
Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného – regionální perspektiva*

MARTINA MIKESZOVÁ, MARTIN LUX, ANNE MORISSEAU**
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha

The Potential Unaffordability of Rental Housing after Rent Deregulation in a Regional Perspective

Abstract: The article deals with an analysis of regional differences in rental housing affordability following rent deregulation in the Czech Republic. The objective is to identify the types of households potentially at risk of being unable to afford housing, to map the development of potential housing (un)affordability since 2000, and to trace the development of regional differences in the percentage of at-risk households in the Czech Republic. Owing to the absence of useful aggregate data on incomes and expenditures for different household types in the regions of the Czech Republic, the authors created their own simulation methodology for measuring housing affordability, which uses available regional wage statistics and data on market rents. The results indicate that the general risk of being unable to afford rental housing and regional differences in housing affordability are both decreasing, but there is still a relatively large group of households that under current wage conditions for paying social benefits would be unable to afford to pay market rents.

Keywords: housing affordability, rental housing, social exclusion, Czech Republic.

Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 2009, Vol. 45, No. 2: 315–343

Úvod

Bydlení je považováno za základní lidskou potřebu a zajištění práva na kvalitní a dosažitelné bydlení patří k hlavním cílům veřejné politiky vyspělých zemí světa. V průběhu minulého století byly zdůrazňovány různé aspekty tohoto cíle [Bramley, Karley 2005]. V poválečných letech bylo hlavním cílem bytových politik západních zemí zejména zajištění dostatečného počtu bytů; důraz byl kladen na hledisko kvantity. V sedmdesátých letech minulého století však fyzický nedo-

* Tato stať byla vytvořena v rámci projektu Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

** Veškerou korespondenci posílejte na adresu: Mgr. Martina Mikeszová, Ing. Mgr. Martin Lux, Anne Morisseau, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Jilská 1, Praha 110 00, e-mail: martina.mikeszova@soc.cas.cz, martin.lux@soc.cas.cz.

statek bytů přestává být hlavním problémem a důraz bytové politiky se přesouvá na kvalitu bydlení a kvalitu sousedství. Od 80. let minulého století pak mezi výzkumníky i praktiky začíná být nejvíce diskutován koncept finanční dostupnosti bydlení [Maclennan, Williams 1990; Whitehead 1991; Bramley 1994; Hulchanski 1995], který se postupně stává i jedním z hlavních zaměření bytových politik vyspělých zemí. Finanční dostupnost bydlení je nejčastěji definována jako „zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro domácnosti“ [Maclennan, Williams 1990: 9]. Pokud výdaje na „standardní“ bydlení (v relaci k příjmu domácnosti) přesahují tuto „rozumnou“ mez, pak hovoříme o finanční nedostupnosti bydlení. Namísto často hrubých odhadů kvantitativní potřeby bytů či hledání funkčních forem bydlení pro různé skupiny domácností se tak středem zájmu stává detailní analýza fungování trhu bydlení, externalit a jiných nedokonalostí, jež mají za následek, že je bydlení pro určité skupiny domácností finančně nedostupné.¹

Je zřejmé, že nízké příjmy domácností či vysoké ceny bydlení, tedy hlavní proměnné pro měření finanční (ne)dostupnosti bydlení, jsou jen jedním z důvodů ohrožení dostupnosti bydlení. Kromě finanční dostupnosti bydlení může hrát roli také nevhodná struktura bytového fondu či diskriminace na trhu s bydlením projevující se, například, neochotou soukromých pronajímatelů pronajímat určitým domácnostem byty (nebo jejich obtížnějším přístupem k hypotečním úvěrům [např. Ladd 1998]). Zaměřením tohoto příspěvku však je, i z důvodu omezení prostorem, primárně finanční dostupnost bydlení, tedy otázka, zda si různé typy českých domácností mohou dovolit ze svých příjmů platit „přiměřené“ nájemné bydlení; cílem je pak definovat i kvantifikovat ty typy domácností, které by mohly být ohroženy finanční nedostupností bydlení, a to pro jednotlivé regiony ČR zvlášť a v časové řadě mezi roky 2000 a 2007.

Finanční nedostupnost bydlení byla v mnoha výzkumech identifikována též jako jeden z významných faktorů způsobujících sociální vyloučení [Lee, Murrie 1997; Marsh, Mullins 1998; Marsh 2004]. Sociální vyloučení (například vyloučení ze systému vzdělání) může být hypoteticky také příčinou finanční nedostupnosti bydlení. Obecně sociální vyloučení znamená vyčlenění osoby či skupiny mimo běžný život většinové společnosti. Proces sociálního vyloučení je provázán s omezenou sociální mobilitou vyloučených jedinců, jež jim zabraňuje opětovně se zapojit do sociálních, ekonomických, kulturních i politických aktivit společnosti [Atkinson 2000; Somerville 1998]. Sociální vyloučení bývá zvykem chápat jako vyloučení z lokálního trhu práce či stálého placeného zaměstnání, na druhé straně ale můžeme sociální vyloučení definovat i jako odepření občanských práv určitým jedincům a odříznutí těchto jedinců od sítě státní sociální pomoci [Somerville 1998]. Kulturní dimenze vyloučení může představovat neznalost (či

¹ V novém tisíciletí do bytové politiky i výzkumu bydlení vstupují rovněž koncepty trvale udržitelného rozvoje a sociální inkluze (exkluze); oba tyto koncepty však úzce navazují na problematiku finanční dostupnosti bydlení.

nesdílení) hodnot, symbolů a rituálů samozřejmých pro většinovou společnost a vyloučená skupina jedinců se může odlišovat jiným jazykem, etnickým původem, náboženstvím i životním stylem [Madanipour 2005].

Vývoj finanční dostupnosti bydlení tak může mít vliv nejen na počet domácností zažívajících vážné problémy s uhrazením svých výdajů na bydlení, ale také na vznik problémů spojených se sociálním vyloučením, a to zejména prostřednictvím koncentrace příjmově slabých domácností v určitém segmentu (prostoru) levného, tedy často kvalitativně horšího či jinak neatraktivního bydlení (prostorová nebo rezidenční segregace).² Prostorovou (rezidenční) segregaci nezpůsobuje pouze finanční nedostupnost bydlení; mezi dalšími příčinami se uvádí etnický původ, kulturní odlišnosti či preference bydlení určitých skupin domácností. Faktory v pozadí prostorové segregace lze nalézt také na straně nabídky bydlení, na trhu práce nebo i v samotných formách veřejných intervencí (územní plánování, bytová politika), neboť i určitá forma pomoci sociálně slabým domácnostem (zajištění levného bydlení) může, například v případě masové výstavby sociálních bytů, způsobovat segregaci těchto sociálně slabých domácností v sociálních bytech „sídlíštního“ typu.

Důležitým faktorem prostorové a potažmo sociální segregace je omezená sociální mobilita na vertikální i horizontální úrovni, tj. nemožnost postoupit na sociálním žebříčku a nemožnost se přestěhovat, a to často z důvodu nízkých příjmů [Vignal 2006; Coutard et al. 2002]. Bariéra pro stěhování vyplývající z finanční nedostupnosti bydlení přitom neplatí pouze pro domácnosti s ekonomicky neaktivními členy, ale i pro mnohé domácnosti ekonomicky aktivních členů, které jsou často z důvodu vysokých cen bydlení v místě potenciálního zaměstnání „uvězněny“ v pasti chudoby, v oblastech s vysokou mírou nezaměstnanosti a nedostatečnou nabídkou práce a/nebo segmentech levného bydlení. Je zřejmé, že ačkoliv finanční dostupnost bydlení není jediným faktorem v pozadí procesu prostorového a sociálního vyloučení, je nicméně faktorem velmi významným; znalost finanční (ne)dostupnosti bydlení různých typů domácností tak může podstatně napomoci při zavádění včasných preventivních opatření proti případným procesům sociálního vyloučení v budoucnu.

Cílem příspěvku je identifikovat typy domácností potenciálně ohrožené finanční nedostupností bydlení ve všech krajích ČR, zmapovat vývoj (ne)dostupnosti bydlení mezi roky 2000 a 2007 i vývoj regionálních (mezikrajských) rozdílů v zastoupení ohrožených typů domácností mezi roky 2000 a 2007. Aby bylo možné naplnit tento cíl, bylo zapotřebí z důvodu nedostatku potřebných statistik v českém prostředí vytvořit zcela novou originální simulační metodu měření finanční dostupnosti bydlení, jež může být inspirativní i pro mnohé jiné tranzitivní země potýkající se rovněž s nedostatkem kvalitních statistických

² Lokality koncentrace příjmově slabých domácností se často pojí s mnohými sociálními problémy: kriminalitou, vandalismem, konflikty v soužití s ostatními obyvateli, nízkou úrovní dosaženého vzdělání, nezaměstnaností, chátrajícím bytovým fondem či špatnou dostupností a kvalitou služeb [Crane 1991; Selod 2004; Sýkora 2007; Mareš 2006].

dat. V souvislosti s probíhající deregulací nájemného v ČR a vzhledem k tomu, že neznáme dopady, jaké bude mít její ukončení (předpoklad v roce 2011) na finanční dostupnost bydlení různých typů domácností, se tento příspěvek věnuje primárně analýze finanční (ne)dostupnosti bydlení v modelovém případě, kdy regulované nájemné neexistuje a domácnosti hradí tržní nájemné.³ Tímto způsobem můžeme lépe identifikovat ty typy domácností, které jsou, byť zatím jen potenciálně, skutečně nejvíce ohrožené finanční nedostupností bydlení v blízké budoucnosti. Zaměření na nájemní sektor bydlení je logické – příjmově či sociálně slabé domácnosti ohrožené sociálním vyloučením zpravidla nemají dostatek prostředků na pořízení vlastního bydlení.

Dosavadní poznatky o finanční dostupnosti bydlení v ČR

Mnohé odborné publikace zaměřující se na analýzu a popis změn v oblasti bydlení a reformy v oblasti bytové politiky v průběhu ekonomické transformace v ČR [Lux 2002; Donner 2006; Lux, Sunega 2006; Lux 2007] ukázaly, že ekonomické změny v ČR měly, kromě jiného, za následek podstatné kvantitativní i kvalitativní změny v oblasti nabídky bydlení (zejména v rozsahu i formě nové bytové výstavby) i ve výši a distribuci výdajů domácností na bydlení. Relativní výdaje českých domácností na bydlení (definované jako průměrný podíl výdajů na bydlení na celkových měsíčních výdajích domácnosti) rostly v průběhu celého transformačního období [Lux et al. 2005]. Analýzy výdajů českých domácností na bydlení [Sunega 2003; Lux, Burdová 2000; Lux 2002] i pravidelné reporty Českého statistického úřadu o vývoji spotřebních výdajů dokládají, že výdaje na bydlení zaujímaly nejen stále větší podíl z celkového koláče spotřebních výdajů českých domácností, ale staly se postupně hlavní výdajovou položkou českých domácností. Mnohé studie [Lux et al. 2005: 169] zabývající se výdaji na bydlení také dokumentují podstatné zvyšování nerovností ve výši relativních výdajů na bydlení mezi nejchudšími a nejbohatšími domácnostmi. Sociální nerovnosti se po roce 1989 zostřovaly také v oblasti příjmů domácností, a to nejen mezi různými typy domácností, ale i mezi regiony. Po roce 1989 došlo k prudkému nárůstu nerovností v příjmech domácností (až o 23–40% mezi rokem 1988 a 1996)⁴ a od

³ Aktuální tržní nájemné nelze považovat za skutečné nájemné, které by se ustanovilo v případě, že by regulace nájemného neexistovala (resp. po jejím skončení). Protože však ekonometrické modelování rovnovážného tržního nájemného je velmi obtížné [viz Lux, Sunega 2003], model využívá data o aktuálních reálných tržních nájmech v jednotlivých sledovaných letech. Jinak by nebylo možné potenciální nebezpečí finanční nedostupnosti bydlení, a zejména pak jeho vývoj a vývoj regionálních rozdílů, vůbec analyzovat či na ně upozornit. Jakákoliv zjednodušená úprava reálného tržního nájemného by byla arbitrární. Jelikož se navíc soustředíme na srovnání mezi jednotlivými regiony ČR, je možné předpokládat, že i při neexistenci regulace nájemného by regionální rozdíly v úrovni tržního nájemného byly obdobné.

