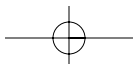
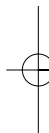
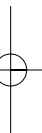
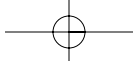


# **Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice**



# Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice

Martin Lux, František Kuda (eds.)

**SOU**

Sociologický ústav Akademie věd ČR, v.v.i.  
Praha 2008

**Práci recenzovali:**

Ing. Dagmar Špalková, Ph.D.  
doc. RNDr. Zdeněk Szczyrba, Ph.D.

**Editoři:**

Martin Lux  
František Kuda

**Autorský kolektiv:**

Martin Lux  
František Kuda  
Jan Česelský  
Martina Mikeszová  
Petr Sunega  
Milan Poledník  
Vladimír Koudela  
Tomáš Kostelecký  
Milada Kadlecová  
Martin Ferko

Tato publikace byla vytvořena v rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3. Publikace byla vydána za finanční podpory Výzkumného záměru Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., „Sociologická analýza dlouhodobých sociálních procesů v české společnosti v kontextu evropských integračních politik, rozvoje znalostní společnosti, lidského, sociálního a kulturního kapitálu“, č. AV0Z70280505.

**Kontakt na autory:**

[martin.lux@soc.cas.cz](mailto:martin.lux@soc.cas.cz), [frantisek.kuda@vsb.cz](mailto:frantisek.kuda@vsb.cz), [jan.ceselsky@vsb.cz](mailto:jan.ceselsky@vsb.cz),  
[martina.mikeszova@soc.cas.cz](mailto:martina.mikeszova@soc.cas.cz), [petr.sunega@soc.cas.cz](mailto:petr.sunega@soc.cas.cz),  
[milan.polednik@seznam.cz](mailto:milan.polednik@seznam.cz), [vladimir.koudela@vsb.cz](mailto:vladimir.koudela@vsb.cz),  
[tomas.kostelecky@soc.cas.cz](mailto:tomas.kostelecky@soc.cas.cz), [milada.kadlecova@iri.cz](mailto:milada.kadlecova@iri.cz),  
[martin.ferko@vsb.cz](mailto:martin.ferko@vsb.cz).

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1, Česká republika

Telefon: (+420) 222 221 655, Fax: (+420) 222 221 658

© Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v.v.i., Praha 2008.

Všechna práva vyhrazena

ISBN 978-80-7330-149-1

## Obsah

<b>Abstract .....</b>	<b>9</b>
-----------------------	----------

<b>Úvod .....</b>	<b>11</b>
-------------------	-----------

*Martin Lux, editor*

<b>Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti nájemního bydlení mezi roky 2000–2006.....</b>	<b>17</b>
--	-----------

*Martin Lux, Martina Mikeszová*

Úvod .....	17
Metodologie a data .....	22
Indikátory pro měření finanční dostupnosti bydlení.....	22
Datové zdroje .....	24
Postup výpočtu indikátorů finanční dostupnosti bydlení v českém prostředí.....	26
Indikátory pro měření regionálních rozdílů (disparit) ve finanční dostupnosti bydlení .....	31
Výsledky analýz regionálních rozdílů (disparit) ve finanční dostupnosti nájemního bydlení.....	32
Vývoj míry zatížení výdaji na tržní nájemné .....	32
Vývoj regionálních rozdílů v míře zatížení výdaji na tržní nájemné .....	41
Upřesnění výsledků .....	45
Závěr .....	56
Přílohy .....	59

<b>Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení mezi roky 2000 a 2006.....</b>	<b>65</b>
---	-----------

*Tomáš Kostecký, Martina Mikeszová*

Úvod .....	65
Indikátory finanční dostupnosti vlastnického bydlení.....	67
Vývoj finanční dostupnosti vlastnického bydlení v jednotlivých krajích ČR.....	69
Vývoj finanční dostupnosti vlastnického bydlení pro různé typy domácností.....	73
Vývoj regionálních rozdílů (disparit) ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení.....	76

Ohrožení finanční nedostupností vlastnického bydlení .....	80
Srovnání finanční dostupnosti vlastnického bydlení a míry zatížení tržním nájemným .....	82
Závěr .....	84

