

Co očekáváme od státu v oblasti bytové politiky?

Ing. Mgr. Martin Lux

Hlavní zjištění:

- 1. Ačkoliv nemalá část českých občanů se domnívá, že starost o bydlení je především či spíše záležitostí každého občana a jeho rodiny (a nikoliv státu či obce), velká většina občanů se kloní k nejrůznějším formám státní regulace bytového trhu.**
- 2. Forma regulace, kterou respondent volí, je přímo odvislá od jeho bezprostředních zájmů: nájemníci by narozdíl od vlastníků rádi regulovali nájemné a cenu domů/bytů při jejich prodeji, vlastníci (zejména rodinných domků na venkově) by narozdíl od nájemníků rádi regulovali ceny stavebních materiálů. S výjimkou některých forem regulací tak existuje relativně silné napětí mezi různými skupinami respondentů dané různou pozicí na trhu s bydlením a rozdílným pohledem lidí žijících na venkově a ve městech.**
- 3. Nejznámějším nástrojem bytové politiky státu je jednoznačně stavební spoření, které je rovněž respondenty považováno za nejvíce přínosné pro řešení jejich konkrétních problémů svázaných s bydlením. Paradoxně však většina lidí využívající stavební spoření hodlá prostředky využít či již využila na jiné účely než bydlení nebo ještě neví, jak prostředky využije.**

Tabulka 1 uvádí rozložení odpovědí na otázku, zda-li je starost o bydlení spíše záležitostí občana a jeho rodiny či spíše záležitostí státu a obce. Z těch respondentů, kteří na danou otázku odpověděli, považuje největší část starost o bydlení občanů jak za záležitost občana a jeho rodiny, tak za záležitost státu či obce (47,6 %). Valná část z nich (44,5 %) se domnívá, že starost o bydlení je spíše či především soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny, a pouze necelých 8 % respondentů uvedlo, že je naopak spíše či především záležitostí státu nebo obce. Ve srovnání s ostatními:

- lidé žijící v rodinných domech považují starost o bydlení především nebo spíše za starost občana a jeho rodiny;
- lidé žijící v soukromých rodinných domech považují starost o bydlení především nebo spíše za starost občana a jeho rodiny, zatímco lidé žijící v bytech v osobním vlastnictví, družstevních bytech nebo nájemních bytech se soukromým majitelem se řadí do středu a lidé žijící v obecním nájemním bydlení ve srovnání s ostatními více preferují názor, že starost o bydlení občanů je spíše záležitostí státu nebo obce. Zatímco 57 % občanů žijících v soukromých rodinných domech zastává názor, že starost o bydlení je především nebo spíše záležitostí občana a jeho rodiny, ve skupině lidí žijících v obecním nájemním bydlení zastává stejný názor pouze 26 % z nich;
- ženatí respondenti/vdané respondentky se narozdíl od rozvedených či vdovců/vdov více kloní k názoru, že starost o bydlení je spíše záležitostí občana a jeho rodiny (tento názor zastává 47,5 % ženatých/vdaných, zatímco pouze 37 % vdovců/vdov a 36 % rozvedených);
- respondenti spadající do věkových kategorií 36-45 a 46-55 let se ve srovnání s ostatními více kloní k názoru, že starost o bydlení občanů je především či spíše záležitostí občana a jeho rodiny; naopak nejstarší respondenti (56-65 a zejména 66 a více let) se ve srovnání s ostatními více kloní k názoru, že starost o bydlení občanů je především či spíše

záležitostí státu či obce. Zajímavým zjištěním se jeví, že respondenti z nejmladších věkových kategorií (18-25 a 26-35 let), kteří jsou ke státním intervencím v jiných výzkumech zpravidla nejskeptičtější, jsou k danému postoji ve srovnání s ostatními ambivalentní, tj. nejsou významněji zastoupeni v žádné možnosti odpovědi na danou otázku;

