

## Editorial

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

Květnové číslo Sociowebu Vám přináší pět příspěvků věnovaných různým tématům (nejen) z oblasti ekonomické sociologie. V prvním popisuje Martin Lux ojedinělý experiment provedený týmem Socioekonomie bydlení v rámci aktuálně řešeného grantového projektu, jehož smyslem bylo otestovat racionalitu rozhodování mladých lidí při hledání bydlení v Praze a vliv dodatečných informací o fungování rezidenčního trhu na jejich rozhodování. Užití experimentu jako metody v sociálních a ekonomických vědách není zdaleka tak běžné jako ve vědách přírodních, zvláště pak v ČR, takže použití přívlastku „ojedinělý“ je v tomto případě dle mého názoru skutečně na místě. V dalším příspěvku Martina Mikeszová prezentuje vybrané výsledky mapování regionálních rozdílů (disparit) ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení mezi kraji ČR a mezi různými typy domácností v letech 2000 – 2006. Petr Sunega ve svém příspěvku diskutuje mimo jiné některé argumenty, proč se americká (dnes už nejen americká) hypoteční krize s největší pravděpodobností nerozšíří na český hypoteční trh. Příspěvek Anne Morisseau, francouzské urbanistky, prezentuje některá zajímavá zjištění z šetření mezi soukromými pronajímateli bytového fondu, které bylo realizováno ve Francii v roce 2005, a které může být v mnohém inspirativní i pro tvůrce bytové politiky v českém prostředí (zejména na lokální úrovni). Jiří Večerník představuje v květnovém čísle Sociowebu knihu Společenské proměny v čase socialistického experimentu: K sociálním dějinám v letech 1945–1969 autorky Lenky Kalinové. Za všechny autory Vám přeji příjemné čtení a krásné prožití jarních svátků.

Petr Sunega

[Petr.Sunega@soc.cas.cz](mailto:Petr.Sunega@soc.cas.cz)

**Červnové číslo Sociowebu bude věnováno tématům z oblasti studií sociální struktury.**

## «Teorie pro všechny»

»

### Experiment testující chování mladých lidí na trhu bydlení

*Klíčová slova: bydlení, ekonomie*

Experiment je jednou z možných metod, jak lépe poznat a analyzovat chování jednotlivých subjektů v tržním prostředí. Ačkoliv užití experimentu v sociálních a ekonomických vědách zdaleka není tak časté jako v případě věd přírodních (často z důvodů etických, ale také z důvodu odlišného chování lidí v „laboratorních“ a „skutečných“ podmínkách), v posledních dekádách roste jeho popularita zejména díky možnosti testovat apriorní předpoklady ekonomických, psychologických nebo sociálních teorií.

Pro otestování racionality rozhodování při hledání svého bydlení v Praze a vlivu dodatečných informací o fungování rezidenčního trhu na toto rozhodování se tým socioekonomie bydlení rozhodl provést v českém prostředí ojedinělý experiment, a to v rámci projektu „Trh s bydlením v metropoli prizmatem ekonomické sociologie: „tranzitivní“ faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze“ (GA ČR - reg. č. 403/06/0915). Účastníci experimentu měli zaznamenat svá rozhodnutí na simulované se měnícím se trhu bydlení v průběhu následujících 14 let, přičemž přibližně polovina účastníků měla k dispozici základní informace o vývoji cen bydlení v zahraničí a rizicích plynoucích z koupě vlastního bydlení. Účastníky experimentu tvořili studenti a obecně mladí lidé zpravidla ještě bez stálého bydlení, kteří byli rekrutováni pomocí výzev před branami vysokých škol; experimentu se nakonec zúčastnilo 103 mladých lidí.

Samotný experiment proběhl prostřednictvím speciálně pro tento účel vytvořené softwarové aplikace (s webovým rozhraním) simulující vývoj bytového trhu (zejména pak vývoj cen bytů a vývoj nájemného) ve 28 půlročních fázích; tento vývoj byl do velké míry okopírován z vývoje cen rezidenčních nemovitostí a nájmu ve Finsku během posledního významného cyklu na začátku 90. let minulého století. Softwarová aplikace tak v každé fázi účastníkům nabízela mimo údaje o cenách bytů a nájmem ve třech různých pražských tržních segmentech (byt v panelovém domě na sídlišti v Hájích, byt ve starším cihlovém domě ve Vršovicích a byt v novostavbě ve Vysocanech) a čtyřech různých velikostech

(od 1+1 do 4+1) též informace o vývoji ostatních výdajů na bydlení (služby, energie, příp. příspěvek do fondu oprav), vývoji nezbytných výdajů na ostatní spotřebu domácnosti, vývoji příjmu ze zaměstnání a úspor účastníka experimentu, a vývoji úrokových sazeb u hypotečních úvěrů i termínovaných úspor.

Přihlášený účastník se tak v každé z 28 fází (přičemž jedna fáze odpovídala půlroční periodě) při dané výši příjmu, úspor, nezbytných výdajů na ostatní spotřebu domácnosti a úrokové sazbě mohl rozhodnout, zda-li bude žít v nájemním bydlení nebo v bydlení vlastnickém; v obou případech se mohl rozhodnout mezi třemi výše uvedenými lokacemi a čtyřmi velikostmi bytu. Svě rozhodnutí měl pak následně v každé fázi ještě jednou potvrdit, přičemž po tomto potvrzení již nebylo možné jej revokovat. V případě, že se rozhodl pro koupi bytu, mohl pro tento účel využít jak nahromaděné úspory (do experimentu vstupovali všichni účastníci s úsporou ve výši 300 000,- Kč na osobu a následně se úspory zvyšovaly o částku nevyužitou na bydlení a ostatní spotřebu domácnosti – tato částka byla navíc úročena dle obvyklé hrubého výnosu vkladů na termínovaných účtech se splatností do 1 roku), tak hypoteční úvěr, přičemž ve druhém případě měl možnost použít „hypoteční kalkulačku“ pro výpočet měsíční anuitní splátky úvěru (úvěr byl vždy se splatností na 20 let a jednoletou fixací úrokové sazby). Po skončení období fixace úrokové sazby hypotečního úvěru (po dvou fázích) mohl vždy část úvěru či celý úvěr splatit z nahromaděných úspor. V případě využití hypotečního úvěru byl následně účastník v každé fázi informován o výši anuitní splátky (připadající na celé období příslušného pololetí) a výši dosud nesplacené části (zůstatku) hypotečního úvěru.

