

Tabulka 7: Průměrná velikost obytné plochy bytu připadající na jednoho bydlícího obyvatele v roce 2001 – byty v bytových domech, okresy s extrémními hodnotami ukazatele (v m²)

Okresy s nejvyšší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m ²)	Okresy s nejnižší hodnotou ukazatele	Obytná plocha na osobu (m ²)
Praha	17,2	Brno-venkov	14,3
Teplice	17,2	Vsetín	14,1
Plzeň	16,9	Blansko	14,1
Brno	16,5	Třebíč	14,0
Ústí nad Labem	16,4	Žďár nad Sázavou	13,8

Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů, ČSÚ.

v Praze. V Čechách jsou větší průměrné obytné plochy na osobu žijící v rodinném domě než na Moravě. Při porovnání tabulek 5 a 6 je možné si všimnout, že okres Most se ocitnul na opačných koncích škály. Zatímco celková obytná plocha na osobu je v okrese v průměru velmi malá, pokud se počítají dohromady byty v rodinných i bytových domech, lidé žijící v okrese Most v rodinných domech mají k dispozici naopak relativně jednu z největších obytných ploch. Podobně se v „žebříčku“ posunula hodně nahoru i Praha, Plzeň či Chomutov.

Meziokresní rozdíly ve velikosti obytné plochy na osobu v bytě v bytovém domě jsou ještě menší než v předchozím případě, což je do značné míry dáno velkým podílem unifikovaných a standardně velkých bytů v panelových domech. Relativně nejvíce obytné plochy na osobu v bytech připadá v největších městech a v severozápadním pohraničí, relativně nejméně na jižní Moravě a na Vsetínsku. **Ani v tomto případě tedy ukazatele vybavenosti obyvatelstva bytovým fondem neodpovídají zažitě předstávě o velkých prosperujících městech (Praha, Plzeň, Brno...), v nichž je sice relativní dostatek pracovních příležitostí a vyšší mzdy, ale největší bytový nedostatek. Žádný z ukazatelů zachycující počet existujících bytů vzhledem k počtu obyvatel, počtu domácností nebo velikost obytné plochy připadající v průměru na jednu bydlící osobu fyzický nedostatek bytů v těchto městech nenaznačuje. Naopak, ve většině sledovaných parametrů patří tato velká města buď mezi nejlépe nebo alespoň nadprůměrně vybavená.**

Vztah mezi fyzickou a finanční dostupností bydlení v okresech České republiky

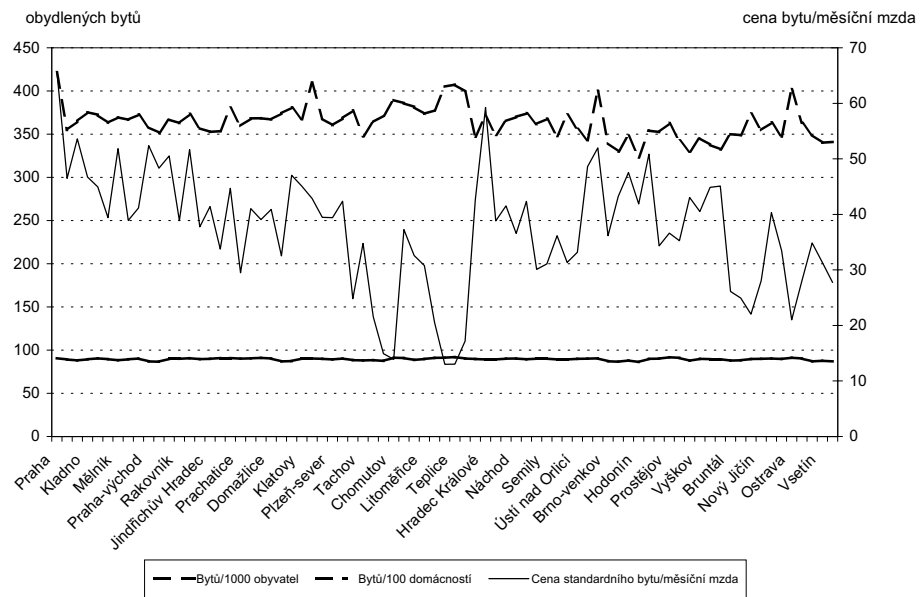
Zajímavé je, jaký je vztah mezi fyzickou a finanční dostupností bydlení v jednotlivých okresech České republiky. Pro srovnání jsme se rozhodli použít tři jednoduché ukazatele: počet trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel a počet trvale obydlených bytů na 100 cenových domácností z údajů Sčítání lidu, domů a bytů 2001 a poměr mezi cenou „standardního bytu“ a průměrnou hrubou měsíční mzdou v okrese v roce 2001 (vyjadřující počet hrubých měsíčních mezd potřebný k pořízení standardního bytu). Průměrné ceny standardního bytu pocházejí z databáze KISEB brněnského Institutu regionálních informací ke stavu v měsíci listopadu 2001 a v souladu s jeho metodikou se vztahují k bytům I. kategorie v běžné poloze (odpovídající bytům v sídlištní zástavbě), v osobním nebo družstevním vlastnictví, s průměrným stářím cca 30 let, mírou opotřebenosti cca 40 % a podlahovou plochou 68 m².

