

Příloha A

Income Return a výnosová míra z dlouhodobých vládních obligací ve vybraných zemích

Income Return (% p.a.)		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Průměr
SRN	All Residential	5,2	5,3	4,6	4,6	4,3	4,3	4,4		4,7
	Bonds	6,3	5,7	4,8	4,7	5,5	5,0	4,9	4,1	5,1
	Rozdíl	-1,1	-0,4	-0,1	0,0	-1,2	-0,7	-0,4		
Francie	Residential				4,1	4,4	4,4	4,7	4,7	4,5
	Bonds	6,4	5,6	4,7	4,7	5,5	5,0	4,9	4,2	5,1
	Rozdíl				-0,6	-1,1	-0,6	-0,2	0,5	
UK	All Residential						6,1	5,4	4,3	5,3
	Bonds	7,8	7,1	5,5	5,1	5,3	4,9	4,9	4,5	5,6
	Rozdíl						1,2	0,5	-0,2	0,5
Dánsko	Residential					5,1	5,3	4,9	4,2	4,9
	Bonds		6,3	5,0	4,9	5,7	5,1	5,1	4,3	5,2
	Rozdíl					-0,6	0,2	-0,1	-0,1	-0,2
Nizozemsko	Residential				5,8	5,3	4,7	4,3	4,2	4,9
	Bonds			4,6	4,7	5,4	5,0	4,9	4,1	4,8
	Rozdíl				1,2	-0,1	-0,3	-0,6	0,1	0,1
Kanada	Residential					8,1	7,8	7,5	6,5	7,5
	Bonds	7,5	6,4	5,5	5,7	5,9	5,8	5,7	5,3	6,0
	Rozdíl					2,2	2,0	1,8	1,2	1,8
Finsko	Residential			4,3	4,9	4,8	5,0	5,2	5,5	5,0
	Bonds				4,7	5,5	5,0	5,0	4,1	4,9
	Rozdíl				0,2	-0,7	0,0	0,2	1,4	0,2
Švédsko	Residential				6,8	5,9	5,6	5,0	4,7	5,6
	Bonds	8,0	6,6	5,0	5,0	5,4	5,1	5,3	4,6	5,6
	Rozdíl				1,8	0,5	0,5	-0,3	0,1	0,5
Portugalsko	Residential/Other					7,2	8,0	7,4		7,5
	Bonds						5,2	5,0		5,1
	Rozdíl						2,9	2,4		2,6
Španělsko	Residential						3,7	3,6		3,7
	Bonds	5,5	5,1	4,9	5,0	5,6	5,1	5,0	4,1	5,0
	Rozdíl						-1,4	-1,4		-1,4

Zdroj: IPD (Investment Property Databank, <http://www.ipdindex.co.uk>), centrální banky jednotlivých zemí.

Příloha B

Regresní rovnice pro odhad rovnovážného price-to-income ratio v českém prostředí

PTI = 2,574 + 0,323 * disponibilní příjem na domácnost – 0,079 * počet bytů na 1 000 obyvatel – 0,226 * počet osob připadajících na 1 cenzovou domácnost
Adjusted R²=0,458.

Výsledky:

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	880,783 ^a	,176	,235

a. Estimation terminated at iteration number 4 because parameter estimates changed by less than ,001.

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	7,338	3	2,446	25,525	,000 ^a
	Residual	8,050	84	,096		
	Total	15,388	87			

a. Predictors: (Constant), Zscore(Byty1000obyv), Zscore(OdhadGDI), Zscore(Osobnadoma)

b. Dependent Variable: OdhadPTIR

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2,574	,033		78,012	,000
	Zscore(OdhadGDI)	,323	,041	,768	7,855	,000
	Zscore(Osobnadoma)	-,226	,068	-,537	-3,305	,001
	Zscore(Byty1000obyv)	-,079	,072	-,188	-1,093	,277

a. Dependent Variable: OdhadPTIR

Příloha C

Logistická regrese – odlišení soukromých a obecních nájemních bytů

Logistický regresní model použitý v SRÚ 2002 pro odlišení nájemních bytů pronajímaných obcemi a nájemních bytů ve vlastnictví soukromých pronajímatelů.

