

- s každým dalším rokem deregulace byly zvyšovány příjmy domácností. Koeficienty růstu příjmů domácností byly odhadnuty na základě reálného růstu příjmů v letech 1996 – 2001, byly stanoveny zvlášť pro přednostu domácnosti a jeho manželku a jejich výše se lišila v závislosti na ekonomické aktivitě přednosta, resp. jeho manželky (viz příloha E). Celkové příjmy domácnosti byly zvyšovány prostřednictvím průměrného váženého koeficientu jehož hodnota byla určena na základě koeficientu růstu příjmů přednosta a koeficientu růstu příjmů manželky, vahami byl podíl příjmů přednosta/manželky na celkovém příjmu domácnosti.
- při výpočtu hypotetických výdajů pro posouzení nároku na přidělení hypotečního úvěru (bonity) byla v každém roce deregulace valorizována částka nákladů na domácnost, a to polovičním tempem v porovnání s tempem růstu nájmu.
- ceny vlastnického bydlení se zvyšovaly s ohledem na růst poptávky vyvolaný přechodem části domácností z nájemního do vlastnického sektoru bydlení. Růst vyvolaný jinými exogenními faktory nebyl uvažován. K odhadu dopadu růstu poptávky po vlastnickém bydlení na ceny bylo třeba odhadnout cenovou elasticitu poptávky<sup>22</sup> po vlastnickém bydlení. Vzhledem k absenci relevantních odhadů cenové elasticity poptávky po bydlení v ČR a chybějící datové bázi, na jejímž základě by takový odhad mohl být proveden, jsme vycházeli z odhadů cenové elasticity poptávky v zahraničí (Bailey 2000). Pro české prostředí byla cenová elasticita poptávky po bydlení stanovena na -0,4.

Ostatní parametry modelu (např. výše úrokových sazeb, daňových sazeb, ostatních složek životního minima, výše očekávané míry zhodnocení nemovitostí, počet „nebydlících“, ostatní výdaje domácností na bydlení apod.) se neměnily, byly považovány za konstantní v čase (resp. alespoň v rámci období, kdy by probíhala deregulace).

V jednotlivých letech byly společně s růstem nájemného aplikovány oba nástroje bytové politiky zvyšující finanční dostupnost bydlení – sociální bydlení a příspěvek na bydlení. Alokační kritéria sociálního bydlení se neměnily, zůstala stejná jako v mode-

lu šokové deregulace nájemného. Jak jsme uvedli v předcházejících kapitolách, v přechodném období by bylo vhodnější využít jednodušší model příspěvku, jelikož příspěvek s rostoucí normativní mírou zatížení by se musel relativně často upravovat z důvodu růstu nájmu. Pro zjednodušení byla proto uvažována varianta s valorizovaným současným příspěvkem na bydlení (podobně jako v předcházející kapitole týkající se mantinelů deregulace). Kromě zohlednění sociálního bydlení a příspěvku na bydlení byla uvažována optimalizace spotřeby bydlení ze strany domácností, tj. v každém roce deregulace byly opět realizovány výměny bytů mezi domácnostmi s nízkými a vysokými hodnotami míry zatížení v rámci sektoru nájemního bydlení.

Na rozdíl od modelu šokové deregulace nájemného byla pro účely rozložení deregulace v delším časovém období uvažována pouze varianta s průměrnou úrokovou sazbou z poskytnutých hypotečních úvěrů a očekávaným ročním zhodnocením nemovitostí ve výši 1,5 % (v předchozím textu označována jako A2). Růst cen vlastnického bydlení v závislosti na přechodu části domácností z nájemního do vlastnického sektoru bydlení je kromě cenové elasticity poptávky (tj. sklonu poptávkové křivky) ovlivněn rovněž tvarem nabídkové křivky. Křivka nabídky na trhu bydlení je minimálně v krátkém období považována za výrazně či zcela neelastickou, tj. růst poptávky na trhu nemovitostí se v krátkém období odrazí prakticky výhradně v růstu cen. Vzhledem k chybějícím údajům o cenové elasticitě nabídky v českém prostředí byly uvažovány dvě varianty lišící se sklonem nabídkové křivky – varianta se zcela cenově neelastickou nabídkou a varianta s cenovou elasticitou nabídky ve výši 0,5 (odpovídá odhadům dlouhodobé cenové elasticity nabídky ve Velké Británii, Meen 1996).

