

**TRH BYDLENÍ,  
JEHO REGIONÁLNÍ DIFERENCIACE  
A SOCIÁLNÍ SOUVISLOSTI**

**Alena Nedomová (editorka), Lenka Bušíková,  
Eva Heřmanová, Tomáš Kostecký,  
Zdenka Vajdová, Petra Vojtěchovská**

WP 99:2

1999

## OBSAH

Abstrakt	5
Úvodní slovo editora	7
1. Úvod	9
2. Politika bydlení	10
2.1. Přístup k bydlení	11
2.2. Segmenty trhu s bydlením	13
3. Výzkum trhu bydlení	15
3.1. Metodika výzkumu	15
4. Regionální diferenciaci na trhu bydlení a její příčiny	19
4.1. Náklady na bydlení v bytech/domech s tržním nájemným	20
4.2. Ceny bytů a rodinných domů na volném trhu	23
4.3. Příčiny regionálních diferenciací	27
5. Dráhy bydlení	39
5.1. Cesta společnosti k soukromému vlastnictví bydlení	44
5.2. K čemu cílí dráhy bydlení	45
6. Bytová situace novomanželů	46
6.1. Předmanželské soužití	47
6.2. Bydlení před svatbou	48
6.3. Spokojenost s bydlením a bydlení po svatbě	52
6.4. Shrnutí	53
7. Závěr	54
8. Housing and Social Inequalities in the post-Communist Czech Republic	56
Literatura	72
Příloha	76



# **TRH BYDLENÍ, JEHO REGIONÁLNÍ DIFERENCIACE A SOCIÁLNÍ SOUVISLOSTI**

**Alena Nedomová (editorka), Lenka Bušíková, Eva Heřmanová, Tomáš Kostelecký, Zdenka Vajdová, Petra Vojtěchovská**

## **ABSTRAKT**

Předložená studie se zabývá problematikou bydlení v České republice, a to jednak obecně, především v úvodu práce a v první kapitole, jednak velmi konkrétně v kapitolách následujících. Hlavním a typickým znakem této studie je silně kritický až pesimistický -"pohled nebydlících"- na dosavadní fungování českého trhu s bydlením.

Úvod práce a částečně i první kapitola obsahují zamyšlení nad sociálně-ekonomickými důsledky, ale i příčinami takového stavu; první kapitola je navíc doplněna o diskusi stávajícího členění trhu s bydlením na jednotlivé segmenty. Druhá kapitola je věnována vysvětlení metodiky, která byla ve výzkumu použita. Následující třetí kapitola se snaží o zachycení a vysvětlení regionální diference (na úrovni okresů), a to nejdříve pokud jde o tržní náklady na bydlení. Posléze se analýza zaměřuje i na tržní ceny bydlení, a to odděleně pro jednotlivé segmenty trhu, tj. pro domy, byty a pronájmy. Zatímco čtvrtá kapitola představuje relativně méně hodnotící analýzu obvyklých drah bydlení v České republice, pátá kapitola je věnována problematice bydlení novomanželů. Jde o jakousi sondu odrážející současný stav a představu o bydlení u nově vznikajících rodin. V závěru této studie jsou shrnuty a komentovány hlavní výzkumem získané poznatky. Jako poslední kapitola je zařazen anglický text T. Kosteleckého, který v několika ohledech shrnuje výsledky, získané řešením uvedeného projektu.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

bydlení, trh bydlení, regionální rozdíly, dráhy bydlení, mladá manželství

## **HOUSING MARKET, ITS REGIONAL DIFFERENCES AND RELATIONS TO SOCIAL STRUCTURE**

**Alena Nedomová (editor), Lenka Bušíková, Eva Heřmanová, Tomáš Kostecký, Zdenka Vajdová, Petra Vojtěchovská**

### **ABSTRACT**

The proposed study is concerned with problems in the housing market in present day Czech Republic; that is, both with broad strokes (in the introduction and the first chapter) and with fine ones (in subsequent chapters). A central and characteristic feature of this endeavour is a strongly critical, even pessimistic, "view of non-residents" on the workings of the Czech housing market.

The introduction of the study and partially even the first chapter contain an essay not only dealing with its socio-economic consequences but also with the causes of the present state of affairs. Moreover, the first chapter contains a discussion on the existing division in the housing market into individual segments. The second chapter explains the methodology that was employed. The third chapter, then, seeks to describe and explain the regional differentiation (at the district level) by focusing on the market costs of housing, in the first instance, and, in the second, on the market prices of housing as it is distinguished among various segments of the market (that is, among houses, apartments and rentals). While the fourth chapter is an example of a less evaluative analysis of common market routes in the Czech Republic, the fifth chapter concerns itself with the problems encountered by newly married couples. It serves as an example of some sort of sound that reflects the present condition and the ideas about housing among newly establishing families. In conclusion, the main findings are commented and reflected upon. The final text written by Tomáš Kostecký on questions of housing (or more accurately put, "non-housing") and social inequalities in the Czech Republic is added in English.

### **KEYWORDS**

housing, housing market, regional differences, housing career, young marriages

## ÚVODNÍ SLOVO EDITORA

Tento text vznikl kompilací textů jednotlivých autorů publikovaných nebo připravených k publikaci v různých edicích, časopisech nebo výzkumných zprávách (T. Kostelecký 1997; T. Kostelecký, P. Vojtěchovská 1997; T. Kostelecký, E. Heřmanová 1999; A. Nedomová 1998; Z. Vajdová, L. Bušítková 1997; Z. Vajdová 1999). Cílem editora bylo shromáždit všechny dosud zpracované informace získané v rámci projektu *Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti*, jehož realizaci podpořila Grantová agentura ČR (č. grantu 403/96/0390, nositelem grantu byl Tomáš Kostelecký) a částečně také v rámci projektu *“Rodinné a reprodukční chování mladé generace”* (GA AV ČR č. A8028701, nositelkou grantu byla Ludmila Fialová). Do původních textů nebylo výrazně zasahováno, proto jsou patrné stylistické rozdíly mezi jednotlivými kapitolami, neboť jsou charakteristické odlišným rukopisem autorů. Na druhé straně nejde jen o prosté převzetí již připravených textů - neopakují se popisy metod, je sjednocena terminologie a do jisté míry i formální úprava; texty jsou logicky seřazeny a tam, kde bylo zapotřebí, provázány doplňujícím komentářem; některé z nich byly pro potřeby této publikace rozděleny a jejich části použity v různých kapitolách (proto u nich nejsou uvedena jména autorů). Jako poslední kapitola je zařazen anglický text T. Kosteleckého, který v několika ohledech shrnuje výsledky, získané řešením uvedeného projektu. Literatura v závěru odkazuje k celému předcházejícímu textu.



## 1. ÚVOD

Probíhající sociální a ekonomická transformace se výrazně projevila i v oblasti bydlení a rozvoji trhu s ním. Bydlení se stalo předmětem celospolečenského zájmu: médií, veřejnosti, politiků i celé řady odborníků nejrůznějších profesí.

Zatímco největší pozornost je tradičně věnována otázkám ekonomickým (náklady na bydlení, financování výstavby ...), technickým (kvalita bytového fondu, technologie výstavby a oprav, architektonické řešení, vlastnosti a použitelnost různých stavebních materiálů ...) a právním (vztahy majitelů a nájemníků, stavebních firem a jejich zákazníků ...), širší souvislosti bydlení dlouho stály poněkud stranou zájmu (viz Kemeny, 1992; Dupal, 1994; Puchýř, 1994; Grabmüllerová, 1994). Transformace přitom podstatně zasáhla bydlení v celé řadě jeho aspektů a důsledky vzniklého stavu se promítají v řadě dalších navazujících oblastí (migrace, restrukturalizace výdajů domácností, zaměstnanost, rodinné chování, ...).

Současná společnost, resp. její reprezentace, na rozdíl od minulého režimu přebírá a deklaruje pouze velmi omezenou odpovědnost (její míra kolísá podle politické orientace) za zajištění bydlení pro své členy a usiluje naopak, aby prostředky na bydlení včetně jeho pořízení pocházely z vlastních zdrojů uživatele bytu nebo domu. Pouze v odůvodněných případech na principu solidarity pomáhá překlenout rozdíl mezi náklady na bydlení a finančními možnostmi konkrétních občanů v rámci systému sociálních podpor a dávek (adresný příspěvek na bydlení), současně hledá možnosti a způsoby posílení individuální iniciativy prostřednictvím výhodných půjček, státní podpory stavebního spoření či hypoték formou dotací úroků k úvěrům.

Teoreticky je každému dána stejná šance úměrně svých schopnostem a vynaloženému úsilí uplatnit se na trhu práce i na trhu bydlení, v praxi ovšem tato teorie z mnoha důvodů nefunguje, a proto je přístup k bydlení, právě tak jako výdaje na bydlení, často vnímán jako sociální problém. Hlavní příčinou je právní, ekonomické i psychologické dědictví předchozího režimu, ale také liknavý přístup a váhavost politiků přijímat k řadě nepopulárních opatření v jiných oblastech hospodářského života také řešení problémů bydlení.

Z právního hlediska jsou problémy mimo jiné zakotveny v jednom z pilířů práva - občanském zákoníku, který dosud zvýhodňuje uživatele před vlastníky (možnost užívání na dobu neurčitou, tj. neomezenou, možnost relativně snadného převodu užívacích práv na další lidi ap.), především však spočívá v obtížné vymáhatelnosti práva a práci soudů. Z ekonomického hlediska jde o problém pomalu postupující deregulace nájemného v bytech ve vlastnictví obcí a soukromých majitelů. I přes postupná zlepšení jsou nájmy v řadě bytových domů nižší, než skutečné náklady na údržbu a nutnou obnovu, prostředky vlastníka domu (ať je jím kdokoli, soukromník nebo obec) vyrovnávající tyto náklady nejsou vázány na sociální situaci nájemníka. Z minulosti přetrvávají nerovnosti mezi jednotlivými druhy bydlení jak ve smyslu dispozičních a uživatelských práv, tak ve smyslu nákladů na bydlení včetně pořizovacích, výše nájemného, finanční dosažitelnosti ap. Dřívější praxe přidělování bytů, často založená nejen na potřebnosti (sociální, profesní), ale také na "zásluhách" či korupci, byla de



facto potvrzena tím, že současní nájemníci získávají právo kupovat v rámci privatizace bytového fondu byty za cenu odhadní, nikoli tržní. Privatizace tak sice v rámci přechodného transformačního období směřovala k nastavení podmínek pro nastartování trhu s byty, ale za diskutabilní cenu nerovných příležitostí, ale nebyla na druhé straně “vyvážena“ rychlejším odstraněním regulace nájemného (vyjma nově postavených a prázdných bytů), neboť za prioritu byl považován sociální smír (s bydlícími).

Byla zastavena státem organizovaná komplexní bytová výstavba (břemeno výstavby bylo přeneseno na obce a soukromé investory) v době, kdy kupní síla obyvatelstva procházejícího obdobím transformačního “utahování opasků” byla podstatně snížena. To vedlo, při neexistenci prostředí stimulujícího vstup soukromých investorů do výstavby bytů, k prudkému snížení výstavby nových bytů po roce 1991 (Anderle, 1994). Zvláště ve větších městech rostl tlak na změnu bytových prostor na nebytové, neboť na ty se nevztahují regulační pravidla. Současně s tím se zvětšovala potřeba bytů pro nově vznikající domácnosti, zakládané lidmi narozenými v období populačního boomu v 70. letech, právě tak jako rozvedenými manželi nebo lidmi hledajícími zaměstnání v oblastech s dostatečnou nabídkou na trhu práce.

Výsledkem byl rychlý růst cen na trhu bydlení, zvláště pak cen nově postavených bytů a domů, pozemků a tržního nájemného v bytech, na které se nevztahovala regulace nájemného. Přestože zejména v posledním roce ceny nemovitostí i tržních nájmu stagnují a někde dokonce klesají, nůžky mezi nabídkou a reálnými možnostmi velké části naší populace zůstávají rozevřeny.

## **2. POLITIKA BYDLENÍ**

Nemalou roli, v kombinaci s výše uvedenými faktory, sehrála také politika bydlení. Na jedné straně chyběla podpora nové výstavby a tzv. neziskového bydlení, v tomto směru byla politika bydlení jednoznačně orientována na bydlení vlastnické s nedořešenými právními instrumenty a nepromyšlenými ekonomickými a sociálními souvislostmi. Na druhé straně výdaje státního rozpočtu pro bydlení nájemní převyšovaly podpory do bydlení vlastnického. Nájemní bydlení (avšak již existující!) každoročně spotřebovávalo miliardy na dotacích na teplo, další omezené prostředky směřovaly na výstavbu nájemních bytů obcemi (se striktními limity velikosti) a domů s pečovatelskou službou.

Vliet a Weesep, (1990) uvádějí jako ideální typy bytové politiky evropských zemí dva modely: tržní model respektuje tvrzení, že sociální cíle jsou nejlépe naplňovány s minimem státní intervence do tržního hospodářství; sociálně demokratický model se řídí tvrzením, že státní intervence je nutná, aby byla zabezpečena spravedlivá distribuce a naplnění práv občanů (v zásadě jde o vytváření rovných příležitostí). Neposuzujeme zde, ke kterému modelu míří kroky současných českých vlád a jestli jsou dobré nebo špatné. Chceme připomenout jenom, že bydlení je považováno za jednu ze základních lidských potřeb. Člověk potřebuje přístřeší, a nejen to - potřebuje také soukromí, případně si přeje žít v určitém místě, je ochoten vynaložit nemalé prostředky na to, aby svoji potřebu uspokojil. Tyto funkce plní bydlení v každé společnosti. To, jaké je pořadí

jejich důležitosti, se různí nejen podle kultury dané společnosti, ale i podle fáze, v níž se společnost nachází, např. podle rozsahu diferenciacce a integrace společnosti.

## 2.1. PŘÍSTUP K BYDLENÍ

Dosavadní teoretické i praktické zkušenosti potvrzují, že možnost - zejména samostatného - bydlení považují lidé za velmi důležitý faktor ovlivňující jejich rozhodování v jednotlivých fázích životního cyklu (např. rodinné chování). Samostatné bydlení je formou ekonomické nezávislosti a emancipace od původní rodiny. Není totiž jen materiálním statkem, ale posiluje sebevědomí i odpovědnost, umožňuje soužití partnerů, významně se podílí na utváření mezigeneračních vztahů, ovlivňuje spokojenost v partnerském vztahu.

Bydlení je současně statkem velmi drahým, je výsledkem vynaložení značného množství práce a materiálu, úsilí nutné k jeho zajištění by mělo být ceně a významu adekvátní. Ze dvou důvodů jsou však dosud široké vrstvy obyvatelstva toho názoru, že stát a společnost se mají postarat, resp. umožnit uspokojení základních životních potřeb jednotlivců včetně bydlení. Ony dva důvody jsou protikladné, ale ve svém důsledku působí stejně. Prvním z nich je po desetiletí zažitá představa o "oprávněných nárocích", podpořená minulou praxí: stát zajišťoval nebo mohutně podporoval hromadnou bytovou výstavbu - komunální a družstevní, ale i výstavbu individuální, více či méně spolehlivě fungovaly úřední pořadníky na byt, regulované a nízké nájem, ceny energií a služeb řadily náklady na bydlení na relativně nevýznamné místo v rodinném rozpočtu, právní úprava nájemních vztahů povýšila právo užívání bezmála na právo vlastnické. Druhým důvodem je šok, který způsobilo zjištění skutečné ceny bydlení na volném trhu. Z různých důvodů je tato cena obvykle příliš vysoká na to, aby mohla být v daných podmínkách - vzhledem k výši příjmů, možnostem získat úvěr atd. - v reálném čase splacena. Za viníka současné situace je - ne zcela neoprávněně - považován stát, resp. jeho dosavadní bytová politika, neboť nelze donekonečna mluvit o dědictví minulosti. Proto se také od státu očekává, že - když už nevytváří dostatek prostoru a účinných mechanismů pro individuální iniciativu - zajistí uspokojení potřeby bydlet opět z veřejných prostředků.

**Tabulka 1 Odpovědi na otázku "Celkově vzato, vláda by měla mít povinnost zabezpečovat slušné bydlení pro ty, kteří si je nemohou dovolit"**

Odpověď	Počet respondentů	Podíl v %
Určitě ano	300	27,3
Spíše ano	517	47,0
Spíše ne	153	13,9
Určitě ne	55	5,0
Neví, neodpověděl	75	6,8
Celkem	1100	100,0

Zdroj: Role vlády, výzkum ISSP, 1996

Základními formami bydlení jsou vlastnické a nájemní, druhé je typické především pro městské aglomerace. Význam nájemního sektoru přitom roste především v situaci, kdy je vlastnické bydlení pro střední a nižší vrstvy obyvatelstva, k nimž bezpochyby patří také mnoho mladých lidí a rodin, málo dostupné. Nájemní sektor hraje důležitou roli a je výhodný i z hlediska mobility - pohyb domácností je v něm snazší než v sektoru vlastnickém. Tato mobilita není podstatná jen ve vazbě na trh práce, jak se často uvádí, ale také ve vazbě na "kariéru" bydlení, jak bude zmíněno později. Nájemní sektor je však dlouhodobě ochromen cenovými deformacemi v nákladech na bydlení - regulacemi nájemného i cen energií. Oproti tomu jsou ceny ve stavebnictví od roku 1991 plně liberalizované. Na růst cen má vliv vývoj cen vstupů a oživení stavební výroby, proti působí v tomto sektoru převaha nabídky nad poptávkou. Pořizovací ceny nových bytů v roce 1998 se pohybovaly od 15 do 27 tisíc Kč za m<sup>2</sup> - jejich výše v porovnání s příjmovou úrovní domácností, spolu s dále zmíněnými faktory, vedla k absolutnímu nezájmu investorů o výstavbu nájemních bytů. K vysokým pořizovacím nákladům přispívají také ceny pozemků, představující v závislosti na lokalitě 5 - 30 % celkové pořizovací ceny bytu (domu).

Základním problémem je nepoměr mezi obecně nízkou příjmovou úrovní domácností a vysokou cenou bydlení při trvající regulaci nájemného (regulace nájemného zvyšuje ceny bydlení na volném trhu). Z toho vyplývá paralelní existence dvou rozdílných úrovní nájemného a nerovné podmínky přístupu k bydlení: poptávka po bytech s regulovaným nájmem je prakticky nenasytitelná, rozvíjí se černý trh a snižuje efektivnost státních podpůrných opatření. Nájemné stále neplní funkci ekonomického regulátoru, což vede k prolongaci deformací trhu s byty. Nejvíce se to dotýká velkých měst a Prahy, výsledkem je napětí na trhu s byty doprovázené vysokým nájemným na volném trhu. Podíl nájemného na průměrných čistých peněžních příjmech domácností se stále pohybuje kolem 8 %. Relativně nízký podíl nájemného na celkových nákladech na bydlení poskytuje zkreslené informace o ceně bydlení a vede k neefektivnímu rozhodování domácností při volbě bytu. Nedává totiž přesnou informaci o tom, jaké bydlení si ta či ona domácnost může dovolit. Mnozí z těch, kteří platí regulované nájemné, se domnívají, že i v budoucnu si budou moci dovolit velký byt v centru města, někteří z těch, kteří platí tržní nájemné, mají pocit, že malý byt na samém okraji města je maximum, kterého jsou kdy schopni dosáhnout.

Dále se snižuje kvalita stávajícího bytového fondu. Stávající bytový fond není využíván efektivně. Domácnosti nejsou ochotny a často ani nemají možnost stěhovat se za prací i bydlením, které by lépe odpovídalo jejich momentální finanční situaci a potřebám rodiny, na druhé straně nejsou ochotny nebo nemají reálnou možnost akceptovat tržní ceny. Celý systém je podkapitalizován. - nízkými příjmy obyvatelstva, nedostupností úvěrů (vysoké úrokové míry, nevyhovující legislativa ...) a nedostatečnou kapitálovou vybaveností potenciálních investorů. Návratnost investic je ve stávajícím prostředí ohrožena regulací nájemného i úrokovými sazbami (alespoň v době šetření tomu tak bylo, v současnosti je situace lepší), efektivní poptávka neodpovídá úrovni požadovaného nájemného, nedostatečná je daňová motivace. Nevyhovující je úprava nájemních vztahů.

Naproti tomu atomizace rodin a sílící individualismus, možnosti pracovního uplatnění i změny životního stylu vyvolávají růst počtu nových, samostatných domácností. Vnitřní i vnější tlaky vyvolávající potřebu bydlet “ve vlastním“ (i ve smyslu samostatném) bytě, jsou dostatečným impulsem pro snahu o řešení vlastní bytové situace. Zatímco při mechanickém sledování dosažitelnosti bydlení z hlediska adekvátních příjmů nebo sociální potřeby se společnost vertikálně rozpadá na poměrně jednoduše vymežitelné skupiny těch, kteří “na to mají“ a ty ostatní, z hlediska “vůle k samostatnosti“ je možné společnost rozdělit ještě horizontálně - na ty, kteří ctí liberální zásadu “Nepožaduj od společnosti nic, co bys nebyl s to dokázat sám“, a to i za cenu výrazných změn ve struktuře výdajů a spotřeby, a na ty, kteří dávají přednost pohodlnému spočinutí ve státní náruči bez ohledu na to, zda ji opravdu potřebují. Známým paradoxem jsou pak na jedné straně jednotlivci nebo rodiny, kteří platí nájemné na volném trhu ve výši splátek hypotečního úvěru, ale banka je neuznala za solventní klienty a úvěr jim neposkytla (mj. také díky právnímu postavení věřitele a dlužníka), na druhé straně lidé s nadprůměrnými příjmy využívající sociálních výhod regulovaného nájemného v obecních nebo soukromých domech, aniž by měli racionální důvod ke změně statutu nájemníka za vlastníka (nemusí jít, samozřejmě, o stejný objekt). Neexistuje závislost mezi typem bydlení a příjmem domácnosti. Důležitá je snaha osamostatnit se a řešení tohoto problému je dále věcí individuálních možností a aktuální nabídky.

Situace samozřejmě není tak jednoduchá, černobílé rozlišení “já nebo stát“ neplatí. Existují a fungují i v rámci nedokonale rozvinutého tržního prostředí a nepříliš účinné bytové politiky možnosti kombinace vlastní iniciativy a státní podpory formou zvýhodněných úroků u hypotečních úvěrů, daňových úlev, bezúročných půjček, podpory stavebního spoření ap. Na druhé straně individualisticky znějící “já“ může znamenat materiální či jinou podporu širší rodiny, která je v současnosti pravděpodobně významnější, než veškerá dobře míněná pomoc “shora“, tedy od státu.

Potřeba samostatného bydlení nastupujících generací bude spíše sílit než slábnout právě tak, jako role vlastní iniciativy a aktivity při jejím naplňování. Naléhavost této potřeby poroste ve vzájemné závislosti na subjektivním prožívání touhy po emancipaci a nezbytnosti komplexního materiálního zabezpečení vlastní domácnosti či rodiny. Bydlení jako statek obchodovatelný na trhu dosud utvářeném a ovlivňovaném státními zásahy a regulacemi, dlouhodobou návratností investic a specifickým charakterem a strukturou vzájemných vztahů aktérů, tak ještě posílí svoji pozici, v níž se jako významný faktor ovlivňující sociální rozvrstvení společnosti pravděpodobně promítne i do rodinného chování populace.

## **2.2. SEGMENTY TRHU S BYDLENÍM**

Uvažujeme-li obecně o “trhu s bydlením” v České republice v 90-tých letech, je nutné mít na paměti, že se skládá z mnoha navzájem odlišných segmentů (Siksiö, Borggard, 1990).

První typ segmentů je definován typem právního vztahu k bytu/domu (bydlení vlastnické a nájemní), v rámci nájemního bydlení pak způsobem, jímž je určována výše nájemného. Z tohoto pohledu lze odlišit byty s regulovaným nájemným, byty s tzv. nákladovým nájemným (např. družstevní byty) a byty s tržním nájemným určeným nabídkou a poptávkou na trhu s byty. Další podskupiny tvoří tzv. nebydlící: např. lidé žijící v ubytovnách hotelového typu či ve společné domácnosti s dalšími lidmi (nechtěné soužití).

Druhý typ diferenciací bytového trhu spočívá v jeho rozdělení na jednotlivé regionální či lokální trhy, které fungují do značné míry autonomně (Kemeny, 1992). Odlišnosti mezi jednotlivými regiony a lokalitami jsou určovány řadou faktorů: množstvím, stářím, rozmištěním a technickým stavem bytového fondu zděděným z minulosti, stavem místní ekonomiky, situací na pracovním trhu, atraktivností regionu pro turisty a potenciální imigranty, kvalitou infrastruktury, stavem životního prostředí a dalšími.

Lidé, kteří žijí v bytech s tržním nájemným, tvoří specifickou skupinu obyvatel. Tato skupina nebývá výrazněji zastoupena v sociologických šetřeních či průzkumech veřejného mínění prováděných na náhodně vybraném vzorku populace reprezentujícím obyvatelstvo celé republiky. Jejich faktické bydliště se velmi často liší od místa, kde jsou hlášeni k trvalému pobytu, proto jsou obtížně dosažitelní tazatelem v místě oficiálního bydliště. Ze stejného důvodu lze jen stěží odhadovat jejich počet. Absence odpovědí těchto lidí pak ve svém důsledku vede k tomu, že jejich sociální problémy nejsou jako problémy vnímány a není jim věnována pozornost, protože jsou skryty. Ačkoliv se z "makropohledu" zatím zdají být problémy lidí žijících v nájemních bytech s tržním nájemným marginální záležitostí, situace se výrazně změní, zaměříme-li pozornost na specifické regiony či na specifické věkové nebo sociální skupiny.

Když v roce 1967 Rex a Moore publikovali knihu *Race, Community and Conflict*, která zavedla do teorie koncept "tříd bydlení" (housing classes), vyvolaly jejich myšlenky velkou odezvu. Autoři, inspirovaní marxistickou třídní teorií, studovali fungování jednotlivých segmentů bytového trhu a chování aktérů na těchto trzích. Pokoušeli se dokázat, že nerovný přístup k bydlení se postupně stává mechanismem, kterým "vládnoucí třídy" uchovávají svoji ekonomickou dominanci. V debatě, která vznikla po publikaci knihy, se rozhořely spory mezi marxisticky orientovanými příznivci teorie "tříd bydlení" a autory klonícími se k teoretickému pohledu založenému na neoweberianství, kteří chápali nerovnosti na trhu s bydlením především jako důsledek rozdílné mocenské pozice jednotlivých sociálních skupin a vlivných jedinců ve společnosti. Bez ohledu na to, jaký postoj zaujímali ti či oni badatelé k závěrům Rexe a Moora, základní myšlenka jejich knihy, totiž že nerovnosti na trhu s bydlením jsou významným faktorem ovlivňujícím sociální nerovnosti, byla široce přijata. Někteří autoři dokonce soudí, že v kontextu postindustriální společnosti je privilegovaný přístup k některým sektorům bytového trhu, resp. rozdílná pozice obyvatel na trhu s bydlením, hlavním faktorem, který určuje sociální nerovnosti ve společnosti (Kemeny, 1992).

### 3. VÝZKUM TRHU BYDLENÍ

Na přelomu roku 1996 a 1997 proběhlo v rámci projektu "Trh bydlení, jeho regionální diferenciaci a sociální souvislosti" empirické terénní šetření zaměřené na získání **přehledu o regionálních rozdílech v cenách bydlení**. Zájem výzkumného týmu se soustředil na shromáždění údajů o tržním nájemném, cenách bytů všech kategorií vlastnictví a cenách rodinných domů ve všech regionech České republiky, a to na straně nabídky a poptávky.

Současně se sběrem dat a analýzou cen probíhala půlroční telefonická anketa s lidmi, kteří na volném trhu hledali bydlení, neboť dalším z cílů výzkumu bylo zjistit, **kdo, proč a za jakých podmínek vstupuje na volný trh**.

V roce 1997 provedl Sociologický ústav AV ČR ve spolupráci s vybranými matričními úřady empirické šetření mladých snoubenců. Dotazník byl zaměřen na **zjištění základních faktů o bytové situaci mladých lidí před i po svatbě a o plánech do budoucna**.

