na stěhování (např. snížení daňového základu nebo přímo daně z příjmu o transakční náklady). Současně však upozorňuje, že tato opatření by neměla být zaměřena pouze na určitý segment bytového trhu (např. vlastnického bydlení), protože pak je třeba vzít v úvahu substituční efekt. Například dotace na koupi nebo výstavbu vlastnického bydlení snižují náklady stěhování vlastníků bydlení. Současně však takové dotace zvyšují atraktivitu vlastnického bydlení v porovnání s ostatními typy právního důvodu užívání a zvyšují počet lidí, kteří se rozhodnou pro vlastnické bydlení, což s sebou nese negativní dopady na pracovní mobilitu těchto lidí v budoucnu. Podle něj mají obzvláště negativní dopad na mobilitu jednorázové dotace v okamžiku pořízení vlastnického bydlení (Dohmen 2005, 318), protože takové dotace zvyšují agregátní (souhrnné) náklady na stěhování do budoucna (vedou ke zvýšení podílu vlastnického bydlení a čím větší bude podíl vlastnického bydlení, tím více lidé v úhrnu v budoucnu zaplatí za své stěhování).

Podobně regulace nájemního v sektoru nájemního bydlení vede ke snížení návratnosti investice u pronajímatelů, což se projeví snížením nabídky nájemního bydlení (tj. buď prodejem nájemních bytů nebo jejich postupnou degradací) a nájemníci jsou tak omezeni ve své spotřebě bydlení. Vlastnické bydlení se tak dle něj stane atraktivnější alternativou nájemního bydlení a část pracovníků opustí nájemní sektor.

2.2 Mikroekonomické studie

2.2.1 Velká Británie

Salt (Allen a Hamnett (eds.) 1991) uvádí, že vztah mezi typem bydlení (právním důvodem užívání) a mírou migrace je ve Velké Británii předmětem zájmu výzkumníků od konce 60. let. Cullingworthova studie (1969) mobility v období 1960–1962 ukázala významné rozdíly v míře mobility podle právního důvodu užívání. Nájemníci v soukromém nájemním bydlení vykazovali podstatně vyšší mobilitu než osoby s jiným typem právního důvodu užívání domu nebo bytu. O desetiletí později potvrdili tento závěr i Johnson, Salt a Wood (1975), kteří se zabývali migrací vyvolanou pracovními důvody. Následně i *National Dwelling and Housing Survey* z roku 1977 a *Labour Force Survey* z let 1980–1981 potvrdily, že soukromé nájemní bydlení přispívá k vyšší mobilitě domácností.

Salt (Allen a Hamnett (eds.) 1991) zmiňuje, že s právním důvodem užívání souvisí i vzdálenost, na jakou se domácnosti stěhují, a převažující důvody stěhování. Cullingworth (1969) a Johnson, Salt a Wood (1975) zjistili, že nájemníci obecních bytů mají tendenci stěhovat se spíše na kratší vzdálenost a vykazují menší pravděpodobnost stěhování spojenou s pracovními důvody než osoby s jiným typem právního důvodu užívání domu nebo bytu. I ze studie Minford, Peel a Ashton (1987) vyplynulo, že nájemníci v obecních nájemních bytech se v převážné míře stěhují „lokálně“ (tj. na krátké vzdálenosti). Podle Salta by k vyšší mobilitě domácností s nízkými příjmy přispěla zejména změna pravidel při přidělování obecních nájemních bytů, tj. nezohledňování doby, po jakou žadatel žije v dané lokalitě, zřízení centrálního informačního systému (*clearing house*) zprostředkovávajícího informace o poptávce a nabídce v sektoru obecního nájemního bydlení a zvýšení počtu obecních bytů přidělovaných domácnostem imigrantů z jiných regionů Velké Británie.

Salt dochází rovněž k závěru, že není možné předpokládat, že migrace za prací by vyřešila problémy související se strukturální nezaměstnaností. Značná segmentace trhu práce v souvislosti s důrazem na

kvalifikaci a odbornou způsobilost pracovní síly způsobuje, že charakter migrace za prací se mění – za prací se dle něj stále více stěhují lidé, kteří mění zaměstnání (tj. v současnosti jsou zaměstnaní, ale stěhují se za lepšími pracovními příležitostmi). Hlavní překážkou migrace za prací není podle něj trh bydlení, ale fungování trhu práce – zejména zprostředkování informací, rekvalifikace a organizace práce, které by mohly významným způsobem přispět k vyšší mobilitě pracovní síly.

Tuto tezi ovšem nepotvrzuje studie Böheima a Tailora (1999, 2002). Jejich analýzy byly prováděny na datech z panelového šetření *British Household Panel Survey* (1991–1997), která poskytují dostatečnou škálu informací o okolnostech provázejících každou změnu místa bydliště i změnu pracovního místa. Autoři vycházejí z Harrisova – Todarova (1970) modelu předpokládajícího, že rozhodnutí domácnosti migrovat je determinováno očekávaným zvýšením užitku v důsledku migrace. Domácnost se rozhodne pro přestěhování, jestliže očekávané přínosy stěhování snížené o transakční náklady převyšují očekávané budoucí užitky v situaci, kdy by se domácnost nestěhovala. Transakční náklady zahrnují ztrátu místně (lokálně) specifického lidského kapitálu, informačních sítí, psychické náklady (odloučení od příbuzných, přátel, známých, známého okolí atd.), přímé náklady spojené se stěhováním a náklady spojené s potenciální změnou zaměstnavatele. Jak uvádí autoři studií, z dat BHPS vyplývá, že ačkoliv v průměru každoročně zhruba 44 % britských domácností vyjádřilo přání přestěhovat se, pouze 10 % britských domácností tak každoročně učiní. Výsledky logitových (*random-effects probit*, *bivariate probit*, *multinomial logit*) modelů ukázaly, že nezaměstnaní v porovnání se zaměstnanými vykazují statisticky významně vyšší pravděpodobnost stěhování a tudíž není pravda, že by se stěhovali více lidé zaměstnaní než lidé nezaměstnaní. Nicméně pravděpodobnost stěhování u této skupiny populace klesá s délkou nezaměstnanosti. Vedle toho dle očekávání manuální pracovníci vykazují nižší pravděpodobnost stěhování v porovnání s kvalifikovanější pracovní silou.

Nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů vykazovali jednoznačně nejvyšší míru rezidenční mobility. Vlastníci splácející hypoteční úvěry vykazovali naopak relativně nízkou míru rezidenční i pracovní mobility v porovnání s lidmi z jiných právních důvodů užívání domu/bytu (zejména v případě rezidenční mobility, tj. na krátkou vzdálenost). Model rovněž prokázal, že regionální rozdíly v cenách bydlení negativně ovlivňují mobilitu vlastníků bydlení. Rostoucí regionální rozdíly v indikátoru poměřujícího ceny bydlení k výdělkům domácností (*house prices-to-earnings ratio*) snižují potenciální „zisk“ z imigrace do oblastí s relativně vysokou poptávkou po práci. Vysoké ceny nemovitostí v určité lokalitě a jejich růst také působí proti emigraci z dané lokality, protože migrující osoby se tím vzdávají vyššího potenciálního budoucího kapitálového zhodnocení svého nemovitého majetku.

Mezi nejčastěji citované práce druhého proudu, tj. studií zabývajících se vztahem mezi trhem práce a trhem bydlení na mikroekonomické úrovni, patří řada studií Hughese a McCormicka (1981, 1987, 1997). Hughes a McCormick (1981) zkoumali s využitím dat z *General Household Survey* (GHS) z roku 1973, zda rozdíly v právním důvodu užívání mají vliv na pravděpodobnost migrace domácností (nejen migrace za prací). Výsledky jejich logistické regrese ukázaly, při kontrole řady socio-ekonomických charakteristik předností domácností (konkrétně úroveň dosaženého vzdělání⁶, věkové kategorie⁷, typ povolání, odvětví, ve kterém je osoba zaměstnaná, příjem domácnosti) a dalších nezávislých proměnných (míra nezaměstnanosti, regionální dummy proměnné), že existuje statisticky významný negativní vztah mezi obecním nájemním bydlením jako typem právního důvodu užívání bytu respondenta (*council housing*) a pravděpodobností mezi-regionální migrace, tj. migrace na delší vzdálenost. Jako hlavní závěr své studie prezentovali skutečnost, že „(obecní) bytové politiky ve Velké Británii vedou k drastické redukci mobility velké části populace.“ (převzato z Millington 1994, 118).

Ve své studii z roku 1987 (Hughes a McCormick 1987, 621) zmiňují, že pokud je zkoumána zamýšlená migrace, pak nájemníci obecních bytů nikterak nezaostávají za vlastníky ve svém úmyslu odstěhovat se; jsou ovšem mnohem méně úspěšní při realizaci svého záměru. Stěhování nájemníků obecních bytů za prací je složité z důvodu: a) vyšších nákladů na získání potřebných informací, b) z důvodu velké nerovnováhy v počtu domácností, které mají v úmyslu se odstěhovat, mezi jednotlivými regiony.

