

Pro účely určení rovnovážné tržní úrovně nájemného byl vyvinut syntaxový model deregulace nájemného pracující v prostředí SPSS. Simulace byly prováděny na datovém souboru *Statistiky rodinných účtů (SRÚ)* Českého statistického úřadu s údaji o příjmech a výdajích vybraného vzorku domácností za rok 2002. V základním souboru *SRÚ 2002* byly sledovány příjmy a výdaje 3.290 domácností, z nichž byly následně postupem popsáním detailně v předcházející kapitole vybrány ty z nich, které žily v nájemních bytech a s velkou pravděpodobností platily regulované nájemné. Vzhledem k tomu, že rozsah podsouboru se tak zmenšil na 688 domácností, bylo nutné upustit od původního záměru sledovat výsledky za jednotlivé regiony (kraje), a rozhodli jsme se zaměřit se pouze na Prahu, kde byl podsoubor relevantních domácností jednoznačně nejčetnější (186 domácností).

Pro účely simulací bylo nutno rozdělit domácnosti sledované v *SRÚ 2002* podle toho, zda žijí v obecních nájemních bytech nebo nájemních bytech soukromých pronajímatelů (pro účely vymezení sektoru sociálního bydlení a sledování ekonomických dopadů deregulace zvláště na veřejné rozpočty a soukromé pronajímatele). Vzhledem k tomu, že ze *SRÚ* nelze odlišit nájemní domácnosti v bytech soukromých pronajímatelů od nájemníků v obecních bytech, bylo toto rozčlenění provedeno dodatečně prostřednictvím logistické regrese. Rovnice logistické regrese byla odhadnuta na datech z šetření *Sociální situace domácností 2001* ČSÚ, které bylo realizováno na vzorku více než 10.000 domácností z celé ČR. Regresní rovnice je uvedena v příloze C.

Dalšími datovými zdroji, které byly použity pro účely odhadu minimálního nájemného požadovaného investory, byly údaje o celkovém výnosu z investic do nemovitostí (a jeho jednotlivých složkách) publikované na stránkách *Investment Property Data-bank* (IPD, <http://www.ipdindex.co.uk>). Při stanovení rovnovážné hodnoty *price-to-income ratio* v českém prostředí jsme vycházeli z dlouhodobých časových řad tohoto indikátoru publikovaných ve Velké Británii na stránkách *Office of the Deputy Prime Minister* (<http://www.odpm.gov.uk>), kde jsou uvedeny rovněž hodnoty tohoto ukazatele pro britské regiony. Doplnující údaje pro určení regresní rovnice, s jejíž pomocí byla určována rovnovážná hodnota *price-to-income* v českém prostředí, byly čerpány rovněž z dat publikovaných britským statistickým úřadem. Datovým zdrojem pro stanovení minimální požadované výnosové míry z investic do nájemního bydlení byly stránky centrálních bank vybraných evropských zemí, údaje o průměrném výno-

su do doby splatnosti dlouhodobých vládních obligací v ČR byly čerpány z internetové prezentace firmy *Conseq Finance* ([www.conseq.cz](http://www.conseq.cz)).

### Simulace „šokové“ deregulace nájemného

Model „šokové“ deregulace nájemného vychází z předpokladu, že deregulace nájemného by proběhla ve velmi krátkém období (prakticky „přes noc“), tj. jediným měnícím se parametrem modelu byla v tomto případě výše nájemného (ostatní parametry jako například příjmy domácností, výše úrokových sazeb, daňové sazby atp. se při simulacích neměnily). Domácnostem v datovém souboru *SRÚ 2002* žijícím v nájemních bytech s regulovaným nájemným byla výše jimi uváděného nájemného zvyšována až do okamžiku, kdy se uvolnil potřebný počet nájemních bytů, který by uspokojil poptávku „nebydlících“ domácností (v Praze odhadem 18.321 domácností).

Z rovnice pro výpočet uživatelských nákladů (uvedena je v předcházející kapitole) je zřejmé, že výši uživatelských nákladů ovlivňuje zejména cena vlastnického bydlení, výše úrokové sazby z poskytnutého úvěru na pořízení vlastnického bydlení, výše marginální daňové sazby domácnosti, míra opotřebení, výnosová míra z alternativních aktiv (náklady obětované příležitosti) a očekávaná míra zhodnocení nemovitosti. Na rozdíl od předcházející kapitoly byly uvažovány čtyři různé modifikace modelu.

Pro účely simulací byla kromě varianty s úrokovou sazbou stanovenou dle podmínek programu TOP Bydlení České spořitelny uvažována rovněž varianta, kdy úroková sazba byla stanovena na úrovni průměrné úrokové sazby z poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám v roce 2002 (tj. 6,7 % p.a. podle údajů České bankovní asociace). Důvodem pro alternativní nastavení parametrů modelu byla skutečnost, že zvýhodněné úrokové sazby, které banky poskytují svým klientům, jsou obvykle fixovány jen na krátké období (5 let). Z dlouhodobého hlediska (předpokládáme standardní dobu splatnosti poskytnutého úvěru 20 let) je za předpokladu racionálního uvažování pro rozhodování domácností o odchodu do vlastnického sektoru bydlení relevantnější spíše průměrná úroková sazba bez krátkodobého zvýhodnění. Parametrem, který působí ve směru snížení uživatelských nákladů vlastnického bydlení (za jinak neměnných podmínek), je očekávané budoucí zhodnocení nemovitosti. Vzhledem k tomu, že není zřejmé, do jaké míry české domácnosti uvažují o vlastním byd-

lení čistě jako o spotřebním statku, resp. do jaké míry zohledňují ve svém rozhodování potenciální zhodnocení jejich majetku, rozhodli jsme se opět pro dvě varianty modelu – v první domácnost počítá s roční mírou zhodnocení nemovitosti ve výši 1,5 %, ve druhé zhodnocení vůbec neuvažuje.

