

# **Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let**

Petr Sunega

Tento text vznikl v rámci interního startovacího projektu s názvem „Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let“, který byl finančně podpořen AV ČR, číslo grantu: Z7028912-I007.

## **Obsah:**

<b>Úvod</b>	<b>4</b>
<b>1. Finanční dostupnost bydlení v ČR</b>	<b>5</b>
1.1 Vývoj dostupnosti nájemního bydlení v ČR	10
1.2 Dostupnost stávajícího vlastnického bydlení	26
1.3 Dostupnost nového vlastnického bydlení	30
<b>2. Zatížení výdaji na bydlení z pohledu občanů</b>	<b>39</b>
2.1 Změny v postojích k výši výdajů na bydlení v letech 1995 - 2001	39
2.2 Postoje k výši celkových výdajů na bydlení	48
2.3 Postoje nájemníků k výši výdajů na nájemné	64
<b>Závěr</b>	<b>79</b>
<b>Literatura</b>	<b>81</b>

## Abstrakt

Náplní této studie je hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let ze dvou vzájemně se doplňujících hledisek. Jednak na základě ověřených dat vypovídajících o výši příjmů a výdajů domácností a jejich vývoji ve sledovaném období (objektivní hledisko), jednak na základě subjektivních výpovědí respondentů o tom, jak hodnotí výdaje na bydlení a jejich výši v poměru k příjmům své domácnosti (subjektivní hledisko). Účelem je ověřit, zda domácnosti považované z objektivního hlediska za nejvíce ohrožené výdaji na bydlení skutečně samy sebe také tak identifikují a zkoumat, jaké faktory ovlivňují subjektivní vnímání výše výdajů na bydlení z pohledu respondentů. K tomuto účelu byla využita data z šetření *Statistiky rodinných účtů* Českého statistického úřadu, omnibusových šetření CVVM z let 1995 – 2001 a data z výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* realizovaného týmem Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR v roce 2001.

## Úvod

Ekonomická transformace, která v ČR probíhá od počátku 90. let, přinesla mimo jiné výraznou změnu ve výši a struktuře výdajů domácností. Spotřební návyky a preferenční škály domácností byly ovlivněny měnicí se výši jejich příjmů a rozdílnými vahami jednotlivých výdajových položek individuálních spotřebních košů. Z dostupných údajů (Lux 2002) je zřejmé, že zatímco relativní výdaje<sup>1</sup> českých domácností na bydlení rostly relativně prudce v průběhu celého transformačního období, z 11 % v roce 1990 na 20,6 % v roce 1999, k výraznějšímu poklesu relativních výdajů na ostatní nezbytné spotřební výdaje (potravin, nápoje a tabák) došlo až po roce 1997. Výdaje na bydlení tedy s postupující deregulací nájemného, rostoucími cenami stavebních prací, a zejména s postupující deregulací cen energií (elektrické energie, plynu, tepla, teplé vody, vodného a stočného) ukrajovaly stále větší podíl z celkového koláče spotřebních výdajů českých domácností.

Vzhledem ke skutečnosti, že k bydlení jako ekonomickému statku neexistují blízké substituty a vzhledem k poměrně značné rigiditě panující na „trhu“ s bydlením v ČR (zejména pokud jde o oblast nájemného bydlení) lze říci, že domácnosti měly v průběhu 90. let možnost výši svých výdajů na bydlení ovlivnit změnou svého spotřebního chování pouze omezeně. Výši nájemného (v případě nájemného bydlení), či výši splátek na pořízení vlastního domu/bytu je domácnost schopna optimalizovat prakticky pouze volbou přiměřené obytné plochy užívaného bytu, poněkud větší manévrovací prostor mají domácnosti v oblasti spotřeby energií.

V této souvislosti je vhodné zmínit fakt, že struktura výdajů na bydlení českých domácností žijících v nájemných bytech s regulovaným nájemným je ve srovnání se zeměmi EU nestandardní. Zatímco čisté nájemné se na celkových výdajích českých domácností podílí zhruba z jedné třetiny a zbývající dvě třetiny tvoří poplatky za energie a služby, ve většině zemí EU je tento poměr obrácený. Příčinou je strategie, která byla uplatňována v průběhu devadesátých let v ČR při deregulaci cen v oblasti bydlení. Zatímco nájemné bylo zřejmě z politických důvodů uvolňováno jen pomalu, ceny energií rostly výrazně rychleji a podílely se tak největší měrou na rostoucím zatížení domácností výdaji na bydlení.

Cílem tohoto textu je komplexní zhodnocení vývoje finanční dostupnosti nájemného i vlastnického bydlení v průběhu 90. let v ČR z hlediska objektivního i subjektivního. První kapitola je věnována objektivnímu zhodnocení vývoje finanční dostupnosti nájemného a vlastnického bydlení v ČR. Objektivnímu v tom smyslu, že analýzy publikované v této části využívají „tvrdých“ dat sbíraných každoročně Českým statistickým úřadem o příjmech a výdajích českých domácností na jejichž základě a s použitím ověřeného metodologického přístupu lze identifikovat domácnosti nejvíce potenciálně

---

<sup>1</sup> Relativní výdaje jsou definovány jako průměrný podíl měsíčních výdajů domácnosti na specifické položky (např. potraviny, bydlení, oděvy apod.) na celkových měsíčních výdajích domácnosti. Rozlišovány jsou výdaje nominální a reálné. Reálné výdaje jsou očištěny o vliv inflace, zpravidla zohledněním růstu indexu spotřebitelských cen.

ohrožené nedostatečným přístupem k bydlení ze socioekonomických důvodů. Použitý metodologický aparát zahrnuje řadu nezbytných úprav původních datových souborů s cílem zpřesnit údaje o zatížení českých domácností výdaji na bydlení publikované z jiných nezávislých zdrojů a vytvořit dostatečně fundované podklady pro přesnější zacílení státních nástrojů podpory bydlení.

Druhá část textu je zaměřena na subjektivní hodnocení finanční dostupnosti stávajícího bydlení z pohledu bydlících domácností a na zhodnocení subjektivního vnímání spokojenosti se stávajícím bydlením ve vztahu k finančním nákladům na bydlení domácností. Datovými zdroji pro analýzy v této části textu byla postojová šetření realizovaná v letech 1995 – 2001 Institutem pro výzkum veřejného mínění (později Centrem pro výzkum veřejného mínění) a rozsáhlý výzkum *Postoje k bydlení v ČR 2001* připravený týmem Socioekonomie bydlení v roce 2001 (v rámci grantového projektu podpořeného GA AV ČR s číslem S7028004). Charakter šetření umožnil soustředit důraz na analýzu postojů respondentů. Zjišťována byla souvislost mezi názory na přiměřenost výše placených nákladů na bydlení a typem bydlení respondenta, jeho sociálně-ekonomickým postavením, vybavením a polohou domu/bytu, ve kterém žije, způsobem, jakým domácnost řeší či řešila problém vysokých nákladů na bydlení vzhledem k výši svých příjmů apod. Analyzovány byly rovněž postoje respondentů žijících v nájemním bydlení k přiměřenosti výše aktuálně placeného nájemného s ohledem na nutnost údržby a oprav domů, s ohledem na polohu a kvalitu bytu a další faktory. Průměrná výše nákladů na bydlení uváděná respondenty byla porovnávána pro různé typy bydlení a úrovně příjmů domácnosti respondenta. Snahou bylo rovněž alespoň částečně specifikovat vliv hlavních faktorů, které ovlivňují vnímání výše nákladů na bydlení z pohledu respondentů.

## **1. Finanční dostupnost bydlení v ČR**

Koncept dostupnosti bydlení se postupně stal prostředkem hodnocení bytové situace v řadě vyspělých ekonomik. Zatímco v poválečném období se důraz tvůrců bytových politik soustředil zejména na problematiku fyzické dostupnosti bydlení (*availability of housing*), po vyřešení problému bytové nouze a následné redefinici cílů v oblasti bydlení se zájem teoretiků i praktiků přesunul k otázce finanční dostupnosti bydlení (*affordability of housing*). Jedna z nejčastěji citovaných definic finanční dostupnosti bydlení uvádí, že „dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácnosti.“ (MacLennan a Williams 1990:9, citováno v Hui 2001, Lux 2002)

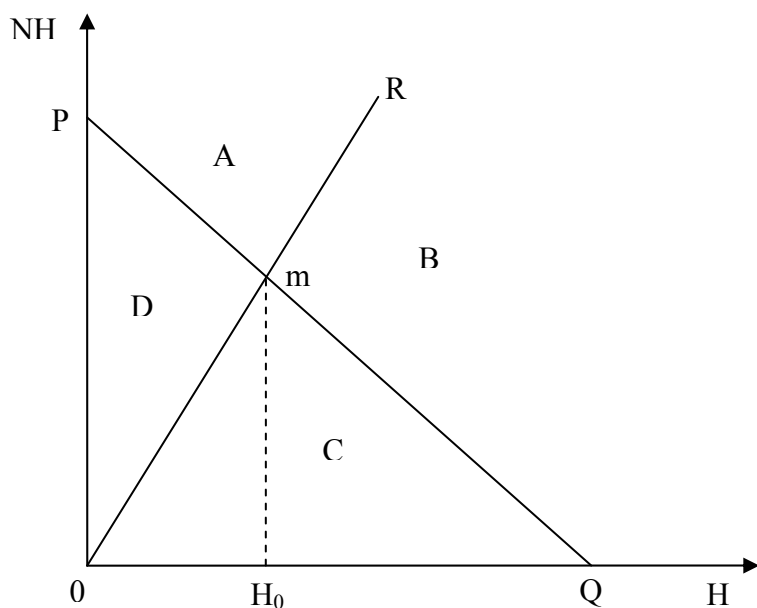
Bydlení má z hlediska ekonomické teorie poněkud specifický charakter, někteří autoři jej řadí k soukromým statkům, jiní ke statkům veřejným. Ve většině vyspělých zemí je jeho spotřeba do jisté míry považována za žádoucí a je zpravidla určitým způsobem podporována a garantována na určité úrovni všem členům společnosti. S cílem efektivněji alokovat finanční prostředky veřejných rozpočtů v oblasti bydlení byly zdokonalovány přístupy umožňující identifikovat ty skupiny obyvatel, pro něž je minimální standardní úroveň bydlení nedostupná. Vznikla řada metod měření finanční dostupnosti bydlení, které se staly prostředkem hodnocení ekonomické i sociální efektivity stávajících nástrojů bytových politik a jedním z kritérií, podle nichž může být rozhodováno o zavádění či rušení, omezení či rozšíření takových nástrojů.

V zásadě lze odlišit tři základní přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení (Garnett 2000, podle Lux 2002): indikátorový přístup, referenční přístup a reziduální přístup. Indikátorový přístup využívá indikátorů měřících míru zatížení výdaji na bydlení; indikátory mají obvykle podobu podílu nákladů na bydlení k příjmu domácností. Hulchanski (1995) uvádí, že „domácnost čelí problému dostupnosti bydlení, ... , když podíl jejích výdajů na zajištění adekvátního bydlení k celkovému čistému příjmu překračuje určitou procentní hranici.“ (citováno v Hui 2001) Indikátory se mohou lišit podle způsobu, jakým jsou definovány náklady na bydlení a příjem domácností, vstupující do výpočtu. Do nákladů na bydlení mohou být zahrnuty výhradně výdaje na čisté nájemné (v případě domácností nájemního sektoru bydlení), případně výdaje na čisté nájemné včetně cen energií a dalších služeb spojených s bydlením, nebo i výdaje spojené se splátkami úvěrů na pořízení a udržení vlastního bydlení (v

případě domácností z vlastnického sektoru bydlení). Náklady na bydlení vstupující do výpočtu mohou být rovněž očištěny o výši případného příspěvku na bydlení, který domácnost pobírá. Příjmy mohou být kalkulovány jako hrubé nebo čisté (tj. po zohlednění daňové povinnosti a povinných odvodů na pojistné), v některých případech jsou zvyšovány o částku vyplaceného příspěvku na bydlení (není-li o částku příspěvku snížena výše nákladů na bydlení). Zřejmě nejfrekventovanějším indikátorem používaným při hodnocení finanční dostupnosti nájemního bydlení je indikátor podílu čistého nájemného na celkových čistých příjmech domácnosti (*rent-to-income-ratio*).

Tradiční indikátorový přístup začal být zejména v průběhu 80. let kritizován odbornou veřejností, důvodem byla skutečnost, že nezohledňoval kvalitu bydlení. Na základě tradičního přístupu totiž byly mezi skupiny domácností ohrožené výdaji na bydlení chybně zařazovány i ty domácnosti, pro které byla vysoká hodnota indikátoru důsledkem faktu, že obývaly nadstandardní byty (nejčastěji byl nadstandard definován velikostí obytné plochy nebo počtem obytných místností v bytě) a dosahovaly tak relativně vysokých nákladů na bydlení. Naopak mezi domácnosti s únosnou hodnotou podílu nákladů na bydlení k příjmům byly často zařazeny nízkopříjmové domácnosti, jejichž výdaje na bydlení byly nízké z toho důvodu, že obývaly byty nízké kvality (s nedostatečným vybavením nebo nedostatečné rozlohy). Tradiční definice finanční dostupnosti bydlení (*conventional definition of housing affordability*) byla postupně nahrazena definicí zohledňující kvalitu bydlení (*quality-based definition of housing affordability*). Rozdíl mezi oběma přístupy vysvětlují pomocí grafického znázornění a matematického aparátu například Lerman a Reeder (1987).

**Schéma 1: Tradiční přístup k hodnocení finanční dostupnosti versus přístup zohledňující kvalitu bydlení**



Zdroj: Lerman, Reeder (1987: 392), upraveno.

Graf 1 předpokládá domácnost s fixním příjmem ve výši  $Y$ , který tato domácnost podle svých preferencí vynakládá na spotřebu bytových služeb ( $H$ ) a nebytových služeb a zboží, tj. spotřebu všech ostatních statků s výjimkou bydlení ( $NH$ ). Úsečka  $PQ$  představuje linii rozpočtového omezení domácnosti, tj. takové kombinace bytových služeb a ostatního zboží a služeb, které si domácnost může dovolit spotřebovat při vynaložení celého svého důchodu (příjmu). Do grafu by bylo možno rovněž zakreslit soustavu indiferenčních křivek znázorňujících takové kombinace spotřeby bytových služeb a ostatního zboží a služeb, mezi kterými je domácnost z hlediska výsledného užitku, jež jí tyto kombinace spotřeby přináší, indiferentní. Bod, kde by se nejvýše položená indiferenční křivka dotkla

hranice rozpočtového omezení by odpovídal takové kombinaci spotřeby, při níž by domácnost při dané výši příjmu dosáhla maximálního užítku. Indiferenční analýza však není pro další výklad podstatná. Předpokládejme, že  $H_0$  představuje minimální úroveň spotřeby bytových služeb odpovídající standardům stanoveným příslušným arbitrem v dané zemi (může jím být například vláda, ministerstvo apod.) pro danou velikost domácnosti (tj. např. minimální počet obytných místností nebo minimální velikost obytné plochy bytu apod.). Polopřímka OR vycházející z počátku představuje takové kombinace spotřeby bytových služeb (H) a ostatního zboží a služeb (NH), při kterých domácnost na bydlení vydává 30 % ze svého důchodu (příjmu). Uvedených 30 % je hodnota, která byla stanovena čistě normativně pro účely výkladu, mohli bychom zvolit jakékoliv jiné číslo. Ceny bytových služeb označme  $P_H$  a ceny ostatního zboží a služeb  $P_{NH}$ . Bod m v průsečíku křivky OR a linie rozpočtového omezení představuje situaci, kdy domácnost vydává 30 % ze svého příjmu (důchodu) za minimální standardní úroveň bytových služeb  $H_0$ . Linie rozpočtového omezení PQ a křivka OR vymezují čtyři regiony A, B, C, D, na nichž lze demonstrovat rozdíly v obou pojetích finanční dostupnosti bydlení (tradiční definice a definice zohledňující kvalitu bydlení). Podle tradiční definice čelí problémům s finanční dostupností bydlení ty domácnosti, jejichž spotřeba odpovídá některé z možných kombinací v regionech B a C (tyto domácnosti vydávají na bydlení více než 30 % svého příjmu), zatímco domácnosti, jejichž spotřeba odpovídá některému z bodů v regionech A a B (včetně křivky OR), problém s finanční dostupností bydlení podle tradiční definice nemají. Algebraicky lze prokázat, že v souladu s tradiční definicí čelí domácnost problému finanční dostupnosti bydlení, jestliže lze její spotřební chování popsat rovnicí:

$$NH^* \geq [(1-b) / b] * P_H / P_{NH} * H^*$$

kde  $NH^*$  představuje výslednou rovnovážnou úroveň spotřeby ostatního zboží a služeb;  
 $b$  je maximální únosná míra zatížení výdaji na bydlení;  
 $H^*$  představuje výslednou rovnovážnou úroveň spotřeby bytových služeb.

Podle definice zohledňující kvalitu bydlení čelí problému s finanční dostupností bydlení domácnosti, jejichž spotřeba odpovídá některému z bodů v sektorech C nebo D, protože výše příjmu těchto domácností nedosahuje úrovně umožňující spotřebovat minimální standardní úroveň bytových služeb ( $H_0$ ), aniž by domácnost na bydlení nemusela vydávat více než 30 % svých příjmů. Domácnosti, jejichž spotřeba odpovídá některému z bodů v sektorech A a B, nemají problém s finanční dostupností bydlení, protože jejich příjem jim umožňuje spotřebovat alespoň minimální standardní úroveň bytových služeb, přičemž výdaje na bydlení pro jejich rozpočet nepředstavují zatížení vyšší než 30 % (Lerman a Reeder 1987: 392). Algebraicky lze odvodit, že domácnost s příjmem ve výši  $Y^*$  čelí podle definice zohledňující kvalitu bydlení problému s finanční dostupností bydlení, jestliže platí:

$$Y^* < (1 / b) * P_H * H_0$$

Problém tradiční definice finanční dostupnosti tkví v tom, že mezi domácnosti pro něž je bydlení finančně nedostupné řadí i ty z nich, které mají vysoké příjmy, ale současně spotřebovávají velký objem bytových služeb (pohybují se napravo od polopřímky OR ve schématu 1), tedy tzv. „nadspotřebovávají“ bydlení. Naopak, podle tradiční definice nejsou za domácnosti čelící problémům s finanční dostupností bydlení klasifikovány takové domácnosti, které mají nízké příjmy, ale současně spotřebovávají jen malý objem bytových služeb (nalevo od polopřímky OR ve schématu 1), a tudíž podíl výdajů na bydlení na celkových příjmech v jejich případě nepřekračuje stanovenou normativní hranici. V definici finanční dostupnosti bydlení zohledňující kvalitu bydlení není poměr mezi spotřebou bytových služeb a ostatního zboží a služeb považován za rozhodující kritérium, pozornost se v tomto případě soustředí spíše na zodpovězení otázky, zda je domácnost při dané výši příjmu schopna spotřebovat minimální standardní úroveň bydlení, aniž by to pro její rozpočet bylo „příliš“ zatěžující.

Referenční přístup nestanoví limitní hodnotu míry zatížení, ale odkazuje k situaci buď v jiném sektoru bydlení (např. nájemné by mělo být stanoveno na úrovni nájemného v soukromém nájemním bydlení)

nebo k nutnosti zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel (např. nájemné by mělo být stanoveno tak, aby si ho mohly dovolit rodiny domácností zaměstnanců s více dětmi a nízkou úrovní mezd).

Reziduální přístup vychází z hodnocení výše tzv. reziduálního příjmu, který je roven částce celkového čistého příjmu domácnosti snížené o výdaje na bydlení. Například Grigsby a Rosenberg postulují, že „dostupnost by měla být definována ve vztahu k potřebě adekvátního příjmu postačujícího, po odečtení výdajů na bydlení, k zajištění ostatních základních potřeb členů domácnosti.“ (citováno v Hui 2001) Žádný z výše uvedených přístupů však není zcela oproštěn od potřeby normativního stanovení určité limitní hranice, jejíž překročení indikuje skutečnost, že stávající bydlení je pro danou domácnost finančně nedostupné. Stanovení takové hranice (např. v podobě maximální míry zatížení výdaji na bydlení nebo minimální výše reziduálního příjmu) je pravděpodobně nejproblematictější momentem, jelikož je jen obtížně odůvodnitelné z hlediska ekonomické či sociální teorie. Všechny zmíněné metody se musí rovněž vyrovnávat s určitými metodologickými problémy jako:

- nízká míra zatížení výdaji na bydlení může být výsledkem nízké kvality bydlení;
- referenční kategorie i reziduální příjem odráží jen velmi málo skutečné životní podmínky těch, kteří se pohybují nad stanovenou limitní hodnotou;
- čistá analýza výdajů na bydlení nezohledňuje dostatečně kvalitu samotného bydlení, ochranu nájemních práv, náklady plynoucí z nedostupnosti nejrůznějších kulturních a zdravotních zařízení, náklady dojížděky do zaměstnání apod.;
- výše celkových čistých peněžních příjmů domácností nezohledňuje v plné míře skutečnou majetkovou situaci domácností.

S ohledem na skutečnost, že indikátorový a reziduální přístup k analýze finanční dostupnosti bydlení představují obecně nejvíce používané metody, byly použity i pro analýzy v českém prostředí. Prostřednictvím tradičního konceptu míry zatížení výdaji na bydlení byl sledován vývoj finanční dostupnosti stávajícího nájemního a vlastnického bydlení v ČR v průběhu 90. let. Koncept míry zatížení výdaji na bydlení byl při hodnocení dostupnosti vlastnického bydlení doplněn i o některé další metody (indikátor počtu let spoření, indikátor míry zatížení splátkami hypotečních a jiných stavebních úvěrů na pořízení nového vlastnického bydlení), které umožňují relevantněji zhodnotit dostupnost této formy bydlení (zejména pak dostupnost nového vlastnického bydlení). Při výpočtu konkrétních hodnot míry zatížení výdaji na bydlení jsme vycházeli z následující definice (Lux, Burdová 2000):

*Míra zatížení = měsíční výdaje domácnosti na bydlení (nájemné, výdaje bazické, výdaje úplné) / měsíční celkové čisté peněžní příjmy domácnosti \* 100 (v %),*

kde:

1. *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.
2. *úplné* výdaje domácnosti na bydlení = součet bazických výdajů domácnosti 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.

Výdaje na nájemné zahrnují výdaje na čisté nájemné u bytů státních a obecních (bez služeb); u družstevních bytů zahrnuje nájemné (resp. úhrada za užívání bytu) částku za úrok a úmor z nesplacené části investičního úvěru, pojištění družstevního bytu, příspěvek na údržbu domu a poplatek na správu družstva.

Za ústřední topení je považováno rovněž etážové topení na plyn nebo elektřinu, nebo jsou-li ve všech obytných místnostech instalována elektrická nebo plynová kamna nebo WAW. Rovněž etážové topení na tuhá paliva, pokud je zdroj vytápění (umístění kotle) mimo byt, resp. v místnosti k tomu speciálně určené (kotelna), je považováno za ústřední topení. Výdaje na elektřinu a plyn zahrnují i instalační poplatek na zapůjčení elektroměru, resp. plynoměru, obdobně výdaje na ústřední topení a teplou vodu zahrnují i úhradu za měřiče teplé vody, výdaje na vodné a stočné pak úhradu za měřiče studené vody. Položka ostatní komunální služby zahrnuje výdaje za odvoz popela, odpadků a fekálií, kominické a domovnícké práce, úklid společných prostor v domě, spotřebu elektřiny a plynu ve společných prostorách domu, poplatek za výtah, za společnou televizní anténu, za společnou prádelnu aj.



Výdaje na stavební a bytovou údržbu a výdaje na opravu a zařízení domácnosti investičního charakteru zahrnují veškeré výdaje na zakoupení nebo zapůjčení stavebních strojů, zařízení a materiálů sloužících pro výstavbu nebo údržbu bytu nebo domu, který domácnost užívá, resp. vlastní. Započteny jsou bohužel i výdaje týkající se mimo celoročně obývaného bytu (domu) i chaty, garáže, chalupy nebo jiného objektu, který domácnost užívá. Rovněž v případě daně z nemovitosti nelze jednoznačně vyloučit částku daně placenou za tzv. druhé bydlení (chaty, chalupy, jiné rekreační objekty), čímž může dojít k nepatrnému (vzhledem k charakteru daně z nemovitostí v ČR) nadhodnocení míry zatížení výdaji na bydlení úplnými u některých domácností.

Výše měsíčních celkových čistých peněžních příjmů domácnosti je určena jako rozdíl celkových hrubých příjmů a úhrnu daní z příjmů, částek zaplacených na povinné zdravotní a sociální pojištění, vybraných úspor, půjček a výpůjček.

Konkrétní hodnoty ukazatelů finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení byly kalkulovány s využitím dat z šetření *Statistiky rodinných účtů 1990 – 2001 (SRÚ 90-01)* Českého statistického úřadu (ČSÚ). Jedná se o každoročně opakovanou podrobnou šetření, jejichž cílem je postihnout toky financí i naturálií v hospodaření vybraného vzorku domácností. Zpravodajskou jednotkou i jednotkou výběru základního souboru *SRÚ* je domácnost, tzn. soubor osob společně bydlících a hospodařících. Jádrem těchto domácností je zpravidla rodina, ale může jím být i jednotlivec. Výběr domácností je prováděn metodou kvótního výběru, jehož důsledkem může být nivelizace různých extrémů (především vyloučení domácností s vysokými příjmy). Základními výběrovými znaky jsou sociální skupina domácnosti, počet nezaopatřených členů (u domácností důchodců počet členů) a čistý peněžní příjem na osobu (u jednočlenných domácností důchodců je výběrovým znakem také pohlaví). Každá domácnost zařazená do šetření vede vlastní zpravodajský deník, do kterého si v průběhu roku zapisuje všechny své příjmy a výdaje. Počty domácností za jednotlivé sociální skupiny nejsou ve *Statistice rodinných účtů* stanoveny proporcionálně k jejich zastoupení v celé populaci, proto je tento nedostatek odstraňován vážením. K vážení námi užitých *SRÚ* byly použity koeficienty stanovené podle reprezentativních šetření *ČSÚ Mikrocensus 1992, 1996* (pro soubory *SRÚ 90 – 97*), resp. váhy doporučené Českým statistickým úřadem (pro soubory *SRÚ 99 – 01*). Ačkoliv šetření *Statistiky rodinných účtů* představuje jediný relevantní datový zdroj použitelný k analýzám finanční dostupnosti bydlení v průběhu 90. let, je nutno podotknout, že je spojeno s určitými nedostatky, které se týkají vlastní administrace šetření, změn náplně některých ukazatelů v průběhu sledovaného období, měnící se velikosti vzorku domácností zapojených do výzkumu apod. Všechny tyto nedostatky mohou negativním způsobem ovlivnit hodnověrnost výsledků analýz prováděných s využitím dat *SRÚ* (ač pravděpodobně nikoliv způsobem zásadním) a komplikují práci s datovými soubory s ohledem na potřebu jejich korekce, která je často jen obtížně realizovatelná.

Hodnoty míry zatížení domácností náklady na bydlení vypočtené na datech *SRÚ* mohou být rovněž ovlivněny podhodnocením příjmů domácností, které není důsledkem způsobu výběru šetřených zpravodajských jednotek. Hlavní podíl na tomto zkreslení mají nezdaněné a tudíž i nedeklarované příjmy z aktivit v oblasti šedé ekonomiky, které jsou odhadovány ve výši až 10 – 20 % z celkového objemu přiznaných příjmů domácností s ekonomicky aktivními členy. Skutečné hodnoty míry zatížení jsou pak při zohlednění těchto příjmů pochopitelně významně nižší, než vyplývá z analýz vycházejících z údajů o výši příjmů domácností abstrahujících od příjmů z šedé ekonomiky.

*Statistika rodinných účtů* není rovněž schopna zcela oddělit náklady na druhé bydlení, které má v České republice hlubokou tradici. V roce 1990 činil podíl domácností v *SRÚ*, které uvedly, že jsou vlastníky rekreačního objektu, 14,3 % z celkového počtu domácností (podle výsledků SLDB činil tento podíl 12,5 %), v roce 2001 jejich podíl, podle stejného zdroje, poklesl na 12,4 % domácností (podle výsledků SLDB vlastnilo rekreační objekt 11,3 % domácností z celkového počtu bytových domácností). Výdaje na sekundární bydlení uměle zvyšují zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení.

Při propočtech míry zatížení domácností výdaji na bydlení v zemích EU jsou výdaje na bydlení obvykle očištěny také o částky příspěvků určených primárně k úhradě nákladů domácností spojených

s bydlením. Ve *SRÚ* není výše příspěvku na bydlení sledována v rámci samostatné položky, ale je spolu s některými dalšími příjmy sociálního charakteru zahrnuta do kategorie ostatních sociálních příjmů domácnosti. Částka příspěvku na bydlení se za těchto okolností promítá v úhrnu celkových čistých příjmů domácnosti. Skutečnost, zda je o částku příspěvku krácena výše výdajů domácností na bydlení nebo naopak posílena výše celkového čistého příjmu, však zcela zásadním způsobem ovlivňuje hodnotu míry zatížení domácnosti výdaji na bydlení, což lze demonstrovat na následujícím příkladu: uvažujme domácnost, která na bydlení měsíčně vydává 5 000 Kč, přičemž její celkové čisté měsíční příjmy činí 15 000 Kč. Míra zatížení této domácnosti výdaji na bydlení činí 33,3 %. Předpokládejme, že domácnost má nárok na příspěvek na bydlení ve výši 1 000 Kč. Zahrneme-li tento příspěvek do příjmů domácnosti, míra zatížení se sníží na 31,3 %, avšak snížíme-li o výši příspěvku částku výdajů na bydlení, míra zatížení klesne na 26,7 %.

## 1.1 Vývoj dostupnosti nájemního bydlení v ČR

K měření vývoje dostupnosti nájemního bydlení v ČR byl použit indikátorový přístup, konkrétně indikátor míry zatížení domácností výdaji na bydlení bazickými a částečně též reziduální přístup zjišťující podíl reziduálního příjmu (tj. čistého příjmu po odečtení nákladů na bydlení) na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Sledován byl vývoj finanční dostupnosti nájemního bydlení v letech 1991, 1993, 1995, 1997, 1999 a 2001 na datech ze *Statistiky rodinných účtů*. Při použití uvedených metod bylo nutno normativním rozhodnutím stanovit hraniční hodnoty míry zatížení (hranici únosnosti), jejichž překročení indikuje skutečnost, že výdaje na bydlení jsou pro danou domácnost příliš zatěžující. V souladu s praxí v zemích EU a podobně jako v Lux (2002) byly zvoleny tři mezní hodnoty míry zatížení domácností bazickými výdaji na bydlení – 20 %, 25 % a 33 %, přičemž za nejrelevantnější hranici únosnosti v českém prostředí byla považována míra zatížení ve výši 25 %. V případě podílu reziduálního příjmu na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti byla mezní hodnota stanovena na úrovni 1,5 násobku částky životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Prezentované hodnoty míry zatížení i podílu reziduálního příjmu na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácností se vztahují na celý nájemní sektor bydlení, do nějž zahrnujeme nájemní byty ve vlastnictví obcí i soukromých pronajímatelů a družstevní byty. Služební nájemní byty byly z analýz zcela vypuštěny s ohledem na skutečnost, že jejich zastoupení v *SRÚ* je zcela marginální (v roce 1991 činil podíl domácností žijících ve služebním bytě 0,4 % z celkového počtu domácností základního souboru, v roce 2001 pak pouhých 0,04 %). Při hodnocení dostupnosti nájemního bydlení jsme pracovali převážně s bazickými výdaji na bydlení, nebude-li proto v dalším textu výslovně uvedeno něco jiného, prezentované hodnoty míry zatížení odpovídají zatížení bazickými výdaji na bydlení.

Z důvodu výše zmíněných nedostatků spojených s datovými soubory *SRÚ* byla při úpravách míry zatížení domácností výdaji na bydlení použita modifikovaná metodika vycházející z Lux (2002). Změny se týkaly především úprav výše základního nájemného placeného domácnostmi, způsobu zohlednění nadspotřeby bydlení a metodiky navýšení příjmů domácností o příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Provedené úpravy spočívaly v:

- zohlednění skutečnosti, že poměrně značná část nájemních domácností (v *SRÚ 91* více než 30 %, v *SRÚ 95* 34,6 %, v *SRÚ 01* 32,1 % domácností) uvedla do svých zpravodajských deníků vyšší částku nájemného placeného za m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu, než kolik činila výše předepsaného (regulovaného) měsíčního nájemného pro byt I. kategorie v daném roce;
- zohlednění výdajů na sekundární bydlení (chaty, chalupy);
- zohlednění příspěvku na bydlení (v letech 1997 a 1999 též sociálního příspěvku k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociálního příspěvku k vyrovnání zvýšení nájemného) za předpokladu, že všechny oprávněné domácnosti požádaly o výplatu příspěvku;
- zohlednění tzv. nadspotřeby bydlení v souladu s užívaným kvalitativním standardem, že počet členů domácnosti by měl odpovídat počtu obytných místností domu/bytu obývaného příslušnou domácností;
- zohlednění nedeklarovaných příjmů z oblasti šedé ekonomiky.

První úprava míry zatížení domácností výdaji na bydlení bazickými spočívala v odstranění zřejmě nejzávažnějšího nedostatku zjištěného v rámci datových souborů *Statistiky rodinných účtů*, a sice skutečnosti, že poměrně výrazná část nájemních domácností (s vyloučením domácností v družstevních bytech) uvedla, že platí nájemné přesahující (v některých případech i více než dvojnásobně) částku základního nájemného stanoveného cenovým předpisem Ministerstva financí (dnes již zrušená vyhláška 176/1993 Sb. a související předpisy) pro dané období. Vzhledem k velkému počtu domácností, kterých se tento problém týkal, je pravděpodobné, že jeho příčinou byly nedostatky v administraci šetření *SRÚ*. Domácnosti do svých zpravodajských deníků zřejmě nezaznamenávaly pouze částky čistého nájemného, ale nájemné zvýšené o některé další služby spojené s užíváním domu/bytu (např. zálohy na osvětlení společných prostor domu, na provoz výtahu v domě apod.). Jestliže podíl domácností žijících na „volném trhu“ (tedy v nájemních bytech pronajímaných za tzv. tržní nájemné) je v ČR odhadován na zhruba 10 %, zatímco zbývajících 90 % nájemních bytů je pronajímáno za regulované nájemné, není možné, že by všechny nájemní domácnosti platící podle *SRÚ* vyšší než regulované nájemné žily na volném trhu. Rozdíly ve výši nájemného uváděného v *SRÚ* a regulovaného nájemného by v takovém případě musely být rovněž výrazně vyšší. Jelikož z dat *SRÚ* není možno spolehlivě identifikovat domácnosti žijící na volném trhu (pokud jsou takové domácnosti do šetření vůbec zařazeny), předpokládali jsme, že všechny nájemní domácnosti platily regulované nájemné. Z tohoto důvodu byla všem domácnostem nájemního sektoru bydlení s vyloučením domácností obývajících družstevní byty, v jejichž případě výše nájemného podle *SRÚ* převyšovala částku aktuálně platného regulovaného nájemného pro byt I. kategorie příslušné velikostní kategorie obce, přiřazena výše regulovaného nájemného. S ohledem na skutečnost, že úpravy maximálních sazeb regulovaného nájemného byly prováděny obvykle k 1.7. příslušného roku, byla výše výsledného nájemného stanovena jako aritmetický průměr z částky regulovaného nájemného platné před 30.6. a částky regulovaného nájemného platné po 1.7. příslušného roku.

Pro účely zohlednění výdajů na sekundární bydlení byl zjišťován rozdíl ve výši bazických výdajů na bydlení domácností, které vlastnily rekreační objekt, a bazických výdajů domácností, které nebyly vlastníky rekreačního objektu. S ohledem na skutečnost, že vlastníky rekreačních objektů jsou především domácnosti s větším počtem členů (Lux 2002), které obývají zpravidla i větší byty a vykazují tudíž i vyšší výdaje na bydlení, byly rozdíly ve výši bazických výdajů na bydlení vypočteny s ohledem na velikost (počet obytných místností) primárního obydlí domácností. Průměrná výše rozdílu byla současně usměrňována opravným koeficientem zohledňujícím velikost obce, kde se nacházelo primární bydlení domácnosti. Domácnostem, které uvedly, že jsou vlastníky rekreačního objektu, byla následně snížena výše výdajů na bydlení o průměrnou hodnotu zjištěného rozdílu s ohledem na velikost jejich bytu (počet obytných místností) při současné kontrole velikosti místa jejich hlavního bydliště.

Účelem další úpravy míry zatížení výdaji na bydlení bylo zohlednit vliv příspěvku na bydlení (resp. případných dalších dávek určených výhradně na bydlení), který není v *SRÚ* sledován samostatně a bylo tudíž třeba jej do datového souboru implementovat. Vycházeli jsme přitom z částečně nereálného předpokladu, že každá domácnost, která by měla na výplatu příspěvku nárok, by o něj skutečně požádala. V souladu s praxí obvyklou v zemích EU byla o výši příspěvků na bydlení krácena výše výdajů na bydlení vstupujících do výpočtu míry zatížení, nikoliv posilována výše celkového příjmu domácnosti. Z přísně metodologického hlediska by úprava v *SRÚ* měla spočívat nejprve ve snížení částky celkových čistých příjmů domácnosti o výši příspěvku (jelikož částka příspěvku, pokud jej domácnost skutečně pobírala, do výpočtu celkových příjmů vstupuje, avšak není ji možné odlišit od jiných sociálních dávek) a teprve následně by o částku příspěvku měla být krácena výše výdajů domácnosti na bydlení. V rámci námi provedených úprav však nebyla výše celkových čistých příjmů o výši sociálních dávek určených na bydlení krácena s ohledem na skutečnost, že nelze určit, která domácnost o příspěvek skutečně požádala a která nikoliv. Příjmy domácností, kterým dávka nebyla vyplácena, protože se o ni neucházely, by byly v takovém případě neoprávněně podhodnocovány.

V letech 1991 a 1993 neexistovala žádná účelová sociální dávka, která by příjmově slabším domácnostem pomáhala vypořádat se s rostoucími náklady na bydlení. V roce 1995 měly domácnosti

žijící v nájemních a družstevních bytech s příjmem nepřesahujícím 1,3 násobek životního minima možnost požádat o příspěvek na nájemné, který do určité míry kryl rozdíl mezi výší nájemného sjednaného k 1.12.1993 a výší aktuálně placeného nájemného. V roce 1997 mohly domácnosti nájemního i vlastnického sektoru bydlení, jejichž příjem nedosáhl 1,4 násobku životního minima, požádat o nově koncipovaný příspěvek na bydlení a domácnosti z nájemního sektoru od 1.7.1997 ještě o dvě další doplňkové dávky – sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že nárok na obě posledně jmenované dávky bylo možno uplatnit až ve druhé polovině roku, byla průměrná výše měsíčních bazických výdajů na bydlení domácností v roce 1997 snížena o průměrnou částku obou příspěvků rozpočtenou na dobu celých 12 měsíců. V roce 1999 představovala horní hranice příjmu rozhodného pro přiznání nároku na příspěvek na bydlení 1,6 násobek životního minima (od 1.7.1998), i nadále trvala možnost požádat o sociální příplatek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociální příplatek k vyrovnání zvýšení nájemného, ačkoliv výše obou těchto dočasných dávek se postupně snižovala. V roce 2001 měly všechny domácnosti s příjmem pod hranicí 1,6 násobku životního minima nárok již pouze na příspěvek na bydlení. Výše bazických výdajů na bydlení byla v příslušném roce snížena o částky zmíněných sociálních dávek vypočtené v souladu s právními předpisy platnými v daném období.

Zohlednění tzv. nadspotřeby bydlení v souladu se zjištěními Luxe (2002) a Thalmanna (1999) se v českém prostředí ukázalo jako velmi podstatné s ohledem na jeho vliv na míru zatížení domácností, pro něž výše neupravených bazických výdajů na bydlení v poměru k příjmům obvykle přesahovala stanovené kritické meze. Nadspotřebou bydlení se rozumí skutečnost, že domácnost obývá byt větší než standardní velikosti, což pochopitelně může zásadním způsobem ovlivnit hodnotu její míry zatížení výdaji na bydlení. Standardní velikost bytu je obvykle definována s ohledem na velikost, případně složení domácnosti. Nejčastěji užívaným standardem je počet obytných místností odpovídající počtu členů domácnosti, v některých případech jsou užívány rovněž standardy určující maximální plochu bytu pro danou velikost a složení domácnosti. Domácnosti nadspotřebovávající bydlení mohou dosahovat kritických hodnot míry zatížení, které v jejich případě do určité míry neoprávněně indikují problém s finanční dostupností bydlení. U mnoha z nich tento problém mizí, pokud optimalizují svou spotřebu bydlení. V porovnání s metodikou Luxe (2002) byl zvolen poněkud modifikovaný přístup, s jehož pomocí byla při výpočtu upravené míry zatížení domácností výdaji na bydlení uvažována nadspotřeba bydlení. V prvním kroku byla vypočtena výše průměrných bazických výdajů na bydlení domácností nájemního sektoru pro každou velikost bytu (počet obytných místností) a současně pro jednotlivé velikostní kategorie obcí (dle počtu obyvatel). Následně byla v souladu s užitým kvalitativním standardem „počet obytných místností = počtu osob“ vyčíslena „výše“ nadspotřeby (tj. kladný rozdíl mezi počtem obytných místností a počtem osob v domácnosti) pro každou domácnost žijící v nájemním bytě. Na základě znalosti aktuálně užívané velikosti bytu a výše nadspotřeby mohla být pro každou domácnost určena standardní úroveň spotřeby bydlení (ve smyslu takové velikosti bytu, kdy počet obytných místností odpovídá počtu členů domácnosti) a přiřazena průměrná výše bazických výdajů na bydlení odpovídající této optimální velikosti bytu v obci stejné velikostní kategorie jako je velikost obce, v níž se nachází současné obydlí domácnosti. Poněkud srozumitelnější bude pravděpodobně objasnění na konkrétním příkladu. Jestliže domácnost se dvěma členy obývala třípokojevý nájemní byt, pak výše nadspotřeby podle uvedeného postupu odpovídala jedné obytné místnosti. Za předpokladu zvoleného kvalitativního standardu by taková domácnost měla žít v bytě se dvěma obytnými místnostmi. V dalším kroku proto byla domácnosti přiřazena průměrná výše bazických výdajů na bydlení (upravených s ohledem na výši regulovaného nájemného, výdaje na sekundární bydlení a výši příspěvků na bydlení) domácností žijících v bytech se dvěma obytnými místnostmi v obcích stejné velikostní kategorie.