Současně Hughes a McCormick uvádějí, že na vzorku manuálních pracovníků z dat GHS z let 1973–74 a následně i za rok 1983 zjistili silnou závislost mezi typem právního důvodu užívání a pravděpodob-

6 Předpokládá se, že s vyšším vzděláním obvykle jednotlivec dosahuje vyšší pozice v hierarchii firmy, což je spojeno s vyšší mobilitou. Kromě toho se předpokládá, že osoby s vyšším vzděláním mají lepší přístup k informacím o potenciálních pracovních příležitostech, což rovněž usnadňuje jejich mobilitu.

7 Předpokládá se, a empirické údaje to potvrzují, že s věkem se snižuje mobilita domácností. Podle argumentace klasické ekonomie je tomu tak proto, že potenciální diskontované příjmy v podobě rozdílu mezi aktuální a novou (vyšší) mzdou se s věkem snižují, zatímco náklady migrace nejsou věkem ovlivněny.

ností, že daná osoba bude nezaměstnaná. Při kontrole ostatních relevantních proměnných (socio-demografických charakteristik) zjistili, že nájemníci obecních bytů vykazují třikrát vyšší pravděpodobnost, že budou nezaměstnaní, než vlastníci bydlení.

Z jejich doporučení vyplývá, že by vláda měla zajistit, aby obce garantovaly určitý minimální počet volných bytů ve svém bytovém fondu pro imigranty z jiných oblastí Velké Británie. Dále doporučují vytvořit na centrální úrovni instituci, která by koordinovala výstavbu nového obecního bydlení v rámci Velké Británie, protože podle jejich názoru je současný objem výstavby zejména na jihovýchodě země (s nižší nezaměstnaností, rychlejším ekonomickým růstem a vyššími cenami nemovitostí) nedostatečný. Za potřebné považují zvýšit objem dostupného obecního bydlení pro manuální pracovníky právě na jihovýchodě země. Jak ukazují na základě porovnání míry pracovní mobility mezi USA a Velkou Británií, mobilita za prací ve Velké Británii je relativně nízká, proto doporučují vládě přijmout taková opatření, která by redukovala náklady spojené s migrací.

Gardner, Pierre a Oswald (2001) se ve své studii zabývají stopováním hlavních faktorů prostorové mobility domácností za prací. Současně se zabývají otázkou vzájemné závislosti pracovní mobility, výběru partnera a právního důvodu užívání domu/bytu. K analýzám použili data z panelového výzkumu *The British Household Panel Study (BHPS)* a *The British National Child Development Study (NCDS)*. Jejich model prostorové mobility za prací je funkcí právního důvodu užívání, struktury domácnosti, individuálních charakteristik (jako je například vzdělání a pohlaví) a pracovních charakteristik (zaměstnaný/nezaměstnaný, výše mzdy a povolání). Pravděpodobnost migrace se v jejich modelu zvyšuje s rostoucí mzdou (v potenciálním novém zaměstnání) a vyšší atraktivitou nové lokality. Pravděpodobnost migrace se naopak snižuje s rostoucími náklady na stěhování nebo v důsledku omezení spojených s bydlením či rodinnými důvody. Autoři dospěli ke dvěma hlavním zjištěním. Za prvé, ve Velké Británii existuje silná asymetrie mezi muži a ženami v tom smyslu, že pro ženy je soužití v partnerském svazku spojeno s výrazným poklesem mobility za prací, zatímco pro muže nikoliv. Za druhé, existuje silná závislost mezi mobilitou za prací a typem bydlení – nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů vykazují výrazně vyšší míru (pravděpodobnost) mobility za prací než osoby s ostatními právními důvody užívání domu/bytu. Kromě toho autoři konstatují, že lidé s univerzitním vzděláním a nezaměstnaní lidé vykazují statisticky významně vyšší pravděpodobnost stěhování za prací než ostatní.

Weinberg (1979) sumarizuje z ostatních odborných studií hlavní faktory ovlivňující migraci domácností na krátkou i dlouhou vzdálenost. Zatímco mobilita na dlouhou vzdálenost je obvykle spojena jak se změnou bydliště, tak se změnou pracovního místa, mobilita v rámci určité metropolitní oblasti nemusí být nutně spojena se změnou pracovního místa. Tabulka 1 soustředí nejčastější důvody ovlivňující dle odborných studií prostorovou mobilitu domácností na krátkou vzdálenost (rezidenční mobilitu).

Analogicky tabulka 2 uvádí hlavní faktory ovlivňující mobilitu domácností na dlouhou vzdálenost (za prací).

Weinberg následně modeluje rozhodování domácností o změně místa bydliště (*residential mobility*) a změně místa pracoviště (*workplace mobility*) jako dva simultánní procesy. Vychází přitom z předpokladu, že domácnosti při svém rozhodování maximalizují konkrétní užitkovou funkci – ta zahrnuje „balík“ bytových služeb spotřebovávaných domácností, které jsou funkcí charakteristik bydlení (velikost pozemku, počet pokojů, dopravní dostupnost bytu či domu, charakteristika okolního prostředí a úroveň veřejných služeb v lokalitě), příjem domácnosti, náklady na dopravu do zaměstnání, výši lokálních daní a kompozitní statek zahrnující všechny ostatní typy spotřeby kromě bydlení. Z výsledků jeho lineárního regresního modelu mimo jiné vyplynulo, že změny místa pracoviště významně zvyšují pravděpodobnost mobility domácností (změny místa bydliště) a současně změny místa bydliště významně zvyšují pravděpodobnost změny místa pracoviště (lidé, kteří se více stěhují, se více stěhují za prací) a s rostoucím napětím na lokálním trhu s bydlením (měřeno prostřednictvím výše úrokové sazby z hypotečních úvěrů) se spíše snižuje pravděpodobnost změny místa bydliště. Weinberg však do svého empirického modelu nezahrnul mezi vysvětlující proměnné právní důvod užívání domu/bytu, a to přesto, že sám uvádí (viz tabulka 1), že se jedná o faktor prokazatelně ovlivňující minimálně rezidenční mobilitu domácností. Na základě jeho empirického modelu tedy nelze o vlivu právního důvodu užívání na změnu místa bydliště a změnu místa pracoviště učinit žádný konkrétní závěr.

Henley (1998) se ve své studii zabývá otázkou, nakolik nízká nebo negativní hodnota nemovitého majetku (domu/bytu) působí jako překážka pro prostorovou mobilitu domácností ve Velké Británii a nakolik tato nižší prostorová mobilita ovlivňuje flexibilitu na trhu práce, tj. nakolik brání domácnostem stěhovat se za lepšími pracovními příležitostmi. Podle Henleyho imobilní domácnosti nepředstavují

Tabulka 1: Faktory ovlivňující rezidenční mobilitu

Faktor	Předpokládaný vliv na mobilitu
Změna místa pracoviště	+
Faktory související s životním cyklem:	
– věk	–
– velikost domácnosti	+ (ceteris paribus)
– změny ve velikosti domácnosti	+
– změny ve složení domácnosti	+
– pohlaví	stratifikace
Výše příjmu	– (+)
Změny ve výši příjmu	+
Vzdělání	+
Změny ve výši nákladů na dopravu	+
Napětí na lokálním trhu s bydlením (převis poptávky)	–
Právní důvod užívání stávajícího domu/bytu	stratifikace
Kvalita a kvantita poskytovaných veřejných služeb	–
Daně	+
Kvalita okolního prostředí (neighborhood quality)	–
Předchozí mobilita	+

Poznámka: znaménka v pravém sloupci udávají předpokládaný vliv na závislou proměnnou při růstu jednotlivých faktorů (např. rostoucí věk má obvykle negativní vliv na mobilitu atp.). Weinberg při sestavování tabulky vycházel z konkrétních empirických studií, kde byl vliv daného faktoru v uvedeném směru prokázán. Vliv výše příjmu není jednoznačný, některé studie ukázaly, že domácnosti s vyšším příjmem vykazují vyšší mobilitu (jsou schopny snáze překonat transakční náklady spojené se stěhováním), jiné studie naopak prokázaly nižší mobilitu domácností s vysokými příjmy (obvykle domácnosti z vlastnického sektoru bydlení). Stratifikace znamená, že vliv daného faktoru je obvykle různý pro jednotlivé podskupiny populace (tj. odlišný pro muže a ženy, odlišný pro nájemníky, vlastníky).
Zdroj: Weinberg (1979, 230).