Shrme-li výše uvedené, při simulacích šokové deregulace nájemného na rovnovážnou tržní úroveň v Praze byly uvažovány čtyři varianty modelu: varianta s průměrnou úrokovou sazbou z poskytnutých hypotečních úvěrů s očekávaným nulovým zhodnocením (označme ji jako **A1**), varianta s průměrnou úrokovou sazbou z poskytnutých hypotečních úvěrů s očekávaným ročním zhodnocením ve výši 1,5 % (označme tuto variantu **A2**), varianta s úrokovou sazbou stanovenou dle podmínek programu TOP Bydlení České spořitelny s očekávaným nulovým zhodnocením (varianta **B1**) a varianta s úrokovou sazbou stanovenou dle podmínek programu TOP Bydlení České spořitelny s očekávaným ročním zhodnocením ve výši 1,5 % (varianta **B2**).

Tabulka 1 uvádí srovnání průměrných simulovaných cen rovnovážného nájemného v Praze pro jednotlivá alternativní nastavení modelu. Z tabulky je zřejmé, že v závislosti na vstupních parametrech modelu se hodnota rovnovážného tržního nájemného v krátkém období pohybuje v poměrně širokém rozpětí od 39,5 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně do 82,8 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně, v každém případě však výrazně pod průměrnou hodnotou nabídkového nájemného, která dle údajů Institutu regionálních informací (IRI) v listopadu 2002 činila v Praze 142 Kč/m<sup>2</sup>. Podle očekávání došlo k dosažení rovnovážné úrovně nájemného při nejmenším zvýšení nájmu v případě varianty B2, tj. v situaci, kdy model pracuje s výhodnější úrokovou sazbou (stanovenou dle podmínek programu TOP Bydlení) a rovněž předpokládá, že domácnosti při výpočtu uživatelských nákladů vlastnického bydlení kalkulují s budoucím zhodnocením nemovitosti. **Z údajů v tabulce je zřejmé, že varianty A2 a B1 vykazují velmi srovnatelné výsledky a je tudíž velmi pravděpodobné, že krátkodobá rovnovážná tržní hodnota nájemného v Praze by se reálně pohybovala na úrovni 60 – 70 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně.** Je třeba upozornit, že údaje uvedené v tabulce 1 představují průměrné hodnoty za celý soubor domácností. V praxi lze předpokládat, že v atraktivních lokalitách (centrum města) by rovnovážné nájemné bylo ve skutečnosti vyšší, zatímco v méně atraktivních oblastech (zejména některá panelová sídliště) naopak nižší.

**Tabulka 1: Srovnání regulované a simulované rovnovážné úrovně nájemného v Praze**

Varianta	Průměrná výše měsíčního nájemného (Kč/m <sup>2</sup> )		Koefficient navýšení nájemného (2)/(1)
	podle SRÚ 2002 (1)	po deregulaci (2)	
A1	27,8	82,8	2,98
A2	27,8	62,5	2,25
B1	27,8	60,0	2,16
B2	27,8	39,5	1,42

*Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.*

Otázkou však také je, jaká by byla dlouhodobá výše nájemného beroucí v úvahu minimální výnos z investovaného kapitálu u investorů. Na základě odhadu rovnovážné hodnoty *PTI* (3,75) byla při znalosti aktuální příjmové úrovně českých domácností dopočtena v souboru *SRÚ 2002* dlouhodobá rovnovážná cena bydlení – rovnovážná cena průměrného bytu v Praze byla odhadnuta na 1.071.300 Kč. Při znalosti minimálního požadovaného výnosu z investice do nájemního bydlení (5 %) a dlouhodobé cenové hladiny byl minimální požadovaný nájem vypočten jako součin těchto dvou hodnot. Minimální požadovaný roční nájem za průměrný byt v Praze byl tudíž odhadnut na 53.565 Kč, tedy přibližně 72,1 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Uvedená hodnota je opět průměrem za celý sektor nájemních bytů v Praze, reálně lze předpokládat, že výnosová míra a následně tudíž i minimální požadovaný nájem by se významně lišily s ohledem na lokalitu a typ bydlení.

Minimální výše nájmu požadovaného investory se pohybuje mezi krátkodobými rovnovážnými tržními hladinami nájemného dosaženými v modelu šokové deregulace při variantách A1 a A2. **Lze očekávat, že v případě šokové deregulace nájemného by se hladina nájemného v dlouhém období v Praze (při platnosti ostatních parametrů, jako jsou například příjmy domácností k roku 2002) ustálila právě někde v rozmezí mezi 63,3 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (rovnovážná úroveň nájemného odpovídající variantě A2 modelu při zavedení sociálního bydlení a příspěvku na nájemné) a 72,1 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (minimální nájem požadovaný investory v oblasti nájemního bydlení).**

V dalším textu budeme pracovat s odhadem krátkodobé rovnovážné úrovně nájemného. V tabulce 2 je vyčíslen očekávaný přínos z deregulace nájemného pro jednotlivé provozovatele nájemního bydlení, tj. výnos z deregulace pro rozpočty městských částí a pro soukromé pronajímatele. Očekávaný přínos byl odhadnut jako rozdíl mezi úhrnným příjmem z vybraného nájemného po deregulaci a příjmem z vybraného nájemného před deregulací. Konkrétní postup výpočtu byl následující: počet nájemních bytů ve vlastnictví státu/obce byl zjištěn z výsledků SLDB 2001 (116.862 bytů v Praze), obdobně počet nájemních bytů ve vlastnictví ostatních soukromých pronajímatelů (fyzických i právnických osob s výjimkou státu/obce, celkem 117.737 bytů v Praze). Jelikož předpokládáme růst nájemného pouze v bytech s regulovaným nájemným, bylo třeba určit, jakou část z celkového počtu nájemních bytů tvoří byty s regulovaným nájemným. Předpokládali jsme, že zastoupení domácností platících regulované nájemné v SRÚ 2002 je reprezentativní, tj. byl zjištěn podíl domácností platících regulované nájemné na celkovém počtu nájemních domácností v SRÚ 2002 (zvlášť pro sektor obecních nájemních bytů a soukromých nájemních bytů) a příslušnou hodnotou byl vynásoben celkový počet nájemních bytů v Praze (opět zvlášť pro obecní nájemní byty a soukromé nájemní byty). Následně byl v SRÚ 2002 zjištěn rozdíl v průměrné výši ročního nájemného před deregulací<sup>20</sup> a po deregulaci (tj. průměrný dodatečný příjem z deregulace) a hodnotou rozdílu byl vynásoben počet regulovaných nájemních bytů v příslušném segmentu nájemního sektoru.

