

(u domácností důchodců počet členů) a čistý peněžní příjem na osobu (u jednočlenných domácností důchodců je výběrovým znakem také pohlaví). Každá domácnost zařazená do šetření vede vlastní zpravodajský deník, do kterého si v průběhu roku zapisuje všechny své příjmy a výdaje. Počty domácností za jednotlivé sociální skupiny nejsou ve *Statistice rodinných účtů* stanoveny proporcionalně k jejich zastoupení v celé populaci, proto je tento nedostatek odstraňován vážením. K vážení námi užitých *SRÚ* byly použity koeficienty stanovené podle reprezentativních šetření *ČSÚ Mikrocensus 1992, 1996* (pro soubory *SRÚ 90 – 97*), resp. váhy doporučené Českým statistickým úřadem (pro soubory *SRÚ 99 – 01*). Ačkoliv šetření *Statistiky rodinných účtů* představuje jediný relevantní datový zdroj použitelný k analýzám finanční dostupnosti bydlení v průběhu 90. let, je nutno podotknout, že je spojeno s určitými nedostatky, které se týkají vlastní administrace šetření, změn náplně některých ukazatelů v průběhu sledovaného období, měnící se velikosti vzorku domácností zapojených do výzkumu apod. Všechny tyto nedostatky mohou negativním způsobem ovlivnit hodnověrnost výsledků analýz prováděných s využitím dat *SRÚ* (ač pravděpodobně nikoliv způsobem zásadním) a komplikují práci s datovými soubory s ohledem na potřebu jejich korekce, která je často jen obtížně realizovatelná.

Hodnoty míry zatížení domácností náklady na bydlení vypočtené na datech *SRÚ* mohou být rovněž ovlivněny podhodnocením příjmů domácností, které není důsledkem způsobu výběru šetřených zpravodajských jednotek. Hlavní podíl na tomto zkrácení mají nezdaněné a tudíž i nedeklarované příjmy z aktivit v oblasti šedé ekonomiky, které jsou odhadovány ve výši až 10 – 20 % z celkového objemu přiznaných příjmů domácností s ekonomicky aktivními členy. Skutečné hodnoty míry zatížení jsou pak při zohlednění těchto příjmů pochopitelně významně nižší, než vyplývá z analýz vycházejících z údajů o výši příjmů domácností abstrahujících od příjmů z šedé ekonomiky.

Statistika rodinných účtů není rovněž schopna zcela oddělit náklady na druhé bydlení, které má v České republice hlubokou tradici. V roce 1990 činil podíl domácností v *SRÚ*, které uvedly, že jsou vlastníky rekreačního objektu, 14,3 % z celkového počtu domácností (podle výsledků *SLDB* činil tento podíl 12,5 %), v roce 2001 jejich podíl, podle stejného zdroje, poklesl na 12,4 % domácností (podle výsledků *SLDB* vlastnilo rekreační objekt 11,3 % domácností z celkového počtu bytových domácností). Výdaje

na sekundární bydlení uměle zvyšují zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení. Při propočtech míry zatížení domácností výdaji na bydlení v zemích EU jsou výdaje na bydlení obvykle očištěny také o částky příspěvků určených primárně k úhradě nákladů domácností spojených s bydlením. V *SRÚ* není výše příspěvku na bydlení sledována v rámci samostatné položky, ale je spolu s některými dalšími příjmy sociálního charakteru zahrnuta do kategorie ostatních sociálních příjmů domácnosti. Částka příspěvku na bydlení se za těchto okolností promítá v úhrnu celkových čistých příjmů domácnosti. Skutečnost, zda je o částku příspěvku krácena výše výdajů domácností na bydlení nebo naopak posílána výše celkového čistého příjmu, však zcela zásadním způsobem ovlivňuje hodnotu míry zatížení domácnosti výdaji na bydlení, což lze demonstrovat na následujícím příkladu: uvažujme domácnost, která na bydlení měsíčně vydává 5 000 Kč, přičemž její celkové čisté měsíční příjmy činí 15 000 Kč. Míra zatížení této domácnosti výdaji na bydlení činí 33,3 %. Předpokládejme, že domácnost má nárok na příspěvek na bydlení ve výši 1 000 Kč. Zahrneme-li tento příspěvek do příjmů domácnosti, míra zatížení se sníží na 31,3 %, avšak snížíme-li o výši příspěvku částku výdajů na bydlení, míra zatížení klesne na 26,7 %.

1.1 Vývoj dostupnosti nájemního bydlení v ČR

K měření vývoje dostupnosti nájemního bydlení v ČR byl použit indikátorový přístup, konkrétně indikátor míry zatížení domácností výdaji na bydlení bazickými a částečně též reziduální přístup zjišťující podíl reziduálního příjmu (tj. čistého příjmu po odečtení nákladů na bydlení) na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Sledován byl vývoj finanční dostupnosti nájemního bydlení v letech 1991, 1993, 1995, 1997, 1999 a 2001 na datech ze *Statistiky rodinných účtů*. Při použití uvedených metod bylo nutno normativním rozhodnutím stanovit hraniční hodnoty míry zatížení (hranici únosnosti), jejichž překročení indikuje skutečnost, že výdaje na bydlení jsou pro danou domácnost příliš zatěžující. V souladu s praxí v zemích EU a podobně jako v Lux (2002) byly zvoleny tři mezní hodnoty míry zatížení domácností bazickými výdaji na bydlení – 20 %, 25 % a 33 %, přičemž za nejrelevantnější hranici únosnosti v českém prostředí byla považována míra zatížení ve výši 25 %. V případě podílu reziduálního příjmu na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti byla mezní hod-

nota stanovena na úrovni 1,5 násobku částky životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Prezentované hodnoty míry zatížení i podílu reziduálního příjmu na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti se vztahují na celý nájemní sektor bydlení, do něž zahrnujeme nájemní byty ve vlastnictví obcí i soukromých pronajímatelů a družstevní byty. Služební nájemní byty byly z analýz zcela vypuštěny s ohledem na skutečnost, že jejich zastoupení v *SRÚ* je zcela marginální (v roce 1991 činil podíl domácností žijících ve služebním bytě 0,4 % z celkového počtu domácností základního souboru, v roce 2001 pak pouhých 0,04 %). Při hodnocení dostupnosti nájemního bydlení jsme pracovali převážně s bazickými výdaji na bydlení, nebude-li proto v dalším textu výslovně uvedeno něco jiného, prezentované hodnoty míry zatížení odpovídají zatížení bazickými výdaji na bydlení.

Z důvodu výše zmíněných nedostatků spojených s datovými soubory *SRÚ* byla při úpravách míry zatížení domácností výdaji na bydlení použita modifikovaná metodika vycházející z Lux (2002). Změny se týkaly především úprav výše základního nájemného placeného domácnostmi, způsobu zohlednění nadspotřeby bydlení a metodiky navýšení příjmů domácností o příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Provedené úpravy spočívaly v:

- zohlednění skutečnosti, že poměrně značná část nájemních domácností (v *SRÚ 91* více než 30 %, v *SRÚ 95* 34,6 %, v *SRÚ 01* 32,1 % domácností) uvedla do svých zpravodajských deníků vyšší částku nájemného placeného za m² celkové podlahové plochy bytu, než kolik činila výše předepsaného (regulovaného) měsíčního nájemného pro byt I. kategorie v daném roce;
- zohlednění výdajů na sekundární bydlení (chaty, chalupy);
- zohlednění příspěvku na bydlení (v letech 1997 a 1999 též sociálního příspěvku k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociálního příspěvku k vyrovnání zvýšení nájemného) za předpokladu, že všechny oprávněné domácnosti požádaly o výplatu příspěvku;
- zohlednění tzv. nadspotřeby bydlení v souladu s užívaným kvalitativním standardem, že počet členů domácnosti by měl odpovídat počtu obytných místností domu/bytu obývaného příslušnou domácností;
- zohlednění nedeklarovaných příjmů z oblasti šedé ekonomiky.

