



Standardy bydlení 2010/11: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení

Martin Lux (editor)

Karel Báfa, Tomáš Dvořák, Tomáš Katrňák, Tomáš Kostecký, Martin Lux, Martina Mikeszová, Jan Sládek, Petr Sunega

Sociologický ústav
Akademie věd České republiky, v.v.i.

Standardy bydlení 2010/11: Sociální nerovnosti a tržní rizika v bydlení

Editor: Martin Lux

Autorský kolektiv:

Karel Báťa, Tomáš Dvořák, Tomáš Katrňák, Tomáš Kostelecký, Martin Lux, Martina Mikeszová, Jan Sládek, Petr Sunega

Recenzovali: prof. Ing. Vojtěch Krebs, CSc., PhDr. Aleš Burjanek, Ph.D.

Tato monografie vznikla v rámci řešení projektu GA ČR 403/09/1915: „Sociální nerovnosti a tržní rizika vyplývající ze spotřeby bydlení. Aktuální a žádoucí reakce fiskální a monetární politiky státu.“

Kontakty na autory:

karel.bata@seznam.cz, tomas.dvorak@soc.cas.cz, katrnak@fss.muni.cz, tomas.kostelecky@soc.cas.cz, martin.lux@soc.cas.cz, martina.mikeszova@soc.cas.cz, jan.sladek@soc.cas.cz, petr.sunega@soc.cas.cz

Redakce: Marta Svobodová

Jazyková korektura: Kamila Šústková

Obálka: Jaroslav Kašpar; Markus Gann depositphotos.com

Sazba: Jakub Kubů

Tisk a vazba: ERMAT Praha, s. r. o., Antala Staška 1021/55, Praha 4

Vydal: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1

1. vydání

Praha 2011

Počet výtisků: 250

Distribuce:

Tiskové a ediční oddělení

Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i.

tel.: 222 221 761, fax: 222 220 143

e-mail: prodej@soc.cas.cz

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1, Česká republika

Telefon: (+420) 2222 1655

© Sociologický ústav Akademie věd České republiky, v.v.i., Praha 2011.

ISBN 978-80-7330-213-9

Obsah

Úvod	5
------------	---

ANALYTICKÁ ČÁST

1. Restituce majetku a transformace soukromého nájemního bydlení v České republice	7
Úvod	7
Teoretická východiska	8
Metodologie a data	11
Zjištění a diskuze	11
Způsob restituce rezidenčních nemovitostí	12
Regulace nájemného, nové role soukromého pronajímatele a nájemníka	14
Závěr	16
2. Privatizace bytového fondu v České republice	19
Úvod	19
Bydlení a vlastnická práva v České republice: historický kontext	20
Předsocialistická éra: 1918–1938	20
Socialistická éra: od druhé světové války do roku 1989	20
Postsocialistická éra: po roce 1989	21
Teoretický rámec privatizace bytového fondu	21
Přechod, nebo transformace?	21
Teorie path dependence	22
Výzkumné otázky a metodika	22
Zjištění a diskuze	23
Závěr	26
3. Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v České republice (1991–2009)	28
Úvod	28
Měření finanční dostupnosti bydlení	28
Vývoj finanční dostupnosti nájemního bydlení v ČR (1997–2009)	29
Vývoj finanční dostupnosti vlastnického bydlení v ČR (1997–2009)	35
Závěr	36

4. Třídy bydlení v postsocialistické společnosti: realita nebo budoucnost?	38
Úvod	38
Teoretický rámec a přehled dosavadních empirických prací	38
Data a metodologie	41
Zjištění a diskuze	42
Hypotéza I: Role právního důvodu užívání bydlení	42
Hypotéza II: Role relativních výdajů na bydlení	42
Hypotéza III: Role kvality bydlení	44
Hypotéza IV: Role majetku v podobě rezidenčních nemovitostí	46
Závěr	47
5. Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení v ČR	50
Úvod	50
Data a metodologie	51
Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení	52
Závěr	57
6. Příčiny bezdomovství v České republice	59
Úvod	59
Teorie bezdomovství	59
Data a metodologie	61
Vybraná zjištění a diskuze výsledků	62
Dráhy bydlení a příčiny bezdomovství	63
Faktory úspěšné reintegrace do dlouhodobého bydlení	66
Závěr	68
7. Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v ČR a riziko cenové bubliny	71
Úvod	71
Výsledky vybraných empirických studií k vývoji cen nemovitostí ve vyspělých zemích	72
Metodologie a datové zdroje	74
Zjištění a diskuze	78
Závěr	84
8. Vyrovnaný bytový systém jako faktor snížení systémových rizik na trhu bydlení	87
Úvod	87

Teoretický rámec	88	Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro vlastníky a družstevníky bydlení.....	142
Zjištění	90	Efekty úprav regionálního členění a výše normativních nákladů na bydlení	143
Závěr a diskuze	95	Návrh anticyklické úpravy valorizace normativních nákladů na bydlení.....	145
9. Systémová rizika trhu bydlení v ČR	99	Krok 3: Návrh úpravy daně z nemovitosti	147
Úvod	99	Krok 4: Zrušení úrokového odpočtu	149
Data a metodologie	101	Krok 5: Dopady kombinace všech úprav nástrojů bytové politiky	151
Udržitelnost vlastnického bydlení v ČR	102	Závěry a doporučení	152
Systémová rizika na straně poptávky (domácností).....	104	Literatura	155
Systémová rizika na straně nabídky (poskytovatelů hypotečních úvěrů)	106	Další zdroje	162
Závěr	107	MODULOVÁ ČÁST	
10. Sociální nerovnosti v bydlení a systémová rizika na trhu bydlení – vliv na sociální soudržnost a ekonomickou stabilitu	109	Makroekonomický vývoj ČR	164
Shrnutí poznatků	109	Demografický vývoj v České republice v letech 2007 až 2010	175
Budoucnost soukromého nájemního bydlení	115	Příspěvek na bydlení	179
Poznátky z vývoje v jiných vyspělých zemích	115	Vývoj spotřebních vzorců českých domácností	185
Vývoj soukromého nájemního bydlení v České republice	117	Příloha	186
Prognóza zastoupení SN v ČR do roku 2030.....	121	Hypotekární trh	191
Závěr	128	Stavební spoření v ČR	198
11. Návrh úprav vybraných nástrojů bytové politiky v ČR	132	Zdroje	203
Úvod	132	Summary	205
Metodologie a data	133		
Krok 1: Nové regionální členění cen bydlení a nájemného	134		
Regionální členění podle výše tržního (nabídkového) nájemného ..	134		
Regionální členění podle výše cen bytů v osobním vlastnictví.....	136		
Porovnání průměrných nákladů na bydlení a normativních nákladů na bydlení v nájemních bytech s tržním nájemným v pěti typech území.....	137		
Krok 2: Alternativní nastavení příspěvku na bydlení	138		
Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky podle nového regionálního členění.....	139		
Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky podle počtu osob v domácnosti	141		
Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky v kombinaci regionální třídění a velikost domácnosti	141		

Úvod

Martin Lux (editor)

Monografie *Standardy bydlení 2010/2011* je již pátou v řadě monografií se stejným názvem (ale různým vročením) vydaných Sociologickým ústavem AV ČR, v.v.i.; předcházející monografie byly vydány v letech 2003, 2004, 2005 a 2008. Ačkoliv se v každém jednotlivém případě jedná o originální monografii věnující se prioritně jednomu hlavnímu tématu, kterým jsou v případě nejnovější monografie sociální nerovnosti v bydlení a rizika na trhu bydlení v České republice, obsahuje vždy vedle analytické části zaměřené na dané prioritní téma také část modulovou. Struktura modulové části zůstává ve všech monografiích stejná a jejím smyslem je prezentace aktualizovaných časových řad údajů o vývoji makroekonomické situace (v souvislosti s oblastí bydlení), hypotečního trhu, stavebního spoření, spotřebních výdajů domácností (v souvislosti s výdaji na bydlení) a demografického vývoje v naší zemi; vždy s příslušným komentářem. Tato struktura monografie, resp. její rozdělení na analytickou a modulovou část, byla inspirována studií *Housing Finance Review* (resp. *UK Housing Review*), jež je každoročně publikována *Joseph Rowntree Foundation* ve Velké Británii.

Jak bylo uvedeno, tato monografie se ve své analytické části zaměří na popis důsledků transformace podmínek v oblasti bydlení na *sociální nerovnosti a tržní systémová rizika* v naší zemi a v poslední své kapitole se rovněž pokusí navrhnout reformy v oblasti bytové politiky, které by mohly vést ke snížení těchto nerovností a rizik. V prvních dvou kapitolách se autoři zaměří na sociální nerovnosti vyplývající z restituce a privatizace bytového fondu a za použití kvalitativních technik sociologického výzkumu se pokusí otestovat některé teoretické koncepty vysvětlující, proč i přes sociální nerovnosti, které tyto nejvýznamnější intervence státu v transformačním období mohly způsobit a způsobily ve společnosti, byly přesto realizovány a proč byly realizovány právě jejich specifickým způsobem. Další čtyři kapitoly monografie se již věnují analýzám různých rozměrů sociálních nerovností v oblasti bydlení v naší zemi: nerovnostem ve finanční dostupnosti bydlení (třetí kapitola), nerovnostem v právním důvodu užívání bydlení, kvalitě bydlení, relativních výdajích na bydlení a hodnotě majetku v podobě rezidenčních nemovitostí (čtvrtá ka-

pitola), regionálním nerovnostem ve finanční dostupnosti bydlení a ohrožení sociálním vyloučením (pátá kapitola) a konečně extrémní formě sociálních nerovností v oblasti bydlení – sociálnímu vyloučení a bezdomovství (šestá kapitola). Každá kapitola využívá různých datových zdrojů z kvantitativních i kvalitativních sociologických výzkumů a je zpravidla zarámována specifickým teoretickým konceptem.

Druhá sekce analytické části, tedy 7.–9. kapitola, se již věnuje systémovým rizikům na trhu bydlení v ČR. Sedmá kapitola se věnuje udržitelnosti vývoje cen vlastnického bydlení v ČR a nebezpečí vzniku cenové bubliny na českém trhu bydlení, osmá kapitola pak na pozadí srovnání s dopady globální ekonomické krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování u nás a v jiných zemích (zejména pak v Maďarsku) poukazuje na důležitost udržení vyrovnaného bytového systému jako faktoru snížení systémových rizik na trhu bydlení a devátá kapitola se pak věnuje, a to i na základě výsledků zvláštního šetření mezi poskytovateli hypotečních úvěrů, již samotnému popisu systémových rizik na trhu bydlení v naší zemi. I zde se uplatňuje celá řada datových zdrojů a teoretických konceptů.

Desátá kapitola, do jisté míry shrnující hlavní poznatky kapitol předcházejících, se věnuje identifikaci těch sociálních nerovností v oblasti bydlení, které mohou mít vážný dopad na sociální soudržnost celé společnosti, a identifikaci těch systémových rizik na trhu bydlení, která mohou mít potenciálně vážný dopad na udržitelný ekonomický růst celého českého hospodářství. Poslední, jedenáctá kapitola pak nabízí rámcová doporučení týkající se reformy v oblasti bytové politiky zaměřené na snížení sociálních nerovností a systémových rizik na trhu bydlení a orientační výsledky simulací její aplikace v praxi.

Některé texty této monografie vychází z upravených vědeckých statí publikovaných v impaktovaných odborných časopisech, a tato monografie je tak závěrem projektu s názvem „Sociální nerovnosti a tržní rizika vyplývající ze spotřeby bydlení. Aktuální a žádoucí reakce fiskální a monetární politiky státu“ podpořeného Grantovou agenturou ČR (reg.č. 403/09/1915). Pevně věřím, že si téma sociálních nerovností v oblasti bydlení a systémových rizik na trhu bydlení v České republice nalezne své čtenáře jak mezi akademickou, tak odbornou i širokou veřejností.

Analytická část

1. Restituce majetku a transformace soukromého nájemního bydlení v České republice

Martin Lux, Martina Mikeszová

Úvod

Po pádu socialismu v roce 1989 prošla Česká republika, stejně jako ostatní postsocialistické země, mnoha ekonomickými, politickými a společenskými změnami. Cílem této kapitoly je analyzovat jednu ze sociálních změn: restituci bytového fondu. Restitucí se rozumí navrácení soukromého majetku, který byl zkonfiskován socialistickým režimem, zpět původním vlastníkům nebo jejich potomkům. Jako taková představovala klíčový prvek v reformách bydlení v mnoha postsocialistických zemích. Navzdory tomu se odborná literatura věnovala jen velmi málo příčinám a důsledkům této radikální formy státní intervence. Jedním z možných důvodů je i selhání hlavních teorií bytových systémů, které se nedostatečně věnují specifickému segmentu soukromého nájemního bydlení.

Před rokem 1948 představovalo soukromé nájemní bydlení v Československu hlavní formu městského bydlení. Jen několik let po vzniku Československa nastal stavební boom, nesený zejména soukromými investicemi do výstavby nájemních domů, a to za daňové podpory státu [Poláková 2006]. Bezprecedentní růst významu soukromého nájemního bydlení byl i důsledkem rychlé urbanizace a industrializace. Po roce 1948 však bytová výstavba začala být centrálně řízená státem. Téměř všechny soukromé bytové domy, postavené v období stavebního boomu mezi lety 1920 a 1938, byly postupně vyvlastněny (nebo vykoupěny za nevýhodných podmínek) a přešly do majetku státu.

Hlavním cílem bytové politiky po roce 1948 bylo odstranění soukromého vlastnictví bytů a přechod na systém přidělování státních nájemních bytů „podle potřeb“. Výše nájemného v těchto bytech byla stanovena na velmi nízké úrovni; náklady na údržbu a regeneraci bytového fondu musely být dotovány

ze státního rozpočtu. Nájemníci, kterým byly přiděleny státní byty, získali navíc uživatelská práva, která svým legislativním vymezením přesahovala standardní práva nájemníků. „Právo na užívání bytu“ (tzv. dekret na byt) se stalo institucí fakticky oddělenou od klasického nájemního práva, protože bylo dědičné, převoditelné na příbuzné nebo vyměnitelné s jinými držiteli uživatelského práva. Nájemníci si též často přisvojili právo provádět rekonstrukce a opravy bytu podle vlastní vůle, případně na „černém trhu“ podnajmout byt za úplatu bez svolení skutečného majitele. V případě výměny bytů různé implicitní hodnoty dané jejich velikostí a atraktivitou nájemci často požadovali finanční kompenzaci vyplývající z nerovné výměny, jako by byty byly jejich vlastní. Jak uvádí Marcuse [1996: 135], uživatelská práva „se vyrovnala, nebo dokonce v mnoha ohledech převýšila práva konvenčně spojovaná s vlastnictvím, a zcela jistě byla mnohem silnější než práva spojovaná s klasickým nájmem v USA“. Tento systém formálních a neformálních „uživatelských práv“ později dostal označení „kvazi-vlastnictví“ [Šmídová 1996]. Instituce kvazi-vlastnictví bytu byla účinným způsobem, jak se alespoň částečně vypořádat s nedostatky socialistické bytové politiky, jako byla nedostatečná údržba bytového fondu, politicky ovlivňovaný (a zkorumpovaný) systém přidělování bytů a umělý nedostatek bytů. Kvazi-vlastnictví usnadnilo mezigenerační výměnu „privilegií“ bydlení, a dovolilo přežít alespoň některým aspektům tržní logiky.

Po politických změnách v roce 1989 byla prvním krokem v následném procesu transformace bydlení restituce bytového fondu. Proces restituce začal v dubnu 1991 a vztahoval se na tu část bytového fondu, která byla znárodněna mezi únorem 1948 a lednem 1990. Podle restitučních právních předpisů měli právo žádat o vrácení majetku původní vlastníci nebo jejich potomci. Do roku 1993 byla dokončena většina majetkových převodů; restituce se týkala přibližně 7 % bytového fondu, nicméně například v centru Prahy bylo restituováno až 70 % bytového fondu [Sýkora, Šimoníčková 1994].

Na rozdíl od navrácení průmyslových objektů však měla restituce bytových domů jeden podstatný specifický rozměr – navrácené byty byly z většiny obydleny nájemníky, jejichž uživatelské právo se vydáním restituovaných nemovitostí dle zákona nezměnilo a nemohlo být zrušeno. Stát nejen ponechal téměř beze změny legislativní ochranu nájemníků, uživatelů restituovaných bytů, ale taktéž zachoval plošnou regulaci nájemného i u navrácených nemovitostí (od roku 1993 bylo možné tržní nájemné uplatnit pouze u uvolněných a nově po-

stavených bytů). Postupný růst regulovaného nájemného v průběhu 90. let neodrážel růst nákladů údržby a regenerace bytů a mezi roky 1999 a 2007 se v podstatě zastavil [blíže v Lux 2009]. Restitované nájemní byty si tak udržely stejný status jako za socialismu, jelikož velká část dispozičních práv k bytu zůstala v rukou nájemníků, a nikoliv v rukou skutečného vlastníka. I přes tuto skutečnost stát nenabídl restituentům jakékoliv finanční kompenzace.

Otázka nerovností vzniklých v důsledku restituce majetku je ovšem složitější. Nájemníci v restituovaných bytech se náhle ocitli v jiném postavení než nájemníci v bytech státních, resp. později v bytech obecních. Přestože jim bylo garantováno regulované nájemné podobně jako nájemníkům v bytech veřejných, byla jim tímto aktem odepřena možnost pozdější koupě užívaného bytu do jejich vlastnictví, a to za velmi výhodných cenových podmínek (v průběhu privatizace obecních bytů). Zároveň možnosti využití institutu kvazi-vlastnictví v oblasti šedé ekonomiky (nelegální podnájem bytů, „prodej“ chráněných nájmu) pro ně byly ve srovnání s nájemníky obecních bytů omezenější. I přes tuto skutečnost český stát nenabídl nájemníkům v restituovaných domech žádné dodatečné výhody či kompenzace.

Mimo to, z důvodu výrazného poklesu výstavby státních bytů a nízkého obratu nájemníků v chráněném sektoru bydlení docházelo k tomu, že nově vzniklé domácnosti mohly své bydlení nalézt téměř výhradně pouze za tržních podmínek; tedy v případě nájemního bydlení hradit tržní nájemné několika-násobně převyšující úroveň regulovaného nájemného pro srovnatelné bydlení. Ani v případě této sociální nerovnosti nebyl stát schopen zajistit účinnou výpomoc nově vzniklým domácnostem – například prostřednictvím adekvátního příspěvku na bydlení, který existenci tržního nájemného ignoroval [Mikeszová et al. 2009]. Trh nájemního bydlení se tak segmentoval do „privilegovaného“ a „neprivilegovaného“ bydlení [Lux 2009] a konflikt mezi chráněnými a nechráněnými nájemníky přidal další rozměr k nerovnostem způsobeným, alespoň nepřímou, aktem majetkových restitucí. Namísto jednotné politiky v oblasti soukromého nájemního bydlení v ČR koexistovaly dva radikálně odlišné přístupy: konzervativní forma regulace nájemného se smlouvami na dobu neurčitou a velmi rozsáhlou ochranou „privilegovaných“ nájemníků s velmi liberálním systémem stanovování tržního nájemného bez jakékoliv regulace týkající se délky nájemní smlouvy či revize nájemného a tak i bez účinné ochrany „neprivilegovaných“ nájemníků. Rozdělení privilegií přitom

nebylo příjmově či sociálně cílené; „privilegované“ bydlení tak rozhodně neznamenalo bydlení sociální.

Restituce bytových domů a rychlý vznik soukromého nájemního bydlení vyvolává otázky o tom, co bylo skutečnou příčinou této radikální a specifické státní intervence a jaký vliv měla její praktická realizace na vnímání role soukromého nájemního bydlení v České republice. Tato kapitola monografie se tak soustředí na tři hlavní výzkumné otázky: (1) Proč vůbec došlo k restituci bytového fondu, a proč byla restituce provedena formou naturální restituce, a nikoli v podobě finanční kompenzace? (2) Proč byla zachována konzervativní forma regulace nájemného a institut kvazi-vlastnictví i pro restituované byty? (3) Jaké důsledky měla restituce majetku na vnímání role soukromého nájemního bydlení, resp. vnímání role nájemníků a soukromých pronajímateľů, v České republice?

První část této kapitoly se bude věnovat popisu teoretického rámce, použitého dále i ke zkoumání příčin a důsledků restituce bydlení v České republice. Jejím smyslem je, mimo jiné, také poukázat na selhání známé Kemenyho teorie bytových systémů pro podchycení změn v postsocialistických zemích. Druhá sekce se věnuje metodice a třetí část pak prezentuje výsledky empirického výzkumu provedeného za účelem odpovědi na tři výše uvedené výzkumné otázky. V poslední části jsou prezentovány závěry a uvedeny některé implikace pro bytovou politiku.

Theoretická východiska

Zabýváme-li se teoriemi postsocialistické proměny společnosti, nutně narážíme již na problém pojmosloví. Někteří autoři hovoří o „tranzitivitě“ (*transition*), jiní o „transformaci“ (*transformation*). Pojem „tranzitivity“ je často kritizován [Stark 1992; Kemeny, Lowe 1998], neboť implikuje určitou jednotnou výchozí pozici a zejména pak společný normativní cíl. Připomíná snahu *napodobit* systémy západní demokracie a tržní ekonomiky prostřednictvím uplatňování jakési univerzální „kuchařky kapitalismu“. Stark a Bruszt [1998] proto preferují pojem „transformace“, který odráží snahu inovovat staré instituce v novém ekonomickém prostředí. Kolaps formálního socialistického systému dle nich nezanechal institucionální vakuum, ve kterém mohou vznikat nové

instituce „na zelené louce“. Pojem „transformace“ charakterizuje dlouhodobý proces, v rámci kterého jsou nově zaváděné elementy kombinované s adaptacemi, obměnami a rekombinacemi existujících organizačních forem; což také vytváří prostor pro divergenci jednotlivých postupů a jejich efektů.

Orientační srovnání, jak proběhla restituce bytového fondu v různých postsocialistických zemích, ukazuje, že teoretický koncept transformace se zdá být realitě bližší; a to zejména s ohledem na velké rozdíly patrné v restitučních strategiích mezi jednotlivými postsocialistickými státy. V Maďarsku byly osoby poškozené za minulého režimu odškodněny pouze formou finančních kompenzací. Celý bytový fond tak zůstal v rukou státu (obcí) a byl následně centrální politikou práva na koupi za stejných a centrálně stanovených zvýhodněných podmínek privatizován do vlastnictví stávajících nájemníků [Donner 2006]. Nájemníkům v restituovaných domech v Rumunsku byly nejdříve nabídnuty užívané byty ke zvýhodněné koupi, a pouze v případě, že si nájemník v dané půlroční lhůtě o koupi bytu nezažádal, byl byt navrácen restituentovi; v opačném případě byl restituent finančně kompenzován [Dawidson 2004]. V jiných postsocialistických zemích sice naturální restituce proběhly podobně jako v ČR, ale zároveň bylo přistoupeno k určité formě kompenzace těm nájemníkům, kteří se z důvodu restituce nemohli zúčastnit zvýhodněné privatizace veřejných bytů (Estonsko, Slovinsko, Albánie). Ve Slovinsku tak proběhla tzv. substituční privatizace, během které byl nájemníkům v restituovaných domech nabídnut jiný veřejný byt, o jehož koupi stávající nájemník neměl zájem, nebo finanční kompenzace v hotovosti či dluhopisech ve výši 25 % účetní hodnoty bytu [Donner 2006]. V Estonsku měli v rámci kupónové privatizace všichni nájemníci¹ právo na koupi stávajícího bytu, a pokud nájemník bydlel v restituovaném domě, pak měl nárok na přednostní přidělení bytu z nové obecní bytové výstavby a následný prodej do jeho vlastnictví za stejných zvýhodněných podmínek, tj. za použití privatizačních šeků [Kährrik 2000].

Nicméně teoretický koncept transformace implicitně obsahuje příliš silné předpoklady vycházející z tzv. *path dependence*. Podle teorie *path dependence* mají instituce z minulosti trvalý vliv na budoucí vývoj, neboť na základě principů učení pomocí zkušeností („learning by doing“) ovlivňují budoucí vzorce chování. Ve své extrémní podobě teorie odmítá možnost radikální institucionální změny a tvrdí, že bez ohledu na významné formální změny pra-

videl hry vzory chování z minulosti zůstávají v podstatě stejné. Koncept transformace tak předpokládá, že noví aktéři mají omezenou možnost měnit to, jak věci fungují, a jako takový je silně zakotven v konzervativní teorii sociálního strukturalismu. Přestože byla role *path dependence* v reformách bydlení postsocialistických zemí empiricky prokázána [Lowe, Tsenkova 2003], její význam by neměl být přeceňován [Hegedüs 2010].

Ve skutečnosti byly reformy prováděné v postsocialistických zemích velmi významné a vyústily ve zrušení mnoha dříve mocných institucí socialistického plánovaného hospodářství. Tyto reformy se nevyvinuly postupně v rámci kontinuálního vývoje politických a ekonomických systémů, jako tomu bylo v případě vyspělých zemí. Postsocialistické vlády nenavazovaly na vzory z minulosti, ale naopak se je snažily zničit. V podstatě neexistovalo nic, co by se pohybovalo mimo agendu kritického diskurzu – a to je hlavní rys reforem přehlížený zastánci konzervativního konceptu transformace. Rozsah kritického diskurzu (který zahrnoval i základní pilíře společnosti) byl ve srovnání s diskurzem ve vyspělých zemích bezprecedentní. Reformy nemohly automaticky vyjít z předchozích institucionálních struktur, i když jimi byly do značné míry ovlivňovány. Reformy a všechny její konkrétní variace pozorované v různých postsocialistických státech tak odráží spíše kulturně specifický proces re-definice fundamentálních sociálních mýtů.

Postsocialistické prostředí nebylo jevištěm, na kterém staré struktury obléčené v nových kostýmech nadále hrály titulní role (extrémní verze teorie transformace). Namísto toho by mohla být první fáze strukturálních změn, alespoň ve vyspělejších postsocialistických zemích, charakterizována spíše jako „parlament“² plný náhle svobodných lidí, kteří mají šanci po mnoha letech mlčení prezentovat své vlastní, velmi rozmanité představy světa a společnosti; a mají možnost o nich přesvědčit ostatní. Na rozdíl od západních společností, kde podobné „parlamenty“ existují také, v postsocialistických zemích stávající institucionální struktury (oslabené změnou režimu) a převažující ideologie a postoje (diskvalifikované bývalým režimem) měly jen malou moc na to, aby nějakým způsobem omezily záběr a otevřenost diskurzu, ve kterém bylo „hlasováno“ o normách a hodnotách, jež budou ovlivňovat život generací v budoucnu. V rámci této skupiny fundamentálních rozhodnutí byla také „usnesení“ týkající se restituce majetku, role soukromého nájmu a vlastnického bydlení, resp. role bydlení obecně.

Omezení „parlamentního“ diskurzu nespočívalo v jeho předmětu, ale v klíčové praktické překážce jakékoli diskuze – v počtu diskutujících. Přestože byl diskurz na různých úrovních rozhodování velmi otevřený, existovala i zde formální hierarchie vyplývající z rozdělení moci stanovená novým politickým systémem. Lidé s lepším přístupem do „parlamentu“ měli větší šance prosadit to, co se může později stát tradicí, sociální normou, uznávaným míněním, tedy vzory, které se za normálních okolností vyvíjejí dlouho a postupně.

Analýze procesů takových diskurzů a legitimizaci jeho výsledků se věnuje zejména teorie sociálního konstruktivismu [Berger, Luckmann 1966]. Její ústřední otázkou je, jak je realita kolem nás sociálně konstruována; například, jak se z nějakého problému či události stane „sociální problém“ a jak se vyvíjí kolektivní strategie pro jeho řešení. V oblasti bydlení využil teorii sociálního konstruktivismu zejména Kemeny [1981, 1992, 1995] při zkoumání bytových systémů a politik. Kemeny [1995] odlišuje dva základní typy bytových systémů – systémy založené na vlastnickém bydlení a systémy založené na nákladovém nájemním bydlení. Poukazuje na důležitou divergenci mezi zeměmi podle převládající sociální ideologie (normy a očekávání lidí ohledně sociální soudržnosti a redistribuce bohatství) reflektované v jejich sociálních politikách, které mají efekt i v oblasti bytové politiky – a to zejména při rozhodování, zda má stát nějakou právní formu bydlení podporovat více než jinou a která právní forma bydlení to má být. Kemeny [1995] rozděluje bytové systémy na dualistické (které stigmatizují určitou právní formu bydlení, a to bydlení nákladové nájemní, a naopak upřednostňují určitou právní formu bydlení, a to bydlení vlastnické) a unitární (které jsou ve vztahu k různým právním formám bydlení neutrální). Dochází k poněkud normativnímu závěru, že dualistický model bytové politiky (patrný například ve Velké Británii, Španělsku, Itálii, Řecku, Irsku) chrání pouze soukromý a na zisk orientovaný sektor, zatímco unitární model bytové politiky (patrný například v Nizozemí, Dánsku, Švédsku) se snaží uspokojit obecnější cíle státu blahobytu.

Kemeny ovšem ignoruje významné rozdíly v rámci segmentu nájemního bydlení, které jsou rozhodující pro konstrukci komplexní typologie bytových systémů. Přesněji řečeno, Kemeny nepovažuje soukromé nájemní bydlení a neziskové sociální nájemní bydlení za dva odlišné typy právního důvodu užívání. To je minimálně překvapivé, protože od konce 70. let se soukromé nájemní bydlení v mnoha vyspělých zemích stále více stávalo spíše součástí na zisk oriento-

vaného trhu (díky deregulacím v této oblasti), a z tohoto důvodu se přiblížilo, z pohledu jeho typologie, daleko více vlastnickému bydlení. Podle Kemenyho dualistický model politiky zvýhodňuje vlastnické bydlení, zatímco unitární model nezvýhodňuje žádný právní typ bydlení a podporuje konkurenci veřejného (sociálního) bydlení se soukromým sektorem. Bytová politika, která nepřednostňuje žádný právní typ bydlení, ale ani nepodporuje konkurenci mezi nákladovým (sociálním) nájemním bydlením a soukromým sektorem (například bytová politika v Německu nebo Švýcarsku) zaujímá v jeho typologii „střední“ pozici a představuje jakýsi semi-unitární a semi-dualistický hybrid.

Nicméně tento typ bytové politiky je velmi specifický a leží spíše mimo Kemenyho dualistickou typologii, než kdesi mezi dvěma jeho „ideálními typy“. Jedná se o neutrální bytovou politiku, která však zároveň státními intervencemi nezvyšuje význam veřejného (sociálního) bydlení tak, aby vytvářelo přímou konkurenci soukromému sektoru. Jejím cílem není v dlouhodobém horizontu odstranit na zisk orientované nájemní bydlení prostřednictvím „soutěže“ se státem dotovaným neziskovým nájemním bydlením; jejím cílem je spíše zajistit obecné fungování trhu s bydlením (včetně přiměřeného zisku soukromých pronajímatelů) a využití soukromého nájemního bydlení i pro naplnění sociálních cílů. Jinými slovy, Kemenyho vlivná typologie nezohledňuje hlavní rysy německého a švýcarského bytového systému, kde velkou roli hraje právě soukromé nájemní bydlení. Skutečná podstata soukromého nájmu v jeho úvahách chybí, a tento nedostatek jeho vlivné teorie bytových systémů se mohl „podepsat“ nejen na skutečnosti, proč se roli restituce bytového fondu a soukromého nájemního bydlení věnovala v odborných studiích postsocialistické transformace tak malá pozornost, ale i na konkrétních dopadech reformy v oblasti bydlení v postsocialistických zemích.

Teoretické zarámování studia bytových systémů, které využívá obecnějšího konceptu sociálního konstruktivismu (vhodného pro analýzu reformy v postsocialistických zemích, jak jsme argumentovali výše), tak nutně musí rozlišovat mezi soukromým a veřejným nájemním bydlením a nutně musí zahrnout též problematiku regulace nájemného a ochrany nájemních práv. Dualismus mezi nákladovým (veřejným) nájemním bydlením a bydlením vlastnickým, prezentovaný Kemenyho teorií, je nedostatečný, jelikož opomenuté soukromé nájemní bydlení představuje svébytnou a specifickou formu právního důvodu užívání bydlení.

Metodologie a data

Revidovaná teorie Kemenyho, která byla vybrána jako nejvhodnější východisko ve vztahu k hlavnímu cíli této kapitoly, vyžaduje použití specifické metodologie – analýzy diskurzu. Použitá metodologie byla inspirována přístupy používanými v historických i kvalitativních sociologických výzkumech. Jejím hlavním cílem je porozumění (*verstehen*) procesu restitucí majetku prostřednictvím zkoumání čtyř druhů „narativních textů“.

Prvním metodickým postupem je obsahová analýza všech dostupných relevantních oficiálních (politických) dokumentů: strategií bytové politiky, vládních koaličních programů a volebních programů politických stran. Druhým pilířem je pak obsahová analýza publikovaných novinových článků k tématům jako restituce majetku, regulace nájemného a soukromé nájemní bydlení ve čtyřech hlavních celostátních denících v letech 1990 až 2008. Cílem obou obsahových analýz bylo zdokumentovat, jak se diskurz k těmto tématům vyvíjel v rovině politického vyjednávání a v masových médiích. Třetím metodickým postupem jsou hloubkové polo-strukturované rozhovory s vybranými hlavními aktéry diskurzu v oblasti restituce bytů. Dotazovaní byli pro tyto rozhovory pečlivě vybráni, aby (a) představovali různé zájmové skupiny a politické preference, (b) představovali lidi s nejlepším přístupem do „parlamentu“, tedy reprezentovali vlivné aktéry diskurzu. Během rozhovorů, trvajících přibližně dvě hodiny, bylo hlavním cílem identifikovat skryté motivace aktérů a vytvořit kognitivní mapu diskurzu o restituci majetku, jehož se respondenti přímo účastnili.

Protože jsou všechny tři výše uvedené aspekty naší metodiky založeny na kvalitativní a historicko-narativní technice výzkumu, je vhodné dodatečně validovat vybrané výsledky kvalitativního výzkumu i empirickým důkazem z dostupných velkých dotazníkových šetření provedených v České republice v letech 1990 až 2005; tato „kros-validace“ výsledků tak tvoří čtvrtý pilíř metodiky. I přes komplexní metodiku je však důležité zdůraznit, že závěry uvedené níže by měly být i nadále interpretovány spíše jako orientační než jako závěry umožňující finální zobecnění.

Články pro účel obsahové analýzy ve vybraných tištěných médiích byly získány z knihovnických databází (databází Národní knihovny); shromážděny byly články ze čtyř největších tištěných médií z období let 1990–2008, kte-

ré se zabývaly problematikou nájemního bydlení, postavení nájemníků, postavení soukromých pronajímatelů či přímo restitucemi. Ve vybraných časových úsecích (1991–1992, 1997–1998, 2003–2004) byla provedena obsahová analýza měřící kvantitativní výskyt článků v daném časovém období s konkrétními obrazy nájemního bydlení, obrazy nájemníků či pronajímatelů, i konkrétními výroky o restitucích a regulaci/deregulaci nájemného.³ Články byly kódovány do několika kategorií, které byly indukčně generovány z údajů.⁴

Hloubkové rozhovory byly provedeny s bývalými členy vlády, vlivnými zákonodárci, vládními poradci a vysoce postavenými zástupci zájmových skupin. Výběr respondentů byl proveden tak, abychom získali škálu perspektiv, což dokládají i protichůdné interpretace zástupců rozdílných politických stran či rozdílných zájmových skupin. Počet rozhovorů nebyl stanoven předem. Protože však hlavním cílem bylo uskutečnit hloubkové kvalitativní sondy do diskurzu než formulovat obecné závěry, bylo jasné, že vzorek respondentů bude omezený. Po pečlivém výběru tvořili naše respondenty tři vysoce postavení úředníci Ministerstva pro místní rozvoj mající na starosti problematiku bytové politiky, dva bývalí ministři pro místní rozvoj, reprezentující jak pravou, tak levou stranu politického spektra, dva vlivní poslanci Poslanecké sněmovny ČR se specializací na problematiku bydlení (opět zastupující levé i pravé křídlo politiky) a dva vysoce postavení zástupci sdružení nájemníků a sdružení pronajímatelů reprezentující pohled dvou soupeřících zájmových skupin. Jedním respondentem byl také nezávislý odborník, který se problematice bydlení věnoval již před rokem 1989.

Zjištění a diskuze

Tato část kapitoly představí hlavní zjištění a odpovědi na tři výzkumné otázky nastíněné v úvodu. Některé typické citace vyplývající z přepisů hloubkových rozhovorů jsou uvedeny na následujících stránkách kurzívou. Tyto citace poskytují jedinečné příklady o povaze, rozsahu a vývoji diskurzu bydlení v České republice.

Způsob restituce rezidenčních nemovitostí

Věnujme se nejdříve otázce, proč byly vůbec bytové domy restituovány a proč byla tato restituce provedena v naturální formě, a nikoliv prostřednictvím finanční kompenzace. Zdá se, že pro vytvoření vlivné a z počátku také politicky téměř konsenzuální sociální konstrukce o nutnosti provedení majetkových restitucí byly podstatné zejména dva převládající mýty. Na jedné straně mýtus morálního zadostiučinění, potřeby odčinit krivdy z minulosti, na straně druhé mýtus ideálního tržního mechanismu bez vnějších regulací, pro jehož existenci je nutnou podmínkou posílení soukromého vlastnictví.

Před rokem 1989 se v úvahách nezávislých odborníků o možné situaci po změně režimu zdálo být absolutně nemyslitelné, že by mohlo dojít k navrácení majetku původním vlastníkům. „*Probíhaly diskuze, jestli je vůbec možné, politiky a morálně korektní, dát někomu do rukou majetek, o který se sám nezasloužil (o který se zasloužil jeho otec, dědeček apod.)? Najednou by někdo zbohatnul a byla by narušena sociální struktura.*“ (Respondent č. 5) Atmosféra rychlých proměn, náhlé zhroutil socialistického systému, nostalgie po meziválečné éře „první republiky“ (1918–1938) i zločiny socialistického systému široce medializované ve všech médiích přispěly ke změně pohledu na majetkové restituce po roce 1989. „*Po revoluci byl najednou přelom, tolik věcí se změnilo, lidi byli připraveni k oběti. Ve vědomí lidí byla ochota k obětem, vykoupení z pocitů vlastního selhání, očistec. My musíme pro naše děti oběti přinést. Nějakou dobu tady tato ochota fungovala.*“ (Respondent č. 5) *Byly tu „tlaky živelné, to se samozřejmě musí těm lidem vrátit, je odškodnit, atd. Otevřelo se zde tzv. reformní okénko, souhra okolností, kdy může dojít ke změnám.*“ (Respondent č. 7)

Jeden respondent hovořil o tom, že „*se na začátku 90. let dostala do parlamentu skupina idealistů, kteří se snažili protlačit restituce i přes určitý odpor vlády. Nesledovali osobní zájem, sledovali dlouhodobý zájem státu a nebáli se, že se vytvoří ‚proklatá‘ nezávislá střední vrstva. (...) Tlak potencionálních restituentů byl nulový. Byla to skupina poslanců vedená pocitem spravedlnosti a dějinného vyrovnání s minulostí, která navrhla a prosadila restituční zákony. Odpůrci byli v té době dilem omráčeni a dílem to nestačilo ‚odsabotovat‘.*“ (Respondent č. 8)

Druhý mýtus zobrazoval restituci jako základní pilíř znovuzavedení soukromého vlastnictví a zavedení tržního hospodářství. Toto přesvědčení bylo uni-

verzální, zřídka zpochybnované. Vlády většiny postsocialistických zemí se rozhodly privatizovat státní byty formou restituce nebo hromadného odprodeje do vlastnictví stávajících nájemníků. Existoval obecně sdílený názor, že neefektivnější trh je založen na soukromém vlastnictví bytů [Pichler, Milanovich 2001].

Vzhledem k české (resp. československé) tradici soukromého pronájmu před rokem 1948 byly restituce bytových domů rovněž považovány za možnost, jak navázat na kontinuitu idealizované „první republiky“ – jedná se o třetí, jakkoliv zřejmě nejslabší mýtus, který napomohl k relativně rychlé a naturální restituci bytového fondu. Podpůrným argumentem pro naturální restituci byl i špatný technický stav bytového fondu. Stát se tak zbavil dle této sociální konstrukce problémového majetku a zároveň nemusel platit finanční náhrady poškozeným majitelům domů: „*Pro stát to bylo v podstatě terno, protože*

Tabulka 1.1: Vnímání restitucí a nájemního bydlení dle obsahové analýzy tisku, 1991–2004

Nejčastější obrazy – restituce a nájemní bydlení:		1991–1992	1997–1998	2003–2004
Restituce	Oprávněnost restitucí	18	0	0
	Restituce je spravedlivé odškodnění	8	0	0
	Soukromý vlastník je nejlepší správce	9	0	0
	Restituce nejsou rychlou formou privatizace	4	0	0
	Rychlé restituce jsou nutné pro postup privatizace	0	0	0
	Restituce jsou ekonomický nesmysl	4	0	0
	Restituce se komplikují (zdlouhavé soudní procesy, nedostatek soudních znalců, problém věčných břemen)	4	0	0
Nájemní bydlení	Nájemní bydlení je varianta pouze pro sociálně slabé, nemá jinou budoucnost	0	0	1
	Nejistota pro nájemníky	0	3	5
	Soudní pře	0	3	0
	Pokřivený vztah nájemník a pronajímatel	0	3	0
	Černý trh s nájemními byty	1	12	2
	Konflikty, neschopnost dohodnout se	0	4	4
	Celkový počet analyzovaných článků	41	43	31

Zdroj: novínové články tematicky zaměřené na nájemní bydlení nebo na restituce (související s bydlením) ze 4 z nejčtenějších českých novin (*Hospodářské noviny, Právo, Mladá fronta Dnes, Lidové noviny*) ve vybraných letech

se zbavil hrozného problému, ale zároveň těm lidem nedal do rukou žádný nástroj, jak ty domy můžou solidně spravovat a rekonstruovat, takže část z nich byla nucena to hned nějak prodat.“ (Respondent č. 10) Naturální forma restituce bydlení byla proto legitimizována jako součást celkového programu restituce majetku: tovary byly také navraceny předchozím majitelům a nebyl brán zřetel na špatný stav těchto objektů.

Eventuální problémy, které mohou být způsobeny navrácením bytových domů spolu s nájemníky s užívacím právem, nebyly brány jako zásadní; dle vyjádření respondentů nebyly veřejně diskutovány, a tedy ani nebrzdily tento proces. „Byla zde taková euforie, že se o problémech nepřemýšlelo.“ (Respondent č. 6) „Nějak se nemyslelo, že restituce způsobí problém. Řeklo se, restituce je na světě, hold se vrátí všechno, co se ukradlo. Na vyplácení nějakých náhrad jednak nebyly peníze, jednak by to byl strašně složitý proces, jak by se to udělalo.“ (Respondent č. 10) Mýty podporující restituci bytového fondu pocházely spíše z univerzálních ideologií postsocialistické éry (morální očista a posílení soukromého vlastnictví) než ze specifického diskurzu v oblasti bytové politiky. Dlouhodobé důsledky na nerovnosti v oblasti bydlení nebo dlou-

hodobý dopad na systém bydlení v ČR se tak nestaly podstatnější součástí diskurzu okolo restituce bytového fondu.

Jakkoli na počátku devadesátých let interpretace majetkových restitucí jako ideálního způsobu posílení soukromého vlastnictví a morálního aktu vypořádání se s minulostí převládala, později byla narušena hojně medializovaným sporem nájemníků a soukromých pronajímatelů. Výsledky obsahové analýzy dobového tisku uvedené v tabulce 1.1 ukazují, že zatímco na počátku devadesátých let byly restituce vnímány jako samozřejmý způsob napravení způsobených křivd, v pozdějších letech se již o restitucích bytů v tisku téměř vůbec nepsalo, a pokud ano, pak jen v souvislosti se spory mezi soukromými pronajímateli a nájemníky. Sekundární analýza dat sociologických výzkumů⁵ rovněž prokázala, že v průběhu let stouply pochybnosti ohledně průběhu restitucí. Jak ukazuje tabulka 1.2, dochází k sociální krystalizaci postoje: původní konsenzuální obraz se rozpadl do vzájemně protichůdných perspektiv daných sociálním statutem (reprezentovaným vzděláním respondenta). Zatímco v roce 1990 neexistují rozdíly ve vnímání restitucí mezi různými skupinami respondentů podle jejich vzdělání, v dalších letech se již statisticky významné rozdíly ukazují.⁶

Tabulka 1.2: Vnímání restitucí dle vzdělání

Vzdělání	1990		1999		1990		2005			
	Souhlas s postupem restitucí (1)		Výhrady k postupu restitucí (2)		Souhlas s restitucí (spravedlnost restitucí) (3)		Spravedlnost restitucí drobného majetku, domů, polí apod. (4)		Spravedlnost restitucí rozsáhlého majetku, např. velkých podniků (5)	
	Ano	Ne	Ne	Ano	Ano	Ne	Ano	Ne	Ano	Ne
Základní	51,4%	48,6%	36,4%	63,6%	77,2%	22,8%	81,9%	18,1%	47,5%	52,5%
Střední bez maturity a vyučení	50,2%	49,8%	37,8%	62,2%	76,3%	23,7%	76,9%	23,1%	39,5%	60,5%
Střední s maturitou	48,4%	51,6%	43,6%	56,4%	76,5%	23,5%	80,4%	19,6%	44,9%	55,1%
Vysokoškolské (i bakalářské a VOŠ)	52,1%	47,9%	44,2%	55,8%	82,7%	17,3%	87,6%	12,4%	51,4%	48,6%
Celkem	50,3%	49,7%	40,6%	59,4%	77,2%	22,8%	80,2%	19,8%	44,0%	56,0%

Zdroj: Výzkum *Ekonomická očekávání a postoje 2 (1990), Deset let společenské transformace (1999), Naše společnost (leden 2005)*.

Poznámka: Otázky ve výzkumech měly následující znění. 1990: (1) Domníváte se, že navržený postup navrácení majetku a zmírnění majetkových křivd je dostatečným a vyhovujícím řešením? (3) Souhlasíte osobně s navrácením majetku původním majitelům, se způsobem zmírnění majetkových křivd (tzv. restitucí)? 1999: (2) Ke které části privatizace máte výhrady Vy sám(a)? Máte výhrady k restitucím? 2005: (4, 5) Mezi lidmi se často diskutuje, zda určité právní akty či rozhodnutí byly spravedlivé, či nikoli. Jaký je Váš názor na následující události? (4) „Restituce drobného rodinného majetku, domů, polí apod. po roce 1989.“ (5) „Restituce rozsáhlých majetků, např. velkých podniků po roce 1989.“

Regulace nájemného, nové role soukromého pronajímatele a nájemníka

Cílem této části kapitoly je odpovědět na otázky: (1) Proč byla zachována regulace nájemného a institut kvazi-vlastnictví? a (2) Jak restituce majetku ovlivnila dlouhodobé vnímání soukromého nájemního bydlení, resp. vnímání role nájemníků a soukromých pronajímatelů? Z důvodu restitucí bytů se na trhu bydlení vytvořily dvě zcela nové sociální skupiny – nájemníci v soukromých bytech a soukromí pronajímatelé. V prvních letech transformace, tedy bezprostředně po restituci bytů, nebyl vztah nájemce-pronajímatel vůbec vnímán jako problematický. Mnozí nájemníci věřili, že soukromý vlastník bude lepší hospodář než stát, a proto měli pozitivní očekávání. Česká společnost více méně podporovala „konsenzuální sociální konstrukt“, který poskytoval legitimitu rychlé restituci bytů. Vážnější problémy a napětí se objevily až po roce 1993, od kterého mohlo být u nově postavených bytů a při uzavírání nových nájemních smluv uplatňováno smluvní nájemné a někteří pronajímatelé se začali snažit o vystěhování chráněných nájemníků. Tato strategie výrazně změnila image soukromých pronajímatelů, potažmo narušila dřívější konsenzuální mýtus o nutnosti restituce bytů.

Podle sociální konstrukce zastávané nájemníky prostřednictvím Sdružení na ochranu nájemníků „původní restituenti téměř zmizeli a nastoupila generace obchodníků, jež neměla skutečný zájem pronajímat byty“. (Respondent č. 7) Podle jejich interpretace to nebyli původní restituenti, kdo se snažil vypudit nájemníky, ale noví investoři, jejichž motivací pro nákup restituovaného majetku bylo dosažení okamžitých velkých zisků.⁷ „Byl na ně (nájemníky) vyvíjen nátlak vymyšlením nějakých argumentů, které mnohdy ani nebyly pravdivé, aby odešli z bytu. Pokud byl restituent původní majitel, tak se těm lidem nic nedělo, protože si uměli vážit vztahu nájemníka a pronajímatele. Pak ovšem nastoupila nová generace obchodníků, kšeftařů, velkoobchodníků, a ti měli jedinou snahu, a to dostat ty lidi pryč. Noví majitelé nechtěli pronajímat byty. Argument, že restituce znovu vytvoří skupinu pronajímatelů, jak tomu bylo před válkou, nefungoval.“ (Respondent č. 7)

Podle sociální konstrukce zastávané soukromými pronajímateli prostřednictvím Občanského sdružení majitelů bytů, domů a dalších nemovitostí šlo spíše o záměrné poškozování mediální image pronajímatelů. „Úspěšně se podařilo rozšířit image pronajímatelů, že je to gauner a chce nájemníky vyhodit

(...) Přitom když se ptáte pronajímatelů, jak dlouho by tam pronajímatel nájemníka chtěl mít, tak řekne na vždycky.“ (Respondent č. 8) Zároveň v jejich očích převládal obraz „zhýčkaného“ nájemníka, který si neuvědomuje cenu bydlení a stále věří, že stát za něj vše vyřeší. „(...) tady je jistá retardace toho myšlení, že lidé si pořád nedokážou uvědomit cenu toho bydlení a pořád čekají, že jim s tím někdo pomůže.“ (Respondent č. 4)

Výsledky obsahové analýzy tisku ve vybraných letech uvedené v tabulce 1.3 ukazují změnu v přístupu médií k deregulaci nájemného. Novinové články z počátku 1990 věnovaly jen malou pozornost tématu deregulace nájemného. Pokud nějaké vyšly, tak se nesly převážně v tónu pozitivních očekávání a víry v potřebu deregulace nájemného (jako předpoklad pro vytvoření trhu bydlení). V pozdějších letech dominovaly v českém tisku stále více názory zpochybňující účelnost deregulace nájemného.

Tabulka 1.3: Vnímání regulace a deregulace nájemného dle obsahové analýzy tisku

Nejčastější obrazy – (de)regulace:	1991–1992	1997–1998	2003–2004
Oprávněnost regulace	0	5	14
Oprávněnost deregulace	9	21	11
Spor regulace vs. deregulace nemá řešení	0	0	1
Regulace je porušováním vlastnických práv	2	2	1
Neplatí, že regulace je porušováním vlastnických práv	0	0	1
Deregulace je předpokladem vytvoření trhu bydlení	5	21	9
Neplatí, že deregulace je předpokladem vytvoření trhu bydlení	0	2	5
Regulace je ochranou před vykořisťováním pronajímatelů	0	1	8
Regulace je potřebná ze sociálních důvodů	0	13	9
Neplatí, že sociální důvody brání deregulaci	0	2	2
Celkový počet analyzovaných článků	41	43	31

Zdroj: novinové články tematicky zaměřené na nájemní bydlení nebo na restituce (související s bydlením) ze 4 z nejčtenějších českých novin (Hospodářské noviny, Právo, Mladá fronta Dnes, Lidové noviny) ve vybraných letech.

Ze sociologického průzkumu *Postoje k bydlení 2001*, provedeného Sociologickým ústavem AV ČR na vzorku 3564 respondentů, již vyplývá, že převládající názor ve společnosti byl, že nájemné je potřeba regulovat; pokud by tomu tak nebylo, pak by pronajímatelé dosahovali nepřiměřených zisků a mohli by vyhodit nájemníky na ulici (tabulka 1.4). Zajímavé je, že i když se vlastníci bytů či rodinných domků statisticky významně více vyjadřují proti regulaci nájemného, také mezi nimi měly teze vycházející ze sociální konstrukce zastávané nájemníky většinovou podporu. Výsledky tohoto celostátního dotazníkového šetření tak potvrzují, že většinovou společností byla přijata spíše sociální konstrukce prosazovaná odpůrci deregulace než jejími zastánci; jakkoliv je zřejmé, že žádná ze soupeřících sociálních konstrukcí v tomto případě nebyla zcela úspěšně legitimizována a nedošlo k podobnému konsenzu, jaký převládal ve věci majetkových restitucí na začátku ekonomické transformace.

Tabulka 1.4: Postoje českých občanů k regulaci nájemného, 2001

		Právní důvod užívání bytu respondenta			
		vlastnické bydlení	nájemní bydlení	ostatní	celkem
Domníváte se, že by stát měl regulovat výši nájemného?	ano	69,5%	85,2%	80,2%	73,7%
	ne	24,8%	10,8%	13,5%	21,0%
Regulace nájemného je jediná možnost, jak zabránit majitelům domů, aby nevyhnali obyčejné lidi na ulici.*	souhlasím	63,8%	80,0%	67,0%	67,9%
	nesouhlasím	24,0%	13,7%	14,3%	21,1%
Regulace je nesprávná, protože neumožňuje majitelům domů zisk, který jim po právu patří.*	souhlasím	25,9%	15,7%	21,8%	23,3%
	nesouhlasím	57,9%	72,3%	52,7%	61,3%
	nevím	16,1%	12,0%	25,5%	15,4%

Zdroj: *Postoje k bydlení 2001*.

Pozn.: * Přesné znění otázky je: „Většina lidí má nějaké názory na to, jaké je typické chování různých skupin lidí. Když vezmete v potaz vlastní zkušenosti, do jaké míry souhlasíte s následujícími výroky?“ (Výroky jsou uvedeny v tabulce.)

Otázkou zůstává, proč nebylo od deregulace nájemného a institutu kvazi-vlastnictví opuštěno už na začátku transformace, kdy česká společnost zastávala mnohem více konsenzuální sociální konstrukt o nutnosti vrátit zabavený majetek? Taková politika by vytvořila předpoklady pro vznik neutrální politiky, v níž by soukromý nájem mohl hrát velmi důležitou roli, tj. politiky chybějící v Kemenyho dualistické typologii, známé například z Německa nebo Švýcarska. Na restituci majetku by logicky navazovaly politiky, které by zajistily dlouhodobou udržitelnost soukromého nájemního bydlení. Existují v zásadě dvě odpovědi, proč se tak nestalo.

Za prvé, motivace podporující restituce majetku byly univerzalistické, spíše než partikulární a vztahující se k bydlení. Ve skutečnosti existovala jen slabá diskuze o dlouhodobé udržitelnosti systému bydlení. Za druhé, čeští politici využili bydlení, podobně jako politická reprezentace v ostatních postsocialistických zemích, jako kompenzaci za bolesti způsobené reformami v jiných oblastech hospodářství. Přes prvotní ochotu k obětem se politici báli provést okamžité reformy ve všech oblastech lidského života a tato zdrženlivost je obzvláště patrná u postojů politiků vůči zrušení institutu kvazi-vlastnictví bydlení. „*Když je honíme v jiných oblastech, tyhle turbulence a všechno a tyhle zásadní změny, tak alespoň někde je necháme na pokoji a obětujeme teda to bydlení.*“ (Respondent č. 5) „*Ten systém bydlení byl dvacet až třicet let konzervovaný. Transformace v oblasti bydlení je jedna z posledních diskuzí a nikdy se ani pořádně neprovedla. Začínalo se makroekonomickými opatřeními typu liberalizace zahraničního obchodu, cenová liberalizace (...). Teprve pak přišla otázka, co s tím bydlením.*“ (Respondent č. 10)

V průběhu času se sice pronajímatelům nepodařilo ve společnosti prosadit svou „definici situace“ a v médiích nakonec zvítězil obraz vytvářený nájemníky, nicméně pronajímatelé uspěli při zajišťování legitimacy své sociální konstrukce alespoň v právní oblasti. Neexistence finanční kompenzace ze strany státu za, z pohledu soukromých pronajímatelů, ztrátové podnikání vedla pronajímatele k vytvoření sociální konstrukce, že nejsou v jejich případě respektována majetková práva daná ústavou, a jakkoliv tato konstrukce neměla podporu většinové společnosti, ztotožnil se s ní ve svých nálezech Ústavní soud a regulaci nájemného prohlásil za protiústavní (v letech 2000, 2002, 2003 a 2006). Pronajímatelé se s tímto sociálním konstruktem obrátili i na Evropský soud pro lidská práva, který v dané záležitosti ještě nerozhodnul. Me-

diální neúspěch legitimizace sociální konstrukce vlídného „pana domácího“ byl tak alespoň kompenzován úspěchem sociální konstrukce státem utlačovaného soukromého podnikatele; jakkoliv pouze v soudní (legální) rovině.

Zachování institutu kvazi-vlastnictví bydlení, strach politiků z deregulace nájemného a přijetí rozporuplné strategie nájemního bydlení (či neexistence dlouhodobé strategie vůbec) vyústilo v podobu nájemního bydlení rozděleného do dvou segmentů: privilegovaného a neprivilegovaného. Nájemníci v bytech s nízkým regulovaným nájemným a využívající výhod plynoucích z kvazi-vlastnictví bytů si udrželi privilegia, o kterých se nájemníkům, kteří byli nuceni platit několikanásobně vyšší tržní nájemné a kteří měli jen omezenou právní ochranu proti svévolnému vystěhování, mohlo jen zdát. Ve všeobecném diskurzu byl neprivilegovaný segment soukromého nájemního bydlení od počátku vnímán jako „dočasná“ forma bydlení, nikoliv jako plnohodnotný substitut bydlení vlastnického [Lux, Sunega 2010]. Soukromé nájemní bydlení jako celek tak postupně získalo reputaci nejistého a drahého bydlení, charakterizovaného navíc konflikty mezi pronajímateli a nájemci.

Výsledky řady postojových šetření ukázaly, že čeští občané silně preferují vlastnickou formu bydlení, a toto jejich přesvědčení není dáno pouze dostupností hypotečních úvěrů či momentální situací na trhu [Lux, Sunega 2010]. Vlastnictví bydlení není v české společnosti chápáno primárně jako investice, jejíž výhodnost či nevýhodnost je porovnávána s jinými formami investic, ale spíše jako jistá forma sociálního zabezpečení. Výsledky obsahové analýzy tištěných médií v letech 2002–2007 potvrdily, že „názory publikované ve sledovaných denících jednoznačně preferují vlastnické bydlení nad bydlením nájemním. Vlastnické bydlení je tématem článků mnohem častěji, při přímém porovnání s nájemním bydlením je vlastnické bydlení v naprosté většině případů považováno za lepší variantu“. [Lux et al. 2008: 103]

Závěr

V této kapitole monografie bylo využito sociálně-konstruktivistické teoretické perspektivy, založené na rozšíření Kemenyho [1981, 1992 a 1995] vlivných teorií v oblasti studií bydlení, v kombinaci s multi-metodickým přístupem v empirickém výzkumu, k zodpovězení tří otázek: (1) Proč vůbec došlo

k restituci bytového fondu, a proč byla restituce provedena formou naturální restituce, a nikoli v podobě finanční kompenzace? (2) Proč byla zachována konzervativní forma regulace nájemného a institut kvazi-vlastnictví i pro restituované byty? (3) Jaké důsledky měla restituce majetku na vnímání role soukromého nájemního bydlení, resp. vnímání role nájemníků a soukromých pronajímatelů, v České republice?

Aniž bychom chtěli provádět příliš přehnaná zobecnění, závěry z kvalitativního výzkumu podložené zjištěními z vybraných kvantitativních šetření a obsahové analýzy tisku a oficiálních dokumentů podporují názor, že na počátku transformačního období existoval více méně sdílený konsenzus ohledně potřeby restituce komunisty zabaveného majetku. Tato shoda byla účinně legitimizována dvěma významnými mýty: (1) napravit křivdy minulosti a (2) vytvořit základ pro fungování tržního hospodářství posílením soukromého vlastnictví. Tento konsenzus tak může vysvětlit, proč byla restituce majetku provedena tak rychle a v naturální formě a také proč nebyl celý proces restituce širěji diskutován. V tehdejší diskurzu nebyly brány v potaz ani možné důsledky pro sociální nerovnosti, ani dlouhodobé dopady na systém bydlení v České republice. Hlavní mýty podporující restituci bytového fondu vycházely z univerzálních ideologií, jako jsou morální očista a posílení soukromého vlastnictví, a nikoliv ze specifického diskurzu nad vhodnou orientací bytové politiky. Při ohlédnutí zpět tak není divné, že brzy došlo k přehodnocení této politiky. V praxi to také znamenalo rychlý rozpad počátečního konsenzu.

Přes veřejnou podporu na počátku 90. let minulého století se politici přirozeně báli rozsahu a neznámých dopadů hospodářských reforem. V tomto ohledu hrála bytová politika jedinečnou strategickou roli „kompenzace“ bolestivých dopadů reforem v jiných oblastech hospodářství. Potřeba koncepční politiky bydlení, která by dlouhodobě stabilizovala soukromé nájemní bydlení (spojená s deregulací nájemného), se tak octla v konfliktu s cílem českých politiků zachovat institut kvazi-vlastnictví nájemního bydlení, který měl dlouhou historii a většinovou podporu veřejnosti. Ve chvíli, kdy se diskurz o roli nájemníků a pronajímatelů konečně stal „parlamentní agendou“, se již počáteční konsenzus rozplynul, ochota k reformám snížila a nové sociální konstrukce nájemníků a pronajímatelů mezi sebou začaly tvrdě bojovat. Příležitost k vybudování dlouhodobě udržitelné a neutrální bytové politiky, kde soukromý pronájem hraje významnou roli, byla na počátku devadesátých let

promarněna kvůli zachování institutu kvazi-vlastnictví bydlení. Jelikož hlavní diskurz obestírající restituce se netýkal udržitelného systému bydlení, z hlediska bytové politiky pak logicky postrádal konzistenci.

Na troskách původní konsenzuální sociální konstrukce o nutnosti majetkových restitucí vznikly dvě nové, vzájemně soupeřící sociální konstrukce. Podle jedné z nich, zastávané institucionalizovanými zástupci soukromých pronajímatelů, jsou soukromí majitelé lepšími správci než obec či stát a mají zájem na dlouhodobých dobrých vztazích s nájemníky; ti však musí pochopit, že bydlení je zboží jako každé jiné, pronájem musí majiteli přinášet zisk, majitel musí mít větší práva dispozice se svými byty a instituce kvazi-vlastnictví proto musí, alespoň v dohledné době, skončit. Podle druhé sociální konstrukce, zastávané zástupci nájemníků, jde soukromým vlastníkům a zejména těm, kteří v „druhé vlně“ koupili budovy od bývalých restituentů, výhradně o rychlé zbohatnutí; instituce kvazi-vlastnictví stejně jako její nejviditelnější část, regulace nájemného samotná, chrání dostupnost nájemního bydlení a brání před nebezpečím, že majitelé méně solidní nájemníky vystěhují „na ulici“.

Ani jedna z výše zmíněných sociálních konstrukcí nebyla plně legitimizována. Většinová veřejnost (i když roztržštěná mezi zájmy jednotlivých sociálních skupin) se i z důvodu převládající medializace sociální konstrukce zastávané institucionalizovanými zástupci nájemníků nicméně přiklání spíše k sociální konstrukci zastávané nájemníky. U sociální konstrukce majitelů domů tak došlo k jisté proměně, a to zejména vytvořením obrazu soukromého vlastníka, jehož ústavou zaručená práva na soukromé vlastnictví jsou pošlapávána. Tato sociální konstrukce, jakkoliv mediálně opět spíše neúspěšná, byla úspěšná v legální rovině a její legitimitu v kontextu širěji pojatých svobod a práv zaručených demokratickou ústavou formálně potvrdil Ústavní soud.

Existuje přinejmenším jeden důsledek nekonzistentní bytové politiky (rozdělení nájemního bydlení na privilegované a neprivilegované bydlení) a roztržštěného diskurzu o roli/právech soukromých pronajímatelů a nájemců, diskurzu charakterizovaného extrémní názorovou krystalizací. Nová (klasická) forma soukromého nájemního bydlení, která již nezahrnovala kvazi-vlastnická oprávnění, začala být považována pouze za přechodné bydlení, a rozhodně ne jako plnohodnotná alternativa vlastnického bydlení (tedy forma celoživotního bydlení). Protože regulace nájemného v „privilegovaném“ segmentu soukromého nájemního bydlení koexistovala s liberalizací „neprivilegovaných“

nájmů a vzhledem k tomu, že zástupci nájemníků dosáhli většího úspěchu při legitimizaci a medializaci své sociální konstrukce, soukromé nájemní bydlení dostalo označení nejistého a drahého bydlení, kde majitelé nechtějí mít dobrý vztah s jejich nájemníky a které se vyznačuje konflikty a napětím. V důsledku toho se většina lidí snaží soukromému nájemnímu bydlení vyhnout. Preference rozhodující většiny obyvatel se obrátily ve prospěch vlastnického bydlení jako jediné formy bezpečného bydlení pro založení rodiny.

Ukázali jsme, že nekonzistentní politika bydlení a roztržštěný diskurz o roli soukromého nájmu může vést k rozsáhlým strukturálním změnám v bytovém systému: význam nájemního bydlení se může z celoživotního bydlení rychle přesunout k reziduálnímu a přechodnému typu ubytování. Toto zjištění pravděpodobně není omezeno na konkrétní zkušenost postsocialistických zemí a vztahuje se k vývoji bytových systémů obecně.

Poznámky

1. Každá osoba, která žila a pracovala v Estonsku, získala nárok na privatizační šek, jehož hodnota závisela na odpracovaných letech v Estonsku. Tyto šeky pak mohly být uplatněny při privatizaci podniků i privatizaci bytů.
2. Výrazem „parlament“ nemáme na mysli pouze shromáždění volených zástupců v zastupitelské demokracii. Termín „parlament“ pochází z francouzského slova „parler“ (diskuze) a chápeme jej v tomto tradičním významu – zahrnuje tak i místní a regionální vlády, média, neformální sítě, sdružení, výbory a také prostor pro diskuzi mezi politiky a *ad hoc* občanská hnutí.
3. Pro omezení rozsahu obsahové analýzy byly vybrány pouze dvouletá období soustřeďující se na hlavní fáze transformace: počátek transformace (1991–1992), její střední období (1997–1998) a pozdější fázi (2003–2004). Dvouleté období je dostatečně dlouhé, aby se zabránilo zkreslení výběru vzorku.
4. Kódování zahrnovalo 40 kategorií. Záznamovou jednotkou klasifikace byl článek.
5. Jedná se o tři výzkumy, které proběhly v ČR v letech 1990, 1999, 2005: 1. výzkum Ekonomická očekávání a postoje 2 (1990), ve kterém bylo dotazováno 1160 respondentů metodou kvótního výběru; 2. výzkum Deset let společenské transformace (1999) se vzorkem 4744 respondentů oslovených metodou třístupňového náhodného výběru; 3. výzkum Naše společnost (leden 2005), ve kterém bylo metodou kvótního výběru dotazováno 1037 respondentů.
6. S tím souvisí otázka, proč nebyli nájemníci v restituovaných domech kompenzováni, jak tomu bylo v mnoha jiných post-socialistických státech. Sociální konstrukt, že nájemníci mají právo na získání plného vlastnictví bytu, který obývají, a to zcela zdarma, nebo alespoň za velmi výhodných cenových podmínek, se v českém prostředí neprosadil. V České republice nebyla aplikována politika prá-

va na koupi, a tudíž nárok na koupi bytu do vlastnictví za výhodných podmínek neměl univerzální, zákonnou podobu. Zvýhodněná privatizace bytů do rukou nájemníků probíhala na lokální úrovni v závislosti na samostatném rozhodnutí více než 6000 českých obcí a zdaleka ne všichni nájemníci obecních bytů dostali možnost si byt koupit; navíc se cenové podmínky výrazně lišily mezi obcemi a v rámci jedné obce i v čase, kdy byl daný byt pro privatizaci vybrán.

7. Z dostupných informací není bohužel možné zjistit, zdali rozsah prodeje restituovaného majetku novým investorům byl skutečně tak významný. Minimálně mediální proměna vnímání restitucí nebyla ovšem namířena proti původním restituentům, ale spíše proti vlně nových investorů, kteří nemovitosti nakoupili od restituentů. Mýtus o oprávněnosti restitucí tak nebyl zpochybněn zcela; spíše jen jeho nezamýšlené důsledky. Takovým důsledkem bylo například popření mýtu o kontinuálním navázání na předválečné období, jelikož značná část restituentů navrácený majetek rychle prodala.

2. Privatizace bytového fondu v České republice

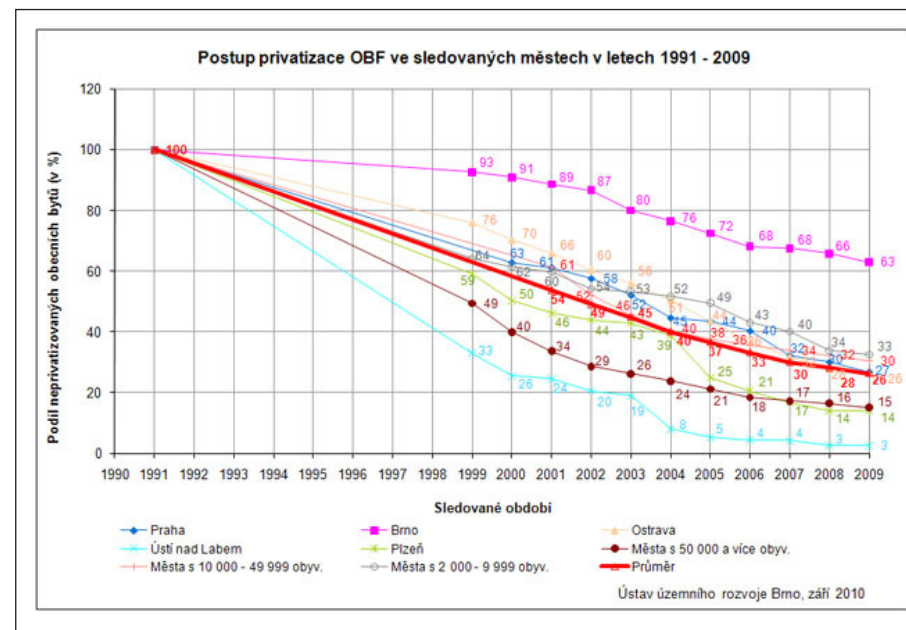
Jan Sládek

Úvod

Privatizace veřejného bytového fondu je vedle restituce bytů druhou nejvýznamnější veřejnou intervencí v oblasti bydlení po roce 1989. Převod státního bytového fondu na obce v roce 1991 přitom nebyl svázán se zavedením pravidel či doporučení, jak s ním dále nakládat, například pravidel případné privatizace bytů [Lux 2006]. V tomto ohledu se Česká republika (spolu s Polskem) liší od ostatních zemí střední a východní Evropy, které v nějaké formě stanovily centrální a jednotný právní rámec upravující pravidla a lhůty pro privatizaci obecních bytů do vlastnictví stávajících nájemníků (podle původně britské politiky *right-to-buy*, práva na koupi, viz níže). V České republice si každá obec stanovila či stanoví vlastní model privatizace, včetně určení podílu bytového fondu určeného k privatizaci, jejího načasování a úrovně prodejních cen.

Ačkoliv v naší zemi nebyla uplatněna politika práva na koupi, hlavní privatizační strategií obcí se stal rovněž prodej obecních bytů stávajícím nájemníkům za nižší než tržní cenu. Nicméně, někteří nájemníci čekali na privatizaci mnoho let, zatímco jiní (v jiných obcích) si mohli koupit byty relativně brzy (graf 2.1). Podstatné rozdíly lze nalézt i v prodejních cenách – někde měli nájemníci možnost koupit si byty velmi levně, zatímco jinde si museli nájemníci byty koupit za ceny blížící se cenám tržním. Diferenciace je někdy patrná i uvnitř obcí – například hlavní město Praha se skládá z 57 městských částí, což znamená, že v praxi v rámci hlavního města existuje 57 různých přístupů k privatizaci veřejného bytového fondu. Monitoring privatizace obecního bytového fondu provádí na základě dotazníkového šetření mezi zástupci obcí Ústav územního rozvoje v Brně od roku 1999. V roce 2010 byla, například, oslovena města, která mají 192 970 obecních bytů, což představuje přibližně 42 % z celkového počtu obecních bytů v ČR. Jak ilustruje graf 2.1, do konce roku 2009 zprivatizovaly, dle tohoto šetření, české obce více než dvě třetiny

Graf 2.1: Privatizace obecních bytů ve sledovaných městech 1991–2009



Zdroj: Ústav územního rozvoje.

svých bytů, které na počátku transformace získaly od státu; nicméně mezi obcemi existují značné rozdíly.

Nejednotnost a roztržitost podmínek logicky vytvořila celou řadu sociálních nerovností: některé domácnosti měly možnost získat původně obecní byt velmi levně a rychle, jiné draze a pozdě. Velká část domácností obývajících obecní byty a všechny domácnosti z restituovaných domů takovou možnost vůbec neměly a mít nebudou. Mimo to, některé domácnosti mohly takto levně získat velmi atraktivní bydlení s vysokou implicitní tržní cenou, zatímco jiné za obdobnou cenu získaly neatraktivní bydlení s mnohem nižší implicitní tržní cenou. Ostatně poslední zmíněná sociální nerovnost se projevila i v jiných transformujících se zemích [Yemtsov 2007]. Privatizace bytů byla tedy necílenou a nerovnou intervencí státu, která stvořila své vítěze a poražené,

a to zejména podél dvou os: podle toho, v jakých bytech lidé žili před jejím spuštěním [Yemtsov 2007: 10] a podle podmínek konkrétních privatizačních strategií jednotlivých obcí [Sýkora 1999: 694]. Lidé, kteří z různých důvodů získali kvalitní a atraktivní bydlení za socialismu, dostali i po roce 1989 šanci je získat do plného vlastnictví za zlomek tržní ceny [Lux 2009]. To vedlo ke klasickému případu Matoušova efektu [Merton 1968]: vyvolení se stali bohatšími, zatímco ti s horšími výchozími podmínkami (např. mladé rodiny) byli při úsilí o získání bydlení konfrontováni ještě s dalšími překážkami.

Tato kapitola monografie se zaměřuje na dvě oblasti. Zaprvé usiluje o částečné vysvětlení příčin privatizace veřejných bytů v České republice, a to z pohledu hlavních aktérů při její přípravě a realizaci. Klíčovými otázkami této části kapitoly tak jsou: a) Existovala jasná představa o cílech privatizace bytového fondu?; b) Byla formulována nějaká alternativa ke zvolené privatizační strategii? a c) Jakou roli při rozhodování o privatizační strategii hrála ideologie? Z druhé se tato kapitola věnuje rovněž současné teoretické diskuzi o změnách v zemích střední a východní Evropy po roce 1989 a relevanci pojmů jako jsou „tranzitivní“, „transformační“ a „path dependence“, a to právě v souvislosti s privatizací bytového fondu.

Následující část se bude věnovat historickému kontextu privatizace v České republice. Další, teoretická část, se zabývá převážně koncepcemi sociální změny, konkrétně debatou o *tranzici* (přechodu) a *transformaci* a významu užití teoretického konceptu *path dependence* a jeho variace v souvislosti s privatizací bytového fondu. Kvalitativní metody polostrukturovaných rozhovorů s hlavními aktéry zapojenými do přípravy a realizace privatizace obecních bytů v ČR byly využity pro zjištění odpovědí na klíčové otázky této kapitoly, které jsou prezentovány v části čtvrté. Závěr pak shrnuje některá hlavní zjištění dotýkající se relevance teoretických konceptů při vysvětlení privatizace bytového fondu v ČR.

Bydlení a vlastnická práva v České republice: historický kontext

Převod (prodej) veřejného bydlení do soukromého vlastnictví nájemníků není proces spojený pouze se změnami v zemích střední a východní Evropy po pádu socialistických režimů. Známým případem je politika práva na koupi

ve Velké Británii [Brown, Sessions 1997; Forrest, Murie 1995; Jones, Murie 2006], jiné přístupy byly použity v USA [Warner, Hebdon 2001]. Otázkou je, zdali bylo v této souvislosti možné navázat na nějakou specifickou zkušenost z historie České (resp. Československé) republiky.

Předsocialistická éra: 1918–1938

Vzhledem k relativně krátké historii České (Československé) republiky je obtížné vysledovat nějaké silné specifické tradice v oblasti bydlení. Dva fenomény předsocialistické éry však stojí za zmínku: pozemková reforma a bytová družstva. První reprezentovala zásadní změnu ve vlastnických právech a spočívala v konfiskaci půdy zejména zahraniční šlechtě a církvi; zároveň se do historie zapsala jako dlouho trvající politický problém, který zůstal nevyřešen až do druhé světové války. Pozemková reforma (1918–1938) byla první zkušeností mladého státu s masivním převodem vlastnictví a je obecně považována za neúspěšnou, protože většina pozemků zůstala fakticky ve stejném vlastnictví. Bytová družstva pak byla pokusem, jak bojovat proti nedostatku bytů kolektivní strategií výstavby [Lux 2009: 150].

Socialistická éra: od druhé světové války do roku 1989

V prvních letech socialismu byly realizovány radikální změny v oblasti bydlení. Právo na vlastnictví bytu či pozemku bylo předně nahrazeno „právem na užívání“ [Michalovic 1992; Marcuse 1996]. Od roku 1948 do roku 1955 existovalo prakticky jen státní a individuální vlastnictví bydlení, přičemž individuální vlastnictví bylo vyhrazeno pouze pro rodinné domy a soukromé bytové domy byly ve zdrcující většině vyvlastněny státem. Později byly znovu zavedeny předválečné formy družstevního a podnikového bydlení, umožňující jistou kontinuitu s obdobím první republiky, i když v poněkud zkreslené podobě, protože malá nezávislá družstva byla nucena ke slučování do velkých celků podléhajících státní kontrole [Lux 2003: 133]. Výstavba, distribuce a údržba bytového fondu byla prakticky v rukou obcí, zatímco stát byl zodpovědný především za plánování nové výstavby a její extenzivní financování. I přes někte-

ré pokusy o reformy systém selhával v poskytnutí dostatku bydlení odpovídající kvality a skončil v otevřeně deklarované krizi téměř deset let před změnou režimu v roce 1989 [Musil 1992]. Na rozdíl od některých ostatních zemí střední a východní Evropy socialistický režim v ČSSR nepřipustil v oblasti bydlení téměř žádné tržní principy nebo privatizaci bytů.

Postsocialistická éra: po roce 1989

Na jednu stranu stát po roce 1989 neaplikoval žádnou formu politiky práva na koupi, tedy centrálního nařízení, které by obcím ukládalo prodat byty stávajícím nájemníkům. Na druhou stranu neměl stát velmi dlouhou dobu uspokojivě vyřešen problém regulace nájemného. I přes neexistenci kontinuity v oblasti bytové politiky a nulové zkušenosti s privatizací bytového fondu vytvořila právě regulace nájemného dostatečnou motivaci pro prodej bytů ze strany obcí, což spolu s restitucí bytů přispělo k významné změně ve struktuře právního důvodu užívání bydlení (tabulka 2.1), tedy výraznému posílení vlastnického bydlení v bytovém systému ČR.

Tabulka 2.1: Změna právního důvodu užívání bydlení v České republice

	1991		2001		2008*
	abs.	%	abs.	%	%
Ve vlastním rodinném domě	1 367 027	36,9	1 371 684	35,8	39
Ve vlastním bytě	31 164	0,8	421 654	11	21,6
Nájemní bydlení	1 465 231	39,5	1 092 950	28,6	23,2
Bytové družstvo	697 829	18,8	548 812	14,3	12,4
Sdružení nájemníků	-	-	103 216	2,7	NA
Jiné	144 430	3,9	289 362	7,6	3,8
Celkem	3 705 681	100	3 827 678	100	100

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 1991, Sčítání lidu, domů a bytů 2001, Český statistický úřad [srov. Lux 2009: 109].

Poznámka: * odhad podle SILC 2008.

Teoretický rámec privatizace bytového fondu

Existuje několik „teorií středního dosahu“, jejichž cílem bylo pochopit faktory v pozadí změn systémů bydlení. Podle Robertse [2003: 47] nelze rychlost privatizace (měřeno procentem privatizovaného bydlení v zemích střední a východní Evropy) vysvětlit ani ekonomickou situací, ani mírou demokracie v zemi, ale pomocí „faktorů poptávky“, jako jsou podíl vlastnického bydlení na bytovém fondu země nebo průměrné relativní výdaje na bydlení. Jiným příkladem teorií středního dosahu snažících se vysvětlit privatizaci bytů ve vyspělých zemích jsou teorie zabývající se chováním politických stran [Lundqvist 1994; McFaul 1995].

Přechod, nebo transformace?

Jednou z otázek souvisejících s postsocialistickými zeměmi je, zda zažily tranzici (přechod), či transformaci [Stark 1992; Smith, Swain 1998]. I když je pravda, že někteří autoři tyto pojmy zaměňují [van Brabant 1998], je zřejmé, že se jedná o rozdílná pojetí sociální změny, která mohou vést k různým důsledkům v rovině teoretické, ale i politické. Tento teoretický problém nám také umožňuje zasadit proces privatizace do širšího kontextu teorií zabývajících se sociálními změnami.

Termín „přechod“ (*transition*) je spojen s myšlenkou trajektorie z bodu A do B, kde A a B ve většině případů představují dva protichůdné sociální systémy zastoupené socialismem a kapitalismem, či přesněji, totalitní netržní společností a moderním liberálním demokratickým kapitalismem, minulostí a budoucností [Stark 1992; Machonin 1997]. V českém odborném kontextu byla tato perspektiva formulována neoliberálními ekonomy. „Není pravda, že musíme vytvořit nějakou ‚ekonomii transformace‘ (...) Koncept transformace není složitý, je jen těžko prosaditelný politicky.“ [Klaus 1995: 33]

Pojetí sociální změny jako přechodu (někdy také označováno jako *transitologie*) podporuje normativní myšlení a teleologii. Podle kritiků [Stark 1992; Machonin 1997] je obojí hluboce zakořeněno v modernizační teorii, zejména v teoriích spojených s různými fázemi sociálních systémů. Na rozdíl od „přechodného“ přístupu je pojem „transformace“ založen na argumentu, že spo-

lečenské změny nutně nesledují žádný *telos* (cíl) nebo ideál, ale sledují svou vlastní vnitřní logiku. Podle Machonina [1997: 46] „nejspolehlivějším kritériem umožňujícím rozlišovat ‚přechodné‘ a ‚transformační‘ procesy ve vlastním slova smyslu je (...) potvrzení buď pouze jedné, nebo více možných alternativ a variant budoucího vývoje.“

Perspektivy přechodu i transformace jsou v současnosti kritizovány jako příliš schematické a ideologické: „Ve jménu ideologických bitev byly odlišné cíle a zaměření argumentů na obou stranách ignorovány a přeměněny na akademické zbraně.“ [Sýkora 2008: 290]. Podle Sýkory [2008: 284–285] by místo toho měla existovat diskuze o „přechodu a transformaci“: první je „široký, komplexní a zdoluhavý proces společenských změn“, zatímco druhý se dělí na záměrný a spontánní typ transformace. Díky tomu je dle něj možné hovořit o dvou fázích přechodu: první obsahující „úmyslnou transformaci kontrolovanou vládou“ následovanou druhým obdobím spontánních transformací „vyznačujících se evoluční adaptací stávajících sociálních, jakož i regionálních a městských systémů na nová společenská pravidla“. Revoluce přinesla náhlu změnu pravidel a následně evoluční adaptace.

Jakkoliv nepatrný se tento rozdíl může zdát, na analytické úrovni má svůj vliv. Ti analytici, kteří dávají přednost přechodnému přístupu, kladou větší důraz na rozdíly mezi A a B, zatímco obhájcí transformace se soustředí na kontinuitu. Machonin [1997] také upozorňuje na problém metodologického individualismu: úvahy o tom, že některé systémy „mají vizi a cíl“, podle něj implikují silný antropomorfismus. Kromě toho jsou odlišně posuzovány nenadálé změny. Pro koncept přechodu je nenadálá změna jen (dočasná) oklika způsobená chybou, zatímco transformační teorie jsou více otevřené přijmout změnu trajektorie jako standardní vývoj. Podle některých autorů je *transitologie* přímo napojena na politické ideologie neoliberalismu či neokonzervatismu a převzala místo zastaralých komunistických ideologií [Smith, Swain 1998; Sojka 2003]. Další analytické obtíže související s *transitologií* se týkají tendence podceňovat lokální společenské vztahy, které ji činí nevhodnou pro zodpovězení otázky odlišného vývoje v různých zemích střední a východní Evropy [Tsenkova 2009].

Teorie path dependence

V poslední době byl pod pojmem *path dependence* ražen odlišný přístup k chápání dynamiky systémů bydlení [pro přehled vzniku této teorie a její kritiky viz David 2000]. Původně byla tato teorie navržena mimo oblast sociologie, ale časem se stala populární i v sociologii [Mahoney 2000]. Obecně není tento přístup nový, ale v oblasti bydlení sloužila tato teorie až relativně nedávno k vysvětlení švédské, či obecně skandinávské, bytové politiky [Bengtsson 2004, 2008]. Ve formulaci používané ke studiu socioekonomických změn v zemích střední a východní Evropy znamená *path dependence*, že „... budoucí vývoj ekonomického systému je ovlivněn cestou, kterou vytvořil v minulosti (...) Jakmile je ekonomika uzamčena do zvláštní trajektorie, náklady na změnu strategií převáží nad přínosy alternativ“ [Grabher, Stark 1998: 57–58].¹ Jeden z nejsilnějších konceptů v rámci teorie *path dependence* je koncept „lock-in“. Ten odkazuje na tu formu institucionální reprodukce, v níž „mechanizmy reprodukce mohou být tak kauzálně účinné, že ‚uzamknou‘ danou institucionální strukturu, takže je velmi obtížné ji zrušit“ [Mahoney 2000: 515]. Proto jsou kvůli klíčovému rozhodnutí z minulosti uzavřeny jiné alternativy, ač by nyní byly účinnější či vhodnější.

Výzkumné otázky a metodika

Z teoretické diskuze vyplynuly tři hlavní výzkumné otázky dotýkající se (1) existence jasné vize nebo cíle privatizace bytového fondu, (2) existence alternativních řešení privatizace bydlení, (3) role ideologie v rozhodovacím procesu:

- (1) Existovala nějaká obecně sdílená definice bodu B ohledně privatizace bydlení; a pokud ano, zůstala stejná v průběhu let?
- (2) Byla formulována alternativa k procesu privatizace bytového fondu?
- (3) Byl proces privatizace vnímán spíše v ideologickém, či technokratickém smyslu?

Tabulka 2.2: Charakteristiky respondentů

Sféra	Pozice	Město
Státní	Exministr	Praha
	Exministr	Praha
	Vysoce postavený státní úředník	Praha
	Vysoce postavený státní úředník	Praha
	Bývalý vysoce postavený státní úředník	Praha
	Akademický poradce bytové politiky	Praha
Obecní	Politická funkce	Teplíce
	Státní úředník	Kolín
	Politická funkce	Kladno
	Politická funkce	Brno
	Úředník	Praha 17
Občanské sdružení	Člen	Opava
	Vedoucí	Praha 2

Zdroj: autor.

Ve snaze najít odpovědi na tyto otázky bylo provedeno třináct rozhovorů s vybranými hlavními aktéry, kteří měli moc či možnost formulovat (podstatně ovlivnit) proces privatizace bytového fondu v českém prostředí. Výběr respondentů byl proveden rovněž s cílem, aby reprezentoval co nejširší spektrum názorů. Tato výběrová strategie je v souladu s nepravděpodobnostní metodou záměrného výběru s cílem maximalizovat různorodost dotazovaných osob [Maxfield, Babbie 2008: 162–167]. Šest dotázaných pracovalo na počátku devadesátých let ve státní sféře (včetně dvou bývalých ministrů) a pět bylo vybráno ze sféry obecní politiky (i když někteří z nich později vstoupili do celostátní politiky). Dva rozhovory byly provedeny s občanskými skupinami zaměřenými na problematiku privatizace bytového fondu v Praze a Opavě. Respondenti z oblasti obecní politiky byli vybráni v pěti městech ČR. Polostrukturované rozhovory byly později přepsány a kódovány pomocí klíčových témat, která se objevila v rámci rozhovorů.

Zjištění a diskuze

V následující části kapitoly budou kurzívou prezentovány vybrané typické odpovědi respondentů, a to vždy v rámci tří výše definovaných klíčových výzkumných otázek. Zjištění z kvalitativního výzkumu budou rovněž v některých případech doložena výsledky analýz dat z dostupných kvantitativních sociologických výzkumů veřejného mínění.

Otázka 1.: Existovala nějaká obecně sdílená definice bodu B ohledně privatizace bydlení; a pokud ano, zůstala stejná v průběhu let?

Všichni respondenti, a to jak na státní, tak na lokální úrovni, připustili, že zejména v prvních letech po revoluci existovala silná politická orientace na posílení trhu a tržních řešení. Navíc se shodli na existenci sdíleného přesvědčení, že stát (z důvodu trvalé bytové krize za socialismu) není schopen se o bydlení svých občanů efektivně postarat. To mělo za následek obecně sdílenou představu státu coby nejhoršího vlastníka, a tudíž státní byty měly být z většiny, či jako celek, převedeny do soukromých rukou. Nicméně neexistovala žádná hlubší diskuze o tom, jak by se takový převod měl udělat. Všichni respondenti se shodli v tom, že vize byla příliš obecná a postrádala detail. „Na začátku (1991 – pozn. autora) to nebyla nějak systematická změna, bylo to spíš jako ‚budeme všechno plánovat, ale tentokrát to bude fungovat‘.“ „Jako, ne že by se objevila nějaká nová krev, to ne, bylo to spíš učení se praxí...“

Respondenti rovněž uvedli, že představy o cílech privatizace bytů prošly v průběhu let změnami. Jeden z respondentů popsal zkušenosti své obce až do roku 1997 jako „učednická léta“. Dva respondenti, jeden ze státní sféry, jeden z obecní, výslovně prohlásili, že „vize krystalizovala“ v průběhu let. Až do druhé poloviny roku 1990 neexistovala žádná skupina, která by reprezentovala konkrétní představu o cílech privatizace. Jeden dotazovaný uvedl, že mnohé transformační kroky byly „nekoordinovány, takže někdy to bylo jen z podnětu několika poslanců bez návaznosti na vládní politiku“.

„Zpětně můžu říci, že já si, stejně jako i jiní, uvědomuji, že pomalost těch reforem byla dobrá věc, protože to prostředí – a nemyslím jen ten legální rámec, myslím i vnímání lidí, jejich právní povědomí, všechny ty věci, včetně ekonomiky, rozvoje bankovního sektoru (...), všechny tyto věci musely být připraveny pro změnu. V zahraničí to trvá desetiletí.“ Tato výpověď může sloužit

jako reprezentativní shrnutí transformace oblasti bydlení i z pohledu ostatních respondentů. Dokonce i zástupci obecní samosprávy, kteří preferovali rychlou privatizaci bytů, se shodli na tom, že proces z těchto důvodů trval déle, než se očekávalo. Jedním důvodem byly nepředvídané technické problémy – např. nízká úroveň dokumentace nebo obtíže spojené s nastavením pravidel pro privatizaci.

Otázka 2.: Byla formulována alternativa k procesu privatizace bytového fondu?

Všichni respondenti uvedli, že existoval konsenzus, podle kterého má privatizace bytů posloužit k demontáži státního bydlení. Rozdíly se ukázaly až při diskusi o podrobnostech této transformace. Jeden státní úředník například souhlasil s tím, že by stát měl poskytnout bydlení lidem v nouzi, avšak podle něj postupně vznikaly různé skupiny navrhuující různé prostředky k dosažení tohoto cíle. Jeden z respondentů představující státní sféru nabídl teorii (pojem respondentem) jednoho relevantního a zásadního rozdílu mezi dvěma různými vysvětleními pro vnímání nedostatku bytů na počátku devadesátých let. Jedna skupina viděla příčinu v nedostatečné bytové výstavbě, zatímco druhá skupina poukazovala na neefektivní správu bytového fondu.

Až na jeden případ aktéři připustili, že si nebyli vědomi existence jiných privatizačních metod, než je prodej bytů stávajícím nájemníkům (například prodej soukromým investorům nebo převod do vlastnictví soukromých, ale neziskových bytových asociací). Privatizace byla především vnímána jako podpora individuálního vlastnictví bytů, vlastnického bydlení. Aktéři to vysvětlovali tím, že byli nezkušení. Jediný respondent, který si byl v té době vědom neziskové strategie, považoval tuto volbu za nemožnou z důvodu v té době slabé úrovně občanské společnosti a chybějící právní úpravy o neziskových organizacích. „Existoval dominantní výklad, podle kterého to my (radnice – pozn. aut.) předáme lidem, odškrtnem si to, což znamená, že už nám to nepatří.“

Situace na straně nájemníka byla jiným respondentem popsána takto: „Někteří lidé říkali, že tam žijí dvacet třicet let a mají právo si to jakoby vydržet.“ Podobný argument se objevil během rozhovoru s představitelem zájmové skupiny občanů zaměřené na privatizaci bydlení. Tato skupina se snaží přesvědčit obec k prodeji bytového fondu stávajícím nájemníkům. Na otázku, proč se ne-

dožadovali svých práv před rokem 2008, tvrdil, že to nevnímali jako problém, protože nájem byl regulován a očekávali, že jim radnice jejich byty odprodá. Další respondent poznamenal, že „v myšlení lidí byla jakási setrvačnost, nerozuměli ceně bydlení a čekali, že jim někdo jiný pomůže“. V jedné obci byl roce 1998 proveden průzkum veřejného mínění ohledně bydlení. Obyvatelé byli dotázáni, zda chtějí své bydlení odkoupit. Lidé vyjádřili malý zájem, který, slovy respondenta, „odráží jejich nízké povědomí o tom, co se děje“. Jiné obce stanovily od počátku devadesátých let strategii tak, aby se „privatizovalo přednostně stávajícím nájemníkům, kteří často do údržby bydlení investovali prostředky, které vlastně měl investovat stát“.

Celonárodní výzkum veřejného mínění na otázky sociální spravedlnosti provedený v roce 2005 (výzkum CVVM *Sociální spravedlnost 2005*) potvrdil, že lidé obecně nepovažovali bydlení za zdroj významnějších sociálních nerovností. Na otázku, zda by mohli jmenovat zdroj nespravedlnosti v ČR (otevřená otázka), pouze 17 respondentů ze vzorku 1021 respondentů uvedlo „bydlení“. Mezi 19 sociálními problémy (nezaměstnanost, justice, kriminalita aj.) pak vybrali respondenti „problémy spojené s bydlením či regulací nájemného“ až jako 11. nejnaléhavější. Na druhou stranu, lidé nebyli se situací v oblasti bydlení zcela spokojeni (tabulka 2.3). Na konkrétní dotaz týkající se privatizace bytového fondu se názory rozcházel; údaje v tabulce 2.4 potvrzují, že v pozadí diferencí byla též odlišná politická orientace – pravicově orientovaní respondenti privatizaci bytového fondu schvalovali významně více než levicově orientovaní respondenti.

Tabulka 2.3: Postoje k privatizaci bytového fondu (v %)

<i>O: „Jak moc jste spokojený se současnou situací v oblasti bydlení v ČR?“</i>					
	Velmi spokojený	Spíše spokojený	Spíše nespokojený	Velmi nespokojený	Neví
Celková spokojenost (%)	2,3	41,9	36,7	12,3	6,8
<i>O: „Je podle Vás současná bytová politika spravedlivá, nebo nespravedlivá s ohledem na následující problémy?“</i>					
	Určitě spravedlivá	Spíše spravedlivá	Spíše nespravedlivá	Určitě nespravedlivá	Neví
Privatizace bytového fondu (%)	6,3	41,8	28,0	6,4	17,6
<i>O: „Byla by podle Vás následující rozhodnutí v bytové politice více spravedlivá, nebo nespravedlivá?“</i>					
	Určitě spravedlivá	Spíše spravedlivá	Spíše nespravedlivá	Určitě nespravedlivá	Neví
Dokončení privatizace (%)	8,2	27,8	27,6	12,8	23,5
Zastavení privatizace (%)	6,1	20,2	31,9	14,3	27,6

Zdroj: CVVM 2005.

Poznámka: N = 1037.

Tabulka 2.4: Vnímání spravedlnosti privatizace bytového fondu (v %)

Je privatizace veřejného bytového fondu spravedlivá, nebo nespravedlivá?	Politické spektrum					Celkem
	LL	L	Střed	P	PP	
Určitě spravedlivá	6,5	12,9	16,1	30,6	33,9	100
Spíše spravedlivá	10,3	18,8	20,3	29,6	21,0	100
Spíše nespravedlivá	15,8	23,1	21,6	20,1	19,4	100
Určitě nespravedlivá	23,4	18,8	28,1	17,2	12,5	100
Celkem	12,9	19,8	21,0	25,5	20,8	100

Zdroj: CVVM 2005.

Poznámka: Sommersovo D = -0,125 pro „spravedlnost“ jako závislou proměnnou, $p < 0,05$. N = 808.

Při konfrontaci s otázkou o sociální spravedlnosti privatizace bytů uvádí dotázaní odborníci a politici dva víceméně podobné důvody nespravedlností, nerovného přístupu. Zaprvé, všichni připouští, že rozhodnutí byla často uskutečněna během revolučních let; musela být provedena rychle a bez podrobných analýz. Zadruhé, jeden expert na státní úrovni a jeden starosta obce přiznali, že si byli vědomi možného bezpráví, nicméně ho ospravedlňovali tím, že každá revoluce má svá nutně nespravedlivá rozhodnutí. Jeden z respondentů uvedl, že nebyl čas hledat spravedlnost. Podle slov jednoho odborníka na státní úrovni: „Po revoluci (...) to byla velká změna, kdy lidé byli najednou ochotni se obětovat (...), říkalo se: ‚děláme to pro naše děti‘.“

Otázka č. 3: Byl proces privatizace vnímán spíše v ideologickém, či technokratickém smyslu?

Respondenti nepovažovali privatizaci bytů za ideologický koncept, a to zejména proto, že byla méně otevřená obecným ideologickým argumentům. Jeden z dotázaných doslovně uvedl, že „argumenty byly mnohem méně ideologické než u velké privatizace nebo restituce bytů“. Kromě technokratických důvodů, které formovaly proces privatizace bydlení, většina respondentů z obecní úrovně (včetně zástupců občanských skupin) zdůraznila i „krátkodobé“ zájmy politických a zájmových skupin. Jeden z respondentů připustil, že hospodaření s bytovým fondem je nepopulární téma kvůli délce celého procesu. Jinými slovy: během čtyřletého mandátu existují méně komplikované a atraktivnější problémy k řešení, které jsou lépe „prodejně“ v příštích volbách. Podle mínění respondentů toto činí dlouhodobá rozhodnutí příliš obtížnými, což narušuje kontinuitu procesu privatizace. Na druhou stranu jsme zdokumentovali, že se postoje k privatizaci bytů statisticky významně liší podle politické orientace občanů. Toto ideologické propojení ovšem nemělo, pravděpodobně, na rozhodování politické reprezentace velký vliv. V tomto ohledu se tak privatizace a restituce bytového fondu v ČR významněji liší: zatímco ideologie a mýty sehrály významnou roli při restituci bytového fondu (jež byla rozhodována centrálně), v případě privatizace obecních bytů (rozhodované na lokální úrovni) již byl vliv ideologie a mýtů mnohem slabší a bližší teoretickému zarámování konceptem transformace.

Závěr

V této kapitole monografie byly zkoumány faktory vysvětlující privatizaci obecního bytového fondu v České republice po roce 1989. Vysvětlení poskytnutá aktéry tohoto procesu byla propojena s teoretickou diskuzí o sociální změně v zemích střední a východní Evropy. Pokud jde o volbu mezi teorií tranzice a teorií transformace, naše zjištění jsou spíše v souladu s teorií transformace. Výzkum mezi aktéry ovlivňujícími formování privatizační strategie doložil, že na stole nebyla v té době žádná jiná forma alternativního řešení a zároveň, že cíl privatizace byl nejasný a v čase podléhal změnám. Cíl podle slov respondentů „vykrytalizoval“ během let. Tento závěr dokládá také sku-

tečnost, že ještě v roce 2001 nemělo téměř 60 % obcí „žádnou ucelenou bytovou politiku“ [Sýkora 2003: 76]. Pokud jde o úlohu politických stran a ideologií, respondenti se shodně vyjádřili, že hlavně během prvních pěti až sedmi let po pádu socialismu byla privatizace bytového fondu prací jednotlivců nebo malých skupin a nebyla přímo spojena s politickou stranou nebo ideologií.

Jedním z cílů této kapitoly bylo též zhodnotit teorii *path dependence* z hlediska její užitečnosti pro pochopení změn v sektoru bydlení. Podle našich zjištění není tato teorie pro takový účel nejvhodnější. Jedním z důvodů je, že procesy jí vysvětlované obvykle trvají desítky let, a teprve v tomto měřítku se ukazují klíčová rozhodnutí. V České republice je velmi omezená kontinuita a reflexe tradice, resp. minulých rozhodnutí. Naše výsledky také ukázaly, že klíčové kroky byly – alespoň v prvním desetiletí – často přijímány bez hlubší analýzy situace a ve většině případů byla použita *ad hoc* řešení namísto zakládání dlouhodobých strategií. V souladu se Sýkorou (viz výše) tvrdíme, že změna byla spíše spontánní než zamýšlená. Interpretace procesu pomocí teorie *path dependence* a sledování konkrétních cest by tak mohlo učinit historii logičtější a racionálnější, než jak tomu bylo ve skutečnosti. Vzhledem k tomu, že nebyla představena žádná solidní alternativní koncepce privatizace, není také možná ani komparativní analýza [jak doporučuje Bengtsson 2008], a tak je v českém kontextu jeden z pilířů této teorie oslaben. Jak uvedl Hegedüs [2009], „...obecný trend privatizace bydlení nemůže být vysvětlen pomocí teorie *path dependence*, jelikož byl následkem snah institucí a sociálních skupin ovládaných krátkodobými zájmy.“

Byl však nalezen jeden jev, který lze dobře uchopit pomocí jednoho z konceptů teorie *path dependence*. Ukázalo se, že myšlení nájemníků vykazovalo určitou kontinuitu, především v jejich vlastním pojetí práva na bydlení. Podle teorie *path dependence* jsou takto lidé „uzamčeni“ (*lock-in*) v minulých rozhodnutích. Nájemní bydlení mělo totiž v období socialismu spíše charakter kvazi-vlastnictví a bylo možné očekávat, že po změnách v roce 1989 budou nájemníci požadovat potvrzení institutu kvazi-vlastnictví i v tržním prostředí – a to formou převodu bytů do jejich plného vlastnictví.

Poznámky

1. Je třeba zmínit, že rozšířené používání termínu *path dependence* bylo kritizováno pro jeho vágnost [Mahoney 2000]. Podle Mahoneyho to vede ke stavu, kdy koncept, který měl v minulosti silně vypovídací schopnost, se rozplyne na pouhé konstatování o tom, že „na historii záleží“ a každá změna je *a priori* považována za *path dependent*. Zdroj tohoto nedorozumění lze nalézt jak na koncepční, tak na metodologické úrovni. První je, podle Mahoneyho, výsledkem špatného pochopení stochastického vztahu mezi počátečními podmínkami a závěrem, a nepochopením účinků setrvačných sil. V důsledku toho vědci zaměňují *path-analysis* za *path dependence*. Ve své odpovědi na Mahoneyho kritiku Bengtsson [2004] navrhuje rozlišovat mezi „silným“ a „slabým“ pojetím závislosti; on sám preferuje druhé pojetí kvůli hermeneutickému přínosu v analýzách jednání aktérů.

3. Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v České republice (1991–2009)

Tomáš Dvořák, Jan Sládek, Petr Sunega, Tomáš Katrňák

Úvod

Cílem této kapitoly monografie je analýza finanční dostupnosti bydlení a nerovností ve finanční dostupnosti bydlení v České republice, a to za použití metodologie, která již byla aplikována, avšak pouze do roku 2003, k podobnému účelu v Lux, Sunega [2006].¹

Pozornost budeme věnovat obecnému vývoji finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v ČR v období let 1991 až 2009. Analýza se zaměří nikoliv pouze na celkový vývoj zatížení domácností výdaji na bydlení, ale také na to, jakým způsobem byly v uplynulých letech vývojem nákladů na bydlení zasaženy nejruznější sociální skupiny obyvatel a domácností. Klíčovou otázkou této kapitoly tedy je, zdali a do jaké míry se snižovaly nebo zvyšovaly sociální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení mezi jednotlivými sociálními skupinami domácností.

Měření finanční dostupnosti bydlení

Vlivem poválečné situace byla dlouho upřednostňovaným indikátorem dostupnosti bydlení její tzv. *fyzická dostupnost* (*availability of housing*). V České republice tomu tak bylo i na počátku let devadesátých, kdy převládl názor, že hlavním problémem bytové politiky země je fyzický nedostatek bydlení. Kritika tohoto přístupu spočívala v tvrzení, že bytový nedostatek je ve skutečnosti menší, než se tvrdí, ale bytový fond není efektivně využíván, což dokládají i nevhodně cílené státní politiky podpory bydlení [Lux 2003]. V západních demokraciích se v sociálněvědním výzkumu, spíše nežli koncept fyzické

dostupnosti bydlení, začal již od 70. let prosazovat pojem finanční dostupnosti bydlení (*affordability of housing*). Významná pozornost byla v odborné literatuře věnována metodologii tohoto konceptu a způsobu jeho měření [např. Hulchanski 1995; Stone 1990].

Ačkoliv je situace v dostupnosti bydlení v ČR vlivem ekonomické transformace specifická a obtížně srovnatelná se západoevropským prostředím, předkládaná kapitola reflektuje diskuzi o problému finanční dostupnosti bydlení a jejího měření, která probíhá již několik desetiletí. Klíčovým tématem těchto debat je otázka, jak nejlépe vymezit standardy (indikátory) dostupnosti bydlení. Definice měření totiž do značné míry může ovlivnit i výsledné hodnocení problému. Například Kutty [2005] ukazuje, že v USA stávající indikátory míry zatížení rozsah problému finanční dostupnosti bydlení systematicky podhodnocují.

Koncept finanční dostupnosti bydlení je obvykle definován vztahem mezi příjmy a výdaji domácnosti na bydlení. Bydlení je hodnoceno jako finančně dostupné, pokud je podíl výdajů na bydlení na čistých příjmech domácností na přijatelné (normativně určené) úrovni. To znamená, že hranice nedostupnosti bydlení musí být stanovena normativně a dále musí být reflektovány a započteny nejruznější faktory, které reálnou dostupnost bydlení mohou ovlivnit: veřejná podpora v oblasti bydlení, tzv. nadspotřeba bydlení (tj. bydlení v nepřiměřeném nebo příliš atraktivním bytě) či existence případných výdajů na sekundární bydlení.

V analýze finanční dostupnosti bydlení lze rozlišit tři základní přístupy: *indikátorový přístup*, *referenční přístup* a *reziduální přístup* [Garnett 2000, podle Lux 2002]. Indikátorový přístup zohledňuje míru zatížení výdaji na bydlení k celkovému příjmu domácnosti [Hulchanski 1995]. Indikátory se mohou lišit podle způsobu, jak jsou definovány náklady na bydlení a příjmy domácnosti. Např. příjmy domácnosti mohou být započítány jako hrubé nebo čisté, v příjmech může a nemusí být zohledněn příspěvek na bydlení. Do nákladů na bydlení mohou být zahrnuty i výdaje domácnosti spojené se splátkami úvěru na pořízení vlastního bydlení, náklady na energie a další služby spojené s bydlením. Hranice finanční dostupnosti je pak stanovena normativně, v evropském a anglosaském prostředí nejčastěji na úrovni 20 % až 33 %.²

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 tzv. reziduálního příjmu, který je roven částce celkového čistého příjmu domácnosti snížené o výdaje na bydlení. Reziduální přístup vychází z poznatku, že výdaje na bydlení představují nejvyšší (a relativně fixní) položku ve výdajích domácnosti. Zajištění ostatních základních potřeb domácnosti je tak limitováno tím, kolik daná domácnost utratí za bydlení. K ohrožení finanční dostupnosti bydlení dochází v logice tohoto přístupu v okamžiku, kdy čisté příjmy domácnosti po započtení výdajů na bydlení nestačí na pokrytí ostatních potřeb. Ani reziduální přístup ovšem není oproštěn od potřeby stanovení normativní hranice dostupnosti bydlení. Její výše může kolísat s ohledem na celkovou výši příjmů domácnosti, počet jejích členů a celkový sociální a ekonomický kontext [Stone 2006: 162–164].

Ani jeden z výše uvedených přístupů není zbaven nutnosti normativního určení hranice indikující finanční nedostupnost bydlení. Ačkoliv všechny zde zmíněné metody se musí vyrovnat s různými metodologickými problémy [více Lux et al. 2003: 9–10], indikátorový a reziduální přístup k analýze finanční dostupnosti bydlení představují obecně nejvíce používané metody.

Pro analýzu finanční dostupnosti bydlení v českém prostředí byl nejprve zvolen tradiční indikátorový koncept míry zatížení (grafy 3.1–3.5 a tabulky 3.1–3.3 pro sektor nájemního bydlení; grafy 3.7 a 3.8 pro vlastnické bydlení). Tyto analýzy byly doplněny také o reziduální přístup, tzv. index chudoby (graf 3.6).