Poslední úprava spočívala v zohlednění příjmů plynoucích domácnostem ze sektoru šedé ekonomiky, které se v oficiálních statistikách z pochopitelných důvodů nepromítanou (nejsou zdaňovány), ale jejich zahrnutí do celkových příjmů může vést k významnému poklesu míry zatížení vybraných skupin domácností. Úprava míry zatížení o nedeclarované příjmy vychází opět z metodiky Luxe (2002), který v souladu s expertními odhady předpokládá, že jejich objem v ekonomice tvoří 10 % až 20 % z celkové sumy příjmů přiznaných domácnostmi s ekonomicky aktivním přednostou. Celkové čisté

příjmy domácností zahrnutých do šetření *Statistiky rodinných účtů* byly proto navýšeny následujícím postupem. Po zjištění úhrnné částky celkových čistých peněžních příjmů všech domácností s ekonomicky aktivním přednostou (tj. s vyloučením domácností důchodců a nezaměstnaných) byla tato částka navýšena o 20 %. Nedeklarované příjmy (ve výši odpovídající uvedeným 20 %) byly následně rozděleny mezi domácnosti s ekonomicky aktivním přednostou diferencovaně podle sociálního statutu osoby v čele domácnosti.

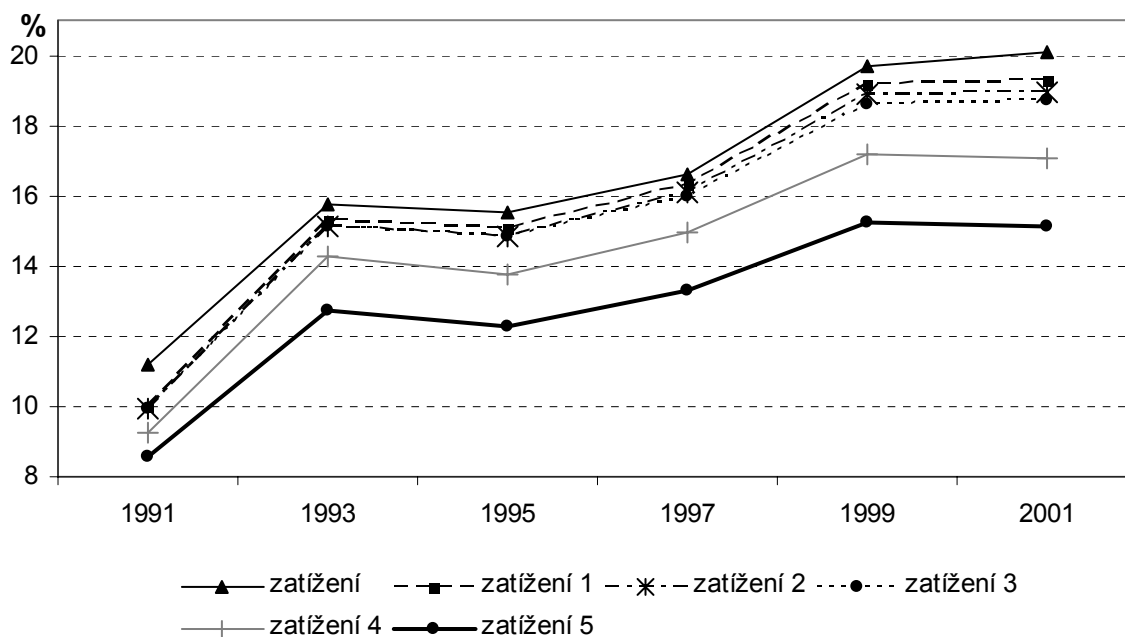
Při stanovení podílů, jakými se jednotlivé sociální skupiny domácností podílely na čerpání úhrnné částky příjmů ze sektoru šedé ekonomiky, jsme vycházeli z jejich procentuálního zastoupení v populaci (resp. v souborech *SRÚ*). Současně jsme předpokládali, že určité sociální skupiny domácností (konkrétně domácnosti podnikatelů a zemědělců) se na tvorbě a tudíž i čerpání těchto příjmů podílejí ve výrazně větší míře v porovnání s ostatními skupinami domácností (dělníci, zaměstnanci), což bylo zohledněno prostřednictvím tzv. koeficientu čerpání. Koeficientem čerpání bylo násobeno procentuální zastoupení jednotlivých sociálních skupin domácností v populaci. Výše koeficientu činila pro domácnosti dělníků 0,9 v letech 1993 - 1997, 0,8 v letech 1999 – 2001 (změna hodnot koeficientů čerpání mezi roky 1997 a 1999 byla zapříčiněna skutečností, že se změnilo procentuální zastoupení jednotlivých sociálních skupin domácností v *SRÚ* – např. podíl domácností dělníků se v uvedeném období snížil z 30,5 % na 27,1 %). Pro domácnosti podnikatelů (osob samostatně výdělečně činných) činila hodnota koeficientu čerpání 4,5 (resp. 4,0), pro domácnosti zaměstnanců 1,2, pro domácnosti zemědělců (družstevních rolníků) 2,1 (resp. 2,0). O domácnostech důchodců jsme předpokládali, že se na čerpání příjmů ze sektoru šedé ekonomiky vůbec nepodílejí (obdobně jako domácnosti nezaměstnaných).

Uvedené hodnoty koeficientů čerpání dávají jasnou představu o tom, kterým sociálním skupinám domácností byly úhrnné příjmy zvyšovány nejvíce. Zatímco domácnosti podnikatelů (osob samostatně výdělečně činných) byly v *SRÚ 93 – 95* zastoupeny pouze ze 6 %, na čerpání příjmů ze sektoru šedé ekonomiky se podílely přibližně z 27 %. V *SRÚ 97 – 01* se jejich zastoupení v datovém souboru zvýšilo na 9 % a na čerpání příjmů z šedé ekonomiky se podílely z 36 %. Další skupinu, jejíž příjmy se uvedeným postupem zvýšily nejvíce, tvořily domácnosti zemědělců (předpokládali jsme zejména vysoký podíl naturálních příjmů). Jelikož v roce 1991 nebyla v *SRÚ* zastoupena kategorie domácností podnikatelů, odpovídal úhrn příjmů ze sektoru šedé ekonomiky pouze 10 % navýšení celkových příjmů všech domácností s ekonomicky aktivním přednostou. Rovněž hodnoty koeficientů čerpání se lišily s ohledem na neexistenci kategorie domácností podnikatelů.

Graf 1 zachycuje vývoj neupravené průměrné míry zatížení výdaji na bydlení (v grafu označena „zatížení“) pro úhrn všech domácností nájemního sektoru bydlení a současně vliv výše popsanych úprav na výslednou hodnotu rozdílu mezi původní neupravenou a výslednou hodnotou míry zatížení domácností výdaji na bydlení (označena „zatížení 5“). Křivka označená „zatížení 1“ sleduje vývoj míry zatížení výdaji na bydlení v jednotlivých letech po přiřazení regulovaných nájmů těm domácnostem, které do svých zpravodajských deníků uvedly vyšší hodnotu placeného nájemného, než činila výše regulovaného nájemného stanovená pro dané období. Křivka „zatížení 2“ demonstruje vývoj míry zatížení po zavedení regulovaného nájemného a zohlednění výdajů na sekundární bydlení, křivka „zatížení 3“ odpovídá hodnotám míry zatížení po zavedení regulovaného nájemného, zohlednění výdajů na sekundární bydlení a snížení bazických výdajů na bydlení o hodnotu příspěvku (příspěvků) na bydlení. Křivka označená „zatížení 4“ zachycuje hodnoty míry zatížení domácností nájemního sektoru po zavedení regulovaných nájmů, zohlednění výdajů na sekundární bydlení, zohlednění vlivu příspěvku na bydlení a vlivu nadspotřeby bydlení. Konečně křivka „zatížení 5“ spojuje hodnoty výsledné míry zatížení po zohlednění všech předešlých úprav a navýšení příjmů domácností o nedeklarované příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Z grafu je patrné, že na rozdílu v hodnotách původní neupravené a výsledné míry zatížení se v jednotlivých letech v průměru nejvíce promítal vliv nadspotřeby bydlení a navýšení příjmů domácností o příjmy z šedé ekonomiky. Průměrná hodnota neupravené míry zatížení domácností v nájemním sektoru činila v roce 1991 10,20 %, v roce 1993 vzrostla na 15,74 %, v roce 1995 mírně poklesla na hodnotu 15,54 %, v roce 1997 dosáhla výše 16,63 %, v roce 1999 19,68 % a v roce 2001 20,10 %. Odpovídající hodnoty upravené míry zatížení (zatížení 5) činily: 8,59 %, 12,73 %, 12,27 %, 13,29 %, 15,23 % a 15,14 %. Z uvedeného

je zřejmé, že k největšímu nárůstu průměrné míry zatížení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999. Průměrná hodnota neupravené míry zatížení vzrostla mezi roky 1991 a 2001 v nominálním vyjádření o 79,5 %, odpovídající nárůst průměrné upravené míry zatížení činil 76,3 %. Jak je rovněž patrné z grafu 1, rozdíly v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení se ve sledovaném období zvyšovaly, zatímco v roce 1993 činil rozdíl 3,01 procentního bodu, v roce 2001 už téměř 5 procentních bodů. Na vzrůstající hodnotě rozdílu mezi neupravenou a upravenou mírou zatížení se podílel rostoucí počet domácností s nárokem na příspěvek na bydlení (v roce 1993 ještě nebyl příspěvek na bydlení zaveden), naopak poněkud se snižoval vliv zohlednění příjmů ze sektoru šedé ekonomiky. Zohlednění vlivu nadspotřeby se na celkové hodnotě rozdílu mezi neupravenou a upravenou hodnotou míry zatížení podílelo ve všech sledovaných letech v přibližně konstantní míře, což značí, že v průběhu sledovaného období nedošlo ze strany domácností nadspotřebovávajících bydlení k žádné významnější racionalizaci spotřeby bydlení.

**Graf 1: Vývoj průměrné míry zatížení bazickými výdaji na bydlení domácností v nájemním sektoru bydlení v letech 1991 – 2001**

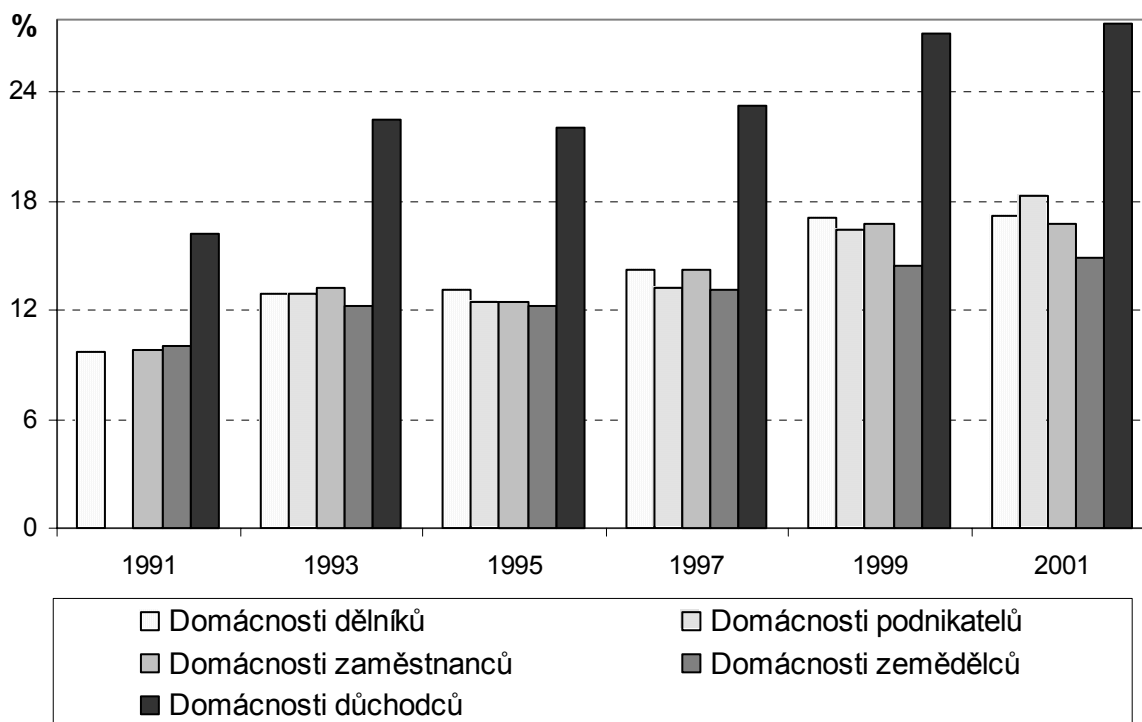


Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty ČSÚ.

Grafy 2 a 3 zachycují vývoj míry zatížení výdaji na bydlení v letech 1991 – 2001 pro různé sociální skupiny domácností. V grafu 2 jsou vyneseny hodnoty neupravené míry zatížení, z nichž je naprosto zřejmé výsadní postavení domácností důchodců, jejichž míra zatížení dosahuje ve všech letech jednoznačně nejvyšších hodnot. I po výše popsaných úpravách představuje skupina domácností důchodců výdaji na bydlení nejvíce ohroženou skupinu populace (viz graf 3). Jestliže však hodnoty průměrné neupravené míry zatížení domácností důchodců výdaji na bydlení atakovaly v letech 1999 a 2001 hranici 28 %, po zohlednění faktorů neoprávněně navyšujících hodnoty míry zatížení výše průměrné upravené míry zatížení nepřesahovala ve stejném období relativně únosných 24 %. Rozdíly v hodnotách neupravené míry zatížení nejsou mezi ostatními skupinami domácností (s výjimkou domácností důchodců) příliš výrazné. Hodnoty upravené míry zatížení (graf 3) jsou pro jednotlivé sociální skupiny domácností (abstrahujeme-li od domácností důchodců) již poněkud diferencovanější. Druhou nejvíce zatíženou skupinou domácností po domácnostech důchodců podle hodnot upravené míry zatížení představovala ve všech sledovaných letech kategorie domácností dělníků. Z porovnání grafů 2 a 3 je patrné rovněž výrazné snížení průměrných hodnot míry zatížení v důsledku provedených úprav u domácností podnikatelů. Zhodnotíme-li míru růstu neupravené a upravené míry zatížení mezi roky 1993 a 2001 podle kategorií sociální skupiny přednosti domácnosti, pak se ukazuje, že neupravená míra zatížení vzrostla nejvýrazněji v případě domácností podnikatelů (o 42,6 %), dále u

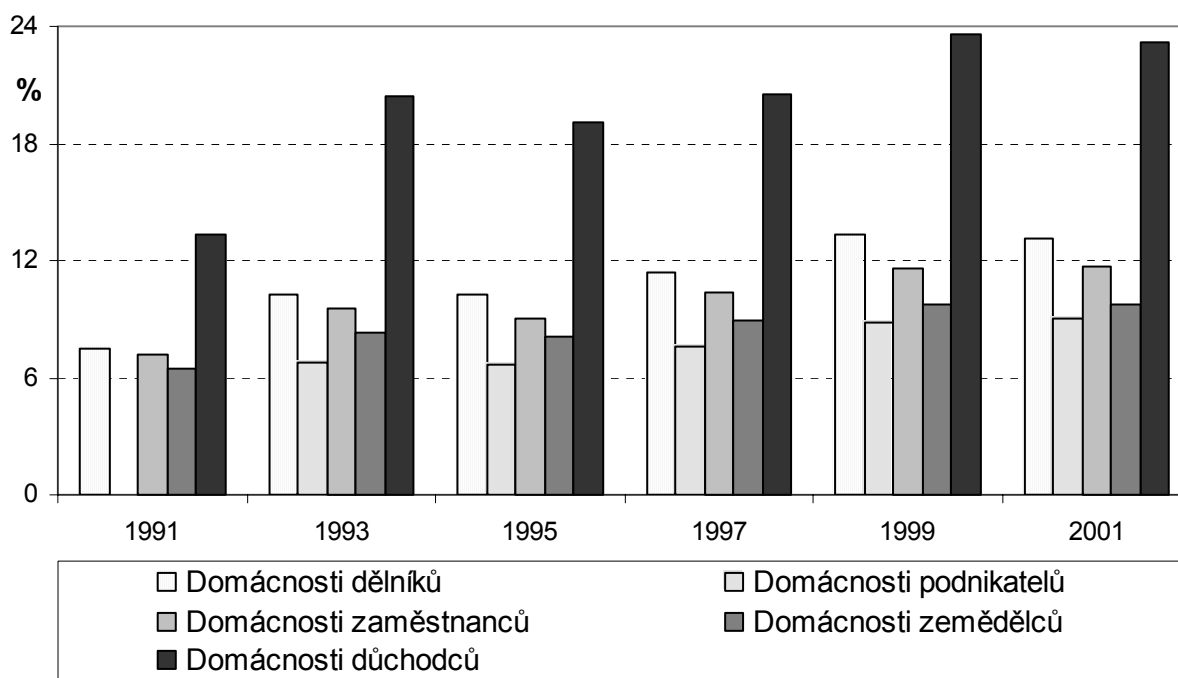
domácností dělníků (o 33 %), naopak nejméně se zvýšila v případě domácností zemědělců (o 21,5 %). Pokud jde o domácnosti zemědělců, je třeba poznamenat, že jejichž doménou je převážně sektor vlastnického bydlení, v sektoru nájemního bydlení jsou zastoupeni jen poměrně nevýznamně. I upravená míra zatížení zaznamenala ve stejném období (tj. mezi roky 1993 a 2001) nejvýraznější růst v případě domácností podnikatelů (o 32,4 %) a domácností dělníků (o 28,2 %), nejméně se změnila v případě domácností důchodců (růst o 13,8 %).

**Graf 2: Vývoj neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemního sektoru podle sociální skupiny přednosti domácnosti**



Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ

**Graf 3: Vývoj upravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemního sektoru podle sociální skupiny přednosti domácnosti**

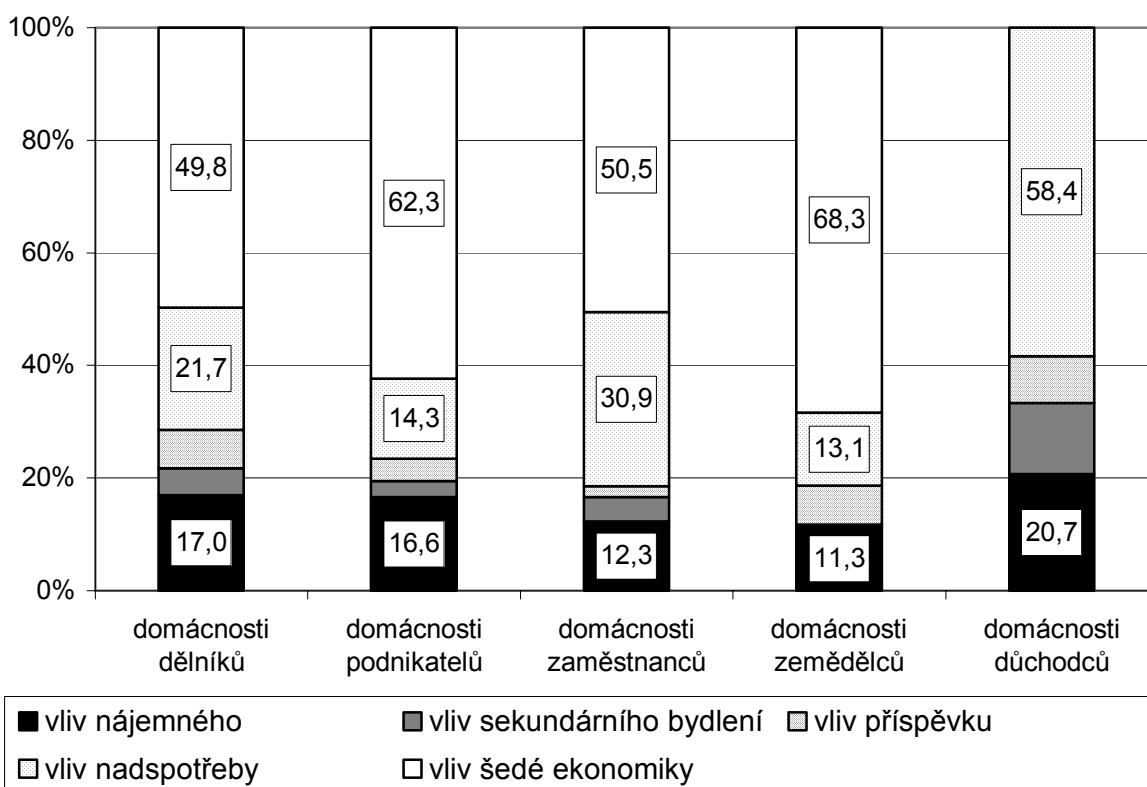


Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Jak vyplývá z porovnání grafů 2 a 3, vliv všech výše popsanych úprav míry zatížení se projevil s různou intenzitou mezi různými sociálními skupinami domácností. V jakém rozsahu se na snížení míry zatížení různých sociálních skupin domácností podílely jednotlivé úpravy, demonstruje graf 4. V grafu uvedené hodnoty představují procentuální vliv jednotlivých úprav na výsledné snížení průměrné hodnoty míry zatížení výdaji na bydlení v roce 2001. Jestliže například hodnota neupravené míry zatížení domácností dělníků činila v roce 2001 17,2 % a po zohlednění všech výše specifikovaných vlivů poklesla na 13,1 %, pak bezmála z 50 % se na tomto snížení podílelo zohlednění příjmů domácností ze sektoru šedé ekonomiky, z více než jedné pětiny zohlednění vlivu nadspotřeby a třetím nejvýznamnějším faktorem bylo snížení deklarovaného nájemného těch domácností, u kterých jeho hodnota převyšovala sazbu aktuálně platného regulovaného nájemného. Jak je patrné z grafu 4, navýšení příjmů domácností o nepřiznané příjmy ze sektoru šedé ekonomiky představovalo v daném roce nejsilnější impuls pro snížení neupravené míry zatížení v případě všech skupin domácností s výjimkou domácností důchodců. Započtení příjmů ze sektoru šedé ekonomiky do celkových příjmů domácností se přitom podle předpokladů projevilo nejvýrazněji v případě domácností podnikatelů a zemědělců. Vliv zohlednění nadspotřeby bydlení se ukázal nejvýznamnějším faktorem snížení neupravené míry zatížení u domácností důchodců (v jejich případě jsme však neuvažovali čerpání příjmů ze sektoru šedé ekonomiky), velmi podstatně přispěl též ke snížení míry zatížení domácností zaměstnanců a dělníků.



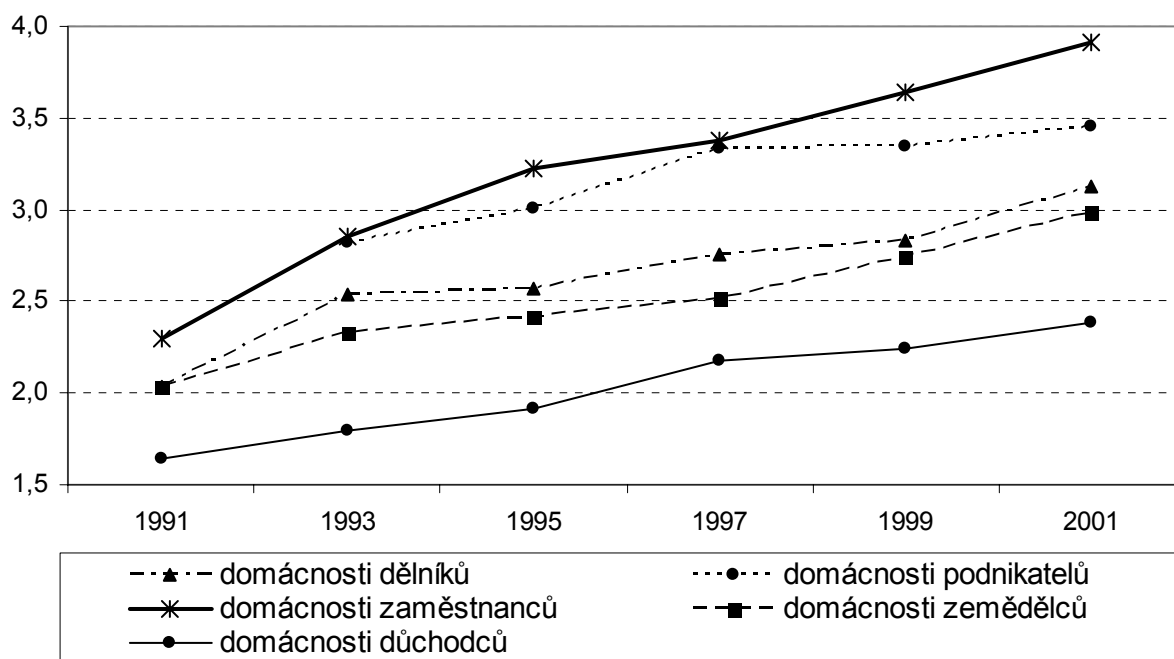
**Graf 4: Vliv provedených úprav na snížení míry zatížení domácností nájemního sektoru výdaji na bydlení podle sociální skupiny přednosti domácnosti (rok 2001)**



Zdroj: SRÚ 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Přístup k analýze finanční dostupnosti bydlení založený na kalkulaci míry zatížení domácností bazickými výdaji na bydlení jsme se pokusili alespoň částečně doplnit o prvky reziduálního přístupu. Neupravený reziduální příjem domácnosti byl kalkulován jako celkový měsíční čistý peněžní příjem domácnosti snížený o částku neupravených bazických výdajů na bydlení. Upravený reziduální příjem konkrétní domácnosti byl určen jako rozdíl jejího celkového měsíčního čistého peněžního příjmu a upravené (po zohlednění všech vlivů) částky bazických výdajů na bydlení. Z logiky reziduálního přístupu plyne, že výsledná částka reziduálního příjmu by měla postačovat alespoň k úhradě všech základních životních potřeb (kromě bydlení) jednotlivých členů domácnosti. Vzhledem ke skutečnosti, že lze jen s obtížemi pro domácnosti s různým počtem členů a různým složením stanovit minimální sociálně únosnou výši reziduálního příjmu, bylo k tomuto účelu využito existence institutu životního minima. Životní minimum je v ČR zákonem stanoveno jako dvousložkové, jeho výše se pro konkrétní domácnost určí jako součet částek k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb a částky k zajištění nezbytných nákladů na domácnost. U domácnosti (občana), jejíž příjmy klesnou pod hranici životního minima, nastává ze zákona stav hmotné nouze. Minimální reziduální příjem byl tudíž určen ve výši odpovídající úhrnu částek k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Výše upraveného reziduálního příjmu domácnosti byla následně poměřována k minimálnímu reziduálnímu příjmu v podobě tzv. indexu chudoby. Čím více se hodnota indexu chudoby blížíla jedné (tj. částka upraveného reziduálního příjmu se blížíla hodnotě minimálního reziduálního příjmu), tím více se domácnost přibližovala hranici chudoby. V případě, že by hodnota indexu byla nižší než jedna, reziduální příjem domácnosti by nepostačoval k pokrytí nákladů na zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti a u takové domácnosti by nastal stav hmotné nouze. Čím vyšší hodnota indexu, tím bohatší domácnost (její reziduální příjem výrazněji převyšuje část životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti). Index chudoby, na rozdíl od upravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení, abstrahuje od příjmů domácností ze sektoru šedé ekonomiky.

**Graf 5: Vývoj indexu chudoby v letech 1991 – 2001 podle sociální skupiny domácnosti pro domácnosti nájemního sektoru bydlení**



Zdroj: SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V grafu 5 je zachycen vývoj indexu chudoby pro jednotlivé sociální skupiny domácností ve sledovaném období. V průměru nejnižších hodnot indexu chudoby dosahovaly ve všech sledovaných letech domácnosti důchodců (výše jejich upravených reziduálních příjmů se tedy v průměru nejvíce blížila úhrnu částek životního minima určených k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb), naopak nejvyšší hodnoty indexu jsou patrné u domácností zaměstnanců a podnikatelů. Pozitivním aspektem se jeví skutečnost, že hodnota indexu chudoby mezi roky 1991 a 2001 u všech sociálních skupin domácností vzrostla, nejvýrazněji v případě domácností zaměstnanců (1,7 krát). Naopak nejméně se zvýšila u domácností důchodců (1,45 krát). Interpretace růstu hodnot indexu chudoby však s ohledem na jeho definici není zcela jednoznačná, je ovlivněna jednak tempem růstu celkových příjmů domácností v porovnání s tempem růstu upravených bazických výdajů na bydlení, ale kromě toho též dynamikou růstu částek životního minima určených k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Jinými slovy, růst hodnoty indexu mohl být vyvolán rychlejším růstem příjmů domácností v porovnání s dynamikou růstu upravených bazických výdajů na bydlení na jedné straně nebo relativní strnulostí ve valorizaci částek životního minima vstupujících do jeho výpočtu.

**Tabulka 1: Vývoj průměrné výše neupravené a upravené míry zatížení domácností nájemního sektoru podle typu domácnosti v letech 1993 – 1997**

	Neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (%)					Upravená <sup>*)</sup> míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (%)				
	1993	1995	1997	1999	2001	1993	1995	1997	1999	2001
čistá úplná rodina (EA přednosta)	14,0	13,2	15,2	17,7	18,4	10,7	10,2	11,7	13,4	13,2
čistá úplná rodina (přednosta není EA)	18,0	18,5	18,9	22,8	23,0	17,0	17,0	17,5	20,5	19,5
čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	11,3	11,2	12,3	14,4	14,6	9,0	8,9	9,8	11,1	11,1
smíšená úplná rodina	9,1	8,7	10,1	13,1	12,8	7,7	7,3	8,6	10,7	10,5
čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	15,6	15,2	17,2	21,3	21,0	11,7	11,4	12,6	14,7	14,7
jednotlivec - muž	19,3	20,0	22,0	22,9	25,1	16,3	16,0	16,8	17,4	19,0
jednotlivec - žena	23,2	22,6	23,5	27,1	27,5	18,4	16,7	18,2	20,0	20,0

Poznámka: \*) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech vlivů (odpovídá „zatížení 5“ v předchozích grafech).

Čistá úplná rodina – rodina tvořená manželem a manželkou, resp. druhem a družkou, může být bezdětná nebo s nezaopatřenými dětmi.

Smíšená úplná rodina – rodina tvořená manželem a manželkou, resp. druhem a družkou, s níž žije další člen domácnosti (tchyně, dědeček, vnuk) nebo úplná rodina, ve které je některé dítě ekonomicky aktivní.

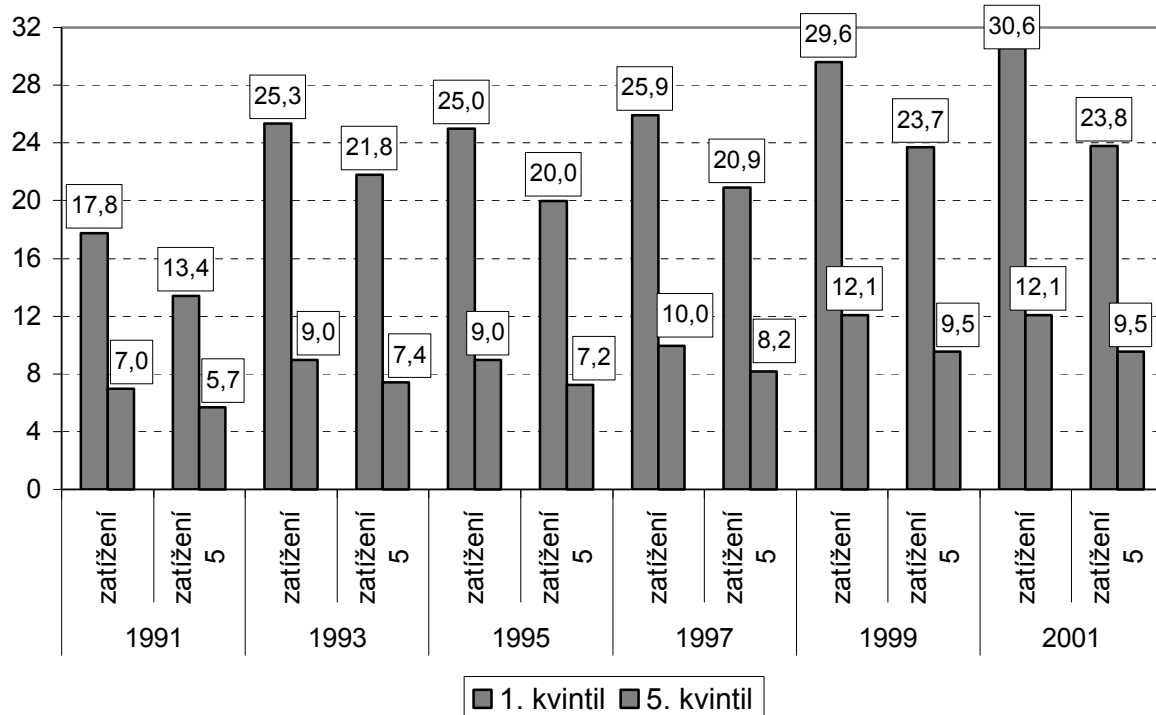
Čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi – rodina, v níž je jen jeden rodič a další členové domácnosti (dětí, tchyně, dědeček, vnuk apod.).

Domácnosti jednotlivců – domácnosti jednotlivce (muže nebo ženy) ve vlastním bytě nebo podnájmu.

Zdroj: SRÚ 1993 – 1997, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V tabulce 1 jsou uvedeny hodnoty neupravené a upravené míry zatížení výdaji na bydlení podle typu domácnosti. Metodika kategorizace domácností podle jejich složení a ekonomické aktivity se v SRÚ po roce 1991 změnila, takže údaje nejsou vzájemně zcela srovnatelné za celé sledované období (z tohoto důvodu byl rok 1991 z uvedeného přehledu vypuštěn). Z tabulky jsou patrné významné rozdíly v hodnotách míry zatížení mezi úplnými rodinami s ohledem na ekonomickou aktivitu jejich členů. Signifikantně vyšší je ve všech letech míra zatížení (neupravená i upravená) těch domácností, jejichž přednosta není ekonomicky aktivní, naopak významně nižší je míra zatížení domácností, ve kterých jsou ekonomicky aktivní jak přednosta, tak jeho manželka (případně další členové v případě smíšených úplných rodin). Relativně vysoká byla v porovnání s úplnými rodinami s ekonomicky aktivním přednostou i neupravená míra zatížení neúplných rodin s dětmi. Například v roce 1997 byla průměrná neupravená míra zatížení neúplných rodin s dětmi o 4,9 procentního bodu vyšší než průměrná neupravená míra zatížení čistých úplných rodin s ekonomicky aktivním přednostou i manželkou. Rozdíl v hodnotách průměrné upravené míry zatížení však již mezi oběma typy domácností nebyl tak dramatický a činil 2,80 procentního bodu. Nabízí se hypotéza, zda důvodem významného snížení rozdílu v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení není mimo jiné skutečnost, že mezi neúplnými rodinami je častěji patrný jev nadspotřeby bydlení. Z dat SRÚ však vyplývá, že neúplné rodiny překvapivě nepatří mezi ty, které častěji nadspotřebovávají bydlení. Naopak je mezi nimi významně vyšší podíl domácností, jejichž spotřeba bydlení odpovídá zvolenému kvalitativnímu standardu. Nadspotřeba bydlení je doménou domácností jednotlivců, především pak domácností jednotlivkyň – žen, a to i tehdy, vyloučíme-li z hodnocení skupinu domácností důchodců (tj. pouze při zahrnutí domácností s alespoň jednou ekonomicky aktivní osobou). Ačkoliv se dá předpokládat, že v řadě případů by i domácnosti jednotlivců měly zájem optimalizovat svou spotřebu bydlení, nepružnost a strnulost nájemního sektoru bydlení zapříčiněná regulací nájemného a silnou ochranou práv nájemníků, jim to často neumožňuje. Domácnosti jednotlivců, zejména žen, ve všech letech sledovaného období dosahují jednoznačně nejvyšších průměrných hodnot neupravené míry zatížení výdaji na bydlení. Rozdíl v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení byl u těchto domácností ve sledovaných letech nejvyšší, což lze připsat na vrub vlivu nadspotřeby bydlení na jedné straně a navýšení příjmů o nedeklarované příjmy ze sektoru šedé ekonomiky na straně druhé.

**Graf 6: Vývoj neupravené a upravené míry zatížení ve skupinách příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností nájemního sektoru bydlení**



Poznámka: *zatižení* – neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení.

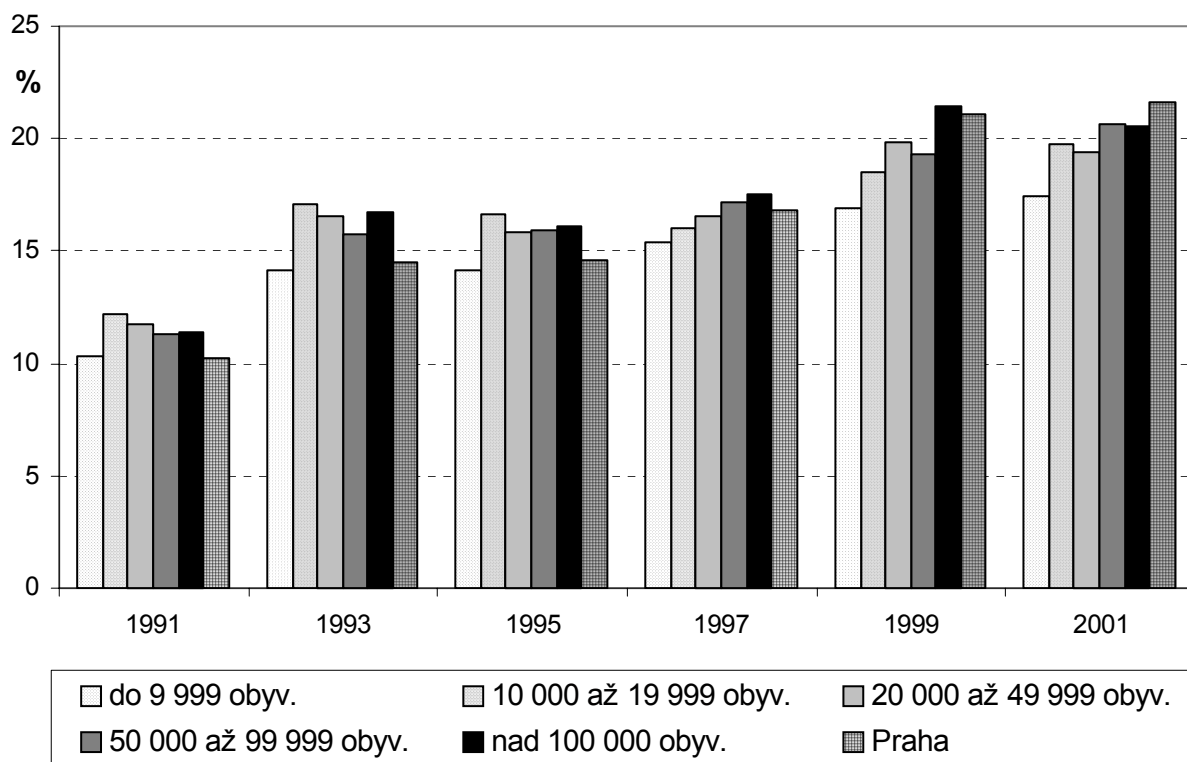
*zatižení 5* – upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (po zohlednění všech vlivů).

Domácnosti nájemního sektoru bydlení byly podle výše svého celkového čistého příjmu rozděleny do pěti stejně početných skupin tak, že do první skupiny (1. kvintilu) byly zařazeny příjmově nejslabší domácnosti, do páté skupiny (5. kvintilu) příjmově nejsilnější domácnosti.

Zdroj: : SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V grafu 6 jsou uvedeny hodnoty neupravené a upravené míry zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností v jednotlivých letech sledovaného období. Hodnoty neupravené i upravené míry zatížení byly v průběhu celého sledovaného období pochopitelně výrazně vyšší mezi příjmově nejslabšími domácnostmi v porovnání s odpovídajícími hodnotami míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností. Porovnáme-li změny v hodnotách průměrné neupravené míry zatížení domácností prvního a pátého příjmového kvintilu mezi rokem 1991 a 2001, zjistíme, že jak u příjmově nejslabších, tak u příjmově nejsilnějších domácností došlo k přibližně stejnému relativnímu nárůstu hodnot míry zatížení (u příjmově nejslabších domácností byl zaznamenán nárůst o 72 %, u příjmově nejsilnějších domácností o 73 %). Porovnáme-li hodnoty upravené míry zatížení, pak lze konstatovat, že ta se mezi roky 1991 a 2001 zvýšila o 77 % v případě příjmově nejslabších a o 67 % v případě příjmově nejsilnějších domácností. Absolutní hodnota rozdílu průměrných hodnot neupravené míry zatížení příjmově nejslabších a nejsilnějších domácností vzrostla z počátečních 10,8 procentních bodů v roce 1991 na 18,5 procentních bodů v roce 2001. Jinými slovy, průměrná hodnota neupravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností byla v roce 1991 o 10,8 procentních bodů nižší než průměrná hodnota neupravené míry zatížení příjmově nejslabších domácností, v roce 2001 byl tento rozdíl už téměř dvojnásobný. Rozdíl v hodnotách upravené míry zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností byl v uvedeném období ještě výraznější. Jestliže v roce 1991 převyšovala průměrná hodnota upravené míry zatížení příjmově nejslabších domácností upravenou míru zatížení příjmově nejsilnějších domácností o 7,7 procentních bodů, v roce 2001 už činil rozdíl 14,3 procentních bodů. Zásahu na rostoucí diferenciaci v míře zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností má, jak již bylo zmíněno, poněkud pomalejší růst upravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností v porovnání s tempem růstem míry zatížení příjmově nejslabších domácností.

**Graf 7: Vývoj průměrné výše neupravené míry zatížení domácností nájemního sektoru bazickými výdaji na bydlení v letech 1991 – 2001 podle velikostních kategorií obcí**



Zdroj: SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V grafu 7 jsou uvedeny průměrné hodnoty neupravené míry zatížení v členění podle velikostních kategorií obcí. Z grafu je především velmi dobře patrný měnící se trend ve vývoji průměrné míry zatížení domácností žijících v obcích různé velikostní kategorie. Zatímco do roku 1995 včetně dosahovaly v průměru nejnižších hodnot míry zatížení domácnosti z malých obcí a měst do 10 000 obyvatel a pražské domácnosti, od roku 1997 začíná být patrný přímý vztah mezi hodnotami průměrné míry zatížení bazickými výdaji na bydlení a velikostí obce, v níž domácnost žije. S jistými výjimkami se od roku 1997 začíná prosazovat pravidlo, že čím větší obec, tím v průměru vyšší průměrná míra zatížení výdaji na bydlení. Příčinou je zjevně způsob deregulace nájemného uplatňovaný ve druhé polovině 90. let, kdy nájemné bylo uvolňováno diferencovaně s ohledem na velikost obce. Zatímco ještě v roce 1996 byla sazba regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu I. kategorie v obcích s méně než 10 000 obyvateli jen o 2 koruny nižší než sazba regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu I. kategorie v Praze, v roce 1997 již rozdíl činil více než 10 korun. Relativní srovnání je ještě názornější: jestliže v roce 1996 byla sazba regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> plochy bytu I. kategorie v Praze jen o necelých 26 % vyšší než sazba regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> plochy bytu v obci s méně než 10 tisíci obyvateli, v roce 1997 už byla sazba regulovaného nájemného v Praze vyšší o 98,4 %. Hodnoty průměrné míry zatížení domácností upravenými bazickými výdaji na bydlení v zásadě kopírují trend naznačený v grafu 7, snížení bazických výdajů na bydlení v rámci výše popsaných úprav se projevilo v přibližně stejném rozsahu ve všech velikostních kategoriích obcí.