V instrukcích, které si účastníci museli přečíst na začátku experimentu (a jejichž znalost byla zjišťována kontrolními otázkami v jejich závěru) bylo uvedeno, že ačkoliv není možné odejít do rodinného domu a není možné prozatím uvažovat o variantě rozšíření domácnosti (mít děti), měl by účastník být ve svých reakcích co možná nejbližší svému reálnému chování. Na úplném začátku si proto každý účastník experimentu mohl určit, zda-li až bude hledat své první stálé bydlení, tak jej bude nejspíše hledat jen pro sebe nebo bude hledat bydlení spolu se svým partnerem/kou; zároveň si mohl zvolit, zda-li po skončení školy a nástupu do zaměstnání bude pracovat spíše v komerčním sektoru nebo v sektoru státním. Na základě těchto rozhodnutí pak do experimentu účastníci vstupovali buď jako jednotlivci nebo pár a buď jako zaměstnanci komerčního sektoru nebo zaměstnanci sektoru státního. Jelikož smyslem reakcí na simulované situace nebylo dosáhnout co nejvyššího zisku z investic, ale spíše se co nejvíce přiblížit reálnému rozhodování, odměna účastníkům experimentu byla vyplácena plošně bez ohledu na to, jaký byl jejich konečný majetek po absolvování všech 28 simulovaných fází experimentu.

Přibližně polovina účastníků experimentu obdržela velmi základní informaci o fungování trhu bydlení, jeho cyklickém vývoji a o vývoji cen rezidenčních nemovitostí v časových řadách ve vybraných vyspělých zemích. Jedním z hlavních cílů experimentu bylo totiž vysledovat, zda se reakce informovaných účastníků budou významněji lišit od reakcí účastníků, kterým tyto informace k dispozici dány nebyly. Je nutné doplnit, že znalost těchto informací již nebyla kontrolována doplňkovými otázkami, tudíž informace byly v tomto experimentu dány spíše jako možnost pro lepší orientaci na trhu a je možné, že někteří účastníci této možnosti nevyužili. Softwarová aplikace simulující vývoj cen a nájemného, vývoj příjmů, vývoj úspor (zbylých příjmů po odečtení všech nákladů na bydlení a nezbytných výdajů na ostatní spotřebu domácnosti) a úrokových sazeb ve 28 po sobě jdoucích půlročních obdobích, a umožňují v každé fázi účastníkům experimentu vybrat si právní důvod užívání bytu (nájemní či vlastní bydlení), typ a lokaci bytu, možnost využití hypotečního úvěru či využití úspor pro úhradu ceny či splacení hypotečního úvěru (vedle počáteční volby o tom, zda-li budou na trhu vystupovat pouze za sebe či za partnerskou dvojici a zda-li po skončení studia budou pracovat spíše ve státní či komerční sféře) byla umístěna na internetové stránky [www.disparity.cz/vyzkum](http://www.disparity.cz/vyzkum), kam se účastníci na základě přidělených hesel přihlašovali.

Výsledky tohoto ojedinělého experimentu, stejně jako výsledky celé řady dalších sociologických šetření provedených mezi prvonabyvateli bytů, pronajímateli bytů a hlavními aktéry na realitním trhu v Praze (developery, stavebními firmami, realitními kanceláři) budou publikovány ve studii s názvem Standardy bydlení (naváže na třídílnou řadu studií se stejným názvem publikovaných týmem v letech 2003 – 2005) v září nebo říjnu tohoto roku. Výsledky jednak potvrzují velmi vysokou preferenci vlastnického bydlení mezi mladými lidmi v Praze, která není otřesena ani podstatnými výkyvy v cenách bytů, a jednak určitý, jakkoliv spíše překvapivý, vliv, které by mohly mít podrobnější informace o fungování trhu či vývoji cen v zahraničí.

Martin Lux

[martin.lux@soc.cas.cz](mailto:martin.lux@soc.cas.cz)

»

### **Mapování regionálních disparity ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení**

*Klíčová slova: bydlení, nerovnosti, regiony*

V rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení

regionálních disparit<sup>1</sup> byl v roce 2007 řešen jeden z prvních dílčích cílů, kterým byla kvantifikace a deskripce vývoje finanční dostupnosti bydlení a vývoje regionálních disparit (rozdílů) ve finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé kraje a mezi nimi v letech 2000 – 2006. Cílem analýz bylo zmapovat vývoj finanční dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení v jednotlivých krajích ČR v letech 2000 – 2006 pro různé typy domácností, postihnout vývoj regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení a následně identifikovat domácnosti potencionálně ohrožené finanční nedostupností bydlení.