Vývoj finanční dostupnosti nájemního bydlení v ČR (1997–2009)

Z výše uvedených důvodů byla metodologie měření, založená na užití (indikátorové) míry zatížení domácností výdaji na bydlení, definována následovně:

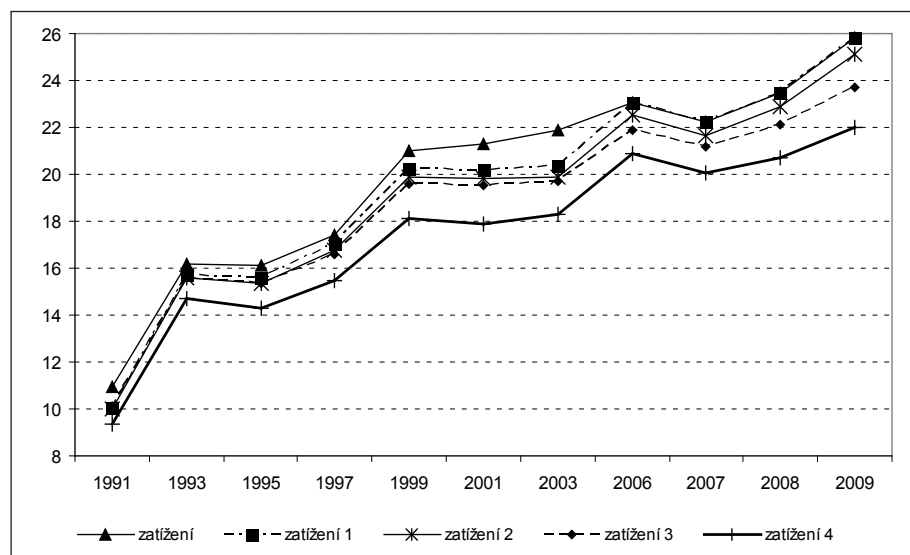
„Míra zatížení = měsíční výdaje domácnosti na bydlení (nájemné, výdaje bazické, výdaje úplné) / měsíční celkové čisté peněžní příjmy domácnosti * 100 (v %), kde:

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“ [Lux, Sunega 2006: 857]

I s ohledem na námi analyzovaná data se soustředíme zejména na sektory nájemního a vlastnického bydlení v ČR. Základním datovým souborem pro výpočet indikátorů finanční dostupnosti bydlení jsou datové výstupy z každoročního výběrového šetření *Statistika rodinných účtů* (SRÚ), převážené podle doporučené metodiky ČSÚ založené na reprezentativních šetřeních *Mikrocensus*. Na problémy spojené s analýzou dat SRÚ detailně upozorňují Lux a Sunega [2006] a nezbývá než konstatovat, že ani pozdější sběry dat SRÚ tyto nedostatky (např. absence informace o vlastnictví sekundárního bydlení či přesné vymezení státní podpory bydlení) nezohledňují. Stejně jako v citované studii i zde pro účely hodnocení stanovíme tři normativní úrovně maximální míry zatížení – 20 %, 25 % a 33 %.

V návaznosti na původní metodologii zohledňujeme i v naší analýze při výpočtu míry zatížení nejruznější faktory, které neoprávněně nadhodnocují reálné výdaje domácností na bydlení. Jedná se zejména o výdaje na sekundární bydlení (které se od celkových výdajů odčítají), státní příspěvek na bydlení (který rovněž snižuje celkové výdaje na bydlení, přičemž předpokládáme, že všechny oprávněné domácnosti si o příspěvek na bydlení zažádají) a nadspotřebu bydlení. Dle Thalmanna [1999] považujeme za přiměřené bydlení stav, kdy počet členů domácnosti je roven počtu obytných místností. Výdaje domácností bydlících ve větším než přiměřeném bydlení (nadspotřebovávající bydlení) tak byly sníženy na úroveň přiměřeného bydlení. Podrobnosti k metodě úprav výdajů na bydlení jsou pak uvedeny v Lux, Sunega [2006: 862].

Graf 3.1: Vývoj průměrné míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemníků (1991–2009)



Zdroj: SRÚ 1991–2009, vlastní výpočty.

Graf 3.1 ukazuje vývoj průměrné míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemníků v posledních 18 letech, přičemž podle původní metodologie jsou jednotlivé křivky definovány takto:

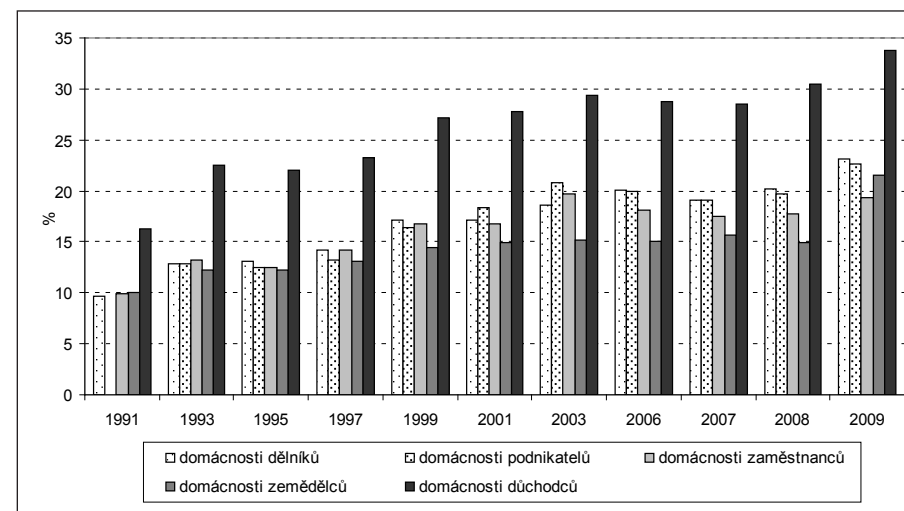
<i>zatížení</i>	neupravená průměrná míra zatížení bazickými výdaji na bydlení;
<i>zatížení 1</i>	zatížení po úpravě deklarované výše nájemného podle platných maximálních hodnot regulovaného nájemného; ³
<i>zatížení 2</i>	zatížení 1 po odečtu výdajů na sekundární bydlení;
<i>zatížení 3</i>	zatížení 2 po zohlednění příspěvku na bydlení;
<i>zatížení 4</i>	zatížení 3 po zohlednění nadspotřeby bydlení

Stejně jako v minulých studiích, i v novějších datech se rozdíl mezi „zatížením“ (neupravená míra zatížení) a „zatížením 4“ (kompletní úprava míry zatížení) pohybuje okolo čtyř procentních bodů. Vidíme, že nedochází k výraznějším

rozdílům ve vývoji křivek jednotlivých měř zatížení; všechna kopírují přibližně stejný trend.

Grafy 3.2 a 3.3 zobrazují míru zatížení domácností výdaji na bydlení pro různé sociální skupiny domácností nájemníků⁴ v období od roku 1991 do roku 2009. Z grafu 3.2, který zobrazuje neupravené míry zatížení, je patrné, že nejvyššímu zatížení stabilně čelí domácnosti důchodců. Tento trend potvrzuje i graf 3.3, ve kterém jsou již započteny úpravy, které zohledňují vliv regulovaného nájemného, výdaje na sekundární bydlení, příspěvek na bydlení a nadspotřebu bydlení. Průměrná hodnota neupravené míry zatížení pro domácnosti důchodců přesáhla v roce 2009 hranici 33 % (graf 3.2). Pokud zohledníme výše uvedené faktory, které uměle zvyšují míru zatížení, dosáhla průměrná očištěná míra zatížení domácností důchodců v roce 2009 úrovně 28 %⁵ (graf 3.3). I průměrná upravená míra zatížení pro domácnosti důchodců, tedy po započtení příspěvku na bydlení a odstranění nadspotřeby bydlení, tak překročila v posledních dvou letech sledovaného období hranici 25 %. Ačkoliv byl nárůst očištěné

Graf 3.2: Vývoj neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemního sektoru podle sociální skupiny přednosti domácnosti

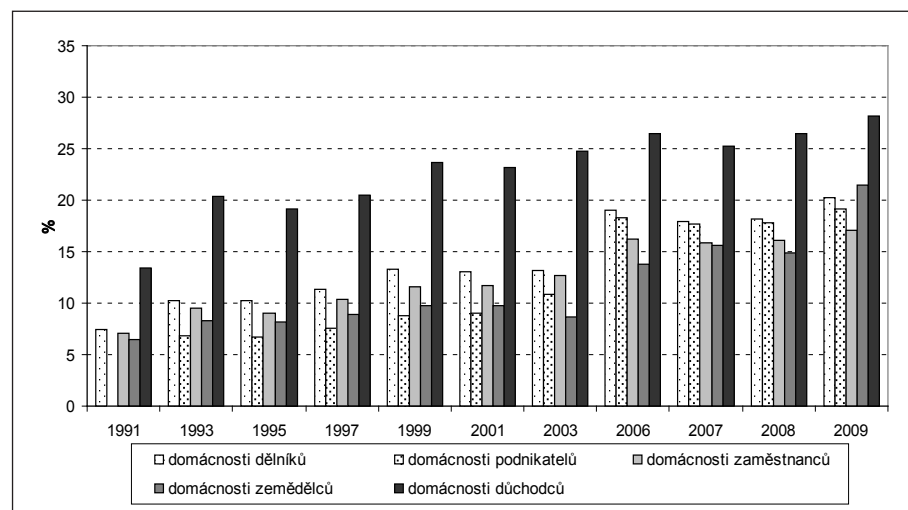


Zdroj: SRÚ 1991–2009, vlastní výpočty.

míry zatížení domácností důchodců v posledních letech spíše relativně mírný, jejich míra zatížení v roce 2009 atakovala 30% hranici, která je i v mezinárodním kontextu považována za limitní hodnotu [Lux, Sunega 2006: 854]. Z grafů 3.2 a 3.3 je navíc zřetelné, že tento trend má v posledních dvou letech (od roku 2008) spíše stoupající tendenci; nůžky mezi průměrným zatížením ostatních domácností a průměrným zatížením domácností důchodců se stále více otevírají.

Rozdíly v míře zatížení mezi ostatními sociálními skupinami se, ve srovnání se situací důchodců, mohou jevit jako nevýznamné. Na druhou stranu, graf 3.3 (upravené míry zatížení) ukazuje určité diference. Po domácnostech důchodců byly v posledních letech dlouhodobě nejvíce zatíženy výdaji na bydlení domácnosti dělníků (upravená míra zatížení dosáhla v roce 2009 hodnoty 20 %). Pokud se zaměříme na zkoumání dynamiky růstu upravené míry zatížení, zjistíme, že relativně nejrychleji rostlo zatížení rodin podnikatelů. Například ve srovnání s rokem 2001 se jejich průměrná míra zatížení zvýšila více než dvojnásobně. Naopak relativně nejméně se zvýšila míra zatížení rodin zaměstnanců (ta byla na vysoké úrovni již v roce 2001).

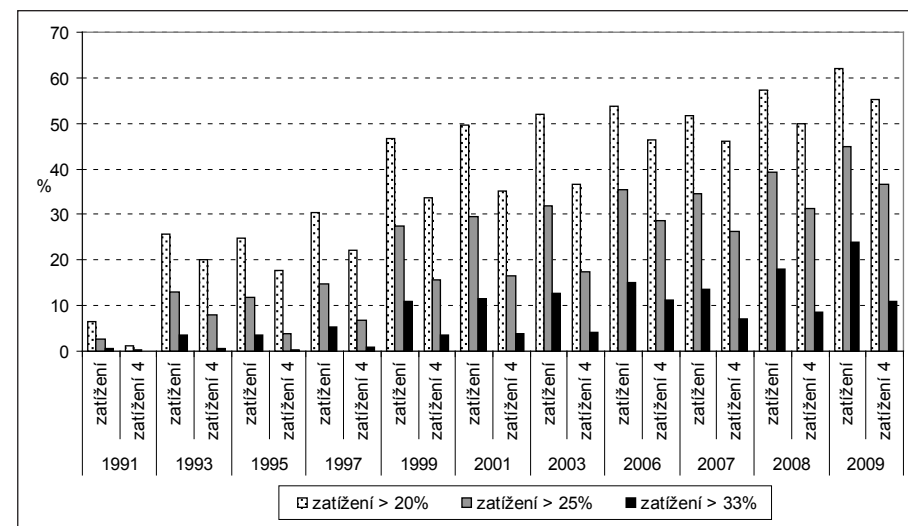
Graf 3.3: Vývoj upravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro domácnosti nájemního sektoru podle sociální skupiny přednosti domácnosti



Zdroj: SRÚ 1991–2009, vlastní výpočty.

Graf 3.4 ukazuje, jaké procento domácností by překročilo různě (normativně) stanovené míry dostupnosti bydlení. Pro přehlednost již zde ukazujeme pouze výsledky základního zatížení a zatížení 4. Připomeňme, že v České republice se obvykle pracuje s hranicí 25% zatížení. Vidíme, že ačkoliv mezi lety 2001 až 2007 podíl domácností nad normativně stanovenými hranicemi dostupnosti bydlení spíše stagnoval, dochází od roku 2007 k nárůstu počtu domácností, pro které přestává být jejich bydlení finančně dostupné, a to i pokud započítáme všechny faktory, které nadhodnocují výdaje domácností na bydlení (zatížení 4). Například v roce 2009 bylo bydlení v nájemním sektoru finančně nedostupné již pro přibližně 40 % sledovaných domácností (při 25% hranici nedostupnosti a pro zatížení 4). Ukazuje se navíc, že trendy nerovností naznačené již v roce 2006 [Lux, Sunega 2006] se dále prohlubují.

Graf 3.4: Podíly domácností nájemníků s mírou zatížení bazickými výdaji na bydlení vyšší než 20 %, 25 % a 33 %

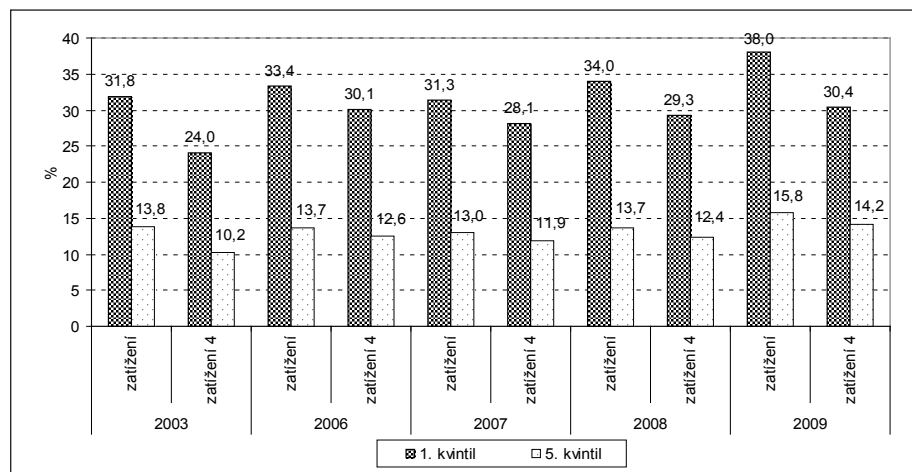


Zdroj: SRÚ 1991–2009, vlastní výpočty.

Poznámka: zatížení – neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení; zatížení 4 – upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (po zohlednění všech vlivů)

Graf 3.5 porovnává upravené a neupravené míry zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností během období let 2003 až 2009. Data v souladu s očekáváním ukazují, že zatížení příjmově nejsilnějších (1. kvintil) bylo zřetelně vyšší nežli zatížení příjmově nejsilnějších (5. kvintil). Zatímco v roce 2003 byl rozdíl v neupravené míře zatížení mezi oběma skupinami přibližně 18 procentních bodů, v roce 2009 to bylo již přes 22 procentních bodů. Pokud porovnáme upravené míry zatížení, nalezneme obdobnou dynamiku. Rozdíl v upravené míře zatížení příjmově nejsilnějších a příjmově nejsilnějších skupin domácností činil v roce 2003 necelých 14 procentních bodů; v roce 2009 však vzrostl na více než 16 procentních bodů. Z výše uvedeného je zřejmé, že rozdíly v míře zatížení příjmově nejsilnějších a nejsilnějších domácností se prohlubovaly i v posledních letech sledovaného období, a nikoliv pouze v transformačním období 90. let.

Graf 3.5: Vývoj upravené a neupravené míry zatížení ve skupinách příjmově nejsilnějších a příjmově nejsilnějších domácností nájemního sektoru bydlení



Zdroj: SRÚ 2003–2009, vlastní výpočty.

Poznámka: zatížení – neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení; zatížení 4 – 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 nejsilnější domácnosti, do páté skupiny (5. kvintilu) příjmově nejsilnější domácnosti.

Tabulka 3.1 ukazuje pravděpodobnost – šanci, že v rámci sledovaných sociálních skupin bude míra zatížení výdaji na bydlení vyšší nežli 25 %. Jako referenční skupina byla zvolena skupina domácností dělníků. Nejdříve byly vypočteny pravděpodobnosti (v každé sociální skupině), že míra zatížení bude vyšší nežli 25 % (vypočteno jako podíl domácností dané skupiny s mírou zatížení nad 25 % k podílu domácností dané skupiny s mírou zatížení pod 25 %). Tyto pravděpodobnosti byly poté vztaženy k referenčně určené sociální skupině dělníků. Výsledné hodnoty v tabulce 1 pak uvádějí, jaká je šance, že v dané sociální skupině bude míra zatížení bazickými výdaji na bydlení přesahovat 25 % (tabulka 3.1 ukazuje vývoj v období let 2001 až 2009; data pro předcházející období do roku 2001 je možno nalézt v [Lux, Sunega 2006]). Čím větší šance, tím byl v dané sociální skupině větší počet domácností, u kterých přesahovalo zatížení hranici 25 %, vztaženo referenčně k domácnostem dělníků. Například v roce 2009 byla šance, že u domácností důchodců přesáhne neupravená míra zatížení výdaji na bydlení hranici 25 % přibližně 3,7krát vyšší v porovnání s domácnostmi dělníků.

Tabulka 3.2 ukazuje, jak se měnila míra zatížení pro jednotlivé typy domácností/rodin. Je patrné, že nejvyšší míru zatížení vykazovaly domácnosti jednotlivců, zejména žen. Vysoká byla v porovnání s úplnými rodinami i míra zatížení neúplných rodin s dětmi.

Tabulka 3.1: Šance, že míra zatížení výdaji na bydlení příslušné sociální skupiny domácností nájemního sektoru byla vyšší než 25 %

	Míra zatížení* bazickými výdaji na bydlení (%)									
	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2006	2007	2008	2009
Dělníci	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Podnikatelé	0,57	0,91	1,51	0,63	1,03	2,07	1,12	1,11	0,85	0,76
Zaměstnanci	0,77	0,60	1,93	1,04	0,86	1,32	0,72	0,76	0,49	0,42
Zemědělci	0,33	0,27	0,80	0,07	0,27	0,12	0,00	0,00	0,00	0,80
Důchodci	11,86	10,73	12,36	7,58	7,51	9,12	6,29	8,79	5,25	3,74

Zdroj: SRÚ 1993–2009, vlastní výpočty.

Poznámka: *) Tabulka zobrazuje hodnoty neupravené míry zatížení. 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.

Tabulka 3.2: Vývoj průměrné výše neupravené a upravené míry zatížení domácností nájemního sektoru podle typu domácnosti v letech 1993–2009

	Míra zatížení* větší než 25 % (šance)									
	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2006	2007	2008	2009
Čistá úplná rodina (EA přednosta)	14,0	13,2	15,2	17,7	18,4	20,0	19,8	17,4	17,2	19,1
Čistá úplná rodina (EA není přednosta)	18,0	18,5	18,9	22,8	23,0	24,9	23,1	23,5	23,3	26,6
Čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	11,3	11,2	12,3	14,4	14,6	15,9	15,7	15,3	16,2	18,7
Smíšená úplná rodina	9,1	8,7	10,1	13,1	12,8	15,6	15,8	15,2	16,1	18,5
Čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	15,6	15,2	17,2	21,3	21,0	23,9	26,9	25,5	26,0	29,2
Jednotlivec – muž	19,3	20,0	22,0	22,9	25,1	26,7	26,4	25,2	26,1	26,6
Jednotlivec – žena	23,2	22,6	23,5	27,1	27,5	28,9	29,0	27,5	29,9	33,0

Zdroj: SRÚ 1993–2001, vlastní výpočty.

Poznámka: *) Tabulka zobrazuje neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení.

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.

Tabulka 3.3: Podíl domácností nájemního sektoru bydlení s mírou zatížení vyšší než 25 % podle typu rodiny a ekonomické aktivity členů domácnosti

	Podíl domácností s mírou zatížení* větší než 25 % (v %)									
	1993	1995	1997	1999	2001	2003	2006	2007	2008	2009
Čistá úplná rodina (EA přednosta)	2,2	2,0	3,1	10,0	14,9	24,1	18,9	14,1	17,1	21,7
Čistá úplná rodina (EA není přednosta)	8,4	11,4	10,5	31,2	31,6	43,9	39,4	48,5	37,4	48,1
Čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	0,3	0,4	1,1	3,6	4,9	6,1	6,1	4,1	10,8	20,9
Smíšená úplná rodina	0,0	0,0	0,0	3,0	2,6	12,3	4,8	0,0	17,6	12,5
Čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	3,7	4,1	12,0	27,4	28,0	36,6	47,4	46,3	49,4	57,3
Jednotlivec – muž	21,1	20,9	28,6	41,1	48,7	51,8	46,6	46,2	51,6	57,4
Jednotlivec – žena	36,2	33,7	38,1	52,2	52,6	62,2	62,4	55,6	63,2	66,1

Zdroj: SRÚ 1993–2001, vlastní výpočty.

Poznámka: *) Tabulka zobrazuje neupravené míry zatížení bazickými výdaji na bydlení.

V tabulce 3.3 jsou uvedeny podíly domácností, které (v dané sociální skupině) překročily normativně stanovenou hranici 25 % míry zatížení. Nejvyšší podíly nalezneme mezi domácnostmi jednotlivců (mužů i žen). Mezi další silně ohrožené skupiny domácností patřily v tomto smyslu neúplné rodiny s dětmi a rodiny s ekonomicky neaktivním přednostou.

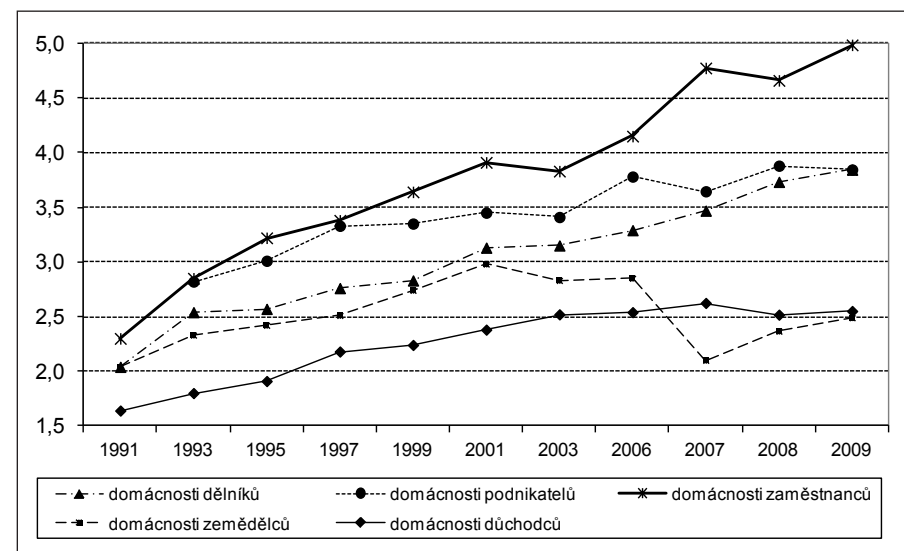
Ačkoliv představuje výše uvedený indikátorový přístup asi nejrozšířenější metodu zkoumání finanční dostupnosti bydlení, někteří autoři upřednostňují reziduální přístup [např. Stone 2006]. Reálná míra zatížení domácností výdaji na bydlení totiž do značné míry závisí nejen na celkové výši příjmů, ale také na velikosti či typu domácnosti. Vysoké výdaje na bydlení přesahující hranici 30 % nebo i 40 % mohou být pro domácnosti s vysokými příjmy záležitostí dobrovolné volby, která vyjadřuje preferenci nadstandardní kvality bydlení. Na druhé straně, pro domácnosti s nízkými příjmy mohou být výdaje na úrovni 25 % čistých příjmů již neúnosně vysoké.

Logika reziduálního přístupu k měření finanční dostupnosti bydlení byla uplatněna při konstrukci indexu chudoby (graf 3.6). Nejdříve byl určen tzv. čistý reziduální příjem, který byl spočítán jako rozdíl mezi celkovým měsíčním čistým příjmem domácnosti a částkou (upravených) bazických výdajů na bydlení. Výsledná částka by měla v logice reziduálního přístupu stačit na pokrytí základních potřeb dané domácnosti. Pro stanovení této výše bylo využito institutu životního minima. Minimální reziduální příjem byl tedy stanoven tak, aby odpovídal výši životního minima. Poměr mezi upraveným čistým reziduálním příjmem a minimálním reziduálním příjmem vyjadřuje index chudoby. Čím více se hodnota indexu chudoby blíží hodnotě 1, tím více se přibližuje hranici životního minima. Vysoké hodnoty indexu chudoby naopak indikují vysoké hodnoty upraveného čistého reziduálního příjmu vzhledem k životnímu minimu.⁶ Zvolená metodika představuje z metodologického hlediska obdobný přístup jako v zahraničí používané koncepty *housing induced poverty* [Kutty 2005] nebo *shelter poverty* [Stone 1990, 1993].

Graf 3.6 ukazuje trend vývoje indexu chudoby pro sledované sociální skupiny domácností nájemníků v období od počátku 90. let až do roku 2009⁷. Mezi nejméně ohrožené sociální skupiny patřily již od počátku 90. let domácnosti zaměstnanců a podnikatelů. Například u domácností zaměstnanců se v posledních čtyřech letech sledovaného období pohybovala výše reziduálního příjmu přibližně mezi 4 až 5násobkem životního minima. Naopak mezi nejvíce ohro-

žené skupiny patřily domácnosti důchodců.⁸ Index chudoby v případě této sociální skupiny činil stabilně v období let 2003 až 2009 přibližně 2,5násobek životního minima nutného k zajištění výživy a dalších základních životních potřeb.

Graf 3.6: Vývoj indexu chudoby v letech 1991–2009 podle sociální skupiny domácností pro domácnosti nájemního sektoru bydlení



Zdroj: SRÚ 1991–2009, vlastní výpočty.

Z grafu 3.6 je dále patrné, že index chudoby měl v období let 1991 až 2001 stoupající tendenci, což znamená, že se kontinuálně zvyšoval objem disponibilních příjmů, které nebyly vázány na náklady na bydlení. Od roku 2003 ovšem již dochází k určité diferenciaci, kdy se index chudoby pro domácnosti zaměstnanců, podnikatelů a dělníků zvyšoval o něco silněji nežli u ostatních skupin.

Ačkoliv se indikátorové i reziduální přístupy k měření dostupnosti bydlení metodologicky liší, provedené analýzy naznačují, že je možné s přihlédnutím k výsledkům obou metod dospět k obecnému popisu dynamiky vývoje finanč-

ní dostupnosti nájemního bydlení v České republice v uplynulých 20 letech. Analýzy prokazují, že domácnosti čelí dlouhodobému postupnému trendu zvyšování výdajů na bydlení. Postupně se prohlubují rozdíly mezi příjmově nejsilnějšími a nejslabšími skupinami domácností (graf 3.5). Indikátor míry zatížení (grafy 3.2 a 3.3) ukazuje zejména pro domácnosti důchodců hodnoty zatížení, které přesahují nebo atakují normativně stanovené limity. Mezi ohrožené typy domácností pak, vyjma zmíněných domácností důchodců, patří domácnosti jednotlivců (zejména žen), neúplné rodiny s dětmi a rodiny s ekonomicky neaktivním přednostou domácnosti (tabulky 3.2 a 3.3). V neposlední řadě také index chudoby (graf 3.6) pro domácnosti důchodců i zemědělců přibližně od roku 2003 stagnuje. Z výše uvedených analýz je možné usuzovat, že nerovnosti v bydlení (měřeno pohledem finanční dostupnosti) se v čase nezmenšují. Naopak se zdá, že se zejména v posledních několika letech začíná prohlubovat.

Analýza finanční dostupnosti nájemního bydlení ukázala, že k nejsilnějšímu nárůstu výdajů domácností na bydlení došlo na počátku 90. let. Ačkoliv byl nárůst míry zatížení v období od roku 2000 do roku 2007 relativně malý, od roku 2007 do současnosti, zejména pak v souvislosti s deregulací nájemního, míra zatížení rostla opět velmi intenzivně. Nejvíce zatíženou sociální skupinou byly v celém sledovaném období domácnosti důchodců, které na bydlení vydávaly zdaleka největší část svých příjmů. Vysoká míra zatížení výdaji na bydlení u této skupiny byla způsobena do určité míry nadspotřebou bydlení. Například v roce 2001 se upravená míra zatížení, po započtení nadspotřeby bydlení, pohybovala ještě okolo 25 %. Znepokojivým trendem je, že i po započtení nadspotřeby bydlení (a dalších faktorů, které nadhodnocují míru zatížení) dosáhla v roce 2009 míra zatížení domácností důchodců již na úroveň 28 %.

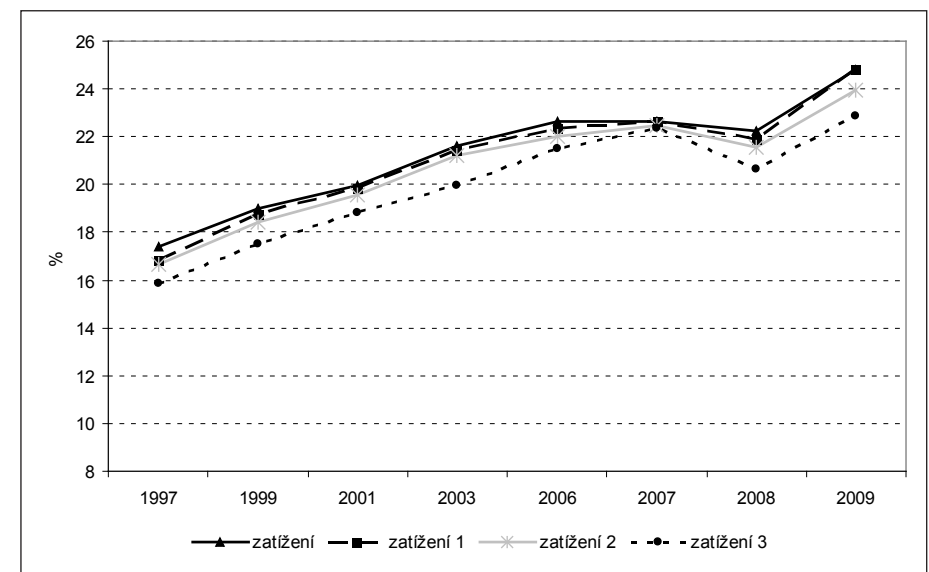
Vývoj finanční dostupnosti vlastnického bydlení v ČR (1997–2009)

Pro analýzu finanční dostupnosti vlastnického bydlení byl využit standardní indikátorový přístup. Je důležité upozornit, že následující analýzy mají spíše orientační charakter. Hodnoty míry zatížení výdaji na bydlení mohou totiž značně kolísat v závislosti na tom, zda jsou v daném období realizovány opravy či rekonstrukce, a jsou ovlivněny i cenami stavebních materiálů. Vysoké

míry zatížení nemusí navíc znamenat reálnou nedostupnost bydlení, protože se může jednat pouze o přechodnou situaci a domácnost může navíc vždy využít byt v osobním vlastnictví jako zdroj příjmu za účelem racionalizace bytové situace (např. přechodem do nájemního bydlení nebo pořízením finančně méně náročného vlastnického bydlení).

Při zkoumání dynamiky dostupnosti vlastnického bydlení je třeba upozornit, že z důvodů vysvětlených v původní studii [Lux, Sunega 2006: 872] pracujeme pouze s byty v osobním vlastnictví. Na rozdíl od analýz finanční dostupnosti nájemního bydlení zde nepracujeme s bazickými výdaji na bydlení, ale s výdaji na bydlení úplnými. I v tomto případě jsme očistili výdaje na bydlení od příspěvků na bydlení („zatížení 1“), výdajů na sekundární bydlení („zatížení 2“) a vlivu nadspotřeby bydlení („zatížení 3“). V SRÚ bylo do roku 1997 zastoupeno příliš málo bytů v osobním vlastnictví, takže nebylo možné tento sektor spolehlivě statisticky analyzovat.

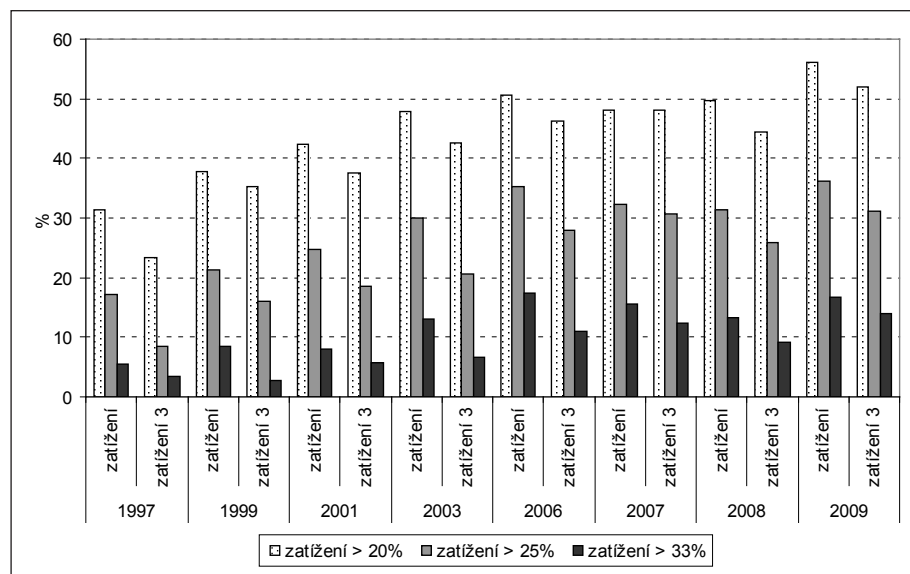
Graf 3.7: Vývoj průměrné míry zatížení úplnými výdaji na bydlení pro domácnosti vlastníků bydlení (1997–2009)



Zdroj: SRÚ 1997–2009, vlastní výpočty.

Graf 3.7 ukazuje, že dynamika růstu míry zatížení domácností vlastníků bydlení se podle jednotlivých metrik nijak neliší; rozdíl činí konstatně přibližně dva procentní body. I zde, podobně jako v sektoru nájemního bydlení, došlo v roce 2008 k poklesu míry zatížení, nicméně v posledním roce sledovaného období byl tento pokles vystřídán jejím výrazným růstem. Neupravená míra zatížení se dotýká 25% hranice, tj. jedné z normativně stanovených hranic finanční dostupnosti bydlení; upravená míra zatížení dosáhla úrovně 23 %. Graf 3.8 ukazuje, jakého procenta domácností se překročení maximální normativní míry zatížení týká. Ukazuje se, že průměrná míra zatížení částečně zakrývá růst podílu domácností ohrožených finanční nedostupností vlastnického bydlení. Vidíme, že v posledních dvou letech se podíl domácností, které překračují 25% hranici finanční dostupnosti bydlení, pohybuje již okolo 30 %.

Graf 3.8: Podíly domácností vlastníků bydlení s mírou zatížení úplnými výdaji na bydlení vyšší než 20%, 25% a 33%



Zdroj: SRÚ 1997–2009, vlastní výpočty.

Závěr

Není příliš překvapivým zjištěním, že průměrná výše zatížení výdaji na bydlení v oblasti nájemního i vlastnického bydlení v průběhu posledních 20 let, až na malé výkyvy, kontinuálně stoupala. Průměrná výše zatížení se v roce 2009 pohybovala přibližně kolem hranice 25 % (graf 3.1). Tento průměrný údaj ovšem zakrývá, že míra zatížení se může významně lišit mezi jednotlivými sociálními skupinami domácností. Detailnější analýza prokázala, že zejména domácnosti důchodců bydlící v nájemním bydlení (přibližně čtvrtina českých domácností důchodců dle *EU-SILC 2009*) čelí zatížení výdaji na bydlení, které se blíží hranici 30 %. I po započtení nadspotřeby bydlení (a dalších faktorů ovlivňujících „uměle“ výdaje na bydlení) dosahovala průměrná míra zatížení domácností důchodců žijících v nájemních bytech v roce 2009 relativně vysokých 28 %. Tento fakt je znepokojivý, pokud uvažíme, že např. u domácností zaměstnanců se míra zatížení pohybovala jen okolo 17 %. Varovný je zejména trend posledních let, kdy po předchozí stagnaci dochází přibližně od roku 2007 k intenzivnějšímu nárůstu míry zatížení u většiny zkoumaných sociálních skupin. V neposlední řadě se také dále prohlubují nerovnosti v zatížení výdaji na bydlení mezi příjmově nejsilnějšími a příjmově nejslabšími skupinami domácností. Nezdá se tak, že by se nerovnosti v zatížení výdaji na bydlení snižovaly. Naopak, trend posledních let ukazuje, že stagnují nebo se prohlubují.

Poznámky

1. Problém, který se metodologie Luxe a Sunegy [2006] snaží řešit, je nedostupnost dat pro přesnější měření skutečného zatížení domácností ČR výdaji na přiměřené bydlení. Jedná se zejména o započtení příspěvku na bydlení, ale také odstranění výdajů na sekundární (rekreační) bydlení a nadspotřeby bydlení z celkových deklarovaných výdajů na bydlení.
2. Normativně určené hranice mohou být interpretovány tak, že lidé s nízkými příjmy utratí přibližně třetinu svých výdajů na bydlení, druhou třetinu na potraviny a zbytek příjmů na ostatní potřeby zahrnující oblečení, vzdělání, dopravu apod. Tyto přístupy ovšem nereflktují, zda je takto normativně stanovená hranice, po odečtení výdajů na bydlení, dostatečná právě pro pokrytí ostatních potřeb. Není dále zřejmé, proč by měly být výdaje na bydlení vnímány jako důležitější nebo více významné nežli na vzdělání či zdravotní péči [Kutty 2005: 116].

3. Tato úprava byla uplatňována v souvislosti s existencí regulovaného nájemného, avšak pouze do roku 2006.
4. V grafech uvádíme i výsledky pro domácnosti zemědělců. Počet těchto domácností byl ovšem ve výběrovém vzorku šetření SRÚ tak malý, že prezentované výsledky musíme pro domácnosti zemědělců považovat pouze za orientační.
5. V případě domácností důchodců je dále otázkou, do jaké míry je relevantní zohlednění nadspotřeby bydlení (míra zatížení bez započtení nadspotřeby bydlení dosáhla v roce 2009 hranice 30 %). V případě této skupiny domácností může představovat racionalizace nadspotřeby (tj. nutnost přestěhování do jiné lokality) takové bariéry, které jsou v praxi jen obtížně překonatelné.
6. V této souvislosti je nutné poukázat na určitá omezení zde uplatněného reziduálního modelu. Dynamika indexu chudoby je totiž do značné míry ovlivněna např. výší životního minima (resp. jeho valorizací) a růstem příjmů a nákladů na bydlení.
7. Upozorňujeme, že od roku 2007 došlo ke změně výpočtu životního minima. Až do konce roku 2006 bylo životní minimum dvousložkové, od 1.1. 2007 byla vyloučena ta část, která se vztahovala k výši nákladů na zajištění bydlení. Současně byly zavedeny dvě nové dávky: příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení.
8. Výsledek pro domácnosti zemědělců (z důvodu malého zastoupení ve výběrovém vzorku) považujeme pouze za orientační.

4. Třídy bydlení v postsocialistické společnosti: realita nebo budoucnost?

Martin Lux, Petr Sunega, Tomáš Katrňák

Úvod

Odborná literatura výzkumu bydlení se stále více věnuje otázce, do jaké míry se sociální stratifikace společnosti odráží i v sociálních nerovnostech v oblasti bydlení. Většina empirických výzkumů se zabývá situací ve vyspělých zemích a prakticky neexistují práce, které by se věnovaly tomuto tématu i v zemích postsocialistických. Cílem této kapitoly je proto přispět ke studiu sociální stratifikace a nerovností v oblasti bydlení tím, že ukážeme (a) jak silně se jeden důležitý rozměr sociální stratifikace, socioekonomický status hlavy domácnosti, vztahuje ke čtyřem vybraným dimenzím nerovností v oblasti bydlení v České republice po roce 1990 a (b) jak se tento vztah vyvíjel v čase.

Do roku 1989 byla v České republice zákonem daná povinnost zaměstnání; trh práce tak, jak byl znám z jiných západoevropských zemí, prakticky neexistoval. Soukromý sektor či drobné podnikatele socialistický stát marginalizoval nebo dokonce kriminalizoval. Socialismus platovou nivelizací, centrálně řízenými zaměstnaneckými přesuny lidí z nemanuálních profesí do manuálních a devalvací intelektuálně zaměřených profesí oslaboval rozdíly v zaměstnanecké prestiži a posiloval nelegitimitu bohatství stejně jako chudoby [Večerník 1998].

Po roce 1989 se trh práce v České republice restrukturalizuje. Placená práce přestala být povinná. Nová legislativní opatření umožnila soukromé podnikání. Vznikla nová pracovní místa, spojená s finančním sektorem, právními službami, médií či sektorem informatiky. Ve službách nahradili lidé s odpovídající odborností lidi bez kvalifikace, kteří zastávali tyto pozice před rokem 1989 jen díky tomu, že byli loajální k minulému režimu [Tuček et al. 2003]. Příjem začal odlišovat pozice na trhu práce; začal být chápán jako „odměna“ za vykonávanou práci. Změny v sociální stratifikaci mezi lety 1989 až 2009 může-

me přičíst na vrub změnám směrem k výkonové společnosti. Vzdělání, odbornost a výkon začínají strukturovat trh práce [Matějů, Kreidl 1999]; bohatství, moc a zaměstnanecké postavení (prestiž) začínají strukturovat sociální a ekonomické rozdíly mezi lidmi a domácnostmi.

Otázkou pak je, zdali rostoucí sociální a příjmové nerovnosti ve společnosti způsobily (resp. se odrazily) také v rostoucích nerovnostech v oblasti bydlení. Přestože se budeme věnovat výhradně situaci v České republice, díky jednomu sdílenému fenoménu transformace v oblasti bydlení, který je pro sledování sociálních nerovností v oblasti bydlení velmi důležitý, a to masové a zvýhodněné privatizaci veřejných bytů, je možné závěry částečně zobecnit i na ostatní postsocialistické země.

V této kapitole monografie se tak pokusíme odpovědět na tři hlavní otázky. Za první, jak silný je vztah mezi klíčovým aspektem sociální stratifikace, socioekonomickým statusem hlavy domácnosti, a nerovnostmi v oblasti bydlení v České republice? Za druhé, pokud takový vztah existuje, jak se vyvíjel v čase? Nerovnosti v oblasti bydlení mohou mít mnoho podob, například podle právního důvodu užívání bydlení, kvality bydlení, výdajů na bydlení atd. Třetí otázkou tedy je, která z dimenzí nerovností v oblasti bydlení, pokud vůbec nějaká, je nejsilněji provázána se sociální stratifikací?

Teoretický rámec a přehled dosavadních empirických prací

Sociologie, zejména ta moderní, věnovala rozsáhlé teoretické i empirické úsilí popisu a odůvodnění společenských nerovností v moderní společnosti. Jedna část sociologů užívá pro označení skupin domácností či individuů ztělesňujících tyto nerovnosti termín „sociální třída“; jiná část sociologů, zpravidla kritických k marxistické teorii nebo jejím předpokladům, se přiklání k pojmu „sociální vrstva“ nebo „statusová skupina“ [Breen, Rottman 1995; Crompton 1998].

Zatímco třídy se v klasickém marxistickém chápání odlišovaly zejména vztahem k výrobním prostředkům a z toho plynoucím „třídním“ zájmem, ideologií a politickou mocí (třídy jsou v konfliktním postavení k sobě navzájem), sociální vrstvy nebo statusové skupiny jsou chápány jako společenské skupiny lišící se v úrovni dosaženého vzdělání, profesního postavení, bohatství, pří-

jmu i způsobem života, nikoliv však nutně vztahem k výrobním prostředkům a jednotlivé vrstvy nejsou nutně v konfliktním postavení [Ganzeboom, Treiman, Ultee 1991; Ganzeboom, Treiman 2003].¹

Hlavní prací, která rozšířila zkoumání třídní, potažmo stratifikační, struktury společnosti i na oblast bydlení, byla kniha Rexe a Moora *Race, Community and Conflict* [1967] – zde se poprvé objevuje pojem „třída bydlení“, *housing class*. Jejich stratifikační škála zahrnuje pouze jednu dimenzi charakterizující bydlení – právní důvod užívání bydlení.² Rex a Moore [1967] definují následující hierarchicky seřazené třídy bydlení:

1. majitel většího rodinného domu nezátíženého hypotékou
2. majitel menšího rodinného domu zatíženého hypotékou
3. nájemník kvalitního veřejného (obecního, sociálního) nájemního bytu s dlouhodobým nájemním kontraktem
4. nájemník nekvalitního veřejného nájemního bytu s krátkodobým nájemním kontraktem
5. nájemník soukromého nájemního bytu
6. podnájemník, nájemník pokoje v penzionu či soukromém nájemním bytě

Přirozeně, dnešní situace je jiná, než tomu bylo v 60. letech minulého století; hierarchie postavení jednotlivých tříd bydlení zaznamenala určitý posun. Aplikací konceptu tříd bydlení na dnešní podmínky a poněkud jiné kulturní prostředí (ve Finsku) se zabýval například Anelli [2004], který došel k jiné hierarchické šestibodové třídní škále. Jakákoliv stratifikace dle podmínek bydlení (resp. právního důvodu užívání bydlení) tak musí vycházet z konkrétních institucionálních a kulturních podmínek (konkrétního bytového systému, *housing system*) – jen těžko by hierarchie Rexe a Moora [1967] nebo i novější hierarchie Anelli [2004] mohla být platná v zemích jako Německo nebo Švýcarsko, kde v sociálním bydlení žije jen malý zlomek domácností a většina napopak bydlí ve stabilním soukromém nájemním bydlení. Nicméně je patrné, že velká část odborných prací zabývajících se nerovnostmi v oblasti bydlení považuje za hlavní stratifikační osu právě právní vztah k bydlení; vlastnické bydlení nezátížené hypotečním úvěrem přitom představuje horní metu, nejvyšší „třidu bydlení“.

V některých kulturních prostředích (Velká Británie, Austrálie, USA nebo Kanada) tvoří stratifikace podle právního typu bydlení nedílnou součást obecné sociální stratifikace – například Osborn a Morris [1979] nahlíží sociální třídu jako strukturovaný systém následujících faktorů: účasti na politické moci, vzdělání, statusu, profese, příjmu a právního důvodu užívání bydlení. Conley [2001] generuje model spojující podmínky bydlení s ostatními dimenzemi sociálního statusu a potvrzuje, že podmínky bydlení ovlivňují zejména stratifikaci podle ukončeného vzdělání, nejvyšší dosažené vzdělání. Podmínky bydlení jsou tak, zejména v anglosaském prostředí, často analyzovány jako přímá součást sociální stratifikace, tedy rozdělení společnosti do vzájemně odlišných, uvnitř homogenních skupin – hlavním stratifikačním kritériem pak zůstává právní vztah k bydlení.

Stratifikace podle podmínek bydlení byla v českém prostředí částečně zkoumána Kosteckým [2005], avšak nikoliv z hlediska propojení socioekonomických charakteristik domácností a charakteristik týkajících se jejich bydlení, ale pouze ve vazbě na některé vybrané postoje týkající se bydlení a bytové politiky. Kostecký prokázal, že zařazení do „tříd bydlení“ definovaných podle právního důvodu užívání bydlení má statisticky významný vliv, a to po očištění od vlivu jiných faktorů, na spokojenost respondenta se situací v oblasti bydlení v naší zemi, na jeho názory týkající se úlohy státu v oblasti bytové politiky i názory týkající se konkrétních forem státních intervencí. Vazba těchto postojů na konkrétní podmínky bydlení, jakkoliv prokázána, není ovšem důkazem o tom, že podmínky bydlení se stávají skutečným stratifikačním faktorem.

Ačkoliv existují dvě výjimky, většina postsocialistických zemí aplikovala na začátku ekonomické transformace masovou privatizaci veřejných nájemních bytů do rukou stávajících nájemníků. Jedním z argumentů na její podporu bylo tvrzení, že se jedná o spravedlivou distribuci dividendy z investic do bytové výstavby za socialismu a že díky ní se podaří zachovat rovné podmínky v oblasti bydlení [Buckley et al. 1995]. Tento teoretický předpoklad však nebyl zcela správný.

Marcuse [1996: 143] uvádí, že doporučení masově a levně privatizovat veřejné bydlení, ať už je správné či nikoliv, je „zejména znovu-rozdělením již existujících práv z minulosti...s výrazným a velmi diferencovaným dopadem na různé skupiny domácností“. Daniel [1985: 408] již v 80. letech názorně

ukázal, že přes deklarovaná hesla komunistické ideologie přidělování státních bytů „nesnížilo, ale naopak zvýšilo nerovnosti uvnitř maďarské společnosti“. Privatizace veřejných bytů tak nejen tyto nerovnosti nesnížila, ale naopak je ještě zvýšila – tím, že dřívější užitelská práva proměnila na plné a legální soukromé vlastnictví. Regresivní charakter privatizace veřejných bytů, tj. skutečnost, že privatizace spíše zvýšila než snížila sociální nerovnosti ve společnosti, byl empiricky prokázán pro Rusko, Srbsko nebo Polsko [Yemtsov 2007].

Česká republika patří spíše k výjimečným zemím (vedle Polska), jelikož neaplikovala centrální politiku práva na koupi. Mimo to, restituovala podstatnou část bytového fondu zpět původním vlastníkům. Otázkou však je, zdali rozdílná politika českých vlád vedla také k rozdílnému výsledku – a ukazuje se, že nikoliv. Přestože stát obce nenutil prodat byty nájemníkům pod cenou, učinily tak ve velké míře samy. Tím, že stát zachoval konzervativní způsob regulace nájemného a ochrany nájemníků, neumožnil obcím zavést jakýkoliv efektivní způsob správy svých bytů. Nedostatečná fiskální decentralizace, rozsáhlý akumulovaný dluh na opravách a modernizaci bytového fondu z minulosti a zejména pak regulace nájemného a ochrana „privilegovaných“ nájemníků vytvořily pro obce silnou motivaci pro prodej svých bytů do vlastnictví nájemníků. Přestože se v tomto případě rozsah privatizace i cenové podmínky lišily v prostoru i čase, finální agregovaný výsledek se velmi blíží situaci v těch zemích, kde privatizace byla řízena centrálně a proběhla rychle na začátku transformace – podle odhadů vycházejících z nereprezentativního šetření mezi obcemi prováděného každoročně Ústavem územního rozvoje a reprezentativního šetření domácností EU-SILC 2008 bylo ke konci roku 2008 zprivatizováno 70–75 % obecních bytů převedených do vlastnictví obcí na začátku transformace [Lux 2009].

Díky masové privatizaci bytů se tak v postsocialistických zemích většina domácností, ať už rychle či postupně, stala členem „elitních“ tříd bydlení (podle klasifikace Rexe a Moora). Pokud bychom tedy užili čistě jednu dimenzi nerovností v oblasti bydlení, tedy dimenzi podle právního důvodu užívání bydlení, pak by nerovnosti v oblasti bydlení (resp. třídy bydlení) v některých zemích fakticky téměř zmizely (Maďarsko, Albánie); v jiných zemích, kde privatizace obecních bytů nebyla tak rozsáhlá a rychlá, by se tato osa sociálních nerovností minimálně významně oslabila. Proto je zapotřebí se věnovat i dal-

ším dimenzím nerovností v oblasti bydlení, jako jsou relativní výdaje na bydlení, kvalita bydlení a majetek domácností ve formě rezidenčních nemovitostí. Naše tři otázky v úvodu kapitoly je tak možné převést do následujících čtyř hypotéz. Protože růst sociálních (příjmových) nerovností měřený socioekonomickým statusem hlavy domácnosti předcházel hlavní změny v oblasti bydlení, byly hypotézy formulovány v následujícím směru kauzality:

- H1: Sociální stratifikace podle socioekonomického statusu hlavy domácnosti (ISEI)³ je důležitou determinantou nerovností v oblasti bydlení podle právního důvodu užívání bydlení,⁴ a síla tohoto vztahu se zvyšuje v čase.
- H2: Sociální stratifikace je důležitou determinantou nerovností v oblasti bydlení podle relativních výdajů na bydlení,⁵ a síla tohoto vztahu se zvyšuje v čase.
- H3: Sociální stratifikace je důležitou determinantou nerovností v oblasti bydlení podle kvality bydlení,⁶ a síla tohoto vztahu se zvyšuje v čase.
- H4: Sociální stratifikace je důležitou determinantou nerovností v oblasti bydlení podle výše majetku v podobě rezidenčních nemovitostí,⁷ a síla tohoto vztahu se zvyšuje v čase.

Protože sociální nerovnosti během transformace rostly, předpokládáme i v našich hypotézách, že se vazba mezi sociálními nerovnostmi a nerovnostmi v oblasti bydlení v čase posiluje. Je tomu proto, že s růstem sociálních nerovností je možné logicky očekávat, že se tyto budou projevat ve stále širším spektru společenského života, včetně oblasti bydlení. Rostoucí vliv trhu v oblasti bydlení (z důvodu postupné deregulace nájemného i privatizace bytů) rovněž intuitivně podporuje tezi, že by se vazba mezi od počátku trhem určeným socioekonomickým statusem (daným postavením na trhu práce) a postupně trhem určenou spotřebou bydlení měla v čase posilovat. Vazba mezi sociálními nerovnostmi a nerovnostmi v oblasti bydlení bude zjišťována za období 1999–2008, tedy pro pozdější fázi transformace. Je tomu zejména proto, že v první fázi transformace docházelo k socioekonomickým změnám, které se vzájemně ovlivňovaly poměrně složitým způsobem. Po roce 1999 by již tyto přechodné aspekty vývoje mohly pominout.

Data a metodologie

Data, která jsme využili pro naše analýzy, pocházejí z výběrových šetření *Statistiky rodinných účtů* (dále jen *SRÚ*). *SRÚ* je každoročně opakované podrobné šetření Českého statistického úřadu, jehož cílem je postihnout toky financí i naturálií v hospodaření vybraného vzorku domácností. Zpravodajskou jednotkou i jednotkou výběru základního souboru *SRÚ* je domácnost. Výběr domácností je prováděn metodou kvótního výběru. Základními výběrovými znaky jsou sociální skupina domácnosti, počet nezaopatřených členů (u domácností důchodců počet členů) a čistý peněžní příjem na osobu (u jednotlivých domácností důchodců je výběrovým znakem také pohlaví). Každá domácnost zařazená do šetření vede vlastní zpravodajský deník, do kterého si zapisuje všechny své příjmy a výdaje. Data máme k dispozici za roky 1999 až 2008 (s výjimkou let 2004 a 2005). Máme tedy osm výběrových šetření o celkovém počtu 24 529 respondentů. Velikost vzorku se u každého výběrového šetření pohybuje okolo 3000 respondentů a každé z těchto šetření je po převážení reprezentativní pro českou společnost. Dotazník, který používá ČSÚ ke sběru dat, je pro všechny roky totožný. Data proto považujeme za standardizovaná, napříč roky komparovatelná a pro identifikaci trendů v sociální stratifikaci bydlení vhodná.

Pro identifikaci socioekonomického postavení hlavy domácností použijeme Mezinárodní index sociálně ekonomického statusu (ISEI) přednosti domácnosti [Ganzeboom, De Graff, Treiman 1992; Ganzeboom, Treiman 1996, 2003]. ISEI existuje ve dvou verzích. Jednak pro zaměstnaneckou klasifikaci ISCO68 [Ganzeboom, De Graff, Treiman 1992] a jednak pro zaměstnaneckou klasifikaci ISCO88 [Ganzeboom, Treiman 1996].⁸ V obou případech autoři ISEI vycházejí z filozofie, že zaměstnání je aktivita, která zprostředkovává vztah mezi vzděláním a příjmem. Škála ISEI je vygenerována na základě metody *optimal scaling* tak, aby byl maximalizován nepřímý efekt vzdělání na příjem skrze zaměstnání a zároveň minimalizován přímý efekt vzdělání na příjem, kontrolovaný jak pro zaměstnání, tak pro věk v případě vzdělání a příjmu. Jedná se o spojitou škálu v rozmezí 10–90 bodů v případě ISEI odvozeného z ISCO68, či o spojitou škálu v rozmezí 16–90 bodů v případě ISEI odvozeného z ISCO88. V obou případech nejnižší skóry ISEI odkazují k nejjednodušším profesím; skóre 90 bodů ISEI dosahují naopak zákonodárci, vy-

socí úředníci nebo manažeři. V obou případech jsou parametry škál identické (průměry a směrodatné odchylky); škály se ovšem liší seřazením jednotlivých zaměstnání podle ISEI skóru. Z hlediska mezinárodního standardu byly obě škály validovány na souboru dat ze 16 zemí.

V datových souborech *SRÚ* jsou sice uvedeny pravidelné výdaje domácností na bydlení, avšak nejsou k dispozici informace o cenách bytů nebo domů, v nichž domácnosti žijí; ceny bydlení přitom ovlivňují výši bohatství skrytého v rezidenčních nemovitostech, jež je rovněž předmětem analýz. Ceny bytů a rodinných domů (RD) byly do datových souborů implementovány za využití hedonických cenových regresních modelů [blíže k metodice hedonického modelování v Lux, Sunega 2010] vytvořených na datech ČSÚ o kupních cenách bytů a RD. ČSÚ získává tato data od Ministerstva financí, které je shromažďuje na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí. Údaje zahrnují mimo ceny kupní i následující proměnné: datum zaevidování, kód katastrálního území, kód obce, kód kraje, typ nemovitosti, počet měrných jednotek (m² v případě bytů a m³ v případě RD), poměr kupní a odhadní ceny, koeficient vybavenosti stavby, opotřebení nemovitosti (v %) a velikostní kategorii obce.

Na očištěném datovém souboru cen bytů a RD byla testována řada hedonických regresních modelů s cílem vytvořit pro každý rok takový model, který bude maximalizovat procento vysvětlené variability závislé proměnné. Závislou proměnnou byl přirozený logaritmus kupní ceny bytu. Při výběru vysvětlujících proměnných jsme byli omezeni skutečností, že výsledné regresní modely musely zahrnovat pouze ty proměnné, které jsou též sledovány v datových souborech *SRÚ*, kde byly aplikovány.⁹ Základní charakteristiky výsledných modelů pro jednotlivé roky (*adjusted R*² a počet pozorování) jsou uvedeny v tabulce 4.1. Jejich prostřednictvím bylo možné každé domácnosti vlastníka bydlení v datových souborech *SRÚ* přiřadit v každém roce odpovídající cenu bytu nebo RD.

Tabulka 4.1: Úhrnné charakteristiky hedonických cenových modelů

Rok	Byty		Rodinné domy	
	N	R ² (%)	N	R ² (%)
1999	1 653	81,2	7 390	62,6
2000	2 643	73,3	6 910	64,0
2001	4 206	66,5	7 140	63,9
2002	5 052	69,9	8 266	65,3
2003	4 321	81,0	9 516	63,8
2006	14 938	79,5	12 340	67,7
2007	18 617	81,2	14 253	68,4
2008	19 809	80,0	13 066	70,8

Zdroj: datové soubory ČSÚ s cenami bytů a RD, vlastní výpočty.

Zjištění a diskuze

V této kapitole se ptáme, do jaké míry souvisí ISEI hlavy domácnosti se čtyřmi možnými dimenzemi nerovností v oblasti bydlení. Hlavním cílem je zjistit, zdali rostoucí sociální nerovnosti způsobily též růst nerovností v oblasti bydlení v ČR.

Každá z následujících čtyř analýz je zaměřena na jednu dimenzi nerovností v oblasti bydlení a pokouší se na základě vhodně zvolených prediktorů vysvětlit jejich variabilitu v čase. V prvním případě (právní důvod užívání bydlení) je závisle proměnná nominální a obsahuje tři kategorie. Z tohoto důvodu je zvolena pro její explanaci multinomická logistická regrese. Ve zbylých případech (relativní výdaje na bydlení, kvalita bydlení měřená přelidněním a bohatství domácností ve formě rezidenčních nemovitostí) je závisle proměnná spojitá, a proto je zvolena klasická lineární regresní analýza (OLS). Všechny analýzy jsou provedeny pro lidi na trhu práce (věkové omezení 25–65 let) a sledují stejný postup. Vždy je nejprve odhadnut model 1, který mezi vysvětlující proměnné zahrnuje pouze ISEI a roky, aby byl efekt zaměstnaneckého postavení a času na vysvětlovanou proměnnou identifikován. Poté je odhadnut model 2 s dalšími adekvátními vysvětlujícími proměnnými, aby byla vysvětlena co největší část variability závisle proměnné. Nakonec je odhadnut model 3, který obsahuje všechny vysvětlující proměnné jako model 2, ale navíc ještě interakce mezi ISEI a roky, abychom odpověděli na otázku, jak se mění efekt ISEI na vysvětlovanou proměnnou v čase.

Hypotéza I: Role právního důvodu užívání bydlení

První analýza je zaměřena na právní důvod užívání bydlení. Závisle proměnnou tvoří v tomto případě následující nominální charakteristiky bydlení: rodinný dům, byt v osobním/družstevním vlastnictví a nájemní byt.

Tabulka 4.2 ukazuje odhadnuté parametry tří multinomických logistických modelů pro kategorie této závisle proměnné (referenční kategorie je rodinný dům). Model 1 obsahuje ISEI přednosty domácnosti a roky sběru dat. Model 2 k němu přidává vysvětlující proměnné vzdělání, místo bydliště a přirozený logaritmus relativního příjmu domácnosti (příjem domácnosti na spotřební jednotku domácnosti). Tato proměnná nesplňuje parametry normálního rozložení, a proto je nezbytné použít její přirozený logaritmus, který tyto parametry splňuje. Model 3 k modelu 2 přidává ještě interakci mezi ISEI přednosty domácnosti a rokem sběru dat.

Na základě modelu 2 můžeme konstatovat, že lidé s vyšším vzděláním a vyšším relativním příjmem (oproti lidem se základním vzděláním nebo nižším příjmem) mají o něco nižší pravděpodobnost, že jejich bydlení bude mít podobu družstevního/vlastního bytu nebo bytu nájemního (bydlí spíše v rodinných domech), ale tento efekt je zanedbatelný. Z hlediska vývoje v čase navíc nepozorujeme žádný statisticky významný trend. Efekt ISEI a zvláště interakce mezi ISEI a roky sběru dat jsou statisticky zanedbatelné. Z tohoto důvodu musíme konstatovat, že právní důvod užívání bydlení není v současné české společnosti diferencován podle socioekonomického postavení na trhu práce.¹⁰

Hypotéza II: Role relativních výdajů na bydlení

Druhou analýzu jsme zaměřili na relativní výdaje na bydlení. Závisle proměnnou tvoří v tomto případě míra zatížení výdaji na bydlení. Jelikož tato závisle proměnná nesplňuje podmínky normálního rozložení, budeme opět pracovat s jejím přirozeným logaritmem, který tyto podmínky splňuje. Tabulka 4.3 ukazuje odhadnuté parametry třech regresních modelů, které vysvětlují rozptyl přirozeného logaritmu relativních výdajů na bydlení.

Tabulka 4.2: Logistický model pro právní důvod užívání bydlení

Právní důvod užívání	Nezávislá proměnná	Kategorie	Model 1	Model 2	Model 3	
Vlastní nebo družstevní Byt	ISEI	(16–90 bodů)	1,022 *	1,013 *	1,022 *	
		Rok	ref.	ref.	ref.	
		1999	1,096	1,124	1,636	
		2000	1,120	1,149	1,488	
		2001	1,187	1,249	1,472	
		2002	1,243	1,281	1,814	
		2003	0,915	1,150	2,030	
		2006	0,897	1,148	2,269	
		2007	0,897	1,224	2,177	
		2008				
		Nejvyšší vzdělání	Základní		ref.	ref.
			Vyučení		0,685 *	0,676 *
			Střední		0,747 *	0,736 *
			Vysokoškolské		0,415 *	0,406 *
		Ln_příjmu domácnosti	(7,7–11,4 bodů)		0,852 *	1,262 *
			Velikost obce		ref.	ref.
			≤ 4,999 obyvatel			
			5,000–49,999		9,432 *	9,454 *
			50,000+		19,205 *	19,291 *
		Interakční efekty	isei*rok 1999			ref.
			isei*rok 2000			0,991
			isei*rok 2001			0,994
			isei*rok 2002			0,996
			isei*rok 2003			0,992
			isei*rok 2006			0,986
			isei*rok 2007			0,984
			isei*rok 2008			0,986
Nájemní byt	ISEI	(16–90 bodů)	1,019 *	1,012 *	1,014 *	
		Rok	ref.	ref.	ref.	
		1999	0,962	0,990	1,210	
		2000	0,932	0,970	0,982	
		2001	0,985	1,056	0,956	
		2002	0,959	1,017	1,108	
		2003	0,564	0,738	0,779	
		2006	0,534	0,724	0,721	
		2007	0,511	0,728	0,865	
		2008				
		Nejvyšší vzdělání	Základní		ref.	ref.
			Vyučení		0,462 *	0,460 *
			Střední		0,455 *	0,452 *

Právní důvod užívání	Nezávislá proměnná	Kategorie	Model 1	Model 2	Model 3
		Vysokoškolské		0,295 *	0,293 *
	Ln_příjmu domácnosti	(7,7–11,4 bodů)		0,740 *	0,740 *
	Velikost obce	≤ 4,999 obyvatel		ref.	ref.
		5,000–49,999		4,673 *	4,667 *
		50,000+		14,801 *	14,781 *
	Interakční efekty	isei*rok 1999			ref.
		isei*rok 2000			0,995
		isei*rok 2001			1,000
		isei*rok 2002			1,002
		isei*rok 2003			0,998
		isei*rok 2006			0,998
		isei*rok 2007			1,000
		isei*rok 2008			0,996
Model fit	Log pseudo likelihood		-16833,14	-14724,86	-14718,58
	Wald chi2		454,67(16)	4053,98(28)	4063,37(42)
	McFaddens Adj. R ²		0,01	0,13	0,13
	BIC		-263,49	-4362,71	-4238,37
	N		17652	17652	17652

Zdroj: Český statistický úřad, *Statistika rodinných účtů 1999–2008*.

Poznámka: * $p \leq 0,05$. Závislá proměnná je právní důvod užívání bydlení: (1) vlastní rodinný dům – referenční kategorie, (2) vlastní nebo družstevní byt a (3) nájemní byt. Ln_příjmu domácnosti je přirozeným logaritmem příjmu domácnosti. Ref. označuje referenční kategorii v odhadovaném modelu. Koeficienty udávají šance (*odds ratio*) ($\text{Exp}(B)$), kde hodnota větší než 1 indikuje rostoucí pravděpodobnost daného typu právního důvodu užívání a naopak hodnota menší než 1 indikuje nižší pravděpodobnost.

Model 3 je ze statistického hlediska nejlépe vhodným modelem pro explanaci variability závisle proměnné (vysvětluje 50 % jejího rozptylu). Toto vysvětlení tvoří rozdíly ve vzdělání (čím vyšší vzdělání, tím nižší relativní výdaje na bydlení), typu domácnosti (neúplné rodiny a domácnosti jednotlivců mají vyšší relativní výdaje na bydlení než domácnosti tvořené úplnými rodinami), právním důvodem užívání bydlení (v bytech nájemních jsou relativní výdaje na bydlení vyšší) a velikosti místa bydliště (větší město znamená také vyšší výdaje na bydlení). ISEI a interakce mezi ním a roky k explanaci rozptylu relativních výdajů sice přispívají, nicméně jejich efekt musíme opět považovat ze statistického hlediska za zanedbatelný. Z tohoto důvodu nemůžeme konstatovat, že by sociální nerovnosti ovlivňovaly nerovnosti v míře zatížení; resp. že by se promítaly do relativních výdajů na bydlení.

Hypotéza III: Role kvality bydlení

Třetí analýza je zaměřena na kvalitu bydlení měřenou přelidněním. Závisle proměnná je v tomto případě podlahová plocha bytu/domu (v m²) na počet osob domácnosti. Ani v tomto případě nemá závisle proměnná normální rozložení, a proto analyzujeme její přirozený logaritmus. Graf 4.1 ukazuje průměrnou hodnotu této závisle proměnné v letech 1999 až 2008, včetně její směrodatné odchylky (směrodatná odchylka je v každém roce přičtena k průměru a odečtena od něj). Vidíme, že se ve sledovaném období průměrná podlahová plocha na osobu domácnosti mírně zvyšuje. Velikost směrodatné odchylky vzrostla z 0,53 v roce 1999 na 0,56 v roce 2008. Ve sledovaném období tedy přibýlo lidí, kteří bydlí ve větších, ale zároveň také menších bytech, což znamená, že kvalita bydlení se diferencovala.

Tabulka 4.4 ukazuje odhadnuté parametry tří regresních modelů vysvětlujících rozptýl přirozeného logaritmu podlahové plochy bytu/domu (v m²) na osobu domácnosti. Výsledek je podobný jako v případě předcházejících analýz: efekt ISEI je statisticky zanedbatelný a nezvyšuje se v čase. I odpověď na naši třetí otázku o propojenosti kvality bydlení a zaměstnaneckého postavení je tudíž negativní.

Tabulka 4.3: OLS model pro relativní výdaje na bydlení

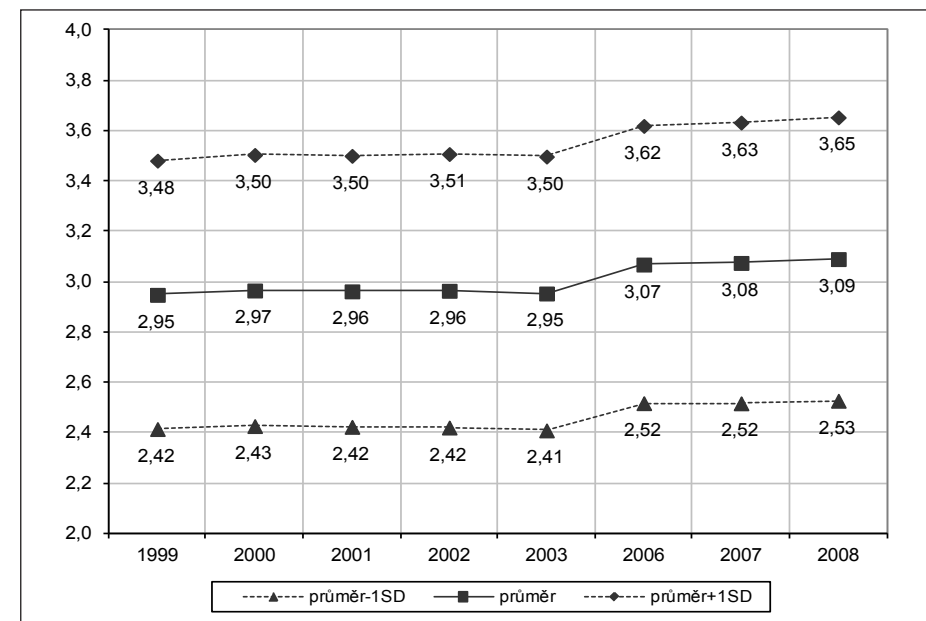
Proměnná	Kategorie	Model 1	Model 2	Model 3
ISEI	(16–90 bodů)	0,001 *	-0,003 *	-0,003 *
Rok	1999	ref.	ref.	ref.
	2000	0,020 *	0,031 *	0,009
	2001	0,018 *	0,030 *	-0,013
	2002	0,093 *	0,091 *	0,085
	2003	0,045	0,039 *	0,079
	2006	0,057 *	0,099 *	0,075
	2007	-0,007 *	0,028 *	0,043
	2008	-0,010	0,020	0,018
Nejvyšší vzdělání	Základní		ref.	ref.
	Vyučení		-0,037	-0,037
	Střední		-0,055	-0,056 *
	Vysokoškolské		-0,098 *	-0,099 *
Typ domácnosti	Úplná rodina		ref.	ref.
	Neúplná rodina		0,308 *	0,308 *
	Jednočlenná domácnost		0,312 *	0,312 *
Právní důvod užívání	Vlastní rodinný dům		ref.	ref.
	Vlastní nebo druž. byt		0,346 *	0,346 *
	Nájemní byt		0,477 *	0,477 *
Velikost obce	≤ 4,999 obyvatel		ref.	ref.
	5,000–49,999		0,152 *	0,152 *
	50,000+		0,219 *	0,219 *
Interakční efekty	isei*rok 1999			ref.
	isei*rok 2000			0,001
	isei*rok 2001			0,001
	isei*rok 2002			<0,001
	isei*rok 2003			-0,001
	isei*rok 2006			0,001
	isei*rok 2007			<0,001
	isei*rok 2008			<0,001
Konstanta		0,295 *	0,052 *	0,058 *

Proměnná	Kategorie	Model 1	Model 2	Model 3
Model fit				
	N	17652	17652	17652
	F > prob.	0,000	0,000	0,000
	Root MSE	0,649	0,540	0,540
	R ²	0,01	0,22	0,22
	Adjusted R ²	0,01	0,22	0,22

Zdroj: Český statistický úřad, Statistika rodinných účtů 1999–2008.

Poznámka: * p≤0,05. Závislou proměnnou je přirozený logaritmus relativních výdajů na bydlení, tedy podílu výdajů na bydlení na celkovém čistém příjmu domácnosti. Ref. označuje referenční kategorii v odhadovaném modelu.

Graf 4.1: Vývoj (přirozeného logaritmu) průměrného počtu m² podlahové plochy na počet osob domácnosti v letech 1999–2008 v ČR



Zdroj: Český statistický úřad, Statistika rodinných účtů 1999–2008.

Hypotéza IV: Role majetku v podobě rezidenčních nemovitostí

Poslední analýza je zaměřena na velikost bohatství domácností ve formě rezidenčních nemovitostí – jako taková se týká pouze skupiny domácností vlastníků bydlení. Závisle proměnná je přirozený logaritmus hodnoty rezidenčních nemovitostí odhadnuté pomocí hedonických cenových modelů. Graf 4.2 ukazuje vývoj průměrné hodnoty této závisle proměnné ve sledovaném období, včetně směrodatné odchylky, která je v každém roce k průměrné hodnotě přičtena a odečtena od ní. Trend je jednoznačný: průměrná cena nemovitostí mezi lety 1999 až 2008 v České republice roste, směrodatná odchylka této průměrné hodnoty se přitom nemění (samotný růst cen bytů a RD se výrazněji nesegmentuje).

Tabulka 4.4: OLS model na kvalitu spotřeby bydlení

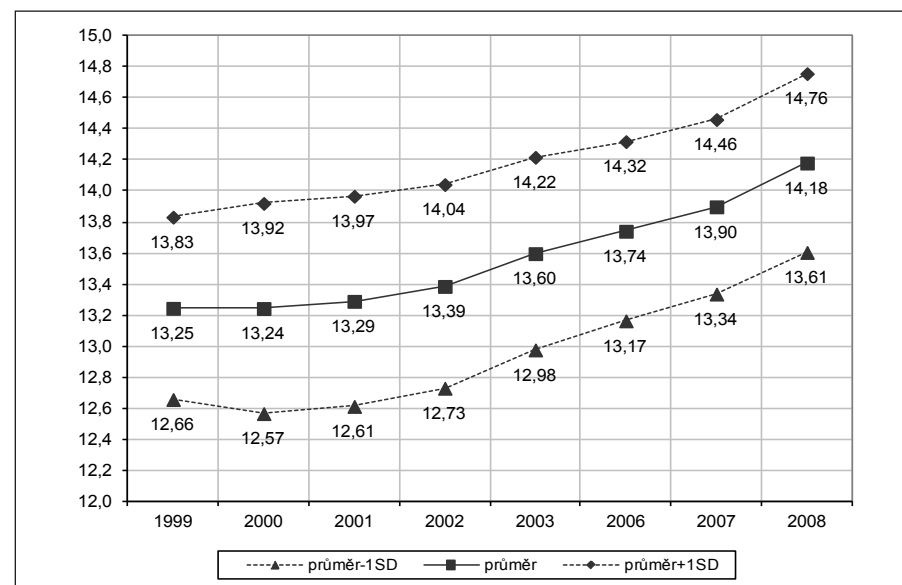
Proměnná	Kategorie	Model 1	Model 2	Model 3
Isei	(16–90 bodů)	0,001 *	0,003 *	0,003 *
Rok	1999	ref.	ref.	ref.
	2000	-0,003	0,009	-0,003
	2001	-0,001	0,014	0,024
	2002	-0,002	0,011	0,015
	2003	-0,005	0,006	0,038
	2006	0,105	0,106	0,079
	2007	0,115	0,111	0,048
	2008	0,133	0,129	0,085
Právní důvod užívání	Vlastní rodinný dům		ref.	ref.
	Vlastní nebo druž. byt		-0,350 *	-0,350 *
	Nájemní byt		-0,345 *	-0,345 *
Interakční efekty	isei*rok 1999			ref.
	isei*rok 2000			<0,001
	isei*rok 2001			<0,001
	isei*rok 2002			<0,001
	isei*rok 2003			-0,001
	isei*rok 2006			0,001
	isei*rok 2007			0,002
	isei*rok 2008			0,003

Proměnná	Kategorie	Model 1	Model 2	Model 3
Konstanta		2,887 *	3,020 *	3,031 *
Model fit	N	17652	17652	17652
	F > prob.	0,000	0,000	0,000
	Root MSE	0,539	0,509	0,509
	R ²	0,01	0,11	0,11
	Adjusted R ²	0,01	0,11	0,11

Zdroj: Český statistický úřad, *Statistika rodinných účtů 1999–2008*.

Poznámka: * p<0,05. Závislou proměnnou je kvalita bydlení měřená jako přirozený logaritmus podlahové plochy bytu připadající na jednu osobu domácnosti. Ref. označuje referenční kategorii v odhadovaném modelu.

Graf 4.2: Vývoj (přirozeného logaritmu) průměrné ceny rezidenčních nemovitostí v letech 1999–2008



Zdroj: Český statistický úřad, *Statistika rodinných účtů 1999–2008*.

Tabulka 4.5: OLS model na výši majetku v podobě rezidenčních nemovitostí

Proměnná	Kategorie	Model 1	Model 2	Model 3
ISEI	(16–90 bodů)	0,004 *	0,003 *	0,003 *
Rok	1999	ref.	ref.	ref.
	2000	0,007	0,017	0,056
	2001	0,046	0,051	0,092
	2002	0,149	0,161	0,206
	2003	0,358	0,371	0,319
	2006	0,501 *	0,509 *	0,449 *
	2007	0,651 *	0,663 *	0,597 *
	2008	0,944 *	0,956 *	0,825 *
Velikost obce	≤ 4,999 obyvatel		ref.	ref.
	5,000–49,999		0,123 *	0,123 *
	50,000+		0,513 *	0,512 *
Typ bydlení	Rodinný dům		ref.	ref.
	Byt		-0,469 *	-0,468 *
Interakční efekty	Isei*rok 1999			ref.
	Isei*rok 2000			-0,001
	Isei*rok 2001			-0,001
	Isei*rok 2002			-0,001
	Isei*rok 2003			0,001
	Isei*rok 2006			0,003 *
	Isei*rok 2007			0,090 *
	Isei*rok 2008			0,012 *
Konstanta		13,114 *	13,164 *	13,185 *
Model fit	N	13027	13027	13027
	F > prob.	0,000	0,000	0,000
	Root MSE	0,613	0,564	0,564
	R ²	0,22	0,34	0,34
	Adjusted R ²	0,22	0,34	0,34

Zdroj: Český statistický úřad, *Statistika rodinných účtů 1999–2008*.

Poznámka: * $p \leq 0,05$. Závislou proměnnou je přirozený logaritmus tržní ceny vlastněného bytu/domu. Ref. označuje referenční kategorii v odhadovaném modelu.

Tabulka 4.5 ukazuje odhadnuté regresní modely pro explanaci variability přirozeného logaritmu ceny rezidenčních nemovitostí. Z hlediska testových kritérií jednotlivých modelů vysvětluje nejlépe variabilitu přirozeného logaritmu cen nemovitostí model 3. V tomto případě ISEI přednosty domácnosti působí pozitivně, jakkoliv opět spíše slabě, na přirozený logaritmus ceny nemovitostí. To znamená, že lidé s vyšším zaměstnaneckým statusem žijí také v bytech/domech vyšší hodnoty. Model 3 zahrnuje i interakce mezi ISEI a rokem sběru dat. První tři interakce jsou statisticky nevýznamné a velikost koeficientu je pro tyto roky totožná. Od roku 2003 ovšem sledujeme nárůst efektu ISEI na velikost bohatství ve formě rezidenčních nemovitostí. Efekty těchto interakcí jsou statisticky významné na hladině statistické významnosti 0,05. Na základě těchto výsledků můžeme odpovědět na naši poslední hypotézu kladně: efekt ISEI na nerovnosti týkající se majetku domácností ve formě bydlení (rezidenčních nemovitostí) existuje, resp. potvrdil se zejména její významný rostoucí trend (po roce 2003).

Závěr

V průběhu ekonomické transformace dochází ve všech postsocialistických zemích ke změnám v sociální stratifikaci, které je možné přičíst na vrub zejména změnám směrem k výkonové společnosti. Vzdělání, odbornost a výkon začaly strukturovat trh práce, určovat sociálně-ekonomický status jedince i domácnosti. Tyto procesy přinesly do platově nivelizované společnosti v roce 1989 nové a rostoucí příjmové a sociální nerovnosti. V některých vyspělých zemích se přitom ukazuje významná vazba mezi sociální stratifikací a podmínkami bydlení, tedy mezi socioekonomickým statusem domácnosti a postavením na tzv. „žebříčku“ bydlení; tato vazba byla prokázána zejména v souvislosti s právním důvodem užívání bydlení. Naši hlavní otázkou tak bylo, do jaké míry ovlivňují rostoucí sociální nerovnosti v české společnosti (měřené prostřednictvím ISEI hlavy domácnosti) také nerovnosti v oblasti bydlení a jak se tato vazba mezi sociálními nerovnostmi a nerovnostmi v oblasti bydlení vyvíjela v čase. Protože však z důvodu masové privatizace veřejných nájemních bytů nebylo možné zkoumat tuto vazbu pouze na tradičně nejvíce využívané dimenzi stratifikace podle podmínek bydlení – právním důvodem užívání bydlení – byla tato vazba zkoumána rovněž na nerovnostech souvisejících s rela-

tivními výdaji na bydlení, kvalitou bydlení měřenou přelidněním a bohatstvím ve formě rezidenčních nemovitostí. Naší poslední otázkou tak bylo, která z dimenzí nerovností v oblasti bydlení, pokud vůbec nějaká, je nejsilněji provázána se zvoleným aspektem sociální stratifikace.

Výsledky regresních analýz na spojených datových souborech Statistiky rodinných účtů v letech 1999 až 2008 překvapivě poukázaly na nízkou souvislost mezi socioekonomickým statusem hlavy domácnosti a právním důvodem užívání bydlení, relativními výdaji na bydlení (mírou zatížení) a kvalitou bydlení měřenou přelidněním; v čase ani nedochází k žádným změnám, tedy posilování těchto souvislostí. Jedinou významnou souvislostí, která se od roku 2003 významně posiluje a která je přitom ve vyspělých zemích často opomíjena, je souvislost socioekonomického statusu přednosti domácnosti s výší bohatství drženého ve formě rezidenčních nemovitostí. Vzhledem k tomu, že i v ostatních postsocialistických zemích došlo k masové privatizaci veřejných bytů a převážná část domácností se tak stala vlastníkem svého bydlení, je pravděpodobné, že se tato vazba mezi sociálními nerovnostmi a nerovnostmi v oblasti bydlení potvrdí i v jiných postsocialistických zemích a má tudíž obecnější platnost.

Výsledky našich analýz potvrdily značnou setrvačnost podmínek bydlení a potažmo i státní bytové politiky v České republice. Cílem transformační bytové politiky bylo zejména zachování existujících „privilegií“ pro bydlící domácnosti a tím i zajištění podpory reforem v ostatních oblastech hospodářství. Díky skutečnosti, že původně získaná „privilegia“ tak byla do velké míry (zdaleka však nikoliv zcela, všem či všem stejně) zachována, podmínky bydlení tak neprošly po roce 1989 stejnou proměnou jako trh práce.

Ačkoliv stát při této politice výrazným způsobem znevýhodnil nebydlící nebo nově se vytvářející domácnosti a ačkoliv hodnotu privilegií rozděloval náhodně a necíleně, a plošným charakterem těchto opatření zajistil privilegia i pro domácnosti s vyšším socioekonomickým statusem a příjmem, rozsáhlost a nákladnost (štědrost) těchto opatření vedly k zachování minimálních nerovností v oblasti bydlení. Na druhou stranu je rovněž zřejmé, že nerovnosti v oblasti bydlení nezmizely a budou se v budoucnu, kdy již nebude možné využít štědrých ekonomických dotací, rychle prohlubovat; ve vyspělých zemích se tradiční osa diferenciací v podobě právního důvodu užívání bydlení spíše transformovala do nové osy diferenciací podle výše majetku v podobě tržní

hodnoty vlastněných rezidenčních nemovitostí. Tato osa diferenciací, vyjadřující působení trhu a tedy i budoucí trend v oblasti bydlení, je také ze všech sledovaných dimenzí nerovností v oblasti bydlení se sociální stratifikací české postsocialistické společnosti svázána nejvíce.

Poznámky

1. Příkladem nástroje užívaného pro popis těchto nerovností je třídní schéma EGP [Erikson, Goldthorpe 1992], jež se snaží zkombinovat několik principů nerovností (ve vlastnictví ekonomických prostředků, vzdělání, složitosti práce, příslušnosti k manuálním a nemanuálním zaměstnáním a částečně i odvětvové příslušnosti) v jednu apriorní klasifikaci. Jinou možností je rozdělení společnosti do statusových skupin, vytvoření hierarchických statusových škál, například prostřednictvím Mezinárodního indexu sociálně ekonomického statusu (ISEI) [Ganzeboom, Graaf, Treiman 1992; Ganzeboom, Treiman 1996]. Empirické zkoumání stratifikačního uspořádání společnosti tak vychází z rozdělení společnosti do více či méně homogenních skupin charakterizovaných pracovním postavením (náročností a prestiží vykonávané profese), ukončeným vzděláním a příjmem, tedy zejména pomocí tří základních socioekonomických proměnných [Ganzeboom, Treiman, Ultee 1991; Ganzeboom, Treiman 2003].
2. Pro pochopení stratifikace podle podmínek bydlení je nutné vědět, že za standardních tržních podmínek existuje zásadní rozdíl mezi bydlením nájemním a bydlením vlastnickým; tedy mezi hlavními typy právního důvodu užívání bydlení. Vlastníci bydlení, na rozdíl od těch, kteří bydlí v pronájmu, realizují několik dodatečných práv plynoucích z vlastnictví obecně – možnost vyloučit ze spotřeby bydlení ve svém bytě či rodinném domě všechny ostatní, plně se svou nemovitostí disponovat (včetně možnosti nemovitost pronajmout nebo zastavit pro získání hotovosti na různé účely) a nemovitost prodat. Možnost disponovat a prodat přitom může vlastníkům přinášet určitý kapitálový výnos podobně, jako je tomu u jiných investic. V domě či bytě, který vlastní, mají zpravidla ukryto nemalé bohatství, často hlavní část jejich bohatství – to jim může přinášet jistý pocit zabezpečení a stability.
3. Sociální stratifikace bude měřena prostřednictvím socioekonomického statusu hlavy domácnosti za pomoci škály *International Socioeconomic Index of Occupational Status* (ISEI).
4. Právní důvod užívání bydlení bude sledován ve třech následujících kategoriích: vlastní rodinný dům, vlastní/družstevní byt a nájemní bydlení (použité datové zdroje neumožňují rozlišit soukromé a obecní nájemní bydlení).
5. Relativní výdaje na bydlení jsou indikátorem finanční dostupnosti bydlení a jsou definovány jako podíl výdajů na bydlení na celkovém čistém příjmu domácnosti. Výdaje na bydlení zahrnují výdaje na splátky hypotečních úvěrů (u vlastníků bydlení), nájemné (u nájemníků), energie a dalších služeb spojených s bydlením.

-
6. Kvalita bydlení bude měřena rozlohou podlahové plochy bytu na osobu domácnosti. „Přelidnění“ je hlavní známkou nízké kvality bydlení a tak i hlavním indikátorem nerovnosti v oblasti fyzické nedostupnosti bydlení.
 7. Majetek v podobě rezidenčních nemovitostí bude měřen prostřednictvím tržní hodnoty stávajícího bydlení vlastníka bydlení. Tržní cena bude odhadnuta pomocí hedonických regresních modelů popsaných dále v textu kapitoly.
 8. ISCO (*International Standard Classification of Occupations*) vyvinul Mezinárodní úřad práce v Ženevě. Nejprve v roce 1958, pak v roce 1968, 1988 a 2008.
 9. Konkrétně bylo nutno se například vypořádat s faktem, že v *SRÚ* není k dispozici míra opotřebení bytu nebo RD, v němž domácnost žije, k dispozici je pouze stáří bytu/RD, které lze zjistit z kategorizovaného období výstavby. Předpokládali jsme tudíž, že míra opotřebení je lineární funkcí stáří bytu/RD a adekvátně ke kategoriím stáří v *SRÚ* byly vytvořeny kategorie opotřebení v datových souborech s cenami nemovitostí, které byly následně použity v regresních modelech. Problémem byla rovněž skutečnost, že plocha RD je v datových souborech *SRÚ* uváděna v m², zatímco v datových souborech s cenami nemovitostí v m³ (obestavěná plocha). Na vzorku 120 RD náhodně vybraných na internetu (realitní servery a nabídkové katalogy různých stavebních firem), u nichž byla uvedena užitná plocha v m² a současně odpovídající obestavěný prostor v m³, byla odhadnuta lineární závislost mezi užitnou plochou a obestavěným prostorem (podíl vysvětlené variability závislé proměnné činil 94,4 %). Následně byla tato funkce použita v datových souborech s cenami bytů a RD pro transformaci obestavěné plochy v m³ na užitnou plochu v m², která byla použita jako vstupní proměnná do regresních modelů.
 10. ISEI přednosti domácnosti nemusí vždy souviset s příjmem domácnosti, přičemž příjem domácnosti je sám o sobě důležitým stratifikačním kritériem. Tuto analýzu, stejně jako všechny ostatní analýzy, jsme proto pro kontrolu zopakovali. Závislou proměnnou byl namísto ISEI přirozený logaritmus příjmu domácnosti. Výsledky analýz však byly shodné.

5. Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení v ČR

Martina Mikeszová, Martin Lux

Úvod

Nerovnosti v oblasti bydlení se projevují zejména v oblasti spotřeby, přístupu a dostupnosti bydlení [Lux 2002; Ronald 2008]. Proto jsme se této problematice věnovali v předcházejících třech kapitolách této monografie. Jednou z příčin vytváření a upevňování sociálních nerovností mohou být ovšem též regionální nerovnosti v dostupnosti bydlení – rostoucí nerovnosti v této oblasti totiž brání migraci domácností za pracovními příležitostmi, a tak prohlubují nejen regionální rozdíly v míře nezaměstnanosti, ale také příjmové nerovnosti ve společnosti obecně [Lux et al. 2006].

Již od devadesátých let minulého století je možné zdokumentovat růst regionálních nerovností ve výši tzv. tržního nájemného a cen vlastnického bydlení (bytů a domů) v ČR, a to zejména mezi Prahou a zbytkem republiky [Kostecký et al. 1998; Kostecký 2000; Lux et al. 2008]. Tento vývoj se logicky promítá do vývoje regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení.¹ Regionální nerovnosti ve mzdách (resp. příjmech domácností) a cenách bydlení (resp. úrovni tržního nájemného) totiž zdaleka nejdou „ruku v ruce“, což může mít zprostředkovaně vliv na sociální nerovnosti ve společnosti. Příkladem mohou být regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti dělníků: pokud ztratí hlava domácnosti práci v méně vyspěleém regionu, pak by pro ni, a to i přes nabídku zaměstnání i vyšší mzdu, mohlo být z důvodu regionálních nerovností v nákladech na bydlení stěhování do vyspělejších regionů finančně ztrátové. Rozhodnutí „zůstat nezaměstnaným“ přitom prohloubí obecnější sociální nerovnosti; extrémním důsledkem by pak mohlo být sociální a prostorové vyloučení v méně vyspělejších regionech [Mareš 2006; Sýkora 2007].

Dostupné studie ukazují, že regiony v ČR mezi sebou vykazují nerovnosti především v ekonomické výkonnosti a vývoji zaměstnanosti, přičemž regio-

nální nerovnosti se prohlubovaly zejména v 90. letech [Hampl 2001; Blažek, Csank 2007]. Tento vývoj byl způsoben zásadními změnami ve společnosti i v ekonomice, ke kterým došlo během transformačního období, i jako reakce na umělou nivelizační regionální politiku v období před rokem 1989. K dynamickým změnám regionální diferenciaci docházelo zejména ve druhé polovině 90. let, po roce 2000 již regionální disparity oscilují kolem dosažené hladiny a dochází ke stabilizaci nové regionální struktury ČR [Blažek, Csank 2007]. Obdobnou situaci můžeme nalézt také v ostatních postsocialistických zemích [Petrakos, Psycharis, Kallioras 2005].

Problematice ekonomických disparit mezi zeměmi, ale i mezi regiony, se věnují např. Sala-i-Martin [1996], Beenstock a Felsenstein [2007] nebo Kangasharju a Pekkala [2004]; jejich práce se zabývají otázkou konvergence v hodnotách národních (nebo regionálních) HDP na obyvatele (případně obdobných ukazatelů ekonomické výkonnosti), tedy jednou z klíčových otázek teorií ekonomického růstu. Názory ekonomů na snižování či zvyšování regionálních rozdílů nejsou však zdaleka jednotné. Podle neoklasické ekonomické teorie by v čase mělo docházet k postupnému sblížení regionálních rozdílů v ekonomické výkonnosti (jak mezi zeměmi, tak mezi regiony jedné země), a to s ohledem na „samokorekční“ mechanismy fungující na trhu práce i na trhu kapitálu. Podle stoupenců nové teorie ekonomického růstu [*New Growth Economics*, Beenstock a Felsenstein 2007: 336] nemusí nutně docházet ke konvergenci a rozdíly v bohatství mezi zeměmi/regiony se mohou naopak v čase zvyšovat.

Nová ekonomická geografie hovoří o koncentraci výroby do jednoho místa a o tzv. prostorovém modelu „jádro – periferie“ (*core-periphery*) [Krugman 1991; Fujita et al. 2001]. Koncentrace výroby do „jádra“ láká subdodavatele, vyšší mzdy zase kvalifikovanou pracovní sílu; takové regiony se zároveň vyznačují snadným přístupem k trhům i inovacím. Na druhé straně vlivem snižování dopravních nákladů a růstu konkurence může docházet k přesunům směrem k periferii, tj. ke konvergenci regionů. Jev spočívající ve zvyšování a následném zmenšování regionálních nerovností v ekonomickém vývoji je popsán prostorově ekonomickou vývojovou teorií, kterou v 60. letech minulého století zformuloval Friedmann [1966]. Hampl [2001] považuje střídání divergenčních a konvergenčních tendencí ve vývoji regionálních nerovností za jeden ze dvou relativně spolehlivých závěrů, které lze o regionálních nerov-

nostech v socioekonomické úrovni obyvatelstva na základě empirického výzkumu udělat.

První otázkou této kapitoly monografie tak je, zdali výše uvedenému „střídání“ konvergence a divergence odpovídá i vývoj regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení v ČR, nebo zdali je tento vývoj naopak více méně jednosměrný. Druhou otázkou je, jak se vyvíjel počet typů domácností ohrožených finanční nedostupností přiměřeného tržního nájemního bydlení, a tedy i sociálním vyloučením, v jednotlivých regionech ČR, a to zejména z důvodu probíhající deregulace nájemného. V závěru se rovněž budeme věnovat otázce, zdali by mohl být vývoj regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení i příčinou nízké úrovně migrace za prací v ČR.

Náplní této kapitoly tak bude analýza vývoje regionálních nerovností ve finanční dostupnosti „tržního“ nájemního a vlastnického bydlení v ČR v období 2000–2009 a vývoji zastoupení typů domácností ohrožených finanční nedostupností přiměřeného „tržního“ nájemního bydlení ve stejném období. V souvislosti s probíhající deregulací nájemného byly regionální nerovnosti v sektoru nájemního bydlení analyzovány pouze v modelovém případě, kdy regulované nájemné neexistuje a všechny typy domácností hradí pouze tržní nájemné. V další části kapitoly se zaměříme na popis datových zdrojů a užití metodologie a následující dvě části se pak budou věnovat prezentaci hlavních výsledků regionálních analýz. V poslední kapitole jsou pak shrnuty a diskutovány hlavní závěry.

Data a metodologie

Standardně se odlišují tři základní přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení [Garnett 2000]: indikátorový přístup, referenční přístup a reziduální přístup. Indikátorový přístup, který bude aplikován i v této kapitole, využívá indikátorů měřících zatížení domácností výdaji na bydlení; ty mají obvykle podobu podílu nákladů na bydlení k příjmům domácností. Indikátorem používaným pro hodnocení finanční dostupnosti *nájemního* bydlení je zejména podíl nájemného nebo výdajů na bydlení na celkových čistých příjmech domácností – tento indikátor nazýváme *míra zatížení* (výdaji na nájemné, výdaji na bydlení). Finanční dostupnost *vlastnického* bydlení se pak měří především in-

dikátorem *price-to-income ratio (P/I)*. Indikátor *P/I* poměřuje, jak již název naznačuje, ceny bytů a příjmy domácností; představuje tedy podíl průměrné ceny bytu v dané lokalitě na průměrném čistém příjmu domácnosti ve stejné lokalitě.

Všechny indikátory používané pro měření, jak je bydlení finančně dostupné pro různé skupiny domácností v různých regionech země, se musí vyrovnávat se skutečností, že analýza prostých výdajů na bydlení nezohledňuje dostatečně kvalitu samotného bydlení, velikost užívaného bydlení, ochranu nájemních práv a ostatní s bydlením související náklady (náklady dojížděky). Vysoká míra zatížení (tedy na první pohled problém s finanční dostupností bydlení) nemusí být způsobena nízkým příjmem nebo obecně vysokou úrovní nákladů na bydlení [Sunega 2003], ale pouze tím, že konkrétní domácnost bydlí v příliš atraktivním a/nebo příliš velkém bytě. Pokud by se taková domácnost přestěhovala do „přiměřeného“ bydlení (které nelze než definovat normativně), pak by mohla její míra zatížení poklesnout na hodnotu, která již není hodnocena jako neúnosná. Prostý „neupravený“ výpočet míry zatížení tak může podávat zkreslený obraz o tom, kolik domácností je skutečně v nouzi z pohledu finanční dostupnosti bydlení. Indikátory používané pro měření finanční dostupnosti bydlení se tak s tímto problémem musí vypořádat, jinak odráží spíše defekty na daném trhu s bydlením než skutečné nerovnosti.

V České republice neexistuje takový datový soubor, který by umožnil jednoduchou analýzu regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení, tj. analýzu skutečných regionálních nerovností na základě znalosti konkrétních domácností s jejich konkrétními výdaji a příjmy. Ačkoliv pro celorepublikovou výpověď je možné využít datového souboru *Statistika rodinných účtů* (statistické šetření prováděné ČSÚ), vzhledem k velikosti dotázaného vzorku a kvalitě výběru jej není možné použít pro analýzu regionálních nerovností. Tento nedostatek přitom není jediný. V České republice chybí relevantní regionální data o příjmech celých domácností; *Statistiku rodinných účtů* nelze pro tento účel rovněž použít. Nezbyvalo proto než aplikovat originální metodiku měření [podrobněji popsanou v Lux, Kuda 2008].

Jakkoliv neexistují datové zdroje týkající se příjmů celých domácností, k dispozici jsou data o úrovni průměrných hrubých mezd v jednotlivých krajích ČR. Zdroje dat o úrovni hrubých mezd jsou dvojího druhu – podnikové výkaznictví ČSÚ a regionální statistika cen práce Ministerstva práce a soci-

álních věcí (MPSV). Podnikové výkaznictví ČSÚ poskytuje informace o průměrných mzdách v krajích ČR, jež lze od roku 1993 dále třídit podle firemních charakteristik, např. podle odvětví ekonomické činnosti. Do roku 2001 byly tyto údaje zjišťovány pracovištní metodou, tj. mzdy byly evidovány dle sídla jednotlivých organizačních jednotek podniku až na úrovni okresů; od roku 2002 do roku 2004 se pak postupovalo pouze tzv. podnikovou metodou, tj. mzdy byly evidovány podle sídla vykazujícího ekonomického subjektu včetně provozoven dislokovaných na jiném území. Od roku 2005 se pak začíná opět se zaváděním sídla jednotlivých organizačních jednotek na úrovni krajů.

Jiným zdrojem dat je regionální statistika cen práce (RSCP), jejímž garantem je MPSV. RSCP sbírá od roku 2001 data o mzdách zaměstnanců pomocí výběrového šetření; hlavním cílem zjišťování je určení průměrných regionálních hrubých mezd jednotlivých kategorií zaměstnání podle mezinárodní klasifikace zaměstnání (KZAM), a to pro zaměstnance skutečně pracující v jednotlivých krajích (bez ohledu na sídlo zaměstnavatele). RSCP je tak pro analýzu finanční (ne)dostupnosti bydlení vhodnější, jelikož úroveň hrubých mezd je stanovována nikoliv s ohledem na odvětví ekonomické činnosti zaměstnavatele, ale s ohledem na náročnost zaměstnání (KZAM) zaměstnance, a navíc je stabilně určována podle místa pracoviště zaměstnance, a nikoliv podle místa hlavního sídla podniku. Mimo statistiku hrubých mezd ze zaměstnání je rovněž možné dohledat průměrnou výši starobních důchodů, podpor v nezaměstnanosti a jiných sociálních dávek v jednotlivých krajích ČR; ty jsou od roku 1994 částečně zpracovávány ČSÚ na základě evidence MPSV a částečně samotným MPSV.

Od roku 2000 jsou rovněž k dispozici údaje o výši průměrných tržních nájmů a cen bytů ve vybraných 335 českých městech, a to z databáze Institutu regionálních informací (IRI), jež jsou vážením transformovatelné do podoby regionálních průměrů. Data jsou získána na základě pravidelného monitoringu nabídkových (inzerovaných) cen tržního nájemného a cen bytů; sběr dat je prováděn z lokálních i celostátních inzertních novin a časopisů, průzkumů v terénu a z inzertních nabídek na internetu.

Pro samotný výpočet regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení byl využit postup založený na vytvoření typů domácností² a typů bydlení (podle velikosti bytu), přičemž pro každý typ domácnosti byl pomocí RSCP a speciálního modelu výpočtu daní a dávek vypočten průměrný čistý příjem

v daném regionu, a každému typu domácnosti byl zároveň přiřazen velikostně „přiměřený“ byt a průměrné nájemné/cena takového bytu v daném regionu [podrobně je metodika uvedena v Lux, Kuda 2008]. Tímto způsobem jsme se vyrovnali s námitkou týkající se zohlednění spotřeby bydlení, tj. skutečnosti, že vysoké výdaje na bydlení mohou být způsobeny i tím, že domácnost užívá „nepřiměřené“ (rozsáhlé, luxusní, nadprůměrné) bydlení. Průměrné příjmy vybraných typů domácností v regionu byly tímto srovnávány s průměrnými výdaji na přiměřené nájemní či vlastnické bydlení v daném regionu.

Pomocí této metodiky byla vytvořena databáze zahrnující indikátory finanční dostupnosti bydlení (míra zatížení, P/I) pro 60 zvolených typů domácností ve všech 14 krajích ČR od roku 2000 do roku 2009. Vývoj finanční dostupnosti bydlení byl sledován souhrnně za všechny typy domácností pomocí agregované hodnoty i zvláště pro čtyři shluky typů domácností, které mají obdobnou míru zatížení, a čtyři shluky typů domácností, které se vyznačují podobnou hodnotou P/I . Agregovaná regionální hodnota míry zatížení a P/I byla vypočtena jako průměr míry zatížení, resp. P/I , pro všech 60 typů domácností vážený reálnou mírou zastoupení těchto domácností podle SLDB 2001. Míra zatížení (a P/I) pro každý shluk domácností odpovídá průměrné míře zatížení (P/I) u všech příslušných typů domácností v daném shluku vážené reálným zastoupením daných typů domácností podle SLDB 2001.

Pro vyhodnocení regionálních nerovností a vývoje regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení pak byly použity statistické míry variability, kterými jsou rozptyl, směrodatná odchylka a variační koeficient; použit byl i ukazatel β -konvergence/divergence [Barro, Sala-i-Martin 1995].

Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení

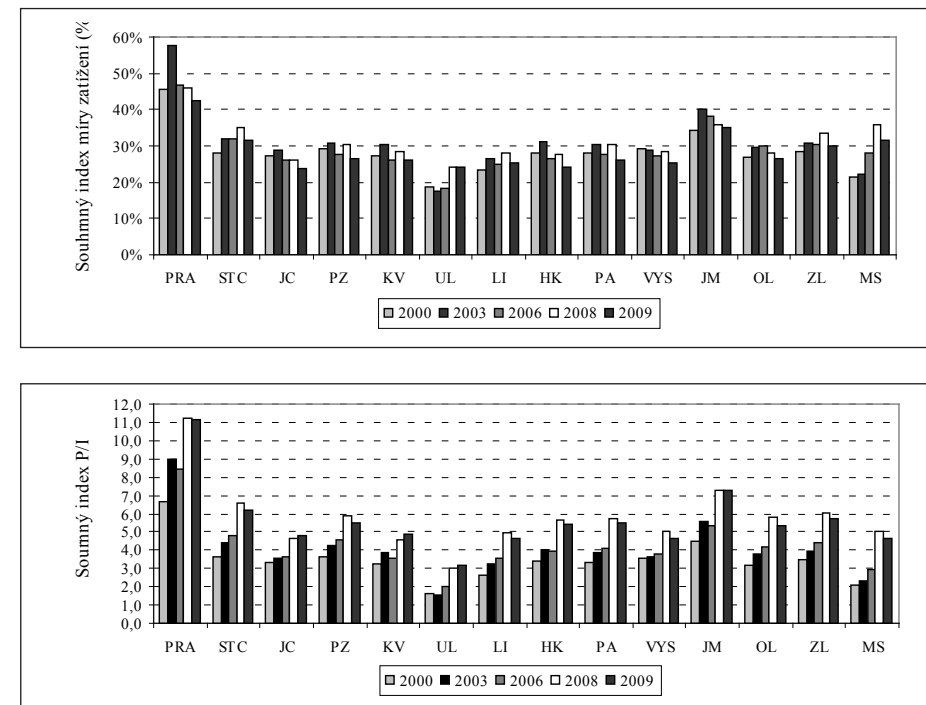
Nejvyšší agregovaná hodnota míry zatížení tržním nájemným pro všech 60 sledovaných typů domácností (graf 5.1) by v roce 2009 byla patrná u pražských domácností (agregovaná hodnota míry zatížení je rovna 42 %), které pak následují domácnosti Jihomoravského kraje (35 %). Naopak nejnižší agregovanou hodnotu míry zatížení najdeme u domácností v Jihočeském a Ústeckém kraji. Z hlediska vývoje v čase rostla agregovaná hodnota míry zatížení od roku 2000 do roku 2004 ve všech krajích kromě Prahy, mezi roky

2004 a 2005 spíše zůstává ve všech krajích kromě Prahy na stejné úrovni a od roku 2005 do roku 2006 klesala agregovaná hodnota míry zatížení ve všech krajích kromě kraje Moravskoslezského. V Praze se agregovaná hodnota míry zatížení zvyšovala pouze do roku 2003 a od té doby klesá. Průběh křivky pro Moravskoslezský kraj se odlišuje od ostatních regionů, a to zejména od roku 2005; agregovaná hodnota míry zatížení zde byla až do roku 2005 jedna z nejnižších, avšak v roce 2006 je již v mezikrajském srovnání pátá nejvyšší a v roce 2008 dokonce třetí nejvyšší.

Vývoj finanční dostupnosti vlastnického bydlení v jednotlivých regionech ČR měl jiný průběh než vývoj finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení. Agregovaná hodnota P/I rostla ve většině regionů od roku 2000 do roku 2004, v roce 2005 hodnota P/I stagnovala a v roce 2006 opět začala růst. Prudký růst hodnoty P/I můžeme zaznamenat zejména v letech 2007 a 2008, a naopak v roce hospodářské krize dochází ve většině krajů k poklesu (graf 5.1).