Výsledek zachycuje graf 10, ve kterém byly okresy České republiky seřazeny sestupně zleva doprava podle počtu obydlených bytů na 1000 obyvatel. Levá svislá osa se vztahuje k údajům o vybavenosti obyvatel a bytů bytovým fondem, pravá svislá osa zachycuje hodnoty ukazatele finanční dostupnosti.

Z pohledu na graf je na první pohled zřejmé, že hodnoty fyzické dostupnosti a ukazatele finanční dostupnosti spolu vzájemně nesouvisí. To dokládají i statisticky nevýznamné hodnoty korelačních koeficientů. Proč spolu ukazatele nekorelují, i když je možné teoreticky očekávat, že budou? Málo bytů na 1000 obyvatel, tedy fyzický nedostatek bytů, by měl vést k vyšší ceně bydlení na regionálním trhu, a tedy snížené finanční dostupnosti bydlení, a naopak. Obdobná relace by se dala očekávat případě vybavenosti domácností byty a finanční dostupnosti bydlení. Možných vysvětlení toho, proč spolu ukazatele vzájemně nekorelují, je několik.

Oba ukazatele fyzického dostatku bytů spolu sice pozitivně korelují, ale závislost není příliš silná. Je to pravděpodobně proto, že počet domácností je na rozdíl od počtu obyvatel sociálním konstruktem, který je při své definici příliš vázaný na fyzickou existenci bytů. V jisté míře nadsázky se dá říci, že počty deklarovaných domácností a počty bytů spolu souvisí do té míry, že není zřejmé, jestli se byty stavějí, protože přibývá domácností, nebo domácnosti vznikají, protože jsou jim k dispozici

Graf 10: Vztah fyzické a finanční dostupnosti bydlení v okresech České republiky v roce 2001 – vybavenost obyvatel bytovým fondem, vybavenost domácností bytovým fondem a poměr ceny standardního bytu k průměrné hrubé měsíční mzdě.



Zdroj: Vlastní výpočty z dat Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ, databáze KISEB společnosti IRI.s.r.o. a publikace Evidenční počet zaměstnanců a jejich mzdy v ČR za 1.- 4. čtvrtletí 2001, ČSÚ

byty. Pravda bude nejspíše obojí. Některé demografické trendy vedoucí ke zmenšování počtu členů domácností, a tudíž k zvětšování jejich počtu, jsou nepochybně autonomními procesy, u nichž by se přímá spojitost se situací na trhu s bydlením hledala dosti těžko. Takovým trendem je například zmenšování počtu dětí v rodině, které se v době neustále se zvětšující obytné plochy na osobu jen těžko dá vysvětlit jako přímá reakce rodin na „ztížené“ bytové podmínky⁶. Na druhou stranu je zřejmé, že rozdělování vícegeneračních rodin do nukleárních rodin spojené s jejich snahou