Z dosavadních analýz jednoznačně vyplynulo, že domácnosti důchodců tvořily v průběhu 90. let a tvoří i v současnosti nejohroženější sociální skupinu z hlediska míry zatížení výdaji na bydlení. Tabulka 1 doplňuje údaje uvedené v předchozím textu o poněkud podrobnější třídění v rámci skupiny důchodců. Z tabulky je především jasně patrná skutečnost, že míra zatížení domácností důchodců žijících v nájemních a družstevních bytech dosahuje významně vyšších hodnot než u těch domácností důchodců, které žijí v bytech v osobním vlastnictví nebo ve vlastních domech. Z tabulky je rovněž zřejmé, že v rámci sociální skupiny důchodců patří mezi nejohroženější domácnosti jednočlenné, zejména pak jednočlenné domácnosti žen (míra zatížení těchto domácností bazickými výdaji na

bydlení dosahuje v průměru téměř 32 % v nájemním sektoru bydlení a téměř 24 % ve vlastnickém sektoru). Je však nutno poznamenat, že při třídění tak vysokého stupně (podle sociální skupiny domácnosti, právní formy užívání domu/bytu, počtu členů domácnosti a pohlaví přednosti domácnosti) nejsou již uvedené výsledky z přísně statistického hlediska zcela spolehlivé (z důvodu nízkého počtu pozorování).

**Tabulka 1: Míra zatížení výdaji na bydlení ve skupině důchodců v roce 2001**

	Neupravené výdaje na bydlení (Kč)			Neupravená míra zatížení (%)		
	nájemné	bazické	úplné	výdaji na nájemné	výdaji bazickými	výdaji úplnými
<i>Nájemní byty (včetně družstevních)</i>	926	2 512	2 662	10,29	27,82	29,31
1 členná domácnost	802	2 114	2 214	11,73	31,16	32,58
- muži	778	2 049	2 188	10,98	28,89	30,93
- ženy	809	2 135	2 221	11,96	31,87	33,09
2 členná domácnost	1 102	3 079	3 301	8,25	23,06	24,64
<i>Byty v osobním vlastnictví nebo ve vlastním domě</i>	-	1 885	2 206	-	19,17	22,06
1 členná domácnost	-	1 576	1 764	-	22,80	25,42
- muži	-	1 369	1 561	-	18,38	20,85
- ženy	-	1 630	1 817	-	23,96	26,61
2 členná domácnost	-	2 121	2 541	-	16,38	19,48

*Zdroj: SRÚ 2001, vlastní výpočty.*

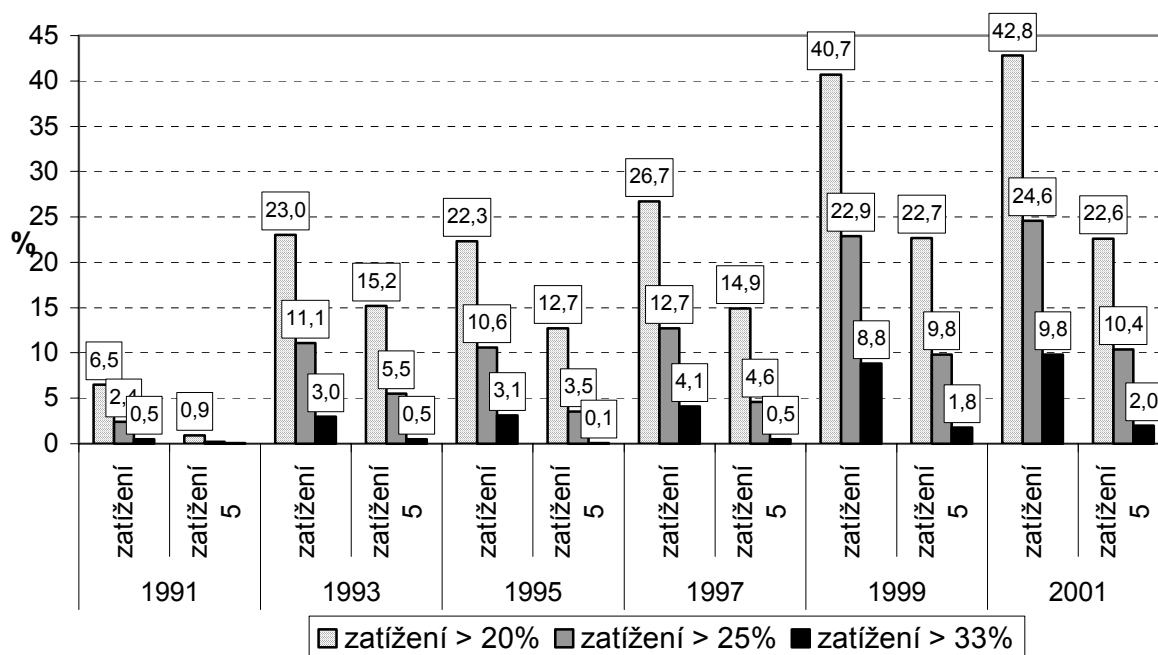
Další detailnější analýzy naznačují rovněž možnou korelaci mezi velikostí bydliště a mírou zatížení výdaji na bydlení domácností důchodců. Pro účely této analýzy bylo použito členění obcí používané ČSÚ a uváděné v SRÚ na krajská města (města s 50 000 a více obyvateli), městské obce (obce s více než 2 000 a méně než 50 000 obyvateli) a venkovské obce (převážně obce do 2 000 obyvatel). Ukazuje se, že existují statisticky signifikantní rozdíly v míře zatížení bazickými i úplnými výdaji na bydlení mezi domácnostmi důchodců žijícími v krajských městech, městských obcích a venkovských obcích. Zatímco průměrná míra zatížení bazickými výdaji na bydlení domácností důchodců v krajských městech přesahuje 27 % (z toho u domácností žijících v nájemním a družstevním sektoru atakuje v průměru hranici 29 %), v městských obcích činí v průměru něco přes 24 % a ve venkovských obcích dokonce jen 17,4 %. Rostoucí míra zatížení domácností důchodců s rostoucí velikostí obce přirozeně souvisí s větším zastoupením nájemního bytového fondu ve větších městech, přičemž v nájemním sektoru je zatížení výdaji na bydlení v průměru obecně nejvyšší.

Provedeme-li obdobnou analýzu jako pro skupinu důchodců i pro mladé domácnosti s přednostou ve věku do 35 let, pak i v tomto případě dostaneme podobné výsledky, ačkoliv hodnoty míry zatížení těchto domácností již nejsou tak vysoké jako u domácností důchodců. Jestliže například míra zatížení bazickými výdaji na bydlení jednočlenných domácností s přednostou ve věku do 35 let dosahuje v průměru 19,2 %, u dvoučlenných domácností už pouze 14,1 % (v případě míry zatížení úplnými výdaji na bydlení činí odpovídající hodnoty 21,7 % a 17,3 %). Signifikantně vyšší míry zatížení bazickými i úplnými výdaji na bydlení dosahují, podobně jako v případě domácností důchodců, mladé domácnosti žijící v nájemních a družstevních bytech v porovnání s těmi, které žijí ve vlastních domech (míra zatížení domácností v nájemním a družstevním sektoru bydlení se však podle údajů SRÚ 2001 neliší od míry zatížení domácností žijících v bytech v osobním vlastnictví). Jestliže míra zatížení úplnými výdaji na bydlení mladých domácností v nájemních bytech činila v roce 2001 v průměru 20 %, míra zatížení domácností žijících ve vlastním domě byla v průměru o více než čtyři procentní body nižší. Zajímavou informací je rovněž skutečnost, že míra zatížení mladých domácností významně neroste s rostoucím počtem nezaopatřených dětí. Naopak, projevuje se zde spíše opačná závislost – míra zatížení domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi bazickými výdaji na bydlení je statisticky významně nižší než míra zatížení domácností s přednostou do 35 let, které nemají nezaopatřené děti (vyloučíme-li z analýzy domácnosti s více než dvěma nezaopatřenými dětmi pro jejich nízké zastoupení v souboru). Příčinou této překvapivé skutečnosti jsou zejména příjmové rozdíly mezi mladými domácnostmi bez nezaopatřených dětí a s nezaopatřenými dětmi. Jestliže

průměrná výše celkového čistého příjmu domácností bez nezaopatřených dětí činila v roce 2001 pouze 16 510 Kč, v případě domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi 21 770 Kč. Průměrné měsíční bazické výdaje na bydlení domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi jsou sice rovněž vyšší než výdaje na bydlení domácností bez nezaopatřených dětí, nicméně rozdíl činí necelých 600 Kč (průměrné bazické výdaje na bydlení bezdětných domácností činily 2 243 Kč, v případě domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi 2 829 Kč). Rozdílná výše bazických výdajů na bydlení bezdětných mladých domácností a domácností s nezaopatřenými dětmi souvisí pochopitelně s rozdílnou velikostí obývaného domu/bytu. Průměrná podlahová plocha domu/bytu obývaného mladými bezdětnými domácnostmi činila podle *SRÚ 2001* 58,5 m<sup>2</sup>, domácnosti se dvěma nezaopatřenými dětmi žily v domech/bytech o průměrné rozloze 78,3 m<sup>2</sup>.

Domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem tvoří další skupinu domácností pro něž výdaje na bydlení v poměru k příjmům představují relativně velkou zátěž. Na datech *SRÚ 2001* lze tuto skutečnost potvrdit a dokumentovat konkrétními údaji. Neupravená míra zatížení domácností s jednou ekonomicko-aktivní osobou dosahovala v průměru výše 17,6 % (hovoříme-li o výdajích na bydlení bazických, 20,2 % v případě výdajů na bydlení úplných), zatímco míra zatížení domácností se dvěma ekonomicko-aktivními osobami činila 12,7 % (resp. 15,5 % v případě výdajů úplných). Mezi domácnostmi s jedním ekonomicko-aktivním členem nenajdeme takové, které by žily ve vlastních domech, zastoupeny jsou pouze domácnosti žijící v nájemních bytech, družstevních bytech a bytech v osobním vlastnictví. I v případě těchto domácností však platí, že domácnosti obývající nájemní byty vykazují v porovnání s ostatními domácnostmi s jiným právním důvodem užívání domu/bytu signifikantně vyšší míru zatížení výdaji na bydlení (hovoříme-li o výdajích na bydlení bazických), statisticky významně se naopak neliší míra zatížení bazickými výdaji na bydlení mezi domácnostmi družstevního sektoru a domácnostmi obývajícími byty v osobním vlastnictví. Míra zatížení domácností s jednou ekonomicko-aktivní osobou se rovněž významně liší v závislosti na tom, zda osobou v čele domácnosti je muž nebo žena. Stojí-li v čele domácnosti muž, pak je míra zatížení bazickými výdaji na bydlení v průměru o pět procentních bodů nižší (činila 15,5 %) než u domácností, v jejichž čele stojí žena (v průměru 20,1 %). Uvedený rozdíl se sníží na 4 procentní body, jestliže do analýzy zahrneme pouze domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem bez nezaopatřených dětí (míra zatížení bazickými výdaji na bydlení u domácností v jejichž čele stojí muž činila 16,3 %, pro domácnosti v jejichž čele stojí žena 20,6 %). Důvodem zjištěných rozdílů je značná příjmová diference, která v průměru přetrvává mezi domácnostmi v jejich čele stojí muž a domácnostmi v čele se ženou. Domácnosti, jejichž přednostou je muž, dosahují v průměru téměř o 5 000 Kč vyšších celkových čistých měsíčních příjmů v porovnání s domácnostmi, v jejichž čele stojí žena. Průměrné bazické výdaje na bydlení obou typů domácností se přitom statisticky významně neliší, ačkoliv domácnosti v čele s muži žijí ve větších domech/bytech než domácnosti v čele se ženami (průměrný rozdíl v celkové podlahové ploše jimi obývaných bytů činí 14 m<sup>2</sup>). Pro domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem platí rovněž závislost mezi mírou zatížení výdaji na bydlení a velikostí bydliště. Zatímco míra zatížení domácností v krajských městech bazickými výdaji na bydlení dosahovala v roce 2001 v průměru výše 20,4 %, v případě domácností z městských obcí činila 18,1 % a u domácností z venkovských obcí pak v průměru dokonce pouhých 13,3 %. Struktura bytového fondu v obcích různé velikosti i v tomto případě bezpochyby hraje úlohu, nicméně vzhledem k absenci domácností žijících ve vlastních rodinných domech pouze z hlediska odlišného zastoupení nájemních a družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví.

**Graf 8: Podíly domácností nájemního sektoru s mírou zatížení bazickými výdaji na bydlení vyšší než 20 %, 25 % a 33 %**



Poznámka: *zatížení* – neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení,

*zatížení 5* – upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (po zohlednění všech vlivů).

Zdroj: SRÚ 1991 - 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

V grafu 8 jsou uvedeny podíly domácností, jejichž míra zatížení výdaji na bydlení přesahovala v jednotlivých letech normativně stanovené mezní hodnoty ve výši 20 %, 25 % a 33 %. Zatímco v roce 1991 činil podíl domácností s neupravenou mírou zatížení vyšší než 20 % pouhých 6,5 % z celkového počtu domácností nájemního sektoru bydlení, v roce 2001 jejich podíl vzrostl na 42,8 %. Podíl domácností, jejichž míra zatížení přesáhla v roce 2001 hranici 33 %, byl pochopitelně výrazně nižší a blížil se pouhým 10 %, pokud bychom uvažovali provedené úpravy míry zatížení, pak by se jejich podíl snížil dokonce na pouhá 2 % domácností nájemního sektoru bydlení. Za nejelevantnější hranici „únosnosti“ v českém prostředí (Lux 2002) však lze považovat míru zatížení ve výši 25 %. V roce 2001 téměř čtvrtina domácností vykazovala neupravenou míru zatížení vyšší než 25 %, po zohlednění výše regulovaného nájemného, výdajů na sekundární bydlení, příspěvku na bydlení, nadspotřeby bydlení a příjmů ze sektoru šedé ekonomiky se jejich podíl snížil na 10,4 %.

**Tabulka 2: Šance, že míra zatížení výdaji na bydlení příslušné sociální skupiny domácností nájemního sektoru byla vyšší než 25 % (vztaženo k referenční kategorii dělníků)**

	Neupravená míra zatížení větší než 25 % (šance)					Upravená <sup>*)</sup> míra zatížení větší než 25 % (šance)				
	1993	1995	1997	1999	2001	1993	1995	1997	1999	2001
<i>dělníci</i>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>podnikatelé</i>	0,57	0,91	1,51	0,63	1,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>zaměstnanci</i>	0,77	0,60	1,93	1,04	0,86	0,00	0,00	0,00	0,18	1,00
<i>zemědělci</i>	0,33	0,27	0,80	0,07	0,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>důchodci</i>	11,86	10,73	12,36	7,58	7,51	114,02	63,57	95,76	46,32	59,81

Poznámka: \*) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech vlivů (odpovídá „zatížení 5“ v předchozích grafech). Hodnoty šancí byly vypočteny jako podíl domácností s mírou zatížení vyšší než 25 % k podílu domácností s mírou zatížení nižší než 25 %. Hodnoty šancí byly následně vztaženy k referenční kategorii dělníků.

Zdroj: SRÚ 1993 – 1997, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1993 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.



V tabulce 2 jsou porovnávány šance, že míra zatížení bazickými výdaji na bydlení bude vyšší než 25 % pro jednotlivé sociální skupiny domácností vzhledem k referenční kategorii domácností dělníků. Šance se obecně určí jako podíl pravděpodobnosti, že sledovaný jev nastal k pravděpodobnosti, že sledovaný jev nenastal. V tomto případě byly hodnoty šancí určeny jako podíl domácností příslušné sociální skupiny s mírou zatížení vyšší než 25 % k podílu domácností téže sociální skupiny s mírou zatížení nižší než 25 %. Jestliže hodnota šance byla vyšší než jedna, znamená to, že v dané sociální skupině byla většina (více než 50 %) domácností s mírou zatížení vyšší než 25 % neboli pravděpodobnost, že domácnost této sociální skupiny dosáhla míry zatížení vyšší než 25 %, byla více než padesátiprocentní. Obecně tedy platí, že čím vyšší hodnota šance, tím větší část domácností příslušné sociální skupiny dosahovala míry zatížení vyšší než 25 %. Tabulka 2 však neuvádí přímo hodnoty šancí, ale jejich poměry vzhledem k referenční kategorii domácností dělníků (tj. hodnoty šancí jednotlivých sociálních skupin domácností jsme vydělili šancí domácností dělníků). Z tabulky je především jasně patrná skutečnost, že domácnosti důchodců vykazovaly několikanásobně vyšší šanci, že neupravená i upravená míra zatížení bude v jejich případě vyšší než 25 % v porovnání s ostatními sociálními kategoriemi domácností. Například v roce 2001 byla šance, že neupravená míra zatížení výdaji na bydlení přesáhla hranici 25 % více než 7,5 krát vyšší u domácností důchodců v porovnání se šancí domácností dělníků. V letech 1999 i 2001 dosahovala nadpoloviční většina domácností důchodců neupravené míry zatížení vyšší než 25 %, po zohlednění všech úprav míry zatížení se jejich podíl snížil na 34 % (v roce 1999), resp. 35,2 % (v roce 2001). Zajímavou informací je rovněž fakt, že pokud jde o hodnoty neupravené míry zatížení, v letech 1997 a 2001 vykazovaly domácnosti podnikatelů vyšší šanci, že jejich míra zatížení přesáhne 25 % než domácnosti dělníků.

**Tabulka 3: Podíly domácností nájemního sektoru bydlení s mírou zatížení vyšší než 25 % podle typu rodiny a ekonomické aktivity členů domácnosti**

Rok	Podíly domácností s neupravenou mírou zatížení vyšší než 25 % (v %)					Podíly domácností s upravenou <sup>*)</sup> mírou zatížení vyšší než 25 % (v %)				
	1993	1995	1997	1999	2001	1993	1995	1997	1999	2001
čistá úplná rodina (EA přednosta)	2,2	2,0	3,1	10,0	14,9	0,0	0,0	0,0	0,7	1,1
čistá úplná rodina (přednosta není EA)	8,4	11,4	10,5	31,2	31,6	5,0	5,9	3,0	14,9	7,6
čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	0,3	0,4	1,1	3,6	4,9	0,1	0,0	0,0	0,3	0,2
smíšená úplná rodina	0,0	0,0	0,0	3,0	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7
čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	3,7	4,1	12,0	27,4	28,0	0,0	0,9	0,0	1,1	3,7
jednotlivec - muž	21,1	20,9	28,6	41,1	48,7	11,0	4,5	7,2	16,2	25,0
jednotlivec - žena	36,2	33,7	38,1	52,2	52,6	18,4	11,1	17,3	29,2	32,9

Poznámka: \*) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech úprav, odpovídá „zatížení 5“ v předchozích grafech.

Zdroj: SRÚ 1993 – 1997, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Z tabulky 3 je patrné, že nejvyšší podíl domácností s mírou zatížení přesahující hranici 25 % najdeme jednoznačně mezi domácnostmi jednotlivců, zejména pak jednotlivkyň – žen. I při zohlednění všech úprav míry zatížení téměř třetina těchto domácností vykazovala v roce 2001 míru zatížení vyšší než 25 %. Podobně je tomu i v případě domácností jednotlivců – mužů. Ačkoliv se vlivem provedených úprav míry zatížení snížil podíl domácností jednotlivců – mužů s mírou zatížení vyšší než 25 % v roce 2001 téměř na polovinu, upravená míra zatížení byla u čtvrtiny těchto domácností stále vyšší než stanovená mez únosnosti. Další z hlediska zatížení výdaji na bydlení ohroženou skupinu domácností představovaly v roce 2001 úplné rodiny s ekonomicky neaktivním přednostou a neúplné rodiny s dětmi.

**Tabulka 4: Podíly domácností nájemního sektoru bydlení s mírou zatížení vyšší než 25 % podle věku přednosti domácnosti**

Věk přednosti	Podíly domácností s neupravenou mírou zatížení větší než 25 % (v %)						Podíly domácností s upravenou <sup>*)</sup> mírou zatížení větší než 25 % (v %)					
	1991	1993	1995	1997	1999	2001	1991	1993	1995	1997	1999	2001
18-24 let	1,5	4,2	12,0	14,3	16,5	23,8	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0
25-34 let	0,7	2,6	2,6	5,6	13,0	13,5	0,0	0,5	0,3	0,0	0,8	1,5
35-44 let	0,2	1,0	1,9	4,3	9,9	12,2	0,0	0,0	0,0	0,4	1,4	1,6
45-54 let	0,8	6,0	4,8	7,1	11,8	13,4	0,0	0,4	0,0	0,8	0,9	1,0
55-64 let	4,9	21,4	16,5	12,8	29,8	30,4	0,4	9,7	5,8	5,6	12,0	16,5
65 a více	7,7	27,2	26,8	30,7	48,5	51,3	0,8	17,7	11,0	15,2	32,0	31,5

\*) Upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení po zohlednění všech úprav, odpovídá „zatížení 5“ v předchozích grafech.

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Tabulka 4 potvrzuje výsadní postavení domácností důchodců (tj. domácností s předností ve věku nad 65 let), mezi nimiž se ve všech letech sledovaného období vyskytuje nejvyšší podíl domácností s mírou zatížení (ať už upravenou nebo neupravenou) vyšší než 25 %. Současně je z ní patrná skutečnost, že nejmladší věková kategorie domácností (tj. domácností s předností ve věku 18 – 24 let) představuje třetí nejzatíženější skupinu domácností (podle hodnot neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení). Vezmeme-li v úvahu hodnoty upravené míry zatížení, pak problém s dostupností bydlení pro tuto skupinu domácností prakticky mizí, což je však do značné míry způsobeno navýšením příjmů těchto domácností o příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Naopak problém nadspotřeby bydlení v jejich případě, na rozdíl od domácností důchodců (tj. především domácností s předností nad 65 let), nahraje prakticky žádnou roli. V případě domácností s předností ve věku nad 65 let má na výrazné snížení hodnot neupravené míry zatížení vliv zejména zohlednění nadspotřeby bydlení (předpokládali jsme, že tyto domácnosti se nepodílí na příjmech ze sektoru šedé ekonomiky).

**Shrnutí:** *K nejvýraznějšímu růstu zatížení českých domácností žijících v nájemním sektoru bydlení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999. Domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců (zejména žen), neúplné rodiny a úplné rodiny bez ekonomicky aktivního přednosti představovaly v průběhu celého sledovaného období výdaji na bydlení nejzatíženější skupiny populace (na bydlení vydávaly v průměru největší část svých příjmů). Zejména v případě domácností jednotlivců a důchodců však bylo prokázáno, že vysoká míra zatížení výdaji na bydlení je často důsledkem nadspotřeby bydlení, tj. skutečnosti, že tyto domácnosti často žijí v příliš velkých bytech. Za předpokladu, že by byly vytvořeny vhodné podmínky umožňující těmto domácnostem racionalizovat svou spotřebu bydlení, zmizel by do značné míry i problém s nedostupností stávajícího nájemního bydlení. U neúplných rodin s dětmi, které vydávají na bydlení rovněž relativně velkou část příjmů, se jev nadspotřeby bydlení vyskytuje překvapivě zřídka. Bylo rovněž zjištěno, že v průběhu 90. let došlo k prohloubení rozdílu v míře zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností výdaji na bydlení a prohloubila se závislost mezi velikostí bydliště a zatížením domácností výdaji na bydlení (domácnosti z větších obcí vydají na bydlení v průměru větší část příjmů než domácnosti z obcí s menším počtem obyvatel). V neposlední řadě bylo prokázáno, že mladé domácnosti (s předností ve věku do 24 let) patří po domácnostech seniorů mezi výdaji na bydlení nejvíce zatíženou skupinu populace.*

## 1.2 Dostupnost stávajícího vlastnického bydlení

K hodnocení dostupnosti stávajícího vlastnického bydlení, tj. dostupnosti aktuálního bydlení pro domácnosti, které žijí ve vlastním bytě nebo domě, lze rovněž použít standardní indikátorový nebo reziduální přístup. V případě nájemního bydlení je však jejich použití podstatně relevantnější, při

hodnocení dostupnosti stávajícího vlastnického bydlení pomocí koeficientu míry zatížení výdaji na bydlení úplnými narážíme na několik zásadních problémů:

- dostupnost vlastnického bydlení se významně liší pro domácnosti, které dosud nesplatily úvěry a půjčky na pořízení vlastního domu/bytu a pro domácnosti, které závazky z pořízení vlastního bydlení jež uhradily.
- dostupnost vlastnického bydlení významně osciluje v závislosti na tom, zda domácnost v daném roce prováděla významnější opravy, rekonstrukci nebo přestavbu svého bydlení. V případě vlastnického bydlení je obvyklá situace, kdy domácnost po řadu let vydává poměrně nízké částky na provoz a údržbu svého bydlení, avšak v okamžiku, kdy nastane potřeba rozsáhlejších oprav nebo modernizace, výdaje na bydlení se několikanásobně zvýší.
- domácnost žijící ve vlastním domě/bytě může situaci, kdy je pro ni stávající bydlení finančně neúnosné, v krajním případě řešit prodejem svého domu/bytu a přestěhováním se do levnějšího vlastnického bydlení nebo přechodem do sektoru nájemního bydlení (stávající bydlení tvoří část celkového bohatství domácnosti).

Z těchto a dalších důvodů (např. volatilita cen nemovitostí a stavebních materiálů) hodnoty míry zatížení úplnými výdaji na bydlení u domácností vlastnického sektoru značně kolísají, přičemž vysoké hodnoty míry zatížení nemusí nutně indikovat problém s dostupností bydlení (může se jednat o přechodnou situaci vyvolanou zvýšenými náklady na opravy nebo rekonstrukce). V zahraničí se proto pro hodnocení finanční dostupnosti vlastnického bydlení užívá např. koncept implicitního nájemného (nahrazuje výdaje domácností spojené se splátkami hypotečních a jiných úvěrů), který je však v českém prostředí jen těžko použitelný (v situaci, kdy je úroveň nájemného v nájemním sektoru bydlení významně vychýlena).

I přes výše zmíněné nedostatky uvádíme hodnoty průměrné míry zatížení domácností vlastnického sektoru úplnými výdaji na bydlení v členění podle několika základních kategorií. Uvedené hodnoty jsou do značné míry orientačního charakteru a nejsou plně srovnatelné s mírou zatížení bazickými výdaji na bydlení uváděnou u domácností nájemního sektoru. Za domácnosti vlastnického sektoru byly považovány domácnosti žijící podle *SRÚ* v bytech v osobním vlastnictví nebo ve vlastním rodinném/bytovém domě. Úplné výdaje domácností na bydlení byly pro účely výpočtu míry zatížení očištěny pouze o výši příspěvku na bydlení (nárok na příspěvek na bydlení mají od roku 1996 i domácnosti z vlastnického sektoru bydlení), stejně jako v případě domácností nájemního sektoru bydlení jsme předpokládali 100 % *take-up* příspěvku (tzn. o příspěvek by skutečně požádaly všechny domácnosti, které by na něj měly nárok bez ohledu na jeho výši). Žádné další dodatečné úpravy míry zatížení nebyly realizovány.

**Tabulka 5: Průměrná míra zatížení domácností vlastnického sektoru úplnými výdaji na bydlení**

<i>Průměrná míra zatížení úplnými výdaji na bydlení</i>	<i>neupravená</i>						<i>upravená<sup>*)</sup></i>		
	<i>1991</i>	<i>1993</i>	<i>1995</i>	<i>1997</i>	<i>1999</i>	<i>2001</i>	<i>1997</i>	<i>1999</i>	<i>2001</i>
<b><i>Sociální skupina přednosty domácnosti</i></b>									
Dělník	9,2	11,0	11,8	13,1	13,0	15,3	13,1	12,8	15,2
Podnikatel	-	10,6	11,3	15,7	14,5	17,0	15,5	14,2	16,6
Zaměstnanec	9,9	11,5	12,0	13,7	13,5	16,2	13,7	13,4	16,1
Zemědělec	9,0	11,0	12,4	15,3	13,3	14,7	15,1	12,8	14,4
Důchodce	13,7	18,4	16,9	17,9	19,6	22,1	17,8	19,3	21,7
<b><i>Typ domácnosti</i></b>									
čistá úplná rodina (EA přednost)	-	11,6	13,7	14,1	14,3	17,3	13,9	13,8	16,8
čistá úplná rodina (přednost není EA)	-	17,4	16,1	17,4	17,4	19,5	17,3	17,2	19,3
čistá úplná rodina (EA přednost a manželka)	-	10,6	11,3	13,6	12,7	14,5	13,5	12,6	14,4
smíšená úplná rodina	-	9,6	11,1	12,8	10,9	12,0	12,8	10,8	12,0
čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	-	15,9	12,2	15,9	16,6	18,6	15,8	16,3	17,9
jednotlivec – muž	-	17,6	13,4	15,1	16,6	19,7	15,1	16,5	19,3
jednotlivec – žena	-	18,0	17,5	18,9	22,2	26,0	18,8	21,8	25,4
<b><i>Věk přednosty domácnosti</i></b>									
18 – 24 let	6,7	9,5	10,2	13,5	13,2	22,6	13,5	12,4	22,4
25 – 34 let	11,0	12,6	12,7	14,8	13,7	16,5	14,6	13,3	16,2
35 – 44 let	8,4	10,1	11,6	13,0	13,1	15,8	12,8	12,8	15,5
45 – 54 let	9,1	10,8	12,1	13,9	13,1	15,1	13,9	13,0	15,0
55 – 64 let	13,1	16,3	15,3	15,8	15,6	18,2	15,7	15,5	18,1
65 a více let	12,2	17,5	16,2	17,9	19,9	21,8	17,9	19,6	21,4
<b><i>Velikost bydlíšť</i></b>									
do 9 999 obyvatel	10,2	12,4	13,2	14,7	13,9	16,4	14,6	13,7	16,2
10 000 až 19 999 obyvatel	11,8	15,3	14,2	16,4	16,8	18,6	16,2	16,5	18,4
20 000 až 49 999 obyvatel	10,9	16,4	12,7	15,3	16,5	19,2	15,2	16,1	18,8
50 000 až 99 999 obyvatel	9,3	13,4	15,7	15,4	18,0	18,3	15,4	17,8	18,1
nad 100 000 obyvatel	10,5	11,5	10,2	14,4	15,1	19,7	14,4	15,0	19,6
Praha	11,6	13,5	16,6	16,1	15,4	19,3	16,1	15,4	19,2
<b><i>Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</i></b>									
1. kvintil	14,1	18,0	16,3	18,0	21,6	24,5	17,8	21,0	23,8
2. kvintil	11,9	16,5	15,7	15,9	17,0	19,4	15,8	16,6	19,2
3. kvintil	10,9	11,6	12,2	14,2	13,9	16,7	14,1	13,7	16,5
4. kvintil	8,2	11,0	11,7	12,4	12,6	14,3	12,4	12,5	14,3
5. kvintil	7,6	9,4	11,2	14,7	11,0	13,1	14,7	11,0	13,1

Poznámka: Upravená míra zatížení byla vypočtena jako podíl úplných výdajů na bydlení snížených o výši příspěvku na bydlení k celkovému čistému peněžnímu příjmu domácnosti (v %).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Z tabulky 5 je zřejmé, že mezi domácnostmi vlastnického sektoru bydlení dosahovaly ve všech letech nejvyšších hodnot průměrné míry zatížení úplnými výdaji na bydlení domácnosti důchodců, podobně jako mezi domácnostmi nájemního sektoru. Za zmínku stojí relativně vyšší míra zatížení domácností podnikatelů v letech 1997 – 2001, která je zejména důsledkem podhodnocení příjmů této sociální skupiny domácností (například v roce 1997 byla průměrná výše čistého měsíčního příjmu domácností podnikatelů statisticky významně vyšší pouze v porovnání s výší průměrného příjmu domácností důchodců, od průměrné výše příjmů ostatních sociálních skupin se statisticky významně nelišila, obdobně v roce 2001).

Podobně jako mezi domácnostmi nájemního sektoru bydlení, i mezi domácnostmi žijícími ve vlastním domě/bytě patřily mezi nejzatíženější domácnosti jednotlivců, zejména žen, stabilně vysokou míru zatížení úplnými výdaji na bydlení vykazovaly ve všech letech rovněž čisté úplné rodiny s ekonomicky neaktivním přednostou a neúplné rodiny s dětmi. I při hodnocení výše průměrné míry

zatížení domácností úplnými výdaji na bydlení s ohledem na věk přednosty domácnosti, lze pozorovat podobný trend jako v případě domácností nájemního sektoru. Průměrná míra zatížení domácností s přednostou ve věku do 34 let je obvykle poněkud vyšší, s rostoucím věkem přednosty se mírně snižuje, aby následně pro domácnosti s přednostou ve věku nad 55 let začala výrazně růst. Za povšimnutí stojí výrazný nárůst míry zatížení domácností s přednostou ve věku 18 – 24 let mezi roky 1991 a 2001 (v roce 2001 byla míra zatížení „nejmladších“ domácností v průměru dokonce vyšší než míra zatížení „nejstarších“ domácností). S ohledem na skutečnost, že tento stav byl způsoben skokovým zvýšením míry zatížení domácností s přednostou ve věku 18 - 24 let mezi roky 1999 a 2001, nelze jednoznačně říci, zda se jedná o trend nebo pouze náhodný výkyv.

Při hodnocení míry zatížení s ohledem na velikost bydliště domácnosti není ve sledovaném období patrný žádný jednoznačný trend, pouze domácnosti z menších obcí do 10 000 obyvatel vykazují v posledních letech (1999 a 2001) stabilně nižší hodnoty průměrné míry zatížení úplnými výdaji na bydlení. Nepřekvapí skutečnost, že v průměru nejnižších hodnot míry zatížení úplnými výdaji na bydlení dosahovaly ve všech letech domácnosti s nejvyššími příjmy (domácnosti 5. příjmového kvintilu), naopak míra zatížení příjmově nejslabších domácností byla ve všech letech nejvyšší. Jistou anomálií představuje vyšší hodnota míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností v roce 1997, je však zřejmé, že se jednalo o náhodný výkyv v datech, který se v dalších letech neopakoval.

Z porovnání hodnot neupravené a upravené míry zatížení úplnými výdaji na bydlení v letech 1997 – 2001 je patrný přímý vliv příspěvku na bydlení. Potvrzuje se, že příspěvek na bydlení pomáhá nejvíce příjmově nejslabším domácnostem vlastnického sektoru bydlení, s rostoucím příjmem domácnosti se míra zatížení vlivem příspěvku snižuje méně (tento fakt vyplývá ze způsobu výpočtu současného příspěvku na bydlení). Současně však nelze jednoznačně tvrdit, že by nejvíce pomáhal domácnostem s nejvyšší průměrnou mírou zatížení výdaji na bydlení. Například v roce 2001 se neupravená míra zatížení domácností důchodců snížila vlivem příspěvku o 0,4 procentního bodu, stejně jako u domácností podnikatelů. V případě domácností podnikatelů však byla neupravená míra zatížení v průměru o více než 5 procentních bodů nižší než míra zatížení domácností důchodců.

Pro úplnost uvedme, že například v roce 2001 přesahovala míra zatížení úplnými výdaji na bydlení hranici 25 % u téměř třetiny domácností důchodců (přesně 31,2 %), u domácností podnikatelů činil odpovídající podíl 14 %. Při zohlednění výše příspěvku na bydlení se podíl domácností důchodců s mírou zatížení vyšší než 25 % snížil na 30,6 %. Neupravená míra zatížení úplnými výdaji na bydlení překračovala hodnotu 25 % u bezmála poloviny domácností jednotlivců – žen (49,3 %), u více než pětiny neúplných rodin s dětmi (22,2 %) a domácností jednotlivců – mužů (21,8 %). Vlivem příspěvku se podíl domácností s mírou zatížení vyšší než 25 % snížil nejvíce u neúplných rodin s dětmi (klesl na 15,4 % domácností). Naopak příspěvek neměl žádný vliv na snížení podílu nejmladších domácností, jejichž míra zatížení přesahovala 25 %, tento podíl zůstal na úrovni 38,8 %. Mezi domácnostmi s přednostou ve věku nad 65 let 31,3 % (resp. 30,9 % po příspěvku na bydlení) z nich dosahovalo míry zatížení vyšší než 25 %. Podíl domácností s mírou zatížení přesahující 25 % byl nejvyšší ve městech nad 100 000 obyvatel (23,6 % domácností), dále pak v obcích s 20 000 až 49 999 obyvateli. Téměř u 43 % příjmově nejslabších domácností přesáhla míra zatížení hranici 25 %, mezi domácnostmi zařazenými podle výše celkových čistých peněžních příjmů do 2. příjmového kvintilu byl jejich podíl už méně než poloviční.

***Shrnutí: S vědomím, že ukazatel míry zatížení úplnými výdaji na bydlení vykazuje významné nedostatky při hodnocení finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti z vlastnického sektoru bylo zjištěno, že i mezi „vlastníky“ jsou výdaji na bydlení nejvíce „ohroženy“ domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců, neúplné rodiny s dětmi a úplné rodiny s dětmi, jejichž přednostou není ekonomicky aktivní. Míra zatížení těchto domácností je však v porovnání se zatížením domácností nájemního sektoru významně nižší, pro domácnosti z vlastnického sektoru navíc jejich nemovitost představuje nere realizovaný zdroj příjmů, který mohou využít při řešení bytové otázky.***

### 1.3 Dostupnost nového vlastnického bydlení

Dostupnost vlastnického bydlení je v zahraniční odborné literatuře často sledována pomocí specifických indikátorů, které poměřují náklady na získání nového vlastnického bydlení (obvykle mají podobu splátek úvěrů na pořízení vlastního bydlení) a příjmovou úroveň domácností. Nepočítají tedy se skutečnou mírou zatížení bydlících domácností, ale měří dostupnost bydlení pro domácnosti, které vstupují na trh s vlastnickým bydlením.

Například Národní asociace realitních kanceláří v USA (Kamath 1988) používá hojně publikovaný index dostupnosti bydlení (*affordability index*), který zároveň slouží jako jeden z indikátorů ekonomického vývoje země. Výše indexu se vypočte jako podíl, kde v čitateli je medián rodinného příjmu (tedy agregátní ukazatel) a ve jmenovateli výše příjmu nezbytná k získání hypotečního úvěru na financování koupě rodinného domu v ceně odpovídající mediánu prodejních cen rodinných domů zobchodovaných za určité období. Hodnota indexu dosahuje jedné (resp. 100 %), jestliže medián rodinného příjmu odpovídá výši kvalifikovaného příjmu nezbytného k získání hypotečního úvěru na koupi domu v ceně odpovídající mediánu prodejních cen. Výpočet indexu je založen na řadě zjednodušujících předpokladů: předpokládá se, že hrubý příjem kupujících na trhu odpovídá mediánu příjmu průměrné rodiny v USA, dále se implicitně předpokládá, že rodina s tímto příjmem má zájem o koupi rodinného domu v ceně odpovídající mediánu prodejních cen, výše akontace (či záruky v podobě ceny zastavené nemovitosti) činí podle předpokladů 20 % kupní ceny domu, dalším předpokladem je 30 letá doba splatnosti hypotéky při fixní úrokové míře, která odpovídá efektivní úrokové míře z úvěrů poskytnutých v uplynulém období, je abstrahováno od některých výdajů, které jsou spojeny se získáním hypotečního úvěru (např. platby daně z nemovitosti, pojištění rizik, provedení odhadu ceny nemovitosti apod.). Z uvedených zjednodušení pochopitelně vyplývají i nedostatky indexu dostupnosti bydlení, pro které je často kritizován. V první řadě je hodnota indexu vysoce citlivá na volatilitu úrokových měr, index není vhodným indikátorem finanční dostupnosti vlastnického bydlení pro domácnosti jejichž příjem se signifikantně liší od mediánu příjmu průměrné rodiny v USA, v regionech s vyšší průměrnou cenovou hladinou nemovitostí index při hodnocení finanční dostupnosti bydlení rovněž selhává, obdobně v regionech, kde je cenová hladina bydlení výrazně pod úrovní celostátního průměru. V reakci na uvedené kritické výhrady byla metodika výpočtu indexu poněkud zdokonalována – např. bylo navrženo určovat hodnoty indexu na lokální úrovni (umožňuje zohlednit regionální volatilitu cen nemovitostí i příjmů), zjišťovat hodnotu indexu zvláště pro prvonabyvatele na trhu vlastnického bydlení (jimi kupované domy jsou obvykle menší a levnější, rodiny vstupující na trh s vlastnickým bydlením dosahují zpravidla nižších příjmů a podmínky poskytnutí úvěru na pořízení vlastního bydlení se v jejich případě rovněž liší – zejména pokud jde o nároky na hodnotu zástavy či akontace nezbytné pro poskytnutí úvěru).

Pro hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení a jejího vývoje v průběhu 90. let v ČR byly použity následující indikátory:

- a) hodnota poměru mezi cenou nového bydlení a výší celkových čistých ročních příjmů domácnosti. Ukazatel je často využíván pro komparativní účely a udává, kolik ročních příjmů potřebuje domácnost v té které zemi na pořízení průměrného nového bydlení. Jeho vypovídací schopnost je diskutabilní z různých důvodů – v reálném životě například nelze předpokládat, že mezní sklon domácnosti k úsporám činí 100 % z čistého příjmu, míra spořivosti je různá u různých skupin obyvatel, pořizovací cena neodpovídá tržní ceně, příjmově nadprůměrné domácnosti si nepořizují průměrné bydlení a hodnota indikátoru pro ně tudíž vyznívá příznivěji, příjmová úroveň domácnosti neodráží skutečné bohatství domácnosti atd.
- b) *lending multiplier (LM)*. Hodnotu *LM* získáme jako poměr celkové sumy, kterou domácnost zaplatí v rámci splátek úvěrů na bydlení k celkovým čistým ročním příjmům domácnosti. Za mezní hodnotu je v britské literatuře považován *LM* roven třem (v případě, že hodnota *LM* je větší než tři, splátky úvěrů na bydlení jsou pro domácnost neúnosně zatěžující).
- c) míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení. Míra zatížení je určena jako podíl výše celkové měsíční splátky přijatých úvěrů na pořízení nového bydlení k celkovým čistým měsíčním příjmům domácnosti. Na základě normativně určené maximální „přijatelné“ míry

zatížení se zkoumá, jaký je podíl domácností, pro něž je pořízení vlastního bydlení ještě únosné, resp. podíl domácností, pro které je již neúnosné.

Dostupnost vlastnického bydlení byla obdobně jako dostupnost nájemního bydlení hodnocena pro roky 1991, 1993, 1995, 1997, 1999 a 2001. Výše uvedené indikátory byly kalkulovány na základě dat z šetření *SRÚ 1991 - 2001*. Pro hodnocení dostupnosti vlastnického bydlení v letech 1992, 1996 a 2001 by bylo možno využít reprezentativnější datové soubory, které přesněji měří příjmovou úroveň domácností (datové soubory *Mikrocensus 1992, 1996* a soubor z šetření *Sociální situace domácností 2001*), našim cílem však bylo postihnout vývoj v průběhu celých 90. let. Z tohoto důvodu a za účelem zajištění srovnatelnosti získaných výsledků byla použita data z šetření *SRÚ*.

