

na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu jako velmi/spíše nízké nebo přiměřené. Obdobně platí nepřímá úměra mezi dosažitelností zelených ploch v okolí respondentova bydliště a jeho hodnocením výše výdajů na čisté nájemné. Čím horší je z pohledu respondenta dosažitelnost parku, lesa nebo louky, tím nižší je šance, že výdaje na čisté nájemné označí jako velmi/spíše nízké, nepatrně větší je šance, že je označí za přiměřené. Čím méně respondentovi vyhovuje kvalita materiálu použitého na výstavbu zdí a příček jeho bytu, čím horší je podle jeho názoru kvalita oken, tepelné a protihlukové izolace, tím menší je šance, že výdaje na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu svého bytu označí za velmi/spíše nízké. Vliv kvality použitého materiálu, oken, tepelné a protihlukové izolace se prakticky neliší u respondentů, kteří výdaje na čisté nájemné označili za velmi/spíše nízké od respondentů, kteří je označili za přiměřené. U respondentů se základním vzděláním, resp. vyučených je šance, že výdaje na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu bytu označí za velmi/spíše nízké významně nižší (0,05 krát, resp. 0,07 krát) v porovnání s respondenty s vysokoškolským vzděláním. S ohledem na skutečnost, že vliv vzdělání je na hraně statistické významnosti, je nutno na uvedené výsledky nahlížet s jistou obezřetností. Rovněž vliv uživatelského postavení (právního důvodu užívání bytu) je ze statistického hlediska na hraně významnosti, ale s určitou dávkou opatrnosti lze tvrdit, že v případě kolektivních vlastníků (družstevníků) je šance, že výdaje na čisté nájemné označí za velmi/spíše nízké, téměř 3,4 krát větší v porovnání s nájemníky žijícími v obecních bytech. Šance, že respondent označí výdaje na čisté nájemné za přiměřené je téměř 2,6 krát vyšší, jestliže se jedná o družstevníka, v porovnání s nájemníky obecních bytů. Jak vyplynulo z analýzy, významnou úlohu při hodnocení výše výdajů na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu dotázanými osobami hrála rovněž relativní rozloha bytu (vzhledem k počtu členů domácnosti). V případě respondentů, kteří jsou velmi spokojeni s rozlohou bytu vzhledem k počtu členů domácnosti, je šance, že označí výdaje na čisté nájemné za velmi/spíše nízké více než 20 krát vyšší v porovnání s respondenty, kteří jsou s velikostí bytu velmi nespokojeni. V případě respondentů, kteří jsou spíše spokojeni s velikostí bytu, se šance, že označí výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu za velmi/spíše nízké zvýší 11,5 krát v porovnání s těmi, kteří jsou s rozlohou bytu velmi nespokojeni. Podobně mezi respondenty, kteří označili výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu za přiměřené, byla šance této odpovědi 3,9 krát vyšší u těch osob, které jsou velmi spokojeny s rozlohou bytu a dokonce téměř 4,9 krát vyšší v případě těch respondentů, kteří jsou spíše spokojeni s rozlohou bytu

v porovnání s respondenty, kteří jsou naopak s rozlohou bytu velmi nespokojeni. Šanci, že respondenti označí výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu za spíše vysoké, ovlivňovala podle výsledků modelu rovněž míra spokojenosti s dominantním materiálem užitým pro výstavbu zdí a příček, kvalita oken, protihlukové a tepelné izolace. Čím negativněji respondenti hodnotili kvalitu těchto faktorů, tím nižší byla šance, že označí výdaje na čisté nájemné za spíše vysoké (v porovnání s těmi, kteří je označili jako velmi vysoké). V případě respondentů, kteří výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu hodnotili jako přiměřené nebo velmi/spíše nízké, se nespokojenost s kvalitou dominantního materiálu, oken a izolace projevila ještě větším snížením šance, že výdaje na čisté nájemné označí právě jako přiměřené nebo velmi/spíše nízké (v porovnání s respondenty, kteří je označili za spíše vysoké).

Shrnutí: S ohledem na kvalitu a polohu bytu v němž žijí, hodnotí výdaje na čisté nájemné jako přiměřené nebo nízké zejména družstevníci (kolektivní vlastníci), lidé s vyššími příjmy a vyšším dosaženým vzděláním spokojeni s relativní velikostí bytu (vzhledem k počtu osob, které v něm žijí), použitým dominantním materiálem při jeho výstavbě, kvalitou oken a izolace a v neposlední řadě spokojeni s dosažitelností zelených ploch v okolí jejich domu.

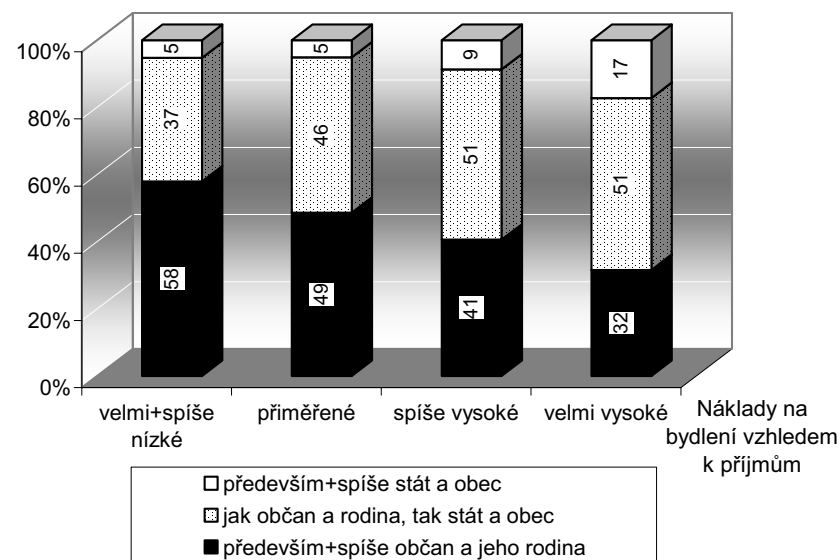
4.4 Postoje k otázkám bytové politiky a hodnocení situace na trhu s bydlením

Z předchozích analýz je zřejmé, že mezi respondenty existují významné rozdíly, pokud jde o náklady na bydlení poměřované k příjmům domácnosti. Je také jasné, že postavení respondenta na trhu s bydlením je do značné míry ovlivněno jeho právním vztahem k bytu (domu), který užívá. Bylo rovněž ukázáno, že obě charakteristiky – právní důvod užívání bytu (domu) a míra zatížení výdaji na bydlení spolu vzájemně souvisejí. V následující části textu se poněkud podrobněji zaměříme na to, jak obě ovlivňují respondentovy postoje k otázkám bytové politiky a jeho hodnocení situace na trhu s bydlením.

Respondentům byla položena celá řada otázek, která zjišťovala jejich postoje k situaci na trhu s bydlením v České republice i obecně postoje k otázkám spojeným s bydlením a bytovou politikou. Jedna z nich u respondentů zjišťovala, zda je podle jejich

názoru starost o bydlení spíše záležitostí samotného občana a jeho rodiny, nebo zda je to spíše starost státu a obce. Obecně platí, že relativně nejvíce respondentů (46,9 %) se kloní k názoru, že starost o bydlení občanů má být sdílěna - je záležitostí jak občana a jeho rodiny, tak státu nebo obce, v níž žije. Podíl respondentů, kteří se domnívají, že o bydlení se má postarat každý sám (resp. s pomocí rodiny), je však jen o málo menší (43,9 %) a zřetelně převažuje nad podílem těch respondentů, kteří vidí hlavní zodpovědnost na státu a obci (7,8 %). Graf 23 ukazuje, nakolik odpověď respondenta na takto obecně položenou otázku souvisí se subjektivně pocíťovanou mírou zatížení domácnosti náklady na bydlení. Z grafu je zřejmé, že přesvědčení o tom, že o bydlení se má postarat každý sám s pomocí své rodiny, je významně vyšší u lidí, kteří hodnotí své výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jako nízké, než u lidí, kteří naopak pocítují velké zatížení výdaji na bydlení. Spolu se zvyšujícím se zatížením rodinného rozpočtu výdaji na bydlení se naopak zvětšuje podíl těch, kteří se domnívají, že postarat o bydlení by se měl stát a obec. Tento výsledek jistě není překvapivý – lidé, kteří mají problémy s financováním vlastního bydlení hledají pomoc u státu a obce a přenášejí na ně větší část zodpovědnosti než lidé, kterým jejich náklady na bydlení výrazněji nezasahují do rodinného rozpočtu.