#### *Postupná deregulace nájemného za předpokladu cenově elastické nabídky*

V tabulce 11 je vyčíslen očekávaný přínos z deregulace nájemného v jednotlivých letech pro provozovatele nájemního bydlení, tj. výnos z deregulace pro rozpočty městských částí a pro soukromé pronajímatele. Očekávaný přínos byl odhadnut jako rozdíl mezi úhrnným

<sup>22</sup> Cenová elasticita poptávky po bydlení  $\alpha$  je definována jako procentuální změna poptávaného množství bytových služeb k procentuální změně ceny, formálně:  $\alpha = \frac{\frac{\Delta Q}{Q}}{\frac{\Delta P}{P}}$ , kde Q je poptávané množství bytových služeb a P je cena.

příjmem z vybraného nájemného po zvýšení nájemného v daném roce a příjmem z vybraného nájemného před deregulací (při průměrném nájemném placeném domácnostmi v SRÚ 2002). V tabulce je rovněž uveden výnos z deregulace pro městské části snížený o náklady zavedení sektoru sociálního bydlení a zvlášť jsou vyčísleny náklady na valorizovaný současný příspěvek na bydlení v jednotlivých letech deregulace.

**Tabulka 11: Odhad očekávaného výnosu z deregulace nájemného pro jednotlivé provozovatele nájemního bydlení (za předpokladu cenově elastické nabídky)**

Rok	Průměrný dodatečný příjem pronajímatelů plynoucí z deregulace nájemného (Kč/rok)		Průměrný dodatečný příjem městských částí plynoucí z deregulace nájemného po zavedení sociálního bydlení (Kč/rok)	Odhad ročních nákladů na výplatu valorizovaného současného příspěvku na bydlení (Kč)
	městské části	soukromí pronajímatelé		
1	432 159 579	354 359 265	424 882 020	28 770 715
2	949 221 271	777 140 376	916 185 311	25 874 696
3	1 455 073 537	1 267 697 155	1 306 313 356	24 754 821
4	2 057 722 036	1 764 524 572	1 698 782 587	25 976 083
5	2 376 652 715	2 063 294 501	1 970 681 153	19 160 734

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty

Z údajů v tabulce 11 je zřejmé, že dodatečný výnos z deregulace nájemného se v jednotlivých letech zvyšuje až na úroveň kolem 2 mld. Kč v posledním roce deregulace. Při předpokladu každoročního zvyšování nájmu o 20 % a výše uvedených parametrů modelu začaly první domácnosti odcházet z nájemního do vlastnického sektoru ve třetím roce deregulace. Přechod domácností z nájemního do vlastnického sektoru bydlení ve třetím roce deregulace vyvolal růst cenové hladiny vlastnického bydlení<sup>23</sup>

o 2,8 %, odchod domácností z nájemního do vlastnického sektoru bydlení ve čtvrtém roce deregulace by pak za předpokladu cenově elastické nabídky vyvolal další zvýšení cen v sektoru vlastnického bydlení o 11,5 %. Za výše uvedených předpokladů by k zastavení deregulace a ustavení rovnovážné úrovně nájemného došlo v pátém roce, kdy by se již při zvýšení nájmu o 9,1 % uvolnil dostatečný počet nájemních bytů, který by uspokojil poptávku „nebydlících“ domácností. Odchod domácností z nájemního do vlastnického sektoru v pátém roce deregulace by znamenal další zvýšení cenové hladiny v sektoru vlastnického bydlení o 2,8 %. Koeficient navýšení nájemného na rovnovážnou tržní hodnotu činil 2,26 (tj. růst nájmu o 126 %), průměrná výše nájemného v sektoru nájemního bydlení (po vyloučení domácností s nárokem na sociální bydlení a domácností, které by odešly do vlastnického sektoru bydlení) se ustavila na úrovni 62,63 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Výše rovnovážného tržního nájemného je v tomto případě prakticky naprosto totožná s výší rovnovážného nájemného, které bylo dosaženo prostřednictvím modelu skokové deregulace nájemného (viz tabulka 1).