Výsledná regresní rovnice má následující podobu:

s_najem = EXP(-0.307- 0.960*vusc11 - 0.363*vusc21 - 0.487*vusc31 - 0.718*vusc32 - 0.341*vusc41 + 0.209*vusc42 - 0.718*vusc51 - 0.873*vusc52 - 1.275*vusc53 - 0.983*vusc61 + 0.175*vusc62 - 0.659*vusc71 - 0.634*vusc72 - 1.471*velob1 - 0.755*velob2 - 0.260*velob3 + 0.228*velob4 + 0.146*velob5 - 0.030*velob6 + 0.059*velob7 + 1.272*kat1 + 0.427*kat2 + 0.821*kat3 - 0.600*skup_sr1 - 1.011*skup_sr2 - 0.485*skup_sr3 - 1.508*skup_sr4 + 0.573*t_voda1 + 0.239*rec_osob - 0.357*dom_ssd1 - 0.183*dom_ssd2 - 0.141*dom_ssd3 - 0.068*dom_ssd4 + 0.734*dom_ssd7 + 0.050*dom_ssd8).

kde:

vusc11 až vusc72

- kraje ČR, referenční kategorie Moravskoslezský kraj (vusc81, resp. kraj(14) v tabulce);

vusc11 (kraj(1) v tabulce)

- Praha;

vusc21 (kraj(2))

- Středočeský kraj;

vusc31 (kraj(3))

- Jihočeský kraj;

vusc32 (kraj(4))

- Plzeňský kraj;

vusc41 (kraj(5))

- Karlovarský kraj;

vusc42 (kraj(6))

- Ústecký kraj;

vusc51 (kraj(7))

- Liberecký kraj;

vusc52 (kraj(8))

- Královéhradecký kraj;

vusc53 (kraj(9))

- Pardubický kraj;

vusc61 (kraj(10))

- Vysočina;

vusc62 (kraj(11))

- Jihomoravský kraj;

vusc71 (kraj(12))

- Olomoucký kraj;

vusc72 (kraj(13))

- Zlínský kraj.

velob1 až velob7

- velikostní kategorie obce, referenční kategorie = Praha;

velob1 (vell(1) v tabulce)

- velikostní kategorie obce do 499 obyvatel;

velob2 (vell(2))

- obce s 500 – 999 obyvateli;

velob3 (vell(3))

- obce s 1 000 – 1 999 obyvateli;

velob4 (vell(4))

- obce s 2 000 – 4 999 obyvateli;

Simulace výše rovnovážného tržního nájemného v českém prostředí a finančních a sociálních dopadů zavedení cílených nástrojů bytové politiky

velob5 (vel1(5))	- obce s 5 000 – 9 999 obyvateli;
velob6 (vel1(6))	- obce s 10 000 – 49 999 obyvateli;
velob7 (vel1(7))	- obce s více než 50 000 obyvateli kromě Prahy.
kat1 až kat4	- kategorie bytu, referenční kategorie = byty 4. kategorie;
skup_sr1 až skup_sr5	- sociální skupina přednosti domácnosti, referenční kategorie = důchodce;
skup_sr1	- dělník;
skup_sr2	- osoba samostatně výdělečně činná;
skup_sr3	- zaměstnanec;
skup_sr4	- zemědělec.
t_voda1	- proměnná udávající, zda je v bytě k dispozici tekoucí teplá voda (1 = ano, 0 = ne).
rec_osob (osob v tabulce)	- spojitá proměnná udávající počet osob v domácnosti.
dom_ssd1 až dom_ssd8	- kategorické proměnné charakterizující typ domácnosti, referenční kategorie = domácnosti jednotlivců – žen;
dom_ssd1 (dom(1))	- čistá úplná rodina;
dom_ssd2 (dom(2))	- smíšená úplná rodina;
dom_ssd3 (dom(3))	- čistá neúplná rodina s dětmi;
dom_ssd4 (dom(4))	- smíšená neúplná rodina s dětmi;
dom_ssd7 (dom(5))	- nerodinná domácnost;
dom_ssd8 (dom(6))	- domácnost jednotlivce – muže.

N= 2 613.

Výsledky:

Model Summary

Step	-2 Log likelihood	Cox & Snell R Square	Nagelkerke R Square
1	2861,543 ^a	,096	,138

a. Estimation terminated at iteration number 4 because parameter estimates changed by less than ,001.

