

1. Finanční dostupnost bydlení v ČR

Koncept dostupnosti bydlení se postupně stal prostředkem hodnocení bytové situace v řadě vyspělých ekonomik. Zatímco v poválečném období se důraz tvůrců bytových politik soustředil zejména na problematiku fyzické dostupnosti bydlení (*availability of housing*), po vyřešení problému bytové nouze a následné redefinici cílů v oblasti bydlení se zájem teoretiků i praktiků přesunul k otázce finanční dostupnosti bydlení (*affordability of housing*). Jedna z nejčastěji citovaných definic finanční dostupnosti bydlení uvádí, že „dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácnosti.“ (MacLennan a Williams 1990:9, citováno v Hui 2001, Lux 2002)

Vzhledem ke specifické povaze bydlení, které ve většině vyspělých zemí získalo charakter veřejně prospěšného statku, jehož spotřeba je do jisté míry považována za žádoucí a měla by být určitým způsobem podporována a garantována na určité úrovni všem členům společnosti, byly zdokonalovány přístupy umožňující identifikovat ty skupiny obyvatel, pro něž je minimální standardní úroveň bydlení nedostupná. Vznikla řada metod měření finanční dostupnosti bydlení, které se staly prostředkem hodnocení ekonomické i sociální efektivity stávajících nástrojů bytových politik a jedním z kritérií, podle nichž může být rozhodováno o zavádění či rušení, omezení či rozšíření takových nástrojů.

V zásadě lze odlišit tři základní přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení (Garrett 2000, podle Lux 2002): indikátorový přístup, referenční přístup a reziduální přístup. Indikátorový přístup využívá indikátorů měřících míru zatížení výdaji na bydlení; indikátory mají obvykle podobu podílu nákladů na bydlení k příjmu domácností. Hulchanski (1995) uvádí, že „domácnost čelí problému dostupnosti bydlení, ... , když podíl jejích výdajů na zajištění adekvátního bydlení k celkovému čistému příjmu překračuje určitou procentní hranici.“ (citováno v Hui 2001) Indikátory se mohou lišit podle způsobu, jakým jsou definovány náklady na bydlení a příjem domácností, vstupující do výpočtu. Do nákladů na bydlení mohou být zahrnuty výhradně výdaje na čisté nájemné (v případě domácností nájemního sektoru bydlení), případně výdaje na čisté nájemné včetně cen energií a dalších služeb spojených s bydlením, nebo i výdaje

je spojené se splátkami úvěrů na pořízení a udržení vlastního bydlení (v případě domácností z vlastnického sektoru bydlení). Náklady na bydlení vstupující do výpočtu mohou být rovněž očištěny o výši případného příspěvku na bydlení, který domácnost pobírá. Příjmy mohou být kalkulovány jako hrubé nebo čisté (tj. po zohlednění daňové povinnosti a povinných odvodů na pojistné), v některých případech jsou zvyšovány o částku vyplaceného příspěvku na bydlení (není-li o částku příspěvku snížena výše nákladů na bydlení). Zřejmě nejfrekventovanějším indikátorem používaným při hodnocení finanční dostupnosti nájemního bydlení je indikátor podílu čistého nájemného na celkových čistých příjmech domácnosti (*rent-to-income-ratio*).

Referenční přístup nestanoví limitní hodnotu míry zatížení, ale odkazuje k situaci buď v jiném sektoru bydlení (např. nájemné by mělo být stanoveno na úrovni nájemného v soukromém nájemním bydlení) nebo k nutnosti zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel (např. nájemné by mělo být stanoveno tak, aby si ho mohly dovolit rodiny domácností zaměstnanců s více dětmi a nízkou úrovní mezd).

Reziduální přístup vychází z hodnocení výše tzv. reziduálního příjmu, který je roven částce celkového čistého příjmu domácnosti snížené o výdaje na bydlení. Například Grigsby a Rosenberg postulují, že „dostupnost by měla být definována ve vztahu k potřebě adekvátního příjmu postačujícího, po odečtení výdajů na bydlení, k zajištění ostatních základních potřeb členů domácnosti.“ (citováno v Hui 2001) Žádný z výše uvedených přístupů však není zcela oproštěn od potřeby normativního stanovení určité limitní hranice, jejíž překročení indikuje skutečnost, že stávající bydlení je pro danou domácnost finančně nedostupné. Stanovení takové hranice (např. v podobě maximální míry zatížení výdaji na bydlení nebo minimální výše reziduálního příjmu) je pravděpodobně nejproblematičtější momentem, jelikož je jen obtížně odůvodnitelné z hlediska ekonomické či sociální teorie. Všechny zmíněné metody se musí rovněž vyrovnávat s určitými metodologickými problémy jako:

- nízká míra zatížení výdaji na bydlení může být výsledkem nízké kvality bydlení;
- referenční kategorie i reziduální příjem odráží jen velmi málo skutečné životní podmínky těch, kteří se pohybují nad stanovenou limitní hodnotou;
- čistá analýza výdajů na bydlení nezohledňuje dostatečně kvalitu samotného byd-

lení, ochranu nájemních práv, náklady plynoucí z nedostupnosti nejrůznějších kulturních a zdravotních zařízení, náklady dojížděky do zaměstnání apod.;

- výše celkových čistých peněžních příjmů domácností nezohledňuje v plné míře skutečnou majetkovou situaci domácností.

S ohledem na skutečnost, že indikátorový a reziduální přístup k analýze finanční dostupnosti bydlení představují obecně nejvíce používané metody, byly použity i pro analýzy v českém prostředí. Prostřednictvím tradičního konceptu míry zatížení výdaji na bydlení byl sledován vývoj finanční dostupnosti stávajícího nájemního a vlastnického bydlení v ČR v průběhu 90. let. Koncept míry zatížení výdaji na bydlení byl při hodnocení dostupnosti vlastnického bydlení doplněn i o některé další metody (indikátor počtu let spoření, indikátor míry zatížení splátkami hypotečních a jiných stavebních úvěrů na pořízení nového vlastnického bydlení), které umožňují relevantněji zhodnotit dostupnost této formy bydlení (zejména pak dostupnost nového vlastnického bydlení). Při výpočtu konkrétních hodnot míry zatížení výdaji na bydlení jsme vycházeli z následující definice (Lux, Burdová 2000):

*Míra zatížení = měsíční výdaje domácnosti na bydlení (nájemné, výdaje bazické, výdaje úplné) / měsíční celkové čisté peněžní příjmy domácnosti * 100 (v %), kde:*

1. *bazické* výdaje domácnosti na bydlení = součet výdajů na nájemné, ústřední topení, teplou vodu, elektřinu, plyn, tekutá i tuhá paliva, vodné a stočné a ostatní komunální služby.
2. *úplné* výdaje domácnosti na bydlení = součet bazických výdajů domácnosti na bydlení a výdajů na stavební a bytovou údržbu, stavební potřeby, opravy a údržbu zařízení domácnosti investičního charakteru, splátky úvěrů na dům nebo byt a daň z nemovitosti.

Výdaje na nájemné zahrnují výdaje na čisté nájemné u bytů státních a obecních (bez služeb); u družstevních bytů zahrnuje nájemné (resp. úhrada za užívání bytu) částku za úrok a úmor z nesplacené části investičního úvěru, pojištění družstevního bytu, příspěvek na údržbu domu a poplatek na správu družstva.

Za ústřední topení je považováno rovněž etážové topení na plyn nebo elektřinu, nebo jsou-li ve všech obytných místnostech instalována elektrická nebo plynová kamna

nebo WAW. Rovněž etážové topení na tuhá paliva, pokud je zdroj vytápění (umístění kotle) mimo byt, resp. v místnosti k tomu speciálně určené (kotelna), je považováno za ústřední topení. Výdaje na elektřinu a plyn zahrnují i instalační poplatek na zapůjčení elektroměru, resp. plynoměru, obdobně výdaje na ústřední topení a teplou vodu zahrnují i úhradu za měřiče teplé vody, výdaje na vodné a stočné pak úhradu za měřiče studené vody. Položka ostatní komunální služby zahrnuje výdaje za odvoz popela, odpadků a fekálií, kominické a domovníkové práce, úklid společných prostor v domě, spotřebu elektřiny a plynu ve společných prostorách domu, poplatek za výtah, za společnou televizní anténu, za společnou prádelnu aj.

Výdaje na stavební a bytovou údržbu a výdaje na opravu a zařízení domácnosti investičního charakteru zahrnují veškeré výdaje na zakoupení nebo zapůjčení stavebních strojů, zařízení a materiálů sloužících pro výstavbu nebo údržbu bytu nebo domu, který domácnost užívá, resp. vlastní. Započteny jsou bohužel i výdaje týkající se mimo celoročně obývaného bytu (domu) i chaty, garáže, chalupy nebo jiného objektu, který domácnost užívá. Rovněž v případě daně z nemovitosti nelze jednoznačně vyloučit částku daně placenou za tzv. druhé bydlení (chaty, chalupy, jiné rekreační objekty), čímž může dojít k nepatrnému (vzhledem k charakteru daně z nemovitostí v ČR) nadhodnocení míry zatížení výdaji na bydlení úplnými u některých domácností.

Výše měsíčních celkových čistých peněžních příjmů domácnosti je určena jako rozdíl celkových hrubých příjmů a úhrnu daní z příjmů, částek zaplacených na povinné zdravotní a sociální pojištění, vybraných úspor, půjček a výpůjček.