Roční náklady na výplatu valorizovaného současného příspěvku na bydlení v tabulce 11 s postupující deregulací nejprve klesají, ale je třeba si uvědomit, že současně s růstem nájemného byly v každém roce zvyšovány příjmy domácností. Například průměrný růst celkových čistých příjmů domácností v prvním roce deregulace činil 6,8 % (pro domácnosti v sektoru původně regulovaného nájemního bydlení), přitom minimálně vzrostly příjmy některých domácností o 4 %, maximálně o 10 % (v závislosti na ekonomické aktivitě přednosta a jeho manželky). Příjmy domácností přitom v absolutních částkách rostly rychleji než o kolik se zvyšovaly náklady na domácnost ve vzorci pro výpočet příspěvku (částka nákladů na domácnost je vždy nižší než příjem domácnosti). Náklady na výplatu příspěvku v dalších letech setrvávají na přibližně konstantní úrovni s výjimkou posledního roku deregulace, kdy jsou výrazně nižší. Snížení nákladů na výplatu příspěvku v posledním roce deregulace je dáno skutečností, že zatímco náklady na domácnost vzrostly přibližně o 4,5 % (polovina růstu nájemného), příjmy domácností rostly stejně jako v předchozích letech.

<sup>23</sup> Růst cenové hladiny v sektoru vlastnického bydlení byl vypočten na základě výše uvedeného odhadu cenové elasticity poptávky (-0,4) a cenové elasticity nabídky (0,5). Předpokládali jsme jednoduchý lineární tvar nabídkové i poptávkové křivky ( $\ln Q = a \cdot \ln P + b$ ), výchozí cena byla určena na úrovni průměrné tržní ceny bytu v Praze odhadnuté prostřednictvím hedonické cenové funkce, výchozí množství představoval počet bytů v osobním vlastnictví v Praze dle SLDB 2001.

**Tabulka 12: Průměrné roční nájemné v jednotlivých letech deregulace (za předpokladu cenově elastické nabídky)**

Rok	Průměrné roční nájemné v Kč		
	před deregulací	po deregulaci	sociální
1	20 840,8	25 666,9	21 703,5
2	20 840,8	30 875,6	24 564,2
3	20 840,8	36 102,2	26 089,2
4	20 840,8	42 412,7	26 089,8
5	20 840,8	46 213,1	28 378,9

Poznámka: hodnoty průměrného ročního nájemného po deregulaci byly vypočteny s vyloučením domácností, které by odešly do sektoru vlastnického bydlení a s vyloučením domácností s nárokem na sociální bydlení.

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

**Tabulka 13: Míra zatížení bazickými výdaji na bydlení v jednotlivých letech deregulace (za předpokladu cenově elastické nabídky)**