⁴ Nerovnosti byly měřeny na základě P90/P10 indexu, který poměruje devadesátý percentil distribuce příjmu domácností k desátému percentilu této distribuce.

roku 1996 se nerovnosti kontinuálně zvyšují (nárůst o 4–6% mezi rokem 1996 a rokem 2002) [Večerník 2007: 50].

Již od devadesátých let minulého století můžeme pozorovat růst regionálních rozdílů ve výši tzv. tržního nájemného⁵ a cen vlastnického bydlení, a to zejména mezi Prahou a zbytkem republiky [Kostecký et al. 1998; Lux et al. 2008]. Tento vývoj má pravděpodobně velký vliv na regionální rozdíly v samotné finanční dostupnosti bydlení, jelikož vývoj příjmů a mezd, resp. vývoj nerovností v příjmech a mzdách, pravděpodobně neodpovídá vývoji regionálních rozdílů v cenách bydlení. Z důvodu nedostupnosti dat o výdajích a příjmech domácností, které by umožňovaly analýzu jak na úrovni jednotlivých krajů ČR, tak navíc pro různé detailně definované typy domácností zvláště, nebyla dosud finanční dostupnost bydlení v českém prostředí takto podrobně prozkoumána. Pro tento účel bylo proto nutné vypracovat speciální metodiku alternativního měření finanční dostupnosti bydlení.

Metodologie a data

Standardně se odlišují tři základní přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení [Garnett 2000]: indikátorový přístup, referenční přístup a reziduální přístup.

- Indikátorový přístup využívá indikátorů měřících zatížení domácností výdaji na bydlení; ty mají obvykle podobu podílu nákladů na bydlení k příjmům domácností. Indikátory se mohou lišit podle způsobu, jakým jsou definovány náklady na bydlení a příjem domácností. Indikátorem používaným pro hodnocení finanční dostupnosti nájemního bydlení je zejména podíl nájemného nebo výdajů na bydlení na celkových čistých příjmech domácnosti – tento indikátor nazýváme, v souladu s [Lux, Burdová 2000], *míra zatížení*.
- Referenční přístup odkazuje k situaci buď v jiném sektoru bydlení (např. nájemné by mělo být stanoveno na úrovni nájemného v soukromém nájemním bydlení), nebo k nutnosti zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel (např. nájemné by mělo být stanoveno tak, aby si ho mohly dovolit domácnosti zaměstnanců s více dětmi a nízkou úrovní mezd).
- Reziduální přístup pak vychází z hodnocení výše tzv. *reziduálního příjmu*, který je roven částce celkového čistého příjmu domácnosti sníženého o výdaje na bydlení a o částku životního minima nezbytnou k úhradě ostatních základních životních potřeb jednotlivých členů domácnosti. Např. Grigsby a Rosenberg postulují, že „dostupnost by měla být definována ve vztahu k potřebě

⁵ Od roku 1993 je možné u uvolněných nebo nově postavených bytů bez státní podpory uplatňovat volně smluvní nájemné, tedy nájemné určené dohodou mezi pronajímatelem a nájemníkem. Z důvodu, že u podstatné části nájemního bydlení zůstala výše nájemného regulována, je obtížné mluvit o tržním (tedy stabilním či rovnovážným tržním) nájemném. I přes tuto skutečnost budeme v textu příspěvku z důvodu zjednodušení dále užívat termín „tržní nájemné“.

adekvátního příjmu postačujícího, po odečtení výdajů na bydlení, k zajištění ostatních základních potřeb členů domácnosti“ [citováno podle Hui 2001].

Všechny indikátory používané pro měření, jak je bydlení finančně dostupné pro různé skupiny domácností v různých částech země, se musí vyrovnávat se skutečností, že analýza prostých výdajů na bydlení nezohledňuje dostatečně kvalitu samotného bydlení, velikost užívaného bydlení, ochranu nájemních práv a ostatní s bydlením související náklady (náklady dojížděky). Vysoká míra zatížení (tedy na první pohled problém s finanční dostupností bydlení) u některých domácností bydlících v nájemním bydlení nemusí být způsobena jejich nízkým příjmem nebo obecně vysokou úrovní nákladů na bydlení [Sunega 2003], ale pouze tím, že tyto domácnosti bydlí v příliš luxusních a/nebo příliš velkých bytech neodpovídajících velikosti jejich domácností. Pokud by se takové domácnosti přestěhovaly do „přiměřeného“ bydlení (které nelze než definovat normativně), pak by jejich míra zatížení mohla výrazněji poklesnout na hodnoty, které již nejsou hodnoceny jako neúnosné nebo problémové. Prostý „neupravený“ výpočet míry zatížení tak může podávat zkreslený obraz o tom, kolik domácností je skutečně v nouzi z pohledu finanční dostupnosti bydlení. Indikátory používané pro měření finanční dostupnosti bydlení se s tímto problémem musí vypořádat, jinak odráží spíše defekty na daném trhu s bydlením než skutečné nerovnosti.

V České republice neexistuje takový datový soubor, který by umožnil jednoduchou analýzu regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení, tj. analýzu skutečných regionálních rozdílů na základě znalosti konkrétních domácností s jejich konkrétními výdaji a příjmy. Ačkoliv pro celorepublikovou výpověď je možné využít datového souboru *Statistika rodinných účtů*,⁶ vzhledem k velikosti dotázaného vzorku a kvalitě výběru jej není možné použít pro analýzu regionálních rozdílů či analýzu jednotlivých typů domácností. Tento nedostatek přitom není jediný. V České republice chybí relevantní data o příjmech domácností; *Statistiku rodinných účtů* nelze pro tento účel rovněž použít. Nezbyvalo proto než využít jiných datových zdrojů a připravit novou, originální metodiku měření.

Jakkoliv neexistují datové zdroje týkající se příjmů celých domácností, k dispozici jsou data o úrovni průměrných hrubých mezd v jednotlivých krajích ČR.⁷

⁶ Český statistický úřad provádí každoročně opakovanou podrobná šetření, jejichž cílem je postihnout toky financí i naturálií v hospodaření vybraného vzorku domácností, tzv. *Statistiku rodinných účtů* (SRÚ). Výběrový soubor ovšem neumožňuje třídění domácností na základě bydliště v určitém kraji. Výběr domácností je prováděn metodou kvótního výběru, jehož důsledkem může být nivelizace různých extrémů. Základními výběrovými znaky jsou sociální skupina domácnosti, počet nezaopatřených členů (u domácností důchodců počet členů) a čistý peněžní příjem na osobu (u jednočlenných domácností důchodců je výběrovým znakem také pohlaví). Každá domácnost zařazená do šetření si vede vlastní zpravodajský deník, do kterého si zapisuje své příjmy a výdaje.

⁷ Je nutné upozornit na to, že omezení měření finanční dostupnosti bydlení z důvodu dostupnosti dat o příjmech domácností pouze na kraje může částečně zastírat významné rozdíly mezi obcemi či okresy uvnitř krajů, jež mohou být dokonce větší než rozdíly mezi kraji; tyto diference však není možné zjistit ani pomocí naší nově vyvinuté metodiky.

Zdroje dat o úrovni hrubých mezd jsou dvojího druhu – podnikové výkaznictví ČSÚ a regionální statistika cen práce (RSCP) Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV). Podnikové výkaznictví ČSÚ⁸ poskytuje informace o průměrných mzdách v krajích ČR, jež lze od roku 1993 dále třídit podle firemních charakteristik, např. podle odvětví ekonomické činnosti (OKEČ). Do roku 2001 byly tyto údaje zjišťovány pracovištní metodou, tj. mzdy byly evidovány dle sídla jednotlivých organizačních jednotek podniku až na úrovni okresů; od roku 2002 do roku 2004 se pak postupovalo pouze tzv. podnikovou metodou, tj. mzdy byly evidovány podle sídla vykazujícího ekonomického subjektu včetně provozoven dislokovaných na jiném území. Od roku 2005 se pak začíná opět se zaváděním sídla jednotlivých organizačních jednotek na úrovni krajů.

Jiným zdrojem dat je regionální statistika cen práce (RSCP), jejímž garantem je MPSV. RSCP sbírá od roku 2001 data o mzdách zaměstnanců pomocí výběrového šetření;⁹ hlavním cílem zjišťování je určení průměrných regionálních hrubých mezd jednotlivých kategorií zaměstnání podle klasifikace zaměstnání (KZAM),¹⁰ a to pro zaměstnance skutečně pracující v jednotlivých krajích (bez ohledu na sídlo zaměstnavatele). Údaje o výši průměrných hrubých mezd podle klasifikace KZAM v jednotlivých krajích ČR za období od roku 1998 do roku 2000 byly zpracovávány na základě podnikového výkaznictví ČSÚ. RSCP je pro analýzu finanční (ne)dostupnosti bydlení vhodnější, jelikož úroveň hrubých mezd je stanovována nikoliv s ohledem na odvětví ekonomické činnosti zaměstnavatele, ale s ohledem na náročnost konkrétního zaměstnání zaměstnance, a navíc je stabilně určována podle místa pracoviště zaměstnance, a nikoliv podle místa hlavního sídla podniku. Mimo statistiku hrubých mezd ze zaměstnání je rovněž možné dohledat průměrnou výši starobních důchodů, podpor v nezaměstnanosti

⁸ Údaje o průměrných hrubých mzdách jsou vypočítávány jako podíl celkových mzdových prostředků bez ostatních osobních mzdových nákladů a evidenčního počtu zaměstnanců. V podnikatelské sféře jsou tyto informace zpracovány za ekonomické subjekty s 20 a více zaměstnanci, v odvětví finančního zprostředkování a v nepodnikatelské sféře pak bez ohledu na počet zaměstnanců.

⁹ Výběrový soubor tvoří více než 3500 ekonomických subjektů podnikatelské sféry s 10 a více zaměstnanci, které celkově zaměstnávají přibližně 1,3 milionu zaměstnanců. Nepodnikatelská sféra, která je evidována odděleně, se šetří od roku 2003 plošně. V RSCP se ekonomické subjekty člení na organizační jednotky, jestliže je možné provést vnitřní rozčlenění podle okresů, ve kterých dílčí jednotky působí.

¹⁰ Klasifikace zaměstnání (KZAM) je mezinárodní klasifikací, která člení zaměstnání do 10 hlavních tříd: KZAM 1 – Zákonodárci, vedoucí a řídicí pracovníci (manažeři), KZAM 2 – Vědečtí a odborní duševní pracovníci (vědci a odborníci), KZAM 3 – Techničtí, zdravotničtí, pedagogičtí pracovníci a pracovníci v příbuzných oborech (technici a zdravotníci), KZAM 4 – Nižší administrativní pracovníci (úředníci), KZAM 5 – Provozní pracovníci ve službách a obchodě (provozní), KZAM 6 – Kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a v příbuzných oborech kromě obsluhy strojů a zařízení (zemědělci), KZAM 7 – Řemeslníci a kvalifikovaní výrobci, zpracovatelé, opraváři kromě obsluhy strojů a zařízení (řemeslníci), KZAM 8 – Obsluha strojů a zařízení (kvalifikovaní dělníci), KZAM 9 – Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci (pomocní dělníci) a KZAM 0 – Příslušníci armády.

a jiných sociálních dávek v jednotlivých krajích ČR; ty jsou od roku 1994 částečně zpracovávány ČSÚ na základě evidence MPSV a částečně samotným MPSV.