Konkrétní hodnoty ukazatelů finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení byly kalkulovány s využitím dat z šetření *Statistiky rodinných účtů 1990 – 2001 (SRÚ 90 - 01)* Českého statistického úřadu (ČSÚ). Jedná se o každoročně opakovaná podrobná šetření, jejichž cílem je postihnout toky financí i naturálií v hospodaření vybraného vzorku domácností. Zpravodajskou jednotkou i jednotkou výběru základního souboru *SRÚ* je domácnost, tzn. soubor osob společně bydlících a hospodařících. Jádrem těchto domácností je zpravidla rodina, ale může jím být i jednotlivec. Výběr domácností je prováděn metodou kvótního výběru, jehož důsledkem může být nivelizace různých extrémů (především vyloučení domácností s vysokými příjmy). Základními výběrovými znaky jsou sociální skupina domácnosti, počet nezaopatřených členů

(u domácností důchodců počet členů) a čistý peněžní příjem na osobu (u jednočlených 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 Thalman- na (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-

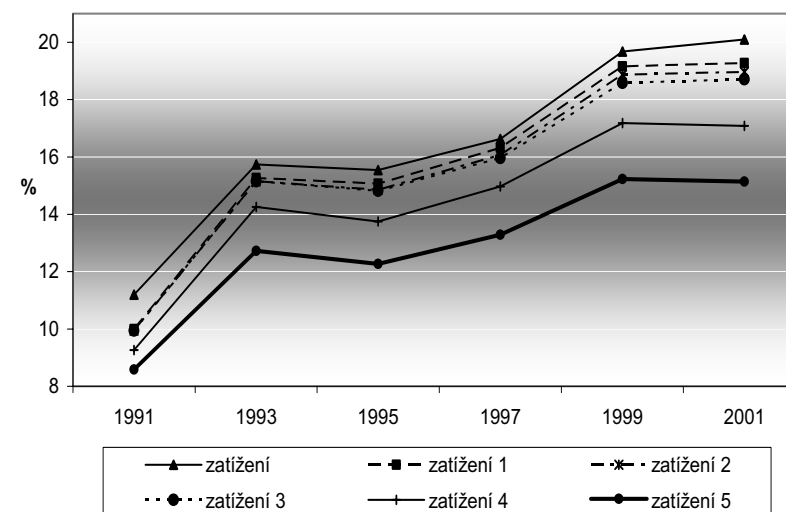
centuálního zastoupení v populaci (resp. v souborech *SRÚ*). Současně jsme předpokládali, že určité sociální skupiny domácností (konkrétně domácnosti podnikatelů a zemědělců) se na tvorbě a tudíž i čerpání těchto příjmů podílejí ve výrazně větší míře v porovnání s ostatními skupinami domácností (dělníci, 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

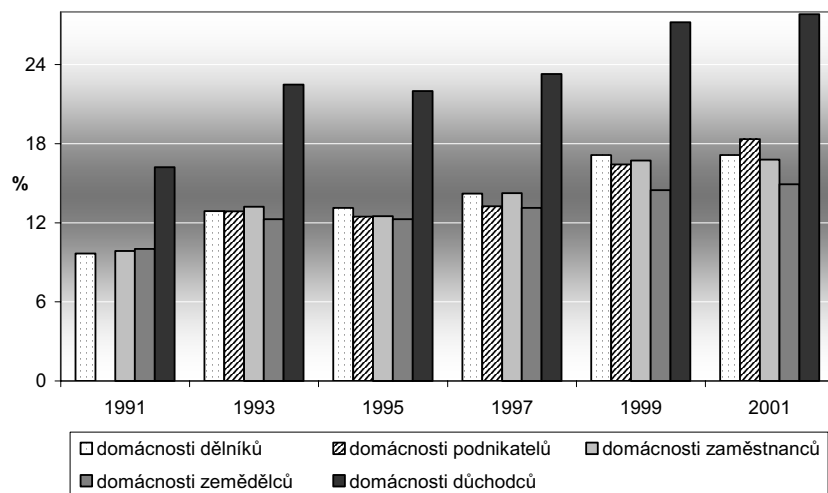


Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty ČSÚ.

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-

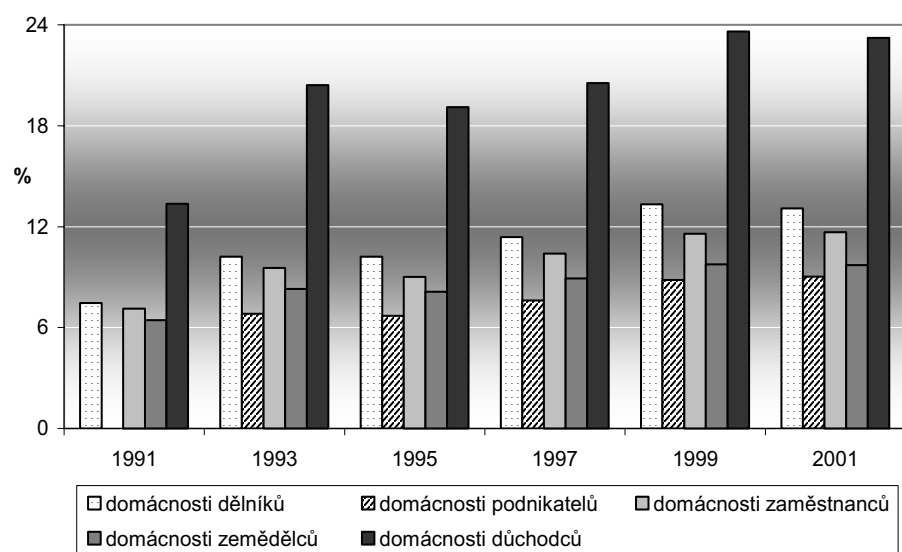
hou nejvíce zatíženou skupinu domácností po domácnostech důchodců podle hodnot upravené míry zatížení představovala ve všech sledovaných letech kategorie domácností dělníků. Z porovnání grafů 2 a 3 je patrné rovněž výrazné snížení průměrných hodnot míry zatížení v důsledku provedených úprav u domácností 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

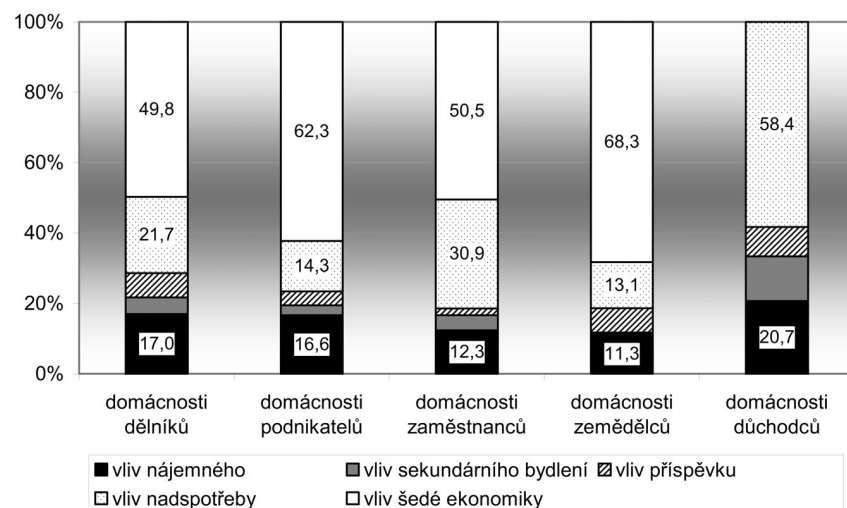


Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

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)

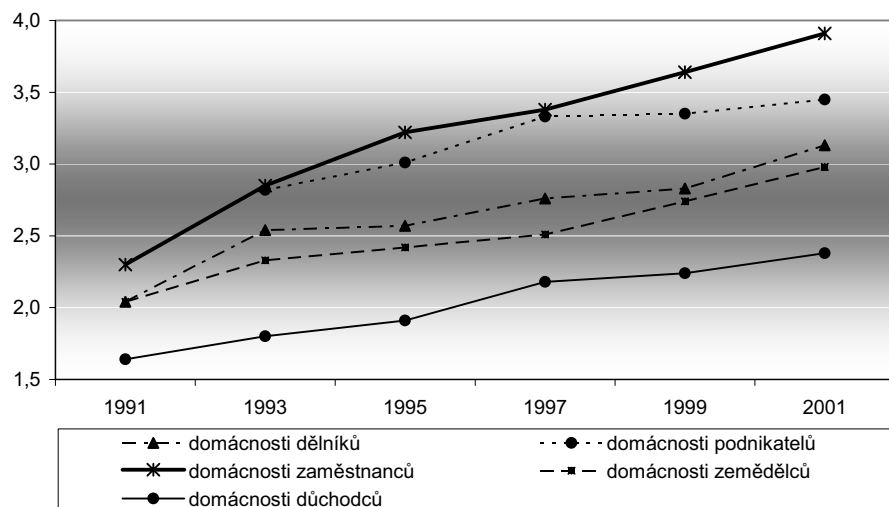


Zdroj: SRÚ 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

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.