Při výpočtu výše uvedených indikátorů jsme vycházeli z průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Český statistický úřad průměrné ceny bytů dokončených v jednotlivých letech soustavně sleduje až od roku 1995, přičemž nerozlišuje průměrné pořizovací ceny bytů různých velikostních kategorií. Pokud předpokládáme, že pořizovací cena bytu neroste úměrně jeho velikosti, ale existují určité úspory z rozsahu způsobující, že pořizovací cena metru čtverečního menšího bytu je vyšší než pořizovací cena metru čtverečního většího bytu, pak průměrná pořizovací cena metru čtverečního obytné plochy bytu uváděná ČSÚ tuto diferenciaci bohužel nezachycuje. Údaj poskytovaný ČSÚ je vždy pouze určitým způsobem vychýlen podle toho, zda se v daném roce dokončilo více „malých“ nebo „velkých“ bytů. Po účely následujících analýz jsme předpokládali, že domácnost by si pořídila byt stejné velikosti jako je celková obytná plocha bytu/domu, v němž žije v současnosti. Průměrná pořizovací cena nového bydlení byla tudíž pro každou domácnost vypočtena jakou součin obytné plochy jejího současného domu/bytu a průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Abstrahovali jsme od skutečnosti, že některé domácnosti by spíše než do bytového domu odešly do vlastního rodinného domu, kde jsou pořizovací náklady vyšší. Při určování výše průměrné pořizovací ceny metru čtverečního bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1991 jsme vycházeli z celkové průměrné pořizovací ceny bytu, která podle *Statistické ročenky 1992* činila 226 268 Kč. Celkovou pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou obytnou plochou bytu dokončeného v bytovém domě v tomtéž roce, která podle stejného zdroje činila 46 m<sup>2</sup>. Údaj o průměrné ceně bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993 nemá ČSÚ bohužel k dispozici vůbec, proto jsme při jejím odhadu postupovali následujícím způsobem. Průměrnou pořizovací cenu bytu dokončeného roce 1991 jsme navýšili vynásobením hodnotou indexu cen stavebních prací (stavební práce pro novou výstavbu) mezi roky 1991 a 1993. Použití indexu cen stavebních prací není zcela metodologicky správné, protože tento index neodráží pouze ceny bytové výstavby, ale ceny všech stavebních prací. Specializovaný index však ČSÚ neuvádí. Relevantnost uvedeného postupu byla konzultována s pracovníky ČSÚ, podle jejich vyjádření se jedná o vhodnou metodu, jak získat orientační pořizovací cenu bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993. Pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou velikostí bytu ve státní, družstevní a podnikové výstavbě, která podle *Statistické ročenky 1995* činila 44,7 m<sup>2</sup>. Průměrné pořizovací ceny 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v příslušném roce, z nichž jsme vycházeli v následujících analýzách, shrnuje tabulka 6.

**Tabulka 6: Průměrná pořizovací cena 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě**

<b>Rok</b>	<b>1991</b>	<b>1993</b>	<b>1995</b>	<b>1997</b>	<b>1999</b>	<b>2001</b>
<b>Průměrná pořizovací cena 1 m<sup>2</sup> obytné plochy (Kč)</b>	4 919	6 859	17 528	23 542	26 902	30 180

*Zdroj: vlastní výpočty, ČSÚ*

Hodnoty v tabulce 7 představují násobek celkového čistého ročního příjmu, který by průměrná domácnost s alespoň jednou ekonomicky aktivní osobou musela v daném roce vynaložit na pořízení nového bytu o stejné obytné ploše jaká odpovídá velikosti jejího aktuálního domu/bytu. Jestliže v letech 1991 a 1993 stačil k pořízení průměrného nového bytu necelý trojnásobek celkového čistého ročního příjmu průměrné domácnosti, v roce 2001 už bylo třeba na pořízení vlastního bytu vynaložit

téměř sedminásobek průměrného čistého ročního příjmu. K nejvýraznějšímu skoku došlo mezi roky 1993 a 1995, kdy se průměrná pořizovací cena metru čtverečního obytné plochy dokončeného bytu zvýšila více než 2,5 krát. Růst průměrné výše celkového čistého ročního příjmu průměrné domácnosti nebyl zdaleka tak razantní. Ve stejném období se příjmy průměrné domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem zvýšily jen 1,34 krát. Mezi roky 1999 a 2001 se nůžky mezi výší průměrného ročního příjmu průměrné domácnosti a pořizovací cenou nového bytu již nerozevřely. Pro některé domácnosti (zaměstnanců, zemědělců, s předností ve věku 35 - 44 let) se poměr mezi průměrnou pořizovací cenou nového bytu a výší jejich průměrných ročních příjmů v roce 2001 dokonce v porovnání s rokem 1999 nepatrně snížil. V průběhu 90. let se výrazně zvětšily rozdíly mezi příjmově nejslabšími a příjmově nejsilnějšími skupinami domácností, mezi domácnostmi jednotlivců a vícečlennými domácnostmi.

**Tabulka 7: Podíl průměrné pořizovací ceny nového bytu k průměrným celkovým čistým ročním příjmům domácností (pro domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem)**

	<i>Podíl průměrné pořizovací ceny nového bytu k průměrným celkovým čistým ročním příjmům domácností</i>					
	1991	1993	1995	1997	1999	2001
<b><i>Průměr za všechny domácnosti</i></b>	2,88	2,99	5,82	6,19	6,67	6,78
<b><i>Sociální skupina přednosti domácnosti</i></b>						
dělník	2,88	2,96	5,87	6,23	6,70	6,96
podnikatel	-	3,16	5,86	6,13	6,79	6,90
zaměstnanec	2,83	2,88	5,41	5,86	6,25	6,20
zemědělec	3,25	3,50	7,17	7,64	8,77	8,57
<b><i>Počet členů domácnosti</i></b>						
1 členná domácnost	3,95	3,86	7,68	7,83	8,48	9,12
2 členná domácnost	2,86	3,02	5,94	6,18	6,78	6,76
3 členná domácnost	2,69	2,84	5,31	5,86	6,27	6,40
4 členná domácnost	2,65	2,77	5,36	5,82	6,12	6,12
5 a více členná domácnost	2,77	2,95	5,94	6,03	6,34	6,55
<b><i>Kategorie věku přednosti domácnosti</i></b>						
18 – 24 let	3,33	3,31	6,26	7,32	6,99	7,55
25 – 34 let	2,84	3,01	5,55	6,04	6,30	6,56
35 – 44 let	2,79	2,86	5,80	6,11	6,76	6,64
45 – 54 let	3,00	3,08	5,97	6,23	6,75	6,85
55 – 64 let	2,86	3,04	5,79	6,10	6,88	7,16
<b><i>Velikost bydliště</i></b>						
Obec do 9 999 obyvatel	3,29	3,49	6,80	7,24	7,77	7,94
Obec s 10 000 až 19 999 obyvateli	2,81	2,94	5,54	6,08	6,22	6,49
Obec s 20 000 až 49 999 obyvateli	2,77	2,88	5,60	6,14	6,70	6,50
Obec s 50 000 až 99 999 obyvateli	2,64	2,77	5,34	5,61	6,37	6,34
Obec s více než 100 000 obyvateli	2,88	3,09	5,43	5,68	5,82	6,20
Praha	2,61	2,47	4,66	4,86	5,27	5,46
<b><i>Kvintily<sup>2</sup> celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</i></b>						
1. kvintil	4,66	5,49	8,07	8,16	9,12	9,50
2. kvintil	3,50	3,99	6,38	7,15	7,50	7,57
3. kvintil	2,96	3,27	5,68	6,18	6,65	6,68
4. kvintil	2,70	2,78	5,12	5,40	5,69	5,68
5. kvintil	2,16	2,18	3,84	4,03	4,37	4,46

*Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.*

<sup>2</sup> Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti – hodnoty, které rozdělují soubor domácností na stejně početné skupiny podle výše jejich celkových čistých měsíčních příjmů. Domácnosti zařazené do 1. kvintilu mají nejnížší příjmy, domácnosti zařazené 5. kvintilu mají příjmy nejvyšší.



Při kalkulaci hodnoty koeficientu *lending multiplier* již byly uvažovány konkrétní úvěrové a fiskální podmínky platné v daném roce. V letech 1991 a 1993 domácnosti k získání nového bydlení nemohly využít hypotečního úvěru ani stavebního spoření, ale byly odkázány na běžné bankovní úvěry. Pro účely simulačních propočtů bylo předpokládáno, že poskytnutý úvěr pokryje pořizovací cenu nového bytu v plném rozsahu. Doba splatnosti úvěru byla stanovena na 20 let, umořování formou pravidelných splátek ve stejné výši (anuit). Průměrná úroková míra z dlouhodobých bankovních úvěrů činila podle *Statistické ročenky ČR 95* 11,22 % v roce 1991 a 10,42 % v roce 1993. Na základě těchto údajů byla určena výše anuitních splátek.

V roce 1995 měly domácnosti při pořízení vlastního bytu možnost požádat o úvěr ze stavebního spoření. Předpokládali jsme, že cílová částka stavebního spoření činila 30 % pořizovací ceny bytu, polovinu této částky domácnost naspořila a druhou polovinu získala ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření úročeného 6 % ročně. Měsíční splátka úvěru činila 0,5 % ze sjednané cílové částky. Na zbývajících 70 % pořizovací ceny bytu domácnost získala běžný bankovní úvěr s dobou splatnosti 20 let úročený 11,35 % ročně (průměrná úroková sazba z dlouhodobých úvěrů v roce 1995 podle *Statistické ročenky ČR 97*).

V letech 1997 – 2001 mohly domácnosti pro financování svých bytových potřeb využít stavební spoření i hypoteční úvěr. Pro účely následujících propočtů jsme předpokládali, že využily obou v následujícím poměru: požádaly o poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 70 % pořizovací ceny nového bytu (předpokládáme, že pořizovací cena odpovídala ceně obvyklé, zástavu představoval nově pořizovaný byt) až do výše 800 000 Kč (maximální částka úvěru, na kterou se ještě vztahovala státní podpora v podobě úrokové dotace k úrokové sazbě z hypotečního úvěru) s dobou splatnosti 20 let, zbývajících prostředky získaly pomocí stavebního spoření. Cílová částka stavebního spoření proto byla v každém roce určena jako rozdíl mezi výší poskytnutého hypotečního úvěru a pořizovací cenou bytu. Polovinu cílové částky domácnost naspořila, druhou polovinu získala ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření úročeného 6 % ročně; měsíční splátka úvěru činila 0,5 % z cílové částky. Roční úroková sazba<sup>3</sup> z přijatého hypotečního úvěru činila v roce 1997 12,9 %, v roce 1999 10,2 % a v roce 2001 7,3 %, výše státní úrokové dotace k úrokové sazbě hypotečního úvěru činila 4 procentní body v letech 1997 a 1999 a dva procentní body v roce 2001. V letech 1999 a 2001 byla při výpočtu následujících ukazatelů zohledněna rovněž možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené ze stavebních úvěrů (úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru) až do výše 300 000 Kč ročně. Daňová úspora, které domácnosti dosáhly snížením daňového základu o úroky zaplacené z obou úvěrů, byla určena jako rozdíl mezi disponibilním důchodem vypočteným z daňového základu sníženého o částku úroků a disponibilním důchodem vypočteným z nesníženého daňového základu. Jelikož v *SRÚ* jsou důsledně rozlišeny pouze příjmy přednosta domácnosti a jeho manželky, byla vypočtena daňová úspora zvlášť pro důchod přednosta a jeho manželky a do další analýzy vstoupila vyšší z obou částek (jinými slovy bylo předpokládáno, že „odpočet“ úroků uplatní ten, z jehož příjmu bude dosaženo vyšší daňové úspory). Míra zatížení splátkami úvěrů byla vypočtena na základě skutečné výše měsíčních splátek obou úvěrů v prvním roce, nebyla zohledňována skutečnost, že doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je kratší než doba splatnosti hypotečního úvěru a míra zatížení domácnosti se tudíž po splacení úvěru ze stavebního spoření sníží.

S ohledem na potřebu identifikace těch domácností, které by měly nárok na přidělení hypotečního úvěru, bylo zavedeno příjmové a věkové kritérium. Domácnost splňovala příjmové kritérium pro přidělení hypotečního úvěru, jestliže její celkové čisté měsíční příjmy byly v daném roce vyšší než hypotetické měsíční výdaje zkonstruované jako součet: 1,5 násobku životního minima domácnosti, měsíční anuitní splátky, měsíční splátky úvěru ze stavebního spoření a čtvrtiny měsíční anuitní splátky (představovala rezervu na splátku úvěru, případně zastupovala splátky jiných půjček a úvěrů, které by domácnost musela hradit v době splacení hypotečního úvěru). Věkové kritérium domácnost splňovala tehdy, jestliže věk přednosta domácnosti nepřesáhl 45 let (při předpokládané době splatnosti úvěru 20 let by domácnost úvěr splatila před předpokládaným odchodem svého přednosta do důchodu). Na

---

<sup>3</sup> Uvedené úrokové sazby odpovídají průměrné úrokové sazbě z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám Českomoravskou hypoteční bankou v letech 1997, 1999 a prvním pololetí 2001.

okraj výše uvedeného je třeba poznamenat, že řada přijatých předpokladů je značně zjednodušujících. V reálném životě by například racionálně uvažující domácnosti kombinovaly výši úvěru ze stavebního spoření, výši vlastních prostředků a výši hypotečního úvěru v takovém poměru, který by odpovídal jejich finanční situaci a konkrétním podmínkám pro poskytování těchto úvěrů platným v daném období. Současně by se podmínky, za kterých by úvěry na bydlení získaly, lišily s ohledem na situaci (nejen finanční a majetkovou) jednotlivých domácností (úrokové sazby by byly diferencované, různé domácnosti by volily různou dobu splatnosti úvěrů apod.). Zohlednění všech těchto okolností by však vyžadovalo vytvoření rozsáhlého simulačního modelu, který přesahuje náplň této publikace.

Z tabulky 8 je zřejmé, že podíl domácností, které by získaly úvěr na pořízení vlastního bydlení (neuvažujeme-li nástroje státní podpory vlastnického bydlení), mezi roky 1991 a 2001 výrazně osciloval podle toho, jak se měnily úrokové sazby a ceny dokončených bytů. Pomineme-li situaci v roce 1991, pak lze říci, že dostupnost bankovních úvěrů na pořízení vlastního bydlení se pro průměrnou domácnost v letech 1993 až 1997 snižovala, obrat nastal až v roce 1999. Při zohlednění vlivu státních podpůrných nástrojů zvyšujících dostupnost vlastnického bydlení se podíl domácností, které by teoreticky dosáhly na hypoteční úvěr, začal opět zvyšovat již v roce 1997. Pro účely analýzy bylo předpokládáno, že jediným nástrojem, který bezprostředně ovlivňuje dosažitelnost hypotečního úvěru pro domácnosti, byla státní úroková dotace. Možnost odpočtu úroků zaplacených z úvěrů na bytové potřeby od základu daně z příjmu sice snižuje míru zatížení domácností v průběhu splácení úvěrů, neovlivňuje však rozhodnutí o přidělení úvěru.

Průměrný podíl domácností (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by v daném roce dosáhly na hypoteční úvěr bez zohlednění státních podpůrných nástrojů) s hodnotou  $LM$  větší než tři rostl od roku 1991 do roku 1999 (z 82,0 % na 97,6 %), mezi roky 1999 a 2001 se poněkud snížil (viz tabulka 9). Při zohlednění vlivu všech státních podpůrných opatření v oblasti vlastnického bydlení lze říci, že podíl domácností s hodnotou  $LM$  větší než tři rostl do roku 1997 (mezi roky 1995 a 1997 se však zvýšil jen nepatrně), v roce 1999 došlo k výraznému poklesu podílu domácností pro něž by získání hypotečního úvěru bylo neúnosně zatěžující, přičemž mezi roky 1999 a 2001 nedošlo k žádné významnější změně. Ačkoliv tedy na základě konceptu *lending multiplier* došlo mezi roky 1991 a 2001 ke snížení dostupnosti vlastnického bydlení (zejména v důsledku prudce rostoucích cen nového bydlení), vlivem státních podpůrných nástrojů byl negativní dopad na obyvatelstvo poněkud eliminován (např. v roce 2001 se při zohlednění státní podpory vlastnického bydlení snížil podíl domácností s hodnotou  $LM$  větší než tři o 3,9 procentního bodu a zvýšil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr, o 3,6 procentního bodu).

Tabulka 10 udává, jak se měnila průměrná míra zatížení domácností, které by obdržely úvěr na pořízení nového bydlení. Z uvedených hodnot je patrné, že se míra zatížení domácností splátkami úvěrů na pořízení nového bydlení zvýšila mezi roky 1991 a 2001 v průměru z 20,3 % na 29,9 % (bez zohlednění státních podpůrných nástrojů v oblasti vlastnického bydlení), resp. na 26,7 % (při zohlednění hlavních podpůrných nástrojů státu v oblasti vlastnického bydlení). Nejednalo se však o kontinuální růst v průběhu celého sledovaného období. Do roku 1997 průměrná míra zatížení domácností splátkami přijatých úvěrů na pořízení vlastního bydlení rostla (neuvažujeme-li vliv státních podpůrných nástrojů), počínaje rokem 1999 je již patrný její pokles. Při zohlednění státních opatření zvyšujících dostupnost vlastnického bydlení lze nepatrný pokles v hodnotě průměrné míry zatížení zaznamenat dokonce již v roce 1997.

Z tabulky 11 je patrné, že v průběhu sledovaného období rovněž velmi výrazně vzrostl podíl domácností, jejichž míra zatížení splátkami úvěrů na bydlení by překročila hranici 33 % (ze 4,1 % domácností, které by měly nárok získat úvěr v roce 1991 na 21,3 % oprávněných domácností v roce 1999 při zohlednění podpůrných opatření státu v oblasti vlastnického bydlení). Obdobně jako v případě průměrné míry zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení se podíl domácností s mírou zatížení přesahující 33 % zvyšoval do roku 1997 (bez zohlednění účinku státních nástrojů), resp. do roku 1995 (při zohlednění podpůrných nástrojů v oblasti vlastnického bydlení), v letech 1999 a zejména 2001 je již patrné snížení podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %. Příčinou je již relativně stabilní tempo růstu cen nového bydlení (viz tabulka 6) i příjmové úrovně domácností

(celkové čisté měsíční příjmy průměrné domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem vzrostly podle SRÚ mezi roky 1999 a 2001 o 11 %, průměrná cena m<sup>2</sup> obytné plochy bytu se ve stejném období zvýšila o 12 %).

Účinek státních nástrojů ke zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení je možno stručně zhodnotit na základě následujících údajů: podíl domácností, které by hypoteticky měly nárok na přidělení hypotečního úvěru na pořízení vlastního bydlení, se zavedením úrokové dotace k hypotečnímu úvěru zvýšil v roce 1997 o 3,4 procentních bodů (v roce 1999 činil odpovídající nárůst 5,1 procentních bodů a v roce 2001 3,6 procentních bodů). Průměrná míra zatížení těchto domácností se vlivem státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru snížila o 3,7 procentních bodů v roce 1997, o 3,6 procentních bodů v roce 1999 a o 1,5 procentního bodu v roce 2001. Zavedení možnosti snížení daňového základu daně z příjmů fyzických osob o částku úroků z přijatých úvěrů na bydlení vedlo k dalšímu dodatečnému snížení míry zatížení domácností splácejících hypoteční úvěr a úvěr za stavebního spoření o 2 procentní body v roce 1999, resp. 1,7 procentního bodu v roce 2001. Vezmeme-li v úvahu, že výše státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru se v roce 2001 snížila na polovinu (tj. z původních 4 procentních bodů na 2 procentní body), pak lze oprávněně spekulovat o silnějším účinku státní úrokové dotace v porovnání s vlivem daňového odpočtu na zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení.

**Tabulka 8: Podíly domácností, kterým by byl v daném roce poskytnut úvěr na bydlení<sup>4</sup> (%)**

	1991	1993	1995	1997		1999		2001	
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	7,5	16,6	10,1	8,3	11,7	10,7	15,8	15,2	18,8
<b>Sociální skupina přednosty domácnosti</b>									
Dělník	5,7	14,6	7,3	4,6	6,7	7,3	11,5	12,3	15,6
Podnikatel	-	23,0	15,7	16,6	20,9	15,8	23,6	21,7	25,9
Zaměstnanec	9,5	19,4	14,5	11,9	16,8	14,9	21,0	18,7	22,6
zemědělec	6,9	9,5	2,3	1,8	4,8	2,4	3,5	4,0	6,0
<b>Počet členů domácnosti</b>									
1 členná domácnost	10,7	18,0	7,8	6,9	9,8	8,5	14,1	10,2	14,3
2 členná domácnost	8,7	15,1	9,3	7,5	10,0	10,5	13,9	14,4	16,7
3 členná domácnost	8,1	20,5	12,2	11,2	15,7	11,2	19,1	18,0	21,6
4 členná domácnost	6,4	16,7	11,7	8,5	11,6	12,3	16,9	17,4	22,1
5 a více členná domácnost	1,3	8,9	3,2	4,2	9,7	6,4	11,8	8,9	12,2
<b>Kategorie věku přednosty domácnosti</b>									
18 – 24 let	12,8	35,7	15,0	13,1	17,4	12,6	24,2	20,0	26,1
25 – 34 let	11,4	23,0	15,0	14,4	19,0	17,0	25,7	27,7	33,6
35 – 44 let	11,5	27,1	15,9	12,8	19,7	19,0	27,3	25,5	31,6
<b>Velikost bydliště</b>									
Obec do 9 999 obyvatel	5,1	9,1	6,1	5,0	7,9	7,8	11,4	11,1	14,4
Obec s 10 000 až 19 999 obyvateli	6,3	15,4	8,9	10,3	14,2	9,8	19,1	13,8	17,6
Obec s 20 000 až 49 999 obyvateli	6,4	14,7	7,4	6,4	8,1	9,1	13,6	17,4	21,4
Obec s 50 000 až 99 999 obyvateli	10,9	25,2	10,9	8,6	10,8	12,3	17,9	17,7	21,9
Obec s více než 100 000 obyvateli	8,1	11,3	14,0	11,0	16,6	12,5	17,9	15,3	17,3
Praha	10,9	26,8	22,1	15,1	21,0	17,1	23,2	19,9	23,6
<b>Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácností</b>									
1. kvintil	0,6	0,0	2,8	2,5	4,6	1,4	4,8	4,0	6,9
2. kvintil	6,6	9,8	2,9	1,7	2,7	5,3	6,6	4,0	5,5
3. kvintil	2,8	8,0	4,2	4,3	5,6	4,6	10,3	10,6	13,5
4. kvintil	5,4	12,4	10,2	6,7	12,1	7,2	15,3	18,0	25,3
5. kvintil	16,5	34,2	30,4	26,5	33,8	35,0	42,4	39,5	42,7

Poznámka: (1) – podíly domácností, které by měly nárok na přidělení úvěru na bydlení bez zohlednění státních podpůrných nástrojů (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem);  
(2) – podíly domácností, které by měly nárok na přidělení úvěru na bydlení při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem).

<sup>4</sup> V letech 1991 – 1995 běžný dlouhodobý úvěr, v letech 1997 – 2001 hypoteční úvěr.

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

**Tabulka 9: Lending multiplier – podíly domácností (v %) s hodnotou LM větší než tři**

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	82,0	84,2	95,5	96,1	95,6	97,6	92,0	88,8	92,9	91,5	89,0
<b>Sociální skupina přednosty domácnosti</b>											
dělník	76,5	85,0	94,7	91,4	92,2	96,0	89,9	89,9	92,4	90,1	88,1
podnikatel	-	78,6	92,9	94,8	93,2	96,5	90,6	88,2	96,9	95,7	93,1
zaměstnanec	84,0	83,8	97,0	100,0	99,1	99,1	94,3	88,6	91,9	91,3	88,2
zemědělec	92,2	93,5	87,5	66,7	87,5	100,0	83,3	75,0	83,3	88,9	88,9
<b>Počet členů domácnosti</b>											
1 členná domácnost	93,6	89,1	97,4	100,0	97,1	100,0	92,7	87,6	94,8	93,5	91,4
2 členná domácnost	82,6	81,3	92,0	95,2	96,4	92,5	84,1	82,9	88,9	87,6	86,0
3 členná domácnost	71,9	83,7	94,2	95,3	93,3	100,0	94,6	89,2	92,1	90,9	89,2
4 členná domácnost	82,1	85,9	98,0	98,1	97,7	99,1	94,2	91,6	96,6	94,2	90,8
<b>Kategorie věku přednosty domácnosti</b>											
18 – 24 let	66,5	68,0	100,0	100,0	100,0	100,0	88,8	86,4	90,9	93,0	93,0
25 – 34 let	75,3	78,1	89,9	96,2	94,7	97,3	88,9	86,4	89,4	86,7	84,9
35 – 44 let	89,7	89,0	99,0	94,7	95,3	97,4	94,0	91,0	95,8	95,2	93,1
<b>Velikost bydliště</b>											
Obec do 9 999 obyvatel	84,9	84,5	90,7	91,7	92,8	97,2	93,4	90,9	91,8	89,9	89,9
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	80,2	90,1	97,7	88,4	91,6	100,0	97,9	91,4	100,0	97,1	93,5
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	78,2	84,3	95,7	100,0	100,0	100,0	93,7	90,1	94,5	95,5	91,3
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	84,3	83,9	98,5	100,0	100,0	100,0	88,8	86,3	93,3	92,1	87,2
Obec s více než 100 000 obyv.	94,2	83,3	95,0	100,0	96,1	93,9	92,9	88,0	97,2	89,0	89,0
Praha	77,6	81,7	96,4	96,8	95,4	95,1	88,4	87,0	87,0	87,4	85,3
<b>Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>											
1. kvintil	100,0	-	-	100,0	100,0	100,0	100,0	93,7	-	100,0	100,0
2. kvintil	96,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	95,9	95,9
3. kvintil	72,1	83,9	100,0	88,3	92,6	94,1	87,4	85,1	87,2	87,4	82,0
4. kvintil	83,4	81,8	95,3	97,3	96,4	100,0	91,7	90,5	90,2	90,3	89,4
5. kvintil	79,5	82,8	94,8	96,2	95,3	97,6	91,9	87,8	93,8	92,0	88,9

Poznámka: (1) – podíly domácností s hodnotou LM větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – podíly domácností s hodnotou LM větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení hodnoty LM, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna hodnoty LM z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení LM, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst podílu domácností s hodnotou LM vyšší než tři.

(3) - podíly domácností s hodnotou LM větší než tři z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

**Tabulka 10: Průměrná míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení bydlení**

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	20,3	21,8	30,8	33,1	29,4	32,7	29,1	27,1	29,9	28,4	26,7
<b>Sociální skupina přednosty domácnosti</b>											
dělník	19,4	21,6	30,0	29,9	27,2	33,1	29,0	27,1	29,6	28,3	26,6
podnikatel	-	21,0	30,4	33,2	29,6	31,9	28,9	26,9	31,6	30,2	28,4
zaměstnanec	20,5	22,1	31,7	34,9	30,5	32,8	29,2	27,0	29,5	27,8	26,0
zemědělec	22,1	23,6	27,1	30,5	30,7	33,2	30,7	29,0	28,5	29,9	28,2
<b>Počet členů domácnosti</b>											
1 členná domácnost	22,5	25,2	33,5	34,1	30,7	33,0	30,5	28,3	30,2	30,2	28,2
2 členná domácnost	21,9	22,3	32,0	34,1	30,3	33,1	29,9	27,8	31,1	29,6	27,8
3 členná domácnost	18,4	21,8	31,0	33,0	29,0	34,3	30,1	28,0	30,9	29,4	27,6
4 členná domácnost	18,6	20,4	29,5	32,6	28,9	31,5	27,5	25,6	28,5	26,8	25,1
<b>Kategorie věku přednosty domácnosti</b>											
18 – 24 let	19,6	20,9	32,7	34,7	29,0	30,9	27,5	25,7	31,2	29,1	27,4
25 – 34 let	20,3	21,9	29,4	32,0	28,4	31,6	28,4	26,4	29,6	28,2	26,4
35 – 44 let	20,7	21,7	31,5	33,7	30,4	33,7	29,9	27,8	30,0	28,6	26,8
<b>Velikost bydliště</b>											
Obec do 9 999 obyvatel	21,3	22,9	29,9	35,0	31,2	36,1	32,1	30,0	31,6	30,5	28,7
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	20,9	22,8	31,7	31,2	28,7	33,5	29,1	27,0	30,6	28,8	26,9
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	20,4	21,5	30,0	36,0	29,9	32,4	29,3	27,2	29,9	28,2	26,5
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	19,0	21,7	32,9	33,6	29,4	30,8	27,9	26,0	29,4	27,6	25,9
Obec s více než 100 000 obyv.	22,2	22,2	31,7	32,0	28,8	32,2	28,5	26,5	30,3	28,8	27,0
Praha	19,5	20,9	30,0	31,3	28,4	31,2	27,0	25,0	27,6	26,4	24,7
<b>Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>											
1. kvintil	16,7	-	-	-	31,8	-	26,1	24,6	-	30,4	28,6
2. kvintil	23,4	25,8	34,1	32,0	29,6	37,6	36,3	33,8	29,6	31,0	29,0
3. kvintil	19,6	23,4	31,0	31,0	27,4	30,7	26,6	24,7	29,0	27,5	25,8
4. kvintil	22,1	22,0	31,4	31,7	28,4	33,1	30,6	28,5	31,0	29,6	27,9
5. kvintil	19,0	20,8	30,5	33,8	29,8	32,9	28,5	26,4	29,6	27,8	26,0

Poznámka: (1) – průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení průměrné míry zatížení splátkami úvěrů, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna hodnoty průměrné míry zatížení z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení průměrné míry zatížení, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst průměrné míry zatížení u některých skupin domácností.

(3) - průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

**Tabulka 11: Podíly domácností (v %) s mírou zatížení splátkami přijatých úvěrů vyšší než 33 %**

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Průměr za všechny domácnosti</b>	4,1	5,9	40,0	51,9	33,0	50,8	30,0	21,2	33,6	26,4	21,3
<b>Sociální skupina přednosty domácnosti</b>											
dělník	2,5	4,3	33,3	31,4	23,5	56,0	34,2	24,1	34,5	27,2	23,2
podnikatel	-	9,5	37,5	58,6	31,5	47,4	28,2	18,8	39,2	32,8	25,9
zaměstnanec	5,0	5,8	45,5	59,2	38,0	48,2	27,2	19,6	30,4	22,6	17,4
zemědělec	3,9	11,3	37,5	66,7	50,0	62,5	41,7	33,3	33,3	38,9	22,2
<b>Počet členů domácnosti</b>											
1 členná domácnost	11,2	16,0	55,7	50,5	39,0	57,3	40,7	25,6	28,3	33,4	29,7
2 členná domácnost	6,9	6,4	46,9	52,9	43,0	53,7	44,8	35,1	45,9	36,3	31,9
3 členná domácnost	0,0	6,7	43,6	52,4	34,9	59,7	33,5	20,9	37,6	32,7	25,0
4 členná domácnost	0,0	1,6	29,7	52,7	24,3	44,4	15,4	11,2	24,2	13,4	9,5
<b>Kategorie věku přednosty domácnosti</b>											
18 – 24 let	8,1	8,3	36,1	51,7	23,3	45,7	23,8	12,8	41,8	22,0	16,4
25 – 34 let	5,1	8,7	36,2	44,7	31,8	45,9	28,2	21,3	36,1	29,8	23,6
35 – 44 let	3,5	3,8	42,8	58,1	36,9	54,4	33,3	22,7	29,4	23,1	19,2
<b>Velikost bydliště</b>											
Obec do 9 999 obyvatel	3,7	11,0	31,9	69,2	42,4	64,4	47,3	36,1	44,3	37,5	33,1
Obec s 10 000 až 19 999 obyv.	4,3	6,3	40,6	52,9	24,4	65,4	16,8	9,8	31,7	24,0	20,3
Obec s 20 000 až 49 999 obyv.	5,5	3,9	39,6	59,6	33,5	48,0	36,9	23,4	27,3	26,3	17,8
Obec s 50 000 až 99 999 obyv.	4,7	7,0	52,6	53,9	29,0	37,2	24,6	19,1	32,9	22,8	18,3
Obec s více než 100 000 obyv.	6,7	0,0	40,8	34,7	37,6	54,5	21,1	15,5	38,8	23,6	18,2
Praha	2,0	3,9	38,3	41,5	28,4	43,9	21,4	13,0	25,0	17,3	13,5
<b>Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>											
1. kvintil	0,0	-	-	0,0	73,0	74,7	0,0	0,0	-	0,0	0,0
2. kvintil	13,8	5,8	51,7	47,8	29,7	100,0	67,8	51,7	26,6	40,5	37,3
3. kvintil	0,0	13,3	37,2	26,6	42,2	40,1	32,5	7,6	33,9	25,8	23,9
4. kvintil	5,0	6,9	41,8	43,0	26,4	52,8	38,2	28,7	44,0	32,3	26,1
5. kvintil	2,1	3,9	39,3	56,9	32,7	50,3	24,5	18,7	30,6	22,9	17,4

Poznámka: (1) – podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr.

(2) – podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení podílu domácností s mírou ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna podílu domácností s mírou zatížení přesahující 33 % z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení podílu takových domácností, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %.

(3) - podíl domácností (v %) s průměrnou mírou zatížení vyšší než 33 % z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru a daňové úspory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu).

Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ

**Shrnutí:** K hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení bylo použito několik indikátorů, které v různé míře zohledňovaly účinky fiskálních nástrojů, kterých domácnosti mohly využít při pořízení nového bytu v bytovém domě. Všechny indikátory ukazují, že rok 1999 (resp. období mezi roky 1997 a 1999) představoval zlom, od kterého bylo pořízení nového vlastnického bydlení pro průměrnou domácnost finančně únosnější. Ačkoliv dostupnost nového vlastnického bydlení se mezi roky 1991 a 2001 snížila, státní podpůrné nástroje (úroková dotace k hypotečnímu úvěru a možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené z přijatých úvěrů na bydlení) tento negativní vývoj poněkud eliminovaly, což však pocítily především příjmově silnější domácnosti.

## **2. Zatížení výdaji na bydlení z pohledu občanů**

Z analýz realizovaných na datech ČSÚ bylo možno sledovat, jak se v průměru 90. let měnila míra zatížení českých domácností výdaji na bydlení a identifikovat do budoucna zvyšováním nákladů na bydlení potenciálně nejvíce ohrožené skupiny domácností. Vzhledem k charakteru použitých dat a způsobu jejich sběru lze dosavadní analýzy označit za objektivní v tom smyslu, že nezohledňují subjektivní názory a postoje občanů. Jejich závěry mohou být dobrým vodítkem při definování cílových skupin populace, na které by měly být zaměřeny adekvátní nástroje sociální a bytové politiky. Na druhou stranu však neumožňují zhodnotit, jak změny, ke kterým došlo v oblasti bydlení od počátku 90. let, vnímají občané, zcela mimo jakékoliv hodnocení zůstávají rovněž například lidé, kteří jsou nuceni žít tzv. na volném trhu (za tržní nájemné). Dalším logickým krokem je tudíž snaha ověřit, zda výše zmíněné ohrožené skupiny skutečně vnímají samy sebe jako více znevýhodněné v porovnání s ostatními skupinami obyvatel, resp. zda se míra této vnímané nerovnosti mezi jednotlivými sociálními skupinami v průběhu 90. let významně měnila. Zkoumány budou rovněž faktory, které stojí v pozadí existujících názorových rozdílů při hodnocení výše výdajů na bydlení, ať už celkových, či výdajů na čisté nájemné v případě osob v nájemném vztahu k obydlí, ve kterém žijí.

### **2.1 Změny v postojích k výši výdajů na bydlení v letech 1995 - 2001**

S využitím dat z opakovaných průřezových šetření realizovaných v letech 1995 – 2001 Institutem pro výzkum veřejného mínění<sup>5</sup> (IVVM) Sociologického ústavu AV ČR bude v této části zkoumána otázka, zda v průběhu druhé poloviny 90. let došlo v souvislosti s probíhající deregulací nájemného a uvolňováním cen energií k významným posunům v hodnocení výše výdajů na bydlení a jejich únosnosti mezi občany různých sociálně-ekonomických skupin obyvatelstva.

Ačkoliv původním záměrem bylo postihnout celé období 90. let včetně jejich první poloviny, kdy byly změny sociálních a ekonomických podmínek zřejmě nejradikálnější, z důvodu vzájemné nekompatibility výzkumů realizovaných v jednotlivých letech tento záměr nebylo možno naplnit. Problémem byl zejména měnící se charakter otázek souvisejících s bydlením respondentů a jejich výdaji na bydlení, resp. otázek zjišťujících sociální a demografické charakteristiky respondentů. S ohledem na tyto skutečnosti bylo vybráno sedm výzkumů z let 1995 - 2001, z nichž každý byl realizován v březnu příslušného roku. Sběr dat byl proveden formou standardizovaného rozhovoru vyškolenými tazateli tazatelské sítě IVVM na vzorku přibližně 1 000 respondentů. Respondenti byli vybíráni metodou kvótního výběru, přičemž kvótní znaky zahrnovaly pohlaví, věk a vzdělání. S ohledem na tyto charakteristiky byly použity soubory reprezentativními vzorky české populace, územní reprezentativita byla zajištěna konstrukcí tazatelské sítě s ohledem na velikost místa bydliště a region (bývalé kraje).

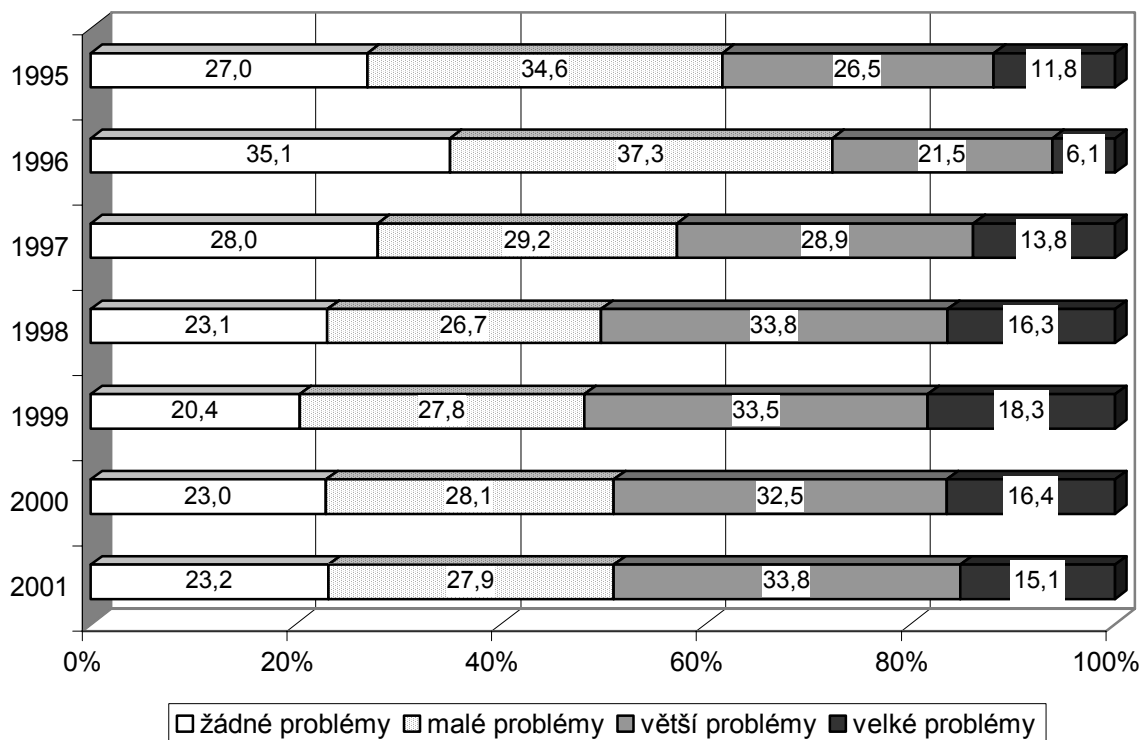
V každém ze zmíněných sedmi výzkumů byli respondenti tázáni na otázku, která souvisela s hodnocením výše výdajů jejich domácnosti na následující čtyři položky spotřebního koše: potraviny a stravování, bydlení, zdravotní péči a léky, dopravu do zaměstnání, školy. V dalších analýzách se zaměříme pouze na výdaje na bydlení. Konkrétní znění otázky bylo v letech 1995 až 1997 následující: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se.“ Ačkoliv od roku 1998 byla formulace otázky nepatrně pozměněna, tato změna neměla na srovnatelnost struktury odpovědí mezi jednotlivými roky významný vliv. Abstrahováno bylo rovněž od skutečnosti, že v jednotlivých výzkumech byli respondenti na uvedenou otázku tázáni v odlišném kontextu (otázka byla zařazena v jiné části dotazníku), což mohlo do jisté míry ovlivnit jejich odpovědi (tzv. „kontextový efekt“, viz Firebaugh 1997).

Graf 1 ukazuje strukturu odpovědí respondentů na výše uvedenou otázku v jednotlivých letech. Na první pohled patrná je specifická situace v roce 1996, kdy byl jednoznačně nejvyšší podíl respondentů,

<sup>5</sup> Dnes Centrum pro výzkum veřejného mínění (CVVM).

kteří nepociťovali žádné nebo jen malé problémy s výdaji na bydlení (téměř 73 % respondentů). V roce 1997 se situace dramaticky změnila a podíl respondentů, kteří odpověděli, že nemají žádné nebo mají jen malé problémy s výdaji na bydlení, poklesl na 58,1 %. V následujících dvou letech i nadále jejich podíl klesal (ačkoliv zdaleka ne tak výrazně jako mezi roky 1996 a 1997) a minima dosáhl v roce 1999. Až v roce 2000 se trend obrátil a mírný nárůst podílu respondentů, kteří uvedli, že nemají žádné nebo mají jen malé problémy s výdaji na bydlení, pokračoval i v roce 2001. Nabízí se paralela s obecným ekonomickým vývojem v ČR. Jestliže do roku 1996 (včetně) hrubý domácí produkt rostl, v roce 1997 nastal pokles, který byl vyrovnán až v roce 1999 a vystřídán výraznějším růstem teprve v roce 2000. Negativní ekonomický vývoj v uvedených letech se dotkl obyvatel přímo formou omezování výdajů státního a veřejných rozpočtů – tzv. „úsporné balíčky“ tehdejší vlády, které se projevily například snižováním některých sociálních dávek. Zejména však došlo v tomto období i k výraznějšímu zrychlení tempa deregulace nájemného a cen energií (mezi roky 1996 a 1997 se výše měsíčního regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> plochy bytu I. kategorie v Praze zvýšila z 10,60 na 21,19 Kč, rovněž ve městech s více než 100 000 obyvateli došlo k poměrně razantnímu nárůstu). Vnímání nepříznivého ekonomického vývoje spolu s jeho konkrétními dopady na individuální úrovni se bezpochyby podepsalo i na struktuře odpovědí respondentů.