Graf 23: Kdo se má starat o bydlení občanů? Postoje respondentů podle vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta



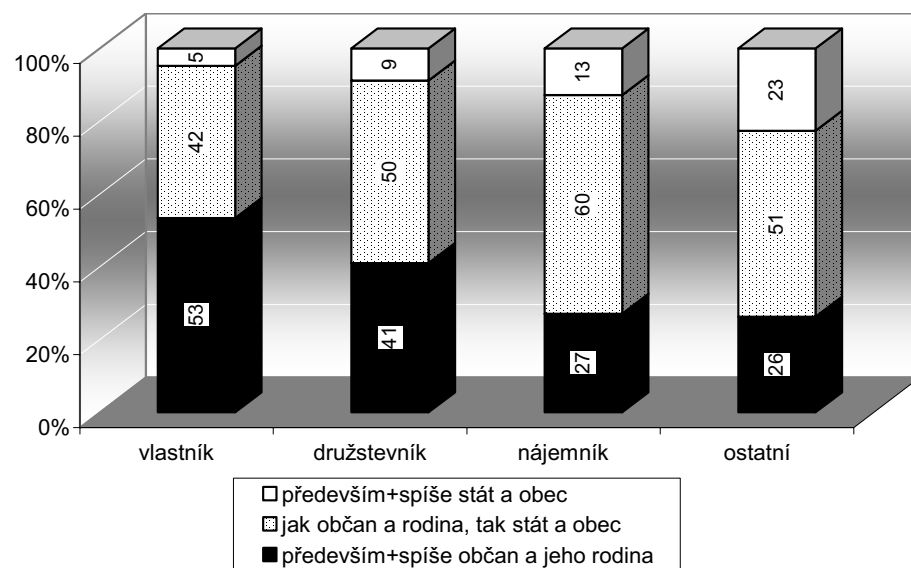
Otázka: Který z následujících pěti výroků vystihuje nejlépe Váš názor? Starost o bydlení je...

(1. především soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 2. spíše soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 3. záležitostí každého občana a jeho rodiny, tak i státu nebo obce, ve které žije; 4. spíše záležitostí státu nebo obce, ve které žije; 5. především záležitostí státu nebo obce, ve které žije)

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001. N = 3 261

Odpověď na otázku, kdo se má starat o bydlení občanů, je však také významně ovlivněná právním důvodem užívání bytu (domu), tedy tím, zda respondent žije ve vlastním, družstevním či nájemním bytě, nebo zda patří do kategorie „ostatní“ tvořené z převážné části lidmi bydlícími v podnájmech a na ubytovnách (viz graf 24).

Graf 24: Kdo se má starat o bydlení občanů? Postoje respondentů podle právní formy užívání domu/bytu



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

- (1. především soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 2. spíše soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 3. záležitostí každého občana a jeho rodiny, tak i státu nebo obce, ve které žije; 4. spíše záležitostí státu nebo obce, ve které žije; 5. především záležitostí státu nebo obce, ve které žije)

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 061.

Lidé bydlící ve vlastním (v českých poměrech spíše ve vlastních domech než bytech) si daleko častěji než jiní myslí, že starost o bydlení je záležitostí každého jednotlivce a jeho rodiny. Tito lidé nepochybně do své odpovědi promítají svoji vlastní životní zkušenost – většina vlastníků domů a bytů v České republice se musela o své vlastnictví nějakým způsobem „postarat“ sama, ať už to bylo formou financování stavby (koupě) nebo vložím své vlastní práce při výstavbě domu. Někteří lidé sice získali vlastnické bydlení bez svého osobního přispění (např. dědictvím), ale i v tomto případě se o jejich bydlení „postarali“ rodinní předci a nikoliv stát nebo obec. Značná část dnešních nájemníků naopak získala bydlení za přispění státu a obce, je tedy pochopi-

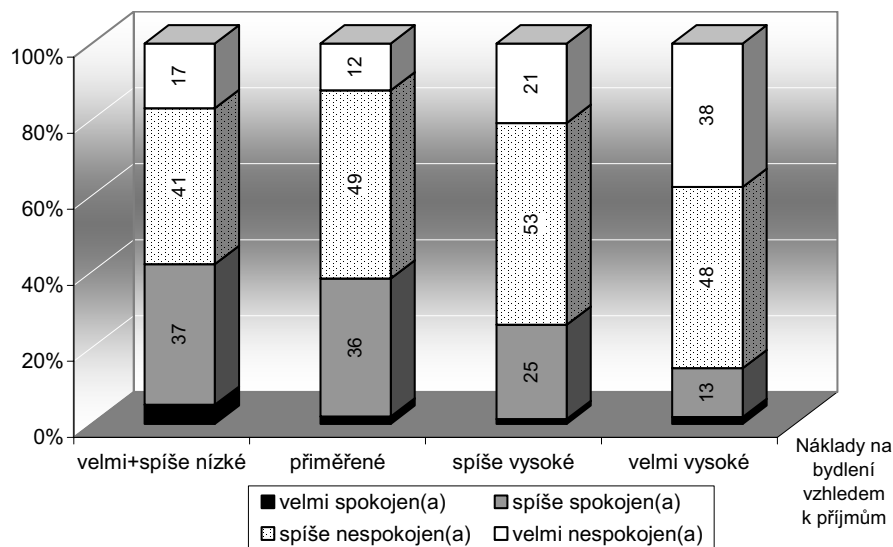
telné, že připisují státu a obci ve starosti o bydlení občanů větší význam než lidé žijící ve vlastním. Postoje lidí, kteří žijí v družstevních bytech, jsou v tomto ohledu někde mezi vlastníky a nájemníky. Zdaleka nejvíce spoléhají na obec a stát lidé, kteří bydlí na ubytovnách a v podnájmech. V jejich případě nelze předpokládat, že by jejich postoj odrážel vlastní zkušenost, protože stát a obec těmto lidem při řešení jejich bytové situace příliš (nebo vůbec) nepomohly. Jejich postavení na trhu s bydlením je zřejmě nejhorší ze všech porovnávaných skupin – platí relativně nejvíce za nejméně kvalitní a nejméně jisté bydlení – je proto pravděpodobné, že ke státu a obci upínají své naděje právě proto, že se jim a jejich rodině nepodařilo uspokojivě vyřešit jejich problémy s bydlením vlastními silami.

Protože existuje významný vztah mezi zatížením domácnosti náklady na bydlení a právním důvodem užívání (domácnosti vlastníků pocítují nižší zatížení náklady na bydlení než družstevníci a nájemníci, lidé bydlící v podnájmech a na ubytovnách naopak vyšší než družstevníci a nájemníci), je teoreticky možné, že rozdíly v postojích lidí žijících v různých typech bydlení jsou pouze odrazem skutečnosti, že objektivní míra zatížení se u těchto skupin významně liší. Podrobnější analýza dat ovšem ukázala, že rozdíly v názorech na roli státu a obce při obstarávání bydlení mezi vlastníky, družstevníky, nájemníky a lidmi žijícími v podnájmech a na ubytovnách zůstávají statisticky významné i při kontrole odlišností v jejich skutečné míře zatížení výdaji na bydlení. Dá se tudíž říci, že názor na to, zda je starost o bydlení záležitostí spíše občana a jeho rodiny, nebo státu a obce, ovlivňují nezávisle na sobě oba dva faktory.

Další obecná otázka, která byla respondentům položena, zjišťovala jejich spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v České republice. Mezi dotázanými převažují skeptické odpovědi: 43,2 % je spíše nespokojeno, dalších 18,6 % je dokonce velmi nespokojeno, zatímco jen 25,2 % je spíše spokojeno a pouhých 1,5 % vyjádřilo velkou spokojenost (zbylých 14,1 % respondentů buď nevědělo, nebo se odmítlo vyjádřit). Ačkoliv byla otázka formulována úmyslně velmi obecně a nepožadovala po respondentech, aby hodnotili svoji osobní situaci v oblasti bydlení, získané odpovědi ukazují, že respondenti ve své mysli neoddělují situaci v oblasti bydlení „obecně“ od své osobní konkrétní bytové situace. Proto je jejich hodnocení situace v oblasti bydlení obecně významně ovlivněno i mírou zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení i typem bydlení (právním důvodem užívání bytu). Podobně jako v předchozím případě ovliv-

ňují oba zmíněné faktory odpovědi respondentů statisticky významně a nezávisle na sobě. Graf 25 ukazuje, jak souvisí hodnocení situace v oblasti bydlení v České republice s pocívanou mírou zatížení výdaji na bydlení.