Tabulka 2: Faktory ovlivňující mobilitu za prací

Faktor	Předpokládaný vliv na mobilitu
Změna místa bydliště	+
Faktory související s životním cyklem:	
– věk	–
– pohlaví	stratifikace
Vzdělání	+
Změny ve výši nákladů na dopravu	+
Napětí na lokálním pracovním trhu (převis poptávky)	+
Povolání (zaměstnání, druh ekonomické aktivity)	různí se
Struktura průmyslu, resp. pracovních příležitostí (industry mix)	n/a

Poznámka: znaménka v pravém sloupci udávají předpokládaný vliv na závislou proměnnou při růstu jednotlivých faktorů (např. rostoucí věk má obvykle negativní vliv na mobilitu za prací atp.). Weinberg při sestavování tabulky vycházel z konkrétních empirických studií, kde byl vliv daného faktoru v uvedeném směru prokázán. Pokud jde o povolání hlavy domácnosti Wienberg zmiňuje studii Apgara (1975), ve které bylo prokázáno, že osoby vykonávající povolání, která vyžadují specifické znalosti a schopnosti, které jsou obtížně přenositelné bez dodatečného školení nebo rekvalifikace, vykazují nižší mobilitu za prací. Vliv struktury průmyslu (industry mix) ovlivňuje volbu místa pracoviště (lidé se snaží nejčastěji najít práci ve svém oboru), ale není jasné, zda ovlivňuje rovněž rozhodování o mobilitě za prací (změny v této oblasti obvykle neprobíhají náhle, nicméně existuje určitý předpoklad, že přesun nabídky pracovních příležitostí v určitém oboru do jiné oblasti, vyvolá i určitou míru pracovní mobility).
Zdroj: Weinberg (1979, 231).

per se ekonomický nebo sociální problém, nicméně nízká mobilita domácností významně snižuje flexibilitu na trhu práce, efektivitu trhu práce. Domácnost, která nemůže prodat dům/byt (nebo nemůže prodat za dostatečně vysokou cenu umožňující složit depozitum na pořízení nového bydlení) se může ocitnout „uzamčena“ ve svém stávajícím bydlení.

Henley uvádí tři možné příčiny takového „uzamčení“. První vychází z práce Case a Schiller (1989), podle které se v situaci propadu cen na trhu s bydlením domácnosti chovají racionálně a mají tendenci držet stávající bydlení v očekávání budoucího kapitálového zhodnocení, které vyrovná jejich momentální ztráty. Druhé vysvětlení vychází z práce Wheatona (1990), který prokázal, že efektivita střetávání nabídky a poptávky na lokálním trhu bydlení (tj. optimální situace, kdy prodávající najde odpovídajícího kupujícího) souvisí do značné míry s objemem transakcí (tj. obratem na trhu s byty). V situaci negativní hodnoty majetku nejsou prodávající schopni (resp. ochotni) prodat svůj dům/byt za cenu, která by odpovídala „rezervační ceně“ kupujících (poptávajících), a objem transakcí a tím i efektivita trhu jsou pak nutně nízké. Třetím vysvětlením je skutečnost, že v situaci klesajících cen nemovitostí nejsou současní vlastníci bydlení schopni prodat stávající dům/byt za cenu, která by postačovala ke splacení původního hypotečního úvěru a současně složení akontace na pořízení nového bydlení.

Henley používá proporcionální model rizika (*single risk proportional hazard model*), jehož prostřednictvím je odhadována pravděpodobnost, že se jednotlivec přestěhuje, v závislosti na řadě proměnných (mezi jinými též v závislosti na hodnotě nemovitosti a případně výši negativní hodnoty nemovitosti). Do modelu je zařazena též agregátní regionální apreciacie (nebo naopak depreciace) cen rezidenčních nemovitostí (vyjádřená procentuální roční změnou ceny průměrného bytu v regionu). Henley (1998, 425–426) sumarizuje výše uvedená zjištění do dvou hlavních závěrů:

1) Hodnota nemovitého majetku je významným faktorem ovlivňujícím prostorovou mobilitu domácností, přičemž tento vztah není úplně lineární. Negativní hodnota majetku, kterou byla „postižena“ řada britských domácností na počátku 90. let, měla statisticky významně negativní dopad na rezidenční mobilitu a objem transakcí na trhu bydlení. Efekt dlouhé dojížděky do zaměstnání (který by měl dojíždějící podněcovat ke hledání optimálního souladu mezi místem bydliště a místem zaměstnání) je spíše slabý.

2) Výsledky provedených analýz ukázaly, že rezidenční mobilita domácností příliš nereaguje na podmínky na lokálních trzích práce. Henley zmiňuje, že tento závěr je v souladu se zjištěními Hughese a McCormicka (1987), podle nichž jsou migrační toky do značné míry nezávislé na situaci na trhu práce a vztah mezi lokální mírou nezaměstnanosti a pravděpodobností migrace může být dokonce inverzní. Domácnosti vlastníků bydlení se nestěhují z oblastí s relativně vysokou mírou nezaměstnanosti zejména v situaci, kdy současně čelí problému negativní hodnoty nemovitého majetku.

Ford a Burrows (2000) s využitím dat z *British Attitudes Survey (BSAS)* analyzovali změnu postojů k vlastnickému bydlení mimo jiné i v souvislosti s pozicí respondentů na trhu práce v letech 1986–1997. Respondenti uvedeného šetření byli mimo jiné opakovaně dotazováni, nakolik souhlasí s některými pozitivními a některými negativními výroky týkajícími se vlastnického bydlení. Jeden z pozitivních výroků zněl zhruba následovně: „Skutečnost, že vlastníte Váš dům/byt, Vám usnadňuje stěhování v situaci, kdy byste se chtěli přestěhovat“. Zatímco v roce 1986 s tímto výrokem rozhodně souhlasilo 27 % respondentů, v roce 1997 už pouze 17 %. Prokázalo se rovněž, že čím vyšší je vnímaná bezpečnost (ve smyslu nehrozící ztráty) zaměstnání ze strany respondentů, tím vyšší je jejich podpora (ve smyslu pozitivního postoje) vlastnického bydlení. Autoři dokonce prezentují názor, že je to zejména situace a „nálada“ na trhu práce, která významným způsobem ovlivňuje důvěru v trh bydlení.

Podle autorů je možné i přes neustále probíhající debatu ve vědeckých kruzích hovořit o existenci jistého konsensu, že změny na trhu práce se promítají do změn struktury a procesů na trhu bydlení, a to zejména v souvislosti: a) s rostoucí (nebo naopak klesající) nejistotou spojenou s aktuální pracovní pozicí; b) se změnami v postojích k nezaměstnanosti, které následně ovlivňují rozhodování na trhu bydlení; c) se změnami v poskytování sociální podpory, zejména restrikcemi v oblasti záchranné sítě pro osoby splácející hypoteční úvěry na bydlení, které se ocitnou bez zaměstnání (Ford, Burrows 2000, 17). Obecně lze konstatovat, že lidé, kteří měli zkušenost s nezaměstnaností nebo s některou z „méně jistých“ forem zaměstnání (jako je například práce na částečný úvazek), vykazovali méně pozitivní postoje k vlastnickému bydlení než respondenti, kteří neměli osobní zkušenost s procesy spojenými se změnou struktury na trhu práce směrem k vyšší flexibilitě.

McGregor, Munro, Heafey, Simon (1992) se ve své studii věnují vztahu mezi prostorovou mobilitou domácností na dlouhé vzdálenosti a situací na trhu bydlení. Konstatují, že otázka mobility se stala

tématem politické (a vědecké diskuse) zejména na počátku 80. let, v situaci rostoucí míry nezaměstnanosti a rostoucí diferenciaci v ekonomické výkonnosti mezi jižními a severními regiony Velké Británie. Podobně jako Hughes a McCormick (1981, 1987) sumarizují hlavní bariéry meziregionální mobility domácností:

- 1) způsob alokace obecního nájemního bydlení v 80. letech, kdy obce upřednostňovaly při přidělování uvolněných bytů místní žadatele. Kromě toho obecní bydlení představovalo lokálně vázanou dotaci, o kterou mohli nájemníci v důsledku potenciálního stěhování přijít;
- 2) malý podíl a nízká kvalita soukromého nájemního bydlení. Byty v soukromém nájemním sektoru byly nabízeny obvykle za relativně vysoké ceny a pouze ve formě krátkodobých pronájmů;
- 3) rostoucí regionální diferenciaci v cenách vlastnického bydlení;
- 4) propad reálných a později i nominálních cen nemovitostí, k němuž došlo na počátku 90. let (častý případ negativní hodnoty majetku).

Za hlavní cíl své studie si autoři vytyčili detailní komparaci charakteristik mobilních a imobilních domácností, která by umožnila dostatečně přesně popsat komplexní vazby mezi právním důvodem užívání domu/bytu, charakteristikami domácností a meziregionální mobilitou. Za účelem dosažení tohoto cíle realizovali šetření na vzorku cca 10.000 britských domácností v šesti městech, šetření mezi osobami, které se přestěhovaly v rámci určité firmy (do jiné regionální pobočky) a konečně šetření mezi respondenty, kteří se přestěhovali společně se sídlem svého zaměstnavatele. Na základě těchto šetření dospěli k následujícím závěrům:

- mobilita na vzdálenost vyšší než 50 km je statisticky významně ovlivněna právním důvodem užívání domu/bytu – nájemníci v soukromém nájemním sektoru vykazují obecně nejvyšší mobilitu, nájemníci obecních bytů naopak mobilitu nejnižší (vlastníci bydlení se pohybují mezi uvedenými skupinami);
- mezi nájemníky obecních bytů byl signifikantně vyšší podíl těch osob, které byly nezaměstnané, a přitom nehledaly práci, v porovnání s osobami s ostatními právními důvody užívání domu/bytu;
- 63 % z celkového počtu domácností, které se přestěhovaly na vzdálenost větší než 50 km, získalo určitou formu podpory na úhradu nákladů spojených se stěhováním od svého zaměstnavatele. Mezi příjemci podpory ze strany zaměstnavatele byli významně více zastoupeni nemanuální pracovníci („bílé límečky“);
- za předpokladu, že by se všichni současní nájemníci obecních bytů stali vlastníky a vykazovali by stejnou (průměrnou) míru mobility jako současní vlastníci, celková průměrná míra mobility (na dlouhou vzdálenost) by se zvýšila jen nepatrně.⁸

Hlavním závěrem studie je, že vlastnické bydlení nepředstavuje z hlediska efektivnějšího fungování trhu práce výrazně „lepší“ alternativu v porovnání se sociálním (obecním) nájemním bydlením.