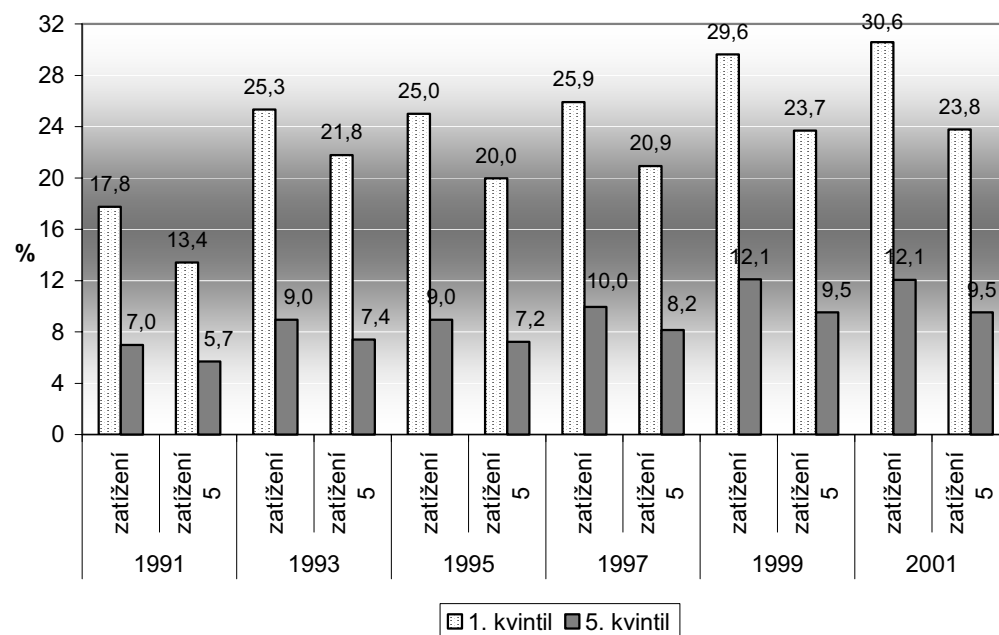
V tabulce 1 jsou uvedeny hodnoty neupravené a upravené míry zatížení výdaji na bydlení podle typu domácnosti. Metodika kategorizace domácností podle jejich složení a ekonomické aktivity se v SRÚ po roce 1991 změnila, takže údaje nejsou vzájemně zcela srovnatelné za celé sledované období (z tohoto důvodu 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).

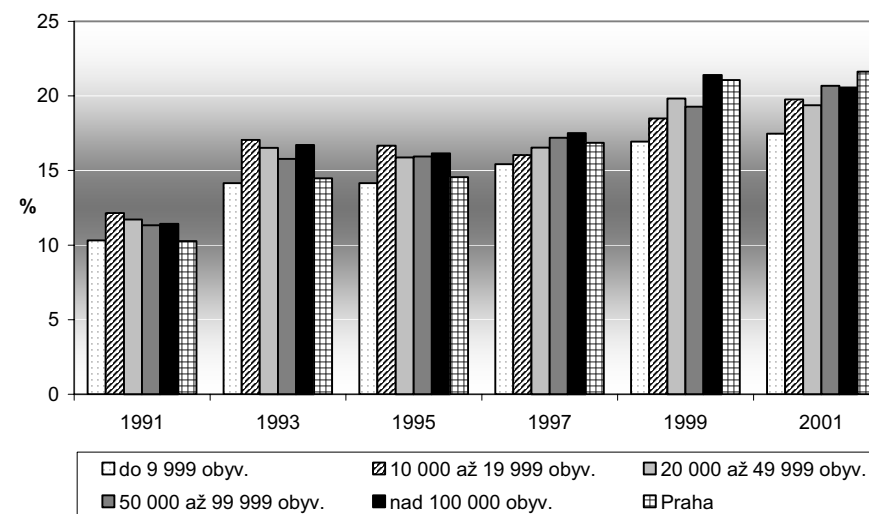
Domácnosti nájemního sektoru bydlení byly podle výše svého celkového čistého příjmu rozděleny do pěti stejně početných skupin tak, že do první skupiny (1. kvintilu) byly zařazeny příjmově nejslabší domácnosti, do páté skupiny (5. kvintilu) příjmově nejsilnější domácnosti.

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.

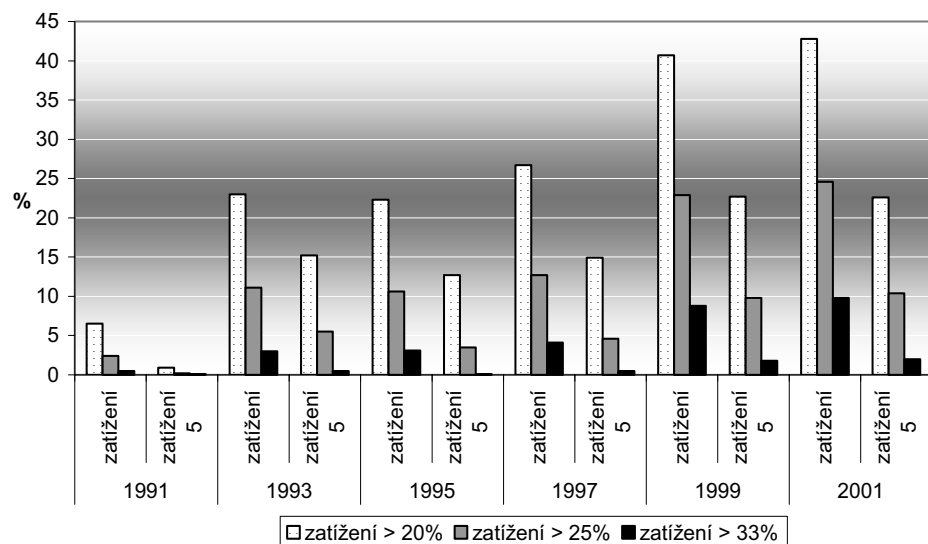
Graf 7: Vývoj průměrné výše neupravené míry zatížení domácností nájemního sektoru bazickými výdaji na bydlení v letech 1991 – 2001 podle velikostních kategorií obcí



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 bydlíšť 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-

stěhování se do levnějšího vlastnického bydlení nebo přechodem do sektoru nájemního bydlení (stávající bydlení tvoří část celkového bohatství domácnosti).

Z těchto a dalších důvodů (např. volatilita cen nemovitostí a stavebních materiálů) hodnoty míry zatížení úplnými výdaji na bydlení u domácností vlastnického sektoru značně kolísají, přičemž vysoké hodnoty míry zatížení nemusí nutně indikovat problém s dostupností bydlení (může se jednat o přechodnou situaci vyvolanou zvýšenými náklady na opravy nebo rekonstrukce). V řadě zemí se proto pro hodnocení finanční dostupnosti vlastnického bydlení užívá např. koncept implicitního nájemného (nahrazuje výdaje domácností spojené se splátkami hypotečních a jiných úvěrů), který je však v českém prostředí jen těžko použitelný (v situaci, kdy je úroveň nájemného v nájemním sektoru bydlení významně vychýlena).

I přes výše zmíněné nedostatky uvádíme hodnoty průměrné míry zatížení domácností vlastnického sektoru úplnými výdaji na bydlení v členění podle několika základních kategorií. Uvedené hodnoty jsou do značné míry orientačního charakteru a nejsou plně srovnatelné s mírou zatížení bazickými výdaji na bydlení uváděnou u domácností nájemního sektoru. Za domácnosti vlastnického sektoru byly považovány domácnosti žijící podle SRÚ v bytech v osobním vlastnictví nebo ve vlastním rodinném/bytovém domě. Úplné výdaje domácností na bydlení byly pro účely výpočtu míry zatížení očištěny pouze o výši příspěvku na bydlení (nárok na příspěvek na bydlení mají od roku 1996 i domácnosti z vlastnického sektoru bydlení), stejně jako v případě domácností nájemního sektoru bydlení jsme předpokládali 100 % *take-up* příspěvku (tzn. o příspěvek by skutečně požádaly všechny domácnosti, které by na něj měly nárok bez ohledu na jeho výši). Žádné další dodatečné úpravy míry zatížení nebyly realizovány.

Tabulka 5: Průměrná míra zatížení domácností vlastnického sektoru úplnými výdaji na bydlení

Průměrná míra zatížení úplnými výdaji na bydlení	neupravená						upravená*)		
	1991	1993	1995	1997	1999	2001	1997	1999	2001
Sociální skupina přednosty domácnosti									
Dělník	9,2	11,0	11,8	13,1	13,0	15,3	13,1	12,8	15,2
Podnikatel	-	10,6	11,3	15,7	14,5	17,0	15,5	14,2	16,6
Zaměstnanec	9,9	11,5	12,0	13,7	13,5	16,2	13,7	13,4	16,1
Zemědělec	9,0	11,0	12,4	15,3	13,3	14,7	15,1	12,8	14,4
Důchodce	13,7	18,4	16,9	17,9	19,6	22,1	17,8	19,3	21,7
Typ domácnosti									
čistá úplná rodina (EA přednosta)	-	11,6	13,7	14,1	14,3	17,3	13,9	13,8	16,8
čistá úplná rodina (přednosta není EA)	-	17,4	16,1	17,4	17,4	19,5	17,3	17,2	19,3
čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	-	10,6	11,3	13,6	12,7	14,5	13,5	12,6	14,4
smíšená úplná rodina	-	9,6	11,1	12,8	10,9	12,0	12,8	10,8	12,0
čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	-	15,9	12,2	15,9	16,6	18,6	15,8	16,3	17,9
jednotlivec – muž	-	17,6	13,4	15,1	16,6	19,7	15,1	16,5	19,3
jednotlivec – žena	-	18,0	17,5	18,9	22,2	26,0	18,8	21,8	25,4
Věk přednosty domácnosti									
18 – 24 let	6,7	9,5	10,2	13,5	13,2	22,6	13,5	12,4	22,4

Tabulka 5: Průměrná míra zatížení domácností vlastnického sektoru úplnými výdaji na bydlení - dokončení