oddělit i své bydlení je objektivním trendem, který měl zřetelný a přímý vliv na poptávku po novém bydlení. Je ovšem také pravda, že některé typy domácností, jako jsou například domácnosti mladých jednotlivců nebo bezdětných mladých párů, neradiční nerodinné vícečlenné domácnosti, vznikají často až v situaci, kdy to nabídka na trhu s bydlením umožňuje. Pokud by tato nabídka neexistovala, nová domácnost by s velkou pravděpodobností nevznikla. Jisté je, že poměr počtu bytů k počtu cenových domácností se příliš nemění v čase a je prakticky shodný i v různých regionech České republiky. S rostoucím počtem bytů na 1000 obyvatel se počet bytů na 100 domácností nemění, proto spolu tyto ukazatele v praxi korelují jen slabě.

Existuje možnost, že běžně používané ukazatele fyzické dostupnosti ve skutečnosti fyzickou dostupnost dobře neměří. Zvláště ukazatel počtu bytů na 100 cenových domácností je dosti problematický. *Pokud je deklarovaný počet cenových domácností do jisté míry závislý na fyzickém počtu obydlených bytů, a poměr mezi počtem domácností a počtem bytů má tendenci se zachovávat bez velkých změn v čase i v prostoru, nemůžeme na tento ukazatel příliš spolehnout, protože nám nepodává příliš mnoho užitečných informací. Podle tohoto ukazatele se vybavenost domácností bytovým fondem v čase prakticky nemění a mezi regiony existují jen velmi malé rozdíly. Ukazatel vybavenosti obyvatel bytovým fondem – počet trvale obydlených bytů na 1000 trvale bydlících obyvatel – se zdá být v tomto směru spolehlivější, přinejmenším proto, že počet obyvatel je možno určit jednodušeji a s daleko větší mírou jistotou než počet domácností. Ani jeho určení však není jednoduché.*

V českých podmínkách ovšem představuje hlavní komplikaci institut trvalého bydliště, který do statistik o situaci na trhu s bydlením vnáší významné, ale přitom těžko odstranitelné chyby. Společenský a ekonomický vývoj po roce 1989 přispěl k mnoha změnám na pracovním trhu a trhu bydlení, jejichž společným rysem je větší flexibilita, menší předvídatelnost a častější frekvence změn. Tento trend byl navíc doprovázen značnými změnami v demografickém vývoji, změnami životního stylu i mezinárodní otevřeností České republiky. To vše přispělo k tomu, že se trvalé bydliště stále méně kryje s místem faktického bydliště, zvláště ve velkých městech. Na trh s bydle-

⁶ Rodiny na Moravě měly po desetiletí větší počet dětí než rodiny v Čechách, bez ohledu na to, že měly relativně méně prostoru k bydlení připadající na jednu osobu.

ním a jeho vývoj má samozřejmě větší vliv bydliště faktické než bydliště trvalé. Institut trvalého bydliště navíc přispívá k tomu, že jsou za trvale obydlené byty považovány jen ty byty, v nichž má někdo trvalé bydliště. U některých „neobydlených“ bytů se ještě faktická obydlenost zjistit dá (například u bytů obydlených přechodně), ale u velkého počtu oficiálně neobydlených bytů, zvláště ve velkých městech, důvod neobydlenosti zjištěn nebyl. Je pravděpodobné, že část z takto „neobydlených“ bytů jsou ve skutečnosti obydlené, ale lidé, kteří těmito byty disponují, chtějí z různých důvodů (daňových, obav o soukromí...) tuto skutečnost skrýt. Všechny výše zmíněné skutečnosti přispívají k tomu, že ukazatele fyzické dostupnosti bydlení nemusejí dobře měřit skutečnou míru bytového nedostatku.