Graf 5.2 znázorňuje vývoj regionálních nerovností ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení (horní graf) a ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení (dolní graf); pro větší přehlednost pouze ve vybraných letech období 2000–2009. Sloupce v levém grafu vyjadřují odchylku průměrné agregované hodnoty míry zatížení v daném kraji a daném roce od celorepublikového průměru v procentních bodech. Analogicky sloupce v pravém grafu vyjadřují odchylku průměrné agregované hodnoty P/I v daném kraji a daném roce od celorepublikového průměru v procentních bodech. Z grafů je na první pohled zřejmé, že regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení (měřené prostřednictvím ukazatele P/I) jsou větší než regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení (měřené prostřednictvím ukazatele míry zatížení). Jestliže, například, průměrná agregovaná hodnota P/I byla v Praze v roce 2003 o více než 100 % nad úroveň celorepublikového průměru (viz pravý graf), průměrná agregovaná hodnota míry zatížení tržním nájemným v Praze byla ve stejném roce „jen“ o zhruba 80 % nad úroveň celorepublikového průměru (viz levý graf). Z grafu je rovněž patrné, jak se regionální hodnoty ukazatelů finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení (míry zatížení) a finanční dostupnosti vlastnického bydlení (P/I) v čase přibližovaly nebo naopak vzdalovaly celorepublikovému průměru, například „přibližování“ Prahy, Moravskoslezského a Ústeckého kraje k celorepublikovému

Graf 5.1: Vývoj míry zatížení a P/I v jednotlivých krajích ČR ve vybraných letech



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

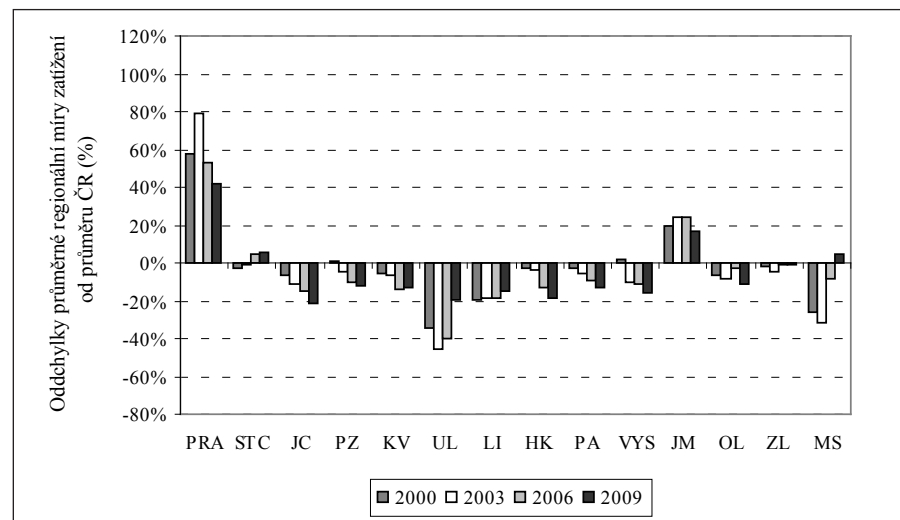
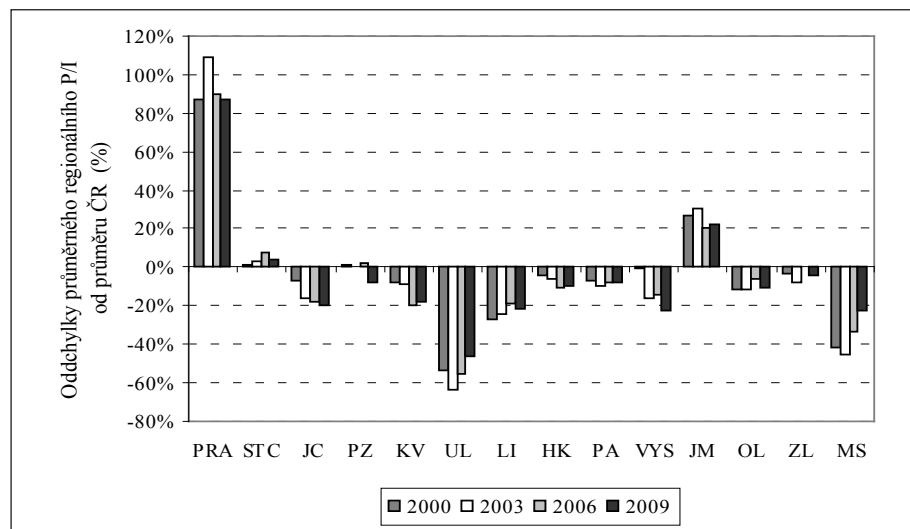
průměru v letech 2004 a 2006. Platí, že čím vyšší je sloupec v grafu, tím větší vzdálenost od celorepublikového průměru, a *vice versa*.

Agregovaná hodnota míry zatížení či P/I může zkreslovat podstatné rozdíly mezi různými typy domácností; na druhé straně by bylo velmi komplikované porovnávat rozdíly v míře zatížení pro všech 60 typů domácností zvlášť. Za pomoci klastrové analýzy byly proto nalezeny čtyři shluky typů domácností s obdobnou finanční dostupností bydlení: s obdobnou mírou zatížení a obdobnou hodnotou P/I . Do skupiny domácností s nejvyšší finanční dostupností bydlení (resp. s nízkou hodnotou indikátorů) můžeme zařadit zejména domácnosti vedoucích a řídicích pracovníků, naopak do skupiny domácností s velmi nízkou dostupností bydlení (resp. s vysokou hodnotou indikátorů) patří hlav-

ně domácnosti závislé na sociálních dávkách či samoživitelé z řad méně kvalifikovaných pracovníků. Graf 5.3 zobrazuje pomocí variačního koeficientu vývoj regionálních nerovností u těchto čtyř shluků domácností v segmentu vlastnického i tržního nájemního bydlení. Vývoj regionálních nerovností vykazuje stejný trend; avšak je patrné, že regionální nerovnosti měřené variačním koeficientem jsou o to větší, oč horší je finanční dostupnost bydlení pro danou skupinu domácností.

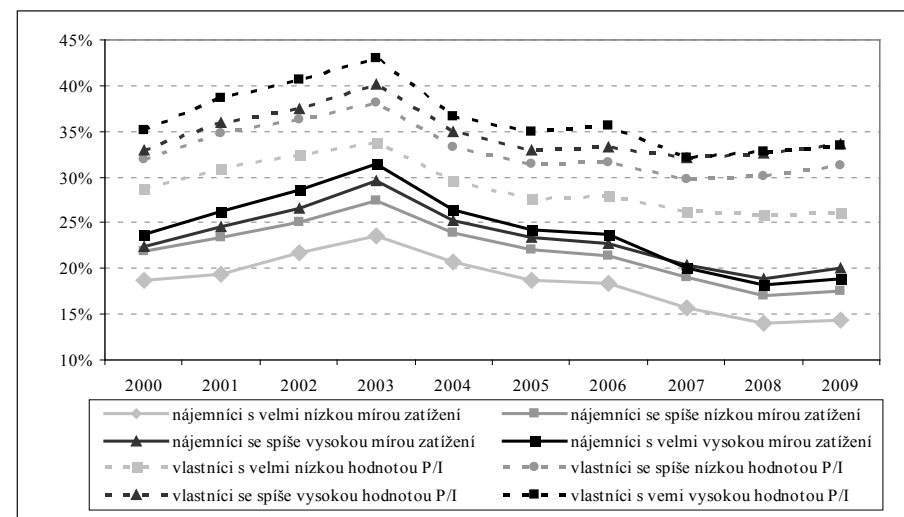
Pro skupinu domácností s nejvyšší finanční dostupností bydlení jsou patrné také nejmenší regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení – jinými slovy, u vyšších kategorií zaměstnání (manažeři, specialisté, odborníci) regionální nerovnosti ve mzdách více méně kopírují nerovnosti ve výdajích na bydlení. Naopak, pro skupinu domácností s nejnižší finanční dostupností bydlení, tedy například pro domácnosti manuálních pracovníků, provozních či prodavaček, regionální nerovnosti ve mzdách nedokážou kompenzovat regionální nerovnosti ve výdajích na bydlení, a proto jsou zde regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení nejvyšší.

Graf 5.2: Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti přiměřeného tržního nájemního bydlení a vlastnického bydlení v letech 2000, 2003, 2006 a 2009



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

Graf 5.3: Vývoj variačních koeficientů míry zatížení a P/I pro různé shluky domácností podle jejich míry zatížení a výše P/I



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

Trend vývoje regionálních nerovností od roku 2000 do roku 2009 byl nejen téměř shodný pro všechny typy domácností, ale byl velmi obdobný i pro vlastnické a tržní nájemní bydlení. Od roku 2000 do roku 2003 dochází ke zvětšování regionálních nerovností a od roku 2003 do roku 2009 se regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení naopak snižují. Jelikož z hlediska vývoje regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení v čase neexistují velké odlišnosti mezi jednotlivými shluky domácností, je možné je zkoumat souhrnně za všechny typy do-

mácností. Pro vlastnické i tržní nájemní bydlení pak platí, že v letech 2000–2003 byly hodnoty β -koeficientu konvergence/divergence³ kladné a relativní přírůstky míry zatížení (přírůstky hodnoty P/I) v jednotlivých regionech významně korelovaly s hodnotami míry zatížení (hodnotami P/I) v daných regionech v předcházejícím roce (tabulka 5.1); docházelo tedy ke zvyšování regionálních nerovností. V letech 2003 až 2009 jsou hodnoty β -koeficientu konvergence/divergence naopak záporné, tudíž v tomto období docházelo ke snižování regionálních nerovností.

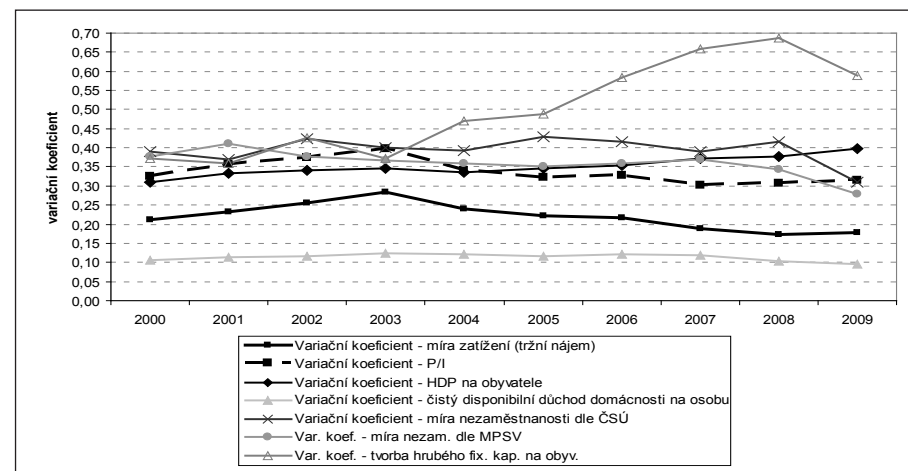
Tabulka 5.1: β -koeficient konvergence/divergence pro míru zatížení tržním nájmem a P/I v letech 2000–2009

	β -koeficienty												
	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009	2000/2003	2003/2006	2006/2009	2000/2009
míra zatížení	0,54*	0,59*	0,72**	-0,78**	-0,61*	-0,21	-0,63*	-0,41	-0,07	0,78**	-0,59*	-0,54*	-0,53
P/I	0,59*	0,41	0,33	-0,75**	-0,50	-0,10	-0,32	-0,27	-0,14	0,69**	-0,70**	-0,42	-0,41

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

Poznámka: * hodnoty korelačního koeficientu jsou signifikantní na hladině významnosti 0,05, ** hodnoty korelačního koeficientu jsou signifikantní na hladině významnosti 0,01.

Graf 5.4: Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení a regionální rozdíly v ekonomické výkonnosti regionů



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty.

Poznámka: Hodnoty uvedené v grafu představují hodnoty variačních koeficientů spočtených pro hodnoty příslušného ukazatele mezi kraji ČR (NUTS 3).

V grafu 5.4 jsou uvedeny hodnoty variačních koeficientů v jednotlivých letech sledovaného období pro míru zatížení výdaji na tržní nájemné, P/I , HDP na obyvatele, čistý disponibilní důchod na obyvatele, míru nezaměstnanosti a tvorbu hrubého fixního kapitálu na obyvatele. Z grafu je zřejmé, že hodnoty variačního koeficientu všech ekonomických ukazatelů s výjimkou čistého disponibilního důchodu domácností na obyvatele jsou vyšší než hodnoty variačního koeficientu u míry zatížení výdaji na tržní nájemné. Jinými slovy, regionální nerovnosti v ekonomické výkonnosti (s výjimkou čistého disponibilního důchodu na osobu) jsou významně větší než regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení. Regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení (měřené prostřednictvím ukazatele P/I) jsou nejen mnohem vyšší než regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení, ale jsou také mnohem bližší regionálním nerovnostem v ekonomické výkonnosti. Míra regionálních nerovností ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení je tak podobnější míře regionálních nerovností v ekonomické výkonnosti regionů než míra regionálních nerovností ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení.

Tabulka 5.2: Počet typů domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení

Počet členů domácnosti	Ekonomická aktivita osoby v čele domácnosti	Ekonomická aktivita – partner/ka-manžel/ka	Zastoupení typu domácnosti v ČR	Počet krajů, kde je tržní nájemní bydlení pro daný typ domácnosti finančně nedostupné									
				2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
domácnosti jednotlivců, bezdětných párů a rodin	domácnosti plně závislé na pomoci státu (dlouhodobě nezaměstnaní, samoživitelé na rodičovské dovolené, dlouhodobě nezaměstnaný žijící se starobním důchodcem)		4,14%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
	starobní důchodce	-	14,37%	12	11	12	12	12	12	13	14	13	5
jednotlivec	provozní ve služ., zemědělci	-	1,25%	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0
	pomocní dělníci	-	0,78%	5	4	2	2	2	2	1	2	3	2
bezdětný pár	starobní důchodce	starobní důchodce	10,96%	1	1	1	2	2	1	1	1	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,26%	12	11	11	12	10	8	3	5	0	0
	pomocní dělníci	starobní důchodce	0,25%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
samoživitel/ka s jedním dítětem	úředníci	-	0,26%	11	10	11	10	7	2	1	2	2	0
	provozní ve služ., zemědělci	-	0,47%	14	14	14	14	13	13	11	12	13	5
	řemeslníci, obsluha strojů	-	0,51%	6	4	5	6	4	3	0	0	0	0
rodina s jedním dítětem	pomocní dělníci	-	0,30%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	11
	provozní ve služ., zemědělci	zaměstnanec	0,41%	4	1	0	1	1	0	0	0	0	0
	pomocní dělníci	zaměstnanec	0,20%	11	6	4	4	2	2	0	0	0	0
	technici, zdrav. a pedagog. prac.	rodičovská	0,19%	8	3	1	1	0	0	0	0	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	rodičovská	0,52%	13	13	12	12	8	2	0	0	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,22%	14	14	14	14	14	14	13	13	11	2
rodina se dvěma dětmi	úředníci	zaměstnanec	0,16%	6	2	1	0	0	0	0	0	0	0
	provozní ve služ., zemědělci	zaměstnanec	0,44%	14	14	12	12	11	3	2	1	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	zaměstnanec	2,82%	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	pomocní dělníci	zaměstnanec	0,19%	14	14	14	14	14	10	5	5	2	0
	technici, zdrav. a pedagog. prac.	rodičovská	0,23%	14	13	13	13	12	1	0	0	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	rodičovská	0,62%	14	14	14	14	14	12	9	0	0	0
	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,28%	14	14	14	14	14	14	14	14	13	4

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

Poznámka: Tabulka zobrazuje všechny typy domácností podle počtu členů a jejich ekonomické aktivity, které byly v letech 2000–2009 v některém kraji ČR potenciálně ohroženy finanční nedostupností bydlení. V tabulce je rovněž zobrazeno, v kolika krajích v daném roce byl příslušný typ ohrožen. Pokud se počet krajů rovná čtrnácti, daný typ domácností byl ohrožen finanční nedostupností tržního nájemního bydlení ve všech krajích.

Druhým cílem této kapitoly bylo identifikovat domácnosti, které jsou nejvíce ohroženy finanční nedostupností přiměřeného tržního nájemního bydlení v jednotlivých regionech ČR. Za předpokladu, že by všechny modelové typy domácností hradily tržní nájemné a zároveň žily v přiměřeném bydlení, by, a to již po započítání sociálních transferů, mezi nejohroženější typy domácností patřily domácnosti jednotlivců, párů i rodin plně závislých na státní pomoci (včetně velké části typů domácností, které sice mají ekonomicko aktivní členy, ale alespoň jeden její člen je bez zaměstnání). V roce 2009 by mezi ohrožené domácnosti náležely i některé typy domácností ekonomicko aktivních samozhivitelů s dítětem a některé typy domácností jednotlivců (ekonomicko aktivních i starobních důchodců). Kritériem pro určení finanční nedostupnosti bydlení byl nízký reziduální příjem domácnosti – jestliže byl čistý příjem domácnosti nižší než součet nákladů na bydlení a 1,5násobku minimálních životních nákladů (životního minima) pro daný typ domácnosti, pak jsme přiměřené tržní nájemní bydlení považovali za potenciálně finančně nedostupné pro daný typ domácnosti.

Tabulka 5.2 uvádí celkový přehled všech typů domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení (tj. domácností se záporným reziduálním příjmem) v jednotlivých sledovaných letech a regionech ČR. Nejvíce typů domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení bychom našli v roce 2000 i v roce 2009 v Praze a v Jihomoravském kraji, ale poměrně vysoký počet ohrožených typů domácností je patrný také ve Zlínském kraji a v roce 2009 rovněž v krajích Moravskoslezském a Středočeském. Mezi roky 2000 a 2009 došlo k velmi razantnímu snížení počtu ohrožených domácností ve všech krajích. Nejvýraznější snížení počtu typů ohrožených domácností se ovšem neodehrálo v Praze ani v Jihomoravském kraji, ale na Vysočině a v kraji Pardubickém; naopak nejméně razantní bylo snížení počtu typů domácností ohrožených finanční nedostupností tržního nájemního bydlení v kraji Moravskoslezském. Je nepochybné, že v čase dochází k významnějšímu nárůstu finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení. Za zvyšováním finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení, s výjimkou kraje Moravskoslezského, se skrývá jak kontinuální růst příjmů domácností se zaměstnanými členy, který převyšoval růst tržního nájemného i růst životního minima, tak úpravy tzv. normativních nákladů na bydlení používaných při výpočtu příspěvku na bydlení. Tento trend, tedy snižování počtu ohrožených typů domácností a zvyšování

finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení, nebyl přerušen ani v období ekonomické recese v roce 2009.

Závěr

Výsledky analýzy vývoje regionálních nerovností ve finanční dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení ukazují, že regionální nerovnosti jsou patrně zejména u příjmově slabších domácností. Od roku 2000 do roku 2003 se regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení stávaly stále významnějšími, v roce 2003 se však tento trend zastavil a regionální nerovnosti v dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení se od té doby výrazně snížily. Příznivý vývoj tržního nájemného, regionálních nerovností ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení i vhodnější úprava příspěvku na bydlení vedly rovněž k tomu, že se v průběhu času relativně razantně snížil počet typů domácností ohrožených finanční nedostupností přiměřeného tržního nájemního bydlení, tedy počet typů domácností bezprostředně ohrožených sociálním a prostorovým vyloučením.

Na druhou stranu jsme ukázali, že regionální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení zůstávají stabilně nejvyšší pro typy domácností s nejvyšší mírou zatížení, tedy domácnosti s nejnižšími příjmy ze zaměstnání. Pro ně by tak hypoteticky stávající regionální nerovnosti v dostupnosti bydlení mohly nadále představovat významnou bariéru v migraci za prací a vést k „pasti chudoby“ v méně vyspělých regionech. Tomuto problému se podrobně věnovali zejména Sunega, Lux [2010], kteří na základě rozsáhlých statistických analýz meziregionálních migračních toků překvapivě konstatují, že lidé s nižší úrovní vzdělání (tedy analogicky s nižší úrovní mezd a lidí nejvíce ohrožení nezaměstnaností) při své pracovní orientované migraci na vývoj regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení vůbec nereagují. Autoři konstatují [2010: 90], že „regionální diference v dostupnosti bydlení mohou vytvářet závažné bariéry pro intenzitu pracovní orientované migrace, a to zejména pro lidi s nižším ukončeným vzděláním zaměstnané v profesích v nižších kategoriích zaměstnání (KZAM) – bariéra ve formě ‚finanční ztráty‘ ze stěhování se pro tyto domácnosti (alespoň v případě stěhování z Ústeckého a Moravskoslezského kraje do Prahy) navíc v průběhu času posílila. Na druhou

stranu, v případě zkoumání faktického vývoje migračních toků na skutečných migračních datech se ukazuje, že snížení regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení má jen velmi omezený efekt na intenzitu migrace – migrační toky se posílily pouze pro lidi s nejvyšším ukončeným vzděláním, pro které je i tak stěhování do regionů s větší nabídkou práce (například stěhování do Prahy) povětšinou finančně výhodné. Naopak, takové snížení regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení nemělo vliv na intenzitu migrace těch, pro které tyto regionální diference představují největší bariéru, tedy lidí s nižší úrovní ukončeného vzdělání.“

Poznámky

1. Finanční dostupnost bydlení je nejčastěji definována jako „zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro domácnosti“ [Maclennan, Williams 1990: 9]. Jinými slovy udává, jakou část svých příjmů vynakládají domácnosti na své bydlení, a snaží se měřit, zdali je tento výdaj udržitelný (tj. bydlení je finančně dostupné), či nikoliv.
2. Typologie domácností byla vytvořena na základě kombinace tří základních kritérií – ekonomická aktivita členů domácnosti, kategorie zaměstnání členů domácnosti (KZAM) a počet členů domácnosti (dospělých a dětí). Pomocí dat ze *Sčítání lidu, domů a bytů* byly vybrány nejpočetnější typy domácností a zároveň typy, pro které lze za použití dostupných datových zdrojů vypočítat indikátory finanční dostupnosti bydlení. Výsledná typologie zahrnuje 60 typů domácností, které představují zhruba 60% všech domácností.
3. Tento koeficient lze vyjádřit jako korelační koeficient mezi relativními ročními přírůstky míry zatížení a hodnotami míry zatížení ve výchozím roce. V našem případě by tedy kladný koeficient beta znamenal, že relativní přírůstek míry zatížení koreluje s mírou zatížení v daném roce, tudíž míra zatížení rostla zejména v regionech s vysokou mírou zatížení. Z toho vyplývá, že by se regionální rozdíly dále prohlubovaly, docházelo by k divergenci regionů. Naopak pokud je koeficient beta záporný, míra zatížení roste hlavně v regionech s nízkou mírou zatížení a regionální rozdíly se snižují.

6. Příčiny bezdomovství v České republice

Martina Mikeszová, Martin Lux

Úvod

Zjevné bezdomovství představuje v ČR zcela nový fenomén. Objevuje se po roce 1990 jako důsledek transformace ekonomických i bytových systémů. V období socialismu neexistovala oficiálně nezaměstnanost ani bezdomovství, jelikož právo (a povinnost) pracovat bylo doplněno o právo na odpovídající bydlení a povinnost státu takové bydlení zajistit. Proklamovaná rovná příjmová distribuce byla ovšem narušena klientelismem, barterovou ekonomikou a černým trhem. Postupy při přidělování veřejných nájemních, fakticky kvazi-vlastnických, forem bydlení byly hluboce nerovné, zejména pak s ohledem na délku čekání na přidělení bytu a kvalitu přiděleného bydlení [Lux 2003]. Na druhou stranu, vysoká míra zaměstnanosti, dekomodifikace bydlení, extenzivní státní podpora bytové výstavby a rozsáhlé intervence totalitárního režimu do osobního života domácností různými formami policejní a sociální kontroly vedly k tomu, že zjevné bezdomovství zůstalo okrajovým sociálním fenoménem.

Po roce 1990 se skrytá nezaměstnanost (daná přezaměstnaností) a skryté bezdomovství (dané extenzivní a nadále neudržitelnou státní podporou bytové výstavby, a represivním a dále nelegitimním systémem sociální kontroly) ukázaly ve své zjevné podobě [Hradecká, Hradecký 1997]. Vlády postsocialistických zemí se snažily maximálně ochránit stávající nájemníky státních, později obecních bytů tím, že jim umožnily velmi výhodnou koupi užívaných bytů (tzv. politika *right-to-buy*, tedy masové a rychlé privatizace bytů do vlastnictví nájemníků za velmi výhodných cenových podmínek nebo dokonce zdarma, uplatněná ve většině postsocialistických zemí), nebo tím, že zachovaly rozsáhlou ochranu nájemníků a konzervativní podobu regulace nájemného (například v České republice, Polsku) [Lux, Mikeszová 2012]. I přes tuto snahu však rozsah zjevného bezdomovství narůstal; nejdříve pomalu (v 90. letech), a poté dramaticky (po roce 2000) (studie FEANTSA).

Na rozdíl od existence celé řady výzkumů v severní Americe a západní Evropě se výzkumu bezdomovství v postsocialistických zemích věnovala malá pozornost vědecké obce – výjimkou jsou, například, kvalitativní výzkumy v Chorvatsku [Šikić-Mičanović 2010] a v Rusku [Stephenson 2006]. Ostatní odborné studie se zaměřují povětšinou jen na kvantifikaci bezdomovců v rámci mezinárodního srovnání [pravidelné studie FEANTSA; Fitzpatrick, Stephens 2007], analýzu politik a jejich srovnání [např. Hertting et al. 1999; Boswell 2010] či roli neziskových organizací v této oblasti [např. Filipovič Hrast et al. 2009; Filipovič Hrast 2008; Hladíková, Hradecký 2007]. Přitom se jedná, a to i z pohledu teoretického výzkumu typologie a utváření bytových systémů, o ojedinělý proces, vyvolávající minimálně následující otázky: Za prvé, jsou příčiny bezdomovství v České republice, tedy v zemi, kde donedávna zjevné bezdomovství prakticky neexistovalo, stejné jako v zemích vyspělých? Za druhé, mohou některá specifika vývoje bezdomovství vyplývající ze zásadní a náhlé proměny politického a ekonomického systému posloužit k rozšíření stávajících teorií bezdomovství vycházejících spíše ze zkušeností kontinuálně se vyvíjejících západních společností? A za třetí, liší se pak z důvodů těchto specifik i postupy, jak lze bezdomovství v České republice úspěšně řešit? Tyto otázky tvoří osu této kapitoly monografie.

Teorie bezdomovství

V oblasti bydlení lze sociální nerovnosti definovat jako nerovnou distribuci spotřeby bydlení z hlediska kvality i kvantity bydlení [např. Norris, Shiels 2007]. Extrémní formou nerovností je pak sociální vyloučení spojené s nedostatečným přístupem ke kvalitativně přiměřenému a prostorově nevyloučenému dlouhodobému bydlení [Lee, Murrie 1997; Marsh 2001; Somerville 1998]. Nerovnosti však nelze chápat pouze na vertikální rovině sociální stratifikace jako rozdíly mezi bohatými („těmi nahoře“) a chudými („těmi dole“), ale také na horizontální rovině jako rozdíly mezi těmi „uvnitř“ a těmi „mimo“ společnost [Mareš, Sirovátka 2008], jde o vylučování určitých skupin z práv a šancí [Dahrendorf 1991], které by měly kolektivně sdílet, přičemž tyto rozdíly mohou být podmíněny odlišnostmi etnickými, kulturními nebo náboženskými. Přestože existuje silná vazba mezi sociálním vyloučením a chudobou,

pojetí sociálního vyloučení je mnohem širší a chudoba zdaleka není jedinou příčinou sociálního vyloučení [Walker 1997; Room 1999].

Sociální vyloučení obecně znamená vyčlenění osoby či skupiny mimo běžný život většinové společnosti. Sociální vyloučení zabraňuje zapojit se do sociálních, ekonomických, kulturních i politických aktivit společnosti [Atkinson 2000; Somerville 1998]; je spojeno s odepřením občanských práv a sociální pomoci [Somerville 1998]. Kulturní dimenze vyloučení může představovat neznalost (či nesdílení) hodnot, symbolů a rituálů samozřejmých pro většinovou společnost a vyloučená skupina jedinců se může odlišovat jiným jazykem, etnickým původem, náboženstvím i životním stylem [Madanipour 2005]. Sociální vyloučení se tudíž nevztahuje pouze k sociálním nerovnostem, ale též k mechanismům, které oddělují určité skupiny od hlavního proudu společnosti [Giddens 1998].

Bezdomovství představuje extrémní formu sociálního vyloučení. Bezdomovství je způsobeno sociálním vyloučením [Pleace 1998] a zároveň ztráta bydlení může vést k sociálnímu vyloučení [Somerville 1998]. Bezdomovství vylučuje lidi ze stálého zaměstnání, sociální pomoci, kvalitní zdravotní péče; obecně z běžného života většinové společnosti [Anderson 1999]. Bezdomovcem pak přitom není pouze ten, kdo ztratil nebo opustil své bydlení. V širším smyslu lze také hovořit o bezdomovství skrytém a potencionálním [Hradecká, Hradecký 1996]: za bezdomovce lze považovat také lidi, kteří sice bydlení mají, ale jejich ubytování je nejisté či nevyhovující (nevyhovující kvalita bydlení, neplacení nájemného), nebo lidé v nouzovém (dočasném) ubytování.

Evropská federace národních sdružení pracujících s bezdomovci (FEANTSA) definuje bezdomovce jako osobu bez domova [Edgar, Meert, Doherty 2004]. „Domov“ přitom chápe ve třech rovinách: prostor, který může rodina výlučně užívat (fyzická rovina); prostor pro navazování sociálních vztahů (sociální rovina); a právní titul k užívanému prostoru (právní rovina). Jestliže člověk nemůže využívat alespoň jedné z rovin domova, pak je dle této definice bezdomovcem. Výsledná typologie ETHOS [Edgar, Meert 2005] následně rozlišuje stupně bezdomovství: osoby bez střechy, osoby bez bytu, osoby s nejistým bydlením a osoby s nevyhovujícím bydlením. I přes časté užívání se tato definice vyznačuje vágností, zejména v případě definice vyhovujícího bydlení [Philippot et al. 2007]; mimo to se zakládá pouze na úrovni a kvalitě spotřeby bydlení, nikoliv na příčinách, jež vedou k bezdomovství.

Příčiny bezdomovství jsou vysvětlovány zpravidla dle dvou základních teoretických přístupů [Neale 1997; Fitzpatrick 2005; Warnes, Crane 2006], které reprezentují polarizaci konceptu „struktury“ [Durkheim (1895) 1926] a „jednání“ [Weber 1922]. První teorie zdůrazňuje vliv strukturálních faktorů, tudíž je bezdomovství vnímáno jako důsledek makroekonomických či strukturálních podmínek [např. Drake et al. 1981], jako jsou chudoba, nezaměstnanost, nedostatek dostupného bydlení, redukce sociálních práv a vzrůstající fragmentizace rodiny. Druhá teorie za příčiny považuje individuální faktory jako poruchy osobnosti, mentální postižení, zranitelnost, závislost a vlastní chování. Vysvětlení bezdomovství jako následku individuálního jednání má také dvě roviny [Neale 1997]. První přístup věří, že lidé jsou odpovědní za své bezdomovství. Tento pohled převládá do šedesátých let 19. století [Neale 1997]. Druhý přístup zdůrazňuje, že lidé se stávají bezdomovci vlivem osobních propadů a vlastních nedostatků, za které však nejsou plně odpovědní [Pleace 2000].

V současném teoretickém diskurzu se spíše objevuje kombinace přístupu strukturálního s přístupem individuálním, přičemž jsou více vyzdvihovány faktory strukturální. Příkladem je tzv. teorie nové ortodoxie [např. Caton 1990; Cohen, Thomson 1992; Dant, Deacon 1989; citováno podle Pleace 2000], jejíž klíčové premisy jsou následující [Fitzpatrick 2005]: (1) strukturální faktory vytváří nepříznivé sociální a ekonomické prostředí; (2) lidé s osobními problémy jsou náchylnější k nepříznivým sociálním a ekonomickým trendům; tudíž (3) vyšší koncentrace lidí s osobními problémy mezi bezdomovci může být vysvětlena jejich větší citlivostí na strukturální vlivy než pouhými individuálními faktory. Přístup nové ortodoxie (*new orthodoxy*) je sice podložen zjištěním z empirických výzkumů, nicméně vzájemná interakce individuálních a strukturálních faktorů není hlouběji teoreticky propracována; například chybí podrobnější rozpracování vzájemných vlivů konkrétních strukturálních a individuálních faktorů. Jen takové poznání přitom umožňuje vhodné zacílení pomoci a efektivní řešení příčin.

Neale [1997] upozorňuje, že dualistické vysvětlení příčin bezdomovství dle nové ortodoxie je zjednodušené. Dle něj mnohé výzkumy ve Velké Británii ukázaly, že existuje velká diverzita mezi individuálními charakteristikami, historií bydlení, potřebami i preferencemi mezi bezdomovci. Podle Neale [1997] jsou rozdíly mezi bezdomovci tak velké, že není možné příčiny bez-

domovství vysvětlit obecnou teorií. Pleace [2000] poukazuje na to, že nebyla prokázána konzistentní spojitost mezi individuálními zkušenostmi a charakteristikami, strukturálními faktory a ztrátou domova. Jediné, co můžeme říci, je, že bezdomovství je zapříčiněno komplexní interakcí různých faktorů a že charakter této interakce může být unikátní pro každého bezdomovce.

Toto teoretické řešení však nepřináší, podobně jako teorie zdůrazňující unikátnost procesů obecně, potřebný posun v poznání. Jakkoliv jeho logickou konsekvencí je užitečné doporučení nevytvářet plošné programy pomoci, jelikož příčiny bezdomovství jsou dle této teorie příliš individuální, fragmentace problému do údajně vzájemně neslučitelných příčin a interakcí efektivitu institucionalizované pomoci a priori degraduje. Odlišný národní (ekonomicko-politicko-sociální) kontext přináší logicky odlišnou síť příčin a následků; na druhou stranu v rámci jednoho kontextu by tato síť mohla mít jinou podobu než podobu standardní pavoučí sítě propojující nejen všechny klíčové body na síti, ale propojující je také stejně tučnou nití. Otázkou tak je, zdali specifická zkušenost v ČR procházející zásadní strukturální proměnou hospodářství a společnosti nemůže přispět ke vhodnějšímu teoretickému zarámování příčin bezdomovství.

Je, například, otázkou, zdali prudce zhoršená dostupnost bydlení pro část domácností nemajících možnost využít „privilegií“ transformační bytové politiky (regulovaného nájemného, privatizace bytů) je či není dominantní příčinou bezdomovství v kontextu postsocialistické transformace v České republice. Z dřívějších empirických výzkumů ve vyspělých zemích vyplývá, že mezi faktory způsobujícími bezdomovství hraje dostupnost bydlení důležitou roli, závěry však nejsou zdaleka jednoznačné. Podle mezinárodního výzkumu [Fitzpatrick, Stephens 2007] patří v anglicky mluvících zemích nedostatek dostupného bydlení k základním faktorům způsobujícím bezdomovství. Na druhou stranu, ve Švédsku [Sahlin 2005] nebo Nizozemí [Fitzpatrick, Stephens 2007] se poukazuje spíše na vliv individuálních faktorů (drogové závislosti, psychologické a psychosociální faktory) než vliv strukturální nedostupnosti bydlení. Poznání vzájemných konkrétních vazeb mezi faktory bezdomovství je nutnou podmínkou rozvinutí stávajícího teoretického rámce, který by, po suspenzi specifických vazeb platných jen v kontextu postsocialistické transformace, mohl mít obecnější povahu.

Data a metodologie

Hlavním cílem našeho výzkumu bylo detailnější zmapování příčin bezdomovství v České republice. Pro hlubší pochopení vzájemných vazeb příčin a následků je nevhodnější aplikace metod kvalitativního sociologického výzkumu i kombinace více perspektiv, jelikož i aplikace hloubkových kvalitativních sociologických metod nezaručí odstranění stylizace výpovědí. V našem empirickém průzkumu byl proto kombinován pohled samotných bezdomovců s výpovědi sociálních pracovníků, kteří mají dlouhodobou zkušenost sociální práce v této oblasti.

Vlastní empirické šetření proběhlo ve čtyřech regionech ČR, různě lokalizovaných, abychom alespoň částečně kontrolovali naše zjištění od vlivu příliš specifických lokálních faktorů. Dva regiony představovalo hl. m. Praha a jeho okolí, tedy Středočeský kraj. Krajská města ostatních dvou vybraných regionů (Moravskoslezský a Jihomoravský kraj) patří k největším urbánním centřům země (Ostrava, Brno). V první fázi výzkumu byly za pomoci 10 hloubkových semistandardizovaných rozhovorů (trvajících přibližně 2 hodiny) a 6 skupinových diskuzí (trvajících rovněž přibližně 1,5 hodiny) zkoumány výpovědi samotných bezdomovců. Pro účely výzkumu jsme vycházeli z typologie ETHOS a bezdomovství jsme chápali v širším smyslu. Předmětem výzkumu nebyli tedy jen lidé bez střechy nad hlavou (zjevné bezdomovství), ale i lidé žijící v provizorních podmínkách, hygienicky nevhodném obydlí a v dočasném ubytování (v azylových domech, ubytovnách).

Při přípravě scénářů rozhovoru a diskuzí byl využit biografický přístup [*life historical approach*; Tomas, Dittmar 1995]: lidé postižení ztrátou bydlení byli chápáni jako aktivní účastníci při získávání zkušeností, jednání a při tvorbě své osobní a sociální historie. Cílem výzkumů bylo vysledovat podrobnou biografii bezdomovců, jejich životních drah a zkušeností předcházejících ztrátě bydlení i následujících po ztrátě bydlení. Během skupinové diskuze, řízené zkušeným psychologem, respondenti mohli navíc diskutovat své názory a postoje v rámci skupiny, objasňovat své postoje či doplňovat odpovědi [Morgan, Spanish 1984; Frey, Fontana 1991; Puchta, Poter 2004]. Při přípravě scénáře skupinových rozhovorů byl kladen důraz na to, aby citlivé otázky týkající se příčin ztráty bydlení, bezprostředního chování po ztrátě bydlení i jejich rodinného zázemí nebyly pokládány přímo, ale bylo využíváno různých jiných me-

tod dotazování, jako jsou asociace s různými pojmy, kladení nepřímých otázek, vžívání se do nejrůznějších rolí, popis jednání v modelových situacích apod. Tyto způsoby dotazování pak vedou k odhalení skutečných motivů jednání i přesto, že mnozí respondenti mají tendenci zamlčovat určité skutečnosti odhalující jejich chyby či svalovat vinu na jiné.

Celkem proběhlo 6 skupinových diskuzí (dvě v každém regionu, přičemž Praha a okolí bylo považováno za jeden region), kterých se souhrnně zúčastnilo 59 respondentů-bezdomovců; každé diskuze pak 8 až 11 respondentů. Respondenti pro skupinové diskuze byli vybíráni na základě doporučení sociálních pracovníků či jejich prostřednictvím. Při výběru respondentů do jednotlivých skupin byl brán ohled na to, aby byly zastoupeny obě pohlaví, různé věkové skupiny a také lidé v různých fázích reintegrace. Z každé skupinové diskuze byl pořízen zvukový záznam, který byl následně přepsán a analyzován. Kvazi-kvantitativně byly zpracovány dráhy bydlení, tj. následnost různých typů bydlení od dětství po současnost a počet stěhování. Při analýze textového souboru byly zejména vyhledávány pravidelnosti a typické odpovědi, které byly kódovány; při analýze byly vždy vyhodnocovány různé kontexty zdánlivě shodných odpovědí. Velký důraz byl kladen také na souvislost a vztahy mezi různými fenomény (např. různými příčinami ztráty bydlení) a vzájemně byly porovnávány životní dráhy a postoje jednotlivých respondentů.

Mimo skupinové diskuze bylo provedeno 10 doplňkových hloubkových individuálních rozhovorů s lidmi, kteří ztratili své bydlení. Rekrutace respondentů pro tuto fázi výzkumu proběhla pouze v hl. m. Praze; dotazování byli jiní lidé než účastníci skupinových diskuzí. Hlavním cílem rozhovorů bylo detailnější ověření zjištění ze skupinových rozhovorů. V rámci této části výzkumu bylo využito biografického přístupu, při kterém dotazovaný vypráví o svém životě; přístup se tak zaměřuje na vnitřní perspektivy jedince, jeho interakce a zkušenosti v různých rolích [Hesse-Biber, Leavy 2006]. Cílem však nebyla úplná biografie jedince, ale tzv. epizodická biografie [Denzin 1989] spojená s jednou událostí: ztrátou bydlení. Respondenti byli opět vybíráni prostřednictvím sociálních pracovníků; dotazováno bylo pět mužů a pět žen ve věku 40 až 60 let, kteří až na jednoho všichni žili sami (bez partnera). Z každého individuálního rozhovoru byl pořízen zvukový záznam, který byl použit pro následnou analýzu. Při analýze zvukových záznamů byly porovnány různé životní dráhy jednotlivých respondentů i jejich pocity a postoje, přičemž

důraz byl kladen na souvislosti jednotlivých událostí a respondentovy interpretace těchto událostí. Zaznamenávány byly zejména obdobné události v životech respondentů s ohledem na kontext těchto událostí a následnost dalších událostí.

Ve druhé fázi výzkumu bylo provedeno 26 semistandardizovaných rozhovorů se zkušenými sociálními pracovníky v této oblasti; cílem bylo získat názor na příčiny bezdomovství i možnosti úspěšné reintegrace ze strany informovaných a zkušených lidí, kteří jsou však podobně jako my pouze diváky, a ne herci v dramatu bezdomovství. Respondenty výzkumu mezi sociálními pracovníky tvořili zaměstnanci sociálních odborů obcí i zástupci nevládních neziskových organizací. Rekrutace respondentů byla prováděna tak, aby byli rovnoměrně zastoupeni všichni aktéři poskytující sociální služby osobám sociálně vyloučeným či ohroženým sociálním vyloučením (tedy jak pracovníci neziskových organizací, tak pracovníci městských úřadů) a zároveň aby byly pokryty všechny čtyři vybrané regiony. Výpovědi respondentů byly zaznamenány v písemné podobě nebo na zvukový záznam. Zpracování souboru strukturovaných výpovědí spočívalo zejména v kódování jednotlivých odpovědí, vytváření kategorií, vzájemném porovnání odpovědí, stejně jako v nalezení souvislostí mezi odpověďmi na jednotlivé otázky a vztahu mezi odpověďmi a lokalitami, ve kterých respondenti působí.

Vybraná zjištění a diskuze výsledků

V následující části této kapitoly jsou shrnuty výsledky obou částí výzkumu, přičemž pozornost je věnována zejména odpovědím na výzkumné otázky definované v úvodu. První část se věnuje drahám bydlení a snaží se identifikovat příčiny bezdomovství ve specifickém prostředí postsocialistické společnosti, a to i s cílem rozšířit stávající teoretický rámec diskutovaný výše. V této části se rovněž věnujeme otázce, jakou roli při ztrátě bydlení hraje finanční dostupnost bydlení. Ve druhé části jsou pak zmapovány faktory úspěšné reintegrace, tedy faktory ovlivňující možnosti lidí bez domova znovu nalézt dlouhodobé bydlení.

Dráhy bydlení a příčiny bezdomovství

Téměř všichni dotazovaní ve skupinových i individuálních rozhovorech byli narozeni před rokem 1989 nebo těsně po něm; většina trávila dětství ve státních (později obecních) bytech (přibližně 40%) či družstevních bytech (20%). V některých případech žili respondenti v rodinných domech (12%) a ojedinelé vyrůstali v podnikových či služebních bytech (6%). Velká část dotazovaných strávila převážnou část dětství v dětském domově (asi 10%). Porovnáme-li jejich dráhy bydlení v dětství s výsledky výzkumu na reprezentativním

vzorku celé populace *Postoje k bydlení 2001*, nenalzáme výraznější odchylky. Jediným specifikem bylo velké zastoupení lidí, kteří alespoň část dětství trávili v dětském domově (10%). Vzhledem k tomu, že v České republice je přibližně „jen“ 0,5% žáků povinné školní docházky vychovááno v ústavní péči [statistika pro školní rok 2009/2010, Eurydice 2010], lidé, kteří prošli ústavní výchovou, jsou tak pravděpodobně významně více ohroženi bezdomovstvím než ostatní skupiny populace; přitom právě v ČR a postsocialistických zemích obecně je počet dětí vychovávaných v ústavní péči relativně vysoký.¹

Tabulka 6.1: Dráhy bydlení po odstěhování se od rodičů dle respondentů *focus groups*

Dráhy bydlení dle typů bydlení podle právního důvodu užívání	Bydlení před odchodem od rodičů		Samostatné bydlení po odstěhování od rodičů									
			1. bydlení		2. bydlení		3. bydlení		4. bydlení		5. bydlení	
	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl	počet	podíl
obecní byt	23	39,0%	12	20,3%	10	16,9%	4	6,8%	2	3,4%	0	0,0%
podnikový, služební byt	4	6,8%	3	5,1%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
družstevní byt	11	18,6%	3	5,1%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%
vlastní koupený byt, dům	7	11,9%	3	5,1%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
vlastní privatizovaný byt	1	1,7%	1	1,7%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
vlastní postavený byt, dům	4	6,8%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%
byt u soukromého pronajímatele	2	3,4%	8	13,6%	7	11,9%	4	6,8%	2	3,4%	0	0,0%
podnájem	0	0,0%	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,7%
dětský domov	6	10,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ubytovna	0	0,0%	13	22,0%	6	10,2%	4	6,8%	5	8,5%	1	1,7%
azylový dům/dům na půl cesty	0	0,0%	9	15,3%	10	16,9%	10	16,9%	8	13,6%	4	6,8%
u příbuzných, partnera nebo přátel	0	0,0%	4	6,8%	4	6,8%	0	0,0%	1	1,7%	1	1,7%
vysokoškolské koleje	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%
squat	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
ulice a poté léčebna	0	0,0%	1	1,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
komunita, léčebna, doléčovací centrum	0	0,0%	0	0,0%	3	5,1%	8	13,6%	1	1,7%	1	1,7%
neodpověděl	1	1,7%	1	1,7%	-	-	-	-	-	-	-	-
Celkem	59	100%	59	100%	44	75%	32	54%	20	34%	8	14%

Zdroj: vlastní šetření, N = 59.

Pozn.: Sloupeček 2. bydlení označuje všechny typy bydlení respondentů po odstěhování z prvního bytu/rodinného domu do druhého bydlení.

Proměnlivější jsou dráhy bydlení po opuštění primární rodiny, jež bylo nejčastěji provázáno založením rodiny vlastní. První samostatné bydlení poloviny dotázaných bylo standardní dlouhodobé bydlení, nejčastěji bydlení v nájemních bytech – obecních bytech či bytech soukromých pronajímatelů. Pro druhou polovinu respondentů tvořilo první samostatné bydlení již bydlení dočasné – v ubytovně či v azylovém domě (tabulka 6.1). Následně dochází u obou skupin dotázaných k rychlému střídání forem bydlení a krátkodobým epizodám ztráty bydlení a života na ulici. Jako poslední bylo před ztrátou bydlení nejčastěji uváděno bydlení v ubytovnách, azylových domech, bytech soukromých pronajímatelů či obecních bytech.

Při záznamu drah bydlení byl kladen důraz na okamžik ztráty dlouhodobého bydlení. Samotnými respondenty byly zmiňovány velmi různorodé příčiny ztráty bydlení: závislost (alkohol, drogy), rozvod či rozchod s partnerem, ztráta zaměstnání, návrat z výkonu trestu, odchod z ústavní péče, neznalost systému sociální pomoci a dluhy. Ve většině případů šlo dle jejich výpovědí o nahromadění více problémů najednou. Při podrobnější analýze výpovědí jsme respondenty rozdělili typologicky do tří základních skupin – skupiny respondentů, jejichž schopnost udržet si dlouhodobé bydlení byla snížena zejména závislostí; skupiny respondentů, jejichž schopnost udržet si dlouhodobé bydlení byla snížena zejména neexistencí širších rodinných vazeb; a skupiny respondentů, jejichž schopnost udržet si dlouhodobé bydlení byla snížena jejich nízkou finanční gramotností a neznalostí systému sociální pomoci. Níže budou, pro ilustraci, kurzívou uváděny typické příklady výpovědí respondentů.

U závislých (na alkoholu, drogách) byl příčinou ztráty jejich bydlení nezájem cokoliiv řešit, který právě droga či alkohol navozuje. Většina drogově závislých vypověděla, že se tomu dalo předejít. „*To je ta zkušenost, že teď o tom člověk může říct, že se tomu dalo předejít, ale když je člověk v tom laufu, v té euforii na drogách, tak nad tím nepřemýšlí, že to tak bude. On si ani neuvědomuje, že to bydlení nemá, neřeší to.*“ (fg 2)² „*Já jsem to ke konci už tušil, že to tak bude, ale bylo mi to, jak říká L., taková odevzdanost, bylo mi to svým způsobem úplně jedno.*“ (fg 2)

Ačkoliv ústavní péče může připravit děti pro odchod do samostatného života, bude jim po celý život chybět záchraná rodinná síť v případě osobních krizí, zejména pak partnerských rozchodů. „*Já jsem odešla z dětského domova. Po škole. Vlastně den po zkouškách jsem jela do Litoměřic do Domu na*

půl cesty, tam jsem si našla práci, jenže jsem byla zamilovaná až po uši, takže jsem jela k mému příteli. Ten si mě vzal k sobě, jenže pak se odstěhoval do Plzně, mě nechal v Tepličích, ať si dělám, co chci, že jsem dospělý člověk, který ale vlastně o světě neví vůbec nic. Takže jsem nakonec skončila v Praze v azylovém domě.“ (fg 3)

Nejsilnější skupinu pak tvořili respondenti, kteří zmiňovali ztrátu zaměstnání a dluhovou past jako hlavní faktor ztráty bydlení. „*Já když jsem kupoval ten byt, tak jsem chtěl všechno hned, já jsem měl zaměstnání, žena taky, tak jsem si vzal hypotéku na byt, samozřejmě nový nábytek, všechno nové, jenže já jsem pak o práci přišel a žena otěhotněla. Takže naše příjmy šly na třetinu. Takže teď už vím, že jsem měl velké oči. Chce to postupně, ne naráz.*“ (fg 4) „*Já jsem měl dvougaronku, družstevní, něco jsem splatil, a potom když jsem byl bez práce, tak jsem měl možnost to vyměnit za menší. Dlužil jsem, ale já jsem se chtěl držet toho velkého bytu, ten bude mít hodnotu, tak ho udržím, a nevyměnil jsem to. Potom nebyla práce a už jsem do toho zahučel. Kdybych to vyměnil za ten menší, splatil bych to, co jsem dlužil, a ještě bych něco dostal.*“ (fg 4) „*Měla jsem různé půjčky na rekonstrukci bytu, na vybavení, když byla práce, tak to šlo, ale pak jsem přišla o práci a pak jsem nemohla platit půjčky. Neřešila jsem to, bylo mi to jedno, dluhy byly i na bytě (na nájemném), no a pak po čase přišla výpověď. Ani mi to tehdy tolik nevadilo, přestěhovala jsem se k příteli, který měl byt. Jenže když mě ten vyhodil, už jsem žádné bydlení neměla.*“ (resp. 1_03)³

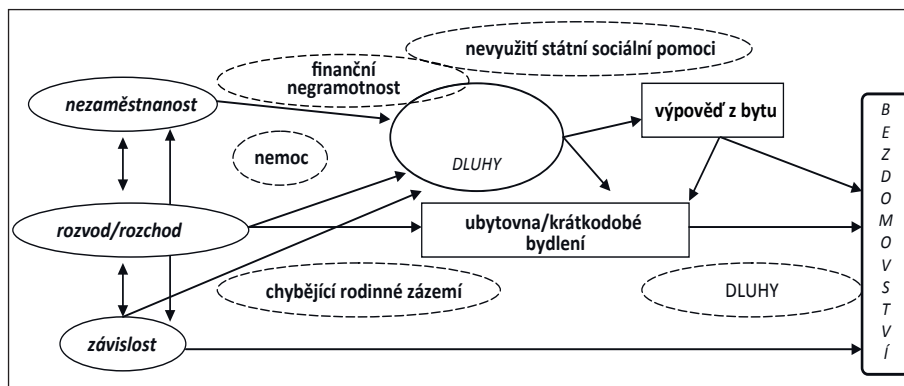
Někteří respondenti padli do dluhové pasti i vlivem podnikání a následná exekuce na příjem je pak připravila o možnost mít regulérní práci a platit nájem. „*Když máte odstavené konto, téměř ve všech firmách teď jde výplata na konto, tak pak z výplaty nemáte ani korunu. Nezbyvá vám než najít si práci, kde bude výplata v hotovosti, to ale má tu nevýhodu, že někdy pracujete týden a nezaplatí vám nic. Nemáte na nájem a nashledanou.*“ (resp. 1_8) Z jiných výpovědí vyplývá, že někteří respondenti nepožádali včas o pomoc a nevyužili státní sociální podpory. „*No, já jsem se rozvedla, o byt jsem nepřišla v té době, měla jsem svůj byt, ale protože jsem potom nezaplatila tři nájemy, protože jsem na to skutečně neměla z mého částečného invalidního důchodu, tak mě vyhodili z bytu.*“ (fg 5)

Lidé po ztrátě dlouhodobého bydlení často nemají žádný plán a žijí ze dne na den, v některých případech se i psychicky zhroutí. Například během roz-

hovorů zaznělo: „po ztrátě bydlení jsem neměl na nic náladu, žil jsem ze dne na den“ (resp. 1_04), nebo „z bytu jsem odešel bez jakéhokoliv plánu“ (resp. 1_08). Poté, co byli nuceni opustit svůj původní byt a odejít na ubytovnu či se dokonce ocitli na ulici, museli se zbavit velké části svých osobních věcí a tento moment většina respondentů pociťovala jako obzvlášť klíčový a těžký. Jde o ztrátu lidské důstojnosti a sebeúcty, neboť majetek se „smrskne na jednu igelitovou tašku“ (resp. 1_08).

Z výpovědí účastníků skupinových diskuzí a hloubkových rozhovorů vyplývají tři základní typy cest, které respondenty přivedly až ke ztrátě bydlení. Obrázek 6.1 naznačuje hlavní krizové faktory, které vedou k bezdomovství. Nezaměstnanost jako strukturální faktor zpravidla sama o sobě nevede k výpovědi z bytu; k té dochází až v situaci, pokud má člověk/domácnost velké dluhy a není je schopen/na splácet. Obdobně i rozchod s partnerem, tedy vysoká rozvodovost jako strukturální faktor, sice může stát na počátku dráhy směřující ke ztrátě bydlení, ale ještě neznamená samotnou ztrátu bydlení. Teprve když se k rozchodu připojí dluhy a případně nemoc, pak se člověk ocitá v krizových formách bydlení či bez přístřeší. Cesty ke ztrátě bydlení, na jejichž počátku je závislost na alkoholu, drogách či výherních automatech, tedy určitá forma psychologické indispozice, měly zpravidla nejrychlejší průběh, neboť člověk situaci nikterak neřeší a velmi rychle upadá do dluhové pasti. Význam-

Obrázek 6.1: Schéma cest ke ztrátě bydlení a faktorů podmiňujících ztrátu bydlení (dle výpovědí lidí, kteří ztratili bydlení)



Zdroj: vlastní výzkum.

ným akcelerátorem ztráty bydlení je i chybějící rodinné zázemí. Z obrázku 6.1 je zřejmé poněkud unikátní postavení faktoru dluhů, neschopnosti splácet své závazky, finančních problémů. Ukazuje se, že existují faktory zapříčiňující ztrátu bydlení, které mají oproti jiným dominantnější postavení, a tudíž cesty ke ztrátě bydlení, jakkoliv v praxi velmi individuální, mohou mít společné jmenovatele, jejichž odhalení je klíčové pro zmapování problému a jeho řešení. Při takové formě analýzy pak ani není důležité, zdali jsou příčiny bezdomovství spíše strukturální, či spíše individuální povahy.

Během rozhovorů se sociální pracovníky byly zdůrazňovány obdobné příčiny ztráty bydlení, ovšem sociální pracovníci přikládali větší váhu psychologickým problémům, o kterých se přirozeně samotní lidé příliš nezmiňovali. „Čím dál tím více se přesvědčuji, čím víc to dělám, že tím základním faktorem je nějaký psychiatrický problém, de facto zdravotní problém, že to je nějaká porucha osobnosti a nějaká obtížná sociální situace, v jejímž důsledku se nějaký ten psychiatrický handicap zvýrazní, a v tom ta osobnost tu situaci není schopna sama řešit... Příkladem je i klasická linka pražských bezdomovců, kteří se ocitají na ulici po rozvodu, který již předchází problém s alkoholem, po ztrátě domova se tento problém dále zvýrazní a alkoholismus je právě tou hlavní příčinou, díky které nejsou schopni řešit tu svojí situaci.“ Jiným častým příkladem jsou „rodiny s dětmi, kde rodiče často mají problém s hraním automatů, takže zase problém, že nejsou schopni hospodařit s penězi.“ (resp. 2_07)⁴

Druhým nejvíce zmiňovaným faktorem byla dluhová past. Za poměrně častou cestu vedoucí ke ztrátě bydlení byla označována tato dráha: „ztráta zaměstnání, následná ztráta životní úrovně a řešení situace zadlužením se, neplacení nájmu a z toho vyplývající ukončení nájmu a exekuce“ (resp. 2_21). Zadlužení některých domácností a zejména jejich neschopnost tyto dluhy splácet jsou nejen jednou z příčin ztráty bydlení, ale zároveň hlavní bariérou opětovného získání bydlení a jeho udržení. „Ten pád přichází ve chvíli, kdy člověk, jak se říká, začne vytloukat klín klínem a začne využívat lehce dostupné půjčky, které nemá z čeho splácet, pak už mu na to plat nestačí. Pak nemá na to, aby ji vrátil, a vezme si jinou a tak dál a rázem má dluh milióny za věci, které nepotřebuje, nebo ty půjčené peníze dokonce projí – a to je ještě horší, protože pak už je opravdu nemá z čeho vrátit.“ (resp. 2_15) „Většina klientů přichází o bydlení tak, že dluží na nájmem nebo na službách spojených s by-

dlením a má dluhy od nebankovních subjektů. Pak končí na ubytovně většinou komerční, kde platit musí, jinak by skončili na ulici.“ (resp. 2_19) Někdy se lidé dostanou do dluhů i vlastní naivitou. „Příčinou ztráty bydlení je neplacení nájmu, ztráta zaměstnání, zadluženost domácností, a to mnohdy ani ne vlastní vinou, např. domácnost zadluží syn bydlící ve společné domácnosti s rodiči v důchodovém věku, kteří o tom buď nevědí, nebo vědí, ale nejsou schopni nebo ochotni si to připustit.“ (resp. 2_16) Podle sociálních pracovníků jejich klienti rovněž dluhy podceňují: domácnost neplatí nájemné v obecním bytě, protože to po nich není nijak zvlášť vyžadováno. Písemným upomínkám nepřikládají velký důraz. V případě, kdy dluhy dosáhnou velkých částek, již nelze nic dělat. „Pokud neplatí nájemné u soukromého pronajímatele, dostávají výpověď, a buď se obracejí na město, kde je jim většinou nabídnuto pouze bydlení v sociálně vyloučených lokalitách, nebo jinou možností jsou komerční ubytovny.“ (resp. 2_11)

Během rozhovorů se sociálními pracovníky se znovu potvrdila teorie, že nelze nalézt jednu typickou dráhu vedoucí ke ztrátě bydlení, a to ani typickou dráhu pro konkrétní skupinu jedinců či domácností. Někteří respondenti přímo upozornili, že záleží na konkrétních okolnostech a neexistují typické příznaky pro konkrétní skupinu. I zde se ovšem ukázalo, že se objevují dominantní faktory, společné jmenovatele, na dráze ke ztrátě bydlení – psychologická dispozice (vedoucí k závislosti) a neřešené zadlužení. Akcelerátorem v procesu vzniku bezdomovství je pak neexistence rodinného zázemí.

Otázkou je, jakou roli hraje skutečnost, že lidé mají omezený přístup k „privilegovanému“ bydlení a trhem nabízené bydlení je drahé, tudíž na hranici finanční dostupnosti. Ve většině rozhovorů se sociálními pracovníky zaznělo, že „nedostupnost bydlení není primární“ (respondenti 2_5,7,11,16,19,25 uvedli přímo tento nebo téměř shodný výrok) i výroky, že „to, že je bydlení drahé, není příčina“ (respondenti 2_9,18,23,24,26 uvedli přímo tento nebo téměř shodný výrok). Velká část klientů nebydla v bytech s vysokým nájmem, neboť se jednalo o byty nižší kategorie a případně i s regulovaným nájmem. Za neplacením nájmu a dluhy stojí spíše krátkodobý horizont při hospodaření, tzv. žití ze dne na den. Tady je vlastně příčinou „nesolventnost v platbách, nevědomost závažnosti, neřešení situace, tj. nevdělanost, nezaměstnanost“ (resp. 2_20). „Je třeba říct, že nedostupnost se týká především získání bydlení, ne jeho udržení. Na získání bytu je, a to jistě nejen v Ostravě, potře-

ba počáteční jednorázové investice, uhrazení kauce v případě podnájmu. Na udržení bydlení již získá finance, pokud není zaměstnána, z dávek SSP (Státní sociální pomoci) a dávek pomoci v hmotné nouzi. Pokud pak úřadu dokládá všechny potřebné dokumenty a potvrzení, pobírá dávku, která pokryje značnou část nákladů na bydlení.“ (resp. 2_17)

Modelová situace v tabulce 6.2 tuto skutečnost dodatečně prokazuje. Situace ukazuje propad reziduálního příjmu průměrné domácnosti zaměstnanců s nižším vzděláním (KZAM 5–9), pokud některý z členů ztratí zaměstnání, a to v roce 2009 a ve dvou regionech ČR – regionu s nízkou mírou nezaměstnanosti a vysokými náklady na bydlení (Praha) a regionu s vysokou mírou nezaměstnanosti a nižšími náklady na bydlení (Ústecký kraj). Jestliže v takové rodině dvou dospělých a dvou dětí ztratí zaměstnání pouze jeden člen domácnosti, reziduální příjem, tedy čistý příjem domácnosti po odečtení nákladů na bydlení a započtení všech sociálních transferů (zejména pak příspěvku na bydlení), nadále převyšuje v obou regionech jejich životní minimum – a to až už domácnost hradí regulované, nebo tržní nájemné. I v případě, že jsou oba manželé dlouhodobě bez zaměstnání, takže nemají nárok na podporu v nezaměstnanosti, je jejich reziduální příjem kladný, i když pod úroveň životního minima. Závažnější je jen situace pro jednočlenné dlouhodobě nezaměstnané domácnosti, které si, zejména pak v Praze, v takovém případě nemohou dovolit běžný jednopokojový byt s tržním nájmem a musí si najít levnější podnájem, spolubydlení. I v jejich případě by však dlouhodobá nezaměstnanost při využití dostupné státní sociální podpory (zvláštního doplatku na bydlení) nemusela vést k bezdomovství. Příčinou bezdomovství je tedy spíše špatné hospodaření s rodinným rozpočtem než samotná finanční nedostupnost bydlení.

Faktory úspěšné reintegrace do dlouhodobého bydlení

Jisté bydlení pro většinu účastníků skupinových diskuzí představuje hlavně bydlení vlastnické, nicméně většina respondentů je srozuměna s tím, že na vlastní bydlení pravděpodobně nikdy nedosáhne. Z hlediska jistoty bydlení je skoro stejně jako vlastnické bydlení vnímáno nájemní bydlení v obecním bytě. „Obecní byt, městský byt, který když si platím, tak je tam mnohem větší pravděpodobnost, že mi zůstane. Než byt u soukromníka, který mi může vy-

Tabulka 6.2: Srovnání výše reziduálního příjmu (čistého příjmu domácnosti po odečtení nákladů na bydlení) pro různé modelové domácnosti zaměstnanců v roce 2009

Zaměstnaní	rodiny se dvěma dětmi/byt 3+1 – 73 m ²						jednotlivec/byt 1+1 – 38 m ²				
	Životní minimum – 9 400 Kč						Životní minimum – 3 126 Kč				
	oba zaměstnaní		1 zaměstnaný, 1 dlouhodobě nezaměstnaný		oba dlouhodobě nezaměstnaní		zaměstnaný		dlouhodobě nezaměstnaný		
	Zůstatek příjmu po odčtení nákladů na bydlení (nájemné + ostatní náklady na energie apod.):										
	max. regul.	tržní	max. regul.	tržní	max. regul.	tržní	max. regul.	tržní	max. regul.	tržní	
PRA	KZAM* 5,6	21 280	18 800	13 534	11 889			10 069	5 370		
	KZAM 7,8	30 216	26 009	16 202	14 556	7 960	6 315	14 567	9 869	2 020	-2 337
	KZAM 9	17 785	16 140	13 897	12 252			8 314	3 957		
UL	KZAM 5,6	22 250	19 292	13 153	13 153			10 245	7 529		
	KZAM 7,8	30 090	26 538	16 692	15 789	7 960	7 960	14 167	11 451	2 020	538
	KZAM 9	19 926	17 684	12 414	12 414			9 085	6 677		
MS	KZAM 5,6	20 991	18 594	12 933	12 598			9 562	6 166		
	KZAM 7,8	29 179	24 744	15 916	15 410	7 960	7 625	13 703	10 252	2 020	-561
	KZAM 9	19 506	17 527	12 505	12 170			8 861	5 676		

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

Poznámka: * Klasifikace zaměstnaní (KZAM) je mezinárodní klasifikací, která člení zaměstnaní do 10 hlavních tříd: KZAM 1 – zákonodárci, vedoucí a řídicí pracovníci (manažeři), KZAM 2 – vědeckí a odborní duševní pracovníci (vědci a odborníci), KZAM 3 – techničtí, zdravotničtí, pedagogičtí pracovníci a pracovníci v příbuzných oborech (technici a zdravotníci), KZAM 4 – nižší administrativní pracovníci (úředníci), KZAM 5 – provozní pracovníci ve službách a obchodě (provozní), KZAM 6 – kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a v příbuzných oborech kromě obsluhy strojů a zařízení (zemědělci), KZAM 7 – řemeslníci a kvalifikovaní výrobci, zpracovatelé, opraváři kromě obsluhy strojů a zařízení (řemeslníci), KZAM 8 – obsluha strojů a zařízení (kvalifikovaní dělníci), KZAM 9 – pomocní a nekvalifikovaní pracovníci (pomocní dělníci) a KZAM 0 – příslušníci armády.

*povědět nájemní smlouvu a tak dále...“ (fg 2) Za vyřešené bydlení by ovšem respondenti považovali i bydlení u soukromých pronajímatelů, jelikož si byli vědomi toho, že oproti bydlení v ubytovnách či azylových domech představuje větší komfort. Mnoho respondentů vyjádřilo ochotu se uskromnit, „*ted' už mi stačí, že mám ubytování, stačil by mi jeden pokoj.*“ (resp. 1_4) „*Stačil by mi nějaký srub nebo chatka, která by byla moje.*“ (resp 1_8) „*Stačil mi jedna místnost s vodou a elektrickou, instalatérské práce umím, takže si to rád sám zrekonstruuju. Ideál je nějaká chatka, kdyby mi ji někdo pronajal za minimální cenu, já se mu o to budu starat a hlídat to, a na druhé straně on mě tam ne-**

chá dožít.“ (resp. 1_01) Ve všech vybraných městech je sociálními pracovníky sestaven individuální plán, podle kterého se postupuje s cílem nalezení práce a osamostatnění se. Dle vyjádření sociálních pracovníků je však úspěšnost velmi nízká, ovšem přesné statistiky úspěšnosti neexistují.

Nejčastěji zmiňovaným problémem úspěšné reintegrace byl ze strany sociálních pracovníků tentokrát uváděn faktor strukturální povahy – nemožnost získání dlouhodobého nájemního bydlení. Většina měst nemá sociální byty a soukromí pronajímatelé se zdráhají pronajmát byty klientům azylových domů. Podle sociálních pracovníků finanční dostupnost bydlení sice nepře-

stavuje hlavní příčinu ztráty bydlení, je však hlavní bariérou opětovného získání bydlení, tedy fakticky druhotnou příčinou bezdomovství. „*Je obtížné pro klienty z azylového domu sehnat bydlení na volném trhu ze dvou důvodů, jednak je to stránka finanční, protože byty jsou drahé a neliší se nijak podstatně ceny ani podle velikosti, ani podle umístění – tedy je jedno, jestli jsou například v Brně nebo v Blansku. Druhá věc je, že pronajímatel ne vždy rád pronajímá byty bývalým klientům z azylových domů, zvláště když se jedná o početnější rodiny.*“ (resp. 2_13)

Jiným důležitým strukturálním faktorem je nezaměstnanost (diskriminace na trhu práce). Nemožnost získat samostatné bydlení nebo zaměstnání vede většinou k demotivaci a rezignaci. „*Jestliže lidé okolo mě neplatí nájem, nepracují a práci se ani nesnaží hledat, tak proč já bych se měl snažit. ... Dlouhodobá nezaměstnanost vede k frustraci a jedinci jsou v podstatě odsouzeni k tomu, že jednou skončí ve vyloučené lokalitě.*“ (resp. 2_11) Na otázku, co charakterizuje domácnost, které by se podařilo po zkušenostech se ztrátou bydlení získat znovu dlouhodobé bydlení, byla u většiny účastníků skupinových diskuzí jednoznačná odpověď: alespoň jeden člen domácnosti musí mít práci a nutná je také zodpovědnost domácnosti. Jenže na trhu práce se většinou setkávají s diskriminací, související i s jejich formou bydlení: „*Musel bych mít bydlení, hlavně bydlení, abych získal práci.*“ (fg 5) „*Když nebudu mít bydlení, nemůžu mít solidní práci. V noclehárně načichnete a nemáte šanci získat ani brigádu.*“ (resp. 1_02)

Jinou bariérou zpětné reintegrace jsou faktory individuální: špatné sociální návyky, jež vedou k sousedským sporům, finanční ngramotnost, tedy pokračující neschopnost vyjít se svým rodinným rozpočtem, a dluhy z dřívější doby. „*Měli jsme tu případ klientů, kteří dělali na stavbě, vydělávali víc než já, takže měli relativně slušný příjem, a přesto nebyli schopni tento problém s bydlením vyřešit, protože neměli kompetenci finanční gramotnosti. Udržet peníze na činži.*“ (resp. 2_13) „*Problémem našich klientů je to, že v situaci, ve které jsou, jsou už dlouho, a čím déle tam jsou, tím jistěji ztrácejí sociální i společenské návyky, ani si to sami v podstatě neuvědomují... Jakmile se dostanou sem, tak už je malá pravděpodobnost, že se beze zbytku vrátí do většinové společnosti.*“ (resp. 2_12) Většina dotazovaných přiznala, že má dluhy, což je brzdi v dalším postupu na žebříčku bydlení. Dluhy jsou zároveň podstatnou demotivací při hledání si práce a potažmo také bydlení. Například jeden re-

spondent uvedl, že se příjmy, dluhy a bydlení pojí dohromady, pokud má člověk exekuci na příjem, „*může brát 30 tisíc a oni mu dvacet seberou*“ (fg 3). Jakkoliv slaběji než v případě příčin ztráty bydlení, jeví se faktor zadlužení, tentokrát vedle diskriminace na trhu bydlení a práce, opět jako důležitý společný jmenovatel na zpětné dráze k nalezení dlouhodobého bydlení. I přes individuální zkušenosti tak i zde existují fenomény, kde se individuální příběhy setkávají, a které tudíž potvrzují jistou hierarchii faktorů.

Závěr

Cílem kapitoly bylo odpovědět na tři základní otázky. První otázkou bylo, zda jsou příčiny bezdomovství v ČR, tedy v zemi, kde donedávna zjevně bezdomovství prakticky neexistovalo, stejné jako v zemích vyspělých? Jedním z důležitých specifických faktorů postsocialistické transformace je skutečnost, že bytová politika zůstala mimo hlavní reformní úsilí, a tak nedostatečně reflektovala dynamický vývoj společnosti. Její výsadní orientace na ochranu stávajících bydlících, tedy stávajícího *status quo*, se projevila zejména v prudkém snížení dostupnosti bydlení pro nové domácnosti, nebydlící, migrující, lidi po rozpadu partnerství, lidí odcházející z ústavní péče či vracející se z výkonu trestu. Značná ochrana domácností bydlících v „privilegovaném“ bydlení byla kompenzována marginální podporou domácností, které neměly možnost získat přístup k privilegiím v oblasti bydlení. Velkou pozornost jsme proto věnovali dostupnosti bydlení jako potenciálně silnému faktoru v pozadí růstu bezdomovství.

Analýza se metodicky opírala o kvalitativní sociologické šetření (skupinové i hloubkové rozhovory) mezi zkušenými sociálními pracovníky i samotnými bezdomovci, a to ve čtyřech rozdílných regionech ČR. Výsledky všech šetření překvapivě ukázaly, že snížení dostupnosti bydlení pro určitou skupinu obyvatel nebylo, alespoň nikoliv dosud, v českém prostředí hlavní příčinou vzniku bezdomovství; a to nejen z důvodu nastavení státní sociální podpory, ale také proto, že velká část bezdomovců měla před ztrátou bydlení možnost využívat privilegia bydlících domácností. Příčinu bezdomovství lze naopak hledat spíše v nedostatečné schopnosti udržet si dlouhodobé bydlení: z důvodu závislosti, neexistence širších rodinných vazeb v případě krizových situací, a zejména

pak z důvodu nízké finanční gramotnosti, dluhové pasti a neznalosti možností sociální pomoci. Lze říci, že faktory v pozadí bezdomovství v postsocialistickém prostředí nejsou v této obecnější rovině nikterak odlišné od faktorů známých z vyspělých zemí.

Ukázalo se také, že nezaměstnanost sama o sobě nevede ke ztrátě bydlení; k té dochází až ve chvíli, kdy nezaměstnaný člověk akumuluje dluhy, a to nikoliv z důvodu vysokých nákladů na bydlení, ale spíše z důvodu neodpovědného spotřebního chování. Obdobně i rozchod s partnerem sice může stát na počátku dráhy směřující ke ztrátě bydlení, ale nevede k ní zpravidla přímá cesta. Teprve když se k rozchodu připojí závislost, dluhy a případně nemoc, pak se člověk ocitá v krizových formách bydlení či bez přístřeší. Cesty ke ztrátě bydlení, na jejichž úplném počátku je závislost, tedy určitá forma psychického onemocnění, měly zpravidla nejrychlejší průběh. Významným akcelerátorem ztráty bydlení rovněž bylo chybějící rodinné zázemí u lidí opouštějících ústavní péči. Všechna tato zjištění se v zásadě neodlišují od výsledků empirických výzkumů provedených ve vyspělých zemích.

Z epizodických výpovědí zaznamenaných z výzkumu mezi českými bezdomovci je však zřejmé poněkud unikátní postavení faktoru vysokých dluhů, neschopnosti splácet své závazky, nízké finanční gramotnosti. Tento faktor mohl být na počátku ztráty bydlení, ale mohl být také důsledkem partnerského rozchodu, nezaměstnanosti či závislosti. Ať už se vyskytl v kterémkoliv momentu na cestě vedoucí ke ztrátě bydlení, objevuje se na této dráze téměř vždy a vytváří tak specifický společný jmenovatel. Je zřejmé, že i přes vysoce individuální dráhy a zkušenosti lidí, kteří ztratili své bydlení, existuje jistá hierarchie příčinných faktorů či fenoménů. Individuální dráhy se často protínají v určitých bodech, které tímto protnutím získávají, oproti jiným bodům na pavoučí síti možných drah, na větším významu.

Faktor vysokých dluhů a nízké finanční gramotnosti se proto stává určitým specifickým faktorem v pozadí bezdomovství v České republice. Není tomu tak proto, že by se nevyskytoval v jiných kontextech, ale proto, že zde má tak významné postavení. Možným vysvětlením je skutečnost, že v období garantované práce i bydlení, státního paternalismu a přísné sociální kontroly za socialismu nebyli lidé vystaveni samostatnému řešení svých problémů. Systém totalitárního státu sice na jedné straně omezuje svobody a preference člověka, na straně druhé jej neustálým dohledem, plánováním kariéry a specifickými

symboly (nízkými cenami potravin a bydlení) zbavuje odpovědnosti za vlastní selhání. Selhání jednotlivce bylo interpretováno jako selhání systému, jelikož jedinec byl spíše než jako osobnost s vlastními osobitými preferencemi a plány vnímán jako část celku, ozubené kolečko v soukolí ekonomického systému fungujícího dle předem stanoveného státního plánu. Tato ztráta odpovědnosti za vlastní činy i ekonomickou situaci, absence odpovědného plánování do budoucna, se naplno projevila po kolapsu socialismu a získání individuálních svobod.

Ohromující nabídka spotřebního zboží, která se objevila po roce 1990, a po určité době i široká nabídka úvěrového financování jejich nákupu, byly velkým lákadlem i pastí pro lidi, kteří si neuvědomovali potřebu vlastní odpovědnosti, resp. měli nižší finanční gramotnost, nulovou zkušenost s exekucí a nebyli schopni si vytvářet dlouhodobější vlastní plán vycházení s rodinným rozpočtem. Nárůst individuálních dluhů byl nejen důsledkem strukturálních proměn ekonomického systému, například vzniku a růstu nezaměstnanosti, ale stal se obecným fenoménem nově nabyté svobody u velké části lidí s nižší úrovní vzdělání, a pojištěním větší drah na cestě ke ztrátě bydlení.

Nebyla to tedy nízká dostupnost bydlení, ale vysoká dluhová zátěž související s praktikami nových finančních institucí, neodpovědným spotřebním chováním a závislostmi, která se stala hlavním souputníkem člověka na cestě ke ztrátě bydlení v postsocialistickém prostředí České republiky. V případě nárůstu dluhů bylo bydlení prvním výdajem, který lidé přestali hradit. Neznalost důsledků neplacení nájemného (exekuce byly za socialismu v podstatě marginální), falešný dojem „neprůstřelné“ ochrany nájemníků, tedy opět obecně nízká znalost důsledků neodpovědného jednání, jsou hlavní příčiny, proč se právě dluhy staly jedním z dominantních faktorů na cestě ke ztrátě bydlení.

Výše uvedená zjištění se vztahují i k naší druhé otázce: Mohou některá specifika vývoje bezdomovství vyplývající ze zásadní a náhlé proměny politického a ekonomického systému posloužit k rozšíření stávajících teorií bezdomovství vycházejících spíše ze zkušeností kontinuálně se vyvíjejících západních společností? Empirický výzkum v českém prostředí ukázal, že implicitní dichotomie teorií zdůrazňujících strukturální příčiny bezdomovství a teorií zdůrazňujících individuální příčiny bezdomovství nemusí být v posledku až tak relevantní. Za prvé, je-li cílem pochopení příčinných vazeb v konkrétním kontextu (např. postsocialistické ČR v roce 2010), pak je tato dichotomie teorií

příliš obecná, jelikož je pravděpodobné, že se faktory a jejich vliv budou lišit od jiného kontextu (například Velké Británie v roce 2010), ale dokonce i v rámci jednoho institucionálního kontextu v čase (například Velké Británie v roce 1970). Mimo to, vedle standardně individuálních a standardně strukturálních faktorů (například závislosti a nezaměstnanosti) existují faktory, které lze takto specifikovat jen obtížně a které nesou rysy obou ideálních typů (například již zmíněná vysoká dluhová zátěž); pak takové rozdělení faktorů postrádá praktický smysl.

Za druhé, přílišná fragmentace drah ke ztrátě bydlení odkazem na unikátní individuální vývoj je určitým extrémem, který neumožňuje efektivní zacílení hlavních politik a, mimo jiné, odporuje našim empirickým zjištěním. Dle výsledků našeho šetření existuje hierarchie faktorů. Taková hierarchie je sice specifická pro konkrétní kontext a čas, ale to ji v žádném případě nezpochybuje. Cesty ke ztrátě bydlení nemají podobu pavoučí sítě individuálních a unikátních drah, které se stýkají až ve středu, kterým je samotné bezdomovství, ale mnohé cesty se stýkají již dříve, v dalších bodech, a některé z těchto bodů jsou i velmi důležité, jelikož jsou protnuty téměř všemi cestami. Takové body pak mají dominantní význam, hierarchicky vyšší postavení; jsou kontextuálně a časově podmíněnými dominantami. Rozšíření stávající teorie o kontextuálně a časově podmíněné dominanty může přispět zejména přípravě efektivních praktických nástrojů na řešení problému bezdomovství.

Poslední otázkou bylo, zdali se liší z důvodů těchto specifik a rozšíření teorie i postupy, jak lze bezdomovství v ČR úspěšně řešit? Domníváme se, že výsledky našeho výzkumu ukázaly, že tomu tak částečně je. I když se příčiny bezdomovství v postsocialistickém prostředí obecně neliší od příčin bezdomovství ve vyspělých zemích, specifikum nízké finanční gramotnosti a vysokého zadlužení vyžaduje také specifická opatření. Ukázali jsme, že oproti příčinám ztráty bydlení, kde je jedinou kontextuálně a časově podmíněnou dominantou zadlužení, v případě bariér úspěšné reintegrace, tedy druhotných příčin bezdomovství, tvoří tyto dominanty vedle zadlužení i diskriminace na trhu bydlení a trhu práce. Zacílení politik na uvedené tři kontextuálně a časově podmíněné dominanty může posílit efektivitu řešení problému bezdomovství v aktuálním a specifickém českém kontextu. Lepší možnost restrukturalizace dluhů a oddlužení (vhodnější rámec pro osobní bankrot), obecné posílení finanční gramotnosti v populaci, regulace úvěrového trhu směrem k větší

transparentnosti, posílení prevence před dluhovou pastí v oblasti sociální práce, vytvoření segmentu sociálních bytů pro účel reintegrace a vhodnější zacílení podpor v oblasti posílení zaměstnanosti jsou pak příklady takových politik. Jejich bližší specifikace je však již mimo záběr této kapitoly monografie.

Poznámky

1. Podle mezinárodního výzkumu počtu dětí do tří let vychovávaných v ústavní péči ve 32 evropských zemích organizovaném v letech 2003 až 2004 [Browne et al. 2004] je téměř ve všech tranzitivních zemích výrazně vyšší podíl dětí vychovávaných v ústavní péči a jedná se tedy o specifikum post-socialistických zemí. Z výzkumu [Browne et al. 2004] vyplývá, že v roce 2003 byl podíl dětí v ústavní péči v České republice dokonce nejvyšší ze všech sledovaných evropských zemí (60 dětí v ústavní péči na 10 000 dětí, tj. 0,6 %), což je šestkrát více než činil evropský průměr (0,11 %). Vysoký podíl dětí v ústavní péči téměř převyšující trojnásobek průměru byl také v Lotyšsku (0,55 %), Bulharsku (0,5 %), Litvě (0,46 %), Maďarsku (0,44 %), Rumunsku (0,33 %) a na Slovensku (0,31 %), překvapivě vysoké procento dětí bylo vychováváno v ústavní péči rovněž v Belgii (0,56 %), ovšem tento údaj za Belgii je pouze odhadem ze statistik zahrnující i starší děti a zároveň se v Belgii 76 % dětí v ústavní péči vrací zpět k biologickým rodičům.
2. Fg č. 2 znamená, že uvedená citace je výpovědí respondentů účastnících se skupinové diskuze číslo 2.
3. Resp. 1_03 znamená, že uvedená citace je výpovědí respondenta číslo 3 účastnícího se individuálního rozhovoru v první části šetření, kdy byli dotazováni bezdomovci.
4. Resp. 2_07 znamená, že uvedená citace je výpovědí respondenta číslo 7 z rozhovorů v druhé části šetření, ve které byli respondenty sociální pracovníci.

7. Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v ČR a riziko cenové bubliny

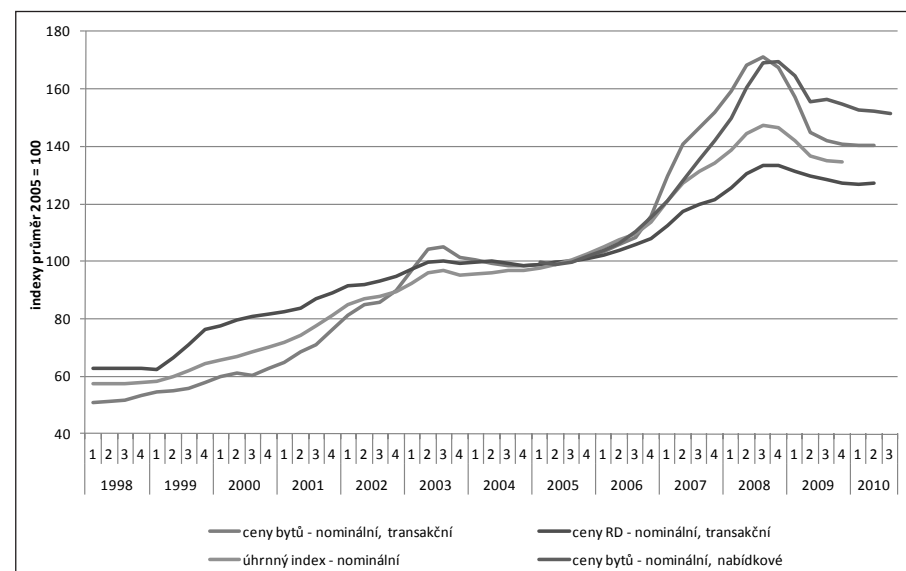
Petr Sunega, Martin Lux

Úvod

V dlouhém období by měly ceny rezidenčních nemovitostí odrážet poptávku a nabídku na daném národním trhu s nemovitostmi; vývoj „rovnovážných“ či „udržitelných“ cen tak závisí na vývoji hlavních faktorů utvářejících poptávku a nabídku na trhu s rezidenčními nemovitostmi, které nazýváme socioekonomickými fundamenty. Přestože v mnohých zemích OECD došlo po roce 2000 k oslabení hospodářského růstu, ceny rezidenčních nemovitostí do roku 2006 dále rostly rekordními tempy. Pro souhrn zemí OECD tak vývoj cen rezidenčních nemovitostí přestal po roce 2000 odrážet vývoj HDP. Míra vzájemné podobnosti ve vývoji cen bytů mezi zeměmi OECD poukazuje na vliv globálních makroekonomických změn (období nízké inflace, nízkých úrokových sazeb a široké dostupnosti hypotečního úvěrování; tedy změn patrných ve všech zemích OECD). Skutečnost, že vývoj cen přestal odrážet hospodářský vývoj, však také mohla signalizovat, že se ceny vzdálily od vývoje svých fundamentů a začaly „žít vlastním nevázaným životem“, který je neudržitelný a kterému se standardně říká cenová bublina. Následný vývoj po roce 2006 a znovu pak po krachu investiční banky Lehman Brothers v roce 2008 potvrdil, že tomu tak v mnoha případech také bylo.

V ČR bohužel není k dispozici tak dlouhá časová řada cen bydlení, jako je tomu pro většinu zemí OECD. Český statistický úřad (ČSÚ) sleduje (transakční) ceny rezidenčních nemovitostí teprve od roku 1998. Nicméně i v ČR podobně jako v řadě jiných zemí OECD došlo mezi roky 1998 a 2008 k výraznému růstu cen bytů: ceny bytů vzrostly do poloviny roku 2008 oproti situaci v roce 1998 o 222%. Vývoj transakčních cen bytů, rodinných domů a úhrnného indexu cen rezidenčních nemovitostí podle dat ČSÚ demonstruje graf 7.1.

Graf 7.1: Vývoj transakčních cen bytů, rodinných domů a úhrnného indexu transakčních cen podle ČSÚ



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty.

Vzhledem k razantnímu růstu cen bytů v ČR do příchodu ekonomické krize se tak logicky nabízí otázka, zda byly i ceny bytů v ČR v roce 2007 nadhodnoceny (tedy se pohybovaly nad rovnovážnou úrovní) a zda na trhu bydlení bylo možné i v naší zemi identifikovat cenovou bublinu? Cílem této kapitoly je tak odpovědět na otázku, zda se v ČR ceny bytů dostaly v roce 2007 nad úroveň odrážející vývoj základních socioekonomických fundamentů a zdali bychom i v českém prostředí mohli mluvit o existenci cenové bubliny. Tato skutečnost totiž pak do velké míry vypovídá o pravděpodobnosti existence systémových rizik a jejich závažnosti na trhu bydlení v ČR.

V následující části kapitoly je uveden popis vybraných empirických studií zabývajících se otázkou, zda vývoj cen rezidenčních nemovitostí v posledních letech ve vyspělých zemích byl nebo naopak nebyl v souladu s vývojem ekonomických fundamentů, další část je věnována popisu metodologie a datových souborů použitých pro zjištění odpovědi na klíčovou otázku této kapi-

toly; následuje popis provedených analýz a zhodnocení jejich výsledků, poslední část kapitoly tvoří závěr a shrnutí získaných poznatků.

Výsledky vybraných empirických studií k vývoji cen nemovitostí ve vyspělých zemích

Girouard et al. [2006] ve své studii OECD zkoumali poslední dlouhodobý růst cen rezidenčních nemovitostí ve vybraných vyspělých zemích světa, který byl patrný do konce roku 2006, tedy do příchodu hypoteční a následně globální ekonomické krize. Z jejich srovnání trvání jednotlivých cenových cyklů v minulosti vyplynulo, že růst reálných cen rezidenčních nemovitostí v posledním růstovém období, tedy do roku 2006, patřil ve většině sledovaných zemí k historicky rekordním růstovým obdobím. Jak uvádí Girouard et al. [2006] i van den Noord [2006], situace mezi roky 2000 a 2006 byla v mnoha ohledech historicky bezprecedentní, zejména pak:

- délkou a mírou růstu cen rezidenčních nemovitostí (délka této růstové fáze překročila délku jakékoliv předcházející růstové fáze od roku 1970 a růst cen v této růstové fázi překročil i mnohonásobně růst cen v jakékoliv předcházející růstové fázi od roku 1970);¹
- mírou vzájemné podobnosti ve vývoji cen mezi různými vyspělými zeměmi;
- nezávislostí růstu cen nemovitostí na vývoji HDP.

Přestože v mnohých zemích OECD došlo po roce 2000 k oslabení hospodářského růstu, ceny rezidenčních nemovitostí dále rostly rekordními tempy. Pro souhrn zemí OECD tak vývoj cen rezidenčních nemovitostí přestal po roce 2000 odrážet vývoj HDP – to potvrzuje i studie Catte et al. [2004]. Skutečnost, že vývoj cen přestal odrážet hospodářský vývoj, mohla signalizovat, že se ceny vzdálily od svých dlouhodobě určujících fundamentů; příčinou pak může být, mimo jiné, vznik cenové bubliny z důvodu rostoucího počtu spekulací (investic) na trhu s rezidenčními nemovitostmi.

Skutečnost, že po roce 2000 došlo k bezprecedentnímu prudkému růstu cen rezidenčních nemovitostí lze demonstrovat prostřednictvím cenových indexů

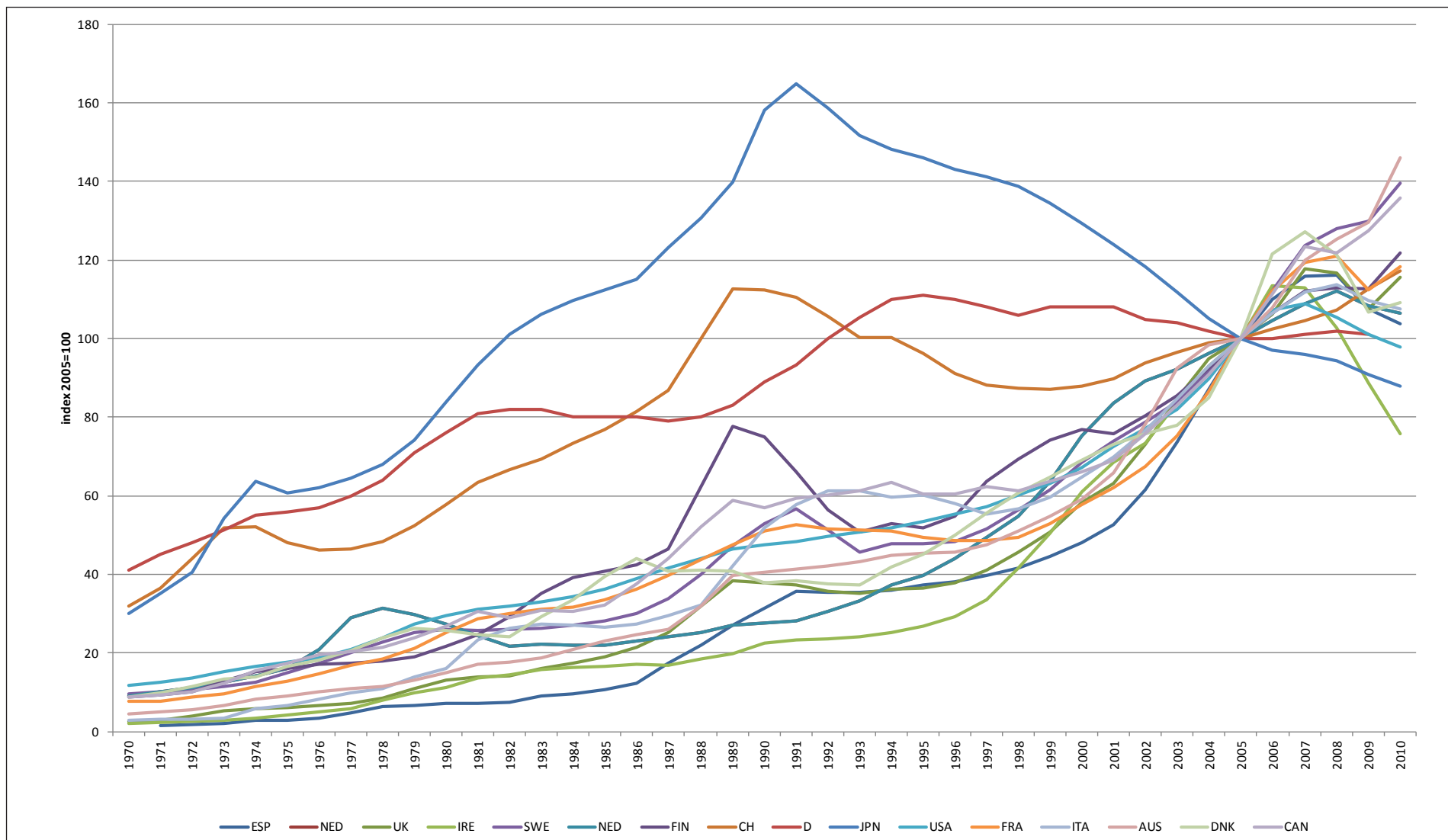
rezidenčních nemovitostí z databáze OECD (graf 7.2). Z grafu je zřejmé, že mezi roky 1995–2007 došlo k nejprudšímu růstu nominálních cen rezidenčních nemovitostí v Irsku (o 320 %), ve Velké Británii (o 224 %) a Španělsku (o 212 %). Ze zemí uvedených v grafu 7.2 tvořily výjimku pouze Japonsko a Německo, kde mezi roky 1995 a 2007 došlo k poklesu cen rezidenčních nemovitostí (v Japonsku o 34 % a v Německu o 9 %). K zemím s relativně mírným cenovým růstem patřilo Švýcarsko (nárůst cen jen o 9 %).

Zatímco autoři řady studií OECD [např. van den Noord 2006], Evropské centrální banky [European Central Bank 2006] nebo Bank for International Settlements [BIS, Stephansen, Koster 2006; Case, Wachter 2005; Himmelberg et al. 2005] většinou docházeli k názoru, že ceny rezidenčních nemovitostí se ve většině zemí kolem roku 2005 vyvíjely v souladu s vývojem základních ekonomických, demografických a dalších ukazatelů (tedy socioekonomických fundamentů) a nezdálo se tedy, že by byly nějak výrazněji nadhodnoceny oproti svým „rovnovážným“ hodnotám, našli se i autoři, kteří došli k přesně opačnému názoru, tj. že na trhu rezidenčních nemovitostí pravděpodobně existuje cenová bublina a hrozí její „splasknutí“.

Stiglitz uvádí klasickou definici cenové bubliny následovně [Stiglitz 1990: 13]: „jestliže jediným důvodem, proč jsou ceny vysoké dnes, je pouze fakt, že ceny budou vysoké i zítra – a přitom fundamentální faktory neospravedlňují takovou výši cen – pak se vytváří cenová bublina.“ Jestliže investoři poptávají bydlení pouze proto, že v budoucnu očekávají další růst cen a tudíž realizaci zisku z kapitálového zhodnocení jejich investice, přičemž tato jejich očekávání nejsou podložena vývojem fundamentálních faktorů, z nichž se odvozuje rovnovážná cena nemovitostí, má se za to, že se na trhu vytváří spekulativní bublina. Investoři „spekulují“ na pokračování minulých vysokých hodnot cenového růstu a jejich přehnaná očekávání vedou k dočasnému vychýlení cen nad jejich rovnovážnou úroveň. I samotné finanční instituce významně přispívají k vytváření cenové bubliny, jelikož banky jsou zpravidla ochotny půjčovat proti hodnotě nemovitosti, jež je odhadnuta ze spekulací generovaných tržních cen, a nikoliv proti dlouhodobě rovnovážné hodnotě nemovitosti.

Za této situace i běžní kupující, kteří ostatně na trh s bydlením vstupují vždy též jako investoři, považují cenu bydlení za finančně únosnou, protože předpokládají, že budou kompenzováni kapitálovým zhodnocením ze své investice v budoucnu. Lidé zpravidla nespoří tolik, kolik by za normálních okolností

Graf 7.2: Vývoj nominálních cen nemovitostí ve Španělsku, na Novém Zélandu, ve Velké Británii, Irsku, Švédsku, Nizozemí, Finsku, Švýcarsku, Německu, Japonsku, USA, Francii, Austrálii, Dánsku a Kanadě (OECD)



Zdroj: OECD.

spořili, protože předpokládají, že budou realizovat dodatečné úspory z rostoucí hodnoty své nemovitosti. Prvonačvratelé vlastnického bydlení nabývají dojmu, že pokud nekoupí dům či byt nyní, v budoucnu si to už nebudou moci dovolit. Cenovou bublinu tedy mohou „rozvířit“ spekulativní investoři, ale „bez pomoci“ běžných kupujících, kteří uspěchají vstup do vlastního bydlení, by taková bublina ztratila mnoho na své síle. Taková bublina často následně praskne (spíše než se pomalu rozpustí), což „optimistické“ investory zcela zbaví jejich kapitálu a hodnota zástav bank poklesne pod úroveň vydaných úvěrů.

Příkladem studie, jejíž autor dospěl k závěru, že ceny rezidenčních nemovitostí byly kolem roku 2005 nadhodnoceny a že se s velkou pravděpodobností tedy na trhu rezidenčních nemovitostí vytvořila cenová bublina, je studie Barrell et al. [2004]. Autor použil pro vysvětlení vývoje cen rezidenčních nemovitostí ve Velké Británii model korekce chyby (*error correction model*, *ECM* – vysvětlení viz dále) zachycující vztah mezi cenami rezidenčních nemovitostí a reálnými disponibilními příjmy, reálnými úrokovými sazbami, nominálními úrokovými sazbami a ostatními (demografickými) faktory. Na základě výsledků odhadl, že již v roce 2003 byly ceny ve Velké Británii nadhodnoceny o více než 30 %. Protože se nedostavil očekávaný propad cen, vznikly vzápětí i konkurenční studie používající podobnou metodologii a docházející k opačným závěrům. Jednou z nich je například Cameron et al. [2006], která na základě výsledků několika vzájemně oddělených regionálních modelů korekce chyby dochází k závěru, že „ceny bydlení nebyly v roce 2003 podstatnějším způsobem nadhodnoceny. Když byl model využívající data z let 1972–1996 využit pro predikce vývoje cen v období 1997–2003, nevyskytly se žádné systematické odchylky směrem dolů od skutečných cen v celém období či v období let 2000–2003“ (s. 22).

Brunnermeier a Julliard [2006] podali rovněž důkaz o tom, že došlo k nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí v USA, jelikož lidé z důvodu poklesu inflace a úrokových sazeb podlehlí „monetární iluzi“ a podcenili tak výši budoucích splátek hypotečních úvěrů. Tato „monetární iluze“ nespočívala podle nich pouze v tzv. *tilt* efektu (v případě vysokých úrokových sazeb a vysoké inflace dochází k tomu, že reálná splátka úvěru se sice v čase prudce snižuje, ale mnoho potenciálních kupců – dlužníkům hypotečních bank – je z trhu vyloučeno z důvodu vysoké nominální hodnoty splátky na začátku splácení úvěrů, jelikož si tak vysokou splátku nemohou dovolit a neprojdou bonitními kritérii

bank – tento fenomén se nazývá *tilt* efekt), ale v psychologické dispozici člověka neuvědomovat si finanční zátěž splátek úvěrů v budoucnu. Pokud by došlo, jak očekávají, k poklesu cen, pak by tento pokles měl dle mnohých studií mnohem větší dopad na spotřebu domácností, než tomu bylo dříve.

Baker a Rosnick [2005] poukazovali na ostrý rozdíl mezi cenami a nájmey, neobvykle vysokou míru stavební činnosti a prudký pokles úspor v USA. „Ceny bydlení nebyly v historii citlivé na úrokové sazby, ale jestliže je současný růst cen vysvětlován nízkými úrokovými sazbami, pak země vstoupila do nové éry, během které ceny bydlení silně fluktuují mimo samotný hospodářský cyklus. Tato perspektiva trhu bydlení je konzistentní s cenovou bublinou a implikuje, že vlastnictví bydlení bude v budoucnu mnohem více riskantní, než bylo v minulosti.“ (s. 6) Autoři odhadovali, že „náklady prasknutí cenové bubliny na trhu bydlení budou ještě větší než náklady bubliny na trhu technologických akcií, jelikož vlastnictví bydlení je mnohem rovnoměrněji rozprostřeno. Neschopnost ekonomů adekvátně varovat před prasknutím akciové bubliny byla aktem nebetyčné nedbalosti. Nepostřehnutí bubliny na bytovém trhu je chybou ještě větší“ (s. 12). Jak ukázal následný vývoj, Baker a Rosnick [2005] měli nejspíše pravdu.

Metodologie a datové zdroje

Většina analytiků se přiklání k názoru, že příjmy domácností a demografické faktory jsou hlavními fundamentálními faktory určujícími výši poptávky po bydlení, přičemž příjmům domácností zpravidla přiznávají jistou superioritu nad vším ostatním. Jak uvádí například Green a Malpezzi [2003: 7]: „Mnoho studií předpokládá, že demografická situace primárně určuje počet domácností a tak i poptávku po bydlení, zatímco příjmy určují velikost a kvalitu poptávaných bytů. Avšak velké množství studií ukazuje, že příjmy a ceny bydlení ovlivňují naopak vytváření domácností a teprve takto ovlivněná demografická situace nepřímo poptávku po bydlení.“ Další podrobnosti o cenotvorných faktorech ovlivňujících ceny rezidenčních nemovitostí a síle jejich vlivu jsou uvedeny například v Lux et al. [2008].

Vzhledem k tomu, že vývoj disponibilních příjmů domácností tak často tvoří hlavní determinantu vývoje cen rezidenčních nemovitostí, byl pro účely

zodpovězení hlavní otázky této kapitoly formulované v úvodu použit přístup (užívaný i v řadě dalších studií) založený na ukazateli poměřujícím průměrné (mediánové) ceny bytů s průměrnými ročními disponibilními příjmy domácností (*price-to-income*, *P/I*), resp. analýza odchylky aktuální hodnoty *P/I* od její dlouhodobé hodnoty, vytvořené jako geometrický průměr hodnot za celé minulé období. Nevýhodou ukazatele *P/I* je skutečnost, že kromě příjmů domácností nebere v úvahu další faktory na straně poptávky i nabídky na trhu s bydlením, které mohou mít na ceny bydlení rovněž významný vliv. Vedle toho předpokládá, že nabídka pružně reaguje na poptávku; pokud je ovšem nabídka nové výstavby omezena státní regulací (územním plánováním, regulací krajiny), pak ukazatel *P/I* může v čase růst. Je tomu proto, že nová bytová výstavba na zvýšení cen existujících bytů vyvolané například růstem příjmů poptávajících nereaguje jen zpožděně a částečně, ale nereaguje z důvodu plánovacích omezení vůbec. Tento závěr potvrzuje Meen [2002] i Malpezzi [1999].²

Kromě analýzy vývoje ukazatele *P/I* byly proto pro účel zodpovězení naší otázky použity i alternativní přístupy [například Holt 2003] založené na ukazatelích *price-to-earnings ratio* (*P/E*) nebo *price-to-rent ratio* (*P/R*). Jedná se o období ukazatele, který je běžně užíván na akciových trzích při ohodnocování akcií. Stejně jako v případě akcií i v případě nemovitostí je založen na předpokladu, že cena nemovitosti je funkcí očekávaných budoucích příjmů z této nemovitosti. Příjmem se v případě rezidenčních nemovitostí rozumí diskontované potenciální nájemné (explicitní nebo implicitní). Převrácenou hodnotou ukazatele *P/R* je ukazatel *rent-to-price ratio*, *R/P* [používá jej například McCarthy a Peach 2004], který bude pro účely hodnocení vývoje cen bytů v ČR dále nazýván hrubý příjmový výnos z investic do bytů (*HPV*). *HPV* je vypočten jako podíl průměrné hrubé výše nájemného k průměrné ceně standardního bytu; hrubá výše nájemného je výše nájemného bez odečtu výdajů na údržbu a modernizaci domu (fond oprav), výdajů na údržbu a modernizaci bytu a daně z příjmu či daně z nemovitosti.

Tyto indikátory (*P/E*, resp. *P/R*, *R/P*, *HPV*) vycházejí z klasického předpokladu investiční úvahy, že nájemné musí dávat investorům do rezidenčních nemovitostí jistý výnos odpovídající výnosu z alternativních investic s podobným rizikem; je-li tento výnos nízký (v poměru k ceně pořízení investice), pak jsou ceny nadhodnoceny a dá se očekávat jejich budoucí pokles. Tyto ukazatele jsou ovšem opět nespolehlivé, zejména pak v krátkém období; v tomto pří-

padě proto, že předpokládají, že rezidenční nemovitost je čistým investičním statkem. Zatímco *P/I* nebere dostatečně v úvahu investiční rozměr vlastnického bydlení, *P/R* naopak opomíjí spotřební rozměr vlastnického bydlení. Oba přístupy navíc nezohledňují ostatní fundamentální faktory.

Zřejmě nejrozšířenějším metodologickým postupem, jak modelovat (vysvětlit) minulý vývoj cen rezidenčních nemovitostí, je *model korekce chyby* (*error correction model*, *ECM*), který při svých cenových analýzách použili například Meen [2002], Hort [1998], Pagés a Maza [2003] a mnoho dalších. Kromě výše uvedených postupů založených na sledování vývoje hodnot vybraných indikátorů (ukazatele *P/I*, *P/E*, *P/R*, *R/P*, *HPV*) byl pro účely zodpovězení naší otázky položené v úvodu textu použit tedy rovněž model *ECM*.

Model *ECM* je fakticky rozdělen do dvou „submodelů“ – „submodelu“ týkajícího se dlouhodobého vývoje „rovnovážných“ cen bydlení predikovaných zejména pomocí fundamentálních faktorů a „submodelu“ týkajícího se krátkodobého vývoje cen bydlení predikovaného na základě změn fundamentálních faktorů, změn cen bydlení v minulých obdobích (odrážející vliv spekulací) a na základě krátkodobé odchylky skutečných cen od cen rovnovážných (korekční koeficient). Zatímco v případě dlouhodobé úrovně je závislou proměnnou průměrná (mediánová) cena bydlení v jednotlivých letech (čtvrtletích, měsících), v případě krátkodobé úrovně je závislou proměnnou první diference cen bydlení – přírůstek/pokles cen bydlení v daném časovém okamžiku (roce, čtvrtletí) oproti situaci v předcházejícím období (roce, čtvrtletí). Podobně v první rovnici jsou nezávislými proměnnými absolutní hodnoty jednotlivých vstupujících faktorů (příjmů domácností, demografických faktorů apod.), ve druhé rovnici jsou nezávislými proměnnými první diference těchto faktorů (změny vůči předchozímu období).

Změna cen rezidenčních nemovitostí v minulém období, například před jedním či dvěma obdobími, zastupuje v druhém „submodelu“ spekulace (adaptivní očekávání) působící jako „tvůrce bubliny“ (*bubble builder*). Postupně, jak se utváří bublina, ceny se v té části modelu, která zachycuje krátkodobou úroveň, začínají stále více odchylovat od rovnovážné dlouhodobé cenové hladiny predikované v prvním „submodelu“ z vývoje fundamentálních faktorů – míra této deviace následně působí jako „vypouštěč bubliny“ (*bubble buster*) a tlačí ceny dolů k jejich dlouhodobé rovnovážné úrovni. Pro účel měření

rychlosti této korekce stejně jako odhadu výše „prahu“, odkdy bublina praská, slouží korekční koeficient zahrnutý do druhého „submodelu“.

Prvním krokem v případě modelů korekce chyby je tedy stanovení dlouhodobé „rovnovážné“ ceny rezidenčních nemovitostí; ta je zpravidla zkoumána pomocí následující funkce:

$$\ln g_t^* = f[\ln RY_t, \ln W_t, \ln HH_t, \ln H_t, \ln [(1-\theta)i_t + \delta - \pi_t - g^e/g_t]], \text{ kde}$$

$\ln g_t^*$ - logaritmus reálné průměrné (mediánové) tržní ceny nemovitostí v čase t ,

$\ln RY_t$ - logaritmus reálného disponibilního příjmu v čase t ,

$\ln W_t$ - logaritmus reálného bohatství domácností v čase t ,

$\ln HH_t$ - logaritmus počtu domácností v čase t ,

$\ln H_t$ - logaritmus objemu bytového fondu v čase t ;

θ - průměrná mezní daňová sazba pro daně z příjmu fyzických osob,

i_t - tržní úroková sazba v čase t ,

δ - očekávaná míra depreciaace (náklady na opravy, údržbu a správu domu/bytu),

π_t - míra inflace v čase t ,

g^e/g_t - očekávané reálné cenové zhodnocení (po zohlednění inflace).

Všechny proměnné jsou (resp. mohou být, je-li vztah mocninový) po logaritmické transformaci vyjádřeny ve formě přirozeného logaritmu; ceny bydlení v jednotlivých sledovaných časových obdobích (závislá proměnná) do modelu vstupují zpravidla vždy ve formě přirozeného logaritmu. Tímto způsobem se následující cenová funkce (rovnice), kde u_i udává vektor náhodných reziduí,

$$g_i^* = \beta_0 R Y_i^{\beta_1} W_i^{\beta_2} \dots u_i, i = 1, 2, \dots, t$$

transformuje na lineární regresní model řešitelný metodou nejmenších čtverců:

$$\ln g_i^* = \ln \beta_0 + \beta_1 \ln RY_i + \beta_2 \ln W_i + \dots + \ln u_i, i = 1, 2, \dots, t$$

V některých empirických studiích bývá objem bytového fondu nahrazen objemem nové bytové výstavby (přírůstkem bytového fondu). Jindy je disponibilní příjem domácností nahrazen disponibilním příjmem na osobu nebo disponibilním příjmem mladých domácností (prvonabyvatelů vlastnického bydlení); v některých studiích je namísto celkového počtu domácností či obyvatel použita proměnná udávající počet domácností či obyvatel v určité věkové kategorii nejčastěji poptávajících vlastnické bydlení. V mnohých studiích je údaj týkající se bohatství z důvodu nedostupnosti buď zcela vynechán, nebo aproximován konceptem permanentního příjmu, a naopak z důvodu razantního poklesu inflace a liberalizace hypotečního trhu jsou přidány proměnné jako marže poskytovatelů hypotečních úvěrů, poměr nesplacené části hypotečních úvěrů k disponibilnímu příjmu domácností nebo jednoduše míra zadlužení domácností hypotečními úvěry. Namísto výpočtu uživatelských nákladů vlastnického bydlení se v praxi často využívá jednoduše informace o výši průměrných nominálních i reálných úrokových sazeb z hypotečních úvěrů (po zdanění).