Z tabulky 2 je zřejmé, že celkový dodatečný roční příjem pražských městských částí i soukromých pronajímatelů z deregulace nájemného by se mohl pohybovat přibližně v rozmezí od 1,7 do 7,8 mld. Kč, s největší pravděpodobností by se pohyboval kolem 4,5 – 5 mld. Kč (varianty A2, B1). Je však třeba upozornit, že se jedná o hypotetický výnos bez zohlednění nákladů sociálních nástrojů zvyšujících finanční dostupnost bydlení (sociální bydlení a příspěvek na bydlení – viz dále).

**Tabulka 2: Průměrný dodatečný příjem z deregulace nájemného**

Varianta	Průměrný dodatečný příjem pronajímatelů plynoucí z deregulace nájemného (Kč)		
	městské části	soukromí pronajímatelé	celkem
A1	4 278 420 916	3 508 234 997	7 786 655 912
A2	2 701 021 823	2 214 790 914	4 915 812 738
B1	2 506 549 035	2 055 321 964	4 561 870 998
B2	907 542 941	744 167 199	1 651 710 140

Zdroj: SRÚ 2002, SLDB 2001, vlastní výpočty.

Tabulka 3 uvádí skutečnou míru zatížení (SMZ) bazickými výdaji<sup>21</sup> na bydlení pro různé skupiny domácností před deregulací a po skončení deregulačního procesu a ustavení krátkodobé rovnovážné úrovně nájemného.

Z tabulky 3 je zřejmé, že prudké zvýšení nájemného na jeho rovnovážnou úroveň by znamenalo podstatný růst zatížení některých skupin domácností (zejména jednočlenných domácností nepracujících důchodců a domácností s nízkými a středními příjmy) výdaji na bydlení. Lze rovněž předpokládat, že v případě skokové deregulace by ceny vlastnického bydlení s ohledem na nízkou cenovou elasticitu nabídky v krátkém období zaznamenaly výrazný růst v důsledku přechodu části domácností z nájemního do vlastnického sektoru bydlení, což by se projevilo i snížením finanční dostupnosti vlastnického bydlení. Z těchto důvodů se domníváme, že deregulaci nájemného (přechod od regulace první generace k regulaci nájemného druhé generace) je nutno rozložit v delším časovém horizontu, během něhož budou negativní sociální dopady částečně kompenzovány růstem příjmů domácností, domácnosti budou mít prostor

<sup>20</sup> Opět zvlášť pro sektor regulovaných nájemních bytů ve vlastnictví obce a nájemních bytů ve vlastnictví soukromých subjektů. Průměrné roční nájemné v obecních bytech s regulovaným nájemným činilo před deregulací 22 091 Kč, v bytech soukromých pronajímatelů 19 469 Kč. Rozdílné hodnoty mohou být zapříčiněny skutečností, že mezi byty soukromých pronajímatelů v Praze jsou častěji zastoupeny byty nižších kategorií (kategorie bytu přitom byla jednou z vysvětlujících proměnných v regresní rovnici, jejímž prostřednictvím byly v SRÚ 2002 dodatečně odlišeny obecní nájemní byty a byty ve vlastnictví soukromých pronajímatelů – viz výše).

<sup>21</sup> Definice SMZ byla uvedena v předchozí kapitole. Bazické výdaje na bydlení tvoří součet výdajů na nájemné, kapalná a tuhá paliva, plyn v bombách, elektrickou energii, plyn ze sítě, teplo a teplou vodu, vodné a stočné a ostatní služby související s bytem.

**Tabulka 3: Míra zatížení pražských domácností výdaji na bydlení před deregulací a po deregulaci nájemného na rovnovážnou tržní úroveň**

	Průměrná SMZ bazickými výdaji (v %)				
	před deregulací	po deregulaci			
		varianta A1	varianta A2	varianta B1	varianta B2
<i>Sociální skupina přednosty</i>					
dělník	21,43	39,17	32,95	32,18	25,87
samostatně činný	18,98	35,80	29,51	28,31	22,03
zaměstnanec	18,37	35,60	29,37	28,39	22,10
důchodce	29,66	57,56	47,28	46,01	35,58
<i>Počet osob v domácnosti</i>					
1 členná dom.	27,27	53,40	43,85	42,67	32,99
2 členná dom.	20,96	39,60	32,78	31,84	24,79
3 členná dom.	17,41	36,15	29,86	29,08	22,71
4 členná dom.	18,12	32,84	27,47	26,38	21,13
5 a více členná	20,21	35,90	30,24	29,55	23,81
<i>Věk přednosty domácnosti</i>					
18 – 25 let	18,08	30,78	25,36	24,69	19,19
26 – 35 let	16,33	29,67	24,92	24,24	19,52
36 – 45 let	18,61	33,29	27,88	26,85	21,46
46 – 55 let	19,53	38,78	31,90	30,89	23,75
56 – 65 let	22,40	42,44	35,17	34,27	26,90
nad 65 let	28,55	55,49	45,56	44,33	34,27
<i>Celkový čistý příjem domácnosti</i>					
1. kvintil	31,51	62,08	50,94	49,57	38,28
2. kvintil	23,15	44,82	36,83	35,84	27,74
3. kvintil	23,48	42,91	35,78	34,83	27,32
4. kvintil	18,69	35,50	29,40	28,38	22,27
5. kvintil	13,21	23,40	19,57	19,21	15,21

Poznámka: Míra zatížení před deregulací byla vypočtena jako průměr za všechny nájemní domácnosti platící regulované nájemné, míra zatížení po deregulaci je průměrem za ty nájemní domácnosti, které neodešly do sektoru vlastnického bydlení.

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

optimalizovat svou spotřebu bydlení a zmírní se rovněž nároky na veřejné rozpočty (či přinejmenším rozloží do delšího časového období).

Ačkoliv rozložení deregulace do delšího období bude pravděpodobně znamenat zmírnění negativních dopadů na české domácnosti (časové hledisko deregulace nájemného jsme se v rámci simulací pokusili rovněž zohlednit – výsledky jsou uvedeny v poslední části této kapitoly), pro udržení finanční dostupnosti bydlení bude nezbytné přijmout nové a efektivnější nástroje bytové politiky, zejména sociální bydlení a příspěvek na bydlení.