Minford, Peel a Ashton (1987) se ve své studii věnují především dopadům regulačních zásahů státu na trh bydlení; konkrétně zkoumají dopady zákona o nájemném, dotací v sektoru obecního nájemního bydlení, možnosti odpočtu úroků zaplacených z hypotečních úvěrů a restriktivního systému územního plánování ve Velké Británii. V souvislosti se zákonem o nájemném a dotacemi v oblasti obecního nájemního bydlení sledují rovněž dopady na prostorovou mobilitu domácností a nezaměstnanost. Podle jejich propočtů bylo možné zhruba dva procentní body tehdejší míry nezaměstnanosti ve Velké Británii připisat na vrub nižší mobilitě nekvalifikované pracovní síly vyvolané zákonem o nájemném a dotacím obecního nájemního bydlení. Autoři se snažili rovněž kvantifikovat snížení společenského užítku v podobě ztráty mrtvé váhy vyvolané jednotlivými výše zmíněnými zásahy státu na trhu s bydlením. Podle jejich odhadů zavedení zákona o nájemném přispělo ke snížení spotřebitelského přebytku⁹ o zhruba 0,4 % HDP, dotace

⁸ Autoři uvažují aktuální míry migrace na dlouhé vzdálenosti v jednotlivých sektorech bydlení v roce 1987 (vlastnické bydlení 3,5 %, obecní bydlení 1,0 %, ostatní právní formy užívání 6,1 %), které váží podílem ekonomicky aktivních osob v těchto sektorech. Průměrná „skutečná“ míra migrace na dlouhé vzdálenosti v roce 1987 tak podle jejich propočtů činila 3,2 %. Pokud by se míra migrace nájemníků vyrovnala s mírou migrace vlastníků (tj. „nájemníci by se stali vlastníky“), tj. vzrostla by z aktuálních 1,0 % na 3,5 %, pak se celková průměrná mobilita zvýší pouze na 3,7 % (vzhledem k velmi nízkému podílu ekonomicky aktivních osob v obecním nájemním bydlení – pouhých 19,5 % v porovnání se 72 % ekonomicky aktivních osob ve vlastnickém sektoru).

⁹ Jedna z možných definic spotřebitelského přebytku říká, že se jedná o rozdíl mezi částkou, kterou by byl jednotlivec ochoten zaplatit a částkou, kterou musí zaplatit za určité množství zboží (statku). Spotřebitelský přebytek vzniká proto, že mezní užitek první jednotky (prvních jednotek) nakoupeného statku je vyšší než cena (Samuelson, Nordhaus 1991). V grafickém znázornění se jedná o plochu ohraničenou shora křivkou poptávky a zdola cenovou hladinou (aktuální cenou).

v oblasti obecního nájemního bydlení pak ke snížení o dalších zhruba 0,2 % HDP (Minford, Peel, Ashton 1987, 18). Odstraněním těchto regulačních zásahů státu by tak podle jejich odhadů bylo možno zvýšit společenský užitek až o 0,6 % HDP.

Jak autoři konstatují, „rozdíly [v míře prostorové mobility] se nezdají být výsledkem osobních nebo ekonomických charakteristik lidí obývajících dané typy bydlení, ale spíše důsledkem stavu trhu bydlení jako takového“ (Minford, Peel a Ashton 1987, 114). Z jejich analýz rovněž vyplynulo, že nižší prostorová mobilita domácností není důsledkem nižší „poptávky po stěhování“ (tj. zamýšlené mobility). Naopak, počet domácností nespokojených se svým stávajícím bydlením se v absolutní i relativní hodnotě mezi roky 1976 a 1980 zvýšil. Ke zvýšení prostorové mobility (zejména nezaměstnaných) domácností by podle názoru autorů přispěla reforma demotivujícího systému sociálního zabezpečení, deregulace nájemného v sektoru obecního nájemního bydlení a odstranění distorzí vyvolaných možnostmi daňového odpočtu úroků z přijatých hypotečních úvěrů na bydlení.

Cameron a Muellbauer (1998) se ve své studii věnují modelování meziregionální dojížděky a migrace ve Velké Británii. Vycházejí přitom z předpokladu, že meziregionální migrace je ovlivněna relativní zaměstnaností a relativními mzdami (*earnings opportunities*). Dojížděka, zejména do sousedících regionů, často představuje alternativu migrace. Relativní zaměstnanost a relativní mzdy (*earnings opportunities*) by měly ovlivňovat míru dojížděky podobným způsobem (ve stejném směru) jako míru migrace. Vzhledem k substitučnímu vztahu (*trade-off*) mezi dojížděkou a migrací, efekty trhu bydlení by měly působit „opačným směrem“, zejména v případě sousedících regionů. Autoři používají informace o „čisté“ dojížděce v 80. a 90. letech vycházející z *Labour Force Survey* a *Census of Employment Data*. Čistá dojížděka přitom byla odvozena z poměru mezi celkovým počtem zaměstnaných osob s trvalým bydlištěm v daném regionu a celkovým počtem osob zaměstnaných v daném regionu (bez ohledu na místo jejich bydliště). Data o migraci byla získána z *National Health Service Central Register*.

Autoři studovali vliv trhu práce a trhu bydlení na míru dojížděky a míru migrace prostřednictvím dvou simultánních ekonometrických modelů. Jejich výsledky potvrdily hypotézu, že míra migrace je silně ovlivněna výší relativních mezd i relativní mírou nezaměstnanosti, a že velmi významnou roli hraje rovněž vývoj na trhu bydlení. Vysoké relativní ceny domů/bytů přispívají statisticky významně ke snížení míry imigrace do regionu. V regionech s vyšším podílem vlastnického bydlení je navíc vliv výše relativních cen rezidenčních nemovitostí na imigraci silnější než v regionech s nižším podílem vlastnického bydlení. Stejně tak výše cen bydlení významně ovlivňuje ochotu lidí dojíždět za prací, nicméně v tomto případě působí opačně, tj. vysoké ceny nemovitostí stimulují dojížděku do daného regionu. Výsledky modelů rovněž potvrdily skutečnost, že efekty trhu práce a trhu bydlení na migraci a dojížděku se liší v závislosti na vzdálenosti mezi jednotlivými regiony. V případě sousedících regionů je vliv faktorů trhu práce slabší a vliv faktorů trhu bydlení naopak silnější. V případě sousedících regionů může dojížděka za prací fungovat pro trh práce jako jakási „bezpečnostní záklopka“ vyrovnávající tlak vznikající na trhu bydlení. Tento pozitivní efekt dojížděky se pochopitelně snižuje s rostoucí vzdáleností a časem dojížděky.

Autoři uvádějí, že ke zvýšení míry migrace domácností ve Velké Británii by přispělo „oživení“ sektoru soukromého nájemního bydlení, a to minimálně prostřednictvím daňových reforem. Podle autorů jsou soukromí pronajímatelé v současnosti znevýhodněni v porovnání s vlastníky bydlení jednak tím, že jejich příjmy podléhají dani z kapitálového majetku (*capital gains tax*), a jednak prostřednictvím obecních daní z nemovitostí (*council tax*).

2.2.2 USA

Strassmann (2001) se ve svém příspěvku snaží porovnávat přístupy k analýze rezidenční migrace v evropských zemích a v USA. Konstatuje, že evropské přístupy jsou i s ohledem na „dědictví“ minulých bytových politik a jejich rozdíly mezi jednotlivými zeměmi výrazně komplikovanější, zatímco američtí analytici mají tendenci nahlížet problém prostorové mobility ve zjednodušené podobě – zejména s důrazem na otázku mobility ze sociálně deprivovaných oblastí. Z tohoto pohledu se oba přístupy jeví jako vzájemně nepřenositelné. Evropský přístup označuje za více interdisciplinární v porovnání s americkým, protože široká škála a komplexnost vládních zásahů v oblasti bydlení, rozdíly v územně plánovací politice, systémech financování bydlení, podpoře výstavby a struktuře bytového fondu podle právního důvodu užívání neumožňují formulovat jednoduché teorie založené na čistě tržních principech, které by dokázaly dostatečně přesně vysvětlit, kdo a kdy se kam stěhoval.

Mimo jiné rovněž zmiňuje, že Američané se v průměru stěhují téměř dvakrát častěji než Nizozemci, Francouzi, Němci nebo Norové. Ve 25 největších metropolitních oblastech USA se v roce 1970 přestěhovalo 18,8 % domácností, 18,9 % v roce 1980 a 17,4 % v roce 1990. Podle Strassmanna se mezi evropskými zeměmi pouze švýcarský bytový systém blíží flexibilitě amerického systému. Roční míra prostorové mobility (podle výsledků Mikrocensu z roku 1986) v pěti největších švýcarských aglomeracích činila 16 % z celkového počtu domácností, což je zřetelně vyšší hodnota než v ostatních evropských zemích. Jádro problému, jak podpořit mobilitu, podle jeho názoru spočívá ve schopnosti odlišit efektivní vládní zásahy na trhu bydlení od těch neefektivních. Výsledkem by obecně měla být redukce míry vměšování vlády do fungování trhu bydlení v evropských zemích a naopak větší aktivita státu v této oblasti v USA.