- respondenti se středoškolským či vysokoškolským vzděláním se významněji více kloní k názoru, že starost o bydlení občanů je spíše či především záležitostí občana a jeho rodiny (49 % respondentů se středoškolským vzděláním, 47 % respondentů s VŠ vzděláním), zatímco souhlas s daným postojem je u respondentů se základním či učňovským vzděláním významně menší (40 % u respondentů se základním vzděláním a 42 % u respondentů s učňovským vzděláním);
- respondenti, kteří se na škále pravice-levice zařadili spíše či zcela k pravici inklinují k názoru, že starost o bydlení občanů je především záležitostí občana a jeho rodiny (56 % z nich), naopak u respondentů sebezaražených do levé části politického spektra (spíše či zcela) daný názor zastává jen menšina (33 %);
- názor, že starost o bydlení občanů je především či spíše záležitostí státu či obce se objevuje více u respondentů z větších měst, než u respondentů z menších obcí či venkova; a to zejména u respondentů žijících v bytových domech ve starší zástavbě či na sídlišti (nikoliv tedy u lidí žijících v rodinných domech ve městě). Vlastníci samostatných domů na venkově se jednoznačně ve srovnání s ostatními ztělesňují s názorem, že starost o bydlení občanů je především či spíše záležitostí občana a jeho rodiny.

Tabulka 2 uvádí rozložení odpovědí na otázku po státní regulaci bytového trhu. Celých 44,3 % respondentů z těch, kteří na danou otázku odpověděli, si myslí, že by stát měl trh s bydlením regulovat rozhodně či spíše více než dosud; opak si myslí jen 19 % z nich a více než 36 % se kloní k tomu, aby stát reguloval trh s bydlením jako dosud. Relativně velká část respondentů zřejmě z důvodu příliš obecného charakteru otázky neodpověděla (12 %). Spíše či rozhodně menší regulaci trhu ze strany státu si přejí významně více zejména respondenti žijící ve vlastních rodinných domech (menší regulaci upřednostňuje 22,6 % respondentů žijících v rodinném domku v soukromém vlastnictví, zatímco pouze 10,4 % respondentů žijících v obecním nájemním bydlení), ženatí/vdané (narozdíl od svobodných, rozvedených a vdovců/vdov), respondenti ze středních věkových kategorií, respondenti s vyšším vzděláním (25 % VŠ vzdělaných respondentů se kloní k menší regulaci, zatímco pouze 15 % respondentů se základním vzděláním), respondenti sebezaražení na pravou část politického spektra (30 % z těch, kteří sebe řadí zcela či spíše k pravici, zatímco pouze 10,5 % z těch, kteří sebe řadí zcela či spíše k levici) a muži (!! (23 % mužů, ale pouze 15 % žen).

Na to, co by této regulaci mělo podléhat, měla odpovědět následující baterie otázek. Tabulka 3 uvádí procentuální zastoupení odpovědí na otázku, zda-li by stát měl regulovat ceny stavebních materiálů. Překvapivě vysoký podíl respondentů (61,8 %) se domnívá, že by stát ceny stavebních materiálů regulovat měl; proti regulaci se staví „pouze“ 38,2 % respondentů. V této otázce se projevují relativně značné neshody uvnitř populace, dané zejména rozporem mezi názory respondentů z venkova a z měst (zejména pak největších měst). Mezi respondenty, kteří se domnívají, že by stát rozhodně či spíše neměl regulovat ceny stavebních materiálů, patří zejména respondenti z velkých měst (54 % pražských respondentů a 46 % respondentů z měst s počtem obyvatel větším než 100.000 mimo Prahu, zatímco pouze 27 % respondentů z obcí s počtem obyvatel menším než 1.000 a 23 % respondentů z obcí s počtem obyvatel 1.001-2.000), respondenti žijící v rodinném, ale i bytovém (včetně sídlištním) domě ve městě (např. 45 % respondentů žijících v bytovém domě na sídlišti ve městě, zatímco pouze 26 % respondentů žijících v samostatném domě na venkově), respondenti mladších

věkových kategorií (zejména pak věkové kategorie 26-35 let), středoškolského a vysokoškolského vzdělání sebezařazující se na pravou část politického spektra. Regulaci cen stavebních prací tak považují za důležitou zejména respondenti z menších obcí a venkova, do velké míry žijící ve vlastních rodinných domech.