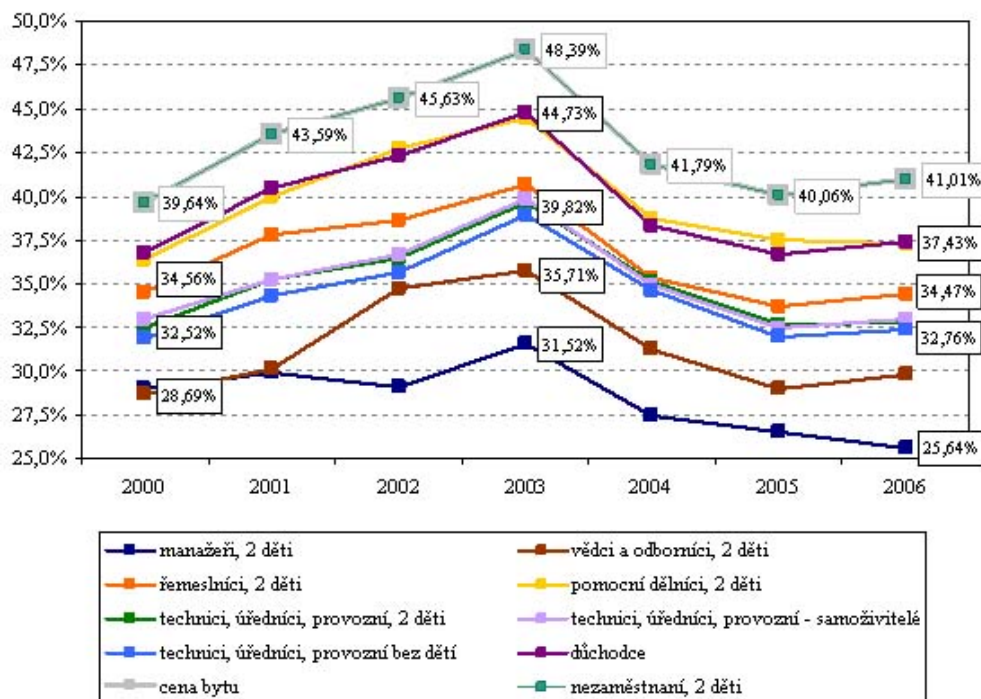
V České republice bohužel neexistuje takový datový soubor, který by umožnil jednoduché zmapování regionálních disparit ve finanční dostupnosti bydlení, tj. analýzu skutečných disparit na základě znalosti konkrétních domácností s jejich konkrétními výdaji a příjmy. Z toho důvodu byl v tomto projektu použit alternativní metodický postup. Pro 60 typů domácností vybraných na základě jejich skutečného zastoupení v české populaci podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2001, kterým bylo podle počtu členů přiřazeno odpovídající („přiměřené“) bydlení, byly vypočítány vybrané indikátory finanční dostupnosti bydlení. Takto vzniklá databáze indikátorů umožnila analýzu vývoje regionálních rozdílů (disparit) v dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení jak z hlediska času od roku 2000 do roku 2006, tak z hlediska jednotlivých typů domácností, jednotlivých krajů i různých indikátorů. V tomto článku se budeme snažit krátce nahlédnout do analýzy regionálních rozdílů v dostupnosti vlastnického bydlení.

Finanční dostupnost vlastnického bydlení byla měřena především indikátorem price-to-income ratio (P/I), který poměruje průměrné roční čisté příjmy domácností a průměrné ceny vlastnického bydlení. Hodnota P/I ukazuje, kolik ročních příjmů by musel daný typ domácnosti vynaložit na pořízení „přiměřeného“ bydlení. V letech 2000 až 2006 se v České republice pohybovala hodnota P/I v jednotlivých krajích u jednotlivých typů domácností v poměrně širokém rozmezí od 0,35 u bezdětného páru manažerů v Ústeckém kraji v roce 2002 po 25,93 u dlouhodobě nezaměstnaného jednotlivce v Praze v roce 2004. Průměrná hodnota P/I za všechny sledované typy domácností ukazuje, že nejvyšší hodnoty P/I nalezneme v Praze a

nejnižší naopak v Ústeckém a Moravskoslezském kraji. Zaměříme-li se na vývoj P/I v čase, pak hodnota indikátoru P/I roste ve většině regionů od roku 2000 do roku 2004, kdy se růst zastavuje, a pokračuje až v posledním období od roku 2005 do roku 2006.

Sledování vývoje finanční dostupnosti v jednotlivých krajích nám sice leccos naznačuje o regionálních rozdílech, avšak neumožňuje sledovat vývoj rozdílů celkově. Jednou z možností, jak kvantifikovat míru rozdílů ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení mezi všemi českými regiony najednou, je vypočítat pro sledované období tzv. variační koeficienty. Variační koeficient představuje podíl směrodatné odchylky a průměru a ukazuje, jakou mírou se u daného typu domácnosti v daném roce lišila míra zatížení mezi všemi českými regiony. Čím je hodnota variačního koeficientu vyšší, tím vyšší jsou také rozdíly mezi regiony. Podrobný vývoj regionálních rozdílů pro konkrétní zástupce domácností v období od roku 2000 do roku 2006 je znázorněn v grafu 1. Zatímco vývoj rozdílů mezi regiony vykazuje obdobný trend u všech zkoumaných typů domácností (s výjimkou manažerů), z grafu je zřejmé, že u rodin manažerů jsou regionální rozdíly ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení obecně mnohem nižší než například u rodin dělníků.

**Graf 1: Vývoj variačního koeficientu pro hodnoty P/I u rodinných domácností**



Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Chceme-li odpovědět na otázku, proč jsou regionální rozdíly v dostupnosti bydlení mezi manažery nejnižší, je nutné si uvědomit, co P/I vyjadřuje. Hodnota P/I určité domácnosti představuje podíl ceny bytu odpovídajícímu

<sup>1</sup> Podpořen MMR ČR, reg. číslo WD-05-07-3.



velikosti (počtu členů) dané domácnosti na čistém příjmu této domácnosti. Při zkoumání regionálních rozdílů míry zatížení tedy nelze opomenout jak analýzu regionálních rozdílů v cenách, tak rozdílů v příjmech. Obecně by mělo platit, že vyšší cena v určitém kraji by měla být v určité míře kompenzována také vyšším příjmem, resp. vyšší úroveň čistých příjmů „dovoluje“ také vyšší úroveň cen. Krajiní případ pak představuje situace, kdy jsou rozdíly v cenách bytů mezi regiony značné, ale protože v regionech s vyšší úrovní cen rezidenčního bydlení jsou i vyšší příjmy a naopak, rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jsou nulové.

V provedených analýzách byly všem sledovaným čtyřčlenným domácnostem přiděleny byty velikosti 4+1, proto také regionální rozdíly v cenách jsou pro všechny tyto domácnosti stejné. Referenčním kategoriím (bezdětné domácnosti, domácnosti samostatného rodiče s dítětem, domácnosti důchodce) byl přidělen byt menší, ale protože vyšší cena bytu 4+1 v určitém regionu znamená také vyšší cenu menšího bytu, relativní regionální rozdíly v cenách jsou pro různé velikostní skupiny podobné. Do rozdílné úrovně regionálních odlišností v míře zatížení jednotlivých typů domácností se proto promítají hlavně regionální nerovnosti v příjmech. U vyšších kategorií zaměstnání (manažeri, odborníci, vědci) jsou nerovnosti v příjmech mezi regiony významně vyšší, než je tomu u kategorií zaměstnání nižších. Jinými slovy, prodavačka v Praze nevydělá o moc více než v Ústí nad Labem, zato příjem manažerů je v Praze významně vyšší ve srovnání s Ústím nad Labem. Vysoké příjmy manažerů v Praze částečně kompenzují skutečnost, že ceny v Praze dosahují mnohem vyšší úrovně než v jiných krajích, avšak o něco vyšší příjem prodavačky v Praze než v Ústí n. Labem tuto vyšší cenu již nevyrovná. Nejnižší regionální rozdíly v hodnotě P/I jsou proto u domácností manažerů, nejvyšší pak u nekvalifikovaných dělníků. Regionální rozdíly mezi domácnostmi dlouhodobě nezaměstnaných, kteří dostávali do konce roku 2006 v celé ČR dávky sociální potřeby do výše životního minima (jehož částky nejsou regionálně diferencované), jsou shodné s regionálními rozdíly ve výši cen.