Jak bylo uvedeno výše, skutečný pohyb cen je daleko variabilnější (vykazuje větší volatilitu) než vývoj cen „rovnovážných“. Výše uvedený model se proto doplňuje o druhý „submodel“ obsahující první diference závislých i nezávislých proměnných, tedy změny hodnoty proměnných (například cen) oproti hodnotám v předcházejícím sledovaném období:

$$\ln \Delta g_i = \ln \beta_0 + \beta_1 \Delta \ln RY_i + \beta_2 \ln \Delta W_i + \dots + \ln u_i, i = 1, 2, \dots, t$$

kde, například:

$$\Delta g_i = g_i - g_{i-1}$$

Jelikož ceny rezidenčních nemovitostí mohou vykazovat v čase autokorelaci (viz výše), přidávají se do druhého „submodelu“ též změny cen rezidenčních nemovitostí v minulých obdobích. Pokud, například, ovlivňuje aktuální změnu ve výši cen změna ve výši cen v předcházejících dvou obdobích (tedy cenové zhodnocení z minulých dvou let či čtvrtletí), pak rovnici rozšíříme následujícím způsobem:

$$\ln \Delta g_i = \ln \beta_0 + \beta_1 \Delta \ln RY_i + \beta_2 \ln \Delta W_i + \beta_3 \ln \Delta g_{i-1} + \beta_4 \ln \Delta g_{i-2} + \dots + \ln u_i, i = 1, 2, \dots, t$$

S ohledem na korekci potenciální cenovou bublinou „vychýlených“ cen na dlouhodobou rovnovážnou úroveň (tedy efektu prasknutí cenové bubliny) je rovnice rozšířena rovněž o korekční koeficient sledující odchylku skutečné ceny od ceny rovnovážné:

$$\ln \Delta g_i = \ln \beta_0 + \beta_1 \Delta \ln RY_i + \beta_2 \ln \Delta W_i + \beta_3 \ln \Delta g_{i-1} + \beta_4 \ln \Delta g_{i-2} + \beta_5 (g_{i-1} - g_{i-1}^*) + \dots + \ln u_i, \quad i = 1, 2, \dots, t$$

kde

$$g_{i-1} - g_{i-1}^*, i = 1, 2, \dots, t$$

je korekční koeficient udávající odchylku skutečné (pozorované) mediánové (průměrné) ceny nemovitostí v předcházejícím období od „rovnovážné“ ceny nemovitostí predikované pro předcházející období z prvního „submodelu“ (dlouhodobé rovnováhy).

Aby mohl být model relevantně odhadnut (a predikce byla kvalitní), existuje požadavek, aby byl konstruován z proměnných splňujících požadavek stacionarity. Stacionarity lze dosáhnout buď zahrnutím trendu do regresního modelu (tzv. trendově stacionární model), nebo první diferencí všech do modelu zahrnutých časových řad (tzv. diferencně stacionární model). Ačkoliv většina makroekonomických časových řad je nestacionárních, většina těchto řad je diferencně stacionárních, tj. nahrazení absolutní hodnoty proměnných vstupujících do modelu jejich prvními diferencemi je běžný způsob, jak při ekonometrických analýzách zajistit stacionaritu časových řad. Jelikož však první část „submodelu“ (tj. modelu pro odhad dlouhodobě rovnovážné cenové hladiny) je tvořena s největší pravděpodobností nestacionárními proměnnými, museli bychom na měření rovnovážné hladiny cen standardními statistickými postupy rezignovat. Díky teorii kointegrace vyvinuté Grangerem [1981] a rozpracované Englem a Grangerem [1987] to však možné je, pokud jsou závislé i nezávislé proměnné (časové řady v modelu) integrované řádu jedna (tedy diferencně stacionární) a pokud rezidua z jejich lineární kombinace (tedy chybová složka „submodelu“ vysvětlujícího vývoj rovnovážné hladiny cen) je stacionární (integrována řádu nula). Pokud a jen pokud jsou tedy všechny časové řady zahrnuté do modelu diferencně stacionární (integrovány řádu jedna)

a chybová složka z jejich lineární kombinace (tedy u_i z prvního „submodelu“) je stacionární (integrována řádu nula), pak jsou časové řady kointegrované a lze s pomocí lineárního regresního modelu (metody nejmenších čtverců) relevantně vypočítat model vývoje dlouhodobých „rovnovážných“ cen i model vývoje krátkodobých cen (oba výše zmíněné „submodely“).

Pro účely výpočtu indikátoru P/I byla využita data ČSÚ, konkrétně průměrné transakční ceny bytů³ zjištěné z publikace *Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 1998–2000* pro 1. čtvrtletí 1998, které byly pro následující roky (1999–2009) upraveny prostřednictvím indexu transakčních cen bytů publikovaného tamtéž.⁴ Údaje o výši průměrného čistého příjmu domácností byly pro jednotlivé roky období 1998–2009 zjištěny z datových souborů šetření Statistiky rodinných účtů (SRÚ) ČSÚ.⁵ Pro účely výpočtu hodnot indikátorů P/R , resp. R/P a HPV , byla využita data Institutu regionálních informací (IRI). IRI je jediným relevantním zdrojem dat o výši tržního nájemného⁶ v ČR. Pro výpočet všech indikátorů, které zahrnují tržní nájemné, pak byla použita i data o průměrných tržních cenách bytů zjištěná IRI, aby oba údaje (ceny i nájemné) pocházely z jednoho zdroje.⁷

Pro účely výpočtu ECM byla použita nejdelší časová řada o cenách bytů, která je v ČR k dispozici, tj. údaje o transakčních cenách bytů ČSÚ. Jak již bylo zmíněno, ČSÚ systematicky sleduje ceny nemovitostí od roku 1998, při odhadu ECM byly využity čtvrtletní údaje o transakčních cenách bytů za období 1998–2007, tedy za období hlavního růstu cen rezidenčních nemovitostí (v druhé polovině roku 2008 již dochází k jejich poklesu). Závislou (vysvětlovanou) proměnnou představoval v modelech přirozený logaritmus reálné ceny bytu, resp. mezičtvrtletní přírůstek přirozeného logaritmu reálné ceny bytu. Reálné hodnoty cen bytů byly dopočteny po zohlednění míry inflace vyjádřené průměrným přírůstkem indexu spotřebitelských cen (vzhledem ke stejnému období předchozího roku).⁸

Nezávislými (vysvětlujícími) proměnnými byly vybrané demografické a ekonomické proměnné. Z demografických proměnných to byl celkový počet obyvatel, počet a podíl obyvatel ve věku 20–29 let, 30–39 let, 40–49 let, 50–59 let, 60–69 let, 20–44 let, 30–44 let, 25–34 let a 25–49 let. Podíl obyvatel ve věku 25–34 let byl zvolen proto, že se jedná o skupinu populačně relativně silných ročníků narozených v 70. letech, která ve sledovaném období 1998–2007 představovala skupinu populace vstupující na trh s bydlením a pravdě-

podobně tvořila významnou část poptávky po bydlení. Podíl obyvatel ve věku 25–49 let zastupoval v zásadě podíl ekonomicky aktivního obyvatelstva, které je na trhu s nemovitostmi aktivní. Z dalších demografických proměnných byl použit (v absolutním i relativním vyjádření – po přepočtu na 1000 obyvatel) počet sňatků, počet rozvodů, celkový přírůstek obyvatel (přirozený přírůstek i přírůstek stěhováním), počet přistěhovalých, počet živě narozených, počet studentů v terciárním vzdělání (VOŠ a VŠ), počet nově přijatých studentů v terciárním vzdělání, počet cizinců v ČR (bez azylantů), počet osob s ukončeným VŠ vzděláním, podíl objemu vnitřního stěhování na populaci ČR, podíl domácností žijících v nájemních bytech na celkovém počtu domácností, podíl hospodařících domácností s přednostou ve věku do 25 let a podíl hospodařících domácností s přednostou ve věku do 30 let.

Ekonomické proměnné použité při odhadech představovala výše HDP v běžných cenách a ve stálých cenách roku 2000 (resp. HDP v běžných a stálých cenách na obyvatele), počet nezaměstnaných a míra nezaměstnanosti, úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení (v nominálním i reálném vyjádření), jednoroční úroková sazba PRIBOR (v nominálním i reálném vyjádření), poměr ceny 1 m² obytné plochy nových a starších bytů, výše čistého disponibilního důchodu domácností (resp. výše čistého disponibilního důchodu domácností na obyvatele), výše průměrné hrubé měsíční mzdy na fyzické osoby, výše průměrné hrubé měsíční mzdy na fyzické osoby ve stavebnictví, počet nově dokončených a zahájených bytů (resp. počet dokončených/zahájených bytů na 10 000 obyvatel kraje), objem zůstatku nesplacených úvěrů na bydlení, resp. poměr objemu zůstatku nesplacených úvěrů poskytnutých na bydlení k čistému disponibilnímu důchodu domácností, úrokový diferencál (rozdíl mezi úrokovou sazbou z nově poskytnutých úvěrů na bydlení a jednoroční úrokovou sazbou PRIBOR), podíl osob různých kategorií zaměstnání (KZAM) na celkovém počtu zaměstnaných v civilním sektoru hospodářství, podíl podniků s více než 250 zaměstnanci na celkovém počtu ekonomických subjektů v Registru ekonomických subjektů.

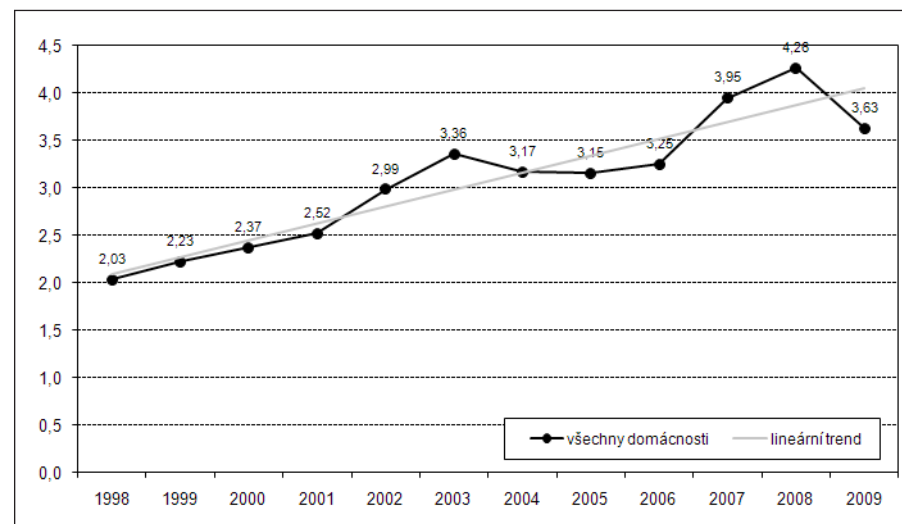
Výše uvedené demografické a ekonomické ukazatele (nezávislé proměnné pro model *ECM*) byly získány z veřejně přístupných zdrojů, konkrétně prostřednictvím ČSÚ, ČNB (systém časových řad ARAD), případně z datových souborů z šetření SILC (podíl domácností žijících v nájemních bytech, podíl hospodařících domácností s přednostou ve věku do 25, resp. do 30 let).

Zjištění a diskuze

Pro hodnocení udržitelnosti vývoje cen bytů jsme použili indikátory *price-to-income* (*P/I*), *price-to-rent* (*P/R*, *HPV*) a doplňkově též indikátor srovnávací výši čistého nájemného s uživatelskými náklady vlastnického bydlení. Na závěr jsme vypočetli model korekce chyby (*ECM*); z něj jsme zjistili odhadovanou „rovnovážnou“ dlouhodobou úroveň cen a definovali model vysvětlující krátkodobé odchylky od rovnovážné úrovně.

Hodnota *P/I* v ČR vzrostla z 2 v roce 1998 na bezmála 4 v roce 2007 (viz graf 7.3), tedy za sledované období o 95 %. V roce 2007 byla hodnota indikátoru *P/I* nad svou „rovnovážnou“ úroveň; odchylka *P/I* od geometrického průměru dosáhla v roce 2007 32 % (v roce 2008 činila hodnota odchylky dokonce 42 %). Je přitom potřeba podotknout, že ještě v roce 2006 činila odchylka *P/I* od geometrického průměru jen 8 %; růst cen bytů v roce 2007 byl extrémní, avšak omezil se pouze na rok 2007. Navíc je potřeba uvést, že geometrický

Graf 7.3: Vývoj výše *P/I* v ČR v letech 1998–2009



Zdroj: ČSÚ (Ceny sledovaných druhů nemovitostí a SRÚ), vlastní výpočty.

průměr byl počítán na velmi krátké časové řadě, která není dostatečná pro to, abychom ji mohli považovat za indikátor tržní rovnováhy.

V tabulce 7.1 je uveden vývoj hodnoty *P/R* pro byty v krajských městech ČR podle údajů IRI. Hodnota *P/R* vzrostla mezi roky 2000 a 2007 ve všech krajských městech, konkrétně například v Praze z 13,7 na 22,7, tj. o 66 %. Nejednalo se o nejprudší nárůst – podle údajů IRI se hodnota *P/R* zvýšila nejvíce v Liberci, Olomouci a Hradci Králové, relativně nejméně naopak v Českých Budějovicích, Ústí nad Labem a Ostravě. Vývoj ukazatele *P/R* však nelze hodnotit bez ohledu na vývoj obecných úrokových sazeb určujících náklady obě-

tované příležitosti (výnosy z alternativních investic). Tabulka 7.2 proto udává vedle indikátoru *P/R* také *HPV* a výnos ze státních pětiletých a desetiletých dluhopisů v letech 2000 až 2010. Z tabulky 7.2 je zřejmé, že v roce 2007 došlo k výraznému snížení rozdílu mezi *HPV* a výnosem ze státních dluhopisů, přičemž hodnota rozdílu byla v roce 2007 nejnižší. Průměrný výnos z nájemného se tudíž v roce 2007 dostal na kriticky nízkou hodnotu a v roce 2008 byl v některých případech dokonce nižší než výnos z investic do „bezpečných“ státních dluhopisů.

Tabulka 7.1: Vývoj výše *price-to-rent* v krajských městech v letech 2000–2010 podle údajů IRI

Price-to-rent (P/R)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	změna 2007/2000 (%)
Brno	12,5	12,7	13,1	13,7	12,8	12,4	14,2	19,0	22,0	20,8	20,7	52,0
České Budějovice	11,9	11,9	12,3	12,4	13,1	13,1	14,1	16,3	19,5	20,4	18,8	37,0
Hradec Králové	12,5	12,7	13,1	13,7	15,0	15,7	17,7	22,7	24,5	23,8	21,1	81,6
Jihlava	12,2	12,0	12,4	12,9	13,8	13,5	15,0	19,3	20,4	18,2	17,4	58,2
Karlovy Vary	12,3	12,2	12,8	13,4	14,6	14,2	15,0	18,3	19,7	21,4	21,2	48,8
Liberec	10,9	11,2	11,7	12,6	12,2	12,7	16,2	22,3	22,3	21,3	19,4	104,6
Olomouc	11,6	11,4	12,1	13,1	13,2	14,6	15,2	22,4	24,7	20,8	18,4	93,1
Ostrava	8,9	8,6	9,2	10,2	10,7	10,4	10,4	12,7	14,6	13,6	13,2	42,7
Pardubice	11,8	12,0	12,2	13,1	15,5	14,7	16,7	20,0	21,7	20,4	19,0	69,5
Plzeň	12,0	11,9	12,3	14,1	15,1	15,9	18,4	19,8	21,8	21,2	21,1	65,0
Praha	13,7	13,9	14,2	15,0	15,6	16,4	18,7	22,7	26,0	25,6	25,4	65,7
Ústí nad Labem	8,2	7,9	8,3	9,2	9,8	10,4	9,5	11,3	11,9	12,7	12,1	37,8
Zlín	12,2	12,5	12,7	13,0	13,9	14,8	15,9	19,1	19,2	19,3	17,5	56,6

Zdroj: IRI, vlastní výpočty.

Tabulka 7.2: Vývoj výše hrubého příjmového výnosu z investic do bytů v krajských městech v letech 2000–2010 podle údajů IRI

Hrubý příjmový výnos (HPV, v %)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Brno	7,98	7,89	7,65	7,32	7,82	8,09	7,04	5,26	4,55	4,81	4,82
České Budějovice	8,39	8,38	8,11	8,05	7,63	7,63	7,08	6,13	5,13	4,91	5,31
Hradec Králové	8,03	7,88	7,63	7,29	6,68	6,37	5,65	4,41	4,09	4,21	4,74
Jihlava	8,22	8,31	8,06	7,73	7,27	7,41	6,68	5,18	4,91	5,49	5,74
Karlovy Vary	8,11	8,21	7,80	7,44	6,84	7,06	6,65	5,48	5,06	4,66	4,71
Liberec	9,20	8,93	8,55	7,96	8,23	7,87	6,16	4,49	4,48	4,69	5,15
Olomouc	8,58	8,80	8,26	7,64	7,58	6,85	6,56	4,47	4,04	4,80	5,44
Ostrava	11,26	11,60	10,86	9,84	9,32	9,62	9,62	7,88	6,85	7,34	7,60
Pardubice	8,44	8,32	8,18	7,64	6,45	6,82	5,98	5,00	4,61	4,91	5,25
Plzeň	8,31	8,42	8,11	7,09	6,62	6,31	5,44	5,05	4,59	4,72	4,74
Praha	7,31	7,21	7,05	6,68	6,40	6,11	5,36	4,41	3,85	3,91	3,94
Ústí nad Labem	12,15	12,71	12,10	10,92	10,22	9,59	10,54	8,87	8,39	7,89	8,24
Zlín	8,19	8,03	7,86	7,70	7,18	6,77	6,30	5,23	5,21	5,19	5,70
Výnos dluhopisů 5r – ČR	6,46	5,53	4,07	3,14	3,82	2,64	3,27	3,72	3,88	3,47	2,63
Výnos dluhopisů 10r – ČR	6,98	6,22	4,82	4,08	4,65	3,45	3,80	4,37	4,56	4,73	3,71
Rozdíl HPV a výnosu státních dluhopisů 5r (proc. body)											
Brno	1,51	2,36	3,58	4,18	3,99	5,45	3,77	1,54	0,68	1,34	2,19
České Budějovice	1,92	2,85	4,04	4,91	3,81	4,99	3,81	2,41	1,26	1,45	2,68
Hradec Králové	1,56	2,35	3,56	4,15	2,86	3,73	2,37	0,69	0,21	0,74	2,11
Jihlava	1,75	2,78	3,99	4,59	3,44	4,77	3,41	1,46	1,03	2,02	3,10
Karlovy Vary	1,65	2,68	3,73	4,30	3,02	4,41	3,37	1,76	1,19	1,20	2,08
Liberec	2,74	3,40	4,48	4,81	4,40	5,23	2,88	0,78	0,61	1,23	2,52
Olomouc	2,12	3,27	4,19	4,50	3,75	4,21	3,29	0,75	0,17	1,34	2,81
Ostrava	4,79	6,07	6,79	6,70	5,50	6,97	6,35	4,16	2,97	3,88	4,96
Pardubice	1,98	2,80	4,11	4,50	2,63	4,18	2,70	1,28	0,73	1,44	2,62
Plzeň	1,85	2,90	4,04	3,95	2,79	3,66	2,16	1,33	0,71	1,26	2,11
Praha	0,84	1,68	2,98	3,53	2,58	3,46	2,08	0,69	-0,03	0,45	1,31
Ústí nad Labem	5,69	7,18	8,03	7,78	6,39	6,95	7,27	5,15	4,52	4,42	5,61
Zlín	1,73	2,50	3,79	4,55	3,36	4,12	3,03	1,52	1,34	1,72	3,07
Rozdíl HPV a výnosu státních dluhopisů 10r (proc. body)											
Brno	1,00	1,68	2,82	3,24	3,17	4,64	3,25	0,88	-0,01	0,08	1,11
České Budějovice	1,41	2,17	3,29	3,97	2,99	4,18	3,28	1,76	0,57	0,19	1,60
Hradec Králové	1,05	1,66	2,81	3,21	2,04	2,92	1,85	0,04	-0,47	-0,52	1,04
Jihlava	1,24	2,10	3,24	3,65	2,62	3,96	2,88	0,81	0,35	0,76	2,03
Karlovy Vary	1,13	1,99	2,98	3,36	2,20	3,61	2,85	1,10	0,51	-0,06	1,00
Liberec	2,23	2,71	3,73	3,88	3,58	4,42	2,36	0,12	-0,08	-0,03	1,44
Olomouc	1,61	2,59	3,43	3,56	2,93	3,40	2,77	0,10	-0,52	0,08	1,73

Ostrava	4,28	5,38	6,04	5,76	4,68	6,16	5,82	3,51	2,29	2,62	3,89
Pardubice	1,47	2,11	3,36	3,56	1,81	3,37	2,18	0,62	0,05	0,18	1,54
Plzeň	1,34	2,21	3,28	3,01	1,97	2,86	1,64	0,68	0,03	0,00	1,03
Praha	0,33	1,00	2,23	2,60	1,75	2,65	1,56	0,04	-0,71	-0,81	0,23
Ústí nad Labem	5,17	6,49	7,27	6,84	5,57	6,14	6,74	4,50	3,83	3,16	4,53
Zlín	1,22	1,82	3,04	3,62	2,54	3,32	2,50	0,86	0,65	0,46	1,99

Zdroj: IRI, vlastní výpočty.

Poznámka: Hrubý příjmový výnos z investic do rezidenčních nemovitostí je vypočten jako podíl hrubé výše nájemného k ceně bytu. Hrubá výše nájemného je výše nájemného bez odečtu výdajů na údržbu a modernizaci domu (fond oprav), údržbu a modernizaci bytu a daň z příjmu či nemovitosti. Výnos státních dluhopisů je hrubý výnos podle systému ARAD ČNB.

Srovnání nájemného a cen bytů v krajských městech bylo doplňkově ověřováno prostřednictvím dalšího indikátoru – a to indikátoru srovnávajícího hrubé nájemné s užitelskými náklady vlastnického bydlení (graf 7.4). V grafu 7.4 je poměřována výše ročního hrubého nájemného průměrného standardního bytu a výše užitelských nákladů vlastnického bydlení u stejného bytu. Užitelské náklady vlastnického bydlení byly vypočteny jako roční úrokové⁹ náklady na pořízení průměrného bytu v jednotlivých krajských městech (po odečtení daňové úspory¹⁰ a přičtení depreciace ve výši 1 % z ceny bytu). Při výpočtu užitelských nákladů vlastnického bydlení bylo předpokládáno nulové cenové zhodnocení nemovitosti v čase (tedy domácnosti kupující byt neočekávají zisk z koupě bytu ve formě cenového zhodnocení a na trh vystupují pouze jako spotřebitelé bytových služeb). Tučně znázorněná osa x v grafu 7.4 procházející bodem 1 (na ose y) představuje „indiferenční úsečku“ – body na této křivce představují situaci, kdy výše nájemného odpovídá výši užitelských nákladů vlastnického bydlení a domácnosti jsou z čistě finančního hlediska indiferentní mezi tím, zda poptávat nájemní, nebo vlastnické bydlení. Pokud se křivka nachází nad touto „indiferenční úsečkou“, znamená to, že je nájemné vyšší než užitelské náklady vlastnického bydlení, a domácnostem se tak vyplatí poptávat byty do vlastnictví. Naopak, je-li křivka pod „indiferenční úsečkou“, pak to znamená, že je nájemné nižší než užitelské náklady vlastnického bydlení a racionálně se chovající domácnosti by z čistě finančního hlediska měly preferovat nájemní bydlení před bydlením vlastnickým – v takovém případě jsou ceny bytů „příliš“ vysoké, resp. vyšší, než jaké by měly být v případě rovnováhy.

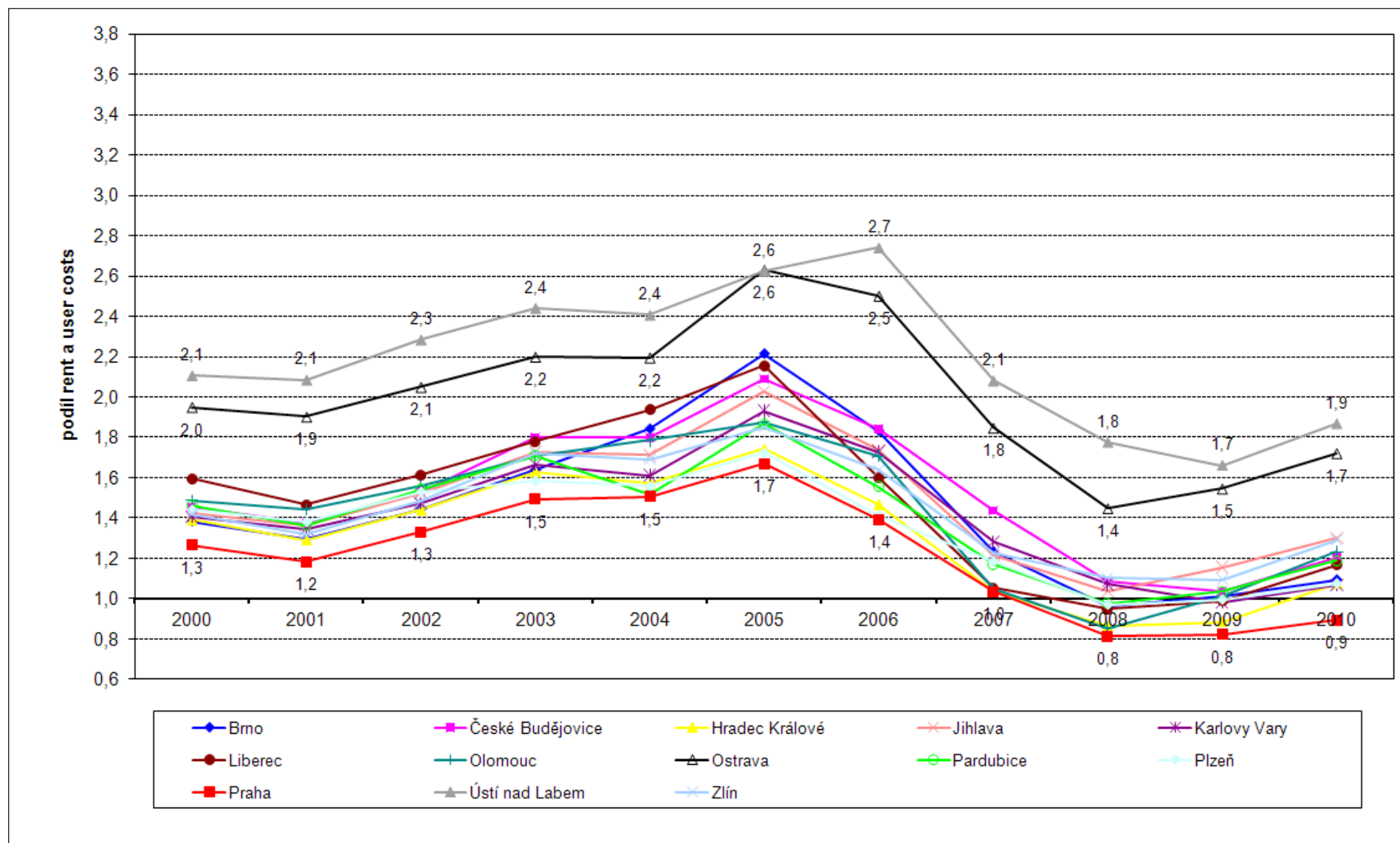
Ukazuje se, že za takového srovnání by bylo v roce 2007 ve všech krajských městech výhodnější si byt koupit, než si jej pronajmout; jinými slovy, ceny bytů byly ve většině krajských měst v roce 2007 dle uvedeného srovnání spíše mírně podhodnocené. V roce 2008 se situace změnila: hodnoty sledovaného ukazatele se pro většinu krajských měst (s výjimkou Ústí nad Labem a Ostravy) přiblížily indiferenční křivce; v některých krajských městech (zejména Praha, Hradec Králové a Olomouc) již bylo dokonce finančně výhodnější si byt pronajmout, než si jej koupit. Je rovněž nutné upozornit na to, že tento indikátor je velmi citlivý na výši úrokových sazeb. Je přitom otázkou, zdali je úroková sazba stejným socioekonomickým fundamentem jako demografické faktory nebo příjmy domácností. Její výše se může relativně rychle měnit podle aktuálních podmínek na finančních trzích a monetární politiky centrálních bank. Neschopnost včasné detekce možného „přehřátí“ trhu bydlení mohla být způsobena právě nekritickým využíváním úrokových sazeb v ekonometrických modelech a chybějící diskuzí nad tím, zdali úrokové sazby jsou či nejsou skutečným socioekonomickým fundamentem pro měření rovnováhy trhu a udržitelnosti cen bydlení.

S využitím čtvrtletních dat ČSÚ o vývoji cen nemovitostí jsme zkonstruovali dvoustupňový model korekce chyby. V prvním kroku byla nejprve odhadnuta „rovnovážná“ cenová hladina s využitím vybraných makroekonomických fundamentů. Formálně lze rovnici výsledného (nejvhodnějšího) „rovnovážného“ modelu zapsat následujícím způsobem:

$$\ln P_t = 1,888 + 0,689 * \ln Y_t^{SA} + 0,143 * \ln IMIGROB_t - 0,201 * \ln In_t$$

kde:

Graf 7.4: „Výhodnost“ vlastnického bydlení v porovnání s nájemním bydlením (poměr výše čistých nájmu a uživatelských nákladů vlastnického bydlení) v krajských městech v letech 2000–2010



Zdroj: IRI, vlastní výpočty.

$\ln P_t$	- logaritmus reálné ceny bytu ve čtvrtletí t ;
$\ln Y_{rt}^{SA}$	- logaritmus reálného čistého disponibilního důchodu domácností ve čtvrtletí t , po sezónním očištění;
$\ln IMIGROB_t$	- logaritmus počtu přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele ve čtvrtletí t ;
$\ln In_t$	- logaritmus nominální úrokové sazby (úrokové sazby z poskytnutých dlouhodobých úvěrů, resp. úvěrů na bydlení) ve čtvrtletí t .

Z hodnot standardizovaných koeficientů beta je v tomto případě zřejmé, že proměnnou s nejsilnějším vlivem na ceny bytů se ukázal být počet přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele (kladný vliv na ceny) následovaný výší reálného čistého disponibilního důchodu domácností (kladný vliv na ceny) a s „větším odstupem“ nominální úrokovou sazbou z dlouhodobých úvěrů (negativní vliv na ceny).¹¹

Výsledky modelu jsou detailně uvedeny v tabulce 7.3. V grafu 7.3 je zachycen skutečný vývoj cen bytů (resp. vývoj jejich přirozeného logaritmu) mezi rokem 1998 a 2007 podle informací ČSÚ (modrá křivka) a modelem predikované „rovnovážné“ ceny. Ukázalo se, že časová řada byla pro reliabilní výsledky modelování stále ještě krátká (pouze 40 pozorování), a že se tudíž vliv jednotlivých faktorů může při dalším modelování podstatněji změnit; výsledky je proto nutné brát pouze jako orientační. Tento orientační výstup nicméně ukazuje na to, že ve druhé polovině roku 2007 vykazovaly ceny bytů určitou známku nadhodnocení (pohybovaly se nad úroveň „rovnovážných“ cen).

Tabulka 7.3: Parametry modelu korekce chyby

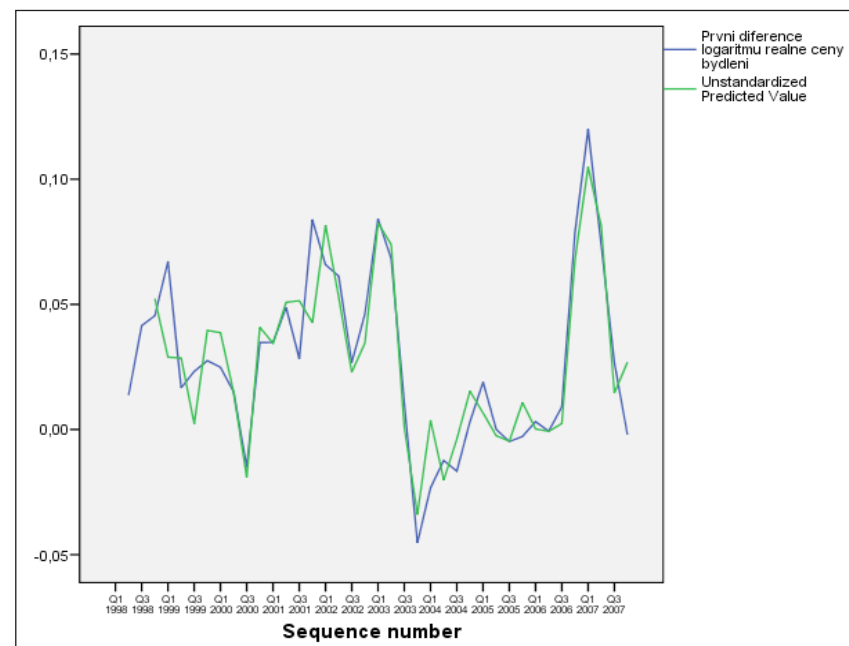
Parametry modelu určujícího dlouhodobou rovnovážnou cenovou hladinu			
	Standardizované Beta koeficienty	t	Významnost
Konstanta		0,655	0,517
Sezónně očištěný čistý disponibilní důchod domácností v reálném vyjádření	0,355	3,271	0,002
Přirozený logaritmus počtu přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele	0,426	5,525	0,000
Přirozený logaritmus nominální úrokové sazby u poskytnutých úvěrů na bydlení	-0,236	-2,704	0,010

Parametry modelu vysvětlujícího krátkodobý vývoj cen

Konstanta		2,935	0,006
První diference reziduí z modelu „dlouhodobé rovnováhy“ v čase t	1,243	10,832	0,000
První diference logaritmu čistého disponibilního důchodu v reálném vyjádření ve čtvrtletí $t-2$	0,156	1,906	0,066
První diference logaritmu počtu přistěhovalých (imigrantů) v čase t	0,977	9,363	0,000
První diference logaritmu nominální úrokové sazby z dlouhodobých úvěrů (úvěrů na bydlení) v čase t	-0,367	-4,469	0,000

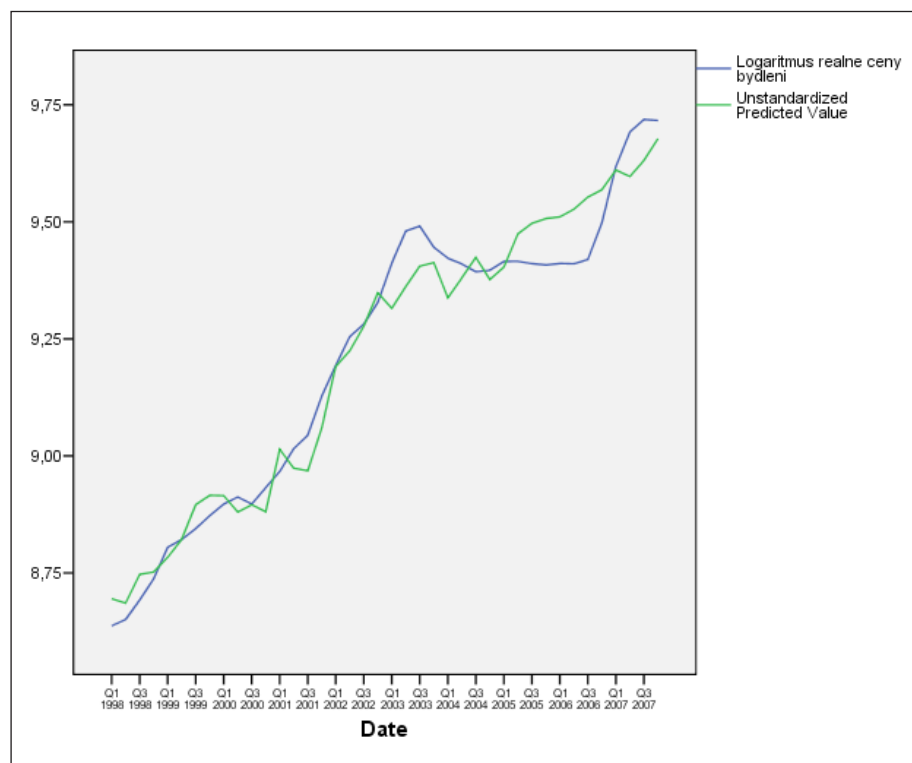
Zdroj: vlastní výpočty, data ČSÚ.

Graf 7.6: Skutečný vývoj přírůstků logaritmu cen bytů a modelem predikovaných hodnot přírůstků logaritmu cen bytů v ČR



Zdroj: vlastní výpočty, data ČSÚ.

Graf 7.5: Skutečný vývoj logaritmu cen bytů a modelem predikované rovnovážné ceny bytů v ČR



Zdroj: vlastní výpočty, data ČSÚ.

Ve druhé fázi model vysvětluje krátkodobý vývoj cen, přičemž zohledňuje i odchylky skutečných pozorování od „dlouhodobě rovnovážných“ cen (rezidua z prvního modelu). Formálně lze výsledný model zapsat jako:

$$\Delta \ln P_t = 0,010 + 0,874 * \Delta RESID_t + 0,102 * \Delta \ln Y_{r,t-2} + 0,139 * \Delta \ln IMIGR_t - 0,159 * \Delta \ln In_t$$

kde:

- $\Delta \ln P_t$ - přírůstek logaritmu reálné ceny bytu v čase t ;
- $\Delta RESID_t$ - korekční koeficient (přírůstek reziduí z rovnice dlouhodobé rovnováhy) v čase t .
- $\Delta \ln Y_{r,t-2}$ - přírůstek logaritmu reálného disponibilního důchodu domácností (v mil. Kč) v čase $t-2$;
- $\Delta \ln IMIGR_t$ - přírůstek logaritmu počtu přistěhovalých (imigrantů) v čase t ;
- $\Delta \ln In_t$ - přírůstek logaritmu nominální úrokové sazby z dlouhodobých úvěrů (úvěrů na bydlení domácnostem) v čase t .

Model odrážející krátkodobý vývoj cen (bližší specifikace je uvedena rovněž v tabulce 7.3) dokázal vysvětlit 79,8 % variability závislé proměnné (přírůstku logaritmu reálných cen bytů). Z hodnot standardizovaných koeficientů beta vyplývá, že závislá proměnná byla v největší míře vysvětlena přírůstky reziduí z modelu „dlouhodobé“ rovnováhy, dále přírůstky logaritmu počtu přistěhovalých (ve čtvrtletí t), přírůstky logaritmu nominální úrokové sazby z dlouhodobých úvěrů (úvěrů na bydlení) ve čtvrtletí t a konečně přírůstky logaritmu reálného disponibilního důchodu domácností po sezónním očištění (zpožděné o dvě čtvrtletí). Z grafu 7.6 je zřejmé, že diferencně stacionární (přírůstkový) model poměrně věrně kopíruje křivku skutečně pozorovaných přírůstků logaritmu cen bytů, s výjimkou několika období (přelomu let 1999 a 2000, přelomu let 2001 a 2002 a počátku roku 2006).

Závěr

Hypoteční krize v USA nastala po poměrně dlouhém a velmi rychlém růstu cen nemovitostí, který bylo možno zaznamenat prakticky ve všech vyspělých zemích po roce 2000. V souvislosti s bezprecedentní délkou období cenového růstu a stejně tak tempem růstu cen rezidenčních nemovitostí se řada studií věnovala otázce, nakolik je vývoj cen rezidenčních nemovitostí udržitelný (v souladu s vývojem tzv. socioekonomických fundamentů). Zastánci hypotézy o nadhodnocených cenách stejně jako jejich odpůrci vznášeli poměrně pře-

svědčivé argumenty podporující jejich teorie, nicméně v dostupné literatuře (zejména pak studiích OECD) bylo patrné spíše mírně optimistické hodnocení. O to větším překvapením byla následná hypoteční krize v USA a její dalekosáhlé důsledky pro hospodářský růst a její globální dopad. Nabízí se proto otázka, co bylo příčinou „selhání“ těch, kteří byli přesvědčeni o souladu mezi vývojem cen rezidenčních nemovitostí a ekonomických fundamentů; z jakého důvodu nebyly i relativně sofistikované ekonometrické modely schopny odhalit možnost potenciální krize.

Domníváme se, že problematičnost určení faktorů, které ještě lze považovat za skutečné ekonomické fundamenty, a faktorů, které by za ně již považovány být neměly, do jisté míry vysvětluje výše zmíněné „selhání“ v podobě neschopnosti odhalit rizika blížící se krize. Sporným je z tohoto hlediska zejména faktor úrokové sazby a zahrnutí cenových očekávání do ekonometrických modelů.

S využitím vybraných metodických přístupů k hodnocení udržitelnosti vývoje cen rezidenčních nemovitostí, konkrétně indikátorů *price-to-income* (*P/I*), *price-to-rent* (*P/R*), resp. *R/P,HPV*, doplnkově také indikátoru srovnávajícího výši čistého nájemného s užitelskými náklady vlastnického bydlení a modelu korekce chyby, jsme se pokusili zhodnotit, zda se ceny bytů v ČR kolem roku 2007 nacházely nad nebo pod „rovnovážnou“ cenou.

Z provedených analýz vyplynulo, že hodnota *P/I* byla v letech 2007 a 2008 relativně vysoko nad „rovnováhou“ definovanou geometrickým průměrem hodnot *P/I* (z důvodu prudkého růstu cen v letech 2007 a 2008; meziroční růst cen bytů o 31 % mezi roky 2006 a 2007 a o 17 % mezi roky 2007 a 2008). Z pohledu hodnot indikátoru *P/I* tedy ceny bytů v letech 2007 a 2008 jednoznačně vykazovaly známky nadhodnocení a indikovaly možnou přítomnost cenové bubliny.

Průměrný hrubý příjmový výnos z nájemného se v průběhu let 2000–2007 snižoval ve všech krajských městech, přičemž svého minima dosáhl u většiny krajských měst právě v roce 2007, případně v roce 2008. V roce 2007 se hrubý příjmový výnos z nájemného přiblížil výnosu z alternativních aktiv (státních dluhopisů); v roce 2008 byl v některých případech dokonce nižší než výnos z pětiletých státních dluhopisů. I tato skutečnost by potvrzovala přítomnost cenové bubliny. Prostřednictvím porovnání tzv. užitelských nákladů vlastnického bydlení a výše průměrného nájemného v krajských městech

bylo sledováno, zda by se z čistě finančního hlediska domácnostem v roce 2007 vyplatilo pořídit si průměrný (standardní) vlastní byt, nebo raději setrvat ve stejném bytě v nájmu. I když bychom do výpočtu užitelských nákladů vlastnického bydlení nezahrnuli žádné potenciální cenové zhodnocení z prodeje bytu v budoucnu, tak by se v roce 2007 domácnostem ve všech krajských městech vyplatilo spíše odejít do vlastního bydlení než setrvat v nájmu; z úhlu pohledu tohoto indikátoru byly tak ceny bytů spíše mírně podhodnocené. Na druhou stranu jsme upozornili na problém související s citlivostí tohoto srovnání na výši úrokových sazeb a diskuzi, zdali lze či nikoliv úrokovou sazbu považovat za skutečný socioekonomický fundament. Výsledek nicméně naznačil, že pokud došlo k přehřátí trhu, pak nebylo pravděpodobně značné.

Model korekce chyby (*ECM*), jehož výsledky lze však s ohledem na krátkou časovou řadu považovat pouze za orientační, potvrdil, že se v roce 2007 odhadované realizované ceny bytů (dle ČSÚ) pohybovaly nad rovnovážnou úrovní určenou ekonomickými fundamenty. Model ukázal, že dlouhodobá rovnovážná cena je ovlivňována zejména počtem imigrantů, výší reálného čistého disponibilního důchodu domácností a nominální úrokovou sazbou (z poskytnutých dlouhodobých úvěrů, resp. úvěrů na bydlení).

Lze tedy konstatovat, že se v letech 2007 a 2008 ceny bytů s velkou pravděpodobností nacházely nad rovnovážnou úrovní a v těchto dvou letech se odchýlily od vývoje socioekonomických fundamentů. Ani České republice se tak nebezpečí vzniku cenové bubliny na trhu rezidenčních nemovitostí nevyhnulo. Současně je však třeba dodat, že míra vychýlení cen nad rovnovážnou úroveň nebyla zásadní; projevila se prakticky výhradně v letech 2007 a 2008 (v závěru období cenového růstu). Jak ukázaly výsledky modelu *ECM*, vychýlení cen bytů nad jejich rovnovážnou úrovní bylo relativně mírné. S jistým nadhledem je možné říci, že globální dopady hypoteční krize na hospodářství země a ochlazení poptávky se v ČR projeví „naštěstí“ včas; pokud by nedošlo k tomuto externímu hospodářského šoku, je velmi pravděpodobné, že by se nadhodnocení cen nad rovnovážnou úrovní zvýšilo a následná cenová korekce i její dopady na hypoteční průmysl mohly být daleko razantnější a tragičtější.

I trh bydlení v ČR je tak náchylný k cenovým bublinám a i zde existuje nebezpečí vzniku takových systémových rizik, která mohou ohrozit vývoj celého hospodářství (podobně jako tomu bylo v USA, Irsku, Španělsku či Maďar-

sku). Jak však ukázaly závěry této kapitoly (spíše mírné nadhodnocení cen) i závěry následujících dvou kapitol této monografie, míra systémových rizik byla v naší zemi přece jen nižší, díky čemuž dopady krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování nebyly v ČR tak drastické. Skutečnost, že tomu tak bylo v minulosti, však neznamená, že neexistuje vážná hrozba prohloubení systémových rizik do budoucna; zejména pokud bude pokračovat trend výrazného posilování vlastnického bydlení v naší zemi.

Poznámky

1. Pro vážený průměr za všechny země OECD platí, že reálná cenová apreciacie rezidenčních nemovitostí v současném období cenového růstu dosáhla více než 100%, zatímco dosahovala v průměru jen okolo 50% v minulých obdobích cenového růstu; délka současného období cenového růstu (40 čtvrtletí) je téměř dvakrát tak delší než průměrná délka období cenových růstů v minulosti (24 čtvrtletí). Cenová apreciacie v Nizozemí a Irsku je obzvláště výjimečná – v Nizozemí trvá růstové období 20 let a v Irsku vzrostly ceny v reálných hodnotách o více než 250%.
2. Meen [2002] dokládá, že zatímco P/I v čase má v USA tendenci spíše klesat, ve Velké Británii má naopak tendenci růst. Na základě přesvědčivých analýz dokládá, že je tomu zejména z důvodu nízké cenové elasticity nabídky, tj. pomalé, resp. rigidní reakce nové bytové výstavby na růst cen existujících rezidenčních nemovitostí.
3. Údaje o cenách bytů vycházejí z kupních cen bytů získaných z daňových příznání k dani z převodu nemovitostí. Ministerstvo financí ČR předává v agregované podobě data získaná z vybraných daňových příznání ČSÚ pro účely zpracování indexu. Podle metodiky ČSÚ [ČSÚ 2007] jsou údaje o nemovitostech předávány Ministerstvem financí jednou měsíčně a vykazují zpoždění vůči datu prodeje (resp. datu podání příznání k dani) v průměru sedm měsíců. K dispozici jsou jak kupní, tak odhadní ceny nemovitostí. Pro účely tvorby indexu jsou kromě velikosti nemovitosti, geografické lokace (zpravidla kraj, výjimečně okres), velikosti obce a času, zohledňovány též míra opotřebení nemovitosti a koeficient vybavení stavby (další údaje nejsou k dispozici). Cenový index publikovaný ČSÚ je čistý (oprošťený od kvalitativních změn ve struktuře sledovaných nemovitostí) Laspeyresův index s pevnými vahami bazického období.
4. Důvodem úpravy cen z jednoho roku pro další roky sledovaného období prostřednictvím cenového indexu byla skutečnost, že údaje o výši průměrných kupních cen se pro jeden rok v různých publikacích ČSÚ liší (důvodem je průběžné doplňování datových souborů ČSÚ o další záznamy získávané postupně od Ministerstva financí ČR). Kromě toho absolutní výše průměrných kupních cen zveřejňovaná v publikacích ČSÚ může být ovlivněna změnami v počtu a struktuře transakcí (realizovaných převodů bytů), což by měl cenový index alespoň částečně ošetřit (prostřednictvím indexu by měla být sledována čistá cenová změna, tj. změna průměrné ceny bytu, která není důsledkem faktu, že se v jednom roce mohlo prodávat více menších/větších bytů, více/méně bytů situovaných v atraktivních lokalitách apod.).
5. S ohledem na některá omezení tohoto šetření (výběr respondentů realizován na základě kvót – přičemž příjem domácnosti je jedním z kvótních znaků, nivelizace příjmů domácností účastnicích se šetření apod.) by bylo vhodnější použít data z šetření Příjmy a životní podmínky domácností (SILC). Bohužel, šetření SILC je realizováno teprve od roku 2005, s ohledem na konzistenci údajů proto byla využita data z šetření SRÚ, která jsou k dispozici za celé období 1998–2009.
6. Výše tržního (místně obvyklého) nájemného uváděná IRI vychází z pravidelného monitoringu nabídkových nájmu v inzerci, průměrné nabídkové ceny jsou však upraveny (sníženy) podle metodiky IRI tak, aby zohledňovaly průměrnou míru nadhodnocení nabídkového (inzerovaného) nájemného v porovnání s úrovní tržního (místně obvyklého) nájemného.
7. IRI sleduje výši průměrných cen bytů pro tzv. standardní byt, který je definován jako: „starší byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m² a s opotřebením ve výši 40% umístěný v běžné, nikoliv okrajové poloze“ [podrobnosti viz Lux, Kuda 2008: 173–189].
8. Obdobně byly dopočteny reálné hodnoty dalších proměnných.
9. Úroková sazba z nově poskytnutých hypotečních úvěrů na bydlení byla pro roky 2000–2002 určena z dat šetření Hypoteční úvěry v ČR (realizoval Sociologický ústav AV ČR v polovině roku 2005), od roku 2004 se jedná o průměrnou úrokovou sazbu z nově poskytnutých hypotečních úvěrů publikovanou v systému ARAD ČNB.
10. Při mezní daňové sazbě ve výši 32% v letech 200–2007 a mezní daňové sazbě 15% v letech 2008–2010.
11. Je třeba poznamenat, že uvedené proměnné se ukázaly jako statisticky významné i při zařazení proměnné reprezentující časové hledisko (pořadí jednotlivých čtvrtletí v období 1998–2007). Proměnná reprezentující čas se naopak ukázala jako statisticky nevýznamná (proto na tomto místě uvádíme model bez zařazení „časové“ proměnné).

8. Vyrovnaný bytový systém jako faktor snížení systémových rizik na trhu bydlení

Martin Lux, Petr Sunega

Úvod

Ačkoliv jsou často opomíjeni, mezi postsocialistickými zeměmi existují podstatné rozdíly z hlediska jejich systémů bydlení a politiky bydlení. Dosud však nebyl dosažen konsenzus nad tím, zdali různé dráhy vývoje představují rozdílné modely, nebo jsou-li odlišné vývojové cesty jen variace jednoho modelu [Lux 2003; Hegedüs, Tosics 1996; Lowe, Tsenkova 2003; Hegedüs, Struyk 2005; Donner 2006; Pichler-Milanovich 2001].

Po roce 1990 uplatnilo několik postsocialistických zemí restituci bytového fondu (Česká republika, Estonsko, Slovinsko a Albánie), ale mnoho dalších buď žádné restituce neprovedlo (Rusko a Bulharsko), nebo si namísto naturálních restitucí zvolilo formu finančních kompenzací (Maďarsko). Většina zemí uplatnila pro nájemníky bývalých státních bytů tzv. právo na koupi, v jehož důsledku získali stávající nájemníci právo na koupi jimi užívaných bytů za velmi výhodných cenových podmínek (či dokonce právo na převod bytu zdarma); avšak v Polsku a v České republice právo na koupi schváleno nebylo a privatizace veřejných bytů byla ponechána na uvážení obcí. I když konečný efekt nebyl až tak rozdílný, privatizace veřejných bytů ve druhé skupině zemí byla pomalejší a prodejní podmínky se značně lišily v čase a prostoru. Změna ve struktuře právního důvodu užívání bydlení po roce 1990 tak nebyla univerzální. Některé země, jako Maďarsko, se rychle staly státem s tzv. „super-homeownership“ bytovým systémem; v jiných, jako Česká republika, vznikla přece jen vyváženější struktura, kde soukromý i veřejný nájemní bytový fond představují neopominutelnou část bytového fondu.

Pomineme-li rozdíly ve změně struktury právního důvodu užívání bydlení a podíváme-li se blíže na nové strategie bytové politiky, opět zjistíme, že rozdíly mezi jednotlivými zeměmi jsou značné. Pravidla dotačních titulů se často

měnila, a proto je téměř nemožné klasifikovat země podle subvenčních strategií. Nicméně, při orientačním srovnání bychom zjistili, že Maďarsko a Slovensko aplikovalo především dotace určené na koupi/výstavbu vlastnického bydlení, zatímco v Polsku, České republice a Slovinsku byla podpora vlastnického bydlení doprovázena také netriviálními státními dotacemi na výstavbu obecního nebo neziskového nájemního bydlení.

Mezi postsocialistickými zeměmi existují rovněž značné rozdíly v systémech tržního financování bydlení [Hegedüs, Struyk 2005; Hegedüs 2002; UN/ECE 2005]. Státy přistoupily na rozdílné strategie při řešení tzv. „tilt“ problému, který vznikl v první fázi transformace v důsledku vysoké míry inflace. Česká republika jej řešila především úrokovými dotacemi (do roku 2001), Maďarsko využilo vedle úrokových dotací (do roku 2004) i hypotečních úvěrů s odloženými splátkami (*deffered payment mortgage*), Polsko zavedlo indexované hypoteční úvěry (*dual-index mortgage*) a v mnoha dalších zemích byly úvěry na bydlení denominovány v cizích měnách (včetně Maďarska po roce 2004). V České a Slovenské republice bylo stavební spoření zavedeno již v roce 1993, Maďarsko následovalo v roce 1997, Chorvatsko v roce 1998, Rumunsko v roce 2003 a Bulharsko v roce 2004. Ačkoliv zákon o stavebním spoření byl přijat také v Polsku v roce 1997, systém nebyl nikdy uveden do praxe. Stavební spoření se přitom stalo velmi oblíbeným obecným spořicí produktem v České a Slovenské republice, a naopak jeho význam zůstal marginální v Maďarsku (a to přes podobnost nastavení státní podpory).

Globální ekonomická krize z konce roku 2008 představuje nejvýznamnější ekonomický šok, který zasáhl postsocialistické státy od změny režimu v letech 1989–1990. Na rozdíl od situace v USA, krize na trhu bydlení a hypotečních úvěrů v postsocialistických zemích nebyla primárně důsledkem selhání hypotečních trhů či cenových bublin, ale byla způsobena neočekávaným externím šokem – globální ztrátou důvěry ve finanční sektor, která velmi silně zasáhla i region střední a východní Evropy. Za druhé, ekonomická recese vyspělých zemí snížila globální poptávku, a tak utlumila růst a zvýšila nezaměstnanost v mnoha postsocialistických zemích závislých na exportu do vyspělých zemí. I přes tento sdílený „importovaný“ charakter krize se však její dopady na trhy bydlení a hypoteční trhy mezi postsocialistickými zeměmi značně lišily.

Tato kapitola monografie se proto bude zabývat následujícími dvěma otázkami: (1) Jaké faktory vysvětlují rozdílné dopady globální ekonomické krize

na hypoteční trhy a trhy bydlení v postsocialistických zemích? A konkrétněji: (2) Mohou institucionální rozdíly v systémech bydlení a bytové politiky zmíněně výše vysvětlit rozdíly v dopadu hospodářské krize na trhy bydlení postsocialistických zemí?

Na tyto otázky není možné odpovědět na základě analýzy dat ze všech postsocialistických zemí. Dostupnost spolehlivé kvantitativní evidence o bydlení a hypotečních trzích je zde stále velmi omezená. Místo toho jsme záměrně vybrali dvě postsocialistické země, Maďarsko a Českou republiku, protože jsou charakteristické jak rozdílným institucionálním vývojem v oblasti bydlení, tak rozdílnými dopady globální ekonomické krize na jejich trhy bydlení a hypotečního úvěrování.

Maďarsko a Česká republika jsou srovnatelné velikostí populace a úrovní hospodářství, avšak liší se v několika důležitých aspektech systémů bydlení a hypotečního úvěrování. Maďarsko zavedlo rychlou a masovou privatizaci veřejného bytového fondu do vlastnictví nájemníků (politiku práva na koupi, *right-to-buy*) a neaplikovalo restituci majetku. Česká republika naopak restituovala ve srovnání s jinými státy značné množství bytů do rukou původních vlastníků, ale nepřijala politiku práva na koupi a „uchránila“ tak významnější část bytového fondu v obecním vlastnictví. Maďarsko zavedlo v roce 2000 masivní podporu hypotečního úvěrování a po roce 2004, kdy tato podpora skončila, se z důvodu vysokých úrokových sazeb začaly rozsáhle poskytovat úvěry denominované v cizích měnách. Hypoteční úvěry v České republice nebyly v porovnání tak štedře dotované a úvěry denominované v cizích měnách tvořily marginální část úvěrového portfolia. Informace týkající se Maďarska a dopadů hospodářské krize na trh bydlení v Maďarsku byly získány od prof. Jozsefa Hegedüse, ředitele Metropolitan Research Institute v Budapešti, a tato kapitola rovněž vychází částečně ze statě Hegedüs, Lux, Sunega [2011]. Závěry vyplývající ze srovnání se situací v Maďarsku byly ověřeny i orientačním srovnáním se situací ve vybraných dalších zemích.

Teoretický rámec

Analýza trhů a jejich reakce na vnější ekonomické šoky může, například, vycházet ze dvou převládajících ekonomických teorií – neoklasické a institucio-

nální ekonomické teorie. Neoklasická ekonomie aplikuje koncept efektivity trhu a tržní rovnováhy; v oblasti financování bydlení zdůrazňuje význam makroekonomických indikátorů (inflace, volatilita inflace), legislativního rámce pro fungování trhu a kompetitivity trhu (nebezpečí vzniku monopolu, oligopolu). V ideálním případě trhy poskytují optimální alokace zdrojů na základě spotřebitelské suverenity; spotřebitelé sledují racionální zájem a mají perfektní přístup k informacím. Rozdíly ve výkonnosti trhů bydlení a hypotečních úvěrů (resp. v dopadech krize na tyto trhy) pak lze, dle ní, vysvětlit rozdíly v jejich velikosti, makroekonomickými indikátory (inflace, úrokové sazby, nezaměstnanost), existencí specifických omezení (stavebních pozemků nebo hypotečních úvěrů), informačními bariérami, tržním selháním (monopoly) a tržní regulací. V důsledku toho by rozdíl v dopadu globální ekonomické krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování v různých postsocialistických zemích měl být sledován prostřednictvím srovnání těchto více méně „univerzálních“ indikátorů hospodářství a trhů.

Institucionální ekonomové naopak zdůrazňují důležitost specifického institucionálního kontextu, resp. upozorňují na skutečnost, že chování aktérů je řízené (*embedded*) specifickými kulturními a společenskými normami. Tyto normy vznikly jako výsledek sociálních interakcí za účelem řešení sociálních, ekonomických a politických problémů [North 1991; Hodgson 1998, 2006]. Jedním z klíčových pojmů tohoto přístupu je institucionální rovnováha, která nastává ve chvíli, kdy neexistuje požadavek ze strany žádného účastníka trhu (při daných transakčních nákladech) na změnu jeho fungování. Institucionální rovnováha nepředstavuje ovšem „univerzální“ rovnováhu volného trhu, jelikož v různých historických a kulturních souvislostech se objevuje odlišná institucionální rovnováha. To je také, dle institucionálních ekonomů, důvodem, proč stejná globální (exogenní) změna bude mít různý vliv v různých zemích. V důsledku toho by rozdíly v pozorovaných dopadech současné globální hospodářské krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování v postsocialistických zemích měly být zkoumány i pomocí srovnání širších institucionálních a kulturních kontextů.

Můžeme proto formulovat dvě hypotézy, které odrážejí hlavní příčinné vazby postulované oběma „naoko“ protichůdnými ekonomickými teoriemi, tj. neoklasické a institucionální ekonomie:

H.1: Rozdíly v dopadech globální ekonomické krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování ve dvou vybraných postsocialistických zemích byly způsobeny rozdíly v makroekonomické stabilitě a efektivitě trhů.

H.2: Rozdíly v dopadech globální ekonomické krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování ve dvou vybraných postsocialistických zemích byly způsobeny rozdíly v širším institucionálním rámci, který ovlivňuje chování tržních aktérů. Zde se zaměříme především na chování domácností, finančního sektoru a zejména pak na institucionální kontext daný specifickým systémem bydlení.

Samotný dopad hospodářské krize na hypoteční trhy a trhy bydlení bude měřen pomocí tří indikátorů: vývoj objemu transakcí na trzích bydlení, vývoj cen rezidenčních nemovitostí a vývoj míry nesplácení hypotečních úvěrů (*default rate*) během ekonomické recese, tedy v průběhu let 2008 a 2009 (pro ČR i 2010).

Tabulka 8.1: Kontextuální informace o České republice a Maďarsku, vybrané ukazatele za rok 2005–2009

Socioekonomické indikátory	Maďarsko					Česká republika				
	2005	2006	2007	2008	2009	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Ekonomické indikátory</i>										
HDP na obyvatele v PPP (EU-27 průměr =100)	63,2	63,2	62,6	64,4	63,0	75,9	77,0	80,1	80,4	80,0
Změna HDP (% , r/r, reálně)	3,5	4,0	1,0	0,6	-6,3	6,3	6,8	6,1	2,5	-4,2
Změna spotřeby domácností (% , r/r, reálně)	3,4	1,9	-1,6	-0,6	-6,7	2,5	5,0	4,8	3,6	-0,3
Inflace (index spotřebitelských cen, %, roční průměr)	3,6	3,9	8,0	6,1	4,2	1,9	2,5	2,8	6,3	1,0
Míra nezaměstnanosti (ILO, %, roční průměr)	7,2	7,5	7,4	7,8	10,0	7,9	7,1	5,3	4,4	6,7
Míra hrubých úspor domácností	11,7	8,5	7,5	6,8	7,0	8,2	9,6	10,9	10,4	9,5
M0 (% , r/r)	18,3	-0,4	29,1	-17,6	-13,9	11,4	11,9	10,0	12,8	-3,3
M1 (% , r/r)	18,0	3,3	20,2	-14,4	-2,0	13,4	14,7	15,7	9,7	6,1
M3 (% , r/r)	17,2	9,4	8,3	9,1	2,0	11,1	13,8	16,7	13,1	0,4
Rozpočtový deficit (přebytek) / HDP (%)	-6,4	-7,9	-9,3	-5,0	-3,8	-3,6	-2,6	-0,7	-2,7	-5,9
Státní dluh / HDP (%)	61,8	65,6	65,9	72,9	78,3	29,7	29,4	29,0	30,0	35,4
Směnný kurz (roční průměr) HUF/EUR, CZK/EUR	248	264	251	251	280	30	28	28	25	26
<i>Příjmová nerovnost, chudoba</i>										
Příjmová distribuce: Gini	27,6	33,3	25,6	25,2	24,7	26,0	25,3	25,3	24,7	25,1
Míra chudoby (at-risk-of-poverty rate, %)	13,5	15,9	12,3	12,4	12,4	10,4	9,8	9,5	9,1	10,4
<i>Demografické indikátory</i>										
Obyvatelstvo (mil.)	10,098	10,077	10,066	10,045	10,031	10,202	10,207	10,234	10,267	10,468
Podíl populace ve věku 25–49 let (%)	36,0	35,8	35,7	35,7	35,7	36,9	36,9	37,0	37,1	37,1
Podíl populace ve věku 65 a více (%)	12,3	12,3	12,3	12,5	12,5	14,2	14,4	14,6	14,9	14,9
Živě narození na 1 000 obyvatel	9,7	9,9	9,7	9,9	9,6	10,0	10,3	11,1	11,5	11,3
Přirozený přírůstek na 1 000 obyvatel	-3,8	-3,1	-3,5	-3,1	-3,3	-0,6	0,1	1,0	1,4	1,0
Celková míra plodnosti	1,31	1,34	1,32	1,35	1,32	1,28	1,33	1,44	1,50	1,49

Zdroj: Český statistický úřad, Maďarský centrální statistický úřad, Česká národní banka, Maďarská národní banka, Ministerstvo financí České republiky, Eurostat.

Poznámka: r/r – meziroční změna obecně vyjádřená v procentech.

Tabulka 8.2: Úroková míra (IR) úvěrů na bydlení denominovaných v domácích a zahraničních měnách, 2000–2009

Typ úrokové míry (IR)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Průměrná IR úvěrů na pořízení bydlení, domácí měna (% , nominální)</i>										
Česká republika	7,01	7,49	6,32	5,11	5,24	4,51	4,48	4,80	5,48	5,51
Maďarsko	18,41	16,42	14,19	12,24	12,31	10,07	9,54	9,96	10,39	11,75
<i>Průměrná IR úvěrů na pořízení bydlení, domácí měna (% , reálný)</i>										
Česká republika	3,11	2,79	4,52	5,01	2,42	2,65	1,95	1,97	-0,89	4,46
Maďarsko	8,64	7,23	8,91	7,58	5,56	6,50	5,62	1,98	4,29	7,55
<i>IR úvěrů na pořízení bydlení s fixní sazbou od 1 roku až do 5 let, domácí měna (% , nominální)</i>										
Česká republika	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,13	4,29	4,55	4,78	5,56	5,65
Maďarsko	n.a.	n.a.	n.a.	12,21	11,62	9,37	9,09	9,30	9,73	11,43
<i>IR úvěrů na pořízení bydlení s fixní sazbou od 1 roku až do 5 let, domácí měna (% , reálný)</i>										
Česká republika	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,31	2,42	2,02	1,95	-0,80	4,60
Maďarsko	n.a.	n.a.	n.a.	7,54	4,87	5,79	5,17	1,31	3,63	7,23
<i>IR úvěrů na pořízení bydlení s fixní sazbou od 5 do 10 let, domácí měna (% , nominální)</i>										
Česká republika	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	5,31	4,85	4,99	4,94	5,27	4,93
Maďarsko	n.a.	n.a.	n.a.	12,51	13,41	13,39	13,67	14,36	16,25	17,29
<i>IR úvěrů na pořízení bydlení s fixní sazbou od 5 do 10 let, domácí měna (% , reálný)</i>										
Česká republika	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2,49	2,98	2,45	2,11	-1,09	3,88
Maďarsko	n.a.	n.a.	n.a.	7,84	6,66	9,82	9,75	6,38	10,15	13,09
<i>IR úvěrů na pořízení bydlení, zahraniční měna (% , nominální)</i>										
Česká republika	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Maďarsko (CHF)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	3,67	3,75	4,36	5,29	5,68
Maďarsko (EUR)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4,31	4,86	5,76	6,44	7,17

Zdroj: Česká republika – Hypoteční trh 2005, šetření provedeno autory (data za roky 2000–2002), Hypoindex.cz (data za rok 2003), Česká národní banka (data za roky 2004–2009), vlastní kalkulace
Maďarsko – Maďarská národní banka, vlastní kalkulace.

Poznámka: IR znamená úroková sazba. Reálná IR je nominální IR snížená o meziroční změnu hladiny indexu spotřebitelských cen (CPI). Údaje, které nejsou k dispozici, jsou značeny n.a.

Zjištění

Tabulka 8.1 ukazuje základní makroekonomické údaje pro naše párované srovnání. Obě země jsou srovnatelné co do počtu obyvatel a velikosti HDP na

obyvatele, avšak Česká republika zaznamenala v předkrizovém období vyšší růst HDP. Makroekonomický vývoj v České republice byl obecně relativně lepší než v Maďarsku, protože Česká republika dosáhla vyššího HDP s nižším deficitem veřejných rozpočtů a nižším veřejným dluhem. Česká republika

měla, ve srovnání s Maďarskem, také nižší úroveň inflace, nižší volatilitu inflace a vyšší míru úspor domácností.

Inflace a míra úspor domácností má významné dopady na úrokové sazby pro úvěry, včetně sazeb u hypotečních úvěrů. V České republice byla reálná (po odečtení inflace) úroková sazba z vkladů v domácí měně v letech 2004 až 2008 negativní, zatímco v Maďarsku byla tato sazba výrazně pozitivní (kromě roku 2007). Tato skutečnost, společně s nižší inflací, dovolila českým poskytovatelům hypotečních úvěrů nabízet nízké úrokové sazby u úvěrů v domácí měně. Údaje v tabulce 8.2 ukazují, že v letech 2005–2008 se průměrná nominální sazba úvěrů na bydlení v domácí měně pohybovala kolem 10 % p.a. v Maďarsku a kolem 4–5 % p.a. v České republice. Ještě větší rozdíly jsou patrnější u úvěrů s delším obdobím fixace sazby. V Maďarsku se nominální úrokové sazby u úvěrů na bydlení v domácí měně při fixaci sazby na dobu pět až deset let pohybovaly mezi 13 až 16 % p.a., zatímco v České republice měly podobné úvěry úročení přibližně okolo 5 % p.a., tedy rozdíl mezi sledovanými zeměmi dosahoval přibližně 8 procentních bodů.

Je důležité si všimnout, že i reálné úrokové sazby (tedy po odečtení míry inflace) byly vyšší v Maďarsku než v České republice. V průměru činil tento rozdíl přibližně 3 až 4 procentní body (s výjimkou roku 2007). Navíc, jak dokládají údaje v tabulce 8.3, rozpětí mezi úrokovými sazbami na depozita a úrokovými sazbami u hypotečních úvěrů (alt. mezi výnosy státních dluhopisů a sazbami u hypotečních úvěrů) bylo do roku 2007 v Maďarsku vyšší než

v České republice, což svědčí o vyšších maržích maďarských poskytovatelů hypotečních úvěrů. Na druhou stranu neexistovaly žádné významné rozdíly v úrovni koncentrace hypotečního trhu, měřené tržním podílem tří hlavních poskytovatelů hypotečních úvěrů. Vysvětlení rozdílů v pozorovaném rozpětí je tak možné hledat spíše v širších institucionálních faktorech, které ovlivňují chování účastníků trhu. Konkurence mezi maďarskými bankami se, velmi pravděpodobně, soustředila na uvolnění bonitních kritérií pro poskytování hypotečních úvěrů – mnoho potenciálních klientů mělo příjmy z šedé ekonomiky, a tak se maďarským bankám dařilo zvýšit počet klientů spíše relaxací bonitních kritérií než snížením úrokových sazeb [Banai et al. 2010].

Nižší inflace v kombinaci s nižšími sazbami vkladů/úvěrů v domácí měně v České republice vedla k další divergenci systému financování bydlení, jak je uvedeno v tabulce 8.4. Portfolio hypotečních úvěrů v ČR obsahovalo mnohem vyšší podíl hypotečních úvěrů s fixovanou sazbou (resp. menší podíl úvěrů s variabilní sazbou) a podíl úvěrů denominovaných v zahraničních měnách byl marginální. Bez ohledu na lepší úvěrové podmínky v České republice, podíl nesplacené jistiny hypotečních úvěrů (*outstanding mortgage balance*) na HDP vzrostl mnohem výrazněji v Maďarsku než v České republice. Úvěrovou expanzi do roku 2004 lze vysvětlit zejména zvláštními státními dotacemi. Do roku 2004 zde existovaly tři hlavní programy podpory, které zásadně přispěly k rychlému rozvoji maďarského hypotečního trhu.¹ Po jejich drastickém seškrtání v roce 2004 prošlo poskytování hypotečních úvěrů zásadní strukturál-

Tabulka 8.3: Rozpětí mezi úrokovými sazbami u úvěrů na bydlení a referenční úrokovou sazbou, 2000–2009 (procenta)

Typ rozpětí	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Rozpětí 1 (Průměrná IR úvěrů na bydlení minus průměrná IR u vkladů)</i>										
Česká republika	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	4,40	3,69	3,60	3,76	4,11	4,31
Maďarsko	11,74	10,25	8,90	8,70	7,17	6,12	5,90	5,89	5,72	6,36
<i>Rozpětí 2 (IR úvěrů na pořízení bydlení s fixní sazbou od 5 do 10 let minus výnosy do data splatnosti z 5letých státních dluhopisů)</i>										
Česká republika	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	1,23	1,57	1,31	1,13	1,74	2,20
Maďarsko	n.a.	n.a.	n.a.	4,61	2,51	2,58	1,68	2,28	0,47	2,12

Zdroj: Česká republika – Česká národní banka, vlastní kalkulace. Maďarsko – Maďarská národní banka, vlastní kalkulace.

Poznámka: IR označuje úrokovou míru a n.a. údaje nedostupné.

ní proměnou: od hypotečních úvěrů denominovaných v domácí měně s delším obdobím fixace k úvěrům denominovaných v cizí měně s variabilní sazbou. Podstatné zvýšení rizik na straně dlužníků by mělo, na základě neoklasické ekonomické teorie, mít za následek pokles poptávky po hypotečních úvěrech, a tudíž pokles úvěrové expanze. Místo toho, jak dokládají údaje v tabulce 8.4, hypoteční průmysl v Maďarsku po roce 2004 nadále rostl velmi rychle, dokonce rychleji než v České republice. Nízkou averzi maďarských dlužníků k měnovému a úvěrovému riziku po roce 2004 lze opět vysvětlit jen širším institucionálním rámcem, zejména pak odlišnými rysy systémů bydlení.

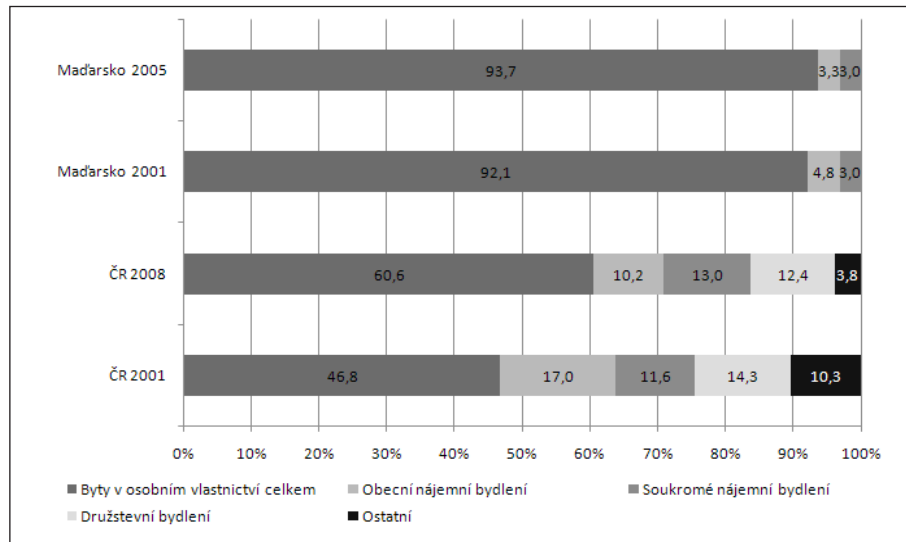
Graf 8.1 ukazuje změny ve struktuře právního důvodu užívání bydlení: v Maďarsku vlastnické bydlení tvořilo v roce 2005 odhadem 94 % bytového fondu a nájemní bydlení pak 6,3 % (3 % soukromé a 3,3 % obecní nájemní bydlení). V České republice byla situace odlišná. V roce 2008 vlastnické bydlení představovalo podle odhadu „jen“ 61 % bytového fondu (77 % po započtení družstevního bydlení) a nájemní bydlení pak 23 % bytového fondu (13 % soukromé a 10 % obecní nájemní bydlení).

Tabulka 8.4: Nesplacená jistina hypotečních úvěrů a portfolio hypotečních úvěrů, 2000–2009

Rok	Nesplacená jistina hypotečních úvěrů / HDP (%)		Nesplacená jistina hypotečních úvěrů denominovaných v cizí měně jako podíl na nesplacené jistině hypotečních úvěrů (%)		Podíl hypotečních úvěrů s variabilní sazbou na celkovém počtu ročně poskytnutých úvěrů (%)	
	Česká republika	Maďarsko	Česká republika	Maďarsko	Česká republika	Maďarsko
2000	1,08	1,40	1,95	1,99	n.a.	n.a.
2001	1,49	2,10	1,07	1,96	n.a.	n.a.
2002	2,69	4,50	0,52	1,55	n.a.	n.a.
2003	3,58	8,00	0,39	1,20	n.a.	27,10
2004	4,46	10,10	0,27	12,20	n.a.	66,90
2005	6,21	12,10	0,14	30,10	49,20	77,10
2006	7,97	14,50	0,08	46,80	69,50	84,90
2007	10,19	17,40	0,10	61,00	67,20	90,60
2008	11,57	22,50	0,06	73,50	57,10	92,80

Zdroj: Česká republika – Česká národní banka, vlastní kalkulace. Maďarsko – Maďarská národní banka, vlastní kalkulace.

Poznámka: Údaje se vztahují ke konci roku. V ČR nesplacená jistina úvěrů zahrnuje i část úvěrů ze stavebního spoření, jestliže úvěr splňuje definici hypotečního úvěru. Úvěry „equity withdrawal“ (tzv. americké hypotéky) jsou zahrnuty do nesplacené jistiny hypotečních úvěrů. N.a. je uvedeno, pokud je údaj nedostupný.

Graf 8.1: Srovnání struktury právního důvodu užívání bydlení v České republice a Maďarsku (v procentech)


Zdroj: Česká republika – Český statistický úřad (Sčítání lidu 2001, EU-SILC 2008–2008 odhady), Maďarsko – Statistická ročenka Maďarska 2000, Ročenka statistik o bydlení 2000–2005.

Poznámka: Údaje pro rok 2005 (Maďarsko) a 2008 (Česká republika) jsou odhady.

Tabulka 8.5 uvádí pomocí indexů srovnání vývoje cen nemovitostí; tabulka 8.6 pak zaznamenává vývoj *price-to-income* (P/I), tedy poměru průměrné ceny bytů k průměrnému čistému příjmu domácností. Hodnota P/I byla po celou dobu konstantně vyšší v Maďarsku než v České republice.² Mimo to, v České republice atraktivita hlavního substitutu vlastnického bydlení, tedy soukromého nájemního bydlení s tržním nájemným, rostla. Důvodem je, že tržní nájemné nekopírovalo vývoj cen nemovitostí: hodnota *price-to-rent* (P/R), tedy poměru průměrné ceny bytu k průměrnému nájemnému z bytu, podstatně klesla z 9 v roce 2000 na 5 v roce 2008. V Maďarsku se naopak nájemné měnilo podobným tempem jako ceny bydlení a P/R tak zůstával trvale na hodnotě okolo 7. Soukromé nájemní bydlení tak v Maďarsku představuje marginalizovaný a velmi drahý segment bydlení, který se ve valné většině pohybuje v oblasti šedé ekonomiky; ve srovnání s relativně segmentovanou a legální nabídkou tohoto druhu bydlení v České republice. Z důvodu masové privatizace bytů tvoří i veřejné (obecní) nájemní bydlení v Maďarsku velmi malou část bytového fondu. V Maďarsku tak prakticky neexistuje jiná možnost legálního a stabilního bydlení než bydlení vlastnické, a to i pro domácnosti s nižšími nebo nestabilními příjmy.

Tabulka 8.5: Index nominálních a reálných cen rezidenčních nemovitostí, 1998–2009 (2000 = 100)

Rok	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Česká republika												
Index – nominální	82,1	89,3	100,0	111,4	129,5	148,2	146,0	147,0	157,4	195,7	222,9	214,3
Index – reálný	87,0	92,7	100,0	106,5	121,5	138,8	133,0	131,5	137,4	166,0	177,8	169,2
Maďarsko												
Index – nominální	51,6	68,4	100,0	117,3	134,5	160,4	173,0	177,2	186,3	195,2	197,3	181,1
Index – reálný	62,4	75,1	100,0	107,4	117,0	133,3	134,7	133,2	134,8	130,8	124,6	109,8

Zdroje: Česká republika – Český statistický úřad (ceny pro roky 1998–2007), Index České spořitelny (pro roky 2008–2009), vlastní kalkulace. Maďarsko – FHB cenový index nemovitostí (2001–2009), údaje před rokem 2001 jsou odhadnuty autorem.

Tabulka 8.6: Ukazatel price to income v České republice a Maďarsku, 1998–2008

Price-to-income	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Česká republika	2,6	3,5	2,7	2,5	2,8	3,3	3,6	3,9	4,0	4,4	4,8
Maďarsko	4,1	5,3	6,9	6,8	6,6	6,8	6,9	6,5	6,3	6,3	6,0

Zdroj: Česká republika – Český statistický úřad, vlastní kalkulace. Maďarsko – odhady založené na šetření o bydlení domácností v letech 1999, 2003, ostatní roky pak FHB cenový index nemovitostí a Maďarský centrální statistický úřad.

Poznámka: Price-to-income = průměrná cena nemovitosti / průměrný čistý roční příjem domácnosti.

Tabulka 8.7: Struktura výdajů státu na bydlení

Typ podpory bydlení	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009	
	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ	HU	CZ
Nájemní bydlení	7,4	21,0	14,7	21,8	23,3	19,4	14,5	18,2	7,4	17,6	6,5	11,7	2,2	9,0	2,5	7,5	2,6	4,6	2,6	1,4
Vlastnické bydlení	72,9	57,4	69,6	61,6	66,4	57,9	79,0	60,8	84,9	68,6	83,1	75,5	51,0	74,6	53,9	74,5	54,8	78,3	59,4	71,6
Modernizace bytového fondu	12,5	5,2	9,9	2,0	6,6	9,1	4,7	9,4	5,4	3,3	6,0	2,9	5,2	6,8	7,7	8,6	10,5	6,5	9,4	16,1
Příspěvek na bydlení	7,2	16,4	5,8	14,5	3,7	13,7	1,8	11,7	2,4	10,5	4,4	9,9	41,7	9,6	35,9	9,3	32,0	10,6	28,6	10,9
% HDP	0,4	0,8	0,4	0,8	0,6	0,9	1,0	0,9	1,2	0,9	1,2	0,8	1,7	0,7	1,4	0,6	1,1	0,5	1,1	0,6

Zdroj: Maďarsko – veřejně informace, vlastní kalkulace,

Česká republika – Ministerstvo pro místní rozvoj (<http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2009/en/1-43-government-housing-expenditures.html>).

Poznámka: HDP v běžných cenách v domácí měně, HU označuje data z Maďarska a CZ označuje data z České republiky. V Maďarsku byly ceny plynu silně dotovány státem prostřednictvím pobídky poskytnuté energetickým podnikům. Tato vládní politika se stala neudržitelnou, a místo toho byly zavedeny příspěvky na bydlení. Tato změna je důvodem, proč výdaje na příspěvek na bydlení dramaticky vzrostly v roce 2006.

Jaké tedy byly dopady krize v obou zemích? V České republice během pozdního září a října 2008 došlo k výraznému poklesu aktivity mezibankovního peněžního trhu, zvýšení volatility směnných kurzů společně s nepřetržitou depreciací české koruny v důsledku snížení důvěry investorů (platné pro celý region střední a východní Evropy) až do druhého čtvrtletí roku 2009 a k propadům akciových trhů. ČNB reagovala snížením sazeb, nicméně její kroky měly pouze omezený dopad na sazby mezibankovního peněžního trhu nebo na úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Česká vláda v říjnu 2008 přistoupila ke zvýšení státních záruk za vklady; v únoru 2010 tyto státní záruky zdvojnásobila (až do výše 100 000 EUR). V roce 2008 činilo meziroční zvýšení HDP pouze 2,5 % (po 6–7% ročním růstu HDP mezi lety 2005 a 2007) a hospodářská

recese, která začala v posledním čtvrtletí roku 2008, vedla v roce 2009 k meziročnímu poklesu HDP o 4,2 %. Navzdory úvěrové krizi však zůstaly české banky ziskové. V této souvislosti je důležité uvést, že Česká republika je jedním z mála nových členských států EU, jehož bankovní sektor je nezávislý na externím financování, a to navzdory skutečnosti, že téměř všechny banky jsou vlastněny zahraničními investory (ČNB 2009). Hlavním důvodem tohoto stavu je vysoký poměr vkladů k úvěrům v důsledku poměrně vysoké míry úspor českých domácností.

Míra neschopnosti splácet hypoteční úvěr (tj. splátky po splatnosti více než 90 dní) se zvýšila jen mírně – z 1,3 % v prosinci 2008 na 2,2 % v prosinci 2009 a 2,9 % v prosinci 2010. Tomuto vývoji napomohly relativně konzervativní

úvěrové podmínky uplatňované až do roku 2006, ale z velké míry i vysoký podíl hypotečních úvěrů s fixní sazbou a marginální podíl hypotečních úvěrů denominovaných v cizí měně. Přísnější podmínky úvěrování, klesající domácí poptávka, klesající vývozy, obecná hospodářská recese a rostoucí nejistota na trhu práce vedly k poklesu počtu transakcí na trhu s bydlením (o 8 % mezi roky 2008 a 2009 a 2 % mezi roky 2009 a 2010) a k poklesu cen bytů (o 6 % v nominálním vyjádření podle hedonického cenového indexu České spořitelny mezi lety 2008 a 2009 a o 4 % mezi lety 2009 a 2010).

Poněkud jiný dopad měla krize v Maďarsku. V letech 2002 a 2003 prováděla maďarská vláda velmi uvolněnou fiskální politiku, což vedlo ke zvýšení spotřeby domácností o 9,8 % (2002) a 7,9 % (2003), tedy mnohem více, než jakou by růst produktivity dovoloval. Odložení úsporných opatření vedlo k vysoké úrovni rozpočtového deficitu, vrcholící na úrovni 9,3 % HDP v roce 2007, a vysoké úrovni státního dluhu, dosahujícího v roce 2008 73 % HDP. Globální ekonomická krize tak měla vzhledem k vysokému schodku veřejných financí a velkému hrubému zahraničnímu dluhu vážný dopad na hospodářství země a Maďarsko bylo nuceno přijmout mimořádnou pomoc od MMF. Rovněž hypoteční trh se dramaticky změnil po září 2008. Oslabením maďarské měny (HUF) vzrostly splátky úvěrů denominovaných v cizí měně, a to v průměru o 30 až 40 %. Většina úvěrů byla navíc s variabilní sazbou, kterou byly banky nuceny z důvodu *credit crunch* zvýšit – v důsledku toho se platební zátěž věřitelů zvýšila nejen kvůli depreciaci měny, ale také proto, že banky zvýšily variabilní úrokové sazby. Tento souběžný vývoj nevyhnutelně zvýšil míru nesplácení hypotečních úvěrů (tj. splátky po splatnosti více než 90 dní) – z 2,6 % v prosinci 2008 na 6,3 % v prosinci 2009 (informace za rok 2010 k dispozici nejsou). Meziroční pokles cen bytů (mezi roky 2008 a 2009) činil 8 % v nominálním a 12 % v reálném vyjádření. Mezi roky 2008 a 2009 se objem transakcí na trhu bydlení snížil o 42 %.

Závěr a diskuze

Z hodnocení dopadů globální ekonomické krize na hypoteční trhy a trhy bydlení je zřejmé, že ČR byla méně postižena než Maďarsko. Existují rozdíly v míře poklesu cen nemovitostí a počtu transakcí, ale nejvýraznější odlišnost

je patrná v míře nesplácení hypotečních úvěrů a celkové stabilitě bankovního sektoru. Ceny rezidenčních nemovitostí (měřené na odhadních cenách) poklesly mezi roky 2008 a 2009 v Maďarsku o 8 % v nominálním a 12 % v reálném vyjádření. Během stejného období klesly ceny rezidenčních nemovitostí podle indexu České spořitelny v České republice o 6 % v nominálním, resp. o 7 % v reálném vyjádření. V České republice klesl počet transakcí mezi roky 2008 a 2009 o 8 % po období růstu mezi lety 2007 a 2008. V Maďarsku naopak počet transakcí klesl daleko strměji, o 19 % mezi roky 2007 a 2008 a o 42 % mezi roky 2008 a 2009. Mezi prosincem 2008 a prosincem 2009 se míra nesplácení hypotečních úvěrů v České republice zvýšila z 1,3 % na 2,2 %, zatímco v Maďarsku vzrostla z 2,6 % na 6,3 %.

Klíčovou otázkou kladenou v úvodu této kapitoly bylo, jaké faktory vysvětlují rozdílné dopady globální ekonomické krize na hypoteční trhy a trhy bydlení ve vybraných dvou postsocialistických zemích? Naše první hypotéza předpokládala, že rozdíly v tom, jak globální ekonomická krize ovlivnila trhy bydlení a hypotečního úvěrování v našem párovém srovnání, lze vysvětlit diferenciací v makroekonomickém prostředí, efektivitě a regulaci trhů. Jak vyplývá z našich zjištění, je skutečně zřejmé, že hlavním důvodem rozdílných dopadů krize jsou rozdíly v celkové makroekonomické stabilitě, tedy vysvětlení vycházející z tradiční neoklasické ekonomické teorie.

České hospodářství prošlo ekonomickou krizí již v letech 1997–1998, po které následovaly výrazné fiskální škrty. Přestože se poté veřejný dluh zvýšil z 15 % na 30 % HDP, fiskální situace zůstala v roce 2008 finančně udržitelná. V České republice byl navíc rozvoj hypotečního trhu pozvolnější. Maďarsko realizovalo svůj stabilizační program dříve a výsledky z „dobrých let“ 1998–2000 byly „promrhány“ fiskální expanzí v letech 2002 až 2004, což vedlo k vysokému deficitu veřejných financí (9,3 % HDP v roce 2007) a vysokému veřejnému dluhu (73 % HDP v roce 2007). Tyto faktory způsobily výrazné oslabení maďarské měny (HUF) během úvěrové krize, a když globální ekonomická krize zasáhla v roce 2009 maďarskou ekonomiku, vláda měla vážné problémy s financováním deficitu. Již před krizí byly úrokové sazby na hypoteční úvěry denominované v domácí měně mnohem vyšší v Maďarsku než v České republice, a to zejména vzhledem k vyšší inflaci, vyšší volatilitě inflace a větší hospodářské nestabilitě. V důsledku vládních škrtnů v dotacích pro hypoteční úvěry tak prošla nabídka hypotečních úvěrů po roce 2004 zásadním

strukturálním posunem: od fixních úvěrů v domácí měně k variabilním úvěrům denominovaným v měnách zahraničních. Tato strukturální změna zvýšila systémová rizika a zesílila zranitelnost maďarských dlužníků v případě náhlých makroekonomických změn, externích ekonomických šoků.

Naše druhá hypotéza zněla, že rozdílný dopad globální ekonomické krize na hypoteční trhy a trhy bydlení v našem párovém srovnání je možné vysvětlit i širšími institucionálními faktory ovlivňujícími chování účastníků trhu. I tato hypotéza byla potvrzena. Česká republika se vyznačuje mnohem vyšší mírou úspor domácností, než je patrné v Maďarsku. Čeští poskytovatelé hypotečních úvěrů proto díky této institucionální specifičnosti nebyli závislí na financování úvěrů ze zahraničí a mohli akumulovat zdroje pro úvěry z relativně nízkouročených depozit v českých korunách.

Ve druhém případě se jedná o chování poskytovatelů úvěrů, bank. Ukázali jsme, že i reálné úrokové sazby z úvěrů v domácí měně byly vyšší v Maďarsku než v České republice, což je ojedinělé – obecně jsou nominální úrokové sazby ve vysoce-inflační ekonomice vysoké, ale reálné sazby jsou naopak v porovnání s nízkoinflační ekonomikou nižší. Vedle toho jsme poukázali i na vysoké marže maďarských poskytovatelů hypotečních úvěrů. Vysoké reálné úrokové sazby u maďarských poskytovatelů hypotečních úvěrů přitom nelze vysvětlit rozdíly v koncentraci trhu, ale spíše specifickým kulturním a institucionálním rámcem (rozsáhlý sektor šedé ekonomiky), který soustředil konkurenci mezi maďarskými bankami spíše na uvolnění bonitních kritérií než na pokles úrokových sazeb.

Ještě důležitější otázkou, která zůstává nevysvětlena pomocí metodiky neoklasické ekonomie, je, proč zájem o hypoteční úvěry v Maďarsku nepoklesl po roce 2004 v důsledku podstatného zvýšení úvěrových a měnových rizik pro věřitele? Z výše uvedeného vyplývá, že pro maďarské domácnosti bylo vlastnické bydlení jedinou schůdnou cestou k získání trvalého a stabilního bydlení. Zatímco v České republice zůstala struktura právního důvodu užívání bydlení ve větší rovnováze (s vyšším podílem obecního i soukromého nájemního bydlení), v Maďarsku bylo veřejné bydlení masovou privatizací bytů marginalizováno a soukromé nájemní bydlení tvoří jen malý segment trhu, převážně se pohybující v oblasti šedé ekonomiky. Zatímco v České republice výnos z nájemného klesl výrazně a rychle, v Maďarsku zůstal na trvale vysoké úrovni. V důsledku toho byly v Maďarsku i domácnosti s nestabilním či nízkým

příjmem nuceny pořídit si vlastní bydlení. Vyrovnanější bytový systém, resp. dostatečná nabídka soukromých i obecních nájemních bytů pro lidi s nižším nebo nestabilním příjmem, se tak zdá jako určitá pojistka proti náhlým zvratům na trhu bydlení v případě krizí.

Předložené důkazy týkající se chování bank (rozdíly v zacílení konkurence), domácností (rozdíly v míře úspor) a zejména pak rozdíly týkající se bytového systému ovlivňujícího následně chování domácností na trhu bydlení jsou dostatečné pro přijetí druhé hypotézy, i když s určitým omezením: srovnávací metodologie použita v této kapitole se omezuje na dvě země a nebylo možné plně ověřit konkurenční vysvětlení na větším vzorku zemí. S vědomím tohoto omezení je tedy možné odpovědět i na naši druhou otázku, tj. zdali mohou institucionální rozdíly v systémech bydlení, financování bydlení a bytové politiky vysvětlit některé rozdíly v dopadu hospodářské krize na trhy bydlení post-socialistických zemí, rovněž kladně. Existují faktory, které pocházejí z širšího institucionálního rámce (zejména pak systémů bydlení), které mohou vysvětlit neoklasickou ekonomickou teorií nevysvětlené rozdíly v dopadech globální ekonomické krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování.

Tento závěr, byť stále jen orientačně, dokládá i případ Německa nebo Švýcarska, tedy případ zemí s vysokým zastoupením soukromého nájemního bydlení – většina domácností zde tradičně žije v soukromém nájemním bydlení a vlastnické bydlení je spíše doménou příjmově silnějších domácností. Hypoteční úvěrování v těchto zemích zůstává, ve srovnání s jinými státy, relativně konzervativní; na rozdíl od sekuritizace *off-balance sheet* využívají systémy financování v těchto zemích pro získání zdrojů z kapitálových trhů převážně tradičního modelu hypotečních zástavních listů, a úvěrovým systémům dominují úvěry s fixními sazbami. Ve Švýcarsku nesmí, například, *loan-to-value ratio* (LTV, podíl hodnoty úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti) u hypotečních úvěrů přesáhnout 80 % a splátka úvěru jednu třetinu čistého příjmu domácnosti [Bourassa et al. 2010]. Díky široké nabídce nájemního bydlení většina domácností s nízkým či nestabilním příjmem může najít stabilní, kvalitní a dlouhodobé bydlení v nájemním sektoru bydlení; jakkoliv i v těchto zemích většina domácností touží žít ve vlastním bydlení (například v roce 1996 výzkum postojů ve Švýcarsku zjistil, že 83 % dotázaných by chtělo být vlastníky svého bydlení a ve věkové kategorii 30–49 let činil tento podíl dokonce 90 % dotázaných – blíže v Bourassa et al. 2010).

Systemy regulace nájemného druhé generace a ochrany práv nájemníků dávají rozsáhlé jistoty domácnostem nájemníků v obou zemích (v obou zemích je možné uzavřít nájemní smlouvu, až na výjimky, jen na dobu neurčitou); v některých švýcarských kantonech je navíc možné si odečíst nájemné při výpočtu daně z příjmu. V těchto dvou zemích přitom také nedošlo v průběhu krize k žádným vážnějším dopadům na trhy bydlení a hypotečního úvěrování, a proto vlády nemusely přistupovat k žádným podstatnějším zásahům [Köfner 2010]. Ceny bydlení v Německu v průběhu krize stagnovaly (resp. mírně poklesly v souladu s dlouhodobým trendem) a ve Švýcarsku se snížily jen opravdu velmi mírně na přelomu let 2008 a 2009, než začaly opět růst [Bou-rassa et al. 2010].

Podobně i dopady krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování v Nizozemí, Rakousku nebo Švédsku, tedy v zemích, kde žije velká část domácností, zejména příjmově slabších, v tzv. sociálním nájemním bydlení, byly podstatně menší než v zemích, které se tradičně orientují na vlastnické bydlení a sociální nájemní bydlení zde tvoří jen malou část bytového fondu – Irsko, Portugalsko, Španělsko, Itálie, Řecko a většina postsocialistických zemí. Dramatický dopad na trhy bydlení a hypotečního úvěrování měla krize v Irsku, kde byla podpora vlastnického bydlení hlavním a v podstatě jediným pilířem bytové politiky (s pro-cyklickým efektem), sociální bydlení bylo masově privatizováno a hypoteční úvěrování bylo zcela liberalizováno a otevřeno „inovativním“ produktům.³

Z výše uvedeného „pravidla“ o menších dopadech ekonomické krize na trhy bydlení a hypotečního úvěrování ve vyrovnanějších bytových systémech existuje ovšem několik výjimek, a proto je nutné tento závěr stále považovat za orientační. Jednou z takových výjimek je například Slovinsko, tedy země s velmi vysokým podílem vlastnického bydlení, která uplatnila masovou privatizaci veřejných bytů prostřednictvím práva na koupi, ale dopad krize na trh bydlení či hypotečního úvěrování byl zde stejně mírný jako v ČR; ceny bytů zde poklesly jen v průběhu roku 2009, meziročně (2008/2009) u starších bytů (u nových bytů byl pokles významnější) o 5,3 % v nominálním a 7,1 % v reálném vyjádření a od konce roku 2009 do poloviny roku 2010 ceny rezidenčních nemovitostí v reakci na snížení úrokových sazeb rostly [Sendi 2010]. Hlavní důvod, proč byl dopad krize v této zemi tak mírný, je shledáván ve velmi konzervativní úvěrové politice slovinských bank v předkrizovém období – doba

splatnosti úvěrů nepřekračuje 20 let (přičemž nejčastěji činí 10 let), maximální LTV zřídka překračuje 30 %, bankovní regulace navíc příkazuje poskytovat úvěry jen lidem v dlouhodobém zaměstnání (tedy se stabilním příjmem) a měsíční splátky úvěru nesmí překročit jednu třetinu čisté měsíční mzdy žadatele. „Ačkoliv absence klasického hypotečního bankovníctví byla často kritizována, tyto rigidní úvěrové praktiky komerčních bank zabránily vzniku *sub-prime* trhu, který zapříčinil aktuální *credit crunch* v USA.“ [Sendi 2010: 17].

Jinou výjimkou je Austrálie, tedy země rovněž orientovaná velmi silně na vlastnické bydlení, kde byl dopad globální ekonomické krize na trh bydlení či hypotečního úvěrování rovněž zanedbatelný – Austrálie naopak patřila k zemím, kde ceny bydlení i přes globální ekonomickou krizi paradoxně nadále rostly. Jako hlavní důvod je zpravidla uváděn neutuchající proud imigrace (a z něj vyplývající fyzický nedostatek bytů a rostoucí poptávka) a, což je možná ještě důležitější, velmi významné krizové intervence státu. Fyzický nedostatek bytů v Austrálii je odhadován na 180 000 bytových jednotek, a to zejména z důvodu vysoké míry zahraniční imigrace tvořené z velké části mladými lidmi [Daly, Liu 2009: 143]. Rozsah státních intervencí byl však rovněž bezprecedentní [Yates 2010]: v říjnu 2008 vláda poskytla garance na všechna depozita do jednoho milionu AUD, skupila RMBS (*Residential Mortgage Backed Securities*) za 4 miliardy AUD a přijala záchranný fiskální program. Záchranný program se týkal alokace nevratných a neúčelových grantů (příspěvků) všem penzistům, příjemcům sociálních dávek a nízko-příjmovým domácnostem před Vánoce roku 2008 ve výši 1400 AUD jednočlenným a 2100 AUD dvoučlenným domácnostem plus 1000 AUD na každé dítě (celkově 8,7 miliardy AUD), alokace dalšího nevratného grantu (příspěvku) ve výši 950 AUD všem ekonomicky aktivním domácnostem, pokud pracovní výdělek hlavy domácnosti byl nižší než 100 000 AUD ročně, a neúplným rodinám s dětmi (celkově 12,2 miliard AUD) a alokace nevratného grantu (příspěvku) pro prvnobyvatele bydlení, kteří si kupovali či postavili své první bydlení, ve výši 14 000 AUD v případě koupě staršího bydlení a 21 000 AUD v případě koupě či výstavby nového bydlení (celkově 1,5 miliardy AUD). V roce 2009 realizovala vláda ještě štedřejší záchranný fiskální balíček v celkové výši 42 miliard AUD, který byl poskytnut na podporu výstavby 20 000 nových sociálních bytů (největší investice státu do sociálního bydlení od 80. let) a na opravu a údržbu stávajících veřejných bytů; vedle toho prostřednic-

tvím zvláštního schématu poskytla vláda granty a daňové výhody všem subjektům, které budují bydlení pro nízko a středně příjmové skupiny obyvatel s nájmem minimálně o 20 % nižším než činí nájemné tržní.

Jak v případě Slovinska, tak v případě Austrálie se tak pravděpodobně jedná o výjimky, které lze vysvětlit a které tedy existenci výše zmíněného pravidla nezpochybňují. Platí však, že pro konečný závěr je zapotřebí provést ještě další a rozsáhlejší komparativní analýzu.

Poznámky

1. První dotací byla velkorysá úroková dotace u hypotečních úvěrů (tzv. dotace na zvýšení poptávky po hypotečních úvěrech). Tato dotace se rovnala výnosu z vládních dluhopisů minus čtyři procenta (přibližně 7,5 % v roce 2000). Úroková dotace byla poskytována všem věřitelům po celou dobu splácení úvěru. Druhou dotací byla dotace úroku u hypotečních zástavních listů, která činila 3 % v roce 2000. Mohla být použita pouze tehdy, když hypoteční úvěr financovaný ze zástavních listů nepřesáhl tržní úrokové sazby zástavních listů o více než 1,5 procenta. Pokud, například, tržní úrokové sazby z hypotečních zástavních listů činily 11 %, maximální úroková sazba úvěru financovaného ze zástavních listů tak byla 12,5 %. V takovém případě mohla banka požádat o 3 % úrokovou dotaci, která účinně snížila náklady zdrojového financování na 8 %. Tato úroková dotace v roce 2001 vzrostla z 3 % na 6 % a prostřednictvím nového mechanismu dosáhla rekordních 10 % v roce 2002. Třetí dotací byl program daňových odpočtů úroků. Celý dotační systém nebyl dlouhodobě finančně udržitelný a podstatně přispíval ke státnímu dluhu a rozpočtovému schodku. Podle očekávání, maďarská vláda přistoupila ke drastickým škrtům v prosinci 2003. Úroková dotace na úvěry byla snížena na 60 % výnosu z vládních dluhopisů a úrokové dotace hypotečních zástavních listů byly sníženy ještě podstatněji. Maximální limit pro daňové odpočty byl snížen na polovinu a daňový odpočet byl ve většině případů povolen pouze pro první čtyři roky splácení úvěru. V roce 2007 byl daňový odpočet úroků zcela zrušen.
2. Obecně je velmi obtížné udělat mezinárodní srovnání *price-to-income* (P/I), protože statistické zdroje jsou často nesrovnatelné. I když bylo vynaloženo velké úsilí na harmonizaci výpočtu použitých metod, musí být stále na výsledná čísla nahlíženo jako na odhady. Jinými slovy, mezi vybranými zeměmi existují významné rozdíly, a to jak v úrovni, tak ve vývoji finanční dostupnosti bydlení v průběhu sledovaného období. Zatímco vlastnické bydlení je obecně finančně dostupnější v České republice než v Maďarsku, finanční dostupnost v Maďarsku zůstala v čase konstantní, zatímco v České republice se za poslední roky výrazně zhoršila.
3. Nová studie MMF si všímá také toho, jak se změnila daňová politika Irska – díky rostoucím cenám nemovitostí zajistily dostatečný příjem do státního rozpočtu daně vázáně na majetek a jeho transfer (například daň z převodu nemovitostí), a proto bylo možné udržovat daně z příjmu na nízkých hodnotách – po dopadu krize však tento daňový příjem z rozpočtu vypadl [Kanda 2010].

9. Systémová rizika trhu bydlení v ČR

Petr Sunega, Martin Lux

Úvod

Hypoteční krize v USA se stala fenoménem roku 2007; i přes svou „objektivně“ nižší závažnost (postížena byla „pouze“ část *sub-prime* trhu s rizikovými hypotečními úvěry) měla neočekávaně globální negativní vliv na finanční a úvěrové trhy a ohrozila vývoj amerického i světového hospodářství. Hypoteční krize začala v důsledku štedré politiky poskytovatelů (ve významu *originators*) hypotečních úvěrů; agresivních prodejů umožněných mimo jiné sekundárním hypotečním trhem. Hypoteční trh v USA je charakteristický tzv. sekuritizací úvěrů¹ umožňující na jednu stranu rozložení rizik (mezi banky a investory do derivátů, tzv. *mortgage backed securities*, MBS) a zajištění dostatečné likvidity pro úvěrové aktivity na kapitálovém trhu, na stranu druhou může docházet a dochází k problému asymetrické informace mezi investory do derivátů a poskytovateli úvěrů. Poskytovatelé úvěrů, nezřídka též menší finanční organizace nebo brokerské firmy, v zásadě pouze hypoteční úvěry uzavřou (proto *originators*) a následně je buď prodají velkým hypotečním zprostředkovatelům (jako Freddie Mac nebo Fannie Mae), jež zajistí jejich sekuritizaci do MBS, nebo si tuto sekuritizaci zajistí sami. Poté jsou úvěry vyvedeny z bilancí původních poskytovatelů, a rizika jsou tak od poskytovatelů úvěrů z podstatné části přenesena na investory, včetně těch zahraničních. Investoři do derivátů se ovšem mohou spolehnout pouze na rating připadající na danou emisi MBS, sami kvalitu portfolia úvěrů kryjících tuto emisi přímo neznají. Jakkoliv je systém v oblasti ratingu relativně komplexní, oddělení poskytnutí úvěru od úvěrového rizika vede částečně k tomu, že jsou poskytovatelé úvěrů „štedřejší“, agresivnější a „inovativnější“ při implementaci nových úvěrových produktů.

Poskytovatelé úvěrů začali po roce 2004 půjčovat i klientům z nejrizikovějších skupin obyvatel, rostl podíl tzv. *sub-prime* trhu na celkové úvěrové bilanci. Dosahuje-li dlužník nízkého skóringu, DTI (*debt service-to-income ratio*)²

jeho úvěru je vyšší než 55 % a/nebo LTV (*loan-to-value ratio*)³ je vyšší než 85 %, pak je dle amerických standardů takový hypoteční úvěr zpravidla zařazen do *sub-prime* trhu. Úvěry pro *sub-prime* trh byly dříve z větší části poskytovány či odkupovány státní *Federal Housing Association* (FHA; ještě v roce 1999 více než polovina úvěrů na tomto trhu), avšak z důvodu změny politiky Bushovy administrativy bylo v roce 2005 okolo 90 % úvěrů pro tento segment trhu již poskytnuto privátními aktéry mimo FHA.

Mimo samotný fakt zapojení rizikovější klientely do hypotečního trhu existuje ještě jiná důležitá skutečnost významně přispívající k růstu agregátních tržních rizik, a to forma tohoto zapojení. Prodejci úvěrů zareagovali na růst cen nemovitostí a pokles jejich finanční dostupnosti tím, že „inovativně“ vymysleli tzv. „dostupné hypotéky“ (*affordability products*). Jednalo se převážně o různé „hybridní“ ARM (*adjusted rate mortgage* – po prvním období 1–3 let, kdy je úroková sazba úvěru zafixována, přechází úvěr do režimu VRM, *variable rate mortgage*, tj. úroková sazba začne být variabilní) produkty, které měly pro první období nastavenou velmi nízkou úrokovou sazbu (nižší než tržní) a/nebo se pro první období dokonce jednalo o hypoteční úvěry typu „*interest-only*“⁴ nebo „*negative amortization*“⁵. Po uplynutí prvního fixního období se pak klient náhle ocitl v nové, standardní tržní situaci. „Trikem“ těchto produktů byla nejen nízká „zaváděcí“ úroková sazba pro první období, ale i fakt, že klient v prvním období vůbec nesplácel jistinu, nýbrž splácel pouze úroky nebo dokonce ještě méně než tyto úroky.

Kombinace růstu podílu „inovativních dostupných“ hypotečních produktů, růstu podílu ARM a VRM na poskytnutých úvěrech a rostoucí LTV s rostoucím podílem *sub-prime market* na celkové úvěrové bilanci vedla k náhlému a prudkému růstu problémových úvěrů v roce 2006, růstu nesplácení úvěrů zpravidla po skončení prvního „výhodného“ období [Kiff, Mills 2007]; na začátku roku 2007 vzrostl podíl problémových (nesplácených) úvěrů na *sub-prime* trhu na 10–20 %. Za normálních okolností, kdy ceny nemovitostí rostou a úrokové sazby klesají, by problémoví klienti mohli své byty či domy prodat a předčasně splatit své úvěry, nebo své úvěry za nižší úrokové sazby refinancovat, avšak za situace růstu úrokových sazeb a v té době stagnujících či již klesajících cen nemovitostí věřitelům zpravidla nezbylo nic jiného než přestat splácet. Ceny rezidenčních nemovitostí v USA, ale také v mnoha dalších vyspělých zemích, zaznamenaly následně i relativně razantní pokles. Jak ov-

šem vyplývá z výše uvedeného, příčinou prvotního poklesu cen rezidenčních nemovitostí nebyla, jak se někdy uvádí, samotná hypoteční krize, jakkoliv ta mohla negativní procesy urychlit. Bezprostřední příčinou byl pokles cen rezidenčních nemovitostí následující po období neudržitelného růstu v předcházejícím období, tj. skutečnost, že se ceny rezidenčních nemovitostí dostaly zřejmě do tzv. cenové bubliny.