Tabulka 4 uvádí procentuální zastoupení odpovědí na otázku po státní regulaci cen domů a bytů při jejich prodeji. Podobně jako v předchozích případech se i ke státní regulaci cen domů a bytů při jejich prodeji kloní většina českých občanů (56,6 %), proti regulaci je 43,5 % z nich. Odpovědi na tuto otázku do velké míry reflektují současnou pozici respondenta na trhu s bydlením a názor na tento problém se tak stává předmětem jistého střetu; zejména pak mezi vlastníky a nájemníky, jak ukazuje graf 1. Zatímco vlastníci se podobné regulaci brání, nájemníci ji, v souladu se svými zájmy, obhajují více. Je nutné však dodat, že i většina vlastníků rodinných domů (mírně přes 50 %) se i v tomto případě kloní ke státní regulaci. Jistým zkrácením může být směšování privatizace bytového fondu a běžných prodejů bytů či domů na volném trhu, proto je nutné zacházet s uvedeným údajem opatrně.

Otázka po regulaci cen nájemného je podobně (i když v menší míře) předmětem střetu mezi nájemníky a vlastníky; nájemníci (zejména nájemníci obecního nájemního bydlení) se k regulaci kloní mnohem více než vlastníci (zejména pak vlastníci rodinných domů). Procentuální zastoupení odpovědí v celém souboru uvádí tabulka 5. Celých 77,8 % respondentů si myslí, že by stát výši nájemného měl regulovat; k opaku se hlásí pouze 22,3 % respondentů. Je nutné ovšem podotknout, že otázka regulace nájemného může mít nejružnější podobu. Vedle klasické dosud přetrvávající regulace nájemného u rozsáhlého bytového fondu se respondenti mohou klonit rovněž k omezené regulaci nájemného v určitém segmentu nájemního bydlení, např. sociálního bydlení určeného pro příjmově slabší domácnosti. Mezi oponenty regulace nájemného patří zejména respondenti bydlící v rodinných domech (zejména pak vlastnickém bydlení); srovnání postojů této skupiny respondentů s postoji ostatních respondentů podle právního důvodu užívání bytu uvádí graf 2.

Jedna z otázek dotazníku zjišťovala rovněž postoje občanů k dosavadní deregulaci nájemného; rozložení odpovědí uvádí tabulka 6. Největší část respondentů se přiklonila k variantě odpovědi, že deregulace nájemného byla nutná, ale způsob, kterým byla prováděna, byl špatný (59,4 % z těch, kteří na otázku odpověděli). O tom, že deregulace nutná nebyla, jsou přesvědčeni zejména respondenti obývající bytové domy, a to zejména respondenti z obecních nájemních bytů, vdovci/vdovy, respondenti vyšších věkových kategorií (25 % respondentů starších 65 let), respondenti se základním vzděláním, důchodci, sebezařazení na levou část politického spektra, respondenti bydlící ve větších městech, zejména nad 100.000 obyvatel. Respondenti bydlící ve vlastních rodinných domech považují ve srovnání s ostatními více deregulaci za nutnou, ale kritizují její způsob provedení.

V otázce regulace cen energií se spíše než mezi vlastníky a nájemníky ukazují opět rozdílné postoje lidí z měst a z venkova. Procentuální zastoupení odpovědí na danou otázku uvádí tabulka 7. Více než 87 % respondentů si myslí, že by stát měl regulovat výši poplatků za energie spojené s bydlením; k opaku se hlásí pouze necelých 13 % respondentů. K regulaci cen za energie se totiž hlásí i velká část k jiným typům regulací skeptických obyvatel rodinných domků. Proti regulaci cen energií se staví zejména muži (15 % mužů, ale jen 11 % žen), respondenti z větších měst, zejména Prahy (v Praze 18,3 % respondentů, ale jen 9,2 % respondentů z venkova), bydlící v rodinných domech ve městě (proti regulaci se staví 14,3 % respondentů žijících v městských rodinných domech, zatímco pouze 8,4 % respondentů žijících v rodinných domech na venkově!).

Znalost a osobní přínosnost některých nástrojů české státní bytové politiky uvádí následující grafy 3 a 4. Z nich vyplývá, že obecně nejznámějším nástrojem bytové politiky je státní příspěvek ke stavebnímu spoření (slyšelo o něm téměř 94 % respondentů) a příspěvek na bydlení (slyšelo o něm 78,7 % respondentů); naopak mezi nejméně známé patří především úleva na dani z příjmu u úvěrů na bydlení (slyšelo o něm pouze necelých 40 % respondentů) a podpora výstavby nájemních bytů (slyšelo o něm pouze necelých 43 % respondentů). Nicméně je možné říci, že „znalost“ nástrojů bytové politiky je relativně vysoká, ačkoliv přirozeně nemůžeme říci, do jakých podrobností je respondent s daným nástrojem obeznámen.