#### 3.1. METODIKA VÝZKUMU

Při shromažďování potřebných informací o trhu bydlení a jeho aktérech bylo kombinovaně použito několik metod. Základní úvaha vycházela z přesvědčení, že vzhledem k charakteru problémů s bydlením (jejich výrazná koncentrace jak teritoriální, tak ve specifických sociodemografických skupinách) nelze použít standardní postupy dotazníkového šetření na náhodně vybraném vzorku populace. Použití statistických údajů zachycovaných běžnou statistikou i při sčítání lidu nemůže být jediným zdrojem informací, protože každá oficiální statistika se do značné míry zaměřuje na fyzickou stránku bydlení (samotné byty, jejich rozměry, technické vybavení...).

Charakteristickým rysem změn, kterými prochází společnost v průběhu postkomunistické transformace, je růst nerovností mezi jednotlivci, různě vymezenými skupinami obyvatel i teritoriálně určenými jednotkami společnosti - městy, okresy, regiony... (Večerník, 1992; Matějů, 1993; Machonin, Tuček, 1996; Kostecký, 1994, 1995). Je možné se ptát, zda je situace na trhu s bydlením stejná. Odpověď na tuto otázku není jednoduchá, neboť v České republice dosud nebylo realizováno žádné systematické šetření cen na trhu s bydlením, které by pracovalo s tak velkými výběrovými soubory, aby umožňovaly následnou regionální analýzu. Rozhodli jsme se proto shromáždit informace vlastním šetřením, ve spolupráci se studenty regionálních univerzit. Používali jsme několik zdrojů:

První představovaly inzeráty v nejdůležitějších místních tiskovinách. Pracovali jsme se specializovanými inzertními novinami, které mají dominantní pozici na příslušných regionálních trzích. Většina takových novin užívá stejný systém financování: zisk pochází primárně od těch, kteří noviny kupují, a nikoliv od inzerentů, kteří za uveřejnění obyčejného inzerátu nic neplatí. Z pohledu našeho výzkumu bylo zvláštní výhodou tohoto systému skutečnost, že inzerovat v těchto novinách je jednoduché, a je v nich tudíž publikováno velké množství inzerátů. Hlavní nevýhodou je možnost

opakování stejných inzerátů. Proto bylo nezbytné pečlivě kontrolovat zaznamenaná data a vyřazovat inzeráty, které se opakují. Data z inzertních novin byla shromažďována každý týden po dobu 6 měsíců, v období od počátku září 1996 do konce února roku 1997. Celkem byla využita inzerce z 23 periodik, 8 z nich bylo ryze inzertních. Na území republiky sběr dat z inzerce provádělo 12 spolupracovníků, každý z nich na území kraje: oba moravské kraje, dále kraj severočeský a západočeský byly rozděleny na dva regiony.

Druhým zdrojem informací byly místní realitní kanceláře. Identifikovali jsme nejprve několik největších kanceláří v každém regionu, snažíce se vyhnout těm, které jsou vzájemně propojené a v jejich nabídce jsou stejné byty či domy na prodej či k pronájmu. V druhém kroku jsme tedy shromažďovali informace od vybraných realitních kanceláří s měsíční periodicitou, také po dobu 6 měsíců. Celkem spolupracovalo 14 realitních kanceláří.

Získali jsme několik odlišných typů dat. Odlišovali jsme (pro)nájmy a prodeje a koupě na jedné straně, nabídku a poptávku na straně druhé. Výsledkem šetření tak byly 4 typy datových souborů pro každý ze sledovaných regionů:

- 1) Byty a domy k pronájmu - nabídka.
- 2) Byty a domy k nájmu - poptávka.
- 3) Byty a domy na prodej - nabídka.
- 4) Byty a domy ke koupi - poptávka.

Každý z jednotlivých datových souborů měl stejnou strukturu, která zahrnovala následující položky: zda jde o byt či dům; lokalitu (obec, okres); počet místností; podlahovou plochu v metrech čtverečních; informaci o typu vlastnictví bytu nebo domu; kategorii bytu nebo domu (I - IV); nabízenou nebo požadovanou cenu, v případě (pro)nájmu měsíční nájemné; zdroj informací (noviny nebo realitní kancelář); měsíc, ve kterém byla data shromážděna a některé další doplňující údaje (např. vybavenost, u bytů nebo velikost pozemku u domů).

Navzdory skutečnosti, že nabídka je (jak v případě inzerátů v novinách, tak u realitních kanceláří) obecně podrobnější než poptávka a datové soubory zachycující nabídku tedy obsahují více informací, než datové soubory zachycující poptávku, bylo užitečné zachovat stejnou strukturu u obou typů souborů. Důvod je zřejmý: toto uspořádání dovozuje pro některé specifické účely soubory spojovat.

Na tomto místě je třeba také čtenáře upozornit na některá omezení a nedostatky, která jsou výše popsanou metodikou vytvořeným datovým souborům vlastní. Předně je nutné se zmínit o problému reprezentativity dat. Teoreticky by bylo nejlepší možností shromáždit všechny veřejně dostupné informace o nabídce a poptávce na příslušném lokálním bytovém trhu, to znamená zaznamenat všechny inzeráty v novinách a veřejné nabídky učiněné realitními kancelářemi. Je ovšem zřejmé, že tento cíl je nerealistický přinejmenším proto, že finanční možnosti a kapacita výzkumného týmu byly omezené. Problémem tedy zůstává, jakým způsobem provést výběr vzorků inzerátů a nabídek realitních kanceláří. Prostý náhodný výběr z publikovaných inzerátů nelze použít, protože mnoho z nich neobsahuje žádné nebo jen velmi málo požadovaných informací.

Inzeráty s texty jako: "*Hledáme byt - nabízíme dobrou cenu*" nebo "*Velký družstevní byt na prodej - cena dohodou*", byly pro náš účel zcela nepoužitelné. Z tohoto důvodu jsme se soustředili na zaznamenávání těch inzerátů, které obsahovaly co možná nejvíce použitelných informací. Výsledný datový soubor, striktně vzato, nereprezentuje kompletní nabídku a kompletní poptávku zveřejňovanou v novinových inzerátech a realitními kanceláři, ale spíše vzorek těch inzerátů a informací, které obsahují dostatek potřebných údajů. Klíčovými charakteristikami, které byly podmínkou zařazení do souboru, byly informace o velikosti, lokalitě a ceně. Získaný datový soubor je tak "posunut" oproti reprezentativnímu souboru zejména ve svých následujících charakteristikách:

- *V souboru jsou podreprezentovány inzeráty zachycující situaci na trhu s bydlením v malých obcích.* Protože byly náhodně vybírány inzeráty, které byly dostatečně informačně obsažné, aby mohly být zaznamenány, bylo mezi nimi relativně víc inzerátů z větších měst a relativně málo z malých obcí, v nichž je jednak obecně menší mobilita populace (a tedy i relativně méně změn majitelů bytů či domů), jednak nejsou obchody s nemovitostmi tak často zprostředkovány realitními kanceláři nebo formou inzerátů. V tomto případě nešlo o výzkum *populace*, při němž by bylo nutné mezi respondenty pečlivě zahrnout i obyvatele malých obcí, ale o *ceny na trhu s bydlením*. Kde neexistuje zveřejněná nabídka a poptávka, tam se buď žádný obchod neprovádí, nebo se provádí "mimo veřejné trhy" a my se o takto sjednaném obchodě stejně nic nedozvíme. Navíc tyto "neveřejné" obchody neovlivňují ceny, protože se nikdo o ceně nedozví. Vychýlení souboru vzhledem k malým obcím nepovažujeme tedy v tomto směru za důležitý problém.
- *Do souboru nebyly zahrnuty inzeráty u nichž nebyla uvedena cena.* Ačkoliv je takových nespecifických inzerátů relativně velké množství, platí pro ně totéž, co pro výše zmíněné "neveřejné obchody" - obchody s neznámými cenami neovlivňují ceny na trhu. Problém by nastal, kdyby byl významný rozdíl mezi cenami u transakcí "vzešlých" z inzerátů bez udané ceny na straně jedné a inzerátů s udanými cenami na straně druhé. Na rozdíl od burzy, kde možná existují nějaké důvody se domnívat, že se ceny při obchodech "přes přepážku" systematicky liší od cen na burzovním trhu nevidíme důvod se domnívat, že částky, za něž se prodávají či pronajímají byty (domy), u nichž se kupec s prodávajícím kontaktovali na základě inzerátu bez udané ceny, se *systematicky* liší, od částek, o něž jde v případě obchodů sjednaných na základě inzerátů s udanými cenami.

Samostatným problémem je skutečnost, že cena uváděná v inzerátu *nemusí* být konečnou cenou, na níž se posléze obě strany dohodnou. Jaká je ovšem skutečná cena a jak ji zjistit? V praxi *skutečnou cenu* zjistit nelze, protože není možné všech cca 22000 aktérů námi zachycených transakcí obtelefonovávat a ex post se tázat, jaká byla skutečně cena (nízká návratnost i nízká spolehlivost odpovědí by stejně výsledky takové telefonické ankety znehodnotily). Protože ze samotných dat vyplývá, že na přelomu roku 1996 a 1997, kdy byla sbírána, ceny na trhu s bydlením spíše stabilní,



nedá se ani odhadovat, kterým směrem se eventuálně skutečné ceny mohly odlišovat od cen uváděných. Inzerované ceny nám tak byly relativně nejspolehlivějším odhadem cen skutečných.

Poslední “problém s daty”, na který musí být čtenář upozorněn, se týká údajů o “nájemném”, uváděných v této studii. Problém spočívá ve faktu, že existuje zřejmý rozdíl mezi “čistým nájemným” a “náklady na bydlení”. Nebylo jednoduché se rozhodnout, se kterým se zmíněných údajů ve studii pracovat. Nakonec jsme se rozhodli pracovat s náklady na bydlení a nikoliv čistým nájemným. Měli jsme proto následující důvody

- Informací o cenách na volném trhu nám byly inzeráty. Byli jsme závislí na tom, jak si “nájemné” vykládají inzerenti. Pojem “nájemné” je lidmi chápán dosti nejasně. Nemnoho lidí ho chápe ve smyslu “úhrada za užívání plochy” (čisté nájemné), více lidí pod pojem “nájemné” zahrnuje všechny náklady na bydlení (s výjimkou účtů za telefon). Názor většiny lidí se pohybuje někde mezi výše zmíněnými dvěma extrémy, zpravidla blíže druhému z uvedených příkladů (např. jimi chápané “nájemné” zahrnuje úhradu vytápění dálkovým topením, úklid společných prostor...). Většina inzerátů na straně nabídky má proto následující formu: “Pronajmu 3+1 ... za 10000 Kč + elektřina“ (ev. 10000 Kč + elektřina a plyn nebo 10000 Kč + inkaso.... Většina inzerátů vyjadřujících poptávku je následujícího typu: “Hledám 3+1 k pronajmutí do 8000 Kč + inkaso”, nebo naopak “do 8000 Kč včetně poplatků” atd. Absolutní majorita použitelných inzerátů má tedy formu: “nájemné” + “něco”. Je jednodušší a relativně přesnější odhadnout, kolik stojí v průměru “elektřina a plyn“ atd., neboť pro takové odhady existují podklady jako třeba souhrnné statistiky o výdajích domácností..., než se snažit odhadovat, co si pod pojmem “nájemné” představoval ten který inzerent.
- Hlavním cílem našeho zkoumání bylo právě porovnávání výdajů na bydlení v různých typech domácností podle jejich postavení na trhu s bydlením, Nebo jinými slovy, jaký vliv na sociální nerovnosti má skutečnost, že různí lidé mají různé postavení na trhu s bydlením. K tomu účelu se nám hodily více náklady na bydlení než čisté nájemné. Nešlo nám o příjmy vlastníků, ale spíše o výdaje nájemníků.
- Ačkoliv je v principu pravda, že je správnou mírou atraktivity bytů je pouze čisté nájemné, toto tvrzení neplatí tak absolutně, jak se zdá. Důvodem je hlavně skutečnost, že velkou položku v nákladech na bydlení představují platby za vytápění, které jsou ovlivněny nejen chováním obyvatel bytu, ale do značné míry “předurčeny“ existujícím typem vytápění. Způsob vytápění nelze snadno změnit (někdy vůbec ne) a při současném poměru čistého nájemného a výdajů na vytápění také dosti ovlivňuje atraktivitu bytu. Je sice pravda, že většina tzv. komunálních služeb typu odvoz odpadků, platby za vodu... se počítá podle počtu lidí v bytě a není vázaná na velikost bytu, výdaje na vytápění, které jsou z hlediska výdajů na bydlení větší položkou, závisí spíše na velikosti bytu než počtu lidí.

Celkem byly shromážděny informace o více než 22000 případech. Po kontrole a vyřazení neúplných a duplicitních dat zbylo 12943 záznamů o cenách na straně nabídky a 8745 záznamů na straně poptávky. Výsledný soubor i přes svoji velikost ovšem nemůže být vzhledem k praktické nemožnosti dodržet přísná kritéria statistické reprezentativity považován za zcela reprezentativní, a to ani pokud jde o Českou republiku jako takovou, tak ani pro jednotlivé regiony. To by měli mít všichni čtenáři na paměti, zejména při citování konkrétních číselných údajů z této studie.

Třetí zdroj dat směřoval k vytvoření souboru vysvětlujících proměnných. Abychom mohli posoudit, s čím pravděpodobně více či méně souvisí regionálně odlišné tržní ceny bydlení, tj. tržní ceny domů, bytů a pronájmů, vybrali jsme širší soubor 34 charakteristik pro všechny okresy. Tyto charakteristiky, resp. vysvětlující proměnné se týkají tří základních oblastí, které by mohly působit na námi sledované tržní ceny. Jde o charakteristiky, týkající se stávajícího bytového fondu a jeho využití, dále o charakteristiky popisující obyvatelstvo a jeho vybrané struktury, a o charakteristiky, vztahující se k samotnému území okresu, jeho atraktivitám, přírodním či jiným kvalitám. Blíže jsou popsány v kapitole zabývající se regionálními diferenciacemi trhu bydlení.

Jedním ze zdrojů dat ke zkoumanému předmětu byla telefonická anketa s lidmi, kteří na volném trhu poptávali bydlení prostřednictvím inzerce v lokálním a regionálním inzertním tisku a v inzerátu uvedli telefonní číslo. Celkem bylo uskutečněno 588 polostandardizovaných rozhovorů; to představuje 6,7 % ze všech ve výzkumu zpracovávaných inzerátů poptávky bydlení. Z telefonických rozhovorů a ze znění inzerátů bylo možné zkonstruovat několik proměnných, které dávají odpověď na otázku, kdo vstupuje na volný trh s bydlením, co a z jakého důvodu poptává, jakou cenu je ochoten za hledané bydlení zaplatit, odkud a kam se chce stěhovat (Vajdová, Bušíková 1997; Vajdová 1999). Získaná informace byla dále použita pro sledování individuálních drah bydlení.

Posledním zdrojem informací o situaci v oblasti bydlení bylo dotazníkové šetření snoubenců. O vyplnění dotazníku byli požádáni všichni snoubenci, kteří přišli na příslušný matriční úřad se žádostí o uzavření sňatku a vyhovovali kritériím výzkumu, tj. oba snoubenci byli českými občany a zároveň byli mladší než 35 let. Šetření probíhalo na 97 matričních úřadech v obcích všech velikostí z celé České republiky. Celkem bylo shromážděno přes 2 100 dotazníků, z nichž po kontrole úplnosti vyplnění a dodržení výběrových kritérií zůstalo k další analýze 1 966 dotazníků. Dotazník byl zaměřen na zjištění základních faktů o současné bytové situaci snoubenců před i po svatbě a o jejich plánech do budoucna.

#### **4. REGIONÁLNÍ DIFERENCIACE NA TRHU BYDLENÍ A JEJÍ PŘÍČINY**

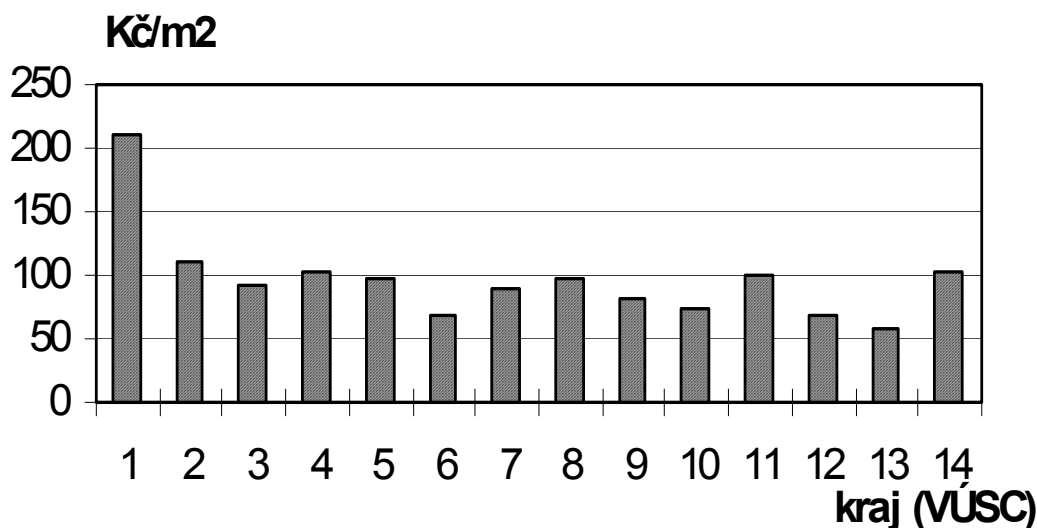
Skutečnost, že dostupnost bydlení, ceny na trhu i struktura nabídky a poptávky se v jednotlivých regionech České republiky liší, je všeobecně známa. Podstatně méně už jsou ovšem známy konkrétní údaje charakterizující situaci v jednotlivých regionech a ilustrující velikost a význam zmíněných rozdílů. Lidé, kteří usilují o získání

samostatného bydlení mají řadu možností, jak svého cíle dosáhnout. Respondenty jsou nejčastěji uváděny tyto z nich: a) pronajmout si byt/dům na volném trhu; b) koupit si byt/dům; c) postavit si svépomocí vlastní byt/dům; d) požádat obec o přidělení obecního bytu; e) získat zaměstnání se služebním bytem; f) vyměnit stávající byt obývaný společně s rodiči za dva menší... Protože jen možnosti a) a b) vedou k rychlému získání nového bydlení a lze u nich relativně snadno "měřit" částky vynaložené na jeho pořízení, zaměřili jsme svou pozornost právě na ně.

#### 4.1. NÁKLADY NA BYDLENÍ V BYTECH/DOMECH S TRŽNÍM NÁJEMNÝM

Na rozdíl od bytů s regulovaným nájemným, kde jsou ceny (jak samotná úhrada za užívání plochy, tak většina dalších nákladů neoddělitelně spojených s užíváním bytu či rodinného domu - platby za elektřinu, plyn, teplo, vodu, odvoz odpadků...) přímo stanovené, popř. alespoň věcně usměrňované státem nebo obecními úřady, jsou náklady na bydlení v bytě/rodinném domě pronajatém na volném trhu stanoveny výhradně dohodou pronajímatele a nájemníka. Pro naše účely jsme celkové měsíční náklady na bydlení v bytech či rodinných domech s tržním nájemným vypočítali jako součet "čistého nájemného" (úhrada za užívání plochy) a tzv. inkasa (dalších nákladů spojených s užíváním bytu) a pro snazší srovnávání jsme pracovali s částkami přepočtenými na m<sup>2</sup> užité plochy.

**Graf 1 Regionální rozdíly v nákladech na bydlení v bytech/rodinných domech s tržním nájemným v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užité plochy za měsíc)**

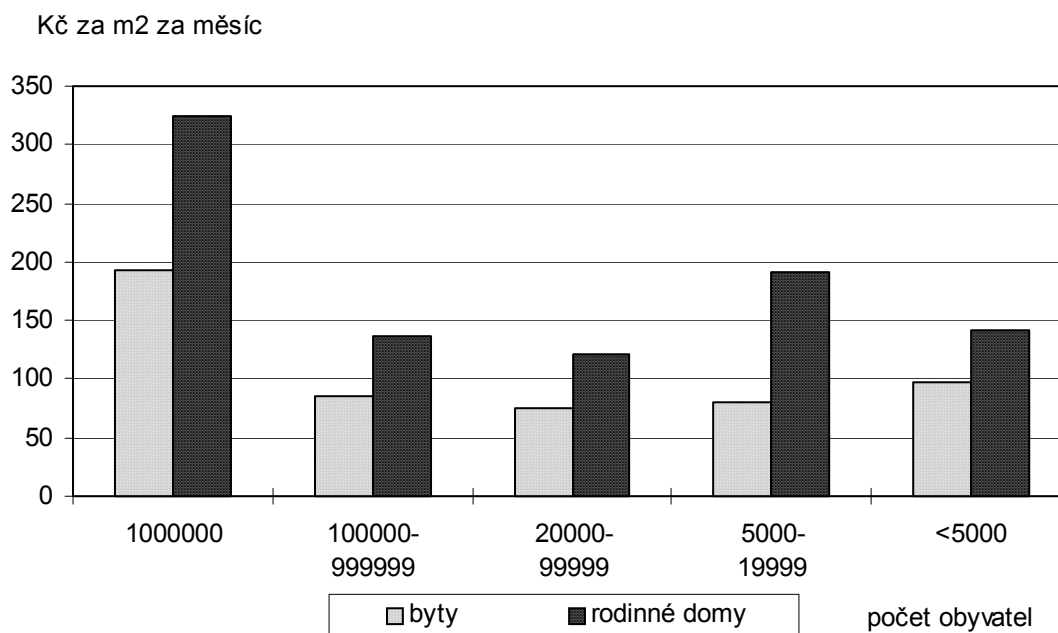


**Legenda ke grafům 1, 4 a 5**

- |                         |                        |                   |
|-------------------------|------------------------|-------------------|
| 1 Praha                 | 6 Ústecký kraj         | 11 Brněnský kraj  |
| 2 Středočeský kraj      | 7 Liberecký kraj       | 12 Olomoucký kraj |
| 3 Českobudějovický kraj | 8 Královéhradecký kraj | 13 Ostravský kraj |
| 4 Plzeňský kraj         | 9 Pardubický kraj      | 14 Zlínský kraj   |
| 5 Karlovarský kraj      | 10 Jihlavský kraj      |                   |

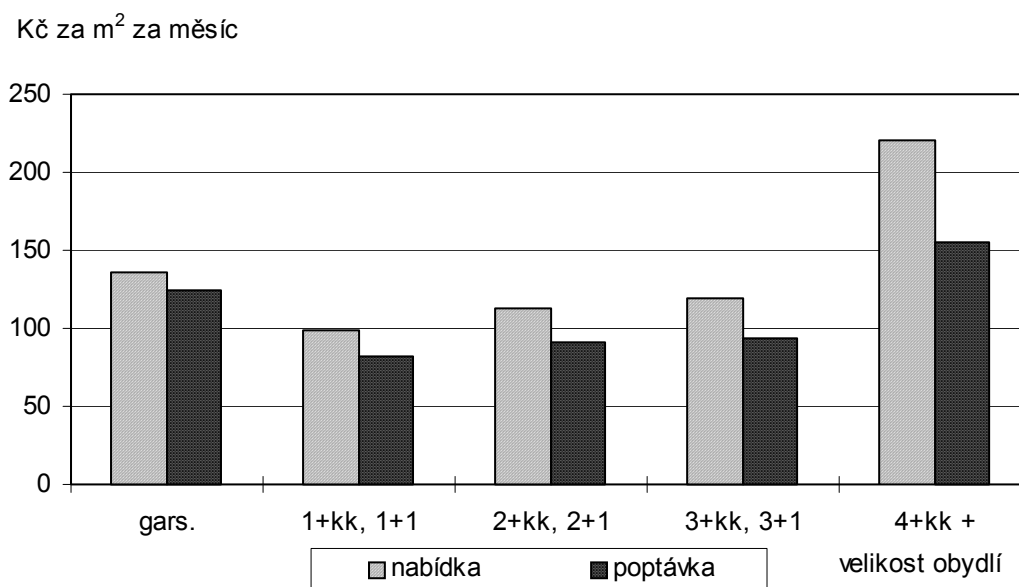
Jak je patrné z grafu 1, náklady na bydlení v bytě/rodinném domě s tržním nájemným se v jednotlivých krajích značně odlišovaly. (Za "kraje" označujeme na tomto místě i dále v textu budoucí vyšší územní samosprávné celky vytvořené ústavním zákonem ze dne 23. 10. 1997; tedy celkem 14 krajů, včetně Hlavního města Prahy). Zřetelně nejvyšší byly v Praze, kde v průměru přesáhly 200 Kč/m<sup>2</sup> za měsíc. Ve Středočeském, Plzeňském, Karlovarském, Královéhradeckém, Brněnském a Zlínském kraji se náklady na bydlení na volném trhu pohybovaly kolem 100 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, relativně nejnižší byly zaznamenány v krajích Ústeckém, Olomouckém a Ostravském (méně než 70 Kč/m<sup>2</sup>). Situaci příliš nezmění ani vyřazení údajů o pronájmu rodinných domů ze souboru (pronájem rodinných domů tvoří jen 9 % zaznamenaných případů): částky se snížily ve všech krajích zhruba o 10 %. Na první pohled je zřejmé, že rozdíl v nákladech na bydlení mezi byty s regulovaným nájemným (podle aktuálně platné vyhlášky) a byty s tržním nájemným byl velký, kraj od kraje se však značně lišil. Zatímco měsíční náklady na bydlení v bytě o velikosti 75 m<sup>2</sup> s regulovaným nájemným v Praze se v době konání výzkumu (tedy před zvýšením regulovaného nájemného v červnu 1997) pohybovaly v rozmezí 2500 až 3000 Kč měsíčně, průměrné tržní nájemné s inkasem ve srovnatelném bytě bylo cca 15000 Kč, tedy řádově 5 až 6 krát vyšší. Na Ostravsku ovšem nepřesahovaly v téže době náklady na bydlení na volném trhu ani dvojnásobek nákladů na bydlení v bytě s regulovaným nájemným. Ve většině ostatních regionů se zmíněný poměr pohyboval v rozmezí mezi těmito dvěma hodnotami.

**Graf 2 Náklady na bydlení v bytech, resp. rodinných domech s tržním nájemným v letech 1996-97 podle velikosti obce (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc).**



Graf 2 naznačuje, jak výše nájemného na volném trhu souvisí s velikostí obce (dané počtem obyvatel). Nepočítáme-li Prahu, není mezi velikostí obce a výší nákladů na bydlení na volném trhu žádná zjevná souvislost. Ceny na volném trhu jsou zřetelně více ovlivňovány geografickou polohou, atraktivností regionu či lokality, než samotným počtem obyvatel obce. Toto zjištění do jisté míry klade otázku, zda zavedený systém regulace nájemného, který bere v úvahu právě populační velikost obce, ale nikoliv její polohu v rámci České republiky, reflektuje reálnou situaci na trhu bydlení.