Chan (2001) se ve své studii zabývá vlivem klesajících cen nemovitostí na rezidenční mobilitu domácností, konkrétně tzv. „lock-in“ efektu (efektu „uzamčení“ domácnosti ve stávajícím bydlení z důvodu negativní hodnoty majetku). Rozsah lock-in efektu měří Chan prostřednictvím modelu rizika (*hazard model*), kde závislou proměnnou je doba, po jakou domácnost žije v domě/bytě, a klíčovou nezávislou proměnnou výše tzv. *loan-to-value ratio* (LTV).¹⁰ Na lokálním trhu je poptávka po bydlení v nejjednodušší podobě funkcí dostupných atributů bydlení a příjmů poptávajících, zatímco nabídka je minimálně v krátkém období cenově neelastická. Pokles ve výši mezd na lokálním trhu práce tudíž obvykle vede ke snížení poptávky po bydlení a následně k poklesu cen nemovitostí. Eventuální emigrace domácností z regionu může poněkud zmírnit snižování mezd, ale domácnosti mohou být z výše popsaných důvodů „uzamčeny“ ve svém současném obydlí.

Chan modeluje pravděpodobnost stěhování (závislá proměnná) v závislosti na výši skutečného LTV respondentů v předchozím období, dummy proměnné indikující původní vysokou hodnotu LTV v čase pořízení nemovitosti (LTV byla vyšší než 0,8), sadě socio-demografických charakteristik respondentů a jejich domácností (věk, rodinný stav, počet dětí, předchozí typ bydlení, příjem, hodnota ostatních aktiv) a též v závislosti na agregátním růstu/poklesu cen rezidenčních nemovitostí v dané lokalitě v předcházejícím období. Ze závěrů vyplývá, že hodnota LTV vyšší než 0,5 má statisticky významný negativní dopad na prostorovou mobilitu domácností, přičemž síla toho vlivu roste s vyšší hodnoty LTV; vedle toho má statisticky významný negativní vliv na prostorovou mobilitu domácností i samotný agregátní růst cen nemovitostí v dané lokalitě.

Kan (2002) se ve své studii zabývá zkoumáním vztahu mezi změnou pracovního místa (*job changes*) a rezidenční mobilitou (tj. změnou bydliště, *residential mobility*). Uvádí, že změna pracoviště a místa bydliště mohou být nahlíženy jako dvě navzájem nezávislé akce. Důvodem změny pracovního místa může být snaha zlepšit pracovní podmínky nebo postoupit na kariérním žebříčku. Důvodem změny bydliště může být snaha optimalizovat spotřebu bydlení (např. v závislosti na měnícím se počtu členů domácnosti nebo v souvislosti se změnami na trhu bydlení – prudký pokles cen apod.). Změna pracovního místa a místa bydliště mohou však stejně tak být nahlíženy i jako „spojené nádoby“, zejména v souvislosti s náklady spojenými s dopravou do zaměstnání. Vzhledem k existenci transakčních nákladů spojených se stěhováním není pro domácnost optimální, aby se stěhovala „příliš často“. Nejistota ohledně budoucího zaměstnání může do určité míry snižovat prostorovou mobilitu domácností, protože na lokalitě budoucího zaměstnání závisí volba optimálního místa bydliště.

Kan konstatuje, že při rozhodování domácností v čase t , zda se přestěhovat nebo nikoliv, musí být brána v potaz potenciální možná změna zaměstnání v čase $t+2$. Kan testuje hypotézu, že jestliže pravděpodobnost změny zaměstnání přednosti domácnosti v čase $t+2$ je relativně vysoká, je méně pravděpodobné, že domácnost se bude v čase t stěhovat. Předpokládá, že domácnosti s vyšší pravděpodobností změny zaměstnání přednosti v budoucnosti budou vykazovat vyšší pravděpodobnost migrace. Kan používá data z panelového výzkumu *Panel Study of Income Dynamics (PSID)* k odhadům koeficientů probitového modelu (*random effects probit model*), kde klíčovou vysvětlující proměnnou je pravděpodobnost budoucí změny zaměstnání přednosti domácnosti. Mezi vysvětlujícími proměnnými v modelu figuroval i právní důvod užívání domu/bytu. Z výsledků modelu se potvrdilo, že nejistota ohledně budoucího místa pracoviště snižuje aktuální mobilitu domácností, nicméně se nejedná o faktor nejdůležitější; věk přednosti domácnosti, výše příjmu domácnosti, velikost domácnosti a vlastnictví bydlení měly rovněž statisticky významný negativní dopad na prostorovou mobilitu domácností.

¹⁰ *Loan-to-value ratio* (LTV) udává poměr hodnoty nemovitosti (tržní ceny nemovitosti) a výše hypotečního úvěru domácnosti použitého pro pořízení nemovitosti.

Ioannides (1987) popisuje mobilitu jako proces úzce svázaný s životním cyklem domácnosti a postupnou akumulací majetku. Vlastnické bydlení přitom představuje nejdůležitější aktivum v investičních portfoliích amerických domácností. Ve své studii si klade za cíl vysvětlit „sklon“ ke stěhování (*propensity to move*) souběžně s volbou právního důvodu užívání domu/bytu jako výsledek vlivu cen bydlení, příjmů a řady dalších socioekonomických charakteristik domácností. K analýzám využívá data PSID za období 1971–1981. Rozhodování domácností o volbě právního důvodu užívání je specifikováno jako probitový model, kde pravděpodobnost výběru jedné z forem právního důvodu užívání (vlastník nebo nájemník) je funkcí celkového bohatství domácnosti, výše cen a řady charakteristik domácností jako je věk, vzdělání, velikost domácnosti atd. Výsledky jeho modelu potvrzují, že větší bohatství je provázáno vyšší pravděpodobností vlastnictví bydlení, vyšším sklonem k migraci u nájemníků a naopak nižším sklonem k migraci u vlastníků bydlení.

Blanchard a Katz (1992) zkoumali reakci na negativní ekonomické šoky v jednotlivých státech USA. Konkrétně se snažili zodpovědět následující otázky. Jestliže byl „typický“ stát USA v poválečném období postižen nepříznivým vývojem v oblasti zaměstnanosti, jakým způsobem byl tento negativní ekonomický šok eliminován? Snížily se mzdy v tomto státě v porovnání s ostatními regiony? Nebo vznikla nová pracovní místa, která nahradila ta zaniklá? Nebo se zvýšila migrace za prací z daného státu do jiných oblastí USA? Z výsledků jejich empirického modelu mimo jiné vyplynulo, že hlavním „tahounem“ přizpůsobovacího mechanismu (tj. návratu k původnímu stavu v reakci na nepříznivý ekonomický šok v oblasti zaměstnanosti) v USA je spíše emigrace pracovní síly z postiženého regionu než zvyšující se imigrace firem do daného státu a tvorba nových pracovních míst. Autoři se zabývali rovněž dopadem změn cen bydlení na migraci. Podle jejich zjištění pokles cen bydlení vedl k poklesu migrace jak mezi nájemníky, tak vlastníky bydlení. V reakci na nepříznivou ekonomickou situaci nájmy vykazovaly tendenci k poklesu, což poněkud „tlumilo“ dopady poklesu reálných mezd a tudíž i motivaci nájemníků odstěhovat se do jiného regionu. Pro vlastníky bydlení znamenal obdobný pokles cen rezidenčních nemovitostí kapitálovou ztrátu a protože vlastníci do budoucna očekávali zlepšení ekonomických podmínek, pak se spíše klonili k rozhodnutí setrvat ve stávajícím bydlišti, než se odstěhovat.

Coulson a Fisher (2002) testovali Oswaldovu (Oswald 1996, 1997, 1999) hypotézu o negativním vlivu vlastnického bydlení na trh práce, tentokrát ovšem s využitím individuálních dat (tj. na mikroúrovni). Testovaný proces je zhruba následující. Negativní ekonomický šok zasáhne dominantní průmyslové odvětví v určité lokalitě, což vede k růstu míry nezaměstnanosti jak v daném odvětví, tak prostřednictvím multiplikativního efektu i v dalších odvětvích. Nezaměstnaní usilují o získání nového zaměstnání, a to, vzhledem k negativním ekonomickým vyhlídkám v dané lokalitě, i ve vzdálenějších regionech. Obecně se předpokládá, že šance najít vhodné zaměstnání v takovéto situaci je vyšší u nájemníků než u vlastníků, protože nájemníci jsou schopni snadněji (při nižších transakčních nákladech) změnit místo bydliště v porovnání s vlastníky a jejich hledání proto není omezeno pouze na pracovní příležitosti v oblastech v rozumné dojížděkové vzdálenosti od místa jejich bydliště. Pravděpodobnost nezaměstnanosti je tedy teoreticky vyšší u vlastníků bydlení než u nájemníků. Doba trvání nezaměstnanosti nájemníků by s ohledem na jejich širší možnosti hledání zaměstnání měla být rovněž teoreticky kratší než v případě vlastníků.