### **Souvislost mezi regionálními rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení a rozdíly v ekonomické výkonnosti regionů ČR .....87**

*Petr Sunega, Martina Mikeszová, Martin Lux*

Úvod .....	87
Data a metodologie .....	88
Faktory v pozadí regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení.....	90
Závěr .....	102
Přílohy .....	105

### **Regionální rozdíly ve fyzické dostupnosti bydlení.....107**

*Vladimír Koudela, Jan Česelský, František Kuda*

Úvod .....	107
Metodické problémy a jejich řešení .....	108
Stav a vývoj vybavenosti obyvatelstva byty .....	110
Právní typ užívání bytového fondu .....	123
Kvalitativní charakteristiky bytového fondu .....	125
Závěr .....	131

### **Prognostické úvahy o fyzické dostupnosti bydlení v regionálním průmětu .....133**

*Jan Česelský, Martin Ferko, Vladimír Koudela*

Úvod .....	133
Metodologie .....	133
Bytová výstavba 1997–2006.....	135
Modernizace bytového fondu 1997–2006.....	139
Migrace 1991–2006.....	139
Vybavenost obyvatel a domácností byty v krajích v letech 2001–2006 a předpoklad do roku 2010 .....	143
Bytová výstavba v letech 2001–2006 a předpoklad do roku 2010.....	143
Úbytky bytů v letech 2001–2006 a předpoklad do roku 2010.....	145
Neobydlené byty v letech 2001–2006 a předpoklad do roku 2010.....	148
Souhrnné výsledky .....	149
Závěr .....	150

---

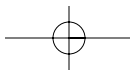
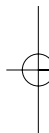
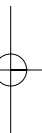
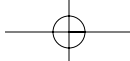
**Doplňkové ukazatele měření fyzické dostupnosti bydlení .....151***Milan Poledník*

Úvod .....	151
Výchozí přístup k řešení .....	151
Hodnocení vývoje fyzické dostupnosti bydlení po roce 2001 .....	158
Závěr .....	170

**Metodologická příloha: regionální rozdíly v tržních cenách  
a nájemném rezidenčních nemovitostí.....173***Milada Kadlecová*

Zjišťování tržních cen a nájemného .....	173
Určení cen a nájemného pro výpočet regionálních rozdílů (disparit) v dostupnosti bydlení .....	175

**Literatura.....185****Datové zdroje .....189****O autorech.....191**

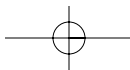
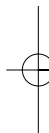
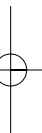




---

## Abstract

The primary goal of the book is to give a contextual empirical description of the trends in regional differences (disparities) in housing affordability and availability in the Czech Republic between 2000 and 2006. Housing affordability is evaluated for 60 types of Czech households in each region and year using residual income and rent-to-income measures for the segment of rental housing and using price-to-income and lending multiplier measures for the segment of owner-occupied housing. Owing to insufficient data sources and the particular context of transition in the field of housing the authors apply original and new methodological approaches that could serve as an inspiration for researchers in other transition countries. The authors also take into account the process of rent deregulation and evaluate the impact of rent deregulation on housing affordability and potential social exclusion of particular types of households. Housing availability after 2001 (the year of the last census) is estimated with the aid of specific regression models. The authors note the drawbacks of standard housing availability indicators and make recommendations for the methodological framework to be used in the next census in 2011. The trends in regional differences in housing affordability and availability are demonstrated using statistical measures, and the authors attempt to explain these trends by particular regionally specific economic factors using multilevel regression modeling. This empirically oriented book aims especially to highlight the important trends in housing availability and affordability in the Czech Republic, which, owing to the lack of suitable data, had thus far remained undetected.