**Graf 3 Náklady na bydlení v bytech/rodinných domech s tržním nájemným podle velikosti obydlí v letech 1996-97 - srovnání mezi nabídkovými a poptávkovými cenami (Kč za m<sup>2</sup> užité plochy za měsíc)**

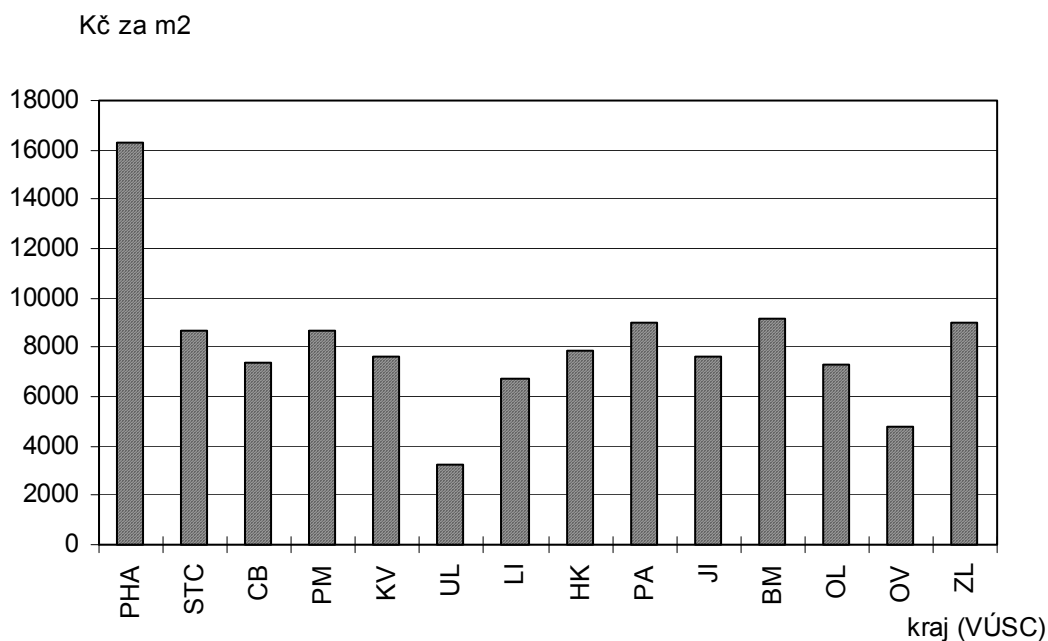


Z grafu 3 je patrné, jak je výše nákladů na bydlení na volném trhu ovlivněna velikostí pronajímaného bytu/rodinného domu. Absolutně i relativně (v přepočtu na m<sup>2</sup> užité plochy) nejvíce musí sáhnout do kapsy ten, kdo si chce pronajmout obydlí o velikosti 4+kk a větší, protože bytů této velikosti není na trhu nabízeno příliš mnoho a rodinné domky se pronajímají za podstatně vyšší ceny (viz graf 2). S klesajícím počtem požadovaných místností se ceny pronájmu absolutně i relativně snižují. Z tohoto trendu prudce vybočují pronájmy garsoniér, které tak při pronájmu na volném trhu představují relativně nejdražší byty. U této kategorie nejmenších bytů zcela markantně převažovala poptávka nad nabídkou, což se kromě vysoké ceny za m<sup>2</sup> užité plochy odráželo i v tom, že výše nájemného, které byli ochotni platit poptávající, se velmi blížila cenám požadovaným pronajímateli. U největších obydlí tomu bylo právě naopak - nabídka jasně převažovala nad poptávkou a nabídkové a poptávkové ceny se nejvíce lišily.

## 4.2. CENY BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ NA VOLNÉM TRHU

Podobně jako u pronájmů jsme se zaměřili na sledování toho, jakým způsobem jsou ceny na trhu ovlivněny geografickou polohou a velikostí obce. Pracovali jsme zvláště s údaji o prodeji rodinných domů a o prodeji bytů. V případě prodeje bytů jsme respektovali reálnou strukturu nabídky a poptávky na trhu a do sledování jsme zahrnuli nejen prodeje bytů v osobním vlastnictví a družstevních (kdy se kupující stane majitelem bytu, resp. uživatelem družstevního bytu a podílníkem družstva), ale i "prodeje" bytů obecních a bytů v domech se soukromými majiteli (kdy se kupující nestává vlastníkem, ale pouze uživatelem bytu s právy srovnatelnými s nájemníky v bytech s regulovaným nájemným), vyskytující se zvláště v Praze. Přehled o cenách za m<sup>2</sup> užitné plochy, za něž se dal na trhu pořídit byt, resp. rodinný dům, dávají následující grafy.

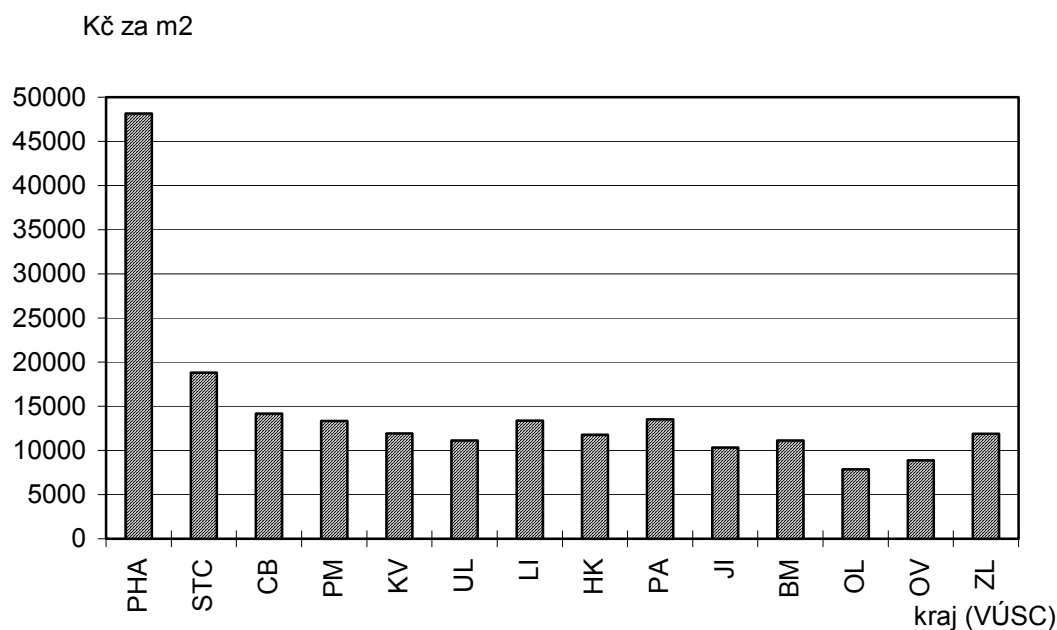
**Graf 4 Regionální rozdíly v cenách bytů všech vlastnických forem v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy)**



Graf 4 ukazuje rozdíly v průměrných cenách bytů v jednotlivých krajích. Charakter regionálních rozdílů v cenách bytů je na první pohled blízký obdobným údajům o výši pronájmů na volném trhu (srovnej grafy 4 a 1). Pořídit si byt v Praze bylo v průměru dvakrát nákladnější než ve Středočeském, Plzeňském, Karlovarském, Hradeckém, Pardubickém, Brněnském a Zlínském kraji. Při porovnávání průměrných cen v jednotlivých regionech je však nutné vzít v úvahu i struktury nabízených a poptávaných bytů podle vlastnictví. V Praze zaujímal obchod s obecními byty, resp. byty v domech

se soukromými majiteli na trhu relativně vysoký podíl (17.5 % ze všech námi zaznamenaných nabídek a poptávek), zatímco v ostatních krajích je téměř zanedbatelný. Odstupné za byty obecní a byty v domech se soukromými majiteli bylo oproti cenám družstevních bytů, resp. bytů v osobním vlastnictví zhruba poloviční. Srovnáváme-li pouze ceny bytů družstevních, resp. v osobním vlastnictví, je rozdíl mezi Prahou a ostatními krají ještě větší, než vyplývá z grafu. Nejnížší ceny bytů byly zaznamenány v Ústeckém kraji, kde se jen o málo překračovaly 3000 Kč na m<sup>2</sup> užitné plochy, a byly tak nejen řádově pětikrát nižší než v Praze, ale i 2.5 krát nižší než byl průměr za Českou republiku (8300 Kč). Další oblastí s cenami bytů podstatně nižšími, než byl celorepublikový průměr, byl kraj Ostravský, kde byla cena za m<sup>2</sup> užitné plochy nižší než 5000 Kč.

**Graf 5 Regionální rozdíly v cenách rodinných domů v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy)**



Graf 5 dokumentuje regionální rozdíly v cenách rodinných domů na volném trhu. Ze srovnání s grafy 1 a 4 je zřejmé, že ceny rodinných domů v Praze se od cen běžných v ostatních oblastech České republiky odlišují ještě podstatně více než tomu bylo u prodeje bytů, resp. pronájmu. Průměrná cena domu v Praze (48155 Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy) představovala 3.5 násobek průměru České republiky (13608 Kč). Značně nad celorepublikový průměr se ovšem vyšplhaly i ceny ve Středočeském kraji, především díky cenám rodinných domů v zázemí Prahy. Je naopak zajímavé, že ceny rodinných domů v Ústeckém kraji se na rozdíl od cen bytů v tomto regionu příliš od průměru

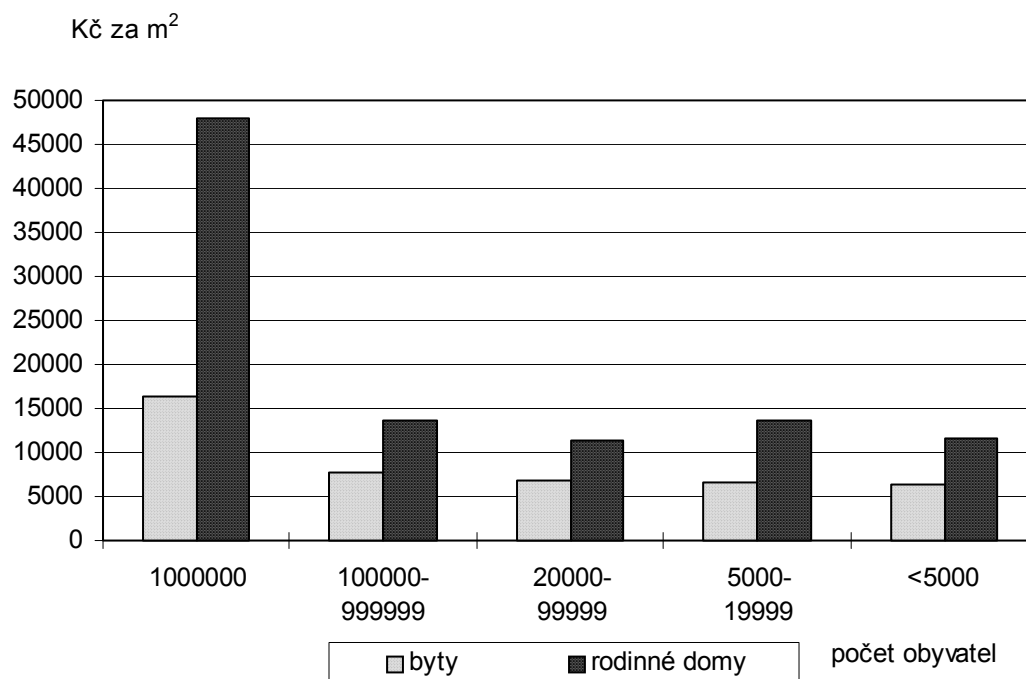
nelišily. Relativně nejlevnější byly rodinné domy naopak v Ostravském a zvláště pak v Olomouckém kraji. V posledním ze zmíněných případů to bylo způsobeno hlavně relativně velmi nízkými cenami rodinných domů na Šumpersku a Jesenicku. Detailnější ilustraci regionálních rozdílů v cenách rodinných domů podává následující tabulka, kde jsou uvedeny ceny rodinných domů přepočtené na m<sup>2</sup> užitné plochy v pěti nejdražších a pěti nejlevnějších okresech (Praha byla v této tabulce postavena na úroveň okresu).

**Tabulka 2 Okresy s nejvyššími a nejnižšími cenami rodinných domů v přepočtu na m<sup>2</sup> užitné plochy**

Okres	Kč/m <sup>2</sup>	Okres	Kč/m <sup>2</sup>
Praha	48 155	Havlíčkův Brod	8 141
Brno-město*	29 167	Přerov	7 670
Praha-západ	28 570	Šumperk	6 991
Praha-východ	20 791	Bruntál	6 637
Plzeň-město	20 791	Jeseník	4 862

\* Pozn.: Údaj za Brno je vzhledem k málo zaznamenaným případům jenom orientační.

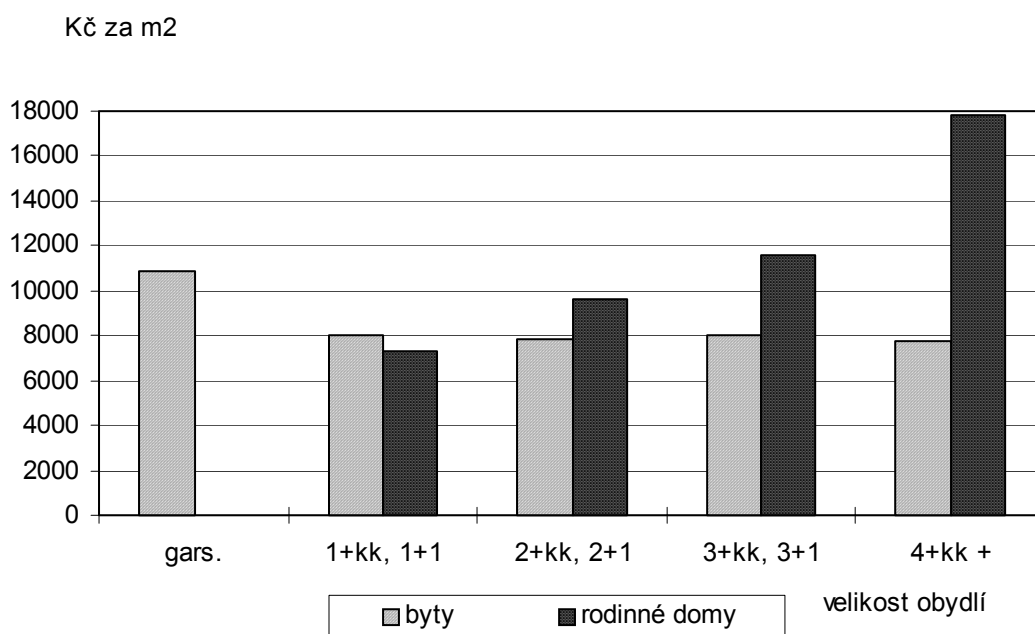
**Graf 6 Ceny bytů, resp. rodinných domů v letech 1996-97 podle velikosti obce (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy)**





Jak dokumentují údaje v grafu 6, podobně jako v případě pronájmů na volném trhu, nesouvisejí ceny bytů a rodinných domů s velikostí obce. Výjimku z tohoto tvrzení představuje samozřejmě už zmiňovaná Praha, kde byly byty a zvláště rodinné domy podstatně dražší než kdekoli jinde. Obecně řečeno platí, že ceny jsou ovlivněny více polohou obce než samotným počtem jejich obyvatel.

**Graf 7 Ceny bytů, resp. rodinných domů podle velikosti obydlí v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užité plochy)**



Graf 7 ukazuje, nakolik se ceny bytů a rodinných domů přepočtené na m<sup>2</sup> užité plochy liší podle toho, o jakou velikostní kategorii obydlí se jedná. Z grafu je patrný jasný rozdíl mezi cenami bytů a cenami rodinných domů. Rodinné domy jsou v zásadě tím dražší (samozřejmě absolutně, ale i relativně, vzhledem k jejich velikosti), čím mají více místností. Hlavní příčinou je skutečnost, že rodinné domy o nejmenších velikostech (1+1, 2+1) se již dlouhou dobu prakticky žádné nestavěly. Ty, které se objevují na trhu, jsou v průměru velmi staré, lokalizované většinou v menších obcích nebo na bývalých chudých periferiích měst, a jsou tudíž pro kupce nepříliš atraktivní. To by zároveň mohlo vysvětlit i paradoxní fakt, že domy o velikosti 1+1 jsou v průměru dokonce o něco levnější než stejně velké byty. Větší rodinné domy, zvláště v prosperujících městech a jejich zázemí (viz uvedená tabulka) jsou podstatně atraktivnější pro bohatou domácí i zahraniční klientelu, a tudíž řádově dražší. U bytů je tomu jinak: relativně nejdražší jsou, stejně jako u pronájmů, garsoniery, zatímco u bytů 1+kk a větších jsou ceny za m<sup>2</sup> užité plochy v zásadě stejné. Vyšší ceny garsonier jsou dány především vysokou poptávkou těch, kteří si chtějí pořídit alespoň nějaké bydlení, ale na nic většího než garsonieru nemají peníze. S trochou nadsázky lze říci, že zájemci o garsoniéru

zaplatí určitou speciální "vstupní daň", aby se dostali mezi ty, kteří už mají nějaké vlastní bydlení. Chtějí-li posléze zvětšit svůj obytný prostor, za další metry navíc budou již platit méně, úměrně jejich počtu. Výše řečené platí ve většině krajů. Odlišná byla situace v Praze, kde jsou bohatí zájemci o největší byty ochotni zaplatit i v přepočtu na m<sup>2</sup> větší částky než zájemci o garsoniéru, v severních a východních Čechách, kde jsou relativní ceny bytů všech velikostních kategorií zhruba stejné.

### 4.3. PŘÍČINY REGIONÁLNÍCH DIFERENCIACÍ

V návaznosti na předpoklad i zjištění, že ceny bydlení na volném trhu jsou ovlivňovány takovými komplexními faktory jako celkovou atraktivností či geografickou polohou regionu či lokality, jsme se pokusili je dekomponovat. Abychom mohli analyzovat možné příčiny či souvislosti regionálních diferencí v tržních cenách, použili jsme následující soubor vysvětlujících proměnných rozdělený tematicky do tří podsouborů. Základními sledovanými územními jednotkami byly okresy ČR, přičemž tato územní diferenciací byla pro nás optimální, jak z hlediska dostupnosti dat, tak z hlediska počtu, tj. 77, sledovaných jednotek.

**První skupinu proměnných** tvořily ukazatele bytového fondu a jeho využití.

1. ROZEBYTY. Průměrný počet rozestavěných bytů v letech 1994 až 1996 připadající na 1000 obyvatel středního stavu v roce 1995. Lze očekávat, že větší intenzita rozestavěných bytů patrně souvisí s jejich relativním nedostatkem v patrně atraktivní či perspektivní oblasti. Vyšší hodnoty této charakteristiky budou tedy nepřímo souviset s vyššími cenami bytů a analogicky ze stejných důvodů i s vyššími cenami domů a pronájmů. V menší míře může naproti tomu působit i skutečnost, že rozestavěné byty mohou být lidmi chápány jako rezerva jejich budoucího možného bydlení a mohou tak mít vliv na aktuálně menší zájem o koupi bytu či domu. Současně ale mohou zvyšovat zájem o dočasné řešení formou pronájmu a tak zvyšovat jejich ceny při stabilních, více méně průměrných cenách za byty a domy.

2. DOKOBYTY. Průměrný počet dokončených bytů v letech 1994 až 1996 připadající na 1000 obyvatel středního stavu v roce 1995. Očekáváme, že s vyšší intenzitou dokončené výstavby se zvyšuje nabídka a klesají tržní ceny ve všech třech segmentech trhu s bydlením.

3. DVECDVBY. Podíl bytových domácností se dvěma a více cenovými domácnostmi ze sumy bytových domácností v roce 1991. U tohoto ukazatele předpokládáme, že vyšší procento takových domácností signalizuje větší naplněnost až přeplněnost bytů a mohlo by působit na větší poptávku po samostatném bydlení, tedy i na vyšší ceny bytů, domů a pronájmů. Pouze v malém procentu případů lze uvažovat o tom, že v podstatě může jít i o soužití chtěné, ve většině případů však zřejmě jde o soužití nechtěné, vynucené okolnostmi. Nicméně je možné, že výše tohoto ukazatele nebude s "lokálními cenami" zřetelně souviset.

4. DRUZBYTY. Podíl družstevních bytů ze sumy bytů v roce 1991. Očekáváme, že vyšší podíl družstevních bytů, které jsou ve srovnání s ostatním bytovým fondem v ČR

převážně I. kategorie, by společně s tradičně větší poptávkou po nich mohl zvyšovat tržní ceny bytů celkem.

5. BYTYNERD. Podíl bytů mimo rodinné domky ze sumy bytů v roce 1991. Tento ukazatel má částečně popisný charakter, protože svými maximálními, resp. minimálními hodnotami vymezuje oblasti s převahou nájemních bytů, resp. bytů v rodinných domcích. Je zřejmé, že trh s byty tvoří objemnější a podstatnou část trhu s bydlením. U obyvatel nájemních bytů lze předpokládat větší ochotu se přestěhovat v důsledku menšího sepětí s prostředím, tj. s tím, co "jsem vystavěl vlastníma rukama". Očekáváme, že větší podíl nájemních bytů znamená i jejich rozsáhlejší nabídku, což vede k jejich nižším cenám.

6. NOVEBYTY. Podíl trvale obydlených bytů v domech postavených v období 1981 až 1991 ze sumy trvale obydlených bytů v roce 1991. Očekáváme, že čím vyšší bude procento nových bytů, tím vyšší budou sledované tržní ceny bytů z důvodu jejich lepší kvality, vyšší kategorie a standardního vybavení. Možná je ovšem i alternativní interpretace této proměnné, a to, že v oblastech, kde se v 80. letech stavělo hodně (převážně panelových) bytů, je jich dnes relativní dostatek a proto tam budou ceny nižší než jinde.

7. PLOCHA OB. Průměrná obytná plocha v metrech čtverečních připadající na 1 obyvatele v roce 1991. Předpokládáme, že čím vyšší hodnoty ukazatele, tím menší je v bytech "přetlak", tím menší je potřeba něco řešit, měnit a udělat, tím menší je poptávka po bydlení, tím nižší jsou i jeho ceny.

8. DRUHEBYD. Ukazatel zachycuje jak nevyčleněné, tak i vyčleněné chalupy připadající na 1000 bytů celkem v roce 1991. Zahrnuje jednak neobydlené byty využívané fakticky k rekreačním účelům, jednak vlastní rekreační chalupy, které jsou i takto evidovány. Chápeme je jako určitou rezervu bytového fondu a bydlení vůbec, a to vzhledem k možnosti zpětného celoročního trvalého obydlí těchto objektů domácnostmi důchodců nebo i mladých rodin z měst v důsledku zvýšených nákladů na bydlení právě ve městech. Očekáváme, že čím vyšší bude podíl chalup, tím snad i atraktivnější bude vlastní území jak z hlediska kvality přírodního prostředí, tak z hlediska možností rekreace, tak i z hlediska možnosti trvalého bydlení. Očekáváme, že vyšší podíl "druhého bydlení" bude zvyšovat tržní ceny bydlení obecně, a to ve zmíněném ekologicko rekreačním kontextu. V ekonomickém kontextu by hromadnější zpětné obydlování umožnilo větší nabídku bytů ve městech, a pravděpodobně i snížení jejich cen.

9. CDJEDNOT. Podíl cenových domácností jednotlivců ze sumy cenových domácností celkem v roce 1991. Očekáváme, že čím větší podíl těchto domácností, tím menší využití bytového fondu, tím větší nenaplněnost bytů, tím větší blokace nadměrných bytů, tím relativně větší nedostatek bytů na trhu s bydlením, a tím i vyšší ceny bytů a domů. Domácnosti jednotlivců však představují i potenciální nabídku podnámů, jejíž využití by dočasně snížilo zájem i ceny především u pronájmů.

10. NEOBYVBY. Podíl neobydlených bytů ze sumy bytů v roce 1991. Ukazatel představující určitou minimální potenciální rezervu bydlení, přičemž předpokládáme, že čím vyšší bude hodnota tohoto ukazatele, tím nižší bude tržní cena bydlení obecně, tj. bytů, domů i pronájmů, v důsledku nezájmu obyvatel o bydlení v takovém území, a to z jakéhokoliv objektivního či subjektivního důvodu.

Zdrojem dat pro tuto skupinu proměnných byly kromě Sčítání LDB z roku 1991 i údaje z publikace Pohyb obyvatelstva ČR 1995, údaje z Terplanu, převzaté z redakční přílohy časopisu Stavitel 1/1998. Relativní hodnoty pro okres Jeseník, vzniklý až v roce 1996, byly v této skupině vysvětlujících proměnných stanoveny shodně, tj. ve stejné výši jako v "mateřském" okrese Šumperk.

**Druhou skupinu proměnných** tvořily charakteristiky obyvatelstva a jeho nejružnějších struktur.

11. MIRANEZ. Ukazatel míry registrované nezaměstnanosti v procentech ze sumy ekonomicky aktivních, stav k 31.12.1996. Očekáváme, že vyšší hodnoty míry nezaměstnanosti signalizují horší ekonomickou situaci v regionu a budou souviset s nižšími tržními cenami bydlení díky menší koupěschopnosti a zmenšené poptávce místních obyvatel a také díky nižší atraktivitě takovýchto území pro potenciální imigranty z jiných regionů ČR.

12. INDEXNEZ. Počet uchazečů připadajících na 1 volné pracovní místo k 31.12. 1996. Předpokládáme, že vyšší hodnoty ukazatele ukazují na horší situaci v území z hlediska trhu práce. To ve svém důsledku snižuje poptávku a snižuje i tržní ceny bydlení.

13. CIZIPRAC. Cizí státní příslušníci pracující u nás k 31.12.1996, tj. počet pracovních povolení + počet pracovníků ze Slovenské republiky připadající na 1000 obyvatel středního stavu v roce 1996. Předpokládáme, že čím vyšší bude intenzita tohoto jevu, tím větší bude poptávka po bydlení obecně a tím vyšší budou i jeho tržní ceny.

14. SOUKRPOD. Počet soukromých podnikatelů k 31.12.1996 připadající na 1000 obyvatel středního stavu ve stejném roce. Mezi soukromé podnikatele jsou zahrnuti jednak podnikatelé jakožto fyzické osoby, dále samostatně hospodařící rolníci a tzv. "svobodná povolání", tj. fyzické osoby podnikající na základě jiného než živnostenského listu. Je pravděpodobné, že čím větší bude podíl soukromých podnikatelů, tím vyšší bude zájem o samostatné bydlení, tím vyšší budou i peněžní nabídky a tím vyšší budou i ceny.

15. CIZIPODN. Počet cizích státních příslušníků, podnikatelů s živnostenským listem pracujících u nás k 31.12.1997, připadajících na 1000 obyvatel středního stavu v roce 1996. Vyšší podíl cizích podnikatelů s sebou přináší potenciálně větší bohatství a kapitál a současně i větší poptávku po bydlení, čímž se zvyšují nabízené i požadované tržní ceny.

16. MZDAZAM. Průměrná měsíční mzda zaměstnanců v roce 1996. Přes značnou nedokonalost tohoto hrubého ukazatele očekáváme, že vyšší průměrné mzdy

zaměstnanců pravděpodobně umožní i vyšší ceny ve všech třech segmentech trhu s bydlením.

17. OBYV60. Počet obyvatel ve věku 60 a více let k 31. 12. 1996 připadající na 1000 obyvatel středního stavu v tomtéž roce. Předpokládáme, že čím vyšší bude podíl starších obyvatel, tím větší bude i podíl neefektivně obsazených bytů, tím větší bude i nemožnost, neochota či neschopnost stěhovat se do přiměřenějšího menšího bytu. V důsledku takového možného blokování řady bytů se zmenší jejich nabídka na trhu a zvýší se ceny.

18. ROZVODY. Průměrný počet rozvodů v období 1994 až 1996 připadající na 1000 obyvatel středního stavu roku 1995. Lze očekávat, že vyšší míra rozvodovosti bude souviset s větší potřebou následného samostatného bydlení, tj. s větší poptávkou i s vyššími tržními cenami.

19. DOJZDKA. Počet osob dojíždějících denně do zaměstnání, do středních a vysokých škol z jiných okresů republiky ke 3.3.1991 relativizovaný na 1000 obyvatel středního stavu v roce 1991 sledovaného okresu. Dojíždějící mohou být chápáni jako potenciální imigranti či potenciální kupci a pronajímatelé. Lze očekávat, že vyšší hodnoty tohoto ukazatele budou spojeny s větším zájmem a poptávkou po bydlení v místě pracoviště, resp. studia a tedy i s vyššími tržními cenami.

20. DANZAMPP. Podle místa pracoviště vybrané daně ze závislé činnosti v roce 1996 relativizované počtem pracovních příležitostí k roku 1991. Je zřejmé, že čím větší jsou vybrané daně na jedno pracovní místo, tím vyšší jsou výdělky v okrese pracujících lidí a tím větší je i možnost tyto finanční prostředky investovat do bydlení, tj. platit vyšší ceny.