Variables in the Equation

		B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Step	KRAJ			90,556	13	,000	
1	KRAJ(1)	-,960	,212	20,500	1	,000	,383
	KRAJ(2)	-,363	,206	3,107	1	,078	,695
	KRAJ(3)	-,487	,219	4,939	1	,026	,614
	KRAJ(4)	-,718	,214	11,270	1	,001	,488
	KRAJ(5)	-,341	,269	1,605	1	,205	,711
	KRAJ(6)	,209	,197	1,132	1	,287	1,233
	KRAJ(7)	-,718	,245	8,630	1	,003	,488
	KRAJ(8)	-,873	,222	15,531	1	,000	,418
	KRAJ(9)	-1,275	,257	24,506	1	,000	,280
	KRAJ(10)	-,983	,265	13,727	1	,000	,374
	KRAJ(11)	,175	,207	,710	1	,399	1,191
	KRAJ(12)	-,659	,232	8,057	1	,005	,517
	KRAJ(13)	-,634	,309	4,208	1	,040	,531
	VEL1			46,779	7	,000	
	VEL1(1)	-1,471	,316	21,685	1	,000	,230
	VEL1(2)	-,755	,252	8,949	1	,003	,470
	VEL1(3)	-,260	,242	1,158	1	,282	,771
	VEL1(4)	,228	,226	1,016	1	,314	1,256
	VEL1(5)	,146	,219	,441	1	,506	1,157
	VEL1(6)	-,030	,177	,029	1	,864	,970
	VEL1(7)	,059	,201	,086	1	,769	1,061
	KAT			18,565	3	,000	
	KAT(1)	1,272	,527	5,827	1	,016	3,568
	KAT(2)	,427	,532	,644	1	,422	1,532
	KAT(3)	,821	,547	2,249	1	,134	2,272
	SKUP_SR1			34,429	4	,000	
	SKUP_SR1(1)	-,600	,141	18,095	1	,000	,549
	SKUP_SR1(2)	-1,011	,191	28,051	1	,000	,364
	SKUP_SR1(3)	-,485	,138	12,432	1	,000	,616
	SKUP_SR1(4)	-1,508	,633	5,680	1	,017	,221
	T_VODA1	,573	,260	4,880	1	,027	1,774
	OSOB	,239	,063	14,434	1	,000	1,269
	DOM			11,652	6	,070	
	DOM(1)	-,357	,174	4,190	1	,041	,700
	DOM(2)	-,183	,255	,516	1	,473	,832
	DOM(3)	-,141	,258	,297	1	,586	,869
	DOM(4)	-,068	,225	,092	1	,761	,934
	DOM(5)	,734	,479	2,355	1	,125	2,084
	DOM(6)	,050	,182	,074	1	,785	1,051
	Constant	-,307	,514	,358	1	,550	,735

a. Variable(s) entered on step 1: KRAJ, VEL1, KAT, SKUP_SR1, T_VODA1, OSOB, DOM.

Příloha D

Popis generování výměn bytů mezi domácnostmi s vysokou mírou zatížení a domácnostmi s nízkou mírou zatížení

1. V prvním kroku byly ze základního souboru SRÚ 2002 vybrány domácnosti s následujícími charakteristikami:

- domácnosti žijící v Praze;
- domácnosti žijící v nájemních bytech a platící s velkou pravděpodobností regulované nájemné;
- domácnosti setrvávající po deregulaci nájemného na rovnovážnou tržní úroveň v nájemním sektoru bydlení.

2. Ve druhém kroku byly z domácností vybraných v prvním kroku vytvořeny dvě skupiny domácností na základě následujících kritérií:

- skupina A (matice A) byla tvořena domácnostmi, jejichž míra zatížení výdaji na nájemné po deregulaci byla vyšší než 30 % a současně nadužívaly svůj současný byt (tj. počet obytných místností > počet osob v domácnosti);
- skupina B (matice B) byla tvořena domácnostmi, jejichž míra zatížení výdaji na nájemné po deregulaci byla nižší než 10 %.

Následně byly domácnosti ve skupině A seřazeny **sestupně** podle hodnoty jejich míry zatížení výdaji na nájemné. Domácnosti ve skupině B byly seřazeny **sestupně** podle počtu obytných místností jejich bytů a **vzestupně** podle aktuální výše rovnovážného tržního nájemného.

3. Ve třetím kroku byl spuštěn následující algoritmus, jehož prostřednictvím si domácnosti ze skupiny A mohly vyměnit byt s domácnostmi ze skupiny B.