Graf 25: Spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v České republice podle vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta

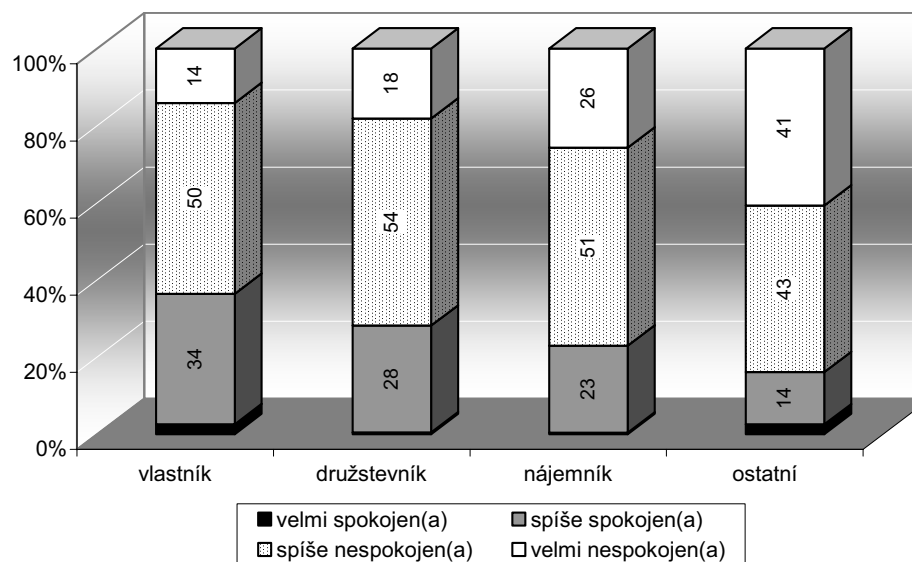


Otázka: Do jaké míry jste spokojen(a) se současnou situací v oblasti bydlení v České republice? (velmi spokojen(a), spíše spokojen(a), spíše nespokojen(a), velmi nespokojen(a))

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 2 872.

Z grafu je zřejmé, že spokojenost klesá se zvyšujícími se náklady na bydlení. Lidé, kteří hodnotí své náklady na bydlení ve srovnání s příjmy jako velmi vysoké, jsou se situací v oblasti bydlení v České republice nejméně spokojeni – plných 85 % z nich je spíše nebo dokonce velmi nespokojeno. Na druhé straně škály spokojenosti stojí lidé, kteří považují svoje náklady na bydlení vzhledem k příjmům za nízké. Je ovšem na místě upozornit, že ačkoliv jsou tito lidé se situací v oblasti bydlení v České republice spokojeni relativně více než jiní, většina z nich (64 %) vyjadřuje rovněž nespokojenost. Jak je celkové hodnocení situace v oblasti bydlení v České republice ovlivněno typem bydlení respondenta, ukazuje graf 26.

Graf 26: Spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v České republice podle právního důvodu užívání bytu/domu



Otázka: Do jaké míry jste spokojen(a) se současnou situací v oblasti bydlení v České republice? (velmi spokojen(a), spíše spokojen(a), spíše nespokojen(a), velmi nespokojen(a))

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 061.

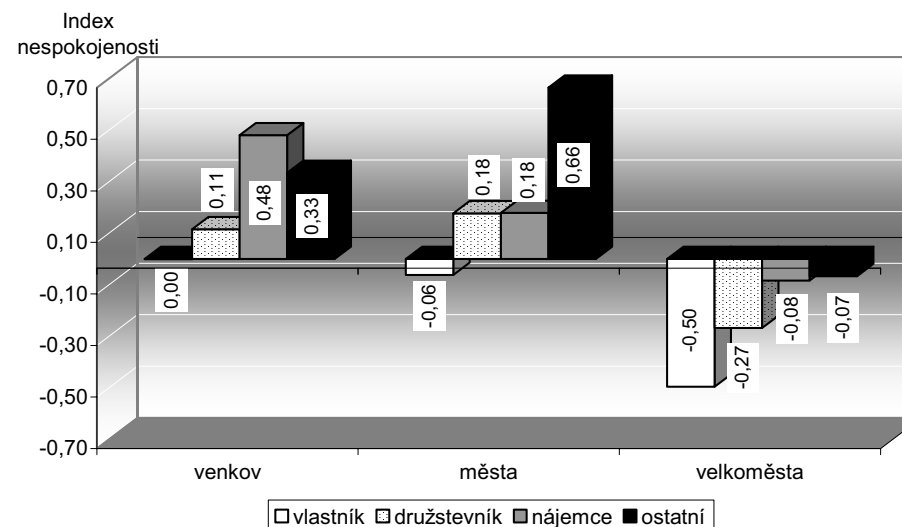
Relativně nejspokojenější jsou lidé žijící ve vlastním bytě nebo domě, méně jsou spokojeni lidé žijící v družstevních bytech, ještě méně lidé žijící v nájemních bytech, nejméně spokojeni jsou lidé žijící v podnájmech a na ubytovnách. Velikost souboru, který jsme měli k dispozici, i konstrukce otázky po typu bydlení, nám umožnila odlišit respondenty i podle toho, zda jsou přímo oni vlastníky, nebo jsou „pouze“ členy domácnosti vlastníka. Podrobnější analýza ukázala, že samotní vlastníci jsou statisticky významně spokojenější než členové domácností vlastníků. Stejný typ vztahu byl zjištěn i u ostatních typů bydlení. Členové bytového družstva jsou spokojenější než členové domácností družstevníků, podílníci právnické osoby vlastníci bytový dům jsou spokojenější než členové domácností těchto podílníků, dokonce i držitelé nájemní smlouvy v nájemním obecním či soukromém bytě (tj. osoba, jejíž jméno je uvedeno v nájemní smlouvě) jsou spokojenější než členové domácností nájemníků. Je zřejmé

mé, že na celkovou spokojenost se situací v oblasti bydlení má významný vliv míra „právní jistoty“, která je spojena s užíváním dosavadního bydlení. Spokojenost klesá přímo úměrně míře rizika, že se dosavadní bydlení změní, což může znamenat změnu k horšímu. Toto riziko je samozřejmě větší u lidí, kteří nemají přímý právní vztah k obývanému obydlí.

Dotazník rovněž obsahoval baterii otázek, která zjišťovala, jak hodnotí respondenti současnou situaci v oblasti bydlení v České republice ve srovnání se situací před rokem 1989. Baterie obsahovala čtyři konkrétní položky, které respondenti porovnávali – možnost získat první byt, pestrost nabídky bytů, kvalitu nabízených bytů a nebezpečí ztráty bydlení. Při porovnání současné situace se situací před rokem 1989 respondenti nepreferovali jednoznačně jedno časové období před druhým. Podíl lidí, kteří hodnotí současnou situaci v pestrosti nabízených bytů a jejich kvalitě jako lepší než před rokem 1989, jasně převažuje nad podílem lidí, kteří si myslí opak. Ptáme-li se ovšem na možnost získat první byt nebo nebezpečí ztráty bydlení, je mezi respondenty více lidí, kteří se domnívají, že před rokem 1989 byla situace v tomto ohledu lepší než dnes, než lidí, kteří by byli přesvědčeni o tom, že dnes jsme na tom lépe než za minulého režimu.

Při zpracování všech odpovědí na tuto baterii otázek faktorovou analýzou se ovšem také ukázalo, že je odpovědi na zmíněné čtyři otázky možné redukovat do jediného faktoru, vyjadřujícího obecnou míru optimismu, resp. skepse. V zásadě platí, že lidé, kteří hodnotí dnešní situaci v jedné oblasti bydlení ve srovnání s obdobím před rokem 1989 optimističtěji, mají tendenci hodnotit optimističtěji i situaci v jiné oblasti bydlení. Skeptici naopak hodnotí situaci ve všech oblastech bydlení skeptičtěji než jiní lidé. Faktorové skóre jediného zmíněného faktoru je možno použít jako určitou míru nespokojenosti – index nespokojenosti. Hodnoty indexu nespokojenosti se pohybují kolem čísla nula. Čím vyšších hodnot ukazatel nabývá, tím jsou lidé více nespokojeni se současnou situací ve srovnání se situací před rokem 1989. Jak je tato míra nespokojenosti závislá na tom, kde lidé žijí a jaká je právní forma užívání jejich domu/bytu, ukazuje následující graf.