V souladu s návrhy v předchozí kapitole by byl sektor sociálního bydlení v Praze vyčleněn v rámci stávajícího obecního nájemního bytového fondu. Rozhodnutí o tom, zda daný byt má mít charakter sociálního bytu, by bylo vázáno na sociální situaci domácnosti, která byt užívá. V praxi by to znamenalo, že v jednom domě vedle sebe budou žít domácnosti platící za obdobný byt rozdílnou výší nájemného v závislosti na tom, zda splňují podmínky pro nárok na sociální nájemné. Sociální situace domácností by byla pravidelně prověřována a v okamžiku, kdy domácnost přestane splňovat kritéria pro nárok na sociální bydlení, by ztratila charakter sociálního bytu a bude dále pronajímán za místně příslušné nájemné. Naopak v případě domácností, které platily tržní (místně obvyklé) nájemné, ale jejich životní situace by se změnila tak, že by začaly splňovat kritéria pro zavedení sociálního nájemného, by měly nárok požádat o sociální nájemné.

Tento postup jsme využili rovněž při našich simulacích. Kritérii pro rozřazení pražského obecního nájemního bytového fondu na sektor sociálních bytů a bytů pronajímávaných za rovnovážné tržní (místně příslušné) nájemné v simulačním modelu se staly věk přednosty domácnosti a výše celkového čistého příjmu domácnosti. Na sociální nájemné měly nárok domácnosti:

- s přednostou starším 70 let bez ohledu na výši příjmu domácnosti;
- s přednostou mladším 70 let, jestliže celkový čistý příjem domácnosti nepřesáhl 1,5 násobek životního minima této domácnosti.

Při aplikaci těchto kritérií necelých 35 % pražských domácností v sektoru regulovaného obecního nájemního bydlení splňovalo podmínky pro nárok na sociální nájemné. V drtivé většině případů se jednalo o jedno- a dvoučlenné domácnosti důchodců, v několika málo případech pak o vícečlenné domácnosti s jedním ekonomicky aktivním členem a nízkými příjmy. Výše sociálního nájemného byla stanovena v souladu se zjištěními MMR a STÚ-e na úrovni 2,8 % z reprodukční pořizovací ceny bytu ročně, tj. na úrovni nákladového nájemného.

Je třeba podotknout, že zvolená kritéria pro nárok na sociální nájemné na rozdíl od praxe v některých západoevropských zemích neberou v potaz aktuální velikost bytu užívaného domácností, tj. nárok na sociální nájemné by získaly i některé domácnosti žijící v „příliš velkých“ bytech (bytech s větším počtem obytných místností než je počet členů domácnosti, resp. s větší obytnou plochou než by odpovídalo normativu pro domácnosti s daným počtem členů). Vzhledem ke skutečnosti, že tzv. nadspotřeba bydlení je rozšířena zejména mezi domácnostmi důchodců (viz například Lux 2002, Lux (ed.) 2002, Sunega 2003), nezohlednění kritéria přiměřené velikosti bytu by právě jim poskytovalo větší ochranu, což však lze ospravedlnit faktem, že osoby ve vysokém věku jsou z objektivních důvodů znevýhodněny při hledání nového bydlení a případné stěhování je pro ně vždy obtížnější.

V tabulce 4 jsou uvedeny průměrné hodnoty rovnovážného tržního a sociálního nájemného, včetně upraveného dodatečného příjmu městských částí, který se snížil v důsledku zavedení systému sociálního bydlení. Z tabulky je zřejmé, že v průměru je sociální (nákladové) nájemné nižší než rovnovážné tržní nájemné. Je tomu tak i z toho důvodu, že pokud nákladové nájemné v daném bytě bylo vyšší než rovnovážné tržní nájemné, výše sociálního nájemného byla v modelu stanovena na úrovni tržního nájemného (z tohoto důvodu se průměrná výše sociálního nájemného u jednotlivých variant liší).

Zavedením systému sociálního bydlení se vybraným skupinám domácností sníží míra zatížení bazickými výdaji na bydlení. Současně se při zvolených kritériích pro nárok na sociální nájemné nevyskytla žádná domácnost, která by při původní výši rovnovážného nájemného odešla do sektoru vlastnického bydlení, ale v důsledku zavedení systému sociálního bydlení by se rozhodla i nadále setrvat v sektoru nájemního byd-

lení. Jinými slovy, je zřejmé, že nárok na sociální nájemné by získaly pouze ty domácnosti, které by se dle předpokladů modelu do vlastnického bydlení stejně neodstěhovaly. Při takovém zacílení systému sociálního bydlení by neexistoval prakticky žádný tlak na další růst rovnovážného nájemného (minimálně ne z titulu této formy státní intervence v nájemním sektoru bydlení).

**Tabulka 4: Průměrná výše simulovaného rovnovážného tržního a sociálního nájemného a průměrný dodatečný roční příjem městských částí plynoucí z deregulace nájemného po zavedení systému sociálního bydlení v Praze**

Varianta	průměrné roční nájemné (Kč)			průměrný dodatečný příjem městských částí plynoucí z deregulace nájemného po zavedení systému sociálního bydlení (Kč)
	před deregulací	rovnovážné tržní	sociální	
A1	20 840,8	63 938,9	28 682,3	3 421 056 140
A2	20 840,8	48 276,0	27 898,9	2 266 182 546
B1	20 840,8	46 345,0	27 748,4	2 121 967 699
B2	20 840,8	30 467,5	24 639,7	872 484 081

*Poznámka: průměrné roční nájemné před deregulací (nájemné uváděné domácnostmi v SRÚ 2002) a rovnovážné tržní nájemné bylo vypočteno jako průměr za všechny nájemní byty (bez ohledu na vlastníka).*

*Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.*

Z porovnání tabulek 2 a 4 vyplývá, že zavedením systému sociálního bydlení by se snížil průměrný dodatečný roční příjem městských částí plynoucí z deregulace nájemného o přibližně 400 mil. Kč (uvažujeme-li varianty A2 a B1). Tabulka 5 uvádí hodnoty míry zatížení bazickými výdaji na bydlení různých skupin domácností před deregulací, po deregulaci a po zavedení systému sociálního bydlení.