21. DANOSVOB. Podle místa bydliště vybrané daně od osob samostatně výdělečně činných v roce 1996 relativizované na 1000 obyvatel středního stavu v témže roce. Při větších výnosech z podnikání lze očekávat i větší objem kapitálu v území a větší pravděpodobnost koupě domu nebo bytu. Z ukazatele nelze ale odvodit, kde k případné koupi dojde, zda v místě bydliště podnikatele nebo v místě sídla firmy nebo kdekoli jinde.

22. MIGRACE. Index migrace z bytových důvodů má podobu podílu počtu přistěhovalých a počtu vystěhovalých z bytových důvodů v roce 1996, přičemž nižší hodnoty tohoto indexu vypovídají o nízké atraktivitě území z hlediska bydlení, a to nejen ve smyslu nízké kvality bytového fondu, ale nepřímo i ve vazbě na přírodní prostředí, pracovní příležitosti, obslužnou vybavenost a ceny. Nižší hodnoty indexu by tedy mohly znamenat jednak neatraktivitu oblasti obecně a tudíž i nižší ceny, jednak by se v těchto nižších hodnotách mohla skrývat i vysoká hladina tržních cen za bydlení, která nutí řadu obyvatel k vystěhování se do cenově přijatelnějšího zázemí těchto vysoce atraktivních oblastí.

23. OBYV21RE. Počet obyvatelstva ve věkové skupině 16 až 29 let připadající na 1000 obyvatel okresu v roce 1991. Zvýšený podíl této skupiny mladých lidí zvyšuje poptávku po samostatném bydlení a tudíž i jeho ceny

24. OBYV75RE. Počet obyvatelstva ve věkové skupině 70 a více let připadající na 1000 obyvatel okresu v roce 1991. Zvýšený podíl této skupiny nejstarších lidí by mohl zvyšovat tržní ceny bydlení v důsledku menší mobility i ochoty těchto lidí cokoli na své bytové situaci měnit nebo se nechat "přesadit" do zcela nového prostředí.

25. KFVREL. Ukazatel komplexního funkčního významu relativizovaný na 100 000 obyvatel okresu k roku 1991. Tento sociálně geografický ukazatel v sobě zahrnuje jak velikost okresu z hlediska počtu obyvatel, tak z hlediska celkového počtu pracovních příležitostí, tak v neposlední řadě i z užšího hlediska nevýrobních pracovních příležitostí. Tyto tři veličiny pak zprůměrovává ve výslednou hodnotu, která slouží pro srovnání významnosti území navzájem. Vyšší hodnota KFV by pak mohla indikovat vyšší tržní ceny za bydlení v důsledku lepší celkové pozice.

26. PPREL. Celkový počet pracovních příležitostí relativizovaný na 100 000 obyvatel okresu k roku 1991. Větší celková koncentrace pracovních příležitostí by mohla způsobovat vyšší tržní ceny v důsledku většího zájmu o bydlení v místě pracoviště.

27. MIGRREL. Ukazatel celkového migračního salda, tj. přistěhovalí minus vystěhovalí, relativizovaného na 1000 obyvatel středního stavu v roce 1996. Jde o ukazatel celkové atraktivity území, u něhož předpokládáme přímou závislost s výší tržních cen za bydlení, tj. čím atraktivnější území, tím vyšší ceny.

Zdrojem dat pro tuto druhou skupinu vysvětlujících proměnných byly kromě Sčítání LDB z roku 1991 {ukazatele číslo 19,23,24} a publikace Pohyb obyvatelstva ČR z let 1991, 1994, 1995, 1996 {ukazatele číslo 17,18,22,27}, publikace Okresy ČR z roku 1996 {ukazatele číslo 11,12,13,14,16}, údaje Ministerstva průmyslu a obchodu {ukazatel číslo 15}, údaje Ministerstva financí {ukazatele číslo 20,21} a v neposlední řadě údaje převzaté z práce M. Hampl a kol., 1996 {ukazatele číslo 25,26}. Je třeba ještě poznamenat, že odhad počtu a podílů obyvatelstva ve věkových kategoriích 16 až 29 let, nad 70 let byl pro okres Jeseník vzhledem k "mateřskému" okresu Šumperk stanoven z hodnot pro rok 1991 v poměru 1 : 2.

**Třetí skupinu vysvětlujících proměnných** tvořily některé další charakteristiky, popisující území okresu z hlediska jeho nejrůznějších kvalit a atraktivit. Jsou to:

28. DOPROBSL. Ukazatel dopravní obslužnosti veřejnou dopravou vypočtený jako podíl počtu ujetých kilometrů a rozlohy okresu v roce 1997. Chybějící údaje za města Prahu, Plzeň, Brno a Ostravu byly odhadnuty na základě součtu kilometrů provozovaných tras veřejné dopravy v těchto 4 městech a následně podle podílu jednotlivých měst na tomto součtu. Předpokládáme, že čím lepší bude dopravní obslužnost, tím vyšší tržní ceny bydlení lze očekávat.

29. LUZKA. Ukazatel vybavenosti okresu lůžky byl vypočten jako počet lůžek v ubytovacích zařízeních připadající na 100 hostů, tj. domácích i zahraničních

návštěvníků, celkem v roce 1996. Očekáváme, že lepší vybavenost lůžky vzhledem ke stávající úrovni cestovního ruchu by mohla snižovat poptávku po jiných formách ubytování, např. v soukromých bytech, tj. poptávku především po krátkodobějších pronájmech bytů, a tím by snižovala i jejich tržní ceny.

30. ZAHRAATUR. Ukazatel podílu zahraničních hostů včetně občanů Slovenské republiky na celkovém počtu hostů v roce 1996. Vyšší procento zahraničních turistů svědčí o větší atraktivitě území a může souviset nebo dokonce zapříčinit větší poptávku po ubytování a tím i vyšší tržní ceny především u pronájmů bytů.

31. DELKAPOB. Ukazatel průměrné délky pobytu zahraničních hostů, ve dnech, v roce 1992. Ukazatel je konstruován jako podíl počtu přenocování zahraničních hostů vzhledem k jejich počtu celkem. Lze se domnívat, že čím delší je průměrná doba pobytu, tím vzniká větší tlak, větší nároky na ubytování. I zvýšená poptávka na trhu s bydlením by mohla působit na zvýšení některých jeho cen.

32. KVALITPP. Syntetický ukazatel kvality přírodního prostředí byl vypočten na základě podkladů Terplanu o procentuálních podílech ploch jednotlivých okresů podle stupně a rozsahu jejich narušenosti. Bylo stanoveno šest kategorií, a to: plochy s vysokou úrovní prostředí, plochy vyhovující, plochy rozporné, plochy narušené, plochy silně narušené a plochy mimořádně silně narušené. Kvalita prostředí byla hodnocena z hlediska hygienické vhodnosti a z hlediska podmínek či pocitu pohody v území. Fakticky bylo hodnoceno množství poléťavého prachu, kyslíčků síry a jiných plynných škodlivin, čistota vod apod. Rovněž byl brán v úvahu hluk z dopravy, zápach, stejně jako např. i krajinná hodnota prostředí. Výše zmíněným šesti kategoriím s různým stupněm narušení přírodního prostředí byly přiřazeny váhy 1 až 6, jimiž byly příslušné podíly ploch vynásobeny. Výsledná hodnota ukazatele pak byla vypočtena jako vážený aritmetický průměr. Jediný chybějící údaj za Prahu byl odhadnut jako průměr z hodnot pro městské a nejpostiženější okresy, tj. okresy Mělník, Chomutov, Most, Teplice, Ostrava, Plzeň město a Brno město. Ukazatel je konstruován tak, že jeho vyšší hodnoty vystihují horší kvalitu přírodního prostředí a naopak, časově se váže k roku 1980. V naší analýze byl tento ukazatel staršího data použit záměrně, protože může dobře vystihovat dlouhodobou "image" okresů, tj. jakýsi málo proměnlivý stav povědomí či názor lidí na různou kvalitu přírodního resp. životního prostředí v různých regionech republiky. Tato charakteristika může velmi dobře vystihovat určité přetrvávající "mýty" či představy lidí v důsledku značné setrvačnosti názorů v této oblasti. Ve vztahu k naší analýze předpokládáme, že nižší hodnoty ukazatele indikující lepší kvalitu prostředí by mohly zvyšovat tržní cenu bydlení.

33. EMISE. Ukazatel znečištění ovzduší z nejnovějšího období, tj. z roku 1996, který podchycuje míru tohoto znečištění pěti základními škodlivými látkami, tj. tuhými emisemi, oxidem siřičitým, oxidem dusíku, oxidem uhelnatým a uhlovodíky. Ukazatel byl vypočten jako hodnota průměrného pořadí okresu na základě předchozího stanovení vzestupného pořadí okresů pro každou z výše uvedených škodlivých látek, tj. čím vyšší pořadí, tím horší situace. Očekáváme, že ukazatelem popisovaný aktuální stav znečištění by se nemusel nijak výrazněji projevit v povědomí lidí. Otázkou zůstává,

zda lidé vůbec vnímají znečištění ovzduší nebo ne. Souvislost ukazatele s tržními cenami za bydlení má stejnou logiku jako u předchozího ukazatele, tj. čím nižší průměrné pořadí okresu, tím lepší kvalita ovzduší, tím vyšší tržní ceny bydlení.

34. PERIFER. Ukazatel perifernosti okresu je významově inverzní k tzv. míře exponovanosti. Je konstruován na základě kombinace tří faktorů, a to počtu obyvatel sídla, jeho dopravní poloze, tj. napojení na hlavní silniční a železniční sítě, a dále na jeho poloze vzhledem k jiným sídlům. Sídlu je tím perifernější, čím méně má obyvatel, čím horší má dopravní spojení a čím vzdálenější je od nejvýznamnějších středisek osídlení. V ukazateli je také zahrnut význam polohy vzhledem k sousedním státům, takže např. blízkost SRN zvyšuje exponovanost a snižuje míru perifernosti pohraničních sídel. Určení míry perifernosti okresu spočívalo nejprve ve výpočtu exponovanosti okresu jakožto součtu exponovaností vybraného souboru sídel, přičemž nebyla uvažována sídla nejmenší. Tento součet exponovaností byl posléze vztažen k rozloze okresu a míra perifernosti byla určena jakožto ukazatel inverzní k této exponovanosti. Vzhledem k naší analýze očekáváme, že čím perifernější, nevýznamnější je poloha okresu, tj. čím vyšší jsou hodnoty ukazatele, tím nižší budou tržní ceny za bydlení.

Zdrojem dat v rámci této třetí skupiny vysvětlujících proměnných byla jednak redakční příloha časopisu *Moderní obec* 12/1997 a publikace *Okresní města ČR*, 1991, {ukazatel číslo 28}, jednak publikace *Okresy ČR*, 1993, 1996 {ukazatelé 29,30,31,33}, jednak údaje Terplanu {ukazatel 32} a údaje Geografického ústavu ČSAV {ukazatel 34}.

K zařazení některých relativně "starších" údajů do naší analýzy lze závěrem poznamenat, že buď šlo o záměr (ukazatel kvality přírodního prostředí) nebo v případě dat ze Sčítání LDB šlo o nutnost, neboť jsme novější data neměli k dispozici. Přestože míchání dat z různých časových okamžiků v rozmezí pěti let může být považováno za problematické, nejde - snad jen s výjimkou oblasti pracovních příležitostí - věcně ani statisticky zdaleka o tak velký problém, neboť vzájemný poměr mezi hodnotami jednotlivých ukazatelů v různých okresech (tedy charakter regionální variability) bývá v řadě případů neobyčejně stabilní. V neposlední řadě je třeba konstatovat, že výše uvedené charakteristiky se budou částečně významově překrývat z toho důvodu, že v realitě nikdy nepůsobí jednotlivě, ale vedle sebe a na sebe navzájem. Jelikož je pro objektivní realitu typické mnohočetné zřetězení příčin a souběžné syndromatické působení řady faktorů, podrobili jsme výše uvedený soubor proměnných analýze Pearsonovým korelačním koeficientem, a to s cílem identifikovat duplicitní informaci a následně vyloučit multikolinearitu proměnných. Zároveň jsme otestovali i splnění předpokladu normality statistického rozložení jednotlivých proměnných.

Provedená korelační analýza vysvětlujících proměnných ukázala několik překvapivých skutečností. Zejména jde o vztah mezi intenzitou dojížděky, indexem migrace z bytových důvodů a koncentrací pracovních příležitostí. Z něho vyplynulo, že v současné době oblasti s vysokou intenzitou pracovní dojížděky a s vysokou koncentrací pracovních příležitostí {Praha, Plzeň-město, Brno-město, Ostrava} jsou zároveň vysoce migračně ztrátové z bytových důvodů, a to zejména ve prospěch



přílehlých "příměstských" okresů tvořících jakési zázemí pro výše jmenované městské okresy. Migračně ziskovými jsou především všechny okresy Středočeského kraje, nejvýrazněji ovšem Praha-západ, Beroun, Nymburk, Kladno, Praha-východ a Rakovník. Z dalších je možno jmenovat ještě Plzeň-jih, Plzeň-sever, Rokycany a dále Brno-venkov, Břeclav a částečně i Karviná. Tato skutečnost buď znamená, že lidé v největších městech nemohou bydlení prakticky nijak získat nebo je pro ně až tak cenově nedostupné, že volí raději odstěhování se a každodenní pracovní dojížďku, resp. hledání jiné pracovní příležitosti v místě svého nového bydliště. Jde v podstatě o opačný trend, než ten, který se projevoval donedávna, tj. stěhování do největších center za práci a v podstatě i za dostupným a relativně levným bydlením. Korelační koeficienty vyjadřující výše popsany vztah převyšují kritickou hodnotu pro 77 jednotek na 99 procentní hladině spolehlivosti, tj. absolutní hodnotu 0,2887, a jsou tedy statisticky významné. Jejich hodnoty a hodnoty korelací pro některé další zajímavé vztahy jsou zachyceny v následující tabulce:

**Tabulka 3 Hodnoty korelačních koeficientů mezi vybranými proměnnými**

	DRUHEBYD	DOJIZDKA	PPREL	MIGRACE	NEOBYVBY
DRUHEBYD	1	-0,366	-0,244*	0,370	0,832
DOJIZDKA		1	0,512	-0,310	-0,367
PPREL			1	-0,701	-0,420
MIGRACE				1	0,510
NEOBYVBY					1

Pozn.: hvězdičkou jsou označeny hodnoty korelačních koeficientů, které jsou statisticky nevýznamné na 99-procentní hladině významnosti.

Z tabulky vyplývá, že jedinou statisticky nevýznamnou korelací je vztah mezi koncentrací pracovních příležitostí a tzv. druhým bydlením. Naproti tomu zřejmě nejsilnější korelace mezi neobydlenými byty a "druhým bydlením" je dána tím, že část sledovaných nemovitostí, a to konkrétně nevyčleněné rekreační chalupy, je vlastně společná pro obě dvě proměnné a způsobuje výše zmíněnou vysokou pseudokorelaci. Můžeme konstatovat, že oblasti, které jsou v současné době z bytových důvodů migračně atraktivní, mají na jedné straně vyšší podíl neobydlených bytů a také rekreačních chalup, na druhé straně je pro ně typická menší koncentrace pracovních příležitostí i menší intenzita pracovní dojížďky. Naopak v místech s vyšší koncentrací pracovních příležitostí se snižuje podíl neobydlených bytů.

Pokud jde např. o netradiční proměnnou dopravní obslužnosti, z korelační analýzy vyplývá, že je nejsilněji pozitivně vázána s daněmi vybranými od zaměstnanců podle místa pracoviště  $\{r = 0,738\}$  a dále s intenzitou dojížďky  $\{r = 0,632\}$ . Čím je dopravní obslužnost horší, tím nižší jsou v oblasti vybrané daně od podnikatelů, tím méně je tam cizích pracovníků, družstevních bytů, cenzových domácností jednotlivců, zahraničních turistů, tím lepší je kvalita přírodního prostředí, tím větší je perifernost území a tím větší je podíl rekreačních chalup či neobydlených bytů. Dopravní obslužnost nevykazuje

žádnou souvislost s migrací, nezaměstnaností, novými byty, cizími podnikateli či emisemi.

**Tabulka 4 Hodnoty korelačních koeficientů mezi vybranými proměnnými**

	DOKOBYTY	ROZEBYTY	ROZVODY	BYTYNERD	EMISE
DOKOBYTY	1	0,462	-0,022*	-0,234*	-0,368
ROZEBYTY		1	-0,398	-0,607	-0,467
ROZVODY			1	0,729	0,443
BYTYNERD				1	0,681
EMISE					1

Z tabulky vyplývá, že ačkoliv spolu intenzity dokončených a rozestavených bytů významně korelují, lze nalézt významné rozdíly v lokalizaci obou těchto fází bytové výstavby, neboť území s vysokou intenzitou rozestavených bytů jsou zároveň územími s nízkým podílem stávajících nájemních bytů, s nízkou úrovní rozvodovosti a s relativně nízkými emisemi. Naproti tomu území s vyšší intenzitou dokončených bytů se k rozvodům a nájemním bytům už nevztahují vůbec. Lze také konstatovat, že vyšší míra rozvodovosti se syndromaticky vyskytuje v takových územích, která vykazují vyšší podíly nájemních bytů a vyšší hodnoty znečištění emisemi.

Z další analýzy korelací mezi proměnnými popisujícími ekologické kvality území {KVALITAPP, resp. EMISE} a ostatními proměnnými vyplynulo, že mezi nimi neexistují významnější rozdíly. Jejich vzájemná statisticky významná korelace má hodnotu  $r = 0,603$ . Nejsilněji se obě dvě váží k vyššímu podílu bytů mimo rodinné domky  $r = 0,626$ , resp.  $0,681$ , k vyšším zaměstnaneckým mzdám  $r = 0,614$ , resp.  $0,599$  a v opačném smyslu i k ukazateli druhého bydlení  $r = -0,540$ , resp.  $-0,509$ .

Další poznámka k provedené korelační analýze je vlastně upozorněním na vysoké hodnoty korelačních koeficientů,  $r > 0,8$  v absolutní hodnotě, mezi třemi proměnnými popisujícími významné věkové skupiny obyvatelstva. Tyto pseudokorelace jsou podmíněny skutečností, že jednotlivé věkové skupiny jsou součástí většího celku a jsou tedy vzájemně spjaté.

Je třeba ještě dodat, že mimo vzájemně silně spjatých skupin proměnných se vyskytovaly i takové případy proměnných, které se svým územním rozložením příliš nepodobaly žádné jiné proměnné. Šlo například o ukazatele MIRANEZ, INDEXNEZ, LUZKA, CIZIPODN, SOUKRPOD, DELKAPOB, PERIFER, DVECDVBY. Je otázkou, zda a které z nich se případně významně uplatní v následné regresní analýze.

Abychom vyloučili existenci zjevné nebo i skryté multikolinearity a splnili předpoklady normality rozložení u všech proměnných, redukovali jsme v následující analýze jejich počet. Redukce se týkala následujících charakteristik: OBYV75, OBYV21, MIGRREL, KVVREL, NEOBYVBY, BYTYNERD, MZDAZAM, DOJIZDKA, DOPROBSL.

Na základě této redukce jsme zbylých 25 proměnných považovali za ty, které nejlépe mohou přispět k objasnění teritoriální variability tržních cen bydlení. Použitou metodou pro analýzu vztahů mezi cenami a redukováným souborem vysvětlujících proměnných byla metoda stepwise multiple regression, která byla aplikována zvláště pro domy, byty a pronájmy, protože jsme předpokládali, že každý z těchto tří segmentů trhu s bydlením by mohl být ovlivňován poněkud jinou kombinací proměnných.

Podstatou metody stepwise multiple regression čili postupné vícenásobné regresní analýzy je výpočet prováděný v několika krocích, přičemž v každém kroku je ze souboru proměnných vybrána jedna proměnná, jež vysvětluje v kombinaci a v součtu s již dříve vybranými proměnnými největší možné procento celkové variability. Pro nevybrané proměnné pak metoda vypočítává nové parciální korelační koeficienty, na jejichž základě se uskutečňuje další krok, další výběr. Metoda končí, když všechny dosud nevybrané proměnné jsou ve vztahu k vysvětlované, závislé proměnné na zvolené hladině spolehlivosti statisticky nevýznamné.

Výše popsaný regresní model jsme posléze definovali mnoha různými způsoby a provedli výpočty za jednotlivé relativně samostatné segmenty trhu. Jako nejlepší (jak z věcného, tak i statistického hlediska) jsme vybrali následující tři dílčí regresní modely, které se odlišují jak různým počtem proměnných, tak jejich odlišnou kombinací, tak v neposlední řadě i různou mírou celkově vysvětlené variability.

Výsledky pro první segment trhu s bydlením, tzn. pro závisle proměnnou y zachycující průměrnou, tj. nabízenou i požadovanou, cenu domu přepočtenou na metr čtvereční rozlohy, jsou zachyceny v následující tabulce:

**Tabulka 5 Proměnné eliminované metodou stepwise regression - domy**

<b>Krok</b>	<b>Název vysvětlující proměnné</b>	<b>Koeficient vícenásobné korelace</b>	<b>Procento objasněné variability</b>	<b>Výsledné regresní koeficienty</b>
1.	DANOSVOB	0,81363	66,2	0,322269
2.	SOUKRPOD	0,84538	71,5	0,283480
3.	DANZAMPP	0,88337	78,0	0,526616
4.	DRUZBYTY	0,90697	82,3	-0,249899

Další proměnné již nebyly pro svou statistickou nevýznamnost uvažovány. Zbývajících asi 18 procent variability závisle proměnné Y tedy zůstává věcně neobjasněno. Mnohé by možná mohlo být vysvětleno pomocí metody tzv. "zbytků z regrese", tj. na základě porovnání skutečných a teoretických hodnot závisle proměnné Y, vypočtených podle níže uvedené výsledné regresní rovnice, tj. na základě porovnání skutečných a teoretických cen. Oblasti s kladnými odchylkami, kde skutečné ceny jsou vyšší než teoretické, by mohly být považovány za "potenciálně cenově problémové", oblasti s nižšími skutečnými hodnotami ve srovnání s teoretickými naopak zase za "cenově neproblémové". Jak jedny, tak i druhé takovéto oblasti by si možná zaslouhovaly větší pozornost, popř. i další analýzu, která by mohla tyto odchylky (tj. neobjasněnou

variabilitu) vysvětlit, ať již jako náhodný vliv nebo jako vliv dalších, nám neznámých faktorů, které jsme v podobě proměnných do regresní analýzy nezahrnuli.

Výsledná regresní rovnice má tedy tvar:

$$Y = 0,3223 X_1 + 0,2835 X_2 + 0,5266 X_3 - 0,2499 X_4 + 3427$$

Z tabulky je zřejmé, že jako nejvýznamnější vysvětlující proměnná zde vystupuje relativizovaná hodnota daní z příjmu samostatně výdělečně činných osob, která vysvětluje až 66,2 procenta celkové variability. Vyšší ceny domů jsou tedy podle předpokladu tam, kde jsou větší odvedené daně z podnikání, v místech, kde je vyšší podíl soukromých podnikatelů a vyšší příjmy zaměstnanců. Kromě toho lze říci, že ceny domů jsou vyšší také tam, kde je nižší podíl družstevních bytů. Tento vztah může mít pouze popisný charakter: v oblastech, kde je větší podíl rodinných domků a tudíž pravděpodobně i větší rozsah jejich nabídky a poptávky je faktický nižší podíl družstevních bytů. Jinou možnou interpretací by mohla být hypotéza, že pokud je někde relativní nedostatek družstevních bytů a zároveň dostatečný objem finančních prostředků, přesunuje se zájem potenciálních kupců až ke koupi domů, jejichž cena se v důsledku větší poptávky zvyšuje. Z výše uvedeného vyplývá, že problémovými regiony, kde trh s bydlením příliš nefunguje a kde je obtížné finančně nákladný dům získat, budou oblasti, kde se lze vedle vysoké cenové hladiny domů setkat i s všeobecně nižšími příjmy a nedostatečnou nabídkou jiných alternativ bydlení.

Výsledky pro druhý segment trhu s bydlením, tj. pro závisle proměnnou Y vyjadřující průměrné ceny bytů, jsou uvedeny v následující tabulce:

**Tabulka 6 Proměnné eliminované metodou stepwise regression - byty**

Krok	Název vysvětlující proměnné	Koeficient vícenásobné korelace	Procento objasněné variability	Výsledné regresní koeficienty
1.	MIRANEZ	0,60286	36,3	-0,116875
2.	DANOSVOB	0,68941	47,5	0,484660
3.	DVECDVBY	0,76834	59,0	0,349636
4.	NOVEBYTY	0,78961	62,3	-0,289824
5.	PPREL	0,81664	66,7	0,337399
6.	EMISE	0,83662	70,0	-0,234350

Další proměnné již nebyly do vícenásobné regresní rovnice vybrány z důvodu jejich statistické nevýznamnosti. Neobjasněno tak zůstává přibližně 30 procent územní variability závisle proměnné Y, tj. průměrných tržních cen bytů. Tento podíl neobjasněných případů je výrazně vyšší než u prvního analyzovaného segmentu trhu s bydlením, což svědčí o podstatně různorodější podmíněnosti tržních cen bytů ve srovnání s tržními cenami domů.

Výsledná vícenásobná regresní rovnice je potom ve tvaru:

$$Y = -0,1169 X_1 + 0,4847 X_2 + 0,3496 X_3 - 0,2898 X_4 + 0,3374 X_5 - 0,2344 X_6 - 1775$$

Z tabulky je zřejmé, že cena prodávaných a kupovaných bytů v největší míře souvisí s mírou nezaměstnanosti, která "vysvětluje" přibližně 36 procent celkové variability. Čím větší je míra nezaměstnanosti, tím nižší jsou ceny bytů v důsledku obecně menší poptávky, v důsledku nedostatečného množství volných peněz, které by bylo možno investovat právě do koupě vlastního bytu. Podobně jako u cen domů hraje i na trhu s byty důležitou úlohu úroveň příjmů indikovaná výší vybraných daní od podnikatelů. Opět se ukazuje, že vyšší ceny bytů jsou podmíněny i relativně vyššími příjmy. Potvrzením některých našich dříve vyslovených hypotéz je také zařazení faktoru nechtěného soužití více cenových domácností v jednom bytě, jehož působení taktéž zvyšuje tržní ceny bytů. Dalším významným faktorem působícím na výši cen bytů je podíl nové výstavby z let 1981 až 1991. V souladu s jedním z alternativních předpokladů z úvodu práce se proměnná NOVEBYTY ukázala být jakýmsi nepřímým indikátorem dostatečnosti až přebytečnosti bytové výstavby v určitých územích v 80. letech. Z tohoto důvodu vyšší podíl nových bytů tržní ceny bytů v souhrnu nezvyšuje v důsledku jejich vyšší kvality či kategorie, ale naopak snižuje, neboť je ukazatelem jejich současného relativního dostatku či nedostatku. Relativizovaný počet pracovních příležitostí je dalším významným faktorem pro vytváření a vysvětlení regionálně odlišných tržních cen bytů. Prokázal se náš předpoklad, že vyšší relativní koncentrace pracovních příležitostí a tím i lepší možnost získání práce, zhodnocuje a tedy i zvyšuje ceny bytů v těchto relativně stabilnějších oblastech. Poslední proměnná, která ovlivňuje regionální diferenciaci tržních cen bytů, je ekologická atraktivita území z hlediska jeho znečištění nejružnějšími emisemi. Přispívá k vysvětlení celkové variability sice jen zhruba 3 procenty, potvrzuje však náš vstupní předpoklad, že totiž vyšší znečištění prostředí emisemi snižuje v důsledku nižší poptávky tržní hodnotu i cenu bytů. Tato charakteristika však nemusí působit a asi ani nepůsobí v území samostatně, nýbrž syndromaticky spolu s některými dalšími.