## Úvod

Martin Lux, editor

Předkládaná monografie vznikla v rámci projektu „*Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit*“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj (registrační číslo WD-05-07-3), který započal v roce 2007 a bude probíhat až do konce roku 2011. Hlavním předmětem projektu je dostupnost bydlení a regionální rozdíly (disparity) v dostupnosti bydlení, potenciální důsledky vývoje dostupnosti bydlení i vývoje těchto rozdílů a konkrétní opatření směřující ke zvýšení dostupnosti bydlení, snížení regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení, a tím i snížení negativních socioekonomických důsledků nízké dostupnosti bydlení a/nebo vysokých regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. Monografie *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice* je prvním uceleným výstupem z tohoto projektu a věnuje se prioritně kontextuálnímu popisu vývoje regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení po roce 2000 a částečně též vysvětlení vývoje regionálních rozdílů v tomto období.

Je zřejmé, že výdaje na bydlení ukrajují stále větší podíl z celkového koláče spotřebních výdajů českých domácností a že se postupně staly hlavní výdajovou položkou českých domácností. Ve výši tržních cen vlastnického a družstevního bydlení, stejně jako ve výši tzv. tržního nájemného, se postupně objevily značné regionální rozdíly, které mají přímý důsledek na regionální rozdíly v dostupnosti bydlení. I přes tuto skutečnost nebyly tyto rozdíly dosud důsledně zmapovány a analyzovány.

Jak ukazuje tato monografie, vývoj regionálních rozdílů v nákladech na bydlení neodpovídal vývoji regionálních rozdílů v příjmech domácností. Ukázalo se rovněž, že regionální rozdíly v cenách bydlení, potažmo dostupnosti vlastnického bydlení, jsou vyšší než regionální rozdíly týkající se ekonomické výkonnosti regionů obecně.

Zatímco v průběhu transformačního období docházelo k posílení mzdové diferenciace, ceny bytů rostly i v různých kvalitativně odlišných tržních segmentech v rámci jednoho regionu relativně rovnoměrně. Mzdy zaměstnanců v oborech vyžadujících vysoké vzdělání jsou sice v Praze, tedy ve městě s největší nabídkou pracovních příležitostí a nejvyšší mzdovou úrovní, mnohem vyšší než mzdy těchto zaměstnanců v ostatních českých regionech, u zaměstnanců v obo-

## Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice

rech nevyžadujících vyšší vzdělání a inovace je ovšem mzdový rozdíl nižší. Pro domácnosti s členy zaměstnanými v nižších úrovních tzv. klasifikace zaměstnání, definované dle náročnosti a potřebné kvalifikace pro výkon zaměstnání, nebyl tak růst cen bytů či tržního nájemného v Praze „proporcionálně“ kompenzován růstem jejich příjmů. To ovšem na pozadí probíhají deregulace nájemného a postupného ukončení procesu privatizace obecních bytů (tedy na pozadí konce „levného bydlení“) znamená, že se posilují regionální rozdíly v podílu domácností potenciálně ohrožených nedostupností bydlení, resp. ohrožených sociálním vyloučením.

Dostupnost bydlení je v zahraničním i českém prostředí analyzována ve dvou základních rovinách. Zatímco v poválečném období se důraz kladl zejména na problematiku *fyzické dostupnosti bydlení* (*availability of housing*), po částečném vyřešení akutní poválečné bytové nouze a následné redefinici cílů v oblasti bydlení na konci 70. let minulého století se zájem teoretiků i praktiků přesunul zejména k problému *finanční dostupnosti bydlení* (*affordability of housing*).

Jedna z nejčastěji citovaných definic finanční dostupnosti bydlení uvádí, že se jedná o zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro uživatele. Jinými slovy, finanční dostupnost bydlení sleduje, jak vysoké je zatížení výdaji na přiměřené bydlení pro různé typy domácností (srovnáním výdajů na bydlení s příjmy domácností), a za použití jistých normativních soudů vycházejících z konkrétního kulturního a sociálního prostředí hodnotí, pro jak velkou část domácností by se bydlení mohlo stát finančně neúnosné, nedostupné.

Fyzická dostupnost bydlení je zpravidla definována jako zajištění dostatečného počtu kvalitativně standardních bytových jednotek různé velikosti a různého právního důvodu užívání (tedy bydlení vlastnického a nájemního) tak, aby tento počet odpovídal aktuální a případně i budoucí předpokládané potřebě domácností po bydlení v dané lokalitě. V současnosti je problém fyzické dostupnosti bydlení analyzován spíše z pohledu kvality bydlení (rehabilitace a modernizace bytového fondu) či z pohledu minimalizace nebezpečí sociální segregace (sociálního vyloučení určité skupiny domácností) v určitých urbanisticky vymezených územích.