Z hlediska vývoje regionálních disparit v hodnotách indikátoru P/I v období od roku 2000 do roku 2003 regionální rozdíly v České republice rostly, avšak v roce 2003 se tento trend obrátil a regionální rozdíly začaly prudce klesat a pokles pokračoval i v roce 2005. Příčinou byl zejména odlišný vývoj hodnot P/I v Praze a Jihomoravském kraji oproti ostatním krajům ČR. Zatímco hodnota indikátoru P/I pro většinu typů domácností v Praze a v Jihomoravském kraji klesala, v ostatních krajích ještě v roce 2004 rostla. Regionem, který se nejvíce diferencoval od většiny ostatních krajů, byla Praha, a u domácností s nižšími příjmy také Ústecký a Moravskoslezský kraj. V Praze byla dostupnost bydlení nejnižší, v Ústeckém a Moravskoslezském kraji naopak nejvyšší.

Již krátké seznámení s výsledky analýzy regionálních disparit ve finanční dostupnosti

vlastnického bydlení ukazuje, že potenciální nedostupnost vlastnického bydlení nejvíce ohrožovala domácnosti závislé na sociálních dávkách, domácnosti starobních důchodců a také pracovníků s nižším postavením v zaměstnání i rodin, kde byl pouze jeden člen zaměstnán. Regionální rozdíly u těchto domácností jsou nejen nejvýznamnější, ale také se snižovaly nejméně. Sice by se mohlo zdát, že je pozitivní, že se v roce 2003 zastavilo prohlubování regionálních disparit, ovšem stále je početná skupina nízkopříjmových domácností zejména v Praze, Jihomoravském a Středočeském kraji ohrožena finanční nedostupností vlastnického bydlení, přičemž výrazné regionální rozdíly mohou mít vliv na diferenciaci struktury obyvatelstva v regionech, mohou způsobovat bariéry na trhu práce i ovlivňovat odkládání založení rodiny. V průběhu dalšího řešení projektu proto budou nejen podrobně zmapovány regionální disparity, ale i jejich socioekonomické důsledky. Bližší informace o projektu i jeho výsledcích je možné nalézt na webových stránkách <http://www.disparity.cz>.

Martina Mikeszová

[martina.mikeszova@soc.cas.cz](mailto:martina.mikeszova@soc.cas.cz)

»

### **Proč americká hypoteční krize pravděpodobně neohrozí český hypoteční trh?<sup>2</sup>**

*Klíčová slova: bydlení, ekonomie*

Zhruba od třetího čtvrtletí roku 2007 analytici i novináři s napětím sledují informace o vývoji tzv. americké hypoteční krize, která se rychle rozšířila zejména do Velké Británie. Následná panika a pesimismus investorů vedly k rekordním propadům na burzách řady zemí, ztratám některých finančních ústavů a dokonce k nevídané situaci, kdy např. britská banka Northern Rock byla dočasně převedena pod veřejnou správu.<sup>3</sup> V ČR se dopady americké hypoteční krize projeví zejména v psychologické rovině – poklesem důvěry investorů ukládajících své prostředky do společností zaměřených na investice do nemovitostí (např. ECM a Orco) a v následném propadu hodnoty akcií těchto společností. Ve vyspělých zemích (ČR nevyjímaje) se spekuluje, jaké dopady může mít vývoj situace v USA (a Velké Británii) na národní hypoteční trhy, potažmo na celkový ekonomický vývoj. Cílem

<sup>2</sup> Text vznikl v rámci grantového projektu „Trh s bydlením v metropoli prizmatem ekonomické sociologie: „tranzitivní“ faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze“ podpořeného GA ČR (403/06/0915).

<sup>3</sup> Např. iDnes 17.2.2008.

tohoto textu je diskutovat některé argumenty, proč se americká hypoteční krize pravděpodobně nerozšíří na český hypoteční trh.

Hypoteční krize v USA začala v důsledku příliš štědré politiky poskytovatelů hypotečních úvěrů. Hypoteční trh v USA je charakteristický tzv. sekuritizací úvěrů umožňující na jednu stranu rozložení rizik (mezi banky a investory do cenných papírů) a zajištění dostatečné likvidity (dostatečného objemu kapitálu) pro poskytování úvěrů na kapitálovém trhu, na stranu druhou může docházet k problému asymetrické informace mezi investory do cenných papírů a poskytovateli úvěrů. V procesu sekuritizace specializovaní finanční zprostředkovatelé shromáždí fond aktiv v podobě poskytnutých hypoték. O aktiva se jedná proto, že poskytovatele (banky, případně další finanční zprostředkovatele) představují sumu budoucích očekávaných peněžních toků. V závislosti na rizikovosti očekávaných příjmů z těchto aktiv jsou rozdělena do několika „balíčků“ (tranší) a proti očekávaným příjmům z aktiv jsou emitovány dluhové cenné papíry různé kvality. Emitované dluhopisy jsou ohodnoceny ratingovými agenturami a rozprodány domácím či zahraničním institucionálním investorům (fondům, bankám, investičním společnostem). Proti budoucím příjmům určitého objemu těchto dluhopisů jsou však emitovány další cenné papíry. Tím však celý kolotoč nekončí – na nově emitované cenné papíry (resp. očekávané příjmy z nich) mohou být emitovány další cenné papíry a tak dále. Vzniká tak poměrně složitý systém, kde „faktická“ aktiva, která byla na počátku, jsou pro investory jen těžko „dohlédnutelná“ a je obtížné „uhlídat“ jejich kvalitu (investoři pak často spoléhají jen na hodnocení ratingových agentur). V okamžiku, kdy na trhu zavládne panika nebo pochybnosti o kvalitě držených cenných papírů, celý systém se poměrně rychle hroutl: investoři přestávají být ochotni pochybná aktiva držet, dožadují se splacení půjček krytých těmito aktivy atd.