Třetí, poslední a relativně samostatný segment trhu s bydlením je tvořen cenami pronájmů. Výsledky naší analýzy jsou uvedeny v následující tabulce:

**Tabulka 7 Proměnné eliminované metodou stepwise regression - pronájmy**

Krok	Název vysvětlující proměnné	Koeficient vícenásobné korelace	Procento objasněné variability	Výsledné regresní koeficienty
1.	DANOSVOB	0,63597	40,4	0,332599
2.	MIRANEZ	0,71057	50,5	-0,345413
3.	ZAHRATUR	0,73344	53,8	0,243533
4.	NOVEBYTY	0,75040	56,3	-0,171450

Kromě výše uvedených proměnných nebyly již žádné další do vícenásobné regresní rovnice zařazeny, a to z důvodu jejich statistické nevýznamnosti. Jelikož tyto proměnné vysvětlují "pouze" asi 56 procent regionální variability tržních cen za pronájmy, lze se domnívat, že tento segment trhu s bydlením je nejméně ze všech podchytitelný a pochopitelný na základě našeho souboru vysvětlujících proměnných.

Výsledná vícenásobná regresní rovnice je ve tvaru:

$$Y = 0,3326 X_1 - 0,3454 X_2 + 0,2435 X_3 - 0,1714 X_4 + 82$$

Z poslední tabulky vyplývá, že tak jako v případě domů, je i zde hlavním faktorem vysvětlujícím regionální variabilitu tržních cen daň z příjmů osob samostatně výdělečně činných, která indikuje výši jimi přiznaných příjmů. Přitom větší finanční možnosti či zisky umožňují, resp. přímo souvisí s vyššími tržními cenami těchto pronájmů. Druhá nejvýznamnější proměnná, tj. míra nezaměstnanosti, zde působí ve stejném směru a smyslu jako u bytů, tj. vyšší míra nezaměstnanosti sráží tržní ceny i u pronájmů. Nově, i když nepříliš překvapivě a v podstatě podle našich předpokladů, se zde uplatňuje faktor podílu zahraničních turistů na celkovém cestovním ruchu. Ukázalo se, že vyšší návštěvnost těchto turistů je patrně spojena s větší poptávkou po bydlení, s jejich zpravidla většími finančními možnostmi, což dohromady vede k významně vyšším cenám za pronájmy bytů. Posledním zde působícím faktorem, o kterém je třeba se zmínit je podíl nových bytů z let 1981 až 1991. Tento faktor působí stejně jako v případě trhu s byty, tzn. vyšší podíl nových bytů indikuje relativně dostatečnou nabídku jak bytů tak i pronájmů a podmiňuje tak jejich nižší tržní ceny.

Ke všem třem segmentům lze poznamenat, že nejjednodušší a nejčitelnější je tedy situace u tržních cen domů {82 procent variability vystižených 4 proměnnými}, nejsložitější je asi u tržních cen bytů {70 procent variability vystižených 6 proměnnými}, nejméně čitelná a objasněná je pak situace u pronájmů {56 procent variability vystižených 4 proměnnými}. Lze konstatovat, že jde o relativně autonomní, odlišné segmenty trhu s bydlením, které ale současně jsou i částečně propojené. O jejich různě složité vícenásobné podmíněnosti svědčí jak odlišný počet vysvětlujících proměnných, tak jejich odlišná kombinace a v neposlední řadě hlavně i různá míra celkově vysvětlené variability

Obecně lze výsledky shrnout tak, že největší vliv na trh s bydlením má dostatek nebo nedostatek disponibilních finančních prostředků, dále převaha poptávky nad nabídkou resp. nabídky nad poptávkou požadovaných nebo jiných vhodných objektů. Neopominutelná je i úloha existujícího "přetlaku" v bytech i některých jiných faktorů.

## 5. DRÁHY BYDLENÍ

Výzkum a telefonická anketa s lidmi, kteří hledají na volném trhu bydlení, poukázala na roli, kterou bydlení hraje při strukturování společnosti. Sledovat dráhy bydlení má opět smysl, neboť to znamená sledovat, co se odehrává ve společenské struktuře. O minulých letech víme, že naprostá většina lidí měla přístřeší, málokdo soukromí, vlastnictví, řečeno s nadsázkou, nebyl přiznáván patřičný význam. V současnosti tu jsou

lidé bez přístřeší, jednotliví lidé i vícečlenné domácnosti usilují o soukromí, vlastnictví domu nebo bytu je považováno za uspokojivé završení dráhy bydlení.

Dosavadní prognózy předpokládají do roku 2000 a ve zmenšené míře i v dalších letech relativně nízkou bytovou výstavbu a pouze postupné vytváření trhu s byty (Populační vývoj ČR, 1995). Důsledkem obojího bude pravděpodobně častější soužití dvou i tří cenových domácností v jednom bytě, vynucené jednak prohlubujícím se relativním nedostatkem bytů v určitých oblastech a jednak neudržitelností užívání vlastního bytu při zvyšujících se nákladech na bydlení. Na jedné straně je očekáván v úhrnu populace České republiky trvalý pokles zastoupení vícečlenných domácností vlivem změn věkové struktury a rostoucím podílem osob, které budou žít jako jednotlivci - kromě osob ve středním a vyšším věku by měli žít ve větším měřítku samostatně i mladí lidé, klesat by podle těchto prognóz měly počty úplných rodin se závislými dětmi a naopak přibývat úplné rodiny bez závislých dětí, na druhé straně omezení výstavby a finanční nedostupnost bydlení může tento proces uměle zpomalovat, vyjma poklesu počtu rodin se závislými dětmi.

Počet nebydlících lze v této chvíli velmi obtížně specifikovat: nevíme, jaká část nebydlících je za současné situace na trhu s byty skutečně bez šancí a jaká jen není ochotna do obstarání vlastního bydlení více investovat. V obtížné situaci jsou především mladí lidé s nízkými příjmy bez pomoci rodiny. V České republice žije (MMR, 1998) přibližně 430 tisíc samostatně hospodařících domácností ve společném bytě s jinou domácností. Zhruba 2/3 z nich jsou pravděpodobně tzv. nechtěná soužití, to znamená, že zhruba 300 tisíc domácností by dalo přednost samostatnému bytu. K tomu prakticky denně přibývají další, kteří se rozhodli samostatnou domácnost teprve založit a hledají pro to odpovídající podmínky - zázemí vlastního bytu.

Telefonická anketa se týkala lidí, kteří na volném trhu poptávali bydlení prostřednictvím lokálního a regionálního inzertního tisku a v inzerátu uvedli telefonní číslo.

Velká část respondentů, kteří se rozhodli volit finančně náročnou, ale nejrychlejší možnou variantu řešení svého bydlení vstupem na volný trh, byli mladí lidé - 64 procent mužů a 74 procent dotazovaných žen nepřesáhlo věkovou hranici 30 let. Mezi nejmladšími respondenty, ve věku do 24 let, se častěji vyskytují lidé ucházející se pouze o získání přechodného bydliště v místě studia nebo práce, kteří se spokojí i s podnájemem (ve smyslu užívání pouze části bytu) nebo jsou ochotni sdílet prostor bytu s jedním či více svými spolužáky či přáteli (necelá 3 % resp.). Nejde tedy o skutečné osamostatnění a faktickou nezávislost; tito lidé mají pravděpodobně dál zázemí v bydlišti svých rodičů či příbuzných nebo si nemohou dovolit platit náklady na samostatné bydlení a po krátkém čase možná znovu vstoupí na trh, tentokrát s kvalitativně jinými požadavky. Na druhé straně problém se získáním samostatnosti může být za rodinu vyřešen "z druhé strany". V 17 případech (3 %) odcházejí rodiče (všichni starší 50 let) od svých dospělých dětí a uvolňují jim tak dosud sdílený byt nebo domek. Na rozdíl od nejmladší věkové skupiny respondentů zde jasně převažuje zájem o trvalé řešení, tedy o koupi bytu nebo domku na dožití (jen dva rodiče - jednotlivci hledali nájemní byt). Za důležitý lze tedy považovat, bez ohledu na věk respondenta,

spíše fakt, že osamostatnění v jakékoli podobě bylo hlavním motivem hledání "vlastní" střechy nad hlavou pro většinu tázaných. V tomto smyslu však i hledání bydlení např. po rozvodu patří k těmto motivům.

**Tabulka 8 Důvod hledání bydlení na volném trhu**

Důvod	Četnost	Podíl v %
První společné bydlení rodiny, partnerů	88	15,4
Osamostatnění rodiny, partnerů od rodičů, příbuzných	95	16,6
Osamostatnění jednotlivce	85	14,9
Rozvod	36	6,3
Odchod rodičů od dětí	17	3,0
Práce, studium	42	7,3
Změna kvality bydlení	174	30,4
Vypršení smlouvy o nájmu, podnájmu	22	3,8
Jiný	13	2,3
Celkem	572	100,0

Důvod, nazvaný zjednodušeně "změna kvality bydlení", zahrnuje nejen fyzickou kvalitu bytu jako takovou - v úřední terminologii danou velikostí či kategorií -, ale je vyjádřením i dalších, někdy emocionálně podmíněných aspektů, např. formy vlastnictví, umístění, vzdálenosti bydliště rodičů nebo školy pro děti, návratu do blízkých míst (do vlasti, domova) atd. Kvalita bydlení, byť i samostatného, se může do chování jednotlivců i rodin promítnout s podobnou naléhavostí, jako jeho (ne)existence. Nejen proto, že "s jídlem roste chuť", ale také proto, že v průběhu životního cyklu objektivně dochází několikrát k významným změnám v potřebách a nárocích na odpovídající kvalitu bydlení, zejména disponibilního prostoru, ale také umístění, vybavenosti apod.

Významným subjektivním měřítkem kvality bydlení je rozsah vlastnických či dispozičních práv k bytu. Na nejnižší příčce pomyslného kvalitativního žebříčku stojí podnájem - od počátku chápáný jako provizorní řešení s vysokou mírou nejistoty délky trvání, s minimálním komfortem a nulovými dispozičními a omezenými uživatelskými právy. Vyšší kredit má bydlení v najatém, byť samostatném bytě od soukromé osoby - vlastníka (včetně "majitelů dekretu" nebo družstevníků). I toto bydlení je chápáno jako určité provizorium, ale z hlediska struktury bytů, majitelů i nájemníků a jejich vzájemných vztahů je velmi diferencované a mnohvrstevnaté. V nejhorším se jen málo liší od podnájmu, v optimálním případě poskytuje dostatečnou míru soukromí, je možné i v rámci současných legislativních pravidel korektně upravit vztahy pronajímatele a nájemce, nájemník podle svých potřeb a finančních možností může volit míru komfortu (velikost, vybavení) a v podstatě se blíží standardní situaci v nájemním sektoru. Ve vzestupné linii pak dále stojí vlastnictví dekretu na byt v soukromém(méně) nebo obecním domě, družstevní byt a nejvýše vlastnictví bytu nebo rodinného domu.

Dráha bydlení je závislá na důležitých momentech životního cyklu, ale také naopak, určité proměny v individuálních drahách jsou ovlivňovány možnostmi adekvátní



realizace potřeby bydlet. A to od získání bytu či bydlení přes jeho postupné zkvalitňování ve smyslu technickém (velikost, umístění, vybavenost) i dispozičním podle aktuálních potřeb, až ke stavu, kdy motivace k jakékoli další změně se blíží nule a spokojenost nabývá rysu trvalosti. Jestliže poznatky z posledních let hovoří o změnách v reprodukčním chování mladé generace s tím, že ubývá tradičních forem ve prospěch nových, liberálnějších, ale především - podle našeho soudu - pragmatičtějších, lze předpokládat, že poroste také snaha o maximální emancipaci nejen mladých lidí, a to včetně samostatného bydlení jako základní podmínky pro partnerské soužití, posléze založení rodiny, ale také pro zachování soukromí. Ve prospěch této hypotézy svědčí i množství lidí ucházejících se za nepřiliš výhodných podmínek o bydlení na volném trhu a dávajících přednost rychlému, byť třeba i dočasnému řešení své nepříznivé bytové situace, často za cenu nemalých změn ve struktuře spotřeby a podstatného snížení životním standardu.

Dráhu bydlení jsme určili jako přechody z jednoho typu bydlení do jiného. Typem bydlení rozumíme to, jaká jsou dispoziční práva bydlícího k bytu nebo domu. Podle zvětšující se sumy těchto práv jsme seřadili typy: ubytovna, podnájem, pronájem, vlastnictví soukromé či družstevní. Podle toho, mezi kterými typy bydlení přechod nastává, rozlišujeme dráhu vzestupnou, stacionární a sestupnou.

**Tabulka 9 Rozložení typů přechodů podle výsledků ankety**

Typ přechodu		Četnost	Podíl v %
Vzestupná dráha	rodiče-podnájem	26	5,1
	rodiče-pronájem	116	22,7
	rodiče-koupě	124	24,2
	ubytovna-podnájem	16	3,1
	ubytovna-pronájem	17	3,3
	podnájem-pronájem	15	2,9
	podnájem-koupě	23	4,5
	pronájem- koupě	28	5,5
	<i>částečný součet</i>	<i>365</i>	<i>71,2</i>
Stacionární dráha	podnájem-podnájem	7	1,4
	pronájem-pronájem	22	4,3
	vlastnictví-koupě	98	19,2
	<i>částečný součet</i>	<i>127</i>	<i>24,9</i>
Sestupná dráha	byt-pronájem	17	3,3
	byt-podnájem	1	0,2
	pronájem-podnájem	2	0,4
	<i>částečný součet</i>	<i>20</i>	<i>3,9</i>
<b>Celkový součet</b>		<b>512</b>	<b>100,0</b>

Neidentifikováno, pokud jde o kariéru bydlení, zůstalo 76 případů, tj. 13 % všech případů v anketě.

Mohli bychom diskutovat, jestli je přechod od rodičů kamkoli krokem na vzestupné dráze. Lze však připustit, že osamostatnění se od rodičů je začátkem dráhy bydlení. Pak můžeme konstatovat, že téměř tři čtvrtiny lidí (71,2 %) v anketě jsou na nějakém stupni vzestupné dráhy bydlení. Z nich téměř polovina (48 %) chce na volném trhu realizovat poslední krok, tj. získat obydlí koupí do svého vlastnictví; z celku dotázaných to představuje 34,2 %. Dalších 19,2 % respondentů se pohybují na stacionární dráze a realizují přechod z vlastního obydlí do jiného vlastního obydlí, kde "vlastnictví" dosavadní je vlastnictvím družstevního bytu, "vlastnictví", k němuž inzerát směřuje, je pravděpodobně už soukromým vlastnictvím, privatizovaným družstevním bytem.

Jde-li o koupi nebo o pronájem, skladba podsouboru respondentů je tato: dvě třetiny jsou manželské nebo partnerské páry, které pro sebe hledají první společné obydlí (27 %), nebo už spolu bydleli nějaký čas u rodičů jednoho partnera a teď hledají obydlí, kde budou bydlet samostatně (30 % hledá pronájem, 34 % chce koupit byt); většina párů je dosud bez dětí. Poslední třetina podsouboru jsou jednotlivci, kteří se chtějí osamostatnit od svých rodičů, případně hledají obydlí v místě svého zaměstnání nebo školy, aby nemuseli za prací nebo do školy dojíždět. Ale i tak je většina přechodů od rodičů realizována v tomtéž městě, kde bydlí i rodiče. V anketě se nevyskytl případ přechodu od rodičů do ubytovny; ubytovna jako cíl změny se nevyskytl ani na sestupné dráze bydlení. V podsouboru respondentů, kteří právě směřují ze svých podnájmů nebo pronájmů k vlastnímu obydlí (10 %), a v němž najdeme lidi i vyšších věkových kategorií, je nejčastějším důvodem k této změně získání lépe vyhovujícího obydlí. Zhruba třetinou jsou v podsouboru zastoupeni jednotlivci, dvěma třetinami manželské nebo partnerské páry, ať už s dětmi nebo bez dětí. Jednotlivci a partnerské páry jsou zde zastoupeny téměř stejně. Mezi těmi (3 % případů), kteří realizují přechod podnájem-pronájem jsou v naprosté většině manželské nebo partnerské páry, které chtějí získat lepší bydlení, ale pro čtvrtinu z nich je důvodem ke vstupu na volný trh skončení smlouvy o užívání dosavadního obydlí. Rovněž pro ty, kteří usilují o přechod z ubytovny do podnájmu nebo pronájmu, je důvodem získání lepší kvality bydlení, především většího soukromí.

Největší frekvenci na stacionární dráze bydlení mají ty přechody, které jsme označili vlastnictví-vlastnictví. Mezi lidmi, kteří tento krok realizují prostřednictvím volného trhu jsou více lidé starší, častěji než na vzestupné dráze se zde vyskytuje změna bydliště spojená se změnou bytu. Vedle nejčastějšího důvodu změny na stacionární dráze, kterým je snaha získat lépe vyhovující bydlení, je obvyklým důvodem v případě pronájmů ukončení nájemní smlouvy. Přestože je případů sestupné kariéry v anketě málo, představují zajímavé a vážné situace: stěhování za prací, rozchody partnerů či rozvody manželů. Polovina z nich je také přechodem z obce do obce.

Na volném trhu lze potkat lidi z velmi široké palety profesí a obou pohlaví: od manažera, učitele, projektanta a žen v těchto profesích až po řezníka, švadlenu, prodavačku, soukromé podnikatele, ale i důchodce, studenty i nezaměstnané, ale především mladé lidi. Někteří hledají přístřeší, většina soukromí, někteří jiné místo, jinou kvalitu obydlí. Pohybují se na vzestupných nebo sestupných dráhách bydlení, jak

to odpovídá jejich životní situaci. Převážně však směřují k rozšíření práv v nakládání s obydlím a konečně k soukromému vlastnictví obydlí.

## 5.1. CESTA SPOLEČNOSTI K SOUKROMÉMU VLASTNICTVÍ BYDLENÍ

Vlastnická struktura domů a bytů podle sčítání lidu, domů a bytů uplynulých dekád je odrazem politických rozhodnutí a záměrů bývalého režimu (Hegedüs, Tosics 1990). Ve výsledcích sčítání se také odráží, jak společnost na tyto záměry ve skutečnosti reagovala; jsou naznačeny vztahy mezi formálními předpisy a neformálními pravidly jednání (Šmídová 1996). Sledujme tyto kategorie, pokud jde o bydlení, ve statistických ročenkách, které uvádějí data ze sčítání; údaje se vždy týkají českých krajů nebo České republiky.

- 1) Statistická ročenka 1961 nerozlišuje domy a byty podle vlastnické struktury, uvádí pouze celkový počet budov a trvale obydlené obytné domy podle počtu trvale obydlených bytů ze Sčítání 1960; přičemž termín "obytné domy" je vysvětlen jako "rodinné domky, zemědělské usedlosti a bytové domy". Z celkového počtu 1 579 145 trvale obydlených obytných domů bylo 1 168 365 obytných domů s jedním bytem, tj. 73,9 %. Můžeme se domnívat, že šlo o rodinné domky, vlastněné jejich obyvateli; ale pojem soukromé vlastnictví nebyl relevantní v této souvislosti a také se nikde nevyskytoval; nicméně rodinný domek bylo možné prodávat a kupovat.
- 2) Statistická ročenka 1971 opět nerozlišuje domy a byty podle vlastnické struktury, ale uvádí celkový počet "trvale obydlených domů podle druhu". "Druh domu" je kategorizován jako rodinný domek, zemědělská usedlost, bytový dům, ostatní budovy. Zemědělství již bylo socializováno, poslední domy, kde byly byty a nějaká obchodní či výrobní činnost, byly znárodněny, řada vlastníků, kteří neměli prostředky k udržování bytových domů, se vzdala svého vlastnictví ve prospěch státu. Takže i v tomto případě jsou to právě rodinné domky, které lze považovat za soukromé vlastnictví. Podle sčítání bylo 1 630 274 trvale obydlených domů se 3 089 003 byty. Rodinné domky v tom představovaly 67,3 %, bytové domy 11,1 %. Odhadujeme tedy, že 67,3 % trvale obydlených domů bylo ve vlastnictví soukromých osob.
- 3) Sčítání lidu, domů a bytů v roce 1980 pracovalo opět s jinými kategoriemi. Trvale obydlené domy jsou rozlišeny do kategorie rodinné domky, bytové domy, ostatní domy, přičemž bytové domy jsou dále rozděleny do kategorie bytové domy družstevní a ostatní. Bylo tehdy podle Sčítání 1 632 340 trvale obydlených domů. V tom bylo 84,3 % rodinných domků, 2,5 % družstevních bytových domů a 11,2 % ostatních bytových domů.
- 4) V roce 1989 již nacházíme obraz vlastnické struktury bytů. Podle Večerníka (Večerník 1998b:141) "Podíly podle typu vlastnictví byly následující: státní a podnikové 37 %, družstevní 17 %, byty v osobním vlastnictví (převážně rodinné domy) 46 %." Sčítání v roce 1991 (Statistická ročenka 1993), poprvé reflektuje majetkový a uživatelský vztah bydlícího k bytu. Poprvé bylo použito rozlišení "podle právního důvodu užívání bytu". Statistika pak pracovala s kategoriemi bytů,

kde bylo jasné odlišení bytu ve vlastním domě, v osobním vlastnictví, družstevní byt a byt nájemní. Podle sčítání bylo v České republice 3 705 681 trvale obydlených bytů; z toho 37,7 % ve vlastním domě, 18,8 % družstevních bytů a 39,5 % bytů nájemních. Trvale obydlených domů bylo 1 597 076, z toho 84,7 % rodinných domků a 14,0 % bytových domů, zbytek jsou ostatní obývané budovy.

- 5) Podle Zprávy (Večerník 1998a:106) "V malé privatizaci bylo dáno do soukromých rukou 40 tisíc jednotek. Restituce se podle výpovědi dotázaných dotkly asi 18 % populace...", 12 % restituovalo usedlost, pole les, 3 % dům či jinou nemovitost. Po dokončených restitucích a prvních krocích privatizace bytů a domů v obcích je situace taková: "V roce 1996 představoval podíl soukromě vlastněných bytů 42 %, a nájemních 58 %, z nichž pak 20 % vlastnila bytová družstva, 27 % obce nebo stát a 10 % soukromé osoby (podle údajů Ministerstva pro místní rozvoj). ... Práva vlastníků jsou silně zatížena smluvními závazky z minulosti a značnými překážkami v disponování s byty..." (Večerník 1988b:141).

## 5.2. K ČEMU CÍLÍ DRÁHY BYDLENÍ

Zájem o soukromé vlastnictví bydlení je podmíněn historií, která předcházela současnému stavu společnosti a také regionálně (Cullingworth, 1979). Cullingworth udává, že v Anglii a Walesu byla na začátku jenom malá část obydlí ve vlastnictví bydlících, většina lidí žila v nájmu; na konci 70. let je počet lidí, kteří bydlí ve vlastním obydlí desetkrát větší a je to 55 % všeho bytového fondu. Ve Skotsku představuje bydlení ve vlastním jenom 33 % celkového bytového fondu. Rozdíl mezi částmi Velké Británie patrný dnes se zachovává po dlouhou dobu: v roce 1947 byla analogická čísla 27 % v Anglii a Walesu a 17 % ve Skotsku. Máme zde doloženou regionální diferenciaci a trend, o němž můžeme říci, že sleduje stadia procesu urbanizace (Musil, 1969).

Česká společnost 90. let se nachází v prvních fázích procesu formování soukromého vlastnictví. Tak ani podíl soukromého vlastnictví bydlení není velký. Večerník uvádí v roce 1996 - 42 % bytů v soukromém vlastnictví, dalších 20 % v "družstevním" (Večerník 1998b). V roce 1999 mohl vzrůst podíl bytu v soukromém vlastnictví díky privatizaci obecních a družstevních bytů. V naší úvaze nehraje roli velikost podílu, ale to, co může naznačit vzhledem k procesu formování soukromého vlastnictví. Výsledek telefonní ankety (viz výše) ukázal, že polovina dotázaných má záměr vlastnit své obydlí nebo ho již soukromě nebo "družstevně" vlastní. Další součástí výzkumu, která se zabývala bytovou situací novomanželů, dokládá, že 59 % dotázaných novomanželů uvažuje buď o koupi nebo stavbě bytu či domu (Kostelecký, 1997). Náznak regionálních diferencí lze vidět v tom, že prodej-koupě bydlení představuje na volném trhu v Brně 61 %, v Praze 51 % z celkové nabídky-poptávky (Kostelecký, Nedomová, Vajdová, 1998). Máme pokušení konstatovat, že česká společnost má tendenci bydlet ve vlastním. A v Brně více než v Praze.

Avšak, citujme nejprve z kapitoly Trh-netrh bydlení (Večerník, 1998b): "Ve vztahu k soukromému vlastnictví domů a bytů nejsou lidé zdaleka jednotní. Přes vyjadřovanou

nespokojenost se státem.... V roce 1995 souhlasilo 56 % dotázaných s názorem, že soukromé vlastnictví lépe zaručuje zachování kvality bytového fondu, avšak pouze 36 % se klonilo k názoru, že byty by měly být běžným zbožím, jehož cena vzniká na trhu.. Jen 33% souhlasilo s názorem, že privatizace bytů by měla pokračovat se všemi současnými riziky a problémy (STEM Trendy V/1994)." Těch 56 % se jeví jako málo ve světle následující citace "Dej člověku do vlastnictví pustý kámen a on z něj udělá zahradu. Dej mu na devět let do pronájmu zahradu a udělá z ní poušť." Porovnání současných postojů českého obyvatelstva a obecné lidské zkušenosti vyjádřené v citátu Arthura Younga naznačuje, že proces likvidace soukromého vlastnictví pokročil daleko a proces formování soukromého vlastnictví bude dlouhodobý a nejednoduchý.

Předpokládáme, že se podařilo ukázat, jak je problém bydlení komplexní věcí. Není to jenom počet nespokojených zájemců o bydlení, který se odhaduje na 200 tisíc (Večerník, 1998b), který by měl ovlivnit bytovou politiku státu. Je to také regionální diferenciací pracovních příležitostí, i tradovaná nechuť českého obyvatelstva měnit bydliště. Formulace cílů bytové politiky by měla respektovat současnou důležitost jednotlivých funkcí bydlení a také zkušenost, že na trhu bydlení si najde své zájemce i ubytovna, i nájem v soukromém bytovém domě.

## **6. BYTOVÁ SITUACE NOVOMANŽELŮ**

Ačkoliv je "problémům bydlení", tj. zvláště růstu nákladů spojených s úhradou nájemného a služeb, vztahům mezi nájemníky a majiteli domů či výstavbě nových bytů a domů, věnována v poslední době zvýšená pozornost, diskuse se do značné míry soustřeďuje na problémy těch domácností, které už bydlí, tedy samostatně obývají nějaký byt či dům. Pro nově vznikající rodiny však může být největším problémem samotný fakt, že nemají vlastní samostatné bydlení, ani dost peněz na to, aby si ho pořídili. Potřeba dozvědět se více o bytové situaci této specifické skupiny obyvatel byla hlavním důvodem pro uskutečnění šetření snoubenců.

Otázky kladené respondentům v dotazníku lze zhruba rozdělit do tří tematických bloků. V první části byly zjišťovány základní demografické charakteristiky obou snoubenců: jejich věk, vzdělání, povolání, rodinný stav, pořadí současného sňatku, počet dětí ve vlastní péči, obec a okres faktického bydliště před svatbou. Ve druhém oddílu dotazníku byli respondenti tázáni na bytové poměry před uzavřením sňatku: zda bydlí v bytě či rodinném domě, jaká je vlastnická forma bytu, zda bydlí v bytě sám/sama nebo s kým bydlí. V závěrečné části byla pozornost zaměřena na bydlení po svatbě. Snoubenci byli dotazováni na spokojenost s jejich současným bydlením a na způsoby, jakými chtějí řešit svou bytovou situaci do budoucna. Respondenti, kteří odpověděli na otázky našeho dotazníku, dobře reprezentují cílovou skupinu – snoubence ve věku do 35 let. Základní demografické charakteristiky výběrového souboru odpovídají údajům, které o snoubencích shromažďuje na základě hlášení matrik Český statistický úřad.