	Průměrná SMZ bazickými výdaji (v %)										
	před dereg.	rok 1		rok 2		rok 3		rok 4		rok 5	
		(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Sociální skupina přednosty</i>											
dělník	21,43	21,59	21,81	22,40	22,21	22,98	22,39	22,81	22,81	22,56	22,42
samostatně činný	18,98	19,40	19,35	20,00	20,42	21,32	21,40	22,66	21,51	20,98	20,98
zaměstnanec	18,37	18,79	18,79	19,38	19,30	19,91	19,50	20,47	20,47	20,16	20,16
důchodce	29,66	30,25	29,24	30,40	28,45	29,83	27,36	30,99	27,57	30,50	26,95
<i>Počet osob v domácnosti</i>											
1 členná dom.	27,27	27,89	27,13	28,21	26,48	27,64	25,81	28,16	26,43	27,42	26,05
2 členná dom.	20,96	21,29	21,51	22,09	21,94	22,79	21,34	22,73	20,75	21,81	20,11
3 členná dom.	17,41	17,80	17,80	18,35	19,09	19,92	19,89	21,94	21,59	21,44	21,44
4 členná dom.	18,12	18,36	18,33	18,75	18,93	19,35	20,19	20,61	21,63	21,22	21,22
5 a více členná	20,21	20,45	19,02	20,86	19,53	21,76	20,22	22,54	21,33	22,26	21,10
<i>Věk přednosty domácnosti</i>											
18 – 25 let	18,08	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
26 – 35 let	16,33	16,71	16,34	16,87	16,88	18,15	18,30	20,92	20,41	22,90	22,90
36 – 45 let	18,61	18,33	18,91	18,64	19,19	19,67	20,50	19,59	20,03	19,87	19,66
46 – 55 let	19,53	20,18	20,15	20,74	20,43	21,11	20,73	21,69	21,92	20,83	20,83
56 – 65 let	22,40	22,38	22,30	22,33	22,33	23,05	21,75	22,38	21,87	21,93	21,93
nad 65 let	28,55	29,15	28,23	29,71	27,87	28,57	26,38	29,75	26,52	28,46	25,51
<i>Celkový čistý příjem domácnosti</i>											
1. kvintil	31,51	32,21	30,93	32,26	29,35	30,46	28,08	32,02	29,50	31,52	29,04
2. kvintil	23,15	23,20	23,02	24,00	24,06	25,72	23,01	24,57	23,61	24,20	23,64
3. kvintil	23,48	24,25	24,62	25,10	25,08	25,81	25,94	27,71	25,34	26,36	24,63
4. kvintil	18,69	19,01	18,95	19,50	19,49	20,34	19,29	20,16	19,82	19,33	18,86
5. kvintil	13,21	13,46	13,46	13,82	14,02	14,36	15,68	16,34	16,96	16,96	16,96

Poznámka: (1) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po deregulaci;  
(2) – průměrná SMZ bazickými výdaji na bydlení po zavedení systému sociálního bydlení, valorizovaného současného příspěvku na bydlení a po stěhování.

Míra zatížení před deregulací byla vypočtena jako průměr za všechny nájemní domácnosti platící regulované nájemné, míra zatížení po deregulaci, zohlednění obou nástrojů zvyšujících finanční dostupnost bydlení a po stěhování je průměrem za ty nájemní domácnosti, které neodešly do sektoru vlastnického bydlení. Je třeba upozornit, že např. hodnoty míry zatížení domácností podle věku přednosty nejsou zcela srovnatelné mezi jednotlivými roky vzhledem k modelem předpokládanému stárnutí populace (v každém roce deregulace se současně zvyšuje věk přednosty, proto se domácnosti mezi jednotlivými uvedenými kategoriemi mohou přesouvat).

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

V tabulce 12 jsou uvedeny hodnoty ročního nájemného v průměrném nájemním bytě v jednotlivých letech deregulace (zvláště pro sociální byty). Tabulka 13 uvádí vývoj míry zatížení bazickými výdaji na bydlení různých skupin domácností v průběhu deregulačního období.