**Graf 1: Struktura respondentů v letech 1995 – 2001 podle odpovědi na otázku, jaké mají problémy s výdaji na bydlení**



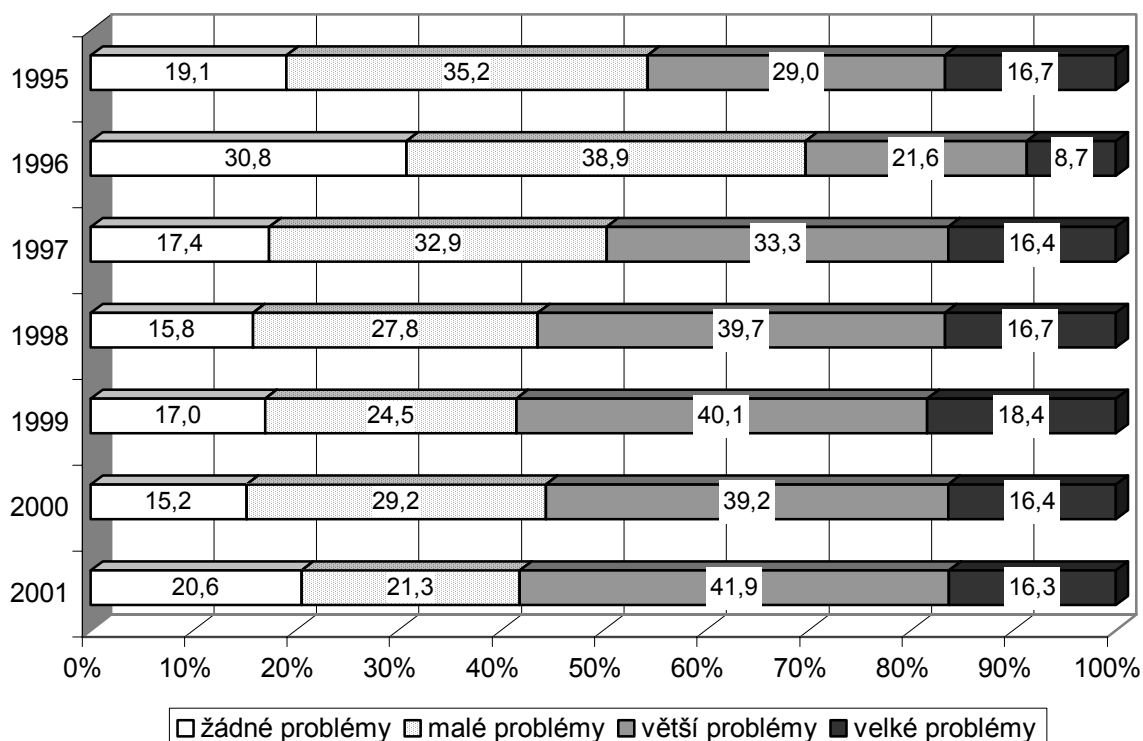
Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“. Od roku 1998 bylo znění otázky mírně modifikováno: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, máte problémy: žádné, malé, větší, velké, neví/netýká se“. Počet pozorování: 817 (rok 1995), 949 (1996), 997 (1997), 1 018 (1998), 969 (1999), 950 (2000), 948 (2001). Zdroj: omnibusová šetření IVVM z let 1995 – 2001, zahrnutí pouze respondenti starší 18 let.

Lze předpokládat, že změny, ke kterým docházelo ve sledovaném období, se pravděpodobně projevily s různou intenzitou v různých socioekonomických skupinách obyvatelstva. V letech 1995 – 2001 byli respondenti v omnibusových šetřeních IVVM podle svého zaměstnání (ekonomické aktivity) kategorizováni do následujících osmi skupin: dělníci, ostatní zaměstnanci, rolníci, důchodci, ženy v domácnosti, studenti a učni, nezaměstnaní, podnikatelé. Vzhledem k nízkému zastoupení dotázaných v kategoriích rolníků, žen v domácnosti, nezaměstnaných a studentů/učňů byly tyto čtyři skupiny sloučeny do kategorie ostatní. Tato kategorie postrádá interpretační smysl, proto nebude v dalších komentářích zmiňována. Rovněž kategorie podnikatelů byla v porovnání se zbývajícimi



skupinami zastoupena méně (podíl osob zařazených do kategorie podnikatelů činil v průměru 8 % z celkového počtu dotázaných osob starších 18 let v jednotlivých šetřeních), nicméně vzhledem ke svému specifickému charakteru byla tato skupina pro účely dalších analýz ponechána jako samostatná kategorie. Z grafů 2 až 5 je patrné, jak v jednotlivých letech odpovídali respondenti podle druhu jejich ekonomické aktivity (zaměstnání). Vztah mezi typem ekonomické aktivity respondenta a odpovědí na otázku, zda má jeho domácnost problémy s výdaji na bydlení, se ukázal být statisticky významný v každém roce sledovaného období. Z celkového trendu (viz graf 1) vybočují zejména skupiny důchodců a podnikatelů, v jejichž případě byl podíl osob z domácností s žádnými nebo malými problémy s výdaji na bydlení v průběhu sledovaného období nejnižší v roce 1998 a již od roku 1999 se jejich podíl začal zvyšovat. V případě ostatních skupin respondentů začal podíl osob, které uvedly, že nemají žádné nebo mají malé problémy s výdaji na bydlení, růst až od roku 2000. Rovněž je zřejmé, že mezi dělníky a důchodci byl obecně nejnižší podíl osob, které uvedly, že nemají žádné nebo jen malé problémy s výdaji na bydlení, zatímco mezi podnikateli je jejich podíl jednoznačně nejvyšší, a to v celém sledovaném období.

**Graf 2: Struktura respondentů podle odpovědi na otázku, jaké mají problémy s výdaji na bydlení – kategorie dělníků**

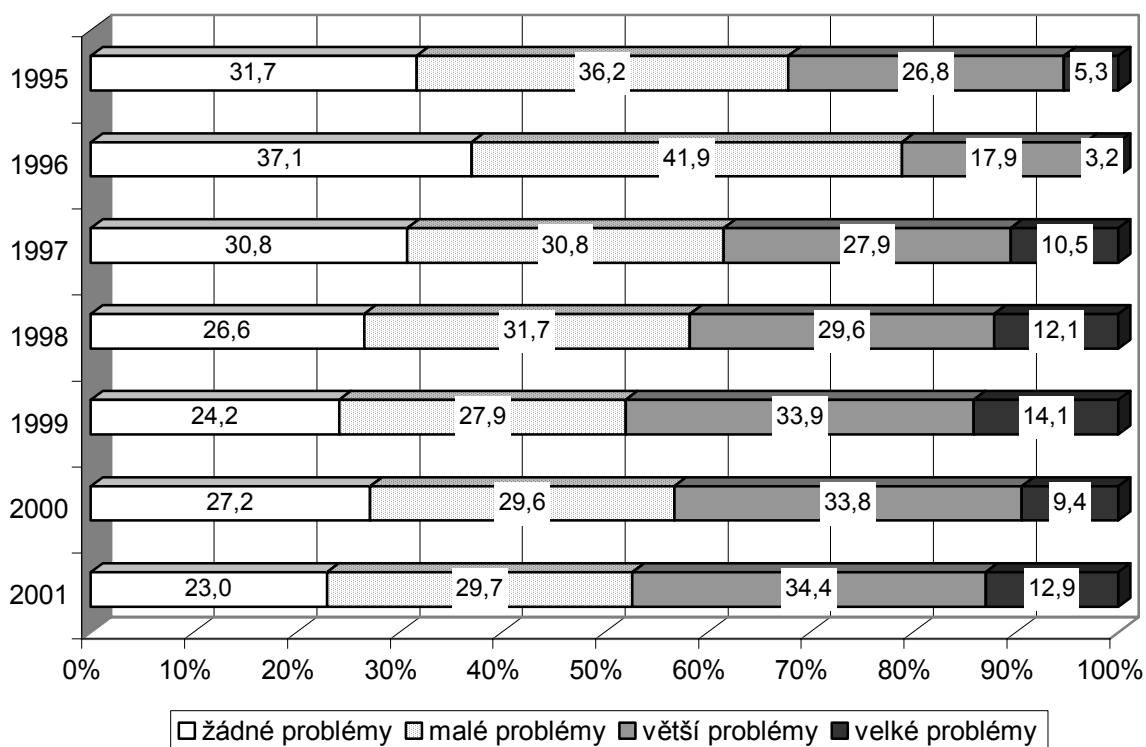


Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

Zastoupení respondentů v kategorii dělníků: 162 (rok 1995), 208 (1996), 207 (1997), 209 (1998), 212 (1999), 171 (2000), 160 (2001).

Zdroj: omnibusová šetření IVVM z let 1995 – 2001, zahrnuti pouze respondenti starší 18 let.

**Graf 3: Struktura respondentů podle odpovědi na otázku, jaké mají problémy s výdaji na bydlení – kategorie ostatních zaměstnanců**

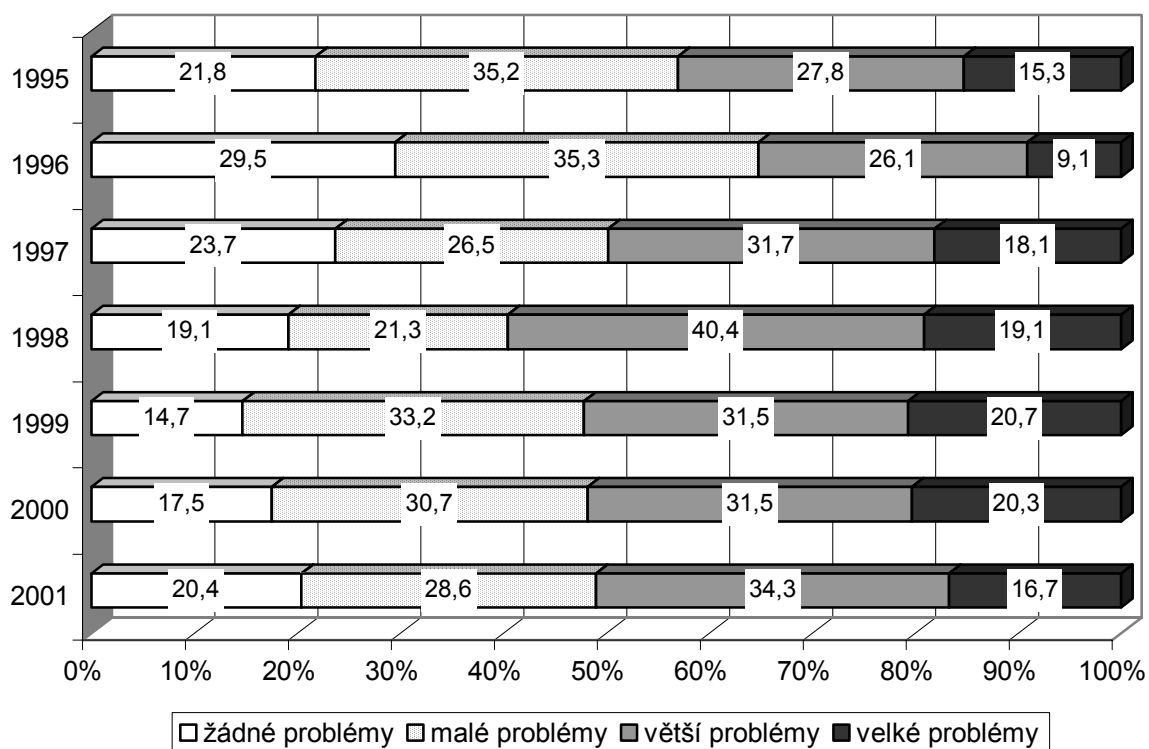


Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

Zastoupení respondentů v kategorii ostatních zaměstnanců: 265 (rok 1995), 313 (1996), 344 (1997), 338 (1998), 298 (1999), 287 (2000), 317 (2001).

Zdroj: omnibusová šetření IVVM z let 1995 – 2001, zahrnutí pouze respondenti starší 18 let.

**Graf 4: Struktura respondentů podle odpovědi na otázku, jaké mají problémy s výdaji na bydlení – kategorie důchodců**

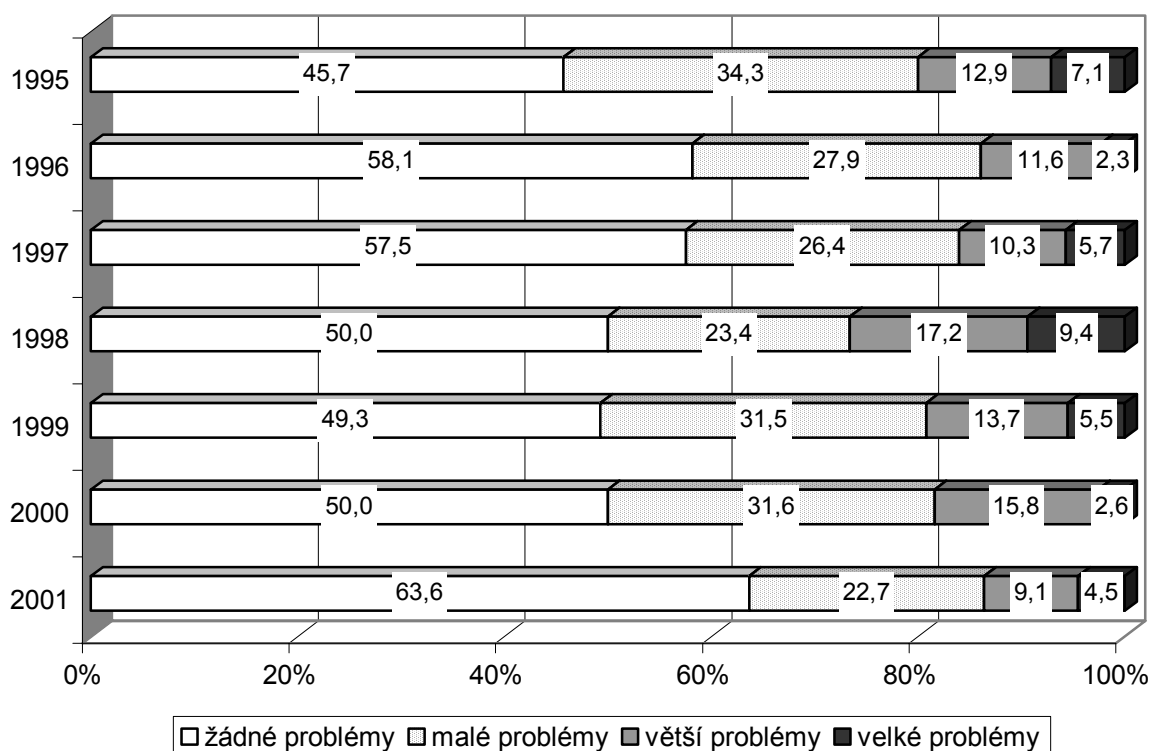


Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

Zastoupení respondentů v kategorii důchodců: 216 (rok 1995), 241 (1996), 249 (1997), 277 (1998), 232 (1999), 251 (2000), 245 (2001).

Zdroj: omnibusová šetření IVVM z let 1995 – 2001, zahrnutí pouze respondenti starší 18 let.

**Graf 5: Struktura respondentů podle odpovědi na otázku, jaké mají problémy s výdaji na bydlení – kategorie podnikatelů**



Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

Zastoupení respondentů v kategorii podnikatelů: 70 (rok 1995), 86 (1996), 87 (1997), 64 (1998), 73 (1999), 76 (2000), 66 (2001).

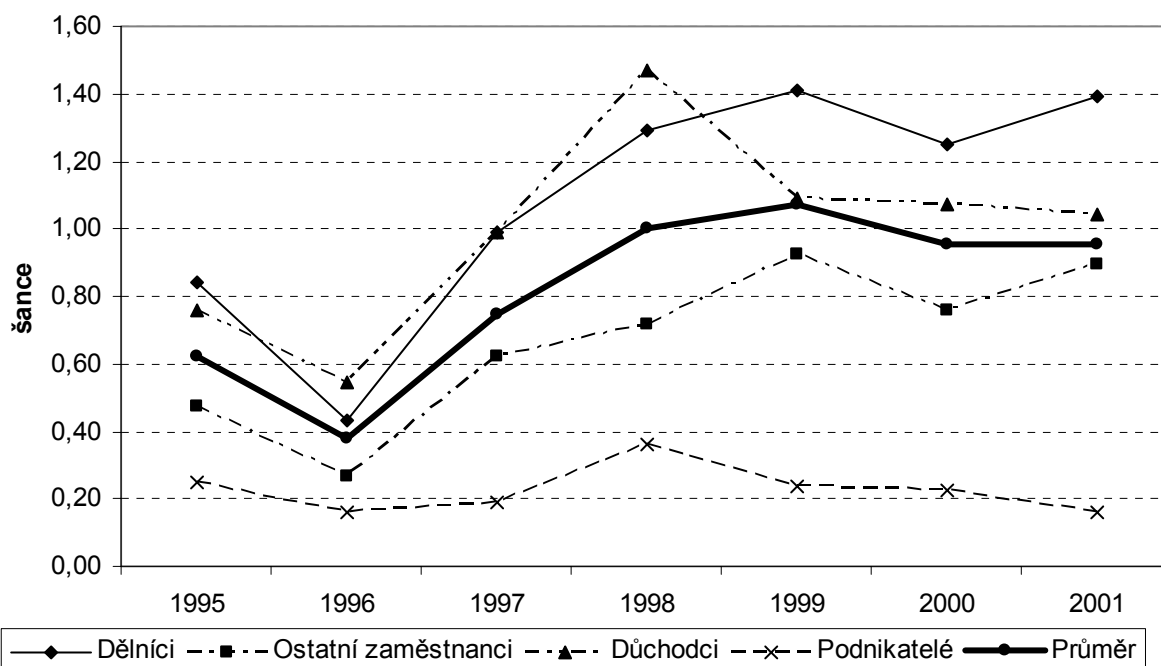
Zdroj: omnibusová šetření IVVM z let 1995 – 2001, zahrnuti pouze respondenti starší 18 let.

Nabízí se otázka, zda se v průběhu let 1995 – 2001 významně změnila sociální struktura respondentů, kteří uváděli, že nemají žádné nebo mají jen velmi malé problémy s výdaji na bydlení vzhledem k respondentům, kteří zaznamenali větší nebo velké problémy s výdaji jejich domácnosti na bydlení. Odpověď je možné najít v grafu 6. Hodnoty vynesené v grafu udávají šance respondentů, že měli větší/velké problémy s výdaji na bydlení podle jejich ekonomické aktivity pro jednotlivé roky sledovaného období. Šance lze obecně vypočítat jako podíl pravděpodobnosti, že sledovaný jev nastal k pravděpodobnosti, že sledovaný jev nenastal. V tomto případě se tudíž hodnoty šancí rovnaly podílu procentuálního zastoupení respondentů, kteří odpověděli, že mají větší/velké problémy s výdaji na bydlení k zastoupení respondentů, kteří odpověděli, že neměli žádné nebo měli pouze malé problémy s výdaji na bydlení pro jednotlivé roky a kategorie ekonomické aktivity respondenta. Z grafu je zřejmé, že jak na počátku, tak na konci sledovaného období vykazovali největší šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondenti s dělnickou profesí a důchodci. Naopak, jednoznačně nejnižší byla šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení v případě podnikatelů, a to v celém sledovaném období. Dále je z grafu jednoznačně patrná skutečnost, že v roce 1995 byl rozptýlen šancí větších/velkých problémů s výdaji na bydlení s ohledem na druh ekonomické aktivity respondentů výrazně menší než v roce 2001. Jinými slovy, šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondentů jednotlivých kategorií ekonomické aktivity si byly v průměru podobnější v roce 1995 než v roce 2001, což indikuje skutečnost, že během sledovaného období došlo k výrazné diverzifikaci v odpovědích respondentů právě s ohledem na druh jejich ekonomické aktivity. Pozadí této diverzifikace lze rovněž vyčíst z grafu 6. Zatímco šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení vzrostla<sup>6</sup> mezi roky 1995 a 2001 pro kategorii dělníků, důchodců i ostatních zaměstnanců, pro

<sup>6</sup> Tj. vzrostl podíl osob s většími/velkými výdaji na bydlení v poměru k podílu osob s žádnými/malými problémy s výdaji na bydlení.

kategorii podnikatelů se naopak nepatrně snížila. Ještě lépe jsou uvedené skutečnosti patrné z tabulky 1.

**Graf 6: Šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení pro respondenty různých kategorií ekonomické aktivity v jednotlivých letech sledovaného období**



Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

Zdroj: omnibusová šetření IVVM z let 1995 – 2001, zahrnutí pouze respondenti starší 18 let.

**Tabulka 1: Poměry šancí větších/velkých problémů s výdaji na bydlení mezi kategoriemi ekonomické aktivity respondenta v letech 1995 – 2001 (referenční kategorie podnikatelé)**

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2001/1995
Dělníci	3,3665	2,6928	5,1874	3,5695	5,9322	5,5535	8,8455	2,6275
Ostatní zaměstnanci	1,8910	1,6565	3,2727	1,9737	3,8846	3,3729	5,7020	3,0153
Důchodci	3,0299	3,3648	5,2082	4,0539	4,5957	4,7660	6,6122	2,1823
Podnikatelé*)	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Ostatní	3,5901	4,2690	5,1460	3,4555	9,1515	7,8841	7,5485	2,1026

Poznámka: \*) referenční kategorie (šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondentů ostatních typů ekonomické aktivity jsou poměřovány k šanci respondentů – podnikatelů).

Zdroj: omnibusová šetření IVVM, vlastní výpočty.

Z tabulky 1 vyplývá, že v roce 1995 byla šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení bezmála 3,4 krát vyšší mezi dělníky vzhledem ke kategorii podnikatelů, více než 3 krát vyšší mezi důchodci vzhledem ke stejné referenční kategorii a téměř 1,9 krát vyšší mezi ostatními zaměstnanci opět v porovnání s kategorií podnikatelů. Jak je patrné, i v dalších letech byly šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení vyšší mezi respondenty nepodnikateli (s jiným typem ekonomického postavení) v porovnání s podnikateli. V roce 2001 pak byla šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení mezi dělníky 8,8 krát, mezi důchodci 6,6 krát a mezi ostatními zaměstnanci 5,7 krát vyšší v porovnání s kategorií podnikatelů. Šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení dělníků se tedy mezi roky 1995 a 2001 zvýšila více než 2,6 krát v porovnání s kategorií podnikatelů, více než trojnásobně se ve sledovaném období zvýšila šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení ostatních zaměstnanců vzhledem k téže referenční kategorii a „pouze“ 2,2 krát vzrostla mezi roky 1995 a 2001 šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení důchodců vzhledem ke kategorii podnikatelů.

Ačkoliv hodnoty uvedené v tabulce 1 vyznívají na první pohled poměrně přesvědčivě (a do jisté míry i překvapivě s ohledem na menší nárůst šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení mezi rokem 1995 a 2001 u důchodců než u ostatních zaměstnanců a dělníků), nelze učinit žádný závěr o jejich statistické významnosti. Z tohoto důvodu byla provedena logistická regrese, která měla výše popsané závěry potvrdit nebo naopak vyvrátit. Závislá proměnná vstupující do regrese nabývala dvou hodnot – nula, jestliže respondent uvedl, že nemá žádné nebo má malé problémy s výdaji na bydlení, jedna v případě, že respondent měl větší nebo velké problémy s výdaji na bydlení. Sada vysvětlujících proměnných byla do značné míry omezena na ty proměnné, které se vyskytovaly shodně v datech všech sedmi šetření. Konkrétně bylo možno použít některé z následující množiny proměnných: druh ekonomické aktivity respondenta, vzdělání respondenta, pohlaví, věk, kraj, velikost místa respondentova bydliště a životní úroveň respondentovy domácnosti. Zcela marginálně se v datech z některého ze sedmi použitých šetření vyskytla otázka na typ domu/bytu, ve kterém respondent žije, žádné podrobnější údaje o respondentově obydlí bohužel nebyly zjišťovány. Jen zcela výjimečně se v některém roce ze sledovaného období projevila slabá statisticky významná závislost mezi věkem respondenta a odpovědí na otázku, zda má či nemá problémy s výdaji na bydlení. Vzhledem ke skutečnosti, že zařazení proměnné s údaji o věku respondentů do modelu logistické regrese nepřineslo významnou pozitivní změnu charakteristik takového modelu (zejména procenta vysvětlené variability závislé proměnné), tato proměnná do finálního modelu vůbec nevstoupila. Obdobně tomu bylo v případě proměnné pohlaví. Jisté dilema představovalo rozhodnutí o zařazení proměnné charakterizující životní úroveň respondentovy domácnosti do modelu. Vzhledem k absenci znalosti příjmové situace respondentovy domácnosti představovala tato proměnná vhodný zástupný indikátor, který jistě do značné míry souvisí s příjmovou úrovní domácnosti respondenta. Na jedné straně vstup této proměnné do modelu přinesl poměrně významné zlepšení jeho statistických vlastností, na druhé straně se však naprosto stíraly rozdíly mezi typy ekonomické aktivity respondentů. Vzhledem k podezření na možnou kolinearitu mezi oběma proměnnými (tj. životní úrovní respondentovy domácnosti a typem ekonomické aktivity respondenta) a sledovaným cílem (tj. snahou prokázat, zda v průběhu sledovaného období docházelo k významným změnám ve struktuře odpovědí respondentů s ohledem na jejich sociální postavení/typ ekonomické aktivity) nakonec životní úroveň domácnosti do výsledného modelu nebyla zařazena. V tabulce 2 jsou uvedeny parametry výsledného modelu, tj. hodnoty šancí a dosažené hladiny významnosti pro všechny proměnné.

**Tabulka 2: Problémy s výdaji na bydlení – logistický regresní model**

<i>Proměnná</i>	<i>Šance [Exp(B)]</i>	<i>Hladina významnosti (Sig.)</i>
<b>Vzdělání</b>		
- základní	2,641	0,000
- střední bez maturity	2,196	0,000
- střední s maturitou	1,698	0,000
<b>Velikost místa bydliště</b>		
- do 499 obyvatel	0,672	0,000
- 500 až 1 999 obyvatel	0,569	0,000
- 2 000 až 4 999 obyvatel	0,741	0,002
- 5 000 až 19 999 obyvatel	0,903	0,202
- 20 000 až 99 999 obyvatel	1,011	0,883
Rok konání výzkumu	1,016	0,781
<b>Typ ekonomické aktivity respondenta</b>		
- dělník	2,292	0,004
- ostatní zaměstnanec	1,807	0,033
- důchodce	3,067	0,000
- ostatní	3,407	0,000
<b>Typ ekonom. aktivity * rok</b>		
- dělník * rok	1,158	0,025
- ostatní zaměstnanec * rok	1,156	0,022
- důchodce * rok	1,077	0,243
- ostatní * rok	1,112	0,134
<b>Konstanta</b>	0,126	0,000
<b>Procento vysvětlené variability (R<sup>2</sup>)</b>	10,2	

Poznámka: Závislá proměnná nabývala dvou hodnot – nula, jestliže respondent odpověděl, že nemá žádné/má malé problémy pokud jde o výdaje jeho domácnosti na bydlení, jedna, jestliže respondent odpověděl, že má větší/velké problémy s výdaji na bydlení své domácnosti.

Referenční kategorie: vzdělání – vysokoškolské, velikost místa bydliště – nad 100 tisíc obyvatel, typ ekonomické aktivity respondenta – podnikatel, typ ekonomické aktivity \* rok – podnikatel \* rok.

Zdroj: omnibusová šetření IVVM z let 1995 – 2001, zahrnutí pouze respondenti starší 18 let.

Z údajů v tabulce 2 je zřejmé, že v průběhu sledovaného období se statisticky významně lišily šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondentů s různou úrovní dosaženého vzdělání. Lze říci, že čím vyšší vzdělání respondenta, tím nižší šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení. Jestliže šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondentů se základním vzděláním byla 2,6 krát vyšší v porovnání s kategorií respondentů s vysokoškolským vzděláním, šance respondentů se středním vzděláním ukončeným maturitou už byla pouze 1,7 krát vyšší v porovnání s referenční kategorií vysokoškolsky vzdělaných respondentů. Velikost místa bydliště rovněž ovlivňovala šanci, zda měl respondent problémy s výdaji na bydlení. V zásadě lze říci, že s rostoucí velikostí bydliště šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení roste, s výjimkou respondentů z menších obcí s více než 500 a méně než 1 999 obyvateli. Jestliže šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondentů z obcí s méně než 500 obyvateli byla zhruba dvoutřetinová vzhledem k šanci respondentů žijících ve městech s více než 100 000 obyvateli, v případě respondentů žijících v menších městech s více než 5 000 a méně než 19 999 obyvateli byla už devítidesetinová vzhledem k téže referenční kategorii.

Typ ekonomické aktivity respondenta byl dalším významným predikátorem skutečnosti, zda byl respondent nucen čelit větším/velkým problémům s výdaji na bydlení či nikoliv. Z hodnot šancí v tabulce je patrné (pomineme-li těžko interpretovatelnou kategorii ostatní), že v průměru nejvyšší šanci větších/velkých problémů s výdaji na bydlení v porovnání s kategorií podnikatelů zaznamenali důchodci (více než trojnásobná), dále pak domácnosti dělníků a ostatních zaměstnanců. Ještě podstatnější informací je však skutečnost, že v průběhu sledovaného období se statisticky významně změnila šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení dělníků a ostatních zaměstnanců

v porovnání s referenční kategorií podnikatelů. Lze říci, že s každým dalším rokem (počínaje rokem 1995) se šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení dělníků zvyšovala, vzhledem ke kategorii podnikatelů, 1,158 krát, při nezměněných hodnotách ostatních proměnných. Prakticky totéž platí i pro kategorii ostatních zaměstnanců, u nichž však šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení rostla, v porovnání s kategorií podnikatelů, nepatrně pomaleji.

***Shrnutí: S určitou dávkou opatrnosti lze konstatovat, že mezi dělníky a důchodci se v průběhu sledovaného období skutečně vyskytoval vyšší podíl osob, pro něž, podle jejich vlastních slov, představovaly výdaje na bydlení vážný problém v porovnání s respondenty ostatních hodnocených socioekonomických kategorií. Současně se ukázalo, že v letech 1995 – 2001 se významně zvýšila šance názoru, že respondent měl větší/velké problémy s výdaji na bydlení, mezi dělníky a ostatními zaměstnanci, zatímco v případě důchodců ke statisticky významné změně nedošlo. Lze tudíž říci, že vývoj cen v oblasti bydlení v letech 1995 – 2001 a jeho dopady na životní úroveň vlastní domácnosti negativně vnímaly zejména osoby s dělnickou profesí a ostatní osoby v zaměstnaneckém pracovním poměru.***

## 2.2 Postoje k výši celkových výdajů na bydlení

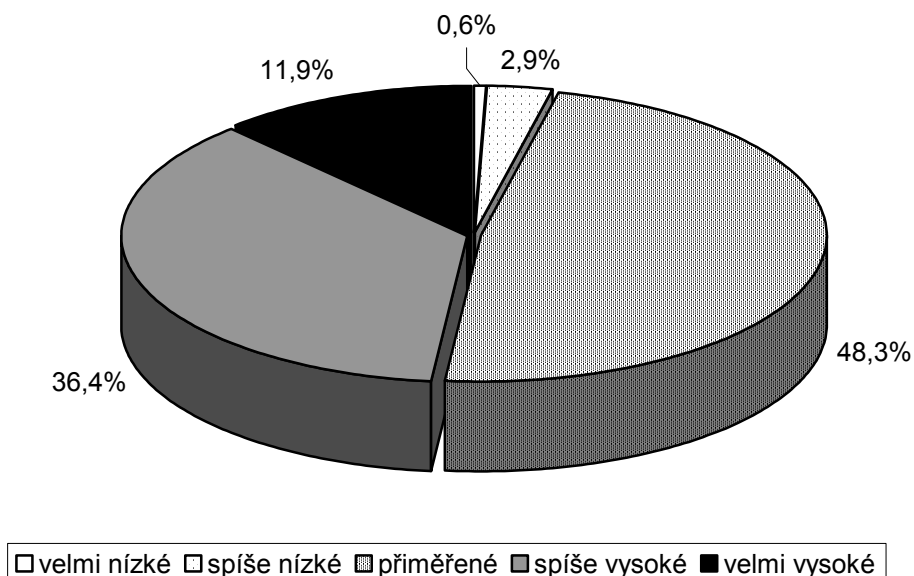
Předchozí analýzy využívající data IVVM byly zaměřeny především na zkoumání otázky, zda v průběhu druhé poloviny 90. let narůstaly mezi jednotlivými sociálními skupinami populace ČR rozdíly, pokud jde o subjektivní vnímání výše výdajů na bydlení a problémů s úhradou těchto výdajů. Charakter použitých datových souborů (opakovaná průřezová šetření) umožnil zhodnotit časovou dimenzi problému, avšak s ohledem na nedostatečné množství informací nebylo možno podrobněji se věnovat příčinám, které stojí v pozadí názorových rozdílů. S ohledem na velké množství údajů zjišťovaných o bydlení respondentů, samotných respondentech a jejich domácnostech v rámci výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* se v následující části textu pokusíme odhalit, jaké hlavní faktory ovlivňují postoje respondentů k výši výdajů na bydlení, resp. k relaci mezi výši výdajů na bydlení a příjmy domácností.

V průběhu roku 2001 realizoval tým Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR rozsáhlé šetření postojů české populace k problematice bydlení. Výzkum *Postoje k bydlení v ČR 2001* byl proveden na vzorku více než 3 500 respondentů starších 18 let. Výběr dotazovaných byl proveden metodou kvótního výběru, přičemž kvótní znaky zahrnovaly: věk, vzdělání, velikost místa bydliště a částečně právní důvod užívání 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, výzkum finančně podpořily Grantová agentura Akademie věd České republiky (grant č. S7028004) a Ministerstvo pro místní rozvoj. 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 tématických okruhů. Mapovány byly rovněž dosavadní i zamýšlené budoucí „dráhy bydlení“ (stěhování) českých domácností.

Jedna z otázek výzkumu zjišťovala názory respondentů na výši pravidelných celkových výdajů na bydlení v poměru k příjmům jejich domácnosti. Pouhých 0,6 % dotázaných odpovědělo, že se jim pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako velmi nízké, 2,9 % uvedlo, že jsou spíše nízké. Bezmála polovina respondentů (48,3 %), kteří na otázku odpověděli, se domnívá, že pravidelné celkové výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům jejich domácnosti přiměřené, 36,4 % zastává názor, že jsou spíše vysoké a 11,9 % lidí uvedlo, že pravidelné celkové výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům jejich domácnosti velmi vysoké. Strukturu odpovědí zachycuje graf 7.



**Graf 7: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti**



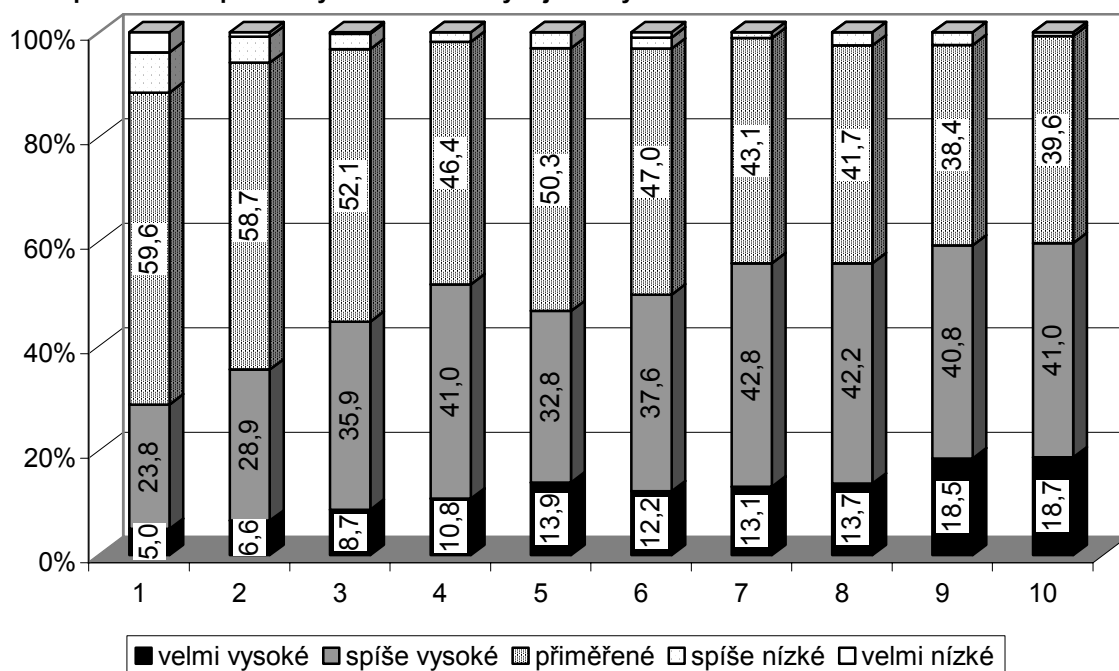
Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, průměrné, spíše vysoké, velmi vysoké).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 299.

Hypoteticky je možno navrhnout 3 hlavní skupiny faktorů, které by mohly ovlivňovat názory respondentů na výši pravidelných výdajů na bydlení v relaci k příjmům domácnosti. V první skupině nechtě jsou faktory, které ovlivňují výši výdajů domácnosti na bydlení, ve druhé skupině faktory, které ovlivňují výši celkových příjmů domácnosti a ve třetí skupině faktory, které lze označit jako individuální charakteristiky respondenta a jeho domácnosti. Uvedené rozčlenění vychází z jednoduchého předpokladu, že respondent při hodnocení výše pravidelných výdajů na bydlení ve vztahu k příjmům své domácnosti zvažuje výši výdajů na bydlení, výši příjmů domácnosti a obě veličiny následně poměruje. Do jaké z možných kategorií odpovědi zařadí poměr výše výdajů na bydlení k příjmům domácnosti závisí však nejen na výši příjmů a výdajů, ale i na zmíněných individuálních charakteristikách, kterými mohou být např. věk, vzdělání, rodinný stav, pohlaví, politická orientace, převažující ekonomický názor (liberální, sociální) apod.

Závislost mezi výší výdajů respondentovy domácnosti na bydlení a odpovědí respondenta na otázku hodnotící výši výdajů ve vztahu k příjmům domácnosti je statisticky velmi významná a je patrná z grafu 8. Obecně lze říci, že s rostoucí výší výdajů na bydlení respondentovy domácnosti (v absolutním vyjádření) klesá podíl respondentů, kteří se ztotožňují s názorem, že pravidelné měsíční výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům jejich domácnosti velmi nízké, spíše nízké nebo průměrné a naopak roste podíl respondentů, kteří se domnívají, že jsou spíše nebo velmi vysoké. Nepřekvapí také skutečnost, že s rostoucím příjmem respondentovy domácnosti je méně pravděpodobné, že respondent bude hodnotit pravidelné celkové výdaje na bydlení ve vztahu k příjmům jako spíše nebo velmi vysoké. Nejvyšší podíl respondentů, kteří uvedli, že jim pravidelné celkové výdaje na bydlení připadají vzhledem k příjmům jejich domácnosti spíše nebo velmi vysoké, pochází z domácností s nejnižšími příjmy. Jestliže hodnotíme strukturu odpovědí respondentů podle výše celkových příjmů jejich domácnosti a výše jejich pravidelných výdajů na bydlení, pak je nutno podotknout, že se jedná o veličiny, které spolu vzájemně poměrně silně pozitivně korelují, tzn. platí, že domácnosti s vyššími výdaji za bydlení obvykle dosahují i v průměru vyšších příjmů. Je to dáno skutečností, že výše výdajů na bydlení závisí mimo jiné na velikosti domu/bytu a počtu členů domácnosti, přičemž domácnosti s větším počtem členů (zejména těch ekonomicky aktivních) dosahují v průměru i vyšších celkových příjmů (hodnota korelačního koeficientu mezi kategoriemi celkového čistého měsíčního příjmu domácnosti a počtem osob v domácnosti činí v datovém souboru 0,60).

**Graf 8: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti podle decilů průměrných měsíčních výdajů na bydlení**



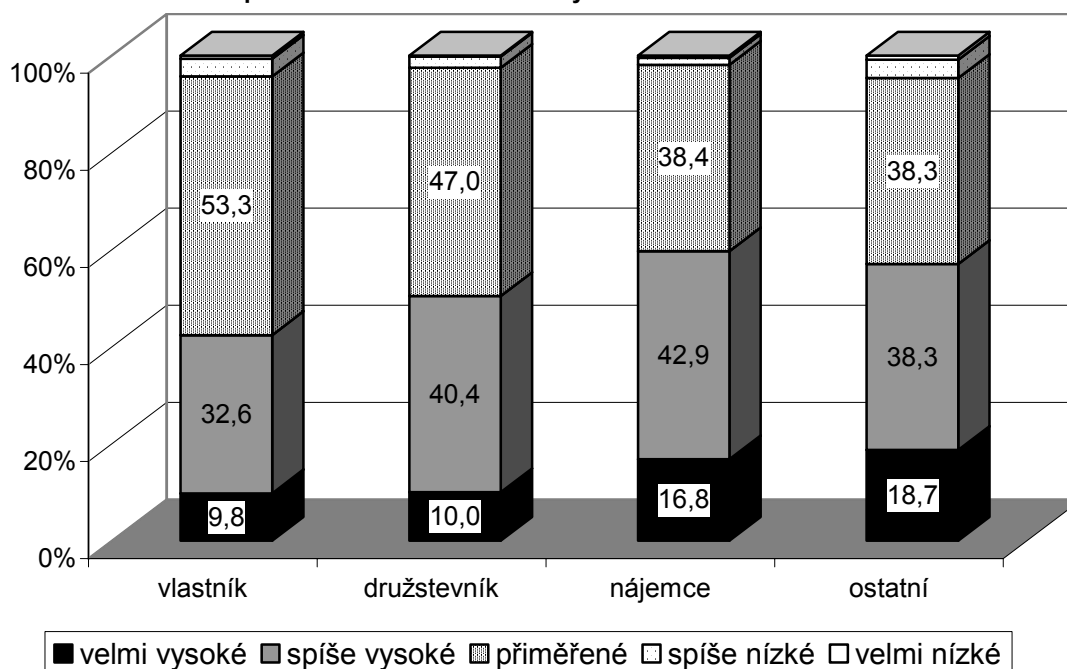
Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, průměrné, spíše vysoké, velmi vysoké).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 2 816.