Od roku 2000 jsou rovněž k dispozici údaje o výši průměrných tržních nájmů ve vybraných 335 českých městech, a to z databáze Institutu regionálních informací (IRI), jež jsou vážením transformovatelné do podoby regionálních průměrů. Data jsou získána na základě pravidelného monitoringu nabídkových (inzerovaných) cen tržního nájemného; sběr dat je prováděn z lokálních i celostátních inzertních novin a časopisů, průzkumů v terénu a z inzertních nabídek na internetu. V letech 2000–2006 bylo do systému zapsáno více než 50 000 záznamů o cenách bytů a o nájemném; na základě očištěných dat jsou publikovány výstupy v podobě průměrných nájmů a indexů cenového vývoje nájemného za tzv. standardní byt.¹¹

Postup při výpočtu indikátorů finanční dostupnosti nájemního bydlení

Jelikož zmapování regionálních rozdílů (disparit) ve finanční dostupnosti bydlení není možné přímo z výběrových šetření, byl použit alternativní postup, a to postup založený na vytvoření typů domácností a typů bydlení, přičemž každému typu domácnosti byl přiřazen „přiměřený“ typ bydlení. Tímto způsobem jsme se vyrovnali s námitkou týkající se zohlednění spotřeby bydlení, tj. skutečnosti, že vysoké výdaje na bydlení mohou být způsobeny i tím, že domácnost užívá „nepřiměřené“ (rozsáhlé, luxusní, nadprůměrné) bydlení. Pokud se analyzují regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení pro různé typy domácností ve vyspělých zemích (například v USA, Velké Británii nebo Francii), pak se rovněž sledují výdaje za „přiměřené“, a nikoliv skutečně užívané bydlení; aplikace tohoto postupu v českých podmínkách je tak v souladu s postupy uplatňovanými v zahraničí a umožňuje i případné mezinárodní srovnání.

Typy domácností byly definovány na základě následujících kritérií:

- *ekonomická aktivita členů domácnosti* – ekonomicky aktivní, nezaměstnaný, starobní důchodce, rodič na rodičovské dovolené;
- *kategorie zaměstnání ekonomicky aktivních členů domácnosti* – členění do 10 základních skupin KZAM (klasifikace zaměstnání) u osoby v čele domácnosti;¹²
- *velikost a složení domácnosti* – domácnosti jednotlivců, bezdětných manželských či partnerských svazků, manželských či partnerských svazků s jedním dítětem,

¹¹ Standardním bytem se rozumí starší byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² a s opotřebením ve výši 40 %, umístěný v běžné, nikoliv okrajové poloze.

¹² Pro naši typologii je předpokládáno, že kategorie zaměstnání obou ekonomicky aktivních členů domácnosti jsou stejné. Jednak data *Sčítání lidu, domů a bytů 2001* (SLDB 2001) evidují zaměstnání podle KZAM pouze u osoby v čele domácnosti, a neumožňují tudíž zjištění zastoupení konkrétních kombinací kategorie zaměstnání manželů (partnerů), a jednak různé kategorie zaměstnání u členů domácnosti by nadměru komplikovaly typologii domácností.

manželských či partnerských svazků se dvěma dětmi, manželských či partnerských svazků s více dětmi, samoživitele s jedním dítětem a samoživitele s více dětmi.

Kombinací těchto kritérií lze vytvořit 206 typů domácností, přičemž zanebáváme typy domácností s více než dvěma dospělými členy a nerodinné vícečlenné domácnosti (tyto specifické typy domácností tvořily 10 % všech cenových domácností podle *Sčítání lidu, domů a bytů* z roku 2001). Jelikož i 206 typů domácností není vhodný počet pro analýzu dat a některé takto vytvořené typy domácností mají jen velmi malé reálné zastoupení, byl počet typů domácností dále redukován dle výsledků *Sčítání lidu, domů a bytů 2001* (SLDB 2001) týkajících se jejich skutečného zastoupení v ČR v roce 2001. Mimo to byly vyřazeny typy domácností, pro které z dostupných zdrojů nebylo možné zjistit výši příjmů. Jedná se zejména o domácnosti podnikatelů (14,5 % všech cenových domácností v ČR), protože RSCP eviduje pouze hrubé mzdy zaměstnanců. Po vyřazení domácností podnikatelů a pro analýzu nevhodných nebo jen marginálně zastoupených typů domácností jsme získali 60 základních typů domácností, které zastupují zhruba 66 % všech českých domácností.

K typům domácností ekonomicky aktivních členů byly přiřazeny průměrné hrubé mzdy jejich členů podle RSCP (regionální průměr) a u domácností důchodců průměrné starobní důchody v kraji. U typů domácností, kde jsou oba partneři (manželé) zapojeni do pracovního procesu, byl dvojnásobek průměrného příjmu v dané kategorii zaměstnání rozpočítán na jeden příjem muže a jeden příjem ženy podle podílu příjmu žen na příjmu mužů v dané kategorii KZAM a kraji. Pro všech 60 typů domácností ve všech krajích ČR byl, v dalším kroku, vypočítán čistý příjem domácnosti, tedy hrubý příjem ze zaměstnání jejich členů byl očištěn od povinných odvodů a daní a zvýšen o případné sociální transfery. Pro účely zdanění hrubých příjmů byly vytvořeny speciální přepočtové tabulky zohledňující daňové zákony v daných letech. Předpokládali jsme, že slevu na dani uplatní ta osoba domácnosti, která má vyšší příjmy. Výše daní a dávek byla vypočtena v souladu s předpisy platnými v daném roce.¹³ Tímto způsobem byly získány průměrné čisté příjmy všech 60 typů domácností od roku 2000 do roku 2007 v jednotlivých krajích. Jestliže domácnost splňovala kritéria pro vyplácení příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení, byly k jejímu čistému příjmu připočteny také tyto dávky.

Pro účel výpočtu indikátorů finanční dostupnosti bydlení byly definovány typy „přiměřeného“ bydlení – byty o velikosti 1+1, 2+1, 3+1 a 4+1. Ke stanovení průměrného tržního nájemného v krajích pro dané typy bytů bylo využito databáze IRI. Na základě informací o výši tržního nájemného ve vybraných obcích v letech 2000 až 2006 bylo spočteno průměrné tržní nájemné pro každý region ČR,

¹³ V průběhu sledovaného období došlo ke změnám ve způsobu výpočtu daní a některých dávek, valorizaci částek životního minima apod. Mezi hlavní změny způsobu zdaňování patří postupná transformace nezdanitelných částek na slevy na dani počínaje rokem 2005 a možnost uplatnění společného zdanění manželů počínaje rokem 2005.

každý rok sledovaného období a každý typ velikosti bytu. Přepočtení na regionální průměr byl proveden pomocí váženého průměru (vahou byl počet bytů v bytových domech v jednotlivých sledovaných obcích) a pomocí korekčního koeficientu, který zohledňuje, že mezi 335 městy monitorovanými IRI jsou zahrnuty především větší obce, tj. obce s vyššími průměrnými nájmy. Tento koeficient představuje korelační koeficient mezi průměrnou výší nájemného ve sledovaných obcích v roce 2006 a průměrnou výší nájmu ve všech obcích ČR v roce 2006, přičemž nájmy v nesledovaných obcích byly dopočteny mezisídelním modelem atraktivity. Ostatní výdaje na bydlení, jako jsou výdaje na energie, vodu a ostatní služby spojené s bydlením, byly v průměrné výši pro jednotlivé typy bytů zjištěny z výzkumu *Statistika rodinných účtů* a připočteny k výdajům na tržní nájemné.¹⁴ K jednotlivým typům domácností byl, v posledním kroku, normativně přiřazen „přiměřený“ typ bydlení podle počtu členů domácnosti: jednotlivcům byly přiřazeny byty jednopokojové, manželským párům či nesezdaným partnerům byty dvoupokojové, rodinám s jedním dítětem byty třípokojové a rodinám se dvěma dětmi byty čtyřpokojové.

Kritérium pro určení finanční nedostupnosti nájemního bydlení

Jak jsme uvedli, pro měření finanční dostupnosti nájemního bydlení se používají dva indikátory, *míra zatížení*, tj. podíl výdajů na bydlení na celkových čistých příjmech domácnosti, a *reziduální příjem*, který je roven částce celkového čistého příjmu domácnosti sníženého o výdaje na bydlení a o částku životního minima nezbytnou k úhradě ostatních základních životních potřeb domácnosti. Pro určení hranice, odkdy bude bydlení považováno za finančně nedostupné, je však nutné normativně stanovit maximální únosnou míru zatížení či limitní hranici pro určení reziduálního příjmu, tj. výši minimálních životních nákladů. Za maximální únosnou míru zatížení výdaji na bydlení budeme v této stati považovat míru zatížení ve výši 30% čistého příjmu domácnosti a za minimální příjem po odečtení nákladů na bydlení pak příjem ve výši 1,5násobku minimálních životních nákladů členů domácností stanovovaných MPSV. Srovnáme-li oba indikátory, je zřejmé, že nepodávají shodné výsledky (tabulka 1). Míra zatížení se ukazuje jako přísnější kritérium, které ovšem v souvislosti s analýzou finanční nedostupnosti bydlení může být zavádějící. Zatímco, například, domácnost úředníka na Vysočině není podle míry zatížení finanční nedostupností bydlení ohrožena, zůstane jí po odečtení výdajů na bydlení a 1,5násobku základních životních nákladů méně finančních prostředků než stejné domácnosti žijící v Praze, která je však podle

¹⁴ Výběrové šetření SRÚ neumožňuje výpočet nákladů domácností na energie v jednotlivých krajích z důvodu malého výběrového vzorku, proto byly vypočteny průměrné náklady za energie, vodu a ostatní služby spojené s bydlením pro domácnosti v bytech příslušné velikosti (dle typologie bydlení) za celou ČR. Tento postup je zcela oprávněný. Regionální rozdíly v těchto výdajích jsou totiž, na rozdíl od regionálních rozdílů ve výši tržního nájemného, spíše zanedbatelné.

Tabulka 1. Srovnání výpočtu finanční dostupnosti bydlení na základě reziduálního příjmu a na základě míry zatížení v roce 2007

Typ domácnosti	Kraj	Čistý příjem	Výdaje na bydlení	1,5*minimální životní náklady
Dvoučlenná domácnost úředníka (KZAM 3)	Vysočina	27 824	7 046	8 220
	Praha	35 641	10 801	8 220
Dvoučlenná domácnost provozního pracovníka ve službách (KZAM 5, 6)	Vysočina	24 801	7 046	8 220
	Praha	26 807	10 801	8 220

Typ domácnosti	Kraj	Míra zatížení	Ohrožení	Reziduální příjem	Ohrožení
Dvoučlenná domácnost úředníka (KZAM 3)	Vysočina	25,32 %	NE	12 558	NE
	Praha	30,30 %	ANO	16 620	NE
Dvoučlenná domácnost provozního pracovníka ve službách (KZAM 5, 6)	Vysočina	28,41 %	NE	9 535	NE
	Praha	40,29 %	ANO	7 786	NE

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

výše míry zatížení finanční nedostupností bydlení již ohrožena. Koncept reziduálního příjmu se tak ukazuje jako přesnější, neboť stanovuje přesněji limitní mez nedostupnosti bydlení. Nachází-li se domácnost pod touto hranicí, je nepravděpodobné, že by domácnost mohla ušetřit na jiných spotřebních výdajích a bude zřejmě nucena žít v bydlení, jež nesplňuje „přiměřený“ standard pro tuto domácnost. Pro identifikaci potenciálního ohrožení finanční nedostupností bydlení jsme proto v další části textu příspěvku používali pouze indikátor reziduálního příjmu.