Za přínosný při řešení konkrétních problémů spojených s bydlením respondentů je považován zejména státní příspěvek ke stavebnímu spoření (více než 50 % respondentů uvedlo, že účinně napomohl nebo může napomoci při řešení problémů spojených s jeho bydlením); naopak za nejméně přínosný je považován nástroj podpory výstavby nájemních bytů (pouze 14,4 % respondentů uvedlo, že účinně napomohl nebo může napomoci při řešení problémů spojených s jeho bydlením). Přínosnost nástroje je přirozeně závislá na tom, zda-li respondent o nástroji vůbec slyšel či nikoliv: více než 50 % z těch respondentů, kteří nástroj znají, považují stavební spoření za přínosné pro řešení jejich konkrétních problémů spojených s bydlením, naopak pouze 21 % respondentů, kteří nástroj znají, považují podporu výstavby nájemních bytů obcemi za pro ně přínosnou.

Tabulka 8 uvádí procentuální zastoupení odpovědí na otázku po využití nejznámějšího nástroje - stavebního spoření. Jak je patrné, velká část respondentů stavební spoření využívá/využila/hodlá využít hlavně ke spoření (17,6 %) a dalších 12,4 % respondentů spoření využívá, ale ještě neví, jak s penězi naloží. Na bydlení své spoření využívá/využilo/hodlá využít pouze 21,9 % respondentů z celkového souboru respondentů a 42 % z těch respondentů, kteří spoření skutečně využívají či využili (tj. po odečtení těch respondentů, kteří spoření nevyžívají a nechystají se využít a těch, kteří se ho sice chystají využít, ale ještě nevědí, k jakému účelu). Ačkoliv je nástroj relativně obecně známý a pro velkou část respondentů rovněž přínosný z hlediska řešení problémů spjatých s jejich bydlením, ukazuje se, že v praxi je podíl respondentů využívajících prostředky ze stavebního spoření na bydlení spíše menšinový.

Tabulka 1: Starost o bydlení občanů je:

	Četnosti (%)	Četnosti (%)*	Kumulativní četnosti (%)
především soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny	17,9	18,2	18,2
spíše soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny	26,0	26,3	44,5
záležitostí jak občana a jeho rodiny, tak i státu nebo obce, ve které žije	46,9	47,6	92,1
spíše záležitostí státu nebo obce, ve které žije	5,3	5,4	97,5
především záležitostí státu nebo obce, ve které žije	2,5	2,5	100,0
neví/odmítl(-a)	1,4		
Celkem	100,0	100,0	

*) Procentuální četnosti bez odpovědí neví/odmítl(-a).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, celkový počet pozorování bez odpovědí neví/odmítl(-a): 3.513.

Otázka: Který z následujících pěti výroků vystihuje nejlépe Váš názor? Starost o bydlení je...

Tabulka 2: Domníváte se, že by stát měl regulovat trh s bydlením více nebo méně než v současnosti?

	Četnosti (%)	Četnosti (%)*	Kumulativní četnosti (%)
Rozhodně více	11,4	13,0	13,0
Spiše více	27,4	31,3	44,3
Stejně jako doposud	32,2	36,7	81,0
Spiše méně	12,4	14,1	95,1
Rozhodně méně	4,3	4,9	100,0
Neví/odmítl(-a)	12,2		
Celkem	100,0	100,0	

*) Procentuální četnosti bez odpovědi neví/odmítl(-a).

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001, celkový počet pozorování bez odpovědi neví/odmítl(-a): 3.129.

Tabulka 3: Domníváte se, že by stát měl regulovat ceny stavebních materiálů?

	Četnosti (%)	Četnosti (%)*	Kumulativní četnosti (%)
Rozhodně ano	20,0	21,8	21,8
Spiše ano	36,7	40,0	61,8
Spiše ne	24,8	27,1	88,9
Rozhodně ne	10,2	11,1	100,0
Neví/odmítl(-a)	8,3		
Celkem	100,0	100,0	

*) Procentuální četnosti bez odpovědi neví/odmítl(-a).