Průměrná míra zatížení úplnými výdaji na bydlení	neupravená						upravená*)		
	1991	1993	1995	1997	1999	2001	1997	1999	2001
Věk přednosti domácnosti									
25 – 34 let	11,0	12,6	12,7	14,8	13,7	16,5	14,6	13,3	16,2
35 – 44 let	8,4	10,1	11,6	13,0	13,1	15,8	12,8	12,8	15,5
45 – 54 let	9,1	10,8	12,1	13,9	13,1	15,1	13,9	13,0	15,0
55 – 64 let	13,1	16,3	15,3	15,8	15,6	18,2	15,7	15,5	18,1
65 a více let	12,2	17,5	16,2	17,9	19,9	21,8	17,9	19,6	21,4
Velikost bydliště									
do 9 999 obyvatel	10,2	12,4	13,2	14,7	13,9	16,4	14,6	13,7	16,2
10 000 až 19 999 obyvatel	11,8	15,3	14,2	16,4	16,8	18,6	16,2	16,5	18,4
20 000 až 49 999 obyvatel	10,9	16,4	12,7	15,3	16,5	19,2	15,2	16,1	18,8
50 000 až 99 999 obyvatel	9,3	13,4	15,7	15,4	18,0	18,3	15,4	17,8	18,1
nad 100 000 obyvatel	10,5	11,5	10,2	14,4	15,1	19,7	14,4	15,0	19,6
Praha	11,6	13,5	16,6	16,1	15,4	19,3	16,1	15,4	19,2
Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti									
1. kvintil	14,1	18,0	16,3	18,0	21,6	24,5	17,8	21,0	23,8
2. kvintil	11,9	16,5	15,7	15,9	17,0	19,4	15,8	16,6	19,2
3. kvintil	10,9	11,6	12,2	14,2	13,9	16,7	14,1	13,7	16,5
4. kvintil	8,2	11,0	11,7	12,4	12,6	14,3	12,4	12,5	14,3
5. kvintil	7,6	9,4	11,2	14,7	11,0	13,1	14,7	11,0	13,1

Poznámka: *) Upravená míra zatížení byla vypočtena jako podíl úplných výdajů na bydlení snížených o výši příspěvku na bydlení k celkovému čistému peněžnímu příjmu domácnosti (v %).

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 5 je zřejmé, že mezi domácnostmi vlastnického sektoru bydlení dosahovaly ve všech letech nejvyšších hodnot průměrné míry zatížení úplnými výdaji na bydlení domácnosti důchodců, podobně jako mezi domácnostmi nájemního sektoru. Za zmínku stojí relativně vyšší míra zatížení domácností podnikatelů v letech 1997 – 2001, která je zejména důsledkem podhodnocení příjmů této sociální skupiny domácností (například v roce 1997 byla průměrná výše čistého měsíčního příjmu domácností podnikatelů statisticky významně vyšší pouze v porovnání s výší průměrného příjmu domácností důchodců, od průměrné výše příjmů ostatních sociálních skupin se statisticky významně nelišila, obdobně v roce 2001).

Podobně jako mezi domácnostmi nájemního sektoru bydlení, i mezi domácnostmi žijícími ve vlastním domě/bytě patřily mezi nejzatíženější domácnosti jednotlivců, zejména žen, stabilně vysokou míru zatížení úplnými výdaji na bydlení vykazovaly ve všech letech rovněž čisté úplné rodiny s ekonomicky neaktivním přednostou a neúplné rodiny s dětmi. I při hodnocení výše průměrné míry zatížení domácností úplnými výdaji na bydlení s ohledem na věk přednosty domácnosti lze pozorovat podobný trend jako v případě domácností nájemního sektoru. Průměrná míra zatížení domácností s přednostou ve věku do 34 let je obvykle poněkud vyšší, s rostoucím věkem přednosty se mírně snižuje, aby následně pro domácnosti s přednostou ve věku nad 55 let začala výrazně růst. Za povšimnutí stojí výrazný nárůst míry zatížení domácností s přednostou ve věku 18 – 24 let mezi roky 1991 a 2001 (v roce 2001 byla míra zatížení „nejmladších“ domácností v průměru dokonce vyšší než míra zatížení „nejstarších“ domácností). S ohledem na skutečnost, že tento stav byl způsoben skokovým zvýšením míry zatížení domácností s přednostou ve věku 18 - 24 let mezi roky 1999 a 2001, nelze jednoznačně říci, zda se jedná o trend nebo pouze náhodný výkyv.

Při hodnocení míry zatížení s ohledem na velikost bydliště domácnosti není ve sledovaném období patrný žádný jednoznačný trend, pouze domácnosti z menších obcí do 10 000 obyvatel vykazují v posledních letech (1999 a 2001) stabilně nižší hodnoty průměrné míry zatížení úplnými výdaji na bydlení. Nepřekvapí skutečnost, že v průměru nejnižších hodnot míry zatížení úplnými výdaji na bydlení dosahovaly ve všech letech domácnosti s nejvyššími příjmy (domácnosti 5. příjmového kvintilu), naopak míra zatížení příjmově nejslabších domácností byla ve všech letech nejvyšší. Jistou anomálií představuje vyšší hodnota míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností

v roce 1997, je však zřejmé, že se jednalo o náhodný výkyv v datech, který se v dalších letech neopakoval.

Z porovnání hodnot neupravené a upravené míry zatížení úplnými výdaji na bydlení v letech 1997 – 2001 je patrný přímý vliv příspěvku na bydlení. Potvrzuje se, že příspěvek na bydlení pomáhá nejvíce příjmově nejslabším domácnostem vlastnického sektoru bydlení, s rostoucím příjmem domácnosti se míra zatížení vlivem příspěvku snižuje méně (tento fakt vyplývá ze způsobu výpočtu současného příspěvku na bydlení). Současně však nelze jednoznačně tvrdit, že by nejvíce pomáhal domácnostem s nejvyšší průměrnou mírou zatížení výdaji na bydlení. Například v roce 2001 se neupravená míra zatížení domácností důchodců snížila vlivem příspěvku o 0,4 procentního bodu, stejně jako u domácností podnikatelů. V případě domácností podnikatelů však byla neupravená míra zatížení v průměru o více než 5 procentních bodů nižší než míra zatížení domácností důchodců.

Pro úplnost uvedme, že například v roce 2001 přesahovala míra zatížení úplnými výdaji na bydlení hranici 25 % u téměř třetiny domácností důchodců (přesně 31,2 %), u domácností podnikatelů činil odpovídající podíl 14 %. Při zohlednění výše příspěvku na bydlení se podíl domácností důchodců s mírou zatížení vyšší než 25 % snížil na 30,6 %. Neupravená míra zatížení úplnými výdaji na bydlení překračovala hodnotu 25 % u bezmála poloviny domácností jednotlivců – žen (49,3 %), u více než pětiny neúplných rodin s dětmi (22,2 %) a domácností jednotlivců – mužů (21,8 %). Vlivem příspěvku se podíl domácností s mírou zatížení vyšší než 25 % snížil nejvíce u neúplných rodin s dětmi (klesl na 15,4 % domácností). Naopak příspěvek neměl žádný vliv na snížení podílu nejmladších domácností, jejichž míra zatížení přesahovala 25 %, tento podíl zůstal na úrovni 38,8 %. Mezi domácnostmi s přednostou ve věku nad 65 let 31,3 % (resp. 30,9 % po příspěvku na bydlení) z nich dosahovalo míry zatížení vyšší než 25 %. Podíl domácností s mírou zatížení přesahující 25 % byl nejvyšší ve městech nad 100 000 obyvatel (23,6 % domácností), dále pak v obcích s 20 000 až 49 999 obyvateli. Téměř u 43 % příjmově nejslabších domácností přesáhla míra zatížení hranici 25 %, mezi domácnostmi zařazenými podle výše celkových čistých peněžních příjmů do 2. příjmového kvintilu byl jejich podíl už méně než poloviční.

Shrnutí: S vědomím, že ukazatel míry zatížení úplnými výdaji na bydlení vykazuje významné nedostatky při hodnocení finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti z vlastnického sektoru bylo zjištěno, že i mezi „vlastníky“ jsou výdaji na bydlení nejvíce „ohroženy“ domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců, neúplné rodiny s dětmi, a úplné rodiny s dětmi, jejichž přednosta není ekonomicky aktivní. Míra zatížení těchto domácností je však v porovnání se zatížením domácností nájemního sektoru významně nižší, pro domácnosti z vlastnického sektoru navíc jejich nemovitost představuje nerealizovaný zdroj příjmů, který mohou využít při řešení bytové otázky.

1.3 Dostupnost nového vlastnického bydlení

Dostupnost vlastnického bydlení je v zahraniční odborné literatuře často sledována pomocí specifických indikátorů, které poměřují náklady na získání nového vlastnického bydlení (obvykle mají podobu splátek úvěrů na pořízení vlastního bydlení) a příjmovou úroveň domácností. Nepočítají tedy se skutečnou mírou zatížení bydlících domácností, ale měří dostupnost bydlení pro domácnosti, které vstupují na trh s vlastnickým bydlením. Pro hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení a jejího vývoje v průběhu 90. let v ČR byly použity následující indikátory:

- a) hodnota poměru mezi cenou nového bydlení a výší celkových čistých ročních příjmů domácnosti. Ukazatel je často využíván pro komparativní účely a udává, kolik ročních příjmů potřebuje domácnost v té které zemi na pořízení průměrného nového bydlení. Jeho vypovídací schopnost je diskutabilní z různých důvodů – v reálném životě například nelze předpokládat, že mezní sklon domácnosti k úsporám činí 100 % z čistého příjmu, míra spořivosti je různá u různých skupin obyvatel, pořizovací cena neodpovídá tržní ceně, příjmově nadprůměrné domácnosti si nepořizují průměrné bydlení a hodnota indikátoru pro ně tudíž vyznívá příznivěji, příjmová úroveň domácnosti neodráží skutečné bohatství domácnosti atd.
- b) *lending multiplier (LM)*. Hodnotu *LM* získáme jako poměr celkové sumy, kterou domácnost zaplatí v rámci splátek úvěrů na bydlení k celkovým čistým ročním příjmům domácnosti. Za mezní hodnotu je v britské literatuře považován *LM* roven třem (v případě, že hodnota *LM* je větší než tři, splátky úvěrů na bydlení jsou pro domácnost neúnosně zatěžující).

- c) míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení. Míra zatížení je určena jako podíl výše celkové měsíční splátky přijatých úvěrů na pořízení nového bydlení k celkovým čistým měsíčním příjmům domácnosti. Na základě normativně určené maximální „přijatelné“ míry zatížení se zkoumá, jaký je podíl domácností, pro něž je pořízení vlastního bydlení ještě únosné, resp. podíl domácností, pro které je již neúnosné.

Dostupnost vlastnického bydlení byla obdobně jako dostupnost nájemního bydlení hodnocena pro roky 1991, 1993, 1995, 1997, 1999 a 2001. Výše uvedené indikátory byly kalkulovány na základě dat z šetření *SRÚ 1991 - 2001*. Pro hodnocení dostupnosti vlastnického bydlení v letech 1992, 1996 a 2001 by bylo možno využít reprezentativnější datové soubory, které přesněji měří příjmovou úroveň domácností (datové soubory *Mikrocensus 1992, 1996* a soubor z šetření *Sociální situace domácností 2001*), naším cílem však bylo postihnout vývoj v průběhu celých 90. let. Z tohoto důvodu a za účelem zajištění srovnatelnosti získaných výsledků byla použita data z šetření *SRÚ*.

Při výpočtu výše uvedených indikátorů jsme vycházeli z průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Český statistický úřad průměrné ceny bytů dokončených v jednotlivých letech soustavně sleduje až od roku 1995, přičemž nerozlišuje průměrné pořizovací ceny bytů různých velikostních kategorií. Pokud předpokládáme, že pořizovací cena bytu neroste úměrně jeho velikosti, ale existují určité úspory z rozsahu způsobující, že pořizovací cena metru čtverečního menšího bytu je vyšší než pořizovací cena metru čtverečního většího bytu, pak průměrná pořizovací cena metru čtverečního obytné plochy bytu uváděná ČSÚ tuto diferenciaci bohužel nezachycuje. Údaj poskytovaný ČSÚ je vždy pouze určitým způsobem vychýlen podle toho, zda se v daném roce dokončilo více „malých“ nebo „velkých“ bytů. Po účely následujících analýz jsme předpokládali, že domácnost by si pořídila byt stejné velikosti, jako je celková obytná plocha bytu/domu, v němž žije v současnosti. Průměrná pořizovací cena nového bydlení byla tudíž pro každou domácnost vypočtena jakou součin obytné plochy jejího současného domu/bytu a průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Abstrahovali jsme od skutečnosti, že některé domácnosti by spíše než do bytového domu odešly do vlastního rodinného

domu, kde jsou pořizovací náklady vyšší. Při určování výše průměrné pořizovací ceny metru čtverečního bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1991 jsme vycházeli z celkové průměrné pořizovací ceny bytu, která podle Statistické ročenky 1992 činila 226 268 Kč. Celkovou pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou obytnou plochou bytu dokončeného v bytovém domě v tomtéž roce, která podle stejného zdroje činila 46 m². Údaj o průměrné ceně bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993 nemá ČSÚ bohužel k dispozici vůbec, proto jsme při jejím odhadu postupovali následujícím způsobem. Průměrnou pořizovací cenu bytu dokončeného roce 1991 jsme navýšili vynásobením hodnotou indexu cen stavebních prací (stavební práce pro novou výstavbu) mezi roky 1991 a 1993. Použití indexu cen stavebních prací není zcela metodologicky správné, protože tento index neodráží pouze ceny bytové výstavby, ale ceny všech stavebních prací. Specializovaný index však ČSÚ neuvádí. Relevantnost uvedeného postupu byla konzultována s pracovníky ČSÚ, podle jejich vyjádření se jedná o vhodnou metodu, jak získat orientační pořizovací cenu bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993. Pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou velikostí bytu ve státní, družstevní a podnikové výstavbě, která podle Statistické ročenky 1995 činila 44,7 m². Průměrné pořizovací ceny 1 m² obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v příslušném roce, z nichž jsme vycházeli v následujících analýzách, shrnuje tabulka 6.

Tabulka 6: Průměrná pořizovací cena 1 m² obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě

Rok	1991	1993	1995	1997	1999	2001
Průměrná pořizovací cena 1 m ² obytné plochy (Kč)	4 919	6 859	17 528	23 542	26 902	30 180

Zdroj: vlastní výpočty, ČSÚ

Hodnoty v tabulce 7 představují násobek celkového čistého ročního příjmu, který by průměrná domácnost s alespoň jednou ekonomicky aktivní osobou musela v daném roce vynaložit na pořízení nového bytu o stejné obytné ploše, jaká odpovídá velikosti jejího aktuálního domu/bytu. Jestliže v letech 1991 a 1993 stačil k pořízení průměrného nového bytu necelý trojnásobek celkového čistého ročního příjmu průměrné domácnosti, v roce 2001 už bylo třeba na pořízení vlastního bytu vynaložit téměř sedmkrát průměrného čistého ročního příjmu. K nejvýraznějšímu skoku došlo

mezi roky 1993 a 1995, kdy se průměrná pořizovací cena metru čtverečního obytné plochy dokončeného bytu zvýšila více než 2,5 krát. Růst průměrné výše celkového čistého ročního příjmu průměrné domácnosti nebyl zdaleka tak razantní. Ve stejném období se příjmy průměrné domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem zvýšily jen 1,34 krát. Mezi roky 1999 a 2001 se nůžky mezi výší průměrného ročního příjmu průměrné domácnosti a pořizovací cenou nového bytu již nerozevíraly. Pro některé domácnosti (zaměstnanců, zemědělců, s předností ve věku 35 - 44 let) se poměr mezi průměrnou pořizovací cenou nového bytu a výší jejich průměrných ročních příjmů v roce 2001 dokonce v porovnání s rokem 1999 nepatrně snížil. V průběhu 90. let se výrazně zvětšily rozdíly mezi příjmově nejslabšími a příjmově nejsilnějšími skupinami domácností, mezi domácnostmi jednotlivců a vícečlennými domácnostmi.

Tabulka 7: Podíl průměrné pořizovací ceny nového bytu k průměrným celkovým čistým ročním příjmům domácností (pro domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem)

	<i>Podíl průměrné pořizovací ceny nového bytu k průměrným celkovým ročním čistým příjmům domácností</i>					
	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1995</i>	<i>1997</i>	<i>1999</i>	<i>2001</i>
Průměr za všechny domácnosti	2,88	2,99	5,82	6,19	6,67	6,78
Sociální skupina přednosti domácnosti						
dělník	2,88	2,96	5,87	6,23	6,70	6,96
podnikatel	-	3,16	5,86	6,13	6,79	6,90
zaměstnanec	2,83	2,88	5,41	5,86	6,25	6,20
zemědělec	3,25	3,50	7,17	7,64	8,77	8,57
Počet členů domácnosti						
1 členná domácnost	3,95	3,86	7,68	7,83	8,48	9,12
2 členná domácnost	2,86	3,02	5,94	6,18	6,78	6,76
3 členná domácnost	2,69	2,84	5,31	5,86	6,27	6,40
4 členná domácnost	2,65	2,77	5,36	5,82	6,12	6,12
5 a více členná domácnost	2,77	2,95	5,94	6,03	6,34	6,55
Kategorie věku přednosti domácnosti						
18 – 24 let	3,33	3,31	6,26	7,32	6,99	7,55
25 – 34 let	2,84	3,01	5,55	6,04	6,30	6,56
35 – 44 let	2,79	2,86	5,80	6,11	6,76	6,64
45 – 54 let	3,00	3,08	5,97	6,23	6,75	6,85
55 – 64 let	2,86	3,04	5,79	6,10	6,88	7,16
Velikost bydliště						
Obec do 9 999 obyvatel	3,29	3,49	6,80	7,24	7,77	7,94
Obec s 10 000 až 19 999 obyvateli	2,81	2,94	5,54	6,08	6,22	6,49
Obec s 20 000 až 49 999 obyvateli	2,77	2,88	5,60	6,14	6,70	6,50
Obec s 50 000 až 99 999 obyvateli	2,64	2,77	5,34	5,61	6,37	6,34
Obec s více než 100 000 obyvateli	2,88	3,09	5,43	5,68	5,82	6,20
Praha	2,61	2,47	4,66	4,86	5,27	5,46
Kvintily¹ celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti						
1. kvintil	4,66	5,49	8,07	8,16	9,12	9,50
2. kvintil	3,50	3,99	6,38	7,15	7,50	7,57
3. kvintil	2,96	3,27	5,68	6,18	6,65	6,68
4. kvintil	2,70	2,78	5,12	5,40	5,69	5,68
5. kvintil	2,16	2,18	3,84	4,03	4,37	4,46

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.

Při kalkulaci hodnoty koeficientu *lending multiplier* již byly uvažovány konkrétní úvěrové a fiskální podmínky platné v daném roce. V letech 1991 a 1993 domácnosti k získání nového bydlení nemohly využít hypotečního úvěru ani stavebního spoření, ale byly odkázány na běžné bankovní úvěry. Pro účely simulačních propočtů bylo předpokládáno, že poskytnutý úvěr pokryje pořizovací cenu nového bytu v plném rozsahu. Doba splatnosti úvěru byla stanovena na 20 let, umořování formou pravidelných splátek ve stejné výši (anuit). Průměrná úroková míra z dlouhodobých bankovních úvěrů činila podle Statistické ročenky ČR 95 11,22 % v roce 1991 a 10,42 % v roce 1993. Na základě těchto údajů byla určena výše anuitních splátek.

V roce 1995 měly domácnosti při pořízení vlastního bytu možnost požádat o úvěr ze stavebního spoření. Předpokládali jsme, že cílová částka stavebního spoření činila 30 % pořizovací ceny bytu, polovinu této částky domácnost naspořila a druhou polovinu získala ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření úročeného 6 % ročně. Měsíční splátka úvěru činila 0,5 % ze sjednané cílové částky. Na zbývajících 70 % pořizovací ceny bytu domácnost získala běžný bankovní úvěr s dobou splatnosti 20 let úročený 11,35 % ročně (průměrná úroková sazba z dlouhodobých úvěrů v roce 1995 podle Statistické ročenky ČR 97).

V letech 1997 – 2001 mohly domácnosti pro financování svých bytových potřeb využít stavební spoření i hypoteční úvěr. Pro účely následujících propočtů jsme předpokládali, že využily obou v následujícím poměru: požádaly o poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 70 % pořizovací ceny nového bytu (předpokládejme, že pořizovací cena odpovídala ceně obvyklé, zástavu představoval nově pořizovaný byt) až do výše 800 000 Kč (maximální částka úvěru, na kterou se ještě vztahovala státní podpora v podobě úrokové dotace k úrokové sazbě z hypotečního úvěru) s dobou splatnosti 20 let, zbývajících prostředky získaly pomocí stavebního spoření. Cílová částka stavebního spoření proto byla v každém roce určena jako rozdíl mezi výší poskytnutého hypotečního úvěru a pořizovací cenou bytu. Polovinu cílové částky domácnost naspořila, druhou polovinu získala ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření úročeného 6 %

ročně; měsíční splátka úvěru činila 0,5 % z cílové částky. Roční úroková sazba² z přijatého hypotečního úvěru činila v roce 1997 12,9 %, v roce 1999 10,2 % a v roce 2001 7,3 %, výše státní úrokové dotace k úrokové sazbě hypotečního úvěru činila 4 procentní body v letech 1997 a 1999 a dva procentní body v roce 2001. V letech 1999 a 2001 byla při výpočtu následujících ukazatelů zohledněna rovněž možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené ze stavebních úvěrů (úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru) až do výše 300 000 Kč ročně. Daňová úspora, které domácnosti dosáhly snížením daňového základu o úroky zaplacené z obou úvěrů, byla určena jako rozdíl mezi disponibilním důchodem vypočteným z daňového základu sníženého o částku úroků a disponibilním důchodem vypočteným z nesníženého daňového základu. Jelikož v *SRÚ* jsou důsledně rozlišeny pouze příjmy přednosta domácnosti a jeho manželky, byla vypočtena daňová úspora zvlášť pro důchod přednosta a jeho manželky a do další analýzy vstoupila vyšší z obou částek (jinými slovy bylo předpokládáno, že „odpočet“ úroků uplatní ten, z jehož příjmu bude dosaženo vyšší daňové úspory). Míra zatížení splátkami úvěrů byla vypočtena na základě skutečné výše měsíčních splátek obou úvěrů v prvním roce, nebyla zohledňována skutečnost, že doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je kratší než doba splatnosti hypotečního úvěru a míra zatížení domácnosti se tudíž po splacení úvěru ze stavebního spoření sníží.

S ohledem na potřebu identifikace těch domácností, které by měly nárok na přidělení hypotečního úvěru, bylo zavedeno příjmové a věkové kritérium. Domácnost splňovala příjmové kritérium pro přidělení hypotečního úvěru, jestliže její celkové čisté měsíční příjmy byly v daném roce vyšší než hypotetické měsíční výdaje zkonstruované jako součet: 1,5 násobku životního minima domácnosti, měsíční anuitní splátky, měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření a čtvrtiny měsíční anuitní splátky (představovala rezervu na splátku úvěru, případně zastupovala splátky jiných půjček a úvěrů, které by domácnost musela hradit v době splacení hypotečního úvěru). Věkové kritérium domácnost splňovala tehdy, jestliže věk přednosta domácnosti nepřesáhl 45 let (při předpokládané době splatnosti úvěru 20 let by domácnost úvěr splatila před předpokládaným odchodem svého přednosta do důchodu). Na okraj výše uvedeného

¹ Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti – hodnoty, které rozdělují soubor domácností na stejně početné skupiny podle výše jejich celkových čistých měsíčních příjmů. Domácnosti zařazené do 1. kvintilu mají nejnižší příjmy, domácnosti zařazené do 5. kvintilu mají příjmy nejvyšší.

² Uvedené úrokové sazby odpovídají průměrné úrokové sazbě z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám Českomoravskou hypoteční bankou v letech 1997, 1999 a prvním pololetí 2001.

je třeba poznamenat, že řada přijatých předpokladů je značně zjednodušujících. V reálném životě by například racionálně uvažující domácnosti kombinovaly výši úvěru ze stavebního spoření, výši vlastních prostředků a výši hypotečního úvěru v takovém poměru, který by odpovídal jejich finanční situaci a konkrétním podmínkám pro poskytování těchto úvěrů platným v daném období. Současně by se podmínky, za kterých by úvěry na bydlení získaly, lišily s ohledem na situaci (nejen finanční a majetkovou) jednotlivých domácností (úrokové sazby by byly diferencované, různé domácnosti by volily různou dobu splatnosti úvěrů apod.). Zohlednění všech těchto okolností by však vyžadovalo vytvoření rozsáhlého simulačního modelu, který přesahuje náplň této publikace.

Z tabulky 8 je zřejmé, že podíl domácností, které by získaly úvěr na pořízení vlastního bydlení (neuvažujeme-li nástroje státní podpory vlastnického bydlení), mezi roky 1991 a 2001 výrazně osciloval podle toho, jak se měnily úrokové sazby a ceny dokončených bytů. Pomineme-li situaci v roce 1991, pak lze říci, že dostupnost bankovních úvěrů na pořízení vlastního bydlení se pro průměrnou domácnost v letech 1993 až 1997 snižovala, obrat nastal až v roce 1999. Při zohlednění vlivu státních podpůrných nástrojů zvyšujících dostupnost vlastnického bydlení se podíl domácností, které by teoreticky dosáhly na hypoteční úvěr, začal opět zvyšovat již v roce 1997. Pro účely analýzy bylo předpokládáno, že jediným nástrojem, který bezprostředně ovlivňuje dosažitelnost hypotečního úvěru pro domácnosti, byla státní úroková dotace. Možnost odpočtu úroků zaplacených z úvěrů na bytové potřeby od základu daně z příjmu sice snižuje míru zatížení domácností v průběhu splácení úvěrů, neovlivňuje však rozhodnutí o přidělení úvěru.

Průměrný podíl domácností (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by v daném roce dosáhly na hypoteční úvěr bez zohlednění státních podpůrných nástrojů) s hodnotou LM větší než tři rostl od roku 1991 do roku 1999 (z 82,0 % na 97,6 %), mezi roky 1999 a 2001 se poněkud snížil (viz tabulka 9). Při zohlednění vlivu všech státních podpůrných opatření v oblasti vlastnického bydlení lze říci, že podíl domácností s hodnotou LM větší než tři rostl do roku 1997 (mezi roky 1995 a 1997 se však zvýšil jen nepatrně), v roce 1999 došlo k výraznému poklesu podílu domácností pro něž by získání hypotečního úvěru bylo neúnosně zatěžující, přičemž mezi roky 1999 a 2001 nedošlo k žádné významnější změně. Ačkoliv

tedy na základě konceptu *lending multiplier* došlo mezi roky 1991 a 2001 ke snížení dostupnosti vlastnického bydlení (zejména v důsledku prudce rostoucích cen nového bydlení), vlivem státních podpůrných nástrojů byl negativní dopad na obyvatelstvo poněkud eliminován (např. v roce 2001 se při zohlednění státní podpory vlastnického bydlení snížil podíl domácností s hodnotou LM větší než tři o 3,9 procentního bodu a zvýšil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr, o 3,6 procentního bodu).

Tabulka 10 udává, jak se měnila průměrná míra zatížení domácností, které by obdržely úvěr na pořízení nového bydlení. Z uvedených hodnot je patrné, že se míra zatížení domácností splátkami úvěrů na pořízení nového bydlení zvýšila mezi roky 1991 a 2001 v průměru z 20,3 % na 29,9 % (bez zohlednění státních podpůrných nástrojů v oblasti vlastnického bydlení), resp. na 26,7 % (při zohlednění hlavních podpůrných nástrojů státu v oblasti vlastnického bydlení). Nejednalo se však o kontinuální růst v průběhu celého sledovaného období. Do roku 1997 průměrná míra zatížení domácností splátkami přijatých úvěrů na pořízení vlastního bydlení rostla (neuvažujeme-li vliv státních podpůrných nástrojů), počínaje rokem 1999 je již patrný její pokles. Při zohlednění státních opatření zvyšujících dostupnost vlastnického bydlení lze nepatrný pokles v hodnotě průměrné míry zatížení zaznamenat dokonce již v roce 1997.

Z tabulky 11 je patrné, že v průběhu sledovaného období rovněž velmi výrazně vzrostl podíl domácností, jejichž míra zatížení splátkami úvěrů na bydlení by překročila hranici 33 % (ze 4,1 % domácností, které by měly nárok získat úvěr v roce 1991 na 21,3 % oprávněných domácností v roce 1999 při zohlednění podpůrných opatření státu v oblasti vlastnického bydlení). Obdobně jako v případě průměrné míry zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení se podíl domácností s mírou zatížení přesahující 33 % zvyšoval do roku 1997 (bez zohlednění účinku státních nástrojů), resp. do roku 1995 (při zohlednění podpůrných nástrojů v oblasti vlastnického bydlení), v letech 1999 a zejména 2001 je patrné snížení podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %. Příčinou je již relativně stabilní tempo růstu cen nového bydlení (viz tabulka 6) i příjmové úrovně domácností (celkové čisté měsíční příjmy průměrné domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem vzrostly podle *SRÚ* mezi roky 1999 a 2001 o 11 %, průměrná cena m^2 obytné plochy bytu se ve stejném období zvýšila o 12 %).

Tabulka 8: Podíly domácností, kterým by byl v daném roce poskytnut úvěr na bydlení³ (%)

	1991	1993	1995	1997		1999		2001	
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
Průměr za všechny domácnosti	7,5	16,6	10,1	8,3	11,7	10,7	15,8	15,2	18,8
Sociální skupina přednosti domácnosti									
dělník	5,7	14,6	7,3	4,6	6,7	7,3	11,5	12,3	15,6
podnikatel	-	23,0	15,7	16,6	20,9	15,8	23,6	21,7	25,9
zaměstnanec	9,5	19,4	14,5	11,9	16,8	14,9	21,0	18,7	22,6
zemědělec	6,9	9,5	2,3	1,8	4,8	2,4	3,5	4,0	6,0
Počet členů domácnosti									
1 členná domácnost	10,7	18,0	7,8	6,9	9,8	8,5	14,1	10,2	14,3
2 členná domácnost	8,7	15,1	9,3	7,5	10,0	10,5	13,9	14,4	16,7
3 členná domácnost	8,1	20,5	12,2	11,2	15,7	11,2	19,1	18,0	21,6
4 členná domácnost	6,4	16,7	11,7	8,5	11,6	12,3	16,9	17,4	22,1
5 a více členná domácnost	1,3	8,9	3,2	4,2	9,7	6,4	11,8	8,9	12,2
Kategorie věku přednosti domácnosti									
18 – 24 let	12,8	35,7	15,0	13,1	17,4	12,6	24,2	20,0	26,1
25 – 34 let	11,4	23,0	15,0	14,4	19,0	17,0	25,7	27,7	33,6
35 – 44 let	11,5	27,1	15,9	12,8	19,7	19,0	27,3	25,5	31,6
Velikost bydliště									
Obec do 9 999 obyvatel	5,1	9,1	6,1	5,0	7,9	7,8	11,4	11,1	14,4
Obec s 10 000 až 19 999 obyvateli	6,3	15,4	8,9	10,3	14,2	9,8	19,1	13,8	17,6
Obec s 20 000 až 49 999 obyvateli	6,4	14,7	7,4	6,4	8,1	9,1	13,6	17,4	21,4
Obec s 50 000 až 99 999 obyvateli	10,9	25,2	10,9	8,6	10,8	12,3	17,9	17,7	21,9
Obec s více než 100 000 obyvateli	8,1	11,3	14,0	11,0	16,6	12,5	17,9	15,3	17,3
Praha	10,9	26,8	22,1	15,1	21,0	17,1	23,2	19,9	23,6
Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti									
1. kvintil	0,6	0,0	2,8	2,5	4,6	1,4	4,8	4,0	6,9
2. kvintil	6,6	9,8	2,9	1,7	2,7	5,3	6,6	4,0	5,5
3. kvintil	2,8	8,0	4,2	4,3	5,6	4,6	10,3	10,6	13,5
4. kvintil	5,4	12,4	10,2	6,7	12,1	7,2	15,3	18,0	25,3
5. kvintil	16,5	34,2	30,4	26,5	33,8	35,0	42,4	39,5	42,7

Poznámka: (1) – podíly domácností, které by měly nárok na přidělení úvěru na bydlení bez zohlednění státních podpůrných nástrojů (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem);

(2) – podíly domácností, které by měly nárok na přidělení úvěru na bydlení při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem).

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.

³ V letech 1991 – 1995 běžný dlouhodobý úvěr, v letech 1997 – 2001 hypoteční úvěr.

Tabulka 9: Lending multiplier – podíly domácností (v %) s hodnotou *LM* větší než tři

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Průměr za všechny domácnosti	82,0	84,2	95,5	96,1	95,6	97,6	92,0	88,8	92,9	91,5	89,0
Sociální skupina přednosti domácnosti											
dělník	76,5	85,0	94,7	91,4	92,2	96,0	89,9	89,9	92,4	90,1	88,1
podnikatel	-	78,6	92,9	94,8	93,2	96,5	90,6	88,2	96,9	95,7	93,1
zaměstnanec	84,0	83,8	97,0	100,0	99,1	99,1	94,3	88,6	91,9	91,3	88,2
zemědělec	92,2	93,5	87,5	66,7	87,5	100,0	83,3	75,0	83,3	88,9	88,9
Počet členů domácnosti											
1 členná domácnost	93,6	89,1	97,4	100,0	97,1	100,0	92,7	87,6	94,8	93,5	91,4
2 členná domácnost	82,6	81,3	92,0	95,2	96,4	92,5	84,1	82,9	88,9	87,6	86,0
3 členná domácnost	71,9	83,7	94,2	95,3	93,3	100,0	94,6	89,2	92,1	90,9	89,2
4 členná domácnost	82,1	85,9	98,0	98,1	97,7	99,1	94,2	91,6	96,6	94,2	90,8
Kategorie věku přednosti domácnosti											
18 – 24 let	66,5	68,0	100,0	100,0	100,0	100,0	88,8	86,4	90,9	93,0	93,0
25 – 34 let	75,3	78,1	89,9	96,2	94,7	97,3	88,9	86,4	89,4	86,7	84,9
35 – 44 let	89,7	89,0	99,0	94,7	95,3	97,4	94,0	91,0	95,8	95,2	93,1
Velikost bydliště											
Obec do 9 999 obyvatel	84,9	84,5	90,7	91,7	92,8	97,2	93,4	90,9	91,8	89,9	89,9
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	80,2	90,1	97,7	88,4	91,6	100,0	97,9	91,4	100,0	97,1	93,5
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	78,2	84,3	95,7	100,0	100,0	100,0	93,7	90,1	94,5	95,5	91,3
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	84,3	83,9	98,5	100,0	100,0	100,0	88,8	86,3	93,3	92,1	87,2
Obec s více než 100 000 obyv.	94,2	83,3	95,0	100,0	96,1	93,9	92,9	88,0	97,2	89,0	89,0
Praha	77,6	81,7	96,4	96,8	95,4	95,1	88,4	87,0	87,0	87,4	85,3
Kvintily celk. čistých měsíčních příjmů domácnosti											
1. kvintil	100,0	-	-	100,0	100,0	100,0	100,0	93,7	-	100,0	100,0
2. kvintil	96,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	95,9	95,9
3. kvintil	72,1	83,9	100,0	88,3	92,6	94,1	87,4	85,1	87,2	87,4	82,0
4. kvintil	83,4	81,8	95,3	97,3	96,4	100,0	91,7	90,5	90,2	90,3	89,4
5. kvintil	79,5	82,8	94,8	96,2	95,3	97,6	91,9	87,8	93,8	92,0	88,9

Poznámka: (1) – podíly domácností s hodnotou *LM* větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – podíly domácností s hodnotou *LM* větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení hodnoty *LM*, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna hodnoty *LM* z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení *LM*, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst podílu domácností s hodnotou *LM* vyšší než tři.

(3) - podíly domácností s hodnotou *LM* větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

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.