V tabulce 13 je na první pohled překvapující skutečnost, že i přes každoroční zvyšování nájemného o 20 % (s výjimkou posledního, pátého roku, kdy nájem pouze o 9,1 %) se míra zatížení bazickými výdaji po deregulaci před aplikací sociálního bydlení i příspěvku na bydlení a před stěhování domácností zvyšuje jen nepatrně. Důvodem je fakt, že současně s růstem nájemného byl předpokládán i růst příjmů domácností. Za výše uvedených předpokladů z tabulky vyplývá, že po skončení deregulačního období při uplatnění sociálního bydlení, příspěvku na bydlení a za předpokladu mobility domácností v rámci nájemního bytového fondu, by na tom některé skupiny domácností mohly být hypoteticky lépe než před deregulací. Konkrétně domácnosti důchodců, jednočlenné domácnosti, domácnosti s přednostou ve věku nad 56 let a domácnosti prvního příjmového kvintilu vykazují nižší hodnoty průměrné míry zatížení bazickými výdaji než před deregulací. Nejvíce by se deregulace dotkla tří- a čtyřčlenných domácností, domácností s přednostou ve věku 26 – 35 let a příjmově nejsilnějších domácností, jejichž míra zatížení vzrostla nejvíce. Znovu je však třeba zdůraznit, že vzhledem k přijetí řady zjednodušujících předpokladů, na nichž je model postaven, je třeba uvedené výsledky považovat do značné míry za orientační a interpretovat je s velkou obezřetností.

*Postupná deregulace nájemného za předpokladu cenově zcela neelastické nabídky*

V závěru této kapitoly shrneme pouze stručně výsledky modelu postupné deregulace nájemného na rovnovážnou tržní úroveň vycházejícího z předpokladu cenově zcela neelastické nabídky. Ostatní parametry modelu se neměnily, předpoklad cenově neelastické nabídky měl za následek podstatně rychlejší růst cen v sektoru vlastnického bydlení vyvolaný zvýšenou poptávkou domácností odcházejících z nájemního sektoru, což následně zpomalovalo přechod dalších domácností z nájemního do vlastnického sektoru a vedlo k prodloužení deregulačního období a vyšší úrovni rovnovážného tržního nájemného.

V tabulce 14 je vyčíslen očekávaný přínos z deregulace nájemného v jednotlivých letech deregulace pro provozovatele nájemního bydlení. Z tabulky je zřejmé, že v prvních třech letech deregulace by byl dodatečný roční výnos z deregulace stejný jako v situaci cenově elastické nabídky (domácnosti by podle modelu začaly odcházet z nájemního do vlastnického sektoru až ve třetím roce deregulace), v dalších letech by se zvyšoval až na úroveň cca 2,5 mld. Kč (této úrovně by v sektoru obecního nájemního bydlení dosáhl po zohlednění nákladů na zavedení sociálního bydlení).

**Tabulka 14: Odhad očekávaného výnosu z deregulace nájemného pro jednotlivé provozovatele nájemního bydlení (cenově zcela neelastická nabídka)**

Rok	Průměrný dodatečný příjem pronajímatelů plynoucí z deregulace nájemného (Kč/rok)		Průměrný dodatečný příjem městských částí plynoucí z deregulace nájemného po zavedení sociálního bydlení (Kč/rok)	Odhad ročních nákladů na výplatu valorizovaného současného příspěvku na bydlení (Kč)
	městské části	soukromí pronajímatelé		
1	432 159 579	354 359 265	424 882 020	28 770 715
2	949 221 271	777 140 376	916 185 311	25 874 696
3	1 455 073 537	1 267 697 155	1 306 313 356	24 754 821
4	2 095 683 453	1 798 699 090	1 774 352 197	25 908 545
5	2 855 694 301	2 515 326 451	2 458 911 936	26 611 469
6	2 929 768 460	2 625 722 431	2 478 199 838	16 673 406

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

Za předpokladu cenově zcela neelastické nabídky a ročního růstu nájmů o 20 % by ve třetím roce deregulace odchod stejného počtu domácností jako v předchozí variantě modelu znamenal zvýšení cenové hladiny v sektoru vlastnického bydlení o 6,5 %, což mělo ve čtvrtém roce deregulace za následek snížení počtu domácností, které by odešly do sektoru vlastnického bydlení (v porovnání s variantou s elastickou křivkou nabídky). I s ohledem na menší počet domácností, které by ve čtvrtém roce deregulace opustily nájemní sektor bydlení, by jejich odchod vyvolal další růst cen vlastnického bydlení v průměru o 22,6 %. K zastavení deregulace a ustavení rovnovážné úrovně nájemného by došlo v šestém roce, v pátém roce by se ceny vlastnického bydlení v důsled-

