

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

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

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

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

1.2 Dostupnost stávajícího vlastnického bydlení

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

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

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 vyšší 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