Poskytovatelé úvěrů v USA začali v posledních letech půjčovat častěji klientům z nejrizikovějších skupin obyvatel (subprime trh). Na růst cen nemovitostí zareagovali zavedením nových produktů, tzv. „dostupných hypoték“. Jednalo se převážně o hypotéky s krátkou fixací úrokové sazby, které měly pro první období fixace nastavenou velmi nízkou úrokovou sazbu (nižší než tržní) a/nebo se jednalo pouze o takové hypoteční úvěry, u nichž klient po počáteční dobu splácel pouze úroky ale už nikoliv jistinu nebo dokonce byla splátka úvěru nižší než samotná úroková platba. Po uplynutí prvního fixního období se pak klienti ocitli ve standardní tržní situaci (tj. situaci podstatně vyšších úrokových sazeb).

Kombinace růstu podílu „dostupných“ hypotečních produktů na celkovém objemu poskytnutých úvěrů s rostoucím podílem subprime trhu vedla v USA k náhlému a prudkému růstu problémových úvěrů v letech 2006 a 2007, k růstu nesplácení úvěrů zpravidla po dokončení prvního „výhodného“ období. Za normálních okolností, kdy ceny nemovitostí

rostou a úrokové sazby klesají, by problémoví klienti mohli své domy prodat a předčasně splatit své úvěry, nebo své úvěry za nižší úrokové sazby refinancovat (tj. splatit stávající úvěr jiným úvěrem poskytnutým za výhodnějších podmínek), avšak za situace růstu úrokových sazeb a v té době již stagnujících cen nemovitostí věřitelům zpravidla „nezbylo“ než přestat splácet. Forma zajištění úvěrových zdrojů, škála nabízených produktů, vývoj úrokových sazeb a vývoj cen rezidenčních nemovitostí jsou faktory, které v kombinaci se vstupem příjmově slabších domácností do vlastnického sektoru bydlení a s rostoucím podílem vlastnického bydlení vedly ke stavu, který je dnes označován jako americká hypoteční krize.

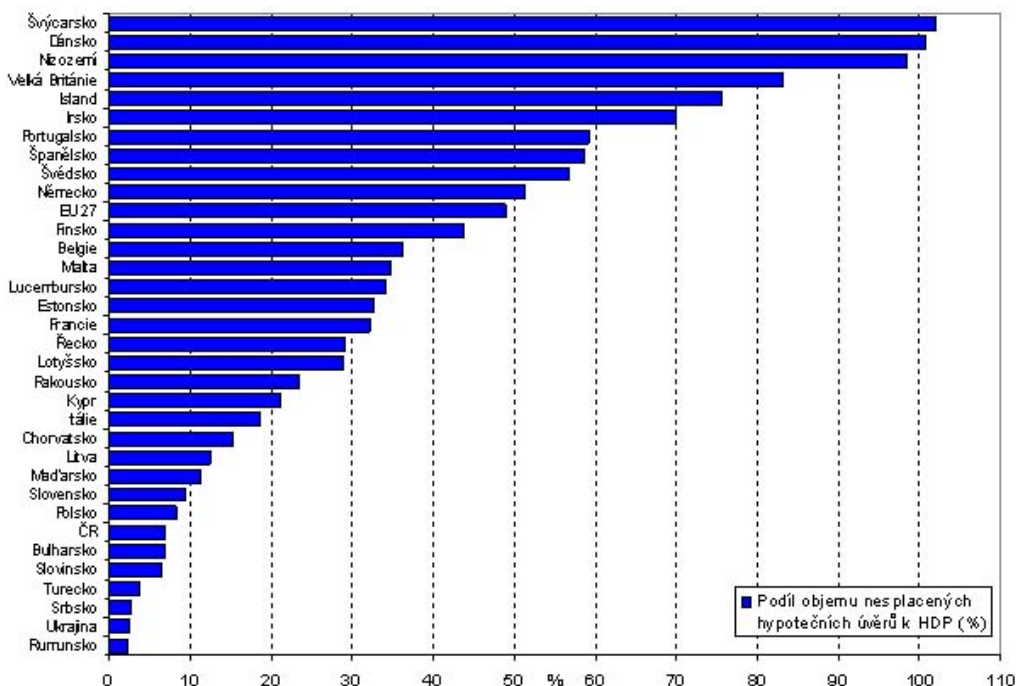
Ve prospěch názoru, že americká hypoteční krize pravděpodobně neohrozí český hypoteční trh, hovoří zejména následující skutečnosti:

- podíl celkového objemu zůstatku (tj. nesplacené části) hypotečních úvěrů na bydlení k HDP je v ČR v porovnání s ostatními vyspělými zeměmi relativně velmi nízký – podle údajů European Mortgage Federation se v roce 2006 pohyboval těsně nad hranicí 7 % (viz graf 1);
- podíl vlastnického bydlení je v ČR v porovnání s ostatními zeměmi EU (případně s USA) relativně nízký – v roce 2001 činil „pouze“ 47 % (bez zahrnutí sektoru družstevního bydlení tvořícího 17 % bytového fondu);
- v ČR na rozdíl od USA nejsou vytvořeny podmínky (legislativní, ekonomické) pro sekuritizaci úvěrů, navíc ze strany poskytovatelů hypotečních úvěrů není po sekuritizaci poptávka (likvidita poskytovatelů hypotečních úvěrů je dostatečná);
- poskytovatelé hypotečních úvěrů v ČR se doposud zaměřovali na segmenty klientů se středními a vyššími příjmy, nikoliv na klienty s nejnižšími příjmy (subprime trh) – důvodem byl relativně nízký objem poskytnutých hypotečních úvěrů a tudíž relativní „dostatek“ bonitních klientů, banky se nepotřebovaly „podbízet“ klientům s nejnižšími příjmy;
- bonitní kritéria pro poskytnutí hypotečního úvěru u většiny bank v ČR nedoznala z výše uvedených důvodů výraznějších změn s cílem získat nejrizikovější skupiny klientů;<sup>8</sup>
- v ČR dosud nejsou příliš rozšířeny produkty typu „dostupných hypoték“ zmíněné výše. Produkty typu flexibilní hypotéka jsou záležitostí zhruba uplynulých 2 let. Rovněž podíl neúčelových hypotečních úvěrů (tzv. „amerických“ hypoték) na celkovém objemu poskytnutých hypotečních úvěrů je relativně nízký v porovnání s vyspělými zeměmi. Právě u tohoto typu produktů, které nesou vázání na bydlení (resp. nejsou zajištěny zástavou v podobě nemovitosti), je vyšší pravděpodobnost, že klienti přestanou za nepříznivých okolností splácet.
- z celkového objemu nesplacených úvěrů na bydlení činil celkový objem „ohrožených“