Autoři dále uvádějí, že podle teorie hledání (*search theory*) nejsou mzdy určeny čistě nabídkou a poptávkou po práci v dané lokalitě, ale zaměstnavatelé nebo zaměstnanci mohou ovlivnit výši mzdy díky tomu, že disponují určitou tržní silou (*market power*). Vzhledem k tomu, že hledání (jak na straně firem, tak zaměstnanců) je nákladné, obě strany nemají za normálních okolností zájem prodlužovat dobu hledání (odpovídajícího zaměstnavatele, resp. odpovídajícího zaměstnance). Relativní tržní síla obou stran závisí na „hodnotě“ nejlepší alternativy, kterou disponují obě strany. Pro zaměstnance je touto alternativou určitá hodnota (např. ušlý příjem) představující ocenění skutečnosti, že bude nezaměstnaný i v průběhu dalšího období. Pro zaměstnavatele je to ocenění skutečnosti, že určité pracovní místo zůstane neobsazené i v dalším období. V situaci, kdy existuje převis nabídky práce nad poptávkou (tj. mnoho nezaměstnaných a jen několik firem nabízejících pracovní místa) firma příliš „neztratí“ tím, že nechá pracovní místo neobsazené, protože existuje vysoká pravděpodobnost, že v příštím období najde odpovídajícího zaměstnance. Tržní „síla“ zaměstnanců je za takovéto situace relativně nízká. Nashovo rovnovážné řešení (*Nash bargaining solution*) předpokládá, že obě strany se shodnou na mzdě v takové výši, při které budou rovnoměrně rozděleny zisky z překonání nejlepší alternativy. Jestliže je očekávaná doba trvání nezaměstnanosti delší, hodnota nejlepší alternativy je relativně nižší a sjednaná mzda by měla být také nižší. Jestliže tedy teoreticky vlastníci bydlení vykazují vyšší pravděpodobnost a delší dobu

trvání nezaměstnanosti v porovnání s nájemníky, jejich mzdy by měly být nižší než mzdy nájemníků. Coulson a Fisher (2002) následně testují hypotézy:

- vlastníci bydlení vykazují vyšší pravděpodobnost nezaměstnanosti;
- doba trvání nezaměstnanosti je u vlastníků bydlení v průměru delší než u nájemníků;
- mzdy vlastníků jsou nižší než mzdy nájemníků.

Pro analýzy používají dva datové soubory – *Current Population Survey (CPS)* z roku 2000 a *Panel Survey of Income Dynamics (PSID)*. Z výsledků analýz vyplynulo, že i při kontrole řady sociálně-ekonomických charakteristik respondentů, lokality a dalších ukazatelů, vykazují vlastníci bydlení signifikantně nižší pravděpodobnost nezaměstnanosti a průměrná doba nezaměstnanosti vlastníků byla rovněž statisticky významně kratší než průměrná doba nezaměstnanosti nájemníků. Mimo to, vlastníci bydlení vykazovali v průměru statisticky významně vyšší pracovní příjmy než nájemníci. Všechny tři hypotézy bylo tedy možné zamítnout. Autoři konstatují, že často uváděná kauzalita, že: a) vlastníci jsou méně mobilní než nájemníci, tudíž → b) vlastníci vykazují horší výstupy na trhu práce (větší pravděpodobnost nezaměstnanosti, delší doba nezaměstnanosti, nižší mzdy), což má za následek → c) negativní ekonomické dopady v zemích s vyšším podílem vlastnického bydlení a → d) podpora vlastnického bydlení tudíž není z ekonomického hlediska efektivní; se minimálně v bodě b) nepotvrdila. Zřejmě nejpodstatnějším důvodem je skutečnost, že vlastníci bydlení jsou si vědomi vysokých transakčních nákladů a protože se chovají racionálně, rozhodují se pro vlastnictví domu/bytu teprve v okamžiku, kdy považují své zaměstnání (pracovní příjem) za stabilní.

2.2.3 Nizozemí

V současnosti míra migrace za pracovními příležitostmi nepředstavuje v Holandsku téma, které by bylo předmětem společenské (a hlavně politické) diskuse. Důvodem je rovněž skutečnost, že Holandsko je relativně malá země, kde největší dojížděková vzdálenost činí 400 km. V 80. letech za situace vysoké míry nezaměstnanosti byla diskutována i otázka migrace za pracovními příležitostmi, ale nebyla přijata žádná konkrétní opatření k jejímu zvýšení. V 60. letech existovala snaha stěhovat zaměstnavatele (zejména ze státního sektoru) do oblastí s relativně vysokou nezaměstnaností (*spreading of governmental institutions*), nicméně tato politika narážela na odpor za strany zaměstnanců těchto institucí (kteří se nechtěli stěhovat) i ze strany samotných institucí z důvodu vysokých nákladů. Praktické dopady v podobě snížení nezaměstnanosti toto opatření nemělo.

V současné době by ke zvýšení prostorové mobility domácností za prací v Holandsku podle názoru prof. Mulder přispělo zejména zrušení daně z převodu nemovitostí, jejíž výše v Holandsku činí 6 % tržní hodnoty nemovitosti a jež významným způsobem zvyšuje transakční náklady spojené se stěhováním vlastníků nemovitostí (podle odhadů se celkové transakční náklady pohybují v průměru kolem 10–12 % hodnoty nemovitosti). K větší prostorové mobilitě domácností by mohlo přispět též odstranění možnosti odpočtu úroků z úvěrů na pořízení vlastnického bydlení, které má degresivní charakter a zvýhodňuje vlastnické formy bydlení před bydlením nájemním.

I přesto, že mobilita domácností nepředstavuje v současnosti v Holandsku zásadní problém, existuje několik studií, které se tomuto tématu věnují. Van Leuvensteijn a Koning (2004) s využitím longitudinálních dat z panelového výzkumu *Income Panel Research data (IPR)* o 75.000 respondentech za období 1989–1998 vytvořili model, v němž jsou pracovní mobilita (resp. délka trvání zaměstnání) a pravděpodobnost, že se respondent stane vlastníkem bydlení, modelovány simultánně. Zkoumán není pouze dopad vlastnictví domu/bytu na přechody mezi jednotlivými zaměstnáními, ale rovněž vliv na riziko, že se respondent stane nezaměstnaným nebo zůstane mimo trh práce (*non-participant*).

V situaci, kdy autoři abstrahovali od vlivu délky trvání stávajícího zaměstnání na „riziko“ změny zaměstnání a na „riziko“, že se daná osoba stane vlastníkem bydlení, model po kontrole ostatních vlivů potvrdil, že stávající vlastníci domů/bytů vykazují statisticky významně nižší pravděpodobnost změny zaměstnání, ale i nižší riziko nezaměstnanosti nebo vyloučení z trhu práce. V okamžiku, kdy autoři zohlednili rovněž délku trvání stávajícího zaměstnání, pak skutečnost, zda je respondent vlastníkem či nikoliv, už neměla statisticky významný vliv ani na pravděpodobnost změny zaměstnání; zachován zůstal pouze významný (negativní) vliv vlastnictví bydlení na pravděpodobnost nezaměstnanosti. Autoři konstatují, že tato zjištění napovídají, že trh bydlení je spíše ovlivňován trhem práce než naopak.

Helderman, Mulder a Van Ham (2004) se ve své studii zabývají otázkou, zda se prudké zvýšení podílu vlastnického bydlení v Holandsku (z 45 % v roce 1989 na 55 % v roce 2005, resp. z 28 % v roce 1947 na 53 % v roce 2001) promítlo do změn v míře rezidenční mobility (tj. především mobility na krátkou vzdálenost). Autoři s využitím logistické regrese na datech *Netherlands Housing Demand Surveys* za období 1981–1998 zjišťovali, jak typ právního důvodu užívání a ostatní kontrolní proměnné ovlivňují pravděpodobnost, že se domácnost v následujícím období přestěhovala (do vzdálenosti nepřesahující 35 km od místa původního bydliště). Výsledky logistické regrese mimo jiné potvrdily, že vlastníci bydlení se stěhují na krátkou vzdálenost statisticky významně méně než nájemníci. Ukázalo se rovněž, že rozdíl v míře rezidenční mobility mezi nájemníky a vlastníky nebyl stabilní v čase.

2.2.4 Francie

Brunet a Lesueur (2003) se pokusili potvrdit nebo vyvrátit „Oswaldovu hypotézu“ na mikroúrovni ve Francii, a to s využitím dat z výzkumu na vzorku 3.965 respondentů. Prostřednictvím multinomické logistické regrese odhadli pro jednotlivé respondenty pravděpodobnost přiřazení k určitému typu právního důvodu užívání (*tenure choice model*) – tj. vlastnickému bydlení, nájemnímu bydlení nebo bezplatnému užívání bytu (osoba bez vlastního právního důvodu užívání, zpravidla mladí lidé žijící s rodiči) – a zjištěné pravděpodobnosti následně použili, vedle velkého množství ostatních kontrolních proměnných, jako vysvětlující proměnnou do modelu vysvětlujícího délku trvání nezaměstnanosti respondentů. Z výsledků testování vyplynulo, že pravděpodobnost, že respondent je vlastníkem domu/bytu, měla statisticky významný vliv (na 5% hladině významnosti) na delší dobu trvání nezaměstnanosti, a to i po kontrole velké škály ostatních vlivů. Na rozdíl od situace v Nizozemí nebylo tudíž ve Francii možné na mikro-úrovni zamítnout „Oswaldovu hypotézu“ o nižší prostorové mobilitě vlastníků bydlení a s tím souvisejícími i horšími „výstupy“ vlastníků bydlení na trhu práce (delší doba nezaměstnanosti).