První úprava míry zatížení domácností výdaji na bydlení bazickými spočívala v odstranění zřejmě nejzávažnějšího nedostatku zjištěného v rámci datových souborů *Statistiky rodinných účtů*, a sice skutečnosti, že poměrně výrazná část nájemních domácností (s vyloučením domácností v družstevních bytech) uvedla, že platí nájemné přesahující (v některých případech i více než dvojnásobně) částku základního nájemného stanoveného cenovým předpisem Ministerstva financí (dnes již zrušená vyhláška 176/1993 Sb. a související předpisy) pro dané období. Vzhledem k velkému počtu domácností, kterých se tento problém týkal, je pravděpodobné, že jeho příčinou byly nedostatky v administraci šetření *SRÚ*. Domácnosti do svých zpravodajských deníků zřejmě nezaznamenávaly pouze částky čistého nájemného, ale nájemné zvýšené o některé další služby spojené s užíváním domu/bytu (např. zálohy na osvětlení společných prostor domu, na provoz výtahu v domě apod.). Jestliže podíl domácností žijících na „volném trhu“ (tedy v nájemních bytech pronajímaných za tzv. tržní nájemné) je v ČR odhadován na zhruba 10 %, zatímco zbývajících 90 % nájemních bytů je pronajímáno za regulované nájemné, není možné, že by všechny nájemní domácnosti platící podle *SRÚ* vyšší než regulované nájemné žily na volném trhu. Rozdíly ve výši nájemného uváděného v *SRÚ* a regulovaného nájemného by v takovém případě musely být rovněž výrazně vyšší. Jelikož z dat *SRÚ* není možno spolehlivě identifikovat domácnosti žijící na volném trhu (pokud jsou takové domácnosti do šetření vůbec zařazeny), předpokládali jsme, že všechny nájemní domácnosti platily regulované nájemné. Z tohoto důvodu byla všem domácnostem nájemního sektoru bydlení s vyloučením domácností obývajících družstevní byty, v jejichž případě výše nájemného podle *SRÚ* převyšovala částku aktuálně platného regulovaného nájemného pro byt I. kategorie příslušné velikostní kategorie obce, přiřazena výše regulovaného nájemného. S ohledem na skutečnost, že úpravy maximálních sazeb regulovaného nájemného byly prováděny obvykle k 1.7. příslušného roku, byla výše výsledného nájemného stanovena jako aritmetický průměr z částky regulovaného nájemného platné před 30.6. a částky regulovaného nájemného platné po 1.7. příslušného roku.

Pro účely zohlednění výdajů na sekundární bydlení byl zjišťován rozdíl ve výši bazických výdajů na bydlení domácností, které vlastnily rekreační objekt, a bazických výdajů domácností, které nebyly vlastníky rekreačního objektu. S ohledem na skutečnost, že vlastníky rekreačních objektů jsou především domácnosti s větším počtem členů (Lux 2002), které obývají zpravidla i větší byty a vykazují tudíž i vyšší výdaje

na bydlení, byly rozdíly ve výši bazických výdajů na bydlení vypočteny s ohledem na velikost (počet obytných místností) primárního obydlí domácností. Průměrná výše rozdílu byla současně usměrňována opravným koeficientem zohledňujícím velikost obce, kde se nacházelo primární bydlení domácnosti. Domácnostem, které uvedly, že jsou vlastníky rekreačního objektu, byla následně snížena výše výdajů na bydlení o průměrnou hodnotu zjištěného rozdílu s ohledem na velikost jejich bytu (počet obytných místností) při současné kontrole velikosti místa jejich hlavního bydliště.

Účelem další úpravy míry zatížení výdaji na bydlení bylo zohlednit vliv příspěvku na bydlení (resp. případných dalších dávek určených výhradně na bydlení), který není v *SRÚ* sledován samostatně a bylo tudíž třeba jej do datového souboru implementovat. Vycházeli jsme přitom z částečně nereálného předpokladu, že každá domácnost, která by měla na výplatu příspěvku nárok, by o něj skutečně požádala. V souladu s praxí obvyklou v zemích EU byla o výši příspěvků na bydlení krácena výše výdajů na bydlení vstupujících do výpočtu míry zatížení, nikoliv posilována výše celkového příjmu domácnosti. Z přísně metodologického hlediska by úprava v *SRÚ* měla spočívat nejprve ve snížení částky celkových čistých příjmů domácnosti o výši příspěvku (jelikož částka příspěvku, pokud jej domácnost skutečně pobírala, do výpočtu celkových příjmů vstupuje, avšak není ji možné odlišit od jiných sociálních dávek) a teprve následně by o částku příspěvku měla být krácena výše výdajů domácnosti na bydlení. V rámci námi provedených úprav však nebyla výše celkových čistých příjmů o výši sociálních dávek určených na bydlení krácena s ohledem na skutečnost, že nelze určit, která domácnost o příspěvek skutečně požádala a která nikoliv. Příjmy domácností, kterým dávka nebyla vyplácena, protože se o ni neucházely, by byly v takovém případě neoprávněně podhodnocovány.

V letech 1991 a 1993 neexistovala žádná účelová sociální dávka, která by příjmově slabším domácnostem pomáhala vypořádat se s rostoucími náklady na bydlení. V roce 1995 měly domácnosti žijící v nájemních a družstevních bytech s příjmem nepřesahujícím 1,3 násobek životního minima možnost požádat o příspěvek na nájemné, který do určité míry kryl rozdíl mezi výší nájemného sjednaného k 1.12.1993 a výší aktuálně placeného nájemného. V roce 1997 mohly domácnosti nájemního i vlastnického sektoru bydlení, jejichž příjem nedosáhl 1,4 násobku životního minima, požádat o nově koncipovaný příspěvek na bydlení a domácnosti z nájemního sektoru od

1.7.1997 ještě o dvě další doplňkové dávky – sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že nárok na obě posledně jmenované dávky bylo možno uplatnit až ve druhé polovině roku, byla průměrná výše měsíčních bazických výdajů na bydlení domácností v roce 1997 snížena o průměrnou částku obou příspěvků rozpočtenou na dobu celých 12 měsíců. V roce 1999 představovala horní hranice příjmu rozhodného pro přiznání nároku na příspěvek na bydlení 1,6 násobek životního minima (od 1.7.1998), i nadále trvala možnost požádat o sociální příplatek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociální příplatek k vyrovnání zvýšení nájemného, ačkoliv výše obou těchto dočasných dávek se postupně snižovala. V roce 2001 měly všechny domácnosti s příjmem pod hranicí 1,6 násobku životního minima nárok již pouze na příspěvek na bydlení. Výše bazických výdajů na bydlení byla v příslušném roce snížena o částky zmíněných sociálních dávek vypočtené v souladu s právními předpisy platnými v daném období.

Zohlednění tzv. nadspotřeby bydlení v souladu se zjištěními Luxe (2002) a Thalmana (1999) se v českém prostředí ukázalo jako velmi podstatné s ohledem na jeho vliv na míru zatížení domácností, pro něž výše neupravených bazických výdajů na bydlení v poměru k příjmům obvykle přesahovala stanovené kritické meze. Nadspotřebou bydlení se rozumí skutečnost, že domácnost obývá byt větší než standardní velikosti, což pochopitelně může zásadním způsobem ovlivnit hodnotu její míry zatížení výdaji na bydlení. Standardní velikost bytu je obvykle definována s ohledem na velikost, případně složení domácnosti. Nejčastěji užívaným standardem je počet obytných místností odpovídající počtu členů domácnosti, v některých případech jsou užívány rovněž standardy určující maximální plochu bytu pro danou velikost a složení domácnosti. Domácnosti nadspotřebovávající bydlení mohou dosahovat kritických hodnot míry zatížení, které v jejich případě do určité míry neoprávněně indikují problém s finanční dostupností bydlení. U mnoha z nich tento problém mizí, pokud optimalizují svou spotřebu bydlení. V porovnání s metodikou Luxe (2002) byl zvolen poněkud modifikovaný přístup, s jehož pomocí byla při výpočtu upravené míry zatížení domácností výdaji na bydlení uvažována nadspotřeba bydlení. V prvním kroku byla vypočtena výše průměrných bazických výdajů na bydlení domácností nájemního sektoru pro každou velikost bytu (počet obytných místností) a současně pro jednotlivé velikostní kategorie obcí (dle počtu obyvatel). Následně byla v souladu s užitým kvalita-

tivním standardem „počet obytných místností = počtu osob“ vyčíslena „výše“ nadspotřeby (tj. kladný rozdíl mezi počtem obytných místností a počtem osob v domácnosti) pro každou domácnost žijící v nájemním bytě. Na základě znalosti aktuálně užívané velikosti bytu a výše nadspotřeby mohla být pro každou domácnost určena standardní úroveň spotřeby bydlení (ve smyslu takové velikosti bytu, kdy počet obytných místností odpovídá počtu členů domácnosti) a přiřazena průměrná výše bazických výdajů na bydlení odpovídající této optimální velikosti bytu v obci stejné velikostní kategorie jako je velikost obce, v níž se nachází současné obydlí domácnosti. Poněkud srozumitelnější bude pravděpodobně objasnění na konkrétním příkladu. Jestliže domácnost se dvěma členy obývala třípokojový nájemní byt, pak výše nadspotřeby podle uvedeného postupu odpovídala jedné obytné místnosti. Za předpokladu zvoleného kvalitativního standardu by taková domácnost měla žít v bytě se dvěma obytnými místnostmi. V dalším kroku proto byla domácnosti přiřazena průměrná výše bazických výdajů na bydlení (upravených s ohledem na výši regulovaného nájemného, výdaje na sekundární bydlení a výši příspěvků na bydlení) domácností žijících v bytech se dvěma obytnými místnostmi v obcích stejné velikostní kategorie.