(ohrožených nesplácením) úvěrů na bydlení k 31.12.2006 pouze 1,6 %, přičemž tento podíl se od roku 2004 v podstatě nezměnil.

- průměrná hodnota loan-to-value ratio (výše poskytnutého úvěru na bydlení k hodnotě zastavené nemovitosti) činila za bankovní sektor v roce 2006 53 %, v roce 2005 pak 55 %. V porovnání s vyspělými zeměmi jde o relativně nízké hodnoty snižující rizika bank z případného propadu cen na trhu nemovitostí.

**Graf 1: Podíl objemu nesplacených hypotečních úvěrů na bydlení k HDP ve vybraných zemích**



Zdroj: European Mortgage Federation (<http://www.hypo.org/content/default.asp?PageID=202>)

Z výše uvedených důvodů není pravděpodobné, že by na českém hypotečním trhu mělo v nejbližší době dojít k podobným problémům jako na trhu americkém. Větším rizikem by však mohla být situace neočekávaného prudkého růstu úrokových sazeb, která by se kromě „zdražení peněz“ v ekonomice mohla projevit u části českých domácností splácejících úvěry na bydlení snížením spotřebních výdajů v jiných oblastech spotřeby než je bydlení. Vzhledem ke skutečnosti, že spotřeba domácností je v současnosti jedním z hlavních „motorů“ růstu HDP v ČR, mohlo by dojít ke zpomalení ekonomického růstu.

Petr Sunega  
petr.sunega@soc.cas.cz

**Zdroje:**

ČNB 2006. Zpráva o finanční stabilitě 2006. [http://www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2006/index.html](http://www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2006/index.html)

Housing Statistics in the European Union 2005/2006. Ministry of Infrastructure of the Italian Republic. [http://www.mmr.cz/uploads/0907\\_Report\\_housing\\_statistics\\_2005\\_2006\\_web\\_01.pdf](http://www.mmr.cz/uploads/0907_Report_housing_statistics_2005_2006_web_01.pdf)

iDnes 17.2.2008. [http://ekonomika.idnes.cz/britove-zachranuji-banku-northern-rock-znarodnenim-fyr-/ekonomika.asp?c=A080217\\_172255\\_ekonomika\\_klu](http://ekonomika.idnes.cz/britove-zachranuji-banku-northern-rock-znarodnenim-fyr-/ekonomika.asp?c=A080217_172255_ekonomika_klu)

Kiff, J., P. Mills 2007. Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S.

Subprime Mortgage Markets. IMF Working Paper WP/07/188, červenec 2007.

Lux, M., P. Sunega, T. Kostecký, D. Čermák, J. Montag 2005.

Standardy bydlení 2004/2005: Financování bydlení a regenerace sídlišť. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

»

**What can bring a survey among private landlords?**

Keywords: housing, attitudes

In France in 2005, there was a survey carried out among private landlords of the private rental housing stock with the aim not only to provide a profile of this group of owners but to describe their intents and attitudes towards their possession, their tenants and more generally their role on the housing market. This survey was conducted by the organization ANAH, Agence Nationale d' Amélioration de l'Habitat, which collects and manages the stock designed to encourage private landlords to invest in their assets and play a social role. This concern about the private landlords is quite spread among local authorities such as Counties and inter-communalities (associations of communes) as

well because they are the ones who decide to intervene on a local level and use the financial tools of the ANAH at their disposal.

The private housing fond represents 1/5 of the total housing fond of permanent dwellings rented at 74% to households whose revenues are under the ceiling fixed on a national level for the access to the social housing fond.

This curiosity about actors of the private sphere is explained not only by the crucial importance which is played by this private rental housing fond, whose weight is heavier than the social one, especially outside urban areas where social housing fond is scarce but as well because the possibility to intervene thanks to the incentive tools of the ANAH to support the reconstruction of the vacant housing stock in order to increase the choice of rented flats in every territories, to bring the existing rental fond to the nowadays standards of comfort and last but not least to have a housing fond energy efficient. The counterpart from this financial support is a commitment of the private landlord to rent the flat a certain number of years to households with lower revenues, means that the rent is set at a lower level than the market one. Nowadays, the private rental stock houses mainly young households starting their work careers, households unable to acquire their own flat and other categories of households such as elderly not willing anymore to maintain a property or households having to move for professional reasons. So the private rental housing sector ensures fluidity among different parts (sectors) of the housing stock and enables labour mobility. It is often a starting step in the housing career of the households.

The future of this private rental sector relies on the intents and capabilities of its owners. And particularly:

- The age of the private landlord exerts an influence on the decision to rent or not the flat, to invest for the improvement of the flat, as well on the choice of the tenant and the attitude towards him, on the financial expectations at long or short term and on the way the property is managed.
- The capital at disposal of the private landlord affects the scale of refurbishment carried out on the property and if this will be carried at once or partly postponed.
- The revenue: if the private landlord hardly needs the rental income or if this one is only a side revenue. This can determine the willing of the private landlord to fix the rent in accordance with the financial capacities of most of the applicants or to let the flat vacant a longer time because a higher financial expectation.
- The number of flats possessed and rented by the private landlord affects his experience, his level of information and capacity to find advices
- The way the property was acquired, purchased as an investment or inherited, will

determine the ties the private landlord developed with the asset, its intent to keep or to sell it once the market offers less favourable conditions.