Věnujme se nejprve kategorii výdajů domácností na bydlení a faktorům, které ovlivňují jejich výši. Existuje závislost mezi právním důvodem užívání domu/bytu a výší celkových výdajů, které domácnost vydá měsíčně v průměru za bydlení. Pokud uvažujeme tři základní kategorie právního důvodu užívání domu/bytu – vlastnictví (ať už rodinných domů nebo bytů v osobním vlastnictví), kolektivní vlastnictví (členové družstev nebo jiných právnických osob fungujících na podobném principu jako družstva), nájemní poměr a ostatní právní formy užívání (podnájemníci, osoby ubytované v penzích, ubytovnách, osoby žijící v domech s pečovatelskou službou a osoby s jiným právním důvodem užívání), pak v průměru nejvyšších absolutních výdajů na bydlení dosahují nájemníci, následují družstevníci, osoby s ostatním právním důvodem užívání a vlastníci. Statisticky významně se však liší pouze absolutní průměrné výdaje na bydlení nájemníků a vlastníků, které jsou u první jmenované skupiny výrazně vyšší. V průměru nejvyšší celkové měsíční výdaje domácností na bydlení relativizované na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu platí osoby s ostatním právním důvodem užívání, následují nájemníci, družstevníci a s poměrně značným odstupem vlastníci. Rozdíly ve výši výdajů na bydlení přepočtených na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu jsou statisticky významné mezi všemi formami právního důvodu užívání domu/bytu s výjimkou nájemníků a družstevníků. Obdobně je tomu v situaci, kdy celkové výdaje na bydlení vztáhneme k počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností. Navíc se ukazuje, že porovnáme-li výši pravidelných celkových výdajů na bydlení přepočtených na m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností pro jednotlivé velikostní kategorie obcí, v průměru nejvyšších výdajů dosahují všude osoby s jiným právním důvodem užívání domu/bytu následované nájemníky, družstevníky a vlastníky.

Jestliže nejvyšších výdajů na bydlení dosahují v průměru nájemníci a bylo prokázáno, že s rostoucími výdaji na bydlení se zvyšuje i podíl respondentů, kteří hodnotí celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké, pak by se dalo logicky předpokládat, že mezi nájemníky bude vyšší podíl osob s takovým názorem. Jak je patrné z grafu 9, skutečně nejvyšší podíl osob, které odpověděly, že se jim celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako spíše nebo velmi vysoké, najdeme mezi nájemníky (59,7 %). Obdobného názoru je 57 % osob s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu, 50,4 % družstevníků a pouze 42,4 % vlastníků.

**Graf 9: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na právní formu užívání domu/bytu**

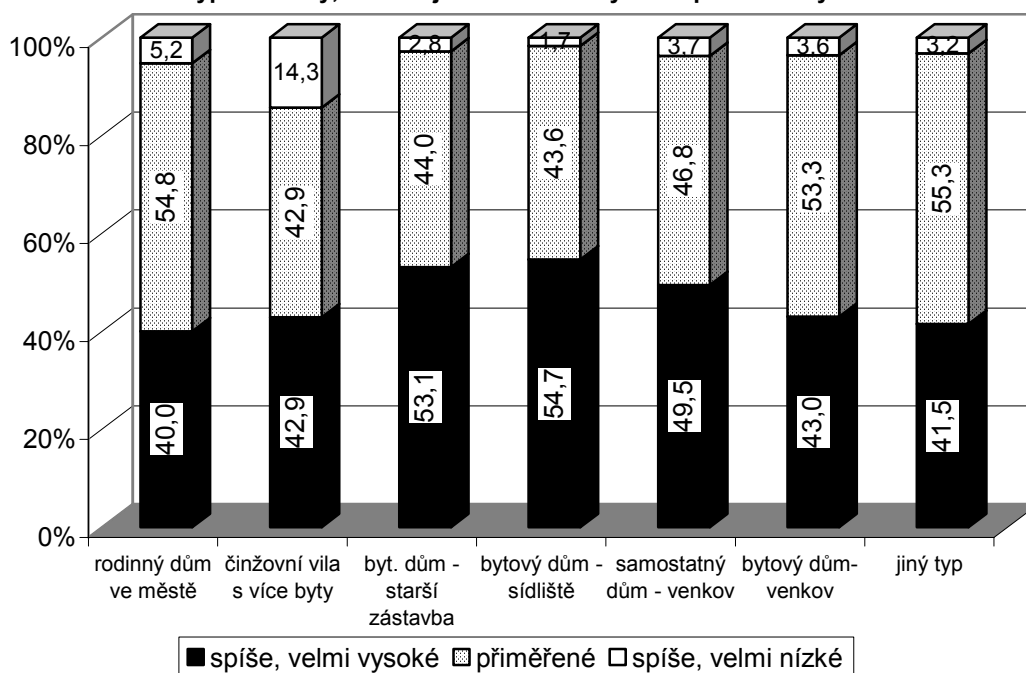


Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 298.

S právním typem užívání domu/bytu úzce souvisí typ zástavby, ve které se nachází obydlí, v němž respondentova rodina žije. Z grafu 10 je zřejmé, že respondenti, kteří považují pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti za spíše nebo velmi vysoké, bydlí ve větší míře v bytových domech na sídlištích a bytových domech ve starší blokové zástavbě v porovnání s ostatními typy zástavby. V těchto typech domů jsou obvykle lokalizovány nájemní byty, potvrzují se tedy výše uvedené závěry o vztahu mezi právní formou užívání domu/bytu a názorem na přiměřenost výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti. Zda má na strukturu odpovědí na hodnocenou otázku významný vliv samotný typ zástavby lze zjistit tak, že budeme zkoumat, zda existují rozdíly mezi respondenty s určitým právním důvodem užívání domu/bytu žijícími v různých typech zástavby. Vyloučíme-li vliv právního důvodu užívání domu/bytu, pak lze říci, že statisticky významná závislost mezi typem zástavby a názorem na výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vztahených k příjmům respondentovy domácnosti se potvrzuje pouze v kategoriích vlastníků a nájemníků. Mezi vlastníky se vyskytuje nápadně vyšší podíl respondentů hodnotících celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům své domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké mezi obyvateli samostatných domů na venkově, výrazně méně, v porovnání s respondenty z jiných typů zástavby, je jich naopak mezi majiteli rodinných domů ve městech. Respondenti, kteří uvedli, že jim pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti připadají jako velmi nebo spíše nízké, jsou více zastoupeni mezi vlastníky, kteří obývají činžovní vily s více byty. Mezi nájemníky hodnotili častěji své pravidelné výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké ti respondenti, kteří žijí v bytových domech na sídlištích v porovnání s nájemníky z ostatních typů zástavby.

**Graf 10: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na typ zástavby, v němž je situováno obydlí respondentovy domácnosti**



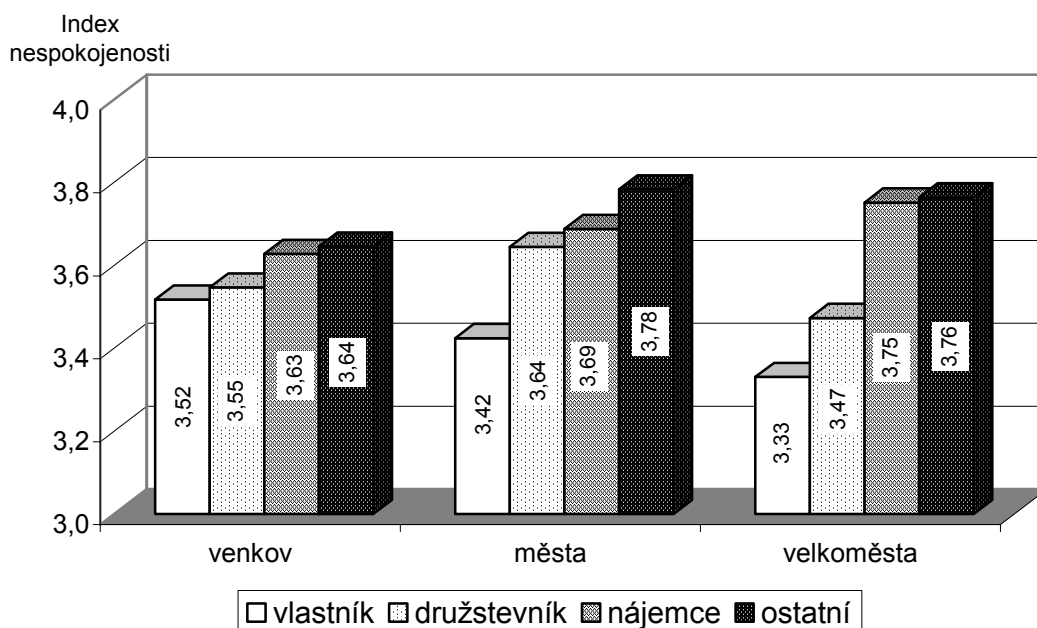
Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 279.

Pravidelné celkové výdaje na bydlení respondentovy domácnosti se liší rovněž v závislosti na velikosti obce, v níž se nachází jeho bydliště. Seřadíme-li respondenty vzestupně podle výše celkových výdajů na bydlení jejich domácností a následně je rozdělíme do deseti stejně početných skupin (decilů) tak, že v první skupině (prvním decilu) jsou respondenti z domácností s nejnižšími výdaji a v poslední skupině (desátém decilu) respondenti z domácností s nejvyššími výdaji na bydlení, pak z porovnání decilových skupin s kategoriemi velikosti obce vyplývá, že čím vyšší je počet obyvatel obce, tím více jsou zastoupeny vyšší decilové skupiny. Jinými slovy, respondenti s vyššími výdaji na bydlení (ať už uvažujeme výdaje v absolutní výši nebo relativní v přepočtu na m<sup>2</sup> celkové plochy domu/bytu) jsou podle dat výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* více zastoupeni v obcích s větším počtem obyvatel. Porovnáme-li, jak respondenti jednotlivých velikostních kategorií obcí hodnotí pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti, jsou rozdíly mezi obcemi s různým počtem obyvatel na hraně statistické významnosti. Uvažujeme-li však méně podrobné členění podle velikosti respondentova bydliště (venkov – obce do 5 000 obyvatel, města – od 5 000 do 100 000 obyvatel a velkoměsta nad 100 000 obyvatel), pak se již statisticky významné rozdíly projevují. Ukazuje se, že takto definované velikostní kategorie obcí se statisticky významně neliší z hlediska průměrného počtu obytných místností a průměrné obytné plochy domů/bytů respondentů s různým právním důvodem užívání domu/bytu. Jinými slovy, důvodem zjištěných názorových rozdílů mezi respondenty různých velikostních kategorií obcí není odlišná struktura bytového fondu z hlediska počtu obytných místností či průměrné obytné plochy.

Zatímco mezi respondenty žijícími v obcích s méně než 5 000 obyvateli se průměrné známky („index nespokojenosti“ – viz graf 11), kterými ohodnotili celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti, neliší podle právního vztahu k domu/bytu, ve městech a velkoměstech jsou již patrné statisticky významné rozdíly mezi respondenty s odlišným typem právního vztahu k domu/bytu. Významně nižší hodnoty indexu nespokojenosti vykazují zejména vlastníci v porovnání s nájemníky a osobami s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu.

**Graf 11: Subjektivní vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti – podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu (Index nespokojenosti - čím vyšší číslo, tím silnější pocit, že výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům vysoké)**



Otázka Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké)

Poznámka: velikost místa bydliště – venkov (do 5 000 obyvatel), město (5 000 - 100 000 obyvatel), velkoměsto (více než 100 000 obyvatel).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 2 588.

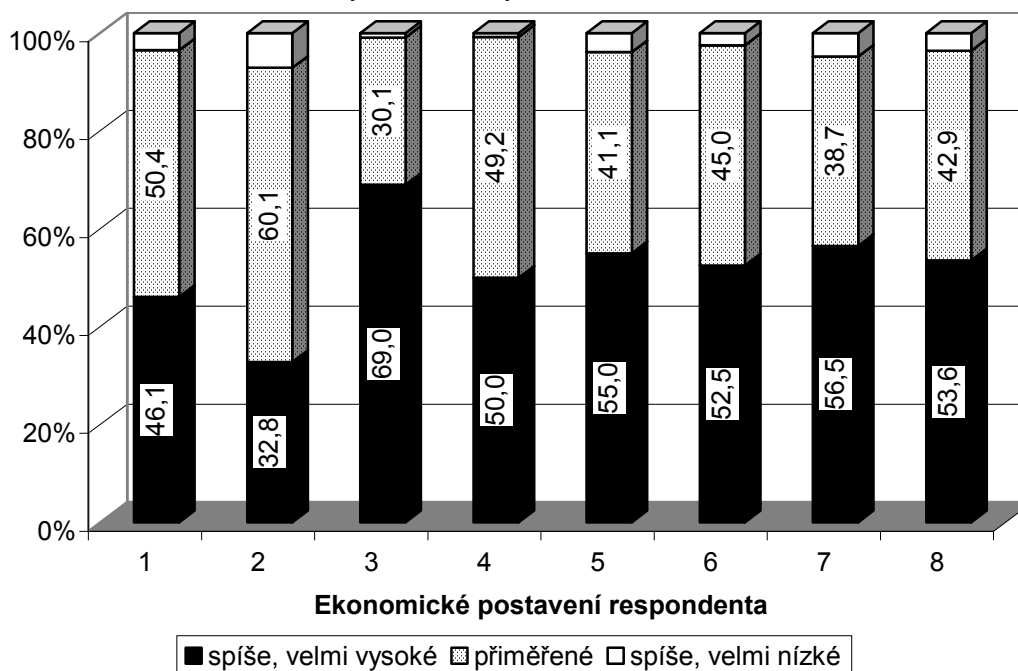
**Shrnutí:** Při hledání odpovědi na otázku, jaké faktory ovlivňují názory respondentů na výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti, se prokázala nepříliš překvapivá skutečnost, že lidé s vyššími výdaji na bydlení častěji uváděli, že se jim vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako spíše nebo velmi vysoké. Ukázalo se, že nejvyšších absolutních výdajů na bydlení dosahují v průměru nájemníci následovaní družstevníky, nejvyšších relativních výdajů na bydlení (přepočtených na m<sup>2</sup>) pak jednoznačně osoby s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách apod.) následované nájemníky, a to bez ohledu na velikost bydliště. Ačkoliv právní důvod užívání domu/bytu úzce souvisí s typem zástavby, bylo zjištěno, že za vysoké považují výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti zejména obyvatelé samostatných rodinných domů na venkově mezi vlastníky a obyvatelé bytových domů na sídlišťích mezi nájemníky. Podařilo se rovněž prokázat, že lidé ve větších obcích hodnotí častěji výdaje na bydlení v poměru k příjmům své domácnosti jako vysoké a že tento jev není důsledkem odlišné struktury bytového fondu ve městech a na vesnicích.

Již bylo zmíněno, že existuje velmi těsný pozitivní vztah mezi výší celkových příjmů respondentovy domácnosti a počtem členů této domácnosti. Jestliže s rostoucími příjmy domácnosti klesá pravděpodobnost, že respondent celkové výdaje na bydlení ohodnotí jako spíše nebo velmi vysoké, pak by se obdobná závislost měla projevit i s rostoucím počtem ekonomicky aktivních členů. Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* nebyli respondenti přímo tázáni na celkový počet ekonomicky aktivních členů v domácnosti, byl jejich počet určen následujícím algoritmem. Celkový počet členů domácnosti byl snížen o počet nezletilých dětí, počet členů domácnosti starších 55 let o nichž lze předpokládat, že jsou v důchodu (samozřejmě s rizikem zahrnutí pracujících důchodců nebo osob, které doposud do důchodu neodešly), a o osobu respondenta v případech, kdy respondent sám sebe označil za nezaměstnaného, invalidního nebo jiného důchodce (nikoliv starobního), za osobu v domácnosti nebo na mateřské dovolené, studenta či učně nebo pomáhajícího člena domácnosti. Skutečně se potvrzuje, že čím vyšší je počet ekonomicky aktivních

členů respondentovy domácnosti, tím menší je pravděpodobnost, že respondent bude hodnotit pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké. Výjimku tvoří respondenti z domácností se třemi ekonomicky aktivními osobami, mezi nimiž označil celkové výdaje na bydlení za spíše nebo velmi vysoké větší podíl osob, než mezi respondenty z domácností s jednou nebo dvěma ekonomicky aktivními osobami. Příčin této skutečnosti může být řada – nedostatečně přesným odhadem počtu ekonomicky aktivních členů domácností počínaje, přes specifickou strukturu právní formy užívání domů/bytů u této skupiny respondentů, výrazně vyšší průměrné výdaje na bydlení, atd. Žádné z obou posledně jmenovaných vysvětlení se však po ověření na datech neukázalo jako dostatečně průkazné.

Příjmovou úroveň domácnosti a tudíž zprostředkovaně i hodnocení výše celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům neovlivňuje pouze počet ekonomicky aktivních osob, ale i druh ekonomické aktivity členů domácnosti. V datovém souboru z výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* je uvedeno ekonomické postavení pouze dotazované osoby, nikoliv dalších členů domácnosti. Z provedených analýz vyplynulo, že existuje poměrně významná závislost mezi ekonomickým postavením respondenta a jeho odpovědí na otázku, jak hodnotí pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti. Situaci zachycuje graf 12.

**Graf 12: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na ekonomické postavení respondenta**



Vysvětlivky: 1 – zaměstnanec na částečný nebo plný úvazek; 2 – soukromník, podnikatel, svobodné povolání; 3 – nezaměstnaný; 4 – student, učeň; 5 – důchodce invalidní, důchodce ostatní; 6 – důchodce starobní; 7 – trvale v domácnosti, na mateřské dovolené; 8 – pomáhající člen rodiny, ostatní.

Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 293.

Patrné je zejména výsadní postavení respondentů z kategorie soukromníků, podnikatelů nebo svobodných povolání na jedné straně a nezaměstnaných respondentů na straně druhé. Zatímco v rámci první jmenované skupiny je podíl těch, kterým se celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácností jeví jako spíše nebo velmi vysoké nejmenší, mezi nezaměstnanými respondenty je jejich podíl naopak jednoznačně nejvyšší. Vysoký podíl respondentů hodnotících celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům jako spíše nebo velmi vysoké najdeme rovněž mezi skupinou důchodců (jak starobních, tak invalidních a ostatních). Jestliže do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí na otázku hodnotící výši celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti zahrneme kromě

ekonomické aktivity respondenta i výši příjmů domácnosti, pak je vliv ekonomické aktivity na hraně statistické významnosti. V situaci, kdy do modelu přidáme ještě typ právní formy užívání domu/bytu, druh ekonomické aktivity respondenta již nemá statisticky významný vliv na skutečnost, jak respondenti hodnotí výši celkových pravidelných výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti.

Struktura odpovědí respondentů na otázku o výši celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti se zdá být do jisté míry i regionálně diferencovaná. Vezmeme-li v úvahu alespoň hrubé členění podle současných krajů (vyšších územně správních celků), pak se z hlediska rozložení odpovědí respondentů zdá být zajímavý zejména kraj Karlovarský a Ostravský na jedné straně a kraj Královéhradecký a Jihlavský na straně druhé. Respondenti z Karlovarského a Ostravského kraje uváděli výrazně častěji, v porovnání s obyvateli ostatních krajů, že pravidelné celkové výdaje na bydlení se jim vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako spíše nebo velmi vysoké a naopak méně byli v těchto krajích zastoupeni respondenti zastávající názor o přiměřenosti celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti. V případě druhých dvou zmiňovaných krajů (Královéhradeckého a Jihlavského) byli naopak podstatně častěji zastoupeni respondenti hodnotící celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako přiměřené a méně často respondenti, podle jejichž názoru jsou celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům jejich domácnosti spíše nebo velmi vysoké. Vysvětlení, proč právě v těchto regionech respondenti odpovídali na hodnocenou otázku jinak než v ostatních krajích, lze hledat v odlišné struktuře bytového fondu, resp. právního důvodu užívání domu/bytu a odlišné příjmové úrovni domácností jednotlivých krajů. Velmi uspokojivě toto vysvětlení vyznívá zejména pro kraje Ostravský a Jihlavský. V Ostravském kraji je výrazně podreprezentována kategorie vlastníků (tj. osob, které jsou vlastníky domu/bytu, v němž žijí, nebo členy domácnosti takových osob) a naopak jsou zde častěji zastoupeni respondenti v nájemním poměru a družstevníci (kolektivní vlastníci), tedy osoby, které vykazují v průměru nejvyšší výdaje na bydlení. V porovnání s ostatními kraji se současně v Ostravském regionu ve větší míře vyskytují domácnosti s nejnižšími příjmy a méně často domácnosti s příjmy spadajícími do nejvyšších příjmových kategorií. Kraj Karlovarský se však ani v jedné z těchto charakteristik (zastoupení respondentů podle různých právních forem užívání domu/bytu a výše celkových příjmů domácností) významně neliší od ostatních krajů. V Jihlavském kraji se naopak nápadně častěji vyskytují vlastníci domů/bytů a výrazně méně jsou zastoupeni, v porovnání s ostatními kraji, družstevníci, nájemníci a osoby s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Naopak, podíl nízkopříjmových domácností je v tomto kraji spíše nižší. Kraj Královéhradecký mezi ostatními kraji nijak nevybočuje z průměru, pokud jde o zastoupení různých právních forem užívání domu/bytu, pouze příjmová hladina domácností je zde nepatrně vyšší.

Při zkoumání individuálních charakteristik, které mohou ovlivňovat rozhodování respondentů při zařazování hodnoty pomyslného podílu výdajů na bydlení k celkovým příjmům domácnosti do jedné z možných kategorií odpovědí na hodnocenou otázku, se významným faktorem ukázalo být převažující ekonomické dogma, které respondent zastává. Ve výzkumu nebyla zahrnuta přímá otázka, kam by respondent sám sebe zařadil z hlediska zastávané ekonomické doktríny na škále mezi liberalismem a socialismem, avšak pro účely aproximace rozdělení respondentů na zastánce liberalismu a socialismu bylo možno využít řady jiných otázek. Konkrétně byly použity dvě baterie otázek, z nichž první zkoumala názory respondentů na státní regulaci cen na trhu s byty<sup>7</sup> a druhá názory na některé obecné povinnosti státu<sup>8</sup>. Všechny otázky byly kódovány „stejným směrem“, nízké hodnoty (1 a 2) ve všech případech znamenaly spíše paternalistický názor respondenta (aktivní úloha

<sup>7</sup> Respondenti byli tázáni, zda by měl stát regulovat ceny stavebních materiálů, ceny pozemků, ceny domů a bytů při jejich prodeji, výši nájemného, výši poplatků za energie spojené s bydlením (elektřina, plyn, teplo), výši poplatků za vodné a stočné. Přípustné odpovědi byly: rozhodně ano, spíše ano, spíše ne, rozhodně ne, odmítl(-a), nevím/nemohu posoudit.

<sup>8</sup> Zda by obecně mělo patřit k povinnostem státu: zajistit práci pro každého, kdo o práci má zájem; regulovat ceny; zabezpečovat základní zdravotní péči pro nemocné; zabezpečovat slušný životní standard pro staré lidi; zajišťovat průmyslu pomoc potřebnou k jeho růstu; zabezpečovat slušný životní standard nezaměstnaným; snížit rozdíly v příjmech mezi bohatými a chudými; poskytnout finanční pomoc vysokoškolským studentům z rodin s nízkými příjmy; zabezpečit slušné bydlení pro ty, kdo si je nemohou dovolat. Škála možných odpovědí byla totožná jako u výše uvedené baterie otázek.

státu nejen na trhu s bydlením), vysoké hodnoty (3 a 4) naopak indikovaly spíše liberální postoj. Na základě odpovědí respondentů na těchto 15 otázek byl vypočten tzv. index ekonomického přesvědčení respondenta<sup>9</sup>. Čím nižší byla hodnota indexu pro určitého respondenta, tím více se z hlediska svého ekonomického přesvědčení blíží k paternalismu, čím vyšší hodnota indexu, tím liberálnější názor zastával. Mezi takto odhadnutým ekonomickým přesvědčením respondenta a názorem na výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti se projevila významná závislost, kterou potvrzují údaje v tabulce 3.

**Tabulka 3: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na ekonomické přesvědčení respondenta, výši celkového čistého příjmu domácnosti a uživatelské postavení (právní důvod užívání domu/bytu)**

**Test of Between-Subject Effects**

<i>Proměnná</i>	<i>Type III Sum of Squares</i>	<i>df</i>	<i>Mean square</i>	<i>F</i>	<i>Hladina významnosti (Sig.)</i>
Corrected model	122,032	5	24,406	45,936	0,000
Intercept	2279,016	1	2279,016	4289,370	0,000
Ekonomické přesvědčení respondenta (LIB_SOC)	43,075	1	43,075	81,071	0,000
Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti (PRIJD_NO)	30,768	1	30,768	57,909	0,000
Uživatelské postavení (právní důvod užívání domu/bytu UZIV1)	12,749	3	4,250	7,998	0,000
Error	1220,436	2297	0,531		
Total	30468,000	2303			
Corrected Total	1342,468	2302			

Závislá proměnná: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako (1 - velmi nízké, 2 - spíše nízké, 3 - průměrné, 4 - spíše vysoké, 5 - velmi vysoké).

$R^2 = 0,091$  (Adjusted  $R^2 = 0,089$ )

Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (1 - velmi nízké, 2 - spíše nízké, 3 - průměrné, 4 - spíše vysoké, 5 - velmi vysoké).

Poznámka: LIB\_SOC – spojitá proměnná charakterizující ekonomické přesvědčení respondenta;

PRIJD\_NO – průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti (střední intervaly kategorií, do kterých respondenti zařazovali svou domácnost podle výše celkového čistého měsíčního příjmu).

UZIV1 – kategorie uživatelského postavení (vlastníci, družstevníci, nájemníci, ostatní).

Hodnoty uvedené ve sloupci označeném (Sig.) udávají hladinu významnosti, na které jednotlivé vysvětlující proměnné přispívají k vysvětlení variability závislé proměnné. Jestliže Sig je menší než 0,05, pak proměnná na hladině významnosti 5 % přispívá k vysvětlení variability závislé proměnné.

K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíčku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

Z tabulky je zřejmé, že zařazení respondenta na škále liberalismus – paternalismus hraje významnou roli při vysvětlení variability odpovědí na otázku hodnotící výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmu domácnosti. Současně je nutno podotknout, že existuje silná vazba mezi ekonomickým přesvědčením respondenta a právním důvodem užívání domu/bytu. Průměrná hodnota indexu ekonomického přesvědčení je mezi vlastníky významně vyšší než mezi nájemníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Vlastníci jsou tedy v průměru orientováni liberálněji v porovnání s nájemníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Průměrná hodnota indexu ekonomického přesvědčení družstevníků se významně neliší od respondentů ostatních kategorií právního důvodu užívání domu/bytu. Jak rovněž dokládá tabulka 3, závislost mezi hodnocením výše výdajů na bydlení v poměru k příjmům domácnosti a zařazením respondentů na škále liberalismus – paternalismus přetrvává i v případě, kdy do modelu zahrneme proměnnou charakterizující právní druh užívání domu/bytu. Jinými slovy, ekonomické přesvědčení respondenta má vliv na to, jak hodnotí výši

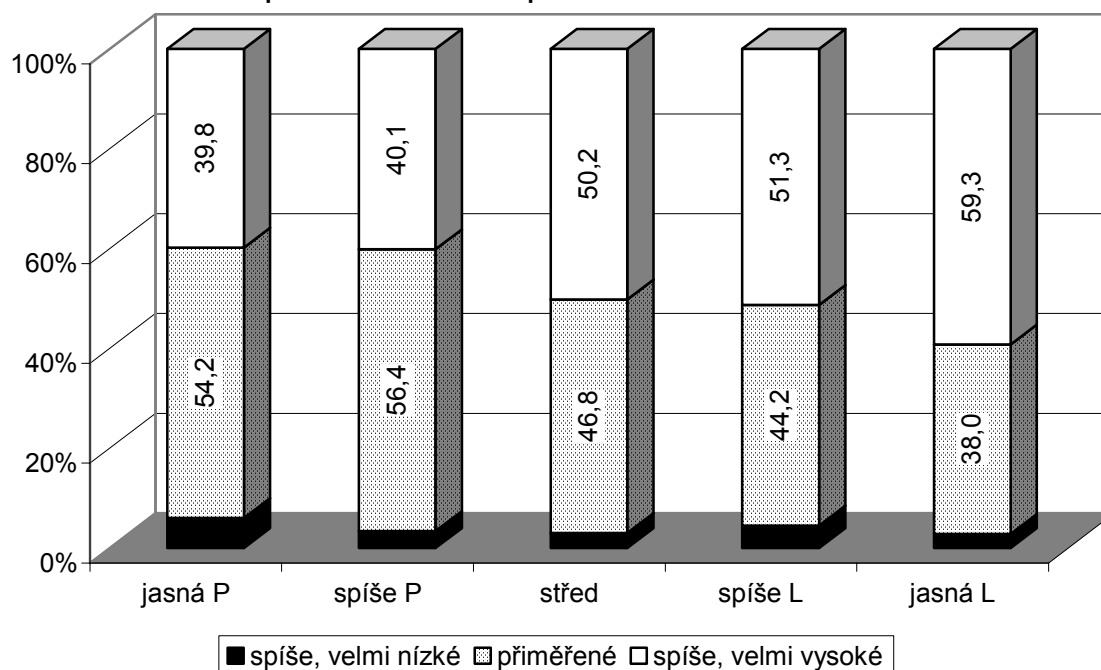
<sup>9</sup> Hodnota indexu byla pro každého respondenta vypočtena jako prostý aritmetický průměr kódů jeho odpovědí na obě výše uvedené baterie otázek.



pravidelných celkových výdajů na bydlení, ať už se jedná o vlastníka, družstevníka, nájemníka nebo osobu s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Zařazení respondentů mezi liberály, resp. paternalisty souvisí i s příjmovou úrovní respondentovy domácnosti. Kladná a statisticky významná hodnota korelačního koeficientu mezi indexem ekonomického přesvědčení a kategoriemi celkového čistého měsíčního příjmu domácností značí, že mezi oběma proměnnými existuje pozitivní závislost. Údaje v tabulce 3 potvrzují, že i výše celkového čistého příjmu domácnosti ovlivňuje variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak vnímají výši celkových výdajů na bydlení, a to i bez ohledu na jejich uživatelské postavení a ekonomické přesvědčení.

Souvislost mezi politickou orientací respondenta a hodnocením výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti je zřejmá a vyplývá z výše uvedeného. Respondenti hodnotící své výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké se řadí spíše nalevo od pomyslného středu na škále pravice – levice, mezi respondenty, kteří se hlásí spíše k pravici, se mnohem častěji vyskytují osoby, které považují výdaje na bydlení za přiměřené nebo nízké vzhledem k příjmům své domácnosti. Situaci zachycuje graf 13.

**Graf 13: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na politickou orientaci respondenta**



Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 2 941.

Politická orientace respondenta je do značné míry podmíněna příjmovou situací jeho domácnosti. Jednoznačně se prokazuje, že respondenti z domácností s nejvyššími příjmy sami sebe mnohem častěji zařazují mezi příznivce politické pravice, respondenti z příjmově středně silných domácností se častěji řadí do politického středu a respondenti z příjmově nejslabších domácností sympatizují v daleko větší míře s levicově orientovanými stranami. Mnohem vyšší podíl pravicově orientovaných respondentů současně najdeme mezi vlastníky, politický střed je ve výrazně vyšší míře zastoupen respondenty, kteří jsou v nájemním vztahu k majiteli bytu, který užívají. Vliv politické orientace na hodnocení přiměřenosti pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti se ukazuje nevýznamný v situaci, kdy zohledníme současně vliv příjmové úrovně a uživatelského postavení (právní formy užívání domu/bytu).

**Shrnutí:** *Hodnocení výše celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti pochopitelně ovlivňuje i příjmová situace domácnosti související s počtem ekonomicky aktivních*

*osob a typem ekonomické aktivity členů domácnosti. Zatímco vliv počtu ekonomicky aktivních členů nebylo možno zcela jednoznačně prokázat, nápadně vysoký počet osob hodnotících výdaje na bydlení jako vysoké najdeme mezi nezaměstnanými osobami a důchodci, zatímco mezi podnikateli, soukromníky a osobami se svobodným povoláním jsou naopak čteněji zastoupeni ti, kteří považují výdaje na bydlení v poměru k příjmům za přiměřené nebo nízké.*

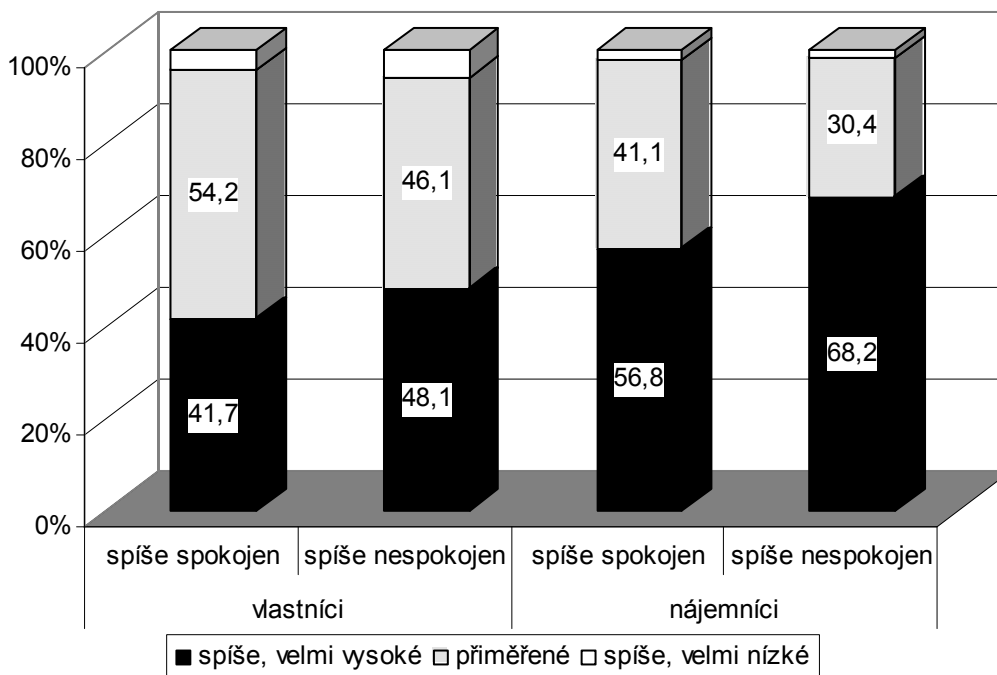
Zatímco věk respondenta se ukázal být naprosto nevýznamným faktorem z hlediska hodnocení přiměřenosti výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti, v případě vzdělání se již jisté statisticky významné rozdíly projevily. Ukazuje se, že mezi osobami s vysokoškolským vzděláním považuje pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti za spíše či velmi nízké nebo přiměřené výrazně vyšší podíl respondentů než mezi osobami s nižším dosaženým vzděláním. Svou roli pochopitelně hraje skutečnost, že domácnosti respondentů s vysokoškolským vzděláním dosahují v průměru vyšších příjmů než domácnosti méně vzdělaných osob. Mezi osobami se základním vzděláním a vyučenými naopak významně vyšší podíl respondentů ohodnotil celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké. Vliv vzdělání na hodnocení výše celkových výdajů na bydlení přetrvává i při zohlednění právního vztahu k domu/bytu, v němž respondenti žijí (projevuje se tedy i v rámci kategorií vlastníků, nájemníků a družstevníků). Jestliže však vezmeme v úvahu současně vliv právního vztahu k domu/bytu i příjmovou úroveň domácností, pak se již vzdělání jako faktor diferencující respondenty podle jejich odpovědi na otázku hodnotící výši pravidelných celkových výdajů na bydlení k příjmům domácnosti ukazuje jako statisticky nevýznamné.

Rodinný stav respondentů se podepisuje i na jejich hodnocení výše celkových výdajů na bydlení. Zatímco v kategorii ženatých/vdaných respondentů(-tek) je vyšší podíl osob, které své výdaje na bydlení hodnotí v poměru k příjmům domácnosti jako přiměřené, za spíše nebo velmi vysoké je považuje významně větší podíl ovdovělých osob a rozvedených respondentů. Lze předpokládat, že v případě těchto domácností dochází k situaci, kdy příjem domácnosti se významně sníží v důsledku odchodu druhého z partnerů, přičemž výdaje na bydlení zůstávají poměrně vysoké, jelikož domácnost z různých důvodů setrvává v původním domě/bytě. Jedním z takových důvodů může být neochota přestěhovat se do méně nákladného bydlení nebo také reálné obtíže spojené s realizací přechodu do nového bydlení (problém najít bydlení odpovídající kvality, ceny, realizovat oficiální výměnu bytu apod.). Zohledníme-li při hodnocení souvislosti mezi názorem na výši výdajů na bydlení a rodinným stavem skutečnost, že ženatí/vdané respondenti(-ky) jsou výrazně častěji situováni mezi vlastníky, vdovci a vdovy mezi nájemníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu a rozvedení respondenti mezi nájemníky, družstevníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu, pak již samotný rodinný stav respondenta nemá významný vliv na posouzení výše výdajů na bydlení vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti. Obdobně je tomu i v případě rozdílů v názorech na přiměřenost výdajů na bydlení mezi muži a ženami. Na první pohled se zdá, že muži v porovnání se ženami hodnotí celkové výdaje na bydlení mnohem častěji jako přiměřené, zatímco ženy jako spíše či velmi vysoké, avšak vezmeme-li současně v úvahu skutečnost, že muži jsou v datovém souboru více zastoupeni mezi vlastníky, zatímco ženy mezi nájemníky, a že mezi muži je vyšší podíl vysokoškoláků, zatímco mezi ženami naopak vyšší podíl respondentek se základním vzděláním, pak se vliv pohlaví ukazuje již jako nevýznamný.

Zajímavou informací může být rovněž odpověď na otázku, zda osoby, které jsou v průměru celkově více spokojené se svým bydlením, hodnotí také výdaje na bydlení „pozitivněji“ (tj. jako přiměřené nebo spíše nízké, nízké) v porovnání s těmi, kdo jsou se svým současným bydlením celkově spíše nespokojeni. Pochopitelně, že v hodnocení celkové spokojenosti respondentů s bydlením se alespoň částečně promítá i fakt, nakolik je jejich současné bydlení finančně zatěžuje. Na druhou stranu osoby, které jsou po všech ostatních stránkách velmi spokojeny se svým současným bydlením, jsou pravděpodobně více ochotny tolerovat případné vyšší finanční nároky, které klade na jejich rodinný rozpočet a ohodnotit tyto nároky jako přiměřené. Obě proměnné tudíž na sobě nejsou zcela nezávislé, avšak směr závislosti v tomto případě není jednoznačný. Mezi respondenty, kteří jsou se svým

bydlením spíše spokojeni<sup>10</sup>, je skutečně výrazně vyšší podíl těch respondentů, kteří považují pravidelné celkové výdaje na bydlení za přiměřené, zatímco mezi respondenty, kteří jsou se svým současným bydlením spíše nespokojeni<sup>11</sup>, je významně vyšší podíl osob hodnotících celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše či velmi vysoké. Jelikož se svým současným bydlením jsou v průměru nejvíce spokojeni vlastníci (viz např. Lux 2002), jejichž pravidelné celkové výdaje na bydlení jsou v průměru nejnižší a příjmy naopak nejvyšší, je třeba ověřit platnost hypotézy o vlivu celkové spokojenosti s bydlením na hodnocení výše celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti pro jednotlivé kategorie právního důvodu užívání domu/bytu. V případě vlastníků je zmíněná závislost na hraně statistické významnosti (hovoříme-li o 5 % hladině významnosti), nicméně se skutečně zdá, že respondenti spíše spokojení se současným bydlením hodnotí i celkové výdaje na bydlení častěji jako přiměřené a méně často jako spíše nebo velmi vysoké v porovnání s těmi vlastníky, kteří jsou se současným bydlením spíše nespokojeni. V plné míře pak tento závěr platí pro kategorii nájemníků. Zjištěné skutečnosti ilustruje graf 14. Potvrzuje se tak hypotéza, že respondenti, kteří jsou se svým současným bydlením spíše spokojeni, hodnotí i výši celkových výdajů na bydlení „pozitivněji“ než ti respondenti, kteří jsou se svým bydlením spíše nespokojeni, a to bez ohledu na výši celkových příjmů své domácnosti a právní formu užívání domu/bytu, v němž žijí.

**Graf 14: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na celkovou spokojenost respondenta se současným bydlením a právní formu užívání domu/bytu**



Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 272.

<sup>10</sup> Tj. ohodnotili celkovou spokojenost se svým současným bydlením známkou 1 – 5 na desetibodové škále, kde známka 1 znamená velmi spokojen a známka 10 velmi nespokojen.

<sup>11</sup> Tj. ohodnotili svou celkovou spokojenost se současným bydlením známkami 6 – 10 na desetibodové škále.

**Tabulka 4: Model vysvětlující variabilitu odpovědí respondentů na otázku hodnotící výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti**  
**Test of Between-Subject Effects**

<i>Proměnná</i>	<i>Type III Sum of Squares</i>	<i>df</i>	<i>Mean square</i>	<i>F</i>	<i>Hladina významnosti (Sig.)</i>
Corrected model	170,213	31	5,491	10,921	0,000
Intercept	739,616	1	739,616	1471,131	0,000
Ekonomické přesvědčení respondenta (LIB SOC)	41,419	1	41,419	82,384	0,000
Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti (PRIJD NO)	36,872	1	36,872	73,340	0,000
Měsíční výdaje na bydlení v relativním vyjádření (Q39 RELA)	10,766	1	10,766	21,414	0,000
Počet obytných místností v domě/bytě	9,867	1	9,867	19,627	0,000
Celková spokojenost se současným bydlením (SPOKOJEN)	8,459	1	8,459	16,825	0,000
Typ zástavby (ZASTAVBA)	5,881	6	0,980	1,950	0,070
Uživatelské postavení (právní důvod užívání domu/bytu UZIV1)	4,038	3	1,346	2,677	0,046
Typ zástavby * Uživatelské postavení	13,193	17	0,776	1,544	0,072
Error	934,116	1858	0,503		
Total	25019,000	1890			
Corrected Total	1104,329	1889			

Závislá proměnná: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako (1- velmi nízké, 2 – spíše nízké, 3 – průměrné, 4 – spíše vysoké, 5 – velmi vysoké).

$R^2 = 0,154$  (Adjusted  $R^2 = 0,140$ )

Poznámka: LIB\_SOC – spojitá proměnná charakterizující ekonomické přesvědčení respondenta.

PRIJD\_NO – průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti (střední intervaly kategorií, do kterých respondenti zařazovali svou domácnost podle výše celkového čistého měsíčního příjmu).

Q39\_REL A – průměrná měsíční částka, kterou domácnost vydává na bydlení přepočtená na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu.

SPOKOJEN – celková spokojenost respondenta s jeho současným bydlením (proměnná nabývá hodnot v rozmezí 1 až 10, kde 1 znamená velmi spokojen a 10 velmi nespokojen).

ZASTAVBA – typ zástavby, v němž se nachází bydliště respondenta (rodinný dům ve městě, činžovní vila s více byty, bytový dům ve starší blokové zástavbě, bytový dům na sídlišti, samostatný dům na venkově, bytový dům na venkově, jiný typ zástavby).

Hodnoty uvedené ve sloupci označeném Sig. udávají hladinu významnosti, na které jednotlivé vysvětlující proměnné přispívají k vysvětlení variability závislé proměnné. Jestliže je hodnota uvedená v tomto sloupci nižší než 0,05, předpokládá se, že příslušná proměnná má významný vliv na vysvětlení variability závislé proměnné.