Jak ukázala i předcházející kapitola, dopady hospodářské krize na trh bydlení jsou v ČR z pohledu mezinárodního srovnání, alespoň prozatím, relativně mírné [Sunega, Lux 2010; ČNB 2010; Hegedüs et al. 2011]. Na rozdíl od řady jiných zemí (např. Irsko, Španělsko, Řecko, USA, Dánsko ale také Maďarsko, Estonsko, Lotyšsko nebo Bulharsko) nedošlo v ČR k dramatickým propadům cen bytů (cenové indexy OECD, ČSÚ a České spořitelny) a rovněž počet dlužníků neschopných splácet úvěry na pořízení vlastního bydlení zůstává (i přes významný nárůst) za průměrem vyspělých zemí [ČNB 2010].

Specifické příčiny krize na americkém hypotečním trhu, která stála na počátku celosvětové hospodářské krize, byly popsány výše a rozebírány i v řadě dalších prací [např. Dübel 2007; Leamer 2007; Dell'Ariccia et al. 2008; Tong, Wei 2008; Ellis 2008]. Rovněž bylo dokumentováno, že nadhodnocení cen rezidenčních nemovitostí (nebezpečí cenové bubliny) bylo v ČR, ve srovnání s USA i jinými zeměmi, před příchodem krize spíše mírné [Lux, Sunega 2010; Hlaváček, Komárek 2009; Čadil 2009; Zemčík 2010]. Otázkou však zůstává, zda je tento fakt dostatečný pro vysvětlení mírnějšího dopadu krize na trh bydlení v ČR a zda dosavadní mírný dopad hospodářské krize není spíše dočasným fenoménem a zdali se propad trhu nemůže v dalších letech prohloubit – a to z důvodu akumulovaných systémových rizik.

V některých vyspělých zemích, jmenovitě v USA či Velké Británii, se totiž kolem poloviny roku 2010 objevil na trhu bydlení spíše ojedinělý vývoj: po krátkodobém (ročním) oživení trhu a růstu cen nemovitostí došlo ke zvratu a ceny nemovitostí začaly překvapivě opět klesat (dle cenových indexů OECD, Global Property Guide, Nationwide, Halifax, FT Acadametrics, S&P Case and Schiller).

V létě 2010 uvedl respektovaný britský ekonom Michael Ball v *Appraisal Journal* [Ball 2010], že trh bydlení ve Velké Británii již dosáhl dna poklesu a vykazuje jasné známky oživení. Podle britských cenových indexů Nationwide a Halifax vzrostly ceny bytů během roku 2009 (mezi lednem 2009

a prosincem 2009) o 6 % (podle indexu FT Acadametrics o 5,3 %) a v mírném růstu pokračovaly i v první polovině roku 2010. Ball si sice všimá, že se známky oživení objevily spíše v cenách bydlení než v počtu transakcí, počtu poskytnutých hypotečních úvěrů nebo objemu bytové výstavby, ale to mu nebrání v závěru, že „je zřejmé, že se krize trhu bydlení z let 2008/2009 ukázala být jako mnohem menší a daleko více lokalizovaná, než většina z nás očekávala na konci roku 2008“ (s. 220); ačkoliv připouští, že existuje nebezpečí „dvojitého poklesu“ (tedy vývoje ve tvaru W), podle něj „se dvojitý pokles na trzích bydlení ukazuje jen velmi zřídka“ (s. 226).

Jen krátce po zveřejnění jeho komentáře došlo na britském trhu k obratu – nejdříve stagnaci a v posledních měsících roku 2010 i mírnému poklesu cen bydlení (v posledním čtvrtletí roku o 1,6 % meziročně v porovnání s posledním čtvrtletím roku 2009 dle indexu FT Acadametrics), k prudkému poklesu počtu transakcí (v prosinci 2010 byl rozsah transakcí o 33 % menší než v prosinci 2009) a objevily se spíše pesimistické prognózy pro vývoj v roce 2011. Jak uvádí Williams, „prognóza vývoje cen pro rok 2011 je mnoho a liší se, avšak většina očekává další pokles cen bydlení“ (zpráva z indexu FT Acadametrics v prosinci 2010).

Stejný vývoj jako Velkou Británii postihl, což je z důvodu původu krize i vlivu globální ekonomiky velmi důležité, také USA. Od dubna 2009 do června 2010 došlo v USA, podle indexu S&P Case and Schiller, k mírnému růstu cen bydlení, avšak od června 2010 zaměřily ceny bydlení opět dolů, a to relativně rychle. Do konce roku 2010 se ceny bydlení v USA vrátily zhruba na úroveň června 2009. Značná volatilita cen nemovitostí na některých západních trzích, resp. dlouhodobě neudržitelné oživení trhu, může být způsobena akumulací systémových tržních rizik v minulosti. Podle Stephens [2005], Smith [2005a], Smith [2005b], Ford, Quilgars [2001], Doling, Elsinga, Ronald [2010] a Boelhouwer, Doling, Elsinga [2005] patří mezi taková systémová rizika zejména udržitelnost (*sustainability*) vlastnického bydlení. Pokud je rostoucí podíl vlastníků bydlení sycen pouze či zejména domácnostmi z nižších příjmových skupin, pro něž by bez „inovativních“ rizikových produktů a nízkých úrokových sazeb nebylo vlastnické bydlení finančně dostupné a pro něž je vlastní bydlení v podstatě jediným aktivem, jeví se tento vývoj jako dlouhodobě neudržitelný a může stát v pozadí vysokých propadů cen v období krizí, resp. vysoké volatility cen rezidenčních nemovitostí obecně.

Podobně jako v řadě jiných evropských zemí (zejména pak zemí bývalého sovětského bloku) došlo v ČR po roce 1990 k razantnímu nárůstu podílu vlastnického bydlení. Konkrétně se podíl vlastnického bydlení zvýšil podle výsledků *Sčítání lidu, domů a bytů* (SLDB) z 37,7% v roce 1991 na 46,8% bytového fondu v roce 2001 a dále rostl. Podle výsledků z šetření Českého statistického úřadu (ČSÚ) *Příjmy a životní podmínky domácností* (SILC) činil podíl domácností žijících ve vlastním domě nebo bytě v roce 2005 56,8%, v roce 2007 59,9% a v roce 2008 již 60,6% všech domácností. Významným způsobem se na růstu zastoupení vlastnického bydlení v ČR podílela i privatizace nájemního bytového fondu převedeného bezúplatně z vlastnictví státu do majetku obcí. Podle údajů Ústavu územního rozvoje (ÚÚR) v Brně, který pravidelně organizuje šetření *Monitoring komunálního bydlení* (respondenty jsou vybrané obce), se podíl obecního nájemního bydlení ve vybraných obcích ČR snížil do roku 2009 v průměru na 26% stavu v roce 1991⁶ a očekáván je další pokles (dle privatizačních výhledů v roce 2009) na zhruba 20% stavu v roce 1991.⁷ Nutno říci, že proces rostoucího zastoupení vlastnického bydlení je v souladu s většinovými preferencemi české společnosti [Lux et al. 2003; Lux, Sunega 2010]. Na druhou stranu, takto razantní růst podílu vlastnického bydlení může vést k významnému posílení systémových rizik a potažmo tak i k nebezpečí vysoké volatility cen bydlení v ČR.

Cílem této kapitoly monografie je zodpovědět dvě klíčové otázky. Za prvé, zda se po roce 2005 (tedy v období, kdy došlo k nejvýznamnějšímu rozmachu hypotečního financování v ČR) mezi vlastníky bydlení splácejícími hypoteční úvěr významněji zvýšil podíl nízkopříjmových domácností. Za druhé, zda se ve stejném období významněji zvýšil podíl rizikových produktů hypotečního úvěrování (úvěry s LTV rovným nebo vyšším než 100%, úvěry bez prokázání příjmu žadatele, „interest-only“ úvěry či úvěry denominované v cizí měně) v úvěrovém portfoliu českých poskytovatelů hypotečních úvěrů.

V následující části jsou popsány datové zdroje a metody použité pro analýzy a ve třetí části výsledky analýz směřující k odpovědi na výše uvedené výzkumné otázky. Následuje shrnutí provedených analýz a závěr.

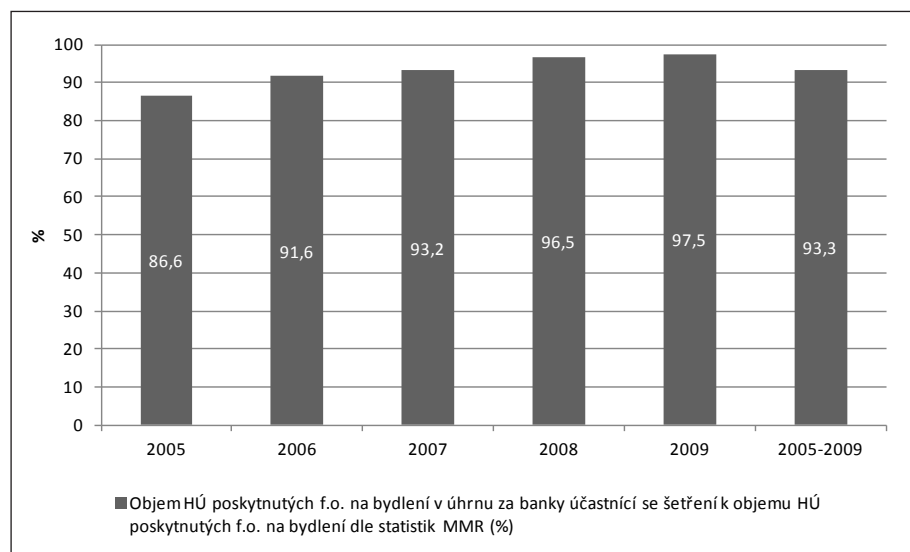
Data a metodologie

Pro zhodnocení vývoje zastoupení nízkopříjmových domácností splácejících úvěry na pořízení vlastního bytu či domu v ČR byla použita data z šetření SILC z let 2005, 2007, 2008 a 2009.⁸ Pro účel testování hypotézy o rostoucím zastoupení nízkopříjmových domácností splácejících hypoteční úvěry v sektoru vlastnického bydlení byla sledována příjmová distribuce domácností ve výše zmíněných datových souborech (dle celkových čistých příjmů domácností na spotřební jednotku)⁹ a bylo zjišťováno, zda v čase rostlo zastoupení domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry v 1. až 3., resp. v 1. až 5. příjmovém decilu.

Pro účely druhé výzkumné otázky, tedy hodnocení hypotečního trhu z pohledu úvěrové expanze bank a jejich portfolia „inovativních“ produktů, bylo využito dat ČNB a dalších sekundárních zdrojů; protože však ČNB některé údaje (např. výši LTV u hypotečních úvěrů) nesleduje, byly tyto zdroje doplněny o výsledky dotazníkového šetření, které oddělení Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR uspořádalo mezi poskytovateli hypotečních úvěrů v roce 2010. Jednalo se již o druhé šetření svého druhu; první proběhlo v roce 2005 (kromě bank poskytujících hypoteční úvěry byly v roce 2005 osloveny i stavební spořitelny).¹⁰

Ačkoliv dotazník vyplnilo pouze šest finančních ústavů poskytujících hypoteční úvěry (HÚ), podařilo se nám postihnout většinu trhu, což dokládá porovnání úhrnného objemu HÚ poskytnutých na bydlení fyzickým osobám v jednotlivých letech 2005–2009 na základě vyplněných dotazníků se statistikou zveřejňovanou Ministerstvem pro místní rozvoj (graf 9.1).¹¹ S výjimkou roku 2005 ve všech letech sledovaného období úhrnný objem HÚ poskytnutých na bydlení fyzickým osobám bankami účastnicemi se šetření přesáhl 90% z celkového objemu HÚ poskytnutých na bydlení fyzickým osobám podle statistik MMR.

Graf 9.1: Poměr mezi úhrnným objemem HÚ poskytnutých bankami, které se zúčastnily dotazníkového šetření, a úhrnným objemem všech HÚ dle statistik MMR v procentech (2005–2009)

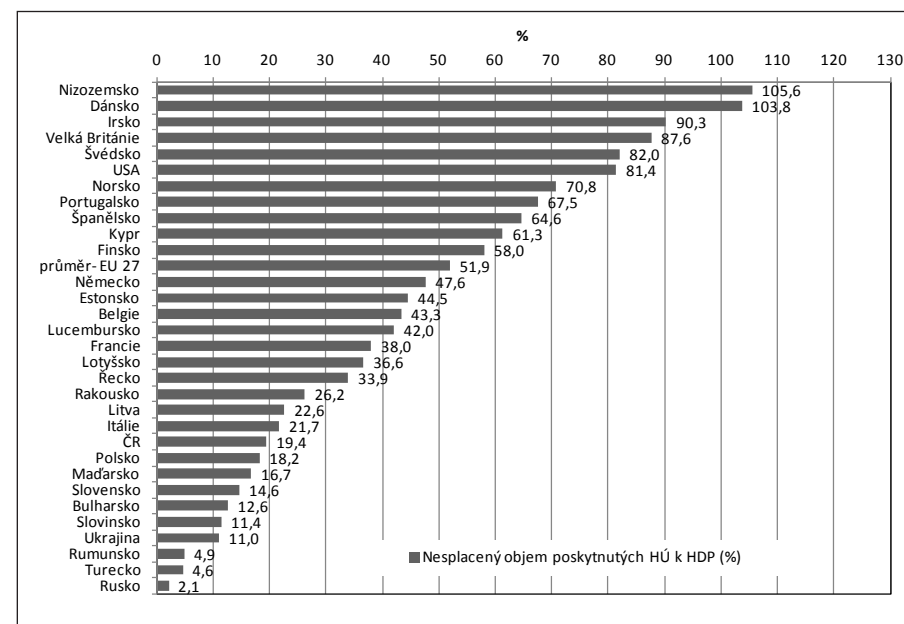


Zdroj: MMR (<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky-%281%29/Hypotecni-uvery>), šetření Hypoteční úvěry v ČR 2010.

Udržitelnost vlastnického bydlení v ČR

Míra zadlužení českých domácností hypotečními úvěry je, podle dat European Mortgage Federation (EMF) z roku 2009, jedna z nejnižších v porovnání s vybranými zeměmi (graf 9.2). Ze srovnání je patrné, že z hlediska objemu zůstatků poskytnutých HÚ domácnostem na bydlení v poměru k HDP je ČR pod průměrem zemí EU-27, nicméně z uvedených zemí střední a východní Evropy je na čtvrtém místě hned za Estonskem, Lotyšskem a Litvou. Údaj uváděný EMF pro ČR (19,4%) nicméně nekorresponduje s údaji zjištěnými z databáze ARAD ČNB a údaji ČSÚ (o výši HDP), podle nichž podíl nesplacené jistiny poskytnutých HÚ na HDP v roce 2009 činil pouze 15,3% (výrazný nárůst z hodnoty 10,8% za rok 2008 byl navíc dán i změnou metodiky ČNB). Po-

Graf 9.2: Nesplacená jistina HÚ na bydlení poskytnutých domácnostem (zůstatky na úvěrových účtech) k HDP (v %)



Zdroj: European Mortgage Federation (<http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=414>).

kud bychom uvažovali tuto hodnotu, pak se ČR v grafu 9.2 posune až za Polsko a Maďarsko.

Jakkoliv míra zadlužení českých domácností hypotečními úvěry není v mezinárodním srovnání vysoká, simulace na typizovaných datech o domácnostech jasně ukazují, že typem domácnosti, která je potenciálně nejvíce ohrožena ztrátou bydlení v důsledku dopadů krize, je jednoznačně domácnost vlastníků bydlení, která ještě splácí hypoteční úvěr. Je tomu tak proto, že její výdaje na bydlení jsou vysoké a příspěvek na bydlení platný v ČR jí bohužel v případě nouze neposkytuje efektivní pomoc. Tabulka 9.1 ilustruje situaci domácnosti ekonomicky aktivních členů se dvěma dětmi v Libereckém kraji, tedy kraji, který byl v roce 2009 silně zasažen nezaměstnaností; a to ve třech modelových situacích.

První modelová situace ukazuje průměrný reziduální příjem domácnosti (průměrný čistý příjem domácnosti po odečtení nákladů na bydlení a 1,5násobku životního minima) v roce 2009 podle kategorie zaměstnání (KZAM), pokud jsou oba členové domácnosti zaměstnání. Druhá modelová situace ukazuje na případ, kdy jeden člen domácnosti ztratí zaměstnání a pobírá podporu v nezaměstnanosti. Třetí pak na případ, kdy je jeden člen domácnosti již dlouhodobě nezaměstnaný, tj. nemá nárok na podporu v nezaměstnanosti, nicméně domácnost má nárok na příslušné sociální dávky. Riziko neschopnosti splácat hypoteční úvěr ukazují sloupeček reziduálního příjmu „hypotéka“. Zde má po-

kles (resp. úplný výpadek) příjmu nejdrastičtější následky; v případě dlouhodobé nezaměstnanosti hrozí vážné finanční obtíže všem domácnostem splácejícím hypoteční úvěr, snad kromě domácností z nejvyšších kategorií zaměstnání, tedy vedoucích a řídicích pracovníků. U domácností s vyššími příjmy je možné předpokládat úspory či jiný majetek, které umožní překonat dočasnou finanční tíseň. Zvyšování podílu nízkopříjmových domácností nebo domácností s nejistým příjmem mezi vlastníky bydlení splácejícími hypoteční úvěr je však, jak ukázalo toto orientační srovnání, i přes relativně nízké celkové zadlužení českých domácností potenciálně velmi významným systémovým rizikem i v ČR.

Tabulka 9.1: Reziduální příjem domácnosti se dvěma dětmi v Libereckém kraji ve třech modelových situacích v roce 2009

Domácnost dvou dospělých a dvou nezaopatřených dětí, byt: 4+1/88 m ²									
Kategorie zaměstnání	Reziduální příjem – 2 pracující členové domácnosti			Reziduální příjem – 1 pracující, 1 podpora v nezaměstnanosti**			Reziduální příjem – 1 pracující, 1 dlouhodobě nezaměstnaný		
	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické
	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka
KZAM 1	63 547	67 389	56 902	35 968	39 810	29 323	22 661	26 503	16 016
KZAM 2	24 876	28 718	18 231	16 632	20 474	9 987	5 054	7 167	-3 320
KZAM 3	19 133	22 975	12 488	13 761	17 603	7 116	3 182	4 296	-6 191
KZAM 4	10 358	14 200	3 713	7 945	10 546	59	1 392	1 457	-9 302
KZAM 5,6	5 901	8 307	-2 180	3 982	4 872	-5 615	-635	-570	-12 365
KZAM 7,8	11 339	15 181	4 693	8 466	11 355	868	1 691	1 755	-8 811
KZAM 9	4 094	5 688	-4 799	3 087	3 594	-6 893	-1 467	-1 402	-13 196

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

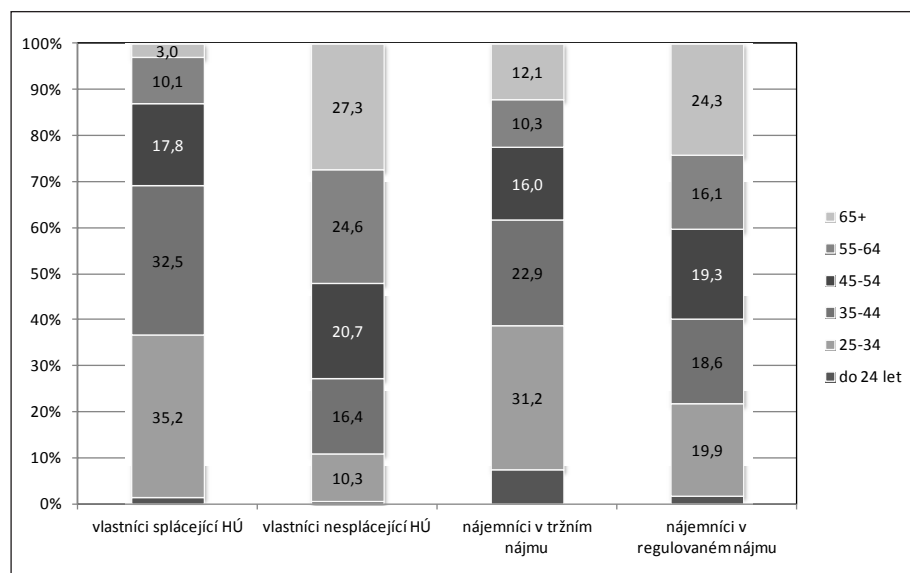
Poznámka: * Náklady na bydlení v případě placení hypotéky zahrnují splátku hypotéky, která je vypočtena při předpokladu 100% hypotéky na byt 4+1/88 m², měsíční poplatky do fondu oprav (0,083% ceny nemovitosti) a ostatní výdaje. Průměrná cena bytu dané velikosti v Libereckém kraji byla vypočtena Institutem regionálních informací.

** Podpora v nezaměstnanosti byla vypočtena na základě platné legislativy v roce 2009 pro jeden z prvních třech měsíců nezaměstnanosti.

Systémová rizika na straně poptávky (domácnosti)

Z datového souboru SILC 2009 bylo zjištěno, že v České republice existují dva generačně odlišné modely chování domácností na trhu bydlení (graf 9.3). Pro domácnosti, jejichž přednostovi bylo v roce 2009 více než 44 let, je typické vysoké zastoupení mezi vlastníky nemovitostí nezatížených hypotečním úvěrem nebo mezi nájemníky v bytech s regulovaným nájmem. U domácností mladších lidí je naopak podstatně častější bydlení v nájemním bydlení s tržním nájmem a splácení hypotéky na vlastní bydlení (70 % domácností vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěr má přednostu domácnosti mladšího než 45 let). Je zřejmé, že toto generační štěpení je do velké míry následkem bytové politiky uplatňované v období transformace – jejími pilíři bylo zachování regulace nájemného (resp. pomalá deregulace nájemného) a zvýhodnění privatizace

Graf 9.3: Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle kategorií věku osoby v čele domácnosti



Zdroj: SILC 2009, vlastní výpočty.

Poznámka: N = 9 911.

bytů stávajícím nájemníkům. Pro většinu mladých domácností „privilegia“ [Lux 2009] vyplývající z této politiky ovšem dosažitelná nebyla.

Z dalších třídění provedených v datovém souboru SILC 2009 bylo zjištěno, že mezi nájemníky jsou relativně více zastoupeni rozvedení, ale také svobodní (ti jsou zastoupeni zejména mezi nájemníky platícími tržní nájemné). Naopak mezi vlastníky bydlení je patrný větší podíl ženatých/vdaných. Je zřejmé, že založení rodiny a uzavření sňatku je v českém prostředí spjato s pořízením vlastnického bydlení. Více než polovinu vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěr tvoří úplné rodiny s nezaopatřenými dětmi. To je více než dvojnásobné zastoupení oproti vlastníků bydlení nezatížených hypotečním úvěrem i nájemníků obou typů.

Mezi nájemníky je dle očekávání výrazně vyšší zastoupení domácností jednotlivců, ale i neúplných rodin s dětmi. Poněkud překvapivě nejsou mezi domácnostmi sledovaných čtyř typů patrné rozdíly ve vzdělání osoby v čele domácnosti. Mezi sledovanými typy domácností nejsou příliš podstatné rozdíly ani v tom, jakou kategorii zaměstnání vykonává osoba v čele domácnosti. Mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr je tak možno nalézt jak domácnosti manažerů a vedoucích pracovníků, tak domácnosti vysokoškolsky vzdělaných profesionálů, ale i domácnosti úředníků, řemeslníků či domácnosti dělníků.

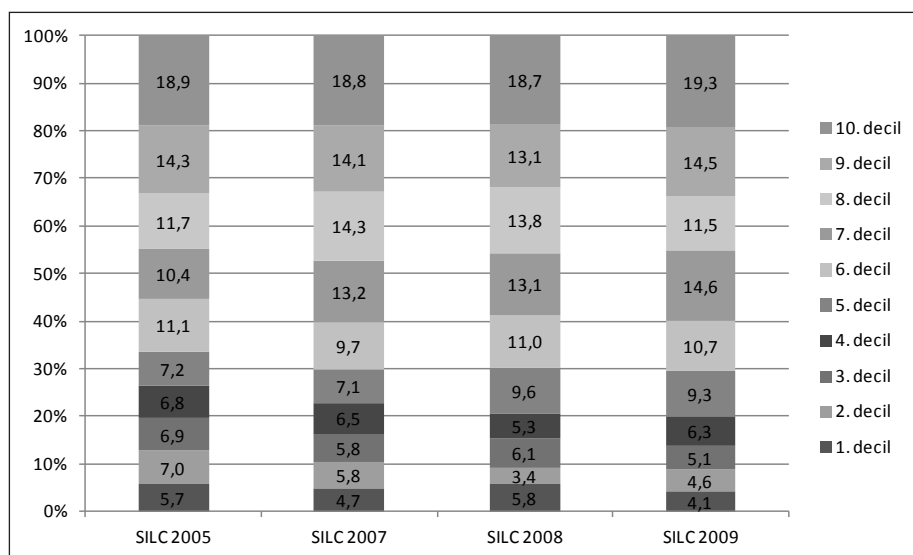
Shrneme-li výše uvedená zjištění, pak typickou domácností, která vlastní svoje bydlení a splácí hypoteční úvěr, je mladá úplná rodina s nezaopatřenými dětmi. Od domácností ostatních tří skupin se ovšem příliš neodlišuje vzděláním ani typem zaměstnání osoby, která stojí v čele domácnosti.

Naše první výzkumná otázka byla, zda se po roce 2005 (pro nějž máme k dispozici datové soubory z šetření SILC a kdy také došlo k nejvýznamnějšímu rozvoji hypotečního trhu v ČR) mezi vlastníky bydlení zvyšoval podíl nízkopříjmových domácností splácejících hypoteční úvěry. Za tímto účelem byla pro každou domácnost zkoumanou šetřením SILC vypočtena výše jejich celkových čistých peněžních příjmů na spotřební jednotku (SJ), následně byly všechny domácnosti (bez ohledu na právní důvod užívání domu či bytu) rozděleny dle výše svých čistých peněžních příjmů na SJ do deseti stejně početných skupin (decilů) tak, že v 1. decilu je 10 % domácností s nejnižšími čistými příjmy na SJ a v 10. decilu 10 % domácností s nejvyššími čistými peněžními příjmy na SJ. Následně bylo sledováno, jak se v jednotlivých letech mění zastoupení domácností v jednotlivých decilech, ale už pouze pro skupi-

nu domácností vlastníků bydlení, kteří spláceli hypoteční úvěry na pořízení svého bydlení. Výsledky znázorňuje graf 9.4.

Pokud bychom za nízkopříjmové domácnosti považovali ty, které dle výše svých příjmů na SJ spadají do 1. až 3. decilu, pak se jejich zastoupení mezi vlastníky bydlení splácejícími hypoteční úvěry v čase nezvyšovalo. Právě naopak. V roce 2005 činilo zastoupení domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry na celkovém počtu domácností s příjmy v 1.–3. decilu 19,6 %, v roce 2007 pouze 16,3 %, v roce 2008 15,3 % a v roce 2009 už pouze 13,8 %. Pokud bychom za nízkopříjmové domácnosti považovali ty, které dle výše svých příjmů na SJ spadají do 1. až 5. decilu, pak lze pozorovat opět pokles zastoupení domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry v těchto příjmových kategoriích. V roce 2005 činilo zastoupení domácností vlastníků

Graf 9.4: Změny v zastoupení nízkopříjmových domácností mezi domácnostmi vlastníků splácejících hypoteční úvěry (vlastní dům, osobní vlastnictví, družstevní)



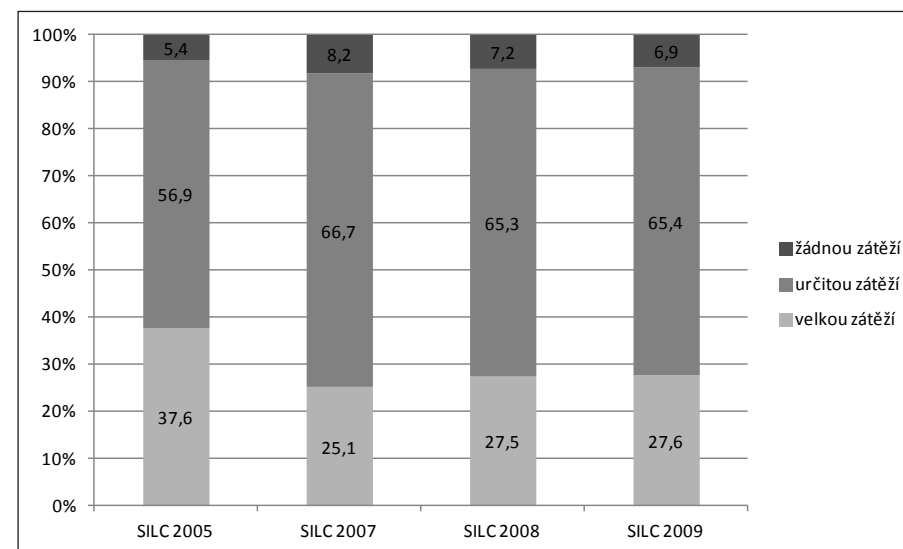
Zdroj: datové soubory z šetření SILC 2005, SILC 2007, SILC 2008, SILC 2009, vlastní výpočty.

Poznámka: N (2005) = 362, N (2007) = 900, N (2008) = 1133, N (2009) = 1135.

splácejících hypoteční úvěry s příjmy v 1.–5. decilu 33,6 %, v roce 2007 pouze 29,9 %, v roce 2008 30,2 % a v roce 2009 29,4 %.

O existenci tohoto systémového rizika by svědčila i skutečnost, že by došlo minimálně v souvislosti s finanční krizí (tj. v českém prostředí zhruba od druhé poloviny roku 2008) k výraznějšímu nárůstu podílu domácností splácejících hypoteční úvěry, pro něž náklady na bydlení představují dle jejich subjektivních výpovědí „velkou“ nebo alespoň „určitou“ zátěž. Jako doplňkový indikátor byl proto sledován podíl domácností splácejících hypoteční úvěr, které uvedly, že náklady na bydlení jsou pro ně „velkou“ nebo „určitou“ zátěží (graf 9.5). Ani zde však není patrný žádný zásadní nebo alespoň kontinuální nárůst podílu do-

Graf 9.5: Podíly domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr, pro něž představovaly náklady na bydlení zátěž



Zdroj: datové soubory z šetření SILC 2005, SILC 2007, SILC 2008, SILC 2009.

Otázka: Vezmete-li v úvahu své celkové náklady na bydlení a dále platby úroků z hypotéky/úvěrů (nikoliv však splátky jistiny), řekli byste, že jsou tyto výdaje pro Vaši domácnost: velkou zátěží, určitou zátěží, žádnou zátěží.

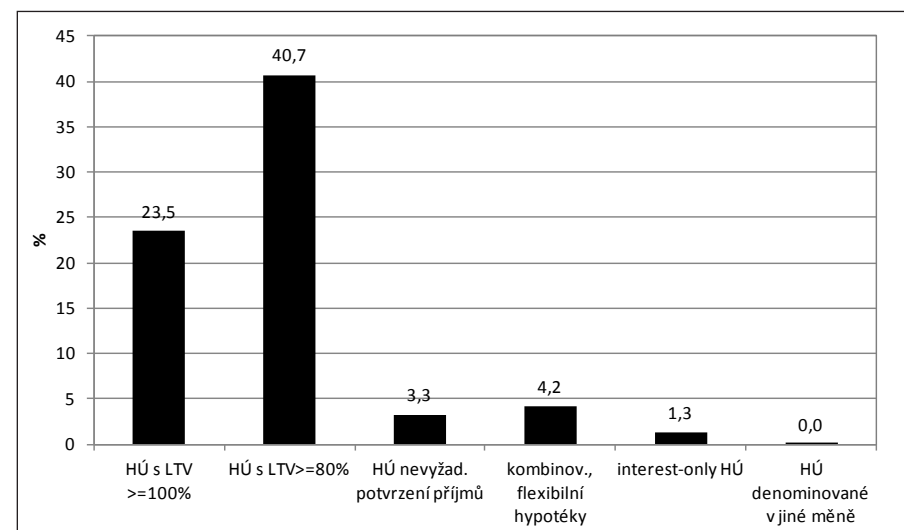
Poznámka: N (2005) = 362, N (2007) = 900, N (2008) = 1133, N (2009) = 1135.

mácností vlastníků splácejících hypoteční úvěry, pro něž by náklady na bydlení představovaly „velkou“ zátěž. Mírný nárůst ve výši zhruba dvou procentních bodů je patrný pouze mezi roky 2007 a 2008. Podíl domácností vlastníků, pro něž dle jejich subjektivního vyjádření představovaly náklady na bydlení „velkou“ nebo „určitou“ zátěž, se v uvedeném období prakticky nezměnil: z 94,5 % v roce 2005 se snížil na 92 % v roce 2007 a „vzrostl“ na 93 % v roce 2009.

Systémová rizika na straně nabídky (poskytovatelů hypotečních úvěrů)

Druhá výzkumná otázka zněla, zda se po roce 2005 významně zvýšil podíl rizikových produktů hypotečního úvěrování (úvěry s LTV rovným nebo vyšším než 100 %, úvěry bez prokázání příjmu žadatele, „interest-only“ úvěry či úvěry denominované v cizí měně) na celkovém úvěrovém portfoliu poskytovatelů hypotečních úvěrů. V grafu 9.6 jsou uvedeny podíly HÚ s LTV vyšším nebo rovným 100 %, podíly HÚ s LTV vyšším nebo rovným 80 %, podíly HÚ nevyžadujících předložení potvrzení o příjmech žadatele, podíl kombinovaných a flexibilních HÚ, podíl „interest-only“¹³ HÚ a podíl HÚ denominovaných v cizích měnách na celkovém objemu poskytnutých HÚ bankami účastnicími se šetření *Hypoteční úvěry v ČR 2010* za celé období let 2005–2009. Z grafu 9.6 je zřejmé, že objem HÚ s LTV vyšší nebo rovnou 100 % tvoří v průměru relativně významnou část (bezmála čtvrtinu) celkového objemu HÚ poskytnutých ve sledovaném období, vysoký je i podíl HÚ s LTV vyšším nebo rovným 80 % (41 % úvěrového portfolia). Podíl HÚ, u nichž nebylo požadováno potvrzení o výši příjmu žadatele, stejně jako podíl kombinovaných a flexibilních HÚ i podíl „interest-only“ HÚ je relativně zanedbatelný. Naprosto nevýznamný je pak podíl HÚ denominovaných v cizích měnách, které byly hlavní příčinou problémů hypotečního financování v mnoha postsocialistických zemích. Ačkoliv je velmi obtížné zjištění údaje zhodnotit bez srovnání se situací v jiných zemích, vzhledem k tomu, že se úvěry s vysokou úrovní LTV objevily v ČR jen několik málo let před příchodem globální ekonomické krize (i když již tvoří 40 % HÚ poskytnutých v letech 2005–2009), je možné zhodnotit stávající situaci jako udržitelnou. Pro tento závěr je zejména podstatné, že hypoteční úvěry bez prokazování příjmů a hypoteční úvěry denominované v cizích měnách tvoří jen marginální část úvěrového portfolia poskytovatelů hypotečních úvěrů v ČR.

Graf 9.6: Podíl objemu poskytnutých HÚ splňujících určitá kritéria na celkovém objemu hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám na bydlení za celé období let 2005–2009



Zdroj: šetření *Hypoteční úvěry v ČR 2010*, vlastní výpočty.

Poznámka: Hodnoty byly vypočteny jako vážený průměr, kde vahami byl objem HÚ poskytnutých fyzickým osobám na bydlení v jednotlivých letech.

Banky byly v rámci šetření dotázány i na skutečnost, zda a jak se změnila bonitní kritéria pro poskytnutí HÚ fyzickým osobám na bydlení s LTV do výše 70 % mezi roky 2007 a 2010, resp. jaká byla jejich reakce na dopady globální krize na trh bydlení v ČR v oblasti nastavení bonitních kritérií. Některé banky uvedly, že bonita klienta je vždy záležitostí individuální kalkulace s tím, že příjem musí obecně pokrýt všechny stávající běžné výdaje klienta (včetně splátek jiných úvěrů a dalších povinných plateb, jako např. výživné apod.) a dále splátku HÚ. V některých bankách musí klientovi po uhrazení těchto výdajů zbýt určitá (blíže nespecifikovaná) rezerva, v jiných je stanovena maximální akceptovatelná zadluženost klienta (zpravidla kolem 50 %). V jiných bankách je stanoven minimální čistý měsíční příjem žadatele (jednotlivce) a spolužadatelů a maximální výše dluhové služby (zpravidla do 50 %).

Obecně lze říci, že mezi roky 2007 a 2010 došlo ke ztížení kritérií u produktů bez potřeby doložení příjmu klienta (takové produkty u některých bank přestaly být zcela poskytovány), dále u úvěrů poskytovaných na investice, u nichž již není možné v příjmech zohlednit hypotetické budoucí (očekávané) nájemné, ale pouze stávající výši inkasovaného nájemného. V případě HÚ na bydlení fyzickým osobám došlo u některých bank ke zvýšení požadavků na minimální čistý měsíční příjem (zejména u žadatelů – jednotlivců) a požadavků na maximální dluhovou službu (jestliže v roce 2007 byla akceptována až do výše 60 %, aktuálně je akceptována obvykle do výše 50 %).

Po provedení výše zmíněných analýz se zdá, že míra systémových rizik v ČR není vysoká. Podíl domácností s nízkými příjmy splácejícími hypoteční úvěr významněji nevzrostl, celkové zadlužení domácností je z pohledu mezinárodního srovnání relativně nízké a produktové portfolio poskytovatelů hypoték se částečně vyhnulo nebezpečné akumulaci finančních (úvěrových) rizik (i když podíl HÚ s LTV rovnou či vyšší než 100 % vzrostl razantně).

Závěr

V ČR došlo po roce 1991 k významnému nárůstu podílu domácností žijících ve vlastnickém sektoru bydlení. Kromě restitucí a privatizace obecního nájemního bytového fondu měla na rychle rostoucím podílu vlastníků bydlení zásluhu rigidní forma regulace nájemného (spojená s vysokými nabídkovými cenami nájmu), opatření bytové politiky upřednostňující podporu vlastnického bydlení a rychlý rozvoj hypotečního financování, zejména pak po roce 2005. Růst podílu vlastnického bydlení na bytovém fondu země byl v souladu s preferencemi českých domácností.

Vlastnické bydlení jako dominantní forma právního důvodu užívání však s sebou kromě výhod (např. zájem na dobrých sousedských vztazích a rozvoji „sousedství“, lepší péče o byty či domy ze strany vlastníků v porovnání s nájemníky, větší stabilita sociálních sítí a struktur obecně s ohledem na nižší mobilitu vlastníků) přináší i systémová rizika. Mezi hlavní systémové riziko patří jeho udržitelnost (*sustainability*), která je dána podílem vlastníků bydlení s nízkým nebo nestabilním příjmem, kteří splácí hypoteční úvěr; obzvláště pokud mají tyto úvěry charakter rizikových „inovativních“ produktů. Přestože

ČR patří k zemím s relativně nižší mírou zadlužení domácností hypotečními úvěry na HDP, simulace systémových rizik vlastnického bydlení v ČR v souvislosti s ekonomickou krizí na příkladu vybraného typu domácnosti v Libereckém kraji ukázala, že tato rizika by potenciálně mohla mít vážné důsledky pro trh bydlení i v ČR.

Výsledky datových analýz ovšem nepotvrdily hypotézu, že by v ČR došlo v letech 2005–2009 k výraznějšímu nárůstu zastoupení nízkopříjmových domácností mezi domácnostmi vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěry na bydlení. Tato hypotéza byla testována nejen na základě příjmového rozložení (dle příjmů domácností na spotřební jednotku), ale i podle dalších „doplňkových“ kritérií. Dále bylo zjištěno, že objem hypotečních úvěrů s LTV vyšší nebo rovnou 100 % tvoří v průměru relativně významnou část (bezmála čtvrtinu) celkového objemu HÚ poskytnutých ve stejném období; relativně vysoký je i podíl úvěrů s LTV vyšším nebo rovným 80 %. Nicméně podíl nejrizikovějších úvěrových produktů, jako například úvěrů bez potvrzení o výši příjmu žadatele, kombinovaných a flexibilních hypotečních úvěrů a podíl „interest-only“ úvěrů zůstal nízký; marginální byl podíl hypotečních úvěrů denominovaných v cizích měnách. V průběhu krize rovněž banky zpřísnily svá bonitní kritéria.

Závěrem lze říci, že spíše než opatrnost bank v zavádění „inovativních“ produktů či v rozšíření klientely o příjmově slabší domácnosti sehrála důležitou roli skutečnost, že období prudkého růstu hypotečního trhu (a dlouhodobě neudržitelného růstu cen vlastnického bydlení) v ČR bylo v předkrizovém období relativně krátké.

Poznámky

1. Sekuritizace spočívá v možnosti bank poskytujících hypoteční úvěry přenést úvěrové riziko odprodejem pohledávek na sekundárním hypotečním trhu na specializované investiční společnosti, které proti hodnotě pohledávek vydávají nejruznější cenné papíry (*mortgage-backed securities*) prodávané na kapitálových trzích. Banky díky tomu mohou poskytovat větší objem hypotečních úvěrů než bez možnosti jejich sekuritizace. Sekuritizace je nejvíce rozšířena v USA, avšak v posledních letech se objevuje stále významněji i v Evropě (například v Nizozemí nebo Velké Británii).
2. *DTI* je poměrem měsíční (roční) splátky úvěru k čistému měsíčnímu (ročnímu) příjmu dlužníka (domácnosti dlužníka).
3. *LTV* je poměrem výše hypotečního úvěru k odhadní ceně zastavené nemovitosti; ukazuje tedy, jaká část hodnoty (odhadní ceny) zastavené nemovitosti je kryta hypotečním úvěrem.
4. „*Interest-only*“ hypoteční úvěr je úvěr, při kterém po určité období (či celé období splatnosti) klient bance hradí pouze úroky z úvěru, zatímco jistinu začne splácet později nebo ji splatí až na konci splatnosti úvěru.
5. „*Negative amortization*“ hypoteční úvěr je úvěr, při kterém po určité období klient bance nejen nesplácí jistinu úvěru, ale také hradí jen určitou část úroků z úvěru; o nezaplacenou část úroků se přitom zvyšuje jistina úvěru.
6. ÚÚR bohužel neuvádí absolutní počty zprivatizovaných bytů (které se mění v závislosti na velikosti bytového fondu obcí účastnících se šetření), po přepočtu na celkový nájemní bytový fond dle stavu v roce 1991 (zahrnující však bohužel i byty LBD, jejichž podíl je však relativně zanedbatelný) v majetku obcí zůstává zhruba 380 960 bytů (za předpokladu, že výsledky šetření by byly reprezentativní pro úhrn všech obcí ČR, a za předpokladu, že všechny trvale obydlené nájemní byty sečtené v rámci SLDB 1991 by byly převedeny do vlastnictví obcí). Z hlediska podílu na celkovém počtu trvale obydlených bytů dle SLDB 2001 se jedná o zhruba 10% bytového fondu.
7. Zhruba 293 046 bytů po přepočtu relativních údajů na absolutní za výše uvedených předpokladů (necelých 8% všech trvale obydlených bytů dle SLDB 2001).
8. Cílem šetření SILC (*Příjmy a životní podmínky domácností*) je podle ČSÚ [ČSÚ 2009: 1] „získat reprezentativní údaje o příjmovém rozložení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, vybavení domácností předměty dlouhodobého užívání a o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnosti“. Jedná se reprezentativní výběrové šetření (domácnosti i jednotlivci byli vybráni prostřednictvím několikastupňového náhodného výběru). Použita byla data za bytové domácnosti. Datový soubor za rok 2005 zahrnuje údaje o 4351 hospodářících domácnostech, za rok 2007 údaje o 9 675 domácnostech, za rok 2008 údaje o 11 294 domácnostech a za rok 2009 údaje o 9 911 domácnostech.
9. Přepočet na spotřební jednotku se používá proto, aby byly srovnatelné příjmy různě velkých (dle počtu osob) domácností a aby bylo zohledněno složení domácností (počet dospělých a počet a věk dětí). Přepočet příjmu na spotřební jednot-

ku odráží též různou míru úspor z rozsahu, kterých dosahují domácnosti s různým složením a různým počtem členů. S rostoucím počtem osob v domácnosti (zejména ekonomicky aktivních) totiž celkové příjmy domácností rostou, liší se samozřejmě i s ohledem na počet a věk dětí. Použit byl počet spotřebních jednotek dle definice EU. Počet spotřebních jednotek domácnosti se odvíjí od složení domácnosti (počtu osob) a věku dětí. Osobě v čele domácnosti je přiřazena hodnota 1, každému dítěti ve věku 0 až 13 let hodnota 0,3 a ostatním dětem a osobám v domácnosti pak hodnota 0,5. Počet spotřebních jednotek domácnosti je určen jako součet počtu spotřebních jednotek jednotlivých členů domácnosti.

10. Šetření *Hypoteční úvěry v ČR 2010* proběhlo v dubnu až květnu 2010. V rámci šetření bylo osloveno 14 bank poskytujících hypoteční úvěry s žádostí o vyplnění standardizovaného dotazníku. Podařilo se získat vyplněné dotazníky od šesti bank, z toho pěti nejvýznamnějších hráčů na trhu a jedné menší banky, která se na trhu etablovala relativně nedávno. Ostatní banky účast na šetření odmítly ve většině případů s poukazem na nedostatečné kapacity a přílišnou vytiženost bránící vyplnění dotazníku a v jednom případě z důvodu obav spojených se zabezpečení případně poskytnutých údajů.
11. Statistiky publikované na internetových stránkách MMR rovněž nezahrnují všechny banky, které v ČR poskytují hypoteční úvěry. Seznam bank zahrnutých do statistik MMR není nikde explicitně uveden a na přímý dotaz nám pracovnice MMR odmítla tento seznam poskytnout z obavy, že se jedná o důvěrný údaj a mohlo by být ohroženo předávání údajů ze strany bank v budoucnu. Na základě dotazu u zástupce České bankovní asociace (ČBA) bylo zjištěno, že ve statistikách MMR by mělo být zahrnuto všech pět bank („velkých hráčů“), které nám poskytly vyplněný dotazník, pouze jedna menší banka (nedávno etablovaná na trhu), od níž se podařilo rovněž vyplněný dotazník získat, ve statistikách publikovaných MMR zahrnuta není.
12. Spolehlivější aktuální údaje než údaje EMF se bohužel nepodařilo dohledat.
13. „*Interest-only*“ hypoteční úvěry jsou úvěry, kdy jsou po určitou dobu spláceny pouze úroky (tj. není umořována vlastní jistina) a jistina úvěru (úmor) začíná být splácena až po určité době, případně je splácena jednorázově na konci doby splatnosti úvěru.

10. Sociální nerovnosti v bydlení a systémová rizika na trhu bydlení – vliv na sociální soudržnost a ekonomickou stabilitu

Martin Lux, Petr Sunega

Shrnutí poznatků

V předcházejících kapitolách této monografie jsme se věnovali analýzám různých forem sociálních nerovností v oblasti bydlení (nerovnostem v zatížení výdaji na bydlení, úrovni spotřeby bydlení, struktuře právního důvodu užívání bydlení, regionálním nerovnostem v dostupnosti bydlení i extrémní formě nerovnosti na trhu bydlení v podobě sociálního vyloučení a bezdomovství) stejně jako analýzám hlavních systémových rizik na trhu bydlení a hypotečního úvěrování v naší zemi (nebezpečí vzniku *sub-prime* segmentu trhu z důvodu rostoucího počtu dlužníků s nízkými příjmy, volatilitě ve vývoji cen bytů, obecné udržitelnosti vývoje cen bytů a dopadům negativních externích ekonomických šoků, tedy globální ekonomické krize, na trh bydlení a hypotečního úvěrování). Výsledky těchto analýz hodnotily aktuální situaci v ČR spíše pozitivně.

Zatížení českých domácností výdaji na bydlení se sice v průběhu ekonomické transformace zvýšilo a nerovnosti v této oblasti se prohloubily, nicméně tento vývoj byl do značné míry dán spíše vývojem cen služeb spojených s bydlením (cen energií, topení a vody), byl přirozeným důsledkem administrativně určených nízkých cen bydlení před rokem 1989 a podstatněji se dotkl zejména domácností starobních důchodců bydlících v nájemních bytech. Velká část domácností starobních důchodců je však vlastníkem svého bydlení (75 % domácností starobních důchodců dle EU-SILC 2009), a pokud by domácnosti starobních důchodců v nájemním bydlení využily plně státního příspěvku na bydlení a pokusily se za pomoci obce či neziskových organizací řešit případný problém nadspotřeby bydlení, snížila by se jejich aktuální průměrná míra zatížení přibližně o pět procentních bodů. Pro skupinu domácnos-

tí s ekonomicko aktivními členy nebylo možné potvrdit žádnou významnější souvislost mezi zatížením výdaji na bydlení a sociální stratifikací, resp. jejich postavením na trhu práce (měřeným škálou ISEI) a jejich příjmem; stejně tak nebylo možné potvrdit tuto souvislost s úrovní spotřeby bydlení (měřenou podlahovou plochou bydlení na osobu domácnosti) a dokonce ani s právním důvodem užívání bydlení (tedy existencí „tříd bydlení“ podle právního důvodu užívání bydlení).

Z tabulky 10.1 je zřejmé, že pokud bychom rozdělili domácnosti tak, že se v zásadě příliš neliší v užívané podlahové ploše bytu na osobu domácnosti (sedmý sloupec tabulky), pak najdeme „bohaté“ i „chudé“ domácnosti (dle příjmu na spotřební jednotku domácnosti v jednotlivých kvintilových skupinách) relativně rovnoměrně rozložené ve všech právních typech bydlení. Jinými slovy, právní typ bydlení nesouvisí s velikostí příjmu domácnosti.¹ Tento závěr, potvrzený analýzami na časových řadách prezentovaných v jedné z předcházejících kapitol, je známkou toho, že stratifikace české společnosti podle příjmu nebo socioekonomického statusu hlavy domácnosti dosud významně nesouvisí s velikostí užívané podlahové plochy, úrovní spotřeby bydlení ani s právním typem bydlení.

Jedinou významnou souvislostí, na kterou analýzy poukázaly a která je přitom ve vyspělých zemích často opomíjena (zřejmě z důvodu, že se týká pouze části domácností vlastníků bydlení), je souvislost socioekonomického statusu přednosti domácnosti (a příjmu domácnosti) s vyšší bohatstvím drženého ve formě rezidenčních nemovitostí. Od roku 2003 se tato souvislost posiluje.

Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení se vyvíjely rovněž relativně příznivě. Podrobné sledování vývoje regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení v období 2000–2009 ukázalo, že od roku 2000 do roku 2003 došlo v naší zemi k nárůstu regionálních rozdílů v míře zatížení, a od roku 2004 se tyto regionální rozdíly naopak velmi rychle zmenšují. Podobný, nikoliv však identický vývoj je patrný rovněž pro vývoj regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení; i zde dochází po roce 2003 ke snižování regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení. Z důvodu reálného poklesu tržního nájemného (po skončení deregulace nájemného) i vhodnějšího nastavení příspěvku na bydlení se počet typů domácností, které jsou potenciálně ohrožené finanční nedostupností bydlení, prudce snížil, a to ve všech regionech státu.

Tabulka 10.1: Propojení sociální stratifikace a stratifikace podle bydlení – celkový čistý příjem domácnosti na spotřební jednotku

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

Zdroj: SRÚ 2007.

Poznámka: N= 2959.

Na druhou stranu se ukázalo, že mezi domácnostmi s vyššími příjmy (řídících pracovníků) nejsou regionální rozdíly v míře zatížení zdaleka tak významné jako mezi příjmově nejslabšími domácnostmi. V regionech s vysokou úrovní tržního nájemného (Praha, Jihomoravský kraj) totiž dosahuje výše čistého příjmu kvalifikovaných zaměstnanců výrazně vyšší úrovně než v ostatních regionech, kdežto příjem pracovníků s nižší kvalifikací je sice vyšší než v ostatní regionech, ale ne v takové míře. V úhrnu však mají regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení na migraci za prací mnohem menší vliv, než by se na první pohled mohlo zdát. Pokud bychom sledovali skutečně evidované migrační toky mezi všemi regiony najednou a srovnali je s vývojem (změnou) v meziregionálních rozdílech ve finanční dostupnosti bydlení, překvapivě bychom zjistili, že tyto dva procesy spolu souvisí jen velmi málo. Jinými slovy, snížení regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení posiluje migraci pouze u lidí s nejvyšším ukončeným vzděláním, pro které je i tak stěhování do regionů s větší nabídkou práce povětšinou finančně výhodné. Naopak, snížení regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení nemá žádný praktický vliv na intenzitu migrace u těch, pro které tyto regionální diference představují největší bariéru, tedy pro lidi se střední a nižší úrovní vzdělání. Zatímco se tedy hypoteticky tyto bariéry zdají jako velmi významné, fakticky mohou mít mnohem menší význam, než který se jim přikládá.

Výsledky tak potvrdily značnou setrvačnost podmínek bydlení a potažmo i státní bytové politiky. Cílem transformační bytové politiky bylo zejména zachování existujících „privilegií“ pro bydlící domácnosti a tím, vedle štedré sociální politiky, i zajištění podpory reforem v ostatních oblastech hospodářství – v bytové politice formou privatizace veřejných nájemních bytů za velmi výhodných podmínek do vlastnictví nájemníků, pokrytí zvýšených úrokových nákladů u půjček na bydlení poskytnutých před rokem 1989 vlastníkům rodinných domů a družstevníkům ze státního rozpočtu nebo, a možná zejména, plošné regulace nájemného a zachování rozsáhlé ochrany nájemníků, tedy udržení „kvazi-vlastnického“ charakteru nájemního bydlení. Díky skutečnosti, že původně získaná „privilegia“ tak byla do velké míry (zdaleka však ne zcela, všem či všem stejně) zachována, podmínky bydlení neprošly po roce 1989 stejnou proměnou jako trh práce.

Ačkoliv stát při této politice výrazným způsobem znevýhodnil nebydlící nebo nově se vytvářející domácnosti a ačkoliv hodnotu privilegií rozdělával náhodně a necíleně, rozsáhlost a vysoká nákladnost těchto opatření vedly k zachování původního *status quo*. Diferenciace podmínek bydlení tak do velké míry zůstala mimo procesy posilování výkonové společnosti a růstu sociálních nerovností, a role bydlení jako „píjaku“ bolestí způsobených ekonomickou transformací v ostatních oblastech hospodářství byla českými vlada-

mi úspěšně zrealizována. I přes výše uvedené však existují v ČR lidé, kteří své trvalé bydlení ztratili a stali se bezdomovci. Ukázali jsme, že finanční dostupnost bydlení nebyla ani v tomto případě hlavní příčinou ztráty bydlení; tou byla spíše dluhová past, nedostatečná finanční gramotnost, případně různé druhy závislostí. Na druhou stranu jsme však také ukázali, že finanční dostupnost bydlení je významnou bariérou zpětné reintegrace bezdomovců do trvalých forem bydlení – a zde se již zřetelně projevují defekty plošné (necílené), nákladné a štědré transformační bytové politiky.

Analýza udržitelnosti vývoje cen bydlení a vývoje systémových rizik na trhu bydlení v naší zemi, zejména pak detekce nebezpečí vzniku *sub prime* segmentu trhu, rovněž vedla ke spíše optimistickým závěrům. Simulace nezaměstnanosti v souvislosti s ekonomickou krizí na příkladu vybraného typu domácnosti v Libereckém kraji ukázala, že systémová rizika na trhu bydlení by potenciálně mohla být vysoká. Výsledky datových analýz ovšem nepotvrdily hypotézu, že by v ČR došlo v letech 2005–2009 k výraznějšímu nárůstu zastoupení nízkopříjmových domácností mezi domácnostmi vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěry na bydlení. Tato hypotéza byla testována nejen na základě příjmového rozložení (dle příjmů domácností na spotřební jednotku), ale i podle dalších „doplňkových“ kritérií. Dále bylo zjištěno, že objem hypotečních úvěrů s LTV vyšší nebo rovnou 100 % tvoří v průměru relativně významnou část (bezmála čtvrtinu) celkového objemu hypotečních úvěrů poskytnutých v letech 2005–2009; relativně vysoký je i podíl úvěrů s LTV vyšším nebo rovným 80 %. Nicméně podíl nejrizikovějších úvěrových produktů, jako například úvěrů bez potvrzení o výši příjmu žadatele, kombinovaných a flexibilních hypotečních úvěrů, a podíl „interest-only“ úvěrů zůstal nízký; marginální byl i podíl hypotečních úvěrů denominovaných v cizích měnách.

Spíše než opatrnost bank v zavádění „inovativních“ produktů či v rozšíření klientely o příjmově slabší domácnosti sehrála důležitou roli skutečnost, že období prudkého růstu hypotečního trhu (a neudržitelného růstu cen vlastnického bydlení) v ČR bylo v před-krizovém období relativně krátké. Tento závěr potvrdila i zvláštní ekonometrická analýza vývoje cen bytů v ČR, a to do roku 2007, tedy před příchodem globální ekonomické krize – na základě výsledků celé řady indikátorů a modelu korekce chyby a za využití dat o cenách bytů ČSÚ se ukázalo, že se ceny bytů v naší zemi sice pravděpodobně rovněž octly v cenové bublině, ale jejich nadhodnocení nad „rovnovážnou“ úroveň bylo

jen mírné. Proto také dopady globální ekonomické krize na český trh bydlení a trh hypotečního úvěrování byly, ve srovnání s jinými postsocialistickými zeměmi (výše bylo uvedeno srovnání s Maďarskem), relativně mírné. Ukázalo se rovněž, že vyrovnaný bytový systém, resp. vyrovnanost bytové politiky, spočívající v zajištění dostatečného počtu nájemních bytů, se jeví jako nejlepší pojistka proti turbulencím vyvolaným ekonomickými recesemi i proti vysoké volatilitě cen rezidenčních nemovitostí obecně. Skutečnost, že v ČR existuje dosud významný segment nájemního bydlení, narozdíl od většiny jiných postsocialistických zemí s výhradní orientací na vlastnické bydlení (Maďarsko), pomohla ochránit český trh bydlení a trh hypotečního úvěrování před propadem v důsledku globální ekonomické krize.

Na výjimky (zhoršující se postavení domácností starobních důchodců, rostoucí sociální nerovnosti ve finanční dostupnosti bydlení, rostoucí počet bezdomovců a relativně vysoký podíl hypotečních úvěrů s LTV vyšší než 80 %) „optimistický“ obrázek sociálních nerovností v oblasti bydlení a systémových rizik na trhu bydlení v ČR však může zastírat dynamiku změny, tedy potenciál růstu nerovností i rizik v nejbližších letech. Podíl nájemního bydlení, byť stále relativně vysoký ve srovnání s jinými postsocialistickými státy, se nadále snižuje ve prospěch posilování bydlení vlastnického. Jak naznačuje růst diferenciací ve výši bohatství drženého ve formě rezidenčních nemovitostí, tedy v oblasti s mnohem významnějším působením trhu, do budoucna je možné očekávat změny, které podmínky bydlení úžeji propojí se sociální stratifikací české společnosti. Analýza extrémní formy nedostupnosti bydlení, bezdomovství, v českém prostředí ukázala, že sice finanční dostupnost bydlení není zpravidla hlavní příčinou ztráty bydlení, nicméně se stává hlavní bariérou úspěšné reintegrace bezdomovců. Lidé, kteří své bydlení ztratí a jejichž počet rapidně roste, mají jen velmi malou šanci získat opět dlouhodobé a jisté bydlení.

Je zřejmé, že aktuální „globální“ obraz sociálních nerovností a systémových rizik je výsledkem jednak rozsáhlých, plošných, skrytých a štědrých intervencí státu a jednak důsledkem relativní „mladosti“ hypotečního úvěrování v naší zemi; tedy fenoménů, které byly dočasné a které se v budoucnu již nikdy nebudou opakovat. Zejména díky plošné regulaci nájemného a rozsáhlé privatizaci obecních bytů se ve struktuře právního důvodu užívání bydlení, spotřebě či kvalitě bydlení neobjevily zjevné „globální“ sociální nerovnosti.

Označení „globální“ užíváme proto, že se vztahuje pouze k výpovědi za společnost jako celek, nikoliv však k jednotlivým domácnostem. Distribuce privilegií darovaných státem mezi jednotlivé domácnosti byla, naopak, poznamenaná rozsáhlými sociálními nerovnostmi.

V průběhu ekonomické transformace se u nás, stejně jako v jiných tranzitivních zemích, vlivem působení skrytých ekonomických dotací v zásadě vyprofilovaly dva základní segmenty trhu, z hlediska přístupu k bydlení a v posledku též finanční dostupnosti bydlení dvě hlavní zřetelně oddělené (i když přesně jen velmi těžko kvantifikovatelné) skupiny domácností: skupina domácností užívajících výhod „privilegovaného“ bydlení a skupina domácností žijících v „nepřivilegovaném“ bydlení [Lux 2003, 2009]. Výdaje na kvalitativně i prostorově srovnatelné bydlení se mezi těmito skupinami radikálně lišily, a to právě z důvodu rozdílného přístupu ke státním ekonomickým dotacím.

Distribuce „privilegií“ z ekonomických dotací byla nejen příjmově či sociálně nezacílená, ale také mohla připomínat zcela náhodný proces losování. Mnohé domácnosti, které se z důvodu restituce majetku ocitly v soukromém nájemním bydlení, nemohly využít ekonomických dotací plynoucích z privatizace bytového fondu, jež mají v delším období vyšší hodnotu než ekonomické dotace z dočasné regulace nájemného. Nebydlící nebo nově vytvořené domácnosti nemohly prakticky využít, nedošlo-li k mezigeneračnímu transferu privilegií, žádné ekonomické dotace. I samotné ekonomické dotace z privatizace obecních bytů se významně lišily mezi jednotlivými obcemi, v rámci větších obcí dokonce i mezi jednotlivými městskými částmi a v rámci samotných obcí či městských částí také podle času, kdy privatizace bytů probíhala. Jak bylo dokumentováno v jiných pracích [Lux et al. 2009], dodatečné nástroje transformační bytové politiky, a to i ty, které směřovaly do segmentu „nepřivilegovaného“ bydlení, či dokonce i zacílené nástroje typu příspěvku na bydlení, nejen byly co do rozsahu nižší, ale vyznačovaly se rovněž významnými defekty z pohledu jejich zacílení. „Globální“ obraz o neexistenci nerovností v oblasti bydlení tak zastírá velké množství záběrem malých nerovností uvnitř skupiny nájemníků i vlastníků bydlení, které byly zapříčiněny chaotickou, nerovnou a nekoncepční bytovou politikou státu a obcí v období transformace a které je v celé své šíři obtížné detailně identifikovat.

Pro sociální soudržnost a udržitelný ekonomický vývoj ČR je však důležitější, jak by se nerovnosti a rizika mohly vyvíjet v nejbližších letech, předpo-

kládáme-li, že specifická transformační bytová politika spočívající v necílené a štedré distribuci privilegií skončí – regulace nájemného z důvodu své neústavnosti a privatizace bytů z důvodu, že obce nebudou mít žádný bytový fond k další privatizaci bytů.

Z datového souboru SILC 2009 bylo zjištěno, že v České republice existují dva generačně odlišné modely chování domácností na trhu bydlení (blíže v kapitole věnující se analýze systémových rizik na trhu bydlení). Pro domácnosti, jejichž přednostovi bylo v roce 2009 více než 44 let, je typické vysoké zastoupení mezi vlastníky bydlení nezatížených hypotečním úvěrem nebo mezi nájemníky v bytech s regulovaným nájemným. U domácností mladších ročníků je naopak podstatně častější bydlení v nájemním bydlení s tržním nájemným a splácení hypotéky na vlastní bydlení (70 % domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr má přednostu domácnosti mladšího než 45 let). Ačkoliv tuto situaci, ovšem v „měkčí“ formě, známe i z jiných vyspělých zemí, je zřejmé, že toto specificky české ostré generační štěpení je do velké míry následkem bytové politiky uplatňované v období transformace – pro většinu mladých domácností byla „privilegia“ vyplývající z jinak štedré bytové politiky státu a obcí nedosažitelná. Jejich chování na trhu bydlení je tak mnohem více ovlivněno tržními podmínkami; reprezentují tak budoucnost podmínek bydlení, tedy vývoj v oblasti sociálních nerovností a tržních systémových rizik ve chvíli, kdy distribuce privilegií ze strany státu skončí.

Ne každá sociální nerovnost je nutně společensky nepřijatelná; stejně jako ne každé riziko je nutně negativní. Určitá míra sociálních nerovností je přirozeným důsledkem vývoje meritokratické společnosti; jako taková pozitivně ovlivňuje její dynamiku, individuální motivace, ekonomickou vyspělost. Stejně tak i riziko je důležitým ekonomickým fenoménem, který usměrňuje jednání tržních aktérů a je úzce svázán s mírou výnosu: určitá míra tržních rizik je pro ekonomický růst nepostradatelná, a ztráta vazby mezi mírou rizika a mírou výnosu by navíc přispěla k ještě větší cenové volatilitě trhů a nebezpečí cenových bublin (výnos bez rizika je snem všech investorů). Jelikož v českém prostředí nelze zdokumentovat vliv aktuálních sociálních nerovností v oblasti bydlení (která jsou dosud spíše nízká) a aktuálních systémových rizik na trhu bydlení (která jsou rovněž dosud spíše nízká) na soudržnost české společnosti a udržitelný ekonomický růst, je možné tento vliv pouze odhadnout podle potenciálních důsledků vývoje nerovností a systémových rizik v budoucnu:

a to na základě zkušeností v jiných vyspělých zemích nebo na pozadí aktuálních společenských norem vztahujících se k míře sociálních nerovností v ČR.

Podmínkou zachování sociální soudržnosti v každé vyspělé společnosti je prioritně minimalizace extrémních forem sociálních nerovností, které delegitimizují její bohatství, vyspělost a hodnoty, na kterých stojí – v oblasti bydlení je jí zejména *prostorové (sociální) vyloučení a bezdomovství*. Lidé, kteří své bydlení ztratí nebo se octnou v prostorově vyloučených lokalitách, by měli mít za jistých podmínek možnost získat opět dlouhodobé kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené nájemní bydlení. Vznik „špatných adres“, v extrémní podobě ghatt sociálního vyloučení, kde dochází k akumulaci kriminality a nezaměstnanosti, není ani v zájmu těch, kteří žijí mimo ně. Extrémní formy nerovností v oblasti bydlení nejsou, jak se často uvádí, pouze důsledkem individuálních životních drah, ale jsou do velké míry ovlivňovány i způsobovány systémovými pochybeními (například nedůslednou regulací spotřebitelských úvěrů a nízkou finanční gramotností vedoucí k dluhové pastí, což bylo názorně demonstrováno v jedné z kapitol této monografie). Jako každá jiná forma extrémní chudoby ohrožují tyto formy nerovnosti sociální soudržnost společnosti nejvíce; vedou zpravidla ke vzniku opačného extrému, tzv. *gated communities*, tedy postupné fragmentarizaci společnosti, privatizaci veřejného prostoru a v politice i zvýšení vlivu nacionalistických a extremistických politických uskupení; ohrožují vnímání bezpečí při pohybu ve veřejném prostoru, a tak mohou, byť často neznatelnými postupnými změnami, ohrozit i stabilitu demokracie.

Jinou často uváděnou podmínkou sociální soudržnosti je *mezigenerační smír a solidarita*. Ačkoliv ve všech systémech bydlení mají *mladí lidé* méně jisté postavení na trhu bydlení než starší generace, v českém prostředí je z důvodu vyloučení podstatné části mladé generace ze štědré „transformační hostiny“ jejich postavení ve srovnání se střední generací ještě o něco nevýhodnější. Jak ukázal výzkum [Kostecký, Vobecká 2009], toto jejich znevýhodnění má i své demografické konsekvence v podobě nižší či odložené porodnosti, a následně má tak dopady na udržitelnost penzijního systému a veřejných financí. Na druhou stranu, ve vyspělých státech měli *starší lidé* během svého ekonomicko aktivního života možnost akumulovat majetek – tuto možnost socialismus velké části české populace odepřel. Jakkoliv transformační bytová politika umožnila významné části starší generace využít privilegií, z důvodu

své necílenosti a nekonceptnosti tak však nečinila důsledně. Zatímco relativní chudoba (nedostupnost bydlení) mladých lidí může vést k negativním demografickým dopadům a v extrémní podobě též k asociálnímu jednání, kriminalitě a případně i násilné revoltě zpochybňující demokratický systém, relativní chudoba starších lidí může vést ke ztrátě důstojnosti ve stáří, mezigenerační averzi a v extrémní podobě i větší agresivitě vůči starým lidem a posílení lhostejnosti ve společnosti.

Na začátku i na konci životních drah by tedy měly existovat „záchranné“ polštáře, které by lidem daly v nejistých obdobích života, kdy má člověk omezené možnosti zvládnout situaci vlastními silami a ne vždy může využít pomoci širší rodiny, pocit alespoň relativního bezpečí – a to platí nejvíce o oblasti, která představuje obecně nejvýznamnější výdaj rodinného rozpočtu, tedy o bydlení. V případě, že by takovým „polštářem“ bylo vlastnické bydlení, pak by náklady státu byly pravděpodobně značné, jelikož by veřejná podpora těchto příjmově slabších domácností při pořízení vlastního bydlení musela být vysoká; mimo to by taková politika, stejně jako politika začleňování příjmově slabších domácností do vlastnického bydlení obecně, posílila systémová rizika na trhu bydlení. Podobně jako u lidí bez domova je tak i zde spíše imperativem dostatečná nabídka stabilního a dlouhodobého nájemního bydlení sloužícího jak na začátku, tak na konci kariéry bydlení.

Stěhovat se za prací je nejen důležitým individuálním právem člověka, který se nehodlá smířit se životem v závislosti na pomoci státu, ale také důležitou podmínkou dlouhodobě udržitelného ekonomického růstu vyspělých zemí. *Flexibilita práce* je v mnoha mezinárodních dokumentech uváděna jako jedna z hlavních podmínek pro udržení konkurenceschopnosti západních společností. Je-li taková flexibilita omezena situací na trhu bydlení pro určitou významnou skupinu ekonomicko aktivních lidí, například lidí zaměstnávaných v profesích nevyžadujících vyšší úroveň vzdělání, tak má taková situace nejen individuální důsledky na životní dráhy těchto lidí, ale také systémové důsledky v podobě nedostatku pracovníků v určitých segmentech průmyslu a služeb, zvyšování cen zboží a služeb – tedy v obecné inflaci na straně jedné a zbytečné výplatě sociálních dávek nezaměstnaným lidem omezeným ve svém stěhování na straně druhé. Jako v předchozích případech i zde největší roli hraje fungování nájemního bydlení – stabilizovaný segment soukromého nájemního bydlení fungující na tržních principech, doplněný o „flexibilní“ příspěvek na

bydlení (který je možné pobírat kdekoliv), je pravděpodobně v oblasti bydlení tou nejdůležitější podmínkou pro posílení flexibility práce. Regulované nájemní bydlení naopak vytváří dodatečné bariéry pro stěhování („zlatou klec“, ze které není úniku) a vlastnické bydlení i v českém prostředí prokazatelně vede ke snížení ochoty migrace za prací [Lux, Sunega 2011].

Vyrovnanost zastoupení různých forem právního důvodu užívání bydlení, resp. dostatečně široký segment nájemního bydlení a tzv. vyrovnaný bytový systém je, jak jsme ukázali, i obecnější podmínkou sociální soudržnosti a oslabení systémových rizik na trhu bydlení (resp. na trhu hypotečních úvěrů). Je-li stigmatizován určitý typ bydlení, například nájemní bydlení, jako typ bydlení určený pouze pro „chudé“, pak dochází k podobnému vývoji jako v případě přímého prostorového vyloučení. Právní důvod užívání bydlení by se tak stal další výraznou osou sociálního štěpení a sociální stratifikace. Ačkoliv se tak děje přirozeným způsobem (vlastníci bydlení jsou zpravidla příjmově silnější než nájemníci) a přitom to nepředstavuje žádnou výraznější hrozbu pro sociální soudržnost celé společnosti (spíše naopak posiluje její dynamiku a růst), pokud by se nájemní bydlení stalo téměř výhradně bydlením pro studenty a příjmově nejslabší část společnosti (s výjimkou vždy existujícího malého segmentu nájemního bydlení pro manažery měnící často místo svého zaměstnání), pak by získalo stigma, které by samo o sobě snížilo racionalitu individuálního rozhodování na trhu bydlení (lidé by z důvodu tlaku sociálních norem prakticky neměli možnost o jiné alternativě než vlastním bydlením ani přemýšlet) a jako příliš ostré sociální štěpení by se pak mohlo stát hrozbou soudržnosti celé společnosti.

Vyrovnaný bytový systém vede rovněž, a to je možná ještě důležitější a na průběhu globální ekonomické krize i empiricky, byť prozatím jen orientačně, doložitelné, ke snížení systémových rizik na trhu bydlení. Politika začleňování domácností s nejistými či nižšími příjmy do vlastnického bydlení byla jednou z hlavních příčin rozšíření *sub prime* segmentu trhu bydlení v USA a následně hypoteční a globální ekonomické krize. Jak jsme uvedli výše, je rovněž velmi pravděpodobné, že vyrovnanější bytový systém pomohl zmírnit dopady na trhy bydlení a hypotečního úvěrování v zemích, kam byla následně krize importována; výhradní hodnotová orientace na vlastnické bydlení byla charakteristická právě pro ty země, kde měla krize nejhlubší dopady na trhy bydlení a potažmo finanční trhy obecně.

V některých těchto státech musely být vynaloženy značné veřejné prostředky pro záchranu stability hospodářství a bank, což následně ohrozilo stabilitu jejich veřejných financí. Budoucí vývoj cen bydlení přitom není, a to nejen v těchto zemích, zdaleka tak predikovatelný, jako byl v případě dřívějších ekonomických krizí. I z důvodu významných demografických změn (stárnutí populace, snižování podílu mladé generace), specifického vývoje hypotečního trhu v posledních letech (deregulace hypotečního trhu, dlouhodobě neudržitelných nízkých úrokových sazeb) a úsporných politik vlád reformujících veřejné finance se zvyšuje pravděpodobnost, že oživení trhu po odeznění krize ve vyspělých zemích bude neudržitelné, nebo že dokonce dojde naopak k dlouhodobému, i když pozvolnému, poklesu cen bydlení v těchto zemích (podobně, jako jej prozatím známe jen z Německa nebo Japonska). Tento vývoj bude mít za následek ještě větší podíl domácností v situaci tzv. negativní hodnoty majetku (což je případ, kdy jistina hypotečního úvěru překračuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti, na kterou byl úvěr poskytnut) a další posílení systémových rizik na trhu bydlení.

Systémová rizika na trhu bydlení, která měla prokazatelně vliv na stabilitu národního a nakonec i globálního hospodářství, by mohla být snížena též *znevýchodněním vstupu do vlastnického bydlení a usměrňováním vývoje hypotečních trhů* – například zrušením veřejné podpory vstupu do vlastnického bydlení (například formou daňového odpočtu), obnovením veřejné podpory výstavby sociálních nájemních bytů nebo obnovením regulace hypotečního trhu. Regulace hypotečních trhů se v současnosti diskutují jak v USA, tak na úrovni Evropské komise. Uvažuje se zejména o regulacích týkajících se předčasného splacení úvěru (ty však na systémová rizika takový vliv nemají), ale také o nastavení maximální hodnoty úvěru proti hodnotě zajištěné nemovitosti, tedy LTV (*loan-to-value*), resp. maximální hodnoty úvěru proti příjmu dlužníka, tzv. DTI (*debt-to-income*). Zrušení daňové podpory vlastnického bydlení už v některých zemích proběhlo (Velká Británie, Německo, dočasně Francie), v jiných se o něm uvažuje.

Z výše uvedeného přehledu vlivu sociálních nerovností v oblasti bydlení a systémových rizik na trhu bydlení, která by potenciálně mohla mít zásadnější vliv na sociální soudržnost české společnosti a udržitelnost ekonomického růstu českého hospodářství, vyplývá jeden zásadní průnik – a to budoucí postavení a role nájemního bydlení v českém bytovém systému. Role nájemního

bydlení je důležitá jak pro řešení extrémních forem sociálních nerovností, tak pro řešení problematiky bydlení mladých i starších lidí (na začátku a na konci kariéry bydlení), problému nedostatečné flexibility práce, a stejně tak se objevuje, a to zejména v souvislosti se systémovými riziky a ohrožením stability ekonomického růstu, v imperativu vytvořit či udržet v ČR vyrovnaný bytový systém. Pokud je logika argumentace správná, pak je budoucnost nájemního bydlení tím hlavním klíčem k minimalizaci dopadů sociálních nerovností v oblasti bydlení a systémových rizik na trhu bydlení na obecnou soudržnost české společnosti a ekonomický růst českého hospodářství v budoucnu.

Budoucnost soukromého nájemního bydlení

Jelikož se zabýváme situací, kdy český stát nehodlá a ani nemá prostředky k tomu, aby vytvářel rozsáhlejší systém nákladového sociálního bydlení, je budoucnost nájemního bydlení u nás v podstatě synonymem budoucnosti soukromého nájemního bydlení. Jaké je současné a možné budoucí postavení soukromého nájemního bydlení v ČR a existuje šance, že se stane plnohodnotnou alternativou bydlení vlastnickému? Co je pro to potřeba udělat?

Poznatky z vývoje v jiných vyspělých zemích

Věnujme se krátce důležitým zjištěním z vývoje soukromého nájemního bydlení ve vyspělých evropských zemích. Zásadní změna v charakteru bytových politik západních vyspělých zemí na konci 70. let minulého století [Boelhouwer, van der Heijden 1992; Oxley, Smith 1996; Barlow, Duncan 1994] zahrnovala i reformu poválečné regulace nájemného „první generace“ v sektoru soukromého nájemního bydlení [Arnott 1995; Lind 2001]; tato reforma vedla buď k zavedení trhu blízké regulace nájemného „druhé generace“ (ve většině zemí), nebo k fakticky úplné liberalizaci nájemného (Velká Británie, Finsko, Belgie) [Donner 2000; Lind 2001; Giorgi et al. 2001]. Spolu s odklonem od přímé podpory výstavby sociálních bytů (tzv. podpora na cihlu) k nepřímé podpoře poptávky (tzv. podpora na hlavu) měl proces deregulace nájemného logicky vést k výraznějšímu oživení soukromého nájemního bydlení. Nicméně,

až na některé výjimky (v Německu a v posledních letech ve Velké Británii), takové oživení nenastalo [Haffner et al. 2008]. Podíl soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu země se obvykle jen stabilizoval a dále se již nezmenšoval (např. ve Francii a ve Španělsku zůstává dnes na stejné úrovni jako v roce 1980). Je tedy otázkou, proč soukromé nájemní bydlení neprošlo celkovou resuscitací? Bylo to kvůli nedostatku zájmu ze strany investorů, nebo kvůli slabé poptávce?

Role soukromého nájemního bydlení se dnes významně liší oproti roku 1940, kdy v něm ještě žila většina domácností vyspělých zemí [Oxley, Smith 1996; Rugg, Rhodos 2008; Rugg 1999]. Až na některé výjimky (Německo, Švýcarsko, Francie, Švédsko) přestalo soukromé nájemní bydlení být typem bydlení na celý život, a naopak se stalo spíše jen velmi *dočasným* bydlením pro mladé lidi a trvalejším *reziduálním* bydlením pro domácnosti, které si nemohou dovolit koupit vlastní bydlení vzhledem ke svým nízkým příjmům nebo diskriminaci na trhu bydlení. Tato změna role soukromého nájemního bydlení byla spojena s raketovým nárůstem obratu nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů, rostoucími riziky pronajímatelů z devastace bytů a s poklesem průměrného věku nájemníků [pro Velkou Británii viz Hughes, Lowe 2002].

Přítom ji tentokrát nezpůsobila ani tak státní intervence vedoucí ke snížení atraktivity této formy investice pro soukromý kapitál, ale spíše deregulace hypotečního financování a pokles inflace (úrokových sazeb). Hypoteční úvěry a tedy i vlastnické bydlení se stalo dostupnějším mnohem širšímu okruhu domácností. Na druhou stranu, pouhé zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení nemůže plně vysvětlit stagnaci (či jen mírný růst) podílu soukromého nájemního bydlení na bytovém fondu většiny vyspělých evropských zemí a transformaci soukromého nájmu na pouhé přechodné a/nebo reziduální bydlení. Ve většině vyspělých zemí tak zřejmě existují jiné strukturální důvody, proč nedošlo k oživení soukromého nájemního bydlení; jiné faktory vysvětlující, proč se soukromý nájemní sektor nestal skutečnou alternativou k bydlení vlastnickému.

Součástí reformy v oblasti nájemního bydlení byla změna rigidního poválečného systému regulace nájemného „první generace“ na systém regulace nájemného „druhé generace“. Jaký je vlastně rozdíl? Lind [2001] uvádí, že je možné definovat regulaci nájemného první generace třemi následujícími způsoby:

- nominální zmrazení nájemného;
- takový vývoj nominálního nájemného, jenž vede k poklesu reálného nájemného;
- takový vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného, nebo kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného.

„Regulace nájemného druhé generace je jakákoliv regulace nájemního trhu, která nespĺňuje definici regulace nájemného první generace. To znamená, že nájemné není nominálně zmrazeno, nájemné neklesá v reálných hodnotách a v dlouhém období není významný rozdíl mezi aktuálním a tržním nájemným.“ [Lind 2001: 43] Jakkoliv byl přechod k regulaci nájemného „druhé generace“ ve vyspělé části EU v 80. a 90. letech 20. stol. relativně univerzální, je patrná obrovská varieta přístupů. *Nejliberálnější systémy* regulace nájemného „druhé generace“ neomezují úroveň sjednaného nájemného a následný růst nájemného jak u probíhajících, tak u nově uzavřených nájemních smluv v zásadě žádným přímým způsobem (Velká Británie, Irsko, *de facto* Belgie, Finsko); *umírněné systémy* omezují růst či úroveň nájemného výhradně pro probíhající nájemní poměry (zpravidla do úrovně místně obvyklého nájemného), zatímco nájemné u všech nových nájemních smluv je sjednáváno v zásadě bez omezení svobodnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemníkem (Německo, Švýcarsko, Španělsko); v *přísnějších systémech* jsou růst či úroveň nájemného regulovány nejen pro probíhající nájemní poměry, ale také pro významnou část nových nájemních smluv (Nizozemí – maximální nájemné pro nově uzavřené smlouvy je dáno tabulkově na základě „kvalitativních bodů“; pouze byty s nájmem vyšším než 615 EUR – v roce 2006 – jsou vyloučeny z tohoto omezení; Francie – nájemné pro nově uzavřené smlouvy je volné pouze pro nově postavené nebo rekonstruované byty, u ostatních „starších“ existujících bytů je určováno systémem místně obvyklého nájemného) a v *nejpřísnějších systémech* jsou růst i úroveň nájemného regulovány pro všechny existující i všechny nové nájemní poměry (Švédsko – nájemné v bytech soukromých pronajímatelů smí překročit maximálně o 5 % úroveň nájemného v obecních bytech, jež je určována dohodou mezi obcemi a lokálními zástupci sdružení nájemníků; Dánsko – nájemné v bytech soukromých pronajímatelů nesmí překročit o více než 10–15 % „rozumné nájemné“ definované jako nákladové

nájemné zahrnující i „přiměřený“ výnos z pronájmu vypočtený jako 10–15 % odhadní ceny bytu v roce 1973).

Zvýšení nájemného u probíhajících nájemních smluv je tak omezeno tabulkovými hodnotami „kvalitativního obodování“ bytového fondu (Nizozemí), maximálním nájemným dohodnutým mezi obcemi a zástupci nájemníků (Švédsko), indexem růstu referenčního nájemného (Francie, vyhlášováno statistickým úřadem INSEE a vypočteno na základě indexu spotřebitelských cen, indexu nákladů údržby a renovace a indexu stavebních nákladů), indexem spotřebitelských cen (Španělsko, v průběhu prvních 5 let nájemního poměru; v Belgii v průběhu prvních 3 let nájemního poměru), do výše průměrného zisku z pronájmu (Švýcarsko) či do výše místně obvyklého nájemného za daný byt v dané lokalitě (zjištěných soudem či prostřednictvím tzv. mapy nájemného, Německo); mimo to existuje někdy i podmínka, že nájemné nesmí vzrůst šokově (například v Německu smí nájemné v průběhu po sobě následujících 3 let vzrůst maximálně o 20 %). Regulováno není jen zvýšení nájemného, nýbrž i délka nájemního poměru – v Německu, Švýcarsku a Dánsku mohou pronajímatelé uzavřít nájemní smlouvy (až na výjimky) pouze na dobu neurčitou, ve Francii minimálně na dobu 3 let (pro pronajímatele-fyzické osoby) či 6 let (pro institucionální investory), ve Španělsku na 5 let, v Belgii na 3 roky (ale „výjimečně“ též na kratší období, přičemž „výjimka“ údajně platí na většinu uzavřených nájemních smluv), v Portugalsku na 3 roky a konečně ve Velké Británii na 6 měsíců.

Je zřejmé, že švédský, dánský a částečně též nizozemský a francouzský systém regulace nájemného druhé generace nadále vedou k velkým rizikům na straně investorů; resp. nadále vedou k neúměrné regulaci při stanovení počátečního i následného nájemného – tato skutečnost by mohla být příčinou v pozadí stagnace či poklesu významu soukromého nájemního bydlení v těchto zemích. Naopak, v některých zemích s nejliberálnějším systémem regulace nájemného „druhé generace“ (Finsko a od roku 2001 i Velká Británie) se díky deregulaci nájemného zvýšil podíl soukromého nájemního bydlení. Je však patrné, že největší „rozkvět“ či stabilita soukromého nájemního bydlení není ani tak zaznamenána v zemích s nejliberálnějším systémem regulace nájemného „druhé generace“ (příkladem může být jen pozvolný růst významu či spíše stagnace tohoto segmentu bydlení v Irsku či Belgii), ale spíše v zemích s umírněným systémem regulace nájemného „druhé generace“ a ochranou ná-

jemníků ohledně délky nájemního poměru (Německo, Švýcarsko). Regulační systém, resp. nastavení legislativní ochrany nájemníků a forma regulace nájemného, tak má vedle specifických tradičních vzorců bytových systémů pravděpodobně zásadní vliv na utváření významu soukromého nájemního bydlení i celého bytového systému v různých socio-kulturních prostředích.

Jakkoliv neexistuje jednoznačný závěr, je pravděpodobné, že existují minimálně dvě příčiny neúspěchu oživení soukromého nájemního bydlení v mnoha vyspělých zemích po reformách v oblasti regulace nájemného:

- nadále nevhodný systém regulace nájemného „druhé generace“ striktně omezující příjmový výnos z nájemného nebo příliš jednostranně chránící zájmy nájemníků, tedy systém nadále odrazující investory od investic do rezidenčních nemovitostí – tato příčina se uvádí v případě regulace nájemného „druhé generace“ uplatněné v Nizozemí nebo ve Švédsku;
- příliš rozsáhlá liberalizace nájemného a příliš rozsáhlé snížení legislativní ochrany nájemníků vedoucí k neúnosným rizikům kladeným na nájemníky soukromých bytů co do délky nájemního poměru i vývoje nájemného – tato příčina posiluje chápání soukromého nájemního bydlení jen jako dočasné, reziduální, neoblíbené formy bydlení (z nutnosti) a mohla by být v pozadí neúspěchu v Irsku či Belgii (do jisté míry i Velké Británii).

Na pozadí těchto poznatků je pak možné lépe pochopit vývoj i možnou budoucnost soukromého nájemního bydlení v České republice.

Vývoj soukromého nájemního bydlení v České republice

Zejména díky možnosti uplatnit volně smluvní nájemné u uvolněných bytů se na českém trhu relativně brzy objevilo, vedle majitelů restituovaných nemovitostí, velké množství drobných investorů nabízejících k pronájmu jeden či dva byty získané z dědictví nebo investičním nákupem – podíl soukromého nájemního bydlení (SN) na celkovém bytovém fondu se tak, ve srovnání s vyspělými zeměmi, relativně rychle zvýšil z 6–7 % v roce 1993 (důsledek restituce) na 12 % v roce 2001 a, podle odhadů, 13 % v roce 2009. Vzhledem

k tomu, že se každým rokem uvolní určitá část z regulovaného segmentu PRS (původních restituovaných bytů) a nový přírůstek po roce 1993 představoval pouze byty pronajímané za tržní nájemné, zvýšil se mezi rokem 1993 a 2007 podíl bytů pronajatých za tržní nájemné prakticky z nuly na 50–60 % SN. Zvýšení nabídky tržně pronajímaných bytů pomohlo k ustálení výše tržního nájemného a postupně též, ve srovnání s alternativou pořízení vlastnického bydlení, k relativně větší finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení.

Zatímco se průměrná cena bytu v letech 2000 až 2008 zvýšila dle údajů Institutu regionálních informací (index nabídkových cen) téměř o 200 %, zvýšení průměrného tržního nájemného bylo mnohem pozvolnější – tržní nájemné vzrostlo „jen“ o 64 %. Hodnota ukazatele *price-to-rent* se tak, například v Praze, mezi lety 2000 a 2008 téměř zdvojnásobila z 14 na 26.

Abychom mohli odpovědět na otázku o významu SN v českém prostředí, měli bychom zjistit, čím je bytový fond a struktura nájemců SN specifická, a to nejlépe srovnáním s vlastnickým bydlením (jako jeho hlavním substitutem) ve struktuře bytového fondu a v sociální struktuře uživatelů bytů. Pro tento účel jsme použili sloučených datových souborů dat z výzkumů EU-SILC z let 2007 a 2008; jedná se o reprezentativní průzkum životních podmínek používající dvouúrovňový náhodný výběr. Vzorek tvořilo 9675 domácností v roce 2007, 11 294 domácností v roce 2008, 582 (6 % ze všech domácností, 27 % domácností nájemníků) v roce 2007 a 664 (6 % ze všech domácností, 28 % domácností nájemníků) tvořili nájemníci SN. Dichotomický charakter závislé proměnné (právní důvod užívání bydlení: vlastnické bydlení či soukromé nájemní bydlení) vedl k využití binárních logistických regresních modelů. Celkem jsme testovali tři modely:

Model I. o bytech: SN versus vlastnické bydlení;

Model II. o domácnostech: SN versus vlastnické bydlení;

Model III. o domácnostech: SN s tržním nájemným versus vlastnické bydlení.

Pro účel testování jsme využili celou řadu nezávislých proměnných. Z níže uvedených tabulek je zřejmé, že model o bytech dosahuje mnohem vyšší explanační síly (Nagelkerke $R^2 = 0,76$) než modely o domácnostech (0,11, resp. 0,15). Model o bytech (Model I, tabulka 10.2)² vybral, společně s *dummy* proměnnými pro jednotlivé regiony, následující statisticky významné nezávislé proměnné: nájemné (u vlastnického bydlení imputované nájemné), typ byd-

Tabulka 10.2: Parametry logistické regrese, Model I

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Nájem (imputovaný pro osobní vl.)	0,003	0,000	960,784	1	0,000	1,003
<i>Jiný typ – ref.</i>						
Činžovní dům	2,567	0,148	299,357	1	0,000	13,027
Počet pokojů	-1,325	0,068	384,197	1	0,000	0,266
Vlhkost	1,446	0,152	91,023	1	0,000	4,247
Nedostatečné světlo	0,881	0,236	14,003	1	0,000	2,414
Vnější hluk	0,257	0,137	3,528	1	0,060	1,293
<i>Praha – ref.</i>						
Středočeský kraj	0,520	0,263	3,916	1	0,048	1,683
Jihočeský kraj	1,370	0,313	19,147	1	0,000	3,937
Plzeňský kraj	0,807	0,278	8,422	1	0,004	2,240
Karlovarský kraj	0,877	0,333	6,962	1	0,008	2,405
Ústecký kraj	2,404	0,235	104,275	1	0,000	11,070
Liberecký kraj	1,682	0,295	32,495	1	0,000	5,374
Královéhradecký kraj	1,329	0,295	20,294	1	0,000	3,777
Pardubický kraj	0,923	0,319	8,357	1	0,004	2,516
Kraj Vysočina	1,221	0,372	10,777	1	0,001	3,391
Jihomoravský kraj	1,167	0,268	19,001	1	0,000	3,212
Olomoucký kraj	1,406	0,275	26,206	1	0,000	4,080
Zlínský kraj	1,147	0,307	13,965	1	0,000	3,149
Moravskoslezský kraj	1,861	0,230	65,633	1	0,000	6,429
Konstanta	-4,743	0,288	271,209	1	0,000	0,009

Zdroj: vlastní výpočty, EU-SILC 2007–2008.

Poznámka: N = 20 969.

lení, počet pokojů a technický standard. Vyšší náklady na bydlení, méně pokojů a nižší technický standard (problémy s vlhkostí, nedostatečným osvětlením nebo vnějším hlukem) jsou tedy spojeny s větší šancí, že byt bude patřit

do segmentu SN. Jak potvrdila frekvenční analýza, soukromé nájemní byty jsou v horším technickém stavu než byty vlastnické, což může být logickým důsledkem restituace majetku, která se týkala nejstaršího bytového fondu. Je zajímavé, že SN není soustředěno v Praze – v nejméně rozvinutých regionech (charakterizovaných nízkými platy, nízkými cenami nemovitostí a vysokou mírou nezaměstnanosti) je šance, že je byt soukromě pronajímáný, mnohem vyšší.

Model pro domácnosti (Model II, tabulka 10.3)³ má mnohem nižší explanační sílu než model o bytech. Čistý příjem domácnosti na spotřební jednotku domácnosti je statisticky významný faktor, který odlišuje nájemníky v SN od uživatelů bytů v osobním vlastnictví. Další významné proměnné jsou věk osoby v čele domácnosti a typ a velikost domácnosti. Čím nižší příjem, nižší věk přednosti domácnosti a čím menší je domácnost, tím je větší pravděpodobnost, že domácnost bydlí v SN. Nicméně model zůstává příliš slabý na spolehlivé závěry.

Model II ukazuje specifika ve struktuře nájemníků pro celý sektor soukromého nájemního bydlení. Vzhledem k jeho segmentaci na „privilegované“ a „nepřivilegované“ bydlení by výsledky mohly být odlišné, pokud porovnáme vlastnické bydlení jen s „nepřivilegovaným“ segmentem soukromého nájemního bydlení, tedy se SN s tržním nájemným. Nicméně výsledky Modelu III (tabulka 10.4)⁴ ukazují, že rozdíly jsou malé. Nejdůležitějším faktorem rozlišujícím SN od segmentu vlastnického bydlení zůstává věk osoby v čele domácnosti.

Výsledky Modelu III potvrdily, že hlavním faktorem, který vysvětluje rozdíly v sociální struktuře nájemců SN a sociální struktuře vlastníků bydlení, je věk osoby v čele domácnosti, následovaný příjmem, velikostí domácnosti a ekonomickou aktivitou osoby v čele domácnosti. Nájemník SN je „typicky“ svázán s nižší kategorií zaměstnání nebo nezaměstnaností, nízkým příjmem, nízkým věkem a jednočlennou domácností. Byty SN jsou „typicky“ charakteristické malým počtem pokojů, nízkým technickým standardem (problémy s vlhkostí, nedostatečným osvětlením nebo vnějším hlukem) a nalezneme je spíše v méně rozvinutých regionech ČR. Výsledky tak potvrdily, i když v případě modelů o domácnostech s relativně nízkou explanační silou, že SN v České republice má spíše charakter přechodného a reziduálního bydlení, než že by představovalo stabilní alternativu k vlastnickému bydlení.

Tabulka 10.3: Parametry logistické regrese, Model II

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Nízký příjem domácnosti na spotřební jednotku – ref.						
Střední příjem domácnosti na spotřební jednotku	-0,255	0,080	10,143	1	0,001	0,775
Vysoký příjem domácnosti na spotřební jednotku	-0,391	0,089	19,554	1	0,000	0,676
Rodina s oběma rodiči – ref.						
Neúplná rodina (matka/otec s dítětem)	0,556	0,100	30,854	1	0,000	1,744
Jiný typ domácnosti						
Svobodný muž	0,766	0,129	35,405	1	0,000	2,151
Svobodná žena	0,681	0,123	30,717	1	0,000	1,976
Věk osoby < 34 – ref.						
Věk osoby 35–49	-0,639	0,087	54,011	1	0,000	0,528
Věk osoby 50–64	-1,204	0,096	156,252	1	0,000	0,300
Věk osoby 65 a více	-1,275	0,153	69,178	1	0,000	0,279
Velikost domácnosti						
<i>Zaměstnanec v nekvalifikovaných profesích – ref.</i>	-0,205	0,045	20,404	1	0,000	0,815
Osoba samostatně výdělečně činná	-0,274	0,124	4,871	1	0,027	0,761
Zaměstnanec v kvalifikovaných profesích	-0,035	0,085	0,165	1	0,684	0,966
Důchodce s ekonomicky aktivním členem v domácnosti	-0,613	0,249	6,056	1	0,014	0,542
Důchodce bez ekonomicky aktivního člena v domácnosti	-0,485	0,142	11,674	1	0,001	0,615
Nezaměstnaný						
Jiná ekonomická aktivita	0,568	0,215	6,968	1	0,008	1,766
Konstanta	-0,969	0,184	27,774	1	0,000	0,379

Zdroj: vlastní výpočty, EU-SILC 2007–2008.

Poznámka: N = 20 969.

Tabulka 10.4: Parametry logistické regrese, Model III

	B	S.E.	Wald	df	Sig.	Exp(B)
Nízký příjem domácnosti na spotřební jednotku – ref.						
Střední příjem domácnosti na spotřební jednotku	-0,520	0,085	37,307	1	0,000	0,594
Vysoký příjem domácnosti na spotřební jednotku	-0,666	0,091	53,787	1	0,000	0,514
Rodina s oběma rodiči – ref.						
Neúplná rodina (matka/otec s dítětem)	0,087	0,108	0,654	1	0,419	1,091
Jiný typ domácnosti	0,618	0,286	4,673	1	0,031	1,856
Svobodný muž	0,369	0,135	7,514	1	0,006	1,446
Svobodná žena	0,465	0,131	12,646	1	0,000	1,592
Věk osoby < 34 – ref.						
Věk osoby 35–49	-0,847	0,084	102,355	1	0,000	0,429
Věk osoby 50–64	-1,760	0,102	300,191	1	0,000	0,172
Věk osoby 65 a více	-1,918	0,169	129,469	1	0,000	0,147
Velikost domácnosti	-0,346	0,048	52,654	1	0,000	0,708
Zaměstnanec v nekvalifikovaných profesích – ref.						
Osoby samostatně výdělečně činné	0,059	0,116	0,261	1	0,609	1,061
Zaměstnanec v kvalifikovaných profesích	0,065	0,088	0,548	1	0,459	1,067
Důchodce s ekonomicky aktivním členem v domácnosti	-0,426	0,270	2,489	1	0,115	0,653
Důchodce bez ekonomicky aktivního člena v domácnosti	-0,509	0,158	10,410	1	0,001	0,601
Nezaměstnaný	1,060	0,153	47,970	1	0,000	2,886
Jiná ekonomická aktivita	0,873	0,194	20,194	1	0,000	2,393
Konstanta	-0,352	0,188	3,529	1	0,060	0,703

Zdroj: vlastní výpočty, EU-SILC 2007–2008.

Poznámka: N = 20 969.

Výsledky Modelu III potvrdily, že hlavním faktorem, který vysvětluje rozdíly v sociální struktuře nájemců SN a sociální struktuře vlastníků bydlení, je věk osoby v čele domácnosti, následovaný příjmem, velikostí domácnosti a ekonomickou aktivitou osoby v čele domácnosti. Nájemník SN je „typicky“ svázán s nižší kategorií zaměstnání nebo nezaměstnaností, nízkým příjmem, nízkým věkem a jednočlennou domácností. Byty SN jsou „typicky“

charakteristické malým počtem pokojů, nízkým technickým standardem (problémy s vlhkostí, nedostatečným osvětlením nebo vnějším hlukem) a nalezneme je spíše v méně rozvinutých regionech ČR. Výsledky tak potvrdily, i když v případě modelů o domácnostech s relativně nízkou explanační silou, že SN v České republice má spíše charakter přechodného a reziduálního bydlení, než že by představovalo stabilní alternativu k vlastnickému bydlení.

Prognóza zastoupení SN v ČR do roku 2030

Pro účel potenciálního vývoje v zastoupení SN (struktury právního důvodu užívání bydlení) v dlouhodobějším časovém horizontu jsme, finálně, provedli také orientační prognózu vývoje podmínek bydlení do roku 2030, a to i pro jednotlivé segmenty domácností. Prognóza byla provedena v roce 2008. Datovými zdroji použitými pro tuto prognózu byl datový soubor z reprezentativního šetření ČSÚ *Sociální situace domácností 2001* (dále jen *SSD 2001*), datový soubor z šetření *Statistiky rodinných účtů ČSÚ* za rok 2007 (dále jen *SRÚ 2007*) a datový soubor z šetření *Postoje k bydlení v ČR 2001* realizovaného Sociologickým ústavem AV ČR.

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

Statistika rodinných účtů 2007 (SRÚ 2007) představuje každoročně opakovaně podrobné šetření Českého statistického úřadu, jehož cílem je postihnout toky financí i naturálií v hospodaření vybraného vzorku domácností (podrobnosti k tomuto datovému souboru byly uvedeny již v předcházejících kapitolách). Vzorek činil v roce 2007 2963 domácností.

Výzkum *Postoje k bydlení v ČR 2001* byl realizován na vzorku více než 3500 respondentů starších 18 let. Jednotkou šetření, na rozdíl od výše uvedených šetření, tedy nebyly domácnosti, ale jednotlivci. Výběr dotazovaných byl proveden metodou kvótního výběru, přičemž kvótní znaky zahrnovaly: pohlaví, věk, vzdělání, velikost místa bydliště a právní důvod užívání k domu/bytu respondenta. S ohledem na tyto charakteristiky je výběrový soubor reprezentativním vzorkem české populace. Sběr dat provedla ve všech velikostních pásmech obcí agentura STEM. Respondenti byli formou standardního

rozhovoru dotazování na spokojenost se svým současným bydlením a situací v oblasti bydlení v ČR obecně, názory na finanční dostupnost bydlení, postoje k černému trhu s byty, k bytové politice státu, srovnání současné situace v oblasti bydlení se stavem před rokem 1989 a na řadu dalších tematických okruhů.

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

Klastrová analýza byla aplikována na datech šetření *SSD 2001* (a ověřena na datech šetření *SRÚ 2007*). Vstupní proměnné do klastrových analýz byly následující: typ domácnosti (jednotlivci, úplné rodiny s dětmi, úplné rodiny bez dětí, neúplné rodiny s dětmi), právní důvod užívání domu/bytu (tři kategorie – vlastní dům, osobní vlastnictví a družstevní, nájemní), sociální (profesní) třída A–E (vyšší horní třída, střední třída, nižší střední třída, kvalifikovaná dělnická třída, dělnická třída, ekonomicky neaktivní), vzdělání přednosti domácnosti, věk přednosti domácnosti, rodinný stav osoby v čele domácnosti (svobodný/á, ženatý/vdaná, rozvedený/á, vdovec/vdova), kategorie bytu (byty I. kategorie a byty II. a vyšší kategorie), urbanistické prostředí (velkoměsto – nad 100 000 obyvatel, město – 5000 až 100 000 obyvatel, venkovské sídlo – do 5000 obyvatel), region (podle ekonomické výkonnosti, konkrétně hodnoty HDP na obyvatele v kraji a podle celkového disponibilního důchodu průměrné domácnosti v kraji, byly kraje ČR rozděleny na podprůměrné, průměrné a nadprůměrné),⁵ typ zástavby (historický střed města, vnitřní zástavba čin-

žovní, sídlištní zástavba, městská zástavba rodinných domků, venkovské osídlení) a celkové čisté roční peněžní příjmy na spotřební jednotku domácnosti.

Dle výsledků klastrové analýzy potvrzujících již dříve uvedené závěry nepřináší zařazení proměnných charakterizujících bydlení domácností (jako právní důvod užívání, urbanistické prostředí, kategorie bytu a typ zástavby) žádné významné zlepšení hodnoty modelu (naopak, z hlediska testovacího kritéria se model podstatně zhoršil). Vysvětlením je skutečnost, že sociálně-ekonomická diferenciacie české společnosti se dosud neodráží v charakteristikách bydlení a že faktory sociálně-ekonomické diferenciacie jsou podstatně silnější než faktory týkající se diferenciacie ve kvalitě a typu bydlení. Pro 10klastrové řešení byl výsledek klastrové analýzy následující:

1. klastr (7,9 % domácností) – domácnosti jednotlivců bez ohledu na věk (*YUPPIES, Solitary Survivor I – Middle Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 9900,- Kč
2. klastr (3,1 % domácností) – bezdětné mladé rodiny se středními a vyššími příjmy (*DINKIES*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 11 000,- Kč
3. klastr (27,4 %) – rodiny s dětmi s nízkým příjmem, obecně mladšího věku (*Full Nest I, Full Nest II*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 6900,- Kč
4. klastr (4,1 % domácností) – rodiny s dětmi ve středním věku, s obecně vyšším příjmem (*Full Nest III – High Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 14 400,- Kč
5. klastr (17,7 % domácností) – bezdětné rodiny ve středním a vyšším věku, s ekonomicky aktivním přednostou domácnosti a středně vysokými příjmy (*Empty Nest I – Middle Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 9400,- Kč
6. klastr (2,7 % domácností) – bezdětné rodiny ve středním a vyšším věku, s ekonomicky aktivním přednostou domácnosti a vysokými příjmy (*Empty Nest I – High Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 20 800,- Kč
7. klastr (10,4 % domácností) – matky/otcové s dětmi – průměrný měsíční příjem na SJ = 7500,- Kč
8. klastr (0,7 % domácností) – příjmově silné domácnosti, nejvíce jednotlivci, střední věk (*Solitary Survivor I – High Income, High Income*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 41 300,- Kč
9. klastr (10,5 % domácností) – bezdětné rodiny ve vyšším věku, v důchodu (*Empty Nest II*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 7300,- Kč

10. klastr (15,4 % domácností) – jednotlivci-důchodci (*Solitary Survivor II*) – průměrný měsíční příjem na SJ = 6500,- Kč

Dalším krokem bylo normativní rozřazení českých domácností do ucelených skupin dle omezeného počtu kritérií vybraných právě s ohledem na výsledky klastrových analýz. Na základě prostého třídění jsme rozřadili domácnosti v datovém souboru *SSD 2001* do 89 základních segmentů; při rozřazování jsme brali v úvahu pouze ty faktory, které se ukázaly být při klastrové analýze statisticky významné: životní cyklus domácnosti (věk hlavy domácnosti, typ domácnosti), upravený příjem domácnosti, vzdělání a profese hlavy domácnosti;⁶ částečně též pohlaví přednosta domácnosti (pouze u neúplných rodin s dětmi) – kombinací těchto faktorů pak vzniklo 89 základních typů domácnosti.

Dohromady bylo v 89 hlavních segmentech zastoupeno 88,5 % všech českých domácností. Jelikož 89 segmentů domácností byl stále příliš velký počet pro účely prognózy, bylo třeba podobné segmenty domácností sloučit do větších celků a pro toto shlukování byly využity výsledky klastrových analýz (identifikace nejdůležitějších proměnných po účely slučování). Následně byly jednotlivé segmenty slučovány do větších celků na základě jejich skutečného zastoupení v populaci, a konečně dle „podobnosti“ jednotlivých segmentů (zejména příjmová úroveň, typ domácnosti, věk osoby v čele domácnosti).⁷ Výsledkem bylo rozdělení českých domácností do 12 hlavních segmentů uvedených v tabulce 10.5.

Pro účel vytvoření prognózy poptávky po SN bylo potřeba též zjistit, jak se bude v budoucnu (pravděpodobně) vyvíjet velikost jednotlivých segmentů domácností (z hlediska absolutního počtu domácností) a jejich relativní zastoupení v populaci. Proto byla na základě populační prognózy a prognózy vývoje domácností ČSÚ vytvořena specifická prognóza vývoje počtu domácností v námi vytvořených segmentech českých domácností pro roky 2010, 2020 a 2030. Východiskem pro prognózu byly počty domácností v jednotlivých segmentech získané z datového souboru *SILC 2007* a oporou pro predikci počtu domácností v jednotlivých segmentech v budoucnu pak prognóza počtu cenzových domácností ČSÚ (*Projekce počtu cenzových domácností v ČR do roku 2030*) a prognóza věkového složení obyvatelstva ČSÚ⁸ (zahrnující již predikci úmrtnosti, natality, věku dožití, migrace a jiné). Demografickou prognózu počtu domácností v jednotlivých sledovaných segmentech uvádí následující tabulka 10.6.

Tabulka 10.5: Dvanáct základních segmentů českých domácností

Segment	Zastoupení na celkovém počtu zařazených domácností (%)	Zastoupení na celkovém počtu zařazených domácností (abs.)
I. Mladí začínající jednotlivci se středním a nízkým příjmem	0,9	30 829
II. Mladé začínající bezdětné páry se středním a nízkým příjmem	0,8	29 528
III. Mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem	5,8	203 743
IV. Střední věk, svobodní jednotlivci se středním a nízkým příjmem	3,8	132 941
V. Střední věk, ostatní jednotlivci se středním a nízkým příjmem	4,0	140 472
VI. Střední věk, bezdětné rodiny se středním a nízkým příjmem	5,3	187 440
VII. Rodina s dětmi, střední věk, se středním a nízkým příjmem	8,9	314 225
VIII. Matky a otcové s dětmi	10,2	362 507
IX. Příjmově silné bezdětné rodiny	15,7	555 250
X. Příjmově silné rodiny s dětmi	18,8	666 424
XI. Sám/sama na stáří, nízký příjem	13,8	489 034
XII. Stáří spolu, střední příjem	12,1	426 838
Celkem	100,0	3 539 233

Zdroj: vlastní výpočty, *Životní podmínky 2007*.