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001, celkový počet pozorování bez odpovědi neví/odmítl(-a): 3.268.

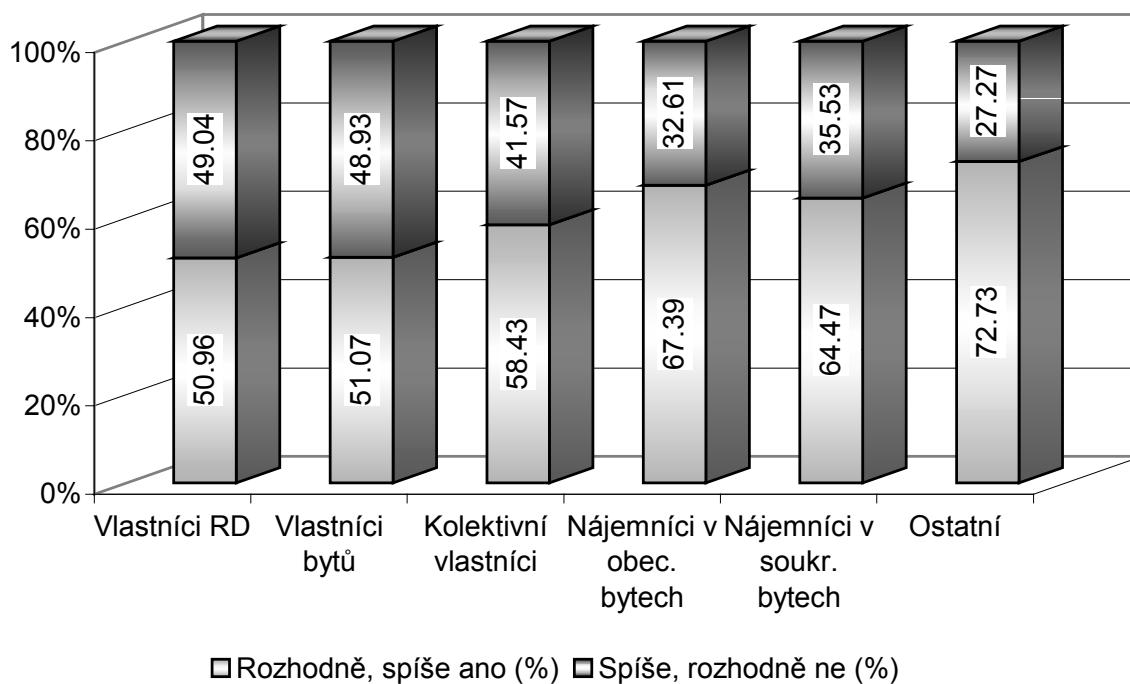
Tabulka 4: Domníváte se, že by stát měl regulovat ceny domů a bytů při jejich prodeji?

	Četnosti (%)	Četnosti (%)*	Kumulativní četnosti (%)
Rozhodně ano	18,0	19,2	19,2
Spiše ano	35,0	37,4	56,6
Spiše ne	28,6	30,6	87,1
Rozhodně ne	12,0	12,9	100,0
Neví/odmítl(-a)	6,5		
Celkem	100,0	100,0	

*) Procentuální četnosti bez odpovědi neví/odmítl(-a).

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001, celkový počet pozorování bez odpovědi neví/odmítl(-a): 3.334.

Graf 1: Regulace cen domů a bytů při jejich prodeji podle typu bydlení respondenta



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

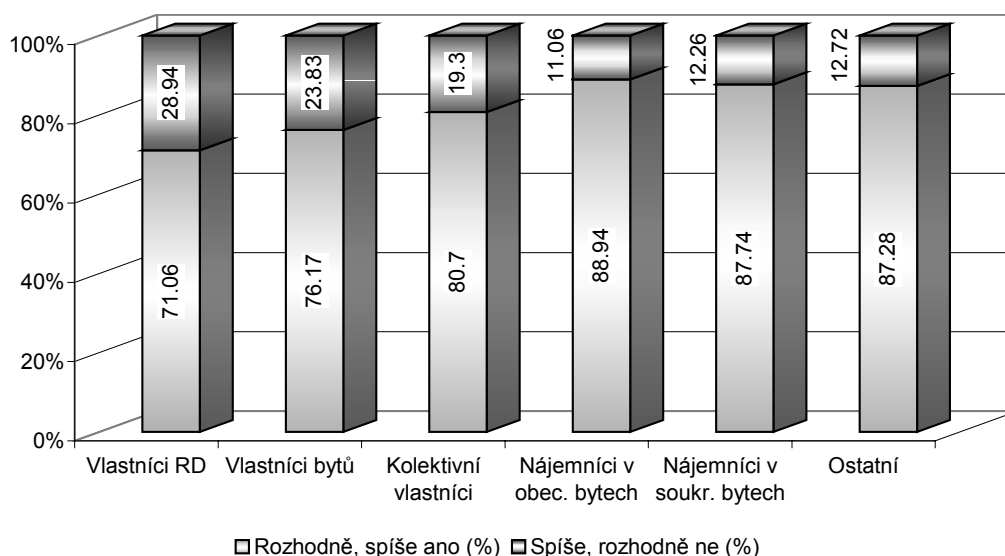
Tabulka 5: Domníváte se, že by stát měl regulovat výši nájemného?

	Četnosti (%)	Četnosti (%)*	Kumulativní četnosti (%)
Rozhodně ano	25,0	26,6	26,6
Spíše ano	48,2	51,2	77,8
Spíše ne	15,8	16,8	94,5
Rozhodně ne	5,1	5,5	100,0
Neví/odmítl(-a)	5,9		
Celkem	100,0	100,0	

*) Procentuální četnosti bez odpovědi neví/odmítl(-a).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, celkový počet pozorování bez odpovědi neví/odmítl(-a): 3.354.

Graf 2: Regulace výše nájemného podle typu bydlení respondenta



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Tabulka 6: V ČR probíhala od počátku 90. let deregulace (postupné uvolňování) nájemného. Který z následujících výroků vystihuje nejlépe Váš názor na tuto deregulaci?

	Četnosti (%)	Četnosti (%)*
Deregulace nájemného byla nutná a byla prováděna dobře.	15,6	22,3
Deregulace nájemného byla nutná, ale způsob, kterým byla prováděna, byl špatný.	41,5	59,4
Deregulace nájemného nebyla nutná.	12,7	18,2
Neví/odmítl(-a)	30,2	
Celkem	100,0	100,0

*) Procentuální četnosti bez odpovědi neví/odmítl(-a).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, celkový počet pozorování bez odpovědi neví/odmítl(-a): 2.489.

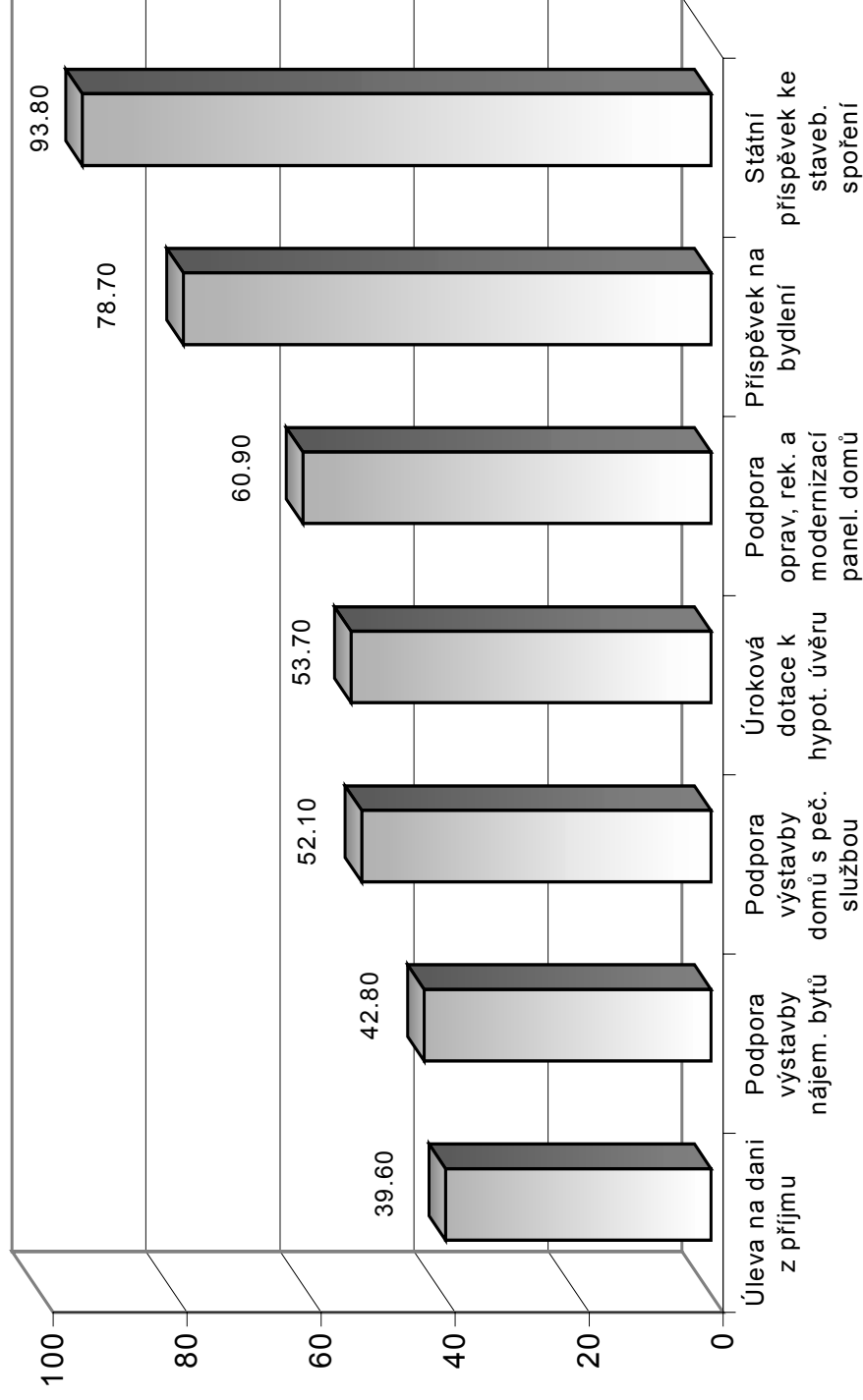
Tabulka 7: Domníváte se, že by stát měl regulovat výši poplatků za energie spojené s bydlením (elektrina, plyn, teplo)?

	Četnosti (%)	Četnosti (%)*	Kumulativní četnosti (%)
Rozhodně ano	36,7	38,3	38,3
Spíše ano	46,8	48,8	87,1
Spíše ne	10,0	10,4	97,5
Rozhodně ne	2,4	2,5	100,0
Neví/odmítl(-a)	4,1		
Celkem	100,0	100,0	

*) Procentuální četnosti bez odpovědi neví/odmítl(-a).

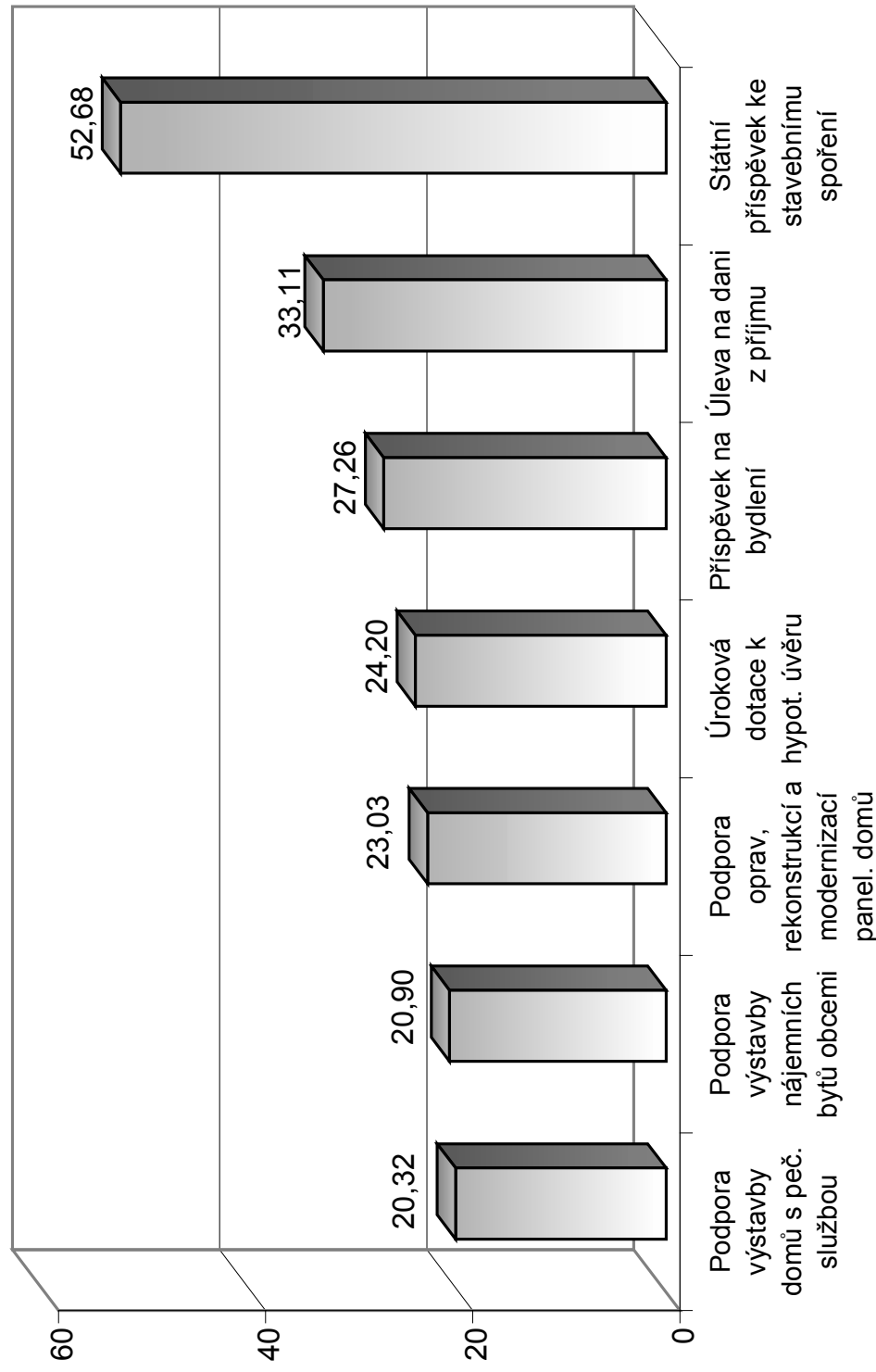
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*, celkový počet pozorování bez odpovědi neví/odmítl(-a): 3.417.

Graf 3: Podíly respondentů, kteří slyšeli o daném nástroji, z celkového počtu dotazovaných (v %)



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Graf 4: Počty respondentů, kterým daný nástroj napomohl/může napomoci řešit problémy s bydlením, z celkového počtu respondentů, kteří nástroj znají (v %)



Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*

Tabulka 8: Řekněte, prosím, zda využíváte stavební spoření a za jakým účelem. Který z následujících výroků nejvíce odpovídá Vaší současné situaci?

<i>Stavební spoření:</i>	<i>Četnosti (%)</i>	<i>Četnosti (%)*</i>	<i>Kumulativní četnosti (%)</i>
nevyžívám a nechystám se ho využít	35,6	36,6	36,6
nevyžívám, ale chystám se ho využít	11,3	11,6	48,2
vyžívám/využil(-a) jsem/hodlám využít hlavně ke spoření	17,1	17,6	65,8
vyžívám/využil(-a) jsem/hodlám využít na bydlení bez čerpání úvěru	8,8	9,1	74,9
vyžívám/využil(-a) jsem/hodlám využít na bydlení s čerpáním úvěru	12,4	12,8	87,6
vyžívám, ale ještě nevím, jak s penězi naložím	12,0	12,4	100,0
Neví/odmítl(-a)	2,7		
Celkem	100,0	100,0	

**) Procentuální četnosti bez odpovědi neví/odmítl(-a).*

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001, celkový počet pozorování bez odpovědi neví/odmítl(-a): 3.466.