Ačkoliv koncept finanční dostupnosti bydlení postupně získal z důvodu změny nejen bytových podmínek a bytových politik, ale také změny obecného společenského a ekonomického prostředí v posledních dvou dekadách minulého století ve vyspělých zemích větší pozornost než koncept fyzické dostupnosti bydlení, obě roviny dostupnosti bydlení spolu stále úzce souvisí.

Na řešení tohoto projektu se podílí týmy vědeckých a odborných pracovníků ze tří pracovišť: Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., Fakulty stavební Vysoké

školy báňské – Technické univerzity Ostrava a Institutu regionálních informací, s.r.o. Zástupci týmů jsou rovněž autory kapitol této monografie. Průběžné a podrobné výsledky z projektu jsou rovněž pravidelně zveřejňovány na internetových stránkách [www.disparity.cz](http://www.disparity.cz); zde lze nalézt rozšířené verze jednotlivých zpráv z provedených výzkumů a analýz, jež nemohly být, z důvodu svého rozsahu či povahy, zařazeny rovněž do této monografie.

Předkládaná monografie se snaží, a to za využití nových metodických přístupů, alternativních datových zdrojů a nových pohledů na tuto problematiku, postihnout vývoj regionálních rozdílů ve finanční a fyzické dostupnosti bydlení v naší zemi, a to zejména mezi roky 2000 a 2006. První kapitola se věnuje problematice finanční dostupnosti tzv. „neprivilegovaného“ nájemního bydlení, tedy té formy nájemního bydlení, kde nájemník hradí tržní (trhem určené) nájemné. Kapitola se na tento segment bydlení zaměřuje nikoliv jen z důvodu, že právě zde se na rozdíl od segmentu nájemního bydlení s regulovanou výší nájemného vytvořily zřetelné a ponejvíce trhem určené regionální rozdíly, ale také z toho důvodu, že pokud dojde k plánovanému ukončení regulace nájemného v roce 2010, pak právě poznání tohoto segmentu bydlení nás může lépe informovat o možných nebezpečích a výzvách, které s deregulací nájemného souvisí. Výsledky provedených analýz potvrzují rostoucí sociální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení mezi různými kategoriemi domácností, jakkoliv se, na druhou stranu, samotné regionální rozdíly ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení po roce 2003 (resp. 2004) již snižují. Je důležité upozornit na skutečnost, že k těmto zjištěním bylo možné dojít pouze díky vytvoření a aplikaci originální metodiky pro měření regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení v českém prostředí.

Druhá kapitola monografie se věnuje vývoji finanční dostupnosti vlastnického bydlení. Za použití jiných indikátorů, jež jsou vhodnější pro analýzy v segmentu vlastnického bydlení, ukazuje, že ačkoliv by teoreticky měl vývoj tržního nájemného a tržních cen bytů úzce souviset, nemusí tomu tak v kratším období být; dostupnost vlastního bydlení se po roce 2005 snižuje a regionální disparity v dostupnosti vlastního bydlení se po roce 2005, na rozdíl od segmentu tržního nájemního bydlení, zvyšují.

Třetí kapitola se pak snaží o vysvětlení vývoje finanční dostupnosti „neprivilegovaného“ nájemního i vlastnického bydlení, a zejména pak o vysvětlení vývoje samotných regionálních rozdílů v této oblasti. Ukazuje se, že regionální rozdíly v ekonomické vyspělosti regionů jsou vyšší než regionální rozdíly ve finanční dostupnosti „neprivilegovaného“ nájemního bydlení, avšak u finanční dostupnosti vlastnického bydlení je tomu naopak. Ukazuje se rovněž, že zatímco obecná ekonomická vyspělost regionů, zejména pak míra nezaměstnanosti,

## Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice

---

má významnější vliv na rozdíly v dostupnosti vlastnického bydlení, na regionální rozdíly v dostupnosti „neprivilegovaného“ nájemního bydlení má spíše vliv regionální diferenciací v zastoupení příjmově nejsilnějších (nejvzdělanějších) lidí. Mnohé závěry mají určité implikace pro českou bytovou i hospodářskou politiku.