Z tabulky 5 je zřejmé, že zavedení systému sociálního bydlení by se projevilo zejména snížením průměrné míry zatížení domácností důchodců, jedno- a dvoučlenných domácností a příjmově nejslabších domácností (domácností z 1. příjmového kvintilu).

**Tabulka 5: Míra zatížení pražských domácností po zavedení systému sociálního bydlení**

	Průměrná SMZ bazickými výdaji (v %)								
	před dereg.	varianta A1		varianta A2		varianta B1		varianta B2	
		(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Sociální skupina přednosty</i>									
dělník	21,43	39,17	38,71	32,95	32,76	32,18	32,02	25,87	25,87
samostatně činný	18,98	35,80	35,80	29,51	29,51	28,31	28,31	22,03	22,03
zaměstnanec	18,37	35,60	35,60	29,37	29,37	28,39	28,39	22,10	22,10
důchodce	29,66	57,56	44,69	47,28	40,90	46,01	40,38	35,58	35,20
<i>Počet osob v domácnosti</i>									
1 členná dom.	27,27	53,40	46,38	43,85	40,43	42,67	39,66	32,99	32,83
2 členná dom.	20,96	39,60	35,49	32,78	30,68	31,84	29,95	24,79	24,61
3 členná dom.	17,41	36,15	36,15	29,86	29,86	29,08	29,08	22,71	22,71
4 členná dom.	18,12	32,84	32,84	27,47	27,47	26,38	26,38	21,13	21,13
5 a více členná	20,21	35,90	32,24	30,24	28,73	29,55	28,30	23,81	23,81
<i>Věk přednosty domácnosti</i>									
18 – 25 let	18,08	30,78	30,78	25,36	25,36	24,69	24,69	19,19	19,19
26 – 35 let	16,33	29,67	28,75	24,92	24,54	24,24	23,94	19,52	19,52
36 – 45 let	18,61	33,29	33,29	27,88	27,88	26,85	26,85	21,46	21,46
46 – 55 let	19,53	38,78	38,78	31,90	31,90	30,89	30,89	23,75	23,75
56 – 65 let	22,40	42,44	41,63	35,17	34,86	34,27	34,03	26,90	26,90
nad 65 let	28,55	55,49	43,57	45,56	39,59	44,33	39,05	34,27	33,90
<i>Celkový čistý příjem domácnosti</i>									
1. kvintil	31,51	62,08	50,40	50,94	45,25	49,57	44,55	38,28	38,01
2. kvintil	23,15	44,82	40,49	36,83	34,74	35,84	34,03	27,74	27,70
3. kvintil	23,48	42,91	42,20	35,78	35,45	34,83	34,54	27,32	27,32
4. kvintil	18,69	35,50	34,19	29,40	28,60	28,38	27,62	22,27	22,04
5. kvintil	13,21	23,40	23,40	19,57	19,57	19,21	19,21	15,21	15,21

lu). Nicméně i přes zavedení systému sociálního bydlení v sektoru obecního nájemního bydlení je patrné, že míra zatížení některých skupin domácností zůstává stále velmi vysoká. Z hlediska zachování finanční dostupnosti nájemního bydlení je proto nezbytné, aby těmto domácnostem byla poskytnuta další pomoc v podobě příspěvku na nájemné.

V předcházejících kapitolách byla již diskutována nutnost zavedení nového příspěvku na nájemné, resp. nutnost zavedení nového příspěvku po skončení deregulačního procesu a ustavení rovnovážného nájemného (tedy situace odpovídající simulacím „šokové“ deregulace nájemného). Obecná rovnice pro výpočet alternativního příspěvku na nájemné byla následující:

$$APN = \min(\text{skutečné výdaje na nájemné}; \text{MAXNAJ}) - \text{NMZ} * \text{příjem domácnosti}$$

APN – výše adresného příspěvku na nájemné,  
 MAXNAJ – maximální tarifně stanovené výdaje na nájemné,  
 NMZ – normativní míra zatížení (tarifně stanovená).  
 MAXNAJ – tarifně stanovená maximální výše nájemného za m<sup>2</sup> \* tarifně stanovená maximální velikost bytu v m<sup>2</sup>

Tarifně stanovená max. výše nájemného za m<sup>2</sup> = fce (kategorie bytu)

Tarifně stanovená maximální velikost bytu v m<sup>2</sup> = fce (počet osob v domácnosti)

Maximální nájemné bylo stanoveno jako průměrné tržní nájemné na m<sup>2</sup> placené domácnostmi v dané kategorii bytu (s vyloučením domácností s nárokem na sociální nájemné určené na úrovni nákladového nájemného), maximální velikost bytu byla pro jednočlenné domácnosti stanovena na 40 m<sup>2</sup>, pro dvoučlenné domácnosti 55 m<sup>2</sup>, pro tři a čtyřčlenné domácnosti na 70 m<sup>2</sup> a pro domácnosti s pěti a více členy na 85 m<sup>2</sup>.

Poznámka: (1) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po deregulaci (v %);

(2) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po deregulaci a zavedení systému sociálního bydlení (v %).

Míra zatížení před deregulací byla vypočtena jako průměr za všechny nájemní domácnosti platící regulované nájemné, míra zatížení po deregulaci je průměrem za ty nájemní domácnosti, které neodešly do sektoru vlastnického bydlení.