Poznámka: Podíly domácností podle počtu členů neodpovídají zcela výsledkům SLDB 2001, a to jednak z toho důvodu, že určitá část domácností nebyla zařazena do námi vytvořených segmentů (výše zmíněných 11,5% domácností), a dále s ohledem na skutečnost, že námi provedené rozřazení vychází z datového souboru *SSD 2001* (podrobnosti viz výše), kde např. podíl jednočlenných domácností činil 24%, tj. lišil se od výsledků SLDB 2001. V datovém souboru *SSD 2001* byly šetřeny hospodařící domácnosti.

Pro vytvoření prognózy je rovněž nutné určitým způsobem odhadnout „žádoucí“ cílový stav, kterého s určitou pravděpodobností bude k určitému časovému období dosaženo. Cílový stav může být odhadnut na základě stávajících trendů, vždy však bude zahrnovat jisté normativní předpoklady. Pro tento účel byly zejména využity preference zástupců jednotlivých segmentů domácností týkající se ideální právní formy bydlení zjištěné podle dat z šetření *Postoje k bydlení 2001*. V šetření *Postoje k bydlení 2001* byli respondenti mimo jiné dotazováni, jak by si představovali své ideální bydlení – zda za takové bydlení považují své součas-

Tabulka 10.6: Demografická prognóza počtu domácností v jednotlivých segmentech

Segment domácnosti	2007 skutečnost	p2010	p2020	p2030
I	30 829	29 623	23 050	22 563
II	29 528	28 940	22 693	19 782
III	203 743	199 684	156 584	136 494
IV	132 941	135 734	137 509	132 945
V	140 472	143 424	145 299	140 476
VI	187 440	191 818	204 903	208 044
VII	314 225	321 564	343 500	348 765
VIII	362 507	365 945	368 431	365 167
IX	555 250	586 267	588 469	582 721
X	666 424	675 339	678 631	672 073
XI	489 034	525 911	639 886	721 394
XII	426 838	459 025	558 504	629 646
Celkem	3 539 233	3 663 274	3 867 460	3 980 071

Zdroj: ČSÚ: *Projekce obyvatelstva ČR do roku 2065, Projekce počtu cenových domácností v České republice do roku 2030; vlastní výpočty, údaje za rok 2007 dle SILC 2007 (Životní podmínky 2007)*.

né bydlení, nebo jiné bydlení (v případě odpovědi „jiné bydlení“ byli dotazováni, jaká by měla být právní forma jejich ideálního bydlení). Na základě odpovědí respondentů byly pro jednotlivé segmenty domácností stanoveny „ideální“ (z hlediska preferencí) podíly jednotlivých právních důvodů užívání (tabulka 10.7).

Při stanovení „ideálních“ podílů jednotlivých právních forem užívání bydlení byly sloučeny kategorie vlastníků (ve vlastním rodinném domě nebo bytě v bytovém domě, případně ve vlastním bytovém domě) a družstevníků; účelem prognózy není totiž segmentace vlastnického sektoru bydlení, ale odhad poptávky po bydlení nájemním. Pro účel prognózy bylo následně sledováno, zda a v jakém okamžiku bude v jednotlivých segmentech domácností dosaženo ideálního podílu právního důvodu užívání (tj. zejména ideálního podílu vlastníků, protože sledovány byly zejména přechody do nejvíce preferovaného vlastnického bydlení z ostatních právních forem užívání bytu). Domácnostem tak bylo umožněno odejít z nájemního bydlení do vlastnického bydlení na základě preferencí dané skupiny domácností, avšak pouze v závislosti na ekonomických a dalších podmínkách stanovených níže. Nejzávažnějším ome-

žením prognózy je předpoklad, že se preference ideálního právního důvodu užívání bydlení v jednotlivých segmentech domácností v budoucnu nezmění. Stanovení jakýchkoliv alternativ k dnešním preferencím je však vysoce arbitrární. Jak bylo uvedeno výše, cílem prognózy je pouze orientační dlouhodobý odhad poptávky a hlavních faktorů, které ji ovlivňují; pro tento účel lze předpoklad stabilních preferencí považovat za akceptovatelný.

Vedle demografické prognózy a stanovení „ideálního“ (cílového) stavu pro přechod mezi jednotlivými právními důvody užívání domu/bytu bylo nutné, a to zejména z důvodu odhadu reálného naplnění preferencí, mít alespoň orientační prognózu vývoje hospodářství, mezd, příjmů domácností, inflace, nájmů, cen bydlení (bytů a rodinných domů) a úrokových sazeb. Zatímco v oblasti demografie existují relativně dlouhodobé předpovědi pravděpodobného vývoje v budoucnu, makroekonomické prognózy se z pochopitelných důvodů (volatilita hospodářského vývoje, příliš velké množství faktorů ovlivňujících ekonomický vývoj) omezují na nejbližší roky. V českém prostředí patří mezi nejužívanější prognózy v této oblasti makroekonomická prognóza Ministerstva financí (využita byla prognóza z října 2009) a makroekonomická pro-

gnóza České národní banky (využita byla prognóza z listopadu 2009). Vzhledem ke skutečnosti, že se tyto prognózy omezují pouze na nejbližší roky, bylo při prognóze poptávky po nájemním bydlení ve vzdálenější budoucnosti nutné stanovit určité axiomy. I proto byla prognóza vytvořena variantně, přičemž jednotlivým variantám byly přiřazeny následující konkrétní předpoklady:

- **všechny alternativy:** dlouhodobé roční nominální úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem budou v návaznosti na predikovaný (dle makroekonomické predikce MF ČR) výnos do splatnosti 10letých státních dluhopisů pro konvergenční účely v roce 2010 činit 4,95 %, v letech 2020 a 2030 pak 4,98 %;⁹
- **všechny alternativy:** vývoj cen bytů a vývoj výše nájemného v budoucnu byl odhadnut prostřednictvím regresních modelů (modelů „dlouhodobé rovnováhy“), kde závislou proměnnou byl logaritmus ceny bytu (resp. logaritmus výše nájemného) a vysvětlujícími proměnnými pak řada faktorů ovlivňujících poptávku i nabídku na trhu bydlení.¹⁰ Vývoj cen rodinných domů byl na základě dosavadního sledování indexem ČSÚ stanoven následovně: roční růst/pokles cen rodinných domů je roven 70 % ročního růstu/poklesu cen bytů;
- **všechny alternativy:** zastoupení segmentů XI a XII (domácnosti s členy v důchodovém věku) v segmentu nájemního bydlení se v budoucnu nezmění. Již v roce 2007 bylo zastoupení těchto domácností v segmentu vlastnického bydlení velmi vysoké; pro segment XI dokonce vyšší než preferované (zřejmě z důvodu privatizace bytového fondu) a je jen velmi obtížné odhadnout, zdali preference budoucích důchodců budou ještě více ve prospěch vlastnického bydlení, či se naopak více změní ve prospěch nájemního bydlení;
- **alternativa A1:** preference zástupců jednotlivých segmentů českých domácností zjištěné z výzkumu *Postoje k bydlení 2001* se v budoucnu nezmění a domácnosti mají snahu dosáhnout svého preferovaného bydlení co možná nejdříve. Čistý disponibilní důchod domácností poroste mezi roky 2010 a 2030 tempem, které odpovídá průměrnému růstu čistého disponibilního důchodu domácností za období 1999–2009 (tj. 5,67 % ročně). Pro roky 2009 a 2010 byl čistý disponibilní důchod domácností odvozen od prognózy výše hrubého disponibilního důchodu domácností MF ČR;¹¹

Tabulka 10.7: Ideální právní důvod užívání bydlení pro jednotlivé segmenty domácností

Segment domácností	vlastník, družstevník	nájemník	ostatní	Celkem
I	80,8	15,4	3,8	100,0
II	83,0	15,9	1,1	100,0
III	85,7	12,6	1,7	100,0
IV	71,4	22,4	6,1	100,0
V	72,4	26,0	1,6	100,0
VI	85,3	13,8	0,9	100,0
VII	90,2	8,9	0,9	100,0
VIII	78,8	20,4	0,9	100,0
IX	92,3	6,8	1,0	100,0
X	91,7	7,7	0,6	100,0
XI	60,2	26,5	13,3	100,0
XII	81,2	16,7	2,2	100,0
Celkem	83,6	13,9	2,5	100,0

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001, vlastní výpočty.*

- *alternativa A2*: předpoklad, že dojde k reformě občanského zákoníku a zlepšení činnosti soudů a v důsledku toho bude běžné uzavírat nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Za této situace by 13,3 % z těch, kdo uvažují o pořízení vlastnického bydlení, bylo ochotno setrvat v nájemním sektoru bydlení;¹² proto byly preference po vlastnickém bydlení zjištěné z výzkumu *Postoje k bydlení 2001* sníženy o 13,3 % (pouze pro segmenty mladých domácností, tj. konkrétně pro segmenty I, II a III);
- *alternativa A3*: předpoklad, že dojde ke zrušení možnosti snížit daňový základ o zaplacené úroky z přijatých úvěrů na bydlení (úvěry ze stavebního spoření, hypoteční úvěry). Za této situace by 7,3 % z těch, kdo uvažují o pořízení vlastnického bydlení, bylo ochotno setrvat v nájemním bydlení¹³, a proto preference po vlastnickém bydlení zjištěné z výzkumu *Postoje k bydlení 2001* byly sníženy o 7,3 % (opět pouze pro segmenty mladých domácností, tj. segmenty I, II, a III);
- *alternativa A4*: čistý disponibilní důchod domácností poroste mezi roky 2010 a 2030 polovičním tempem v porovnání s alternativou A1 (tj. o 2,83 % ročně). Pro roky 2009 a 2010 byl čistý disponibilní důchod domácností odvozen od prognózy výše hrubého disponibilního důchodu domácností MF ČR. Dle vývoje disponibilního důchodu byl upraven i vývoj cen bytů a rodinných domů;
- *alternativa A5*: čistý disponibilní důchod domácností poroste mezi roky 2010 a 2030 čtvrtinovým tempem v porovnání s variantou A1 (tj. o 1,42 % ročně). Pro roky 2009 a 2010 byl čistý disponibilní důchod domácností odvozen od prognózy výše hrubého disponibilního důchodu domácností MF ČR. Dle vývoje disponibilního důchodu byl upraven i vývoj cen bytů a rodinných domů;
- *alternativa A6*: odpovídá alternativě A1, ale ceny bytů prudce vzrostou mezi roky 2010 a 2020 (o 102,3 %) a mezi roky 2020 a 2030 (o bezmála 104 %);
- *alternativa A7*: odpovídá alternativě A1, ale domácnosti při rozhodování o odchodu do sektoru vlastnického bydlení berou v potaz i uživatelské náklady vlastnického bydlení, tj. porovnávají výši ročního nájemného a ročních uživatelských nákladů vlastního bydlení. Pro přechod do vlastnického sektoru tedy musí být na rozdíl od alternativy A1 navíc (kromě únosné míry zatížení výdaji na splátku úvěru na pořízení vlastního

domu/bytu) splněna i podmínka, že uživatelské náklady vlastnického bydlení jsou menší nebo rovny výši ročního čistého nájemného (domácnosti se odchod do vlastního bydlení „vyplatí“).

Z hlediska finanční dostupnosti bydlení byly podstatné rovněž další faktory, a to podmínky při poskytování hypotečních úvěrů (jako například doba splatnosti úvěru) nebo výše maximálního možného zatížení příjmů domácností výdaji na splátku hypotečního úvěru. Jakkoliv z důvodu snížení úrokových sazeb a nakonec i marží poskytovatelů hypotečních úvěrů vyvolaných liberalizací trhu nelze do budoucna očekávat další výraznější snížení úrokových sazeb či marží, je možné očekávat zvýšení dostupnosti úvěrů prostřednictvím prodloužení doby splatnosti úvěru či širší nabídky úvěrových produktů. Z tohoto důvodu jsme předpokládali, že se do roku 2020 zvýší průměrná doba splatnosti hypotečních úvěrů na 30 let.¹⁴ Předpokládáno bylo rovněž, že domácnosti by se podařilo získat úvěr na 100 % ceny pořizované nemovitosti.

Samotná prognóza kombinující preference v oblasti bydlení i měření finanční dostupnosti preferovaného bydlení pak vycházela z příjmů domácností i cen bydlení v roce 2007. Na základě modely predikovaného meziročního přírůstku cen bytů a předpokládaného růstu příjmů domácností bylo sledováno, zda a v jaké chvíli se jednotlivé segmenty domácností z hlediska právního důvodu užívání bydlení přiblíží preferované struktuře, tj. zejména jaký podíl domácností v jednotlivých segmentech dosáhne na preferované vlastnické bydlení (vlastní/družstevní byt, vlastní rodinný dům). Jedinou podmínkou, kterou musela domácnost splňovat pro přechod do vlastnického sektoru bydlení (s výjimkou alternativy A7), bylo, že výše splátky úvěru na pořízení vlastnického bydlení pro domácnost nesměla být neúměrně zatěžující. Hranici únosné míry zatížení splátkami úvěru je obtížné stanovit, proto bylo stanoveno maximální možné zatížení čistých měsíčních příjmů domácnosti měsíční anuitní splátkou úvěru ve výši 22 % (pro rok 2010), 25 % pro rok 2020 a 30 % pro rok 2030. Jinými slovy, podíl měsíční anuitní splátky úvěru na pořízení bytu/domu nesměl přesáhnout 22 % (resp. 25 % pro rok 2020 a 30 % pro rok 2030) čistých měsíčních příjmů domácnosti. Nárůst je předpokládán proto, že domácnosti budou, i z důvodu rostoucí životní úrovně, ochotny i schopny hradit vyšší výdaje na bydlení (podobným procesem růstu relativních nákladů na

bydlení prošly všechny vyspělé země). Výsledný absolutní počet domácností v jednotlivých segmentech byl dán demografickou prognózou.

Následující tabulky ukazují prognózovaný vývoj zastoupení (relativního i v absolutním vyjádření počtu domácností, resp. počtu bytových jednotek) jednotlivých právních důvodů užívání bydlení pro úhrn všech českých domácností v letech 2010, 2020 a 2030. Podle výsledků by do roku 2030 mohlo, a to za platnosti výše uvedených předpokladů pro jednotlivé alternativy, žít v segmentu vlastnického bydlení 79–83 % domácností. Předpokládané zastoupení domácností v sektoru nájemního bydlení v roce 2030 osciluje v rozmezí 17–20 %, což je o 8 až 11 procentního bodu méně v porovnání se situací v roce 2007. Nejméně by domácnosti odcházely z nájemního do vlastnického sektoru byd-

lení v případě alternativy A7, to znamená v situaci, kdy by důsledně zvažovaly racionalitu takového přechodu porovnáním uživatelských nákladů vlastnického bydlení a výše nájemného. Vyšší podíl nájemního bydlení by zůstal zachován ale i v případě alternativ A2 a A3, tj. v situaci, kdy by s ohledem na opatření bytové politiky (reálná možnost uzavírání nájemní smlouvy na dobu neurčitou, zrušení možnosti odpočtu úroků z úvěrů na pořízení vlastnického bydlení od základu daně z příjmů fyzických osob) došlo ke snížení preferencí po vlastnickém bydlení v segmentech I–III, tj. v segmentech tvořených mladými domácnostmi. Z předkládané orientační prognózy je zřejmé, že oproti současnosti by mohlo dojít k výraznému růstu podílu českých domácností žijících ve vlastnickém bydlení na úkor domácností žijících v nájemním sektoru bydlení.

Tabulka 10.8: Prognóza právního důvodu užívání domu/bytu a typu zástavby pro úhrn segmentů – alternativy A1 až A4

relativní četnosti (%)	2007	2010				2020				2030			
		A1	A2	A3	A4	A1	A2	A3	A4	A1	A2	A3	A4
vlastníci	71,8	77,6	77,6	77,6	77,6	82,0	81,2	81,6	80,8	82,8	82,0	82,4	82,8
nájemníci	28,2	22,4	22,4	22,4	22,4	17,9	18,8	18,4	19,3	17,2	18,0	17,6	17,2
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
absolutní četnosti (v tisících)													
vlastníci	2 541,8	2 842,2	2 842,2	2 842,2	2 842,2	3 171,9	3 141,8	3 155,4	3 123,0	3 297,1	3 262,2	3 278,1	3 295,2
nájemníci	997,4	821,0	821,0	821,0	821,0	695,6	725,6	712,0	744,5	683,0	717,8	701,9	684,9
Celkem	3 539,2	3 663,3	3 663,3	3 663,3	3 663,3	3 867,5	3 867,5	3 867,5	3 867,5	3 980,1	3 980,1	3 980,1	3 980,1

Zdroj: SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 10.9: Prognóza právního důvodu užívání domu/bytu a typu zástavby pro úhrn segmentů – alternativy A5 až A7

relativní četnosti (%)	2007	2010			2020			2030		
		A5	A6	A7	A5	A6	A7	A5	A6	A7
vlastníci	71,8	77,6	77,3	77,1	80,1	79,2	78,7	82,8	79,7	79,6
nájemníci	28,2	22,4	22,8	22,9	20,0	20,9	21,2	17,2	20,2	20,4
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
absolutní četnosti (v tisících)										
vlastníci	2 541,8	2 842,2	2 830,0	2 825,1	3 096,5	3 061,6	3 044,9	3 295,4	3 172,7	3 166,6
nájemníci	997,4	821,0	833,3	838,2	771,0	805,9	822,5	684,6	807,4	813,5
Celkem	3 539,2	3 663,3	3 663,3	3 663,3	3 867,5	3 867,5	3 867,5	3 980,1	3 980,1	3 980,1

Zdroj: SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

V absolutním vyjádření by do roku 2030 mohlo, oproti roku 2007, přibýt 600 000–700 000 domácností v sektoru vlastnického bydlení a naopak ubýt 200 000–300 000 domácností v sektoru nájemního bydlení. Propad absolutní poptávky po nájemním bydlení může být ještě daleko větší, pokud bychom zrušili předpoklad, že budoucí domácnosti důchodců budou sdílet stejné preference jako současné domácnosti důchodců a pokud bychom očekávali jejich ještě větší zastoupení v sektoru vlastnického bydlení. Obecně, zatímco mladých domácností bude rychle ubývat, domácností důchodců bude v naší zemi naopak razantně přibývat, takže i při nezměněných preferencích prognóza predikuje růst poptávky (v absolutním vyjádření) po nájemním bydlení mezi domácnostmi důchodců. Bude-li ovšem větší podíl budoucích domácností důchodců preferovat vlastnické bydlení, pak se to může projevit v dalším poklesu poptávky po nájemním bydlení v řádu desítek tisíc bytů! Pokud bychom se věnovali jednotlivým segmentům domácností, pak by mezi roky 2007 a 2030 mohlo dojít k:

- *I. segment (mladí začínající jednotlivci se středním a nízkým příjmem):* razantnímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení; tento pokles je do velké míry závislý na budoucích opatřeních týkajících se ochrany nájemníků – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemním bydlení by mohl v roce 2030 činit 25–30 % v případě změn preferencí, ale také 20 % v případě, že se preference nezmění (dnes činí 53 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout okolo 36 %, což je stále méně než dnes;
- *II. segment (mladé začínající bezdětné páry se středním a nízkým příjmem):* stejnému vývoji jako v případě I. segmentu, ještě razantnějšímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemním bydlení by mohl v roce 2030 činit 24–29 % v případě změn preferencí, ale také 16–18 % v případě, že se preference nezmění (dnes činí 56 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout okolo 30 %;
- *III. segment (mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem):* podobně jako v předcházejících segmentech, razantnímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit 20–26 % v případě změny preferencí, nebo 14 % v případě, že se preference nezmění (dnes činí 39 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout „jen“ 19 %;
- *IV. segment (svobodní jednotlivci ve středním věku se středním a nízkým příjmem):* mírnějšímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit okolo 28 % (dnes činí 44 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout 33 %;
- *V. segment (ostatní jednotlivci ve středním věku se středním a nízkým příjmem):* mírnějšímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit okolo 28 % (dnes činí 38 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout 33 %;
- *VI. segment (bezdětné rodiny s osobou v čele ve středním věku se středním a nízkým příjmem):* mírnějšímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit okolo 14 % (dnes činí 22 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout 19 %;
- *VII. segment (rodiny s dětmi s osobou v čele ve středním věku se středním a nízkým příjmem):* razantnímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit okolo 10 % (dnes činí 25 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout 15 %;
- *VIII. segment (matky/otcové s dětmi):* poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit okolo 21 % (dnes činí 40 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout 31 % (v tomto segmentu velikost poklesu zastoupení velmi záleží na vývoji cen bytů a příjmů domácností);
- *IX. segment (příjmově silné bezdětné rodiny):* razantnímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit jen okolo

8 % (dnes činí 22 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by mohl tento podíl v roce 2030 dosáhnout 11 %;

- *X. segment (příjmově silné rodiny s dětmi)*: razantnímu poklesu zastoupení v sektoru nájemního bydlení – podíl domácností tohoto segmentu žijících v nájemních bytech by mohl v roce 2030 činit okolo 8 % (dnes činí 20 %); pokud by rostly ceny bytů razantněji (A6), pak by se tento podíl nikterak nezvýšil.

Z výše uvedených prognóz změn v zastoupení jednotlivých segmentů domácností v sektoru nájemního bydlení je zřejmé, že je možné očekávat nejen určitý tlak na obecný pokles poptávky po nájemním bydlení (daný lepší dostupností vlastnického bydlení), ale také významnější posun struktury obyvatel nájemního bydlení ve prospěch příjmově slabších domácností a ve prospěch bezdětných, převážně jednočlenných domácností. Na základě prognózy by se tak měl význam SN i nájemního bydlení obecně v českém prostředí posunout ještě více směrem k reziduálnímu a přechodnému bydlení, tj. směrem k modelu nájemního bydlení charakteristického pro země s liberálním systémem regulace nájemného „druhé generace“.

Ačkoliv demografická prognóza počítá i s odhadem zahraniční imigrace do naší země, je možné, že je tento odhad spíše konzervativní; ve starých členských zemích EU tvoří imigranti velmi významnou část domácností, zatímco jejich podíl v ČR je z hlediska tohoto srovnání stále mnohem menší – je proto možné očekávat daleko intenzivnější příliv imigrantů do naší země (v této souvislosti velmi záleží na formě imigrační politiky uplatňované budoucími českými vládami). Mimo to je logické, že domácnosti imigrantů nejsou dnes ještě zastoupeny v dostatečném počtu v datových souborech použitých pro prognózu. Přitom preference a příjmy (potažmo dostupnost hypotečních úvěrů a vlastnického bydlení) mohou být u domácností imigrantů výrazně jiné. Pokud by tedy v budoucnu došlo k intenzivnější imigraci do naší země, je možné očekávat, že pokles poptávky po nájemním bydlení bude rovněž mírnější, než ukazuje naše orientační prognóza. Na posunu struktury nájemníků SN ve prospěch příjmově slabších domácností se však zvýšením poptávky intenzivnější zahraniční imigrací nic nezmění.

Závěr

Srhnutí poznatků z jiných kapitol této monografie nás přivedlo k tomu, že v současnosti je situace ohledně „globálních“ sociálních nerovností v oblasti bydlení a systémových rizik na trhu bydlení v ČR relativně optimistická; resp. že aktuální míra sociálních nerovností v oblasti bydlení a systémových rizik na trhu bydlení nepředstavuje, na výjimky, významnější hrozbu pro sociální soudržnost české společnosti a udržitelný ekonomický růst českého hospodářství. Na druhou stranu bylo poukázáno na to, že tato situace je dána specifickými státními intervencemi, které se již v budoucnu nebudou nikdy opakovat, jakož i relativní „mladost“ trhů, které budou ovšem v budoucnu „dospívat“. Hlavním klíčem k budoucímu vývoji sociálních nerovností v oblasti bydlení a systémových rizik na trhu bydlení, které mohou mít zásadní dopady na sociální soudržnost společnosti a udržitelnost ekonomického růstu hospodářství, se přitom zdá budoucnost nájemního bydlení, potažmo soukromého nájemního bydlení v naší zemi. Pokud by se nájemní, resp. soukromé nájemní bydlení stalo skutečnou alternativou k bydlení vlastnickému a začalo fungovat jako záchranná síť pro lidi v akutní bytové nouzi, prostředek pro snadnější stěhování za prací a nakonec i jako forma celoživotního bydlení významnější části české společnosti, včetně podstatné části střední třídy, pak by to mohlo vést k minimalizaci těch nejvýznamnějších nerovností a rizik v budoucnu.

Bohužel, v tomto případě již optimismus na místě není. Ačkoliv je sociální struktura obyvatel různých právních forem bydlení (SN a vlastnické bydlení) méně rozdílná než kvalita a lokalizace bytů, posun významu a role nájemního bydlení v naší zemi po roce 1990 je zcela zřejmý – od celoživotní a relativně oblíbené formy bydlení k reziduálnímu a přechodnému bydlení. Stejně jako v těch vyspělých zemích, kde došlo k rozsáhlejší liberalizaci nájemného (Velká Británie, Irsko, Belgie, Finsko), se i v České republice význam nájemního bydlení zásadně proměnil. Tato proměna byla potvrzena logistickými regresními modely testujícími rozdíly ve struktuře obyvatel i kvalitě bytového fondu. Specifický typ bytové politiky Německa, který by z důvodů kulturních vazeb mohl být blízký českému kulturnímu prostředí a který by také více odrážel postavení nájemního bydlení do roku 1990, v naší zemi bohužel využit nebyl, a tak se poptávka po nájemním bydlení strukturálně proměnila.

Tato dramatická změna preferencí je, jak ukazují zkušenosti z vyspělých zemí, pravděpodobně způsobena státními zásahy v oblasti restituce majetku, regulace nájemného a ochrany práv nájemníků; zejména nedostatečnou ochranou nájemníků v „neprivilegovaném“ segmentu SN. Rychlé zvýšení nabídky soukromého pronájmu bylo, bohužel, kompenzováno rapidní strukturální změnou v poptávce po tomto typu bydlení. Podmínky jednostranně podporující rychlý růst nabídky soukromých nájemních bytů ve stejný okamžik utlumily poptávku po těchto bytech, a to, zdá se, na velmi dlouhou dobu. Politika, která favorizovala segmentaci nájemního bydlení (rozdílná pravidla pro „privilegované“ a „neprivilegované“ nájemní byty) namísto reformy obecných pravidel hry (zavedení druhogenerační formy regulace nájemného a nových univerzálně platných pravidel na ochranu nájemníků), je velmi pravděpodobně, po zohlednění obecného kontextu transformace, hlavním důvodem, proč je dnes SN vnímán pouze jako reziduální a přechodná forma bydlení.

Ani starší generace, ani mladší lidé nemohli přijmout takový prudký pokles ochrany uživatelů nájemního bydlení – od „kvazi-vlastnictví“ s nízkým nájemem k tržnímu právně téměř nechráněnému SN. Přejít do vlastnického bydlení se stal jediným způsobem, jak si zajistit dlouhodobé bydlení. Tento imperativ je tak pevně citově zakotven v názorech lidí, že i podstatné zlepšení finanční dostupnosti SN nemělo téměř žádný vliv na strategie v oblasti bydlení.

S využitím klastrové analýzy, podrobných třídění vyššího stupně a arbitrárních kritérií byly české domácnosti rozřazeny do dvanácti základních segmentů, a to s ohledem na životní cyklus domácnosti (věk hlavy domácnosti, typ domácnosti) a upravený příjem domácnosti. Takto vytvořené segmenty byly kvantifikovány a byla pro ně vypracována orientační prognóza zastoupení domácností ve vybraných právních formách bydlení pro roky 2020 a 2030. Prognóza byla vytvořena na základě preferencí českých občanů v oblasti bydlení zjištěných mezi zástupci 12 segmentů domácností v roce 2001, upravené demografické prognózy Českého statistického úřadu, s využitím ekonomických prognóz Ministerstva financí (MF) a České národní banky (ČNB) a v neposlední řadě za přijetí nezbytných dílčích předpokladů týkajících se zejména budoucího ekonomického vývoje v ČR.

Zejména s ohledem na turbulence v ekonomickém vývoji byla prognóza zpracována alternativně. Zásadním výsledkem prognózy je, že oproti součas-

nosti by mohlo dojít, a to již po korekci idealizovaných preferencí o reálnou kupní sílu (tedy ekonomický vývoj), k výraznému růstu podílu českých domácností žijících ve vlastnickém bydlení a odpovídajícímu poklesu podílu domácností žijících v nájemním bydlení. Je přitom možné očekávat nejen určitý tlak na obecný pokles poptávky po nájemním bydlení (daný lepší dostupností vlastnického bydlení), ale také významnější posun struktury obyvatel nájemního bydlení ve prospěch příjmově slabších domácností a ve prospěch bezdětných, převážně jednočlenných domácností. Na základě prognózy se potvrdil posun významu nájemního bydlení směrem k reziduálnímu a přechodnému bydlení, tj. směrem k modelu nájemního bydlení charakteristického pro země s liberálním systémem regulace nájemného „druhé generace“. Trend je tak jednoznačný, a nedojde-li k potřebným reformním změnám, pak míra sociálních nerovností v oblasti bydlení a míra systémových rizik na trhu bydlení brzy vzrostou tak, že by se mohly stát hrozbou sociální soudržnosti společnosti a udržitelného ekonomického růstu českého hospodářství.

Poznámky

1. Tato skutečnost byla ověřena pomocí statistických testů. Pro tento účel byl použit Scheffeho test rozdílů mezi průměry při splnění předpokladu stejných vnitroskupinových rozptylů, Tamhaneho test v opačném případě (pokud předpoklad splněn nebyl).
2. Nagelkerke $R^2 = 0,765$; kvalita predikce 95,9% (78,6% pro soukromé nájemní bydlení); závislá proměnná: 1 – soukromé nájemní bydlení, 0 – vlastnické bydlení.
3. Nagelkerke $R^2 = 0,110$; kvalita predikce 91,3% (1,6% pro soukromé nájemní bydlení); závislá proměnná: 1 – soukromé nájemní bydlení, 0 – vlastnické bydlení.
4. Nagelkerke $R^2 = 0,154$; kvalita predikce 93,2% (3,3% pro soukromé nájemní bydlení); závislá proměnná: 1 – soukromé nájemní bydlení, 0 – vlastnické bydlení.
5. Podle výše procentuální odchylky daného ukazatele (tj. HDP na obyvatele nebo disponibilního důchodu domácnosti) od průměrné hodnoty pro ČR byly kraje zařazeny do jedné ze tří výše uvedených skupin. Jediným nadprůměrným regionem (v porovnání s průměrem ČR) podle hodnot obou ukazatelů byla Praha, podprůměrnými regiony Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Pardubický kraj, Vysočina, Olomoucký, Zlínský a Moravskoslezský kraj. Zbývající kraje byly zařazeny do kategorie „průměrné“.
6. Z důvodu snížení počtu kategorií jsme vzdělání a profesi přednosty domácnosti sloučili do kompozitního statusového indexu pro ekonomicky aktivní přednosty domácnosti (příjem domácnosti zůstal mimo tento statusový index, jelikož je z hlediska schopnosti domácnosti hradit rozdílné výdaje na bydlení zcela zásad-

ní). Status tak byl vytvořen jako kompozitní proměnná z proměnných vzdělání a profese ekonomicko aktivního přednosty domácnosti. Kategorie vzdělání i profese (kategorie zaměstnání) byly pro účely vytvoření kompozitního indexu nejdříve sloučeny do následujících tří kategorií:

Kategorie vzdělání:

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

Kategorie profese:

- 0 – ekonomicky neaktivní (s výjimkou nepracujících důchodců);
- 1 – pomocní a nekvalifikovaní pracovníci, dělníci – obsluha strojů a zařízení, řemeslníci a kvalifikovaní dělníci, kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a příbuzných oborech;
- 2 – provozní pracovníci ve službách a obchodě, nižší administrativní pracovníci, technici, zdravotníci, pomocní pedagogičtí pracovníci a odborní provozní pracovníci;
- 3 – vědci, odborníci, učitelé, ostatní kvalifikovaní odborníci + vedoucí a řídicí pracovníci.

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

- 1 – nízký (do 1,5 včetně),
- 2 – střední (od 1,51 do 2,5 včetně),
- 3 – vysoký (nad 2,51 včetně).

7. Například mezi osamělými matkami a osamělými otci s dětmi nebyly (s výjimkou poněkud vyššího průměrného příjmu otců) významnější rozdíly, proto byly tyto dvě skupiny sloučeny do jediné kategorie (bez rozlišení pohlaví, věku a příjmové úrovně), obdobně například i pro osamělé jednotlivce ve středním věku.
8. Dle publikace ČSÚ *Projekce obyvatelstva České republiky do roku 2065* z května 2009.
9. Roční úrokové sazby z nově poskytnutých hypotečních úvěrů poskytnutých bankami domácnostem na nákup bytových nemovitostí se podle údajů ČNB pohybovaly v letech 2005 a 2006 v průměru kolem 4,5 %, v roce 2007 mírně vzrostly na 4,8 % a v roce 2008 činily v průměru 5,5 % a za první tři čtvrtletí roku 2009 činily 5,49 %. Vzhledem ke skutečnosti, že úrokové sazby z úvěrů na bydlení nejsou predikovány žádnou z výše zmíněných institucí (ČNB nebo MF ČR), bylo zjištěno, jaká je korelace mezi úrokovými sazbami z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem a hodnotami úrokových sazeb peněžního trhu (PRIBOR s různou dobou splatnosti) a výnosů do doby splatnosti státních dluhopisů (tříletých, pětiletých a desetiletých). Z této dílčí analýzy vyplynulo, že nejsilněji byla úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů na bydlení v posledních letech (2004–2008) korelována s výnosem 10letých státních dluhopisů (maastrichtské kritérium). Vzhledem k tomu, že výnos do splatnosti 10letých dluhopisů již MF ČR predikuje, byla úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem navázána právě na výnos do splatnosti 10letých obligací (předpokládali jsme jednoduchou lineární závislost – podle výsledné rovnice byla nominální úroková sazba z úvě-

rů na bydlení vypočtena jako $2,541+0,560 \cdot \text{výnos desetiletého státního dluhopisu}$). Předpokládanému poklesu výnosu do splatnosti 10letých obligací v roce 2010 podle predikce MF ČR pak odpovídá dopočetí úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů na bydlení domácnostem ve výši 4,95 % v roce 2010 a 4,98 % v letech 2020 a 2030. Predikce výnosu do splatnosti 10letých obligací je k dispozici pouze do konce roku 2010, pro období 2010–2030 byla tudíž arbitrárně předpokládána výše výnosu do splatnosti desetiletého státního dluhopisu odpovídající průměru za roky 2004–2010 ve výši 4,35 %.

10. Míra změny cen bytů pro roky 2009 a 2010 byla odhadnuta prostřednictvím tří různých modelů „dlouhodobé rovnováhy“. Modely umožňují odhadnout vývoj „rovnovážných“ (dlouhodobě udržitelných) cen bytů, a to za využití vybraných ekonomických a demografických fundamentů. Výsledná cena byla vypočtena jako vážený průměr modelových cen vypočtených prostřednictvím každé z uvedených regresních rovnic. Váhy byly stanoveny na základě hodnoty korelačních koeficientů měřících těsnost lineární závislosti mezi logaritmem ceny a „klíčovými“ proměnnými v jednotlivých modelech (tj. konkrétně logaritmem reálného čistého disponibilního důchodu domácností po sezónním očištění, logaritmem počtu obyvatel ve věku 25–34 let a logaritmem počtu přistěhovalých na osobu). Na základě modelů dlouhodobé rovnováhy a predikcí proměnných, které se v tomto modelu ukázaly jako statisticky významné, byl odhadnut možný pokles cen bytů v roce 2009 v průměru o 8,9 % (pro RD byl předpokládán pokles o 30 % menší v porovnání s vývojem cen bytů, tj. pokles o 6,2 %; uvedených 30 % bylo stanoveno s ohledem na minulý vývoj cen bytů a RD podle údajů ČSÚ, kdy v období 1998–2008 ceny bytů meziročně rostly zhruba o 10 %, zatímco ceny RD zhruba o 7 %; obecně vývoj cen RD bytů vykazuje v porovnání s vývojem cen bytů menší výkyvy). Pro rok 2010 byl meziroční pokles cen bytů prostřednictvím modelu odhadnut na 6,2 % (a korespondující pokles cen RD na 4,3 %). Podle modelů a předpokládaného vývoje hodnot vysvětlujících proměnných budou ceny bytů v roce 2020 o zhruba 45 % vyšší v porovnání s rokem 2010 (ceny RD pak o zhruba 31 %). V roce 2030 pak ceny bytů o 18,5 % nižší v porovnání s rokem 2020 (ceny RD o necelých 13 % nižší v porovnání s rokem 2020), a to zejména s ohledem na negativní vývoj demografických faktorů (pokles poptávky po vlastnickém bydlení ze strany mladé generace a v roce 2030 i z důvodu snížení podílu obyvatel ve věku 25–49 let). Výše nájemného byla podobně jako výše cen odhadnuta prostřednictvím modelu dlouhodobé rovnováhy, i v tomto případě jako kombinace výsledků predikcí tří modelů. Tři modely byly podobně jako u cen bytů zvoleny proto, že mezi řadou vysvětlujících proměnných existuje poměrně silná lineární závislost a jejich společné zařazení do modelu proto není možné (z důvodu vysoké multikolinearity), přestože významně souvisí s vysvětlovanou proměnnou (cenami bytů, resp. nájmy). Aby bylo možno zohlednit vliv více proměnných „současně“, byly proto zkonstruovány tři modely dlouhodobé rovnováhy a výsledná částka nájemného pak stanovena jako vážený průměr predikcí těchto modelů, kde váhy byly stanoveny s ohledem na hodnotu korelačního koeficientu (měří sílu lineární závislosti) mezi klíčovými proměnnými jednotlivých modelů a výší nájemného. Na základě výše popsaného postupu byl odhadnut pro rok 2009 mírný pokles nájemného o 1,3 %, pro rok 2010 v podstatě stagnace nájemného (mírný růst

o 0,2% v porovnání s rokem 2009), pro rok 2020 růst nájemného o 16,9% v porovnání s rokem 2010 a pro rok 2030 výraznější pokles nájemného o 21,4% v porovnání s rokem 2020 (zejména z důvodu negativního vývoje demografických faktorů obdobně jako u vývoje cen bytů).

11. Meziroční růst nominální průměrné hrubé mzdy zaměstnanců dosahoval, dle Makroekonomické predikce MF ČR z října 2009, v roce 2001 8,8%, v roce 2002 8,0%, v roce 2003 5,8%, v roce 2004 6,3%, v roce 2005 5,0%, v roce 2006 6,6%, v roce 2007 7,2% a v roce 2008 8,3%, tj. v průměru za období 2001–2008 činil 7,0%. Makroekonomická prognóza MF počítá s růstem nominální průměrné hrubé mzdy o 2,1% v roce 2009 a 0,6% v roce 2010. Podle stejného zdroje rostl nominální disponibilní důchod v období 1999–2008 ročně v průměru o 6%, pro rok 2009 je předpovídán růst o 2,8%, pro rok 2010 pak pouze o 0,68%. Z výše uvedeného je patrné, že růst disponibilního důchodu je zhruba o jeden procentní bod nižší než růst průměrné hrubé nominální mzdy. Vzhledem ke skutečnosti, že pro rozhodování domácností je určující celkový disponibilní důchod spíše než průměrná mzda jednotlivce, a rovněž vzhledem ke skutečnosti, že disponibilní důchod lépe koreluje s cenami bytů, rozhodli jsme se v modelu (pro vývoj cen i vývoj nájmu) použít ukazatel čistého disponibilního důchodu (reálného po sezónním očištění).
12. Uvedená hodnota (13,3%) byla zjištěna prostřednictvím šetření *Prvonabyvatelé bydlení 2007*. Šetření proběhlo formou telefonického dotazování na vzorku 150 respondentů. Jednalo se převážně o mladé lidi, kteří si kupovali (poptávali) své první vlastní bydlení (byt) v roce 2007 v Praze. Většina respondentů byla vybrána „náhodně“, na základě kontaktu uvedeném v inzerátu, jehož prostřednictvím poptávali byt ke koupi v Praze. Malá část respondentů byla dodatečně získána metodou *snow-ballingu* – kontaktní informace na ně byly získány od již dotázaných respondentů. Vzhledem k velikosti výběrového vzorku a způsobu výběru respondentů není možné považovat výsledky za reprezentativní pro celou cílovou populaci, nicméně pro účely orientační prognózy se jedná o použitelné vodítko, navíc jediný nám dostupný zdroj informací o potenciálních změnách preferencí v reakci na změny bytové politiky.
13. Zdrojem bylo opět šetření *Prvonabyvatelé bydlení 2007*.
14. Pro osoby v čele domácností starší 35 let se doba splatnosti úměrně zkracuje o rozdíl mezi 65 lety, tedy přibližným věkem odchodu do důchodu, a věkem hlavy domácnosti (v datovém souboru *Životní podmínky 2007*).

11. Návrh úprav vybraných nástrojů bytové politiky v ČR

Petr Sunega, Tomáš Kostecký, Martin Lux, Karel Báťa

Úvod

Hodnotit bytovou politiku lze podle nejrůznějších kritérií a existuje řada studií, které se této problematice věnovaly. Například Whitehead, Gibb [2007] hodnotí vývoj bytové politiky Velké Británie. Cílem je podle nich nastavit bytovou politiku tak, aby nadměrně nezatěžovala veřejné rozpočty (flexibilita nástrojů bytové politiky z hlediska jejich nastavení a nároků na zdroje veřejných rozpočtů) a aby nástroje bytové politiky byly lépe zacíleny na pomoc těm, kteří ji opravdu potřebují (tj. větší efektivnost nástrojů bytové politiky).¹ Andrews et al. [2011] zkoumá současný stav trhu bydlení a strukturální politiky zemí OECD a definuje principy, které by měla bytová politika splňovat. Dochází k závěru, že by se vlády zemí OECD měly zaměřit na efektivní kombinaci následujících cílů bytové politiky:

- náprava selhání trhu a regulace externalit;
- zvýšení efektivnosti fungování trhu bydlení;
- redistribuce bohatství směrem k sociálně potřebným domácnostem;
- zajištění stabilních příjmů (např. z daně z nemovitosti) a výdajů veřejných rozpočtů s ohledem na potenciální ekonomické fluktuace.

Na základě výše uvedených obecných cílů a konkrétních zjištění z předcházející kapitoly poukazující na význam nájemního bydlení v bytovém systému země se pokusíme v této závěrečné kapitole o analýzu alternativního nastavení vybraných nástrojů bytové politiky v ČR.

Jak bylo ukázáno v řadě studií [Lux et al. 2003; Hegedüs et al. 2011], stávající bytová politika v ČR podporuje více vlastnické nežli nájemní bydlení. Zvýhodnění vlastníků bydlení se projevuje například existencí možnosti

uplatnit odpočet úroků z přijatých úvěrů na bydlení od základu daně z příjmů fyzických osob, možnosti využít zvýhodněné úvěry (či dotace) na pořízení vlastnického bydlení (včetně státní podpory stavebního spoření) a v neposlední řadě i možnosti vlastníků bydlení získat příspěvek na bydlení. Bytová politika by přitom, vzhledem ke zjištěním uvedeným v této monografii, měla splňovat podmínku neutrálního přístupu k různým právním formám bydlení (tzv. „tenure neutrality“).²

Dalším cílem bytové politiky by podle Andrewse et al. [2011] měla být redistribuce bohatství směrem k sociálně slabším; i v této oblasti však česká bytová politika zaostává. Ekonomické dotace (například z regulace nájemného nebo privatizace obecních bytů), odpočet úroků z přijatých úvěrů na bydlení, daň z nemovitosti a státní podpora stavebního spoření jsou bohužel nastaveny tak, že spíše podporují příjmově silné, a nikoliv příjmově slabší domácnosti, tedy jsou tzv. příjmově regresivní [Lux et al. 2009]. Zajištění příjmů veřejných rozpočtů formou daně z nemovitosti je v ČR nedostatečné; výše daně je v ČR oproti ostatním vyspělým státům OECD zanedbatelná.

Dalšími cíly, které by bytová politika měly naplňovat, jsou flexibilita a anticykličnost, což souvisí s požadavkem na zajištění stability příjmové i výdajové stránky veřejných rozpočtů. Na trhu s byty, stejně jako na trzích ostatních aktiv, mohou vznikat cenové bubliny, tažené extrémní poptávkou (vyvolanou zejména nepodloženými cenovými očekáváními). Nástroje bytové politiky by proto měly být koncipovány tak, aby v období ekonomického růstu spíše tlumily poptávku po vlastnickém bydlení, zatímco v období krize ji naopak stimulovaly.

V naší analýze alternativního nastavení bytové politiky jsme se proto zaměřili na návrh reformy vybraných nástrojů bytové politiky v ČR tak, aby lépe splňovaly následující tři cíle (kritéria jejich hodnocení):

- anticykličnost;
- rovná podpora různých právních forem bydlení („tenure neutrality“);
- redistribuce bohatství směrem k sociálně potřebným – lepší zacílení (efektivnost).

Hlavním cílem této kapitoly je tak pokusit se najít odpověď na otázku: Jak alternativně nastavit vybrané nástroje české bytové politiky, aby lépe splňova-

ly výše uvedená kritéria? Základním zdrojem pro výběr nástrojů bytové politiky, které by si zasloužily v rámci takových analýz hlavní pozornost, byla studie Luxe a Sunegy [2007], ve které se autoři zabývají teoretickým i empirickým hodnocením vybraných opatření bytové politiky v ČR. V této kapitole tak bude analyzována stávající podoba a následně navrženy potenciální úpravy následujících nástrojů (opatření) bytové politiky: daně z nemovitosti, příspěvku na bydlení a úrokového odpočtu (možnosti odpočtu úroků zaplacených z přijatých úvěrů na bydlení od základu daně z příjmů fyzických osob).

V následující části kapitoly je popsána metodologie a použité datové zdroje. Další podkapitola je věnována vytvoření alternativní regionální klasifikace cen a nájmu, která by mohla být použita pro účely nastavení daně z nemovitosti a příspěvku na bydlení. Třetí část této kapitoly je věnována návrhům alternativního nastavení jednotlivých vybraných nástrojů bytové politiky: daně z nemovitosti, příspěvku na bydlení a úrokového odpočtu. Předposlední podkapitola uvádí hodnocení kombinace alternativního nastavení všech výše uvedených nástrojů bytové politiky najednou. Následuje závěr a doporučení pro další výzkum.

Metodologie a data

Prostřednictvím analýzy mikroekonomických dat jsme testovali dopady stávajících opatření bytové politiky na příjmovou distribuci domácností, „tenure neutrality“ a dopady na vybrané typy domácností (např. rodiny s dětmi), a následně pak vliv změn v nastavení parametrů nástrojů bytové politiky. Makroekonomická analýza pak spočívala zejména v hodnocení dopadů jednotlivých nástrojů (a jejich alternativního nastavení) na veřejné rozpočty a v testování působení daného opatření bytové politiky v rámci hospodářského cyklu (jejich anticykličnost).

S ohledem na imperativ posílení anticykličnosti bylo pro vybraná opatření bytové politiky testováno, zda v době ekonomického růstu (expanze), resp. v době růstu cen rezidenčních nemovitostí (cyklus vývoje cen rezidenčních nemovitostí se nemusí zcela překrývat s hospodářským cyklem), tlumí tato opatření agregátní poptávku, tj. konkrétně, zda se s růstem cen nemovitostí zvyšuje i odvod daně z nemovitosti, snižuje počet příjemců příspěvku na byd-

lení a objem vyplacené dávky (a to zejména pro domácnosti vlastníků bydlení, protože hodnota jejich rezidenčních nemovitostí roste). Naopak, v době recese (resp. poklesu cen rezidenčních nemovitostí) by testované nástroje měly přispívat k oživení ekonomiky tím, že se např. sníží míra zdanění vlastníků nemovitostí prostřednictvím daně z nemovitosti, zvýší se počet příjemců příspěvku na bydlení a objem vyplacené dávky.

Požadavek na redistribuci bohatství směrem k sociálně potřebným domácnostem byl testován zejména s využitím příjmového rozdělení domácností. Domácnosti byly v datových souborech rozděleny podle výše svých celkových čistých příjmů na spotřební jednotku do deseti stejně početně zastoupených skupin (decilů), přičemž v prvním decilu bylo zastoupeno 10 % domácností s nejnižšími příjmy na spotřební jednotku a v posledním (desátém) decilu 10 % domácností s nejvyššími příjmy na spotřební jednotku. Následně bylo testováno, jaké příjmové skupiny nejvíce „profitují“ ze stávajících opatření bytové politiky a prostřednictvím parametrických změn vybraných nástrojů bytové politiky (zmíněných výše) byla snaha dosáhnout většího přerozdělení příjmů ve prospěch příjmově slabších domácností. Doplňujícími kritérii použitými pro hodnocení změn parametrů vybraných nástrojů bytové politiky byly reziduální příjem³ a dopady na vybrané typy domácností (např. rodiny s dětmi).

„Tenure neutrality“ byla testována z hlediska dopadů vybraných nástrojů bytové politiky na domácnosti v členění podle právního důvodu užívání (použito bylo jednoduché členění na „nájemníky“⁴ a „vlastníky“⁵, případně podrobnější členění zahrnující právní důvod užívání v kombinaci s typem placeného nájemného, resp. skutečností, zda domácnost splácí hypotéku na pořízení vlastnického bydlení nebo nikoliv). Za neutrální v tomto směru bylo považováno takové nastavení nástrojů bytové politiky, které nebylo vychýleno ani ve prospěch nájemníků, ani ve prospěch vlastníků bydlení.

Pro výslednou kombinaci navrhovaných úprav vybraných nástrojů bytové politiky byl odhadnut celkový dopad na státní rozpočet. Vzhledem ke skutečnosti, že každý analyzovaný nástroj bytové politiky má svá specifika, podrobnější popis jednotlivých metodických postupů je uveden níže v částech věnovaných analýzám a návrhům změn jednotlivých nástrojů.

Pro mikroekonomické analýzy byla použita data z šetření Českého statistického úřadu (ČSÚ) *Příjmy a životní podmínky domácností (SILC)* z roku

2009. Celkový počet domácností v datovém souboru *SILC* 2009 činil 9911 domácností, z toho bylo 18 pozorování (domácností) pro účely analýz vyřazeno. Na základě *Box-plot* analýzy byly vyřazeny ty domácnosti, které se extrémně odlišovaly od ostatních z hlediska tržní ceny za metr čtvereční plochy bytu/domu (3 domácnosti) a z hlediska výše splátek hypotečního úvěru (5 domácností). Dále bylo vyřazeno 10 domácností, které uvedly, že bydlí v domě či bytě s podlahovou plochou menší než 15 m².

Pro účely testování dopadů úrokového odpočtu byla použita rovněž data z šetření *Statistiky rodinných účtů (SRÚ)* ČSÚ za rok 2009. Součástí datového souboru *SILC* 2009 bohužel není údaj o výši splátek úvěrů na bydlení, který je naopak k dispozici v datech z šetření *SRÚ* (proto byl k analýzám využit i datový soubor *SRÚ* 2009). Základní soubor *SRÚ* 2009 obsahoval údaje o 2901 hospodářících domácnostech.

Krok 1: Nové regionální členění cen bydlení a nájemného

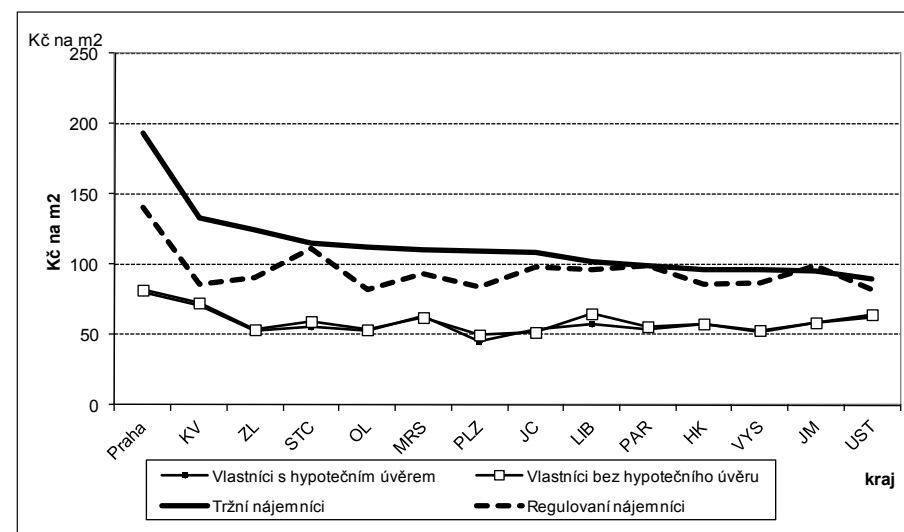
Smyslem analýz prezentovaných v této podkapitole bylo nalézt takové regionální členění podle výše tržního nájemného, resp. cen bytů, které by bylo jednoduché a přitom dostatečně odráželo regionální rozdíly v nájmech a cenách. Následně bylo toto regionální členění použito pro účely testování případných změn (alternativního nastavení) daně z nemovitosti a příspěvku na bydlení v českém prostředí. Nedostatečné regionální členění nákladů na bydlení je totiž jedním z nedostatků stávajícího příspěvku na bydlení: náklady na bydlení jsou pro účely zjištění nároku a výpočtu výše příspěvku členěny pouze podle velikostní kategorie obce (dle počtu obyvatel). To však zdaleka nepostihuje variabilitu nákladů na bydlení v plné míře a je spíše odrazem historického mechanismu deregulace nájemného, která probíhala diferencovaně právě s ohledem na velikost obce.

Regionální členění podle výše tržního (nabídkového) nájemného

Při pokusu o regionální klasifikaci tržního nájemného jsme nejdříve zkoumali, zda je možné hovořit o obecné „cenové mapě“ nákladů na nájemní bydlení,

kteřá by zahrnovala jak nájemní bydlení v bytech s regulovanými nájmy, tak nájemní byty s tržním nájemným. Z dat *SILC* 2009 jsme proto nejprve zjistili, jak se liší náklady na bydlení (přepočtené na m² celkové plochy bytu) v regulovaném a tržním nájemním bydlení v krajích (graf 11.1) a okresech (graf 11.2).

Graf 11.1: Náklady na bydlení přepočtené na m² celkové plochy bytu podle právního důvodu užívání bytu – podle krajů (seřazeno sestupně podle nákladů na bydlení v bytech s tržním nájemným)



Zdroj: vlastní výpočty, *SILC* 2009.

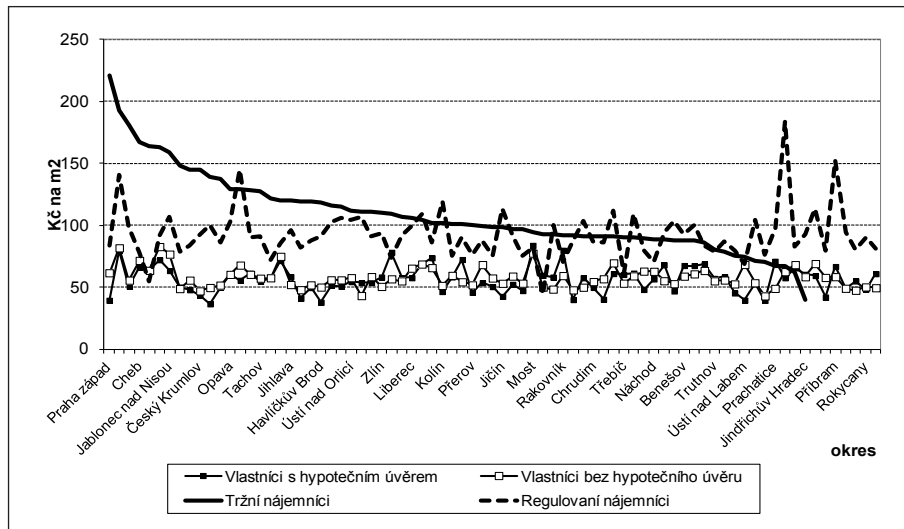
Poznámka: N = 9911.

Ačkoliv v roce 2009 již deregulace nájemného značně pokročila, byly náklady na bydlení v bytech s tržním nájemným stále ještě znatelně vyšší než náklady v bytech s regulovaným nájemným. Podstatnější zjištění ovšem je, že v roce 2009 měly náklady na bydlení v bytech s regulovaným nájemným mnohem menší mezikrajskou variabilitu (variační koeficient $V_k = 15,7$) než náklady na bydlení v bytech s tržním nájemným ($V_k = 22,1$). Mezi oběma proměnnými je vysoká korelace (Pearson $R = 0,76$), ta je ovšem způsobena vysokými hodnotami jak trž-

ního, tak regulovaného nájemného v Praze. Pokud Prahu vynecháme a sledujeme jenom souvislost mezi hodnotami tržního a regulovaného nájemného v mimopražských krajích, korelace se blíží nule (při vynechání Prahy Pearson $R = 0,05$).

Pokud se použijí data ze šetření *SILC* v členění podle jednotlivých okresů, nezávislost mezi prostorovými vzorci nákladů na bydlení v bytech s tržním nájemným na jedné straně a v bytech s regulovaným nájemným na straně druhé je ještě zřetelnější. Je třeba ovšem upozornit, že spolu se zmenšující se jednotkou sledování se zmenšují počty domácností v jednotlivých okresech, o jejichž bydlení máme ze šetření *SILC* informace – výsledkem je velká výběrová chyba a nespolehlivé průměrné hodnoty. Z grafu 11.2 je nicméně naprosto jasné, že prostorové vzorce nákladů na bydlení v bytech s tržním nájemným a v bytech s regulovaným nájemným jsou velmi odlišné.

Graf 11.2: Náklady na bydlení přepočtené na m² celkové plochy bytu podle právního důvodu užívání bytu – podle okresů (seřazeno sestupně podle nákladů na bydlení v bytech s tržním nájemným)



Zdroj: vlastní výpočty, *SILC* 2009.

Poznámka: $N = 9911$. Na ose x jsou pro ilustraci uvedeny pouze některé okresy ČR.

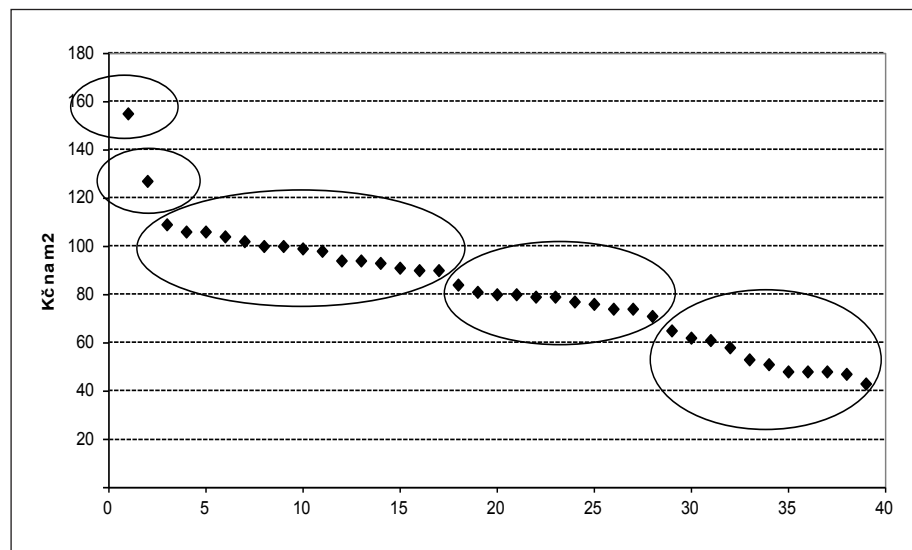
Regulace nájemného, přinejmenším tak, jak byla praktikována v roce 2009, postrádá ekonomickou logiku tržního nájemného, které se tvoří na trhu, a proto lépe odráží diferencovanou atraktivitu území než nájem regulované. Na základě výše popsaných zjištění jsme se proto rozhodli, že nebudeme pracovat s náklady na bydlení v regulovaném nájemním sektoru a v dalším textu budeme vycházet pouze z analýz nákladů na bydlení v tržním nájemním sektoru.

Ve druhém kroku jsme na základě rozdílů v nákladech na bydlení v bytech s tržním nájemným vytvořili typologii regionálního členění území České republiky. Typologie kombinuje dvě dimenze geografických odlišností. První je dimenze zachycující regionální rozdíly: 14 krajů České republiky. Druhá dimenze zachycuje velikostní a významové rozdíly mezi městy a obcemi: členění Praha – krajská města – ostatní města – venkovské obce (rozdělení do kategorií vychází z kategorizace obcí provedené ČSÚ).⁶ Kombinace těchto dvou dimenzí teoreticky umožňuje odlišit 56 možných kombinací (14 krajů krát 4 kategorie sídel). V praxi je však smysluplné odlišovat jen 39 jednotek, protože město Praha se nevyskytuje v mimopražských krajích; v kraji Praha se zase nevyskytují krajská, ostatní města ani venkovské obce a ve Středočeském kraji není žádné krajské město.

Pro každou z 39 teritoriálních jednotek jsme následně vypočítali průměrné tržní nájemné přepočtené na m² celkové plochy bytu. Při výpočtu jsme vycházeli z monitoringu nabídkových cen tržního nájemného, které pravidelně uskutečňuje Institut regionálních informací (data pocházela z roku 2009).⁷ Údaj za Prahu a krajská města byl přímo převzat z databáze IRI. Výši tržního nájemného v „ostatních městech“ jsme aproximovali průměry za celý kraj. Výši tržního nájemného ve venkovských obcích jsme odhadli odvozením z krajských průměrů – v každém kraji jsme ji snížili o tolik procent, o kolik procent byly dle speciálního šetření IRI uskutečněného v roce 2006 v kraji nižší průměrné nabídkové ceny (nikoliv nájem) nemovitostí ve venkovských obcích oproti příslušným krajským průměrům.

Vzhledem ke způsobu výpočtu a možným omezením (regionální variabilita výše nájemného nemusí kopírovat regionální variabilitu cen) je nutné považovat takto vypočítané hodnoty výše tržního nájemného ve venkovských obcích za orientační. Nakonec jsme seřadili všech 39 teritoriálních jednotek sestupně dle vypočtené hodnoty nájemného a vynesli je do grafu, ve kterém byla na ose y zobrazena průměrná hodnota tržního nájemného v jednotlivých teritori-

Graf 11.3: Pět typů území podle výše tržního nájemného přepočteného na m² celkové plochy bytu v roce 2009



Zdroj: vlastní výpočty, IRI (průměrné hodnoty pro 335 českých obcí).

álních jednotkách a na ose x byly jednotlivé teritoriální jednotky v pořadí od té s nejvyšší průměrnou hodnotou nájemného k té s nejnižší průměrnou hodnotou nájemného (graf 11.3). Na základě diskontinuit v empirickém rozložení hodnot jsme nejdříve odlišili sedm různých skupin. Vzhledem k tomu, že jsou hodnoty výše tržního nájemného na m² plochy uvedené pro venkovská sídla relativně málo spolehlivé, rozhodli jsme se sloučit skupiny 6 a 7. Obdobně jsme sloučili skupiny 3 a 4, protože mezi nimi existuje relativně nejmenší rozdíl ve výši tržních nájmů. Výsledkem těchto úprav bylo nakonec rozdělení teritorií do pěti skupin podle výše tržního nájemného (viz graf 11.3 a tabulka 11.1).

Tabulka 11.1: Pět typů území podle výše tržního nájemného přepočteného na m² celkové plochy bytu v roce 2009

	Praha	Krajská města	Ostatní města	Venkovské obce
Praha	155			
Středočeský kraj			100	79*
Jihočeský kraj		94	74	43
Plzeňský kraj		99	84	61
Karlovarský kraj		106	77	51
Ústecký kraj		90	71	58
Liberecký kraj		91	80	53
Královéhradecký kraj		100	76	48
Pardubický kraj		104	81	48
Kraj Vysočina		94	79	47
Jihomoravský kraj		127	109	74*
Olomoucký kraj		98	80	48
Zlínský kraj		102	90	65
Moravskoslezský kraj		106	93	62

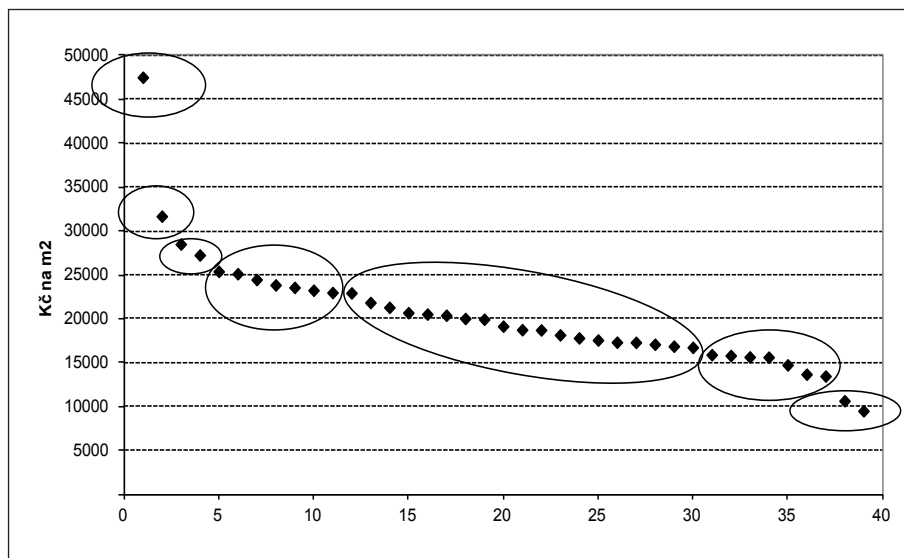
Zdroj: vlastní výpočty, IRI (průměrné hodnoty pro 335 českých obcí).

Poznámka: Venkovské obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a Brno-venkov jsou dle výše tržního nájemného zařazeny do území třetího typu, v tabulce označeného žlutou barvou.

Regionální členění podle výše cen bytů v osobním vlastnictví

Narozdíl od nájemního sektoru, neexistuje v České republice dvojí trh s vlastnickým bydlením, který by se lišil způsobem, jakým je stanovována cena bytu při změně majitele. Vedle trhu s byty v osobním vlastnictví existuje i trh s družstevními byty a také trh s rodinnými domy – těmito segmenty se ovšem nezabýváme. Analogickou metodou jako v předchozím případě jsme vytvořili typologii teritoriálních jednotek, která zachycuje geografické rozdíly v cenách vlastnického bydlení. Sedmitypové řešení představuje graf 11.4.

Graf 11.4: Sedm typů území podle průměrné výše tržní ceny bytů v osobním vlastnictví přepočtené na m² celkové plochy bytu v roce 2009

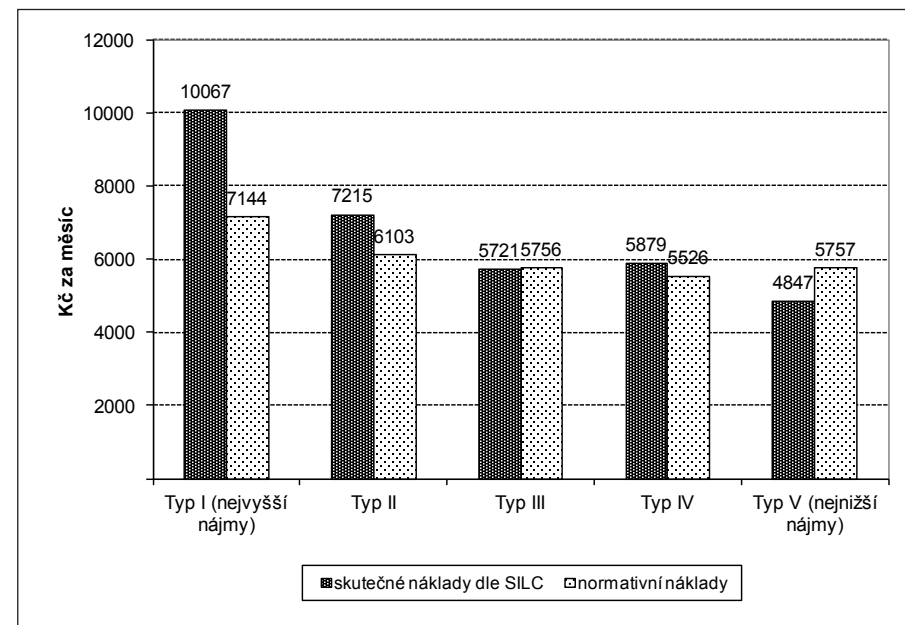


Zdroj: vlastní výpočty, IRI (průměrné hodnoty pro 335 českých obcí).

Porovnání průměrných nákladů na bydlení a normativních nákladů na bydlení v nájemních bytech s tržním nájmem v pěti typech území

S využitím dat ze šetření *SILC 2009* jsme vypočítali průměrné náklady na bydlení v každém z pěti regionálních typů podle výše nákladů na bydlení v bytech s tržním nájmem (viz rozdělení v grafu 11.3, resp. tabulce 11.1). Náklady na bydlení byly definovány stejným způsobem, jako je definuje zákon o státní sociální podpoře (117/1995 Sb., v platném znění) – započítávají se tyto položky: čisté nájemné, výdaje za elektřinu, plyn, ústřední topení, vodné a stočné, ostatní služby spojené s obýváním bytu a normativní náklady na další možná paliva pro vytápění. S výjimkou poslední položky jsou všechny částky převzaty přímo ze šetření *SILC 2009*. Poslední položka je stanovena normativně podle zákona o státní sociální podpoře.

Graf 11.5: Náklady na bydlení v bytech s tržním nájmem podle pěti regionálních typů výše tržního nájmu



Zdroj: vlastní výpočty, *SILC 2009*.

Poznámka: N = 509.

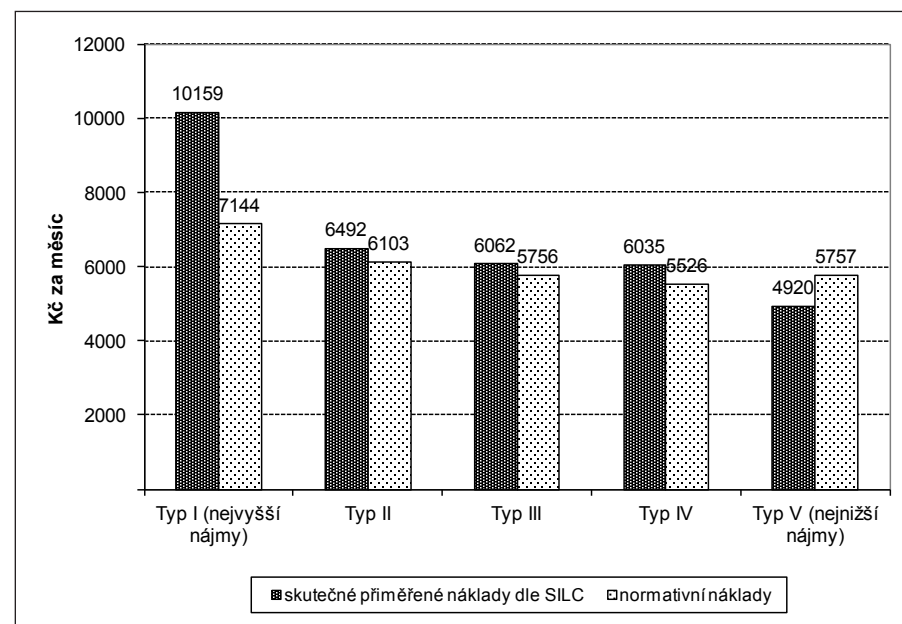
V grafu 11.5 jsou tyto skutečné náklady na bydlení porovnány s průměrnými normativními náklady na bydlení spočtenými podle výše citovaného zákona. Smyslem tohoto srovnání bylo zjistit, nakolik se průměrná výše normativních nákladů stanovená zákonem pro účely výpočtu příspěvku na bydlení liší v nově vytvořeném regionálním členění od průměrné výše skutečných nákladů na bydlení. Pokud by totiž normativní náklady na bydlení byly výrazně nižší v porovnání se skutečnými náklady na bydlení, řada domácností by byla vyloučena z efektivní pomoci v podobě příspěvku na bydlení (protože stanovená část jejich rozhodného příjmu přesáhne částku normativních nákladů), resp. bude pobírat nižší příspěvek, než by odpovídalo „nákladnosti“ obce, ve které žijí. Pokud by naopak normativní náklady na bydlení byly výrazně vyš-

ší v porovnání se skutečnými náklady na bydlení, mohl by v dané obci vznikat tlak na další růst nájemného (inflační tlak), protože minimálně části domácností s nárokem na příspěvek na bydlení by byl růst nájemného hrazen nárůstem příspěvku na bydlení.

Z grafu 11.5 je zřejmé, že u respondentů žijících v obcích spadajících do regionálních typů 3 a 4 (krajská města, většina ostatních měst v krajích a venkovské obce ve Středočeském a Jihomoravském kraji) jsou průměrné skutečné náklady na bydlení a normativní náklady velmi blízké. V regionálním typu 5, představovaném převážně venkovskými obcemi, jsou skutečné náklady nižší než náklady normativní. Naopak v Brně (typ 2) a zvláště v Praze (typ 1) jsou skutečné náklady domácností nájemníků zjištěné z šetření *SILC* podstatně vyšší než náklady normativní.

Při podrobnějším zkoumání výsledků jsme ovšem zjistili, že zatímco struktura domácností v obcích různých regionálních typů je dosti podobná, jednotlivé podskupiny respondentů (dané vytvořeným regionálním členěním) se statisticky významně liší velikostí obývaných bytů. Některé domácnosti měly skutečné náklady na bydlení vysoké alespoň zčásti proto, že obývaly v průměru větší byty než ostatní domácnosti. V posledním kroku jsme proto přepočítali skutečné náklady na bydlení na hypotetické náklady, jaké by domácnosti platily, kdyby obývaly byty „přiměřené velikosti“, a ve všech obcích by tak velikostní struktura bytů odpovídala velikosti domácností. Při výpočtu těchto přiměřených nákladů na bydlení jsme nejprve z šetření *SILC* zjistili skutečnou výši nájemného na m² plochy bytu pro každou domácnost, a získanou částku jsme vynásobili průměrným počtem m² bytu „přiměřené velikosti“, která odpovídala 45 m² pro domácnosti s jedním členem, 57 m² pro domácnosti se dvěma členy, 68 m² pro domácnosti se třemi členy a 75 m² pro domácnosti se čtyřmi a více členy.⁸ V poslední fázi byly k tomuto hypotetickému nájemnému přičteny skutečné náklady jednotlivých domácností na úhradu služeb spojených s přiměřeným bydlením. Takto vypočtené „přiměřené náklady“ na bydlení byly znovu porovnány s normativními náklady vypočtenými podle zákona. Při zakalkulování „přiměřenosti“ velikosti bydlení zůstávají náklady odlišné od normativních nákladů jen ve dvou regionálních kategoriích – v Praze (typ 1) jsou pořád podstatně vyšší než normativní náklady, zatímco ve venkovských obcích většiny krajů (typ 5) zůstávají i přepočtené náklady nižší než náklady normativní.

Graf 11.6: Hypotetické náklady na bydlení v bytech s tržním nájemným za předpokladu, že všechny domácnosti obývají byt „přiměřené velikosti“ – podle pěti regionálních typů výše tržního nájemného



Zdroj: vlastní výpočty, *SILC 2009*.

Poznámka: N = 509.

Krok 2: Alternativní nastavení příspěvku na bydlení

Výše provedené analýzy a z nich získané regionální členění dle výše tržního nájemného placeného domácnostmi podle dat *SILC 2009* (resp. dat IRI, s.r.o.) bylo výchozím krokem pro úpravy stávajícího příspěvku na bydlení. Od 1. 1. 2007 má na příspěvek na bydlení nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v něm hlášen k trvalému pobytu a jehož náklady na bydlení tvoří více než 30 % (35 % v Praze) rozhodného příjmu v rodině a současně těchto 30 % (resp. 35 % v Praze) rozhodného příjmu nepřesahuje výši normativních nákladů na bydlení (jsou stanoveny opět zákonem a každoročně valorizovány).

Rozhodným příjmem je příjem za předcházející kalendářní čtvrtletí a započítávají se do něj rovněž přídavek na dítě a rodičovský příspěvek (pokud na něj vzniká žadateli ze zákona nárok). Náklady na bydlení se stanoví jako jejich průměr za kalendářní čtvrtletí bezprostředně předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje, popřípadě uplatňuje. Nákladem na bydlení přitom není pouze nájem u domácností z nájemního sektoru, resp. „srovnatelné náklady“ u družstevníků a vlastníků (jejich výše je stanovena zákonem), ale i náklady za energie, vodné a stočné, odpady, vytápění.

Normativní náklady na bydlení zahrnují pro nájemní byty částky nájemného a pro družstevní byty a byty vlastníků obdobné (srovnatelné) náklady. Dále jsou do nich zahrnuty ceny služeb a energií. Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Jsou stanoveny pevnými částkami uvedenými v zákoně a každoročně valorizovány. U bytů užívaných na základě nájemní smlouvy rostou s počtem osob v rodině (jedna, dvě, tři, čtyři a více osob) a současně se zvyšují s rostoucí velikostí obce (Praha, více než 100 000 obyvatel, 50 000–99 999 obyvatel, 10 000–49 999 obyvatel a obce s méně než 9 999 obyvateli). U družstevních bytů a bytů vlastníků rostou pouze s počtem osob v rodině (velikost obce nehraje roli).⁹

Za pozitivum a zřejmě nejpodstatnější změnu příspěvku na bydlení od 1. 1. 2007 lze označit skutečnost, že již nebere v úvahu pouze normativní náklady na bydlení (u předchozí podoby příspěvku platné do konce roku 2006 to byla část životního minima na společné potřeby členů domácnosti), ale při výpočtu výše dávky se zohledňují i skutečné náklady na bydlení. Pro určení výše příspěvku je pak rozhodující nižší z obou částek. To přispívá ke snížení nákladů státního rozpočtu oproti situaci, kdy by do výpočtu výše příspěvku vstupovaly pouze normativní náklady na bydlení. Přetrvávajícím nedostatkem současné podoby příspěvku na bydlení je však skutečnost, že normativní náklady nejsou dostatečně diferencovány podle regionálních rozdílů ve výši (tržního) nájemného. Normativní náklady na bydlení sice s velikostí obce rostou (pro nájemníky), nicméně je předpokládáno, že se neliší například mezi Ústím nad Labem a Hradcem Králové, tedy mezi obcemi, které patří do stejné velikostní kategorie (dle počtu obyvatel).

Ve skutečnosti je však výše tržního nájemného v těchto obcích odlišná. Právě s ohledem na skutečnost, že příspěvek na bydlení nedostatečně reflektuje regionální rozdíly ve výši nájemného, a to zejména v situaci, kdy skutečné náklady na bydlení jsou vyšší než normativní, byla provedena výše popsaná regionální segmentace dle výše tržního nájemného. Výsledné členění (tabulka 11.1) bylo použito jako základ pro úpravu výše normativních nákladů stávající podoby příspěvku na bydlení.

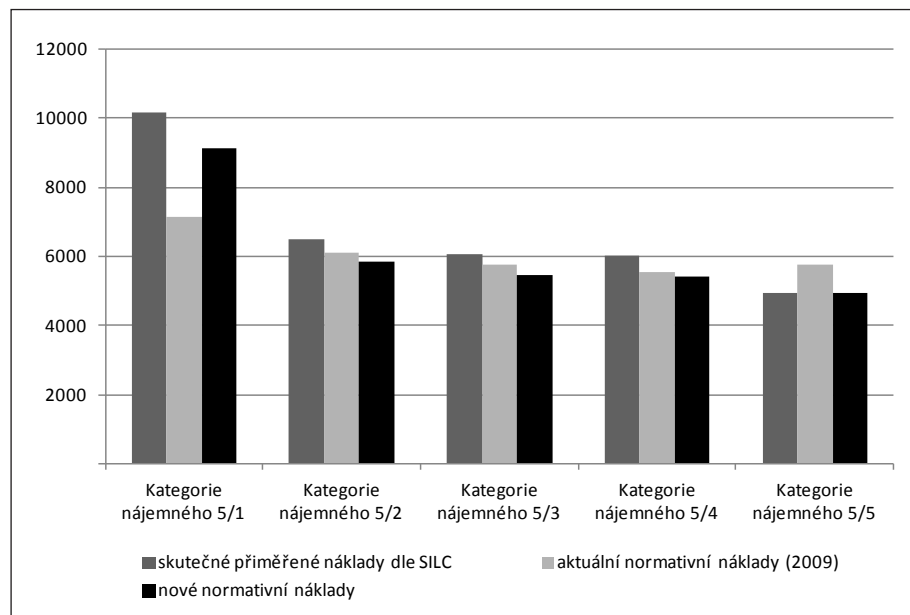
Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky podle nového regionálního členění

Při stanovení upravené výše normativních nákladů na bydlení pro nájemce bytů bylo využito výše uvedené srovnání skutečných¹⁰ přiměřených (tj. přepočtených na velikost bytu odpovídající počtu členů domácnosti) nákladů na bydlení získaných z dat *SILC 2009* (přesněji podsouboru domácností nájemníků hradicích tržní nájemné)¹¹ a průměrných normativních nákladů zjištěných z dat *SILC 2009* (opět pro podskupinu nájemníků hradicích tržní nájemné).

Z grafu 11.7 je patrné, že zatímco v Praze jsou průměrné normativní náklady nájemníků hradicích tržní nájemné výrazně pod úrovní skutečných přiměřených nákladů na bydlení, ve venkovských obcích (kategorie nájemného 5/5 v grafu 11.7) jsou naopak průměrné normativní náklady nájemníků výrazně vyšší než skutečné přiměřené náklady na bydlení. Z toho vyplývá, že zatímco v Praze některé domácnosti na příspěvek na bydlení vůbec nedosáhnou, případně je jeho výše značně limitována s ohledem na rozdíl ve výši skutečných přiměřených a průměrných normativních nákladů, v obcích zařazených do páté zóny (kategorie nájemného 5/5 v grafu 11.7) by naopak hypoteticky mohl vzniknout tlak na inflaci nájemného.

Naším cílem bylo proto ve všech zónách (kategoriích nájemného) stanovit novou výši normativních nákladů na bydlení tak, aby byla vždy mírně pod úrovní skutečných přiměřených nákladů na bydlení a nastavení příspěvku tak nevyvolávalo případné inflační tlaky na další růst nájemného. Určení nové výše normativních nákladů je vždy do značné míry arbitrární, proto bylo otestováno několik alternativ (graf 11.8).

Graf 11.7: Stanovení nových normativních nákladů pro jednotlivé zóny tržního nájemného



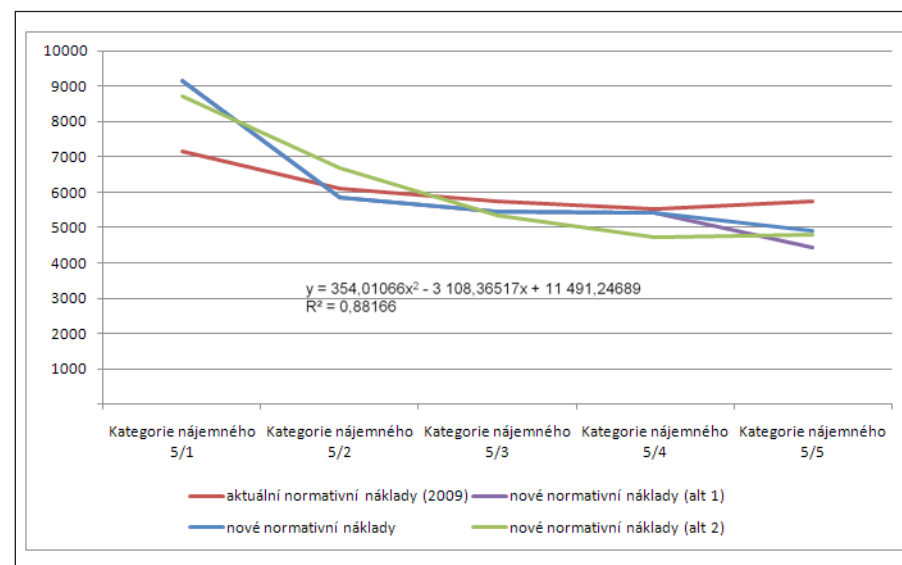
Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Poznámka: N = 509.

V první variantě byly normativní náklady stanoveny jako 90 % skutečných průměrných nákladů na bydlení v jednotlivých zónách (alt 1 v grafu 11.8). U této varianty by došlo k výraznějšímu navýšení normativních nákladů v Praze (zóna 1, resp. kategorie nájemného 5/1), u druhé až čtvrté zóny by se nově stanovené normativní náklady příliš neodchýlily od stávajících normativních nákladů (červená křivka v grafu 11.8), nicméně u venkovských obcí (zóna 5) by došlo k jejich výraznému snížení. Vzhledem ke skutečnosti, že výše skutečných nákladů byla právě pro venkovské obce s ohledem na omezený počet pozorování nejméně spolehlivá, propad výše normativních nákladů v této kategorii (zóně) by nebyl žádoucí.

Alternativně byla proto křivka nových normativních nákladů stanovených jako 90 % skutečných průměrných nákladů proložena polynomickým trendem 2. stupně (alt 2 v grafu 11.8; je uvedena rovněž regresní rovnice a hod-

Graf 11.8: Alternativní možnosti stanovení nových normativních nákladů pro jednotlivé zóny tržního nájemného



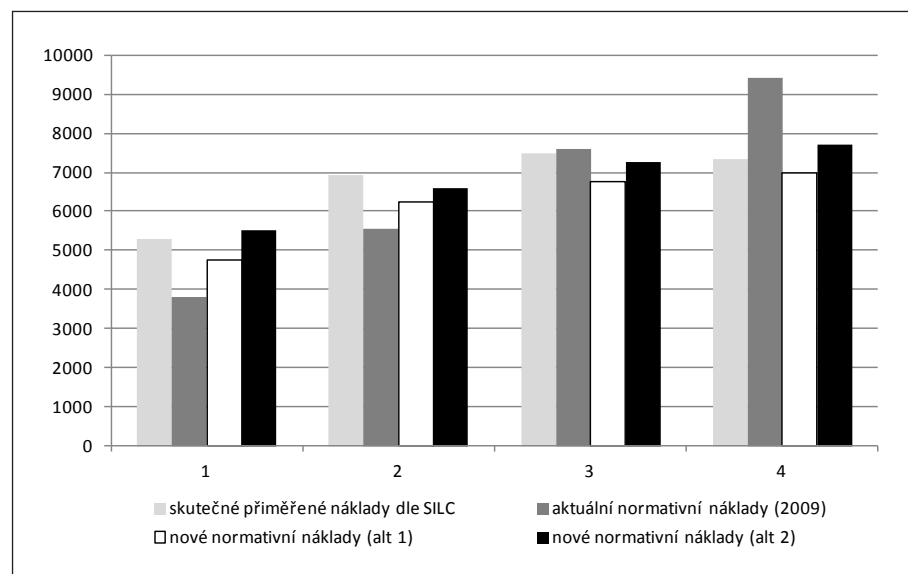
Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009. N = 509.

nota R^2). Při stanovení normativních nákladů podle této křivky by sice došlo k žádoucímu „přiblížení“ nově určených a původních normativních nákladů u venkovských obcí (zóna 5), nicméně současně k nežádoucímu navýšení normativních nákladů v zóně 2 (normativní náklady by převýšily skutečné průměrné náklady) a nežádoucímu propadu normativních nákladů v zóně 4. Nejlepší alternativou se proto ukázalo stanovení normativních nákladů ve všech zónách na úrovni 90 % skutečných průměrných nákladů na bydlení s výjimkou venkovských obcí (zóny 5), kde byly stanoveny na úrovni skutečných průměrných nákladů. Výsledné nové normativní náklady jsou v grafu 11.7 odlišeny černě, v grafu 11.8 jejich průběh ukazuje modrá křivka.

Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky podle počtu osob v domácnosti

Stávající normativní náklady na bydlení jsou členěny nejen z územního hlediska (resp. podle velikostních kategorií obcí), ale i podle počtu členů domácnosti – s rostoucím počtem osob v rodině se výše normativních nákladů zvyšuje. Na úpravu normativních nákladů pro nově vytvořené regionální členění (5 zón) bylo proto nezbytné navázat stanovení jejich výše právě i s ohledem na velikost (počet členů) domácnosti. V prvním kroku bylo proto provedeno opět srovnání průměrných skutečných nákladů na bydlení a průměrných normativních nákladů na bydlení (platných dle zákona v roce 2009), tentokrát podle velikosti domácnosti (počtu osob v rodině), opět na podsouboru domácností žijících v nájemních bytech a hradících tržní nájemné (graf 11.9).

Graf 11.9: Alternativní stanovení nových normativních nákladů pro různé kategorie velikosti domácnosti (počet členů domácnosti)



Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Poznámka: N = 509.

Z provedeného srovnání vyplynulo, že zatímco skutečné průměrné náklady na bydlení rostou s počtem členů domácnosti klesajícím tempem (tj. odrážejí rostoucí úspory z rozsahu u vícečlenných domácností), normativní náklady se s rostoucí velikostí domácnosti zvyšují prakticky lineárně, tj. pro domácnosti se třemi a více členy už normativní náklady převyšují skutečné průměrné náklady na bydlení.

Nové normativní náklady pro různé velikosti domácností byly stanoveny arbitrárně ve dvou alternativách. V první alternativě (alt 1) ve výši 90 % průměrných skutečných nákladů pro jednotlivé velikostní kategorie domácností (pouze u domácností se čtyřmi a více členy na úrovni 95 % průměrných skutečných nákladů na bydlení).¹² V grafu 11.9 odpovídají takto vymezeným normativním nákladům bílé sloupce. Alternativně byly nové normativní náklady pro jednotlivé velikosti domácností stanoveny tak, že skutečné průměrné náklady zjištěné z datového souboru *SILC 2009* byly proloženy logaritmickou křivkou a výše nových normativních nákladů (alt 2, v grafu znázorněna černě) byla stanovena s využitím parametrů tohoto modelu. Logaritmický trend byl zvolen právě s ohledem na logiku rostoucích úspor z rozsahu, kdy s rostoucím počtem členů domácnosti náklady na bydlení nerostou lineárně, ale s každým dalším členem o stále nižší částku. Ani jednu z obou alternativ nebylo možné tentokrát *a priori* hodnotit jako vhodnější, a proto do dalších simulací vstoupily obě alternativy nového nastavení normativních nákladů podle velikosti domácnosti nájemníků.

Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro nájemníky v kombinaci regionální třídění a velikosti domácnosti

Dalším krokem bylo určit výši nových normativních nákladů pro kombinace regionálního členění (5 zón, resp. kategorií nájemného) a velikosti domácnosti. Vzhledem ke skutečnosti, že nové normativní náklady byly pro různé velikosti domácností stanoveny dvěma způsoby (jako 90 % skutečných průměrných nákladů a s využitím logaritmického trendu) a s ohledem na dva možné způsoby stanovení kombinace nových normativních nákladů (buď „rozpočtením“ nových normativních nákladů pro jednotlivé zóny dle průměrné vzdálenosti nových normativních nákladů za jednotlivé kategorie velikos-

Tabulka 11.2: Nové normativní náklady pro kategorie velikosti domácností a geografické zóny; domácnosti nájemníků

Osob	Kategorie nájemného 5/1	Kategorie nájemného 5/2	Kategorie nájemného 5/3	Kategorie nájemného 5/4	Kategorie nájemného 5/5
1	7 363	4 705	4 393	4 374	3 961
2	9 633	6 156	5 748	5 723	5 183
3	10 434	6 668	6 226	6 198	5 614
4+	10 800	6 902	6 444	6 416	5 811

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

ti domácnosti, nebo naopak „rozpočtením“ nových normativních nákladů pro jednotlivé velikosti domácností do zón dle průměrné vzdálenosti nových normativních nákladů mezi zónami), vznikly čtyři různé varianty nových normativních nákladů pro kombinaci územního členění (5 zón, resp. kategorií nájemného) a velikosti domácnosti (domácnosti s jedním až čtyřmi a více členy).

Všechny kombinace byly využity pro testování alternativního nastavení příspěvku na bydlení; s ohledem na omezený prostor však uvádíme v tabulce 11.2 pouze tu kombinaci, která se z pohledu celkových veřejných nákladů na výplatu příspěvku (nejnižší veřejné výdaje) a podílu příjmově slabých domácností s nárokem na příspěvek na bydlení (relativně nejvyšší) ukázala jako nejvhodnější. Jedná se o alternativu kombinující nové normativní náklady pro geografické zóny s alt 1 pro nové normativní náklady pro různé kategorie velikosti domácnosti.

Alternativní stanovení výše normativních nákladů na bydlení pro vlastníky a družstevníky bydlení

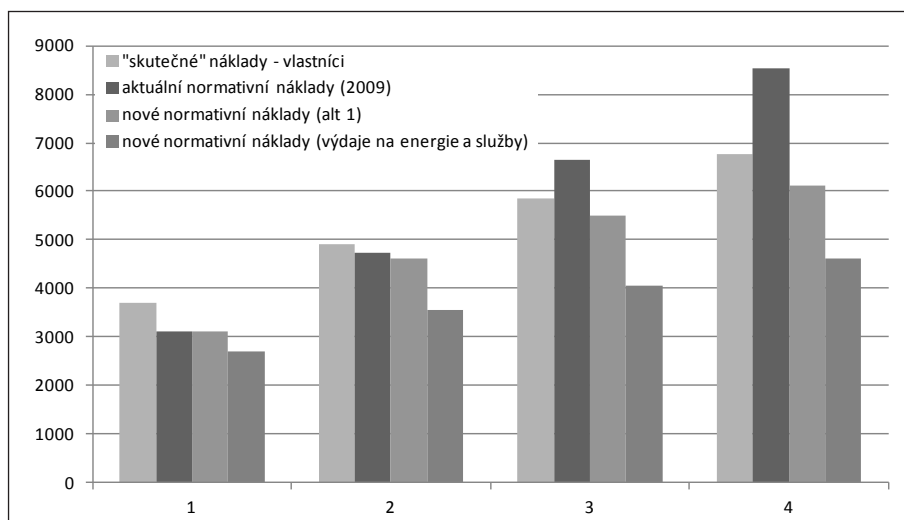
Kromě úpravy normativních nákladů na bydlení pro domácnosti nájemníků byla provedena (obdobným způsobem jako pro domácnosti nájemníků) rovněž úprava normativních nákladů pro domácnosti žijící v družstevních bytech a bytech v osobním vlastnictví (případně vlastních domech). Připomeňme, že normativní náklady na bydlení jsou v případě těchto domácností členěny pou-

ze podle velikosti domácnosti (s rostoucím počtem členů domácnosti rostou), nejsou však na rozdíl od normativních nákladů pro nájemníky rozlišeny podle velikosti obce (není užíváno ani žádné jiné regionální členění).

Pokud by normativní náklady pro domácnosti družstevníků a vlastníků bydlení zahrnovaly pouze náklady na elektřinu, plyn, ústřední topení, vodné a stočné, ostatní služby spojené s užíváním bytu a náklady na pevná paliva, byla by absence regionálního členění pochopitelná, protože výše těchto nákladů je ovlivněna zejména spotřebou jednotlivých domácností (a jejich velikostí), ale regionálně se příliš neliší. Normativní náklady těchto domácností však zahrnují i tzv. srovnatelné náklady (srovnatelné ve smyslu nájemného a služeb spojených s užíváním bytu u domácností nájemníků), tj. zřejmě jakousi formu imputovaného nájemného.¹³ Za předpokladu, že je výše těchto srovnatelných nákladů odvozena z cen vlastnického bydlení, pak je absence regionálního členění chybná, a to s ohledem na značnou variabilitu cen vlastnického bydlení (která je v praxi ještě větší než v případě tržního nájemného).

Na druhou stranu je platba imputovaného nájemného vlastníků bydlení z veřejných prostředků minimálně neopodstatněná – imputované nájemné vlastníci bydlení fakticky neplatí a splátky hypotečních úvěrů nebo vlastní „příspěvky do fondu oprav“ (resp. vlastní prostředky vložené do rekonstrukce bytů či domů) přímo zvyšují investiční bohatství podporované domácnosti. Proto jsme se vedle úpravy stávajících normativních nákladů zahrnujících imputované nájemné zabývali též variantou, podle které by normativní náklady vlastníků a družstevníků bydlení zahrnovaly pouze náklady na energie a služby spojené s užíváním domu/bytu. V grafu 11.10 jsou vyneseny (zleva doprava) pro jednotlivé velikostní kategorie domácností průměrné skutečné náklady domácností družstevníků a vlastníků (dle dat SILC 2009), výše aktuálních normativních nákladů v roce 2009, výše upravených normativních nákladů pro domácnosti družstevníků a vlastníků s využitím logaritmického trendu (alt 1) a výše upravených normativních nákladů odpovídající průměrné výši nákladů na energie a služby¹⁴ spojené s užíváním bytu/domu pro domácnosti družstevníků a vlastníků.

Graf 11.10: Alternativní možnosti stanovení nových normativních nákladů pro domácnosti družstevníků a vlastníků



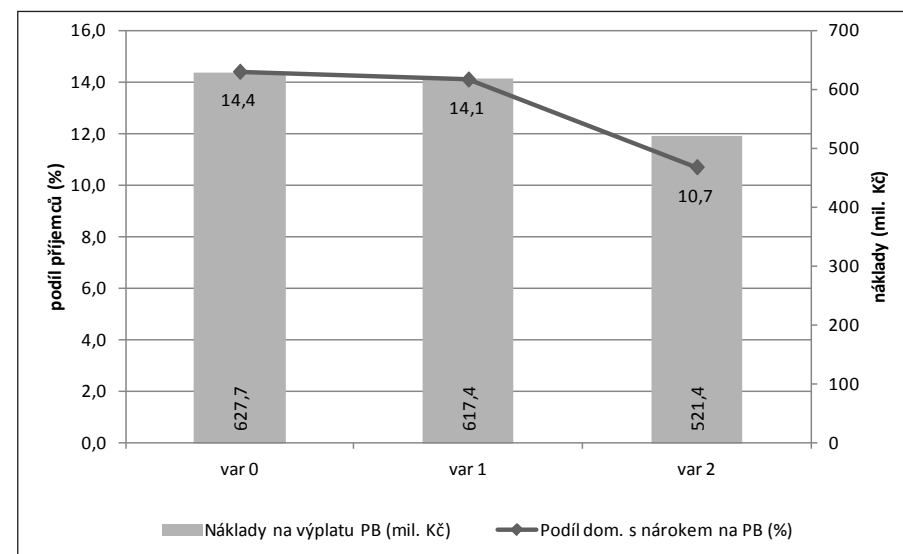
Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Poznámka: N = 7520.

Efekty úprav regionálního členění a výše normativních nákladů na bydlení

Výše uvedené částky nově stanovených (upravených) normativních nákladů pro domácnosti nájemníků i domácnosti družstevníků a vlastníků byly následně použity pro otestování dopadů změn ve struktuře (nové regionální členění) a výši normativních nákladů na podíl a strukturu příjemců příspěvku na bydlení a celkových nákladů na výplatu příspěvku (za předpokladu 100% *take-up*, tj. v situaci, kdy by všechny oprávněné domácnosti o příspěvek na bydlení skutečně požádaly). V datovém souboru *SILC 2009* byl porovnáván současný stav (nastavení příspěvku v roce 2009) a různé kombinace „nejlepších“ dvou alternativ (kritériem pro jejich výběr byla co nejnižší celková částka veřejných nákladů na výplatu příspěvku za předpokladu 100% *take-up*; podmínka, že příspěvek na bydlení by v porovnání s výchozím stavem v roce 2009 měl více podporovat domácnosti nájemníků a méně domácnosti vlastníků a v ne-

Graf 11.11: Srovnání vybraných variant alternativního nastavení příspěvku na bydlení z hlediska podílu domácností s nárokem na příspěvek a měsíčních nákladů na výplatu příspěvku

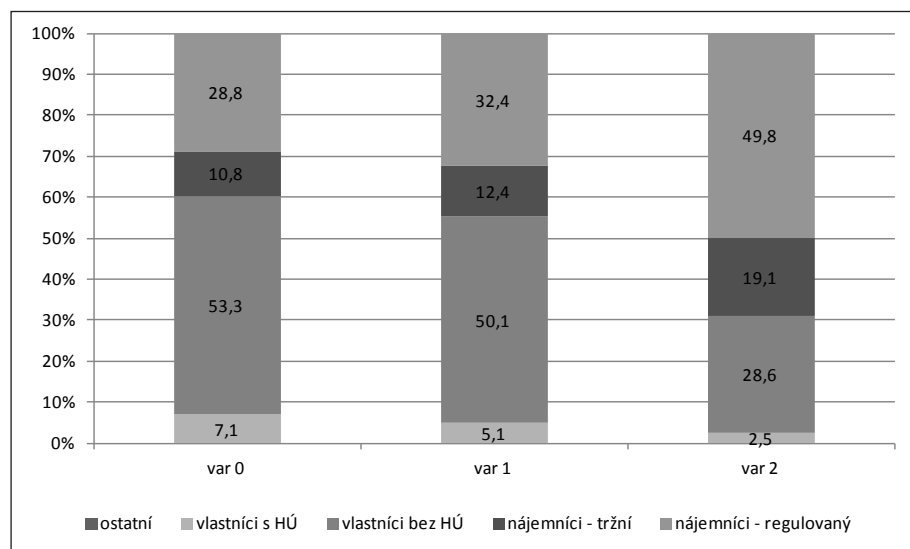


Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Poznámka: N = 9504.

poslední řadě efektivnost příspěvku, tedy jeho zacílení na příjmově slabší domácnosti):

1. varianta 0 (var 0) odpovídá výchozímu stavu, tj. zákonné podobě příspěvku na bydlení v roce 2009;
2. varianta 1 (var 1) odpovídá výši upravených normativních nákladů na bydlení pro nájemníky uvedených v tabulce 11.2 a výši upravených normativních nákladů na bydlení pro družstevníky a vlastníky s využitím logaritmického trendu;
3. varianta 2 (var 2) odpovídá výši upravených normativních nákladů na bydlení pro nájemníky uvedených v tabulce 11.2 a výši upravených normativních nákladů na bydlení pro družstevníky a vlastníky odpovídající průměrným nákladům na energie a služby spojené s užíváním bytu/domu.

Graf 11.12: Srovnání vybraných variant alternativního nastavení příspěvku na bydlení z hlediska struktury domácností s nárokem na příspěvek podle právního důvodu užívání

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Poznámka: N = 9504.

Z grafu 11.11 je patrné, že největší úsporu z hlediska celkového objemu prostředků vyplacených měsíčně formou příspěvku na bydlení by přinesla varianta 2, současně by však při této variantě nastavení příspěvku na bydlení byl nejnižší i podíl domácností s nárokem na příspěvek – v porovnání s výchozím stavem (var 0) by se měsíční náklady na výplatu příspěvku snížily o 106 mil. Kč a zároveň by se podíl domácností s nárokem na příspěvek na bydlení snížil o necelé 4 procentní body.

Z grafu 11.12 je zřejmé, že na příspěvek na bydlení měly v roce 2009 nárok ve větší míře (zhruba 60 % celkového počtu domácností s nárokem na příspěvek na bydlení) domácnosti vlastníků a pouze v menší míře (zhruba 40 % celkového počtu domácností s nárokem na příspěvek na bydlení) domácnosti nájemníků. U varianty 1 se podíl domácností vlastníků s nárokem na příspěvek na bydlení sice mírně snížil (zhruba o 5 procentních bodů), nicméně do-

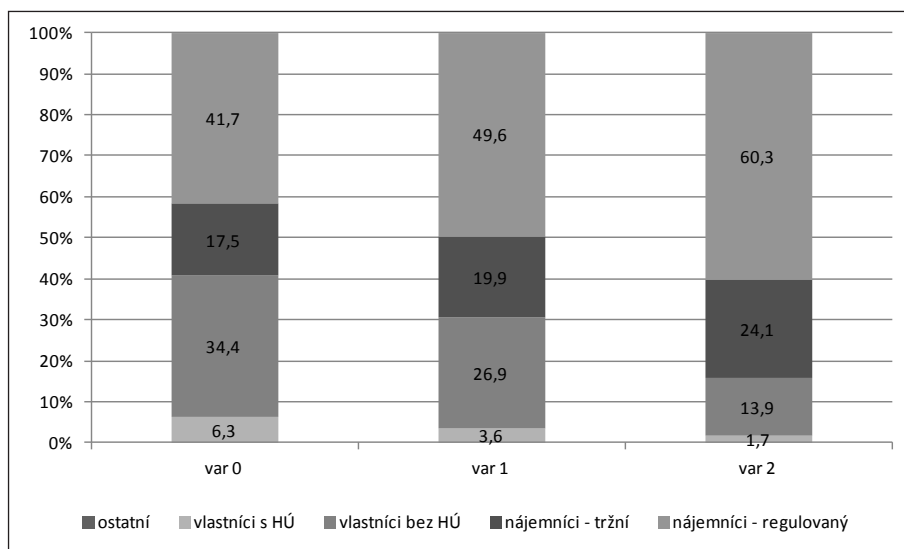
mácnosti vlastníků by stále tvořily většinu domácností s nárokem na příspěvek. V případě varianty 2 je už situace opačná – domácnosti vlastníků by se na celkovém počtu domácností s nárokem na příspěvek podílely už pouze z 31 %, naopak domácnosti nájemníků z více než 69 %.

Posílení podílu domácností nájemníků mezi příjemci příspěvku na bydlení je žádoucí nejen s ohledem na rostoucí náklady na bydlení této skupiny domácností z důvodu deregulace nájemného, ale i s ohledem na stabilizaci segmentu nájemního bydlení, které jsme se věnovali v předcházející kapitole této monografie. Stabilizace segmentu nájemního bydlení je podstatná např. z hlediska potenciálních dopadů ekonomických (finančních) krizí, kdy se ukazuje, že země s relativně významným podílem nájemního bydlení (typicky Německo, Švýcarsko) byly schopny se s dopady krize v oblasti bydlení vypořádat podstatně lépe než země s dominantním podílem vlastnického bydlení (typicky Irsko, Španělsko, ale také např. Maďarsko).

Podíl domácností s nárokem na příspěvek na bydlení ještě nevypovídá o tom, jak je mezi domácnostmi podle právního důvodu užívání distribuován objem vyplaceného příspěvku. Graf 11.13 proto ukazuje, jakou část celkové částky vyplaceného příspěvku by čerpaly domácnosti vlastníků a jakou část domácnosti nájemníků. Z grafu je patrné, že vlastníci se na celkovém objemu vyplaceného příspěvku v roce 2009 (za předpokladu 100% *take-up*) podíleli zhruba ze 41 %, přestože jejich zastoupení mezi příjemci příspěvku činilo přes 60 %. Naopak, podíl nájemníků na čerpání celkového objemu vyplaceného příspěvku by byl vyšší (zhruba 59 %), než by odpovídalo podílu příjemců z řad nájemníků na celkovém objemu vyplaceného příspěvku na bydlení (necelých 40 %). Při alternativním nastavení příspěvku na bydlení by se částka příspěvku vyplacená vlastníkům bydlení snížila až na necelých 16 % z celkového objemu vyplaceného příspěvku u varianty 2.

Z analýzy příjemců příspěvku na bydlení podle výše celkových čistých příjmů na spotřební jednotku vyplynulo, že příspěvek byl v roce 2009 velmi dobře zacílen na příjmově slabší domácnosti – více než 90 % příjemců příspěvku na bydlení tvořily domácnosti z prvních tří decilů příjmového rozložení. Jinými slovy, příspěvek na bydlení splňoval požadavek na redistribuci bohatství směrem k sociálně potřebným domácnostem (minimálně v situaci, kdy za sociálně potřebné označíme příjmově nejslabší domácnosti).

Graf 11.13: Srovnání vybraných variant alternativního nastavení příspěvku na bydlení z hlediska struktury celkového objemu vyplaceného příspěvku podle právního důvodu užívání domu/bytu



Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Poznámka: N = 9504.

Pokud bychom ovšem sociální potřebnost odvozovali i od celkového bohatství domácnosti, jehož podstatnou část tvoří v případě vlastníků hodnota jejich bytu či domu, obrázek by se pravděpodobně podstatně změnil. Stávající nastavení příspěvku na bydlení tak podporuje i ty domácnosti, které mají dostatečný kapitál ve formě vlastního bydlení, se kterým za určitých podmínek mohou disponovat. Zacílení příspěvku na příjmově nejslabší domácnosti je patrné i u varianty 1, kdy se zásadním způsobem neměnily normativní náklady pro domácnosti vlastníků, ale došlo zejména ke změně normativních nákladů domácností nájemníků. V případě varianty 2, u které došlo k výraznému snížení normativních nákladů pro domácnosti vlastníků bydlení, se domácnosti z prvních tří decilů příjmového rozdělení podílely na celkovém počtu příjemců stále z téměř 87 %, tj. zacílení příspěvku na příjmově nejslabší domácnosti

zůstalo velmi dobré, a přitom toto nové nastavení již reflektovalo i nerovnosti mezi domácnostmi nájemníků a vlastníků v „kapitálu“ či „bohatství“ v podobě vlastněných rezidenčních nemovitostí.¹⁵

O zacílení příspěvku na sociálně potřebné domácnosti nesvědčí pouze to, zda jej pobírají zejména příjmově nejslabší domácnosti, ale i skutečnost, nakolik příspěvek přispívá k redukcí podílu domácností, pro něž je (mohlo by se stát) bydlení potenciálně finančně nedostupným. Pro jednotlivé varianty byl proto vypočten podíl domácností s tzv. záporným reziduálním příjmem. Ukázalo se, že všechna alternativní nastavení příspěvku na bydlení v tomto směru přináší lepší výsledky (ve smyslu nižšího podílu domácností ohrožených finanční nedostupností svého stávajícího bydlení, tj. nižšího podílu domácností se záporným reziduálním příjmem) než neupravená podoba příspěvku platná pro rok 2009 (var 0). Nejlepší výsledky z pohledu tohoto ukazatele přináší varianta 1 (jen 6,1 % domácností se záporným reziduálním příjmem v porovnání se 7,6 % dle stávajícího příspěvku). Protože však ani varianta 2 není z tohoto pohledu výrazněji horší a vzhledem k výše uvedeným argumentům (neopodstatněnosti platby příspěvku na bydlení na imputované nájemné či náklady na modernizaci bytu vlastníka bydlení) stejně jako ke značné veřejné úspoře vyplývající ze snížení normativních nákladů pro domácnosti vlastníků a posílení „tenure neutrality“ jsme se v dalších krocích testování přiklonili k variantě 2 (var 2).