Graf 27: Míra nespokojenosti se současnou situací v oblasti bydlení v České republice podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu (Index nespokojenosti - čím vyšší číslo, tím vyšší nespokojenost se současnou situací v oblasti bydlení ve srovnání s obdobím před rokem 1989)



Otázka: Je podle Vašeho názoru současná situace v oblasti bydlení v České republice lepší nebo horší než před rokem 1989, pokud jde o ...možnost získat první byt; pestrost nabídky bytů; kvalitu nabízených bytů; nebezpečí ztráty bydlení (mnohem lepší, spíše lepší, ani lepší ani horší/stále stejná, spíše horší, mnohem horší).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 2 588.

Je zřejmé, že hodnota indexu nespokojenosti je závislá na právní formě užívání bytu/domu. Lidé žijící ve vlastním jsou při srovnání dnešní situace se situací před rokem 1989 relativně nejoptimističtější, nespokojenost roste přes družstevníky, nájemníky až k lidem žijícím v podnájmech a ubytovnách. Opět se tu projevuje již dříve pozorované pravidlo, že lidé odpovídají i na velmi obecné otázky o bydlení pod vlivem jejich vlastní bytové situace. Při multifaktorové analýze dat se však ukázalo, že existuje ještě jeden významný ukazatel, ovlivňující názory respondentů v tomto směru, a tím je velikost místa bydliště. Protože členění místa bydliště podle velikosti použité v dotazníku bylo příliš podrobné, takže některé kategorie nebyly příliš četné

zastoupeny, bylo je nutné upravit. V grafu byly nakonec použity kategorie tři – obce a malá města s počtem obyvatel do 5 000 byla označena za „venkov“, menší a střední města s počtem obyvatel mezi 5 000 a 100 000 byla označena za „města“, města s více než 100 000 obyvateli byla označena za „velkoměsta“. Index nespokojenosti se velmi významně lišil podle jednotlivých kategorií velikosti místa bydliště. Relativně nejlépe hodnotili dnešní situaci ve srovnání se situací před rokem 1989 lidé žijící ve velkoměstech. Je zajímavé, že v tomto případě nehrály roli vyšší náklady na bydlení, typické po obyvatele velkoměst. Jejich odpovědi na tuto baterii otázek tedy nebyly tolik ovlivněny jejich konkrétní bytovou situací, ale spíše celkově optimističtějším pohledem na postkomunistickou transformaci jako takovou.

Jaké jsou názory respondentů na státní regulaci trhu s bydlením bylo možné zjistit z odpovědí respondentů na celou řadu různých otázek, které se tématu regulace nějakým způsobem dotýkaly. Pro analýzu jsme použili odpovědi na celkem deset otázek (přesné znění otázek – viz poznámka k tabulce 13). S využitím faktorové analýzy byly identifikovány celkem dva na sobě nezávislé faktory. První z faktorů byl pojmenován „ekonomický liberalismus“, druhý z faktorů „podpora deregulace nájemného“. Faktorová skóre, která detailněji charakterizují oba extrahované faktory, jsou uvedena v tabulce 13.

Tabulka 13: Postoje respondentů k regulaci trhu s bydlením. Výsledky faktorové analýzy – faktorová skóre u dvou extrahovaných faktorů (čím vyšší číslo faktorového skóre, tím větší nesouhlas s daným výrokem)

Rotated Component Matřix

	Component	
	1	2
STÁT BY MĚL REGULOVAT TRH S BYDLENÍM	,472	,548
STÁT BY MĚL REGULOVAT CENY STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ	,816	,090
STÁT BY MĚL REGULOVAT CENY POZEMKŮ	,809	,148
STÁT BY MĚL REGULOVAT CENY DOMŮ A BYTŮ	,678	,354
STÁT BY MĚL REGULOVAT VÝŠI NÁJEMNÉHO	,534	,614
STÁT BY MĚL REGULOVAT VÝŠI POPLATKŮ ZA ENERGIE	,741	,291
STÁT BY MĚL REGULOVAT VÝŠI POPLATKŮ ZA VODNÉ A STOČNÉ	,735	,265
REGULACE NÁJEMNÉHO JE JEDINÁ MOŽNOST, JAK ZABRÁNIT MAJITELŮM, ABY NEVYHNALI LIDI NA ULICI	,178	,815
REGULACE JE NESPRÁVNÁ, PROTOŽE NEUMOŽŇUJE MAJITELŮM DOMŮ ZISK	-,112	-,803
POVINNOST STÁTU REGULOVAT CENY	,584	,451

Extraction Method: Principal Component Analysis.
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 3 iterations.

Otázky: Domníváte se, že stát by měl regulovat trh s bydlením více nebo méně než v současnosti? (rozhodně více, spíše více, stejně jako doposud, spíše méně, rozhodně méně).

Domníváte se, že stát by měl regulovat ... (ceny stavebních materiálů, ceny pozemků, ceny domů a bytů při jejich prodeji, výši nájemného, výši poplatků za energie spojené s bydlením, výši poplatků za vodné a stočné)? (rozhodně ano, spíše ano, spíše ne, rozhodně ne).

Většina lidí má nějaké názory na to, jaké je typické chování různých skupin lidí. Když vezmete v potaz vlastní zkušenosti, do jaké míry souhlasíte s následujícími výroky: Regulace nájemného je jediná možnost, jak zabránit majitelům domů, aby nevyhnali obyčejné lidi na ulici. Regulace nájemného je nesprávná, protože neumožňuje majitelům domů zisk, který jim po právu patří. (rozhodně souhlasím, spíše souhlasím, spíše nesouhlasím, rozhodně nesouhlasím).

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001. N = 3 564.

Skutečnost, že faktory jsou dva, a že faktor „podpora deregulace nájemného“ je nezávislý na faktoru „ekonomický liberalismus“ naznačují, že postoje k deregulaci nájemného mohou být nezávislé na obecných postojích k ekonomické liberalizaci v sektoru bydlení, respektive roli státu v ekonomice. První faktor je sycen především proměnnými dotýkajícími se regulace cen stavebních materiálů, pozemků, domů a bytů, regulace výše poplatků za energie, vodné a stočné, a obecným postojem k regulaci cen. Všechny škály byly konstruovány tak, že vyšší hodnota faktorové zátěže znamená větší nesouhlas s regulací. Čím je vyšší hodnota celkového faktorového skóre u prvního faktoru, tím liberálnější názory respondent zastává (resp. tím větší nesouhlas s regulací vyjadřuje). Druhý faktor je sycen především proměnnými, které se vztahují speciálně k regulaci nájemného. Vyšší hodnota faktorového skóre u druhého faktoru indikuje vyšší podporu deregulaci nájemného (resp. vyšší míru nesouhlasu s regulací nájemného).

Které charakteristiky respondentů ovlivňují míru liberálnosti jejich názorů, resp. jejich podporu deregulace nájmu, je patrné z tabulek 14 a 15, které ukazují základní výsledky modelu Univariate General Linear Model.

Tabulka 14: Souvislost míry obecného liberalismu respondentů, jejich osobních charakteristik a jejich postavení na trhu s bydlením

Tests of Between-Subjects Effects

Dependent Variable: REGR factor score 1 for analysis 3

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	144.878 ^a	39	3.715	4.099	.000
Intercept	.382	1	.382	.421	.516
UŽIV1	3.908	3	1.303	1.437	.230
Q97_3KAT	23.262	2	11.631	12.835	.000
VZDELANI	7.973	3	2.658	2.933	.032
PRIJOS	16.807	9	1.867	2.061	.030
Q44	30.693	4	7.673	8.467	.000
NQ39	5.536	9	.615	.679	.729
NQ39_REL	9.918	9	1.102	1.216	.280
Error	1625.779	1794	.906		
Total	1770.787	1834			
Corrected Total	1770.657	1833			

a. R Squared = .082 (Adjusted R Squared = .062)

Poznámka: Míra liberalismu byla měřena jako faktorové skóre faktoru 1 – viz tabulka 13. Použita procedura Univariate General Linear Model z balíku programů SPSS. Proměnné vstupující do modelu byly následující: UŽIV1 = právní důvod užívání bytu/domu, Q97_3KAT = velikost místa bydliště rozdělená na 3 kategorie, VZDELANI = nejvyšší dokončené školní vzdělání na 4 kategorie, PRIJOS = příjem respondenta na 11 kategorií, Q44 = vnímání výše výdajů na bydlení vzhledem k příjmům na 5 kategorií, NQ39 = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení rozdělené na deset decilů, NQ39_REL = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení na 1 m² podlahové plochy obytných místností rozdělené na deset decilů.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 834.