2.2.5 Dánsko

Munch a Svarer (2002) zkoumali dopady regulace nájemného v Dánsku na prostorovou mobilitu domácností. Regulace nájemného v sektoru soukromého nájemního bydlení v městských aglomeracích v Dánsku má podobu nákladového nájemného, které kryje veškeré náklady pronajímatelů spojené s údržbou domu/bytu (včetně daně z nemovitosti) a částečně i kapitálové náklady spojené s pořízením nemovitosti (kapitálová složka se pohybuje v rozmezí 7 %–14 % z hodnoty nemovitosti ročně, v závislosti na stáří nemovitosti; při její kalkulaci se však vychází z hodnoty nemovitosti v roce 1973, která nesmí být upravena o výši inflace). Byty postavené po roce 1991 jsou z regulace vyjmuty, jejich podíl na celkovém počtu soukromých nájemních bytů je však relativně velmi nízký (6 %).

K analýzám vlivu regulace nájemného na prostorovou mobilitu domácností používají autoři pravidelný výzkum dánského statistického úřadu (náhodný výběr 10 % dánské populace) za období 1992–1999. Z analýz byly vyloučeny domácnosti, které se stěhovaly z důvodu rozvodu nebo smrti jednoho z partnerů, tj. brána v úvahu byla pouze stěhování, při kterých nedošlo ke změně počtu členů domácnosti. Pro hodnocení vlivu regulace nájemného na prostorovou mobilitu domácností odhadují autoři výši dotace z regulace nájemného jednotlivým domácnostem. Výše dotace je určena jako rozdíl mezi výší tržního nájemného a skutečně placeného nájemného v daném bytě. Výše tržního nájemného je určována s využitím hedonické cenové funkce konstruované pro sektor vlastnického bydlení, s jejíž pomocí je odhadnuta tržní cena nájemního bytu s regulovaným nájemným a z této tržní ceny je tržní nájemné odvozeno prostřednictvím funkce pro odhad výše uživatelských nákladů vlastnického bydlení. Byty respondentů jsou následně rozděleny do decilů podle výše této skryté dotace. Byty zařazené do nejvyššího decilu (10.) vykazovaly nejvyšší míru regulace, byty v nejnižším (1.) decilu naopak nejnižší míru regulace.

Munch a Svarer (2002) na základě testování potvrzují statisticky významnou negativní závislost mezi stupněm regulace nájemného (jak byla výše definována) a prostorovou mobilitou domácností. Čím vyšší stupeň regulace nájemného (čím vyšší skrytá dotace plynoucí z regulace nájemného), tím statisticky významně nižší byla míra prostorové mobility domácnosti. Autoři konstatují, že regulace nájemného má velmi negativní dopad na prostorovou mobilitu domácností a negativně ovlivňuje rovněž efektivitu trhu s byty (Munch, Svarer 2002, 557).

Svarer, Rosholm a Munch (2004) se rovněž zabývali dopady regulace nájemného na stěhování domácností v případě nezaměstnanosti. K analýzám použili opět data z pravidelného šetření dánského

statistického úřadu, tentokrát za období 1997–2000. Výsledky empirického modelu potvrdily skutečnost, že nezaměstnaní obývající nájemní byty s vysokou intenzitou regulace nájemného vykazují nižší pravděpodobnost stěhování za prací mimo „svůj“ lokální trh práce.

2.2.6 Itálie

Cannari, Nucci a Sestino (2000) se snažili osvětlit příčiny poklesu míry migrace v Itálii v 90. letech minulého století, jejímž důsledkem bylo, mimo jiné, prohloubení rozdílů v míře nezaměstnanosti a ve výši reálných příjmů mezi severní a jižní částí země. Konkrétně se zabývali otázkou, nakolik se na snížení míry migrace podílely bariéry v podobě rostoucí regionální diferenciaci v cenách bydlení. Na počátku 90. let činila průměrná roční míra migrace (stěhování mezi městy) méně než 0,2 % (z celkového počtu obyvatel), zatímco v 60. letech činila odpovídající hodnota 0,32 %. Pokles mobility se projevil zejména v počtu stěhování na dlouhou vzdálenost.

V jejich modelu byla závislou proměnnou pravděpodobnost stěhování z jižních regionů na sever země, nezávislými proměnnými míra nezaměstnanosti (jako proxy pravděpodobnosti získání zaměstnání v dané lokalitě), rozdíly ve výši reálných spotřebních výdajů na hlavu (reálné spotřební výdaje byly použity proto, že nezohledňují pouze rozdíly ve výši mezd a platů, ale i rozdíly ve výši příjmů z jiných zdrojů, včetně transferů a zohledňují i očekávání týkající se výše příjmů podobně jako koncept permanentního důchodu), a dále proměnné vztahující se k trhu s byty (relativní cenové rozdíly mezi severem a jihem země, proxy transakčních nákladů v podobě „národního“ indexu cen bytů deflovaného indexem spotřebitelských cen a podíl vlastnického bydlení). Autoři testovali model na datech GPR (*General Population Register*) za období 1967–1992 a zjistili, že i při kontrole výše zmíněných vlivů rostoucí rozdíly v cenách vlastnického bydlení jsou významným faktorem snižujícím pravděpodobnost migrace z jižních regionů na sever země. Rozdíly v cenách bydlení tak dokonale „vyvážily“ efekt rostoucích rozdílů ve výši reálných příjmů a míry nezaměstnanosti, které by naopak měly působit jako faktory podněcující migrační toky domácností.

2.2.7 Německo

Van Leuvensteijn a Parikh (2002) se zabývají otázkou, zda lze použít obecná data o migraci populace k vysvětlení migračních toků vyvolaných pracovními důvody (migrace za prací) mezi regiony. Míra „celkové“ migrace (nejen migrace vyvolané pracovními důvody) je obvykle vyšší než „pracovní“ migrace, protože zahrnuje osoby migrující z nepracovních, např. sociálních důvodů (studenty, důchodce, rozvedené osoby apod.). Podle autorů však většina studií zkoumajících migraci za prací používá data o celkové hrubé migraci obyvatelstva, protože údaje o migraci pracovní síly nejsou k dispozici. Otázkou je, nakolik je použití dat o celkové hrubé migraci zkreslující při analýze migračních toků spojených s migrací za prací. Jejich model vysvětluje relativní míru migrace v závislosti na rozdílech ve výši mezd, rozdílech ve výši nezaměstnanosti a rozdílech mezi zastoupením vlastnického bydlení mezi jednotlivými spolkovými zeměmi v Německu. Matematická specifikace jejich modelu vypadá následovně:

$$\log \left[\frac{P_{ijt}}{P_{it} P_{jt}} \right] = \alpha_1 + \alpha_2 (LUNEM)_{it} + \alpha_3 UR_{ijt} + \alpha_4 LWBLUET_{ijt} + \alpha_5 LWWHITET_{ijt} + \alpha_6 POWNED_{ijt} + \alpha_7 (LWBLUET_{ijt})^2 + \alpha_8 (LWWHITET_{ijt})^2 + v_{ijt}$$

$$\log \left[\frac{L_{ijt}}{L_{it} L_{jt}} \right] = \beta_1 + \beta_2 (LUNEM)_{it} + \beta_3 UR_{ijt} + \beta_4 LWBLUET_{ijt} + \beta_5 LWWHITET_{ijt} + \beta_6 OWNED_{ijt} + \beta_7 (LWBLUET_{ijt})^2 + \beta_8 (LWWHITET_{ijt})^2 + v'_{ijt}$$

kde: P_i a P_j – populace ve zdrojovém a cílovém regionu;

L_i a L_j – pracovní síla (ekonomicky aktivní) ve zdrojovém a cílovém regionu;

$UR_{ijt} = U_{it} - U_{jt}$ – relativní míra nezaměstnanosti (U_i je míra nezaměstnanosti v regionu i a U_j míra nezaměstnanosti v regionu j);

$LUNEM_{it} = \log(U_{it})$ – logaritmus míry nezaměstnanosti v každém regionu;

$LWBLUET_{ijt}$ – logaritmus rozdílu ve výši průměrných mezd „modrých límečků“ mezi regiony i a j ;

$LWWHITET_{ijt}$ – logaritmus rozdílu ve výši průměrných mezd „bílých límečků“ mezi regiony i a j ;

$POWNED_{ijt}$ – rozdíl v míře vlastnictví domu/bytu „na hlavu“ mezi regiony i a j ;

$OWNED_{ijt}$ – rozdíl v míře vlastnictví domu/bytu na pracovníka mezi regiony i a j .