Tabulka 10: Průměrná míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení bydlení

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Průměr za všechny domácnosti	20,3	21,8	30,8	33,1	29,4	32,7	29,1	27,1	29,9	28,4	26,7
Sociální skupina přednosti domácnosti											
dělník	19,4	21,6	30,0	29,9	27,2	33,1	29,0	27,1	29,6	28,3	26,6
podnikatel	-	21,0	30,4	33,2	29,6	31,9	28,9	26,9	31,6	30,2	28,4
zaměstnanec	20,5	22,1	31,7	34,9	30,5	32,8	29,2	27,0	29,5	27,8	26,0
zemědělec	22,1	23,6	27,1	30,5	30,7	33,2	30,7	29,0	28,5	29,9	28,2
Počet členů domácnosti											
1 členná domácnost	22,5	25,2	33,5	34,1	30,7	33,0	30,5	28,3	30,2	30,2	28,2
2 členná domácnost	21,9	22,3	32,0	34,1	30,3	33,1	29,9	27,8	31,1	29,6	27,8
3 členná domácnost	18,4	21,8	31,0	33,0	29,0	34,3	30,1	28,0	30,9	29,4	27,6
4 členná domácnost	18,6	20,4	29,5	32,6	28,9	31,5	27,5	25,6	28,5	26,8	25,1
Kategorie věku přednosti domácnosti											
18 – 24 let	19,6	20,9	32,7	34,7	29,0	30,9	27,5	25,7	31,2	29,1	27,4
25 – 34 let	20,3	21,9	29,4	32,0	28,4	31,6	28,4	26,4	29,6	28,2	26,4
35 – 44 let	20,7	21,7	31,5	33,7	30,4	33,7	29,9	27,8	30,0	28,6	26,8
Velikost bydliště											
Obec do 9 999 obyvatel	21,3	22,9	29,9	35,0	31,2	36,1	32,1	30,0	31,6	30,5	28,7
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	20,9	22,8	31,7	31,2	28,7	33,5	29,1	27,0	30,6	28,8	26,9
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	20,4	21,5	30,0	36,0	29,9	32,4	29,3	27,2	29,9	28,2	26,5
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	19,0	21,7	32,9	33,6	29,4	30,8	27,9	26,0	29,4	27,6	25,9
Obec s více než 100 000 obyv.	22,2	22,2	31,7	32,0	28,8	32,2	28,5	26,5	30,3	28,8	27,0
Praha	19,5	20,9	30,0	31,3	28,4	31,2	27,0	25,0	27,6	26,4	24,7
Kvintily celk. čistých měsíčních příjmů domácnosti											
1. kvintil	16,7	-	-	-	31,8	-	26,1	24,6	-	30,4	28,6
2. kvintil	23,4	25,8	34,1	32,0	29,6	37,6	36,3	33,8	29,6	31,0	29,0
3. kvintil	19,6	23,4	31,0	31,0	27,4	30,7	26,6	24,7	29,0	27,5	25,8
4. kvintil	22,1	22,0	31,4	31,7	28,4	33,1	30,6	28,5	31,0	29,6	27,9
5. kvintil	19,0	20,8	30,5	33,8	29,8	32,9	28,5	26,4	29,6	27,8	26,0

Poznámka: (1) – průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení průměrné míry zatížení splátkami

úvěrů, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna hodnoty průměrné míry zatížení z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení průměrné míry zatížení, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst průměrné míry zatížení u některých skupin domácností.

(3) - průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

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.

Tabulka 11: Podíly domácností (v %) s mírou zatížení splátkami přijatých úvěrů vyšší než 33 %

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Průměr za všechny domácnosti	4,1	5,9	40,0	51,9	33,0	50,8	30,0	21,2	33,6	26,4	21,3
Sociální skupina přednosty domácnosti											
dělník	2,5	4,3	33,3	31,4	23,5	56,0	34,2	24,1	34,5	27,2	23,2
podnikatel	-	9,5	37,5	58,6	31,5	47,4	28,2	18,8	39,2	32,8	25,9
zaměstnanec	5,0	5,8	45,5	59,2	38,0	48,2	27,2	19,6	30,4	22,6	17,4
zemědělec	3,9	11,3	37,5	66,7	50,0	62,5	41,7	33,3	33,3	38,9	22,2
Počet členů domácnosti											
1 členná domácnost	11,2	16,0	55,7	50,5	39,0	57,3	40,7	25,6	28,3	33,4	29,7
2 členná domácnost	6,9	6,4	46,9	52,9	43,0	53,7	44,8	35,1	45,9	36,3	31,9
3 členná domácnost	0,0	6,7	43,6	52,4	34,9	59,7	33,5	20,9	37,6	32,7	25,0
4 členná domácnost	0,0	1,6	29,7	52,7	24,3	44,4	15,4	11,2	24,2	13,4	9,5
Kategorie věku přednosty domácnosti											
18 – 24 let	8,1	8,3	36,1	51,7	23,3	45,7	23,8	12,8	41,8	22,0	16,4
25 – 34 let	5,1	8,7	36,2	44,7	31,8	45,9	28,2	21,3	36,1	29,8	23,6
35 – 44 let	3,5	3,8	42,8	58,1	36,9	54,4	33,3	22,7	29,4	23,1	19,2
Velikost bydliště											
Obec do 9 999 obyvatel	3,7	11,0	31,9	69,2	42,4	64,4	47,3	36,1	44,3	37,5	33,1
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	4,3	6,3	40,6	52,9	24,4	65,4	16,8	9,8	31,7	24,0	20,3
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	5,5	3,9	39,6	59,6	33,5	48,0	36,9	23,4	27,3	26,3	17,8
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	4,7	7,0	52,6	53,9	29,0	37,2	24,6	19,1	32,9	22,8	18,3
Obec s více než 100 000 obyv.	6,7	0,0	40,8	34,7	37,6	54,5	21,1	15,5	38,8	23,6	18,2
Praha	2,0	3,9	38,3	41,5	28,4	43,9	21,4	13,0	25,0	17,3	13,5

Tabulka 11: Podíly domácností (v %) s mírou zatížení splátkami přijatých úvěrů vyšší než 33 % - dokončení

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
Kvintily celk. čistých měsíčních příjmů domácnosti											
1. kvintil	0,0	-	-	0,0	73,0	74,7	0,0	0,0	-	0,0	0,0
2. kvintil	13,8	5,8	51,7	47,8	29,7	100,0	67,8	51,7	26,6	40,5	37,3
3. kvintil	0,0	13,3	37,2	26,6	42,2	40,1	32,5	7,6	33,9	25,8	23,9
4. kvintil	5,0	6,9	41,8	43,0	26,4	52,8	38,2	28,7	44,0	32,3	26,1
5. kvintil	2,1	3,9	39,3	56,9	32,7	50,3	24,5	18,7	30,6	22,9	17,4

Poznámka: (1) – podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna podílu domácností s mírou zatížení přesahující 33 % z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení podílu takových domácností, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %.

(3) - podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

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.

Účinek státních nástrojů ke zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení je možno stručně zhodnotit na základě následujících údajů: podíl domácností, které by hypoteticky měly nárok na přidělení hypotečního úvěru na pořízení vlastního bydlení, se zavedením úrokové dotace k hypotečnímu úvěru zvýšil v roce 1997 o 3,4 procentních bodů (v roce 1999 činil odpovídající nárůst 5,1 procentních bodů a v roce 2001 3,6 procentních bodů). Průměrná míra zatížení těchto domácností se vlivem státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru snížila o 3,7 procentních bodů v roce 1997, o 3,6 procentních bodů v roce 1999 a o 1,5 procentního bodu v roce 2001. Zavedení možnosti snížení daňového základu daně z příjmů fyzických osob o částku úroků z přijatých úvěrů na bydlení vedlo k dalšímu dodatečnému snížení míry zatížení domácností splácejících hypoteční úvěr a úvěr za stavebního spoření o 2 procentní body v roce 1999, resp. 1,7 procentního bodu v roce 2001. Vezmeme-li v úvahu, že výše státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru se v roce 2001 snížila na polovinu (tj. z původních 4 procentních bodů na 2 procentní body), pak lze oprávněně spekulovat o silnějším účinku

státní úrokové dotace v porovnání s vlivem daňového odpočtu na zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení.

Shrnutí: K hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení bylo použito několik indikátorů, které v různé míře zohledňovaly účinky nástrojů, kterých domácnosti mohly využít při pořízení nového bytu v bytovém domě. Všechny indikátory ukazují, že rok 1999 (resp. období mezi roky 1997 a 1999) představoval zlom, od kterého bylo pořízení nového vlastnického bydlení pro průměrnou domácnost finančně únosnější. Ačkoliv dostupnost nového vlastnického bydlení se mezi roky 1991 a 2001 snížila, státní podpůrné nástroje (úroková dotace k hypotečnímu úvěru a možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené z přijatých úvěrů na bydlení) tento negativní vývoj poněkud eliminovaly, což však pocítily především příjmově silnější domácnosti.

Literatura:

- Bogdon A. S., Ayse C. 1997. Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches. *Real Estate Economics* Vol. 25, Issue 1, p. 43 – 80.
- Bourassa Steven C. 1996. Measuring the Affordability of Home-Ownership. *Urban Studies* Vol. 33, Issue 10, p. 1867 – 1878.
- Bramley G. 1994. An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact. *Housing Studies* Vol. 9, Issue 1, p. 103 – 125.
- Crellin G. 1988. Housing Affordability Index – What it is and isn't. *Real Estate Issues*, Fall/Winter 1988.
- Dieleman F. M. 1994. Social Rented Housing: Valuable Asset or Unsustainable Burden? *Urban Studies* Vol. 31, Issue 3, p. 447 – 464.
- Drudy P. J., Punch M. 2002. Housing Models and Inequality: Perspectives on Recent Irish Experience. *Housing Studies* Vol. 17, No. 4, p. 657 – 672.
- Hui C. M. E. 2001. Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong. *Journal of Urban Planning and Development* Vol. 127, No. 1, p. 34 - 49.
- Hulchanski J. D. 1995. The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio. *Housing Studies* Vol. 10, Issue 4, p. 471 – 492.
- Kamath R. 1988. The Measurement of Housing Affordability. *Real Estate Issues*, Fall/Winter 1998.
- Lux M. (ed.) 2002. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství.
- Lux M., Burdová P. 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR)*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Memery C. 2001. The Housing System and The Celtic Tiger: The State Response to a Housing Crisis of Affordability and Access. *European Journal of Housing Policy* Vol. 1, Issue 1, p. 79 – 104.
- Strassmann W. P. 2000. Mobility and Affordability in US Housing. *Urban Studies* Vol. 37, Issue 1, p. 113 – 127.
- Thalman P. 1999. Identifying Households Which Need Housing Assistance. *Urban Studies* Vol. 36, Issue 11, p. 1933 – 1948.