Míra liberalismu v názorech respondenta souvisí s řadou jeho dalších charakteristik. Nejvíce ji ovlivňuje míra zatížení rozpočtu domácnosti výdaji na bydlení (Q44) a velikost místa bydliště (Q97_3KAT). Obecně platí, že lidé žijící ve velkoměstech jsou liberálnějšího smýšlení než lidé žijící v menších městech nebo na venkově. Podobně platí, že lidé, kteří hodnotí své výdaje na bydlení jako nízké vzhledem k příjmům, jsou podstatně liberálnější než lidé, kteří vidí míru zatížení výdaji na bydlení jako vysokou. Na 95 % hladině statistické významnosti se uplatňuje ještě vliv příjmů a vzdělání. Lidé vzdělanější a lidé s vyššími příjmy mají tendenci být liberálnější než méně vzdělaní s nižšími příjmy. Je ovšem zajímavé, že pokud kontrolujeme zmíněné čtyři charakteristiky (míru zatížení výdaji na bydlení, celkovou výši příjmů, vzdělání a velikost místa bydliště) neprojevuje se již vliv charakteristiky, která ovlivňuje prakticky všechny postoje respondentů, totiž jeho příslušnost ke skupině vlastníků, družstevníků, nájemníků nebo „ostatních“. Vlastníci nebo družstevníci tedy nejsou „sami o sobě“ větší liberálové jen proto, že žijí ve vlastním nebo bydlí v družstevním bytě.

Jiný obraz získáme, pokud stejnou procedurou analyzujeme souvislosti mezi charakteristikami respondenta a podporou deregulace nájemného (viz tabulka 15).

Tabulka 15: Souvislost mezi podporou deregulace nájemného respondenty, jejich osobními charakteristikami a jejich postavením na trhu s bydlením

Tests of Between-Subjects Effects

Dependent Variable: REGR factor score 2 for analysis 3

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	183.612 ^a	39	4.708	5.332	.000
Intercept	.216	1	.216	.244	.621
UŽIV1	61.780	3	20.593	23.322	.000
Q97_3KAT	.834	2	.417	.472	.624
VZDELANI	2.225	3	.742	.840	.472
PRIJOS	14.797	9	1.644	1.862	.053
Q44	22.996	4	5.749	6.511	.000
NQ39	10.705	9	1.189	1.347	.207
NQ39_REL	10.837	9	1.204	1.364	.199
Error	1584.102	1794	.883		
Total	1770.465	1834			
Corrected Total	1767.714	1833			

a. R Squared = .104 (Adjusted R Squared = .084)

Poznámka: Míra podpory deregulace nájemného byla měřena jako faktorové skóre faktoru 2 (viz tabulka 13). Použita procedura Univariate General Linear Model z balíku programů SPSS. Proměnné vstupující do modelu byly následující: UŽIV1 = právní důvod užívání bytu/domu, Q97_3KAT = velikost místa bydliště rozdělená na 3 kategorie, VZDELANI = nejvyšší dokončené školní vzdělání na 4 kategorie, PRIJOS = příjmy respondenta na 11 kategorií, Q44 = vnímání výše výdajů na bydlení vzhledem k příjmům na 5 kategorií, NQ39 = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení rozdělené na deset decilů, NQ39_REL = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení na 1m² podlahové plochy obytných místností rozdělené na deset decilů.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 834.

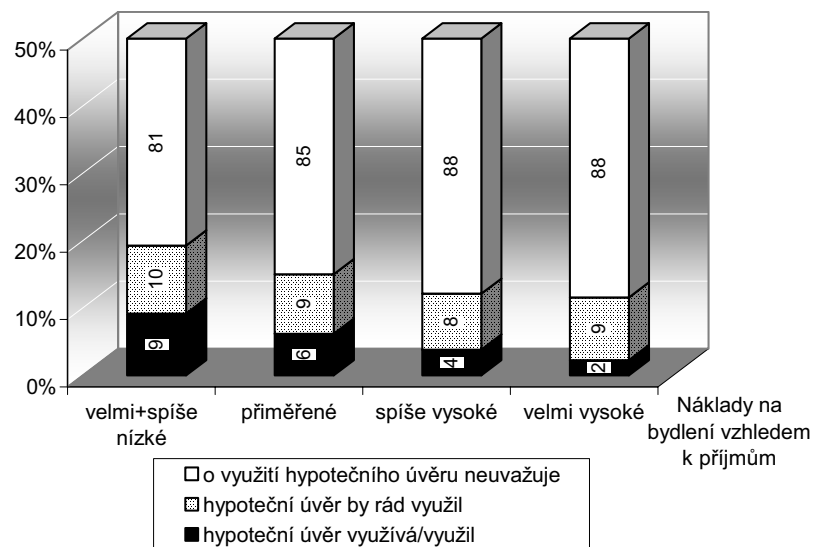
V tomto případě se významně uplatňuje vliv jen dvou charakteristik. Stejně jako v předchozím případě jde o míru zatížení výdaji na bydlení, ale tentokrát i právní důvod užívání bytu. Není příliš překvapivé, že odpůrci deregulace nájemného jsou spíše lidé, kteří bydlí v nájemních bytech (velká většina z nich s regulovaným nájemným), než lidé bydlící ve vlastním nebo v družstevním. Je ovšem důležité upozornit na to, že odpor proti deregulaci nájemného je velmi rozšířen i mezi lidmi, kteří žijí na ubytovnách a v podnájmech, tedy mezi těmi, kteří regulací nájemného chránění

nejsou, a jsou nuceni vynakládat za bydlení relativně největší částky (v přepočtu na m² obytné plochy). Je naprosto zřejmé, že tito lidé odmítají věřit předpovědím ekonomických expertů, že by zrušení deregulace nájemného spravedlivěji rozložilo náklady mezi nájemníky různých skupin a ve svém důsledku vedlo ke snížení vysokých nákladů na bydlení dnešních podnájemníků a lidí bydlících na ubytovnách. Řešení své nelehké bytové situace vidí spíše ve větší regulaci a větším vlivu státu a obce na bydlení.

Respondenti, kteří hodnotí svoje náklady na bydlení jako vysoké, jsou méně ochotni podporovat deregulaci nájemného, než ti respondenti, kteří hodnotí svoje náklady na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako nízké nebo přiměřené. Zdá se, že se tu kromě jiného uplatňuje i skutečnost, že deregulaci podporují nejvíce ti, kteří se jí nemusejí vůbec obávat. Naopak ovšem platí i to, že podpora deregulace nájemného klesá s rostoucí mírou zatížení výdaji na bydlení, a to dokonce i u lidí bydlících ve vlastním nebo družstevním bytě/domě, jejichž nákladů na bydlení se žádné změny regulace nájemného přímo nedotknou. V tomto případě se zřejmě projevuje jistá solidarita chudších vlastníků a družstevníků s nájemníky, kteří by se, podle jejich názoru, mohli dostat po případné deregulaci do finančních obtíží.

Jakým způsobem souvisí míra zatížení výdaji na bydlení domácnosti respondenta s jeho hodnocením různých nástrojů bytové politiky, si ukážeme v následující části textu. Graf 28 ukazuje podíl skutečných a potenciálních uživatelů hypotečního úvěru podle subjektivního posouzení míry zatížení domácnosti respondenta výdaji na bydlení. Je zřejmé, že ve všech kategoriích převažují lidé, kteří vůbec o hypotečním úvěru neuvažují. Stejně tak je jasné, že hypoteční úvěr využívají nebo využili spíše lidé, kteří své náklady na bydlení hodnotí jako nízké. Jedná se hlavně o lidi dobře finančně zabezpečené, protože ani skutečnost, že musejí splácet hypoteční úvěr, pro ně neznamená vysoké náklady na bydlení vzhledem k příjmům. Podíl potenciálních uživatelů hypotéky, tedy lidí, kteří by tento úvěr rádi využili, je ve všech sledovaných kategoriích zhruba stejný.