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

Tabulka 6: Vývoj míry zatížení pražských domácností bazickými výdaji na bydlení po zavedení sociálního bydlení a příspěvku na nájemné

	Průměrná SMZ bazickými výdaji (v %)										
	před dereg.	varianta A1			varianta A2			varianta B1		varianta B2	
		(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Sociální skupina přednosty</i>											
dělník	21,43	38,71	37,33	37,85	32,76	31,90	31,98	32,02	31,23	25,87	25,53
samostatně činný	18,98	35,80	36,06	36,95	29,51	29,96	29,53	28,31	28,24	22,03	22,03
zaměstnanec	18,37	35,60	33,89	34,43	29,37	28,31	28,39	28,39	27,41	22,10	21,74
důchodce	29,66	44,69	36,14	36,32	40,90	33,72	33,77	40,38	33,41	35,20	30,92
<i>Počet osob v domácnosti</i>											
1 členná dom.	27,27	46,38	38,32	38,76	40,43	34,06	34,12	39,66	33,51	32,83	29,18
2 členná dom.	20,96	35,49	33,88	34,28	30,68	29,58	29,44	29,95	28,68	24,61	23,98
3 členná dom.	17,41	36,15	35,92	36,51	29,86	29,76	29,84	29,08	28,99	22,71	22,71
4 členná dom.	18,12	32,84	32,84	33,50	27,47	27,47	27,54	26,38	26,38	21,13	21,13
5 a více členná	20,21	32,24	31,09	31,42	28,73	27,58	27,63	28,30	27,15	23,81	23,38
<i>Věk přednosty domácnosti</i>											
18 – 25 let	18,08	30,78	23,98	24,23	25,36	20,88	20,89	24,69	20,61	19,19	17,92
26 – 35 let	16,33	28,75	26,96	26,92	24,54	23,07	23,14	23,94	22,63	19,52	18,95
36 – 45 let	18,61	33,29	33,40	34,08	27,88	28,16	27,80	26,85	26,72	21,46	21,46
46 – 55 let	19,53	38,78	37,72	38,33	31,90	31,24	31,33	30,89	30,25	23,75	23,48
56 – 65 let	22,40	41,63	39,21	39,79	34,86	33,10	33,20	34,03	32,36	26,90	25,97
nad 65 let	28,55	43,57	35,62	35,82	39,59	33,05	33,10	39,05	32,71	33,90	30,10
<i>Celkový čistý příjem domácnosti</i>											
1. kvintil	31,51	50,40	38,17	38,52	45,25	35,28	35,32	44,55	34,89	38,01	32,04
2. kvintil	23,15	40,49	37,62	38,07	34,74	32,75	32,83	34,03	32,14	27,70	26,81
3. kvintil	23,48	42,20	41,35	41,95	35,45	35,11	34,99	34,54	34,02	27,32	27,27
4. kvintil	18,69	34,19	34,02	34,56	28,60	28,42	28,50	27,62	27,42	22,04	21,83
5. kvintil	13,21	23,40	23,40	23,70	19,57	19,57	19,62	19,21	19,21	15,21	15,21

Poznámka: (1) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po deregulaci a zavedení systému sociálního bydlení (v %);  
 (2) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po zavedení systému sociálního bydlení a příspěvku na nájemné;  
 (3) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po zavedení systému sociálního bydlení a příspěvku na nájemné a dalším zvýšení tržního nájemného vyvolaném zavedením příspěvku na nájemné.

Míra zatížení před deregulací byla vypočtena jako průměr za všechny nájemní domácnosti platící regulované nájemné, míra zatížení po deregulaci a zohlednění obou nástrojů zvyšujících finanční dostupnost bydlení je průměrem za ty nájemní domácnosti, které neodešly do sektoru vlastnického bydlení. Míra zatížení po deregulaci, sociálním bydlení a příspěvku na bydlení se u některých skupin domácností (např. domácnosti se samostatně činným přednostou) v průměru zvyšuje, protože v důsledku zavedení příspěvku v nájemním sektoru setrvávají domácnosti s poměrně vysokou mírou zatížení, které by jinak odešly do vlastnického sektoru bydlení.

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

Výdaje domácností na nájemné byly pro účely určení výše příspěvku rozděleny do intervalů po 50 Kč, přičemž NMZ domácností v prvním výdajovém intervalu (0 – 800 Kč) byla stanovena na 6 %, s každým dalším výdajovým intervalem se zvyšovala o hodnotu 0,2060606, až na konečných 40 % pro domácnosti s výdaji na nájemné přesahujícími 9 000 Kč. Rovnice pro výpočet NMZ měla tudíž následující podobu:

$$NMZ = 6 + 0,2060606 * (\text{pořadí výdajového intervalu} - 1)$$

Minimální výše příspěvku činila 50 Kč, na rozdíl od současného českého příspěvku na bydlení nebyly stanoveny žádné explicitní příjmové limity, jejichž překročením by domácnost ztratila nárok na příspěvek. Při tomto nastavení se podíl domácností v nájemním sektoru s nárokem na příspěvek pohyboval od 29,2 % (varianta B2) do 48,0 % (varianta A1). Všem domácnostem s nárokem na příspěvek na nájemné byla o jeho výši snížena úroveň jimi placeného tržního nebo sociálního nájemného. V případě variant A1 a A2 se mezi nimi vyskytly domácnosti, které by při původní výši rovnovážného tržního nájemného nájemní sektor opustily, ale při nové výši nájemného sníženého o příspěvek by v nájemních bytech i nadále setrvaly. Z tohoto důvodu bylo třeba opětovně zvyšovat výši nájemného, aby byla zcela uspokojena poptávka za strany „nebydlících“ domácností. Tabulka 6 uvádí hodnoty skutečné míry zatížení domácností nájemního sektoru bazickými výdaji na bydlení po zavedení příspěvku na nájemné.

Růst rovnovážného tržního nájemného vlivem zavedení příspěvku na nájemné uvádí tabulka 7.

V tabulce 8 je uveden odhad ročních nákladů na výplatu příspěvku na nájemné po deregulaci nájemného na rovnovážnou tržní úroveň a dalším zvýšení nájemného v důsledku zavedení příspěvku pro jednotlivé varianty modelu. Předpokládán byl 100 % take-up příspěvku a nebyly uvažovány další dodatečné náklady spojené s jeho zavedením (např. administrativní).