Before reviewing briefly some of the outcomes from the surveys carried out on a national level, we can examine the example of the county of Morbihan in south Bretagne where we attempted to draw a brief portrait of the private landlords in the private rental sector in the frame of a general diagnosis of the housing market. This diagnosis aimed to guide the local authorities at the district level to design their new housing policy. Private rental housing fond entitles 10% to 20% (depending where in the territory) of the total permanent dwellings in the county. The questions we and the local authorities asked were how to increase its social role, what will be the behaviour of the private landlords in a context of market reversal in which we observe an increase of the stocks of vacant flats after many years of rent's rise having excluded many households traditionally housed in this rental sector (in France the applicant to a flat has to provide copy of its working contract to the private landlord to prove that the rent is not higher than one third of its net spendable earning). Other issues were the financial capability and intent of the private landlords to carry out some reconstruction works and refurbishment needed on their property and to adapt the building to new energy savings regulations.

However, we found out that private landlords in Morbihan are generally older, retired, they fear all the potential troubles brought by the rental management of their property so they are very reluctant to rent to poorer households, particularly to young people, hired on a short term working contract or earning low wages. Some of the owners rather rent their flat few months in the year to tourists or simply let it vacant. On the other hand, they are far to be ready to sell their flats because their have strong ties to the property or because they wish to pass it to their descendants. Beside this main stream, we see a new group of private landlords emerging: young households without capital who invest in real estate with only a long term return expectation, willing to rent to young people and to accept conditions set by the ANAH: lower rent in counterpart of financial support for reconstruction.

To address this lack of confidence from the older group of private landlords has been advised to develop services of rental intermediation between the tenants and the private landlords and to propose assistance to the owners willing to invest in the refurbishment of their property or any other work on their housing stock.

The ANAH survey was very much focused on the issues of reconstruction work and the social role that the private rental sector could play so how the private landlord exercises its proprietary interest. The survey classified the private landlords in five categories:

- The opportunist investor 24% (For them, real estate is an investment as any other.)

- The cautious beginner 23%

They think about themselves as incompetent. They search the assistance of professionals.

- The rental investor 22%

They possess mainly housing stock newly built; technically competent and find advices at professionals.

- The altruist competent 16%

These private landlords accept to house poorer households. This category of private landlords has in hand a big share of the private rental housing stock.

- The advised patrimonial 15%

The assets are older, often inherited. They are the oldest and the most provincial of all.

Asked about which conditions will make acceptable to accommodate poorer or precarious households, most private landlords replied that a rent guaranty is the key factor. This rent guaranty can be provided by private insurance, state's measures or the housing allowance being directly paid over to the private landlord. Once this condition fulfilled, one could expect 500 000 flats of the private sector being rented preferentially to households with low revenues. This was one out of other important outcomes of the survey.

This kind of survey could serve as an important supporting tool for decision making process at (state) governmental and/or municipal level in the field of housing policy in the Czech Republic. The share of private rented dwellings on the housing stock in the Czech Republic increased significantly since 1990s. Private rented dwellings comprise important part of the housing stock especially in larger cities and behaviour and attitudes of owners of this part of housing stock could have significant influence on the local housing market outcomes. Surprisingly, such surveys are rather rare (if some) in the Czech Republic. The reason could be financial expensiveness of such surveys and/or the lack of specialists in the housing/urban policy field in the municipalities. One small scale survey among private landlords in Prague was conducted in 2007 by the Socio-economics of Housing Team as a part of the research project "The Housing Market in Prague from the Perspective of Economic Sociology: 'Transitive' Factors behind the High Prices of Owner-Occupied Housing" (supported by the Grant Agency of the CR). The results of the survey will be published in autumn this year.

Anne Morisseau

[anne.morisseau@soc.cas.cz](mailto:anne.morisseau@soc.cas.cz)

»

### **Recenze: Společenské proměny v čase socialistického experimentu: K sociálním dějinám v letech 1945–1969 (Lenka Kalinová)**

O české společnosti v dobách „reálného socialismu“ toho stále mnoho nevíme. Největší pozornost přitahují nejbrutálnější stránky komunistického režimu. Také dějiny hospodářství a pokusů o ekonomické reformy jsou už docela známé. Z oparu temné minulosti se postupně vynořuje každodenní život v podobě jednotlivých osudů. Doposud však nebyla souhrnněji zobrazena společnost a její sociální dějiny. Poznání společnosti bylo v komunistické éře režimem zcela zadrženo, nálady veřejnosti patřily k přísně utajovaným informacím. Sociologie byla preventivně označena za „buržoazní pavědu“ a zůstala až do poloviny šedesátých let zakázaná. Popis sociální politiky byl osekán na ideologické ódy oslavující úspěchy socialismu. Významným příspěvkem k zaplnění uvedené mezery je recenzovaná kniha.

Autorku práce o společenských proměnách v letech 1945 až 1969 mi bylo dopřáno poznat již v polovině šedesátých let. Začínal jsem tehdy v sociologickém týmu Pavla Machonina, který otevřel předtím tabuizované téma sociální stratifikace a domluvil se statistickým úřadem provedení velkého empirického výzkumu v roce 1967. Na zamýšleném velkém a dlouhodobém projektu se podíleli rovněž historikové, tak aby průřezová empirická analýza byla zasazena do širšího kontextu geneze a souvislostí. Již tehdy vznikly mnohé texty, nicméně počínající „normalizace“ velké plány zhatila. Lenka Kalinová však u tematiky sociální historie zůstala a s plným nasazením se k ní vrátila v devadesátých letech. V této oblasti bylo mnohé vykonáno rovněž díky Karlu Kaplanovi, Václavu Průchovi a dalším historikům.

Mnohaleté úsilí této naší známé „sociální historičky“, vtělené zčásti do řady menších předchozích prací, vyústilo v obsáhlou syntézu recenzované knihy. Píle, vytrvalost a široký záběr autorky ji zavedly do lesa dokumentů a archivních materiálů, dobového tisku, výzkumů veřejného mínění (zastavených hned po únoru 1948 a obnovených až v „pražském předjaří“), zapadlých brožurek a také důvěrných dokumentů a samizdatových publikací, aby předložila čtenáři koš pečlivě vytříděných a uspořádaných plodů. Předložená studie je tak zásadním příspěvkem nejen k našim dějinám sociálním, ale také ekonomickým, politickým a kulturním, neboť všechny tyto souvislosti se v této obsáhlé studii objevují.