K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíčku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

**Shrnutí: Shrneme-li stručně výše uvedená zjištění, pak lze konstatovat, že silnější vliv na hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti ze strany respondentů má samotná výše příjmů domácnosti a výdajů na bydlení, potažmo faktorů, které tyto dvě proměnné ovlivňují, než individuální charakteristiky respondenta a jeho domácnosti s výjimkou ekonomického přesvědčení. Důkaz je možné najít v tabulce 4, kde se podle hodnot *F* – statistiky (sloupec *F*) nejsilnějším predikátorem odpovědí respondentů na hodnocenou otázku jeví být míra liberalismu nebo naopak paternalismu zastávaná v jejich postojích, dále pak výše celkových čistých příjmů domácnosti, průměrná výše pravidelných celkových měsíčních výdajů na bydlení relativizovaná na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu, počet obytných místností domu/bytu, v němž respondent žije, míra celkové spokojenosti se současným bydlením a uživatelské postavení respondenta. Ostatní faktory (věk, vzdělání, pohlaví, rodinný stav, typ ekonomické aktivity) se ukázaly být již statisticky nevýznamné.**

Respondenti, kteří uvedli, že pravidelné celkové výdaje na bydlení považují vzhledem k příjmům své domácnosti za spíše nebo velmi vysoké, byli rovněž tázáni, jak se tuto situaci jejich domácnost snažila nebo snaží řešit. Připomeňme, že z dosavadních analýz vyplynulo, že jako spíše nebo velmi vysoké v poměru k příjmům domácnosti hodnotili výdaje na bydlení především respondenti z nájemního sektoru bydlení, kteří platí v průměru nejvyšší pravidelné celkové výdaje na bydlení a v porovnání s respondenty z vlastnického sektoru bydlení patří jejich domácnosti spíše mezi příjmově slabší. Zejména se jedná o nájemníky žijící v bytových domech na sídlištích, s menším počtem ekonomicky aktivních členů v domácnosti, nezaměstnané respondenty a všechny typy důchodců. Z hlediska regionálního členění pak o respondenty, kteří žijí v Karlovarském nebo Ostravském kraji, jsou spíše pro aktivní úlohu státu nejen v oblasti bydlení, dosáhli nižšího stupně vzdělání, o respondenty, kteří ztratili partnera v důsledku úmrtí nebo rozvodu a jsou se svým současným bydlením celkově spíše nespokojeni. Jak ukazuje tabulka 5, nejčastější způsoby, kterými se domácnosti respondentů snaží řešit situaci, kdy jsou jejich výdaje na bydlení vzhledem k příjmům vysoké, je omezení spotřeby energií, omezení výdajů v jiných oblastech spotřeby než je bydlení, práci přesčas nebo zaměstnáním v dalším pracovním poměru, čerpáním úspor, finanční výpomocí členů rodiny nebo přátel a podáním žádosti o příspěvek na bydlení.

**Tabulka 5: Způsoby řešení situace, kdy výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti spíše vysoké/velmi vysoké**

	řádkové četnosti (%)		
	ano	ne	odmítl(-a)
omezením spotřeby energií (elektrina, teplo, voda...)	86,8	11,9	1,3
omezením výdajů v jiných oblastech spotřeby než bydlení (jídlo, cestování...)	71,4	27,1	1,5
prací přesčas, zaměstnáním v dalším pracovním poměru	44,8	52,3	2,8
čerpáním úspor	37,6	60,4	2,1
finanční výpomocí členů rodiny nebo přátel	22,5	75,9	1,6
podáním žádosti o příspěvek na bydlení	21,2	77,1	1,6
hledáním levnějšího bydlení	11,4	87,1	1,5
prodejem části majetku	6,2	92,1	1,6
pronajmutím jiných nemovitostí	4,8	93,5	1,7
pronajmutím části bytu/domu a využitím získaných peněz na úhradu bydlení	3,5	94,7	1,8

Otázka: Uvedl(-a) jste, že Vaše výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům Vaší domácnosti spíše vysoké/velmi vysoké. Snaží nebo snažila se Vaše domácnost tuto nepříjemnou situaci řešit ...

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001.*

S cílem vytvořit určité vnitřně homogenní a současně na sobě vzájemně nezávislé skupiny respondentů, které problémy s vysokými výdaji na bydlení v relaci k příjmům svých domácností řeší určitým způsobem, byla provedena faktorová analýza. Její výsledky jsou uvedeny v tabulce 6, z níž je patrné, že byly vytvořeny čtyři faktory, které v úhrnu vysvětlují 52 % variability odpovědí na původní sadu otázek. Všechny faktory se dají poměrně dobře interpretovat. První faktor reprezentuje zejména ty respondenty, kteří problém s vysokými výdaji na bydlení řeší především hledáním levnějšího bydlení, podáním žádosti o příspěvek na bydlení nebo finanční výpomocí ze strany členů rodiny či přátel. Pravděpodobně se jedná o respondenty, kteří jsou ve skutečně vážných finančních problémech, o čemž svědčí skutečnost, že zřejmě mají nárok na příspěvek na bydlení, jenž je vyplácen v případě, kdy výše rozhodného příjmu domácnosti nepřekročí 1,6 násobek životního minima, jsou nuceni přestěhovat se do méně nákladného bydlení nebo se obrátit s žádostí o pomoc na přátele, rodinu. Při řešení svého problému spoléhají tudíž jednak na externí zdroje (stát – příspěvek na bydlení, rodina, přátelé), případně hledají nové levnější bydlení. Do určité míry jsou též ochotni více pracovat (ať už ve formě přesčasů nebo dalšího pracovního poměru) nebo prodat část svého majetku (v jejich případě se však zřejmě spíše než o nemovitý majetek jedná o spotřební zboží dlouhodobějšího charakteru – např. automobily, elektronika apod.). Druhý faktor reprezentuje respondenty, kteří zřejmě nemají vysoké peněžní příjmy, ale disponují určitým nemovitým majetkem (velký dům/byt, chata, chalupa, jiná nemovitost), který mohou pronajmout a získat tak dodatečné finanční zdroje ke krytí stávajících vysokých výdajů na bydlení. Třetí faktor zastupuje zejména osoby, které sice vnímají výdaje na

bydlení v poměru k příjmům své domácnosti jako vysoké, avšak jsou schopni tuto situaci řešit šetrnější spotřebou energií nebo uskrovněním se v jiných oblastech, než je bydlení. Nejsou ještě v tak svízelné situaci, aby potřebovali pomoc z jiných zdrojů, aby museli více pracovat, prodávat část svého majetku atp. Konečně poslední čtvrtý faktor reprezentuje převážně ty respondenty, pro které představuje řešení problému s vysokými výdaji na bydlení čerpání úspor nebo prodej části majetku a současně nejsou ochotni akumulovat dodatečné finanční prostředky zvýšenou pracovní aktivitou.

**Tabulka 6: Způsoby řešení problémů s vysokými náklady na bydlení v relaci k příjmům domácnosti – výsledky faktorové analýzy (faktorové zátěže)**

	<i>Faktor</i>			
	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
omezením spotřeby energií (elektřina, teplo, voda...)	- 0,133	0,001	0,777	- 0,090
omezením výdajů v jiných oblastech spotřeby než bydlení (jídlo, cestování...)	0,141	- 0,018	0,715	0,157
prací přesčas, zaměstnáním v dalším pracovním poměru	0,337	0,189	0,170	- 0,520
čerpáním úspor	0,060	0,052	0,217	0,708
prodejem části majetku	0,333	0,189	- 0,065	0,540
pronajmutím části domu/bytu a využitím získaných peněz na úhradu bydlení	0,022	0,801	- 0,007	0,086
pronajmutím jiných nemovitostí (garáže, chaty, chalupy...)	- 0,022	0,777	- 0,007	- 0,022
hledáním levnějšího bydlení	0,648	- 0,019	- 0,176	- 0,030
finanční výpomocí členů rodiny nebo přátel	0,577	0,006	0,052	0,270
podáním žádosti o příspěvek na bydlení	0,651	- 0,001	0,123	- 0,048

Otázka: Uvedl(-a) jste, že Vaše výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům Vaší domácnosti spíše vysoké/velmi vysoké. Snaží nebo snažila se Vaše domácnost tuto nepřijemnou situaci řešit ...

*Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001.*

Nabízí se otázka, proč někteří respondenti řeší problémy s vysokými výdaji na bydlení určitým způsobem a další volí jinou cestu, čím se od sebe uvedené čtyři skupiny vzájemně liší, jaké charakteristiky hrají významnou roli. K jejímu zodpovězení byla využita metoda lineární regresní analýzy, byla vypočtena sada čtyř lineárních regresních rovnic, kdy každá rovnice popisovala závislost mezi neměnnou množinou vysvětlujících proměnných a závislou proměnnou reprezentovanou určitým faktorem. Z tabulky 7 je patrné, že respondenty, kteří při řešení problému vysokých výdajů na bydlení volí cestu hledání levnějšího bydlení, pomoci přátel nebo rodinných příslušníků nebo podání žádosti o příspěvek na bydlení (faktor 1), najdeme častěji mezi nájemníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu a mezi obyvateli bytových domů na sídlištích. Spíše než muži tento způsob řešení uváděly ženy a respondenti s vyššími celkovými výdaji na bydlení na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu. Dále lze konstatovat, že čím menší je spokojenost respondenta se současným bydlením, tím více se v situaci, kdy výdaje na bydlení v poměru k příjmům domácnosti hodnotí jako vysoké, přiklání k výše uvedenému řešení. Rovněž platí, že respondenti z větších obcí se k takovému způsobu řešení problému s vysokými výdaji na bydlení uchylují v menší míře, než respondenti z obcí s menším počtem obyvatel.

Pronájemem obývané nebo jiné nemovitosti (faktor 2) řeší problém s vysokými výdaji na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti v porovnání s kategorií vlastníků v menší míře nájemníci a osoby s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Ve srovnání s kategorií ženatých/vdaných respondentů tento způsob častěji uváděli svobodní lidé žijící v obcích s větším počtem obyvatel nebo ve větších městech.

Třetí výše zmiňovaný způsob řešení problému s vysokými výdaji na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti, tj. omezování spotřeby v jiných oblastech než je bydlení a/nebo omezování spotřeby energií (faktor 3), je méně typický pro družstevníky a osoby s jiným právním důvodem užívání domu/bytu v porovnání s kategorií vlastníků, naopak častěji než majitelé rodinných domů ve městech se k němu přiklánějí obyvatelé samostatných domů na venkově a méně často svobodní respondenti v porovnání s těmi, kteří žijí v manželském svazku. Čím liberálnější je ekonomické smýšlení

respondenta a čím vyšší je příjem jeho domácnosti, tím méně se uchyluje k tomuto způsobu řešení problému s vysokými výdaji na bydlení a naopak.

**Tabulka 7: Charakteristiky respondentů podle způsobu řešení situace, kdy jsou jejich náklady na bydlení v poměru k příjmům domácnosti vysoké – výsledky regresních modelů**

Vysvětlující proměnné:	Faktor (závislá proměnná)			
	1	2	3	4
<b>Uživatelské postavení</b>				
družstevník	-	-	-0,108*	-
nájemce	0,100*	-0,109*	-	-
ostatní	0,182**	-0,082*	-0,136**	-
<b>Typ zástavby</b>				
činžovní vila s více byty	-	-	-	-
bytový dům ve starší blokové zástavbě	-	-	-	-
bytový dům na sídlišti	0,114*	-	-	-
samostatný dům na venkově	-	-	0,091*	0,100*
bytový dům na venkově	-	-	-	-
jiný typ zástavby	-	-	-	0,091*
<b>Rodinný stav</b>				
vdovec, vdova	-	-	-	0,092*
rozvedený	-	-	-	-
svobodný	-	0,081*	-0,079*	-
<b>Pohlaví</b>	-0,079*	-	-	-
<b>Ekonomické přesvědčení</b>	-	-	-0,069*	-0,081*
<b>Relativní výše výdajů na bydlení</b>	0,071*	-	-	-
<b>Příjem domácnosti</b>	-	-	-0,119*	-0,166**
<b>Spokojenost s bydlením</b>	0,167**	-	-	-
<b>Velikost obce</b>	-0,099*	0,104*	-	-
<b>Počet obytných místností</b>	-	-	-	-

Poznámka: proměnné *Uživatelské postavení*, *Typ zástavby* a *Rodinný stav* vstoupily do regrese jako duální proměnné (nabývající dvou hodnot 0 nebo 1 v závislosti na tom, zda sledovaný jev nastal či nikoliv), referenční kategorií byla v případě *Uživatelského postavení* kategorie vlastníků, v případě *Typu zástavby* kategorie rodinný dům (i řadový) ve městě a v případě *Rodinného stavu* kategorie ženatý/vdaná. *Ekonomické přesvědčení* je nominální spojitá proměnná – čím vyšší hodnota proměnné, tím liberálnější postoje respondent zastává. *Relativní výše výdajů na bydlení* je výše pravidelných celkových měsíčních výdajů na bydlení přepočtená na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu. *Příjem domácnosti* je ordinální proměnná reprezentující 11 kategorií celkových čistých příjmů domácnosti. *Spokojenost s bydlením* je nominální spojitá proměnná nabývající hodnot v rozmezí 1 až 10 charakterizující míru spokojenosti respondenta se svým současným bydlením (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen). *Velikost obce* je ordinální proměnná reprezentující 8 velikostních kategorií obcí (podle počtu obyvatel), *Počet obytných místností* je spojitá nominální proměnná udávající počet obytných místností v domě/bytě.

V tabulce jsou z důvodu větší přehlednosti uvedeny pouze hodnoty standardizovaných regresních koeficientů (Beta) významných na 95 % a vyšší hladině významnosti.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

Práci přesčas, hledáním dalšího zaměstnání, čerpáním úspor nebo prodejem části majetku (faktor 4) se situací, kdy výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům domácnosti vysoké, snaží řešit více obyvatelé samostatných domů na venkově a obyvatelé jiného typu zástavby v porovnání s obyvateli rodinných domů ve městech. Tento způsob řešení nepříznivé finanční situace volí častěji také odvoděli respondenti v porovnání se ženatými/vdanými a naopak méně často osoby s liberálnějšími ekonomickými postoji a vyššími příjmy.

**Shrnutí:** *Dvěma nejčastěji uváděnými způsoby, kterými se lidé snaží řešit problém s vysokými výdaji na bydlení, jsou omezení spotřeby energií a omezení výdajů v jiných oblastech, než je bydlení. Ve větší míře je volí nízkopříjmové domácnosti žijící v samostatných rodinných domech na venkově.*

## 2.3 Postoje nájemníků k výši výdajů na nájemné

V další části textu se zaměříme na postoje nájemníků, družstevníků a osob s jiným právním důvodem užívání bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, azylových domech, ubytovnách atd.). Konkrétně se budeme zabývat otázkou, jak hodnotí výši výdajů na čisté nájemné s ohledem na výši příjmů jejich domácnosti a s ohledem na kvalitu a polohu jejich bytu. Z celkového počtu respondentů uvedených tří kategorií právního důvodu užívání domu/bytu jich 1,1 % uvedlo, že pravidelné výdaje na čisté nájemné považují vzhledem k příjmům své domácnosti za velmi nízké, 2,8 % respondentů je považuje za spíše nízké. Jako přiměřené vzhledem k výši příjmů domácnosti ohodnotilo výdaje na čisté nájemné 43,1 % osob, 33,9 % dotázaných je považuje za spíše vysoké a 11,3 % za velmi vysoké. Necelých 8 % respondentů na otázku neodpovědělo. Podobně jako při hodnocení celkových pravidelných výdajů na bydlení i v tomto případě platí, že respondenti, kteří uvedli, že pravidelné výdaje na čisté nájemné se jim vzhledem k příjmům domácnosti jeví jako velmi nebo spíše nízké, v průměru skutečně vykazují nejnížší relativní<sup>12</sup> výdaje na čisté nájemné, zatímco respondenti, kteří ohodnotili výdaje na čisté nájemné v poměru k příjmům své domácnosti jako velmi vysoké, v průměru dosahují i nejvyšších relativních výdajů na čisté nájemné. Statisticky významně se neliší pouze průměrné relativní výdaje na čisté nájemné těch respondentů, kteří je považují za velmi či spíše nízké, od průměrných relativních výdajů na čisté nájemné respondentů, kteří je označili za přiměřené. Závislost mezi výší celkových čistých příjmů domácností respondentů a tím, jak hodnotí výši výdajů na čisté nájemné, již není tak jednoznačná. Mnohem zajímavější zjištění přináší porovnání odpovědí respondentů na otázku, jak se jim jeví pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům jejich domácnosti podle právního důvodu užívání bytu. Pro účely této a následujících analýz byly vzhledem k nízkému počtu odpovědí sloučeny kategorie „velmi nízké“ a „spíše nízké“ do jediné kategorie „velmi či spíše nízké“ výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti.

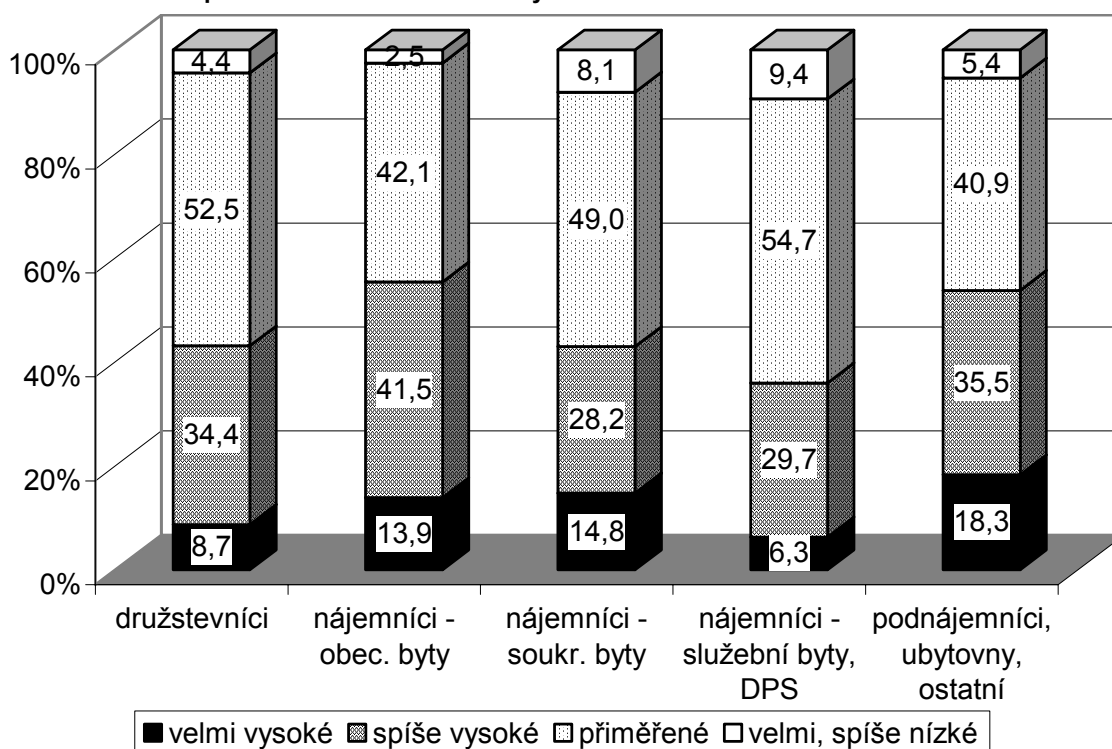
Porovnáme-li strukturu odpovědí respondentů podle právního vztahu k bytu, pak zjistíme (viz graf 15), že mezi nájemníky v bytech se soukromým majitelem a nájemníky ve služebních bytech nebo domech s pečovatelskou službou (DPS) výrazně vyšší podíl respondentů hodnotí pravidelné výdaje na čisté nájemné jako velmi či spíše nízké a nebo přiměřené, v porovnání s ostatními respondenty. Naopak nájemníci v obecních bytech, podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách a osoby s jiným právním důvodem užívání bytu označovali mnohem častěji výdaje na čisté nájemné za velmi či spíše vysoké. Pomineme-li osoby žijící v domech s pečovatelskou službou, které představují specifickou kategorii nájemníků a v datovém souboru bylo jejich zastoupení nízké, nabízí se hypotéza, zda nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů nejsou lépe informováni o skutečné výši nákladů spojených s údržbou a správou bytového fondu a jsou proto ochotni tolerovat vyšší zatížení výdaji na čisté nájemné (a větší část z nich je proto označuje jako velmi, spíše nízké nebo přiměřené). Lze předpokládat, že nájemníci v bytech soukromých majitelů jsou častěji v kontaktu s majitelem domu/bytu, jsou lépe obeznámeni s jeho finanční situací a celkovým stavem domu a dokáží si tudíž udělat reálnější představu o tom, nakolik jsou prostředky vybrané na nájemném postačující ke krytí výdajů na provoz a správu bytového domu. Pravděpodobně jen nepatrná část nájemníků obecních bytů má alespoň přibližnou představu o výši rozpočtu jejich obce/městské části. Objem prostředků vybraných na nájemném a celková částka reinvestovaná obcí zpět do bytového fondu je pro většinu z nich pravděpodobně jen velkou neznámou, rovněž tak celková výše nákladů nutných na zajištění provozu a běžných oprav jejich domu.

---

<sup>12</sup> Přepočtené na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu.



**Graf 15: Hodnocení výše pravidelných výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na právní formu užívání domu/bytu**



Otázka: Pravidelné výdaje na čisté nájemné se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké). Otázka byla položena pouze respondentům s následujícími právními důvody užívání bytu: kolektivní vlastnictví, nájemní poměr, ostatní právní důvody.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 331.

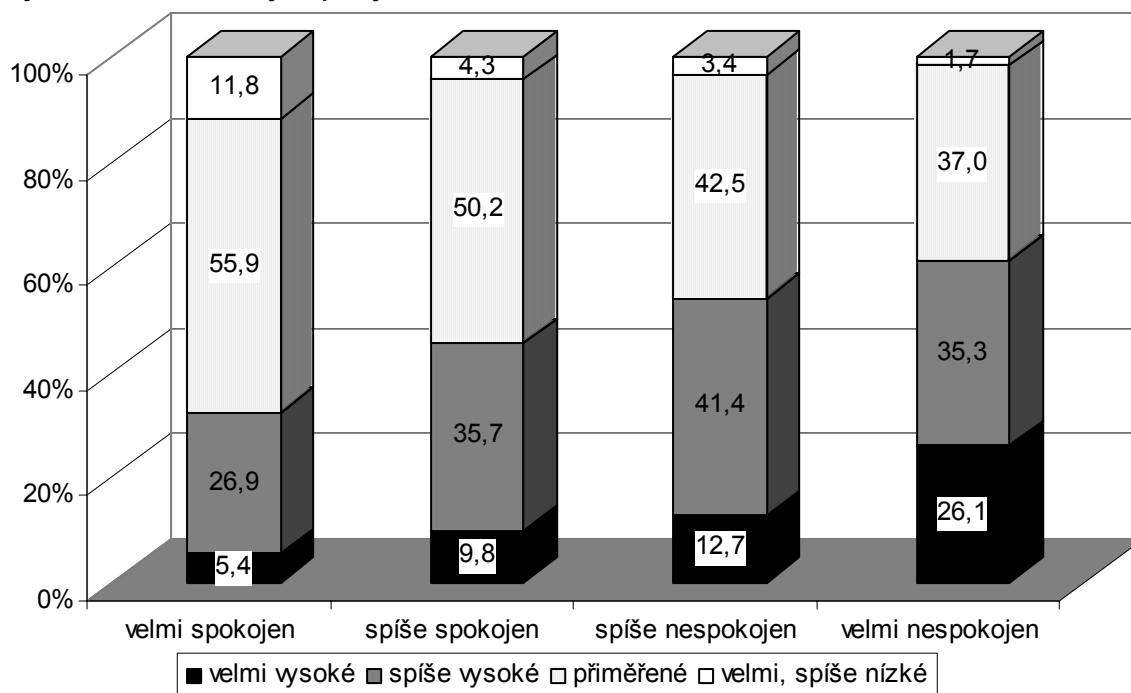
V první řadě je nutno podotknout, že průměrná výše nájemného placeného za m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností se podle dat výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* nijak významně neliší podle toho, zda respondent bydlí v obecním nájemním bytě nebo nájemním bytě soukromého pronajímatele. Nájemníci v bytech se soukromým majitelem tedy platí na nájemném částku, která se v průměru významně neliší od výše nájemného placeného nájemníky v obecních bytech, avšak je vyšší než platby realizované družstevníky (anuita, platby družstvu) a naopak významně nižší než částka placená podnájemníky a osobami s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu. Vycházíme přitom z údajů o částkách čistého měsíčního nájemného, které uváděli sami respondenti. Lze tudíž odmítnout závěr, že nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů častěji označují pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti za velmi/spíše nízké nebo přiměřené, protože by v porovnání s nájemníky v obecních bytech platili výrazně nižší nájemné. Uvažujeme-li celkové měsíční výdaje na bydlení (nejen na nájemné) přepočtené na m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností, pak dokonce nájemníci v bytech soukromých majitelů platí v průměru významně vyšší částky, než družstevníci i nájemníci v obecních bytech<sup>13</sup>. Důvodem, proč nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů častěji považují výdaje na čisté nájemné za velmi/spíše nízké nebo přiměřené, není ani vyšší příjmová úroveň jejich domácností. Porovnáme-li výši příjmů domácností respondentů podle právního důvodu užívání domu/bytu, pak v průměru nejnižší příjmy vykazují domácnosti podnájemníků a osob s jiným právním důvodem užívání domu/bytu (tedy ti, kteří v průměru za nájemné vydávají nejvíce!). Mezi družstevníky, nájemníky v obecních bytech a nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů nejsou z hlediska příjmové úrovně jejich domácností statisticky významné rozdíly.

<sup>13</sup> Podle výsledků LSD testu, při použití Scheffeho testu rozdíl v průměrné výši celkových výdajů na bydlení v relativním vyjádření mezi nájemníky v obecních bytech a bytech soukromých pronajímatelů již nebyl statisticky významný.

V odpovědích respondentů na otázku, jak hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti, se ukázala jistá diferenciacce podle dosaženého stupně vzdělání respondenta. Osoby s vyšším vzděláním (středoškoláci, vysokoškoláci) obecně častěji hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům své domácnosti jako velmi/spíše nízké nebo přiměřené, a méně často jako spíše vysoké nebo velmi vysoké. Vliv vzdělání respondenta se potvrzuje i při zohlednění výše příjmů jeho domácnosti, oba tyto faktory jsou tudíž při vysvětlení variability odpovědí statisticky významné. Opět se tím však nevysvětluje skutečnost, proč osoby žijící v bytech soukromých pronajímatelů označují výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti častěji v porovnání s nájemníky z obecních nájemních bytů za velmi/spíše nízké nebo přiměřené. Neplatí totiž, že by se vzdělanostní struktura nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů výrazně lišila od struktury nájemníků v obecních bytech. Na rozdíl od vzdělání se respondenti ve svých odpovědích na otázku k výši výdajů na čisté nájemné nelišili ani z hlediska věku, ani pohlaví.

Velmi zajímavou informaci přineslo porovnání odpovědí respondentů na otázku, jak jsou spokojeni s úrovní údržby a správy domu, s jejich hodnocením výše pravidelných výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti. Z grafu 16 je patrné, že s rostoucí nespokojeností s úrovní údržby a správy domu, roste obecně i podíl respondentů, kteří výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům své domácnosti označili jako velmi či spíše vysoké a naopak klesá podíl těch respondentů, kteří je označili za přiměřené nebo spíše/velmi nízké.

**Graf 16: Hodnocení výše výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti a spokojenost s úrovní údržby a správy domu**



Otázka: Pravidelné výdaje na čisté nájemné se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké). Otázka byla položena pouze respondentům s následujícími právními důvody užívání bytu: kolektivní vlastnictví, nájemní poměr, ostatní právní důvody.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 285.

Ověříme-li sofistikovanější metodou, zda se skutečně významně liší průměrná „známka“, kterou respondenti ohodnotili spokojenost s úrovní údržby a správy domu, podle toho, jak hodnotili výši výdajů na čisté nájemné, je nutno konstatovat, že mezi respondenty, kteří výdaje na čisté nájemné označili za velmi/spíše nízké a těmi, kdo je označili jako přiměřené, není statisticky významný rozdíl v hodnocení spokojenosti s úrovní údržby a správy domu. Pro ostatní kategorie platí výše uvedený závěr. Význam vlivu spokojenosti s úrovní správy a údržby domu na hodnocení výše výdajů na čisté

nájemné se potvrzuje i v případech, kdy do modelu zahrneme další vysvětlující proměnné, které ovlivňují názory respondentů na výši výdajů na nájemné (viz tabulka 8).

**Tabulka 8: Faktory ovlivňující variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak hodnotí výši pravidelných výdajů na čisté nájemné v poměru k příjmům své domácnosti**  
**Test of Between-Subject Effects**

<i>Proměnná</i>	<i>Type III Sum of Squares</i>	<i>df</i>	<i>Mean square</i>	<i>F</i>	<i>Hladina významnosti (Sig.)</i>
Corrected model	91,098	12	7,591	15,883	0,000
Intercept	541,243	1	541,243	1132,375	0,000
Uživatelské postavení (UZIV_7K)	11,070	4	2,767	5,790	0,000
Vzdělání (VZDELANI)	9,031	3	3,010	6,298	0,000
Spokojenost s údržbou a správou domu (Q33_R)	10,402	3	3,467	7,254	0,000
Měsíční výdaje na čisté nájemné v relativním vyjádření (Q41A_REL)	43,155	1	43,155	90,287	0,000
Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti (PRIJD_NO)	16,793	1	16,793	35,134	0,000
Error	439,734	920	0,478		
Total	6602,000	933			
Corrected Total	530,832	932			

Závislá proměnná: Pravidelné výdaje na čisté nájemné se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (1 - velmi nízké, 2 - spíše nízké, 3 - průměrné, 4 - spíše vysoké, 5 - velmi vysoké). Proměnná s kódy odpovědí na tuto otázku vstoupila do modelu jako vysvětlovaná proměnná, sloučeny byly kategorie 1 a 2 (tj. velmi nízké a spíše nízké) z důvodu velmi nízkého počtu pozorování.

$R^2 = 0,172$  (Adjusted  $R^2 = 0,161$ )

Poznámka: Q41A\_REL – průměrná měsíční částka, kterou domácnost vydává na čisté nájemné přepočtená na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu.

PRIJD\_NO – průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti (střední intervaly kategorií, do kterých respondenti zařazovali svou domácnost podle výše celkového čistého měsíčního příjmu).

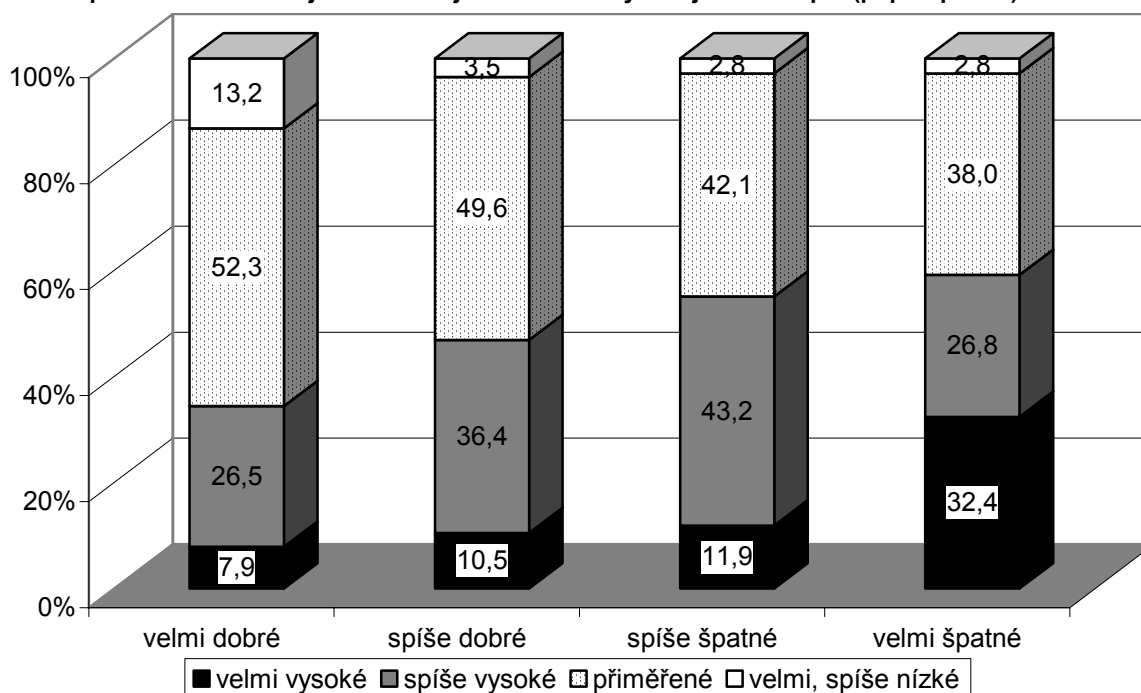
Hodnoty uvedené ve sloupci označeném Sig. udávají hladinu významnosti, na které jednotlivé vysvětlující proměnné přispívají k vysvětlení variability závislé proměnné. Jestliže je hodnota uvedená v tomto sloupci nižší než 0,05, předpokládá se, že příslušná proměnná má významný vliv na vysvětlení variability závislé proměnné.

K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíčku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

Ještě významnější závislost byla prokázána mezi odpověďmi respondentů na otázku, jak hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům své domácnosti a jejich zkušenostmi z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci (viz graf 17). Opět lze tvrdit, že čím horší jsou zkušenosti respondentů z jednání s majitelem domu/bytu, tím větší je pravděpodobnost, že budou pravidelné výdaje na čisté nájemné v poměru k příjmům své domácnosti hodnotit jako spíše nebo velmi vysoké. Naopak kladné zkušenosti z jednání s majitelem či jeho zástupci (správci), implikují větší pravděpodobnost pozitivnějšího hodnocení výše výdajů na čisté nájemné (velmi/spíše nízké, průměrné). Průměrné hodnocení zkušeností z jednání s majitelem domu/bytu nebo jeho zástupci se významně neliší mezi respondenty, kteří výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti označili za spíše vysoké a těmi, kdo je označili za velmi vysoké. Ve všech ostatních případech jsou rozdíly statisticky významné.

**Graf 17: Hodnocení výše výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti podle zkušeností z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci (popř. správci)**



Otázka: Pravidelné výdaje na čisté nájemné se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

Jaké máte Vy nebo členové Vaší domácnosti zkušenosti z jednání s majitelem či jeho zástupci (popř. správci)? (velmi dobré, spíše dobré, spíše špatné, velmi špatné).

Otázky byly položeny pouze respondentům s následujícími právními důvody užívání bytu: kolektivní vlastnictví, nájemní poměr, ostatní právní důvody.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 220.

V případě, že do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí na otázku k výši pravidelných výdajů na čisté nájemné přidáme navíc proměnnou tvořenou kódy odpovědí na otázku, jaké mají respondenti zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu nebo jeho zástupci (správci), pak se tato proměnná ukáže jako nevýznamná. Důvodem je zejména skutečnost, že obě proměnné (spokojenost s úrovní údržby a správy domu a zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci) spolu úzce korelují (hodnota korelačního koeficientu se pohybuje kolem 0,67). Jestliže do modelu vstoupí jen jedna z nich, pak je vždy významná. Aby bylo možno zohlednit vliv obou proměnných současně, byla vytvořena nová součtová proměnná, jejíž hodnoty byly vypočteny jako aritmetický průměr hodnot obou původních proměnných. Nízké hodnoty této nové proměnné tudíž indikují spokojenost respondentů s úrovní údržby a správy domu a současně dobré zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci, čím vyšší hodnota proměnné, tím menší spokojenost s úrovní údržby a správy a současně horší vztahy s majitelem, resp. jeho zástupci. Při zařazení této nové proměnné do modelu však nedošlo k významnému zvýšení procenta vysvětlené variability závislé proměnné. Důvodem je zřejmě skutečnost, že i přes silnou vzájemnou korelaci obou proměnných, z nichž byla nová proměnná vytvořena, existuje významná část respondentů, kteří jsou vcelku spokojeni s úrovní údržby a správy domu a přesto hodnotí zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci spíše negativně nebo naopak. V souvislosti s testovanou hypotézou je však významnou informací skutečnost, že z hlediska spokojenosti s úrovní údržby a správy domu, se neliší postoje nájemníků v obecních bytech od postojů nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů. Průměrné známky, kterými obě skupiny respondentů ohodnotily spokojenost s úrovní údržby a správy domu, se z přísně statistického hlediska neliší. Nájemníci v obecních bytech jsou však v porovnání s respondenty s ostatními právními důvody užívání bytu (kromě nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů) v průměru významně méně spokojeni s úrovní údržby a správy domů. Pokud jde o zkušenosti z jednání s majitelem či jeho zástupci, pak už se hodnocení nájemníků v obecních bytech liší od

názoru nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů. Zkušenosti nájemníků v obecních bytech z jednání s obcí (majitelem), resp. správcovskou firmou, jsou v průměru významně horší než obdobné zkušenosti respondentů s jakýmkoliv jiným typem právního důvodu užívání bytu. Zkušenosti z jednání s majitelem či jeho zástupci jsou tudíž faktorem, který může stát v pozadí odlišných odpovědí na otázku hodnotící výši výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti v případě nájemníků v obecních bytech a nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů.

Obdobně jako v předchozí analýze se významným faktorem ovlivňujícím hodnocení výše výdajů na čisté nájemné ukázalo být převažující ekonomické přesvědčení respondenta. Při jeho zařazení do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí respondentů se významně snížila váha výše celkových čistých příjmů domácnosti, nicméně jak ekonomické přesvědčení, tak výše celkových čistých příjmů zůstaly ze statistického hlediska vysoce významné. Vzhledem k tomu, že jednotlivé kategorie právního důvodu užívání bytu se z hlediska zastoupení osob s odlišným ekonomickým přesvědčením významně neliší, nehraje tento faktor roli při hledání odpovědi na otázku, proč nájemníci v obecních bytech hodnotí výdaje na čisté nájemné častěji jako vysoké nebo spíše vysoké v porovnání s nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů.

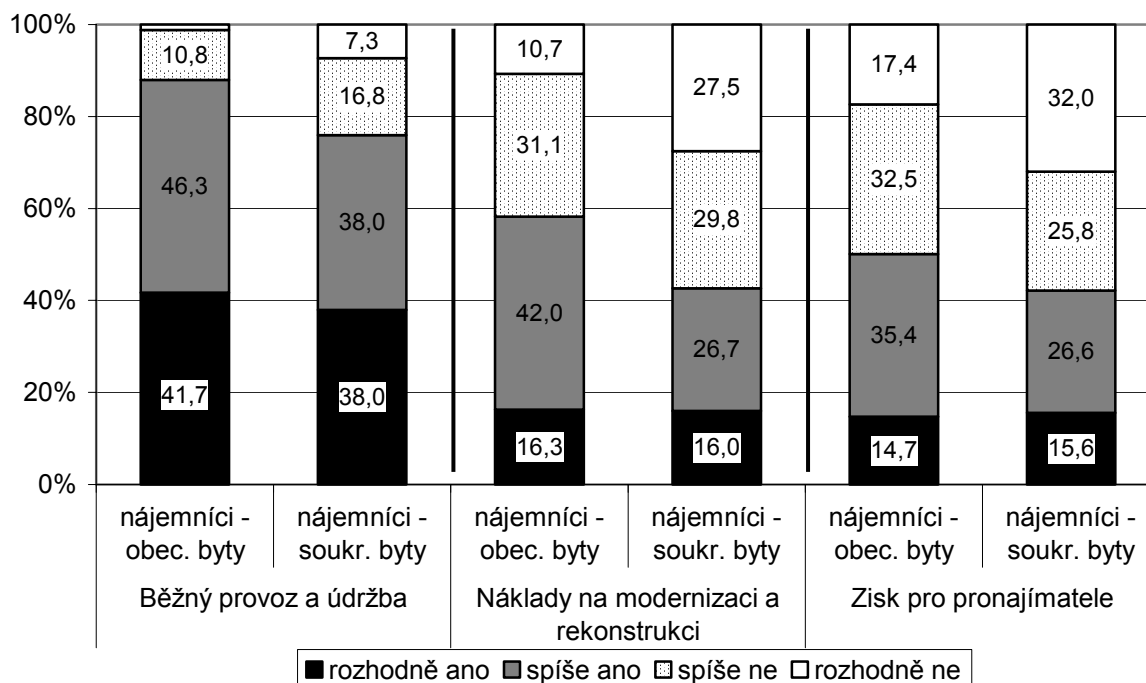
***Shrnutí: Bylo zjištěno, že výdaje na čisté nájemné hodnotí jako vysoké s ohledem na výši příjmů své domácnosti zejména nájemníci v obecních bytech a osoby s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách apod.). Zajímavým se ukázal zejména fakt, že nájemníci v bytech soukromých majitelů považují výdaje na bydlení ve větší míře za přiměřené nebo nízké v porovnání s nájemníky v obecních bytech. Důvodem není skutečnost, že by jedna skupina platila v průměru vyšší výdaje na nájemné než druhá ani to, že by se významně lišila výše jejich příjmů. Rovněž vzdělanostní struktura obecních a „soukromých“ nájemníků se významně neliší, v průměru jsou obě skupiny stejně spokojeny i s úrovní údržby a správy domu/bytu. Rozdíl se projevil při hodnocení zkušeností z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci, kdy se ukázalo, že zkušenosti nájemníků v obecních bytech jsou v průměru výrazně horší než zkušenosti ostatních respondentů s nájemním vztahem k obývanému domu/bytu.***

Respondenti v nájemním poměru byli též tázáni, zda se domnívají, že úhrn nájemného<sup>14</sup> vybraného od všech nájemníků v jejich domě (za předpokladu, že ostatní nájemníci platí nájemné ve stejné výši jako oni) kryje náklady na běžný provoz a údržbu domu/bytů, resp. kromě nákladů na běžný provoz a údržbu i náklady na modernizaci a rekonstrukci domu/bytů, resp. kromě nákladů na běžný provoz, údržbu, modernizaci a rekonstrukci i zisk pro pronajímatele. Na první otázku neodpovědělo 12,3 %, na druhou 14,8 % a na třetí 20,9 % dotázaných osob. Bezmála 85 % respondentů se domnívá, že nájemné vybrané v jejich domě rozhodně nebo spíše kryje náklady na běžný provoz a údržbu domu/bytů, zbývajících 15,7 % osob je opačného názoru (odpovědi spíše ne, rozhodně ne). Stále více než polovina (53,4 %) dotázaných respondentů, kteří odpověděli na otázku, je toho názoru, že celková částka nájemného vybraného v jejich domě postačuje kromě běžného provozu a údržby domu/bytů i k pokrytí nákladů na modernizaci a rekonstrukci. Téměř polovina (47,4 %) respondentů se ztotožňuje s názorem, že úhrn nájemného vybraného v jejich domě rozhodně nebo spíše kryje kromě běžného provozu, modernizace a rekonstrukce i zisk pro pronajímatele. Velké názorové rozdíly jsou i v tomto případě patrné mezi nájemníky v obecních bytech a bytech soukromých pronajímatelů. Jak dokládá graf 18, zatímco mezi nájemníky v obecních bytech 88 % osob sdílí názor, že suma nájemného vybraná od všech domácností v jejich domě postačuje ke krytí nákladů na běžný provoz a údržbu domu/bytů, mezi nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů činí odpovídající podíl osob stejného názoru 76 %. Při hodnocení odpovědí na otázku, zda úhrn nájemného vybraného od všech domácností v domě kryje kromě běžného provozu a údržby bytů/domu i náklady na modernizaci a rekonstrukci, je rozdíl dokonce ještě větší. Zatímco mezi nájemníky v obecních bytech se 58,3 % lidí domnívá, že nájemné kryje v souhrnu i tyto položky, odpovídající podíl mezi nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů činí jen 42,7 %. Názory respondentů žijících v obecních nájemních bytech na třetí

<sup>14</sup> Úhrnná částka vybraného nájemného byla respondenty odhadována podle výše nájemného placeného domácnostmi v první polovině roku 2001.

otázku se opět rozcházejí od názorů respondentů žijících v bytech soukromých pronajímatelů, nicméně rozdíl v tomto případě již není statisticky významný.

**Graf 18: Názory na výši nájemného v porovnání s náklady na běžný provoz a údržbu domu/bytů, náklady na modernizaci a rekonstrukci domu/bytů a zisk pronajímatele podle právní formy užívání domu/bytu**



Otázka: Představte si, že nájemné, které platí Vaše domácnost, platí i všichni Vaši sousedé. Myslíte si, že nájemné vybrané od všech domácností ve Vašem domě by pak krylo v souhrnu následující položky?

- běžný provoz a údržbu domu/bytů;
- kromě běžného provozu a údržby domu/bytů i náklady na modernizaci a rekonstrukci domu/bytů;
- kromě běžného provozu, modernizace a rekonstrukce i zisk pro pronajímatele.

(1 – rozhodně ano, 2 – spíše ano, 3 – spíše ne, 4 – rozhodně ne)

Otázka byla položena pouze respondentům v nájemním vztahu k užívanému bytu (tj. nikoliv družstevníkům nebo osobám s jiným právním důvodem užívání bytu).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 220.

Skutečnost, že nájemníci obecních bytů považují úhrnnou částku nájemného vybraného za jejich dům častěji za postačující ke krytí nákladů na běžný provoz a údržbu domu/bytů v porovnání s nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů však ještě nemusí znamenat, že obecní nájemníci trpí větší „fiskální iluzí“, pokud jde o reálnou výši nákladů nezbytných k zajištění běžného provozu a údržby, resp. k modernizaci a rekonstrukci domu/bytů. Z dostupných údajů nelze objektivně posoudit, zda náklady na běžný provoz a údržbu, resp. modernizace a rekonstrukce jsou v průměru vyšší v obecních nájemních bytech nebo bytech soukromých pronajímatelů. Názorové rozdíly však mohou vyplývat ze skutečnosti, že obecní nájemní byty jsou zpravidla situovány v domech pozdějšího období výstavby a jsou tudíž v celkově lepším technickém stavu než domy, ve kterých se nacházejí nájemní byty soukromých pronajímatelů (jejichž majitelé je často získali v rámci restitucí). Skutečně se potvrzuje, že zatímco v domech postavených před rokem 1960 žije 68,9 % nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů, mezi nájemníky v obecních bytech je to pouze 41,4 % osob. Rozdíly v technickém stavu obecních a soukromých domů/bytů lze zhodnotit pouze nepřímo podle toho, jak se jejich obyvatelé vyjadřovali ke kvalitě jednotlivých stavebně-technických prvků (systému vytápění, kvalitě elektrorozvodů, kvalitě vodovodních rozvodů, kvalitě oken, tepelné izolace, protihlukové izolace). Na základě baterie otázek ke kvalitě zmíněných prvků byla vytvořena nová součtová proměnná, jejíž hodnota byla pro každého respondenta vypočtena jako aritmetický průměr kódů odpovědí na jednotlivé otázky. Čím vyšší hodnota proměnné, tím v průměru horší „celková“ technická kvalita domu/bytu z pohledu respondenta. Jestliže se průměrné hodnocení technické kvality domu/bytu

nájemníky v obecních bytech bude významně lišit od hodnocení nájemníků v bytech soukromých majitelů, lze se domnívat, že tato skutečnost ovlivňuje i jejich názor na přiměřenost výše vybraného nájemného vzhledem k potřebě krytí nákladů na provoz a údržbu domu/bytů, modernizace a rekonstrukce, resp. zisk pronajímatele. Z provedených testů (viz tabulka 9) však vyplynulo, že celkové hodnocení technické kvality domu/bytu ze strany nájemníků obecních bytů se statisticky významně neliší od hodnocení nájemníků v bytech soukromých pronajímatele.

**Tabulka 9: Rozdíly v hodnocení průměrné technické kvality domu/bytu nájemníky v obecních bytech a bytech soukromých pronajímatele**

**ANOVA**

TECH_STA					
	Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Between Groups	,034	1	,034	,109	,742
Within Groups	211,196	681	,310		
Total	211,229	682			

**Contrast Coefficients**

Contrast	UZIV_7K	
	obec. naj.	soukr. naj.
1	1	-1

**Contrast Tests**

		Contrast	Value of Contrast	Std. Error	t	df	Sig. (2-tailed)
TECH_STA	Assume equal variances	1	,0175	,05321	,329	681	,742
	Does not assume equal	1	,0175	,05749	,305	192,011	,761

Poznámka: TECH\_STA – součtová proměnná, jejíž hodnoty byly vypočteny jako aritmetický průměr kódů odpovědi respondentů na baterii otázek ke stavebně-technické kvalitě domu/bytu.

K výpočtu byla použita procedura ANOVA statistického balíčku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

Rovněž individuální charakteristiky respondenta jako je věk, vzdělání, pohlaví, nehrají významnou roli při vysvětlení variability odpovědí na otázky přiměřenosti výše nájemného vzhledem ke krytí nákladů spojených s provozem bytových domů. Naopak významným faktorem diferencujícím postoje respondentů se ukázala být velikost bydliště. Odpovědi nájemníků v obecních bytech a v bytech soukromých pronajímatele na otázku, zda se domnívají, že nájemné vybrané od všech domácností v jejich domě by krylo náklady na běžný provoz a údržbu domu/bytů, se významně lišily pouze ve městech s více než 5 000 a méně než 100 000 obyvateli. V menších obcích a ve velkoměstech se již postoje obecních nájemníků a nájemníků v bytech soukromých pronajímatele statisticky významně nelišily. V případě otázky, zda nájemné vybrané od všech domácností v domě by krylo kromě běžného provozu a údržby domu/bytů i náklady na modernizaci a rekonstrukci, se statisticky významně odlišovaly postoje nájemníků v obecních bytech od postojů nájemníků v bytech soukromých pronajímatele jen v obcích do 5 000 obyvatel a městech s více než 5 000 a méně než 100 000 obyvateli. Názorové rozdíly mezi nájemníky žijícími ve velkoměstech se ukázaly být již statisticky nevýznamné.

***Shrnutí: Nájemníci v obecních bytech se významně častěji než nájemníci v bytech soukromých pronajímatele ztotožňují s názorem, že úhrn nájemného vybraného v jejich domě postačuje k pokrytí nejen nákladů na běžný provoz a údržbu, ale i nákladů na modernizaci a rekonstrukci domu. Ačkoliv by se dalo předpokládat, že příčinou názorových rozdílů bude v tomto případě horší stavebně-technický stav domů ve vlastnictví soukromých majitelů, ukázalo se, že v souhrnném hodnocení technického stavu obývaných domů nejsou mezi oběma skupinami statisticky významné rozdíly.***

Kolektivní vlastníci (družstevníci), nájemníci a osoby s ostatním právním důvodem užívání bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách, azylových domech apod.) byli rovněž požádáni, aby zhodnotili výši svých výdajů na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu jejich bytu. Z celkového počtu osob, které odpověděly na otázku, jich 4,7 % označilo výdaje na čisté nájemné vzhledem k poloze a kvalitě jejich bytu za velmi nebo spíše nízké, 52,6 % osob za přiměřené, 33,9 % respondentů se domnívá, že jsou spíše vysoké a 8,9 % sdílí názor, že jsou velmi vysoké. Struktura odpovědí na otázku jak respondenti hodnotí výši výdajů na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze svého bytu, se významně neliší od rozložení odpovědí na otázku, jak hodnotí výši výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům své domácnosti. Opět se prokázala významná závislost mezi právním důvodem užívání bytu a odpověďmi respondentů na otázku, jak hodnotí výši pravidelných výdajů na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu. Zatímco družstevníci (kolektivní vlastníci) v porovnání s nájemníky a osobami s ostatním právním důvodem užívání výrazně častěji označují výdaje na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu jejich bytů jako přiměřené a méně často jako velmi vysoké, nájemníci v obecních bytech hodnotí výdaje na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu bytu naopak méně často jako velmi/spíše nízké nebo přiměřené a výrazně častěji jako spíše vysoké. Nájemníkům v bytech soukromých majitelů se na jedné straně jeví výdaje na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu domu/bytu častěji jako velmi/spíše nízké, ale na druhé straně také jako velmi vysoké, v porovnání s ostatními respondenty s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Zdá se tudíž, že názory nájemníků v bytech soukromých majitelů jsou v porovnání s respondenty s dalšími právními důvody užívání bytu v této otázce mnohem polarizovanější.

Mimo právní důvod užívání bytu, se jako významné s ohledem na skutečnost, jak respondenti hodnotili výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze domu/bytu, ukázaly rovněž další proměnné (viz tabulka 10). Především částka čistého měsíčního nájemného tentokrát v absolutním vyjádření se ukazuje být významným predikátorem odpovědí respondentů, obdobně i výše celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti, stupeň nejvyššího dosaženého vzdělání respondenta a dále dva faktory, které byly vytvořeny s využitím metody faktorové analýzy aplikované na baterii otázek vztahujících se ke kvalitě a poloze respondentova bytu. Konkrétně se jednalo o faktor vystihující spokojenost respondentů s materiálem použitým pro výstavbu zdí a příček jejich domu, kvalitu oken a tepelné a protihlukové izolace a faktor zastupující dosažitelnost zelených ploch. Faktorové zátěže všech faktorů, které vstoupily do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze domu/bytu, jsou uvedeny v tabulce 11.



**Tabulka 10: Proměnné ovlivňující variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak hodnotí výši pravidelných výdajů na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze jejich bytu/domu**  
**Tests of Between-Subjects Effects**

<i>Proměnná</i>	<i>Type III Sum of Squares</i>	<i>df</i>	<i>Mean Square</i>	<i>F</i>	<i>Sig.</i>
Corrected Model	68,2064	24	2,8419	6,994	0,000
Intercept	116,9875	1	116,9875	287,919	0,000
<b>Uživatelské postavení (UZIV_7K)</b>	6,6155	4	1,6539	4,070	<b>0,003</b>
<b>Dosažený stupeň vzdělání (VZDELANI)</b>	6,0432	3	2,0144	4,958	<b>0,002</b>
Velikost obce (OBEC_3K)	0,1848	2	0,0924	0,227	0,797
<b>Prům. celkový čistý měsíční příjem domácnosti (PRIJD_NO)</b>	6,6821	1	6,6821	16,445	<b>0,000</b>
Pohlaví (POHLAVI)	0,0092	1	0,0092	0,023	0,880
Faktor hluku zevnitř domu (FAC1_4)	0,5714	1	0,5714	1,406	0,236
Faktor hluku vně domu (FAC2_4)	0,3070	1	0,3070	0,756	0,385
<b>Faktor dominantního materiálu, kvality oken a izolace (FAC1_5)</b>	3,9660	1	3,9660	9,761	<b>0,002</b>
Faktor kvality vytápění a rozvodů (FAC2_5)	0,6622	1	0,6622	1,630	0,202
Faktor kvality okolního prostředí (FAC1_6)	0,0074	1	0,0074	0,018	0,892
Faktor dostupnosti bydliště (FAC2_6)	0,9823	1	0,9823	2,418	0,120
Faktor dostupnosti pracoviště a zařízení obč. vybavenosti (FAC1_7)	0,0386	1	0,0386	0,095	0,758
<b>Faktor dosažitelnosti zelených ploch (FAC2_7)</b>	3,9141	1	3,9141	9,633	<b>0,002</b>
<b>Spokojenost s rozlohou bytu vzhledem k počtu členů domácnosti (Q30_R)</b>	3,3374	3	1,1125	2,738	<b>0,043</b>
Věk respondenta (Q82.1)	0,2869	1	0,2869	0,706	0,401
<b>Měsíční výdaje na čisté nájemné (Q41A_REC)</b>	15,3912	1	15,3912	37,879	<b>0,000</b>
Error	266,1407	655	0,4063		
<b>Total</b>	<b>4280,0000</b>	<b>680</b>			
<b>Corrected Total</b>	<b>334,3471</b>	<b>679</b>			

$R^2 = ,204$  (Adjusted  $R^2 = ,175$ )

Poznámka: Hodnoty uvedené ve sloupci označeném Sig. udávají hladinu významnosti, na které jednotlivé vysvětlující proměnné přispívají k vysvětlení variability závislé proměnné. Jestliže je hodnota uvedená v tomto sloupci nižší než 0,05, předpokládá se, že příslušná proměnná má významný vliv na vysvětlení variability závislé proměnné.

K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíčku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001.*

Kromě existence závislosti mezi vysvětlovanou a vysvětlujícími proměnnými, je velmi podstatný rovněž směr a síla této závislosti, o kterých však předchozí model nic neříká. V dalším kroku proto byla provedena logistická regrese, kdy závislou proměnnou byla proměnná s odpověďmi respondentů na otázku, jak se jim jeví výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze jejich bytu a sada vysvětlujících proměnných byla tvořena těmi proměnnými, které se ukázaly být statisticky významné v předcházejícím modelu analýzy rozptylu. Vzhledem k charakteru závislé (vysvětlované) proměnné, která nabývá čtyř hodnot, byla zvolena metoda multinomické logistické regrese. Referenční kategorií závislé proměnné byla kategorie „velmi vysoké“ výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu. Výsledky jsou uvedeny v tabulce 12.

Tabulka 11: Faktorové zátěže faktorů charakterizujících kvalitu a polohu respondentova bytu

<i>Proměnné / faktory</i>	<i>faktor hluku zevnitř domu</i>	<i>faktor hluku vně domu</i>	<i>faktor dominantního materiálu, izolace, oken</i>	<i>faktor vytápění a rozvodů</i>	<i>faktor kvality okolního prostředí</i>	<i>faktor dostupnosti bydliště</i>	<i>faktor dosažitelnosti pracoviště a zařízení obč. vybavenosti</i>	<i>faktor dosažitelnosti zelených ploch</i>
hluk – příčky/stěny	0,841	-	-	-	-	-	-	-
hluk podlaha/strop	0,871	-	-	-	-	-	-	-
hluk – spol. prostory	0,769	-	-	-	-	-	-	-
hluk – lidé a zvířata venku	-	0,557	-	-	-	-	-	-
hluk – doprava	-	0,693	-	-	-	-	-	-
hluk – hosp. činnost	-	0,731	-	-	-	-	-	-
hluk – záb. a restaurační podniky	-	0,754	-	-	-	-	-	-
materiál pro výstavbu zdí a příček	-	-	0,610	-	-	-	-	-
druh vytápění	-	-	-	0,890	-	-	-	-
kvalita vytápění	-	-	-	0,860	-	-	-	-
kvalita elektrorozvodů	-	-	-	0,526	-	-	-	-
kvalita vodovod. rozvodů	-	-	-	0,579	-	-	-	-
kvalita oken	-	-	0,722	-	-	-	-	-
kvalita tepel. izolace	-	-	0,759	-	-	-	-	-
kvalita protihlukové izolace	-	-	0,787	-	-	-	-	-
kvalita ovzduší	-	-	-	-	0,763	-	-	-
vztahy s obyvateli	-	-	-	-	0,467	-	-	-
bezpečnost	-	-	-	-	0,586	-	-	-
kvalita zelených ploch	-	-	-	-	0,751	-	-	-
klid	-	-	-	-	0,748	-	-	-

**Tabulka 11: Pokračování**

<i>Proměnné / faktory</i>	<i>faktor hluku zevnitř domu</i>	<i>faktor hluku vně domu</i>	<i>faktor dominantního materiálu, izolace, oken</i>	<i>faktor vytápění a rozvodů</i>	<i>faktor kvality okolního prostředí</i>	<i>faktor dostupnosti bydliště</i>	<i>faktor dosažitelnosti pracoviště a zařízení obč. vybavenosti</i>	<i>faktor dosažitelnosti zelených ploch</i>
dostupnost hromadnou dopravou	-	-	-	-	-	0,791	-	-
dostupnost autem	-	-	-	-	-	0,613	-	-
kvalita ulic, chodníků	-	-	-	-	-	0,643	-	-
dosažitelnost pracoviště	-	-	-	-	-	-	0,648	-
dosažitelnost obchodů	-	-	-	-	-	-	0,775	-
dosažitelnost lékařské péče	-	-	-	-	-	-	0,788	-
dosažitelnost zákl. škol	-	-	-	-	-	-	0,754	-
dosažitelnost kultur. zařízení	-	-	-	-	-	-	0,639	-
dosažitelnost zelených ploch	-	-	-	-	-	-	-	0,988
Vysvětlená variance	40,5%	19,7%	43,0%	15,4%	35,3%	16,2%	44,5%	16,3%

Poznámka: v tabulce jsou uvedeny hodnoty rotovaného řešení získaného procedurou Varimax with Kaiser Normalization.  
Extraction Metod: Principal Komponent Analysis.

**Tabulka 12: Logistický regresní model vysvětlující variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak hodnotí pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze svého bytu**

<i>Hodnoty závislé proměnné</i>	<i>Vysvětlující proměnné</i>	<i>B</i>	<i>Std. Error</i>	<i>Wald</i>	<i>df</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp(B)</i>
velmi, spíše nízké	Intercept	-1,659	1,882	0,777	1	0,378	
	<b>Měsíční výdaje na čisté nájemné</b>	-0,001	0,000	29,312	1	<b>0,000</b>	0,99858
	<b>Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti</b>	0,000	0,000	23,202	1	<b>0,000</b>	1,00014
	<b>Faktor dosažitelnosti zelených ploch</b>	-0,830	0,261	10,102	1	<b>0,001</b>	0,43594
	<b>Faktor dominantního materiálu, kvality oken a izolace</b>	-0,707	0,257	7,584	1	<b>0,006</b>	0,49300
	<b>základní vzdělání</b>	-3,018	1,548	3,802	1	<b>0,051</b>	0,04889
	<b>vyučení</b>	-2,700	1,377	3,846	1	<b>0,050</b>	0,06718
	středoškolské vzdělání	-0,562	1,357	0,171	1	0,679	0,57020
	vysokoškolské vzdělání <sup>15</sup>						
	<b>kolektivní vlastníci</b>	1,219	0,621	3,855	1	<b>0,050</b>	3,38229
	služební nájemníci, DPS, ostatní	1,512	0,847	3,192	1	0,074	4,53732
	nájemníci v bytech soukr. majitelů	1,326	0,747	3,150	1	0,076	3,76760
	nájemníci v obecních bytech <sup>15</sup>						
	přiměřené	<b>velmi spokojen s rozlohou bytu</b>	2,999	1,227	5,977	1	<b>0,014</b>
<b>spíše spokojen s rozlohou bytu</b>		2,440	1,203	4,112	1	<b>0,043</b>	11,47793
spíše nespokojen s rozlohou bytu		1,929	1,241	2,416	1	0,120	6,88214
velmi nespokojen s rozlohou bytu <sup>15</sup>							
Intercept		2,567	1,363	3,547	1	0,060	
<b>Měsíční výdaje na čisté nájemné</b>		-0,001	0,000	47,189	1	<b>0,000</b>	0,99942
<b>Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti</b>	0,000	0,000	10,422	1	<b>0,001</b>	1,00007	
<b>Faktor dosažitelnosti zelených ploch</b>	-0,464	0,152	9,292	1	<b>0,002</b>	0,62862	
<b>Faktor dominantního materiálu, kvality oken a izolace</b>	-0,699	0,179	15,315	1	<b>0,000</b>	0,49725	
základní vzdělání	-2,325	1,249	3,465	1	0,063	0,09775	
vyučení	-2,057	1,209	2,892	1	0,089	0,12788	
středoškolské vzdělání	-1,322	1,221	1,172	1	0,279	0,26650	
vysokoškolské vzdělání							

<sup>15</sup> Referenční kategorie.

Tabulka 12: Pokračování

<i>Hodnoty závislé proměnné</i>	<i>Vysvětlující proměnné</i>	<i>B</i>	<i>Std. Error</i>	<i>Wald</i>	<i>df</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp(B)</i>
	<b>kolektivní vlastníci</b>	0,938	0,422	4,934	1	<b>0,026</b>	2,55575
	nájemníci v bytech soukr. majitelů	0,142	0,456	0,097	1	0,755	1,15291
	nájemníci v obecních bytech <sup>15</sup>						
	<b>velmi spokojen s rozlohou bytu</b>	1,364	0,534	6,535	1	<b>0,011</b>	3,91200
	<b>spíše spokojen s rozlohou bytu</b>	1,585	0,500	10,064	1	<b>0,002</b>	4,88082
	spíše nespokojen s rozlohou bytu	0,512	0,509	1,012	1	0,315	1,66787
	velmi nespokojen s rozlohou bytu <sup>15</sup>						
spíše vysoké	Intercept	1,518	1,371	1,225	1	0,268	
	Měsíční výdaje na čisté nájemné	0,000	0,000	1,576	1	0,209	0,99994
	Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti	0,000	0,000	2,106	1	0,147	1,00003
	Faktor dosažitelnosti zelených ploch	-0,142	0,151	0,885	1	0,347	0,86723
	<b>Faktor dominantního materiálu, kvality oken a izolace</b>	-0,392	0,178	4,869	1	<b>0,027</b>	0,67565
	základní vzdělání	-1,803	1,251	2,078	1	0,149	0,16479
	vyučení	-1,598	1,210	1,745	1	0,187	0,20229
	středoškolské vzdělání	-1,320	1,223	1,165	1	0,280	0,26721
	vysokoškolské vzdělání <sup>15</sup>						
	kolektivní vlastníci	0,467	0,427	1,196	1	0,274	1,59512
	služební nájemníci, DPS, ostatní	-0,316	0,645	0,239	1	0,625	0,72939
	nájemníci v bytech soukr. majitelů	-0,310	0,458	0,457	1	0,499	0,73369
	nájemníci v obecních bytech <sup>15</sup>						
	velmi spokojen s rozlohou bytu	1,038	0,550	3,562	1	0,059	2,82465
	<b>spíše spokojen s rozlohou bytu</b>	1,658	0,515	10,355	1	<b>0,001</b>	5,24738
	spíše nespokojen s rozlohou bytu	0,905	0,519	3,044	1	0,081	2,47202
	velmi nespokojen s rozlohou bytu <sup>15</sup>						

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001.

Z údajů v tabulce je zřejmé, že zvýší-li se měsíční výdaje respondentovy domácnosti na čisté nájemné o korunu, sníží se šance, že označí pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu jako velmi/spíše nízké nebo přiměřené zhruba 0,999 krát. Naopak, vzroste-li celkový čistý příjem respondentovy domácnosti o jednotku, pak se zvýší (byť nepatrně) i šance, že respondent ohodnotí pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu jako velmi/spíše nízké nebo přiměřené. Obdobně platí nepřímá úměra mezi dosažitelností zelených ploch v okolí respondentova bydliště a jeho hodnocením výše výdajů na čisté nájemné. Čím horší je z pohledu respondenta dosažitelnost parku, lesa nebo louky, tím nižší je šance, že výdaje na čisté nájemné označí jako velmi/spíše nízké, nepatrně větší je šance, že je označí za přiměřené. Čím méně respondentovi vyhovuje kvalita materiálu použitého na výstavbu zdí a příček jeho bytu, čím horší je podle jeho názoru kvalita oken, tepelné a protihlukové izolace, tím menší je šance, že výdaje na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu svého bytu označí za velmi/spíše nízké. Vliv kvality použitého materiálu, oken, tepelné a protihlukové izolace se prakticky neliší u respondentů, kteří výdaje na čisté nájemné označili za velmi/spíše nízké od respondentů, kteří je označili za přiměřené. U respondentů se základním vzděláním, resp. vyučených je šance, že výdaje na čisté nájemné s ohledem na kvalitu a polohu bytu označí za velmi/spíše nízké významně nižší (0,05 krát, resp. 0,07 krát) v porovnání s respondenty s vysokoškolským vzděláním. S ohledem na skutečnost, že vliv vzdělání je na hraně statistické významnosti, je nutno na uvedené výsledky nahlížet s jistou obezřetností. Rovněž vliv uživatelského postavení (právního důvodu užívání bytu) je ze statistického hlediska na hraně významnosti, ale s určitou dávkou opatrnosti lze tvrdit, že v případě kolektivních vlastníků (družstevníků) je šance, že výdaje na čisté nájemné označí za velmi/spíše nízké téměř 3,4 krát větší v porovnání s nájemníky žijícími v obecních bytech. Šance, že respondent označí výdaje na čisté nájemné za přiměřené je téměř 2,6 krát vyšší, jestliže se jedná o družstevníka, v porovnání s nájemníky obecních bytů. Jak vyplynulo z analýzy, významnou úlohu při hodnocení výše výdajů na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu dotázanými osobami hrála rovněž relativní rozloha bytu (vzhledem k počtu členů domácnosti). V případě respondentů, kteří jsou velmi spokojeni s rozlohou bytu vzhledem k počtu členů domácnosti, je šance, že označí výdaje na čisté nájemné za velmi/spíše nízké více než 20 krát vyšší v porovnání s respondenty, kteří jsou s velikostí bytu velmi nespokojeni. V případě respondentů, kteří jsou spíše spokojeni s velikostí bytu, se šance, že označí výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu za velmi/spíše nízké zvýší 11,5 krát v porovnání s těmi, kteří jsou s rozlohou bytu velmi nespokojeni. Podobně mezi respondenty, kteří označili výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu za přiměřené, byla šance této odpovědi 3,9 krát vyšší u těch osob, které jsou velmi spokojeny s rozlohou bytu a dokonce téměř 4,9 krát vyšší v případě těch respondentů, kteří jsou spíše spokojeni s rozlohou bytu v porovnání s respondenty, kteří jsou naopak s rozlohou bytu velmi nespokojeni.

Šance, že respondenti označí výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu za spíše vysoké, ovlivňovala podle výsledků modelu rovněž míra spokojenosti s dominantním materiálem užitým pro výstavbu zdí a příček, kvalita oken, protihlukové a tepelné izolace. Čím negativněji respondenti hodnotili kvalitu těchto faktorů, tím nižší byla šance, že označí výdaje na čisté nájemné za spíše vysoké (v porovnání s těmi, kteří je označili jako velmi vysoké). V případě respondentů, kteří výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu hodnotili jako přiměřené nebo velmi/spíše nízké, se nespokojenost s kvalitou dominantního materiálu, oken a izolace projevila ještě větším snížením šance, že výdaje na čisté nájemné označí právě jako přiměřené nebo velmi/spíše nízké (v porovnání s respondenty, kteří je označili za spíše vysoké).

***Shrnutí: S ohledem na kvalitu a polohu bytu v němž žijí, hodnotí výdaje na čisté nájemné jako přiměřené nebo nízké zejména družstevníci (kolektivní vlastníci), lidé s vyššími příjmy a vyšším dosaženým vzděláním spokojeni s relativní velikostí bytu (vzhledem k počtu osob, které v něm žijí), použitým dominantním materiálem při jeho výstavbě, kvalitou oken a izolace a v neposlední řadě spokojeni s dosažitelností zelených ploch v okolí jejich domu.***

## Závěry

Analýzy založené na datech Českého statistického úřadu prokázaly, že k nejvýraznějšímu růstu zatížení českých domácností žijících v nájemním sektoru bydlení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999. Domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců (zejména žen), neúplné rodiny a úplné rodiny bez ekonomicky aktivního přednosty představovaly v průběhu celého sledovaného období výdaji na bydlení nejzatíženější skupiny populace (na bydlení vydávaly v průměru největší část svých příjmů). Zejména v případě domácností jednotlivců a důchodců však bylo prokázáno, že vysoká míra zatížení výdaji na bydlení je často důsledkem nadspotřeby bydlení, tj. skutečnosti, že tyto domácnosti často žijí v příliš velkých bytech. Za předpokladu, že by byly vytvořeny vhodné podmínky umožňující těmto domácnostem racionalizovat svou spotřebu bydlení, zmizel by do značné míry i problém s nedostupností stávajícího nájemního bydlení. U neúplných rodin s dětmi, které vydávají na bydlení rovněž relativně velkou část příjmů, se jev nadspotřeby bydlení vyskytuje překvapivě zřídka. Bylo rovněž zjištěno, že v průběhu 90. let došlo k prohloubení rozdílu v míře zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností výdaji na bydlení a prohloubila se závislost mezi velikostí bydliště a zatížením domácností výdaji na bydlení (domácnosti z větších obcí vydají na bydlení v průměru větší část příjmů než domácnosti z obcí s menším počtem obyvatel). V neposlední řadě bylo prokázáno, že mladé domácnosti (s přednostou ve věku do 24 let) patří po domácnostech seniorů mezi výdaji na bydlení nejvíce zatíženou skupinu populace.

S vědomím, že ukazatel míry zatížení úplnými výdaji na bydlení vykazuje významné nedostatky při hodnocení finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti z vlastnického sektoru bylo zjištěno, že i mezi „vlastníky“ jsou výdaji na bydlení nejvíce „ohroženy“ domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců, neúplné rodiny s dětmi a úplné rodiny s dětmi, jejichž přednosta není ekonomicky aktivní. Míra zatížení těchto domácností je však v porovnání se zatížením domácností nájemního sektoru významně nižší, pro domácnosti z vlastnického sektoru navíc jejich nemovitost představuje nerealizovaný zdroj příjmů, který mohou využít při řešení bytové otázky.

K hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení bylo použito několik indikátorů, které v různé míře zohledňovaly účinky fiskálních nástrojů, kterých domácnosti mohly využít při pořízení nového bytu v bytovém domě. Všechny indikátory ukazují, že rok 1999 (resp. období mezi roky 1997 a 1999) představoval zlom, od kterého bylo pořízení nového vlastnického bydlení pro průměrnou domácnost finančně únosnější. Ačkoliv dostupnost nového vlastnického bydlení se mezi roky 1991 a 2001 v průměru snížila, státní podpůrné nástroje (úroková dotace k hypotečnímu úvěru a možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené z přijatých úvěrů na bydlení) tento negativní vývoj poněkud eliminovaly, což však pocítily především příjmově silnější domácnosti.

Analýzy provedené na datech omnibusových šetření IVVM (CVVM) ukázaly, že mezi dělníky a důchodci se v průběhu sledovaného období skutečně vyskytoval vyšší podíl osob, pro něž, podle jejich vlastních slov, představovaly výdaje na bydlení vážný problém v porovnání s respondenty ostatních hodnocených socioekonomických kategorií. V tomto ohledu se potvrdily výsledky dosažené na základě objektivních dat uvedené v první kapitole textu a prokázalo se, že domácnosti s nejvyššími hodnotami míry zatížení výdaji na bydlení skutečně samy sebe vnímají jako více ohrožené v porovnání s ostatními domácnostmi odlišného sociálně-ekonomického statutu. Současně se ukázalo, že v letech 1995 – 2001 se významně zvýšila šance názoru, že respondent měl větší/velké problémy s výdaji na bydlení, mezi dělníky a ostatními zaměstnanci, zatímco v případě důchodců ke statisticky významné změně nedošlo. Lze tudíž říci, že vývoj cen v oblasti bydlení v letech 1995 – 2001 a jeho dopady na životní úroveň vlastní domácnosti negativně vnímaly zejména osoby s dělnickou profesí a ostatní osoby v zaměstnaneckém pracovním poměru.

Při hledání odpovědi na otázku, jaké faktory ovlivňují názory respondentů na výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácností, se na datech z výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* se ukázalo, že nejvyšších absolutních výdajů na bydlení dosahují v průměru nájemníci následovaní družstevníky, nejvyšších relativních výdajů na bydlení (přepočtených na m<sup>2</sup>)

pak jednoznačně osoby s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách apod.) následované nájemníky, a to bez ohledu na velikost bydliště. Ačkoliv právní důvod užívání domu/bytu úzce souvisí s typem zástavby, bylo zjištěno, že za vysoké považují výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti zejména obyvatelé samostatných rodinných domů na venkově mezi vlastníky a obyvatelé bytových domů na sídlištích mezi nájemníky. Podařilo se rovněž prokázat, že lidé ve větších obcích hodnotí častěji výdaje na bydlení v poměru k příjmům své domácnosti jako vysoké a že tento jev není důsledkem odlišné struktury bytového fondu ve městech a na vesnicích.

Hodnocení výše celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti pochopitelně ovlivňuje i příjmová situace domácnosti související s počtem ekonomicky aktivních osob a typem ekonomické aktivity členů domácnosti. Zatímco vliv počtu ekonomicky aktivních členů nebylo možno zcela jednoznačně prokázat, nápadně vysoký počet osob hodnotících výdaje na bydlení jako vysoké najdeme mezi nezaměstnanými osobami a důchodci, zatímco mezi podnikateli, soukromníky a osobami se svobodným povoláním jsou naopak čteněji zastoupeni ti, kteří považují výdaje na bydlení v poměru k příjmům za přiměřené nebo nízké. Hodnocení výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti ovlivňuje i ekonomické smýšlení respondentů – čím vyšší míra liberalismu se projevuje v jejich názorech, tím spíše hodnotí výdaje své domácnosti na bydlení vzhledem k příjmům jako přiměřené nebo dokonce nízké.

Individuální charakteristiky respondentů (jako je např. věk, vzdělání, pohlaví, rodinný stav a další) zdaleka nehrají tak významnou roli při hodnocení výše výdajů na bydlení v poměru k příjmům respondentovy domácnosti jako samotná výše příjmů a výdajů, resp. faktorů, které tyto dvě proměnné ovlivňují.

Dvěma nejčastěji uváděnými způsoby, kterými se lidé snaží řešit problém s vysokými výdaji na bydlení, jsou omezení spotřeby energií a omezení výdajů v jiných oblastech, než je bydlení. Ve větší míře je volí nízkopříjmové domácnosti žijící v samostatných rodinných domech na venkově.

Bylo zjištěno, že výdaje na čisté nájemné hodnotí jako vysoké s ohledem na výši příjmů své domácnosti zejména nájemníci v obecních bytech a osoby s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách apod.). Zajímavým se ukázal zejména fakt, že nájemníci v bytech soukromých majitelů považují výdaje na bydlení ve větší míře za přiměřené nebo nízké v porovnání s nájemníky v obecních bytech. Důvodem není skutečnost, že by jedna skupina platila v průměru vyšší výdaje na nájemné než druhá ani to, že by se významně lišila výše jejich příjmů. Rovněž vzdělanostní struktura obecních a „soukromých“ nájemníků se významně neliší, v průměru jsou obě skupiny stejně spokojeny i s úrovní údržby a správy domu/bytu. Rozdíl se projevil při hodnocení zkušeností z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci, kdy se ukázalo, že zkušenosti nájemníků v obecních bytech jsou v průměru výrazně horší než zkušenosti ostatních respondentů s nájemním vztahem k obývanému domu/bytu.

Nájemníci v obecních bytech se významně častěji než nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů ztotožňují s názorem, že úhrn nájemného vybraného v jejich domě postačuje k pokrytí nejen nákladů na běžný provoz a údržbu, ale i nákladů na modernizaci a rekonstrukci domu. Ačkoliv by se dalo předpokládat, že příčinou názorových rozdílů bude v tomto případě horší stavebně-technický stav domů ve vlastnictví soukromých majitelů, ukázalo se, že v souhrnném hodnocení technického stavu obývaných domů nejsou mezi oběma skupinami statisticky významné rozdíly. Důvody lze tudíž pravděpodobně hledat v odlišných zkušenostech z jednání s majitelem domu, či větší informovaností nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů o výši nákladů spojených provozem a údržbou domů a bytů.

S ohledem na kvalitu a polohu bytu v němž žijí, hodnotí výdaje na čisté nájemné jako přiměřené nebo nízké zejména družstevníci (kolektivní vlastníci), lidé s vyššími příjmy a vyšším dosaženým vzděláním spokojení s relativní velikostí bytu (vzhledem k počtu osob, které v něm žijí), použitým



dominantním materiálem při jeho výstavbě, kvalitou oken a izolace a v neposlední řadě spokojení s dosažitelností zelených ploch v okolí jejich domu.

## **Literatura**

- Bogdon A. S., Ayse C. 1997. Indicators of Local Housing Affordability: Comparative and Spatial Approaches. *Real Estate Economics* Vol. 25, Issue 1, p. 43 – 80.
- Bourassa Steven C. 1996. Measuring the Affordability of Home-Ownership. *Urban Studies* Vol. 33, Issue 10, p. 1867 – 1878.
- Bramley G. 1994. An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact. *Housing Studies* Vol. 9, Issue 1, p. 103 – 125.
- Crellin G. 1988. Housing Affordability Index – What it is and isn't. *Real Estate Issues*, Fall/Winter 1988.
- Dieleman F. M. 1994. Social Rented Housing: Valuable Asset or Unsustainable Burden? *Urban Studies* Vol. 31, Issue 3, p. 447 – 464.
- Drudy P. J., Punch M. 2002. Housing Models and Inequality: Perspectives on Recent Irish Experience. *Housing Studies* Vol. 17, No. 4, p. 657 – 672.
- Firebaugh G. 1997. *Analyzing Repeated Surveys*. Sage University.
- Hui C. M. E. 2001. Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case Study of Hong Kong. *Journal of Urban Planning and Development* Vol. 127, No. 1, p. 34 - 49.
- Hulchanski J. D. 1995. The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio. *Housing Studies* Vol. 10, Issue 4, p. 471 – 492.
- Kamath R. 1988. The Measurement of Housing Affordability. *Real Estate Issues*, Fall/Winter 1998.
- Lerman L. D., Reeder J. W. 1987. The Affordability of Adequate Housing. *AREUEA Journal* Vo. 15, No. 4, p. 389 – 404.
- Lux M., Burdová P. 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR)*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Lux M. 2002. Změny ve spotřebních vzorcích českých domácností 1990 – 1999. V *Současná česká společnost*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Lux M. 2002. *Spokojenost českých občanů s bydlením*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Lux M. (ed.) 2002. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství.
- Memery C. 2001. The Housing System and The Celtic Tiger: The State Response to a Housing Crisis of Affordability and Access. *European Journal of Housing Policy* Vol. 1, Issue 1, p. 79 – 104.
- Strassmann W. P. 2000. Mobility and Affordability in US Housing. *Urban Studies* Vol. 37, Issue 1, p. 113 – 127.
- Thalman P. 1999. Identifying Households Which Need Housing Assistance. *Urban Studies* Vol. 36, Issue 11, p. 1933 – 1948.

## Shrnutí

Náplní této studie je hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let ze dvou vzájemně se doplňujících hledisek. Jednak na základě ověřených dat vypovídajících o výši příjmů a výdajů domácností a jejich vývoji ve sledovaném období (objektivní hledisko), jednak na základě subjektivních výpovědí respondentů o tom, jak hodnotí výdaje na bydlení a jejich výši v poměru k příjmům své domácnosti (subjektivní hledisko).

Při analýzách finanční dostupnosti bydlení v průběhu 90. let na datech Českého statistického úřadu byla využita metodika tzv. indikátorového a reziduálního přístupu v případě nájemního sektoru bydlení a tři různé přístupy při hodnocení finanční dostupnosti vlastnického bydlení: 1. poměr ceny nového vlastnického bydlení k příjmům domácnosti, 2. koncept lending multiplier a 3. zatížení celkovými splátkami úvěrů na pořízení vlastnického bydlení. Zejména při hodnocení finanční dostupnosti nájemního bydlení byly datové soubory upravovány s cílem odstranit některé jejich známé nedostatky (např. zahrnutí výdajů na sekundární bydlení do celkových výdajů domácností na bydlení, nezohlednění výše příspěvku na bydlení, nezohlednění nadspotřeby bydlení, příjmů ze sektoru šedé ekonomiky a především nepřesné údaje o výši nájemného uváděné domácnosti žijícími v nájemních bytech), které by mohly významným způsobem zkreslovat dosažené výsledky. Z dosažených výsledků vyplývá, že domácnosti nájemního sektoru bydlení dosahovaly v průběhu 90. let signifikantně vyšších hodnot míry zatížení výdaji na bydlení v porovnání s domácnostmi z vlastnického sektoru bydlení. Mezi výdaji na bydlení nejvíce ohrožené skupiny patří zejména domácnosti důchodců (především jednočlenné), domácnosti jednotlivců (zejména žen), neúplné rodiny a rodiny bez ekonomicky aktivního přednosty, domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem.

Subjektivní výpovědi respondentů a jejich hodnocení zátěže, kterou pro ně představují výdaje na bydlení potvrdily, že domácnosti klasifikované na základě objektivních dat jako nejvíce ohrožené výdaji na bydlení samy sebe skutečně také tak identifikují. Jinými slovy, mezi důchodci a dělníky se našel největší podíl respondentů, kteří hodnotili výdaje na bydlení ve vztahu k příjmům své domácnosti jako vysoké, resp. kteří měli problém s jejich výší. Z hlediska právního vztahu k užívanému domu/bytu se k výši výdajů na bydlení vyjadřovali nejkritičtěji nájemníci a osoby s ostatním právním důvodem užívání (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách apod.). Individuální charakteristiky respondentů hrají při hodnocení výše výdajů na bydlení vzhledem k výši příjmů jejich domácnosti podružnou roli v porovnání se samotnou výší příjmů a výdajů na bydlení (resp. souvisejících faktorů). Nejčastější způsoby, kterými lidé řeší problém s vysokými výdaji na bydlení představuje omezení spotřeby energií a omezení spotřeby v jiných oblastech, než je bydlení. Obyvatelé nájemních bytů ve vlastnictví soukromých pronajímatelů jsou překvapivě méně kritičtí při hodnocení výše výdajů na nájemné v poměru k příjmům své domácnosti než obyvatelé obecních nájemních bytů, přičemž tuto skutečnost nelze vysvětlit rozdílnou výší příjmů ani výdajů na bydlení. Jedním z možných vysvětlení jsou lepší zkušenosti s jednáním s majitelem domu v případě nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů. Nájemníci v obecních bytech rovněž výrazně častěji, v porovnání s nájemníky v bytech se soukromým majitelem, považují současnou výši nájemného za dostačující k pokrytí nákladů spojených s běžným provozem a údržbou domu a nákladů na modernizaci a rekonstrukci domu. Výši nájemného hodnotí s ohledem na kvalitu a polohu svého bytu pozitivně zejména osoby s vyšším vzděláním, vyšších příjmových kategorií, spokojení s relativní velikostí bytu, dominantním materiálem použitým při výstavbě, kvalitou oken a izolace a spokojení také s dosažitelností zelených ploch v okolí domu.