Prostřednictvím simulačního modelu jsme se pokusili rovněž zohlednit skutečnost, že některé domácnosti by se v reakci na růst nájemného a s tím související rostoucí zatížení výdaji na bydlení i přes zavedení systému sociálního bydlení a příspěvku na byd-

**Tabulka 7: Růst rovnovážné úrovně tržního nájemného v důsledku zavedení příspěvku na nájemné**

Varianta	Průměrné roční nájemné po deregulaci na rovnovážnou tržní úroveň (Kč/rok)		Růst (%)
	bez státních intervencí	po státních intervencích (zavedení systému sociálního bydlení a příspěvku na nájemné)	
A1	63 938,9	65 440,8	2,35
A2	48 276,0	48 490,6	0,44
B1	46 345,0	46 345,0	0,00
B2	30 467,5	30 467,5	0,00

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

**Tabulka 8: Odhad ročních nákladů spojených s výplatou příspěvku na nájemné domácnostem v nájemním sektoru bydlení v Praze po deregulaci nájemného na rovnovážnou tržní úroveň a průměrný dodatečný příjem plynoucí z deregulace nájemného po zavedení systému sociálního bydlení a příspěvku na nájemné**

Varianta	Náklady na výplatu příspěvku na nájemné domácnostem v nájemním sektoru po deregulaci nájemného na rovnovážnou tržní úroveň (Kč/rok)	Průměrný dodatečný příjem plynoucí z deregulace nájemného pro veřejné rozpočty (státní rozpočet + rozpočty MČ a Prahy) (Kč/rok)	Průměrný dodatečný příjem z deregulace nájemného pro soukromé pronajímatele (Kč/rok)
A1	702 186 396	2 827 056 633	3 632 264 380
A2	507 558 010	1 774 077 073	2 232 510 698
B1	485 855 948	1 636 111 752	2 055 321 964
B2	260 045 635	612 438 446	744 167 199

Zdroj: SRÚ 2002, SLDB 2001, vlastní výpočty.



lení (nájemné) pravděpodobně snažily optimalizovat svou spotřebu bydlení, tj. hledaly by méně nákladné nájemní bydlení (jedná se o stěhování uvnitř sektoru nájemního bydlení a nikoliv již simulované stěhování do vlastního bydlení).

Z metodologických důvodů bylo třeba při simulování bytových výměn vycházet z následujících předpokladů. S velkou pravděpodobností by ke stěhování byly nuceny především ty domácnosti, jejichž zatížení výdaji na bydlení (i po případném získání sociálního bydlení a příspěvku na nájemné) by překročilo jistou „únosnou“ mez, zejména z důvodu nadspotřeby bydlení. Stanovení této meze je vysoce individuální záležitostí každé domácnosti, pro účely simulací byla určena na úrovni 30 % míry zatížení výdaji na nájemné. Jestliže tedy aktuální čisté nájemné tvořilo alespoň 30 % celkových čistých příjmů domácnosti a současně domácnost nadspotřebovala bydlení (tj. počet obytných místností v bytě, kde žila, byl vyšší než počet členů domácnosti), předpokládali jsme, že taková domácnost by s velkou pravděpodobností hledala menší a levnější bydlení. Skupinu kandidátů na výměnu rovněž tvořily domácnosti podspotřebovávající bydlení (žijící v bytech s počtem obytných místností menším než počet členů domácnosti) s mírou zatížení výdaji na nájemné nižší než 10 %. Algoritmus, jehož prostřednictvím probíhala výměna bytů mezi oběma skupinami domácností, zajišťoval, že domácnosti nadužívající bydlení s vysokou mírou zatížení by hledaly byt pro výměnu tak, aby pro ně tato výměna představovala minimální snížení standardu bydlení (tj. nejprve hledaly mezi domácnostmi s nízkou mírou zatížení žijícími v bytech s počtem obytných místností o jednu menší, než počet obytných místností v jejich aktuálním bytě). Současně bylo prostřednictvím algoritmu zajištěno, aby výměna bytů mezi domácnostmi z obou skupin znamenala po zohlednění nároku na sociální bydlení a příspěvek na nájemné na jedné straně skutečně snížení míry zatížení domácností s původně vysokou mírou zatížení a na druhé straně nezpůsobila růst míry zatížení domácností s původně nízkou mírou zatížení nad únosnou mez. Rovněž domácnosti s nárokem na sociální bydlení mohly prostřednictvím výměny bytu optimalizovat svou spotřebu bydlení, avšak s omezením, že pokud se přestěhovaly do bytu s počtem obytných místností větším než počet členů domácnosti, ztratily by nárok na sociální nájem. Pokud se do bytu, v němž původně bydlela domácnost splňující kritéria nároku na sociální nájemné, přistěhovala jiná domácnost, bylo znovu testováno, zda i nová domácnost splňuje nárok na sociální bydlení či nikoliv. Přesný popis algoritmu, jehož prostřednictvím byly výměny simulovány, je uveden v příloze D.

**Tabulka 9: Vývoj míry zatížení pražských domácností bazickými výdaji na bydlení po zavedení systému sociálního bydlení, příspěvku na nájemné a po stěhování domácností**

	Průměrná SMZ bazickými výdaji (v %)								
	před dereg.	varianta A1		varianta A2		varianta B1		varianta B2	
		(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Sociální skupina přednosti</i>									
dělník	21,43	37,85	37,85	31,98	30,56	31,23	29,87	25,53	26,13
samostatně činný	18,98	36,95	36,32	29,53	28,70	28,24	27,63	22,03	22,58
zaměstnanec	18,37	34,43	31,94	28,39	26,89	27,41	26,28	21,74	21,07
důchodce	29,66	36,32	35,31	33,77	32,96	33,41	31,48	30,92	30,21
<i>Počet osob v domácnosti</i>									
1 členná dom.	27,27	38,76	36,05	34,12	30,95	33,51	30,01	29,18	27,75
2 členná dom.	20,96	34,28	31,81	29,44	27,58	28,68	26,71	23,98	24,36
3 členná dom.	17,41	36,51	35,52	29,84	30,32	28,99	28,66	22,71	23,30
4 členná dom.	18,12	33,50	36,08	27,54	29,94	26,38	29,25	21,13	21,38
5 a více členná	20,21	31,42	31,42	27,63	27,63	27,15	27,15	23,38	23,38
<i>Věk přednosti domácnosti</i>									
18 – 25 let	18,08	24,23	24,23	20,89	20,89	20,61	20,61	17,92	17,92
26 – 35 let	16,33	26,92	29,00	23,14	27,59	22,63	26,64	18,95	19,68
36 – 45 let	18,61	34,08	35,67	27,80	30,48	26,72	29,34	21,46	22,45
46 – 55 let	19,53	38,33	33,86	31,33	25,78	30,25	25,68	23,48	22,78
56 – 65 let	22,40	39,79	38,11	33,20	30,84	32,36	29,09	25,97	25,22
nad 65 let	28,55	35,82	34,25	33,10	31,98	32,71	31,08	30,10	29,41
<i>Celkový čistý příjem domácnosti</i>									
1. kvintil	31,51	38,52	35,25	35,32	32,57	34,89	31,50	32,04	30,55
2. kvintil	23,15	38,07	35,47	32,83	29,23	32,14	28,74	26,81	26,09
3. kvintil	23,48	41,95	40,55	34,99	34,25	34,02	32,78	27,27	29,24
4. kvintil	18,69	34,56	33,63	28,50	27,52	27,42	26,75	21,83	21,35
5. kvintil	13,21	23,70	26,96	19,62	23,07	19,21	22,36	15,21	16,86