Návrh anticyklické úpravy valorizace normativních nákladů na bydlení

Normativní náklady na bydlení u současného příspěvku na bydlení jsou každoročně valorizovány a upravovány s ohledem na vývoj nákladů na bydlení, cen stavebních prací apod. Jestliže se očekává růst nákladů na bydlení, normativní náklady rostou a *vice versa*. Otázkou je, zda by příspěvek měl více podporovat vlastníky a družstevníky v okamžiku, kdy dochází k růstu cen nemovitostí a hodnota jejich majetku roste. V takové situaci by příspěvek mohl nepřímo (přestože, jak bylo ukázáno výše, je zacílen zejména na domácnosti prvních tří příjmových decilů) stimulovat domácnosti nájemníků ke vstupu do vlastnického bydlení. Naopak v situaci, kdy se očekává pokles nákladů na bydlení, normativní náklady budou stagnovat nebo dokonce klesat. Pokles ná-

kladů na bydlení je však obvykle spojen s ekonomickou stagnací nebo recesí. Nabízí se proto otázka, zda by nebylo vhodné, aby příspěvek za takové situace působil spíše proticyklicky, tj. stimuloval poptávku prostřednictvím růstu normativních nákladů. Z tohoto úhlu pohledu stávající podoba příspěvku na bydlení nesplňuje požadavek na anticykličnost.

Zmíněnou anticykličnost příspěvku na bydlení jsme se pokusili začlenit do návrhu valorizace normativních nákladů, která by nebyla závislá pouze na očekávaném vývoji nákladů na bydlení, ale i na aktuálním vývoji cen bytů.¹⁶ Zjednodušený mechanismus anticyklické úpravy valorizace normativních nákladů by byl následující: V okamžiku, kdy ceny bytů rostou (což je obvykle v období celkového ekonomického růstu) by normativní náklady nájemníků byly valorizovány dodatečně o složku zohledňující nárůst cen bytů (detailně je mechanismus popsán na konkrétních příkladech níže), a naopak normativní náklady vlastníků a družstevníků by o tuto složku byly devalvovány. V období růstu cen by tak nájemníci byli z pohledu příspěvku na bydlení stimulováni k setrvání v sektoru nájemního bydlení (jejich normativní náklady by rostly, zatímco normativní náklady vlastníků by se snižovaly) a v období recese (resp. propadu cen bytů) by naopak příspěvek ve větší míře pomáhal vlastníkům udržet si stávající bydlení (jejich normativní náklady by rostly a sblížovaly se s hladinou normativních nákladů nájemníků, které by naopak klesaly). Konkrétně lze výše popsáný mechanismus demonstrovat na následujících příkladech.

V roce 1999 došlo v porovnání s rokem 1998 podle indexu ČSÚ (transakční ceny bytů) k růstu cen bytů o 7,87 %. Úprava normativních nákladů by navíc (kromě standardní každoroční valorizace) vypadala následovně:

$$NN_{1999}(\text{nájemníci}) = NN_{1998} * (1+k)$$

$$NN_{1999}(\text{vlastníci a družstevníci}) = NN_{1998} * (1-k)$$

$$k = \frac{\Delta P_{1999/1998}}{20} \times 10 \div 100$$

kde: NN_{1999} - částka normativních nákladů v roce 1999;

NN_{1998} - částka normativních nákladů v roce 1998;

k - koeficient úpravy NN s ohledem na vývoj cen bytů (po dosažení odpovídajících hodnot pro rok 1999 odpovídá jeho výše 0,039);

$\Delta P_{1999/1998}$ - změna ceny bytů mezi roky 1999 a 1998 (meziroční nárůst v %).

K výše uvedenému vzorci je třeba komentář k výpočtu hodnoty koeficientu k . Meziroční cenová změna bytů podle indexu ČSÚ je dělena hodnotou 20, což je normativně zvolené rozmezí, v němž se mezi roky 1998 a 2009, za něž jsou hodnoty indexu transakčních cen bytů ČSÚ k dispozici, pohybovala většina meziročních změn cen bytů (s výjimkou nárůstu hodnoty indexu cen bytů mezi roky 2001 a 2002, která činila 21,79 % a roky 2006 a 2007, kdy činila 31,22 %). Rozpětí námi zvoleného intervalu (tj. uvedených 20 %) lze samozřejmě měnit s ohledem na vývoj cen – čím užší bude rozpětí, tím více se změny cen bytů budou promítat do změn výše normativních nákladů; čím bude rozpětí širší, tím méně se změny cen budou promítat do výše normativních nákladů.

Po vydělení hodnotou 20 je následně index transakčních cen bytů vynásoben hodnotou 10 – jedná se o „maximální“ procentuální nárůst normativních nákladů v situaci, kdy by se ceny bytů zvýšily nebo snížily meziročně o 20 % (fakticky mohou normativní náklady vzrůst o více než 10 % v situaci, kdy by meziroční změna cen bytů přesáhla 20 %; maximální růst normativních nákladů lze však snadno omezit např. na uvedených 10 % tím, že v rovnici pro výpočet k doplníme podmínku, že k bude rovno minimu ze skutečně vypočtené hodnoty podle výše uvedeného vzorce a 10 %; resp. 0,1). Uvedených 10 %, o něž mohou vzrůst normativní náklady, nebylo zvoleno náhodně – jak bylo popsáno výše v textu, normativní náklady nájemníků byly stanoveny 10 % pod úrovní průměrných přiměřených nákladů na bydlení, tj. při meziročním růstu cen bytů o 20 % mohou normativní náklady nájemníků vzrůst maximálně na úroveň průměrných přiměřených nákladů.

Jak by se tedy fakticky změnilы námi upravené normativní náklady například pro jednočlenné domácnosti nájemníků v Praze v roce 2009, pokud bychom předpokládali stejný růst cen jako mezi roky 1998 a 1999? Normativní náklady pro jednočlenné domácnosti nájemníků v Praze by se zvýšily o 200 Kč a normativní náklady jednočlenných domácností vlastníků by se naopak snížily o 106 Kč (viz tabulka 11.3).

Tabulka 11.3: Příklad změny upravených normativních nákladů při růstu cen odpovídajícímu změně cen bytů mezi roky 1998 a 1999, Praha

Upravené normativní náklady 2009	NN před zohledněním změny cen bytů	NN po zohlednění změny cen bytů
jednočlenné domácnosti nájemníků	7 363	7 563
jednočlenné domácnosti vlastníků	2 697	2 591

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Tabulka 11.4: Příklad změny upravených normativních nákladů při růstu cen odpovídajícímu změně cen bytů mezi roky 2008 a 2009, Praha

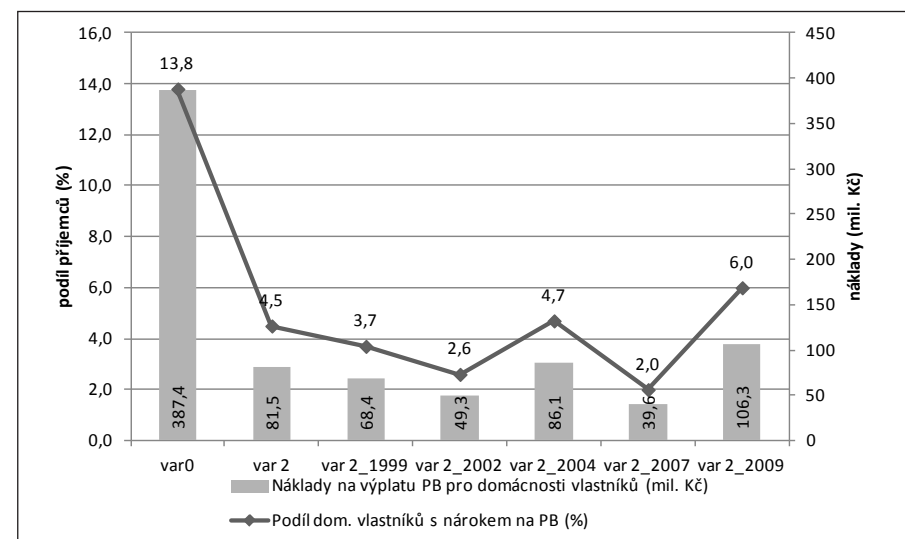
Upravené normativní náklady 2009	NN před zohledněním změny cen bytů	NN po zohlednění změny cen bytů
jednočlenné domácnosti nájemníků	7 363	6 915
jednočlenné domácnosti vlastníků	2 697	2 861

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2009.

Pokud bychom pro účely příkladu předpokládali pokles transakčních cen bytů odpovídající indexu transakčních cen mezi roky 1998 a 1999 (tj. pokles cen bytů meziročně o 12,18 %), dopad na výši normativních nákladů po dosažení do výše uvedených rovnic ukazuje tabulka 11.4. Normativní náklady pro jednočlenné domácnosti nájemníků v Praze by se snížily o 448 Kč a normativní náklady jednočlenných domácností vlastníků by se naopak zvýšily o 164 Kč.

Dopady výše popsané anticyklické valorizace upravených normativních nákladů příspěvku na bydlení lze demonstrovat s využitím doporučené varianty 2 pro změnu cen bytů ve vybraných letech – konkrétně změnu transakčních cen bytů mezi roky 2009 a 2008 (růst o 7,87 %), mezi roky 2001 a 2002 (růst cen bytů o 21,79 %), mezi roky 2003 a 2004 (pokles cen bytů o 2,51 %), mezi roky 2006 a 2007 (růst cen bytů o 31,22 %) a mezi roky 2008 a 2009 (pokles cen bytů o 12,18 %). Výsledky pro domácnosti družstevníků a vlastníků¹⁷ shrnuje graf 11.14. Z grafu je dobře patrné, že v období růstu cen bytů (roky 1999, 2002, 2007) se náklady na výplatu příspěvku pro domácnosti družstev-

Graf 11.14: Dopady anticyklické úpravy normativních nákladů na bydlení na příkladu varianty 2 pro vybrané roky (změny cen ve vybraných letech) pro domácnosti vlastníků



Zdroj: SILC 2009, vlastní výpočty.

Poznámka: N = 7520.

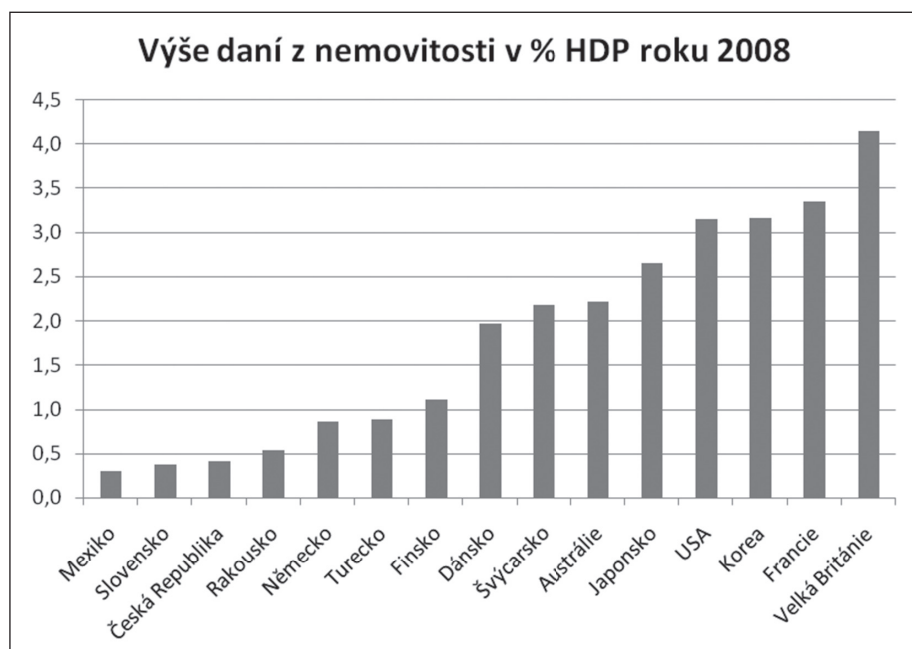
níků a vlastníků snižují, stejně jako podíl domácností s nárokem na příspěvek na bydlení. Naopak v letech, kdy ceny bytů klesaly (2004 a 2009), celkové náklady na výplatu příspěvku pro domácnosti družstevníků a vlastníků rostou, stejně jako roste podíl domácností s nárokem na příspěvek.

Krok 3: Návrh úpravy daně z nemovitosti

Daň z nemovitosti v ČR je v porovnání se zahraničím velmi nízká. Statistiky OECD uvádějí mezinárodní srovnání výše částek vybraných na dani z nemovitosti v procentech HDP (graf 11.15). Z grafu je patrné, že podíl objemu vybrané daně z nemovitosti na HDP je v ČR spolu se Slovenskem a Mexikem nejnižší v tomto mezinárodním srovnání (např. ve Velké Británii činil ob-

jem vybrané daně z nemovitostí v roce 2008 4,2 % HDP, zatímco v ČR pouhé 0,4 %).

Graf 11.15: Mezinárodní srovnání výše daní z nemovitosti (v % HDP roku 2008)



Zdroj: OECD.

Výrazné mezinárodní rozdíly jsou patrné rovněž v podílu (v %) na celkovém objemu všech vybraných daní. Zatímco v ČR se daň z nemovitosti na celkovém objemu vybraných daní podílí jen z 1,1 %, v USA či VB je to z více než 10 %. Ze zemí OECD je ČR na posledním místě ve výši daňové zátěže vyplývající z vlastnictví nemovitostí.

Daň z nemovitosti v ČR je v současné době počítána dle koeficientů, které neberou v potaz regionální (lokální) variabilitu cen bydlení a ani celkový vývoj cen bytů/domů. Jinými slovy, současná podoba daně z nemovitostí v ČR nevyhovuje požadavku na anticykličnost nástrojů bytové politiky, jak byla de-

finována v úvodu kapitoly. V letech, kdy ceny nemovitostí rostly, by anticyklické nastavení v podobě daně odvozené od vývoje cen bytů/domů mohlo být prospěšné nejen pro státní rozpočet, ale také pro utlumení vysoké poptávky po vlastnickém bydlení. Anticyklická úprava daně z nemovitosti by tedy mohla spočívat v navázání výpočtu výše daně z nemovitosti na změnu cen bytů a domů. Jinými slovy, stávající vzorec pro výpočet daně z nemovitosti (viz níže) by byl rozšířen o koeficient změny cen vlastnického bydlení.¹⁸ Koeficient by se započítal v kvadratické formě. Důvodem je, že v letech vysokých nárůstů cen se vlastníci bydlení stávají výrazně bohatšími (byť se jedná o ne-realizovaný kapitálový zisk). Změna ve výši daně by měla být více než přímo úměrná změně cen, aby vedla k efektivnímu utlumení poptávky a omezila prudké růsty cen vlastnického bydlení. Naopak, přiměřený růst cen bytů a domů, který nezpůsobí nebezpečné cenové bubliny a neovlivní tak negativně celkové hospodářství, není třeba penalizovat prostřednictvím tohoto koeficientu v takové míře (což je zajištěno právě prostřednictvím jeho kvadratické formy).¹⁹

Druhým imperativem je, aby daný nástroj bytové politiky (v tomto případě tedy daň z nemovitosti) splňoval požadavek na redistribuci bohatství směrem k sociálně potřebným domácnostem. Daň z nemovitosti není primárně nástrojem přerozdělování prostředků k sociálně potřebným domácnostem, ale mělo by obecně platit, že příjmově silnější domácnosti (tj. domácnosti vlastníci zpravidla dražší nemovitosti)²⁰ zaplatí na dani více než domácnosti příjmově slabší (vlastníci zpravidla nemovitosti levnější). Jinými slovy, daň z nemovitosti by měla odrážet regionální/lokální rozdíly v cenách bydlení. V současné době se daň z nemovitosti vypočte podle následující rovnice:

$$\text{daň z nemovitosti (originál)} = \text{celková rozloha v m}^2 * 2 \text{ Kč} * \text{koeficient dle velikosti obce}$$

V současné době tedy vlastníci bydlení v Praze (pomineme-li diferenciaci výše daně s ohledem na velikost nemovitosti) již zaplatí 4,5krát vyšší daň než vlastníci v nejmenších obcích (do 1000 obyvatel); tato diferenciaci je však z pohledu celkové regionální diferenciaci cen bydlení zcela nedostatečná. Dalším krokem námi navrhovaných úprav daně z nemovitosti je tedy přidání koeficientu zohledňujícího regionální rozdíly v cenách bytů do rovnice

Tabulka 11.5: Platné koeficienty daně z nemovitosti dle velikosti obce

Velikost obce	Koeficient
Do 1000 obyvatel	1,0
1000 až 6000 obyvatel	1,4
6000 až 10 000 obyvatel	1,6
10 000 až 25 000 obyvatel	2,0
25 000 až 50 000 obyvatel	2,5
Nad 50 000 obyvatel a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech	3,5
V Praze	4,5

Zdroj: MF ČR.

pro výpočet daně z nemovitosti. Po zahrnutí obou navrhovaných úprav by se daň z nemovitosti vypočítala podle následující rovnice:

$$DN (\text{návrh}) = DN (\text{originál}) * KRR * (KCZ)^2$$

kde

DN daň z nemovitosti;
KRR koeficient regionálních rozdílů;
KCZ koeficient cenové změny.

Otestováno bylo několik návrhů nového koeficientu regionálních rozdílů (tabulka 11.6). Testované varianty byly porovnávány podle jejich dopadu na příjmy domácností (příjmovou distribuci) a s ohledem na regionální rozdíly v cenách nemovitostí.

Z testovaných variant se jako nejlepší z hlediska regionální diference cen bydlení a z hlediska dopadů změn ve výši daně z nemovitosti na domácnosti podle jejich čistých příjmů na spotřební jednotku ukázaly varianty IV a V. Porovnali jsme dopad navrhovaných změn daně z nemovitosti na datech *SILC 2009* za předpokladu, že zvýšená daň z nemovitosti ovlivní pouze vlastníky bydlení, tedy, že se neprojeví současně v nárůstu nájmu (způsobeném tím, že by i pronajímatelé promítli zvýšené náklady držby nemovitostí do výše ná-

Tabulka 11.6: Koeficient regionálních rozdílů pro navýšení daně z nemovitosti

Cenová zóna (kategorie)	Varianta I	Varianta II	Varianta III	Varianta IV	Varianta V
1	5	7	10	14	6
2	4	6	8	12	4
3	3	5	6	10	2,5
4	2,5	4	4	6	2
5	2	3	3	4	1,6
6	1,5	2	2	2	1,3
7	1	1	1	1	1

Zdroj: vlastní výpočty dle regionálního třídění dle výše cen nemovitostí provedeného výše.

jemného). Obě varianty splňují kritérium, že by se příjmově slabším domácnostem zvýšily náklady výrazně méně než příjmově slabším domácnostem, které vlastní dražší a rozsáhlejší nemovitosti.

Třetím imperativem formulovaným v úvodu kapitoly bylo, aby daný nástroj bytové politiky lépe splňoval požadavek „tenure neutrality“. Vzhledem k tomu, že vlastníci bydlení v ČR neplatí daň z imputovaného nájemného a že výše daně z nemovitosti je v ČR jedna z nejnižších mezi zeměmi OECD, je zvýšení daně z nemovitosti ve specifickém českém prostředí možné nahlížet jako posílení „tenure neutrality“, resp. vybalancování podpor v rámci české bytové politiky.

Krok 4: Zrušení úrokového odpočtu

Jednou z forem podpory vlastnického bydlení je možnost odpočtu úroků zaplacených z úvěrů na bydlení (hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření) od základu daně z příjmů fyzických osob. Jedná se o opatření, které jednoznačně nesplňuje požadavek na „tenure neutrality“ formulovaný v úvodu kapitoly. Úrokový odpočet je zároveň velmi necílenou podporou; absolutní většinu podpory si odnáší příjmově nejsilnější část české společnosti [Lux et al. 2009]. Využití úrokového odpočtu mohou výhradně domácnosti vlastníků, které splácí přijaté úvěry na pořízení svého bytu či domu. Úrokový odpočet představuje zejména v prvních letech splácení úvěru (kdy ve splátce do-

minuje úrok, zatímco úmor tvoří jen zanedbatelnou část) v závislosti na výši úvěru a úrokové sazbě zanedbatelnou částku, o kterou si lze snížit základ daně z příjmů fyzických osob. Existence úrokového odpočtu proto může vést (a zřejmě i vede) k distorzi na trhu bydlení ve smyslu větší preference vlastnického bydlení.

Z dat ARADU vyplývá, že průměrný český občan (včetně dětí a důchodců) se kvůli bydlení zadlužil částkou odpovídající 68,5 tis. Kč.²¹ Hypoteční krize v USA poukázala na rizikovost přílišného zadlužování domácností. Ellis [2008] ve své studii tvrdí, že bezprostředním impulzem pro „spuštění“ krize byla rostoucí neschopnost domácností splácet hypoteční úvěry. Jednu z příčin pak vidí v nastavení daňového systému USA, kde lze o zaplacené úroky z hypotečních úvěrů snížit odvod daně z příjmu (podobně jako v ČR). Tato vládní pobídka motivuje domácnosti, aby se zadlužily a koupily si vlastní bydlení. Andrews a Sanchez [2011] provedli mezinárodní srovnání vybraných zemí OECD z hlediska výše daňových úlev. Závěrem jejich studie je mimo jiné i fakt, že Nizozemí a Česká Republika výrazně vedou (a to i oproti USA) v míře daňových úlev určených na pořízení vlastního bydlení.²²

Dopady reformy úrokového odpočtu v českém prostředí byly opět testovány v datovém souboru *SILC 2009*. Součástí datového souboru *SILC 2009* však bohužel není údaj o výši splátek úvěrů na bydlení, který je naopak k dispozici v datech z šetření *SRÚ*. Pro účely dalších analýz vlivu úrokového odpočtu byl proto v datech *SRÚ 2009* vytvořen model vysvětlující výši splátek úvěrů na bydlení (závislá proměnná) v závislosti na výši příjmu a věku osoby v čele domácnosti (nezávislé, vysvětlující proměnné). Vysvětlující proměnné použité v modelu nebyly vybrány náhodně. V datech *SRÚ 2009* byly analyzovány s využitím klasifikačního stromu nejdůležitější faktory ovlivňující výši splátky: čistý příjem domácnosti a věk přednosty domácnosti. Prostřednictvím lineární regresní analýzy byla zjištěna následující funkční závislost:

Přirozený logaritmus splátky hypotečního úvěru = 10,514 + 0,00002655 × čistý měsíční příjem domácnosti – 0,027 × věk přednosty domácnosti

Model a dokonce všechny koeficienty u vysvětlujících proměnných byly signifikantní na 99% hladině významnosti. Výše uvedený regresní model byl následně aplikován v datech *SILC 2009* a domácnostem vlastníků splácejících

hypoteční úvěry tak byla dopočtena výše splátky hypotečního úvěru. Pro některé domácnosti byla dopočtená splátka úvěrů na bydlení neúměrně vysoká (s ohledem na vlastnosti logaritmické funkce), a bylo proto nutné pomocí *Box-plot* analýzy odstranit extrémní (bylo vyřazeno 5 pozorování).

Dalším krokem bylo odhadnout výši úrokového odpočtu z dopočtených splátek hypotečních úvěrů. Úroková sazba z nově poskytnutých hypotečních úvěrů se v minulosti lišila, proto bylo třeba se podívat na historii hypotečních sazeb a zvážit je dle celkového objemu úvěrů poskytnutých v daném roce. Vycházeli jsme z předpokladu, že všechny domácnosti uzavřely smlouvy s fixní sazbou a že stále hypoteční úvěr splácí. To je realistický předpoklad, protože střední doba splatnosti hypotečního úvěru se pohybuje kolem 20 let.²³

Průměrná úroková sazba z nově poskytnutých hypotečních úvěrů v letech 2003–2011 činila 4,81 %, ²⁴ tj. zadlužené domácnosti splácejí ročně průměrně 4,81 % nesplaceného zůstatku poskytnutých hypotečních úvěrů na úrocích. Při anuitním splácení hypotečního úvěru (což je dominantní forma splácení v ČR) je anuitní splátka tvořena úmorem (splátkou jistiny) a úrokem; jejich poměr se v průběhu splatnosti úvěru mění. Na počátku splatnosti tvoří dominantní část splátky úrok, na konci doby splatnosti úmor. Pro hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč²⁵ se splatností 20 let činí 36 % (2328 Kč měsíčně) splátka úroku a 64 % (4167 Kč měsíčně) splátka jistiny (úmor). Uvedených 36 % (až do výše 300 000 Kč ročně) si každý občan ČR může odečíst od základu daně z příjmu fyzických osob. Při současné výši sazby daně z příjmu fyzických osob 15 % je výsledná daňová úleva 0,15 x 0,36, tedy 5,4 % z výše roční splátky hypotečního úvěru.

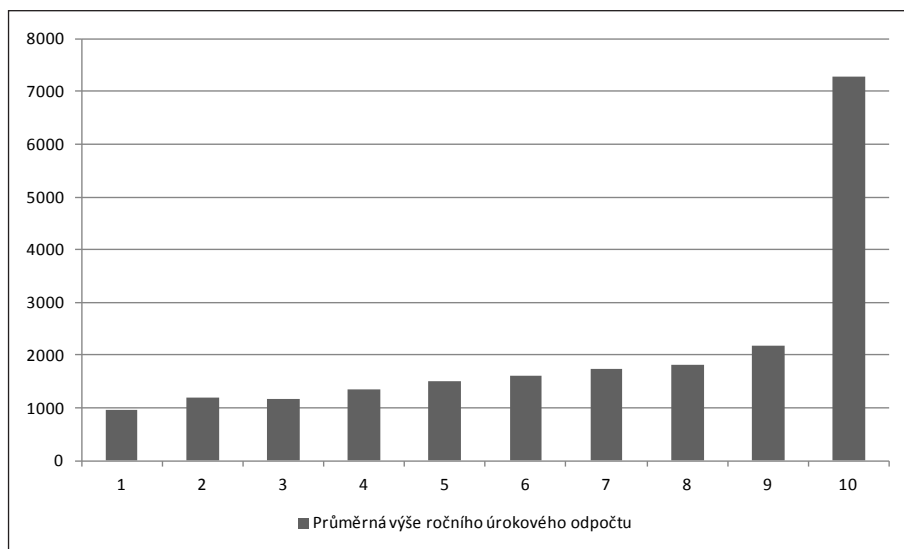
Pro domácnosti s průměrnou roční úrokovou sazbou hypotečního úvěru 4,81 % tudíž činí průměrná daňová úleva 5,4 % z roční splátky úvěru. S ohledem na skutečnost, že v datových souborech použitých pro analýzy není k dispozici délka splatnosti úvěru na bydlení, ani doba, po kterou domácnost úvěr již splácí, bylo pro účely propočtů předpokládáno, že mají všechny stejný poměr úroku a úmoru, tedy že se nachází ve stejné fázi splácení úvěru.

Zrušení úrokového odpočtu z hypotečních úvěrů by pak přineslo zhruba 5 mld. Kč ročně do státního rozpočtu. Z grafu 11.16 je patrné, jaký dopad by mělo zrušení daňových úlev na domácnosti. 20 % příjmově nejslabších domácností splácejících hypoteční úvěry doposud získávalo na daňové podpoře v průměru 1000 Kč ročně. Na druhou stranu, 10 % příjmově nejsilnějších

domácností (10. decil) od státu získávalo ročně průměrně více než 7000 Kč. Z toho je patrné, že úrokový odpočet je výrazně regresivní (podporuje hlavně bohaté) a jeho zrušením by došlo ke snížení příjmových rozdílů.

Z grafu 11.16 je rovněž patrné, že zrušení úrokového odpočtu by se dotklo hlavně příjmově silnějších vrstev obyvatelstva. Z dat *SILC 2009* vyplývá, že pouze 5,5 % domácností prvních dvou decilů příjmového rozdělení má hypoteční úvěr a jejich případná ztráta ze zrušení úrokového odpočtu by činila v průměru pouze 1100 Kč ročně.²⁶ Oproti tomu mezi domácnostmi s nejvyššími příjmy by zrušení úrokového odpočtu postihlo 24 % domácností. Akt zrušení úrokového odpočtu by měl nejen přímé finanční efekty pro veřejné rozpočty, ale přispěl by k vyrovnanějšímu bytovému systému a zvýšení „tenure neutrality“ bytové politiky státu.

Graf 11.16: Průměrná roční výše úrokového odpočtu pro jednotlivé decilové skupiny domácností podle příjmu na spotřební jednotku domácnosti



Zdroj: *SILC 2009*, vlastní výpočty na základě dat z *SRÚ 2009* a *Hypoindexu*.

Krok 5: Dopady kombinace všech úprav nástrojů bytové politiky

V předchozích kapitolách byly testovány tři vybrané nástroje bytové politiky – příspěvek na bydlení, daň z nemovitosti a úrokový odpočet. Všechny tři nástroje vykazují jisté nedostatky z pohledu cílů (kritérií hodnocení) stanovených v úvodu této kapitoly, proto byly navrženy následující úpravy:

- 1) Regionálně diferencované navýšení daně z nemovitosti a její anticyklická úprava;
- 2) Úprava výpočtu výše normativních nákladů příspěvku na bydlení a zahrnutí anticyklické úpravy valorizace normativních nákladů příspěvku na bydlení;
- 3) Zrušení daňové podpory spočívající v odpočtu úroků z úvěrů na bydlení z daňového základu.

Následně byly testovány různé kombinace variant úprav výše uvedených nástrojů bytové politiky. Z nich byly vybrány dvě, které nejlépe vyhovují stanoveným kritériím, tj. 1) anticykličnosti, 2) posílení neutrality ve vztahu k různým právním formám bydlení („tenure neutrality“) a 3) redistribuce ve prospěch příjmově slabších domácností. Pro výsledné kombinace úprav byl odhadnut celkový dopad na domácnosti a státní rozpočet. Požadavky na anticykličnost a „tenure neutrality“ byly diskutovány výše u jednotlivých změn v nastavení nástrojů a navržené úpravy je splňují. Co se týká zacílení na příjmově slabší domácnosti, kombinace navržených úprav výše uvedených nástrojů by měla za následek, že by si domácnosti všech decilových skupin domácností oproti stávající situaci pohoršily, avšak reforma by mnohem méně zasáhla příjmově slabší domácnosti, a naopak mnohem více domácnosti příjmově silnější (zejména pak domácnosti 10. decilu příjmového rozložení podle celkového čistého příjmu na spotřební jednotku domácnosti). Mimo to, u příjmově slabších domácností by došlo ke zhoršení jejich situace pouze v případě, že se jedná o domácnosti vlastníků/družstevníků bydlení, a naopak příjmově slabé domácnosti nájemníků by reformou získaly.

Simulovaná podoba reformy bytové politiky by vedla ke značnému přínosu do veřejných rozpočtů (viz níže); zůstává tedy otevřenou otázkou, zdali by

část tohoto „zisku“ veřejných rozpočtů neměla být přece jen buď alternativním nastavením příspěvku na bydlení nebo v podobě jiného nástroje bytové politiky použita ve prospěch příjmově slabších domácností vlastníků/družstevníků bydlení (například příjmově slabších domácností důchodců vlastních své bydlení). Zde provedené úpravy byly vedeny snahou o posílení všech tří imperativů uvedených v úvodu této kapitoly (včetně vyrovnání bytové politiky, tedy reformních kroků dopadajících zejména na domácnosti vlastníků bydlení), ale také snahou o maximalizaci úspor veřejných rozpočtů. V budoucnu by však bylo vhodné zvážit dopady reformy na příjmově slabší domácnosti vlastníků bydlení a při konečné aplikaci jejich situaci lépe zohlednit.

Při realizaci úprav výše uvedených nástrojů bytové politiky odpovídající kombinací 1 i 2 by došlo k poklesu podílu domácností se záporným reziduálním příjmem, tj. snížil by se podíl domácností bezprostředně ohrožených finanční nedostupností bydlení. Jestliže bez provedení jakýchkoliv úprav podle údajů z datového souboru *SILC 2009* vykazovalo záporný reziduální příjem 9,1 % domácností, při realizaci úprav odpovídajících kombinaci 1 by se podíl domácností se záporným reziduálním příjmem snížil na 7,9 % a při realizaci úprav vybraných nástrojů bytové politiky odpovídajících kombinaci 2 by se snížil na 7,8 %.

Jaký dopad by měla kombinace navrhovaných změn vybraných nástrojů bytové politiky na státní rozpočet podle dat *SILC 2009*? Pro účel celkového odhadu byl využit tzv. přepočítací koeficient na úhrn všech domácností v datech *SILC 2009*. Předpokládaný celkový dopad reforem na státní rozpočet je pro obě kombinace navržených úprav vybraných nástrojů bytové politiky kladný, tj. v případě kombinace 1 by se příjmy státního rozpočtu navýšily ročně o zhruba 9,2 mld. Kč a v případě kombinace 2 pak o 6,8 mld. Kč.

Závěry a doporučení

V této kapitole jsme se snažili odpovědět otázku: Jak nastavit vybrané nástroje bytové politiky tak, aby lépe splňovaly následující kritéria: 1) anticykličnost; 2) neutralita bytové politiky ve prospěch různých právních forem bydlení; 3) redistribuce bohatství směrem k příjmově slabším domácnostem. Simulacím podléhaly následující nástroje bytové politiky: daň z nemovitosti, příspěvek

na bydlení a úrokový odpočet. Ukázalo se, že námi testované nástroje vždy minimálně jeden z výše uvedených požadavků (kritérií) nesplňují, a proto jsme přikročili k návrhu jejich alternativního nastavení (v případě úrokového odpočtu dokonce k návrhu jeho úplného zrušení).

Daň z nemovitosti je v porovnání s ostatními zeměmi OECD v ČR velmi nízká, neplní funkci redistribuce bohatství směrem k sociálně potřebným a nesplňuje ani podmínku anticyklického nastavení. Mimo to neodráží dostatečně regionální rozdíly v cenách nemovitostí. Stávající příspěvek na bydlení je sice zacílen na příjmově nejslabší domácnosti a splňuje tedy podmínku redistribuce prostředků směrem k sociálně potřebným domácnostem, současně však nesplňuje podmínku „tenure neutrality“, protože jej pobírá velká část vlastníků bydlení, kteří jsou po zohlednění hodnoty jejich majetku bohatší než nájemníci ve stejné příjmové kategorii. Kromě toho, stávající normativní náklady vstupující do výpočtu příspěvku neodrážejí v dostatečné míře reálnou regionální diferenciaci nákladů na bydlení; v některých regionech/zónách jsou výrazně nad úrovní průměrných nákladů na bydlení a v některých oblastech naopak výrazně pod úrovní průměrných nákladů na bydlení. Příspěvek na bydlení rovněž nesplňuje požadavek na anticykličnost. Úrokový odpočet podporuje hlavně příjmově silné domácnosti (má jednoznačně regresivní charakter) a neplní ani jedno z výše uvedených kritérií.

Na základě podrobné analýzy dostupných dat o českých domácnostech a zmapování současného nastavení vybraných nástrojů bytové politiky včetně testování jejich alternativního nastavení předkládáme následující návrh reformy vybraných nástrojů bytové politiky:

1. Alternativní nastavení příspěvku na bydlení, které vyžaduje změnu normativních nákladů na bydlení tak, aby lépe zohledňovaly regionální rozdíly v tržním nájemném a skutečné náklady vlastníků bydlení i nájemníků. Jako nejlepší se ukázala varianta, kdy jsou normativní náklady pro domácnosti nájemníků stanoveny ve výši 90 % průměrných skutečných nákladů na bydlení podle *SILC 2009* v novém regionálním členění (s výjimkou venkovských obcí) a normativní náklady pro domácnosti vlastníků a družstevníků zahrnují pouze náklady na energie a další služby spojené s užíváním bydlení. Alternativní nastavení normativních nákladů by rovněž vedlo k větší podpoře domácností nájemníků v porovnání s do-

mácnostmi vlastníků bydlení. Kromě toho byl navržen alternativní způsob valorizace normativních nákladů tak, aby byl zajištěn požadavek na anticykličnost.

2. Navýšení daně z nemovitosti tak, že stávající rovnice pro výpočet daně z nemovitosti zůstane beze změny, pouze bude rozšířena o koeficient, který by měl působit anticyklicky, a o koeficient, který lépe zohlední regionální/lokální diferenciaci v cenách rezidenčních nemovitostí. První koeficient bude zohledňovat každoroční vývoj cen bytů a domů. Druhý koeficient lépe zohledňuje regionální rozdíly v cenách bydlení.
3. Úplné zrušení úrokového odpočtu zejména s ohledem na jeho regresivní charakter a na skutečnost, že nespĺňuje požadavek „tenure neutrality“, protože představuje výhodu, které mohou využít pouze domácnosti vlastníků bydlení splácející hypoteční úvěr. V důsledku toho může vést (a zřejmě i vede) k distorzi na trhu s bydlením ve smyslu větší preference vlastnického bydlení. V neposlední řadě nespĺňuje ani požadavek na anticykličnost.

Navržené úpravy výše uvedených nástrojů bytové politiky by mohly přinést odhadem 7–9 mld. Kč ročně do veřejných rozpočtů. Finanční náklady spojené s reformou nástrojů bytové politiky by se dotkly zejména příjmově nejsilnějších domácností.

Poznámky

1. Rozlišení pojmů efektivita a efektivnost a jejich hodnocení v českém prostředí viz Lux et al. [2004], Sunega [2005], Lux [2009].
2. Haffner [2003] diskutuje měření neutrality vztahu vlastníků a nájemníků. Thalman [2007] testuje rovnocennost vztahu vlastníků a nájemníků ve Švýcarsku a navrhuje daňová opatření s cílem obnovit neutralitu ve vztahu k právnímu typu bydlení. Ve Velké Británii je daňová politika v oblasti bydlení nastavená směrem k podpoře vlastníků a přispívá tak k deformaci preferencí lidí ve prospěch vlastnického bydlení (zasedání 10-2011-PARLAMENT VB).
3. Reziduální příjem je definován jako celkový čistý příjem domácnosti po odečtení nákladů na bydlení (ve smyslu zákona o státní sociální podpoře) a 1,5 násobku životního minima domácnosti. Záporný reziduální příjem domácnosti tedy znamená, že po úhradě nákladů na bydlení domácnosti nezůstane ani 1,5násobek životního minima k uhrazení výdajů na ostatní potřeby.
4. Za nájemníky byly podle datového souboru z šetření *SILC* 2009 považovány domácnosti žijící v nájemních bytech nebo pronajímající si byt.
5. Za vlastníky byly podle datového souboru z šetření *SILC* 2009 považovány domácnosti žijící ve vlastním domě, v bytě v osobním vlastnictví nebo v družstevním bytě.
6. Podle klasifikace ČSÚ byly za venkovské obce považovány všechny obce s velikostí do 2000 obyvatel, a dále obce s velikostí do 3000 obyvatel, které mají hustotu zalidnění menší než 150 obyvatel/km². Ostatní obce byly považovány za městské obce – ty byly dále rozlišeny do tří kategorií podle administrativního statusu [ČSÚ 2009].
7. Databáze nabídkových cen dle IRI je vhodnějším zdrojem informací o regionálních rozdílech v cenách tržního bydlení než informace z šetření *SILC*. IRI shromažďuje informace o cenách na celém území shodnou metodikou, zatímco informace ze šetření *SILC* jsou uváděny jednotlivými respondenty šetření.
8. Uvedené hodnoty odpovídají průměrné velikosti bytů obývaných domácnostmi s odpovídajícím počtem členů žijících v nájemních bytech a platících tržní nájemné podle datového souboru *SILC* 2009.
9. Výše aktuálního příspěvku na bydlení se vypočítá podle vzorce:

$$PB = \min(NB, NN) - k * \max(P, \check{Z}M_r)$$
kde: *PB* – měsíční výše příspěvku na bydlení;
NB – náklady (skutečné) na bydlení;
NN – normativní náklady na bydlení;
k – výše koeficientu, kterým se násobí rozhodný příjem rodiny (0,35 pro hl. m. Prahu a 0,3 pro ostatní území ČR);
P – výše rozhodného příjmu rodiny;
 $\check{Z}M_r$ – výše životního minima rodiny.
10. Skutečnými náklady na bydlení rozumíme v dalším textu (nebude-li uvedeno něco jiného) náklady na bydlení tak, jak jsou definovány pro účely zjištění nároku a výpočtu výše příspěvku na bydlení dle zákona 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění.
11. Podsoubor nájemníků hradících tržní nájemné byl pro výpočty zvolen nejen proto, že výše uvedená segmentace byla provedena právě dle výše průměrného tržního nájemného, ale i s ohledem na končící deregulaci nájemného, kdy počínaje rokem 2012 přestane mít dělení na regulované a tržní nájemné smysl. Kromě toho by příspěvek na bydlení měl účinně pomoci i domácnostem hradícím tržní nájemné, které je zpravidla vyšší než nájemné „regulované“.
12. Důvodem rozdílného stanovení výše normativních nákladů u domácností se čtyřmi a více členy byla skutečnost, že průměrné skutečné přiměřené náklady na bydlení domácností se čtyřmi a více členy byly podle dat *SILC* 2009 v průměru mírně nižší než průměrné skutečné přiměřené náklady na bydlení tříčlenných domácností, což, dle našeho názoru, neodpovídá realitě a do značné míry souvisí s omezeným počtem pozorování ve skupině domácností se čtyřmi a více členy (na podsouboru nájemních domácností hradících tržní nájemné).
13. Bohužel se ani přes přímý dotaz na MPSV nepodařilo zjistit, jakým způsobem je přesně výše normativních nákladů (nejen pro domácnosti vlastníků a družstevníků, ale i nájemníků) stanovována, není proto jasné, zda jsou tzv. srovnatelné náklady u domácností vlastníků a družstevníků odvozovány z cen, nebo stanovovány jiným způsobem.

14. Zahrnuty byly opět položky, které se započítávají do nákladů na bydlení podle zákona o státní sociální podpoře.
15. U této varianty se zvýšil podíl příjmově nejslabších domácností (I. decil) s nárokem na příspěvek, ale výrazně se snížil (bezmála o polovinu) podíl domácností z II. příjmového decilu na celkovém počtu domácností s nárokem na příspěvek. Důvodem výrazného poklesu zastoupení domácností II. příjmového decilu na celkovém počtu příjemců příspěvku byl zejména výpadek v počtu příjemců z řad domácností vlastníků – konkrétně zejména jednočlenných domácností žen ve věku 65 a více let žijících v obcích odpovídajících zónám (kategoriím) 5/3, 5/4 a 5/5. Jednalo se o domácnosti, které podle výchozí varianty (var 0) dostávaly příspěvky do výše 300 Kč měsíčně, nicméně po snížení normativních nákladů na příspěvek ztratily nárok (protože 30 % z jejich rozhodných příjmů přesáhlo částku normativních nákladů na bydlení). Snížení normativních nákladů pro domácnosti vlastníků na úroveň průměrných nákladů na energie a služby spojené s užíváním bydlení nicméně i přes „výpadek“ některých příjmově slabších domácností vlastníků považujeme za legitimní, protože se jedná o domácnosti, které zpravidla disponují majetkem (nemovitostí) v nezanedbatelné výši. Domácnosti tak mají (alespoň hypotetickou) možnost tento majetek v případě finančních obtíží zpeněžit a přejít do sektoru nájemního bydlení, kde budou mít nárok na příspěvek na bydlení. Kromě toho příspěvek vyplácený domácnostem vlastníků zahrnující kromě nákladů na energie a služby spojené s užíváním domu/bytu rovněž srovnatelné náklady na bydlení (ekvivalent nájemného) teoreticky přímo zvyšuje hodnotu majetku vlastníků (který část domácností získala i formou dalšího významného transferu v podobě privatizace obecního bytového fondu). Pokud by vláda i s ohledem na rostoucí deficit veřejných financí nadále chtěla podporovat i domácnosti vlastníků, nabízí se možnost vytvoření „speciální“ dávky pro přesně vymezenou skupinu domácností (domácnosti vlastníků s příjmy nepřesahujícími částku odpovídající hranici II. nebo III. decilu příjmového rozdělení, v jejichž čele stojí osoba ve věku 65 let nebo starší a jedná se o domácnosti jednotlivců, případně dvoučlenné domácnosti). Schéma pro výpočet příspěvku by mohlo zůstat bez změny, pro tyto domácnosti by stačilo např. pouze navýšit částky normativních nákladů. Speciální schéma příspěvku na bydlení pro seniory existuje například ve Velké Británii nebo ve Švédsku [Kemp 2007; Lux 2002].
16. Nabízí se otázka, proč byl brán v úvahu právě index transakčních cen bytů, a nikoliv rodinných domů či pozemků nebo úhrnný index nemovitostí zveřejňovaný ČSÚ. Důvodem je zejména skutečnost, že index cen bytů vykazuje největší volatilitu ze všech výše jmenovaných, indexy cen rodinných domů se v meziročním srovnání mění jen relativně málo a změna cen rodinných domů by se tudíž do výše normativních nákladů promítla jen ve velmi omezené míře. Použití dvou indexů – indexu transakčních cen bytů pro úpravy normativních nákladů nájemníků a indexu transakčních cen rodinných domů pro úpravy normativních nákladů vlastníků a družstevníků by celou úpravu zkomplikovalo, ale je samozřejmě možné. Mimo to, vzhledem ke zpoždění při zveřejňování indexu nemovitostí ČSÚ je možné při praktické aplikaci uvažovat spíše o navázání příspěvku na vývoj HDP nebo vývoj mezd – obojí má totiž prokazatelně silnou vazbu na vývoj cen rezidenčních nemovitostí.
17. Cílem anticyklické úpravy bylo zejména dosáhnout snížení normativních nákladů domácností družstevníků a vlastníků v době, kdy dochází k růstu cen rezidenčních nemovitostí a zhodnocování jejich majetku, a naopak růstu normativních nákladů domácností družstevníků a vlastníků v době, kdy dochází k poklesu cen rezidenčních nemovitostí a tudíž znehodnocování majetku. Jestliže však v případě varianty 2 mezi příjemci příspěvku na bydlení převažují domácnosti nájemníků, jejichž normativní náklady se v době růstu cen rezidenčních nemovitostí zvyšují, pak objem vypláceného příspěvku na bydlení v obdobích růstu cen rezidenčních nemovitostí poroste (roky 1999, 2002 a 2007), a naopak v obdobích poklesu cen rezidenčních nemovitostí (roky 2004 a 2009) bude klesat.
18. Tento koeficient byl v provedených simulacích počítán pro domy a byty zvlášť a též byly zahrnuty rozdíly dle velikosti obce. Aby bylo možno aplikovat cenový index ČSÚ v datech *SILC 2009*, byly sloučeny dvě velikostní kategorie obcí z dat ČSÚ o vývoji cen rezidenčních nemovitostí do jedné kategorie odpovídající kategorizaci v *SILC 2009* (Typ 3 = obce 2000–50000 obyvatel je v datech ČSÚ o vývoji cen bytů a rodinných domů prezentován ve dvou kategoriích, oba údaje byly zváženy dle váhových koeficientů, které uvádí ČSÚ a spojeny v jediný = inflace bydlení pro typ 3).
19. Alternativou k úpravě stávající daně z nemovitosti v závislosti na inflaci bydlení je zavést v ČR daň z kapitálového zhodnocení. Např. v Dánsku platí ročně 1% daň z odhadované ceny nemovitosti.
20. Vztah mezi bohatstvím domácnosti (resp. její sociální potřebností) a cenou jí vlastněné nemovitosti je v ČR (podobně jako v řadě jiných postsocialistických zemí) složitější, větší sociální diferenciace společnosti se v oblasti bydlení prozatím neprojevuje tak silně jako ve vyspělých západních ekonomikách, nicméně do budoucna lze očekávat, že situace v ČR se přiblíží situaci ve vyspělých zemích a kvalita bydlení bude ve stále větší míře odrážet sociální status domácností.
21. V ČR je sice podíl na zadlužení úvěry na bydlení k HDP v porovnání s jinými zeměmi nízký, je však třeba vzít v úvahu potenciální negativní ekonomické dopady současného trendu v zadlužování.
22. Detaily lze nalézt ve studii Johansson [2011].
23. Dle informací na www.hypoindex.cz a ARADU, dle kterých byla většina úvěrů na bydlení uzavřena po roce 2000.
24. Výpočet vychází z dat Hypoindexu a ARADU. Od roku 2003 sledujeme přírůstky nových úvěrů na bydlení a roční průměrné hypoteční sazby. Celková hypoteční sazba je vážený průměr historických hypotečních sazeb, kde váhy jsou roční přírůstky/celkový objem úvěrů v roce 2011.
25. 1 mil. Kč je bráno jen jako ilustrativní příklad pro výpočet poměru mezi splátkou jistiny a úroku. Tento poměr je stejný pro jakoukoliv výši hypotečního úvěru, pokud zachováme výši úrokové sazby a splatnost 20 let. Uvedený poměr úroku a úmoru vychází z průměrné úrokové splátky hypotečního úvěru ve výši 1 mil. Kč při úrokové sazbě 4,81 % a době splatnosti 20 let a průměrného úmoru (jedná se o zjednodušení pro účely odhadu výše daňového odpočtu, fakticky se výše úroku a úmoru v průběhu doby splatnosti mění, jak bylo uvedeno výše).
26. U domácností (s hypotékou) z I. a II. decilu to představuje pouze 0,6% ročních příjmů.

Literatura

- Anderson, I. 1999. „Social Housing or Social Exclusion? Non-access to Housing for Single Homeless People.“ Pp. 155–172 in S. Hutson, D. Clapham (eds.). *Homelessness. Public Policies and Private Troubles*. London: Cassell.
- Andrews, D., A. C. Sánchez. 2011. „Drivers of Homeownership Rates in Selected OECD Countries.“ *OECD Economics Department Working Papers* No. 849 [online]. Paris: OECD Publishing [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.oecd-ilibrary.org/economics/drivers-of-homeownership-rates-in-selected-oecd-countries_5kkg9mcwc7jf-en>.
- Andrews, D., A. C. Sánchez, Å. Johansson. 2011. „Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries.“ *OECD Economics Department Working Papers* No. 836 [online]. Paris: OECD Publishing [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://dx.doi.org/10.1787/5kkg8t2k9vf3-en>>.
- Anelli, J. 2004. „The Heroes and Losers in Housing Consumption: Looking for Cumulative Effects.“ Příspěvek přednesený na konferenci *European Network for Housing Research: Housing: Growth and Regeneration*. Cambridge, 2.–6. 7. 2004.
- Arnott, R. 1995. „Time for Revisionism on Rent Control?“ *Journal of Economic Perspectives* 9 (1): 99–120.
- Atkinson, R. 2000. „Combating Social Exclusion in Europe: The New Urban Policy Challenge.“ *Urban Studies* 37 (5–6): 1037–1055.
- Baker, D., D. Rosnick. 2005. „Will a Bursting Bubble Trouble Bernanke? The Evidence for a Housing Bubble.“ [online]. Washington, D.C.: Center for Economic and Policy Research [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.cepr.net/documents/publications/housing_bubble_2005_11.pdf>.
- Ball, M. 2010. „International Appraising Housing Market Developments in Europe.“ *Appraisal Journal* 78 (3): 219–227.
- Banai, Á., J. Király, M. Nagy. 2010. „Az aranykor vége Magyarországon.“ (End of the golden age in Hungary) *Közgazdasági Szemle* LVII (2): 105–131.
- Barlow, J., S. Duncan. 1994. *Success and Failure in Housing Provision. European Systems Compared*. Oxford: Pergamon.
- Barrell, R., S. Kirby, R. Riley. 2004. „The Current Position of UK House Prices.“ *National Institute Economic Review* 189 (1): 57–60.
- Barro, R. J., X. Sala-i-Martin. 1995. *Economic Growth*. Boston, MA: McGraw Hill.
- Beenstock, M., D. Felsenstein. 2007. „Mobility and Mean Reversion in the Dynamics of Regional Inequality.“ *International Regional Science Review* 30 (4): 335–361.
- Bengtsson, B. 2004. „Swedish Housing Corporatism – A Case of Path Dependence?“ Příspěvek přednesený na *ENHR Conference*. Cambridge, 2.–6. 7. 2004.
- Bengtsson, B. 2008. „Why so Different? Housing Regimes and Path Dependence in Five Nordic Countries.“ Příspěvek přednesený na konferenci *European Network for Housing Research: Shrinking Cities, Sprawling Suburbs, Changing Countries*. Dublin, 6.–9. 7. 2008.
- Berger, P., T. Luckmann. 1966. *The Social Construction of Reality: A Treatise in the Sociology of Knowledge*. Garden City, NY: Anchor Books.
- Blažek, J., P. Csank. 2007. „Nová fáze regionálního rozvoje v ČR?“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 43 (5): 945–965.
- Boelhouwer, P. J., J. F. Doling, M. Elsinga. 2005. *Home Ownership. Getting in, Getting from, Getting out*. Delft: Delft University Press.
- Boelhouwer, P. J., H. M. H. van der Heijden. 1992. *Housing Systems in Europe*. Delft: Delft University Press.
- Boswell, C. 2010. „Routes out of Poverty and Isolation for Older Homeless People: Possible Models from Poland and the UK.“ *European Journal of Homelessness* 4: 203–216.
- Bourassa, S. C., M. Hoesli, D. Scognamiglio. 2010. „Housing Finance, Prices, and Tenure in Switzerland.“ *Journal of Real Estate Literature* 18 (2): 263–282.
- van Brabant, J. M. 1998. *The Political Economy of Transition: Coming to Grips with History and Methodology*. London: Routledge.
- Breen, R., D. B. Rottman. 1995. *Class Stratification. A Comparative Perspective*. New York: Harvester Wheatsheaf.
- Brown, S., J. G. Sessions. 1997. „Housing, Privatisation and the ‚Right to Buy‘.“ *Applied Economics* 29 (5): 581–590.
- Browne, K. D., C. E. Hamilton-Giachritsis, R. Johnson, H. Agathonos, M. Anaut, M. Herczog et al. 2004. „Mapping the Number and Characteristics of Children under Three in Institutions across Europe at Risk of Harm.“ *European Union Daphne Programme, Final Project Report No. 2002/017/C*. Birmingham, UK: University Centre for Forensic and Family Psychology.
- Brunnermeier, M. K., C. Julliard. 2006. „Money Illusion and Housing Frenzies.“ *NBER Working Paper Series 12810*. London: London School of Economics and Political Science.
- Buckley, R. M., P. H. Hendershott, K. E. Villani. 1995. „Rapid Housing Privatization in Reforming Economies: Pay the Special Dividend Now.“ *Journal of Real Estate Finance and Economics* 10 (1): 63–80.
- Cameron, G., J. Muellbauer, A. Murphy. 2006. „Was There a British House Price Bubble? Evidence from a Regional Panel.“ *Economics Series Working Papers No. 276* [online]. Oxford: University of Oxford [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.economics.ox.ac.uk/Research/wp/pdf/paper276.pdf>>.

- Case, B., S. Wachter. 2005. „Residential Real Estate Price Indices as Financial Soundness Indicators: Methodological Issues.“ *BIS Papers No. 21* [online]. Basel: Bank for International Settlements [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.bis.org/publ/bppdf/bisap21o.pdf>>.
- Caton, C. L. M. 1990. *Homeless in America*. Oxford: Oxford University Press.
- Catte, P. et al. 2004. „Housing Markets, Wealth and the Business Cycle.“ *OECD Economics Department Working Papers No. 394* [online]. Paris: OECD Publishing [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://ec.europa.eu/economy_finance/events/2005/bxlworkshop2111/contributions/girouard_paper_en.pdf>.
- Cohen, C. I., K. S. Thomson. 1992. „Homeless Mentally Ill or Mentally Ill Homeless?“ *American Journal of Psychiatry* 149 (6): 816–821.
- Conley, D. 2001. „A Room with a View or a Room of Ones Own? Housing and Social Stratification.“ *Sociological Forum* 16 (2): 263–280.
- Crompton, R. 1998. *Class and Stratification: An Introduction to Current Debates*. Cambridge: Polity Press.
- Čadil, J. 2009. „Housing price bubble analysis – case of the Czech Republic.“ *Prague Economic Papers* [online] 1: 38–47 [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.vse.cz/polek/download.php?jnl=pep&pdf=340.pdf>>.
- Česká národní banka. 2010. „Zpráva o finanční stabilitě 2009/2010.“ [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/FS_2009-2010/FS_2009-2010.pdf>.
- Český statistický úřad. 2009. „Postavení venkova v krajích ČR.“ [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/postaveni_venkova_v_krajich_cr>.
- Český statistický úřad. 2001. „Příjmy, vydání a spotřeba domácností statistiky rodinných účtů.“ Kód: 3001-01. Praha: Český statistický úřad.
- Český statistický úřad. 2007. „Vydání a spotřeba domácností statistiky rodinných účtů za rok 2006.“ [online]. Kód: 3001-07. Praha: Český statistický úřad [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.zlin.czso.cz/csu/2007edicniplan.nsf/publ/3001-07-za_rok_2006,_i_dil___domacnosti_podle_postaveni_a_veku_osoby_v_cele,_podle_velikosti_obce,_prijmova_pasma>.
- Český statistický úřad. 2010. „Příjmy, vydání a spotřeba domácností podle statistiky rodinných účtů za rok 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2007, 2008, 2009.“ [online]. Praha: Český statistický úřad [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/p/3001-05>>.
- Dahrendorf, R. 1991. *Moderný sociálny konflikt: Esej o politike slobody*. Bratislava: Archa.
- Daly, K., Y. Liu. 2009. „Australian House Prices Affordability. An International Comparison of the Determinants of House Price’s Performance 1980–2009.“ *International Journal of Business Research* 10 (4): 136–144.
- Dant, T., A. Deacon. 1989. *Hostels to Homes? The Rehousing of Single Homeless People*. Aldershot: Avebury.
- David, P. A. 2000. „Path Dependence, Its Critics and the Quest for ‚Historical Economics‘.“ *Stanford University Department of Economics Working Paper No. 00011* [online]. Stanford: Stanford University [cit. 2. 3. 2012]. Dostupné z: <<http://www-siepr.stanford.edu/workp/swp00011.pdf>>.
- Daniel, Z. 1985. „The Effect of Housing Allocation on Social Inequality in Hungary.“ *Journal of Comparative Economics* 9 (4): 391–409.
- Dawidson, K. E. K. 2004. „Conflicts of Interest in the Restitution and Privatisation of Housing since the Fall of Socialism: The Case of Central Timișoara City – a Problem of Democracy?“ *Europe-Asia Studies* 56 (1): 119–141.
- Dell’Ariccia, G., D. Igan, L. Laeven. 2008. „Credit Booms and Lending Standards: Evidence from the Subprime Mortgage Market.“ *IMF Working Paper WP/08/106*. Washington: International Monetary Fund.
- Denzin, N. K. 1989. *Interpretive Interactionism*. Thousand Oaks, CA, London, New Delhi: Sage.
- Doling, J., M. G. Elsinga, R. Ronald (eds.). 2010. *Home Ownership. Getting in, Getting from, Getting out. Part III*. Delft: Delft University Press; Amsterdam: IOS Press BV.
- Donner, Ch. 2000. *Housing Policies in the European Union*. Vienna: Christian Conner.
- Donner, Ch. 2006. *Housing Policies in Central Eastern Europe*. Vienna: Christian Conner.
- Drake, M., M. O’Brien, T. Beiuyc. 1981. *Single and Homeless*. London: HMSO.
- Dübel, H.-J. 2007. *The U.S. Mortgage Market Crisis – Empirical Analysis and Implications for Germany*. Berlin: Finpolconsult.
- Durkheim, E. (1895) 1926. *Pravidla sociologické metody*. Praha: Orbis.
- Edgar, B., H. Meert. 2005. „Fourth Review of Statistics on Homelessness in Europe: The ETHOS definition of Homelessness.“ [online]. Brussels: FEANTSA [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://eohw.horus.be/files/freshstart/European%20Statistics%20Reports/2005_Fourth%20review%20of%20statistics.pdf>.
- Edgar, B., H. Meert, J. Doherty. 2004. „Third Review of Statistics on Homelessness in Europe: Developing an Operational Definition of Homelessness.“ [online]. Brussels: FEANTSA [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://eohw.horus.be/files/freshstart/European%20Statistics%20Reports/2004_Third%20review%20of%20statistics.pdf>.

- Ellis, L. 2008. „The Housing Meltdown: Why Did It Happen in the United States?“ *BIS Working Papers No. 259*. Basel: Bank for International Settlements. Dostupné z: <<http://www.bis.org/publ/work259.pdf>>.
- Engle, R. F., C. W. J. Granger. 1987. „Co-integration and Error Correction: Representation, Estimation and Testing.“ *Econometrica* 55 (2): 251–276.
- Erikson, R., J. H. Goldthorpe. 1992. *The Constant Flux. A Study of Class Mobility in Industrial Societies*. Oxford: Clarendon Press.
- European Central Bank. 2006. „Assessing House Price Developments in the Euro Area.“ *European Central Bank Monthly Bulletin* [online] 02/2006 [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.ecb.int/pub/pdf/mobu/mb200602en.pdf>>.
- Eurydice. 2010. *Eurybase. Organisation of the Education System in the Czech Republic 2009/2010*. Brussels: Eurydice, European Commission.
- Filipovič Hrast, M. 2008. „Media Representations of Homelessness and the Link to (Effective) Policies: The Case of Slovenia.“ *European Journal of Homelessness* 2: 115–137.
- Filipovič Hrast, M., E. Somogyi, N. Teller. 2009. „The Role of NGOs in the Governance of Homelessness in Hungary and Slovenia.“ *European Journal of Homelessness* 3: 101–125.
- Fitzpatrick, S. 2005. „Explaining Homelessness: a Critical Realist Perspective.“ *Housing, Theory and Society* 22 (1): 1–17.
- Fitzpatrick, S., M. Stephens. 2007. *An International Review of Homelessness and Social Housing Policy*. London: Department for Communities and Local Government.
- Ford, J., D. Quilgars. 2001. „Failing Home Owners? The Effectiveness of Public and Private safety-nets.“ *Housing Studies* 16 (2): 147–162.
- Forrest, R., A. Murie. 1995. „From Privatization to Commodification: Tenure Conversion and New Zones of Transition in the City.“ *International Journal of Urban and Regional Research* 19 (3): 407–422.
- Frey, J. H., A. Fontana. 1991. „The Group Interview in Social Research.“ *The Social Science Journal* 28 (2): 175–187.
- Friedmann, J. 1966. *Regional Development Policy: A Case Study of Venezuela*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Fujita, M., P. R. Krugman, A. J. Venables. 2001. *The Spatial Economy: Cities, Regions, and International Trade*. Cambridge, MA: MIT Press.
- Ganzeboom, H. B. G., D. J. Treiman. 1996. „Internationally Comparable Measures of Occupational Status for the 1988 International Standard Classification of Occupations.“ *Social Science Research* 25 (3): 201–239.
- Ganzeboom, H. B. G., D. J. Treiman. 2003. „Three internationally Standardised Measures for Comparative Research on Occupational Status.“ Pp. 159–193 in J. H. P. Hoffmeyer-Zlotnik, Ch. Wolf (eds.). *Advances in Cross-National Comparison. A European Working Book for Demographic and Socio-Economic Variables*. New York: Kluwer Academic, Plenum.
- Ganzeboom, H. B. G., D. J. Treiman, W. C. Ultee. 1991. „Comparative Intergenerational Stratification Research: Three Generations and Beyond.“ *Annual Review of Sociology* 17 (1): 277–302.
- Ganzeboom, H. B. G., P. M. G. De Graaf, D. J. Treiman. 1992. „A Standard International Socio-Economic Index of Occupational Status.“ *Social Science Research* 21: 1–56.
- Garnett, D. 2000. *Housing Finance*. London: The Chartered Institute of Housing.
- Giddens, A. 1998. *Důsledky modernity*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON).
- Giorgi, L., A. Kofler, D. Avramov. 2001. „European Housing Policies Compared.“ *ICCR Working Papers No. 507*. Vienna: ICCR.
- Girouard, N. et al. 2006. „Recent House Price Developments: the Role of Fundamentals.“ *Economics Department Working Papers No. 475* [online]. Paris: OECD Publishing [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.oecd.org/LongAbstract/0,3425,en_2649_34573_36017987_1_1_1_1,00.html>.
- Grabher, G., D. Stark. 1998. „Organising Diversity. Evolutionary Theory, Network Analysis and Post-socialism.“ Pp. 54–75 in J. Pickles, A. Smith (eds.). *Theorising Transition: the Political Economy of Post-communist Transition*. London, New York: Routledge.
- Granger, C. W. J. 1981. „Some Properties of Time Series Data and Their Use in Econometric Model Specification.“ *Journal of Econometrics* 16 (1): 121–130.
- Green, R. K., S. Malpezzi. 2003. *A Primer on U.S. Housing Markets and Housing Policy*. Washington: Urban Institute Press.
- Haffner, M. E. A. 2003. „Tenure Neutrality, a Financial-Economic Interpretation.“ *Housing, Theory & Society* 20 (2): 72–85.
- Haffner, M., M. Elsinga, J. Hoekstra. 2008. „Rent Regulation: the Balance between Private Landlords and Tenants in Six European Countries.“ *European Journal of Housing Policy* 8 (2): 217–233.
- Hámpel, M. (ed.). 2001. *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Praha: Přírodovědecká fakulta UK v Praze.
- Hebák, P., J. Hustopecký, I. Pecáková et al. 2005. *Vícerozměrné statistické metody 3*. Praha: Informatorium.
- Hegedüs, J. 2002. „Housing Finance in South Eastern Europe.“ [online]. Příspěvek připravený pro *Council of Europe on Housing Finance for the South East Europe Housing Network on Housing Finance*. Budapest: Metropolitan Research Institute [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <http://pdc.ceu.hu/archive/00005330/01/Comparative_Studies_Housing_Finance_in_SEE.pdf>.

- Hegedüs, J. 2010. „Towards a New Housing System in Transitional Countries: The Case of Hungary.“ Pp. 178–202 in P. Arestis, P. Mooslechner, K. Wagner (eds.). *Housing Market Challenges in Europe and the United States*. Basingstoke, UK: Palgrave Macmillan.
- Hegedüs, J., I. Tosics. 1996. „Disintegration of East-European Housing Model.“ Pp. 15–39 in D. Clapham, J. Hegedüs, K. Kintrea, I. Tosics (eds.). *Housing Privatization in Eastern Europe*. Westport: Greenwood.
- Hegedüs, J., M. Lux, P. Sunega. 2011. „Decline and Depression: The Impact of the Global Economic Crisis on Housing Markets in Two Post-Socialist States.“ *Journal of Housing and the Built Environment* 26 (3): 315–333.
- Hegedüs, J., R. Struyk. 2005. „Divergences and Convergences in Restructuring Housing Finance in Transition Countries.“ Pp. 3–41 in J. Hegedüs, R. J. Struyk (eds.). *Housing Finance: New and Old Models in Central Europe, Russia and Kazakhstan*. Budapest: LGI.
- Hertting, N., S. Erdősi, H. Szemző, I. Tosics. 1999. *Strategies to Combat Homelessness in Western and Eastern Europe*. Brussels: FEANTSA.
- Hesse-Biber, S. N., P. Leavy. 2006. *The Practice of Qualitative Research*. Thousand Oaks, CA, London, New Delhi: Sage.
- Himmelberg, C. C. Mayer, T. Sinai. 2005. „Assessing High House Prices: Bubbles, Fundamentals and Misperceptions.“ *Journal of Economic Perspectives* 19 (4): 67–92.
- Hladíková, A., I. Hradecký. 2007. „Homelessness in the Czech Republic.“ *Journal of Social Issues* 63 (3): 607–622.
- Hlaváček, M., L. Komárek. 2009. „House Price Bubbles and Their Determinants in the Czech Republic and Its Regions.“ *ČNB Working Paper 12/2009* [online]. Praha: Česká národní banka [cit. 3. 2. 2012]. Dostupný z: <http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/en/research/research_publications/cnb_wp/download/cnbwp_2009_12.pdf>.
- Hodgson, G. M. 1998. „The Approach of Institutional Economics.“ *Journal of Economic Literature* 36 (1): 166–192.
- Hodgson, G. M. 2006. „What Are Institutions?“ *Journal of Economic Issues* 40 (1): 1–25.
- Holt, D. 2003. „What Is a House Worth?“ RBC Financial Group (www.rbc.com/economics).
- Hort, K. 1998. „The Determinants of Urban House Price Fluctuations in Sweden 1968–1994.“ *Journal of Housing Economics* 7 (2): 93–120.
- Hradecká, V., I. Hradecký. 1996. *Bezdomovství – Extrémní vyloučení*. Praha: Naděje.
- Hulchanski, D. 1995. „The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio.“ *Housing Studies* 10 (4): 471–492.
- Johansson, Å. 2011. „Housing Policies in OECD and Candidate for Accession Countries: Survey-Based Data and Implications.“ *OECD Economics Department Working Papers*. Paris: OECD.
- Jones C., A. Murie. 2006. *The Right to Buy: Analysis & Evaluation of a Housing Policy*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Kährik, A. 2000. „Housing Privatisation in the Transformation of the Housing System – the Case of Tartu, Estonia.“ *Norsk Geografisk Tidsskrift–Norwegian Journal of Geography* 54 (1): 2–11.
- Kanda, D. 2010. „Asset Booms and Structural Fiscal Positions: the Case of Ireland.“ *IMF Working Paper No. 10/57*. Washington, D.C.: International Monetary Fund.
- Kangasharju, A., S. Pekkala. 2004. „Increasing Regional Disparities in the 1990s: The Finnish Experience.“ *Regional Studies* 38 (3): 255–267.
- Kemeny, J. 1981. *The Myth of Homeownership*. London: Routledge.
- Kemeny, J. 1992. *Housing and Social Theory*. London, New York: Routledge.
- Kemeny, J. 1995. *From Public Housing to the Social Market*. London: Routledge.
- Kemeny, J., S. Lowe. 1998. „Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence.“ *Housing Studies* 13 (2): 161–176.
- Kemp, P. A. (ed.). 2007. *Housing Allowances in Comparative Perspective*. Bristol: The Policy Press.
- Kiff, J., P. Mills. 2007. „Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S. Subprime Mortgage Markets.“ *IMF Working Paper WP/07/188*. Washington, D.C.: International Monetary Fund.
- Klaus, V. 1995. *Ekonomická teorie a realita transformačních procesů*. Praha: Management Press.
- Köfner, S. 2010. „The German Residential Mortgage Credit Market before, during and after the Financial Crisis: Business as Usual?“ Příspěvek přednesený na konferenci *ENHR 2010*. Istanbul, 4.–7. 7. 2010.
- Kostelecký, T. 2000. „Housing and Its Influence on the Development of Social Inequalities in the Post-Comunist Czech Republic.“ *Czech Sociological Review* 8 (2): 177–193.
- Kostelecký, T. 2005. „Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice ‚housing classes‘?“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): 253–270.
- Kostelecký, T., A. Nedomová, Z. Vajdová. 1998. „Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a Brně.“ *Pracovní texty / Working Papers* 98:1. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

- Kostecký, T., J. Vobecká. 2009. „Housing Affordability in Czech Regions and Demographic Behaviour – Does Housing Affordability Impact Fertility?“ *Czech Sociological Review / Sociologický časopis* 45 (6): 1191–1213.
- Krugman, P. 1991. „Increasing Returns and Economic Geography.“ *Journal of Political Economy* 99: 483–489.
- Kuda, F., M. Lux (eds.). 2010. *Bydlení v regionech. Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Praha: Professional Publishing.
- Kutty, N. K. 2005. „A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results.“ *Housing Policy Debate* 16 (1): 113–142.
- Leamer, E. E. 2007. „Housing Is the Business Cycle.“ *NBER Working Paper No. 13428*. Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research.
- Lee, P., A. Murie. 1997. *Poverty, Housing Tenure and Social Exclusion*. Bristol: The Policy Press.
- Lind, H. 2001. „Rent Regulation: a Conceptual and Comparative Analysis.“ *International Journal of Housing Policy* 1 (1): 41–57.
- Lowe S., S. Tsenkova (eds.). 2003. *Housing Change in East and Central Europe. Integration or Fragmentation?* London, New York: Ashgate.
- Lundqvist, L. J. 1989. „Explaining Privatisation: Notes Towards a Predictive Theory.“ *Scandinavian Political Studies* 12 (2): 129–145.
- Lux, M. 2006. „Housing Privatisation and Management of Privatised Dwellings in the Czech Republic.“ Příspěvek přednesený na *ENHR conference*. Ljubljana, 2.–5. 7. 2006.
- Lux, M. 2009. *Housing Policy and Housing Finance in the Czech Republic During Transition. An Example of Schism between the Still-living Past and the Need of Reform*. Amsterdam: Delft University Press.
- Lux, M. (ed). 2002. *Bydlení věc veřejná*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Lux, M. (ed.). 2003. *Housing Policy – an End or a New Beginning*. Budapest: LGI/OSI.
- Lux, M. (ed.), P. Sunega, M. Mikeszová, T. Kostecký. 2008. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Lux, M., F. Kuda (eds.). 2008. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- Lux, M., F. Kuda (eds.). 2008. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- Lux, M., M. Mikeszová. 2012. „Property Restitution and Private Rental Housing in Transition: Case of the Czech Republic.“ *Housing Studies* (forthcoming).
- Lux, M., P. Sunega. 2006. „Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České republice (1991–2003).“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 42 (5): 851–881.
- Lux, M., P. Sunega. 2007. *Nástroje zvyšující dostupnost bydlení: Teoretické a empirické zhodnocení nástrojů bytové politiky*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- Lux, M., P. Sunega. 2010. „Udržitelnost vývoje cen bytů v České republice.“ *Politická ekonomie* 2010 (2): 225–252.
- Lux, M., P. Sunega. 2011. „Labour Mobility and Housing: The Impact of Housing Tenure and Housing Affordability on Labour Migration in the Czech Republic.“ *Urban Studies* [online] 23. 5. 2011, 0042098011405693 [cit. 2. 2. 2012].
- Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, J. Večerník, F. Matyáš. 2006. *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR. 2. díl – výsledky empirických šetření*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, T. Kostecký. 2008. *Standardy bydlení 2007/2008: Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- Lux, M., P. Sunega, P. Boelhouwer. 2009. „The Effectiveness of Selected Housing Subsidies in the Czech Republic.“ *Journal of Housing and the Built Environment* 24 (3): 249–269.
- Lux, M., P. Sunega, T. Kostecký, D. Čermák. 2003. *Standardy bydlení 2002/2003. Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Lux, M., P. Sunega, T. Kostecký, D. Čermák, P. Košinár. 2004. *Standardy bydlení 2003/2004. Bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- MacLennan, D., R. Williams. 1990. *Affordable Housing in Europe*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Madanipour, A. 2005. „Social exclusion and space.“ Pp. 75–89 in A. Madanipour, G. Cars, J. Alen (eds.). *Social Exclusion in European Cities. Processes, Experiences and Responses*. London: Routledge.
- Mahoney, J. 2000. „Path Dependence in Historical Sociology.“ *Theory and Society* 29 (4): 507–548.
- Machonin, P. 1997. *Social Transformation and Modernization: On Building Theory of Societal Changes in the Post-Communist European Countries*. Prague: Sociologické nakladatelství (SLON).
- Malpezzi, S. 1999. „A Simple Error Correction Model of House Prices.“ *Journal of Housing Economics* 8 (1): 27–62.
- Marcuse, P. 1996. „Privatisation and its Discontents: Property Rights in Land and Housing in the Transition in Eastern Europe.“ Pp. 119–192 in G. Andrusz, M. Har-

- loe, I. Szelenyi (eds.). *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*. Oxford, Cambridge, MA: Blackwell.
- Mareš, P. 2006. *Faktory sociálního vyloučení*. Praha: VÚPSV.
- Mareš, P., T. Sirovátka. 2008. „Sociální vyloučení (exkluze) a sociální začleňování (inkluzie) – koncepty, diskurz, agenda.“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 44 (2): 271–294.
- Marsh, A. 2001. „Housing and the Social Exclusion Agenda in England.“ *Australian Journal of Social Issues* 39 (1): 7–23.
- Matějů, P., M. Kreidl. 1999. „Vývoj statusové konzistence v České republice 1991–1999.“ *Sociologický časopis* 35 (3): 269–292.
- Maxfield, M. G., E. R. Babbie. 2008. *Basics of Research Methods for Criminal Justice and Criminology*. Belmont, CA: Wadsworth.
- McCarthy, J., R. W. Peach. 2004. „Are Home Prices the Next ‘Bubble’?“ *FRBNY Economic Policy Review* [online] 10 (3) [cit. 3. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.ny.frb.org/research/epr/04v10n3/0412mcca.pdf>>.
- McFaul, M. 1995. „State Power, Institutional Change, and the Politics of Privatization in Russia.“ *World Politics* 47 (2): 210–243.
- Meen, G. 2002. „The Time-series Properties of House Prices: a Transatlantic Divide?“ *Journal of Housing Economics* 11 (1): 1–23.
- Merton, R. K. 1968. „The Matthew Effect in Science.“ *Science* 159: 56–63.
- Michalovic, P. 1992. „Housing in Czechoslovakia: Past and Present Problems.“ Pp. 46–61 in B. Turner, J. Hegedüs, I. Tosics (eds.). *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London, New York: Routledge.
- Mikeszová M., P. Sunega, T. Kostecký, M. Lux, J. Sládek. 2010. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení – analýza a možné nástroje státu*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- Mikeszová, M., M. Lux, A. Morisseau. 2009. „Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného – regionální perspektiva.“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 45 (2): 315–343.
- Morgan, D. L., M. T. Spanish. 1984. „Focus Groups: a New Tool for Qualitative Research.“ *Qualitative Sociology* 7 (3): 253–70.
- Musil, J. 1992. „Recent Changes in the Housing System and Policy in Czechoslovakia: An Institutional Approach.“ Pp. 62–70 in B. Turner, J. Hegedüs, I. Tosics (eds.). *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London: Routledge.
- Neale, J. 1997. „Homelessness and Theory Reconsidered.“ *Housing Studies* 12 (1): 47–61.
- van den Noord, P. 2006. „Are House Prices Nearing a Peak? A Probit Analysis for 17 OECD Countries.“ *Economics Department Working Paper No. 488* [online]. Paris: OECD Publishing [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://econpapers.repec.org/paper/oececoaaa/488-en.htm>>.
- Norris, M., P. Shiels. 2007. „Housing Inequalities in an Enlarged European Union: Patterns, Drivers, Implications.“ *Journal of European Social Policy* 17 (1): 65–76.
- North, D. 1991. „Institutions.“ *Journal of Economic Perspectives* 5 (1): 97–112.
- Norušic, M. J. 1993. „SPSS for Windows. Professional Statistics. Release 6.0.“ [online]. Chicago: SPSS Inc., OECD Publishing [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://dx.doi.org/10.1787/5kgg9mcwc7jf-en>>.
- Osborn, A. F., T. C. Morris. 1979. „The Rationale for a Composite Index of Social Class and Its Evaluation.“ *The British Journal of Sociology* 30: 39–60.
- Oxley, M., J. Smith. 1996. *Housing Policy and Rented Housing in Europe*. London: Chapman and Hall.
- Pagés, J., L. Maza. 2003. „Analysis of House Prices in Spain.“ *Working Paper No. 0307* [online]. Madrid: Banco de España [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.bde.es/informes/be/docs/dt0307e.pdf>>.
- Petrakos, G., Y. Psycharis, D. Kallioras. 2005. „Regional Inequalities in the EU Enlargement Countries: An Analysis of Small Versus Large New Member States.“ Pp. 233–250 in D. Felsenstein, B. A. Portnov (eds.). *Regional Disparities in Small Countries*. Berlin: Springer.
- Philippot, P., C. Lecocq, F. Sempoux, H. Nachtergaele, B. Galand. 2007. „Psychological Research on Homelessness in Western Europe: A Review from 1970 to 2001.“ *Journal of Social Issues* 63 (3): 483–504.
- Pichler-Milanovich, N. 2001. „Urban Housing Markets in Central and Eastern Europe: Convergence, Divergence or Policy Collapse.“ *European Journal of Housing Policy* 1 (2): 145–187.
- Pleace, N. 2000. „The New Consensus, the Old Consensus and the Provision of Services for People Sleeping Rough.“ *Housing Studies* 15 (4): 581–594.
- Poláková, O. et al. 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress.
- Puchta, C., J. Potter. 2004. *Focus Group Practice*. London: Sage.
- Rex, J. A., R. Moore. 1967. *Race, Community and Conflict: A Study of Sparkbrook*. Londýn: Oxford University Press.
- Roberts, A. 2003. „Privatization and Rent Deregulation in Eastern Europe.“ Pp. 45–62 in S. Lowe, S. Tsenkova (eds.). *Housing Change in East and Central Europe: Integration Or Fragmentation*. Aldershot: Ashgate.
- Ronald, R. 2008. *The Ideology of Home Ownership. Homeowner Societies and the Role of Housing*. London: Palgrave Macmillan.
- Room, G. J. 1999. „Social Exclusion, Solidarity and the Challenge of Globalisation.“ *International Journal of Social Welfare* 8 (3): 166–174.

- Rugg, J. (ed.). 1999. *Young People, Housing and Social Policy*. London, New York: Routledge.
- Rugg, J., D. Rhodes. 2008. *The Private Rented Sector: Its Contribution and Potential*. York: Centre for Housing Policy.
- Sahlin, I. 2005. „Staircase of Transition.“ *Innovation* 18 (2): 115–135.
- Sala-I-Martin, X. 1996. „The Classical Approach to Convergence Analysis.“ *Economic Journal* 106 (437): 1019–1036.
- Sendi, R. 2010. „Housing Bubble Bust or Credit Crunch Effect? Slovenia Housing Market Dilema.“ Příspěvek přednesený na konferenci *Housing: the Next 20 Years*. Cambridge, 16.–17. 9. 2010.
- Sládek, J., M. Mikeszová. 2010. „Potenciální finanční nedostupnost bydlení: problém deregulace.“ *Era* 21 (10) 3: 58–61.
- Smith, A., A. Swain. 1998. „Regulating and Institutionalising Capitalisms: the Micro-foundations of Transformation in Eastern and Central Europe.“ Pp. 25–53 in J. Pickles, A. Smith (eds.). *Theorising Transition: the Political Economy of Post-communist Transition*. London: Routledge.
- Smith, J. 2005a. *Banking or Housing? Speculating on the Role and Relevance of Housing Wealth in Britain*. Project report. Durham: Durham University.
- Smith, J. 2005b. „Risky Business? The Challenge of Residential Mortgage Markets.“ *Housing Finance International* [online] June 2005 [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <http://www.housingfinance.org/uploads/Publicationsmanager/0506_Ris.pdf>.
- Smith, N. 2008. *Uneven Development: Nature, Capital, and the Production of Space*. Georgia: University of Georgia Press.
- Sojka, M. 2003. „Research on Transformation Alternatives.“ Pp. 157–166 in R. Cassling, G. Franière (eds.). *Social Sciences and Political Change – Promoting Innovative Research in Post-Socialistic Countries*. Brussels: P.I.E. – Peter Lang.
- Somerville, P. 1998. „Explanations of Social Exclusion: Where Does Housing Fit in?“ *Housing Studies* 13 (6): 761–780.
- Stark, D. 1992. „The Great Transformation? Social Change in Eastern Europe.“ *Contemporary Sociology* (21) 3: 299–304.
- Stark, D., L. Bruszt. 1998. *Postsocialist Pathways. Transforming Politics and Property in East Central Europe*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Stephansen, K., M. Koster. 2006. „Housing Valuations: No Bubble Apparent.“ *BIS Papers No. 21* [online]. Basel: Bank for International Settlements [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.bis.org/publ/bppdf/bispap21i.pdf?noframes=1>>.
- Stephens, M. 2005. „Systemic Risk and Home Ownership.“ Příspěvek přednesený na *ENHR Conference*. Reykjavik, 29. 6. – 3. 7. 2005.
- Stephenson, S. 2006. *Crossing the Line: Vagrancy, Homelessness and Social Displacement in Russia*. Basingstoke: Ashgate.
- Stiglitz, J. E. 1990. „Symposium on Bubbles.“ *Journal of Economic Perspectives* 4: 13–18.
- Stone, M. E. 1990. *One-Third of a Nation: A New Look at Housing Affordability in America*. Washington DC: Economic Policy Institute.
- Stone, M. E. 1993. *Shelter Poverty: New Ideas on Housing Affordability*. Philadelphia: Temple University Press.
- Stone, M. E. 2006. „What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach.“ *Housing Policy Debate* 17 (1): 151–184.
- Sunega, P. 2003. „Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let.“ *Sociologické texty / Sociological Papers* SP 03:5. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Sunega, P. 2005. „Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České Republice.“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): 271–299.
- Sunega, P., M. Lux. 2010a. „Segmentace českých domácností a orientační prognóza počtu domácností ve vybraných právních formách bydlení a typech zástavby do roku 2020.“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 46: 3–41.
- Sunega, P., M. Lux. 2010b. „Vliv regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení na migraci za prací.“ Pp. 73–93 in F. Kuda, M. Lux (eds.). *Bydlení v regionech*. Praha: Proffessional Publishing.
- Sýkora, L. 2003. „Czech Republic.“ Pp. 47–117 in M. Lux (ed.). *Housing Policy: an End or a New Beginning*. Budapešť: LGI/OSI.
- Sýkora, L. (ed.). 2007. „Segregace v české republice: Stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Závěrečná editovaná zpráva projektu: WA-014-05-Z01.“ [online] Praha: Přírodovědecká fakulta UK v Praze [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://web.natur.cuni.cz/segregace/>>.
- Sýkora, L. 1996. „The Czech Republic.“ Pp. 272–288 in P. N. Balchin (ed.). *Housing Policy in Europe*. London, New York: Routledge.
- Sýkora, L. 1999. „Processes of Socio-spatial Differentiation in Post-communist Prague.“ *Housing Studies* 14 (5): 677–699.
- Sýkora, L. 2008. „Revolutionary Change, Evolutionary Adaptation and New Path-dependencies.“ Pp. 283–295 in W. Strubelt, G. Gorzelak (eds.). *City and Region*. Opladen & Farmington Hills: BudrichUniPress.
- Sýkora, L., I. Šimoníčková. 1994. „From Totalitarian Urban Managerialism to a Liberalized Real Estate Market: Prague’s Transformations in the early 1990s.“ Pp. 47–72 in M. Barlow, P. Dostál, M. Hampl (eds.). *Development and Administration of Prague*. Amsterdam: University of Amsterdam.
- Šikić-Mičanović, L. 2010. „Homelessness and Social Exclusion in Croatia.“ *European Journal of Homelessness* 4: 45–64.

- Šmídová, O. 1996. „Vlastnictví a kvazivlastnictví bytu za socialismu a jejich postsocialistická mutace.“ Pp. 115–136 in *Původní a noví vlastníci. Cahiers du CEFRES 11*. Praha: CEFRES.
- Thalmann, P. 1999. „Identifying Households which Need Housing Assistance.“ *Urban Studies* 36 (11): 1933–1947.
- Thalmann, P. 2007. „Tenure-neutral and Equitable Housing Taxation.“ *Urban Studies* 44 (2): 275–296.
- Tomas, A., H. Dittmar. 1995. „The Experience of Homeless Women: An Exploration of Housing Histories and Meaning of Home.“ *Housing Studies* 10 (4): 493–515.
- Tong, H., S. Wei. 2008. „Real Effects of the Sub-prime Mortgage Crisis: Is It a Demand or a Finance Shock?“ *IMF Working Paper WP/08/186*. Washington: IMF.
- Tsenkova, S. 2009. *Housing Policy Reforms in Post-Socialists Europe*. Heidelberg: PhysicaVerlag.
- Tuček, M. et al. 2003. *Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí*. Prague: Sociologické nakladatelství (SLON).
- UNECE. 2005. *Housing Finance Systems for Countries in Transition: Principles and Examples*. Geneva: UN/ECE.
- Večerník, J. 1998. *Občan a tržní ekonomika: Příjmy, nerovnost a politické postoje v české společnosti*. Praha: NLN.
- Walker, R. 1997. „The Dynamics of Poverty and Social Exclusion.“ Pp. 102–128 in G. Room (ed.). *Beyond the Threshold: The Measurement and Analysis of Social Exclusion*. Bristol: The Policy Press University Bristol.
- Warner, M., R. Hebdon. 2001. „Local Government Restructuring: Privatisation and its Alternatives.“ *Journal of Policy Analysis and Management* 20 (2): 315–336.
- Warnes, A., M. Crane. 2006. „The Causes of Homelessness Among Older People in England.“ *Housing Studies* 21 (3): 401–421.
- Weber, M. 1922. *Wirtschaft und Gesellschaft. Erster Teil. Soziologische Grundbegriffe*. Tübingen: J. C. B. Mohr (P. Siebeck).
- Wheaton, W. C., G. Nechayev. 2008. „The 1998–2005 Housing ‚Bubble‘ and the Current ‚Correction‘: What’s Different This Time?“ *Journal of Real Estate Research* 30 (1): 1–26.
- Whitehead, Ch. M. E., K. Gibb. 2007. „Towards the More Effective Use of Housing Subsidy: Mobilisation and Targeting Resources.“ *Housing Studies* 22 (2): 183–200.
- Yates, J. 2010. „Protecting Housing and Mortgage Markets in Times of Crisis: What Can be Learned from the Australian Experience.“ Příspěvek přednesený na konferenci *Housing: the next 20 years Conference*. Cambridge, 16–17. 9. 2010.
- Yemtsov, R. 2007. „Housing Privatization and Household Wealth in Transition.“ *Research Paper No. 2007/02*. United Nations University UNU-WIDER.

- Zemčík, P. 2010. „Is There a Real Estate Bubble in the Czech Republic?“ [online]. Praha: CERGE-EI [cit. 2. 2. 2012]. Dostupné z: <http://home.cerge-ei.cz/petrz/research/Zemcik_CJEF_rev01.pdf>.
- Daniel, Z. 1985. „The Effect of Housing Allocation on Social Inequality in Hungary.“ *Journal of Comparative Economics* 9 (4): 391–409.

Další zdroje

www.acss.cz
www.akatcr.cz
www.cnb.cz
www.cnb.cz
www.cpinvest.cz
www.csob.cz
www.czech-ba.cz
www.czso.cz

www.czso.cz
www.hypoindex.cz
www.mfcr.cz
www.mfcr.cz
www.mmr.cz
www.mpsv.cz
www.oecd.org

www.publications.parliament.uk/pa/cm201011/cmselect/cmtreasy/memo/taxpolicy/m12.htm

Modulová část

Makroekonomický vývoj ČR

Petr Sunega

Úvodní kapitola modulové části je tradičně věnována zhodnocení makroekonomického vývoje v ČR po roce 1990, zejména s důrazem na vývoj v období 2008–2010 (tj. za období od vydání poslední publikace z řady *Standardy bydlení*) v oblasti bydlení a stavební výroby. Z tabulek 1 a 2 je patrné, že růst české ekonomiky po období „boomu“ v roce 2008 nejprve zvolnil, v roce 2009 se ekonomika dostala do recese a v roce 2010 vykazovala mírný růst (měřeno meziroční změnou HDP). Podíl spotřebních výdajů domácností¹ na HDP (tabulka 1) se mezi roky 2007 a 2008 zvýšil, v následujících letech nicméně již stagnoval. Naopak, podíl spotřebních výdajů vlády na tvorbě HDP v letech 2007 a 2008 stagnoval, v krizovém období 2009 a 2010 se zvýšil. Za spíše negativní jev lze označit pokles podílu tvorby hrubého fixního kapitálu na HDP v letech 2008–2010, naopak za pozitivum pak stále kladné saldo zahraničního obchodu.

Tabulka 2 dává do souvislosti vývoj výše HDP, celkového objemu produkce všech odvětví národního hospodářství, objemu stavebních prací a počtu zahájených bytů. Z tabulky je zřejmé, že počet zahájených bytů dosáhl vrcholu v roce 2007, v roce 2008 stagnoval a v následujících letech už došlo k výraznému poklesu (snížení z bezmála 43 800 bytů v roce 2007 na 28 135 v roce 2010). Podíl stavebních prací v běžných cenách na celkovém objemu produkce všech odvětví hospodářství se navzdory výraznému poklesu počtu zahájených bytů až do roku 2009 nijak nesnižoval (spíše stagnoval nebo mírně rostl), k mírnému poklesu došlo až v roce 2010. Graf 1 porovnává meziroční tempa růstu HDP, stavebních prací a počtu zahájených bytů. Data v grafu potvrzují, že meziroční změny objemu stavebních prací od roku 1998 víceméně „sledují“ (v některých obdobích s jistým zpožděním) meziroční změny HDP v běžných cenách (hodnota korelačního koeficientu je vyšší než 0,68), výjimkou se zatím zdá být pouze rok 2010 (mírný růst HDP a naopak výrazný pokles objemu stavebních prací). Meziroční změny počtu zahájených bytů jsou mnohem

volatilnější a podstatně méně svázány s celkovým vývojem HDP, nicméně zhruba od roku 2004 kopíruje trend změn v počtu zahájených bytů do značné míry jak změny v objemu stavebních prací, tak ve vývoji HDP (s určitým předstihem v roce 2006).

Tabulka 3 srovnává HDP na obyvatele přepočtené paritou kupní síly ve vybraných členských zemích EU v období 1995–2010 podle údajů Eurostatu. U každé země je uvedeno srovnání hodnoty HDP s hodnotou průměru 27 členských států EU. HDP na obyvatele v České republice v letech 2008 a 2009 „dohánělo“ průměr EU 27, teprve v roce 2010 došlo k mírnému propadu a ČR se průměru EU 27 nepatrně vzdálila. V roce 2010 dosáhla výše HDP na obyvatele přepočtená paritou kupní síly 80 % průměru EU 27, což bylo více než ve většině zemí střední a východní Evropy s výjimkou Slovinska. ČR se z hlediska hodnoty sledovaného ukazatele umístila těsně za Řeckem, Slovinskem, Maltou a Portugalskem. Rozdíl mezi hodnotou HDP na obyvatele České republiky a průměrem HDP na obyvatele staré evropské patnáctky se v letech 2008–2010 prakticky neměnil, v podstatě totéž lze říci i o rozdílu mezi HDP na obyvatele ČR a HDP našich sousedů – Německa a Rakouska. Jisté zhoršení relace českého HDP na obyvatele vůči EU 15, Německu i Rakousku nastalo v roce 2010.

Graf 2 a tabulka 4 poskytují informace o výsledcích hospodaření veřejných rozpočtů a podílu výdajů na bydlení a společenskou infrastrukturu na celkových výdajích vládního sektoru. V letech 2007 a 2008 došlo ke snížení negativního salda mezi konsolidovanými příjmy a výdaji vládního sektoru z hodnoty bezmála 140 mld. Kč v roce 2006 na necelých 40 mld. Kč v roce 2008 (graf 2). V letech 2007–2009 docházelo ke snižování podílu výdajů vládního sektoru na bydlení a společenskou infrastrukturu (tabulka 4), výraznější propad je pak patrný v roce 2009 (nicméně ten lze do značné míry připsat změně metodologie ve sledování výše výdajů vládního sektoru). V uvedeném období došlo rovněž ke snížení podílu výdajů vládního sektoru na sociální věci a vzdělávání, naopak vzrostl podíl výdajů vládního sektoru na všeobecné veřejné služby. Tabulka 5 uvádí výsledky hospodaření Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB). V letech 2007 až 2009 pokračovalo schodkové hospodaření fondu, které bylo způsobeno prudkým snížením dotací oproti letům 2000 až 2003 a 2005. V letech 2007–2009 SFRB vykazoval pouze nedaňové příjmy, které však ani zdaleka nestačily ke kompenzaci výdajové stránky jeho roz-

počtu. Vysoké zůstatky prostředků z předchozího období však SFRB umožnily pokračovat v podpoře bydlení, ta v letech 2006 a 2007 přesahovala 4 mld. Kč, v letech 2008 a 2009 se nicméně výrazněji snížila (na necelé 3 mld. Kč v roce 2008 a něco přes 2 mld. Kč v roce 2009). Zůstatek finančních prostředků na účtu SFRB se snížil z více než 15 mld. Kč v roce 2006 na necelých 11 mld. Kč v roce 2009.

Základní přehled o vývoji cen a mezd poskytují grafy 3 až 7 a tabulka 6. V grafu 3 je porovnán vývoj tří cenových indexů – indexu spotřebitelských cen (CPI), indexu cen stavebních prací a indexu cen průmyslových výrobců. Mezi roky 2008 a 2010 pokračoval růst spotřebitelských cen, nicméně o něco pomalejším tempem v porovnání s předchozími roky. Došlo k výraznému zvolnění růstu (a mezi roky 2009 a 2010 dokonce i k mírnému poklesu) cen stavebních prací, ceny průmyslových výrobců poklesly v letech 2008 a 2009, v roce 2010 už opět nepatrně vzrostly (ale stále nedosáhly úrovně roku 2008). Tabulka 6 ukazuje, že z cen stavebních prací rostly mezi roky 2007 a 2009 relativně nejpomaleji ceny prací na stavbách nebytových nevýrobních prostor, zatímco nejrychleji ceny inženýrských a vodohospodářských staveb (tabulka 6). Mezi roky 2007 a 2010 rostly ceny prací na vícebytových domech o něco pomaleji než ceny prací na jednobytových a dvoubytových domech.

Graf 4 ukazuje vývoj vybraných složek indexu spotřebitelských cen mezi roky 1994 a 2010. Mezi roky 2007 a 2010 v průměru poměrně výrazně klesaly ceny odívání a obuvi, mírněji pak ceny bytového vybavení a zařízení domácnosti, oprav. Nejvýznamnější růst zaznamenaly (z uvedených vybraných položek spotřebního koše) tentokrát ceny alkoholických nápojů a tabáku, ve výrazném růstu nicméně i nadále pokračovaly ceny bydlení, vody, energií a paliv (k určitému zmírnění tempa růstu u této položky spotřebního koše došlo mezi roky 2009 a 2010). Mezi roky 2007 a 2010 se mírně zvýšily i ceny potravin a nealkoholických nápojů (i přes výraznější pokles v roce 2009). Graf 5 ukazuje nárůst průměrné hodnoty jednoho m² užitkové plochy bytů² dokončených v rodinných i bytových domech (rychlejší byl růst cen pro byty v bytových domech). Graf 6 dokumentuje vztah mezi výší průměrné hrubé mzdy a průměrnou hodnotou metru čtverečního užitkové plochy bytu dokončeného v daném roce, a to zvláště pro byty v rodinných domech a pro byty v bytových domech. Hodnota ukazatele stagnovala u bytů postavených v rodinných domech (z důvodu pomalejšího růstu průměrné hodnoty m² užitkové plochy dokon-

čené v bytech v rodinných domech v porovnání s byty v bytových domech) – v roce 2007 i 2009 činila 1,02 m². U bytů v bytových domech se vzhledem k růstu jejich průměrné ceny a s ohledem na pomalejší růst mezd plocha, kterou bylo možné pořídit za průměrnou měsíční mzdu, dokonce snížila – z 0,85 m² v roce 2007 na 0,79 m² v roce 2009. Graf 7 dokumentuje stálý růst průměrné nominální i reálné hrubé mzdy v letech 2007–2010. Z grafu je nicméně patrné, že v letech 2009 a 2010 došlo ke zpomalení tempa růstu nominální mzdy (konkrétně ze 7,8 % za rok 2008 na 3,3 % v roce 2009 a 1,9 % v roce 2010). Růst reálných mezd se zpomalil zejména v roce 2010 (růst o 0,4 % v porovnání s růstem ve výši 2,3 % v předchozím roce).

Z grafu 8 je vidět, že v letech 2007–2009 pokračovalo období relativně vysokých rozdílů mezi průměrnou úrokovou sazbou klientských úvěrů pro domácnosti a průměrnou úrokovou sazbou z vkladů. Rozdíl mezi sazbami úroků z úvěrů a úroků z vkladů se v uvedeném období dokonce zvětšoval – na jedné straně rostly (rok 2008), resp. stagnovaly průměrné úrokové sazby z úvěrů, na druhé straně se snižovaly (zejména rok 2010) úrokové sazby z vkladů. Graf 9 ukazuje nárůst celkového objemu úvěrů poskytnutých bankami v letech 2003 až 2009. Zatímco na počátku 90. let (konkrétně do roku 1994) převyšoval objem zůstatků na úvěrových účtech klientů zůstatky na vkladových účtech, v roce 1995 se situace otočila a objem vkladů začal převyšovat objem poskytnutých úvěrů. Od roku 1997 do roku 2002 rostl rychleji objem vkladů než poskytnutých úvěrů, v roce 2003 se situace obrátila a objem poskytnutých úvěrů se zvyšoval rychleji než objem přijatých vkladů (nicméně celkový objem vkladů i nadále převyšoval objem poskytnutých úvěrů), a to až do roku 2008. V roce 2009 se situace opět obrátila, tj. objem poskytnutých úvěrů se zvýšil méně než objem přijatých vkladů (hodnota poměru vkladů k úvěrům se tak mírně zvýšila).

Graf 10 ukazuje vývoj míry nezaměstnanosti v ČR v letech 1993–2010. V grafu jsou uvedeny hodnoty míry nezaměstnanosti publikované Českým statistickým úřadem i údaje Ministerstva práce a sociálních věcí. Údaje obou institucí se liší z důvodu rozdílné definice nezaměstnanosti – ČSÚ používá v rámci *Výběrového šetření pracovních sil* definici Mezinárodní organizace práce (ILO), podle níž jsou za nezaměstnané považovány osoby, které v referenčním období neměly žádné zaměstnání, neodpracovaly ani jednu hodinu za mzdu nebo odměnu a aktivně hledaly práci, do které by byly schopny na-

stoupit do dvou týdnů. Za nezaměstnané jsou podle ILO považovány i osoby, které patří mezi registrované uchazeče o zaměstnání, ale nehledají si aktivně práci. MPSV vychází z počtu nezaměstnaných registrovaných na úřadech práce. Od roku 2004 změnilo MPSV částečně svoji metodiku, protože při výpočtu registrované míry nezaměstnanosti bere v potaz tzv. dosažitelné uchazeče o zaměstnání, tj. nepočítá mezi registrované nezaměstnané ty lidi, kterým brání nějaká objektivní překážka k nástupu do nového zaměstnání (např. výkon trestu, peněžitá pomoc v mateřství, pracovní neschopnost, vykonávání krátkodobého zaměstnání aj.). Nově také metodika zahrnuje občany EU, Norska, Islandu a Lichtenštejnska, kteří pracují na území České republiky. Nová metodika vedla k mírnému snížení míry nezaměstnanosti udávané MPSV (přibližně o necelý jeden procentní bod). Míra nezaměstnanosti podle MPSV uvedená v grafu za období 2004–2010 vychází z nové metodiky. Jak ČSÚ, tak MPSV se shodují na výrazném poklesu míry nezaměstnanosti v období 2004–2008 a následném výrazném růstu v letech 2009 a 2010 v souvislosti s dopady finanční a ekonomické krize. Podle ČSÚ vzrostla míra nezaměstnanosti mezi roky 2008 a 2010 o 2,9 procentních bodů, podle MPSV dokonce o 3,6 procentních bodů.

Graf 11 a tabulky 7 a 8 shrnují údaje o počtu zahájených, rozestavených a dokončených bytů. V období let 2008–2010 došlo k poklesu počtu zahájených bytů (v roce 2010 byl počet zahájených bytů o téměř 15 400 bytů nižší než v roce 2008), snižoval se (s výjimkou roku 2009, kdy byl zhruba stejný jako v roce 2008) i počet dokončených bytů (o téměř 2000 bytů mezi roky

2008 a 2010). V roce 2009 tak byl poprvé od roku 1994 počet zahájených bytů nižší než počet dokončených bytů a v roce 2010 byl tento rozdíl ještě výraznější. S ohledem na výše uvedený vývoj počtu zahájených a dokončených bytů dosáhl počet rozestavených bytů svého maxima v roce 2008 a v dalších letech se snižoval.

Tabulka 7 ukazuje strukturu zahájených bytů v letech 2003 až 2010. Po celé toto období mezi zahájenými byty dominovaly byty v rodinných domech, jejichž podíl se postupně zvýšil až na 59 % v roce 2010. Podíl bytů v nových bytových domech rostl v období 2003–2007, v následujících letech se snižoval; podíl bytů v nástavbách, přístavbách a vestavbách se snižoval v období 2003–2008, od roku 2009 vzrostl.

Tabulka 8 informuje o struktuře dokončených bytů v období 2003 až 2010. Podíl bytů dokončených v rodinných domech se v období 2003–2007 pohyboval v rozmezí 40–44 %, v letech 2008–2010 se však výrazně zvýšil – v roce 2010 činil podíl bytů dokončených v rodinných domech více než 54 % z celkového počtu dokončených bytů. Podíl bytů dokončených v bytových domech rostl v letech 2003–2007 (s jistým výkyvem v roce 2006), vrcholu dosáhl v roce 2007, kdy se v bytových domech dokončilo po dlouhé době více bytů než v rodinných domech. Po roce 2007 se podíl bytů dokončených v bytových domech výrazně snížil. Podíl dokončených bytů v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách se po celé sledované období snižoval (s výjimkou roku 2008), a to až na 7,9 % z celkového počtu dokončených bytů v roce 2010.

Tabulka 1: Vývoj výše hrubého domácího produktu a jeho složek v letech 1995–2010

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
HDP ve stálých cenách roku 2000 (mld. Kč)	(1) 2 034	2 116	2 100	2 084	2 112	2 189	2 243	2 285	2 368	2 474	2 630	2 809	2 982	3 055	2 928	2 997
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(2) 1 467	1 683	1 811	1 997	2 081	2 189	2 352	2 464	2 577	2 815	2 984	3 222	3 536	3 689	3 626	3 670
HDP na obyvatele v běžných cenách (tis. Kč)	(3) 142	163	176	194	202	213	230	242	253	276	292	314	342	354	346	349
Spotřební výdaje domácností v běžných cenách (mld. Kč)	(4) 736	862	960	1 037	1 087	1 135	1 207	1 248	1 317	1 399	1 443	1 537	1 660	1 804	1 804	1 828
Spotřební výdaje vlády v běžných cenách (mld. Kč)	(5) 306	340	379	400	441	461	497	549	603	622	658	687	717	753	799	800
Tvorba hrubého fixního kapitálu v běžných cenách (mld. Kč)	(6) 462	540	542	562	562	612	659	678	687	727	742	796	890	883	814	783

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Výdaje na konečnou spotřebu celkem v běžných cenách (mld. Kč)	(7)	1 052	1 215	1 353	1 451	1 541	1 610	1 717	1 812	1 936	2 038	2 123	2 249	2 405	2 587	2 636	2 664
Saldo zahraničního obchodu (mld. Kč)	(8)	-63	-98	-94	-22	-24	-66	-59	-51	-59	2	95	110	176	168	201	175
Podíl spotřebních výdajů domácností na HDP (%)	(4)/(2)	50,2	51,2	53,0	52,0	52,2	51,8	51,3	50,6	51,1	49,7	48,3	47,7	46,9	48,9	49,8	49,8
Podíl spotřebních výdajů vlády na HDP (%)	(5)/(2)	20,9	20,2	20,9	20,0	21,2	21,1	21,1	22,3	23,4	22,1	22,1	21,3	20,3	20,4	22,0	21,8
Podíl tvorby hrubého fixního kapitálu na HDP (%)	(6)/(2)	31,5	32,1	29,9	28,2	27,0	28,0	28,0	27,5	26,7	25,8	24,9	24,7	25,2	23,9	22,5	21,3
Podíl výdajů na konečnou spotřebu na HDP (%)	(7)/(2)	71,8	72,2	74,7	72,7	74,1	73,6	73,0	73,5	75,1	72,4	71,1	69,8	68,0	70,1	72,7	72,6
Podíl salda zahraničního obchodu na HDP (%)	(8)/(2)	-4,3	-5,8	-5,2	-1,1	-1,2	-3,0	-2,5	-2,1	-2,3	0,1	3,2	3,4	5,0	4,6	5,6	4,8

Zdroj: ČSÚ (Statistické ročenky ČR, národní účty, vybrané časové řady, makroekonomické údaje).

Poznámka: Z důvodu přepočtu hodnot ukazatelů vykazovaných v rámci národních účtů Českým statistickým úřadem (ČSÚ) se údaje v časových řadách uvedených v této publikaci liší od údajů publikovaných v minulých publikacích *Standardy bydlení*.

Tabulka 2: Vývoj výše HDP, stavebních prací a počtu zahájených bytů v letech 1995–2010

		1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(1)	1 467	1 683	1 811	1 997	2 081	2 189	2 352	2 464	2 577	2 815	2 984	3 222	3 536	3 689	3 626	3 670
Produkce v běžných cenách (mld. Kč)	(2)	3 497	3 935	4 371	4 763	4 886	5 379	5 874	6 033	6 385	7 059	7 437	8 319	9 234	9 672	8 781	9 276
Stavební práce „S“ celkem v běžných cenách (mld. Kč)	(3)	199	233	248	251	244	265	302	318	354	402	431	473	521	548	521	489
Počet zahájených bytů celkem	(4)				35 027	32 900	32 377	28 983	33 606	36 496	39 037	40 381	43 747	43 796	43 531	37 319	28 135
Podíl stavebních prací „S“ celkem na produkci (%)	(3)/(2)	5,7	5,9	5,7	5,3	5,0	4,9	5,1	5,3	5,5	5,7	5,8	5,7	5,6	5,7	5,9	5,3
Meziroční tempo růstu stavební výroby v běžných cenách (%)			16,7	6,5	1,2	-2,7	8,6	14,7	5,6	11,5	12,9	8,3	9,2	11,6	4,4	-0,1	-7,4
Meziroční tempo růstu HDP v běžných cenách (%)			14,8	7,6	10,2	4,2	5,2	7,4	4,8	4,6	9,2	6,0	8,0	9,7	4,3	-1,7	1,1
Meziroční tempo růstu HDP ve stálých cenách roku 2000 (%)			4,0	-0,7	-0,8	1,3	3,6	2,5	1,9	3,6	4,5	6,3	6,8	6,1	2,5	-4,1	2,3
Meziroční tempo růstu počtu zahájených bytů celkem (%)						-6,1	-1,6	-10,5	16,0	8,6	7,0	3,4	8,3	0,1	-0,6	-14,3	-24,6

Zdroj: ČSÚ (Statistické ročenky ČR, vybrané časové řady).