Práce je rozdělena do tří velkých částí sledujících historickou chronologii, velké etapy československých a českých poválečných dějin.

První část je věnována myšlenkovým zdrojům poválečného ekonomického a sociálního uspořádání. Socialismus nespádl z čistého nebe



ani nebyl jednoduše importován ze Sovětského svazu – východní válec se rozjel až později. Vize účinnější sociální politiky byla sycena na jedné straně traumaty hospodářské krize let třicátých a zbídačujícími následky války, na druhé straně pak teoretickými směry keynesiánství, americkým programem New Deal a ucelenou sociální koncepcí lorda Beveridge. Svět směřuje doleva, říkával prezident Beneš spolu s většinou ostatních, všichni však doufali v kompromis mezi kapitalismem a socialismem a v přibližování Východu západní civilizaci. Jiné intelektuály, kteří tímto směrem jít odmítali, nikdo neposlouchal. Komunistický režim potom ovšem překonal všechny obavy v popření slibů, na jejichž základě se dostal k moci.

Druhá část knihy popisuje cestu od ostré třídní konfrontace k jistým kompromisům, kterou režim prošel v letech 1948 až 1960. Autorka rozbíjí jednoduchou představu přímočaré represivní totality, namísto níž podává plastický obraz režimních snah diktovaných ze Sovětského svazu a následných korektur příliš razantních pokusů. Realizace sociální politiky se „v praxi prosazovala postupně a často i se značnými časovými a věcnými odchylkami od původního konceptu. Protože se setkávala s mnoha překážkami i s nesouhlasem obyvatelstva, byla prosazována s určitými modifikacemi a v mnoha případech i s ústupem od původních představ mocenského centra“ (s. 117 n.). Režim přitom ve svém počínání rozlišoval mezi sociálními skupinami, od jistých ústupků poskytovaných dělnické třídě po „zatlačování a omezování“ tradičních středních vrstev (s. 119). Analýza vyúsťuje v závěr o vnitřních obranných mechanismech československé společnosti, jež jí dovolily udržet si postavení relativně ekonomicky a kulturně vyspělé země.

Třetí část sleduje „vyvrcholení socialistického experimentu“ v šedesátých letech. Režim čelil problémům pocházejícím z neúspěšného ekonomického vývoje a z toho vyplývajících potřeby úspor, současně však rostoucí nespokojenosti obyvatelstva se sociálními podmínkami. Počínající společenské vření nedovolovalo ještě více omezovat životní úroveň. Sítila nutnost hospodářských reforem, činily se jisté přípravné kroky a spolu s nimi byl dovolen i výzkum v ekonomické a sociální oblasti. Režim však v náznacích své racionalizace našlapoval opravdu velmi pozvolna a opatrně, většina dokumentů a připravovaných kroků zůstávala pod pokličkou a otevřela se vlastně až v roce 1968. Empirický sociologický výzkum, detabuizace „buržoazních přístupů“ ve společenských vědách, to byly z dnešního pohledu krotké, tehdy však převratné novinky.

Socialistický systém je v dnešní zpětné reflexi komunistů a jejich nostalgických souputníků představován jako systém sociálních jistot pro všechny. K takové podobě se však přiblížil až pod tlakem nespokojenosti obyvatelstva – či obav z ní – a také stále okatějšího nesouladu mezi popisem zbídačování obyvatel kapitalistických zemí a realitou, která prosakovala přes prodyšnější hranice v šedesátých letech. Autorka klade zásadní otázku, proč vůbec byl vyspělý sociální systém vydáván za „socialistickou podobu společnosti“, a odpovídá, že to bylo dáno historickými souvislostmi, podmínkami a průběhem reformy i charakterem konsenzu mezi reformní elitou a reformním hnutím obyvatelstva (s. 340). V postojích populace se ztotožnění sociální vládnosti se socialismem udržuje ve významné míře dodnes. Jakoby zapomenut je „reálný socialismus“ povinné práce a nízkých mezd, nákupních front a podpultového prodeje, minimálních důchodů a odklizení nepohodlných sociálních kategorií z veřejného prostoru.

Knihu Lenky Kalinové lze hltavě přečíst jako literaturu faktu, neméně užitečné je vracet se k ní jako k pramenu dokumentů a odkazů k době, jež je i dnes – často neuvědoměle – přítomná v postojích a mentalitě populace. K tomuto druhému účelu jí však chybí podrobnější struktura, popřípadě také věcný rejstřík. Jednotlivá podtémata, často vršená rychle za sebou v rámci jednotlivých kapitol, se zpětně špatně hledají. Základní poselství zaznívá ovšem v každé části stejně: takzvané socialistické vymoženosti musely být fakticky na režimu vymáhány a nebyly nikdy zcela vymoženy. Jestliže autorka hovoří o „suverenitě sociální politiky“ prosazující se v druhé polovině šedesátých let (s. 314), šlo i tehdy o suverenitu zajisté velmi omezenou, pakliže vůbec jakou – vždyť základem socialistických jistot byla pracovní povinnost. Stejně jako byla omezená, pakliže vůbec jaká, suverenita socialistického Československa – totalitního režimu ve službách cizí mocnosti.

***Kalinová, Lenka. Společenské proměny v čase socialistického experimentu: K sociálním dějinám v letech 1945–1969. Praha, Academia 2007, 363 stran.***

*Napsáno pro časopis Soudobé dějiny, přetištěno s laskavým souhlasem vydavatelů časopisu.*

Jiří Večerník

[jiri.vecernik@soc.cas.cz](mailto:jiri.vecernik@soc.cas.cz)

---

« Vydává Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., dne 1. 5. 2008 » « Šéfredaktorka: Marta Kolářová »  
« Redakční rada: Daniel Čermák, Radka Dudová, Yana Leontiyeva, Pat Lyons, Lukáš Novotný, Petra Rakušanová, Natalie Simonová, Eva Soukupová, Petr Sunega, Iva Štohanzlová » « Technická redaktorka: Michaela Vojtková » « Adresa: SOCIOWEB, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Jilská 1, 110 00 Praha 1, tel./fax: +420 222 221 662, e-mail: socioweb@soc.cas.cz » « ISSN 1214-1720 »

« © Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha »