

## Segmentace českých domácností a orientační prognóza počtu domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby do roku 2020\*

PETR SUNEGA, MARTIN LUX\*\*  
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha

### The Segmentation of Czech Households and a General Prognosis of the Number of Households in Selected Legal Forms of Housing and Types of Development until 2020

**Abstract:** In many advanced countries housing consumption plays a significant role in the social stratification of households. First, the article sets out to determine whether during the transformation period significant differentiation of housing consumption occurred and social stratification became linked to stratification by housing consumption. In other words, whether alongside the 'standard' criteria (age, education, income, and other socio-economic variables) influencing the stratification of Czech households it is also necessary to take into account the type and quality of housing. Second, in relation to these findings on stratification, Czech households are segmented into 12 segments. The article then makes some general prognoses for each household segment regarding the number of households in selected forms of housing and types of housing development for 2020. These prognoses showed that if 'optimistic' outlooks for economic development are met and Czech citizens' housing preferences remain constant, there could be a substantial increase compared to today in the share of Czech households living in family homes and even to a certain excess of supply of rental flats over demand.

**Keywords:** housing, consumption, housing classes, segmentation, prognoses, Czech Republic.

*Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 2010, Vol. 46, No. 1: 3–41*

Bydlení je ve vyspělých zemích často jedním z důležitých znaků sociálně-ekonomické stratifikace domácností [Rex, Moore 1967; Saunders 1995; Banton 1983; Somerville 2005]. Jinými slovy, úroveň spotřeby bydlení významným způsobem diferencuje postavení domácností ve společnosti a naopak (působení je obou-

---

\* Tato stať byla vytvořena v rámci grantového projektu „Sociální nerovnosti a tržní rizika vyplývající ze spotřeby bydlení. Aktuální a žádoucí reakce fiskální a monetární politiky státu“ podpořeného Grantovou agenturou ČR pod číslem 403/09/1915.

\*\* Veškerou korespondenci posílejte na adresu: Ing. Petr Sunega, Ing. Mgr. Martin Lux, oddělení Socioekonomie bydlení, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Jilská 1, 110 00 Praha 1; e-mail: petr.sunega@soc.cas.cz, martin.lux@soc.cas.cz.

směrné). V ČR podobně jako v jiných postkomunistických zemích [Donner 2006; Hegedüs, Struyk 2006; Lux 2003], kde bylo bydlení do roku 1990 cíleně unifikováno, se v průběhu transformačního období následně objevily zřetelné diferencující trendy, které nás postupně přibližují situaci ve vyspělých zemích. Tyto změny mají nejen důležitý dopad na obecnější sociální rovnosti/nerovnosti v české společnosti a na její sociální stratifikaci, ale také nám mohou napovědět o způsobu využití bytového fondu v budoucnu.

Cílem této statě je v první řadě ověřit, zda úroveň spotřeby bydlení již nyní významnějším způsobem diferencuje české domácnosti do specifických segmentů (strat, tříd). Zjištění, zda spotřeba bydlení představuje v českém prostředí významný stratifikační faktor, je zásadní pro navazující cíl statě, kterým je rozdělení domácností do co možná nejmenšího počtu segmentů lišících se nejen ve standardních ukazatelích socioekonomického statusu a dle fáze životního cyklu, ale případně také v typu, úrovni a kvalitě bydlení. Následně bude za znalosti preferencí českých občanů v oblasti bydlení provedena prognóza zastoupení domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby (do roku 2020), a to jak pro úhrn všech českých domácností, tak také pro jednotlivé vytvořené segmenty českých domácností. Prognóza vývoje bydlení provedená pro jednotlivé segmenty domácností totiž může odhadnout budoucí vývoj sociální diferenciace v oblasti podmínek bydlení, jakkoliv z pochopitelných důvodů jen orientačně. Taková prognóza zároveň umožní rámcovou výpověď o využití bytového fondu v budoucnu. Metodika prognózy kombinující demografickou prognózu s výsledky ekonomického modelování cen bytů a rodinných domů je ojedinelá v evropském měřítku. Teoretická východiska prognózy vychází z ojedinelého sloučení sociologických a ekonomických poznatků relevantních pro hlavní zaměření této statě. Jakkoliv je prognóza, vzhledem k předpokladům i dlouhodobému výhledu, pouze orientační, žádná dlouhodobější a hlouběji propracovaná prognóza podmínek bydlení nebyla dosud podle našich informací v českém prostředí provedena. Její výsledky tak mohou být užitečné pro tvůrce bytové politiky, ale i pro komerční subjekty působící v oblasti bytové výstavby v ČR.

První kapitola statě je věnována teoretickým východiskům segmentace domácností – rozebírány jsou vybrané teorie segmentace trhu s důrazem na vazbu na postavení domácností na trhu s bydlením včetně uvedení několika konkrétních typů klasifikací používaných v zahraničí. Druhá kapitola je věnována popisu metodologických postupů použitých pro segmentaci domácností v českém prostředí a popisu metodiky samotné prognózy. Ve třetí kapitole jsou prezentovány výsledky analýz provedených s cílem ověřit, zda v ČR existuje propojení mezi sociální stratifikací a stratifikací podle spotřeby bydlení, a finální výsledky segmentace českých domácností. Náplní poslední, čtvrté, kapitoly je prognóza vývoje zastoupení jednotlivých segmentů českých domácností v různých typech bydlení. Prognóza vývoje do roku 2020 byla provedena alternativně; uvedeny jsou proto jak výsledky „optimistické“, tak „pesimistické“ varianty prognózy.

## 1. Teoretická východiska

Mezi základní faktory zakládající sociální nerovnosti ve společnosti se nejčastěji řadí [Tuček, Machonin et al. 2003; Machonin, Tuček et al. 1996]: stupeň vzdělání, informovanosti a kvalifikace; rozdíly mezi zaměstnáními a povoláními podle stupně složitosti, kvalifikovanosti, společenského uznání významu a jiných podobných charakteristik vykonávané práce; rozdíly v postavení na mocenském žebříčku, ať už ve sféře politické, nebo v hierarchii ekonomického řízení a rozhodování; rozdíly v úrovni příjmů, objemu majetku, životní úrovni; diference v kulturnosti a jiných vlastnostech životního stylu, měřené např. rozsahem aktivit volného času; a odlišnosti v intenzitě kontaktů s jinými lidmi, zvláště těch, které jsou pro člověka či rodiny důležité. Příkladem formálního nástroje užívaného pro popis sociálních rozdílů je například kategorizace EGP (nazvané podle autorů Eriksona, Goldthorpa a Portocararové – viz [Evans, Mills 1998]). Jinou dnes často užívanou možností v sociálně stratifikačních analýzách je rozdělení společnosti do strat, statusových skupin, vytvoření hierarchických statusových škál. Příkladem jedné z často používaných škál je například Mezinárodní index socioekonomického statusu povolání (ISEI).<sup>1</sup> Empirické zkoumání stratifikačního uspořádání společnosti vychází z rozdělení společnosti do více či méně homogenních skupin charakterizovaných pracovním postavením (náročností a prestiží vykonávané profese), ukončeným vzděláním a příjmem, tedy zejména pomocí tří základních socioekonomických proměnných.

První a zřejmě nevlivnější studií, která rozšířila zkoumání třídní, potažmo stratifikační, struktury společnosti i na oblast bydlení, byla kniha Rexe a Moora [Rex, Moore 1967], kteří začali používat termín „třída bydlení“, *housing class*. Jejich závěrem bylo, že kvalita a typ užívaného bydlení není jen důsledkem sociálních nerovností (měřených například pomocí stratifikačních či třídních konceptů), ale samy o sobě tyto sociální nerovnosti vytváří. Ačkoliv mluví o třídách, využívají spíše weberiánské chápání tohoto slova. Rex a Moore [1967] vytvořili následující hierarchii tříd bydlení (vyšší třída bydlení je spojena s lepším ekonomickým postavením, ekonomickým zabezpečením, možností získat dodatečný kapitálový výnos z vlastnického bydlení apod.):

1. Majitel většího rodinného domu nezatíženého hypotékou.
2. Majitel menšího rodinného domu zatíženého hypotékou.
3. Nájemník kvalitního veřejného (obecního, sociálního) nájemního bytu s dlouhodobým nájemním kontraktem.
4. Nájemník nekvalitního veřejného nájemního bytu se spíše krátkodobým nájemním kontraktem.

<sup>1</sup> ISEI [Ganzeboom, Treiman 1996] je na rozdíl od ISCO spojená škála umožňující měřit sociální status osoby/domácnosti na základě typu vykonávaného zaměstnání (a stupně kvalifikace).

5. Nájemník soukromého nájemního bytu.
6. Podnájemník, nájemník pokoje v penzionu či soukromém nájemním bytě.

Výše uvedená klasifikace (případně klasifikace dalších autorů – např. Anneli [2004]) mimo jiné demonstruje, že vedle kvality bytu (přelidnění,<sup>2</sup> vybavení) a skutečnosti, zdali hypoteční úvěr na vlastní bydlení byl již splacen, či nikoliv, je jedním z faktorů v pozadí stratifikace podle podmínek bydlení zejména právní vztah k bydlení (právní důvod užívání je proto jedním z potenciálních stratifikačních faktorů v dalším textu); vlastnické bydlení nezátížené hypotečním úvěrem přitom často představuje horní metu, nejvyšší „třidu bydlení“, nejvyšší preferenci (v ČR se konceptem tříd bydlení zabýval částečně např. Kostelecký [2005]).

V některých kulturních prostředích (anglosaských zemích jako Velká Británie, Austrálie, USA nebo Kanada) tvoří stratifikace podle kvality a typu bydlení nedílnou součást obecné sociální stratifikace – například Osborn, Morris [1979], Mack [1951]. Conley [2001] vytvořil model spojující podmínky bydlení s ostatními dimenzemi sociálního statusu a na základě analýzy empirických dat potvrdil, že podmínky bydlení významně ovlivňují sociální stratifikaci z hlediska stupně ukončeného vzdělání. Podmínky bydlení jsou tak, zejména v anglosaském prostředí, často analyzovány jako součást sociální stratifikace společnosti, tedy rozdělení společnosti do vzájemně odlišných, uvnitř homogenních skupin – hlavní diferencující podmínkou přitom zůstává právní vztah k bydlení (tj. skutečnost, zdali se jedná o vlastní či nájemní bydlení).

S konceptem tříd bydlení úzce souvisí také studia (teorie) kariér bydlení (*housing careers*). Teorie kariér bydlení (tj. postupu na žebříčku kvality a typu bydlení) do analýz zavádí další podstatné faktory – věk a životní cyklus [např. Pickles, Davies 1985; Huston, Han 2004; Morris, Winter 1975]. Koncept kariér bydlení je tedy sice do určité míry odvozen od konceptu tříd bydlení, avšak je podstatně doplněn o dynamický rozměr vyplývající z věku a životního cyklu člověka.

Bydlení je specifickým ekonomickým statkem – specifika bydlení jako ekonomického statku jsou podrobně popsána např. v Lux [2002]. Z celé řady specifík jsou pro účel této stati zásadní zejména čtyři z nich: komplexnost, fixace v prostoru, externalita a zásahy státu. Komplexnost bydlení poukazuje fakticky na to, že rezidenční nemovitost není klasický zbožový statek, ale spíše svazek velkého množství drobných zbožových statků (jinak také atributů bydlení). Fixace bydlení v prostoru poukazuje na skutečnost, že nemovitost (a její hodnota) je úzce propojena s lokalitou, ve které leží a ze které ji nelze vyjmout: ať už se jedná o urbanistický a architektonický vzhled (starší bytová zástavba, zástavba rodin-

---

<sup>2</sup> Přelidněním se míní poměr udávající počet lidí bydlících v určitém bytě k počtu obytných místností nebo celkové podlahové ploše. Je určitým zaběhnutým standardem považovat za „přelidněný“ byt, kde je počet osob větší než počet obytných místností (počet pokojů či případně počet ložnic mimo obývací pokoj).

ných domů, sídlištní bytová zástavba) nebo socioekonomickou charakteristiku lokality (příjmová, vzdělanostní a profesní struktura lidí žijících v sousedství, míra kriminality, vandalismu, sociální či etnické segregace).

Externality poukazují na skutečnost, že jedinec sám není schopen zajistit růst kvality bydlení v celé lokalitě. Zanedbání jednoho domu v určitém místě může vést k poklesu atraktivity (a přirozeně také hodnoty) všech okolních domů; nedostatečná práce místní samosprávy při údržbě veřejného prostranství může mít za následek degradaci lokality i přes aktivní snahu jednotlivých vlastníků se o svůj majetek náležitě a odpovědně postarat.

Čtyři výše uvedená specifika s sebou nesou potřebu zohlednit v rámci segmentace trhu bydlení alespoň některé charakteristiky rezidenčních nemovitostí (plyne z komplexity bydlení), některé charakteristiky lokalit (plyne z prostorové fixace bydlení), socioekonomický status lidí, kteří v určitých typech nemovitostí či zejména v určitých lokalitách žijí (plyne z externalit) a případně též míru státních zásahů.

Segmentaci zohledňující mimo jiné též fáze životního cyklu domácností a typ domácnosti, kterou se zejména inspirovali autoři tohoto textu (viz vytvoření 12 finálních segmentů českých domácností níže), vyvinuli Wells, Gubar [1966]:

1. Bachelor – mladí svobodní jednotlivci, kteří již nebydlí se svými rodiči (často též nazýváni „YUPIES“ – *young, upwardly-mobile persons*).
2. Newly Married Couples – mladé sezdané bezdětné páry (často též nazývané „DINKIES“ – *double income, no kids*).
3. Full Nest I – mladé rodiny s jedním malým dítětem do 6 let věku (často též nazývané „ORCHIDS“ – *one recent child, heavily in debt*).
4. Full Nest II – rodiny s dětmi, kde je nejmladšímu dítěti 6 nebo více let.
5. Full Nest III – starší sezdané páry se závislými dětmi, které stále žijí u nich doma.
6. Empty Nest I – starší sezdané páry, děti již opustily původní domov.
7. Empty Nest II – starší sezdané páry, v důchodovém věku, děti již opustily domov.
8. Solitary Survivor I – jednotlivec, bezdětný, ekonomicky aktivní, žijící sám.
9. Solitary Survivor II – jednotlivec, v důchodovém věku, žijící sám, bezdětný (nazývaný „COCOON“ – *cheap old child-minder, operating on nothing*).

Výše uvedené příklady segmentací (jejich výčet pochopitelně není ani zdaleka vyčerpávající – zaměřili jsme se pouze na některé z těch, které zohledňují mimo jiné různé atributy bydlení) naznačují, že minimálně v některých zemích představují podmínky bydlení (nejčastěji právní důvod užívání v kombinaci s typem zástavby) významné segmentační kritérium. V ČR došlo po roce 1989 ke zvětšení příjmové diferenciaci ve společnosti [např. Večerník 2006], která se

mohla odrazit ve větší či menší míře i v diferenciaci majetkové. Nabízí se proto zásadní otázka, zda i v prostředí ČR lze právní důvod užívaného bydlení v kombinaci s typem zástavby považovat za významné segmentační kritérium (zda se v ČR vytvořil minimálně jistý zárodek „strat“ nebo v pojetí Rexe a Moora [Rex, Moore 1967] „tříd“ bydlení, přičemž příslušnost k jednotlivým třídám by následně přispívala k prohlubování sociálních nerovností). Vzhledem k zaměření této statě však nebude detailně analyzován vztah mezi sociálně-ekonomickým statusem domácnosti (který lze měřit nejrůznějšími způsoby, některé byly naznačeny výše) a charakterem užívaného bydlení, v tomto ohledu se zaměříme pouze na vyhodnocení vlivu právního důvodu užívání a typu zástavby z hlediska jejich „praktického“ dopadu na výsledky exploratorních technik (zejména klastrové analýzy) použitých pro účely segmentace domácností. Jinými slovy, pro účely tohoto textu nás bude zajímat pouze skutečnost, zda a případně nakolik přispěje zařazení typu užívaného bydlení (právního důvodu užívání v kombinaci s typem zástavby) k lepším výsledkům segmentace z hlediska výstupů klastrových analýz při zařazení „tradičních“ segmentačních kritérií, jako je věk, vzdělání, ekonomické postavení (výše příjmů) apod. Na základě tohoto empirického kritéria pak bude rozhodnuto o použití nebo naopak nepoužití typu bydlení jako jednoho z hledisek segmentace českých domácností. Pro účely segmentace domácností budou jako opory pro rozřazení domácností do výsledného počtu tříd použity výše uvedené segmentace [zejména Wells, Gubar 1966].

## 2. Data a metodologie

Datovými zdroji použitými pro níže zmíněné analýzy byl datový soubor z reprezentativního šetření ČSÚ *Sociální situace domácností 2001* (dále jen *SSD 2001*), datový soubor z šetření *Statistiky rodinných účtů* ČSÚ za rok 2007 (dále jen *SRÚ 2007*) a datový soubor z šetření *Postoje k bydlení v ČR 2001* realizovaného Sociologickým ústavem AV ČR.

*Sociální situace domácností 2001 (SSD 2001)* představuje rozsáhlý výzkum realizovaný Českým statistickým úřadem v roce 2001 na vzorku 10 599 domácností. Domácnosti byly vybírány metodou dvoustupňového náhodného výběru. Reprezentativita souboru byla zajištěna jeho následným převážením podle výsledků SLDB 2001. Šetření bylo prováděno formou interview s vyškolenými tazateli, ve výjimečných případech bylo vyplnění dotazníku ponecháno na samotné domácnosti. Návratnost šetření (tj. podíl domácností, které zodpověděly dotazník z celkového počtu oslovených domácností) se pohybovala v průměru kolem 60%. Údaje jsou v datovém souboru uvedeny za hospodařící domácnosti, tj. skupiny osob bydlící v daném bytě, které spolu společně žijí a hospodaří, tj. hradí základní výdaje domácnosti.

*Statistika rodinných účtů 2007 (SRÚ 2007)* představuje každoročně opakované podrobné šetření Českého statistického úřadu, jehož cílem je postihnout toky

financí i naturálií v hospodaření vybraného vzorku domácností. Zpravodajskou jednotkou i jednotkou výběru základního souboru<sup>3</sup> SRÚ je domácnost, tzn. soubor osob společně bydlících a hospodařících. Výběr domácností je prováděn metodou kvótního výběru; základními výběrovými znaky jsou ekonomická aktivita a postavení osoby v čele domácnosti, počet nezaopatřených dětí (u domácností důchodců počet členů) a čistý peněžní příjem na člena domácnosti (u jednočlenných domácností důchodců je výběrovým znakem také pohlaví), velikost obce a druh domu. Každá domácnost zařazená do šetření vede vlastní zpravodajský deník, do kterého si v průběhu roku zapisuje všechny své příjmy a výdaje. Počty domácností za jednotlivé sociální skupiny nejsou ve SRÚ stanoveny proporcionálně k jejich zastoupení v celé populaci, proto je tento nedostatek odstraňován vážením. K vážení námi užitých SRÚ byly použity váhy doporučené Českým statistickým úřadem. Vzorek činil v roce 2007 2963 domácností.

Výzkum *Postoje k bydlení v ČR 2001* byl realizován na vzorku více než 3500 respondentů starších 18 let. Jednotkou šetření, na rozdíl od výše uvedených šetření, tedy nebyly domácnosti, ale jednotlivci. Výběr dotazovaných byl proveden metodou kvótního výběru, přičemž kvótní znaky zahrnovaly: pohlaví, věk, vzdělání, velikost místa bydliště a právní důvod užívání k domu/bytu respondenta. S ohledem na tyto charakteristiky je výběrový soubor reprezentativním vzorkem české populace. Sběr dat provedla ve všech velikostních pásmech obcí agentura STEM. Respondenti byli formou standardního rozhovoru dotazováni na spokojenost se svým současným bydlením a situací v oblasti bydlení v ČR obecně, názory na finanční dostupnost bydlení, postoje k černému trhu s byty, k bytové politice státu, srovnání současné situace v oblasti bydlení se stavem před rokem 1989 a na řadu dalších tematických okruhů.

V úvodních analýzách provedených s cílem získat informaci o tom, zda v českém prostředí existují známky propojení sociální stratifikace a podmínek bydlení (podle právního typu bydlení a velikosti užívané plochy bytu), byl využit koncept míry zatížení výdaji na bydlení.<sup>4</sup> Podstatné je totiž nejen rozdělení domácností podle jejich příjmu (přepočteného na spotřební jednotku domácnosti – dále jen SJ), ale i podle míry zatížení, tj. podle toho, kolik ze svých příjmů

<sup>3</sup> Datový soubor SRÚ je tvořen tzv. základním a doplňkovým souborem domácností. Doplňkový soubor domácností tvoří omezený počet (v SRÚ 2007 konkrétně 371 domácností) převážně příjmově slabších domácností, neúplných rodin, nezaměstnaných apod. a není reprezentativním vzorkem české populace. V rámci následujících analýz bylo pracováno výhradně se základním souborem.

<sup>4</sup> Míra zatížení je definována jako podíl měsíčních výdajů domácností na bydlení (bazických nebo úplných) k měsíčním celkovým příjmům domácností [koncept blíže popsán v Lux, Burdová 2000]. Bazické výdaje domácnosti na bydlení = součet výdajů na nájemné, ústřední topení, teplou vodu, elektřinu, plyn, tekutá i tuhá paliva, vodné a stočné a ostatní komunální služby. Úplné výdaje domácnosti na bydlení = součet bazických výdajů domácností na bydlení a výdajů na stavební a bytovou údržbu, stavební potřeby, opravy a údržbu zařízení domácnosti investičního charakteru, splátky úvěrů na dům nebo byt a daň z nemovitosti.

vynaloží na své bydlení. Domácnosti proto byly rozděleny dle výše míry zatížení (resp. celkových čistých příjmů na spotřební jednotku) do kvintilů (pěti stejně početně zastoupených skupin) a bylo sledováno, zda se významně liší zastoupení takto vytvořených skupin v různých segmentech bydlení (dle právního důvodu užívání) a zda se mezi nimi významně liší velikost užívané plochy bytu (celkové i přepočtené na osobu).

Pro účely samotné segmentace domácností byla zvolena kromě běžně užívaných metod deskriptivní statistiky jednorozměrná analýza rozptylu (ANOVA) a dále klastrová analýza. Klastrová analýza byla zvolena proto, že umožňuje na základě vybrané sady proměnných vytvořit shluky (klastry) domácností (případně jednotlivců), které jsou relativně vnitřně homogenní a přitom se co nejvíce odlišují od ostatních klastrů. Pro účely námi prováděných analýz byla zvolena metoda *TwoStep Cluster*, která oproti jiným metodám klastrové analýzy umožňuje pracovat s velkým počtem případů v datovém souboru, jak se spojitými, tak kategorizovanými proměnnými [Hebák et al. 2005; Norušic 1993]. Účelem klastrové analýzy nebylo vytvořit finální segmentaci domácností, její úloha byla v tomto směru spíše podpůrná, pomohla identifikovat nejsilnější faktory, které byly následně použity pro účely normativního rozdělení českých domácností do 12 výsledných segmentů (viz dále). Klastrová analýza jako exploratorní technika totiž umožňuje vytvořit libovolný počet segmentů, přičemž nelze jednoznačně určit, jaký je z hlediska výsledné segmentace „nejlepší“.

Pro odhad potenciálního podílu domácností v jednotlivých právních formách bydlení bylo nutné rovněž znát preference českých občanů (resp. zástupců jednotlivých vytvořených segmentů domácností) ohledně „vytoužené“ právní formy bydlení – tyto preference byly zjištěny z dat z šetření *Postoje k bydlení 2001*.<sup>5</sup> Konečně zejména z důvodu odhadu finanční dostupnosti různých typů vlastnického bydlení v budoucnu (tj. určení pravděpodobnosti reálného naplnění preferencí týkajících se typu bydlení a právní formy bydlení), bylo nutné disponovat alespoň orientační prognózou vývoje hospodářství, mezd, příjmů domácností, inflace, cen bydlení (bytů a rodinných domů) a úrokových sazeb. Zatímco v oblasti demografie existují relativně dlouhodobé předpovědi pravděpodobného vývoje v budoucnu, makroekonomické prognózy se z pochopitelných důvodů (volatilita hospodářského vývoje) omezují pouze na nejbližší roky (například Makroekonomická predikce Ministerstva financí nebo Makroekonomická prognóza České národní banky). Vzhledem k této skutečnosti i vzhledem k tomu, že rovněž chybí dlouhodobý odhad vývoje cen rezidenčních nemovitostí v ČR, bylo

---

<sup>5</sup> Preferencemi se rozumí podíly domácností, které podle svých výpovědí za ideální považují bydlení v jednotlivých námi uvažovaných typech právního důvodu užívání (vlastnické nebo nájemní bydlení) v kombinaci s typem zástavby (vlastní rodinný dům nebo byt v osobním vlastnictví v bytovém domě). Preference vyjadřují určitý cílový stav, kterého se domácnosti pravděpodobně budou snažit dosáhnout, otázkou je, zda jim to umožní i ekonomické podmínky, které jsou, byť ve zjednodušené podobě, v rámci prognózy zohledněny (způsobem popsaným níže).



při orientační analýze finanční dostupnosti vybraných typů vlastnického bydlení (bytů a rodinných domů) ve vzdálenější budoucnosti nutné stanovit určité axiomy (předpoklady), které mají arbitrární charakter. Odhad vývoje „efektivní“, tedy realizovatelné, poptávky po vybraných typech bydlení je proto nutné brát pouze jako orientační; jako jistý pravděpodobný vývoj při naplnění stanovených axiomů. Orientační prognóza byla rovněž provedena alternativně ve dvou variantách: optimistické a pesimistické. Jim odpovídají i jednotlivé dílčí předpoklady, mezi něž patří:

- preference zástupců jednotlivých segmentů českých domácností zjištěné z výzkumu *Postoje k bydlení 2001* se v budoucnu nezmění a domácnosti mají snahu dosáhnout svého preferovaného bydlení co možná nejdříve;<sup>6</sup>
- nabídka bydlení je dokonale cenově elastická, takže domácnosti mohou okamžitě realizovat změnu právní formy a/nebo typu bydlení (nevzniká přetlak poptávky v určitých segmentech bytového trhu, který by vedl k růstu cen, a tím i oddálení naplnění preferencí minimálně části domácností);
- dlouhodobé roční úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem se budou v návaznosti na predikovaný (dle Ministerstva financí) výnos do splatnosti 10letých státních dluhopisů pro konvergenční účely v letech 2009–2020 pohybovat na úrovni 4,6% (optimistická varianta), resp. 5,6% (pesimistická varianta);<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Jinými slovy, bylo předpokládáno, že domácnosti realizují nákup preferovaného typu bydlení v okamžiku (roce), kdy jejich zatížení splátkami hypotečního úvěru (tj. podíl splátek hypotečního úvěru na čistých příjmech) na pořízení daného typu nemovitosti nepřekročí určitou stanovenou hranici. Zároveň bylo předpokládáno, že nákup budou realizovat nejprve ty domácnosti, pro něž by míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení bydlení byla relativně nejnižší.

<sup>7</sup> Roční úrokové sazby z nově poskytnutých hypotečních úvěrů poskytnutých bankami domácnostem na nákup bytových nemovitostí se podle údajů ČNB pohybovaly v letech 2005 a 2006 v průměru kolem 4,5%, v roce 2007 mírně vzrostly na 4,8% a v roce 2008 činily v průměru 5,5%. S ohledem na existující predikce hospodářského vývoje nelze předpokládat, že by došlo (minimálně do konce roku 2010) k dalšímu výraznému snižování marží obchodních bank. Vzhledem ke skutečnosti, že úrokové sazby z úvěrů na bydlení nejsou predikovány žádnou z výše zmíněných institucí, bylo zjištěno, jaká je korelace mezi úrokovými sazbami z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem a hodnotami úrokových sazeb peněžního trhu (PRIBOR s různou dobou splatnosti) a výnosů do doby splatnosti státních dluhopisů (třiletých, pětiletých a desetiletých). Z této dílčí analýzy vyplynulo, že nejsilněji byla úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů na bydlení v posledních letech korelována s výnosem 10letých dluhopisů. Vzhledem k tomu, že výnos do splatnosti 10letých dluhopisů již MF ČR predikuje, byla úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem navázána právě na výnos do splatnosti 10letých obligací (předpokládali jsme jednoduchou lineární závislost). Předpokládanému poklesu výnosu do splatnosti 10letých obligací v roce 2009 i 2010 odpovídá úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem ve výši 4,7% v roce 2009 a 4,6% v roce 2010 (optimistická varianta). Predikce výnosu do splatnosti 10letých obligací je k dispozici pouze

- příjmová nerovnost mezi „bohatými“ a „chudými“ se již v budoucnu nebude zvyšovat;
- roční růst disponibilního důchodu domácností odhadovaný makroekonomickými prognózami pro roky 2009 a 2010 bude pokračovat ve stejném tempu také v dalších letech až do roku 2020 (optimistická varianta), resp. v letech 2010–2020 poroste čistý disponibilní důchod pouze polovičním tempem v porovnání s růstem v období 2001–2008 (pesimistická varianta);<sup>8</sup>
- v průběhu roku 2009 i 2010 dojde k výraznějšímu poklesu cen bytů i rodinných domů. Podle optimistické varianty bude průměrný růst cen rezidenčních nemovitostí v letech 2011–2020 odpovídat vývoji (růstu) cen před rokem 2008; podle pesimistické varianty prognózy pak ceny rezidenčních nemovitostí v letech 2009 a 2010 klesnou výrazněji a tempo růstu v období 2011–2020 bude výrazně pomalejší;<sup>9</sup>
- regionální rozdíly v cenách rezidenčních nemovitostí a příjmech domácností zůstanou na stejné úrovni jako v počátečním období.

do konce roku 2010, pro období 2010–2020 byla tudíž arbitrárně předpokládána výše úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem odpovídající roku 2010, tj. 4,6% (optimistická varianta). Dle pesimistické varianty budou úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení ve všech uvedených letech o jeden procentní bod vyšší.

<sup>8</sup> Meziroční růst nominální průměrné hrubé mzdy zaměstnanců dosahoval, dle Makroekonomické predikce MF ČR z ledna 2009 [MF ČR 2009], v roce 2001 8,7%, v roce 2002 7,3%, v roce 2003 6,6%, v roce 2004 6,6%, v roce 2005 5,3%, v roce 2006 6,5%, v roce 2007 7,3% a v roce 2008 (odhad) 7,9%, tj. v průměru za období 2001–2008 činil 7,0%. Makroekonomická prognóza MF počítá s růstem nominální průměrné hrubé mzdy o 5,1% v roce 2009 a 6,4% v roce 2010. Podle stejného zdroje rostl nominální disponibilní důchod v období 2001–2008 ročně v průměru o 6%, pro rok 2009 je předpovídán růst o 5,9%, pro rok 2010 pak růst o 5,4%. Z výše uvedeného je patrné, že růst disponibilního důchodu je zhruba o jeden procentní bod nižší než růst průměrné hrubé nominální mzdy. Vzhledem ke skutečnosti, že pro rozhodování domácností je více určující celkový disponibilní důchod spíše než průměrná mzda jednotlivce, a rovněž vzhledem ke skutečnosti, že makroekonomická prognóza MF z ledna 2009 je spíše optimistická (což vyplývá například z porovnání predikovaného růstu HDP podle MF ČR a podle ČNB [ČNB 2009]), byl pro účel naplnění cílů prognózy stanoven předpokládaný roční růst čistých disponibilních příjmů domácností pro roky 2009 a 2010 ve výši 5,4% (optimistická varianta). Pro roky 2011–2020 nejsou k dispozici žádné informace, o něž bychom se při odhadu nárůstu disponibilních důchodů domácností mohli opřít, budeme tedy předpokládat, že příjmy porostou stejným průměrným tempem jako do konce roku 2008, tj. o 6% ročně (optimistická varianta). Pesimistická varianta předpokládá pro roky 2009 a 2010 pokles disponibilních důchodů domácností o 1% a pro období 2010–2020 průměrný roční růst příjmů pouze ve výši 3%.

<sup>9</sup> Míra poklesu cen rezidenčních nemovitostí pro roky 2009 a 2010 byla variantně odhadnuta prostřednictvím dvoustupňového modelu korekce chyby. Model korekce chyby v první fázi umožňuje odhadnout vývoj „rovnovážných“ (dlouhodobě udržitelných) cen bytů, a to za využití vybraných ekonomických a demografických fundamentů. Ve druhé fázi model korekce chyby vysvětluje krátkodobý vývoj cen, přičemž zohledňuje i odchylky skutečných pozorování od „dlouhodobě rovnovážných“ cen. Na základě modelu dlou-

Z hlediska finanční dostupnosti pořízení vlastnického bydlení jsou podstatné rovněž další faktory, a to podmínky při poskytování hypotečních úvěrů (jako například doba splatnosti úvěru) nebo výše maximálního možného zatížení příjmu domácností výdaji na splátku hypotečního úvěru. Předpokládali jsme, že v roce 2020 bude průměrná doba splatnosti hypotečních úvěrů 30 let.<sup>10</sup> Zároveň jsme předpokládali, že maximální míra zatížení výdaji na splátky hypotečního úvěru (tedy podíl výdajů na splátky úvěru na celkových čistých příjmech domácnosti) se bude postupně zvyšovat – z 22 % v roce 2010 na 26 % v roce 2020. Je tomu proto, že domácnosti budou, i z důvodu rostoucí životní úrovně, ochotny i schopny hradit vyšší výdaje na bydlení (podobným procesem růstu relativních nákladů na bydlení prošly všechny vyspělé země).

Postup prognózy zastoupení jednotlivých segmentů domácností ve vybraných typech bydlení (vybraných právních formách užívání bytu a typu zástavby) lze pro větší přehlednost shrnout v následujících bodech:

1. Všem domácnostem z datového souboru z šetření *SRÚ 2007* byla přiřazena cena průměrného obchodovaného bytu podle údajů ČSÚ<sup>11</sup> v roce 2007 (v třídění podle krajů ČR v kombinaci s velikostní kategorií obce).
2. Všem domácnostem z datového souboru z šetření *SRÚ 2007* byla přiřazena cena průměrného rodinného domu obchodovaného v roce 2007 (v třídění podle krajů ČR v kombinaci s velikostní kategorií obce) podle údajů ČSÚ.<sup>12</sup> Na základě výše uvedených předpokladů byly následně ceny bytů a RD upraveny na úroveň roku 2008 a postupně (prostřednictvím výše uvedených koeficientů růstu cen) až na úroveň roku 2020.

---

hodobě rovnováhy (modelu vytvořeného v první fázi) a predikcí proměnných, které se v tomto modelu ukázaly jako statisticky významné, byl odhadnut možný pokles cen bytů v roce 2009 v průměru o 6 % (optimistická varianta) a jemu odpovídající pokles cen rodinných domů (RD) o 5 % (v porovnání s rokem 2008). Stejný vývoj cen bytů a RD byl očekáván i v roce 2010. Optimistická varianta pak předpokládá růst cen bytů a RD v letech 2011–2020, a to tempem odpovídajícím minulému vývoji cen bytů a RD (tj. průměrný roční nárůst cen bytů o 10 % a RD o 5 %). Dle pesimistické varianty ceny bytů klesnou v roce 2009 o 12 % (a stejně tak i v roce 2010) a ceny RD o 10 %. V období 2011–2020 pak roční růst cen bytů činí podle pesimistické varianty 5 % a roční růst cen RD 2,5 %.

<sup>10</sup> Pro osoby v čele domácností starší 35 let se doba splatnosti úměrně zkracuje o rozdíl mezi 65, tedy přibližným věkem odchodu do důchodu, a věkem hlavy domácnosti.

<sup>11</sup> Průměrné ceny bytů za m<sup>2</sup> a průměrné plochy obchodovaných bytů v m<sup>2</sup> dle publikace *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2005–2007* [ČSÚ 2008]. Zdrojová data, která v upravené podobě vstupují do datového souboru užívaného ČSÚ, pocházejí z databáze finančních úřadů shromažďujících příznání k daní z převodu nemovitostí, která jsou povinni podávat vlastníci (prodejci) nemovitostí místně příslušným finančním úřadům do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí.

<sup>12</sup> Průměrné ceny RD za m<sup>3</sup> a průměrné obestavěné plochy (v m<sup>3</sup>) RD obchodovaných v roce 2007 dle publikace *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2005–2007* [ČSÚ 2008].

3. Na základě výše stanovených axiomů byly zvýšeny příjmy domácností na úroveň roku 2008 a postupně až na úroveň roku 2020.
4. Při výše uvedených předpokladech pro výši jistiny (předpokládali jsme, že domácnosti se podaří získat úvěr na 100 % ceny pořizovaného bytu nebo RD, tj. vlastní úspory nebyly uvažovány) a úrokové sazby a předpokládané doby splatnosti byla pro každý rok prognózy vypočtena měsíční anuitní splátka hypotečního úvěru, který by si domácnost vzala na pořízení bytu nebo rodinného domu.
5. Všechny domácnosti kromě domácností již v roce 2007 obývajících vlastní rodinný dům (tj. takových, které již v roce 2007 dosáhly pomyslného vrcholu své „housing career“ [např. Clark, Deurloo, Dieleman 2001], a nemohly tak přejít „do lepšího“<sup>13</sup>), pro něž byla míra zatížení splátkami hypotečního úvěru nižší než námi stanovená normativní hranice (pro rok 2020 ve výši 26 %), a které by tak dosáhly na hypoteční úvěr, přešly do vlastnického sektoru bydlení (tj. došlo u nich ke změně právního důvodu užívání) a tyto simulované přechody pokračovaly až do naplnění „kvóty“ dané preferencemi pro daný segment domácností. Konkrétně bylo předpokládáno, že domácnosti primárně odcházely do rodinných domů (pokud by na ně finančně dosáhly, tj. míra zatížení splátkami hypotečního úvěru by nepřesáhla výše uvedenou mez), následně (pokud by pro ně pořízení rodinného domu bylo neúnosně zatěžující, tj. míra zatížení by byla vyšší než zmíněných 26 %) do bytů v osobním vlastnictví v bytových domech. Nepředpokládali jsme pohyby po sestupné dráze bydlení, tj. přechody z rodinných domů do bytů v osobním vlastnictví v bytových domech nebo dokonce do sektoru nájemního bydlení (jinými slovy bylo předpokládáno, že pokud domácnost přejde do sektoru vlastnického bydlení, už v něm zůstane, následně může realizovat pouze pohyb na vzestupné dráze, tj. přejít z vlastního bytu v bytovém domě do vlastního rodinného domu).
6. Následně (po simulované změně právního důvodu užívání a typu zástavby u některých domácností) bylo z datového souboru *SRÚ 2007* v každém roce prognózy zjištěno zastoupení domácností podle právního důvodu užívání v jednotlivých segmentech a na základě údajů o počtu domácností v jednotlivých segmentech podle demografické prognózy byly následně dopočteny absolutní počty domácností podle právního důvodu užívání a typu zástavby pro daný rok.

---

<sup>13</sup> Pochopitelně by si mohly pořídít lepší rodinný dům (např. větší nebo lépe vybavený, v lepší lokalitě apod.), nicméně tato skutečnost nebyla v rámci prognózy zohledněna. Cílem prognózy bylo odhadnout zastoupení počtu domácností ve vybraných segmentech bytového fondu, nikoliv sledovat detailně změny v kvalitě bydlení jednotlivých segmentů domácností.

### 3. Segmentace českých domácností

Úvodní analýzy byly provedeny s cílem ověřit, zda bychom v českém prostředí, podobně jako v prostředí mnoha vyspělých zemí, našli již dnes jasné známky propojení sociální stratifikace (zejména podle příjmu domácnosti, věku osoby v čele domácnosti, typu domácnosti) a spotřeby bydlení (podle právního typu bydlení, velikosti užívané plochy bytu a míry zatížení). Pro účely tohoto textu se zaměříme na stratifikaci „pouze“ podle příjmu a výdajů na bydlení. Jinými slovy, ptáme se, zda domácnosti s různým příjmem nebo s různou mírou zatížení výdaji na bydlení bydlí v různých typech bydlení.<sup>14</sup> Zajímá nás nejen rozdělení domácností podle příjmu, ale také podle toho, kolik ze svého příjmu musí domácnost zaplatit na bydlení (míra zatížení byla v tomto případě vypočtena jako podíl tzv. úplných výdajů na bydlení<sup>15</sup> a celkového čistého měsíčního příjmu domácnosti).

Provedené analýzy ukázaly, že domácnosti s nejvyšším zatížením výdaji na bydlení jsou o něco více zastoupeny mezi nájemníky a o mnoho méně zastoupeny mezi vlastníky rodinných domů, kteří jsou naopak daleko více zastoupeni mezi domácnostmi s nejnižší mírou zatížení (tabulka 1). Tato skutečnost by mohla poukázat na určitou souvislost mezi sociální stratifikací a stratifikací podle typu bydlení; avšak pouze za podmínky, že tento rozdíl není dán tzv. nadspotřebou bydlení, tj. rozdílem v podlahové ploše užívaného bydlení. Z tabulky 1 je patrné, že celková podlahová plocha užívaného bydlení mírně klesá s rostoucí mírou zatížení, ale velmi ostře roste s mírou zatížení podlahová plocha přepočtená na osobu domácnosti. Nejvyšší míra zatížení (tedy teoreticky skupina domácností „bydlících-chudých“) tak souvisí zejména s tím, že tyto domácnosti bydlí v příliš velkých bytech. Z tabulky 2 je pak zřejmé, že pokud bychom rozdělili domácnosti tak, že se v zásadě příliš neliší v užívané podlahové ploše bytu na osobu domác-

---

<sup>14</sup> Škála právního důvodu užívání bydlení vychází z rozlišení běžně užívaného ČSÚ (omezení dané použitými datovými soubory) a zaměřuje se hlavně na rozdíly mezi bydlením vlastnickým a nájemním (v ČR ještě relativně významný družstevní sektor bydlení má poměrně blízko k vlastnickému bydlení – družstevníci mohou své družstevní podíly prodat za obvyklé tržní ceny; nevýhodou družstevních bytů je skutečnost, že je nelze použít jako zástavu hypotečních úvěrů, proto jsou ceny družstevních bytů o zhruba 10 % nižší v porovnání se srovnatelnými byty v osobním vlastnictví). Cílem stati není segmentace bydlení, ale segmentace domácností, případně s ohledem na typ užívaného bydlení, pokud se ukáže jako významný segmentační faktor. Rovněž s ohledem na následnou prognózu počtu domácností byla v realitě zajisté rozmanitější škála typů bydlení (právního důvodu užívání a zejména typu zástavby) redukována na vlastnické a nájemní bydlení, přičemž u vlastnického bydlení rozlišujeme bydlení ve vlastním rodinném domě a bydlení ve vlastním bytě v bytovém domě.

<sup>15</sup> Úplné výdaje na bydlení zahrnují následující položky: kapalná paliva, tuhá paliva, plyn v bombách, nájemné placené nájemníky za první (hlavní) bydliště, elektrická energie, plyn ze sítě, teplo a teplá voda, vodné a stočné, ostatní služby související s bytem, výrobky pro běžnou údržbu a drobné opravy bytu, služby pro běžnou údržbu a drobné opravy bytu, daň z nemovitostí a splátky půjček na dům a byt.

Tabulka 1. Propojení sociální stratifikace a stratifikace podle bydlení – míra zatížení

Kvintily dle míry zatížení	nájemní	družstevní	v osobním vlastnictví	ve vlastním domě	celková podlahová plocha	celková podlahová plocha na osobu	plocha obytných místností	plocha obytných místností na osobu
1	11,6	16,2	11,9	26,7	84,1	35,5	58,2	24,2
2	17,5	23,1	19,3	20,7	78,2	35,4	53,8	24,3
3	19,1	23,9	20,7	19,1	76,0	39,1	51,8	26,5
4	23,3	21,4	20,4	18,5	75,1	43,2	50,5	28,9
5	28,4	15,4	27,7	15,0	71,6	48,3	48,1	32,2
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	77,0	40,3	52,5	27,2
Významný (A = ano, N = ne)					A	A	A	A

Zdroj: SRÚ 2007. N = 2953.

nosti (sedmý sloupec tabulky 2), pak najdeme „bohaté“ i „chudé“ (dle příjmu na SJ) relativně rovnoměrně rozložené ve všech uváděných právních typech bydlení. Jinými slovy, právní typ bydlení nesouvisí s velikostí příjmu domácnosti. Tento závěr je známkou toho, že stratifikace české společnosti podle příjmu domácnosti či výdajů na bydlení dosud významně nesouvisí s velikostí užívané podlahové plochy ani s právním typem bydlení.<sup>16</sup>

Po úvodních analýzách bylo provedeno rozřazení českých domácností do skupin prostřednictvím klastrové analýzy. Klastrová analýza byla aplikována na datech šetření *SSD 2001* (a ověřena na datech šetření *SRÚ 2007*). Vstupní proměnné do klastrových analýz byly následující: typ domácnosti (jednotlivci, úplné rodiny s dětmi, úplné rodiny bez dětí, neúplné rodiny s dětmi), právní důvod užívání domu/bytu (tři kategorie – vlastní dům, osobní vlastnictví a družstevní, nájemní), sociální (profesní) třída A–E (vyšší horní třída, střední třída, nižší střední třída, kvalifikovaná dělnická třída, dělnická třída, ekonomicky neaktivní), vzdělání přednosta domácnosti, věk přednosta domácnosti, rodinný stav osoby v čele domácnosti (svobodný/á, ženatý/vdaná, rozvedený/-á, vdovec/vdova), kategorie bytu (byty I. kategorie a byty II. a vyšší kategorie), urbanistické prostředí (velkoměsto – nad 100 000 obyvatel, město – 5000 až 100 000 obyvatel, venkovské sídlo – do 5000 obyvatel), region (podle ekonomické výkonnosti, konkrétně hodnoty HDP na obyvatele v kraji a podle celkového disponibilního důchodu průměrné domácnosti v kraji, byly kraje ČR rozděleny na podprůměrné, průměrné a nadprůměrné),<sup>17</sup> typ zástavby (historický střed města, vnitřní zástavba činžovní, sídlištní zástavba, městská zástavba rodinných domků, venkovské osídlení) a celkové čisté roční peněžní příjmy na spotřební jednotku domácnosti.

Dle výsledků klastrové analýzy potvrzujících výsledky úvodních analýz nepřináší zařazení proměnných charakterizujících bydlení domácností jako právní důvod užívání, urbanistické prostředí, kategorie bytu a typ zástavby žádné významné zlepšení hodnoty modelu (naopak z hlediska testovacího kritéria<sup>18</sup> se model podstatně zhoršil). Vysvětlením je skutečnost, že sociálně-ekonomická diference české společnosti se doposud v příliš významné míře neodráží v charakteristikách bydlení a že faktory sociálně-ekonomické diference jsou podstatně silnější než faktory týkající se diference ve kvalitě a typu bydlení. Klastrová analýza rovněž zřetelně ukázala, že z různých typů domácností vzniká

<sup>16</sup> Tato skutečnost byla ověřena pomocí statistických testů. Pro tento účel byl použit Scheffeho test rozdílů mezi průměry při splnění předpokladu stejných vnitroskupinových rozptylů, Tamhaneho test v opačném případě (pokud předpoklad splněn nebyl).

<sup>17</sup> Podle výše procentuální odchylky daného ukazatele (tj. HDP na obyvatele nebo disponibilního důchodu domácnosti) od průměrné hodnoty pro ČR byly kraje zařazeny do jedné ze tří výše uvedených skupin. Jediným nadprůměrným regionem (v porovnání s průměrem ČR) podle hodnot obou ukazatelů byla Praha, podprůměrnými regiony Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Pardubický kraj, Vysočina, Olomoucký, Zlínský a Moravskoslezský kraj. Zbývající kraje byly zařazeny do kategorie „průměrné“.

<sup>18</sup> Schwarz's Bayesian Criterion – BIC.

Tabulka 2. Propojení sociální stratifikace a stratifikace podle bydlení – celkový čistý příjem domácnosti na spotřební jednotku

Kvintily dle příjmu na SJ	nájemní	družstevní	v osobním vlastnictví	ve vlastním domě	celková podlahová plocha	celková podlahová plocha na osobu	plocha obytných místností	plocha obytných místností na osobu
1	23,6	15,4	19,7	18,8	70,3	40,5	47,1	26,8
2	17,5	17,0	19,0	22,9	76,8	41,5	52,3	28,0
3	18,5	22,0	19,0	20,7	78,1	38,2	53,1	25,6
4	20,3	20,4	20,4	20,0	80,4	38,0	55,8	26,3
5	20,1	25,2	22,0	17,6	79,3	43,4	54,1	29,3
Celkem	100,0	100,0	100,1	100,0	77,0	40,3	52,5	27,2
Významný (A = ano, N = ne)					A	A	A	A

Zdroj: SRÚ 2007. N = 2959.



nejvíce samostatných segmentů u úplných a neúplných rodin s dětmi; neúplné rodiny s dětmi (matky/otcové s dětmi) byly vždy zařazeny do jednoho společného shluku, a stejně tak i domácnosti jednotlivců. Volba „optimálního“ počtu klastrů je ovšem problematická s ohledem na exploratorní charakter klastrové analýzy. Pokud bychom jako hlavní kritérium zvolili změny testovacího kritéria (BIC), pak by za optimální bylo možno považovat 7klastrové nebo 8klastrové řešení, protože při rostoucím počtu klastrů se hodnota BIC snižuje už relativně velmi pomalu. Nevýhodou 7klastrového řešení (řešení, které v SPSS vzniklo procedurou „auto-clustering“) byl ovšem fakt, že u rodin s dětmi nebyly důsledněji rozlišeny domácnosti podle výše příjmu na spotřební jednotku (u rodin s dětmi tak byl vytvořen jen jeden segment bez ohledu na výši příjmů na spotřební jednotku), podobně u bezdětných rodin byly vytvořeny pouze dva segmenty (segment domácností s přednostou v důchodovém věku a pak segment domácností ve středním věku kolem 44 let), tj. nebyly odlišeny mladé bezdětné rodiny a u bezdětných rodin s přednostou ve středním věku nebylo provedeno rozlišení dle výše příjmů na spotřební jednotku (v porovnání s 10klastrovým řešením). Rozhodli jsme se proto přiklonit spíše k 10klastrovému řešení přinášejícímu podrobnější segmentaci, navíc jsme se snažili přiblížit již v praxi ověřeným konceptům (konkrétně segmentaci Wellse a Gubara [Wells, Gubar 1966] popsané v úvodní části). Výsledky na celém souboru domácností jsou následující:

1. klastr (7,9 % domácností) – domácnosti jednotlivců bez ohledu na věk (*YUPPIES, Solitary Survivor I – Middle Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 9900,- Kč.
2. klastr (3,1 % domácností) – bezdětné mladé rodiny se středními a vyššími příjmy (*DINKIES*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 11 000,- Kč.
3. klastr (27,4 %) – rodiny s dětmi s nízkým příjmem, obecně mladšího věku (*Full Nest I, Full Nest II*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 6900,- Kč.
4. klastr (4,1 % domácností) – rodiny s dětmi ve středním věku, s obecně vyšším příjmem (*Full Nest III – High Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 14 400,- Kč.
5. klastr (17,7 % domácností) – bezdětné rodiny ve středním a vyšším věku, s ekonomicky aktivním přednostou domácnosti a středně vysokými příjmy (*Empty Nest I – Middle Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 9400,- Kč.
6. klastr (2,7 % domácností) – bezdětné rodiny ve středním a vyšším věku, s ekonomicky aktivním přednostou domácnosti a vysokými příjmy (*Empty Nest I – High Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 20 800,- Kč.
7. klastr (10,4 % domácností) – matky / otcové s dětmi – průměrný měsíční příjem na SJ = 7500,- Kč.
8. klastr (0,7 % domácností) – příjmově silné domácnosti, nejvíce jednotlivci, střední věk (*Solitary Survivor I – High Income, High Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 41 300,- Kč.

9. klastr (10,5% domácností) – bezdětné rodiny ve vyšším věku, v důchodu (*Empty Nest II*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 7300,- Kč.
10. klastr (15,4% domácností) – jednotlivci-důchodci (*Solitary Survivor II*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 6500,- Kč.

Z výsledku je patrné, že při zvoleném 10klastrovém řešení bylo vytvořeno nejvíce segmentů u bezdětných rodin, nejméně pak u domácností jednotlivců, matek/otců s dětmi a domácností s přednostou v důchodovém věku. Vedle toho byla vyčleněna skupina příjmově silných domácností lišících se významně svými příjmy od všech ostatních. Pro podrobnější stratifikaci domácností s ekonomicky aktivním přednostou sloužila druhá 10klastrová analýza provedená na podsouboru českých domácností s vyloučením domácností důchodců. I v tomto případě tvořili matky/otcové s dětmi jeden klastr, avšak nově se oddělily domácnosti mladých jednotlivců (*YUPPIES*) a rodiny s dětmi s přednostou ve středním věku se rozdělily na domácnosti se středními příjmy (*Full Nest III – Middle Income*) a domácnosti s vysokými příjmy (*Full Nest III – High Income*).

Výsledky klastrových analýz umožnily vyloučit některé potenciální segmentační faktory (např. vliv urbanistického prostředí, kategorie bytu a typ zástavby) a naopak poukázaly na faktory, které mají z hlediska segmentace domácností největší vliv (zejména příjmy, typ domácnosti, věk osoby v čele). Dalším krokem bylo normativní rozřazení českých domácností do ucelených skupin dle omezeného počtu kritérií vybraných právě s ohledem na výsledky klastrových analýz. Na základě prostého třídění jsme rozřadili domácnosti v datovém souboru *SSD 2001* do 89 základních segmentů; při rozřazování jsme brali v úvahu pouze ty faktory, které se ukázaly být v úvodních analýzách i při klastrové analýze jako statisticky významné: životní cyklus domácnosti (věk hlavy domácnosti, typ domácnosti), upravený příjem domácnosti, vzdělání a profese hlavy domácnosti;<sup>19</sup> částečně též

---

<sup>19</sup> Z důvodu snížení počtu kategorií jsme vzdělání a profesi přednosty domácnosti sloučili do kompozitního statusového indexu pro ekonomicky aktivní přednosty domácnosti (příjem domácnosti zůstal mimo tento statusový index, jelikož je z hlediska schopnosti domácnosti hradit rozdílné výdaje na bydlení zcela zásadní). Status tak byl vytvořen jako kompozitní proměnná z proměnných vzdělání a profese ekonomicky aktivního přednosty domácnosti. Kategorie vzdělání i profese (kategorie zaměstnání) byly pro účely vytvoření kompozitního indexu nejdříve sloučeny do následujících tří kategorií:

Kategorie vzdělání:

- 1 – bez vzdělání, základní, nižší střední;
- 2 – úplné střední, nástavbové, vyšší odborné;
- 3 – bakalářské, VŠ, vědecké.

Kategorie profese:

- 0 – ekonomicky neaktivní (s výjimkou nepracujících důchodců);
- 1 – pomocní a nekvalifikovaní pracovníci, dělníci – obsluha strojů a zařízení, řemeslníci a kvalifikovaní dělníci, kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a příbuzných oborech;

pohlaví přednosty domácnosti (pouze u neúplných rodin s dětmi) – kombinací těchto faktorů pak vzniklo 89 základních typů domácnosti. Na rozdíl od klastrové analýzy nebyl v tomto případě použit příjem na spotřební jednotku domácnosti, ale tzv. upravený příjem.<sup>20</sup> Věkové kategorie hlavy domácnosti jsme rozdělili s ohledem na životní cyklus, tj. aby mezi mladými lidmi byli zejména jednotlivci, kteří začínají svou kariéru. Domácnosti jednotlivců tak byly rozděleny do věkových kategorií: 1 – 18–26 let, 2 – 27–60 let, 3 – 61 a více let. Rodiny s dětmi (úplné i neúplné) byly rozděleny do dvou věkových kategorií podle věku osoby v čele domácnosti: 1 – 18–35 let, 2 – 36–60 let; bezdětné rodiny pak do tří kategorií podle věku osoby v čele domácnosti: 1 – 18–35 let, 2 – 36–60 let, 3 – 61 a více let.

Výsledné rozdělení domácností do 89 segmentů včetně absolutního počtu domácností v dané skupině (v tisících domácností) a relativního zastoupení dané skupiny domácností na celkovém počtu českých domácností (v %) je uvedeno v Příloze (seznam 1). Zvýrazněny kurzívou jsou ty segmenty, které byly nejvíce zastoupeny v dané podskupině domácností.

Dohromady bylo v 89 hlavních segmentech zastoupeno 88,5% všech českých domácností. Z mladých domácností i z domácností s přednostou ve středním věku byly nejvíce zastoupeny příjmově slabé domácnosti jednotlivců, středně příjmově silné rodiny s dětmi a příjmově silné bezdětné rodiny. Toto do velké míry hierarchické postavení je přirozeně dáno samotným způsobem výpočtu upraveného příjmu (viz výše). Jelikož počet 89 segmentů byl příliš podrobný pro účely prognózy, bylo třeba podobné segmenty domácností sloučit do větších celků a pro toto shlukování byly využity jednak výsledky klastrových analýz (identifikace nejdůležitějších proměnných po účely slučování), jednak výše uvedené klasifikace používané v zahraničí. V první řadě byly z vytvořených 89 segmentů českých domácností vyloučeny marginálně zastoupené segmenty (po přepočtu

---

2 – provozní pracovníci ve službách a obchodě, nižší administrativní pracovníci, technici, zdravotníci, pomocní pedagogičtí pracovníci a odborní provozní pracovníci;

3 – vědci, odborníci, učitelé, ostatní kvalifikovaní odborníci + vedoucí a řídicí pracovníci.

Z takto překódovaných proměnných byla vytvořena prostým aritmetickým průměrem spojitá proměnná status, nabývající hodnot od 0,5 do 3, která byla kategorizována následovně:

1 – nízký (do 1,5 včetně),

2 – střední (od 1,51 do 2,5 včetně),

3 – vysoký (nad 2,51 včetně).

<sup>20</sup> Vycházeli jsme z celkového čistého příjmu domácnosti a v případě domácností s nezaopatřenými dětmi jsme jej snížili o úhrn částek určených k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb nezaopatřených dětí (část životního minima diferencovaná dle věku dětí). Tento způsob jsme zvolili proto, že pro druhý cíl stati – zjistit, jak by se za působení tržních sil mohla diferencovat česká společnost podle právního důvodu užívání a typu bydlení v budoucnu – je celkový příjem podstatnější než příjem na spotřební jednotku domácnosti.

Tabulka 3. Dvanáct segmentů českých domácností na základě třídění a klastrové analýzy

Segment	Zastoupení na celkovém počtu domácností	Prů- měrný měsíční čistý upra- vený příjem (Kč)	Zastoupení v jednotlivých úrbánních oblastech (v %) – venkov / město / velkoměsto*	Zastoupení v regionech kategorizovaných podle ekonomické výkonnosti (v %) – podprůměrný / průměrný / nadprůměrný region
I. Mladí začínající jednotlivci se středním a nízkým příjmem	1,3 % (49 tis.)	8 558	0,2 / 0,5 / 0,5	0,6 / 0,3 / 0,3
II. Mladé začínající bezdětné páry se středním a nízkým příjmem	1,1 % (43 tis.)	13 415	0,4 / 0,5 / 0,2	0,7 / 0,3 / 0,05
III. Mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem	7,0 % (280 tis.)	12 043	2,9 / 3,2 / 1,0	4,1 / 2,7 / 0,3
IV. Střední věk, svobodní jednotlivci, se středním a nízkým příjmem	2,3 % (87 tis.)	9 443	0,7 / 0,9 / 0,6	1,0 / 0,8 / 0,4
V. Střední věk, ostatní jednotlivci, se středním a nízkým příjmem	3,1 % (115 tis.)	8 866	0,7 / 1,5 / 0,7	1,5 / 1,0 / 0,4
VI. Střední věk, bezdětné rodiny se středním a nízkým příjmem	3,9 % (154 tis.)	13 949	1,8 / 1,6 / 0,5	2,3 / 1,4 / 0,1
VII. Rodina s dětmi, střední věk, se středním a nízkým příjmem	9,2 % (365 tis.)	12 745	4,3 / 3,7 / 1,2	5,2 / 3,5 / 0,5
VIII. Matky a otcové s dětmi	8,5 % (330 tis.)	13 742	2,3 / 3,9 / 2,0	4,2 / 2,9 / 1,2
IX. Příjmově silné bezdětné rodiny	12,0 % (480 tis.)	30 189	3,8 / 5,1 / 3,2	5,2 / 4,8 / 2,1
X. Příjmově silné rodiny s dětmi	14,8 % (590 tis.)	27 323	5,0 / 6,2 / 3,5	6,2 / 6,1 / 2,3
XI. Sám / sama na starší, nízký příjem	14,0 % (530 tis.)	6 549	4,9 / 5,4 / 2,9	6,3 / 5,2 / 1,8
XII. Starší spolu, střední příjem	11,2 % (445 tis.)	12 347	4,5 / 4,3 / 2,5	5,4 / 4,5 / 1,3

Zdroj: vlastní výpočty, SSD 2001.

Poznámka: \* Venkov – obce do 5000 obyvatel, město – obce s počtem obyvatel vyšším než 5000 a nižším než 100 000, velkoměsto – obce s počtem obyvatel vyšším než 100 000 (včetně Prahy).

na jejich skutečné zastoupení v populaci v datovém souboru SSD 2001). Následně byly jednotlivé segmenty slučovány do větších celků s ohledem na výsledky klastrových analýz (viz výše), na základě skutečného zastoupení segmentů v populaci, a konečně dle „podobnosti“ jednotlivých segmentů (zejména příjmová úroveň, typ domácnosti, věk osoby v čele domácnosti).<sup>21</sup>

Konkrétně byly v rámci jednotlivých skupin domácností nejprve slučovány do jedné kategorie domácnosti s nízkými a středními příjmy (mimo jiné s ohledem na následné použití segmentů pro účely prognózy, kdy domácnosti s nízkými a středními příjmy by si většinou nemohly dovolit vstup do vlastnického bydlení, mezi domácnostmi s vysokými příjmy je naopak řada takových, které by tento přechod realizovat mohly). Výjimku z tohoto pravidla tvoří matky/otcové s dětmi (v Příloze uvedeném přehledu 89 segmentů se jedná o segmenty 21–28 a 61–81, které byly sloučeny do jediné skupiny; příjmová diferenciací u této skupiny nehrála tak významnou roli v porovnání s jinými segmenty). Jednotlivci a bezdětné rodiny s vysokými příjmy (segmenty 5, 6, 9, 11, 12, 33, 34, 37, 40, 41, 49, 51 a 52 v Příloze v seznamu 1) byli sloučeni do jediného segmentu „příjmově silní jednotlivci a bezdětné rodiny“ (z toho důvodu, že příjem domácnosti byl v provedených klastrových analýzách zpravidla vlivnějším faktorem než věk nebo typ domácnosti). Podobně u příjmově silných rodin s dětmi nebylo rozlišováno, zda se jedná o rodiny v čele s mladým přednostou (18–35 let) nebo přednostou ve středním věku (36–60 let). Následující segmenty byly vytvořeny zejména v souladu s klasifikací Wellse a Gubara [Wells, Gubar 1966]: mladí svobodní lidé s nízkými a středními příjmy (v Příloze uvedeném přehledu kategorie 1 až 4), mladé bezdětné páry (kategorie 7, 8, 10 v Příloze v seznamu 1), mladé rodiny s dětmi s nízkými a středními příjmy (kategorie 13, 14, 16, 17, 19 v Příloze v seznamu 1), svobodní jednotlivci ve středním věku se středními a nízkými příjmy (kategorie 29 až 32 v Příloze), ostatní jednotlivci ve středním věku se středními a nízkými příjmy (kategorie 35, 36, 38, 39, 42 až 46 v Příloze), bezdětné rodiny s nízkými a středními příjmy v čele s osobou ve středním věku (kategorie 47, 48, 50 v Příloze), rodiny s dětmi s nízkými a středními příjmy s osobou v čele ve středním věku (kategorie 53, 54, 56, 57 a 59 v Příloze) a v neposlední řadě domácnosti důchodců – jednotlivců s převážně nízkými příjmy (kategorie 82, 83, 87 až 89 v Příloze) a domácnosti důchodců – párů s převážně středními příjmy (kategorie 84 až 86). Výsledkem bylo rozdělení českých domácností do 12 hlavních segmentů uvedených v tabulce 3.

<sup>21</sup> Například mezi osamělými matkami a osamělými otci s dětmi nebyly (s výjimkou poněkud vyššího průměrného příjmu otců) významnější rozdíly, proto byly tyto dvě skupiny sloučeny do jediné kategorie (bez rozlišení pohlaví, věku a příjmové úrovně), obdobně například i pro osamělé jednotlivce ve středním věku.

#### **4. Prognóza vývoje právního důvodu užívání bydlení a typu bydlení**

Zásadní informací pro účely vytvoření prognózy byla informace o tom, jak se bude v budoucnu (pravděpodobně) vyvíjet velikost jednotlivých segmentů domácností (z hlediska absolutního počtu domácností) a jejich relativní zastoupení v populaci. Proto byla na základě populační prognózy a prognózy vývoje domácností ČSÚ vytvořena prognóza vývoje počtu domácností v jednotlivých námi definovaných 12 segmentech českých domácností pro jednotlivé roky v období 2006 až 2020. Východiskem pro prognózu byly počty domácností v jednotlivých segmentech získané z datového souboru *SSD 2001* a oporou pro predikci počtu domácností v jednotlivých segmentech v budoucnu pak prognóza počtu cenových domácností ČSÚ a prognóza věkového složení obyvatelstva ČSÚ (zahrnující již predikce úmrtnosti, natality, věku dožití, migrace a jiné). Na základě prognózy počtu cenových domácností byly predikovány počty jednotlivých typů domácností (domácností jednotlivců, rodin s dětmi, rodin bez dětí a neúplných rodin s dětmi), které byly rozděleny do příslušných námi definovaných segmentů podle věku na základě prognózy věkového složení obyvatelstva ČSÚ. Výslednou prognózu demografického vývoje absolutního počtu domácností v jednotlivých 12 námi definovaných segmentech uvádí tabulka 4.

Tabulka 5 ukazuje výchozí rozložení 12 segmentů českých domácností podle právního důvodu užívání domu/bytu (vlastník svého bydlení versus „ostatní“) v kombinaci s typem zástavby (vlastní RD, vlastní byt v cihlovém bytovém domě, vlastní byt v panelovém bytovém domě, ostatní byt v cihlovém bytovém domě a ostatní byt v panelovém bytovém domě) podle datového souboru *SRÚ 2007*. Relativní četnosti („horní“ část tabulky) jsou uvedeny dle skutečného zastoupení domácností ve váženém *SRÚ 2007*, absolutní hodnoty („spodní“ část tabulky) jsou přepočteny dle demografické prognózy vývoje zastoupení jednotlivých segmentů domácností v české populaci. Tabulka 6 (optimistická varianta prognózy) a tabulka 7 (pesimistická varianta prognózy) ukazují předpokládaný vývoj zastoupení jednotlivých právních důvodů užívání bydlení a typů bydlení pro námi definovaných 12 základních segmentů českých domácností v roce 2020. V posledním sloupci obou tabulek je uveden rovněž úhrn za všechny segmenty domácností.

Podle tabulky 6 (optimistická varianta) by pro úhrn všech domácností mohlo, a to za platnosti výše uvedených předpokladů, žít v roce 2020 v rodinných domech okolo 50 % českých domácností (ačkoliv čistě dle preferencí obyvatel by tento podíl činil až 65 % českých domácností), zatímco ve vlastních bytech v bytových domech okolo 18 % českých domácností. V „ostatním“, převážně nájemním bydlení, by mohlo žít okolo 32 % českých domácností. Podle pesimistické varianty prognózy (tabulka 7) by v rodinných domech (opět pouze za splnění předpokladů, z nichž prognóza vychází) mohlo bydlet zhruba 43 % domácností, ve vlastních bytech v bytových domech pak kolem 19 % domácností a zbývajících necelých 40 % domácností pak v ostatních (zejména nájemních) bytech v bytových domech. Podle pesimistické varianty prognózy tak dochází k pomalejšímu

**Tabulka 4. Demografická prognóza počtu domácností v jednotlivých námi vytvořených segmentech na období 2007–2030**

Segment domácnosti	p2007	p2008	p2009	p2010	p2020	p2030
I	42 828	41 725	40 644	40 100	31 077	29 236
II	42 743	42 090	41 138	40 248	31 494	26 778
III	278 328	274 076	267 873	262 078	205 077	174 368
IV	91 168	91 641	92 133	92 228	92 651	87 811
V	120 510	121 134	121 785	121 910	122 469	116 072
VI	154 445	155 392	157 129	158 655	167 225	165 492
VII	366 055	368 298	372 415	376 033	396 346	392 238
VIII	330 129	330 174	330 787	331 211	325 468	312 601
IX	480 406	481 670	484 469	486 855	493 336	480 408
X	590 429	590 984	592 824	594 264	589 770	568 957
XI	595 801	611 836	626 047	641 040	745 994	815 675
XII	500 248	513 712	525 643	538 232	626 354	684 859
Celkem	3 593 090	3 622 733	3 652 886	3 682 854	3 827 262	3 854 495

Zdroj: ČSÚ: *Projekce obyvatelstva ČR do roku 2050, Projekce počtu cenзовých domácností v České republice do roku 2030; vlastní výpočty.*

přesunu domácností do segmentu rodinných domů a k jejich větší koncentraci zejména v segmentu „ostatních“ (nájemních) bytů. Nejpodstatnějším výsledkem prognózy je, že oproti současnosti by mohlo dojít k výraznému růstu podílu českých domácností žijících v rodinných domech a k nemalému poklesu podílu domácností žijících v bytech v bytových domech.

V absolutním vyjádření by dle optimistické varianty prognózy do roku 2020 mělo, oproti roku 2007, přibýt až 486 000 domácností v rodinných domech a naopak ubýt okolo 250 000 domácností v bytech v bytových domech. Podle pesimistické varianty prognózy by přírůstek počtu domácností v segmentu rodinných domů byl méně než poloviční (zhruba 205 000) a nesnížil by se počet domácností žijících v bytech bytových domech – ubylo by sice domácností v ostatních (nájemních) bytech, ale přibýlo by domácností ve vlastních bytech (takže výsledné „saldo“ za byty v bytových domech by zůstalo kladné). Za předpokladů optimistické varianty prognóza upozorňuje na to, že v segmentu bytů v bytových domech může v delším období dojít k výraznějšímu převisu nabídky nad poptávkou, což může mít za následek buď pouze snížení cen bytů a změnu sociální struktury jejich obyvatel, nebo, v extrémním případě, i vytvoření segmentu „prázdných“ bytů. Jak navíc naznačují výsledky optimistické varianty prognózy pro segment

Tabulka 5. Právní důvod užívání domu/bytu a typ zástavby pro 12 segmentů domácností dle SRÚ 2007 – výchozí stav (první část)

SEGMENT	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
<i>relativní četnosti (%)</i>						
vlastní RD	8,6	18,8	40,9	20,0	24,8	51,9
vlastní byt v BD – panel	14,3	18,8	13,0	30,0	12,8	14,3
vlastní byt v BD – cihla	8,6	12,5	4,3	0,0	6,4	5,2
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	22,9	31,3	17,3	30,0	19,2	19,5
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	40,0	18,8	22,6	20,0	27,2	9,1
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	28,6	31,3	19,1	30,0	28,7	19,5
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	68,6	50,1	41,7	50,0	55,9	28,6
CELKEM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>absolutní četnosti</i>						
vlastní RD	3 671	8 014	113 751	18 234	29 851	80 231
vlastní byt v BD – panel	6 118	8 014	36 304	27 350	15 478	22 064
vlastní byt v BD – cihla	3 671	5 343	12 101	0	7 739	8 023
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	9 789	13 357	48 405	27 350	23 217	30 087
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	17 131	8 014	62 926	18 234	32 799	14 040
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	12 237	13 357	53 245	27 350	34 642	30 087
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	29 368	21 371	116 171	45 584	67 441	44 127
CELKEM	42 828	42 742	278 327	91 168	120 509	154 445



Tabulka 5. Právní důvod užívání domu/bytu a typ zástavby pro 12 segmentů domácností dle SRÚ 2007 – výchozí stav (dokončení)

SEGMENT	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	úhrn
<i>relativní četnosti (%)</i>							
vlastní RD	49,0	18,6	47,5	43,3	37,9	53,4	40,5
vlastní byt v BD – panel	10,4	21,2	12,8	10,8	13,6	13,6	13,4
vlastní byt v BD – cihla	5,2	5,6	4,9	5,5	5,4	6,2	5,6
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	15,6	26,8	17,7	16,3	19,0	19,8	19,0
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	17,7	24,7	9,8	15,4	14,6	11,2	16,7
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	17,7	29,9	24,9	25,0	28,5	15,6	23,8
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	35,4	54,6	34,7	40,4	43,1	26,8	40,5
CELKEM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>absolutní četnosti</i>							
vlastní RD	179 214	61 453	228 419	255 434	226 099	267 166	1 471 537
vlastní byt v BD – panel	38 131	70 027	61 637	63 858	80 968	68 166	498 116
vlastní byt v BD – cihla	19 065	18 579	23 567	32 453	32 082	30 785	193 407
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	57 196	88 606	85 204	96 311	113 050	98 951	691 523
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	64 822	81 460	47 134	91 077	87 079	56 072	580 789
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	64 822	98 610	119 648	147 607	169 574	78 061	849 241
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	129 644	180 070	166 782	238 684	256 653	134 133	1 430 030
CELKEM	366 054	330 129	480 405	590 429	595 802	500 249	3 593 090

Zdroj: SRÚ 2007.

Poznámka: součty absolutních hodnot (počtu domácností) v posledním řádku tabulky 5 se liší o jednotky v porovnání s údaji v prvním sloupci tabulky 4. Tento rozdíl je způsoben zaokrouhlováním při přepočtu relativních hodnot na absolutní.

Tabulka 6. Prognóza právního důvodu užívání domu/bytu a typ zástavby pro 12 segmentů domácností v roce 2020 – optimistická varianta (první část)

SEGMENT	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
<i>relativní četnosti (%)</i>						
vlastní RD	14,3	50,0	67,0	20,0	24,8	53,5
vlastní byt v BD – panel	11,4	16,7	7,8	30,0	12,8	14,2
vlastní byt v BD – cihla	5,7	5,6	12,2	10,0	6,4	5,2
vlastní byt v BD – celkem	17,1	22,3	20,0	40,0	19,2	19,4
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	40,0	11,1	7,0	10,0	27,2	8,4
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	28,6	16,7	6,1	30,0	28,7	18,7
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem	68,6	27,8	13,1	40,0	55,9	27,1
CELKEM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>absolutní četnosti</i>						
vlastní RD	4 440	15 747	137 312	18 530	30 336	89 546
vlastní byt v BD – panel	3 552	5 249	16 050	27 795	15 730	23 735
vlastní byt v BD – cihla	1 776	1 750	24 966	9 265	7 865	8 631
vlastní byt v BD – celkem	5 328	6 999	41 016	37 060	23 595	32 366
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	12 431	3 499	14 266	9 265	33 333	14 025
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	8 879	5 249	12 483	27 795	35 205	31 287
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem	21 310	8 748	26 749	37 060	68 538	45 312
CELKEM	31 078	31 494	205 077	92 650	122 469	167 224

**Tabulka 6. Prognóza právního důvodu užívání domu/bytu a typ zástavby pro 12 segmentů domácností v roce 2020 – optimistická varianta (dokončení)**

SEGMENT	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	úhrn
<i>relativní četnosti (%)</i>							
vlastní RD	60,6	25,0	61,5	71,0	37,9	53,4	50,3
vlastní byt v BD – panel	6,7	20,3	9,4	5,1	13,6	13,6	11,3
vlastní byt v BD – cihla	4,7	5,2	3,4	8,1	5,4	6,2	6,2
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	11,4	25,5	12,8	13,2	19,0	19,8	17,5
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	13,5	21,6	6,4	5,7	14,6	11,2	13,0
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	14,5	28,0	19,2	10,1	28,5	15,6	19,2
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	28,0	49,6	25,6	15,8	43,1	26,8	32,2
<b>CELKEM</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>absolutní četnosti</i>							
vlastní RD	240 272	81 367	303 448	418 580	283 095	334 514	1 957 189
vlastní byt v BD – panel	26 697	65 935	46 541	30 271	101 379	85 349	448 283
vlastní byt v BD – cihla	18 482	16 835	16 755	48 017	40 169	38 545	233 055
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	45 179	82 770	63 296	78 288	141 548	123 894	681 338
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	53 394	70 144	31 648	33 403	109 030	70 207	454 645
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	57 501	91 187	94 944	59 499	212 321	97 739	734 090
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	110 895	161 331	126 592	92 902	321 351	167 946	1 188 735
<b>CELKEM</b>	396 346	325 468	493 336	589 770	745 994	626 354	3 827 262

Zdroj: SRÚ 2007, *Postoje k bydlení v ČR 2001, demografická prognóza, vlastní výpočty.*

Poznámka: součty absolutních hodnot (počtu domácností) v posledním řádku tabulky 6 se mohou lišit o jednotky v porovnání s údaji v předposledním sloupci tabulky 4. Tento rozdíl je způsoben zaokrouhlováním při přepočtu relativních hodnot na absolutní.

Tabulka 7. Prognóza právního důvodu užívání domu/bytu a typ zástavby pro 12 segmentů domácností v roce 2020 – pesimistická varianta (první část)

SEGMENT	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.
<i>relativní četnosti (%)</i>						
vlastní RD	8,6	18,8	43,0	20,0	24,8	51,9
vlastní byt v BD – panel	14,3	18,8	12,3	30,0	12,8	14,3
vlastní byt v BD – cihla	8,6	12,5	9,6	0,0	6,4	5,2
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	22,9	31,3	21,9	30,0	19,2	19,5
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	40,0	18,8	19,3	20,0	27,2	9,1
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	28,6	31,3	15,8	30,0	28,7	19,5
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	68,6	50,1	35,1	50,0	55,9	28,6
CELKEM	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>absolutní četnosti</i>						
vlastní RD	2 664	5 905	88 147	18 530	30 336	86 870
vlastní byt v BD – panel	4 440	5 905	25 185	27 795	15 730	23 889
vlastní byt v BD – cihla	2 664	3 937	19 788	0	7 865	8 687
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	7 104	9 842	44 973	27 795	23 595	32 576
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	12 431	5 905	39 576	18 530	33 333	15 202
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	8 879	9 842	32 381	27 795	35 205	32 576
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	21 310	15 747	71 957	46 325	68 538	47 778
CELKEM	31 078	31 494	205 077	92 650	122 469	167 224

**Tabulka 7. Prognóza právního důvodu užívání domu/bytu a typ zástavby pro 12 segmentů domácností v roce 2020 – pesimistická varianta (dokončení)**

SEGMENT	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	úhrn
<i>relativní četnosti (%)</i>							
vlastní RD	50,8	19,9	51,3	52,1	37,9	53,4	43,0
vlastní byt v BD – panel	9,3	21,2	12,5	9,6	13,6	13,6	13,0
vlastní byt v BD – cihla	5,2	5,6	4,5	6,4	5,4	6,2	6,0
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	14,5	26,8	17,0	16,0	19,0	19,8	19,0
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	17,1	23,8	8,3	11,3	14,6	11,2	15,5
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	17,6	29,4	23,4	20,6	28,5	15,6	22,6
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	34,7	53,2	31,7	31,9	43,1	26,8	38,1
<b>CELKEM</b>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>absolutní četnosti</i>							
vlastní RD	201 253	64 812	253 184	307 433	283 095	334 514	1 676 745
vlastní byt v BD – panel	36 965	69 039	61 434	56 467	101 379	85 349	513 577
vlastní byt v BD – cihla	20 536	18 316	22 340	37 645	40 169	38 545	220 492
<i>vlastní byt v BD – celkem</i>	57 501	87 355	83 774	94 112	141 548	123 894	734 069
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – cihla	67 769	77 492	40 956	66 924	109 030	70 207	557 356
ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – panel	69 823	95 809	115 422	121 300	212 321	97 739	859 092
<i>ostatní (družstevní, nájemní, ostatní) – celkem</i>	137 592	173 301	156 378	188 224	321 351	167 946	1 416 448
<b>CELKEM</b>	396 346	325 468	493 336	589 770	745 994	626 354	3 827 262

Zdroj: SRÚ 2007, *Postoje k bydlení v ČR 2001, demografická prognóza, vlastní výpočty.*

Poznámka: součty absolutních hodnot (počtu domácností) v posledním řádku tabulky 7 se mohou lišit o jednotky v porovnání s údaji v předposledním sloupci tabulky 4. Tento rozdíl je způsoben zaokrouhlováním při přepočtu relativních hodnot na absolutní.

bytů v osobním vlastnictví, tento „úbytek“ bytů v bytových domech by se mohl zejména týkat panelové bytové zástavby. Jakkoliv jsou uvedené odhady jistě zatíženy nemalou chybou vycházející z předpokladů prognóz, je minimálně možné očekávat nadále dominanci rodinných domů při nové bytové výstavbě, tlak na pokles tržního nájemného v nájemním sektoru bydlení a je dokonce možné, že určitá část bytů zůstane jak bez zájemce o jejich koupi, tak bez zájemce o jejich pronajmutí.

Pokud jde o jednotlivé typy domácností, tak podle optimistické varianty prognózy by „ideálního“<sup>22</sup> zastoupení v segmentu rodinných domů dosáhly, kromě typů XI a XII, příjmově silné rodiny s dětmi (segment X), příjmově silné bezdětné rodiny (segment IX) a dokonce i mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem (segment III). Podle pesimistické varianty prognózy by žádný typ domácností (opět s výjimkou typů XI a XII) nedosáhl v roce 2020 ideálního zastoupení v segmentu rodinných domů. Naopak všechny typy domácností (s výjimkou svobodných jednotlivců ve středním věku se středním a nízkým příjmem) by dosáhly preferovaného zastoupení v segmentu bytů v osobním vlastnictví, ale s ohledem na simulované horší ekonomické podmínky by již „nedosáhly“ na bydlení v rodinných domech.

Pokud bychom se podívali blíže na výsledné zastoupení jednotlivých segmentů domácností v různých právních formách bydlení v roce 2020, pak podle výsledků optimistické varianty by v segmentech X (příjmově silné rodiny s dětmi), III (mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem), IX (příjmově silné bezdětné rodiny) a VII (rodiny s dětmi s přednostou ve středním věku se středním a nízkým příjmem) největší část domácností žila ve vlastních rodinných domech. U všech těchto segmentů by podíl vlastníků rodinných domů byl vyšší než 60 % z celkového počtu domácností v příslušném segmentu. Největší podíl vlastníků bytů (bez rozlišení typu zástavby) by naopak podle optimistické varianty prognózy bylo možno v roce 2020 očekávat v segmentu IV (svobodní jednotlivci ve středním věku se středním a nízkým příjmem), segmentu VIII (matky a otcové s dětmi, tj. neúplné rodiny s dětmi), segmentu II (mladé začínající bezdětné páry se středním nízkým příjmem) a segmentu III (mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem). Ve všech uvedených segmentech by podíl vlastníků bytů tvořil více než 20 % z celkového počtu domácností v daném segmentu v roce 2020. Největší podíl nájemníků bychom pak podle optimistické varianty prognózy našli v roce 2020 v segmentu I (mladí začínající jednotlivci se středním a nízkým příjmem), segmentu V (ostatní jednotlivci ve středním věku se středním a nízkým příjmem), segmentu VIII (neúplné rodiny – matky a otcové s dětmi) a segmen-

---

<sup>22</sup> „Ideálním“ zastoupením v jednotlivých segmentech bytového fondu máme na mysli takové, které vychází z preferencí české populace zjištěných na základě rozsáhlého postojového šetření v roce 2001 (výzkum *Postoje k bydlení 2001*). Výzkum obdobného typu nebyl v pozdějších letech opakován, proto nejsme schopni posoudit, nakolik se preference mohly změnit. Nelze pochopitelně vyloučit, že určitý dopad na preference může mít i probíhající ekonomická krize.

**Tabulka 8. Změny v zastoupení jednotlivých segmentů domácností podle právního důvodu užívání domu/bytu mezi roky 2007 a 2020**

Segment domácnosti	vlastní rodinný dům	byt v osobním vlastnictví	byt nájemní (včetně ostatních právních důvodů užívání)
I	+	--	0
II	+++	---	---
III	+++	++	---
IV	0	+++	--
V	0	0	0
VI	+	-	-
VII	++	--	--
VIII	+	-	-
IX	++	--	--
X	+++	--	---
XI	0	0	0
XII	0	0	0

*Zdroj: SRÚ 2007, Postoje k bydlení v ČR 2001, demografická prognóza, vlastní výpočty.*

tu XI (sám/sama na stáří, nízký příjem). V těchto segmentech by podíl nájemníků byl vyšší než 40% z celkového počtu domácností v daném segmentu.

Relativní přírůstky a úbytky domácností v jednotlivých právních typech bydlení mezi roky 2007 a 2020 (optimistická varianta) pro jednotlivé segmenty domácností shrnuje přehledně tabulka 8. Z tabulky je jednak patrné, zda se podíl domácností daného segmentu v určitém typu bydlení zvyšoval („+“) nebo snižoval („-“) nebo se nezměnil („0“). Rovněž je naznačena intenzita této změny („+++“ znamená výrazný nárůst zastoupení domácností v daném typu bydlení, „---“ naopak výrazný pokles zastoupení domácností v daném typu bydlení). Je zřejmé, že v případě platnosti předpokladů optimistické varianty prognózy by mohlo dojít k velmi výrazné diferenciaci české společnosti podle podmínek bydlení (resp. právního typu bydlení).

## Závěr

Výsledky provedených analýz ukázaly, že v ČR nelze prozatím hovořit o tzv. *housing classes*, tj. zařazení proměnných charakterizujících bydlení domácnosti jako právní typ bydlení, urbanistické prostředí, kategorie bytu nebo typ zástavby nepřineslo významné zlepšení modelů vytvořených v rámci klastrové analýzy za účelem segmentace českých domácností. Vysvětlením může být skutečnost, že sociálně-ekonomická diferenciacie české společnosti se doposud v příliš významné míře neodráží v charakteristikách bydlení a že faktory sociálně-ekonomické diferenciacie jsou podstatně silnější než faktory týkající se diferenciacie ve kvalitě a typu bydlení. Situace na českém trhu s bydlením je dosud v mnoha ohledech specifická, a to z důvodu potlačení tržních vztahů v období minulého režimu a zachování některých „privilegií“ v sektoru nájemního bydlení v období transformace. I z těchto důvodů proto zřejmě prozatím nebylo možné potvrdit významnější vazbu mezi sociální stratifikací české společnosti (a to ani podle výše příjmu, váženého na spotřební jednotku domácnosti) a právním typem bydlení. Zejména regulace nájemného a privatizace obecních bytů [Sunega 2005; Lux, Sunega 2006] měly podstatný vliv na vznik dvou specifických segmentů na trhu bydlení: segment domácností užívajících výhod „privilegovaného“ bydlení, kam lze řadit domácnosti hradící nízké regulované nájemné, domácnosti, které si pořídily vlastní nebo družstevní bydlení za netržních podmínek, tedy za výrazné výpomoci státu, mezi roky 1945 a 1990, a domácnosti, které měly možnost koupit si byt při privatizaci obecních bytů po roce 1990 zpravidla za zlomek tržní ceny; a segment domácností žijících v „neprivilegovaném“ bydlení. Mezi domácnosti z „neprivilegovaného“ segmentu bydlení patří zejména domácnosti žijící v tržním nájemním bydlení a hradící z důvodu samotné regulace nájemného zbytečně vysoké tržní nájemné a domácnosti, které si pořídily vlastní či družstevní bydlení za tržních podmínek a uhradily trhem určenou cenu. Výdaje na kvalitativně srovnatelné a stejně umístěné bydlení se mezi těmito segmenty domácností radikálně lišily a dosud (i přes probíhající deregulaci nájemného) liší. Jak ovšem ukázaly analýzy efektivnosti ekonomické dotace v oblasti nájemního bydlení [např. Sunega 2005], tento radikální rozdíl ve výdajích na bydlení není dán redistribucí bohatství ve prospěch příjmově slabších domácností – naopak, tato redistribuce bohatství byla statisticky významně vyšší ve prospěch příjmově silných domácností, a ekonomická dotace plynoucí z regulace nájemného tak významným způsobem přispěla k posílení sociálních nerovností v naší zemi.

S využitím klastrové analýzy, podrobných třídění vyššího stupně a arbitrárních kritérií byly české domácnosti rozřazeny do dvanácti základních segmentů, a to s ohledem na životní cyklus domácnosti (věk hlavy domácnosti, typ domácnosti) a upravený příjem domácnosti. Takto vytvořené segmenty byly kvantifikovány a byla pro ně vytvořena demografická prognóza do roku 2020. Dalším krokem pak bylo vypracování orientační prognózy zastoupení domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby pro rok 2020, a to jak pro úhrn všech českých domácností, tak také pro výše zmíněných 12 segmen-



tů českých domácností. Prognóza byla vytvořena na základě preferencí českých občanů v oblasti bydlení zjištěných mezi zástupci 12 segmentů domácností v roce 2001, upravené demografické prognózy Českého statistického úřadu, s využitím ekonomických prognóz Ministerstva financí (MF) a České národní banky (ČNB) a v neposlední řadě za přijetí nezbytných dílčích předpokladů týkajících se zejména budoucího ekonomického vývoje v ČR.

Zejména s ohledem na turbulence v ekonomickém vývoji byla prognóza zpracována alternativně ve dvou variantách – optimistické a pesimistické. Obě varianty se lišily v předpokladech týkajících se budoucího ekonomického vývoje. Zásadním výsledkem prognózy je, že oproti současnosti by mohlo dojít k výraznému růstu podílu českých domácností žijících v rodinných domech a k nemalému poklesu podílu domácností žijících v bytech v bytových domech. Podle optimistické varianty prognózy do roku 2020 by mohlo, oproti roku 2007, přibýt až 486 000 domácností v rodinných domech a naopak ubýt okolo 250 000 domácností v bytech v bytových domech. Úbytek domácností by se dle výsledků optimistické varianty prognózy dotkl podstatně výrazněji segmentu bytových domů v panelové zástavbě (než bytových domů v cihlové zástavbě). Pesimistická varianta prognózy pak počítá s méně než polovičním přírůstkem počtu domácností v segmentu rodinných domů, protože s ohledem na simulovaný horší vývoj ekonomických podmínek by domácnosti často nedosáhly na bydlení ve vlastním rodinném domě, ale setrvaly by v segmentu bytů v osobním vlastnictví. Prognóza tak poukázala též na vysokou pravděpodobnost větší diferenciaci (stratifikace) domácností ze strany podmínek bydlení a právního typu bydlení v budoucnu.