Je proto možné, že ukazatele finanční dostupnosti, které vycházejí z cen bydlení zjištěných na trhu, poskytují přesnější informaci o bytovém dostatku či nedostatku, než ukazatele fyzické dostupnosti bydlení. Ceny bydlení mají tu výhodnou vlastnost, že se do nich promítají všechny možné faktory ovlivňující poptávku, tedy i takové, které nedokážeme dobře popsat jinými ukazateli, nebo takové, o nichž vůbec nevíme, že existují. *Přesvědčení o tom, že ceny na trhu nejlépe charakterizují poptávku a nabídku, a že se tedy podle nich dá nejpřesněji měřit míra bytového dostatku či nedostatku, je však také nutno podrobit podrobnějšímu zkoumání.* V Českém kontextu je nejvýznamnějším argumentem proti výhradnímu použití cen (resp. indikátorů finanční dostupnosti bydlení) jako ukazatele bytového dostatku či nedostatku skutečnost, že trh s bydlením je na hony vzdálen onomu volnému trhu, z jehož zkoumání je odvozováno přesvědčení o unikátní informační hodnotě cen na trzích. Existence dvou sektorů nájemního bydlení radikálně se odlišujících legislativní úpravou nájemních vztahů i cenami nájemného (regulované nájemné na dobu neurčitou versus tržní nájemné), existence černého trhu s nájemním bydlením, ale i programy privatizace obecních bytů za výrazně nižší než tržní ceny, bezúplatné převody obecních pozemků bytovým družstvům, programy dotací na výstavbu bytů, které často skončí jako byty vlastnické v majetku nadprůměrně bohatých lidí nebo mimořádně dlouhé lhůty pro zápis změn vlastnictví v katastru nemovitostí významně přispívají ke zkreslení cen na bytovém trhu. Tyto zkreslené ceny pak mohou podávat zkreslenou informaci o skutečné situaci na bytovém trhu a mohou poskytovat mylné informace jak straně nabídky, tak straně poptávky.

Bytový nedostatek v České republice? Využití tržně orientovaného přístupu.

Problém „bytového dostatku (nedostatku)“ se dá rovněž nahlížet z pohledu ekonomického, pohledu efektivní poptávky po bydlení. Jakkoliv bydlení je specifickým zbožím, je zbožím normálním (nikoliv veřejným statkem) prodávaným na trhu, kde se střetává nabídka s poptávkou, v případě nové výstavby v bodě střetu mezního užítku spotřebitele a mezních nákladů developerů. Ekonomická teorie liberálně-konzervativní větve je k vnějším veřejným intervencím do fungování trhu skeptická zejména z důvodu, že tento stav optimálního uspokojení užítku na straně spotřebitele a optimální alokace výrobních prostředků do dané oblasti na straně nabídky žádná intervence veřejného sektoru nemůže kompenzovat. Podle ní žádný jediný subjekt postavený nad trh, byť vybavený nejnovější technologií, nemůže mít pro takovou „sociálně inženýrskou“ ambici dostatek informací.

Z důvodu specifčnosti bydlení jako zboží, v této souvislosti zejména pomalé reakce nabídky na případné poptávkové šoky (výstavba nových bytů nemůže být záležitostí pouze několika dní a není možné okamžitě uspokojit náhlou poptávku), investičního charakteru vlastnického bydlení (vlastníci bytů se brání prodejům v případě poklesu cen či obecného hospodářského poklesu, vlastníci pozemků využívají často opce pro odklad nové rezidenční výstavby), vysoké ceny vlastnického bydlení (vynucující si potřebu dostupných úvěrových financí pro pořízení bydlení a tím i potřebu kompetitivního trhu s hypotečními úvěry) a velkého množství externalit (nutnost urbanistického plánování a alespoň minimálních stavebních norem, jejichž neexistence by vedla k živelné a nekvalitní zástavbě ovlivňující užitek již bydlících domácností) je však pravděpodobné, že redukcionistické liberálně-konzervativní ekonomické předpoklady fungování trhu předpokládající za všech okolností elastickou nabídku nemusí být zcela relevantní pro trh s bydlením, který, minimálně ve velmi krátkém období, nereaguje na poptávkové šoky vždy efektivně.

V dlouhém období (10 a více let ve standardním tržním prostředí) však může na trhu bydlení stejně jako na ostatních trzích dojít k rovnováze, resp. přiblížení se k rovnováze. Dokonce je to možné i v krátkém období (5-10 let), pokud trh splňuje kritéria efektivity. Efektivita trhu se může například měřit porovnáním minulých a současných cen bydlení (tzv. autokorelací); pokud spolu ceny nesouvisí (nízká či žádná