Analýza vývoje finanční (ne)dostupnosti nájemního bydlení v krajích ČR

Na základě stanoveného kritéria finanční nedostupnosti bydlení (čistý příjem domácnosti je nižší než náklady na bydlení a 1,5násobek minimálních životních nákladů) bylo podle výběrového šetření EU-SILC¹⁵ v roce 2005 v ČR jako celku

¹⁵ Šetření EU-SILC je českou modifikací celoevropského šetření EU-SILC (*European Union – Statistics on Income and Living Conditions*). Jedná se o reprezentativní šetření, které je od roku 2005 prováděno každoročně Českým statistickým úřadem. Šetření je koncipováno jako tzv. rotační panelové šetření, tj. vybrané domácnosti jsou vždy sledovány po dobu 4 let, a výběr domácností je prováděn metodou dvoustupňového náhodného výběru, přičemž do výběru jsou zahrnuty všechny kraje a rozsah výběru v kraji je přímo úměrný velikosti kraje. Počet šetřených domácností v roce 2005 zahrnoval 4351 domácností.

Tabulka 2. Typy domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení

Počet členů domácnosti	Ekonomická aktivita osoby v čele domácnosti	Ekonomická aktivita Partner/ka-Manžel/ka	Zastoupení typu domácnosti v ČR	Počet krajů, kde je tržní nájemní bydlení pro daný typ domácnosti finančně nedostupné							
				2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
domácnosti jednotlivců, bezdětných párů a rodin	domácnosti plně závislých na pomoci státu (dlouhodobě nezaměstnaní, samoživitelé na rodičovské dovolené, dlouhodobě nezaměstnaný žijící se starobním důchodcem)		4,14%	14	14	14	14	14	14	14	14
jednotlivec	starobní důchodce provozní ve služ., zemědělci pomocní dělníci	- - -	14,37% 1,25% 0,78%	12	11	12	12	12	12	13	14
bezdětný pár	starobní důchodce řemeslníci, obsluha strojů pomocní dělníci	starobní důchodce nezaměstnaný starobní důchodce	10,96% 0,26% 0,25%	1	1	1	2	2	2	1	1
samoživitel/ka s jedním dítětem	úředníci provozní ve služ., zemědělci řemeslníci, obsluha strojů pomocní dělníci	- - - -	0,26% 0,47% 0,51% 0,30%	11	10	11	10	7	2	1	2
				14	14	14	14	13	13	11	12
				6	4	5	6	4	3	0	0
				14	14	14	14	14	14	14	14

rodina s jedním dítětem	provozní ve služ., zemědělci	zaměstnanec	0,41 %	4	1	0	1	1	0	0	0	0
	pomocní dělníci	zaměstnanec	0,20 %	11	6	4	4	2	2	0	0	0
	technici, zdravot. a pedagog. prac.	rodičovská	0,19 %	8	3	1	1	0	0	0	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	rodičovská	0,52 %	13	13	12	12	8	2	0	0	0
rodina se dvěma dětmi	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,22 %	14	14	14	14	14	14	13	13	13
	úředníci	zaměstnanec	0,16 %	6	2	1	0	0	0	0	0	0
	provozní ve služ., zemědělci	zaměstnanec	0,44 %	14	14	12	12	11	3	2	1	1
	řemeslníci, obsluha strojů	zaměstnanec	2,82 %	3	0	0	0	0	0	0	0	0
rodina se dvěma dětmi	pomocní dělníci	zaměstnanec	0,19 %	14	14	14	14	14	10	5	5	5
	technici, zdravot. a pedagog. prac.	rodičovská	0,23 %	14	13	13	13	12	1	0	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	rodičovská	0,62 %	14	14	14	14	14	12	9	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,28 %	14	14	14	14	14	14	14	14	14

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

Poznámka: Tabulka zobrazuje všechny typy domácností podle počtu členů a jejich ekonomické aktivity, které byly v letech 2000–2007 v některém kraji ČR potenciálně ohroženy finanční nedostupností bydlení. V tabulce je rovněž zobrazeno, v kolika krajích v daném roce byl příslušný typ ohrožen. Pokud se počet krajů rovná čtrnácti, daný typ domácnosti byl ohrožen finanční nedostupností tržního nájemního bydlení ve všech krajích.

ohroženo finanční nedostupností bydlení 11 % domácností; jednalo se zejména o domácnosti s dlouhodobě nezaměstnaným členem nebo domácnosti důchodců. Při tomto orientačním výpočtu nebyl ovšem zohledněn koncept přiměřeného bydlení; velikost vzorku také neumožňuje třídění podle různých typů domácností a krajů. Podle naší metodiky, tedy zejména za předpokladu, že by všechny domácnosti nájemníků hradily tržní nájemné, avšak na druhou stranu žily v přiměřeném bydlení, by mezi potenciálně nejohroženější typy domácností patřily domácnosti jednotlivců, párů i rodin plně závislých na státní pomoci; dlouhodobě nezaměstnaní a samoživitelé na rodičovské dovolené (celkem devět typů domácností) jsou přitom ohroženi ve všech krajích ČR. Tabulka 2 uvádí přehled typů domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení v jednotlivých krajích ČR a jednotlivých sledovaných letech. Zajímavé zejména je, že mezi typy domácností, které by mohly být ohroženy finanční nedostupností bydlení, byt jen v některých krajích, se řadí i rodiny se dvěma zaměstnanými členy z řad pomocných dělníků nebo provozních pracovníků ve službách.

Nejvíce typů domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení bychom našli v roce 2000 i v roce 2007 v Praze a v Jihomoravském kraji, ale poměrně vysoký počet ohrožených typů domácností je patrný také ve Zlínském a Pardubickém kraji. Počet typů ohrožených domácností v letech 2000 a 2007 ukazuje též graf 1; z něj je zřejmé, že mezi roky 2000 a 2007 došlo k jeho razantnímu snížení.

Vytvořená typologie domácností sice umožňuje srovnání, jak je pro daný typ domácnosti bydlení finančně dostupné v různých krajích, neprozrazuje však nic o přibližném podílu (zastoupení) těchto domácností na celkovém počtu domácností v kraji. Z toho důvodu byly ohrožené typy domácností kvantifikovány pomocí dat ze sčítání lidu (SLDB 2001).¹⁶ Jakkoliv tento přepočtení není metodicky správný, protože ne všechny domácnosti určitého typu jsou ve skutečnosti ohroženy finanční nedostupností bydlení, bylo nutné, alespoň orientačně, při hodnocení regionálních rozdílů přihlídnout i ke skutečnému zastoupení těchto typů domácností v jednotlivých regionech. Ve dvou různých regionech může totiž být hypoteticky ohrožen pouze jeden stejný typ domácnosti, ale dejme tomu, že

¹⁶ SLDB představuje jediný zdroj dat o zastoupení podrobně tříděných typů domácností v jednotlivých krajích; poslední v roce 2001 se pro analýzy za rok 2007 mohou zdát jako zastaralá, jelikož mezi rokem 2001 a 2007 mohlo dojít ke změně celkové struktury domácností (například zvýšení jednočlenných či bezdětných domácností). Z tohoto důvodu bylo pro kontrolu porovnáno zastoupení domácností důchodců, jednotlivců a rodin v jednotlivých krajích dle SLDB 2001 se zastoupením těchto domácností dle výběrového šetření EU-SILC 2005, kde byly domácnosti převažovány podle dostupných informací o zastoupení starobních důchodců v krajích v roce 2005 a struktury domácností v ČR podle demografické statistiky k 31. 12. 2005. Toto srovnání neobjevilo žádné výrazné rozdíly v zastoupení těchto domácností v jednotlivých krajích (průměrná odchylka nepřesahovala 1,5% zastoupení v kraji), a proto jsme také nepřistoupili k žádným úpravám struktury domácností v letech po roce 2001 (jako váhy jsme nadále používali zastoupení domácností podle SLDB 2001).

v prvním regionu by patřily všechny domácnosti do tohoto typu domácnosti, zatímco ve druhém regionu by tento typ domácnosti byl zastoupen jen marginálně; pokud bychom si pak všímali pouze počtu typů ohrožených domácností, a již nikoliv jejich zastoupení na celkovém počtu domácností, pak by oba regiony byly hodnoceny shodně, přičemž ve skutečnosti by mezi nimi byly velké rozdíly. Přestože se tedy nejedná o zcela správný přepočít, jeho vynechání by mohlo vést k větší distorzi výsledků.

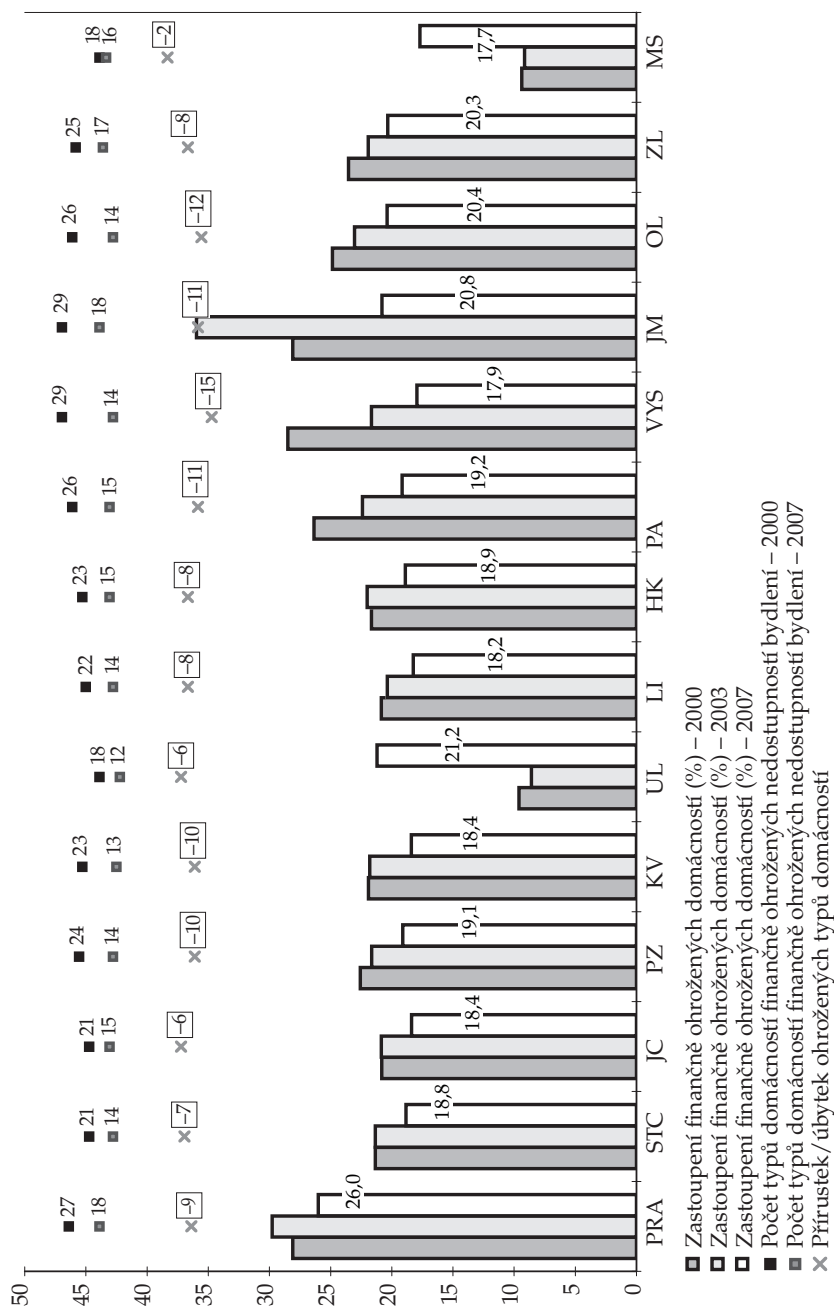
Podíl ohrožených domácností na celkovém počtu domácností v krajích v letech 2000, 2003 a 2007 je rovněž zaznamenán v grafu 1. S vědomím výše uvedeného omezení lze říci, že největší podíl domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení byl v roce 2003 (21 %), poté se tento podíl snížil na 18 % v roce 2005 a pak opět lehce narostl – v roce 2007 na 20 %. Podíl ohrožených domácností v roce 2007 je přitom ve všech krajích s výjimkou Prahy podobný; nejnižší najdeme v Moravskoslezském kraji a na Vysočině,¹⁷ nejvyšší pak v Praze.