Na základě porovnání výsledných koeficientů obou modelů¹¹ dospěli autoři k závěru, že výsledky jsou velmi podobné a že největší rozdíl byl patrný v hodnotě koeficientu proměnné zastupující podíl vlastnického bydlení. Výsledky ukázaly, že čím větší je rozdíl v podílu vlastnického bydlení mezi cílovým a původním regionem (z hlediska migrace), tím nižší je imigrace do cílového regionu. Proměnná zastupující relativní podíl vlastnického bydlení vykazovala významně vyšší hodnotu koeficientu v modelu vysvětlujícím celkovou míru migrace v porovnání s modelem vysvětlujícím míru migrace za práci (*labour migration equation*). Hlavním závěrem autorů je konstatování, že oba typy dat (tj. o celkové hrubé migraci a migraci za práci) dávají podobné výsledky, ovšem s výjimkou proměnné zohledňující vlastnictví bydlení – vlastnictví bydlení (resp. právní důvod užívání bytu/domu) je podstatným faktorem celkové migrace, avšak mnohem méně podstatným faktorem vysvětlujícím migraci za práci.

2.3 Závěr a vymezení teoreticko-empirického rámce pro další analýzy

Podmínky bydlení mají na trh práce, zaměstnanost a prostorovou mobilitu domácností za prací i mobilitu domácností obecně dle závěrů převážně většiny studií statisticky významný vliv. Na makroúrovni lze učinit v souladu s dostupnými studii poměrně jednoznačný závěr, že vyšší podíl (nebo přírůstek) vlastnického bydlení je pozitivně korelován s vyšší mírou nezaměstnanosti (resp. vyšším přírůstkem nezaměstnanosti ve sledovaném období), což se potvrdilo na historických datech pro řadu zemí (i jednotlivé regiony nebo státy – v těchto zemích).

Na makroúrovni však nelze zkoumat důvody, které jsou příčinou této skutečnosti, proto je v posledních letech kladen stále větší důraz na zkoumání chování jednotlivců a domácností na trhu práce v interakci s trhem bydlení (tj. na mikroúrovni). Varieta přístupů a předmětů zkoumání v této oblasti je však natolik široká a nepřilíš ujasněná, že není jednoduché učinit jednoznačný závěr z výsledků výše prezentovaných studií. Obecně lze však říci, že ve většině zde zmíněných zemí (s výjimkou Velké Británie v 80. letech, kde se jednoznačně projevil negativní vliv „zamrzlého“ sektoru obecního nájemního bydlení) se potvrzuje, že vlastníci bydlení jsou méně mobilní než osoby s jiným právním důvodem užívání domu/bytu (zejména nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů). Současně však nelze konstatovat (jak potvrdila většina studií s výjimkou Francie), že tato jejich nižší mobilita je spojena s vyšší pravděpodobností, že se stanou nezaměstnanými, a delším hledáním nového zaměstnání v případě nezaměstnanosti.

Vliv podmínek bydlení na trh práce se však neomezuje pouze na vliv právního důvodu užívání bytu, ale zahrnuje celou škálu dalších faktorů. Jedním z nich jsou regionální rozdíly v cenách bydlení, jejichž vliv je zkoumán zejména v USA a Itálii. Zvyšování regionálních rozdílů v cenách bydlení prokazatelně působí jako brzda migrace domácností za prací – jednak prostřednictvím vyšších kapitálových zisků stávajících vlastníků v regionech s vysokou cenovou apreciací, které odrazují od stěhování, jednak v podobě vysokých nákladů na pořízení nemovitostí potenciálních imigrantů, které snižují celkový užitek z případného stěhování. Regionální rozdíly v cenách vlastnického bydlení dokonce za určitých okolností mohou zcela vyvážit z hlediska migrace stimulační regionální rozdíly ve výši mezd a míry nezaměstnanosti (viz příklad Itálie).

Mezi další faktory ovlivňující migrační tendence domácností patří negativní hodnota majetku (*negative equity*), která souvisí s cenovým vývojem a prokazatelně negativně ovlivňuje migraci domácností vlastníků bydlení. V důsledku negativní hodnoty nemovitého majetku může být dokonce v některých regionech inverzní vztah mezi lokální nezaměstnaností a mírou migrace. Velmi významnou roli (zejména ve Velké Británii a USA) z hlediska vlivu na migraci sehrává možnost snížení transakčních nákladů stěhování prostřednictvím pomoci zaměstnavatelů (ta se však vztahuje pouze na určitý segment pracovníků a podporuje tak selektivitu migračních toků).

¹¹ Data použitá pro testování získali autoři z více zdrojů – data o zaměstnanosti a nezaměstnanosti z *Bundesanstalt für Arbeit*, data o populaci v produktivním věku ze statistických ročenek (*Statistisches Jahrbuch*), data o mzdách a dalších proměnných z Německého statistického úřadu (*Statistisches Bundesamt*), který každoročně realizuje cenová šetření (mikrocensy) na vzorku 1 % z celkového počtu domácností.

Řada studií se věnuje rovněž vlivu dotací na trhu bydlení na migraci domácností za prací. Z výše uvedených empirických studií prokazatelně vyplývá, že dotace v sektoru nájemního bydlení (zejména regulace nájemného) mají negativní dopad na prostorovou mobilitu nájemníků (Velká Británie, Dánsko) a mají za následek delší dobu nezaměstnanosti (úměrně míře regulace, případ Dánska). Rovněž státní zásahy v oblasti vlastnického bydlení (daň z převodu nemovitostí) nejsou hodnoceny příliš pozitivně, protože zvyšují agregátní transakční náklady stěhování a přispívají k nižší míře migrace pracovní síly.

Svou roli z hlediska mobility domácností sehrávají i faktory, které přímo nesouvisí s trhem bydlení – například typ ekonomické aktivity respondenta (v evropských zemích v zásadě platí, že nemanuální pracovníci s vyšší kvalifikací se stěhují více než manuální pracovníci s nižší kvalifikací, zatímco v USA je tomu spíše naopak). Prokázalo se (v případě Velké Británie), že osoby tzv. flexibilnější na trhu práce (ve smyslu ochoty pracovat na částečný pracovní úvazek, osoby samostatně výdělečně činné apod.) vykazují negativnější postoj k vlastnickým formám bydlení, než osoby s tradičními formami zaměstnání (práce na plný úvazek, časově neomezená pracovní smlouva apod.). Prokázalo se rovněž, že nejistota ohledně budoucího místa pracoviště (resp. nejistota ohledně budoucího stěhování) negativně ovlivňuje momentální migrační tendence domácností.

Na závěr této kapitoly studie je nutné přesnější vymezení teoreticko-empirického rámce pro následné analýzy provedené v rámci tohoto projektu. Cílem této studie je, v souladu s cílem mnoha jiných empirických studií provedených v zahraničí a zahrnutých do tohoto přehledu, provést:

- úvodní zmapování migrace českých domácností (se zvláštním zřetelem na migraci českých domácností za pracovními příležitostmi) a srovnat rozsah i povahu této migrace se situací v jiných vybraných vyspělých i tranzitivních zemích;
- provést základní přehled programů a opatření bytové politiky fungujících ve vyspělých zemích, jež mají za hlavní či významný dílčí cíl podpořit prostorovou mobilitu domácností za pracovními příležitostmi;
- analyzovat vliv právního důvodu užívání bydlení (vlastnictví bydlení, regulace nájemného) na zamýšlenou prostorovou mobilitu českých domácností za prací;
- analyzovat vhodnost a efektivitu vybraných nástrojů bytové politiky, které by mohly podpořit prostorovou mobilitu domácností za pracovními příležitostmi, v českém prostředí.

Vzhledem k výše uvedeným cílům je zřejmé, že tato studie (se) bude:

- mít charakter empirických a nikoliv teoretických studií o vzájemném vztahu trhu práce a trhu bydlení v ČR;
- mít charakter mikroekonomických a nikoliv makroekonomických empirických studií o vzájemném vztahu trhu práce a trhu bydlení v ČR;
- soustředit výlučně na analýzu vazby mezi migrací českých domácností za pracovními příležitostmi a faktory, které tuto migraci ovlivňují (včetně faktorů spojených s podmínkami bydlení a právním důvodem užívání bydlení), a tak bude opomíjet fungování všech ostatních, velmi komplexních, vazeb uvnitř jednotlivých trhů práce a bydlení, které pro migraci domácností za pracovními příležitostmi nejsou tak podstatné, nebo všech ostatních vazeb mezi trhy práce a bydlení, které pro migraci domácností za pracovními příležitostmi nejsou tak podstatné;
- soustředit ponejvíce na analýzu významných faktorů ovlivňujících zamýšlenou (budoucí) a nikoliv skutečnou prostorovou mobilitu českých domácností za pracovními příležitostmi, přičemž pro účel zamýšlené mobility za pracovními příležitostmi bude určitá životní situace v profesní kariéře (například nezaměstnanost, nabídka vyššího příjmu ze zaměstnání či podnikání) předpokládána, a tak bude opomíjet faktory skutečné prostorové mobility za pracovními příležitostmi, které mohou souviset, například, se specifickostí individuálních profesních kariér, subtrhů práce či specifickostí samotných pracovních nabídek;
- v poslední části věnovat klasické aplikační analýze politik (*policy studies*), tedy analýze opatření výlučně z oblasti bytové politiky, které by, vzhledem ke zjištěným poznatkům, mohly v českém prostředí efektivně podpořit prostorovou mobilitu domácností za pracovními příležitostmi.