*Poznámka: (1) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po zavedení systému sociálního bydlení a příspěvku na nájemné a dalším zvýšení tržního nájemného vyvolaném zavedením příspěvku na nájemné; (2) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po zavedení systému sociálního bydlení, příspěvku na nájemné, dalším zvýšení tržního nájemného vyvolaném zavedením příspěvku na nájemné a po stěhování.*

*Míra zatížení před deregulací byla vypočtena jako průměr za všechny nájemní domácnosti placící regulované nájemné, míra zatížení po deregulaci a zohlednění obou nástrojů zvyšujících finanční dostupnost bydlení je průměrem za ty nájemní domácnosti, které neodešly do sektoru vlastnického bydlení.*

*Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.*

Výměny bytů uvnitř nájemního sektoru neměly logicky dopad na výši průměrného rovnovážného tržního nájemného, avšak projevy se ve změně výše průměrné míry zatížení jednotlivých skupin domácností a výše nákladů na příspěvek na nájemné. Tabulka 9 uvádí hodnoty míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro vybrané skupiny domácností po stěhování v rámci sektoru nájemního bydlení.

Z údajů v tabulce je zřejmé, že nejvíce by si stěhování polepšily domácnosti v čele s přednostou důchodcem, jedno- a dvoučlenné domácnosti „na úkor“ domácností s více než třemi členy, domácnosti s přednostou ve věku nad 46 let „na úkor“ domácností s mladším přednostou a v neposlední řadě příjmově slabší domácnosti z prvních dvou příjmových kvintilů „na úkor“ příjmově nejsilnějších domácností.

**Tabulka 10: Četnosti přechodů mezi jednotlivými velikostními kategoriemi bytů po deregulaci nájemného na rovnovážnou tržní úroveň, zavedení sociálního bydlení a příspěvku na nájemné**

Varianta	1. nejčtetnější přechod	2. nejčtetnější přechod	3. nejčtetnější přechod
A1	3 → 2 (28,6 %)	4 → 3 (28,6 %)	2 → 1 (14,3 %)
A2	3 → 2 (33,3 %)	2 → 1 (16,7 %)	4 → 3 (16,7 %)
B1	3 → 2 (26,7 %)	2 → 1 (20,0 %)	3 → 1 (20,0 %)
B2	2 → 1 (66,7 %)	4 → 3 (33,3 %)	–

*Poznámka: první číslo v tabulce (před šipkou) udává počet obytných místností bytu, ze kterého se domácnost stěhovala, druhé číslo za šipkou pak počet obytných místností bytu, do kterého se domácnost stěhovala. V závorkách jsou uvedeny procentuální četnosti jednotlivých výměn na celkovém počtu výměn (pro domácnosti s mírou zatížení vyšší než 30 %, kterým se podařilo výměnu realizovat).*

*Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.*

Po zavedení příspěvku na nájemné představují nejčastěji se stěhující skupinu domácností domácnosti s přednostou v zaměstnaneckém pracovním poměru. Výměny bytů by nejčastěji realizovaly jednočlenné a čtyřčlenné domácnosti, domácnosti s přednostou ve věku 46 – 55 let a 36 – 45 let.

### Simulace postupné deregulace nájemného

Dosud prezentované výstupy byly založeny na předpokladu šokové deregulace nájemného na jeho rovnovážnou tržní úroveň. Jak již bylo několikrát zmíněno, šoková deregulace nájemného by i za předpokladu přijetí efektivních nástrojů bytové politiky znamenala pro některé domácnosti poměrně výrazné zvýšení míry zatížení výdaji na bydlení a současně by se projevila zvýšenými nároky na výdajovou stránku veřejných rozpočtů (úplná kalkulace všech nákladů zvýšení nájemného byla provedena v předcházející kapitole, v této se omezujeme pouze na některé z nich). S cílem zamezit významnějším sociálním otřesům bylo doporučováno rozložit deregulaci do delšího časového období. Prostřednictvím úpravy simulačního modelu jsme se proto pokusili odhadnout dopady deregulace v situaci, kdy by nájem v Praze byly uvolňovány postupně v časovém horizontu několika let.

Zohlednění časového hlediska v simulačních modelech je spojeno s nemalými metodologickými obtížemi spojenými s nutností předikovat budoucí vývoj řady parametrů modelu. Základní princip modelu se zohledněním časového hlediska nezměnil – i nadále bylo předpokládáno, že k ustavení krátkodobé rovnováhy na trhu s nájemním bydlením při rovnovážné tržní ceně nájemného dojde v okamžiku, kdy z nájemního do vlastnického sektoru odejde potřebný počet domácností, který by uspokojil dodatečnou poptávku vyvolanou „nebydlícími“ domácnostmi. Domácnosti se přitom i nadále budou o přechodu z nájemního do vlastnického sektoru rozhodovat na základě porovnání aktuální výše nájemného a nákladů na pořízení vlastnického bydlení. V okamžiku, kdy se jim pořízení vlastnického bydlení „vyplatí“ a splňují další výše popsané podmínky pro odchod do vlastnického sektoru, pak odejdou. Postupné uvolňování nájemného však bylo rozloženo do několika let, tempo zvyšování nájemného bylo stanoveno na 20 % ročně do okamžiku ustavení rovnovážné úrovně nájemného.

Časové hledisko bylo v rámci modelu akcentováno navázáním následujících parametrů na vývoj v čase:

- věk přednosti domácnosti se zvyšoval s každým dalším rokem deregulace (zvyšování věku přednosti domácnosti se mohlo odrazit na době splatnosti hypotečního úvěru na pořízení vlastnického bydlení a tudíž ve výši užitelských nákladů vlastnického bydlení);