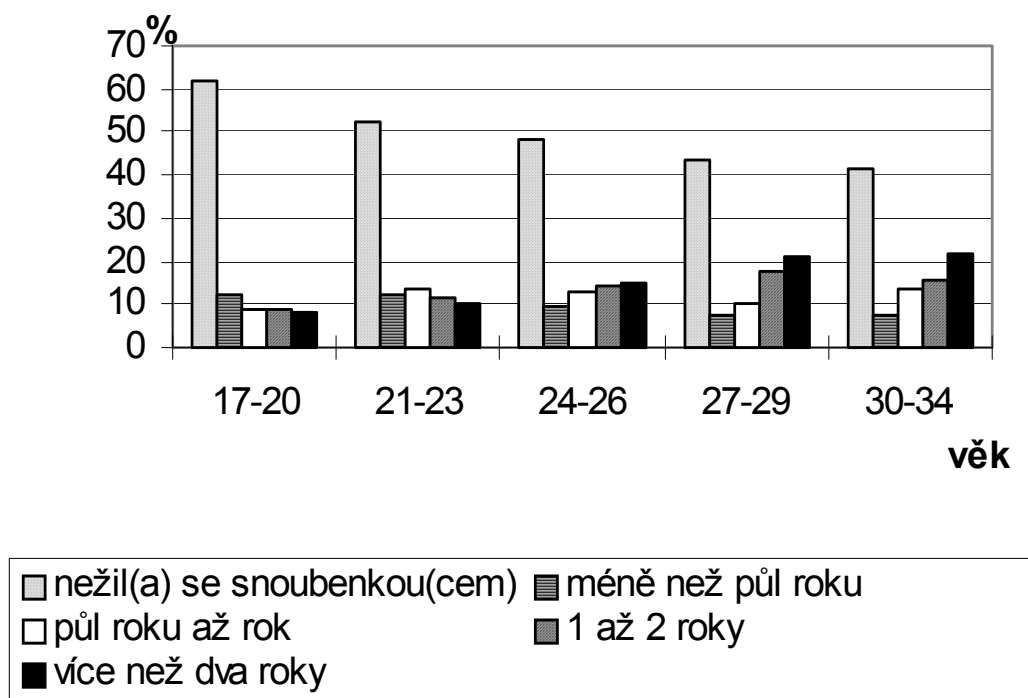
## 6.1. PŘEDMANŽELSKÉ SOUŽITÍ

Přestože ještě před deseti lety vyvolávalo společné bydlení partnerů bez sňatku často nevoli v rodině i okolí, dnes je tzv. faktické manželství relativně hojně rozšířeným typem partnerského soužití. V našem šetření jsme věnovali pozornost pouze jednomu “typu“ nesezdaného soužití, a to společnému bydlení mladých lidí před sňatkem.

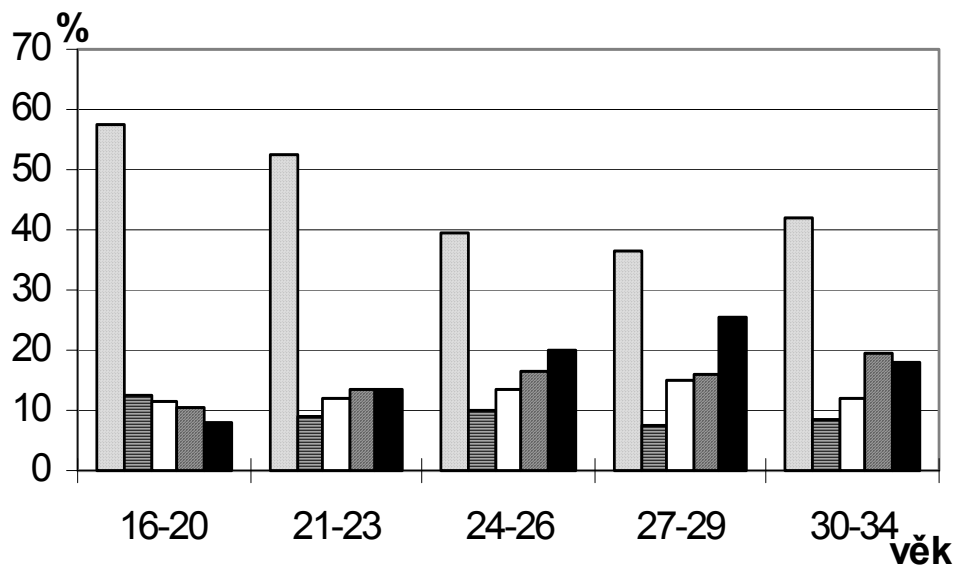
Průměrný věk při prvním sňatku se od konce 80. let zvýšil o 2,5 roku u mužů a o 3,1 roku u žen. V roce 1996 dosáhl hodnoty 27,1 let u mužů a 24,9 let u žen. Zvyšování průměrného sňatkového věku svobodných snoubenců (ti představovali zhruba 90 % ze všech respondentů), je především důsledkem odkládání sňatku do vyššího věku. Nemusí to však znamenat, že by spolu mladí lidé začínali bydlet později než v minulých letech. Značná část neuzavřených sňatků je totiž “kompenzována“ předmanželským soužitím. Z výsledků našeho šetření vyplývá, že před svatbou spolu bydlela více než polovina dotázaných snoubeneckých párů.

Svým charakterem jsou předmanželská soužití spíše krátkodobá: 71 % snoubenců uzavřelo sňatek do dvou let a 93 % snoubenců do čtyř let od doby, kdy spolu začali bydlet. Mezi respondenty se však vyskytly i takové dvojice, které se k manželství rozhodly teprve po desetiletém nebo dokonce dvanáctiletém soužití.

Graf 8 Délka předmanželského bydlení podle věku ženicha



**Graf 9 Délka předmanželského bydlení podle věku nevěsty**



Hlubší analýza podle základních demografických charakteristik potvrdila předpoklad, že společné bydlení před sňatkem je běžnější u starších snoubenců (viz grafy 8 a 9), dále pak u snoubenců, kteří již v minulosti prošli manželstvím (jednalo se především o rozvedené osoby, ovdovělí byli ve výběrovém souboru zastoupeni jen řídko) a u snoubenců, kteří pečovali o dítě nebo děti. Jako významný diferenační faktor u obou pohlaví se projevila velikost místa faktického bydliště snoubenců. Předmanželské soužití je tím běžnější, čím větší je velikost obce. Zajímavý je rovněž pohled z regionálního hlediska. Severní Čechy a Praha podle očekávání figurují jako kraje, kde spolu mladí lidé žili před svatbou nejčastěji (a také déle). Překvapením však je, že naopak nejméně rozšířené je předmanželské soužití v Severomoravském kraji. Tato skutečnost by si vyžádala rozbor sociálních, ekonomických a dalších faktorů, které na ni mohou mít vliv.

## 6.2. BYDLENÍ PŘED SVATBOU

Data ukazují, že “klasický americký model“, v němž většina mladých lidí opouští po dosažení plnoletosti své rodiče a svoji nezávislost a dospělost manifestují mj. i odděleným samostatným bydlením, je na hony vzdálen současné české realitě. Jen velmi malý podíl jedinců, kteří hodlají uzavřít sňatek, bydlí před svatbou zcela samostatně. Situace, kdy oba dva snoubenci bydlí před svatbou samostatně ve svých vlastních bytech, nastala v pouhém 1,1 % případů. U 2,6 % párů žila před svatbou zcela sama nevěsta, zatímco ženich bydlel společně s dalšími lidmi, u 5,9 % párů bydlel před svatbou samostatně pouze muž. V 90,5 % případů bydleli před uzavřením sňatku oba

snoubenci ve společné domácnosti s dalšími lidmi. S jakými “dalšími lidmi“ snoubenci bydleli, je patrné z následující tabulky.

**Tabulka 10 S kým bydlí muž, resp. žena před uzavřením sňatku (v %)**

	<b>muž</b>	<b>žena</b>
bydlí sám/sama	6,9	3,7
s rodiči	37,8	40,1
s jinými příbuznými	2,4	2,5
se známými, přáteli	0,8	0,5
sám/sama s vlastními dětmi	0,1	1,1
se snoubencem/snoubenkou	31,0	31,0
se snoubencem/snoubenkou a rodiči jednoho z nich	18,1	18,1
se snoubencem/snoubenkou a dalšími dospělými lidmi	3,0	3,0

Z tabulky je zřejmé, že neexistuje žádný obecný model přijímaný celou populací, tři typy předmanželského bydlení však převažují. Stále relativně nejčtenější je možnost, že snoubenci bydlí před svatbou odděleně, každý se svými vlastními rodiči; podíl takových případů se však pohybuje už jen kolem 40 %. Druhou nejrozšířenější variantou je společné bydlení snoubenců jako páru tvořícího samostatnou domácnost již před uzavřením sňatku, která je typická pro zhruba 30 % dotázaných. Tito lidé již *de facto* tvoří samostatnou rodinu, sňatkem dochází pouze k potvrzení existujícího stavu *de jure*. Zajímavé je, že každý čtvrtý takový pár má již děti. Třetí dosti četnou skupinu tvoří necelých 20 % snoubenců, kteří bydlí před svatbou se svým partnerem ve společné domácnosti s rodiči jednoho z nich.

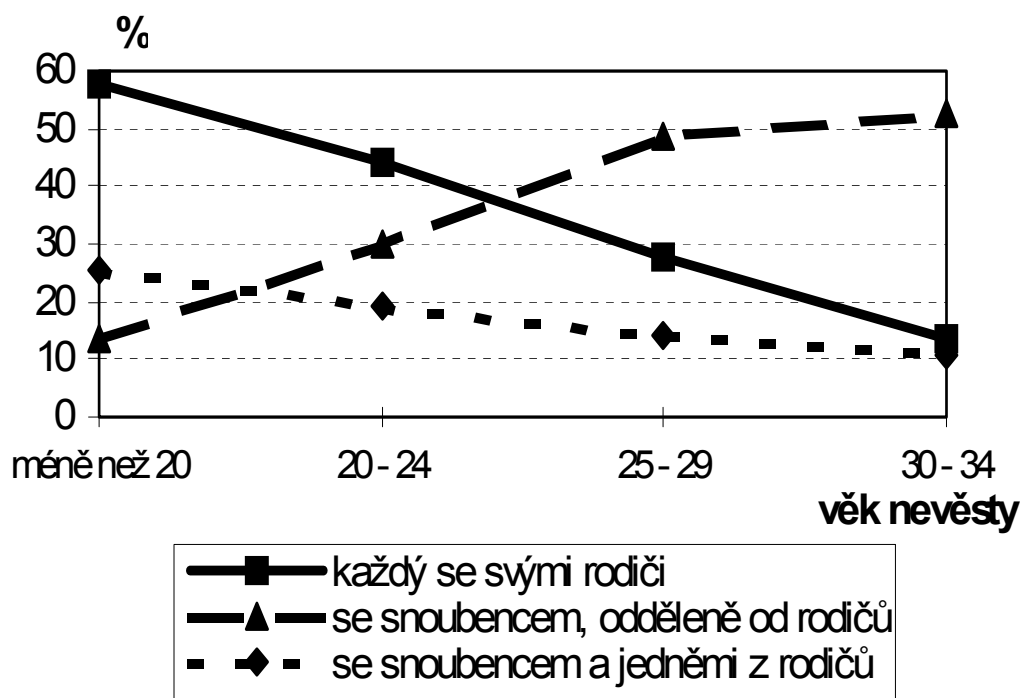
Konstrukce dotazníku nám dále umožnila zjistit, nakolik se vzájemně liší různé skupiny snoubenců. Z analýzy dat je zřejmé, že způsob předmanželského bydlení snoubenců je ovlivněn všemi třemi sledovanými skupinami faktorů – demografickými charakteristikami (rodinný stav, pořadí sňatku, počet dětí, věk), pozicí samotných snoubenců v sociální hierarchii (vzdělání, povolání) i “vnějšími podmínkami“ zahrnujícími jak bytové poměry jejich rodičů, tak i geografické prostředí (místo bydliště).

Graf 10 ukazuje, jak je typ bydlení snoubenců před sňatkem ovlivněn věkem. U respondentů mladších věkových kategorií jasně převažuje model, kdy oba snoubenci bydlí před sňatkem odděleně, každý u svých rodičů. S rostoucím věkem takových párů ubývá, takže u lidí starších 25 let již převažuje model společného předmanželského bydlení, odděleného od rodičů. Podíl párů žijících před svatbou společně s rodiči jednoho z nich rovněž klesá s rostoucím věkem. Samostatnost v bydlení a nezávislost na rodičích je rovněž výrazně větší u párů, z nichž alespoň jeden už má před sňatkem děti, popřípadě jde o jeho/její druhý eventuelně třetí a další sňatek. Jen 12 % rozvedených



žen uzavírající další sňatek žije před svatbou odděleně od snoubence se svými rodiči (u svobodných jde o 46 %), zatímco plných 53 % rozvedených žije před další svatbou se svým snoubencem odděleně od rodičů (mezi svobodnými je to jen 30 %). Obdobná čísla platí i pro muže. Je zřejmé, že lidé relativně starší, resp. ti, kteří už za sebou mají zkušenost předchozího manželství dávají přednost od rodičů oddělenému bydlení se svým budoucím partnerem už před svatbou, a mají zároveň i více času, resp. možností svoji preferenci uskutečnit.

**Graf 10 Nejčastější typy bydlení snoubenců před svatbou podle věku nevěsty (zastoupení jednotlivých typů v %)**



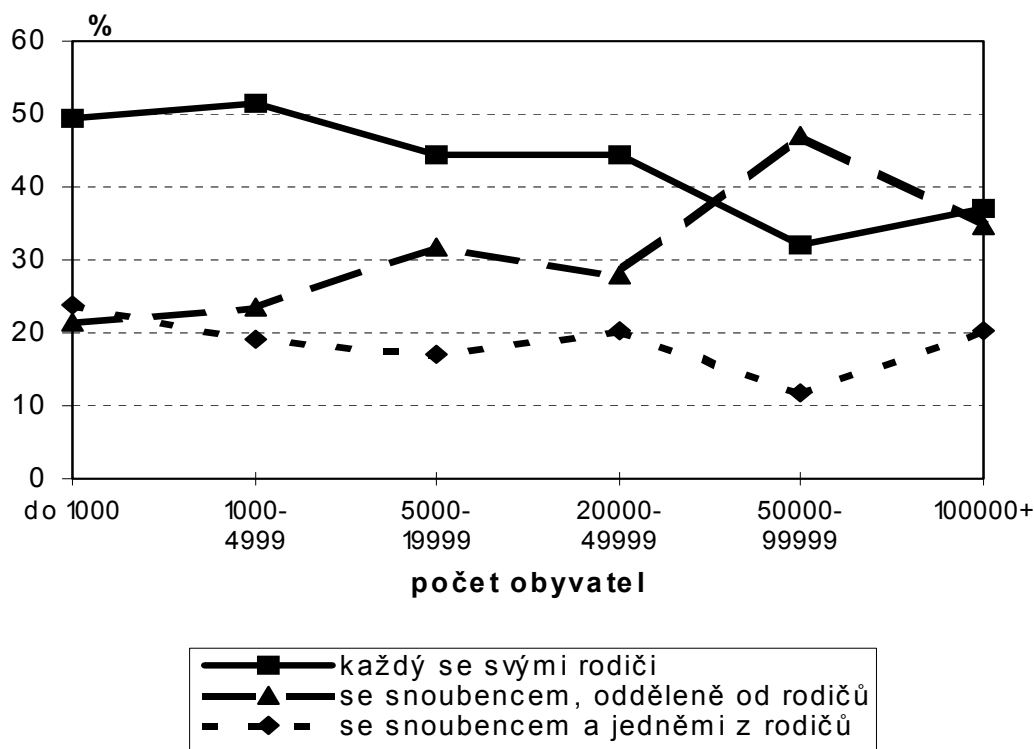
Obdobnou roli jakou hrají demografické faktory můžeme pozorovat u charakteristik vypovídajících o sociálním statusu snoubenců. Tendence bydlet už před svatbou spolu se snoubencem odděleně od rodičů roste s vyšší dosaženého vzdělání. To se samozřejmě do jisté míry překrývá s již zmiňovaným vlivem věku, neboť je známo, že vzdělanější lidé mají tendenci uzavírat sňatky později. Projevuje se tu ovšem také skutečnost, že s vyšší vzdělání zpravidla roste i výdělek, a tedy i schopnost obstarat si na rodičích nezávislé bydlení. To potvrzuje i souvislost mezi typem předmanželského bydlení snoubenců a jejich povoláním. Dělníci, zemědělci, studenti a učni významněji často bydlí před svatbou u rodičů, ať už spolu, či každý zvlášť. Největší podíl párů bydlících před sňatkem společně ve vlastním bytě či domě lze naopak nalézt u podnikatelů.

Značný vliv na typ předmanželského bydlení mají bytové poměry rodičů nastávajících manželů. Společné bydlení budoucích manželů s rodiči jednoho z nich je častější, mají-li zmínění rodiče rodinný dům – tato situace nastává ve 27 % případů.

Společné bydlení snoubenců s rodiči v jednom bytě jsme naopak zaznamenali jen ve 14 % případů. Obtížnost vícegeneračního soužití v jednom bytě vede mladé páry ke snaze od rodičů se oddělit: 39 % snoubenců, jejichž rodiče mají pouze byty, žije se svým snoubencem odděleně od rodičů. Analogické číslo pro ty snoubence, u nichž alespoň jedni z rodičů mají rodinný dům, je 20 %. Na rozdíl od výše řečeného, není způsob předmanželského bydlení snoubenců příliš ovlivňován tím, v jakém vlastnickém vztahu jsou jejich rodiče k bytům, jež obývají. A konečně graf 11 ukazuje, jak je typ předmanželského bydlení ovlivněn velikostí obce, v němž žije nevěsta.

V zásadě platí, že s rostoucí velikostí sídla se zvětšuje podíl snoubenců, žijících již před svatbou odděleně od rodičů a naopak klesá podíl těch, kteří bydlí se svými rodiči (ať už každý sám nebo společně u jedněch z rodičů). Potvrzuje se tu představa o větší četnosti soužití více generací na venkově a naopak více individualizovaném městském prostředí s větším podílem jednogeneračních domácností.

**Graf 11 Nejčastější typy bydlení snoubenců před svatbou podle velikosti obce, v níž bydlí nevěsta (zastoupení jednotlivých typů v %)**



### 6.3. SPOKOJENOST S BYDLENÍM A BYDLENÍ PO SVATBĚ

Odpovědi respondentů (viz následující tabulka) dokumentují jasně, že ačkoliv více než polovina párů spolu bydlí již před svatbou (ať už sami nebo ve společné domácnosti s jinými lidmi), plným 62 % párů jejich bydlení nevyhovuje.

**Tabulka 11 Bude nevěstě vyhovovat její současné bydlení i po svatbě (podíl kladných a záporných odpovědí v procentech)**

Typ předmanželského bydlení	ano	ne
každý se svými rodiči	20	80
se snoubencem, odděleně od rodičů	64	36
se snoubencem a jedněmi z rodičů	30	70
celkem	37	63

Z tabulky je zřejmé, že spokojenost či nespokojenost s bydlením je ovlivněna především tím, zda snoubenci bydlí s rodiči nebo se už osamostatnili. Nejméně kladných odpovědí daly pochopitelně ty z nevěst, které bydlely před svatbou se svými rodiči, odděleně od svého nastávajícího. Jejich překvapivě vysoký podíl (20 %) si však nevysvětlujeme jako náznak prosazování se zcela nového trendu – odděleného bydlení manželů i po svatbě, ale spíše jako indikátor faktu, že snoubenci plánují bydlet po svatbě u rodičů nevěsty (mimo jiné proto, že je toto číslo podstatně vyšší u párů, kde nevěsta žije s rodiči v rodinném domku). Nízký podíl snoubenců bydlících v spolu u rodičů jednoho z nich, kteří jsou s tímto řešením spokojeni, také není příliš překvapivý. Je to jen důkaz toho, že soužití více generací není chtěné, ale spíše východiskem z nouze. Dokonce i 60 % respondentů bydlících společně s rodiči v rodinném domku s tímto stavem není spokojeno. Ačkoliv snoubenci bydlící už před svatbou samostatně jsou se svým bydlením podstatně spokojenější, více než jedné třetině z nich jejich bydlení nevyhovuje. Nevyhovuje především asi 30 % těch, kteří sice bydlí spolu a odděleně od rodičů, ale nikoliv ve vlastním bytě - v podnájmu, v bytě známých, kamarádů nebo jiných příbuzných než rodičů (“vlastním bytem“ zde nerozumíme pouze byt v osobním vlastnictví, ale i družstevní či nájemní, pokud má jeden ze snoubenců, popř. oba společně byt přidělen k užívání se všemi právy z toho vyplývajícími). A koneckonců ani ti snoubenci, kteří žijí samostatně ve vlastním bytě nejsou všichni se svým bydlením spokojeni – 27 % jejich současné bydlení nevyhovuje.

Jak chtějí řešit situaci ti, kterým jejich bydlení nevyhovuje? 37 % uvažuje o koupi bytu nebo domu, 22 % o stavbě nového bytu nebo domu, 11 % chce vyměnit stávající byt za jiný, 10 % doufá v nalezení finančně dostupného podnájmu, ostatní uvádějí různé další možnosti, jak získat bydlení (získání služebního bytu, žádost o obecní byt, počkat na dědictví po prarodičích...). Pokud jde o financování plánů do budoucna, nejvíce (43 %) uvažuje o stavebním spoření, 26 % se chce spolehnout výhradně na vlastní prostředky, 13 % na půjčku od přátel či příbuzných, 9 % zmínilo jako hlavní zdroj financí hypotéční úvěr a stejné procento chce kombinovat několik půjček současně.

V této souvislosti je dobré připomenout výsledky výzkumu (Kuchařová a kol., 1997), podle něhož pomohla širší rodina, především však rodiče a prarodiče, k získání bytu 40 % mladých rodin (první manželství, do 30 let věku partnerů). Zahrneme-li i nepřímou (materiální, včetně finanční či pracovní) pomoc rodiny, pak se příbuzní postarali mladé rodině podle zmíněného pramene o bydlení ve třech čtvrtinách případů těch, kteří bydleli v době šetření v samostatném bytě. Ostatně i statistika rodinných účtů a výsledky různých šetření v 80. a 90. letech dokládají, že poměrně značná část rodin s dětmi byla a je podporována rodiči, bydlení přitom patří mezi nejdůležitější oblasti této podpory - kromě pořízení bytu mnoha mladým rodinám přispívají rodiče posléze i na "provozní" náklady.

#### 6.4. SHRnutí

Snoubenci nepovažují svou bytovou situaci za dobrou. Jen malý podíl z nich má při vstupu do manželství vlastní bydlení, většina není se svým bydlením spokojena. Nejčastější "záchrannou sítí" mladých párů tvoří jejich rodiče. Na závěr jsme respondentům položili otázku, jaký vliv měla jejich bytová situace na termín svatby. Tato otázka měla testovat rozšířený názor, že špatná dostupnost bydlení je jednou z hlavních příčin oddalování vstupu do manželství a ve svém důsledku i snižování porodnosti. Většina snoubenců uvedla, že bytová situace neměla na termín sňatku vliv vůbec žádný (63 %), resp. malý (15 %). Naopak jen 7 % jej považovalo za "rozhodující". Kupodivu se v tomto ohledu v zásadě shodovali lidé všech skupin, bydlící samostatně i s rodiči, spokojení i nespokojení... Po detailním zkoumání souvislostí s odpověďmi respondentů na jiné otázky v dotazníku jsme dospěli k závěru, že jistý vliv na termín sňatku má bytová situace jen u těch párů, kterým bydlení před svatbou nevyhovovalo, ale měli určitou reálnou možnost svoji situaci zlepšit. Ti, kteří byli už před svatbou s bydlením spokojeni, velký vliv na termín sňatku samozřejmě nepocítovali. Paradoxně podobných názorů byli však i ti, jejichž bytová situace byla špatná a zároveň neviděli žádnou perspektivu možného zlepšení v relativně blízké budoucnosti. Pro tyto snoubence nemělo odkládání sňatku na pozdější dobu žádný smysl.

Zdá se tedy, alespoň na základě omezených možností využití a interpretace výsledků zmíněných šetření, že uspokojivé řešení bytové situace je sice v povědomí mladých lidí na jednom z prvních míst důležitosti při rozhodování o vstupu do manželství a o založení rodiny, jejich chování v praxi však tento postoj zatím - z různých důvodů, které by si zasloužily podrobnější zkoumání - jednoznačně nenásleduje. Na druhé straně si uvědomují nezbytnost svoji bytovou situaci řešit využitím relativně široké, prakticky ale omezené škály možností (omezené zejména zmiňovanou disproporcí mezi příjmy na straně jedné a nezbytnými vklady a výdaji na straně druhé). V praxi se tedy zdánlivě nic podstatného nemění, problematiku je spíše řešena ex post než ex ante, a to pravděpodobně nejen v případě chování sňatkového, ale i rodinného. Tomu ostatně odpovídá i množství a struktura lidí vstupujících iniciativně na volný a zatím z hlediska zájemců o bydlení nevýhodný trh s bydlením, kdy třetinu tvoří partneři osamostatňující

se od rodiny či příbuzných, další necelou třetinu pak ti, kteří hledají pro sebe a rodinu bydlení odpovídající rostoucím potřebám domácnosti.

Reflektovaná, ale nerealizovaná potřeba zajistit samostatné a únosné bydlení pro nově vznikající domácnosti jednotlivců a rodin, stane může být překážkou přirozeného rozvoje partnerského a rodinného chování a prohloubit negativní trendy demografického vývoje české populace.

Jak upozornila recenzentka ing. Grabmüllerová : "v posledním roce ceny prodávaných a pronajímaných malých bytů na trhu starších nemovitostí klesly natolik, že se i v blízkém okolí Prahy vyrovnávají cenám automobilů (např. garsonka do vlastnictví, tudíž s možností splátek, půl hodiny od Prahy s dobrou dopravní dostupností, za 250 tis. Kč). Nabídka volných bytů početně roste (v místech s relativně nízkou nezaměstnaností, např. v Praze) a ceny ve starším bytovém fondu nadále klesají. S rostoucím nájemným, přibližujícím se v některých oblastech místní tržní úrovni, se objevuje na trhu stále více volných disponibilních bytů."

Výzkum byl realizován v době, kdy se hospodářská recese v cenách nemovitostí ještě neprojevila. Otázkou zůstává, kdy a za jakých okolností nastane oživení, zda nabídka levnějšího bydlení je opravdu nabídkou "dostupnou" (s ohledem na pokles reálných příjmů obyvatelstva, rostoucí nezaměstnanost ap.) Náprava současné situace ve sféře bydlení je však komplexním problémem - ekonomickým, sociálním a politickým, vyžadujícím nemalé finanční náklady, politickou vůli a odvalu a - což je neméně důležité - legislativní úpravy v oblasti stavebnictví, daňové, vztahů hlavních aktérů na trhu s byty a dalších.

## 7. ZÁVĚR

Projekt *Trh bydlení, jeho regionální diference a sociální souvislosti* měl dva hlavní cíle. Prvním z nich byla potřeba získat taková data o bydlení, která nebyla dosud v patřičné šíři sledována, a nebyla tudíž k dispozici pro účely hlubší analýzy regionálních rozdílností trhu. Tento cíl byl naplněn. Během let 1996 a 1997 se podařilo několika různými metodami terénního šetření postihnout cenové rozdíly bydlení v jednotlivých částech republiky, bytovou situaci novomanželů a sociální a demografické složení těch, kteří se snažili získat bydlení na volném trhu. Tato data pak sloužila pro samotný předmět výzkumu, tedy analýzu regionální diferenciace na trhu bydlení a sociálních souvislostí jeho fungování, ale může samozřejmě být použita i pro budoucí výzkumy zabývající se vývojem situace na trhu bydlení v čase. Druhým hlavním cílem bylo data analyzovat. Výsledky analýz by se heslovitě daly shrnout takto:

- a) Regionální rozdíly na trhu bydlení jsou značné; pro velkou vzájemnou odlišnost cenových hladin fungují jednotlivé regionální trhy bydlení do velké míry autonomně.
- b) Regionální rozdíly v cenách na volném trhu jsou podstatně větší než rozdíly mezi cenami podle velikosti obce. Geografická poloha hraje pro určení ceny daleko větší roli než samotná velikost obce (města).