Třebaže se podíl ohrožených domácností v roce 2007 regionálně příliš nelišil, regionální rozdíly by se objevily ve chvíli, kdy bychom aplikovali více kritérií finanční nedostupnosti bydlení (graf 2). Nejzávažnější je situace v Praze, kde by většina ohrožených typů domácností ze svých čistých příjmů nebyla schopna po zaplacení nákladů na přiměřené bydlení pokrýt ani polovinu minimálních životních nákladů; například jednočlenné domácnosti důchodců v Praze by ze svých příjmů po odečtení nákladů na přiměřené tržní nájemní bydlení nebyly schopny zaplatit ani 40 % ostatních minimálních životních nákladů, zatímco ve většině ostatních krajů by jim příjmy po odečtení nákladů na bydlení stačily alespoň na úhradu ostatních minimálních životních nákladů. Z grafu 2 také vyplývá, že se ve všech krajích v průběhu sledovaného období obecně zvyšovala finanční dostupnost tržního nájemního bydlení – od roku 2004 do roku 2006 téměř u všech sledovaných typů domácností, i když u domácností s nejnižšími příjmy nejpomaleji. Za zvyšováním finanční dostupnosti nájemního bydlení se skrývá zejména kontinuální růst příjmů domácností se zaměstnanými členy, který převyšoval růst nájemného a růst výše minimálních životních nákladů.

Regionální rozdíly v podílu domácností ohrožených finanční nedostupností tržního nájemního bydlení na celkovém počtu domácností v kraji nebyly na konci sledovaného období, tedy v roce 2007, velké. Míru regionálních rozdílů mezi všemi kraji najednou je možné kvantifikovat pomocí *variačního koeficientu*. Čím je hodnota variačního koeficientu vyšší, tím vyšší jsou také rozdíly mezi regiony. Variační koeficient pro sledované období (graf 3) se v letech 2000 až 2005 pohyboval v rozmezí 26–31 %, v posledních dvou letech však dochází k jeho poklesu, tedy snížení regionálních rozdílů. Jiným indikátorem pro sledování vývoje

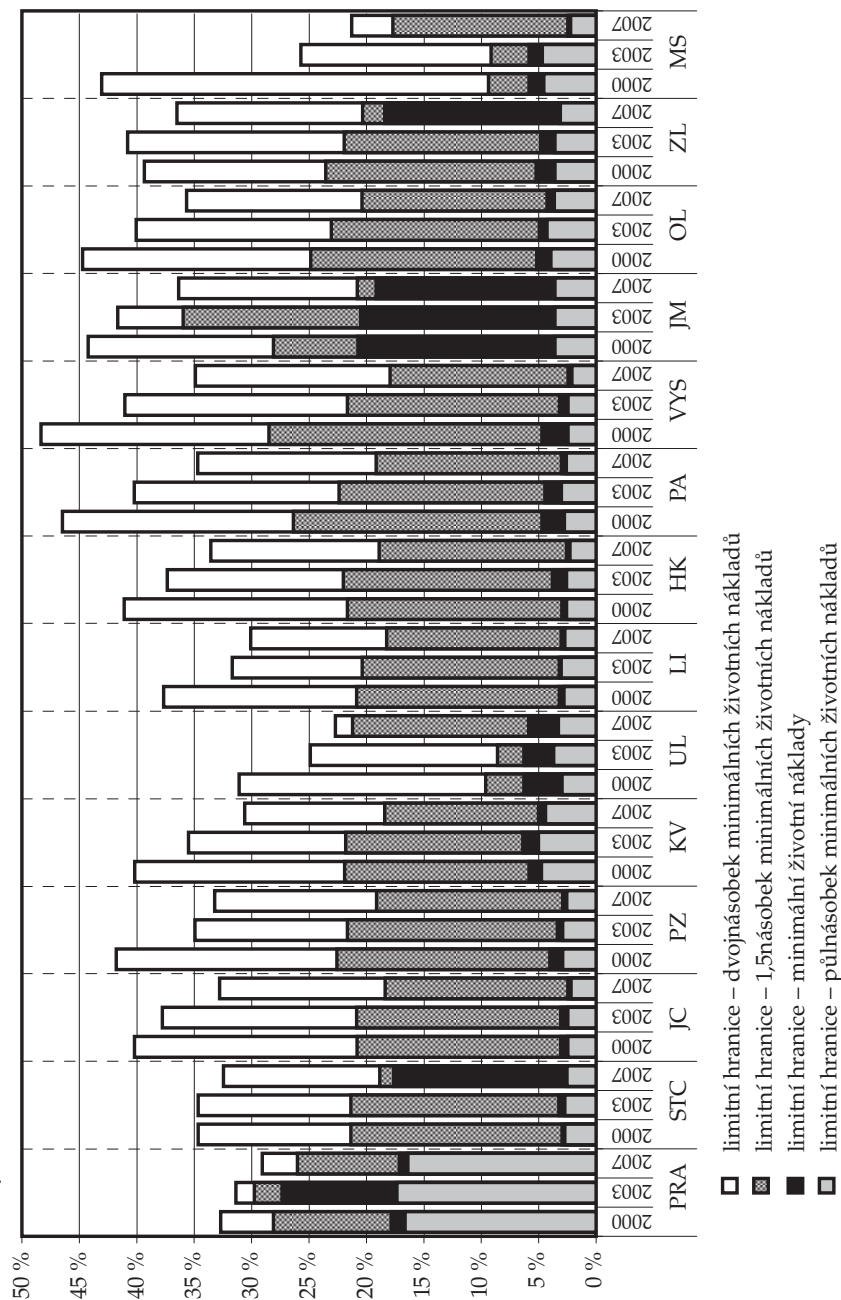
¹⁷ Pozoruhodně může působit fakt, že téměř nejvyšší podíl ohrožených domácností je patrný v Ústeckém kraji, kde je přitom finanční nedostupností bydlení ohroženo pouze 12 typů domácností. Důvodem je skutečnost, že právě tyto typy domácností, jež můžeme považovat za ekonomicky nejslabší (zejména domácnosti plně či částečně závislé na sociálních dávkách), jsou zde velmi silně zastoupeny.

Graf 1. Počet typů domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení podle krajů v letech 2000, 2003 a 2007 a jejich zastoupení podle SLDB 2001

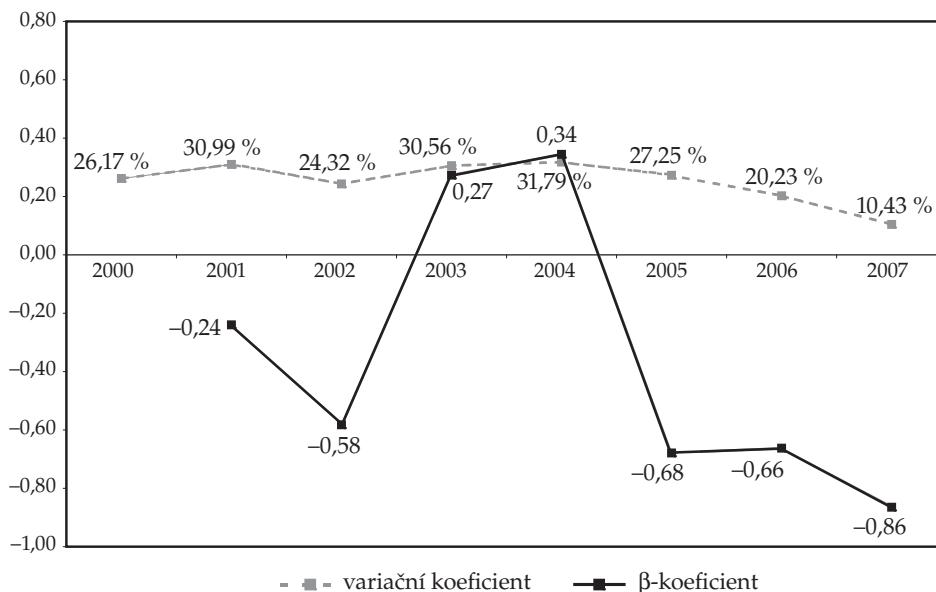


Zdroj: IRL, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Graf 2. Zastoupení ohrožených typů domácností podle různých kategorií finanční nedostupnosti bydlení v jednotlivých krajích ČR v letech 2000, 2003 a 2007



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

Graf 3. Vývoj regionálních rozdílů v podílu domácností ohrožených finanční nedostupností v letech 2000–2007

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

regionálních rozdílů je β -koeficient konvergence (resp. β -koeficient divergence); jedná se o korelační koeficient mezi meziroční změnou a hodnotou ve výchozím roce. Kladný koeficient znamená, že relativní přírůstek zastoupení ohrožených domácností v jednotlivých krajích koreluje s tímto zastoupením v předchozím roce, tudíž zastoupení ohrožených domácností roste zejména v krajích s již vysokým zastoupením ohrožených domácností (regionální rozdíly by se prohlubovaly, docházelo by k divergenci regionů), a naopak. Z grafu 3 je zřejmé, že se koeficient zvyšoval pouze mezi roky 2003 a 2004, v následujících letech je již záporný; regionální rozdíly se tak od roku 2004 relativně prudce snižují.

Pokud bychom rozčlenili kraje podle podílu domácností, jež jsou potenciálně ohroženy finanční nedostupností bydlení, pak můžeme definovat některé specifické shluky krajů. První skupinu tvoří Hlavní město Praha a Jihomoravský kraj. Jihomoravský kraj je velmi specifický a vyznačuje se velkými rozdíly mezi krajským městem, Brnem, a zbytkem kraje. Praha i Brno se vyznačují vysokou úrovní tržního nájemného. Jelikož regionální rozdíly v čistých příjmech příjmově nižších kategorií zaměstnání (prodavaček, dělníků) jsou mnohem menší než regionální rozdíly v úrovni tržního nájemného, patří zde i tyto domácnosti do skupiny ohrožených. Další skupinu krajů tvoří naopak kraje, kde je bydlení nejdostup-

nější, ale které současně trpí nejvyšší mírou nezaměstnanosti. Z toho důvodu je zde skupina domácností plně či částečně závislých na sociálních dávkách, která je ohrožena ve všech krajích, nejpočetnější. Do této skupiny patří kraje Ústecký, Karlovarský i Olomoucký. Z hlediska vývoje finanční dostupnosti bydlení je specifickým krajem Moravskoslezský kraj. Původně se řadil ke krajům s vysokou dostupností bydlení, ale v posledních dvou letech vlivem poměrně razantního nárůstu tržního nájemného, jež nebyl provázen stejně razantním růstem průměrných mezd, se přesunuje ke krajům s obecně nižší finanční dostupností bydlení. V posledních letech zde k ohroženým typům domácností přibýly nejen početné domácnosti starobních důchodců, ale také rodiny pomocných dělníků se dvěma dětmi a domácnosti samoživitelů či samoživitelek z řad provozních pracovníků ve službách s jedním dítětem.

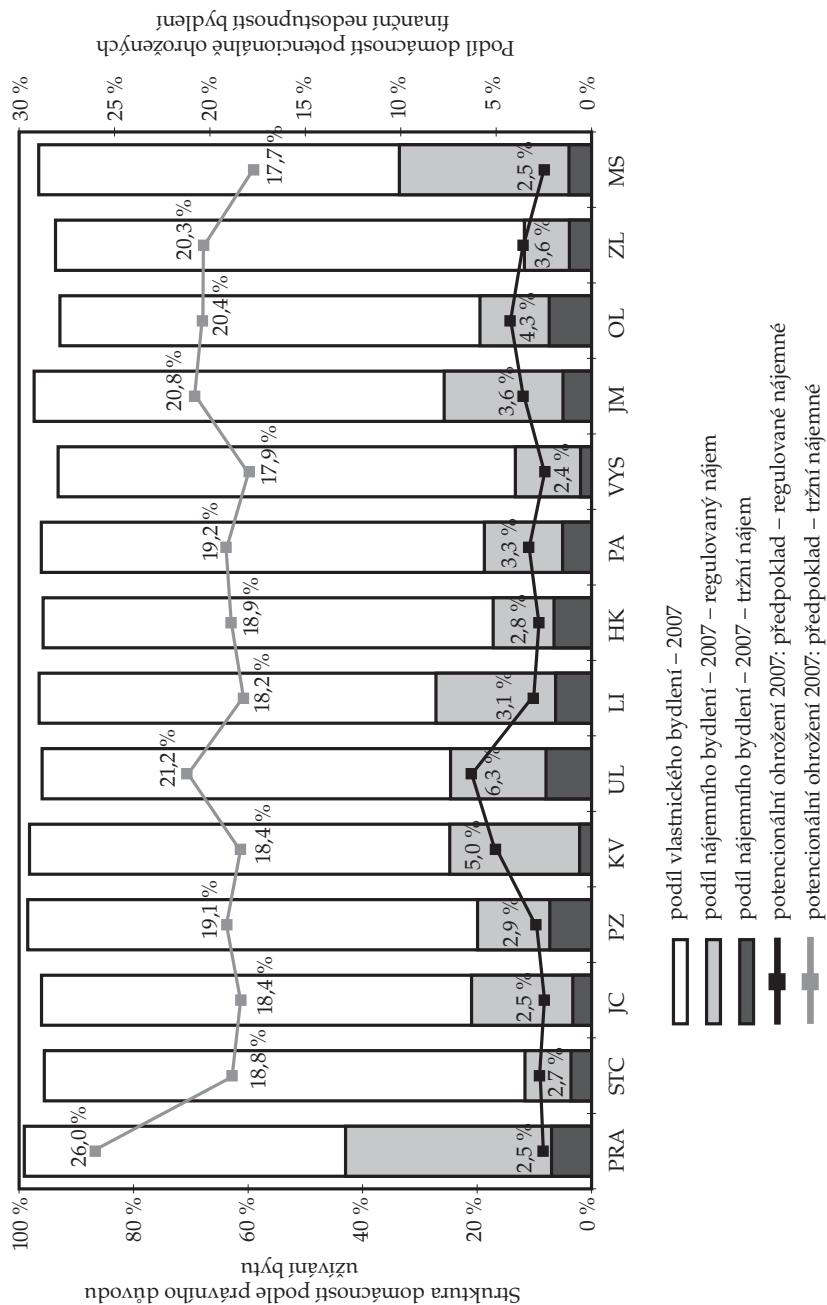
Deregulace nájemného a potenciální rizika finanční nedostupnosti bydlení

Při zmapování domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení zůstával skutečný podíl domácností bydlících v tržním nájemním bydlení v pozadí. Na základě dat z výběrového šetření EU-SILC 2007 bydlelo v bytech s tržním nájmem pouze 3 až 5 % všech domácností a většina domácností bydlících v nájemním bydlení platila regulované nájemné (graf 4). Podíl ohrožených domácností, pro které bylo dle našich předpokladů obtížné hradit výdaje na „přiměřené“ bydlení v bytech s regulovaným nájmem, se pohyboval v roce 2007 ve všech krajích jen okolo 3 %. Pokud by však tyto domácnosti platily tržní nájemné, pak by i po započítání aktuálně platného příspěvku na bydlení, jak jsme ukázali výše, mohl výrazně vzrůst. Zvláště výrazná změna by byla patrná v krajích, kde je bydlení v bytech s regulovaným nájmem silně zastoupeno, tj. v Praze a krajích Libereckém, Ústeckém a Moravskoslezském (graf 4).

Po ukončení deregulace nájemného (či v jejím průběhu) bude část nájemníků z řad ekonomicky slabších domácností odkázána na veřejnou pomoc. Vzhledem k tomu, že většina obcí velkou část svých bytů zprivatizovala, od roku 1991 do roku 2007 odhadem 67 % obecních bytů [Kubečka et al. 2008], pak i pokud by se ze všech obecních bytů staly byty pro potřebné (formou sociálního bydlení s nájmem nižším než tržním), nestačilo by to na to, aby to saturovalo potřebu všech domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností tržního nájemního bydlení. Výsledky monitoringu komunálního bydlení v ČR¹⁸ udávají, že podíl obecních bytů na celkovém počtu bytů se v ČR pohyboval v roce 2007 okolo 12 %; v Praze pak 16 %. Velmi nízký podíl obecních bytů je patrný napří-

¹⁸ Monitoring komunálního bydlení je každoroční dotazníkové šetření zaměřené na aktualizaci a získávání potřebných informací o obecním bytovém fondu. Respondenty jsou městské úřady v Praze, ve vybraných statutárních městech a dalších 30 městech. Zadávatelům výzkumu je Ministerstvo pro místní rozvoj a šetření provádí Ústav územního rozvoje Brno.

Graf 4. Podíl domácností bydlicích v regulovaném nájmu a podíl domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností „tržního“ nájemního bydlení podle krajů



Zdroj: EU-SILC 2007, IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Tabulka 3. Zvýšení normativních nákladů na bydlení pro výpočet příspěvku na bydlení za účelem snížení potenciálního ohrožení finanční nedostupnosti bydlení v jednotlivých krajích (modelové situace pro rok 2007)

	Celkový počet domácností	Nájemní bydlení s regulovaným nájmem		Nájemní bydlení s tržním nájmem		Zvýšení normativních nákladů na bydlení pro výpočet příspěvku na bydlení za účelem snížení počtu ohrožených domácností		Počet ohrožených domácností
		Příspěvek a doplatek na bydlení – celkem	Počet ohrožených domácností	Příspěvek a doplatek na bydlení – celkem	Počet ohrožených domácností	Procentuální zvýšení normativních nákladů	Příspěvek a doplatek na bydlení – celkem	
PRA	547 811	29 515 274	11 330	40 098 311	139 928	105,0%	649 839 187	11 330
STC	464 188	17 994 491	12 651	26 591 267	87 427	75,0%	341 910 375	12 651
JC	255 569	7 802 303	6 168	15 097 432	46 835	50,0%	115 290 064	6 741
PZ	232 424	10 733 293	6 782	14 982 647	44 456	55,0%	121 289 519	6 782
KV	112 355	9 381 255	6 654	14 400 239	24 354	35,0%	44 858 042	6 879
UL	356 126	34 225 700	22 441	53 371 674	75 550	10,0%	76 980 917	23 763
LI	181 249	7 526 586	5 525	12 197 521	33 058	40,0%	60 609 955	5 835
HK	228 158	7 779 299	6 285	13 882 433	43 108	50,0%	106 808 149	6 285
PA	204 594	9 083 255	6 763	16 532 923	39 221	52,0%	112 185 977	6 763
VYS	199 417	6 632 309	4 858	13 738 537	35 771	55,0%	106 696 487	5 550
JM	439 256	36 464 630	17 042	38 229 692	91 309	96,5%	409 356 119	17 042
OL	257 163	18 121 330	10 965	29 124 954	52 423	50,0%	143 650 802	11 976
ZL	231 969	10 669 439	7 077	19 036 664	44 881	65,0%	167 730 875	7 801
MS	524 106	50 734 745	30 636	70 615 057	116 332	53,0%	332 620 109	30 636

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

Poznámka: Graf srovnává tři modelové situace. V prvním případě zkoumané domácnosti bydlí v roce 2007 v „přiměřených bytech“ s regulovaným nájmem, v druhém případě pouze v bytech s tržním nájmem a třetí modelová situace předpokládá zvýšení normativních nákladů pro výpočet příspěvku na bydlení, tak aby byl v modelu pouze tržního nájemního bydlení zachován počet ohrožených domácností jako v modelové situaci regulovaného nájemního.

klad v Ústí n. Labem (3 %), kde probíhala v minulých letech rozsáhlá privatizace obecních bytů. I kdyby však potenciálních sociálních bytů byl dostatek, příliš přísná kritéria pro přidělování sociálních bytů výhradně domácnostem s nízkými příjmy neřeší problém sociálního vyloučení, neboť právě lokality s obecními domy by se pak mohly stát sociálně vyloučenými lokalitami.

Jiným, v mnoha ohledech flexibilnějším, nástrojem bytové politiky je příspěvek na bydlení, který není nutně vázán na určitou lokalitu, a tak přímo nevede k prostorové segregaci. Z dosavadní analýzy finanční dostupnosti bydlení je však zřejmé, že stávající koncept příspěvku na bydlení¹⁹ by byl po deregulaci nájemného neúčinný, neboť stávající normativní náklady na bydlení²⁰ neodráží regionální diference v úrovni tržního nájemného. Tabulka 3 ukazuje, jak by se musely zvýšit v jednotlivých krajích normativní náklady na bydlení pro výpočet příspěvku a doplatku na bydlení,²¹ aby byl zachován podíl domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení přibližně na úrovni podílu ohrožených domácností v regulovaném nájemním bydlení (3 % domácností). Kromě Prahy, Jihomoravského a Středočeského kraje by k tomu postačilo zvýšení maximálních nákladů na bydlení asi o 2000 Kč (zvýšení o 30–60 % oproti současné úrovni); pro Prahu by se však maximální normativní náklady ve výpočtu příspěvku musely zvýšit o více než 100 %. Veřejné náklady spojené s vyplácením dávky by, jak pouze orientačně ukazuje tabulka 3, významně narostly. Je minimálně evidentní, že dokončení procesu deregulace nájemného a snížení počtu domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení s sebou přináší rozsáhlé a snad dosud ani dostatečně neuvědomované nároky na veřejné rozpočty.

¹⁹ Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení jsou vyšší než 0,3násobek rozhodného příjmu rodiny (0,35násobek rozhodného příjmu rodiny na území hl. m. Prahy) a 0,3násobek rozhodného příjmu rodiny (na území hl. m. Prahy 0,35násobek rozhodného příjmu rodiny) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

²⁰ Výše příspěvku se odvíjí nikoliv od skutečných, ale normativně stanovených maximálních nákladů. Normativní náklady na bydlení zahrnují pro nájemní byty částky nájemného a ceny služeb a energií. Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Jsou stanoveny pevnými částkami uvedenými v zákoně. U bytů užívaných na základě nájemní smlouvy jsou diferencovány podle počtu osob v rodině a současně podle velikostní kategorie obce (Praha, více než 100 000 obyvatel, 50 000 – 99 999 obyvatel, 10 000 – 49 999 obyvatel a obce s méně než 9 999 obyvateli); nikoliv však podle regionů.

²¹ Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dobavy energií) zůstala osobě či rodině částka na živobytí.

Finanční nedostupnost nájemního bydlení vybraných typů domácností

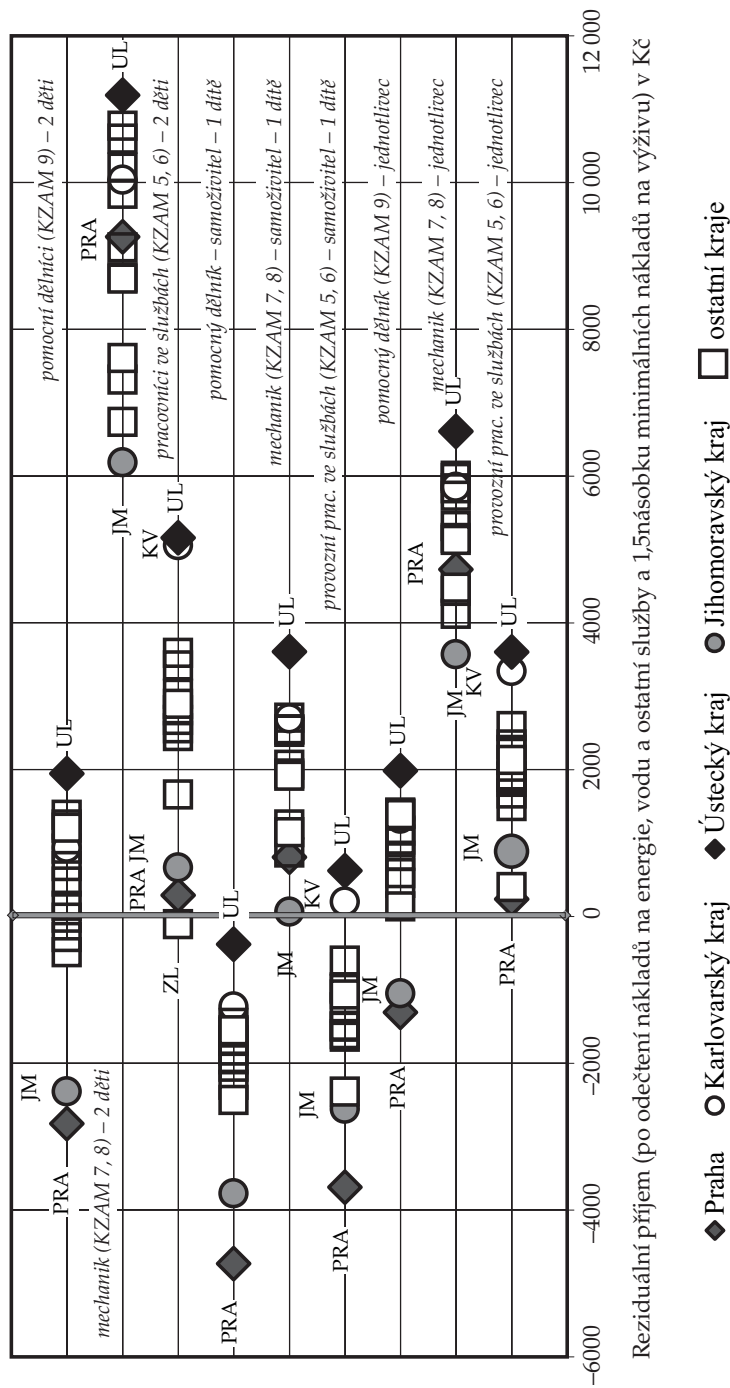
V poslední části příspěvku je podrobněji zkoumána situace některých typů domácností, jež byly identifikovány z hlediska finanční nedostupnosti jako ohrožené. Budeme se věnovat zejména početné skupině starobních důchodců a problematice poměrně velkých regionálních rozdílů ve finanční (ne)dostupnosti bydlení pro domácnosti z řad zaměstnanců s nižší kvalifikací, tj. domácností pracovníků ve službách, kvalifikovaných i nekvalifikovaných dělníků.

Starobní důchodci patří v roce 2007 mezi domácnosti ohrožené finanční nedostupností tržního nájemního bydlení ve všech krajích, navíc, na rozdíl od domácností s alespoň jedním pracujícím členem, zde od roku 2000 nedochází ke zvyšování finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení, nýbrž se finanční dostupnost naopak kontinuálně zhoršuje (zejména pak v krajích Ústeckém a Moravskoslezském). Typ domácnosti samostatně žijícího starobního důchodce patří k velmi početným a vlivem stárnutí populace se podíl těchto domácností na celkovém počtu domácností neustále zvyšuje (statistika České správy sociálního zabezpečení). Je možné předpokládat, že zastoupení tohoto typu domácnosti bylo v roce 2007 již přibližně o jedno procento vyšší než v roce posledního censu (2001); zvýšení lze doložit zejména v krajích Libereckém, Ústeckém, Karlovarském, Olomouckém a Moravskoslezském. Jak vyplývá z dřívějších studií zabývajících se finanční dostupností bydlení [Sunega 2003; Lux 2002], domácnosti důchodců navíc patří k domácnostem, které se nejvíce vyznačují tzv. nadspotřebou bydlení. Starobní důchodci totiž často zůstávají v bytech, ve kterých žili celý život, a po odchodu dětí se většinou nestěhují do „přiměřenějšího“ bydlení. Z toho pak vyplývá, že reálně by bylo potenciální ohrožení finanční nedostupností tržního nájemního bydlení u těchto domácností ještě vyšší. Na druhou stranu většina domácností důchodců již žije ve vlastním domě (37% dle EU-SILC 2005) nebo v bytě v osobním či družstevním vlastnictví (31 %), disponují určitým majetkem a deregulace nájemného se jich přímo nedotýká.

Další skupinou potenciálně ohrožených domácností jsou domácnosti zaměstnanců nižších kategorií zaměstnání (provozní pracovníci ve službách, pomocní dělníci i řemeslníci). Tyto domácnosti sice nejsou ohroženy ve všech krajích, avšak jsou pro ně charakteristické velké regionální rozdíly v dostupnosti bydlení. Zatímco v regionech s vysokou úrovní cen bytů i nájmu (Praha, Jihomoravský kraj) dosahuje výše čistého příjmu kvalifikovaných zaměstnanců výrazně vyšší úroveň než ve většině ostatních regionů, příjem pracovníků s nižší kvalifikací je sice vyšší než v ostatní regionech, ale ne v takové míře. Pro určité typy domácností je tudíž velmi náročné či téměř nemožné dovolit si bydlet ve vyspělejších „dražších“ regionech.

Graf 5 zobrazuje hodnotu reziduálního příjmu v roce 2007 pro domácnosti zaměstnanců s nižší kvalifikací – je zřejmé, že téměř pro všechny sledované domácnosti platí, že nejvyššího reziduálního příjmu by dosáhly, pokud by žily v Ústeckém či Karlovarském kraji, a naopak nejnižšího reziduálního příjmu by

Graf 5. Reziduální příjem domácností zaměstnanců z řad dělníků a provozních zaměstnanců ve službách v roce 2007 (mezikrajské srovnání)



Reziduální příjem (po odečtení nákladů na energie, vodu a ostatní služby a 1,5násobku minimálních nákladů na výživu) v Kč

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

dosáhly v Jihomoravském kraji a v Praze, kde by se dokonce pohybovaly na hranici finanční dostupnosti bydlení; přitom právě ve dvou posledně zmíněných krajích je největší nabídka pracovních příležitostí. Tyto velké regionální rozdíly mohou představovat potenciální rizika pro sociální vyloučení. Jestliže se domácnosti z Ústeckého či Karlovarského kraje ocitnou v situaci, že jeden člen domácnosti ztratí práci, bude pro ně finančně náročné přestěhovat se za prací do regionů, kde existuje poptávka i po méně kvalifikovaných pracovnících (Praha, Brno), na straně druhé najít práci v regionu s již relativně vysokou nezaměstnaností bude rovněž velmi obtížné. Tyto domácnosti i z pohledu racionální volby pravděpodobně „uvíznou“ v regionech se sice vyšší dostupností bydlení, avšak s vysokou nezaměstnaností a nízkou nabídkou pracovních příležitostí. Zároveň také platí, že v těchto krajích (kraje Ústecký, Karlovarský, Moravskoslezský i Vysočina) se mírně snižuje podíl zaměstnanců z řad vysoce kvalifikovaných zaměstnanců a riziková skupina domácností dělníků je zde početná (podle VŠPS 2000–2007).²² Právě v severních Čechách a na severní Moravě, tedy v oblastech, které jsou v důsledku útlumu těžkého průmyslu zasaženy vysokou mírou nezaměstnanosti, se již ve zvýšené míře nacházejí lokality s výraznou koncentrací sociálně slabého obyvatelstva [Sýkora 2007]. V souvislosti s deregulací nájemného a zmiňovanými možnými riziky finanční nedostupnosti bydlení pro určité typy domácností se nabízí hypotéza, že pokud nedojde k potřebným změnám v nastavení příspěvku na bydlení, pak by mohlo dojít k rychlejšímu nárůstu lokalit koncentrace sociálně a příjmově slabých domácností.

Závěr

V ČR probíhá postupný proces deregulace nájemného; přitom jen velmi málo víme o tom, jaké by mohly být potenciální sociální důsledky jejího ukončení. Z důvodu deficitu statistických dat nebylo dosud možné hodnotit finanční dostupnost bydlení pro jednotlivé typy domácností a/nebo regiony ČR zvlášť; proto byla, pro účel podrobného postihu potenciálního ohrožení finanční nedostupností bydlení, vyvinuta originální metodika využívající regionální mzdové statistiky a dostupných údajů o výši tržního nájemného. Výsledky analýzy finanční (ne)dostupnosti nájemního bydlení s tržním nájemným pro jednotlivé typy domácností, v jednotlivých krajích ČR a v období od roku 2000 do roku 2007 ukázaly, že finanční nedostupností bydlení po případném ukončení procesu deregulace nájemného jsou potenciálně nejvíce ohroženy, jak je možné předpokládat, domácnosti částečně či plně závislé na sociálních dávkách, jednočlenné domác-

²² Výběrové šetření pracovních sil (VŠPS) provádí ČSÚ kontinuálně od roku 1993 v náhodně vybraném vzorku domácností a je zaměřené na zjišťování ekonomického postavení obyvatelstva na území celé republiky. V současné době dosahuje velikost výběru průměrně 26 tis. bytů, ve kterých je každé čtvrtletí šetřeno necelých 63 tis. respondentů všech věkových skupin, z nichž je cca 54 tis. respondentů ve věku 15 a více let.

nosti starobních důchodců, avšak také domácnosti zaměstnanců z řad pomocných dělníků a provozních pracovníků ve službách. Z regionálního hlediska jsou tyto domácnosti ohroženy, podle očekávání, hlavně v regionech s vysokou úrovní tržního nájemného, v Praze a Jihomoravském kraji.