*MARTIN LUX pracuje od roku 1998 jako vědecký pracovník Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., nyní vede 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 Buseka a cenou Akademie věd ČR pro mladé vědecké pracovníky.*

*PETR SUNEKA vystudoval ekonomii na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické. Od roku 2000 působí v Sociologickém ústavu AV ČR, v.v.i., v oddělení Socioekonomie bydlení, kde se věnuje sociálním a ekonomickým aspektům problematiky bydlení. Podílel se mimo jiné na simulacích přívěvku na bydlení, deregulace nájemného, aplikace vybraných nástrojů bytové politiky a hodnocení těchto nástrojů. Byl řešitelem několika národních i mezinárodních grantových projektů.*

## Literatura

- Anelli, J. 2004. „The Heroes and Losers in Housing Consumption: Looking for Cumulative Effects.“ Příspěvek přednesený na konferenci *European Network for Housing Research: Housing: Growth and Regeneration*. Cambridge, 2.–6. 7. 2004.
- Banton, M. 1983. *Racial and Ethnic Competition*. Cambridge, New York, Melbourne: Cambridge University Press.
- Clark, W. A. V., M. C. Deurloo, F. M. Dieleman. 2001. „Stability and Instability in Housing Careers: Evidence from the United States 1968–1993.“ Příspěvek přednesený na konferenci *European Network for Housing Research*. Pultusk, 25.–29. 6. 2001.
- Conley, D. 2001. „A Room with a View or a Room of Ones Own? Housing and Social Stratification.“ *Sociological Forum* 16 (2): 263–280.
- ČSÚ. 2008. „Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2005–2007.“ [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 2. 2. 2010]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/7009-08>>.
- ČNB. 2009. „Aktuální prognóza ČNB (zveřejněná 5. 2. 2009).“ [online]. Praha: ČNB [cit. 6. 2. 2009]. Dostupné z: <[http://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/index.html](http://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/index.html)>.
- Donner, Ch. 2006. *Housing Policies in Central Eastern Europe*. Vienna: Christian Donner.
- Evans, G., C. Mills. 1998. „Identifying Class Structures: A Latent Class Analysis of the Criterion-Related and Construct Validity of the Goldthorpe Class Schema.“ *European Sociological Review* 14 (1): 87–106.
- Ganzeboom, H. B. G., D. J. Treiman. 1996. „Internationally Comparable Measures of Occupational Status for the 1988 International Standard Classification of Occupations.“ *Social Science Research* 25 (3): 201–239.
- Hebák, P., J. Hustopecský, E. Jarošová, I. Pecáková. 2005. *Vicerozměrné statistické metody 3*. Praha: Informatorium.
- Hegedüs, J., R. R. Struyk (eds.). 2006. *Housing Finance. New and Old Models in Central Europe, Russia, and Kazakhstan*. Budapest: Open Society Institute.
- Huston, S., J. H. Han. 2005. „Housing Market Segmentation and Housing Careers: A Discriminant Analysis of the Case of Brisbane.“ [online]. Brisbane: Griffith University [cit. 6. 2. 2009]. Dostupné z: <<http://espace.library.uq.edu.au/eserv/UQ:9554/Discriminant.pdf>>.
- Kostecký, T. 2005. „Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice ‘housing classes’?“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): 253–270.
- Lux, M. 2002. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: VŠE.
- Lux, M. (ed.). 2003. *Housing Policy: An End or A New Beginning?* Budapest: Open Society Institute.
- Lux, M., P. Burdová. 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR)*. Praha: Nadání Josefa, Marie a Zdeňky Hlávkových.
- Lux, M., P. Sunega. 2006. „Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České republice (1991–2003).“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 42 (5): 851–881.
- Machonin, P., M. Tuček et al. 1996. *Česká společnost v transformaci*. Praha: Sociologické nakladatelství.
- Mack, R. W. 1951. „Housing as an Index of Social Class.“ *Social Forces* 29 (4): 391–400.
- MF ČR. 2009. „Makroekonomická predikce (leden 2009).“ [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR [cit. 6. 2. 2009]. Dostupné z: <[http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/makro\\_pre.html?year=PRESENT](http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/makro_pre.html?year=PRESENT)>.

- Morris, E. W., M. Winter. 1975. „A Theory of Family Housing Adjustment.“ *Journal of Marriage and the Family* 37 (1): 79–88.
- Norušic, M. J. 1993. *SPSS for Windows. Professional Statistics. Release 6.0.* Chicago: SPSS Inc.
- Osborn, A. F., T. C. Morris. 1979. „The Rationale for a Composite Index of Social Class and Its Evaluation.“ *The British Journal of Sociology* 30 (1): 39–60.
- Pickles, A., R. B. Davies. 1985. „The Longitudinal Analysis of Housing Careers.“ *Journal of Regional Science* 25 (1): 85–101.
- Rex, A., R. Moore. 1967. *Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook.* London. New York: Oxford University Press.
- Saunders, P. 1995. *Social Theory and the Urban Question.* London: Routledge.
- Somerville, P. 2005. „Housing, Class and Social Policy.“ Pp. 103–123 in P. Somerville, N. Sprigings (eds.). *Housing and Social Policy: Contemporary Themes and Critical Perspectives.* London: Routledge.
- Sunega, P. 2005. „Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice.“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): 271–299.
- Tuček, M., P. Machonin et al. 2003. *Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí.* Praha: Sociologické nakladatelství.
- Večerník, J. 2006. „Evolution or Revolution? Disparities in Earnings and Household Income in the Czech Republic 1988–2002.“ *IÉS Occasional Paper 4/2006.* Praha: Institute of Economic Studies, Faculty of Social Sciences, Charles University in Prague.
- Wells, W. D., G. Gubar. 1966. „Life Cycle Concept in Marketing Research.“ *Journal of Marketing Research* 3 (4): 355–363.

## Šetření

*Sociální situace domácností 2001 (SSD 2001), ČSÚ, datový soubor*  
*Statistiky rodinných účtů, 2007 (SRÚ 2007), ČSÚ, datový soubor*  
*Postoje k bydlení v ČR 2001, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., datový soubor*

## Příloha

### Seznam 1. Rozřazení českých domácností do 89 segmentů

1. Mladí svobodní lidé s nízkým statusem a nízkým příjmem (24; 0,6%)
2. Mladí svobodní lidé s nízkým statusem a středním příjmem (8; 0,2%)
3. Mladí svobodní lidé se středním statusem, ale nízkým příjmem (10; 0,3%)
4. Mladí svobodní lidé se středním statusem a středním příjmem (7; 0,2%)
5. Mladí svobodní lidé se středním statusem a vysokým příjmem (5; 0,1%)
6. Mladí svobodní lidé s vysokým statusem i vysokým příjmem (3; 0,1%)
  
7. Mladá bezdětná rodina s nízkým statusem a nízkým příjmem (10; 0,3%)
8. Mladá bezdětná rodina s nízkým statusem a středním příjmem (27; 0,7%)
9. Mladá bezdětná rodina s nízkým statusem a vysokým příjmem (24; 0,6%)
10. Mladá bezdětná rodina se středním statusem a středním příjmem (5; 0,1%)
11. Mladá bezdětná rodina se středním statusem a vysokým příjmem (31; 0,8%)
12. Mladá bezdětná rodina s vysokým statusem a vysokým příjmem (8; 0,2%)
  
13. Mladá rodina s dětmi s nízkým statusem a s nízkými příjmy (75; 1,9%)
14. Mladá rodina s dětmi s nízkým statusem a středními příjmy (144; 3,6%)
15. Mladá rodina s dětmi s nízkým statusem a vysokými příjmy (73; 1,9%)
16. Mladá rodina s dětmi se středním statusem, ale nízkými příjmy (15; 0,4%)
17. Mladá rodina s dětmi se středním statusem a středními příjmy (39; 1%)
18. Mladá rodina s dětmi se středním statusem a vysokým příjmem (54; 1,4%)
19. Mladá rodina s dětmi s vysokým statusem a středním příjmy (5; 0,1%)
20. Mladá rodina s dětmi s vysokým statusem a vysokými příjmy (12; 0,3%)
  
21. Mladá matka/otec s dítětem, svobodný/á, s nízkým statusem a nízkým příjmem (18; 0,5%)
22. Mladá matka/otec s dítětem, svobodný/á, s nízkým statusem a středním příjmem (11; 0,3%)
23. Mladá matka/otec s dítětem, svobodný/á, s nízkým statusem a vysokým příjmem (9; 0,2%)
24. Mladá matka/otec s dítětem, svobodný/á, se středním statusem a nízkým příjmem (4; 0,1%)
25. Mladá matka/otec s dítětem, svobodný/á, se středním statusem a středním příjmem (6; 0,2%)
26. Mladá matka/otec s dítětem, svobodný/á, se středním statusem a vysokým příjmem (5; 0,1%)

27. *Mladá matka s dítětem, po rozvodu, s nízkým statusem a nízkým příjmem (31; 0,8%)*
28. *Mladá matka s dítětem, po rozvodu, se středním statusem a nízkým příjmem (8; 0,2%)*
  
29. *Střední věk, svobodný, s nízkým statusem a nízkým příjmem (42; 1,1%)*
30. *Střední věk, svobodný, s nízkým statusem a středním příjmem (15; 0,4%)*
31. *Střední věk, svobodný, se středním statusem a nízkým příjmem (15; 0,4%)*
32. *Střední věk, svobodný, se středním statusem a středním příjmem (14; 0,4%)*
33. *Střední věk, svobodný, se středním statusem a vysokým příjmem (9; 0,2%)*
34. *Střední věk, svobodný, s vysokým statusem a vysokým příjmem 10; 0,2%)*
  
35. *Střední věk, rozvedený, muž, s nízkým statusem i nízkým příjmem (28; 0,7%)*
36. *Střední věk, rozvedený, muž, s nízkým statusem a středním příjmem (15; 0,4%)*
37. *Střední věk, rozvedený muž, s nízkým statusem a vysokým příjmem (7; 0,2%)*
38. *Střední věk, rozvedený, muž, se středním statusem a nízkým příjmem (5; 0,1%)*
39. *Střední věk, rozvedený, muž, se středním statusem a středním příjmem (10; 0,3%)*
40. *Střední věk, rozvedený, muž, se středním statusem a vysokým příjmem (4; 0,1%)*
41. *Střední věk, rozvedený, muž, s vysokým statusem a vysokým příjmem (4; 0,1%)*
  
42. *Střední věk, rozvedená, žena, s nízkým statusem i nízkým příjmem (19; 0,5%)*
43. *Střední věk, rozvedená, žena, se středním statusem a nízkým příjmem (10; 0,2%)*
44. *Střední věk, rozvedená, žena, se středním statusem a středním příjmem (6; 0,2%)*
  
45. *Střední věk, vdovec/vdova, s nízkým statusem a nízkým příjmem (20; 0,4%)*
46. *Střední věk, vdovec/vdova, se středním statusem a nízkým příjmem (4; 0,1%)*
  
47. *Střední věk, bezdětná rodina, s nízkým statusem i nízkým příjmem (21; 0,5%)*
48. *Střední věk, bezdětná rodina, s nízkým statusem a středním příjmem (115; 2,9%)*
49. *Střední věk, bezdětná rodina, s nízkým statusem a vysokým příjmem (229; 5,8%)*
50. *Střední věk, bezdětná rodina, se středním statusem a středním příjmem (18; 0,5%)*
51. *Střední věk, bezdětná rodina, se středním statusem a vysokým příjmem (112; 2,8%)*
52. *Střední věk, bezdětná rodina, s vysokým statusem a vysokým příjmem (31; 0,8%)*
  
53. *Střední věk, rodina s dětmi, s nízkým statusem i nízkým příjmem (84; 2,1%)*
54. *Střední věk, rodina s dětmi, s nízkým statusem a středním příjmem (206; 5,2%)*
55. *Střední věk, rodina s dětmi, s nízkým statusem a vysokým příjmem (205; 5,2%)*
56. *Střední věk, rodina s dětmi, se středním statusem a nízkým příjmem (12; 0,3%)*
57. *Střední věk, rodina s dětmi, se středním statusem a středním příjmem (53; 1,3%)*

58. Střední věk, rodina s dětmi, se středním statusem a vysokým příjmem (169; 4,3%)
59. Střední věk, rodina s dětmi, s vysokým statusem a středním příjmem (10; 0,1%)
60. Střední věk, rodina s dětmi, s vysokým statusem a vysokým příjmem (70; 1,8%)
61. Stř. věk, matka/otec s dítětem, svobodný/á, s nízkým statusem a nízkým příjmem (7; 0,2%)
62. *Stř. věk, matka/otec s dítětem, svobodný/á, s nízkým statusem a středním příjmem (10; 0,2%)*
63. Stř. věk, matka/otec s dítětem, svobodný/á, s nízkým statusem a vysokým příjmem (7; 0,2%)
64. Stř. věk, matka/otec s dítětem, svobodný/á, se středním statusem (8; 0,2%)
65. Stř. věk, otec s dítětem, rozvedený, s nízkým statusem a nízkým příjmem (7; 0,2%)
66. Stř. věk, otec s dítětem, rozvedený, s nízkým statusem a středním příjmem (7; 0,2%)
67. Stř. věk, otec s dítětem, rozvedený, s nízkým statusem a vysokým příjmem (7; 0,2%)
68. *Stř. věk, otec s dítětem, rozvedený, se středním statusem a středním příjmem (9; 0,2%)*
69. *Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, s nízkým statusem a nízkým příjmem (40; 1%)*
70. Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, s nízkým statusem a středním příjmem (19; 0,5%)
71. Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, s nízkým statusem a vysokým příjmem (10; 0,3%)
72. Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, se stř. statusem a nízkým příjmem (22; 0,5%)
73. Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, se stř. statusem a stř. příjmem (19; 0,5%)
74. Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, se stř. statusem a vysokým příjmem (18; 0,5%)
75. Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, s vysokým statusem a stř. příjmem (5; 0,1%)
76. Stř. věk, matka s dítětem, rozvedená, s vysokým statusem a vysokým příjmem (4; 0,1%)
77. Stř. věk, matka/otec s dítětem, ovdovělý, s nízkým statusem a nízkým příjmem (8; 0,2%)
78. Stř. věk, matka/otec s dítětem, ovdovělý, s nízkým statusem a středním příjmem (6; 0,2%)
79. *Stř. věk, matka/otec s dítětem, ovdovělý, s nízkým statusem a vysokým příjmem (11; 0,3%)*
80. Stř. věk, matka/otec s dítětem, ovdovělý, se stř. statusem a středním příjmem (7; 0,2%)
81. Stř. věk, matka/otec s dítětem, ovdovělý, se stř. statusem a vysokým příjmem (4; 0,1%)
82. *Důchodce, žije sám, nízký příjem (520; 13%)*
83. *Důchodce, žije sám, střední příjem (5; 0,1%)*

- 84. Důchodci, manželé, nízký příjem (84; 2,1%)
- 85. Důchodci, manželé, střední příjem (360; 9,1%)
- 86. Důchodci, manželé, vysoký příjem (66; 1,7%)
- 87. Důchodce, žije sám/a, s dítětem, nízký příjem (13; 0,3%)
- 88. Důchodce, žije sám/a, s dítětem, střední příjem (17; 0,4%)
- 89. Důchodce, žije sám/a, s dítětem, vysoký příjem (2; 0,1%)

*Zdroj: SSD 2001, vlastní výpočty.*