Graf 28: Uživatelé a potenciální uživatelé hypotečního úvěru podle vnímání výše výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta



Otázka: Lidé, kteří si pořizují nemovitost do vlastnictví, k tomu často využívají hypoteční úvěr.

Který z následujících výroků podle Vás odpovídá nejlépe Vaší situaci...

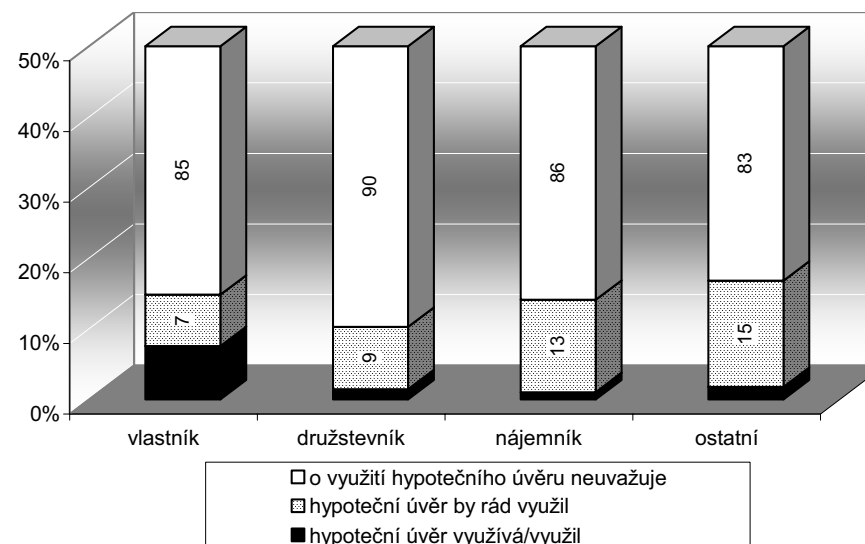
(1. Hypoteční úvěr jsem již využil(a); 2. Hypoteční úvěr bych rád(a) využil(a); 3. O využití hypotečního úvěru neuvažuji).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 261.

Graf 29 ukazuje, jaký podíl skutečných a potenciálních uživatelů hypotečního úvěru najdeme mezi lidmi v různých typech bydlení. Je jasné, že uživatelů hypotéky je možno relativně nejvíce najít mezi lidmi, kteří bydlí ve vlastním, protože pořízení bytu nebo domu v soukromém vlastnictví je důvodem, proč si lidé peníze půjčují. Zajímavá je však skutečnost, že potenciálních uživatelů hypotečního úvěru (tedy lidí, kteří uvádějí, že by hypotečního úvěru rádi využili) je relativně nejvíce mezi lidmi žijícími v podnájmu a na ubytovnách a nájemníky, kteří tak zjevně považují hypotéku za jeden z prostředků, který by jim pomohl přesunout se z kategorie nájemníků a podnájemníků do kategorie vlastníků. Mezi lidmi, kteří již dnes žijí ve vlastním, není potenciálních zájemců o hypotéku tolik, protože jejich potřeba vlastnit bydlení je již nějakým způsobem naplněna. Hypoteční úvěr tak může sloužit „již jen“ pro vylepšení jejich

bydlení nebo bydlení jim blízkých osob, případně jako způsob, jak spolufinancovat investici do další nemovitosti.

Graf 29: Uživatelé a potenciální uživatelé hypotečního úvěru podle právní formy užívání domu/bytu



Otázka: Lidé, kteří si pořizují nemovitost do vlastnictví, k tomu často využívají hypoteční úvěr.

Který z následujících výroků podle Vás odpovídá nejlépe Vaší situaci...

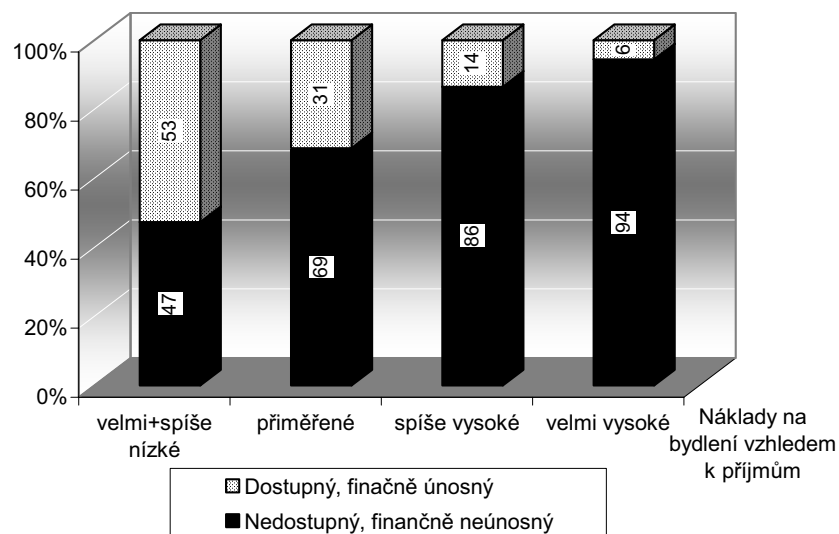
(1. Hypoteční úvěr jsem již využil(a); 2. Hypoteční úvěr bych rád(a) využil(a); 3. O využití hypotečního úvěru neuvažuji).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 261.

Otázky, které byly součástí dotazníku, nám rovněž umožnily zjistit, do jaké míry považují respondenti hypoteční úvěry za dostupné. Na tomto místě je nutno připomenout, že terénní výzkum se konal v červnu roku 2001. Vzhledem k tomu, že se od roku 2001 snížily průměrné úrokové míry u hypotečních úvěrů a zároveň se zvýšily reálné mzdy, je pravděpodobné, že podíl lidí, kteří považují hypotéku za finančně dostupnou je vyšší v roce 2003 než o dva roky dříve. Na druhou stranu je ovšem pravda, že Česká republika zažila v posledních dvou letech rychlý vzestup cen nemovitostí, který nutí potenciální kupce brát si větší úvěry, než tomu bylo dříve. Následující graf ukazuje,

nakolik souvisí respondentova představa o finanční dostupnosti hypotéky s jeho subjektivním hodnocením zatížení rozpočtu jeho domácnosti výdaji na bydlení.

Graf 30: Finanční dostupnost hypotečního úvěru podle vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta



Otázky: Lidé, kteří si pořizují nemovitost do vlastnictví, k tomu často využívají hypoteční úvěr. Který z následujících výroků podle Vás odpovídá nejlépe Vaší situaci... (1. Hypoteční úvěr jsem již využil(a); 2. Hypoteční úvěr bych rád(a) využil(a); 3. O využití hypotečního úvěru neuvažuji) Pokud jde o dostupnost hypotečního úvěru, který výrok byste zvolil(a)? (1. Hypoteční úvěr je pro mě nedostupný, finančně neúnosný. 2. Hypoteční úvěr je pro mě dostupný, finančně únosný).

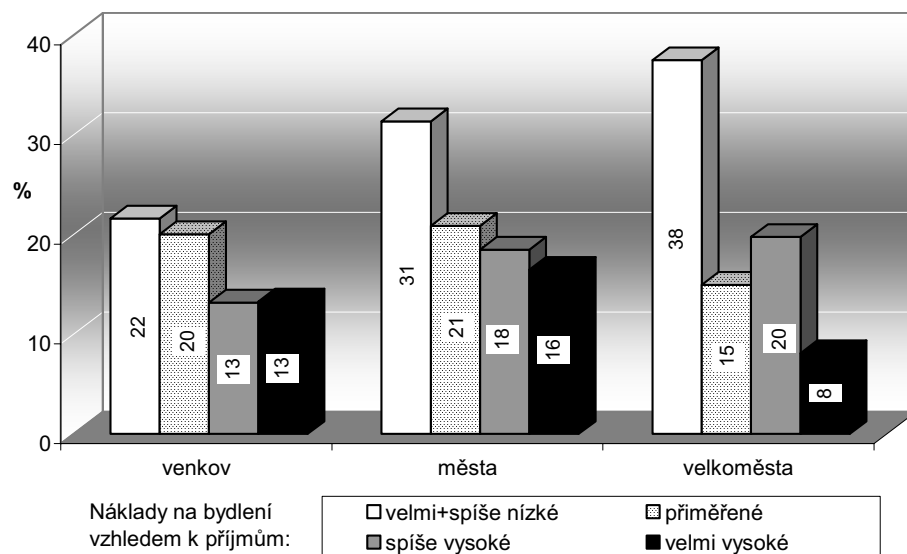
Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001. N = 3 261.

Je zřejmé, že hypotéku považují za dostupnou především lidé, kteří hodnotí svoje výdaje za bydlení vzhledem k příjmům jako nízké. Lidé, kteří mají výdaje na bydlení vzhledem k příjmům vysoké, si od hypoték neslibují v podstatě nic, protože téměř všichni považují hypoteční úvěr za finančně nedostupný. Je zřejmé, že respondenti celkem přesně odhadují svoji bonitu a reálně hodnotí svoje možnosti získat úvěr na bydlení na hypotečním trhu. Graf také dokládá všeobecně rozšířenou představu, že hypotéka je nástroj, který pomůže jenom relativně bohatým.

V části dotazníku věnované hodnocení vybraných nástrojů bytové politiky byla respondentům položena série otázek, v nichž měli říci, zda znají různé nástroje bytové politiky státu, a pro každý z vyjmenovaných nástrojů ohodnotit, zda jim může podle jejich názoru účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením. V následujícím textu se soustředíme na postižení skutečnosti, jak jsou respondenti ve svých názorech na užitečnost jednotlivých nástrojů bytové politiky státu ovlivněni mírou zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení. Protože je bytová situace výrazně odlišná podle toho, zda respondent žije na venkově, v menším městě nebo ve velkoměstě, budeme sledovat respondenty těchto tří kategorií zvlášť. Ačkoliv byli respondenti v dotazníku žádáni o názor na celkem sedm nástrojů státní politiky podpory bydlení, analyzovány byly postoje jen ke čtyřem nich: slevě na dani z příjmů odvozenou od úroků z úvěrů na bydlení, státnímu příspěvku ke stavebnímu spoření, příspěvku na bydlení a podpoře výstavby nájemních bytů obcemi (dotace 320 tis. na byt + 80 tis. na infrastrukturu). Tři z nástrojů bytové politiky nebyly do sledování zařazeny. Podpora oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových domů a podpora výstavby domů s pečovatelskou službou jsou totiž zaměřeny jen na určitou relativně omezenou skupinu lidí, hodnocení třetího z nezařazených nástrojů bytové politiky, jímž je úroková dotace k hypotečnímu úvěru, se do velké míry překrývá s hodnocením hypoték jako takových, o nichž bylo pojednáno výše.

Graf 31 ukazuje, jaký podíl respondentů považuje za užitečnou pomoc při řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením ve formě úlevy na dani z příjmů odvozené od úroků z úvěru na bydlení.

Graf 31: Důvěra v užitečnost úlevy na dani z příjmů odvozené od úroků z úvěru na bydlení pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – úleva na dani z příjmu odvozená od úroků z úvěru na bydlení.

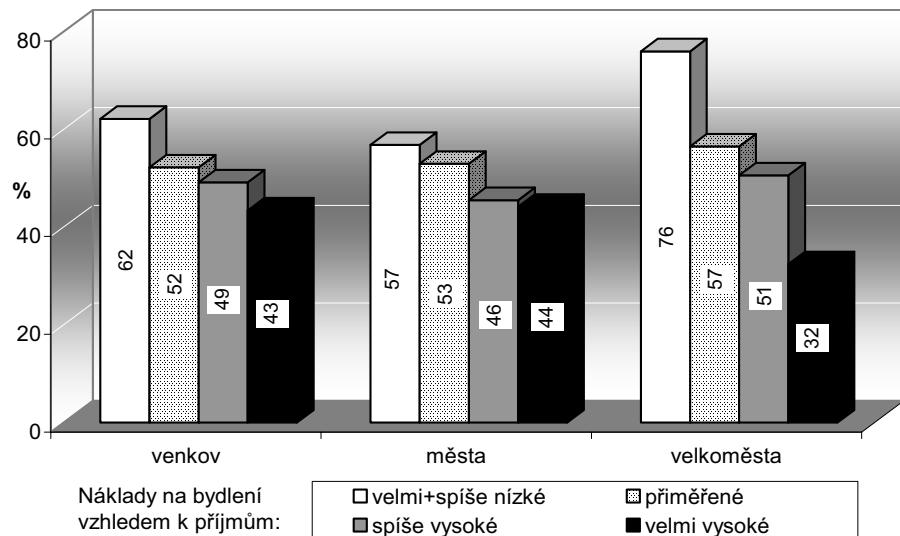
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 160.

Pracujeme-li pouze s průměrnými čísly, zjišťujeme, že se v názoru na užitečnost úlevy na dani statisticky významně neliší respondenti z venkova od respondentů z malých a středních měst či velkoměst. Pokud ovšem rozdělíme respondenty do skupin podle toho, jak vnímají zatížení svých rozpočtů náklady na bydlení, získáme poněkud jiný obraz. Obecně platí, že lidé s nízkými náklady na bydlení považují úlevu na dani z úvěru za užitečnou častěji než lidé s vysokými náklady na bydlení - prvně jmenovaní si totiž mohou dovolit vzít úvěr na bydlení v daleko větší míře než druzí jmenovaní, mají navíc v průměru vyšší příjmy, a tudíž i vyšší daňový základ. Rozdíly mezi

lidmi s nízkými náklady na bydlení a lidmi s vysokými náklady na bydlení jsou navíc závislé na velikosti bydliště respondenta. Zatímco na venkově se postojte „chudých“ a „bohatých“ od sebe příliš neliší, ve velkoměstech jsou rozdíly velmi výrazné: „bohatí“ žijící ve velkoměstech mají nejvyšší absolutní příjmy a tudíž největší potenciál pro snižování daní, „chudí“ žijící ve velkoměstech příliš nevěří, že by si mohli nějaký úvěr na bydlení vzhledem k cenám nemovitostí dovolit, a tudíž ani nepovažují potenciální slevy na dani v jejich konkrétní situaci za užitečné. Respondenti v této záležitosti prokazují značnou dávku realismu. Je zřejmé, že úleva na dani odvozená od úroků z úvěru na bydlení je jedním z nástrojů bytové politiky státu, z něhož mají prospěch spíše příjmově silnější domácnosti, což si populace jasně uvědomuje.

V grafu 32 je obdobným způsobem zachycena důvěra lidí v účinnost státního příspěvku ke stavebnímu spoření pro řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením.

Graf 32: Důvěra v užitečnost státního příspěvku ke stavebnímu spoření pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – státní příspěvek ke stavebnímu spoření.

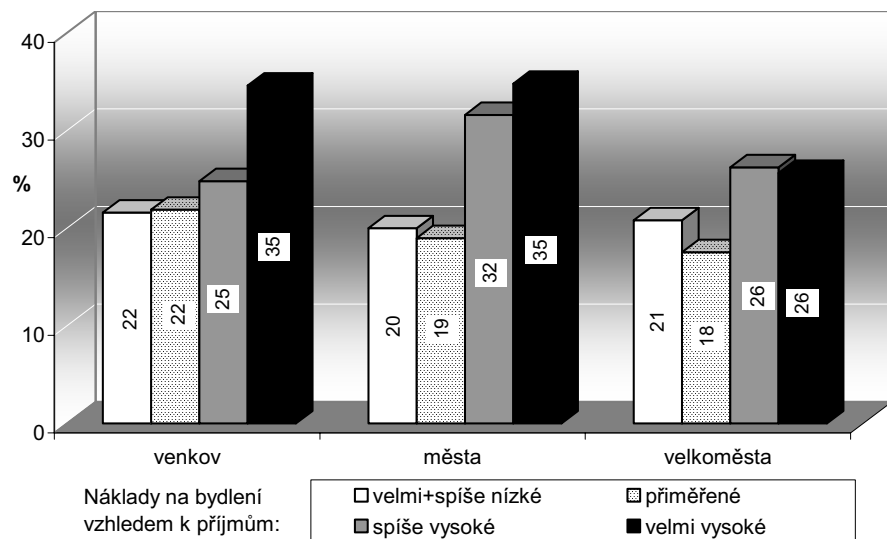
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 234.