- c) Ceny bytů, rodinných domů a tržních nájmu se navzájem do značné míry liší jak mezi, tak uvnitř regionů, protože cena je u každého ze zmíněných segmentů podmíněna poněkud odlišnými faktory.
- d) Regionální rozdíly cen bydlení nejsou prostým odrazem rozdílných příjmů běžné populace v jednotlivých regionech. Rozdíly v příjmech zaměstnanců vysvětlují jen velmi malou část regionální variability. Daleko důležitějšími vysvětlujícími faktory jsou míra nezaměstnanosti a počet a kupní síla místních podnikatelů.
- e) Velké regionální rozdíly v cenách bydlení do velké míry brání stěhování “za prací”. Složitost stěhování za prací konzervuje existující velké regionální rozdíly v míře nezaměstnanosti.
- f) Bytovou situaci novomanželů lze celkově hodnotit jako špatnou. Podstatná část z nich nemá po sňatku vlastní bydlení. Vzhledem k velkým cenovým rozdílům existují ovšem značné regionální rozdíly v dostupnosti bytů pro nová manželství.
- g) Regionálně diferencovaný růst cen bytů, domů a tržních nájmu umožnil vlastníkům nemovitostí v regionech, které “volný trh ohodnotil” jako atraktivní, velké kapitálové zisky. Hodnota majetku lidí, žijících v neatraktivních regionech, naopak klesla.
- h) Rozdělení trhu bydlení na jednotlivé sektory definované vlastnickými poměry a způsobem, jakým se určuje výše nájmu, (vlastnické bydlení, družstevní bydlení, nájemní bydlení v obecním či státním domě, nájemní bydlení v soukromém domě s regulovaným nájmem) do značné míry ovlivňuje jak majetkové poměry domácností, tak jejich mobilitu.
- i) Vlastnické změny na trhu bydlení, zvláště restituce bytových domů a privatizace státních a obecních bytů, významně zasáhly do postavení účastníků těchto procesů ve společenské hierarchii.
- j) Vývoj na trhu bydlení posílil význam pomoci širší rodiny při hledání vlastního bydlení pro nově vzniklé domácnosti.
- k) Lidé, kteří hledají řešení svého bydlení na volném trhu, se svojí pozicí v sociální struktuře významně neodlišují od průměrné české populace. Spíše než o lidi, “kteří na to mají”, se jedná o lidi, kteří nemají žádnou jinou možnost. Jedná se převážně o nově vzniklé domácnosti věkově mladších lidí.
- l) Náklady na bydlení u domácností, najímajících si byt na volném trhu, v průměru daleko přesahují stejný ukazatel u ostatní populace. Řada z těchto domácností navíc není oficiálně považována za chudé, neboť státní systém sociálního zabezpečení definuje chudobu na základě příjmů a nebere v úvahu nutné výdaje, generované jejich odlišným postavením na trhu s bydlením - a tito lidé tak “propadávají” státní sociální síti. Na druhé straně tíží lidi nemusí splňovat náročná kritéria pro poskytování půjček na pořízení vlastního bydlení.

Rozsah bytového fondu v České republice je pravděpodobně větší, než dosud napovídaly diskuse o problematice bydlení. A to dokonce i tam, kde se hovoří o bytové

nouzi, tedy ve velkých městech a regionech s nízkou nezaměstnaností. Těžkosti s údržbou, obnovou a rozšiřováním tohoto fondu plynou, odhlédneme-li od nerovnoměrnému a vzhledem k současným potřebám neracionálnímu rozmístění, také z nedořešených právních a ekonomických vztahů v bydlení. Trvající deformace se promítají v málo efektivním využívání bytového fondu, omezují dostupnost bydlení a uměle spoluvytvářejí nedostatek bytů.

## **8. HOUSING AND SOCIAL INEQUALITIES IN THE POST-COMMUNIST CZECH REPUBLIC**

*Tomáš Kostecký*

The study of housing has been attracting attention of social scientists for many years. The research has focused predominantly on the failures in housing. There have been three traditional spheres of interest: overcrowding of flats, poor sanitation of flats and lack of flats (Kemeny, J. 1992). In connection with post-war economic development in Western Europe and North America, the interest in the first two mentioned research themes has declined and the attention has been focused predominantly on the broader socioeconomic context of housing. In 1967, Rex and Moore published the book "Race, Community and Conflict" which has introduced the concept "housing classes" into the theory. The authors, inspired by the Marxist class theory, have studied the functioning of the individual segments of the housing markets and behavior of actors on these markets. They have attempted to prove that the unequal access to housing is gradually becoming a mechanism how the ruling class tries to preserve its economic dominance. In the debate initiated by publishing of this book clashed the views of the "housing classes" theory adherents from among Marxists (e.g. Castels, M. 1977) and the views of adversaries of this theory from among neo-Weberians (e.g. Dunleavy, P. 1981), who saw the inequalities on the housing market predominantly as a result of different power position of individual social groups and influential individuals. Regardless of the attitude towards conclusions of the work of Rex and Moore, the basic idea of their book - that the inequalities on the housing market are worth to study when one tries to understand social inequalities - has been generally accepted.

The relationship between housing inequalities and social inequalities in general, however, can be seen from radically different positions. On the one side, inequalities in housing are interpreted as a "product" of inequalities in household incomes (the higher income, the better position on housing market). On the other side, the housing inequalities can be understood as one of the sources of social inequalities. Some authors even consider, in the context of western post-industrial society, the privileges in access to housing and the different position towards the individual segments of the housing market as the main factor that determines social inequalities (e.g. Saunders, P. 1978).

It is not possible to generally decide which approach mentioned above is "the right one" as the relationship between the social inequalities and housing essentially depends on specific situation in each society studied, namely the way the particular housing markets function. The situation in the post-Communist Czech Republic is even more

complicated by the widespread presence of status inconsistency of both individuals and households (Machonin, Tuček et al, 1996). The concept of *status inconsistency*, as used by Machonin and Tuček, describes the situation when individual characteristics from which the general social status is composed (i.e. education, employment status, power, income and life style) are not congruent: there are people with high education and low income, people with low employment status and high income etc. Similarly, the mutual relation between household's income and wealth (as measured either by the possession of valuables or value of real estate) was typically weak under the Communist regime (Večerník, 1996, p. 106). The same was true for the relation between household position in the social structure and its housing. In this article, we start from the hypothesis, that the inequalities on the housing market, partly inherited and partly generated by the post-Communist development in the Czech Republic, are one of the most important sources of social inequalities and significantly influence the process of building of the new social structures.

Before the results of the analysis will be presented it is necessary to make short excursion to the history of the housing in the Czech Republic as well as describe in brief the changes on the housing market after the fall of Communism. Under the Communist regime, development of housing was subject to tight control of the state. All privately owned housing stock was nationalized (with the exception of family houses), most of new housing construction was either directly planned or strictly controlled by the state authority. Housing cooperatives were subjected to the state administration, rents were subject to state regulation, market prices in housing were abolished and substituted by the "administrative" prices. From the legal point of view, four statuses with regards to housing were dominant. There were state owned blocks of flats, blocks of flats owned by different (state) companies, cooperative blocks of flats and privately owned family houses. The state flats used to be assigned to the applicants from the waiting list, the company flats used to be assigned to the company employees. Residents of both state and company flats had neither ownership rights nor duties, but they had a "decree" claiming their right to stay at the flat as the tenants for "unlimited time" and, moreover, the automatic right to transfer the "decree rights" to their children. Both state and company flats were provided to applicants for free on the basis on needs and availability. The rents usually did not cover even the maintenance costs. As being given for free (if the corruption practices are not taken into account), the state and company flats had officially zero market price. Due to long-time housing shortage, however, "the possession of a decree" itself has become a tradable property and many both semi-legal and illegal ways how to "sell or buy a state or company flat" (that is a decree) have been developed during the time.

Cooperative housing, which had even pre-Communist traditions in the Czech Lands, was based on the idea of "the collective self-help" of the members of housing cooperative. Each citizen could become a member of one of the cooperatives by paying a membership fee. Although the construction of cooperative houses was partly subsidized by the state, residents of cooperative houses had to cover substantial part of construction costs (in some cases simply by paying the money, in other cases by unpaid



work during the construction of the houses). The rents paid by tenants in cooperative flats had to fully cover the maintenance costs and also included the repayment of the state loans. It was legally possible to buy a membership in the cooperative and, thus, gain a right to use a cooperative flat. In reality, the real prices in such deals highly exceeded the membership fees, since it included an unofficial “bonus” calculated on market principles of supply and demand.

The last legal status on housing market during the Communism was represented by privately owned family houses, in which the residents were the owners. Although this sector was formerly considered to be only a residue of the pre-Communist period, as the incapability of the state to fulfill people’s housing needs was more evident, regime cautiously allowed people to built their own houses. Later, self-construction of family houses was even partially supported through cheaper loans or subsidies. Despite to that fact, however, the owners of the family houses had to finance the construction (either mostly or completely) and to pay all maintenance costs. It was allowed to buy or sell a house for an official “valuation price”, but in practice the market price were used including unofficial extra bonus.

After the fall of the Communist regime several important changes on the field of housing have been observable. The termination of state financed housing construction, combined with the decrease in real wages, brought about a deep decrease in the housing construction after 1991. This fact is evident from the figures showing the number of started apartment, which was typically in between 55 and 60 thousands annually till 1990, then dropped to only 10,899 in 1991, 8429 in 1992 and even to 7454 in 1993 (for detailed information see Anderle, A. 1994 and Anderle, A., Vlášek, J. 1998). At the same time, the rapid development of new private companies highly arised pressure for changing flats into offices and, especially in the most attractive cities, like Prague or Karlovy Vary, considerable number of foreigners entered the housing market looking for place to live. All that, together with an increasing need of housing for newly arising families that were founded by young people born during the population boom in the 70's, resulted in sharp growth of the prices.

Although some changes on the housing market touched everybody, some development was specific for individual housing market sectors. Many state-owned blocks of flats have been returned to the previous owners or their descendants, while majority of the rest has been transferred from the state to the municipal ownership. Overwhelming majority of company houses have been sold to private owners in the process of privatization together with factories. Thus, the sectors of private and municipal rental houses have come into existence, while the company owned housing practically ceased to exist and the scope of state owned housing was substantially reduced. Later, some of the municipal houses were sold to companies or cooperatives made up from tenants or individual flats directly to tenants. But, despite the substantial shifts in the ownership structure and many changes in legislature, the basic principles of the housing market functioning in post-Communist Czech Republic remain rather similar to those used in the Communist period. Trying to maintain the social peace and to help to families survive better the first phases of economic reforms, the government

has decided to maintain the system of state regulation of the rents, not only in the municipal flats but also in houses returned to their former owners. Thus, the change of the ownership did not affect the status of tenants living in the flats in the time of the ownership change, as far as the rent they have to pay is concerned. Consequently, the “possession of a decree” has remained transferable to family members, exchangeable with some other “owner of the decree” and, of course, tradable on black market. Besides above mentioned sector of the rental housing market which has remain under the careful state control, quite new sector of rental housing based on free market principles have been gradually developing. The legislature allowed to set up a market rent if the tenant was not a citizen of the Czech Republic, flat had been vacant before renting (not apply to exchanges of flats) or a privately owned family house was rented. Moreover, due to the fact that there was basically no price regulation on sublease contracts, growing number of people had a status of “subtenants” and paid a market rent while living in the flats of various ownership types.

## **METHODOLOGICAL REMARKS**

The methodology of the research follows the idea that the key information necessary for the understanding the role the housing plays in the development of social structure in the post-Communist Czech Republic is the information about the prices. That is why the data from general statistics, even the data of census, could not be main source of information, as official housing statistics focuses on physical side of housing (the size of the flats, technical standards...). Therefore, we have decided to conduct own field research in search for relevant information about the market prices of both rents and purchases. A network of cooperators from among university students was built covering all regions in the Czech Republic. We have decided not to depend on the only source of information on prices on housing market but, on the contrary, we have tried to avoid any systematic bias by using diversified ones. Thus, our basic sources of information were of two types: the ads in most relevant local press and the information collected and posted by local real estate companies. As far as the advertisement in the press is concerned we have chosen to use specialized “advertisement newspapers” having dominant position at particular local markets in this respect. Most such newspapers use the same system of financing - companies are gaining money from those who are buying the newspaper but not from those who advertise. From the point of view of our research, the particular advantage of this system consists of an easy access of potential advertisers to the newspaper and, consequently, the vast number of ads being published. The main disadvantage is an easy possibility of multiple advertising and therefore necessity of careful control of the data and subsequent replacement of duplicated advertisements. Data from newspaper have been collected every week for the period of six months. As to real estate companies, we had identified several biggest ones in each region (avoiding those mutually interconnected and thus presenting the same offers) and then we have been collecting information on a month-to-month basis, also for the period of six months (September 1996 – February 1997).

Several different types of data have been obtained. We have distinguished flats and family houses, renting and sales and supply and demand. Each of particular data sets has similar structure which includes as many as available of the following: flat or house; locality (municipality and district); number of the rooms; floor space (m<sup>2</sup>); legal status of the flat (house); purchase price (or month rent); the source of information (newspaper ad or real estate company); month in which data were collected. In spite of the fact that newspaper ads or real estate agencies “offers” are generally more specific than “demand” (and consequently files with data about flats or houses on offer contain more information), it seems useful to maintain the same structure of both types of files. It allows merging files for some specific purposes, like analyzing the price level (we believe that real price lays somewhere between prices asked by owners and prices offered by buyers/tenants).

The problem of representativity of the obtained data has also to be mentioned here. Theoretically, the best option should be to collect all information about both supply and demand on the respective housing markets available to public, that is to record all individual ads in the newspapers as well as all offers made public by the real estate agencies in the respective regions. It is clear, however, that this goal is unrealistic, at least because of limited financial resources and capacity of research team. But the problem is that even the use of probability sampling is not possible, because there are very many published ads containing either no or only a little specific information. To give an example: the ads with the text “*We buy a flat. Good price.*” or “*Sell a big cooperative flat. Price can be negotiated.*” are generally not usable. That is why we have concentrated on the recording of ads that contained as much relevant information as possible. Thus, strictly speaking, our data sets do not represent “complete supply and demand presented in the newspaper ads and by real estate agencies”. (Moreover, who knows whether the price of flats offered or demanded by unspecified ads is the lower, higher or the same as the published price of flats offered or demanded by more specific ads?). Instead, the data we have collected is the representative sample of those newspaper ads and real estate agencies’ offers which contain enough specific information to be recorded. Altogether, more than 22,000 cases were collected.

Then we focused on group that is the most threatened by the problems with housing - the newly founded families (Matyáš, F. 1994). A short questionnaire was prepared in order to find out basic data of social and economic structure of newly founded families, their housing situation in the time of wedding, their strategy for the future. Data was collected for the six months (June 1997 – November 1997), with the assistance of clerks in chosen registers (The register is the office where everyone who want to be married must come and fulfill some statistical returns necessary to register the wedding officially). Sample of registers covered all regions as well as all types of municipalities. Every couple coming to chosen registers was asked to fill the questionnaire. Finally, 1966 filled questionnaires were gathered representing around 7 % of couples being married at that time period in the whole country (Czech Statistical Office, 1997).

## **SOCIAL INEQUALITIES GENERATED BY HOUSING MARKET**

One of the characteristic features of the transformation of the post-Communist societies is the increase of inequalities among individuals, households, social groups and territorially defined units - towns, districts, regions (Večerník, J. 1992, 1997; Matějů, P. 1993; Machonin, Tuček et al, 1996; Kostelecký, T. 1994, 1995). Inequalities mentioned above have various causes, manifold features and different consequences. It is important, however, that some of them are “directly generated” while others partially influenced by the position of particular individuals or households on the housing market. Looking for characteristics of the housing market which have the influence on social inequalities, several such attributes can be identified. The first one consists of the housing market division into regional and local markets that function to some extent autonomously (Kemeny, J. 1992). The second concerns the divisions of the housing market into segments which may operate under different rules (Siksiö, O., Borgegard, L. E. 1990). The division into different segments also relates to the differences between the housing situation of “old” households, which already lived in their flats or houses (either owned or rented) before the breakdown of the Communist rule, and new households, which have entered the housing market under new conditions, after the regime change.

### **1. REGIONAL INEQUALITIES**

The fact that there are substantial differences among various regions, cities and neighborhoods concerning both prices and quality of housing is not surprising for anybody who live in the country with market economy. In the Czech Republic under the Communists, however, planners intentionally diminished all types of regional differences, including those concerning housing. The idea of regional equality and strict control over the trade with real estates, combined with the authority of state administration over the regional development resulted in the situation radically different from most Western countries. Overwhelming majority of the state money intended for the new housing went to the hands of district authorities and, consequently, to the construction of block of flats in the district capitals (75 middle sized cities spread throughout the country). This housing policy more or less ignored smaller towns and villages, but at the same time suppressed the development of the biggest cities and metropolitan areas. The only exception from this rule was the highly supported housing construction in “old industrial areas” based on coal mining, steel and chemical industry. Thus, at the end of Communist rule, the country inherited the settlement structure, for which the typical features were: no big metropolitan areas, very limited sub-urbanization, housing stock of the similar type and technical stand in all regions, small regional differences in purchase prices of flats, houses and land, virtually no regional differences in rents.

Partial introduction of free-market principles into housing at the beginning of economic transformation revealed the huge differences among the regions (see Table 1).

**Table 1 Regional differences in prices of flats (per 1 m<sup>2</sup> of living space) in 1996 - figures show the distribution of flats (in %) into price categories based on quintiles calculated on the country level**

Regions	1. quintile	2. quintile	3. quintile	4. quintile	5. quintile
Praha	0.4	2.9	4.0	7.9	84.8
Central Bohemia	1.2	18.3	23.8	40.4	16.3
České Budějovice	12.1	29.5	26.8	19.7	11.8
Plzeň	2.8	14.1	25.4	37.8	19.9
Karlovy Vary	8.0	30.4	27.5	20.3	13.8
Ústí nad Labem	89.2	9.8	0.9	0.0	0.2
Liberec	22.6	25.6	32.3	13.1	6.4
Hradec Králové	20.2	29.3	12.1	12.1	26.3
Pardubice	2.4	11.8	23.6	38.7	23.5
Jihlava	6.9	27.5	25.5	32.4	7.8
Brno	2.6	11.8	23.7	34.6	27.2
Olomouc	5.3	29.7	36.6	26.3	2.0
Ostrava	55.8	31.1	8.8	2.6	1.7
Zlín	3.4	12.1	20.9	36.9	26.7
The Czech Republic	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0

Source: Housing market price survey (1996) organized by Institute of Sociology

The figures in the Table 1 well illustrate the scope of price inequalities among different regional housing markets. While in the whole sample 20 % of the most expensive flats constitute the 5<sup>th</sup> quintile, in Prague almost 85 % of flats belong to this category, while only 0.4 % of flats fit in the 1<sup>st</sup>, the cheapest quintile. On the contrary, almost 90 % of flats in industrial region of Ústí and Labium in North Western Bohemia belongs to the cheapest quintile, while there are practically no flats in two most upper quintiles. Even higher level of price inequality among the regions was revealed when the prices of family houses were compared. Differences in market rents were slightly lower.

It is important to mention that “market evaluation” of the housing in different regions does not simply follow inequalities in household incomes. It has also included the situation on the local labor market, perspectives of local economy, traffic infrastructure, environmental conditions, attractiveness of the region for foreigners, good or bad image of the place etc. In fact, the scope of price inequalities in different regional housing markets highly exceeded that of household incomes, which were surprisingly low (see Table 2).

**Table 2 Regional differences in household incomes in 1996 - figures show the distribution of households (in %) into categories based on quintiles calculated on the country level**

Regions	1. quintile	2. quintile	3. quintile	4. quintile	5. quintile
Praha	19.5	16.8	17.3	18.3	28.1
Central Bohemia	20.1	21.0	18.6	20.6	19.7
České Budějovice	18.3	20.5	21.2	20.7	19.3
Plzeň	19.9	20.1	20.9	20.0	19.7
Karlovy Vary	23.1	21.9	19.1	20.5	15.4
Ústi nad Labem	22.8	20.6	20.5	18.3	17.8
Liberec	22.5	19.4	19.2	20.6	18.3
Hradec Králové	17.8	23.2	20.0	18.9	20.1
Pardubice	19.3	20.7	22.8	20.7	16.5
Jihlava	18.0	20.9	20.9	21.1	19.1
Brno	19.5	19.5	19.2	21.0	20.8
Olomouc	18.8	20.9	22.2	21.4	16.7
Ostrava	20.9	20.7	21.5	20.0	16.9
Zlín	19.8	18.0	20.2	20.2	21.8
The Czech Republic	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0

Source: Czech Statistical Office, Income Microcensus 1996

The fact that high level of regional inequality in prices of housing contrasts with the relatively similar income structure of the households in individual regions have two opposite consequences for the development of social structure. For those living in attractive regions who owned some real estate or cooperative flat, the rapid price growth in such areas meant high capital gains and, consequently, the rise of the property value which have nothing to do with the household members' success or failure on labor market. On the contrary, those living in less favorable regions were relatively losing. It should be stressed here that the capital gains mentioned above were high in comparison of the household incomes. The average price of one bedroom flat of 57 m<sup>2</sup> of living space in the Prague in 1996 (1,019,331 Czech crowns) represented 6.2<sup>th</sup> multiple of net annual income of average Czech household in that time, while the price of the same flat in the "cheapest district" Most in North-Western Bohemia (154,755 CZK) was slightly less than average Czech household earned in one year. Similarly, the price of "tenants' decrees" as well as the market rents in attractive regions became much higher than those in less attractive areas (even if you control for regional differences in incomes). All that made moving from "cheap" regions to "expensive" ones more difficult than any time before. It can be well documented by the statistical figures concerning the migration showing that all the most expensive districts (Prague, Brno, Plzeň, Zlín...) were losing the population in spite of the high number of jobs in offer and the lowest rates of unemployment (0.4 % in Prague, for example). The lowest prices on housing market were typical for regions with highest unemployment (Kostelecký, Heřmanová, 1999): the highest unemployment rate was in the district Most in 1996 (9.4 %) which had the

lowest prices of flats. To live in such “low price regions” could be risky. Anybody who lost his job (and the probability of losing a job was the highest there) found himself in a kind of a “social trap”. To find a new job in the region he (she) live was difficult because of high unemployment while to move to some region with more jobs was difficult because of the cost of housing there. Being pressed to choose between two “bad options” - to stay at home on social benefit or to reduce own housing standard while moving to regions with jobs in offer - most households elect to maintain their housing standard and not to move.

The unequal real estate price increase has, of course, quite inverse effect on the households that were established only when new situation on the housing market was in effect. Thus, the most serious problems with the access to housing have new households in the regions with the highest prices in housing in relation to local income level. Not taking into account the possibility that new household received help from relatives, the easiest way how new household could get its own housing was to rent a flat on the free market. The following table will illustrate the scope of regional differences in access to housing by displaying ten districts with the easiest and ten districts with the most difficult access to housing on the free market.

**Table 3 Regional differences in access to housing on the free market in 1996 - figures show the number of m<sup>2</sup> of living space which local household with average local income could afford to rent on the free market if paying 30 % of its incomes for housing**

Districts with the easiest access	m <sup>2</sup> of living space	Districts with the most difficult access	m <sup>2</sup> of livingspace
Litoměřice	80	Capitol Prague	23
Jeseník	79	Prague-East	30
Karviná	78	Plzeň-South	31
Hodonín	77	Prague-West	33
Nový Jičín	77	Brno-Countryside	34
Chomutov	72	Brno-City	36
Přerov	71	Karlovy Vary	37
Most	71	Cheb	41
Frýdek-Místek	66	Benešov	41
Bruntál	66	Náchod	41

Source: Housing market prices survey (1996) organized by Institute of Sociology and Czech Statistical Office, Income Microcensus 1996

It is clear from the table that regional differences in access to housing on the free market are high. On the one side of the scale there are districts with rather favorable market-rent/incomes ratio, allowing to new local households with average incomes to rent smaller or larger two bedrooms flat (of the size from 66 to 80 m<sup>2</sup>) on the free market while not spending all money for the housing. On the other side there are regions where new local households, giving the same share of their average incomes to housing,

could hardly rent more than studio with or even without kitchen of mere 30 to 40 square meters. In Prague it would be only 23 m<sup>2</sup>.

The fact that difficulties in search for separate housing for new households depends on the housing market situation in particular regions is documented by the results of survey conducted among couples in the time of their wedding. As the received number of questionnaires (N=1966) did not allow to work with too many regionally defined sub-samples, we have divided questionnaires into three groups defined by three different levels of the accessibility of housing measured by *prices in housing / local incomes ratio*, and then statistically tested whether the respondent's answers depends on the housing situation in the regions they live. As the answers of brides and bridegrooms in regard to housing were rather similar and, moreover, overwhelming majority of them lived either together or in the same type of region before marriage, we will present only answers of bridegrooms (Presented are only answers with the differences statistically significant at  $p < 0.01$ ). It is evident from the data that the higher the problems with access to housing the higher the role of the broader family. In regions with the most difficult access to housing 46.2 % of respondents claim that: "Problems with housing will solve with the help of broader family", while only 38.7 % did so in "average" regions, and 32.6 % in the regions with relatively easiest access to housing respectively. The form of "broader family help" can have various forms: 12.6 % of respondents living in regions with big housing problems wanted to borrow the money from relatives while only 7.4 % of respondents living in regions with easiest access to housing planned so. More often, help of broader family means simply that new family does not constitute new household but start or continue to live with parents. While in regions with the easiest access to housing 14.9 % of new couples live together with either bride's or bridegroom's parents, in areas of the most difficulty access to housing it is 23.9 %. Finally, it is not very surprising that the level of satisfaction with own housing have also depend on the situation on the local housing market. While 42.0 couples in "the smallest problem regions" were satisfied with own housing, the same was true for only 33.5 % couples living in the "the greatest problem regions".

## **2. INEQUALITIES CONNECTED WITH THE DIVISION OF THE HOUSING MARKET INTO SEGMENTS**

The evolution of the housing market after the fall of Communism resulted in the establishing of distinct segments that operate under different rules. Segments are defined both by the type of ownership and by how the housing expenditures (rent) are determined. The five of them can be distinguished:

- a) Private flats and family houses occupied by owners
- b) Cooperative flats occupied by members of cooperatives
- c) Rental flats in public (municipal or state) ownership with regulated rents
- d) Rental flats in private ownership with regulated rents
- e) Rental flats of any ownership with market rents.



The position of the household on certain segment of the housing market influences three important things: the household property value, the structure of household expenditures (namely the share of housing expenditures) and how easy or difficult the household can change its own position on the housing market. As far as the household property value is concerned, it is clear that differences are huge. On the one side of the scale there are households that own the flat or house they are living in, which represents, of course, the bulk of their total possession. Households living in cooperative flats can sell their membership in the cooperative and, similarly to those living in rental flats with regulated rents, (legally, semi-legally or illegally) capitalize their tenant rights (namely the possibility to pay less than market rent). On the other side, households that live in rental flats with market rents cannot gain any money from selling “their housing” as they do possess neither real estate nor any tradable “tenant rights”. The following table shows the average cost of the flat in different market segments by regions.

**Table 4 Price differences between flats of different ownership status in 1996 by regions (family houses not included) - figures show the average purchase price per 1 m<sup>2</sup> in region in CZK and private/rental flats price ratio in %**

Region	Flats		Private×100%	
	Private	Cooperative	Rental**	Rental
Praha	21240	16974	9972	213
Central Bohemia	8722	8796	6402	136
České Budějovice	7378	7387	6572*	112*
Plzeň	10362	8586	5997	173
Karlovy Vary	9191	7221	4202*	219*
Ústí nad Labem	4245	3217	1689	251
Liberec	8277	6731	3932	211
Hradec Králové	9463	8104	4590	206
Pardubice	9090	8967	7826	116
Jihlava	8424	7853	8383*	100*
Brno	11380	9226	6400	178
Olomouc	8862	8060	4891*	181*
Ostrava	7157	4153	3714	193
Zlín	9387	9018	8754*	107*

Source: Housing market prices survey (1996) organized by Institute of Sociology

Note: \*) Subject to high sampling error due to low frequencies in respective sub-categories.