Další tři kapitoly monografie se věnují problematice fyzické dostupnosti bydlení. Čtvrtá kapitola se soustředí na analýzu regionálních rozdílů ve fyzické dostupnosti bydlení mezi roky 1991 a 2001, tedy v tzv. intercensálním období. Pro tento účel využívá standardní metodiku hodnocení fyzické dostupnosti bydlení, jakkoliv již upozorňuje na některé metodické problémy, které s ní souvisí. Tato kapitola ukazuje, že již mezi roky 1991 a 2001 docházelo k procesu regionální diferenciací v oblasti fyzické dostupnosti bydlení, a to zejména z pohledu kvantitativního hodnocení fyzické dostupnosti bydlení, a identifikuje ty kraje, které by mohly být označeny jako „disparitní“. Následující pátá kapitola se pak snaží vyrovnat s nedostatkem údajů o fyzické dostupnosti bydlení po roce 2001, a to za využití podrobných regionálních údajů o bytové výstavbě, modernizaci bytového fondu a vývoji počtu obyvatel a domácností mezi roky 2001 a 2006. Autoři této kapitoly se dokonce za využití simulačních regresních modelů snaží nastínit možný vývoj fyzické dostupnosti bydlení až do roku 2010. I zde konstatují, že se regionální rozdíly v oblasti bytové výstavby v posledních letech významným způsobem prohlubují, a tak v delším výhledu mohou přispět k růstu regionálních rozdílů, či dokonce disparit ve fyzické dostupnosti bydlení obecně.

Šestá kapitola se zejména snaží o kritické zhodnocení stávajících přístupů k fyzické dostupnosti bydlení i metodiky (kategorizace) bytů používaných v censech. Poukážeme na nové fenomény při využívání bytového fondu po roce 1991, jež se projevily v relativně překvapivých výsledcích cenzu v roce 2001, a za využití indikátoru podlahové plochy bytu na osobu, autor této kapitoly ukazuje, že se fyzická dostupnost bydlení oproti očekávání podstatně zvýšila i mezi roky 1991 a 2001. I výsledky analýz prezentovaných v této kapitole však potvrdily trend rostoucích regionálních rozdílů ve fyzické dostupnosti bydlení po roce 2001.

Metodologická příloha této monografie se v jejím závěru doplňkově věnuje problematice zjišťování cen bytů a nájemného, metodice samotného sběru dat i vytváření cílových hodnot cen a tržního nájemného pro byty různé velikosti a v regionálním průměru. Tato příloha specifikující tvorbu podkladů pro hodnocení finanční dostupnosti bydlení je graficky doplněna o časové řady zachycující vývoj cen bytů a nájemného po roce 2000.

Předkládaná monografie se jako první u nás snaží komplexněji zachytit problematiku vývoje dostupnosti bydlení, a zejména pak regionálních rozdílů

---

## Úvod

v dostupnosti bydlení. Pro tento účel aplikuje dosud nepoužívané a originální postupy vyvinuté autory jednotlivých odborných příspěvků. Jelikož vývoj regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení může mít i velmi významné negativní sociální či ekonomické dopady, které budou řešitelským týmem analyzovány v budoucnu, může tato monografie sloužit nejen jako důležitý informační zdroj o vývoji dostupnosti bydlení u nás či jako odborná publikace navrhuující nové metodické postupy relevantní pro vědeckou komunitu, které je prioritně určena, ale také jako důležitý podklad při rozhodování o budoucím směřování bytové či celkové hospodářské politiky naší země. Za celý autorský tým bych chtěl na závěr tohoto úvodního slova poděkovat dvěma recenzentům za jejich velmi cenné připomínky a návrhy, které pomohly zvýšit kvalitu i srozumitelnost prezentovaných zjištění.