Důvěra v účinnost příspěvku ke stavebnímu spoření je obecně podstatně vyšší, než je tomu u jiných nástrojů bytové politiky. Není ovšem úplně zřejmé, jestli tato vysoká čísla neodrážejí pouze všeobecnou oblibu stavebního spoření, jako relativně dobře úročené a bezpečné formy spoření, jejíž popularitě přidává mimo jiné i to, že pokud člověk spoří dostatečně dlouhou dobu, nemusí získané prostředky použít k bytovým účelům. Tomu by napovídala i skutečnost, že většina respondentů (58 %) z těch, kteří stavební spoření využívají, je nehodlá využít na bydlení nebo neví, jak s penězi naloží. Podobně jako v případě úlevy na dani odvozené od úroků z úvěru na bydlení nejsou rozdíly mezi respondenty žijícími na venkově, v menších a středních městech a ve velkoměstech. Stejně jako v předchozím případě se však dá u respondentů z velkoměst

zaznamenat podstatně větší rozdíl mezi těmi, kteří pokládají svoje náklady na bydlení vzhledem k příjmům za nízké a těmi, jejichž náklady na bydlení jsou naopak vzhledem k příjmům vysoké. Ačkoliv je stavební spoření dostupnější než hypoteční úvěr, a tudíž na státní příspěvky ke stavebnímu spoření dosáhne podstatně větší okruh lidí než na úrokové dotace k hypotéce nebo na úlevy na dani z příjmů odvozené od úroků z úvěru na bydlení, je zřejmé, že tento nástroj bytové politiky také pomáhá spíše movitějším občanům a je tak i vnímán veřejností.

Zatímco úleva na dani nebo úroková dotace k hypotečnímu úvěru jsou nástroje, které ze své podstaty pomáhají spíše lidem s vyššími příjmy než naopak, příspěvek na bydlení je určen speciálně pro lidi s nižšími příjmy. Údaje v grafu 33 potvrzují, že respondenti tuto skutečnost také tak vnímají.

Graf 33: Důvěra v užitečnost **příspěvku na bydlení** pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – příspěvek na bydlení

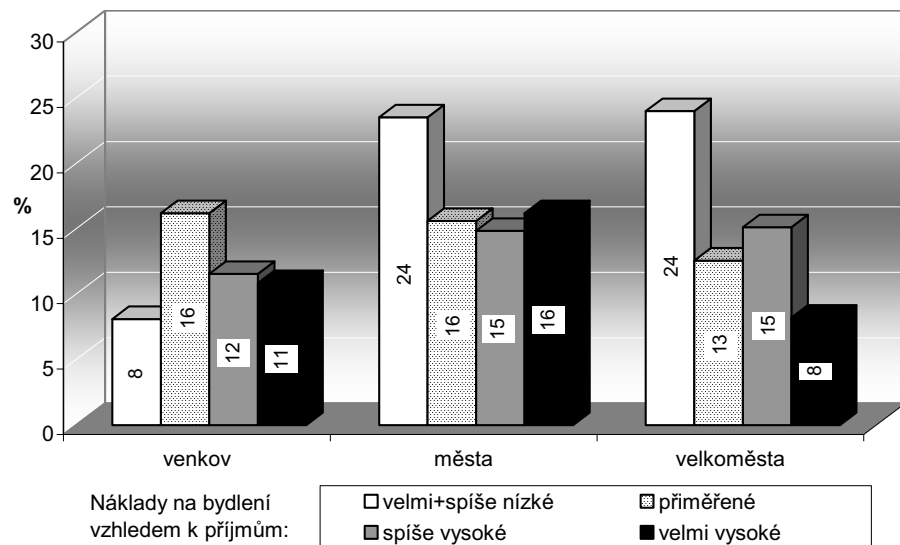
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 207

Na rozdíl od dvou předchozích grafů je zřetelně vidět, že větší důvěru v příspěvek na bydlení vkládají ti, jejichž výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům vysoké. Důvěra v účinnost tohoto nástroje ovšem není obecně příliš vysoká – pohybuje se v rozmezí 18 % - 35 %. Názory respondentů i v tomto případě do značné míry odrážejí reálný stav. Nejvyšší důvěru v příspěvek na bydlení vyjadřují lidé s vysokým zatížením výdaji na bydlení žijící na venkově. Přesně těmto lidem také může příspěvek na bydlení nejvíce pomoci. Vzhledem k tomu, že příspěvek na bydlení se odvozuje jen od výše příjmů domácnosti a nebere v úvahu nutné výdaje spojené s bydlením, které jsou ve větších městech a zvláště ve velkoměstech vyšší než na venkově, je tatáž suma vypla-

cená dvěma domácnostem se stejnými příjmy, z nichž jedna žije na venkově a druhá ve velkém městě, relativně větší pomocí pro prvně jmenovanou domácnost. Podíl lidí, jejichž náklady na bydlení jsou vzhledem k jejich příjmům nejnižší, mají relativně vysoké příjmy, a tudíž se nequalifikují jako příjemci příspěvku na bydlení, ale kteří jsou zároveň přesvědčeni, že jim příspěvek na bydlení může účinně pomoci při řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením, je překvapivě vysoký – pohybuje se kolem 20 % této kategorie. Je pravděpodobné, že tito respondenti nemají s příspěvkem na bydlení příliš mnoho reálných zkušeností. Zdá se, že relativně vysoká důvěra v účinnost příspěvku na bydlení je v tomto případě spíše vedlejším produktem celkově optimističtějšího pohledu na situaci na trhu s bydlením v České republice.

Poslední graf v této kapitole ukazuje důvěru v účinnost státní podpory výstavby nájemních bytů obcemi.

Graf 34: Důvěra v užitečnost podpory výstavby nájemních bytů obcemi pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – podpora výstavby nájemních bytů obcemi (dotace 320 tis. na byt + 80 tis. na infrastrukturu).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 200.

Ačkoliv by se dalo očekávat, že graf 34 bude vypadat podobně jako předchozí graf zachycující důvěru respondentů v užitečnost příspěvku na bydlení, odpovědi respondentů tomuto předpokladu neodpovídají. Existují dvě možná vysvětlení paradoxu spočívajícího v tom, že v účinnost podpory výstavby nájemních bytů obcemi důvěřují více lidé, kteří mají nízké náklady na bydlení vzhledem ke svým příjmům, a tudíž takové nájemní byty pro řešení své bytové situace nepotřebují, než lidé s relativně vysokými náklady na bydlení, lidé žijící v podnájmech a na ubytovnách, pro řešení jejichž situace byl program podpory výstavby nájemních bytů vytvořen. Buď program neplní svůj zamýšlený cíl, nebo jsou představy respondentů o jeho fungování mylné.

Vzhledem k tomu, jak program podpory výstavby nájemních bytů v praxi funguje, je pravděpodobnější první z nabízených vysvětlení. Protože státní dotace 320 tis. Kč na výstavbu jednoho bytu nestačí a navíc pravidla určují, že dotace může pokrývat maximálně 50 % ceny bytu, rozšířil se model o finanční spoluúčast budoucích nájemníků, což ovšem vyloučilo všechny potenciální zájemce z nejnižších příjmových kategorií. Obce také často, jako kompenzaci za požadovaný finanční příspěvek, nabídly nájemníkům možnost odkupu bytu do osobního vlastnictví po dvaceti letech. Tím se ovšem finanční příspěvek na úhradu stavebních nákladů nově budovaného nájemního bytu změnil v de-facto investici do budoucího vlastnického bydlení a nájemné v období splátky hypotečního úvěru. Není tedy divu, že tento nástroj bytové politiky oceňují spíše lidé s nízkým zatížením domácího rozpočtu výdaji na bydlení (tedy lidé s vyššími příjmy), obdobně jako je tomu u úrokových dotací k hypotečnímu úvěru nebo úlevě na dani odvozené od úroků z půjčky na bydlení, protože pro ně představuje defacto možnost „jiným způsobem dotované hypotéky“. Je příznačné, že úplně nejmenší důvěru v účinnost státní dotace na výstavbu nájemních bytů mají lidé s nejvyšším zatížením rozpočtu domácnosti náklady bydlení, kteří žijí v největších městech. S ohledem na skutečnost, že výstavba bytů je ve velkých městech nejdražší, byla zde i požadována finanční spoluúčast budoucích nájemníků nejvyšší. Tím se snížila možnost lidí z nejnižších příjmových skupin s nejvyšším zatížením výdaji na bydlení získat nový státem dotovaný obecní byt na absolutní minimum.

Literatura

- Firebaugh G. 1997. *Analyzing Repeated Surveys*. Sage University.
 Lux M. 2002. *Spokojenost českých občanů s bydlením*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.