ku zvýšené poptávky domácností z nájemního sektoru zvýšily o dodatečných 2,1 %. V posledním roce deregulace by k odchodu dostatečného počtu domácností z nájemního do vlastnického sektoru postačovalo zvýšení nájemného o 4,1 %; úhrnem za celé období deregulace by nájmy vzrostly o 159 % (koeficient navýšení nájemného 2,59). Průměrné nájemné (po vyloučení domácností s nárokem na sociální bydlení a domácností, které by odešly do sektoru vlastnického bydlení) by činilo přibližně 72,3 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Při takovémto nastavení modelu tudíž výše rovnovážného tržního nájemného odpovídá odhadu minimálního nájemného požadovaného investory (pronajímateli) v oblasti nájemního bydlení.

V tabulce 15 jsou uvedeny hodnoty ročního nájemného v jednotlivých letech deregulace v průměru za všechny provozovatele nájemního bydlení a zvláště pro sektor obecních sociálních bytů. Průměrná výše nájemného v sociálním nájemním sektoru se měnila v závislosti na výši deregulovaného nájemného a v závislosti na stěhování domácností (některé domácnosti by v důsledku výměny bytu přišly o nárok na sociální bydlení).

**Tabulka 15: Průměrné roční nájemné v jednotlivých letech deregulace (za předpokladu cenově neelastické nabídky)**

Rok	Průměrné roční nájemné v Kč		
	před deregulací	po deregulaci	sociální
1	20 840,8	25 666,9	21 703,5
2	20 840,8	30 875,6	24 564,2
3	20 840,8	36 102,2	26 089,2
4	20 840,8	43 263,2	25 944,2
5	20 840,8	51 875,8	31 106,1
6	20 840,8	52 818,2	31 794,6

Poznámka: hodnoty průměrného ročního nájemného po deregulaci byly vypočteny s vyloučením domácností, které by odešly do sektoru vlastnického bydlení a s vyloučením domácností s nárokem na sociální bydlení.

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

Vývoj míry zatížení bazickými výdaji na bydlení by byl velmi podobný jako v případě předpokladu částečně cenově elastické nabídky bydlení. Za výše uvedených předpokladů, by se i v případě varianty s cenově zcela neelastickou nabídkou zvýšila míra zatížení zejména tří- a čtyřčlenných domácností, domácností s předností ve věku 26 – 35 let a domácností nejvyššího příjmové kvintilu. Naopak, v případě domácností důchodců, jednočlenných domácností, domácností s předností starším 56 let a příjmově nejslabších domácností, by se změny vyvolané deregulací nájemného mohly projevit dokonce snížením průměrných hodnot míry zatížení výdaji na bydlení.

### Závěr

Prostřednictvím simulačního modelu prezentovaného v této kapitole byly testovány ekonomické i sociální dopady skokového zvýšení nájemného na jeho rovnovážnou tržní úroveň v Praze, včetně postupné deregulace nájemného rozložené v delším časovém období. Kromě mechanismu ustavení rovnováhy na trhu nájemního bydlení založeném na principu racionálního rozhodování domácností o setrvání v sektoru nájemního bydlení nebo přechodu do sektoru vlastnického bydlení bylo zohledněno rovněž hledisko ekonomické kalkulace nájemného z pohledu investorů v oblasti nájemního bydlení. Prezentovány byly důsledky zavedení sociálních nástrojů zvyšujících finanční dostupnost bydlení – sociálního bydlení a příspěvku na bydlení, resp. příspěvku na nájemné.