\*\* ) Category “Rental flats” here refers to flats with regulated rents (state, municipal or own by private landlord)

In spite of remarkable regional differences, it is worth to notice that the same logic is revealed by the data from all regions. The most expensive are private flats, but the prices of cooperative flats are not much lower. The gap lies between cooperative and rental flats: the number of cooperative flats offered or demanded on the market is much

higher than number of rental flats and, even more important, their average purchase price is also substantially higher in most regions. Thus, diversified price increase of housing in post-Communist period favored households living in privately owned flats and cooperative flats, while households living in rental flats were losing. Moreover, great discrepancy between the “property value” of flats of different ownership categories represents important obstacle for household living in rental flats to move to another flat of the same size. Its choice either has to be limited only to other rental flats or to pay considerable amount of money when moving is necessary.

In the post-Communist era, however, there were two possible mechanisms how the household could change their position on the housing market while not even moving from the flat it was living in: restitution and housing privatization. Both of these procedures have own winners and losers. And in both cases, who was the winner and who was the loser has nothing or very little to do with household incomes or success or failure of the individual household members on labor market. For household that lived in state-owned flats that were returned to former owners or their descendants, this change has some important consequences. Although rents remained controlled (and, thus, housing expenditures do not differ from that of households living in public rental flats), household position on the housing market got considerably worse even if we suppose that all landlord-tenants relations were correct and both sides followed the laws and regulations. Danger that landlord will want to vacate flat and than use it for himself, members of his family or rent it as an office for market rent appeared. In spite of the fact that in this situation landlord was required to provide tenants with substitute flat of adequate quality, moving to substitute flat could mean worsening of tenants housing standard, namely as far as the location of the flat is concerned. To become tenant in privately owned flat even further reduced the number of options if such household decided to move. The only legal and the most frequently used possibility how to move while maintain the “right for regulated rent” is mutual flat exchange with another household<sup>1</sup>. As overwhelming majority of households living in state or municipal owned flats, not speaking about people living in cooperative flats, is reluctant to move to rental flats with private landlord, the only other flats with private landlords can be considered. The third, and the most important, is the fact that households that found themselves in the position of tenants in privately owned houses lost the chance to privatize the flats they were living.

It lead us to the second process on housing market which could have a remarkable influence on the household position within the social structure – the privatization of municipal and state owned flats. The ways how to privatize flats in public ownership were many, but regardless the proper technique of privatization, in majority of cases flats ended in the hands of tenants. As the declared prime objective of the privatization was take away the financial burden of maintaining the housing stock from municipalities and load it on future private owners, and taking into account low purchasing power of most households, municipalities were selling the flats well below

---

<sup>1</sup> The exchange of flats itself is difficult, as pairs of households which are interested in each other’s flats has to be found first. Then, “Contract on flats exchange” has to be agreed by the owners of both flats.

market price. In Prague, for example, flats were sold to tenants for about 2000 CZK per m<sup>2</sup>, in smaller cities it was usually less. Commonly, only part of the total amount had to be paid immediately, while the rest later in installments. Moreover, this arrangement allowed some municipalities to let new owners deduct money they would spend on repairs and reconstruction from the purchase price. Regardless of whether purchase price was low or high when compared with tenants incomes and savings, to sell flats for under-market prices means nothing less than capital gain being donated to new owners by the other taxpayers. The amount of the “granted money” varies, depending on purchase price, the size of the flat, its quality and location. The capital gain of households, which bought average quality two-bedrooms flat, 77 m<sup>2</sup> large, for 2000 CZK per m<sup>2</sup>, range between 0 and 230,000 CZK (if the average “price of a decree” in the region is subtracted from the total gains). If the purchase price considered is 1000 CZK per m<sup>2</sup>, capital gains increase to about 20,000 to 300,000 CZK per household. In Prague, however, the figures are much higher: 710,000 and 790,000 CZK respectively. Even if the purchase price in Prague was set up to 3000 CZK, capital gain was still over 630,000 CZK, which represents 3.3 multiple of annual income of average Prague family. How huge amount of granted money 630,000 CZK represents, would be even more clear from the next example. Suppose that two average households are living in two identical 77 m<sup>2</sup> large flats in the same location, but in two different municipal houses. Flats in the first house are offered to tenants for 3000 CZK per m<sup>2</sup>, while the other house remains in public ownership. Thus “the lucky” household in the first flat became owner of the flat which price on the market highly exceed the market price of its less lucky neighbors’ flat. If the less lucky household would decide to buy the same flat on the free market, it has to borrow 630,000 CZK from either building saving bank or mortgage bank. Monthly payment of the loan would be 8820 CZK<sup>2</sup> in case of building saving bank loan and 7647 CZK<sup>3</sup> in case of mortgage bank, which would represent 54 % (47 %) of total income of average household. In practice, however, such less lucky family may not get either of the loans mentioned, as the average household income may not be enough to qualify for such loans<sup>4</sup>.

So far, all what was said about inequalities generated by the division of housing market into different sectors was leaving aside the households living in the rental flats with market rents. Such households are in the worst position, as they not only have nothing to capitalize, but also their housing expenditures could be substantially higher than that of average population. As Vajdová and Buštíková (1998) show, those households do not substantially differ from average Czech households in any characteristic, except the age of household members. In fact, the key characteristic is

---

<sup>2</sup> Under the following conditions: family already saved another 630,000 CZK and have it on its account for down payment, monthly payment is set up to 0.14 % of borrowed 630,000 CZK, loan is to be paid back within 10 years, state subsidy applied, no tax deductions applied

<sup>3</sup> Under the following conditions: family already have 270,000 CZK for down payment, interest rate is 14 %, loan is to be paid back within 20 years, no state subsidy and no tax deductions applied

<sup>4</sup> It depends on the number of family members and their age as banks are taking into account living minimum of applicant’s family. While the average income family without children would qualify, family with two children would definitely not.

that those are new households, established already under new conditions on housing market. There are several possible ways how newly established households can get own, separate housing. They may receive or inherit some housing from parents or relatives, they may buy or build some flat or house or they may rent it on a free market. Although the last option is open for everybody, including those without any possession, the “dark side” of this possibility is necessity to pay market rent. This may cause considerably higher housing expenditures for such households than of those living in flats with regulated rent (see next table).

**Table 5 Housing expenditures (rent + utilities\*\*) in flats with market rent, in flats with regulated rent (rent + utilities\*\*) and in flat bought on loan\*\*\* (mortgage payment + utilities\*\*) in January 1<sup>st</sup> 1997 by regions - figures show the average monthly expenditure per 1 m<sup>2</sup> of living space in CZK and estimation of the share of housing expenditures on total incomes of average local household living in 77 m<sup>2</sup> large flat**

Region	Housing expenditures (CZK/m <sup>2</sup> )			Region Housing exp./Total exp (%)		
	Free market	Regulated*	On loan	Free market	Regulated*	Loan
Praha	193	32	135	91	15	64
Central Bohemia	99	28	81	54	15	44
České Budějovice	90	30	72	49	16	39
Plzeň	96	30	82	53	16	45
Karlovy Vary	94	28	74	56	17	44
Ústí nad Labem	66	30	43	37	17	24
Liberec	87	30	69	50	17	39
Hradec Králové	92	28	79	50	15	43
Pardubice	75	28	83	43	16	48
Jihlava	75	28	76	42	15	42
Brno	99	30	86	54	16	47
Olomouc	67	30	76	38	17	44
Ostrava	57	30	51	33	17	30
Zlín	94	28	83	52	15	46

Source: Housing market prices survey (1996) organized by Institute of Sociology, Regulation of Ministry of Finance No. 176/1993 Sb. and Family Expenditures Survey 1996.

Note: \*) The highest possible regulated rent in each region was considered, which refers to the situation in the biggest cities in respective regions. In reality, average regulated rents in regions outside the Prague were slightly smaller than in the table because of lower rent in smaller cities.

\*\*\*) Costs of utilities were estimated at 20 CZK per m<sup>2</sup> monthly.

\*\*\*\*) Loan from Building saving bank under the following conditions: 50 % down payment is already saved and deposited on bank account, monthly payment is set up to 0.14 % of borrowed amount, loan is to be paid back within 10 years, state subsidy applied, no tax deductions applied.

Two remarkable differences between rental sectors with regulated and free-market rents are obvious. First: while the level of housing expenditures in flats with market rents were highly dependent on region, there were almost no regional differences in cost of living in flats with regulated rents. Second: housing expenditures in flats with market rent were much higher than in flats with regulated rents. Living in flat with market rent could mean to pay twice as much (region Ostrava) or even six times more (Prague) than to live in the flat of the same size and quality with regulated rent. Moreover, high housing expenditures of average households living in rental flat with free market rent radically reduce the chance to save money from their budget and to avoid paying high rents by buying own flat.

Why households do not simply borrow money from banks and then pay monthly installments, namely when figures in the table suggest that it could even be cheaper than to rent on a free market? There are several serious obstacles to such household behavior. Many households' income is too low to qualify for housing loan. In their criteria, banks usually require that after payment of the monthly mortgage installment and all other debts, at least 1.5 multiple of living minimum have to remain at the disposal of applying household. Provided that applying household consists of two adults with one child less than 6 years old, 1.5 multiple of living minimum represented 7875 CZK per month (in January 1<sup>st</sup> 1997). The bottom quarter of households in income hierarchy, however, had not such income at that time (Income Microcensus, 1996) and were automatically excluded from taking any loan on housing. The households with median income could afford a loan of about 300,000 CZK (if they have another 300,000 CZK already saved for down payment). It together (600,000 CZK) could be enough to buy luxury big flat in some regions (Ustí nad Labem, Ostrava...), reasonably large in most other regions, but only a very small in Prague. Problem is that among households in housing need, young couples with child or children are heavily over-represented. Such households, however, usually belong to poorer ones (Večerník, J., 1997). Moreover, many potential loan holders simply do not have enough money saved to pay the down payment.

Last but not the least obstacle to receiving a loan is a problem of a debt guarantee. To be sure that the loans are secure, banks require for applicants the debt guarantee, which value has to be at least about 25 % higher than is the amount of intended loan. Such guarantee could be savings, shares or other valuables, or – most commonly - real estate (flats, houses, building lots). But practically all applicants seeking for housing have neither of above mentioned. If they had they would not have housing problems, but simply would buy some flat without any loans. The critical point is that applicants can not offer as guarantee the flat they intend to buy using the borrowed money, because they do not possess it when their application is processed. There is theoretical possibility that the seller will wait for the money: just sell the flat after gaining part of the money, transfer legal ownership rights to buyer, let him (her) to process the loan procedure and then receive the rest of the money. In practice, however, almost no seller is willing to sell own flat this way, as it is a risky procedure, which could take several months to be completed. Buyers, on the other side, are in a tricky position. They cannot borrow money before they bought a flat and they cannot buy a flat before they borrowed

the money. Thus, the only applicable solution remains to persuade friends, parents or other relatives (if any with valuable property) to offer their real estate as a guarantee for the bank. This condition apparently further reduces the number of qualified applicants, as such guarantors may not be found.

## CONCLUSIONS

Housing market in the post-Communist Czech Republic is not a single market with uniform rules of operation but rather a mosaic consisted of different sectors and regional sub-markets that function to high extent autonomously. However has happened that different households found themselves in different part of “the mosaic”, their housing situation has to be taken into account when thinking about social inequalities. It is evident that the position of the households on the housing market does not simply reflect differences in households’ incomes. The relation between housing inequalities and social inequalities is complex. In many cases, housing situation of the households directly influenced their property value, structure of incomes and expenditures. Thus, differences in housing may also be important source of social inequalities in general.

The way the housing market has been developed in the course of economic transformation favored some groups while disfavored other. From the regionally unequal increase of prices benefited the owners of real state located in the areas, which have been evaluated by the market as the most attractive (Prague and its surroundings, regions of Brno, Plzeň, Zlín.... On the other side, those who owned real estate in least attractive regions (North Western Bohemia, Ostrava region...) relatively lost. As far as the division of the housing market into segments is concerned the “winners” were private flat owners, members of housing cooperatives and those who got a chance to buy municipal flat for a below market prices. Relative “losers” were those who found themselves in a position of tenant in privately owned houses. But the most apparent “losers” were those who simply have no flat to live and were pressed to rent a flat on a free market, namely in more expensive regions. They not only had to pay substantially more for the same the other are paying for, but, moreover, are often not considered to be poor, as the state social politics is based on income testing (poor are those who have low income) and does not consider the housing situation.

Finally, it should be taken into account that “winners” or “losers” are to some extent relative categories. As the laws and other rules regulating the housing market are changing rather frequently, the situation of different groups can substantially change. Even the development on the housing market, which is driven by “pure market forces”, is far from stable and what may look as the advantage at one time may not be advantage later. Regardless the scope of uncertainty connected with the development of the housing market, we believe that any attempt to incorporate the problems of housing into the research of the development of social structure is worthwhile.

## LITERATURA

- Analýza deformací v oblasti nájemního bydlení. Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha 1998.
- Anderle, A.. (1994): "Přítomnost a budoucnost bytové výstavby v ČR". S'94 41:8-9.
- Anderle, A., Dupal, J. (1997): "Komunální bytová politika." Moderní obec, č.12, příloha
- Anderle, A., Vlášek, J. (1998): "Bytová výstavba 1988-1997". Veřejná správa'98, 31:I-XII.
- Biterman, D. (1993): Immigrant Housing Careers. Stockholm, Swedish Council for Building.
- Castels, M. (1977): The Urban Question: a Marxist Approach. London, Matthew Arnold.
- Clapham, D., Kemp, P. and S., J., Smith (1989): Housing and Social Policy. London, King's Fund Institute, London.
- Cullingworth, J.B. (1979): Essays on Housing Policy. The British Scene. London, George Allen and Unwin.
- Dunleavy, P. (1981): Politics of Mass Housing in Britain 1945-1975: a study of corporate power, and professional influence in the welfare state. Oxford, Clarendon Press.
- Dupal, J. (1994): "Bytová politika v širších souvislostech"bury. In: Aktuální otázky bytové politiky. Praha, Terplan, str. 57-69.
- Grabmüllerová, D. (1994): "Stav bydlení v Čechách". S'94 33:12-21.
- Hamm, W. (1996): Nastal čas změn - bytová politika ve střetu požadavků ekonomických a sociálních. Liberální institut. Praha.
- Hanšpach, D., Vajdová, Z. (1996): Český Krumlov: Housing Policy, Privatization, and Local Development. In: Gibson, J. Hanson, P. (eds), Transformation from Below. Cheltenham, Uk:Edward Elgae Pbl. Lmt.

- Hampl, M. a kol.(1996): Geografická organizace společnosti a transformační procesy v České republice, PřF UK, Praha
- Hegedüs, J. and Tösics, I. (1990): Moving Away from the Socialist Housing Model. In: Vliet van, W. and Weesep van, J. (eds), Government and Housing. Sage Publications.
- Interní materiály MPO, MF, Terplanu, Geografického ústavu ČSAV
- Kemeny, J. (1992): Housing and Social Theory. London, Routledge.
- Kostelecký, T. (1994): Regionální diferenciacie sociálních problémů v České republice. Praha, Sociologický ústav AV ČR. Edice Working Papers č. 5/1994.
- Kostelecký, T. (1995): Politické, ekonomické a sociální aspekty chování obyvatel ČR v období postkomunistické transformace společnosti - regionální perspektiva. Praha: Sociologický ústav AV ČR. Edice Pracovní texty č. 5/1995, též Závěrečná zpráva z grantu financovaného Research Support Scheme of the Open Society Institute.
- Kostelecký, T. (1997): Regionální rozdíly na trhu bydlení. Data & Fakta č. 9. Sociologický ústav AV ČR, Praha
- Kostelecký, T., Vojtěchovská, P. (1997): Bytová situace novomanželů. Data-fakta, č.7, SoÚ, Praha.
- Kostelecký T., Heřmanová, E. (1999): Regionální diferenciacie na trhu bydlení a její příčiny. Sociologický časopis, v recenzním řízení.
- Kostelecký, T., Nedomová, A., Vajdová, Z. (1998): Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti - situace v Praze a Brně. WP 98:1, SoÚ, Praha.
- Kučera, M. (1994): Populace České republiky 1918-1991. Praha, Česká demografická společnost a Sociologický ústav AV ČR.
- Kučera, M., Fialová, L. (1996): Demografické chování obyvatelstva České republiky během přeměny společnosti po roce 1989. Working Papers 96:1, Sociologický ústav AV ČR, Praha.
- Kuchařová, V., Lhotská, V., Petrová, I., Dlouhý, J., Tuček, M. (1997): Formy rodinného života mladé generace. Zpráva z výzkumu, VÚPSV. Praha.



Machonin, P., Tuček, M.. (1996): Česká společnost v transformaci. Praha, Sociologické nakladatelství.

Matějů, P. (1993): "From Equality to Equity. The Czech Republic Between Two Ideologies of Distributive Justice." Czech Sociological Review 1:251-276.

Matyáš, F.(1994): "Průzkum bytové situace". In: Aktuální otázky bytové politiky. Praha, Terplan, str. 74-78.

Moderní obec 12/1997, příloha časopisu

Musil, J., (1969): Sociologie města. Praha, Svoboda.

Nedomová, A.. (1998): "Bydlení jako subjektivní a objektivní předpoklad rodinného a sňatečného chování mladé generace." In: Předpoklady rodinného a sňatečného chování mladé generace. VÚ MPSV, Praha.

Okresní města ČR 1991, ČSÚ, Praha

Okresy ČR 1993, 1996, ČSÚ, Praha

Pohyb obyvatelstva ČR 1991, 1994, 1995, 1996, ČSÚ, Praha

Populační vývoj České republiky 1995. Katedra demografie a geodemografie, Přírodovědecká fakulta UK, Praha.

Puchýř, B. (1994): "Některé důsledky současné bytové politiky". In: Aktuální otázky bytové politiky. Praha, Terplan, str. 70-73.

Rex, J., Moore,R. (1967): Race, Community and Conflict. Oxford, Oxford University Press.

Saunders, P. (1978): "Domestic property and social class". International Journal of Urban and Regional Studies.

Sčítání LDB 1991, ČSÚ, Praha

Siksiö, O., Borgegard, L.E., (1990): "Markets in distress - on acces to housing in local housing-markets". In: O. Siksiö (ed.): Housing Sociology in Times of Change. Stockholm, The National Swedish institute for Building Research. str. 149-175.

Stavitel 1/1998, příloha časopisu

Šmídová, O. (1996): Vlastnictví a quazi-vlastnictví bytů za socialismu a jejich post-socialistická mutace. In: Cahier du CEFRES, No 11: Původní a noví vlastníci, str.115-136, Praha.

Ullrich, Z. (1938): Nástin sociologické analýsy pražského okolí. Sociologický seminář VŠPS

Vajdová, Z., Bušíková, L. (1997): Lidé na trhu s bydlením. Data & Fakta č. 8. Sociologický ústav AV ČR, Praha.

Vajdová, Z. (1999): Dráhy bydlení. Sociologický časopis, v recenzním řízení.

Večerník, J. (1992): Změny příjmové nerovnosti v období 1989-1992. Sociologický časopis 28: 666-684.

Večerník, J. et al. (1994): Výdaje na bydlení podle typů domácností v různých formách bydlení. (Housing costs in accordance to different types of households in different forms of housing). Prague, The Institute of Sociology, 88 p.

Večerník, J. (1997): Markets and People. The Czech Reform Experience in a Comparative Perspective. Aldershot, Avebury.

Večerník, J. ed.. (1998a): Zpráva o vývoji české společnosti 1989 - 1998. Praha, Academia.

Večerník, J. (1998b): Občan a tržní ekonomika. Praha, nakladatelství Lidové noviny.

Weesep van, J. (1990): Directions in Housing Research. In: Vliet van, W. and Weesep van, J. (eds), Government and Housing. Sage Publications.

## PŘÍLOHA

### Četnosti hodnot proměnných v grafech 1-7 a tabulce 2 v textu

#### Příloha ke Grafu 1

Regionální rozdíly v nákladech na bydlení v bytech/rodinných domech s tržním nájemným v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc)

Statistics

KRAJ99 budoucí kraje/VÚSC

N Valid 6503

Missing 0

KRAJ99 budoucí kraje/VÚSC

		Freq.	Percent	Valid P.	Cumulative Percent
Valid	1 Praha	1252	19.3	19.3	19.3
	2 Středočeský kraj	812	12.5	12.5	31.7
	3 Budějovický kraj	1026	15.8	15.8	47.5
	4 Plzeňský kraj	347	5.3	5.3	52.9
	5 Karlovarský kraj	220	3.4	3.4	56.2
	6 Ústecký kraj	171	2.6	2.6	58.9
	7 Liberecký kraj	413	6.4	6.4	65.2
	8 Královehradecký kraj	116	1.8	1.8	67.0
	9 Pardubický kraj	289	4.4	4.4	71.4
	10 Jihlavský kraj	74	1.1	1.1	72.6
	11 Brněnský kraj	109	1.7	1.7	74.3
	12 Olomoucký kraj	980	15.1	15.1	89.3
	13 Ostravský kraj	603	9.3	9.3	98.6
	14 Zlínský kraj	91	1.4	1.4	100.0
	Total	6503	100.0	100.0	

#### Příloha ke Grafu 2

Náklady na bydlení v bytech, resp. rodinných domech s tržním nájemným v letech 1996-97 podle velikosti obce (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc).

Statistics

VELKAT

N Valid 6503

Missing 0

VELKAT

		Freq.	Percent	Valid P.	Cumulative Percent
Valid	1 Praha (KFV>1000000)	1252	19.3	19.3	19.3
	2 Velká města (KFV 100000-1000000)	2401	36.9	36.9	56.2
	3 Střední města (KFV 20000-100000)	1878	28.9	28.9	85.1
	4 Malá města (KFV 5000-20000)	551	8.5	8.5	93.5
	5 Ostatní obce (KFV<5000)	421	6.5	6.5	100.0
	Total	6503	100.0	100.0	

### Příloha ke Grafu 3

Náklady na bydlení v bytech/rodinných domech s tržním nájemným podle velikosti obydlení v letech 1996-97 - srovnání mezi nabídkovými a poptávkovými cenami (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy za měsíc)

#### Case Processing Summary

		Cases					
		Valid		Missing		Total	
		N	Percent	N	Percent	N	Percent
		6224	95.7%	279	4.3%	6503	100.0%

PMX počet místností \* NABPOPT nabídka/poptávka Crosstabulation  
Count

PMX počet místností	NABPOPT		Total
	1 nabídka	2 poptávka	
1 garsonka	179	425	604
2 1+kk,1+1	710	1184	1894
3 2+kk,2+1	997	991	1988
4 3+kk,3+1	889	408	1297
5 4+kk a větší	382	59	441
Total	3157	3067	6224

### Příloha ke Grafu 4

Regionální rozdíly v cenách bytů všech vlastnických forem v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy)

#### Statistics

KRAJ99 budoucí kraje/VÚSC

N	Valid	8240
	Missing	0

Valid		KRAJ99 budoucí kraje/VÚSC			
		Freq.	Percent	Valid P.	Cumulative Percent
	1 Praha	1004	12.2	12.2	12.2
	2 Středočeský kraj	829	10.1	10.1	22.2
	3 Budějovický kraj	810	9.8	9.8	32.1
	4 Plzeňský kraj	399	4.8	4.8	36.9
	5 Karlovarský kraj	349	4.2	4.2	41.2
	6 Ústecký kraj	668	8.1	8.1	49.3
	7 Liberecký kraj	573	7.0	7.0	56.2
	8 Královohradecký kraj	211	2.6	2.6	58.8
	9 Pardubický kraj	758	9.2	9.2	68.0
	10 Jihlavský kraj	103	1.3	1.3	69.2
	11 Brněnský kraj	229	2.8	2.8	72.0
	12 Olomoucký kraj	994	12.1	12.1	84.1
	13 Ostravský kraj	1107	13.4	13.4	97.5
	14 Zlínský kraj	206	2.5	2.5	100.0
	Total	8240	100.0	100.0	

## Příloha ke Grafu 5

Regionální rozdíly v cenách rodinných domů v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užitné plochy)

Statistics

KRAJ99 budoucí kraje/VÚSC

N Valid 6945

Missing 0

Valid		Freq.	KRAJ99 budoucí kraje/VÚSC		
			Percent	Valid P.	Cumulative Percent
	1 Praha	273	3.9	3.9	3.9
	2 Středočeský kraj	832	12.0	12.0	15.9
	3 Budějovický kraj	618	8.9	8.9	24.8
	4 Plzeňský kraj	424	6.1	6.1	30.9
	5 Karlovarský kraj	251	3.6	3.6	34.5
	6 Ústecký kraj	579	8.3	8.3	42.9
	7 Liberecký kraj	353	5.1	5.1	47.9
	8 Královohradecký kraj	601	8.7	8.7	56.6
	9 Pardubický kraj	670	9.6	9.6	66.2
	10 Jihlavský kraj	196	2.8	2.8	69.1
	11 Brněnský kraj	278	4.0	4.0	73.1
	12 Olomoucký kraj	1007	14.5	14.5	87.6
	13 Ostravský kraj	680	9.8	9.8	97.4
	14 Zlínský kraj	183	2.6	2.6	100.0
	Total	6945	100.0	100.0	

## Příloha k Tabulce 2

Okresy s nejvyššími a nejnižšími cenami rodinných domů v přepočtu na m<sup>2</sup> užitné plochy

Statistics

OKR okres

N Valid 6945

Missing 0

OKR okres

Valid	OKR okres	Freq.	Percent	Valid P.
	3100 Praha	273	3.9	3.9
	3209 Praha-východ	201	2.9	2.9
	3210 Praha-západ	94	1.4	1.4
	3405 Plzeň-město	80	1.2	1.2
	3601 Havlíčkův Brod54	.8	.8	
	3702 Brno-město	7	.1	.1
	3801 Bruntál	183	2.6	2.6
	3808 Přerov	231	3.3	3.3
	3809 Šumperk	221	3.2	3.2
	3811 Jeseník	89	1.3	1.3

## Příloha ke Grafu 6

Ceny bytů, resp. rodinných domů v letech 1996-97 podle velikosti obce (Kč za m<sup>2</sup> užité plochy)

### Case Processing Summary

	Cases		Missing		Total	
	Valid N	Percent	N	Percent	N	Percent
VELKAT *						
DŮM byt/dům	15185	100.0%	0	0%	15185	100.0%

### VELKAT \* DŮM byt/dům Crosstabulation Count

VELKAT		DUM byt/dům		
		1 byt	2 dům	Total
1	Praha (KFV>1000000)	1004	273	1277
2	Velká města (KFV 100000-1000000)	2482	952	3434
3	Střední města (KFV 20000-100000)	3147	1538	4685
4	Malá města (KFV 5000-20000)	863	939	1802
5	Ostatní obce (KFV<5000)	744	3243	3987
	Total	8240	6945	15185

## Příloha ke Grafu 7

Ceny bytů, resp. rodinných domů podle velikosti obydlí v letech 1996-97 (Kč za m<sup>2</sup> užité plochy)

### Case Processing Summary

	Cases		Missing		Total	
	Valid N	Percent	N	Percent	N	Percent
PMX počet místností *						
DUM byt/dům	13795	90.8%	1390	9.2%	15185	100.0%

### PMX počet místností \* DŮM byt/dům Crosstabulation

PMX počet místností	Count		
	1 byt	2 dům	Total
1 garsonka	467	7	474
2 1+kk,1+1	1621	282	1903
3 2+kk,2+1	2366	1242	3608
4 3+kk,3+1	3002	1761	4763
5 4+kk a větší	635	2412	3047
Total	8091	5704	13795

# **Trh bydlení, jeho regionální diferenciace a sociální souvislosti**

**Alena Nedomová (editorka), Lenka Buštíková,  
Eva Heřmanová, Tomáš Kostecký,  
Zdenka Vajdová, Petra Vojtěchovská**

Edice “Working Papers” WP 99:2

Sociologický ústav AV ČR  
Jilská 1, 110 00 Praha 1

Náklad 170 ks

Publikace neprošla jazykovou korekturou.

Prodej zajišťuje rozmnožovna SOÚ  
tel. 24220979, 93, 97 l. 216  
fax: 24220278  
E-mail: [socmail@soc.cas.cz](mailto:socmail@soc.cas.cz)

**Cena 102,- Kč (5 USD)**