Algoritmus vykonával následující operace:

1. Výběr v pořadí *i*-té domácnosti ze skupiny A a *j*-té domácnosti ze skupiny B. V případě, že porovnáním vybraných charakteristik obou domácností bylo zjištěno, že:

- *i*-tá domácnost ze skupiny A žije v bytě s počtem obytných místností větším než je počet obytných místností bytu, v němž žije *j*-tá domácnost ze skupiny B a současně,
- domácnost ze skupiny B podužívá svůj byt (tj. počet obytných místností < počet osob) a současně,
- výměna **by způsobila**, že míra zatížení domácnosti A by efektivně (tj. po zohlednění možné změny ve výši příspěvku na bydlení a změny v nároku na sociální nájem) klesla pod úroveň 30 % a současně,
- výměna **by nezpůsobila**, že míra zatížení domácnosti ze skupiny B by efektivně (tj. po zohlednění možné změny ve výši příspěvku na bydlení a změně v nároku na sociální nájem) vzrostla nad úroveň 30 %, a současně
- domácnost ze skupiny B si zatím nevyměnila byt s jinou domácností ze skupiny A, pak

***i*-tá domácnost ze skupiny A si vyměnila byt s *j*-tou domácností ze skupiny B a původní byt *j*-té domácnosti už nebylo možno v dalším průběhu algoritmu vyměňovat.**

V případě, že minimálně jedna z výše uvedených podmínek nebyla splněna, vybrané charakteristiky *i*-té domácnosti ze skupiny A byly porovnávány s charakteristikami (*j*+1)-té domácnosti ze skupiny B.

V případě, že *i*-tá domácnost ze skupiny A nenašla vhodného kandidáta na výměnu mezi domácnostmi ze skupiny B (tj. ani v jednom případě nebyly současně splněny všechny výše uvedené podmínky), algoritmus přešel k (*i*+1)-té domácnosti ze skupiny A a začal porovnávat vybrané charakteristiky této domácnosti s charakteristikami *j*-té domácnosti ze skupiny B.

Příloha E

Odhadované koeficienty průměrného ročního růstu příjmů

Zaměstnání	Koeficienty ročního růstu příjmů	
	muž	žena
vedoucí pracovníci státní moci, správy a legislativy, vedoucí a řídicí pracovníci hospodářských, výrobních, nevýrobních a jiných organizací, vedoucí a ředitelé malého podniku, organizace	1,098	1,054
vědci a odborníci ve fyzikálních a příbuzných vědách, architekti, techničtí inženýři, tvůrčí pracovníci, vědci, odborníci a inženýři v biologických, lékařských a příbuzných oborech, ostatní kvalifikovaní odborníci	1,07	1,032
učitelé a pedagogičtí pracovníci, technici ve fyzikálních, technických a příbuzných oborech, techničtí, zdravotničtí a jiní laboranti, zdravotničtí asistenti, ošetřovatelé a pracovníci v zemědělských a příbuzných oborech	1,086	1,068
nižší administrativní pracovníci (úředníci)	1,076	1,062
úředníci ve službách a obchodě, obsluhující pracovníci, prodavači, manekýni a předváděči zboží	1,042	1,05
kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví, rybářství, myslivosti – orientovaní na trh, dělníci získávající obživu v zemědělství a rybářství	1,054	1,05
kvalifikovaní dělníci při dobývání surovin a stavební dělníci, kvalifikovaní kovo-dělníci a strojírenští dělníci, kvalifikovaní dělníci zabývající se výrobou a opravou přesných přístrojů, uměleckými řemesly, tiskem a kvalifikovaní dělníci příbuzných oborů, ostatní kvalifikovaní zpracovatelé a výrobci	1,074	1,076
obsluha průmyslových zařízení, obsluha stacionárních zařízení a montážní dělníci, řidiči a obsluha pojízdných strojních zařízení	1,07	1,084
pomocní pedagogičtí pracovníci, jiní pomocní odborní pracovníci, nekvalifikovaná zaměstnání zaměřená na prodej a služby, nekvalifikovaní pracovníci v zemědělství, lesnictví, rybářství a příbuzných oborech, nekvalifikovaní pracovníci v dolech, průmyslu, stavebnictví a v dopravě	1,064	1,064
ostatní ekonomicky aktivní	1,08	1,068
ekonomicky neaktivní	1,0737	1,0737

Zdroj: Mikrocensus 1996, SRÚ 1997 – 2001.