*I přes řadu zjednodušujících předpokladů, na nichž je model založen, se podařilo prokázat, že reforma v oblasti nájemního bydlení spočívající v přechodu k regulaci nájemného druhé generace by znamenala v úhrnu významné posílení finančních rozpočtů pronajímatelů nájemního bydlení a za předpokladu rozložení deregulace v delším časovém období by mohla být realizována při zachování finanční dostupnosti nájemního bydlení pro stávající nájemníky.* Jejím důsledkem by bylo mimo jiné zvýšení finanční dostupnosti nájemního bydlení pro nové domácnosti vstupující na trh s bydlením, odstranění dvojích cen na trhu s nájemním bydlením a efektivnější využívání stávajícího nájemního bytového fondu, což by přineslo celou řadu dalších pozitivních efektů na trh s bydlením v ČR, které byly diskutovány v předchozích kapitolách. Realizace zásadní reformy v oblasti nájemního bydlení, jejíž konkrétní kroky byly navrženy v této publikaci, je podle našeho názoru nezbytným předpokladem pro zachování stávajícího sektoru nájemního bydlení v ČR.

## Literatura

- Ayuso, J., Restoy, F. 2003. *House Prices and Rents: An Equilibrium Asset Pricing Approach*. Madrid: Banco de Espana.
- Bailey, N., Findlay, J., Gibb, K. 2000. *Deregulation and the Structure of Urban Rental Housing Markets*. Glasgow: University of Glasgow.
- Barot, B., Yang, Z. 2002. House Prices and Housing Investment in Sweden and the UK: Econometric Analysis for the Period 1970 – 1998. *RURDS* Vol. 14 (2), 189 – 216.
- DiPasquale, D., Wheaton, W. 1996. *Urban Economics and Real Estate Markets*. New Jersey: Prentice – Hall.
- Ermisch, J., Findlay, J., Gibb, K. 1996. The Price Elasticity of Housing Demand in Britain: Issues of Sample Selection. *Journal of Housing Economics* 5, 64-86.
- European Economic Outlook 2002*. PricewaterhouseCoopers.
- Gibb, K., Mackay, D. 2001. *The Demand for Housing in Scotland: New Estimates from the Scottish House Condition Survey*. Glasgow: University of Glasgow.
- Chen, A. 1996. China's Urban Housing Reform: Price-Rent Ratio and Market Equilibrium. *Urban Studies* Vol. 33 (7), 1077-1092.
- Leishmann, Ch. 2003. *Real Estate Market Research and Analysis*. New York: Palgrave Macmillan.
- Lux, M. – Sunega, P. 2003. Modelování rovnovážné úrovně nájemného a důsledků aplikace vybraných nástrojů bytové politiky. *Finance a úvěr* 53 (1-2): 31-59.
- Lux, M. 2002. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 10/2002. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Lux, M. et al. 2002. *Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: SLON.
- Lux, M., Sunega, P., Kostelecký, T., Čermák, D. 2003. *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Meen, G. 1995. Is Housing Good for the Economy? *Housing Studies* Vol. 10 (3), 405 – 425.
- Meen, G. 1996. Ten Propositions in UK Housing Macroeconomics: an Overview of the 1980s and early 1990s. *Urban Studies* Vol. 33 (3).
- Meen, G. 1998. Modelling Sustainable Home-ownership: Demographics or Economics? *Urban Studies* Vol. 35 (11), 1919-1934.
- Montezuma, J., Gibb, K. 2004. *Residential Property as an Institutional Asset: The Swiss, Dutch and Swedish Cases*. Glasgow: University of Glasgow.
- Pagés, J., Maza, L. 2003. *Analysis of House Prices in Spain*. Madrid: Banco de Espana.
- Pryce, G. 2001. *Cycles in the Price Elasticity of Demand for Housing*. Glasgow: University of Glasgow.
- Skaburskis, A. 1999. Modelling the Choice of Tenure and Building Type. *Urban Studies* Vol. 36 (13), 2199-2215.
- Sunega, P. 2001. *Adresný příspěvek na nájemné v prostředí České republiky: komparace vybraných modelů*. Sociological Papers 01:3. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Sunega, P. 2003. *Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let*. Sociological Papers 03:5. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Werczberger, E. 1997. Home Ownership and Rent Control in Switzerland. *Housing Studies* Vol. 12 (3), 337-354.
- Wohngeld – und Mietenbericht 2002*. Berlin: 2002.