Z hlediska vývoje počtu ohrožených typů domácností a jejich zastoupení na celkovém počtu domácností dochází ve sledovaném období nejprve k růstu jak počtu ohrožených typů domácností, tak jejich zastoupení. Od roku 2003 se pak ohrožení finanční nedostupností obecně snižuje, ovšem nikoliv pro všechny typy domácností. Finanční dostupnost tržního nájemného bydlení u domácností starobních důchodců se narozdíl od jiných typů domácností zhoršila v roce 2007 v Ústeckém kraji a v letech 2006 a 2007 rovněž v Moravskoslezském kraji. Podíl potenciálně ohrožených domácností na celkovém počtu domácností v kraji byl v roce 2007, a to i přes pokles oproti situaci v roce 2003, relativně vysoký a ve všech krajích s výjimkou Prahy téměř shodný: okolo 20 % všech domácností (v Praze 26 % domácností). Regionální rozdíly byly tedy malé a pokles regionálních rozdílů po roce 2004 byl rovněž doložen prostřednictvím variačního koeficientu a koeficientu β -konvergence. Stírání regionálních rozdílů v podílu domácností ohrožených finanční nedostupností tržního nájemného bydlení lze vysvětlit následovně: v roce 2007 by jednočlenné domácnosti starobních důchodců byly ohrožené finanční nedostupností tržního nájemného bydlení ve všech krajích, přičemž ve všech krajích tvoří přibližně stejně 14–15 % domácností. Další důvod můžeme najít v Ústeckém, Karlovarském a Olomouckém kraji; regiony s obecně nejvyšší finanční dostupností bydlení a s nízkým počtem ohrožených typů domácností jsou ovšem zároveň regiony s velkým podílem domácností s členy bez zaměstnání. I přes nejnižší počet ohrožených typů domácností v Ústeckém kraji je tak v tomto kraji zaznamenán ze všech krajů druhý nejvyšší podíl domácností ohrožených finanční nedostupností tržního nájemného bydlení.

V posledních letech tak sice dochází ve většině krajů ke snižování počtu potenciálně ohrožených typů domácností i podílu ohrožených domácností na celkovém počtu domácností, podíl ohrožených typů domácností zůstává však vysoký. Zvlášť závažný je tento údaj vzhledem k tomu, že všem domácnostem, jež by měly nárok na vyplácení příspěvku na bydlení, byl příspěvek a doplatek na bydlení připočítán k jejich čistému příjmu. V současné době velká část sledovaných typů domácností žije fakticky ve vlastnickém bydlení; pokud se však jedná o nájemníky, většina bydlí v bytech s regulovaným nájmem. Finanční dostupnost nájemného bydlení s regulovaným nájmem je přitom 3–4krát vyšší než finanční dostupnost tržního nájemného bydlení. Po ukončení procesu deregulace nájemného se ovšem výše tržního a regulovaného vyrovnají; to otevírá otázku po zavedení účinných nástrojů vedoucích ke snížení finanční nedostupnosti bydlení pro určité typy domácností. Stávající příspěvek na bydlení finanční nedostupnost tržního nájemného bydlení neřeší. Normativní náklady na bydlení, které jsou zásadní pro výpočet výše příspěvku na bydlení, totiž jednak neodráží vyšší hladinu tržního nájemného a hlavně příliš nerespektují regionální rozdíly ve finanční

dostupnosti nájemního bydlení. Pokud dojde k úpravě příspěvku na bydlení tak, aby byl přibližně zachován podíl domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností nájemního bydlení při předpokladu regulovaného nájmu, dojde zároveň k výraznému zvýšení veřejných sociálních výdajů.

Jako nejhroženější se v souvislosti s deregulací nájemného a potenciálním ohrožením finanční nedostupnosti tržního nájemního bydlení jeví domácnosti starobních důchodců, a to přesto, že velká část domácností starobních důchodců žije ve vlastním bydlení. V této souvislosti se nabízí položit si otázku, zda se tyto domácnosti budou ochotny (a budou moci) přestěhovat do menších bytů v levnějších lokalitách a zároveň zda se jim v oblasti místa bydliště bude nabízet například alternativa bydlení v bytech s pečovatelskou službou či jiného bydlení splňujícího požadavky pro důstojné bydlení ve stáří.

Dosavadní data a metodika neumožňují přesně vymezit rizika sociálního vyloučení určitých typů domácností následkem finanční nedostupnosti bydlení, neboť sociální vyloučení probíhá na lokální úrovni; lze však definovat určité trendy v rámci krajů ČR, jež mohou přispívat k riziku sociálního vyloučení. Potenciální rizika sociálního vyloučení v souvislosti s nedostupností bydlení můžeme očekávat zejména u domácností méně kvalifikovaných pracovníků. Při ztrátě zaměstnání člena takové domácnosti v Ústeckém či Karlovarském kraji mohou domácnosti „uvíznout“ v regionech, kde je sice vyšší dostupnost bydlení, ale malé možnosti pracovního uplatnění, neboť bydlení v regionech s nízkou nezaměstnaností pro ně nebude finančně dostupné a/nebo by si takovým stěhováním finančně pohoršily. V případě, že domácnosti nedisponují vlastním bydlením či úsporami, mohou tyto domácnosti snadno spadnout do pasti chudoby a bydlení v lokalitách levného bydlení může být zároveň příčinou vyloučení z lokálních trhů práce. Na druhé straně i ve větších obecně prosperujících městech s poměrně velkou poptávkou po pracovnících s nižší kvalifikací (Praha, Brno) mohou rovněž v budoucnu, obdobně jako v západních zemích, vznikat lokality levného, méně atraktivního bydlení.

MARTINA MIKESZOVÁ *absolvovala magisterské studium ekonomie a sociologie na Filozofické fakultě Univerzity Karlovy v Praze. V současné době pokračuje v doktorandském studiu na katedře sociologie a od roku 2006 je odbornou pracovnící v Sociologickém ústavu AV ČR, v.v.i. Spolupracuje na projektech oddělení Socioekonomie bydlení zabývajících se analýzou trhu s bydlením a regionálními disparitami ve finanční dostupnosti bydlení.*

MARTIN LUX *pracuje od roku 1998 jako vědecký pracovník v Sociologickém ústavu AV ČR, v.v.i. Od roku 2000 vedl tým socioekonomie bydlení v rámci oddělení Ekonomické sociologie a v roce 2009 se stal vedoucím samostatného oddělení Socioekonomie bydlení. Zaměřuje se zejména na problematiku bytové politiky, sociálního bydlení, ekonometrických modelů trhu s nemovitostmi, cenových indexů pro bydlení, mezinárodní komparaci podmínek bydlení a bytové politiky. Je členem European Network for Housing Research, konzultantem*

Ekonomické komise pro Evropu OSN, Ministerstva pro místní rozvoj a dalších institucí. Za svou vědeckou práci byl oceněn rakouskou cenou Erharda Buska a cenou Akademie věd ČR pro mladé vědecké pracovníky.

ANNE MORISSEAU vystudovala urbanismus ve Francii a specializuje se zejména na problematiku bydlení. Mnoholetou zkušenost má jako konzultantka v oblasti urbanismu a bydlení převážně na komunální úrovni. Pracovala například pro Okresní úřad Morbihan ve Francii nebo pro Městský úřad v Lille, kde se podílela na utváření bytové politiky. Od roku 2008 spolupracuje s oddělením Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i.

Literatura

- Atkinson, R. 2000. „Combating Social Exclusion in Europe: The New Urban Policy Challenge.“ *Urban Studies* 37 (5–6): 1037–1055.
- Bramley, G. 1994. „An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact.“ *Housing Studies* 9 (1): 103–125.
- Bramley, G., N. K. Karley. 2005. „How Much Extra Affordable Housing is Needed in England?“ *Housing Studies* 20 (5): 685–715.
- Crane, J. 1991. „The epidemic theory of ghettos and neighborhood effects on dropping out and teenage childbearing.“ *American Journal of Sociology* 96 (5): 1226–1259.
- Coutard, O., G. Dupuy, S. Fol. 2002. „La pauvreté périurbaine: dépendance locale ou dépendance automobile?“ *Espaces et Sociétés* (108–109): 155–176.
- Donner, Ch. 2006. *Housing Policies in Central Eastern Europe*. Vienna: Christian Donner.
- Garnett, D. 2000. *Housing Finance*. Coventry: The Chartered Institute of Housing.
- Hui, C. M. E. 2001. „Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong.“ *Journal of Urban Planning and Development* 127 (1) : 34–49.
- Hulchanski, D. J. 1995. „The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio.“ *Housing Studies* 10 (4): 471–492.
- Kostecký, T., A. Nedomová, Z. Vajdová. 1998. „Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a Brně.“ *Pracovní texty / Working Papers* 98:1. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Kubečka, J., D. Chlupová, M. Polešáková, L. Rohrerová. 2008. „Výsledky dotazníkové akce o změnách v obecním bytovém fondu ve vybraných městech (2006, 2007).“ [online] Brno: Ústav územního rozvoje [cit. 8. 12. 2008]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=3161>.
- Ladd, H. F. 1998. „Evidence on Discrimination in Mortgage Lending.“ *Journal of Economic Perspectives* 12 (2): 41–62.
- Lee, P., A. Murie. 1997. *Poverty, Housing Tenure and Social Exclusion*. Bristol: The Policy Press.
- Lux, M. (ed.). 2002. *Bydlení věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství.
- Lux, M. 2007. „The Quasi-normative Approach to Housing Affordability: The Case of the Czech Republic.“ *Urban Studies* 44 (5–6): 1109–1124.
- Lux, M., P. Burdová. 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a politopadový vývoj v ČR)*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.

- Lux, M., P. Sunega. 2003. „Equilibrium Rent and Housing Policy Implications.“ *Finance a úvěr* 53 (1–2): 31–59.
- Lux, M., P. Sunega. 2006. „Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu transformace českého hospodářství v České republice (1991–2003).“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 42 (5): 851–881.
- 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.
- Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, T. Kostecký. 2008. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- MacLennan, D., R. Williams. 1990. *Affordable Housing in Europe*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Madanipour, A. 2005. „Social exclusion and space.“ Pp. 75–89 in A. Madanipour, G. Cars, J. Alen (eds.). *Social Exclusion in European Cities. Processes, Experiences and Responses*. London: Routledge.
- Mareš, P. 2006. *Faktory sociálního vyloučení*. Praha: VÚPSV – výzkumné centrum Brno.
- Marsh, A. 2004. „Housing and the social exclusion agenda in England.“ *Australian Journal of Social Issues* 39 (1): 7–23.
- Marsh, A., D. Mullins. 1998. „The social exclusion perspective and housing studies: origins, applications and limitations.“ *Housing Studies* 13 (6): 749–759.
- Selod, H. 2004. „La mixité sociale et économique.“ Pp. 129–156 in F. Maurel, A. Perrot, J. C. Prager, J. F. Thisse (eds.). *Villes et économie*. Paris: La Documentation française.
- Somerville, P. 1998. „Explanations of Social Exclusion: Where Does Housing Fit in?“ *Housing Studies* 13 (6): 761–780.
- Sýkora, L. (ed.). 2007. *Segregace v České republice: Stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Závěrečná editovaná zpráva projektu: WA-014-05-Z01*. Praha: Přírodovědecká fakulta UK.
- Sunega, P. 2003. *Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let*. Sociologické texty / Sociological Papers SP 03:5. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Večerník, J. 2007. *The Czech Labour Market: Changing Structures and Work Orientations*. Sociologické studie / Sociological Studies 07:4. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- Vignal, C. 2006. „Concilier mobilité résidentielle et mobilité professionnelle: cadrage statistique et pistes de réflexion.“ *La Documentation Française, Horizons Stratégiques* 6 (2): 37–47.
- Whitehead, Ch. 1991. „From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives.“ *Urban Studies* 28 (6): 871–887.

Zdroje dat

- Regionální statistika cen práce (RSCP) 2000–2007.
Sčítání lidu, domů a bytů 2001 (SLDB 2001).
Příjmy a životní podmínky (EU-SILC) 2005, 2007.
Statistika rodinných účtů (SRÚ) 2000, 2001, 2003, 2006, 2007.
Institut regionálních informací, s.r.o. (IRI).