Poslední úprava spočívala v zohlednění příjmů plynoucích domácnostem ze sektoru šedé ekonomiky, které se v oficiálních statistikách z pochopitelných důvodů nepromítnou (nejsou zdaňovány), ale jejich zahrnutí do celkových příjmů může vést k významnému poklesu míry zatížení vybraných skupin domácností. Úprava míry zatížení o nedeklarované příjmy vychází opět z metodiky Luxe (2002), který v souladu s expertními odhady předpokládá, že jejich objem v ekonomice tvoří 10 % až 20 % z celkové sumy příjmů přiznaných domácnostmi s ekonomicky aktivním přednostou. Celkové čisté příjmy domácností zahrnutých do šetření *Statistiky rodinných účtů* byly proto navýšeny následujícím postupem. Po zjištění úhrnné částky celkových čistých peněžních příjmů všech domácností s ekonomicky aktivním přednostou (tj. s vyloučením domácností důchodců a nezaměstnaných) byla tato částka navýšena o 20 %. Nedeklarované příjmy (ve výši odpovídající uvedeným 20 %) byly následně rozděleny mezi domácnosti s ekonomicky aktivním přednostou diferencovaně podle sociálního statutu osoby v čele domácnosti.

Při stanovení podílů, jakými se jednotlivé sociální skupiny domácností podílely na čerpání úhrnné částky příjmů ze sektoru šedé ekonomiky, jsme vycházeli z jejich pro-

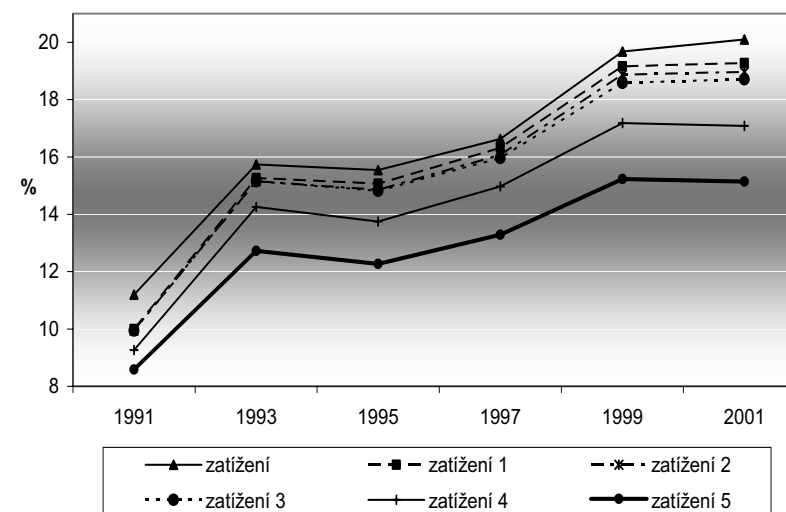
centuálního zastoupení v populaci (resp. v souborech *SRÚ*). Současně jsme předpokládali, že určité sociální skupiny domácností (konkrétně domácnosti podnikatelů a zemědělců) se na tvorbě a tudíž i čerpání těchto příjmů podílejí ve výrazně větší míře v porovnání s ostatními skupinami domácností (dělníci, zaměstnanci), což bylo zohledněno prostřednictvím tzv. koeficientu čerpání. Koeficientem čerpání bylo násobeno procentuální zastoupení jednotlivých sociálních skupin domácností v populaci. Výše koeficientu činila pro domácnosti dělníků 0,9 v letech 1993 - 1997, 0,8 v letech 1999 - 2001 (změna hodnot koeficientů čerpání mezi roky 1997 a 1999 byla zapříčiněna skutečností, že se změnilo procentuální zastoupení jednotlivých sociálních skupin domácností v *SRÚ* - např. podíl domácností dělníků se v uvedeném období snížil z 30,5 % na 27,1 %). Pro domácnosti podnikatelů (osob samostatně výdělečně činných) činila hodnota koeficientu čerpání 4,5 (resp. 4,0), pro domácnosti zaměstnanců 1,2, pro domácnosti zemědělců (družstevních rolníků) 2,1 (resp. 2,0). O domácnostech důchodců jsme předpokládali, že se na čerpání příjmů ze sektoru šedé ekonomiky vůbec nepodílejí (obdobně jako domácnosti nezaměstnaných).

Uvedené hodnoty koeficientů čerpání dávají jasnou představu o tom, kterým sociálním skupinám domácností byly úhrnné příjmy zvyšovány nejvíce. Zatímco domácnosti podnikatelů (osob samostatně výdělečně činných) byly v *SRÚ 93 - 95* zastoupeny pouze ze 6 %, na čerpání příjmů ze sektoru šedé ekonomiky se podílely přibližně z 27 %. V *SRÚ 97 - 01* se jejich zastoupení v datovém souboru zvýšilo na 9 % a na čerpání příjmů z šedé ekonomiky se podílely z 36 %. Další skupinu, jejíž příjmy se uvedeným postupem zvýšily nejvíce, tvořily domácnosti zemědělců (předpokládali jsme zejména vysoký podíl naturálních příjmů). Jelikož v roce 1991 nebyla v *SRÚ* zastoupena kategorie domácností podnikatelů, odpovídal úhrn příjmů ze sektoru šedé ekonomiky pouze 10 % navýšení celkových příjmů všech domácností s ekonomicky aktivním přednostou. Rovněž hodnoty koeficientů čerpání se lišily s ohledem na neexistenci kategorie domácností podnikatelů.

Graf 1 zachycuje vývoj neupravené průměrné míry zatížení výdaji na bydlení (v grafu označena „zatížení“) pro úhrn všech domácností nájemního sektoru bydlení a současně vliv výše popsaných úprav na výslednou hodnotu rozdílu mezi původní neupravenou a výslednou hodnotou míry zatížení domácností výdaji na bydlení (označena „zatížení 5“). Křivka označená „zatížení 1“ sleduje vývoj míry zatížení výdaji na byd-

lení v jednotlivých letech po přiřazení regulovaných nájmů těm domácnostem, které do svých zpravodajských deníků uvedly vyšší hodnotu placeného nájemného, než činila výše regulovaného nájemného stanovená pro dané období. Křivka „zatížení 2“ demonstruje vývoj míry zatížení po zavedení regulovaného nájemného a zohlednění výdajů na sekundární bydlení, křivka „zatížení 3“ odpovídá hodnotám míry zatížení po zavedení regulovaného nájemného, zohlednění výdajů na sekundární bydlení a snížení bazických výdajů na bydlení o hodnotu příspěvku (příspěvků) na bydlení. Křivka označená „zatížení 4“ zachycuje hodnoty míry zatížení domácností nájemního sektoru po zavedení regulovaných nájmů, zohlednění výdajů na sekundární bydlení, zohlednění vlivu příspěvku na bydlení a vlivu nadspotřeby bydlení. Konečně křivka „zatížení 5“ spojuje hodnoty výsledné míry zatížení po zohlednění všech předešlých úprav a navýšení příjmů domácností o nedeklarované příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Z grafu je patrné, že na rozdíl v hodnotách původní neupravené a výsledné míry zatížení se v jednotlivých letech v průměru nejvíce promítal vliv nadspotřeby bydlení a navýšení příjmů domácností o příjmy z šedé ekonomiky. Průměrná hodnota neupravené míry zatížení domácností v nájemním sektoru činila v roce 1991 10,20 %, v roce 1993 vzrostla na 15,74 %, v roce 1995 mírně poklesla na hodnotu 15,54 %, v roce 1997 dosáhla výše 16,63 %, v roce 1999 19,68 % a v roce 2001 20,10 %. Odpovídající hodnoty upravené míry zatížení (zatížení 5) činily: 8,59 %, 12,73 %, 12,27 %, 13,29 %, 15,23 % a 15,14 %. Z uvedeného je zřejmé, že k největšímu nárůstu průměrné míry zatížení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999. Průměrná hodnota neupravené míry zatížení vzrostla mezi roky 1991 a 2001 v nominálním vyjádření o 79,5 %, odpovídající nárůst průměrné upravené míry zatížení činil 76,3 %. Jak je rovněž patrné z grafu 1, rozdíly v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení se ve sledovaném období zvyšovaly, zatímco v roce 1993 činil rozdíl 3,01 procentního bodu, v roce 2001 už téměř 5 procentních bodů. Na vzrůstající hodnotě rozdílu mezi neupravenou a upravenou mírou zatížení se podílel rostoucí počet domácností s nárokem na příspěvek na bydlení (v roce 1993 ještě nebyl příspěvek na bydlení zaveden), naopak poněkud se snižoval vliv zohlednění příjmů ze sektoru šedé ekonomiky. Zohlednění vlivu nadspotřeby se na celkové hodnotě rozdílu mezi neupravenou a upravenou hodnotou míry zatížení podílelo ve všech sledovaných letech v přibližně konstantní míře, což značí, že v průběhu sledovaného období nedošlo ze strany domácností nadspotřebovávajících bydlení k žádné významnější racionalizaci spotřeby bydlení.

Graf 1: Vývoj průměrné míry zatížení bazickými výdaji na bydlení domácností v nájemním sektoru bydlení v letech 1991 – 2001

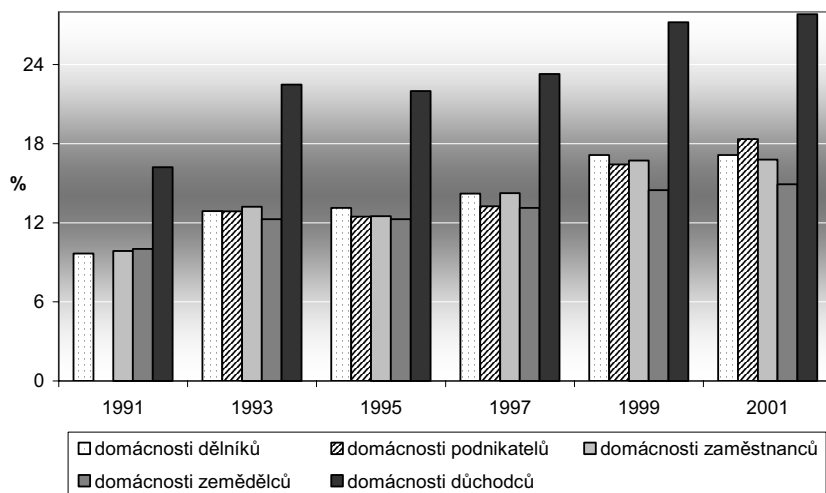


Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty ČSÚ.

Grafy 2 a 3 zachycují vývoj míry zatížení výdaji na bydlení v letech 1991 – 2001 pro různé sociální skupiny domácností. V grafu 2 jsou vyneseny hodnoty neupravené míry zatížení, z nichž je naprosto zřejmé výsadní postavení domácností důchodců, jejichž míra zatížení dosahuje ve všech letech jednoznačně nejvyšších hodnot. I po výše popsaných úpravách představuje skupina domácností důchodců výdaji na bydlení nejvíce ohroženou skupinu populace (viz graf 3). Jestliže však hodnoty průměrné neupravené míry zatížení domácností důchodců výdaji na bydlení atakovaly v letech 1999 a 2001 hranici 28 %, po zohlednění faktorů neoprávněně navyšujících hodnoty míry zatížení výše průměrné upravené míry zatížení nepřesahovala ve stejném období relativně únosných 24 %. Rozdíly v hodnotách neupravené míry zatížení nejsou mezi ostatními skupinami domácností (s výjimkou domácností důchodců) příliš výrazné. Hodnoty upravené míry zatížení (graf 3) jsou pro jednotlivé sociální skupiny domácností (abstrahujeme-li od domácností důchodců) již poněkud diferencovanější. Dru-

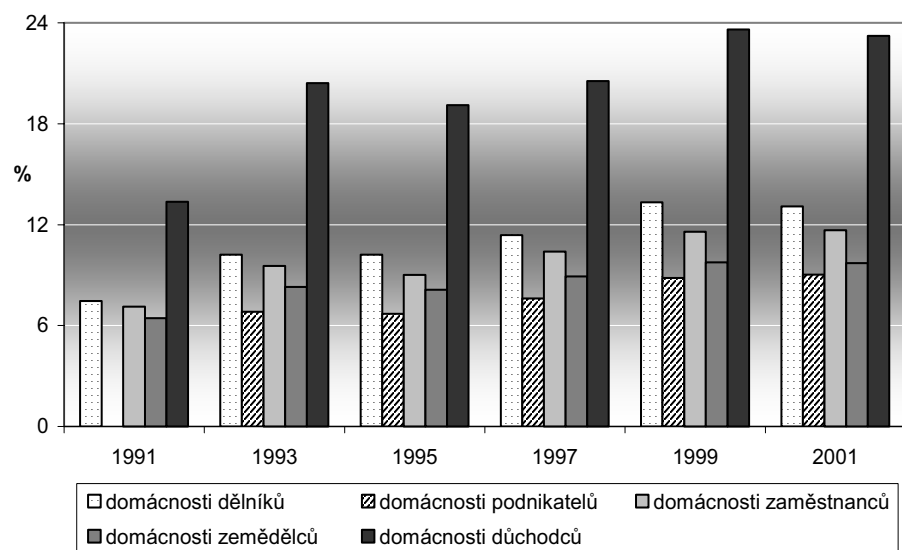
hou nejvíce zatíženou skupinu domácností po domácnostech důchodců podle hodnot upravené míry zatížení představovala ve všech sledovaných letech kategorie domácností dělníků. Z porovnání grafů 2 a 3 je patrné rovněž výrazné snížení průměrných hodnot míry zatížení v důsledku provedených úprav u domácností podnikatelů. Zhodnotíme-li míru růstu neupravené a upravené míry zatížení mezi roky 1993 a 2001 podle kategorií sociální skupiny přednosti domácnosti, pak se ukazuje, že neupravená míra zatížení vzrostla nejvýrazněji v případě domácností podnikatelů (o 42,6 %), dále u domácností dělníků (o 33 %), naopak nejméně se zvýšila v případě domácností zemědělců (o 21,5 %). Pokud jde o domácnosti zemědělců, je třeba poznamenat, že jejich doménou je převážně sektor vlastnického bydlení, v sektoru nájemního bydlení jsou zastoupeny jen poměrně nevýznamně. I upravená míra zatížení zaznamenala ve stejném období (tj. mezi roky 1993 a 2001) nejvýraznější růst v případě domácností podnikatelů (o 32,4 %) a domácností dělníků (o 28,2 %), nejméně se změnila v případě domácností důchodců (růst o 13,8 %).

Graf 2: Vývoj neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemního sektoru podle sociální skupiny přednosti domácnosti



Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Graf 3: Vývoj upravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemního sektoru podle sociální skupiny přednosti domácnosti

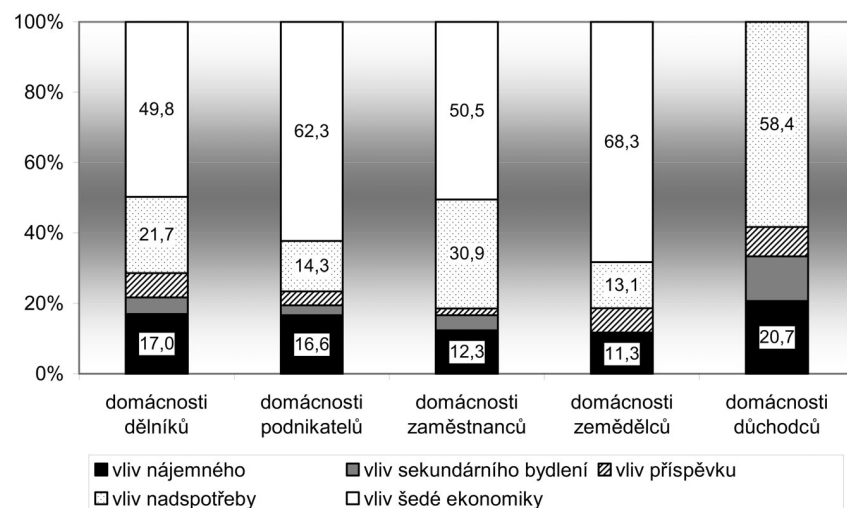


Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Jak vyplývá z porovnání grafů 2 a 3, vliv všech výše popsanych úprav míry zatížení se projevil s různou intenzitou mezi různými sociálními skupinami domácností. V jakém rozsahu se na snížení míry zatížení různých sociálních skupin domácností podílely jednotlivé úpravy, demonstruje graf 4. V grafu uvedené hodnoty představují procentuální vliv jednotlivých úprav na výsledné snížení průměrné hodnoty míry zatížení výdaji na bydlení v roce 2001. Jestliže například hodnota neupravené míry zatížení domácností dělníků činila v roce 2001 17,2 % a po zohlednění všech výše specifikovaných vlivů poklesla na 13,1 %, pak bezmála z 50 % se na tomto snížení podílelo zohlednění příjmů domácností ze sektoru šedé ekonomiky, z více než jedné pětiny zohlednění vlivu nadspotřeby a třetím nejvýznamnějším faktorem bylo snížení deklarovaného nájemného těch domácností, u kterých jeho hodnota převyšovala sazbu aktuálně platného regulovaného nájemného. Jak je patrné z grafu 4, navýšení příjmů domácností o nepřiznané příjmy ze sektoru šedé ekonomiky představovalo v daném

roce nejsilnější impuls pro snížení neupravené míry zatížení v případě všech skupin domácností s výjimkou domácností důchodců. Započtení příjmů ze sektoru šedé ekonomiky do celkových příjmů domácností se přitom podle předpokladů projevilo nejvýrazněji v případě domácností podnikatelů a zemědělců. Vliv zohlednění nadspotřeby bydlení se ukázal nejvýznamnějším faktorem snížení neupravené míry zatížení u domácností důchodců (v jejich případě jsme však neuvažovali čerpání příjmů ze sektoru šedé ekonomiky), velmi podstatně přispěl též ke snížení míry zatížení domácností zaměstnanců a dělníků.

Graf 4: Vliv provedených úprav na snížení míry zatížení domácností nájemního sektoru výdaji na bydlení podle sociální skupiny přednosti domácnosti (rok 2001)

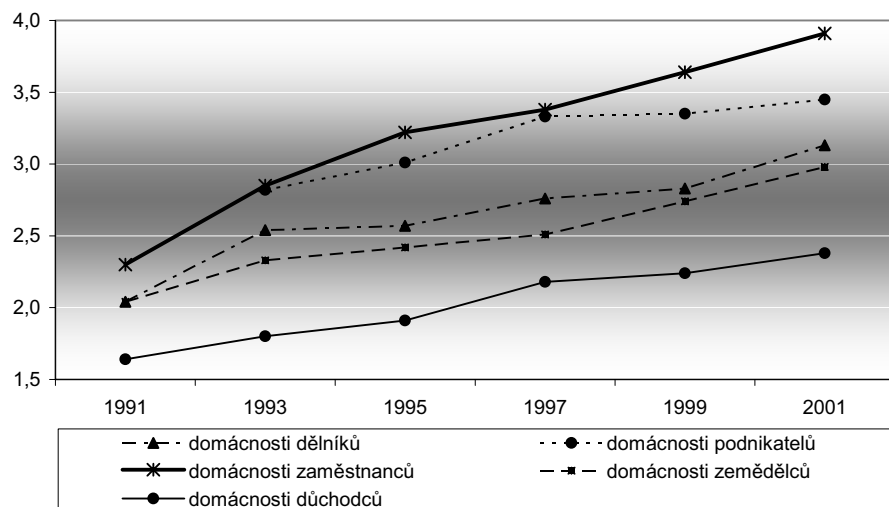


Zdroj: SRÚ 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Přístup k analýze finanční dostupnosti bydlení založený na kalkulaci míry zatížení domácností bazickými výdaji na bydlení jsme se pokusili alespoň částečně doplnit o prvky reziduálního přístupu. Neupravený reziduální příjem domácnosti byl kalkulován jako celkový měsíční čistý peněžní příjem domácnosti snížený o částku neupra-

vených bazických výdajů na bydlení. Upravený reziduální příjem konkrétní domácnosti byl určen jako rozdíl jejího celkového měsíčního čistého peněžního příjmu a upravené (po zohlednění všech vlivů) částky bazických výdajů na bydlení. Z logiky reziduálního přístupu plyne, že výsledná částka reziduálního příjmu by měla postačovat alespoň k úhradě všech základních životních potřeb (kromě bydlení) jednotlivých členů domácnosti. Vzhledem ke skutečnosti, že lze jen s obtížemi pro domácnosti s různým počtem členů a různým složením stanovit minimální sociálně únosnou výši reziduálního příjmu, bylo k tomuto účelu využito existence institutu životního minima. Životní minimum je v ČR zákonem stanoveno jako dvousložkové, jeho výše se pro konkrétní domácnost určí jako součet částek k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb a částky k zajištění nezbytných nákladů na domácnost. U domácnosti (občana), jejíž příjmy klesnou pod hranici životního minima, nastává ze zákona stav hmotné nouze. Minimální reziduální příjem byl tudíž určen ve výši odpovídající úhrnu částek k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Výše upraveného reziduálního příjmu domácnosti byla následně poměřována k minimálnímu reziduálnímu příjmu v podobě tzv. indexu chudoby. Čím více se hodnota indexu chudoby blížila jedné (tj. částka upraveného reziduálního příjmu se blížila hodnotě minimálního reziduálního příjmu), tím více se domácnost přibližovala hranici chudoby. V případě, že by hodnota indexu byla nižší než jedna, reziduální příjem domácnosti by nepostačoval k pokrytí nákladů na zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti a u takové domácnosti by nastal stav hmotné nouze. Čím vyšší hodnota indexu, tím bohatší domácnost (její reziduální příjem výrazněji převyšuje část životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti). Index chudoby, na rozdíl od upravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení, abstrahuje od příjmů domácností ze sektoru šedé ekonomiky.

Graf 5: Vývoj indexu chudoby v letech 1991 – 2001 podle sociální skupiny domácnosti pro domácnosti nájemního sektoru bydlení



Zdroj: SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V grafu 5 je zachycen vývoj indexu chudoby pro jednotlivé sociální skupiny domácností ve sledovaném období. V průměru nejnižších hodnot indexu chudoby dosahovaly ve všech sledovaných letech domácnosti důchodců (výše jejich upravených reziduálních příjmů se tedy v průměru nejvíce blížila úhrnu částek životního minima určených k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb), naopak nejvyšší hodnoty indexu jsou patrné u domácností zaměstnanců a podnikatelů. Pozitivním aspektem se jeví skutečnost, že hodnota indexu chudoby mezi roky 1991 a 2001 u všech sociálních skupin domácností vzrostla, nejvýrazněji v případě domácností zaměstnanců (1,7 krát). Naopak nejméně se zvýšila u domácností důchodců (1,45 krát). Interpretace růstu hodnot indexu chudoby však s ohledem na jeho definici není zcela jednoznačná, je ovlivněna jednak tempem růstu celkových příjmů domácností v porovnání s tempem růstu upravených bazických výdajů na bydlení, ale kromě toho též dynamikou růstu částek životního minima určených k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Jinými slovy, růst hodnoty indexu mohl být

vyvolán rychlejším růstem příjmů domácností v porovnání s dynamikou růstu upravených bazických výdajů na bydlení na jedné straně nebo relativní strnulostí ve valorizaci částek životního minima vstupujících do jeho výpočtu.

Tabulka 1: Vývoj průměrné výše neupravené a upravené míry zatížení domácností nájemního sektoru podle typu domácnosti v letech 1993 – 1997

	Neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (%)					Upravená*) míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (%)				
	1993	1995	1997	1999	2001	1993	1995	1997	1999	2001
čistá úplná rodina (EA přednosta)	14,0	13,2	15,2	17,7	18,4	10,7	10,2	11,7	13,4	13,2
čistá úplná rodina (přednosta není EA)	18,0	18,5	18,9	22,8	23,0	17,0	17,0	17,5	20,5	19,5
čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	11,3	11,2	12,3	14,4	14,6	9,0	8,9	9,8	11,1	11,1
smíšená úplná rodina	9,1	8,7	10,1	13,1	12,8	7,7	7,3	8,6	10,7	10,5
čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	15,6	15,2	17,2	21,3	21,0	11,7	11,4	12,6	14,7	14,7
jednotlivec - muž	19,3	20,0	22,0	22,9	25,1	16,3	16,0	16,8	17,4	19,0
jednotlivec - žena	23,2	22,6	23,5	27,1	27,5	18,4	16,7	18,2	20,0	20,0

Poznámka:*) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech vlivů (odpovídá „zatížení 5“).

Čistá úplná rodina – rodina tvořená manželem a manželkou, resp. druhem a družkou, může být bezdětná nebo s nezaopatřenými dětmi.

Smíšená úplná rodina – rodina tvořená manželem a manželkou, resp. druhem a družkou, s níž žije další člen domácnosti (tchyně, dědeček, vnuk) nebo úplná rodina, ve které je některé dítě ekonomicky aktivní.

Čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi – rodina, v níž je jen jeden rodič a další členové domácnosti (dětí, tchyně, dědeček, vnuk apod.).

Domácnosti jednotlivců – domácnosti jednotlivce (muže nebo ženy) ve vlastním bytě nebo podnájmu.

Zdroj: SRÚ 1993 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

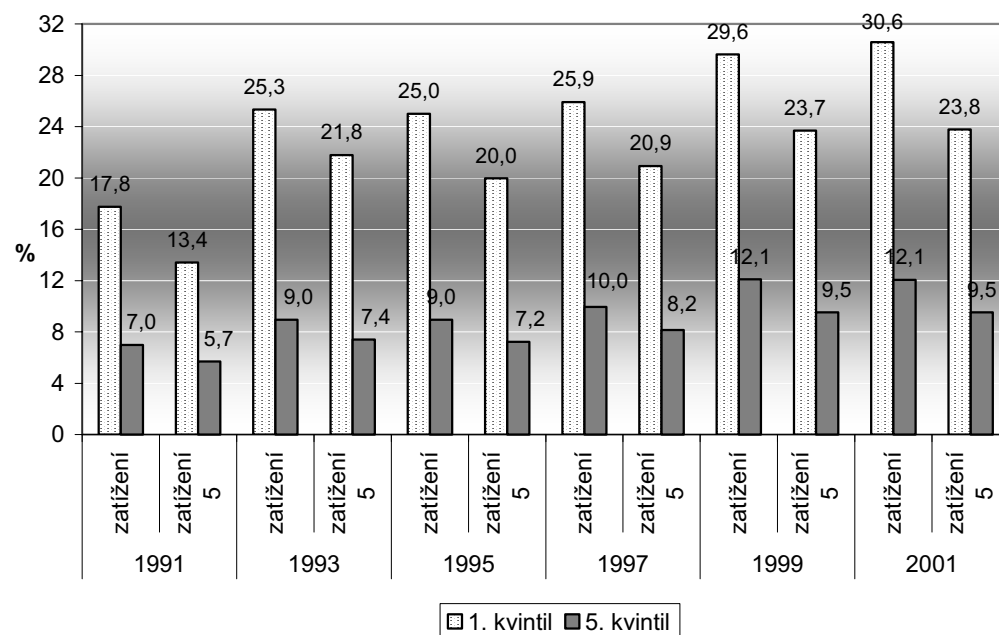
V tabulce 1 jsou uvedeny hodnoty neupravené a upravené míry zatížení výdaji na bydlení podle typu domácnosti. Metodika kategorizace domácností podle jejich složení a ekonomické aktivity se v SRÚ po roce 1991 změnila, takže údaje nejsou vzájemně zcela srovnatelné za celé sledované období (z tohoto důvodu byl rok 1991 z uvedeného přehledu vypuštěn). Z tabulky jsou patrné významné rozdíly v hodnotách míry zatížení mezi úplnými rodinami s ohledem na ekonomickou aktivitu jejich členů. Signifikantně vyšší je ve všech letech míra zatížení (neupravená i upravená) těch domácností, jejichž přednosta není ekonomicky aktivní, naopak významně nižší je míra zatížení domácností, ve kterých jsou ekonomicky aktivní jak přednosta, tak jeho manželka (případně další členové v případě smíšených úplných rodin). Relativně vysoká byla v porovnání s úplnými rodinami s ekonomicky aktivním přednostou i neupravená míra zatížení neúplných rodin s dětmi. Například v roce 1997 byla průměrná neupravená míra zatížení neúplných rodin s dětmi o 4,9 procentního bodu vyšší než průměrná neupravená míra zatížení čistých úplných rodin s ekonomicky aktivním přednostou i man-

želkou. Rozdíl v hodnotách průměrné upravené míry zatížení však již mezi oběma typy domácností nebyl tak dramatický a činil 2,80 procentního bodu. Nabízí se hypotéza, zda důvodem významného snížení rozdílu v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení není mimo jiné skutečnost, že mezi neúplnými rodinami je častěji patrný jev nadspotřeby bydlení. Z dat SRÚ však vyplývá, že neúplné rodiny překvapivě nepatří mezi ty, které častěji nadspotřebovávají bydlení. Naopak je mezi nimi významně vyšší podíl domácností, jejichž spotřeba bydlení odpovídá zvolenému kvalitativnímu standardu. Nadspotřeba bydlení je doménou domácností jednotlivců, především pak domácností jednotlivkyň – žen, a to i tehdy, vyloučíme-li z hodnocení skupinu domácností důchodců (tj. pouze při zahrnutí domácností s alespoň jednou ekonomicky aktivní osobou). Ačkoliv se dá předpokládat, že v řadě případů by i domácnosti jednotlivců měly zájem optimalizovat svou spotřebu bydlení, nepružnost a strnulost nájemního sektoru bydlení zapříčiněná regulací nájemného a silnou ochranou práv nájemníků, jim to často neumožňuje. Domácnosti jednotlivců, zejména žen, ve všech

letech sledovaného období dosahují jednoznačně nejvyšších průměrných hodnot neupravené míry zatížení výdaji na bydlení. Rozdíl v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení byl u těchto domácností ve sledovaných letech nejvyšší, což lze připsat na vrub vlivu nadspotřeby bydlení na jedné straně a navýšení příjmů o nedeklarované příjmy ze sektoru šedé ekonomiky na straně druhé.

V grafu 6 jsou uvedeny hodnoty neupravené a upravené míry zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností v jednotlivých letech sledovaného období. Hodnoty neupravené i upravené míry zatížení byly v průběhu celého sledovaného

Graf 6: Vývoj neupravené a upravené míry zatížení ve skupinách příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností nájemního sektoru bydlení



Poznámka: *zatížení* – neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení.

zatížení 5 – upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (po zohlednění všech vlivů).

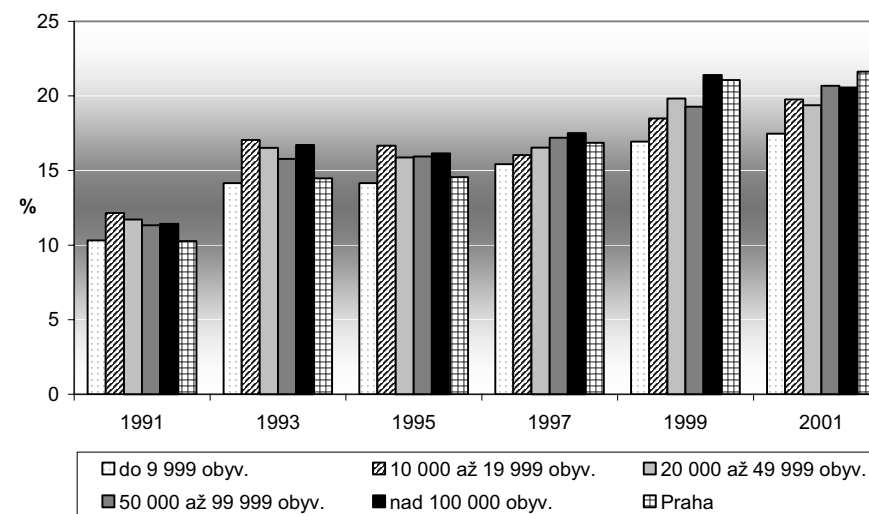
Domácnosti nájemního sektoru bydlení byly podle výše svého celkového čistého příjmu rozděleny do pěti stejně početných skupin tak, že do první skupiny (1. kvintilu) byly zařazeny příjmově nejslabší domácnosti, do páté skupiny (5. kvintilu) příjmově nejsilnější domácnosti.

Zdroj: SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 - 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

ších domácností. Absolutní hodnota rozdílu průměrných hodnot neupravené míry zatížení příjmově nejslabších a nejsilnějších domácností vzrostla z počátečních 10,8 procentních bodů v roce 1991 na 18,5 procentních bodů v roce 2001. Jinými slovy, průměrná hodnota neupravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností byla v roce 1991 o 10,8 procentních bodů nižší než průměrná hodnota neupravené míry zatížení příjmově nejslabších domácností, v roce 2001 byl tento rozdíl už téměř dvojnásobný. Rozdíl v hodnotách upravené míry zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností byl v uvedeném období ještě výraznější. Jestliže v roce 1991 převyšovala průměrná hodnota upravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností upravenou míru zatížení příjmově nejsilnějších domácností o 7,7 procentních bodů, v roce 2001 už činil rozdíl 14,3 procentních bodů. Zásahu na rostoucí diferenciaci v míře zatížení příjmově nejsilnějších a příjmově nejsilnějších domácností má, jak již bylo zmíněno, poněkud pomalejší růst upravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností v porovnání s tempem růstu míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností.

V grafu 7 jsou uvedeny průměrné hodnoty neupravené míry zatížení v členění podle velikostních kategorií obcí. Z grafu je především velmi dobře patrný měnící se trend ve vývoji průměrné míry zatížení domácností žijících v obcích různé velikostní kategorie. Zatímco do roku 1995 včetně dosahovaly v průměru nejnižších hodnot míry zatížení domácností z malých obcí a měst do 10 000 obyvatel a pražské domácnosti, od roku 1997 začíná být patrný přímý vztah mezi hodnotami průměrné míry zatížení bazickými výdaji na bydlení a velikostí obce, v níž domácnost žije. S jistými výjimkami se od roku 1997 začíná prosazovat pravidlo, že čím větší obec, tím v průměru vyšší průměrná míra zatížení výdaji na bydlení. Příčinou je zjevně způsob deregulace nájemného uplatňovaný ve druhé polovině 90. let, kdy nájemné bylo uvolňováno diferencovaně s ohledem na velikost obce. Zatímco ještě v roce 1996 byla sazba regulovaného nájemného za m² podlahové plochy bytu I. kategorie v obcích s méně než 10 000 obyvateli jen o 2 koruny nižší než sazba regulovaného nájemného za m² podlahové plochy bytu I. kategorie v Praze, v roce 1997 již rozdíl činil více než 10 korun.

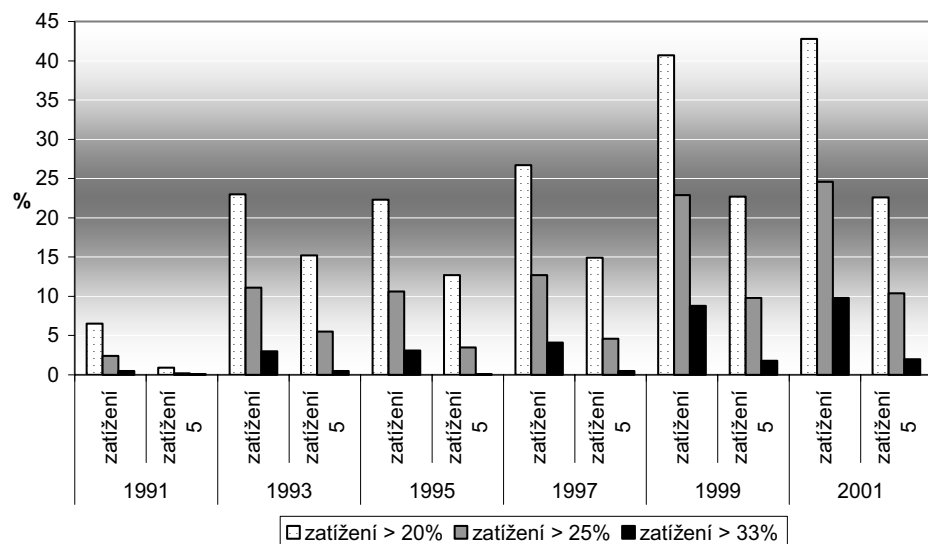
Graf 7: Vývoj průměrné výše neupravené míry zatížení domácností nájemního sektoru bazickými výdaji na bydlení v letech 1991 – 2001 podle velikostních kategorií obcí



Zdroj: SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Relativní srovnání je ještě názornější: jestliže v roce 1996 byla sazba regulovaného nájemného za m² plochy bytu I. kategorie v Praze jen o necelých 26 % vyšší než sazba regulovaného nájemného za m² plochy bytu v obci s méně než 10 000 obyvateli, v roce 1997 už byla sazba regulovaného nájemného v Praze vyšší o 98,4 %. Hodnoty průměrné míry zatížení domácností upravenými bazickými výdaji na bydlení v zásadě kopírují trend naznačený v grafu 7, snížení bazických výdajů na bydlení v rámci výše popsaných úprav se projevilo v přibližně stejném rozsahu ve všech velikostních kategoriích obcí.

Graf 8: Podíly domácností nájemního sektoru s mírou zatížení bazickými výdaji na bydlení vyšší než 20 %, 25 % a 33 %



Poznámka: zatížení – neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení,
 zatížení 5 – upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (po zohlednění všech vlivů).
 Zdroj: SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V grafu 8 jsou uvedeny podíly domácností, jejichž míra zatížení výdaji na bydlení přesahovala v jednotlivých letech normativně stanovené mezní hodnoty ve výši 20 %, 25 % a 33 %. Zatímco v roce 1991 činil podíl domácností s neupravenou mírou zatížení vyšší než 20 % pouhých 6,5 % z celkového počtu domácností nájemního sektoru bydlení, v roce 2001 jejich podíl vzrostl na 42,8 %. Podíl domácností, jejichž míra zatížení přesáhla v roce 2001 hranici 33 %, byl pochopitelně výrazně nižší a blížil se pouhým 10 %, pokud bychom uvažovali provedené úpravy míry zatížení, pak by se jejich podíl snížil dokonce na pouhých 2 % domácností nájemního sektoru bydlení. Za nejrelevantnější hranici „únosnosti“ v českém prostředí (Lux 2002) však lze považovat míru zatížení ve výši 25 %. V roce 2001 téměř čtvrtina domácností vykazovala

neupravenou míru zatížení vyšší než 25 %, po zohlednění výše regulovaného nájemného, výdajů na sekundární bydlení, příspěvku na bydlení, nadspotřeby bydlení a příjmu ze sektoru šedé ekonomiky se jejich podíl snížil na 10,4 %.

Tabulka 2: Šance, že míra zatížení výdaji na bydlení příslušné sociální skupiny domácností nájemního sektoru byla vyšší než 25 % (vztaženo k referenční kategorii dělníků)

	Neupravená míra zatížení větší než 25 % (šance)					Upravená*) míra zatížení větší než 25 % (šance)				
	1993	1995	1997	1999	2001	1993	1995	1997	1999	2001
dělníci	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
podnikatelé	0,57	0,91	1,51	0,63	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zaměstnanci	0,77	0,60	1,93	1,04	0,86	0,00	0,00	0,00	0,18	1,00
zemědělci	0,33	0,27	0,80	0,07	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
důchodci	11,86	10,73	12,36	7,58	7,51	114,02	63,57	95,76	46,32	59,81

Poznámka:*) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech vlivů („zatížení 5“). Hodnoty šancí byly vypočteny jako podíl domácností s mírou zatížení vyšší než 25 % k podílu domácností s mírou zatížení nižší než 25 %. Hodnoty šancí byly následně vztaženy k referenční kategorii dělníků.

Zdroj: SRÚ 1993 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1993 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V tabulce 2 jsou porovnávány šance, že míra zatížení bazickými výdaji na bydlení bude vyšší než 25 % pro jednotlivé sociální skupiny domácností vzhledem k referenční kategorii domácností dělníků. Šance se obecně určí jako podíl pravděpodobností, že sledovaný jev nastal k pravděpodobnosti, že sledovaný jev nenastal. V tomto případě byly hodnoty šancí určeny jako podíl domácností příslušné sociální skupiny s mírou zatížení vyšší než 25 % k podílu domácností téže sociální skupiny s mírou zatížení nižší než 25 %. Jestliže hodnota šance byla vyšší než jedna, znamená to, že v dané sociální skupině byla většina (více než 50 %) domácností s mírou zatížení vyšší než 25 % neboli pravděpodobnost, že domácnost této sociální skupiny dosáhla míry zatížení vyšší než 25 %, byla více než padesátiprocentní. Obecně tedy platí, že čím vyšší hodnota šance, tím větší část domácností příslušné sociální skupiny dosahovala míry zatížení vyšší než 25 %. Tabulka 2 však neuvádí přímo hodnoty šancí, ale jejich poměry vzhledem k referenční kategorii domácností dělníků (tj. hodnoty šancí jednotlivých sociálních skupin domácností jsme vydělili šancí domácností dělníků). Z tabulky je především jasně patrná skutečnost, že domácnosti důchodců vykazovaly několikanásobně vyšší šanci, že neupravená i upravená míra zatížení bude v jejich případě vyšší než 25 % v porovnání s ostatními sociálními kategoriemi domácností. Například v roce 2001 byla šance, že neupravená míra zatížení výdaji na bydlení přesáhla hranici 25 % více než 7,5 krát vyšší u domácností důchodců v porovnání se šancí domácností dělníků. V letech 1999 i 2001 dosahovala nadpoloviční většina domác-

ností důchodců neupravené míry zatížení vyšší než 25 %, po zohlednění všech úprav míry zatížení se jejich podíl snížil na 34 % (v roce 1999), resp. 35,2 % (v roce 2001). Zajímavou informací je rovněž fakt, že pokud jde o hodnoty neupravené míry zatížení, v letech 1997 a 2001 vykazovaly domácnosti podnikatelů vyšší šanci, že jejich míra zatížení přesáhne 25 % než domácnosti dělníků.

Tabulka 3: Podíly domácností nájemního sektoru bydlení s mírou zatížení vyšší než 25 % podle typu rodiny a ekonomické aktivity členů domácnosti

Rok	Podíly domácností s neupravenou mírou zatížení vyšší než 25 % (v %)					Podíly domácností s upravenou*) mírou zatížení vyšší než 25 % (v %)				
	1993	1995	1997	1999	2001	1993	1995	1997	1999	2001
čistá úplná rodina (EA přednosta)	2,2	2,0	3,1	10,0	14,9	0,0	0,0	0,0	0,7	1,1
čistá úplná rodina (přednosta není EA)	8,4	11,4	10,5	31,2	31,6	5,0	5,9	3,0	14,9	7,6
čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	0,3	0,4	1,1	3,6	4,9	0,1	0,0	0,0	0,3	0,2
smíšená úplná rodina	0,0	0,0	0,0	3,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7
čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	3,7	4,1	12,0	27,4	28,0	0,0	0,9	0,0	1,1	3,7
jednotlivec - muž	21,1	20,9	28,6	41,1	48,7	11,0	4,5	7,2	16,2	25,0
jednotlivec - žena	36,2	33,7	38,1	52,2	52,6	18,4	11,1	17,3	29,2	32,9

Poznámka: *) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech úprav, odpovídá „zatížení 5“ v předchozích grafech.

Zdroj: SRÚ 1993 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Tabulka 4: Podíly domácností nájemního sektoru bydlení s mírou zatížení vyšší než 25 % podle věku přednosta domácnosti

Věk přednosta	Podíly domácností s neupravenou mírou zatížení větší než 25 % (v %)						Podíly domácností s upravenou*) mírou zatížení větší než 25 % (v %)					
	1991	1993	1995	1997	1999	2001	1991	1993	1995	1997	1999	2001
18-24 let	1,5	4,2	12,0	14,3	16,5	23,8	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0
25-34 let	0,7	2,6	2,6	5,6	13,0	13,5	0,0	0,5	0,3	0,0	0,8	1,5
35-44 let	0,2	1,0	1,9	4,3	9,9	12,2	0,0	0,0	0,0	0,4	1,4	1,6
45-54 let	0,8	6,0	4,8	7,1	11,8	13,4	0,0	0,4	0,0	0,8	0,9	1,0
55-64 let	4,9	21,4	16,5	12,8	29,8	30,4	0,4	9,7	5,8	5,6	12,0	16,5
65 a více	7,7	27,2	26,8	30,7	48,5	51,3	0,8	17,7	11,0	15,2	32,0	31,5

Poznámka: *) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech úprav, odpovídá „zatížení 5“ v předchozích grafech.

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Z tabulky 3 je patrné, že nejvyšší podíl domácností s mírou zatížení přesahující hranici 25 % najdeme jednoznačně mezi domácnostmi jednotlivců, zejména pak jednotlivkyň – žen. I při zohlednění všech úprav míry zatížení téměř třetina těchto domácností vykazovala v roce 2001 míru zatížení vyšší než 25 %. Podobně je tomu i v případě domácností jednotlivců – mužů. Ačkoliv se vlivem provedených úprav míry zatížení snížil podíl domácností jednotlivců – mužů s mírou zatížení vyšší než 25 % v roce 2001 téměř na polovinu, upravená míra zatížení byla u čtvrtiny těchto domácností stále vyšší než stanovená mez únosnosti. Další z hlediska zatížení výdaji na bydlení ohroženou skupinu domácností představovaly v roce 2001 úplné rodiny s ekonomicky neaktivním přednostou a neúplné rodiny s dětmi.

Tabulka 4 potvrzuje výsadní postavení domácností důchodců (tj. domácností s přednostou ve věku nad 65 let), mezi nimiž se ve všech letech sledovaného období vyskytuje nejvyšší podíl domácností s mírou zatížení (ať už upravenou nebo neupravenou) vyšší než 25 %. Současně je z ní patrná skutečnost, že nejmladší věková kategorie domácností (tj. domácnosti s přednostou ve věku 18 – 24 let) představuje třetí nejzatíženější skupinu domácností (podle hodnot neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení). Vezmeme-li v úvahu hodnoty upravené míry zatížení, pak problém s dostupností bydlení pro tuto skupinu domácností prakticky mizí, což je však do značné míry způsobeno navýšením příjmů těchto domácností o příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Naopak problém nadspotřeby bydlení v jejich případě, na rozdíl od domácností důchodců (tj. především domácností s přednostou nad 65 let), nehraje prakticky žádnou roli. V případě domácností s přednostou ve věku nad 65 let má na výrazné snížení hodnot neupravené míry zatížení vliv zejména zohlednění nadspotřeby bydlení (předpokládali jsme, že tyto domácnosti se nepodílí na příjmech ze sektoru šedé ekonomiky).

Shrnutí: *K nejvýraznějšímu růstu zatížení českých domácností žijících v nájemním sektoru bydlení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999. Domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců (zejména žen), neúplné rodiny a úplné rodiny bez ekonomicky aktivního přednosty představovaly v průběhu celého sledovaného období výdaji na bydlení nejzatíženější skupiny populace (na bydlení vydávaly v průměru největší část svých příjmů). Zejména v případě domácností jednotlivců a důchodců však bylo prokázáno, že vysoká míra zatížení výdaji na*

bydlení je často důsledkem nadspotřeby bydlení, tj. skutečnosti, že tyto domácnosti často žijí v příliš velkých bytech. Za předpokladu, že by byly vytvořeny vhodné podmínky umožňující těmto domácnostem racionalizovat svou spotřebu bydlení, zmizel by do značné míry i problém s nedostupností stávajícího nájemního bydlení. U neúplných rodin s dětmi, které vydávají na bydlení rovněž relativně velkou část příjmů, se jev nadspotřeby bydlení vyskytuje překvapivě zřídka. Bylo rovněž zjištěno, že v průběhu 90. let došlo k prohloubení rozdílu v míře zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností výdaji na bydlení a prohloubila se závislost mezi velikostí bydlíšťe a zatížením domácností výdaji na bydlení (domácnosti z větších obcí vydají na bydlení v průměru větší část příjmů než domácnosti z obcí s menším počtem obyvatel). V neposlední řadě bylo prokázáno, že mladé domácnosti (s přednostou ve věku do 24 let) patří po domácnostech seniorů mezi výdaji na bydlení nejvíce zatíženou skupinu populace.

1.2 Dostupnost stávajícího vlastnického bydlení

K hodnocení dostupnosti stávajícího vlastnického bydlení, tj. dostupnosti aktuálního bydlení pro domácnosti, které žijí ve vlastním bytě nebo domě, lze rovněž použít standardní indikátorový nebo reziduální přístup. V případě nájemního bydlení je však jejich použití podstatně relevantnější, při hodnocení dostupnosti stávajícího vlastnického bydlení pomocí koeficientu míry zatížení výdaji na bydlení úplnými narážíme na několik zásadních problémů:

- dostupnost vlastnického bydlení se významně liší pro domácnosti, které dosud nesplatily úvěry a půjčky na pořízení vlastního domu/bytu a pro domácnosti, které závazky z pořízení vlastního bydlení již uhradily.
- dostupnost vlastnického bydlení významně osciluje v závislosti na tom, zda domácnost v daném roce prováděla významnější opravy, rekonstrukci nebo přestavbu svého bydlení. V případě vlastnického bydlení je obvyklá situace, kdy domácnost po řadu let vydává poměrně nízké částky na provoz a údržbu svého bydlení, avšak v okamžiku, kdy nastane potřeba rozsáhlejších oprav nebo modernizace, výdaje na bydlení se několikanásobně zvýší.
- domácnost žijící ve vlastním domě/bytě může situaci, kdy je pro ni stávající bydlení finančně neúnosné, v krajním případě řešit prodejem svého domu/bytu a pře-