Poznámka: Z důvodu přepočtu hodnot ukazatelů nebo změn náplně ukazatelů vykazovaných ČSÚ se údaje v časových řadách uvedených v této publikaci liší od údajů uvedených v minulých publikacích *Standardy bydlení*.

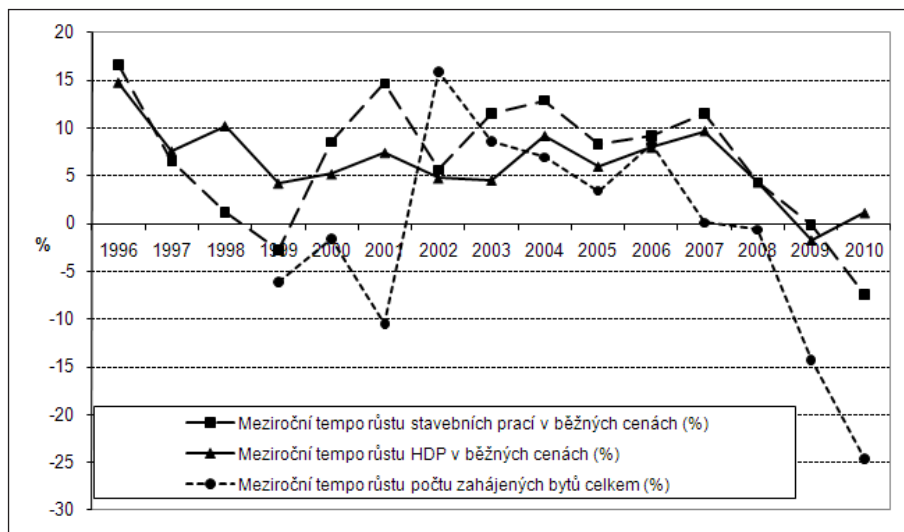
Tabulka 3: Mezinárodní srovnání vývoje HDP na jednoho obyvatele v PPS ve vybraných zemích SVE a EU relativně k průměru EU 27 v letech 1995–2010

Země	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
EU 27	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100 (b)	100	100	100	100	100
EU 25	105	105	105	105	105	105	105	105	104	104	104 (b)	104	104	103	103	103
EU 15	116	116	115	115	115	115	115	114	114	113	113 (b)	112	112	111	110	110
Belgie	129 (b)	126	126	123	123	126	124	125	123	121	120 (b)	118	116	115	116	118
Bulharsko	32	28	26	27	27	28	30	32	34	35	37 (b)	38	40	44	44	43
ČR	73	75	73	70	69	68	70	70	73	75	76 (b)	77	80	81	82	80
Dánsko	132	132	133	132	131	132	128	128	124	126	124 (b)	124	123	123	121	125
Německo	129	127	124	122	122	118	117	115	116	116	117 (b)	116	116	116	116	119
Estonsko	36	38	42	42	42	45	46	50	55	57	62 (b)	66	69	68	64	65
Irsko	103	108	115	121	126	131	132	138	141	142	144 (b)	146	147	133	127	125
Řecko	84	84	85	83	83	84	86	90	93	94 (p)	91 (p)	93 (p)	92 (p)	94 (p)	94 (p)	89 (p)
Španělsko	92	92	93	95	96	97	98	100	101	101	102 (b)	104	105	103	103	101
Francie	116	115	114	115	115	115	115	115	111	110	110 (b)	108	108	106	107	107
Itálie	121	120	119	120	117	117	118	112	111	107	105 (b)	104	104	104	104	100
Kypr	88	87	86	87	87	89	91	89	89	90	91 (b)	91	93	97	98	98
Lotyšsko	31	32	35	36	36	37	39	41	43	46	49 (b)	52	56	56	52	52
Litva	36	37	39	40	39	39	41	44	49	50	53 (b)	55	59	61	55	58
Lucembursko	223	222	215	218	238	245	234	240	248	253	254 (b)	270	275	280	272	283
Maďarsko	52	52	53	55	55	55	59	62	63	63	63 (b)	63	62	65	65	64
Malta	86	79	80	80	81	84	78	79	78	77	79 (b)	76	77	79	81	83
Nizozemsko	123	125	127	129	131	134	134	133	129	129	131 (b)	131	132	134	131	134
Rakousko	135	134	131	132	131	131	125	126	127	127	124 (b)	125	123	124	124	125
Polsko	43	45	47	48	49	48	48	48	49	51	51 (b)	52	54	56	61	62
Portugalsko	77	77	78	79	81	81	80	80	79	77	79 (b)	79	79	78	80	81
Rumunsko	:	33	29	27	26	26	28	29	31	34	35 (b)	38	42	47	46	45
Slovinsko	75	76	78	79	81	80	80	82	84	87	87 (b)	88	88	91 (b)	88 (b)	87 (b)
Slovensko	48	50	51	52	51	50	52	54	55	57	60 (b)	63	68	72	73	74
Finsko	108	106	110	114	115	117	115	115	112	116	114 (b)	114	118	118	113	116
Švédsko	125	125	124	123	126	128	122	122	124	126	122 (b)	123	125	123	119	123
Velká Británie	113	115	118	118	118	119	120	121	122	124	122 (b)	120	116	115	113	113
Norsko	135	143	147	138	145	165	161	155	156	164	176 (b)	183	179	189	175	179
Chorvatsko	46	50	51	51	48	50	51	52	55	56	57 (b)	58	61	63 (p)	64 (p)	61 (p)
Turecko	30	31	32	43	40	42	37	36	36	40	42 (b)	44	45	47	45	48

Zdroj: Eurostat (<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/tgm/table.do?tab=table&init=1&plugin=1&language=en&pcode=tsieb010>).

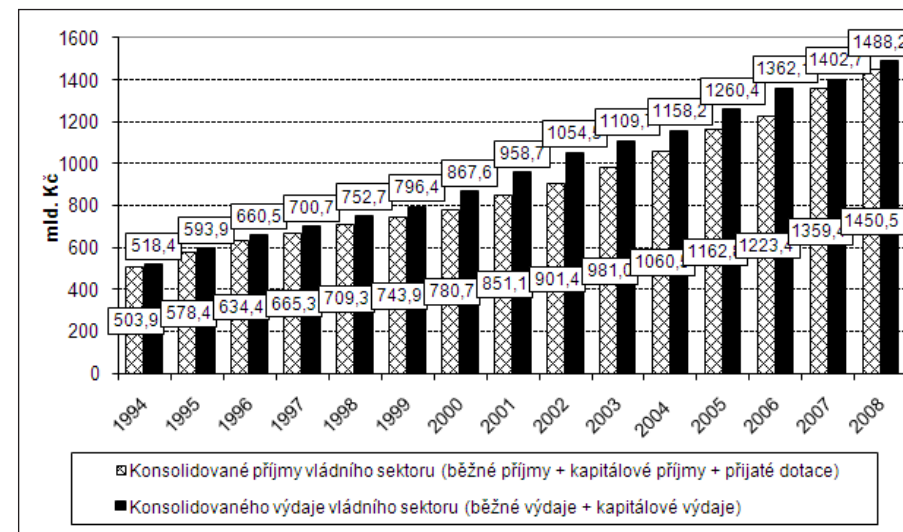
Poznámka: - : - údaj není k dispozici, (b) – přerušeni časové řady (*break in series*), (p) – odhad (*provisional value*).

Graf 1: Porovnání růstu HDP, stavebních prací a počtu zahájených bytů v letech 1996–2010



Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty.

Graf 2: Konsolidované příjmy a výdaje vládního sektoru v letech 1994–2008 (v mld. Kč)



Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR; v roce 2009 došlo ke změně metodiky a údaje nejsou srovnatelné s předchozími roky.

Tabulka 4: Výdaje vládního sektoru ve funkčním členění v letech 2006–2009 (mil. Kč)

	2006		2007		2008		2009	
	mil. Kč	v %	mil. Kč	v %	mil. Kč	v %	mil. Kč	v %
Výdaje včetně poskytnutých půjček celkem	1 381 224	100,0	1 419 105	100,0	1 502 195	100,0	1 893 443	100,0
Z toho:								
- sociální věci	406 579	29,4	438 935	30,9	461 541	30,7	494 213	26,1
- zdraví	199 195	14,4	203 099	14,3	219 113	14,6	239 683	12,7
- vzdělávání	133 440	9,7	137 429	9,7	142 663	9,5	154 474	8,2
- doprava, pošty a telekomunikace	141 283	10,2	146 498	10,3	183 676	12,2	176 239	9,3
- bydlení a společenská infrastruktura	89 729	6,5	85 784	6,0	86 208	5,7	50 246	2,7
- všeobecné veřejné služby	92 489	6,7	97 552	6,9	108 809	7,2	181 965	9,6
- veřejný pořádek a bezpečnost	45 503	3,3	65 129	4,6	68 726	4,6	78 562	4,1

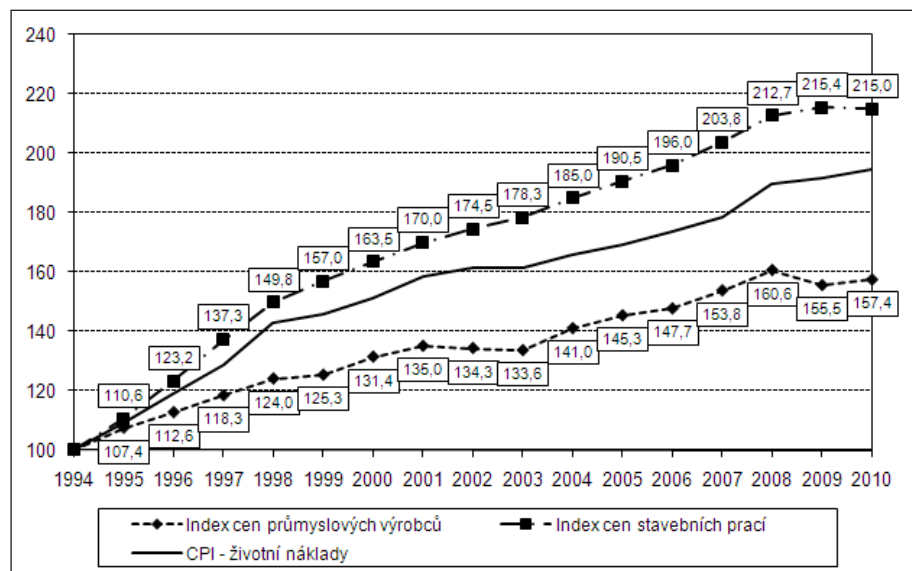
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2007–2010; v roce 2009 došlo ke změně metodiky a údaje nejsou plně srovnatelné s předchozími roky.

Tabulka 5: Závěrečný účet Státního fondu rozvoje bydlení v letech 2000–2009 (mil.Kč)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Příjmy</i>	1 001	8 769	17 775	4 207	507	3 038	745	1 896	1 701	1 481
- daňové	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- nedaňové	1	124	335	507	507	545	745	1 896	1 611	1 481
- kapitálové	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- přijaté dotace	1 000	8 645	17 440	3 700	0	2 493	0	0	90	0
<i>Výdaje</i>	1	1 584	3 359	4 232	3 838	3 884	4 084	4 275	2 935	2 180
- běžné	1	108	49	111	179	473	1 641	1 866	1 299	1 176
- kapitálové	0	1 476	3 309	4 121	3 659	3 411	2 443	2 409	1 636	1 004
- ostatní	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Saldo příjmů a výdajů</i>	1 000	7 185	14 416	-25	-3 331	-846	-3 339	-2 379	-1 234	-699
<i>Zůstatek finančních prostředků k 31. 12.</i>	1 000	8 185	22 598	22 573	19 246	18 400	15 061	12 682	11 448	10 749

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2001–2010.

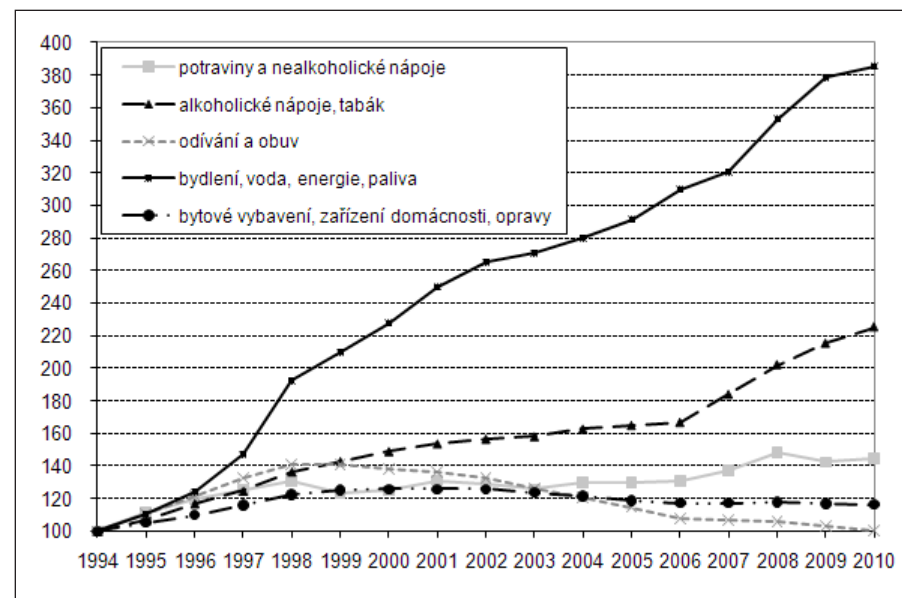
Graf 3: Cenové indexy v letech 1994–2010



Zdroj: ČSÚ (časové řady).

Poznámka: CPI (Consumer Price Index) – index spotřebitelských cen.

Graf 4: Vývoj vybraných složek indexu spotřebitelských cen v letech 1994–2010

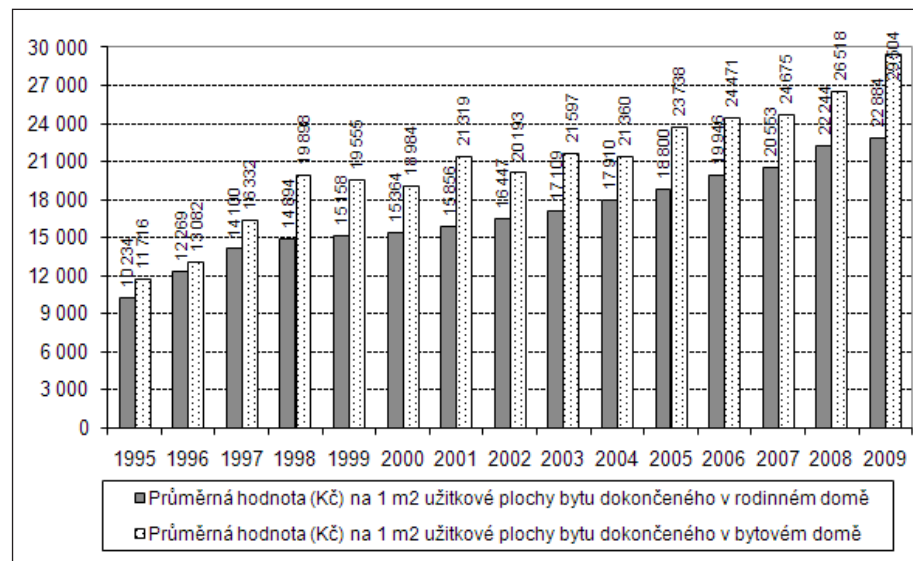


Zdroj: ČSÚ.

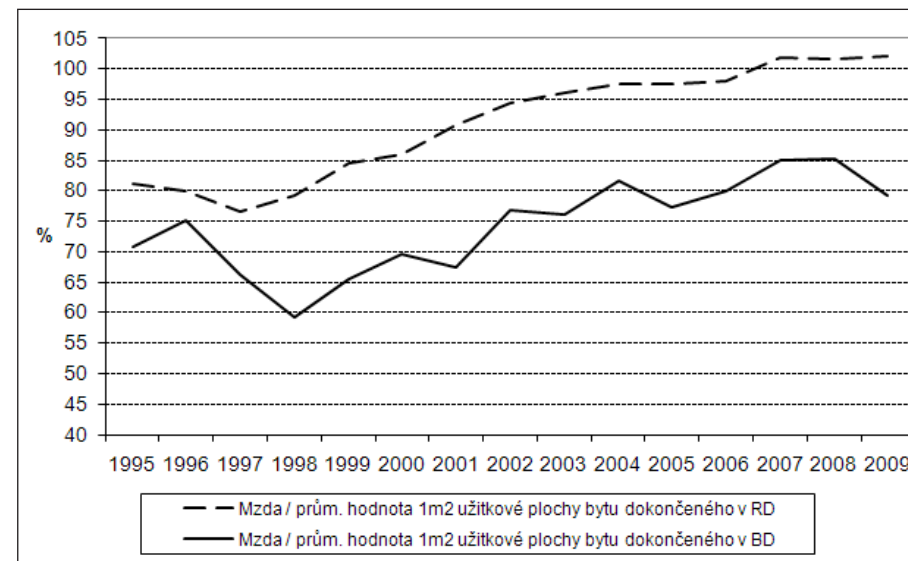
Tabulka 6: Vývoj vybraných složek indexu cen stavebních prací v letech 1994–2009 (stavební díla podle směru výstavby)

	1994	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
budovy bytové	52,8	79,9	83,6	86,6	89,6	91,9	93,9	97,3	100,0	102,9	107,5	112,1	113,0
budovy nebytové výrobní	52,6	78,8	82,6	86,1	89,3	91,4	93,3	97,1	100,0	103,0	107,3	112,3	112,8
budovy nebytové nevýrobní	54,5	80,8	84,2	87,0	90,1	92,4	94,3	97,5	100,0	102,8	107,5	112,3	112,8
inženýrské stavby	51,6	77,2	80,9	84,6	88,6	91,4	93,4	97,0	100,0	102,8	107,6	111,7	113,8
vodohospodářské stavby	52,1	77,9	82,1	85,5	89,7	92,6	95,0	97,5	100,0	102,6	106,8	110,4	113,0
domy jednobytové								96,9	99,8	102,8	107,9	113,0	113,9
domy dvoubytové								96,9	99,9	102,9	107,9	113,0	114,0
domy vícebytové								97,4	100,0	102,9	107,1	111,8	112,7

Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 1999–2010.

Graf 5: Průměrná hodnota 1 m² užitkové plochy bytu dokončeného v rodinném/bytovém domě v letech 1995–2009

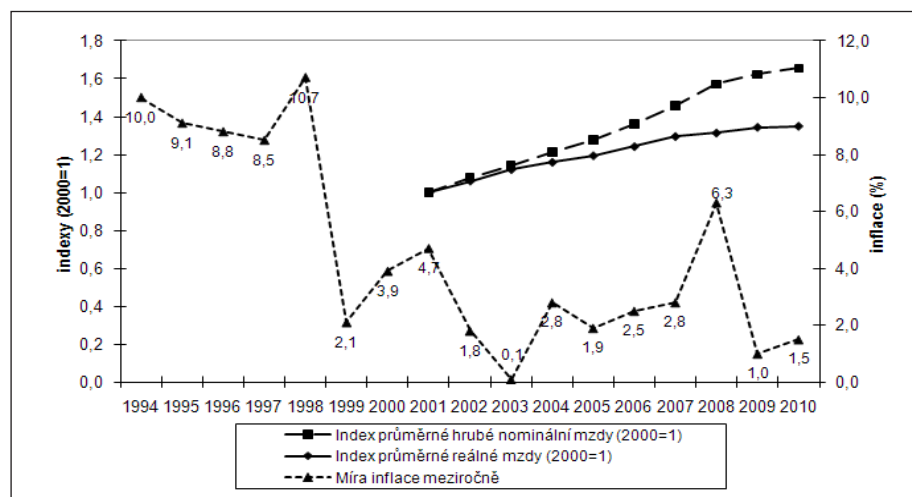
Zdroj: ČSÚ.

Graf 6: Vývoj poměru průměrné hrubé měsíční mzdy (na přepočtené počty) k hodnotě 1 m² užitkové plochy bytu dokončeného v bytovém/rodinném domě v letech 1995–2009

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočet.

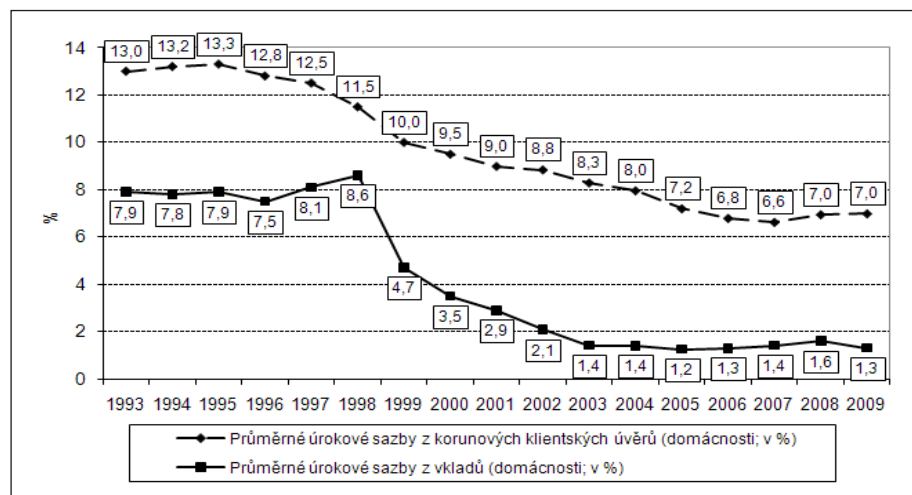
Poznámka: RD – rodinný dům, BD – bytový dům.

Graf 7: Vývoj průměrné nominální a reálné hrubé mzdy a míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v letech 1994–2010



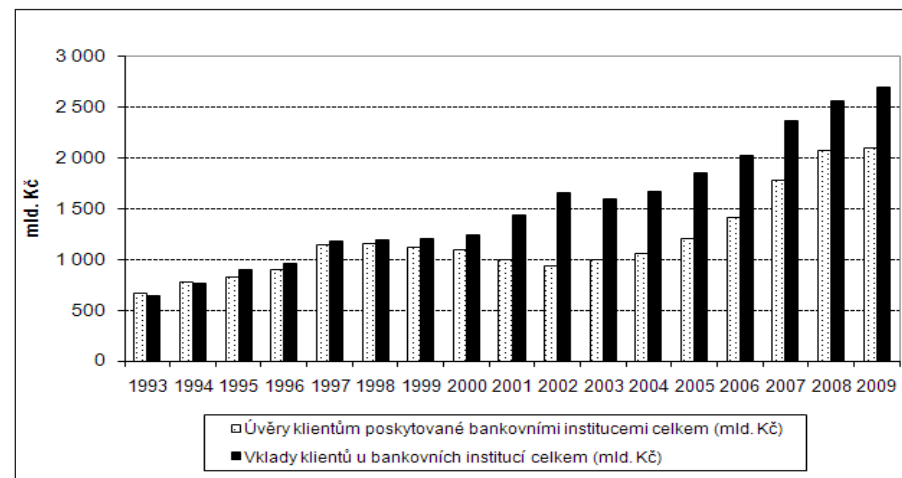
Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty.

Graf 8: Průměrné úrokové sazby z vkladů a úvěrů v letech 1993–2009



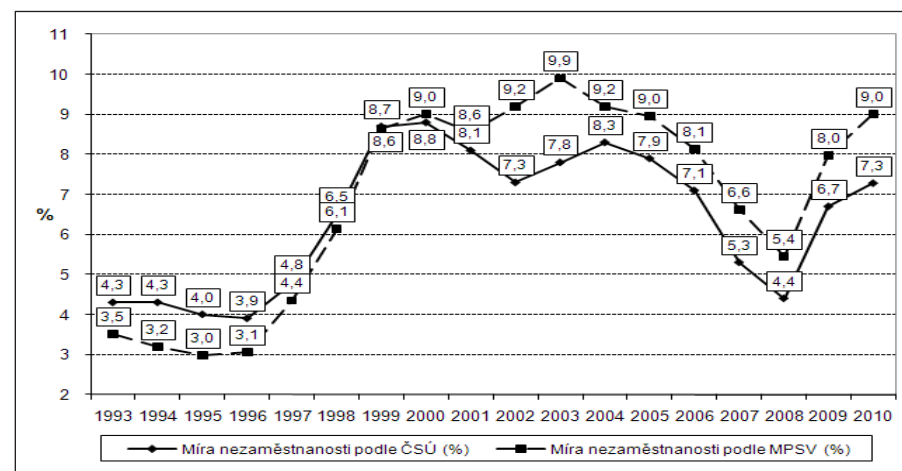
Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 1999–2010.

Graf 9: Výše vkladů a úvěrů klientů u bankovních institucí v letech 1993–2009



Zdroj: ČSÚ, Statistické ročenky ČR 2001–2010.

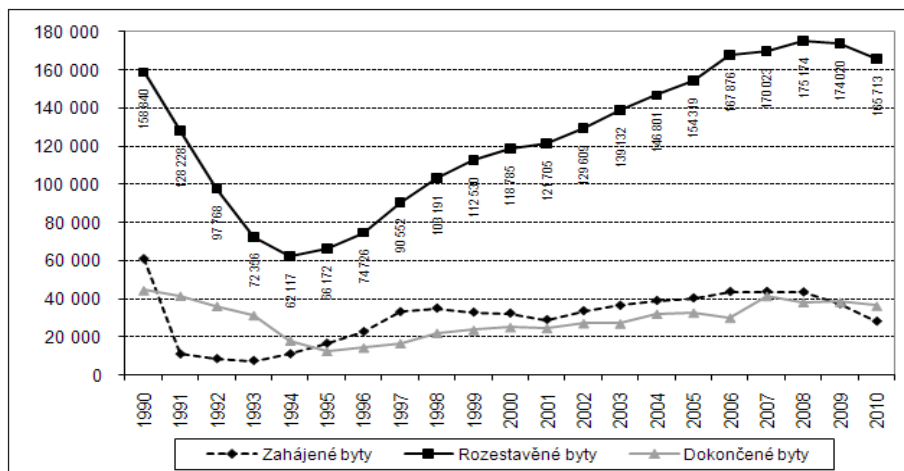
Graf 10: Míra nezaměstnanosti v letech 1993–2010



Zdroj: ČSÚ a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV).

Poznámka: V roce 2004 došlo ke změně metodiky výpočtu nezaměstnanosti podle MPSV, v grafu jsou uvedeny hodnoty podle nové metodiky.

Graf 11: Počet zahájených, rozestavených a dokončených bytů v letech 1990–2010



Zdroj: ČSÚ.

Tabulka 7: Zahájené byty podle typu stavby a investora v letech 2003–2010

	absolutně								v %							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty celkem	36 496	39 037	40 381	43 747	43 796	43 531	37 319	28 135	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
v tom:																
Zahájené byty ve stavbách pro bydlení	33 142	34 726	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	90,8	89,0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
v tom:																
- v rodinných domech	17 250	17 485	17 579	20 620	20 990	22 918	18 750	16 611	47,3	44,8	43,5	47,1	47,9	52,6	50,2	59,0
- v bytových domech	10 043	11 901	13 574	14 541	15 283	13 724	11 045	5 798	27,5	30,5	33,6	33,2	34,9	31,5	29,6	20,6
v tom:																
- družstevní	1 316	562	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	13,1	4,7	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- komunální	3 782	2 012	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	37,7	16,9	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- ostatní	4 945	9 327	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	49,2	78,4	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	5 849	5 340	5 244	4 418	4 127	3 869	3 727	3 251	16,0	13,7	13,0	10,1	9,4	8,9	10,0	11,6
V domech s pečovatelskou službou	1 017	855	527	979	545	629	582	414	2,8	2,2	1,3	2,2	1,2	1,4	1,6	1,5
V nebytových objektech	1 167	1 318	1 932	2 182	2 166	1 872	2 458	1 564	3,2	3,4	4,8	5,0	4,9	4,3	6,6	5,6
V adaptovaných nebytových prostorech	1 170	2 138	1 525	1 007	685	519	757	497	3,2	5,5	3,8	2,3	1,6	1,2	2,0	1,8

Zdroj: ČSÚ, Bytová výstavba – časové řady, 2003 až 2010.

Tabulka 8: Dokončené byty podle typu stavby a investora v letech 2003–2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	absolutně								v %							
<i>Dokončené byty celkem</i>	27 127	32 268	32 863	30 190	41 649	38 380	38 473	36 442	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
v tom:																
<i>Dokončené byty ve stavbách pro bydlení</i>	23 057	28 547	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	85,0	88,5	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
v tom:																
- v rodinných domech	11 397	13 302	13 472	13 230	16 988	19 611	19 124	19 760	42,0	41,2	41,0	43,8	40,8	51,1	49,7	54,2
- v bytových domech	7 720	10 722	11 526	10 070	18 171	12 497	13 766	10 912	28,5	33,2	35,1	33,4	43,6	32,6	35,8	29,9
v tom:																
- družstevní	1 468	1 494	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	19,0	13,9	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- komunální	2 605	3 641	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	33,7	34,0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- ostatní	3 647	5 587	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	47,2	52,1	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	3 940	4 523	3 839	3 457	3 582	3 498	3 225	2 868	14,5	14,0	11,7	11,5	8,6	9,1	8,4	7,9
<i>V domech s pečovatelskou službou</i>	1 729	1 638	1 047	760	530	345	275	876	6,4	5,1	3,2	2,5	1,3	0,9	0,7	2,4
<i>V nebytových objektech</i>	1 213	719	794	651	733	727	803	786	4,5	2,2	2,4	2,2	1,8	1,9	2,1	2,2
<i>V adaptovaných nebytových prostorech</i>	1 128	1 364	2 185	2 022	1 645	1 702	1 280	1 240	4,2	4,2	6,6	6,7	3,9	4,4	3,3	3,4

Zdroj: ČSÚ, *Bytová výstavba – časové řady, 2003 až 2010.*

Poznámky

1. Uvažujeme výdaje na konečnou individuální spotřebu domácností, vládních institucí a neziskových institucí sloužících domácnostem podle účtu výrobků a služeb národních účtů sledovaných Českým statistickým úřadem (ČSÚ).
2. Časové řady pro obytné plochy bytů za období 2005–2009 se bohužel nepodařilo dohledat, k dispozici jsou pouze údaje o vývoji hodnot 1 m² užitkové plochy dokončených bytů.

Demografický vývoj v České republice v letech 2007 až 2010

Kateřina Bernardyová

Demografické faktory jsou jedním z významných determinantů poptávky po bydlení. Do modelů poptávky na trhu s bydlením jsou často zahrnovány proměnné jako podíl osob, které se dostaly do věku, v němž si obvykle pořizují své první bydlení; proměnné aproximující rostoucí či klesající počet domácností jednotlivců nebo naopak vícečlenných domácností, úroveň migrace, perspektivy utváření nových domácností a další proměnné postihující demografické procesy. Náplní této kapitoly je ve stručnosti zhodnotit hlavní demografické změny, k nimž došlo po roce 2007 (vývoj do roku 2007 zachycuje minulá publikace z řady *Standardy bydlení*), s ohledem na to, jaký dopad by mohly mít na trh s bydlením v ČR.

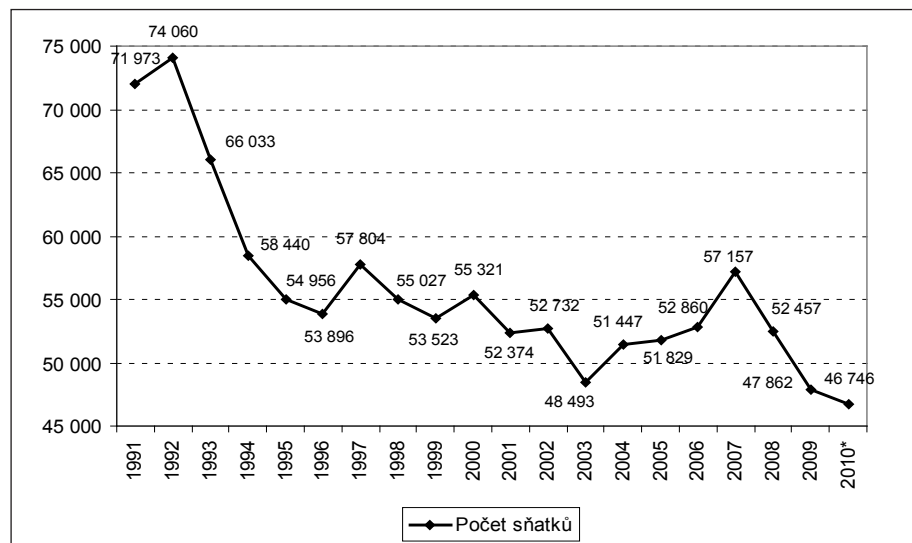
Podobně jako rok 2003 představoval pozitivní rok obratu z hlediska počtu uzavřených sňatků, rok 2007 byl rovněž rokem obratu, ale spíše v negativním smyslu slova. Zatímco mezi roky 2004 a 2007 se počet uzavřených sňatků postupně zvyšoval v souvislosti s tím, jak do věku sňatečnosti dospívaly silné ročníky ze 70. let (viz graf 1), v roce 2007 dosáhl počet uzavřených sňatků vrcholu a od roku 2008 neustále klesá. I po roce 2007 je patrný pokračující trend odkládání sňatku do vyššího věku (viz tabulka 1). Bude zajímavé sledovat, při jakém průměrném věku nevěst a ženichů se tento trend zastaví. Z hlediska úrovně rozvodovosti je ČR jednou z vedoucích evropských zemí (úroveň rozvodovosti v ČR je jedna z nejvyšších v Evropě) a nic na tom nezměnil ani vývoj mezi roky 2007 a 2010, spíše naopak. Z tabulky 2 je patrné, že úhrnná rozvodovost¹ oscilovala v období 2007–2010 stále v rozmezí hodnot 49–50 %, nicméně index rozvodovosti² i s ohledem na klesající počet nově uzavřených sňatků mezi roky 2007 a 2010 kontinuálně rostl. V roce 2010 došlo k nejvýraznějšímu nárůstu indexu rozvodovosti za celé období 2007–2010.

Absolutní počet živě narozených se zvyšoval do roku 2008, kdy dosáhl svého vrcholu (119 570 živě narozených dětí), od roku 2009 nicméně klesá (viz

graf 2). Do značné míry se tak zřejmě vyčerpal růstový trend daný početnou generací silných ročníků ze 70. let dorůstající do věku největší plodnosti. Počet dětí připadajících na jednu ženu (úhrnná plodnost)³ se zvýšil z hodnoty 1,44 v roce 2007 až na 1,50 v roce 2008, nicméně v letech 2009 i 2010 už stagnoval na úrovni 1,49 (viz tabulka 3). Uvedená hodnota stále představuje velmi nízkou plodnost, hluboko pod hodnotou 2,14 zajišťující zachování současného počtu obyvatel přirozenou měnou (bez započtení migrace). Nadále pokračoval trend zvyšování věku matek při porodu (celkově se již přiblížil hranici 30 let, průměrný věk matek při narození prvního dítěte atakoval hranici 28 let; viz tabulka 3) i růst podílu dětí narozených mimo manželství (graf 3). V roce 2010 se podle předběžných údajů ČSÚ mimo manželství narodilo již více než 40 % dětí. V letech 2007 až 2010 pokračoval trend prodlužování naděje dožití obyvatel při narození (tabulka 4).

Zatímco v letech 2005 a 2006 přibylo v České republice stěhováním ročně více než 30 000 lidí a v roce 2007 bezmála 84 000 lidí, od roku 2008 saldo zahraniční migrace klesá. V roce 2008 přibylo stěhováním do ČR stále ještě významných 72 000 lidí, v roce 2009 už to však bylo pouze 28 000 lidí a v roce 2010 (podle předběžných údajů ČSÚ) jen necelých 16 000 lidí. Přirozený přírůstek obyvatel byl v celém sledovaném období (2007–2010) kladný, v roce 2008 se mírně zvýšil v porovnání s rokem 2007, nicméně v letech 2009 a 2010 se pohyboval stabilně na úrovni zhruba 10 000 obyvatel. Poměrně výrazný nárůst počtu obyvatel z let 2007 a 2008 se v následujícím období výrazně zpomalil, což může mít hypoteticky dopad i na ochlazení poptávky po bydlení.

Graf 1: Počet sňatků uzavřených v České republice v letech 1991–2010



Zdroj: ČSÚ.

Poznámka: *) předběžné údaje.

Tabulka 1: Průměrný věk ženichů a nevěst při prvním sňatku

Rok	Nevěsty	Ženiši
1993	23,2	25,4
1994	23,9	26,1
1995	24,6	26,7
1996	24,9	27,1
1997	25,4	27,6
1998	25,8	28,1
1999	26,2	28,5
2000	26,5	28,9
2001	26,9	29,3
2002	27,3	29,7
2003	27,7	30,3
2004	28,0	30,5
2005	28,1	30,8

2006	28,4	31,0
2007	28,6	31,2
2008	28,8	31,4
2009	29,2	32,0
2010	29,4	32,2

Zdroj: ČSÚ.

Tabulka 2: Rozvodovost v ČR

Rok	Index rozvodovosti	Úhrnná rozvodovost
1991	40,8	34,8
1992	38,6	33,9
1993	45,8	36,2
1994	52,9	37,5
1995	56,7	38,4
1996	61,4	41,7
1997	56,2	41,9
1998	58,8	42,9
1999	44,2	32,3
2000	53,7	41,2
2001	60,3	45,0
2002	60,2	46,0
2003	67,1	48,0
2004	64,4	49,3
2005	60,4	47,3
2006	59,4	48,7
2007	54,5	48,7
2008	57,9	49,6
2009	60,9	46,8
2010	65,9	50,0

Zdroj: ČSÚ.

Tabulka 3: Průměrný věk matek a úhrnná plodnost v ČR v letech 1991 až 2010

Rok	Věk matek celkem	Věk matek při narození 1. dítěte	Úhrnná plodnost
1991	24,6	22,2	1,86
1992	24,6	22,2	1,72
1993	24,7	22,3	1,67
1994	24,9	22,5	1,44
1995	25,3	22,9	1,28
1996	25,6	23,3	1,18
1997	25,9	23,7	1,17
1998	26,2	24,1	1,16
1999	26,5	24,4	1,13
2000	26,9	24,9	1,14
2001	27,3	25,3	1,14
2002	27,6	25,6	1,17
2003	28,0	25,9	1,18
2004	28,3	26,3	1,23
2005	28,6	26,6	1,28
2006	28,9	26,9	1,33
2007	29,1	27,1	1,44
2008	29,3	27,3	1,50
2009	29,4	27,4	1,49
2010	29,6	27,6	1,49

Zdroj: ČSÚ.

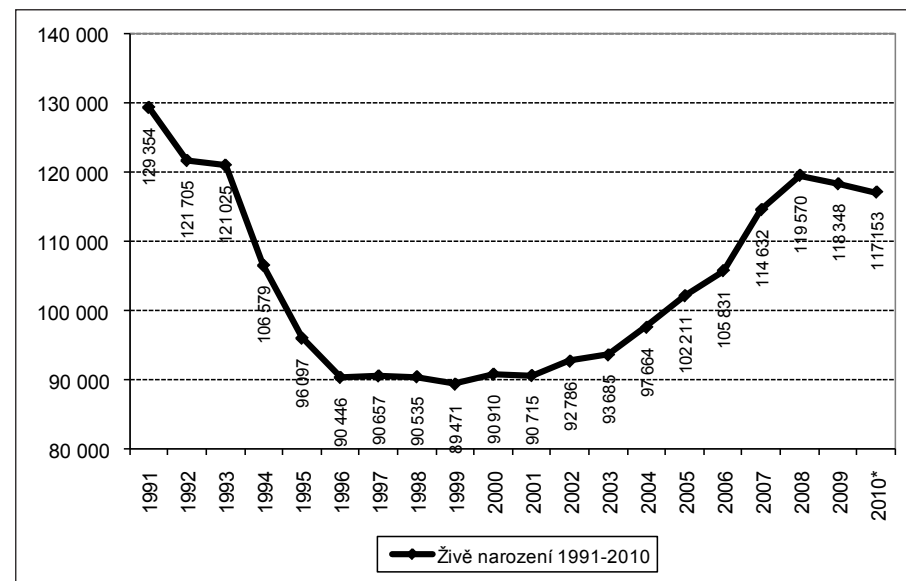
Tabulka 4: Vývoj naděje dožití mužů a žen v ČR v letech 1991 až 2010

Rok	Muži	Ženy
1991	68,2	75,7
1992	68,5	76,1
1993	69,3	76,4
1994	69,5	76,6
1995	70,0	76,6
1996	70,4	77,3
1997	70,5	77,5
1998	71,1	78,1
1999	71,4	78,1

Rok	Muži	Ženy
2000	71,6	78,3
2001	72,1	78,4
2002	72,1	78,5
2003	72,0	78,5
2004	72,6	79,0
2005	72,9	79,1
2006	73,5	79,7
2007	73,7	79,9
2008	74,0	80,1
2009	74,2	80,1
2010	74,4	80,6

Zdroj: ČSÚ.

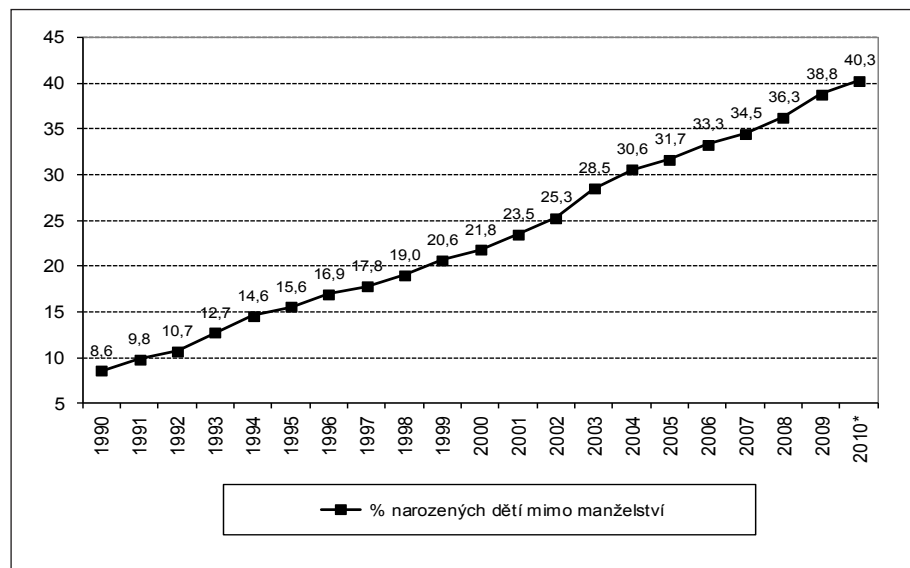
Graf 2: Počty živě narozených dětí v ČR v letech 1991–2010



Zdroj: ČSÚ.

Poznámka: *) předběžné údaje.

Graf 3: Vývoj podílu narozených dětí mimo manželství v letech 1990 až 2010



Zdroj: ČSÚ.

Poznámka: *) předběžné údaje.

Tabulka 5: Podíl obyvatel ČR ve věku 65 let a starších v letech 1991 až 2010

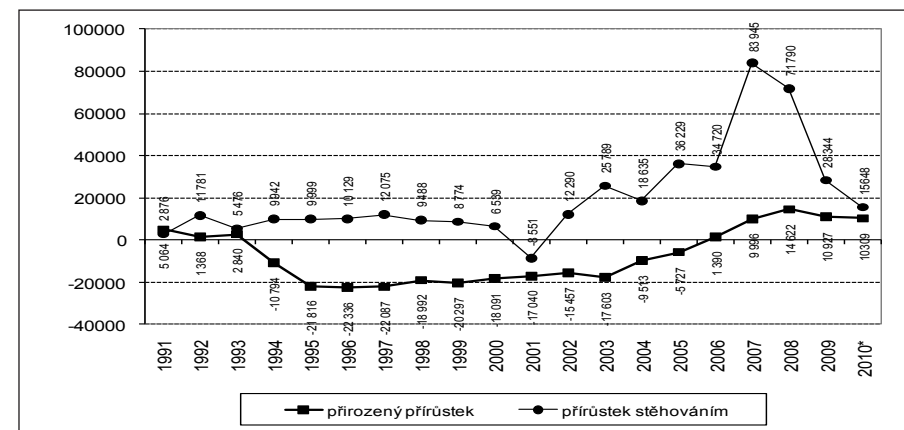
Rok	Podíl obyvatel ve věku 65 let a starších (%)
1991	12,7
1992	12,9
1993	13,0
1994	13,1
1995	13,3
1996	13,5
1997	13,6
1998	13,7
1999	13,8
2000	13,9
2001	13,9
2002	13,9
2003	13,9

2004	14,0
2005	14,2
2006	14,4
2007	14,6
2008	14,9
2009	15,2
2010*	15,5

Zdroj: ČSÚ.

Poznámka: *) předběžné údaje.

Graf 4: Přirozený přírůstek a přírůstek stěhováním v ČR v letech 1991–2010



Zdroj: ČSÚ.

Poznámka: *) předběžné údaje.

Poznámky

1. Úhrnná rozvodovost udává podíl manželství končících rozvodem za předpokladu zachování intenzit rozvodovosti podle délky trvání manželství následujících 35 let.
2. Počet rozvodů na 100 uzavřených sňatků.
3. Úhrnná plodnost udává, kolik dětí by se v průměru narodilo každé ženě, kdyby byla zachována stávající úroveň porodnosti.

Příspěvek na bydlení

Petr Sunega

Na základě údajů o počtu příjemců a celkovém objemu vyplacených dávek státní sociální podpory (SSP) poskytnutých Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV) za prosinec 2007, prosinec 2008, prosinec 2009 a prosinec 2010 byly pro účely této publikace prodlouženy časové řady založené v předchozích publikacích řady *Standardy bydlení* poskytující přehled o vývoji počtu a skladby příjemců příspěvku na bydlení a celkové částky vyplacených příspěvků. Je třeba upozornit, že srovnatelné jsou pouze údaje za období 1998–2006 a dále pak období 2007–2010. V roce 1998 totiž došlo ke zvýšení příjmové hranice pro nárok na přiznání dávky z 1,4 na 1,6násobek životního minima. V roce 2007 pak došlo k zásadní změně v konstrukci příspěvku na bydlení.

Od 1. 1. 2007 došlo k zásadním úpravám příspěvku na bydlení v rámci systému státní sociální podpory¹, a to v souvislosti se změnou koncepce životního minima² (ŽM) a přijetím zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.³ Původně dvousložkové životní minimum bylo změněno na životní minimum jednosložkové. Počínaje 1. 1. 2007 tak životní minimum nově vymezuje potřebu finančních prostředků pouze na výživu a ostatní základní osobní potřeby. Částky vyjadřující náklady na bydlení (do konce roku 2006 byly obsaženy v části ŽM vyjadřující částku potřebnou k zajištění nezbytných nákladů na domácnost) byly ze životního minima vyloučeny s tím, že ochrana v oblasti bydlení je řešena v rámci systému SSP poskytováním nově koncipovaného příspěvku na bydlení a v systému hmotné nouze⁴ doplatkem na bydlení. Důvodem změny byly (dle důvodové zprávy předložené MPSV k návrhu zákona) výrazně diferencované náklady na bydlení, a to nejen podle počtu osob v domácnosti, ale také velikosti sídla, podle formy vlastnictví, možnosti získat v určité lokalitě přiměřený byt atd., které již nebylo možno dále centrálně objektivně vymezovat.

Příspěvek na bydlení je v nové podobě poskytován vlastníkům nebo nájemcům bytů, tj. pro nárok na příspěvek není právní důvod užívání bytu určující.

Podle zákona má na příspěvek na bydlení nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu, jestliže:

- a) jeho náklady na bydlení jsou vyšší než 0,3násobek rozhodného příjmu rodiny (0,35násobek rozhodného příjmu rodiny na území hl. m. Prahy) a současně
- b) 0,3násobek rozhodného příjmu rodiny (na území hl. m. Prahy 0,35násobek rozhodného příjmu rodiny) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.

Rozhodným příjmem je příjem za předcházející kalendářní čtvrtletí a započítávají se do něj rovněž přídavek na dítě a rodičovský příspěvek (pokud na ně vzniká žadateli ze zákona nárok). Náklady na bydlení se stanoví jako jejich průměr za kalendářní čtvrtletí bezprostředně předcházející kalendářnímu čtvrtletí, na které se nárok na výplatu dávky prokazuje, popřípadě uplatňuje. Do nákladů na bydlení je zahrnuto:

- a) u nájemních bytů (bytů užívaných na základě nájemní smlouvy) nájemné a náklady na plnění poskytovaná s užíváním bytu (nejsou-li tyto náklady zahrnuty do nájemného);
- b) u družstevních bytů a bytů vlastníků „srovnatelné“ náklady. Jejich výše je diferencována dle počtu osob žijících v bytě a hlášených v bytě k trvalému pobytu. Jejich výše je stanovena zákonem jednotnými částkami diferencovanými dle počtu osob v rodině;
- c) náklady za plyn, elektřinu, vodné, stočné, odvoz odpadu a centrální vytápění nebo za pevná paliva (náklady za pevná paliva se započítávají pevnými částkami stanovenými v zákoně opět diferencovaně v závislosti na počtu osob v rodině).

Normativní náklady na bydlení zahrnují pro nájemní byty částky nájemného v souladu se zákonem o nájemném a pro družstevní byty a byty vlastníků obdobné (srovnatelné) náklady. Dále jsou do nich zahrnuty ceny služeb a energií. Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Jsou stanoveny pevnými částkami uvedenými v zákoně. U bytů užívaných na základě nájemní smlou-

vy jsou diferencovány podle počtu osob v rodině (jedna, dvě, tři, čtyři a více osob) a současně podle velikostní kategorie obce (Praha, více než 100 000 obyvatel, 50 000–99 999 obyvatel, 10 000–49 999 obyvatel a obce s méně než 9999 obyvateli). U družstevních bytů a bytů vlastníků jsou diferencovány pouze podle počtu osob v rodině (velikost obce nehraje roli).

Výše příspěvku na bydlení se vypočítá podle vzorce:

$$PB = \min(NB, NN) - k * \max(P, \check{M}_R)$$

kde: PB - měsíční výše příspěvku na bydlení;
 NB - náklady (skutečné) na bydlení;
 NN - normativní náklady na bydlení;
 k - výše koeficientu, který se násobí rozhodný příjem rodiny (0,35 pro hl. m. Praha a 0,3 pro zbytek ČR);
 P - výše rozhodného příjmu rodiny;
 \check{M}_R - výše životního minima rodiny.

Za pozitivní prvek v konstrukci „nového“ příspěvku na bydlení lze označit skutečnost, že již nebere v úvahu pouze normativní náklady na bydlení, ale při výpočtu výše dávky se zohledňují i skutečné náklady na bydlení (do výše normativních nákladů). To přispívá ke snížení nákladů státního rozpočtu oproti situaci, kdy by do výpočtu výše příspěvku vstupovaly pouze normativní náklady na bydlení. Jako další pozitivum lze označit fakt, že příspěvek na bydlení nestanoví explicitně příjmovou hranici, jejímž překročením nárok na příspěvek zaniká,⁵ ale tato hranice je implicitně stanovena ve vzorci pro výpočet příspěvku (resp. jedná se o výše uvedenou podmínku ad b) pro nárok na příspěvek). Horní hranice rozhodného příjmu pro nárok na příspěvek pak např. pro jednočlenné domácnosti žijící v nájemních bytech v Praze v roce 2011 činí 18 180 Kč, pro stejně početné domácnosti žijící v nájemních bytech v obcích nad 100 000 obyvatel 17 057 Kč, pro jednočlenné domácnosti žijící v nájemních bytech v obcích s 50 000–99 999 obyvateli 16 210 Kč, pro jednočlenné domácnosti z obcí s 10 000–49 999 obyvateli zhruba 14 687 Kč a pro jednočlenné domácnosti žijící v nájemních bytech v obcích do 9999 obyvatel 14 310 Kč. Z takto dopočtených příjmových hranic nároku na příspěvek na

bydlení je zřejmé, že již přestává být zacílen výhradně na domácnosti s nejnižšími příjmy (jako tomu bylo do konce roku 2006), ale mohou jej pobírat i domácnosti se středními příjmy. Normativní náklady nejsou však nadále diferencovány podle regionálních rozdílů ve výši tržního nájemného; například je předpokládáno stejné „normativní“ nájemné v Ústí nad Labem jako v Hradci Králové, tedy v obcích spadajících do stejné velikostní kategorie, ačkoliv je výše tržního nájemného mezi zmíněnými obcemi rozdílná.

Tabulka 1 zachycuje vývoj počtu vyplacených dávek (příspěvku na bydlení) v poměru k počtu bytových a cenzových domácností v letech 1996–2010. Z údajů v tabulce je zřejmé, že počet vyplacených příspěvků na bydlení kontinuálně klesal od roku 2002. Se zavedením nové podoby příspěvku na bydlení počet vyplacených dávek klesl v prosinci 2007 dokonce pod 100 000 (o téměř 115 000 v porovnání s prosincem roku 2006), takže podíl vyplacených příspěvků na bydlení k celkovému počtu bytových domácností (dle výsledků SLDB 2001) činil pouhých 2,5 % (2,3 % z celkového počtu cenzových domácností). V prosinci 2008 byl dokonce počet vyplacených dávek ještě nižší, podíl vyplacených příspěvků na bydlení k počtu bytových domácností klesl na 2,3 % a k počtu cenzových domácností na pouhých 2,0 %. Co bylo důvodem tak značného poklesu příjemců nového příspěvku na bydlení lze v zásadě jen spekulovat – pravděpodobně relativně nízká úroveň normativních nákladů na bydlení. V důsledku prudkého poklesu počtu příjemců dávky a současně ne tak razantního poklesu prostředků vyplacených v podobě příspěvku na bydlení se poměrně výrazně zvýšila průměrná výše dávky z 814 Kč v prosinci 2006 na bezmála 1 212 Kč v prosinci 2007 a rostla i v dalších letech až na částku 2 490 Kč v prosinci 2010.

V tabulce 2 je uvedena výše prostředků vynaložených na výplatu příspěvku na bydlení v jednotlivých letech, a to jak v absolutním vyjádření, tak relativně v poměru k celkové částce prostředků na výplatu všech dávek státní sociální podpory v daném období. Podobně jako počet příjemců dávky klesala od roku 2002 (s mírným výkyvem v roce 2005) i celková suma prostředků vyplacených oprávněným domácnostem ve formě příspěvku na bydlení, a to až na úroveň 117 mil. Kč vyplacených na příspěvcích v prosinci 2007. Od roku 2008 však objem vyplacených příspěvků na bydlení roste, a to poměrně razantně: v prosinci 2008 byl vyšší o 21 % v porovnání se stejným obdobím předchozího roku, v prosinci 2009 pak dokonce o 62 % v porovnání s prosin-

cem 2008, v prosinci 2010 se zvýšil o 45 % v porovnání se stejným obdobím předchozího roku. Podíl nákladů na příspěvek na bydlení k celkovým výdajům na všechny dávky SSP se v prosinci 2007 snížil na 2,9 % z 6,4 % v prosinci 2006, v dalších letech už nicméně rostl až na 9,8 % v prosinci 2010. Důvodem razantního snížení podílu prostředků vyplacených ve formě příspěvku na bydlení v roce 2007 však nebyl pouze absolutní pokles objemu prostředků vyplacených ve formě příspěvku na bydlení, ale rovněž změny ve struktuře vyplacených dávek SSP. V důsledku zvýšení rodičovského příspěvku v roce 2007 téměř na dvojnásobek úrovně roku 2006 došlo k výraznému posílení v zastoupení této dávky na celkovém objemu vyplacených prostředků SSP, a to pochopitelně i na úkor příspěvku na bydlení. V roce 2008 zase došlo k významnému snížení objemu prostředků vyplacených ve formě přídatků na děti, znatelně se snížil i objem vyplacených ostatních dávek SSP, a proto se také zvýšila relativní váha vyplaceného příspěvku na bydlení na celkovém objemu vyplacených dávek SSP.

Graf 1 znázorňuje strukturu vyplacených příspěvků na bydlení podle výše příjmů příjemců dávky v letech 1996–2010 (vždy v prosinci příslušného roku). Je třeba upozornit, že s ohledem na výše popisované změny ve způsobu výpočtu a konstrukci příspěvku na bydlení (zvýšení příjmové hranice pro nárok na přiznání dávky v roce 1998 a zejména pak změna konstrukce dávky platná od roku 2007) jsou ve všech následujících grafech vzájemně srovnatelné pouze údaje za období 1998–2006 a dále pak za období 2007–2010. Z grafu 1 je zřejmé, že od roku 2007 mají na příspěvek na bydlení nárok i domácnosti s příjmem vyšším než 1,6násobek ŽM; jejich podíl na celkovém počtu vyplacených dávek rozhodně není zanedbatelný a v čase se zvyšoval (z 30,5 % v prosinci 2007 na 45,5 % v prosinci 2010). Důvodem nárůstu zastoupení příjemců s vyššími příjmy (nad 1,6násobek ŽM) je mimo jiné každoroční valorizace normativních nákladů na bydlení (viz výše). S tím, jak rostlo zastoupení příjemců příspěvku s příjmy nad 1,6násobek ŽM, snižovalo se zastoupení ostatních příjmových skupin, zejména pak kategorie příjemců s příjmy do výše ŽM.

Graf 2 ukazuje, jak se jednotlivé příjmové skupiny podílely na čerpání celkového objemu peněžních prostředků vyplacených ve formě příspěvku na bydlení. Z grafu je patrný obdobný trend jako u grafu 1, tj. růst vyplacené sumy příspěvku na bydlení domácnostem s příjmy nad 1,6násobek ŽM (nárůst o 16

procentních bodů mezi prosincem 2007 a prosincem 2010) a současně pokles vyplacené sumy příspěvku domácnostem s příjmy do výše ŽM (pokles o 9,7 procentních bodů mezi prosincem 2007 a prosincem 2010). Zajímavější je však zřejmě skutečnost, že podíl vyplacených dávek příjemcům s příjmy nad 1,6násobek ŽM byl vyšší, než odpovídalo jejich podílu na celkové sumě vyplaceného příspěvku. Jinými slovy, např. v prosinci 2007 činil podíl vyplacených dávek domácnostem s příjmy nad 1,6násobek ŽM bezmála 31 % (graf 1), ale objem prostředků vyplacených této skupině domácností činil pouze o něco více než 16 % z celkové sumy vyplacených příspěvků na bydlení (graf 2). Naopak, podíl vyplacených dávek příjemcům s příjmy do výše ŽM byl nižší, než by odpovídalo jejich podílu na celkové sumě vyplaceného příspěvku.

Z grafu 3 je patrná struktura vyplacených příspěvků na bydlení v jednotlivých letech v členění podle velikosti domácnosti. Se změnou konstrukce příspěvku v roce 2007 došlo v porovnání s rokem 2006 mezi příjemci dávky k nárůstu zastoupení jedno- (o 9 procentních bodů mezi prosincem 2006 a prosincem 2007), dvou- (o 5,5 procentních bodů mezi prosincem 2006 a prosincem 2007) a tříčlenných domácností (o 0,3 procentního bodu mezi prosincem 2006 a prosincem 2007), naopak podíl vícečlenných domácností se snížil (nejvíce u čtyřčlenných domácností). Mezi prosincem 2007 a prosincem 2010 pak došlo k dalšímu nárůstu podílu příspěvků na bydlení vyplacených jednočlenným domácnostem (o více než pět procentních bodů), podíl příspěvků na bydlení vyplacených domácnostem se dvěma a více členy se naopak snižoval.

V grafu 4 jsou uvedeny podíly jednotlivých velikostních kategorií domácností, které v prosinci sledovaného období pobíraly příspěvek na bydlení, na celkové vyplacené částce příspěvku na bydlení. Z grafu se potvrzuje nárůst zastoupení jedno-, dvou- a tříčlenných domácností, které se v prosinci 2007 podílely v podstatně větší míře na čerpání prostředků vyplacených ve formě příspěvku na bydlení v porovnání se situací v prosinci 2006. Mezi prosincem 2007 a prosincem 2010 vzrostl podíl jednočlenných domácností na celkovém objemu vyplaceného příspěvku na bydlení (o 3,8 procentního bodu), podíl vícečlenných domácností na celkové sumě vyplaceného příspěvku se snižoval. Z porovnání grafů 3 a 4 je rovněž patrné, že ačkoliv podíl dávek vyplacených jedno- a dvoučlenným domácnostem představoval v prosinci 2007 bezmála 56 % z celkového počtu vyplacených příspěvků na bydlení, bylo jim vyplaceno „pouze“ 47 % z celkového objemu prostředků určených na tuto sociální

dávku. Naopak, podíl vyplacených dávek domácnostem se čtyřmi a více členy činil v prosinci 2007 21 %, ale na celkovém objemu vyplaceného příspěvku se podílely z bezmála 25 %. Vícečlenné domácnosti se na čerpání celkové částky vyplaceného příspěvku tedy podílely relativně ve větší míře, než by odpovídalo jejich zastoupení mezi příjemci příspěvku; u jedno- a dvoučlenných domácností tomu bylo právě naopak.

S novou podobou příspěvku na bydlení od roku 2007 by bylo určitě zajímavé sledovat strukturu vyplacených dávek a celkový objem vyplacených prostředků ve formě příspěvku na bydlení nejen podle příjmových kategorií a podle velikosti (počtu členů) domácnosti, ale například i podle věku osoby v čele domácnosti nebo podle právní formy užívání bydlení (nájemní nebo vlastnic-

ké). Bohužel, podle informací Oddělení statistické metodiky a rozborů MPSV by vypovídací schopnost takto vytvořených třídění byla poněkud problematická. Pokud jde o věk, vyplacené dávky jsou statisticky členěny pouze podle věku nejmladšího člena v okruhu společně posuzovaných osob (a nikoliv podle věku osoby stojící v čele domácnosti). Pokud jde o právní důvod užívání bydlení, tak ten nebyl vždy sledován podle jednotného (v časové řadě srovnatelného) náhledu (do 31. 12. 2006 v členění pouze nájemce nebo vlastník, od 1. 1. 2007 v členění družstevník, vlastník nebo nájemce a po 1. 7. 2009 v členění nájemce, vlastník nebo člen družstva). Z těchto důvodů dodatečná členění neuvádíme.

Tabulka 1: Vývoj počtu vyplacených příspěvků na bydlení v letech 1996–2010 v poměru k počtu bytových/cenzových domácností (údaje za měsíc prosinec příslušného roku)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet příjemců příspěvku na bydlení	187 210	168 157	253 763	290 226	307 836	314 977	313 639	303 338	268 345	246 512	211 294	96 755	86 303	111 380	133 249
Podíl počtu příjemců na celkovém počtu bytových domácností (%)	4,9	4,4	6,6	7,6	8,0	8,2	8,2	7,9	7,0	6,4	5,5	2,5	2,3	2,9	3,5
Podíl počtu příjemců na celkovém počtu cenzových domácností (%)	4,4	3,9	5,9	6,8	7,2	7,4	7,3	7,1	6,3	5,8	4,9	2,3	2,0	2,6	3,1
Průměrná výše příspěvku na bydlení (Kč)	325	334	566	549	681	781	742	741	712	782	814	1 212	1 639	2 052	2 490

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Poznámka: Celkový počet příjemců příspěvku na bydlení nebyl v letech 1997–2000 navýšen o počet příjemců dvou dočasných dávek určených rovněž na krytí výdajů domácností spojených s bydlením – příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie (příspěvek na teplo) a příspěvek k vyrovnání zvýšení nájemného (příspěvek na nájemné). Počet bytových a cenzových domácností odpovídá výsledkům SLDB 2001.

Tabulka 2: Rozdělení celkové sumy prostředků vynaložených na výplatu dávek SSP mezi jednotlivé dávky v prosinci příslušného roku

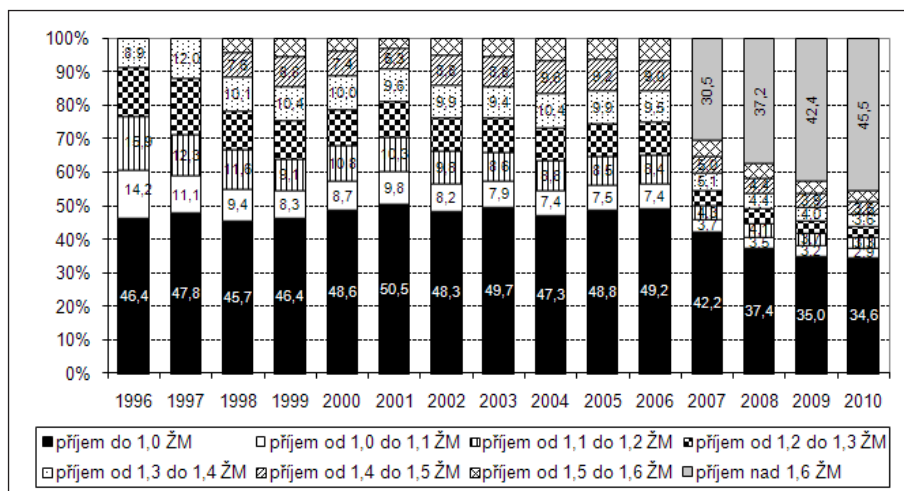
		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Přídavek na dítě (mil. Kč)	(1)	1 020,9	837,8	853,2	949,5	992,5	1 057,2	1 009,4	965,4	883,0	877,0	394,3	378,0	299,5
Podíl (%)	(1)/(7)	43,3	38,9	36,7	39,3	39,2	39,0	38,8	38,0	34,1	33,5	11,8	11,1	8,9
Rodičovský příspěvek (mil. Kč)	(2)	628,0	622,2	635,8	623,1	629,6	657,3	650,1	654,6	999,7	1 059,7	2 353,2	2 337,0	2 266,1
Podíl (%)	(2)/(7)	26,6	28,9	27,3	25,8	24,9	24,2	25,0	25,8	38,6	40,4	70,4	68,5	67,2
Sociální příplatek (mil. Kč)	(3)	505,7	468,8	482,0	475,7	497,5	526,3	484,5	463,8	394,4	374,6	258,5	274,0	271,9
Podíl (%)	(3)/(7)	21,5	21,8	20,7	19,7	19,6	19,4	18,6	18,3	15,2	14,3	7,7	8,0	8,1

		1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Příspěvek na bydlení (mil. Kč)	(4)	60,8	81,6	173,5	177,9	214,1	246,1	232,7	224,8	191,0	192,8	141,5	228,5	331,8
Podíl (%)	(4)/(7)	2,6	3,8	7,5	7,4	8,5	9,1	8,9	8,9	7,4	7,4	4,2	6,7	9,8
Příspěvek na dopravu (mil. Kč)	(5)	87,3	86,9	90,8	94,0	107,0	122,2	123,6	120,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Podíl (%)	(5)/(7)	3,7	4,0	3,9	3,9	4,2	4,5	4,7	4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ostatní dávky SSP (mil. Kč)	(6)	54,1	57,0	91,6	97,0	91,3	104,9	104,4	109,1	120,4	116,4	196,4	196,4	205,3
Podíl (%)	(6)/(7)	2,3	2,6	3,9	4,0	3,6	3,9	4,0	4,3	4,6	4,4	5,9	5,8	6,1
Celkem (mil. Kč)	(7)	2 356,8	2 154,3	2 327,0	2 417,2	2 532,0	2 714,1	2 604,7	2 538,6	2 588,5	2 620,5	3 343,8	3 414,0	3 374,7

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

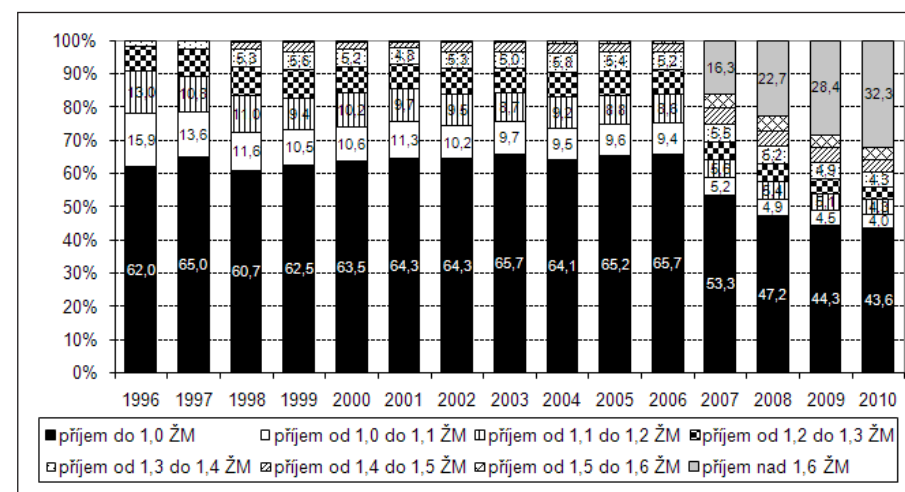
Poznámka: Celková suma prostředků vynaložených na výplatu příspěvku na bydlení byla v letech 1997–2000 navýšena o částku prostředků vyplacených domácnostem v podobě příspěvku na teplo a příspěvku na nájemné. Ostatní dávky SSP zahrnují: dávky pěstounské péče, zaopatřovací příspěvek, porodné a pohřebné, v prosinci 2007 i příspěvek na školní pomůcky. Nejsou zahrnuty převody na depozitní účty a vratky již zaniklých druhů dávek.

Graf 1: Struktura příjemců příspěvku na bydlení podle výše příjmu v prosinci příslušného roku



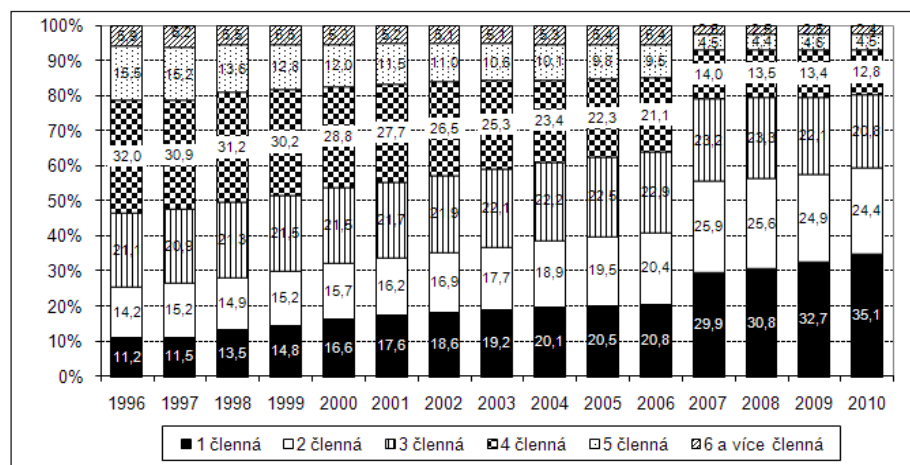
Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 2: Podíly jednotlivých příjmových skupin na celkové vyplacené částce příspěvku na bydlení v prosinci příslušného roku



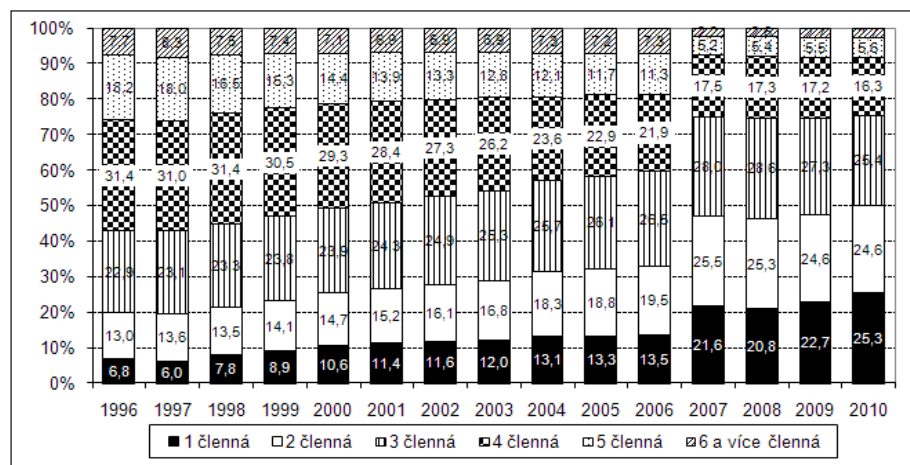
Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 3: Struktura příjemců příspěvku na bydlení podle velikosti (počtu členů) domácnosti v prosinci příslušného roku



Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 4: Podíly jednotlivých velikostních kategorií domácností na celkové částce vyplaceného příspěvku na bydlení v prosinci příslušného roku



Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Poznámky

1. Dle zákona 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění.
2. Dle zákona 110/2006 Sb. o životním a existenčním minimu, v platném znění.
3. Zákon 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Dle zákona 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, v platném znění.
5. Pokud příjem žadatelovy domácnosti přesáhne takto stanovenou hranici, zaniká nárok na příspěvek. V situaci, kdy by příspěvek na bydlení tvořil významnou část příjmu žadatelovy domácnosti, vzniká riziko tzv. pasti chudoby (tj. nízká motivace zvyšovat příjem vlastní prací, protože překročením příjmové hranice pro nárok na příspěvek by se celkový příjem žadatelovy domácnosti mohl po odebrání příspěvku na bydlení v konečném důsledku snížit).

Vývoj spotřebních vzorců českých domácností

Tomáš Dvořák

Následující série grafů ilustruje vývoj spotřebního chování českých domácností od počátku 90. let do roku 2009. Údaje o spotřebě domácností pochází ze *Statistiky rodinných účtů*, výzkumu každoročně prováděného Českým statistickým úřadem. Data byla převážena doporučeným koeficientem vycházejícím z reprezentativních šetření *Mikrocensus*. Jednotlivé výdajové položky *Statistiky rodinných účtů* byly dle standardů Eurostatu rozřazeny do 9 základních spotřebních kategorií (stručný popis kategorizace je uveden níže). Grafy ukazují procentuální zastoupení jednotlivých kategorií spotřeby pro různé definované skupiny domácností. Grafy poskytují přesnější představu o výdajích na bydlení u jednotlivých typů domácností, protože zobrazují informace o výdajích na bydlení ve srovnání s ostatními typy spotřebních výdajů. Údaje v grafech zachycují relativní podíl výdajů na jednotlivé kategorie spotřeby, nikoliv výdaje absolutní; jinými slovy, typy domácností, u kterých výdaje za bydlení tvoří procentuálně stejný podíl na celkových výdajích domácnosti, se mohou zároveň lišit v absolutních částkách, které na uspokojení svých potřeb utratí.

Grafy 1 až 4 zachycují rozložení relativních výdajů domácností na jednotlivé položky podle typu ekonomické aktivity přednosti domácnosti. Bez ohledu na rozdíly mezi domácnostmi různého typu byly ve sledovaném období některé trendy všem společné. Patrný je stálý růst relativních výdajů na bydlení, nejrychlejší na počátku 90. let, po roce 2000 již pomalejší. Relativní váha výdajů na potraviny v prvních letech ekonomické reformy vzrostla, od roku 1993 do roku 2003 poměrně rychle klesala, v posledních letech se ustálila. Relativní pokles výdajů na potraviny tak prakticky kompenzoval nárůst výdajů na bydlení.

V porovnání s průměrem jsou na tom, podle očekávání, nejhůře domácnosti důchodců. Jejich výdaje na nutnou spotřebu (bydlení, potraviny, nápoje) byly vysoké už v roce 1990. V letech 1993 a 1997 se ještě zvýšily a přesa-

hovaly kritickou (námi subjektivně určenou) hranici 60 % celkových výdajů; později se začaly snižovat, avšak i nadále zůstaly vysoké (v roce 2006 dosahovaly 56 % celkových spotřebních výdajů). Rodinné rozpočty domácností důchodců tak zůstávají napjaté a po zvýšení cen potravin (které bylo zaznamenáno v letech 2007 a 2008) a nákladů na bydlení (způsobené růstem cen energií i deregulací nájemného) se průměrné relativní výdaje na nutnou spotřebu u této skupiny domácností v současnosti drží mírně pod hranicí 60 %. Domácnosti zaměstnanců a podnikatelů měly podíl nezbytných výdajů na rodinném rozpočtu po celé sledované období znatelně nižší než domácnosti důchodců. U domácností zaměstnanců s nižším vzděláním činily nezbytné výdaje v průměru 50 % celkových výdajů v roce 2009, u domácností podnikatelů a samostatně výdělečně činných 44 % a u domácností zaměstnanců s vyšším vzděláním 42 % celkových výdajů.

Grafy 5–9 porovnávají relativní výdaje „nejchudších“ a „nejbohatších“ domácností. Nejchudší domácnosti jsou definovány jako 20 % domácností s nejnižšími příjmy (1. kvintil), nejbohatší domácnosti pak jako 20 % domácností s nejvyššími příjmy (5. kvintil). Grafy se od sebe vzájemně liší podle toho, jak je v jednotlivých případech definován a měřen příjem domácnosti. Graf 5 ilustruje rozdíly v relativních výdajích dle celkového čistého příjmu domácnosti. U příjmově nejslabších domácností (domácnosti 1. kvintilu) je podíl výdajů na nezbytnou spotřebu na celkových výdajích zhruba o 20 procentních bodů vyšší než u domácností příjmově nejsilnějších (domácnosti 5. kvintilu). Graf 6 znázorňuje tentýž rozdíl pouze pro domácnosti s ekonomicky aktivním přednostou. Jestliže porovnáváme pouze domácnosti ekonomicky aktivních, rozdíl mezi „nechudšími“ a „nejbohatšími“ v podílu výdajů na nezbytnou spotřebu na celkových výdajích činí aktuálně přibližně 15 procentních bodů. Graf 7 je obdobou grafu 6, do srovnání však byly v tomto případě zahrnuty pouze domácnosti s ekonomicky neaktivním přednostou. Domácnosti 1. kvintilu s ekonomicky neaktivním přednostou jsou zatíženy nezbytnou spotřebou ze všech nejvíce; do roku 2003 neklesl podíl výdajů na nezbytnou spotřebu pod 60 % celkových výdajů. Po snížení hodnot přesahujících 70 % (v roce 1997) se dnes podíl výdajů na nezbytnou spotřebu u této skupiny domácností pohybuje přibližně kolem hranice 60 %.

V grafu 8 byly domácnosti rozděleny nikoliv podle svých celkových čistých příjmů, ale podle celkového čistého příjmu na osobu domácnosti. Roz-

díl v podílu nutných výdajů na celkových výdajích domácnosti mezi takto definovanými „chudými“ a „bohatými“ domácnostmi byl menší (pohyboval se kolem 12 procentních bodů). Graf 9 ukazuje analogicky rozdíly mezi „chudými“ a „bohatými“ domácnostmi, pokud celkové čisté příjmy přepočteme na spotřební jednotku domácnosti. Spotřební jednotka domácnosti je definována jako vážený počet osob domácnosti. První dospělý v domácnosti má váhu 1, další dospělí v domácnosti a děti starší 13 let mají váhu 0,7 a děti do 13 let věku mají váhu 0,5 (definice OECD). Výsledky jsou podobné jako v předchozím případě.

Grafy 10–13 nabízí srovnání relativních výdajů různých skupin domácností podle dalších socio-ekonomických charakteristik. Graf 10 ukazuje srovnání vývoje relativních spotřebních výdajů domácností s přednostou se základním vzděláním a domácností s přednostou s vysokoškolským vzděláním. Za povšimnutí stojí relativní výdaje na volný čas, které jsou u domácností s přednostou s univerzitním vzděláním v průměru dvakrát vyšší než u domácností s přednostou se základním vzděláním. Domácnosti vysokoškoláků mají nižší podíl výdajů na potraviny i bydlení. V grafu 11 jsou srovnány relativní výdaje domácností podle počtu závislých dětí. Poněkud nečekaně lze zaznamenat relativně vyšší výdaje na nutnou spotřebu (bydlení, potraviny nápoje) u bezdětných domácností ve srovnání s domácnostmi s jedním nebo více dětmi. Tento rozdíl je ovšem způsoben vysokým podílem domácností důchodců mezi bezdětnými domácnostmi. V grafu 12, kde jsou opět srovnány relativní výdaje domácností podle počtu závislých dětí, ovšem s vyloučením domácností důchodců, rozdíly mizí. V grafu 13 jsou srovnány relativní výdaje domácností žijících v Praze s relativními spotřebními výdaji domácností z ostatních regionů České republiky. Srovnání pražských domácností s domácnostmi z ostatních regionů ČR ukazuje, že jejich relativní výdaje na nezbytnou spotřebu jsou v zásadě podobné.

Příloha

Spotřební položky byly rozřazeny do následujících kategorií:

Potraviny – souhrn všech výdajů na potraviny a jídla, vyjma těch podávaných v restauračních zařízeních.

Nápoje a tabák – souhrn výdajů na nealkoholické i alkoholické nápoje a kuřivo vyrobené z tabáku. Nepatří sem nápoje podávané v restauračních zařízeních.

Oděv a obuv – výdaje na oblečení, obuv a doplňky k ošacení. Spolu s nimi tato skupina zahrnuje i výdaje na opravu, čištění a půjčování oděvu a obuvi.

Bydlení – výdaje na nájem a přidružené výdaje: energie, vodné a stočné, služby související s údržbou nebo případně rekonstrukcí bytu, pojištění související s bydlením a splátky hypotečních úvěrů.

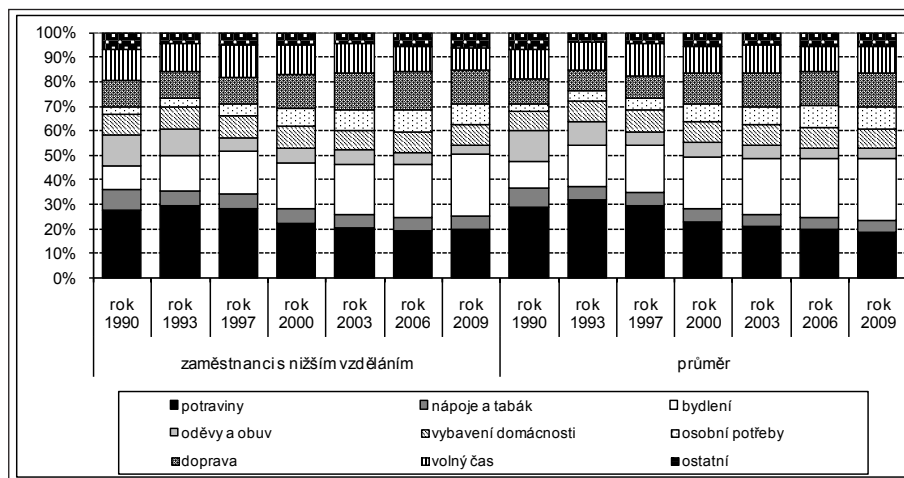
Vybavení domácnosti – výdaje na nábytek, drogistické zboží, chov domácích zvířat a pěstování rostlin.

Osobní potřeby – výdaje na zdravotní a sociální péči, kosmetiku, léky, penzijní připojištění, životní pojištění.

Doprava – výdaje na dopravu ve veřejných dopravních prostředcích, nákup a údržbu (včetně pohonných hmot) vlastních dopravních prostředků a výdaje na komunikaci (telefon, poštovné).

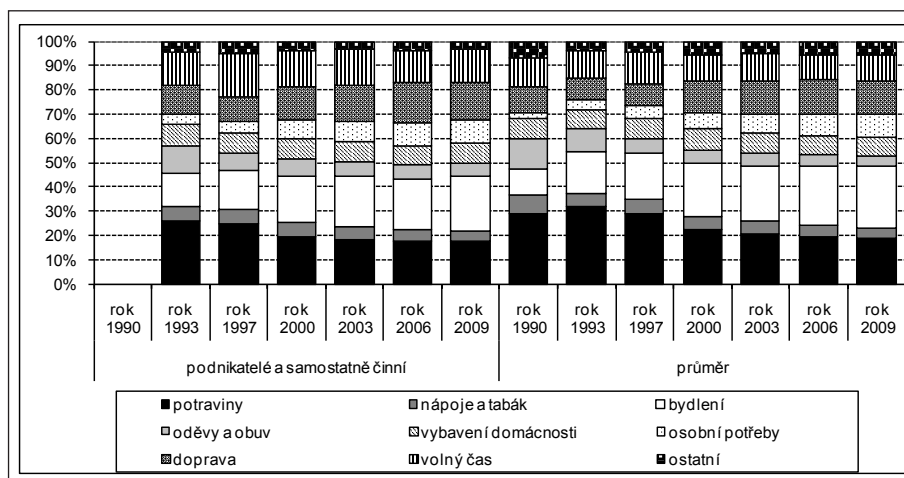
Volný čas – platby v restauračních zařízeních, za vstupy na kulturní a sportovní akce, výdaje na rekreaci, elektroniku, klenoty, květiny, hračky.

Graf 1: Relativní výdaje domácností zaměstnanců s nižším vzděláním ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



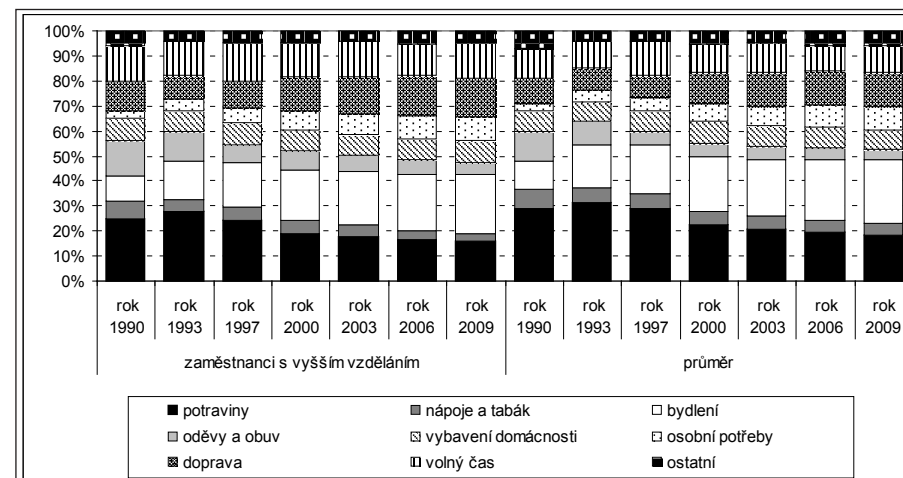
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 2: Relativní výdaje domácností podnikatelů a samostatně činných ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



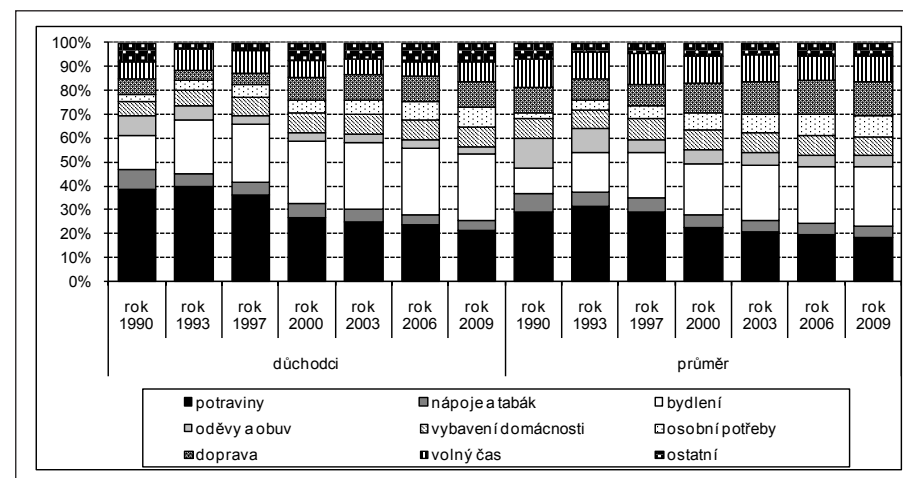
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 3: Relativní výdaje domácností zaměstnanců s vyšším vzděláním ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



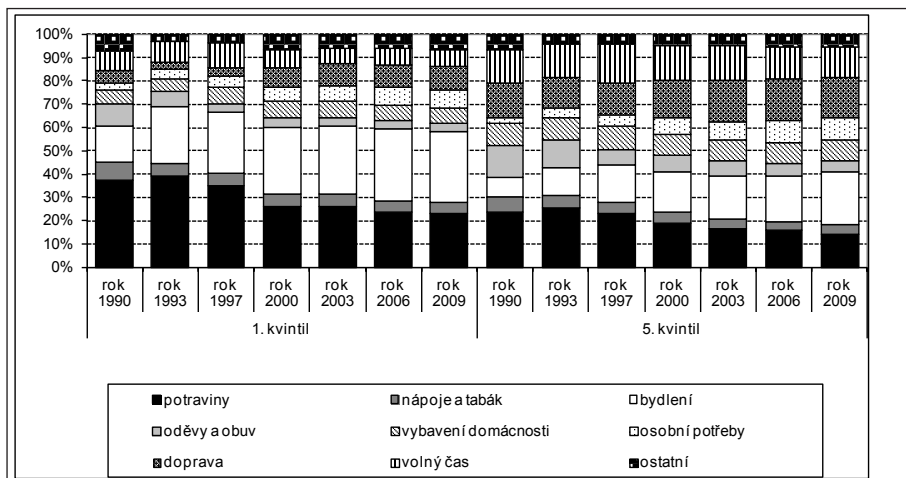
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 4: Relativní výdaje domácností důchodců ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



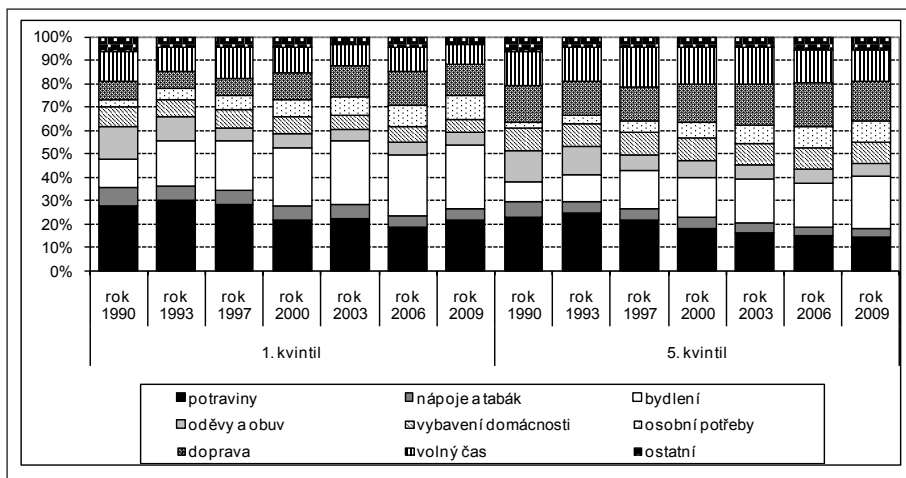
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 5: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti



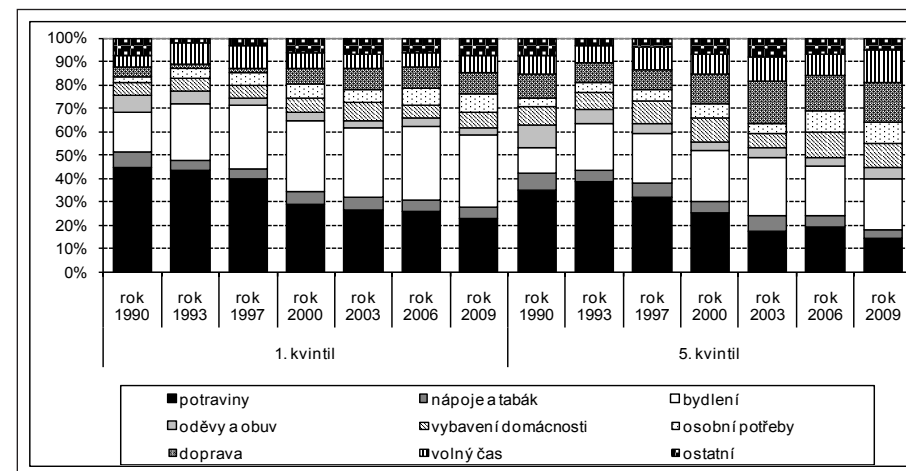
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 6: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti; pouze pro domácnosti s ekonomicky aktivním přednostou



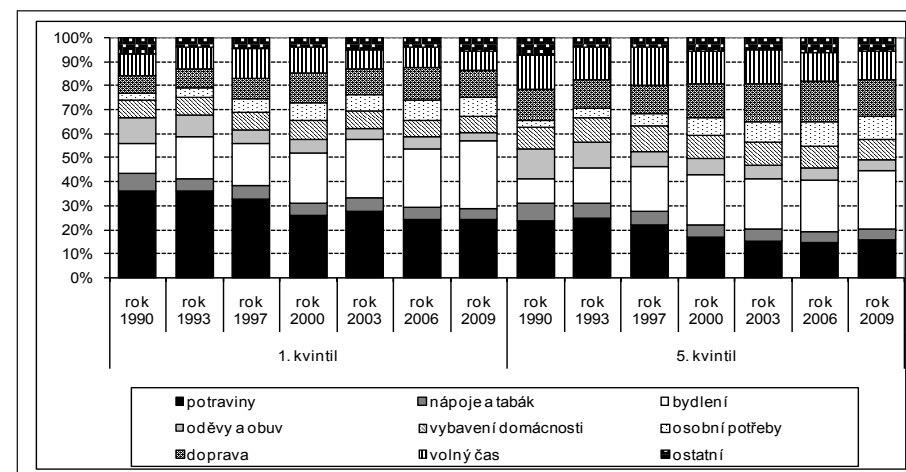
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 7: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti; pouze pro domácnosti s ekonomicky neaktivním přednostou



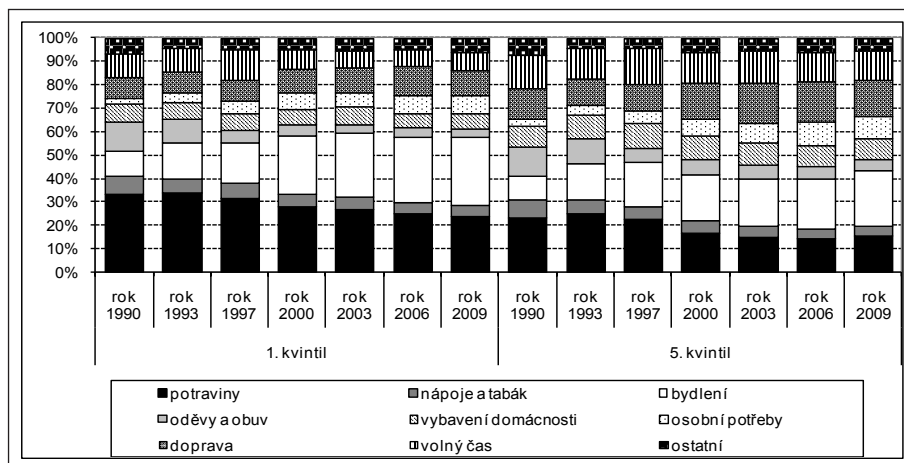
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 8: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti na osobu



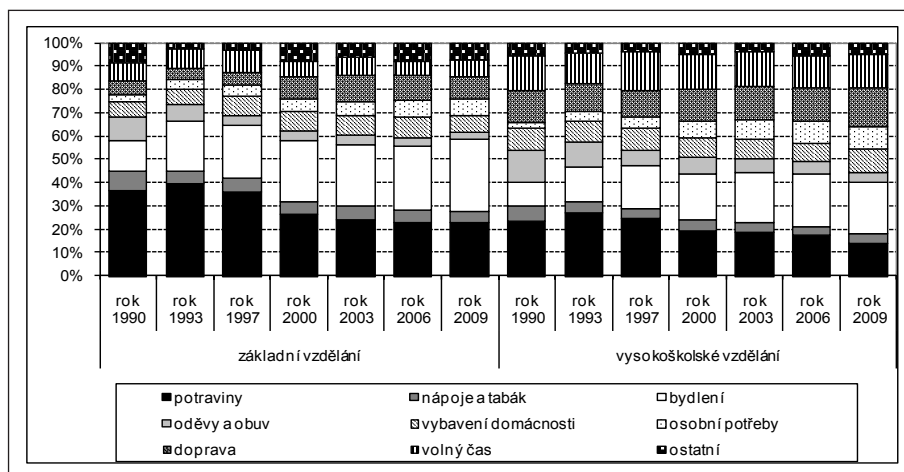
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 9: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti na spotřební jednotku



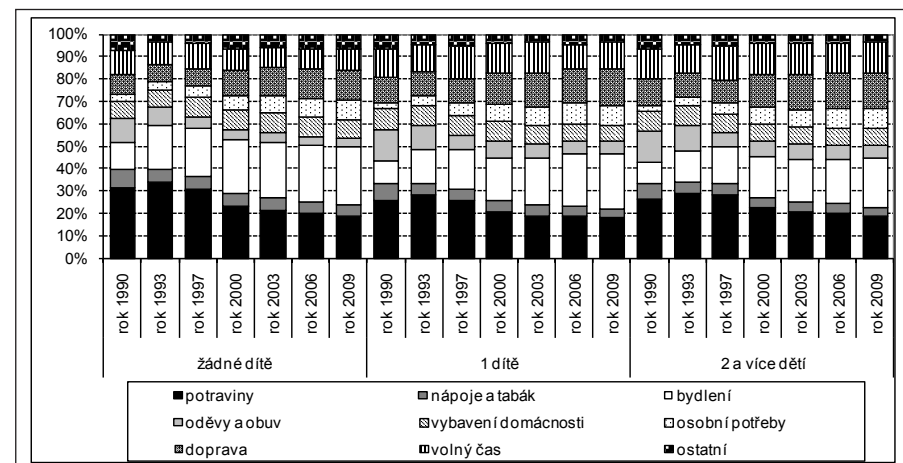
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 10: Relativní výdaje domácností s přednostou s ukončeným základním vzděláním a s přednostou s ukončeným univerzitním vzděláním



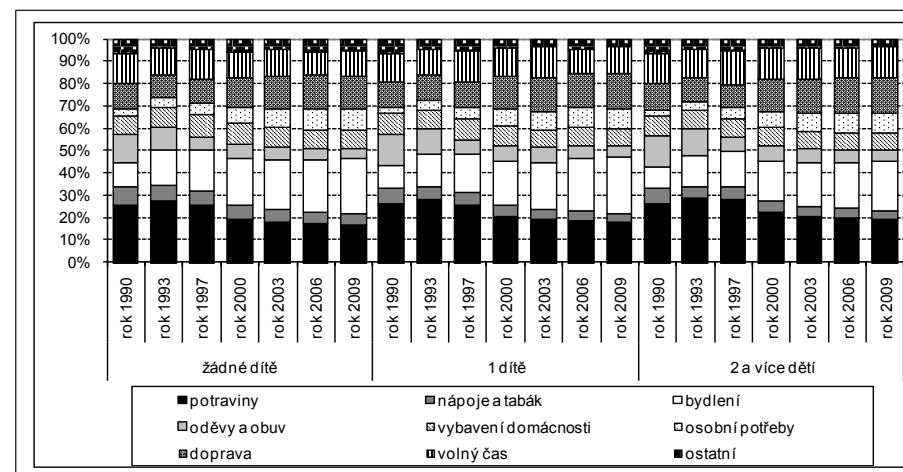
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 11: Relativní výdaje domácností dle počtu závislých dětí (žádné dítě, jedno dítě, dvě a více dětí)



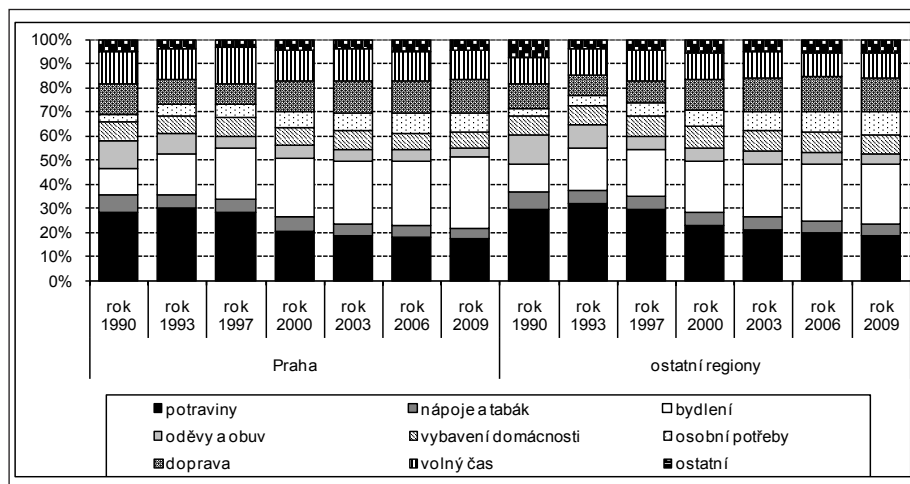
Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 12: Relativní výdaje domácností dle počtu závislých dětí (žádné dítě, jedno dítě, dvě a více dětí) s vyloučením domácností důchodců



Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Graf 13: Relativní výdaje domácností dle regionu trvalého bydliště domácnosti (Praha a ostatní regiony)



Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů.

Hypotekární trh

Tomáš Dvořák

Cílem této kapitoly je stručné zhodnocení vývoje hypotečního trhu v ČR do roku 2010 na základě statistických údajů poskytnutých Českou bankovní asociací (ČBA), údajů publikovaných Ministerstvem pro místní rozvoj (MMR) a Českou národní bankou (ČNB).

V období let 2002 až 2007 rostl objem i počet poskytnutých hypotečních úvěrů, a to zejména z důvodu příznivého vývoje úrokových sazeb (ty dosáhly svého minima na konci 3. čtvrtletí 2005), růstu příjmů domácností, nejistoty ohledně budoucího vývoje na trhu s nájemními byty a snahy poptávajících realizovat koupi nemovitosti před očekávaným zvýšením sazby daně z přidané hodnoty na stavební práce na bydlení („předzásobení“ klientů hypotečních bank v průběhu roku 2007). Výrazně se rozšířila nabídka produktů na hypotečním trhu – neúčelové hypoteční úvěry (tzv. americké hypotéky) se staly součástí produktového portfolia většiny poskytovatelů hypotečních úvěrů, stejně jako hypoteční úvěry poskytované na 100 % obvyklé ceny zastavené nemovitosti. V nabídkách poskytovatelů hypotečních úvěrů se objevily rovněž produkty typu „flexibilní hypotéka“, tj. hypoteční úvěry s možností úprav výše splátek v průběhu doby splácení, s možností přerušování (odložení) splácení apod.

V letech 2008 a 2009 se český hypoteční trh musel vypořádat s důsledky ekonomické a finanční krize, poskytovatelé hypotečních úvěrů navíc zpřísnili kritéria pro poskytování úvěrů (z trhu zmizely některé rizikové produkty, zvýšilo se *loan-to-value ratio*, LTV). Krize tak přinesla obrát v trendu růstu počtu i objemu hypotečních úvěrů a rok 2009 patřil z hlediska počtu i objemu poskytnutých úvěrů mezi nejslabší za posledních pět let. V roce 2010 došlo k opětovnému růstu trhu, který byl však spíše mírný; velikost hypotečního trhu v roce 2010 odpovídala přibližně roku 2005. Pozitivní vývoj na hypotečním trhu za poslední rok lze přisoudit zejména poklesu úrokových sazeb a pozvolnému ožívání české ekonomiky.

V grafu 1 je uveden vývoj počtu poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám v jednotlivých letech 2002–2010. Celkový počet poskytnutých hypotečních úvěrů se v roce 2010 zvýšil o 15 % v porovnání s rokem 2009. Na druhou stranu, v porovnání s rokem 2007, kdy dosáhl počet poskytnutých hypotečních úvěrů svého maxima, klesl počet hypotečních úvěrů přibližně o 40 %. Z grafu 1 je patrné, že drtivou většinu poskytnutých úvěrů představují hypoteční úvěry poskytnuté občanům. Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů (graf 2) se v porovnání s rokem 2009 zvýšila, avšak stejně jako v případě počtu poskytnutých úvěrů ani zdaleka nedosahuje úrovně rekordních let 2007 a 2008. Z grafu 3 je zřejmé, že nejstrměji v období 2000–2010 rostl kumulativní objem úvěrů poskytnutých občanům, zatímco objem úvěrů poskytnutých municipalitám stagnoval. V grafu 4 je znázorněn vývoj objemu poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou a celkový objem hypotečních úvěrů poskytnutých občanům.

V grafu 5 jsou uvedeny průměrné úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů v období leden 2003 – květen 2011 podle Fincetrum Hypoindexu¹ a pro srovnání rovněž průměrné úrokové sazby úvěrů poskytnutých bankami domácnostem a NISD na nákup bytových nemovitostí (nové obchody) podle České národní banky (ČNB). Z grafu je patrné, že průměrné úrokové sazby se v závislosti na zdroji do roku 2007 výrazně lišily, v některých obdobích činil rozdíl téměř jeden procentní bod. Rovněž je patrné, že po většinu sledovaného období byly průměrné sazby vykazované ČNB vyšší než průměrné sazby Fincetrum Hypoindexu. V období mezi roky 2007 a 2010 se však situace obrátila a úrokové sazby ČNB a Fincetrum Hypoindexu se již příliš neliší (důvodem, který patrně souvisí se způsobem sběru a metodikou vykazování dat, může být nastoupený trend „jednotných“ úrokových sazeb bez ohledu na délku jejich fixace).

V grafu 6 je znázorněn vývoj podílu ohrožených či nesplácených úvěrů² poskytnutých obyvatelstvu na bydlení v období 2005–2010 (dle *Zprávy o finanční stabilitě* ČNB z roku 2010). Z grafu je patrné, že podíl nesplácených ohrožených úvěrů na bydlení se výrazněji neměnil v letech 2005 až 2008, kdy se pohyboval okolo 1,5 %. V letech 2009 a 2010 postupně rostl až na 3,5 %. I tak se jedná v porovnání s úvěry na jiné, zejména spotřebitelské účely, o nízký podíl. Podíl nesplácených úvěrů s účelem jiným nežli bydlení činil totiž v roce 2010 téměř 12 %. Podle ČNB vykazují hypoteční úvěry na českém trhu stan-

dardně vysoké zajištění. Poměr LTV se u hypotečních úvěrů v bankovním sektoru pohybuje v posledních dvou letech kolem 57 %.

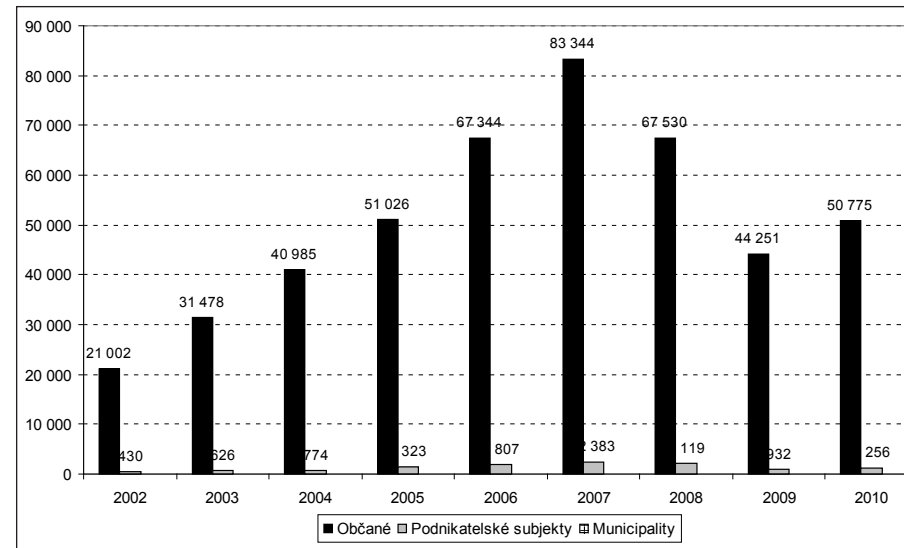
Grafy 7–12 uvádí srovnání tržních podílů bankovních ústavů poskytujících hypoteční úvěry v České republice: Komerční banky (KB), České spořitelny (ČS), UniCredit Bank (UB), Hypoteční banky (HB), Československé obchodní banky (ČSOB), GE Money Bank (GE), Raiffeisenbank (RFB) a Wüstenrot – hypoteční banky (Wüstenrot). Z hlediska výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2010 byla vedoucím hráčem na trhu HB, následovaná ČS a KB. Dominantní postavení měla HB v celkovém objemu úvěrů a v objemu úvěrů poskytovaných občanům. Naopak ČS byla nejsilnější v oblasti úvěrů poskytovaných obcím a podnikatelským subjektům (objem hypotečních úvěrů poskytnutých obcím a podnikatelským subjektům je však zanedbatelný v porovnání s objemem úvěrů poskytnutých občanům, jak bylo ukázáno v grafu 3). Z hlediska výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů občanům se v posledních letech oslabila pozice ČS a naopak posílilo postavení HB. Ve srovnání s rokem 2007 oslabil tržní podíl ČS o přibližně 16 procentních bodů a tržní podíl HB naopak stoupl o 7 procentních bodů. Svou pozici na trhu z hlediska hodnoty výše uvedeného ukazatele posílily částečně také UniCredit Bank, Komerční banka, Wüstenrot a Raiffeisenbank.

Z grafu 9 je patrné, že z hlediska průměrné výše smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru v roce 2010 dosáhla nejlepšího výsledku UniCredit Bank, jejíž pozice na trhu dle objemu poskytnutých úvěrů není zdaleka tak významná; banka se však soustředí zejména na poskytování úvěrů podnikatelským subjektům.

Graf 13 ukazuje, že v letech 2006 a 2007 se zvýšil (v porovnání s předchozími roky) podíl hypotečních úvěrů určených na bydlení, které tvořily čtyři pětiny z celkového objemu všech poskytnutých hypotečních úvěrů. Tento podíl se v roce 2008 snížil, ale v letech 2009 a 2010 se vrátil na úroveň předchozích let. Z grafu 14 je patrné, že od roku 2002 do roku 2007 stabilně rostla smluvní jistina hypotečních úvěrů poskytnutých na koupi vlastního domu/bytu. V letech 2004–2006 se rovněž zvyšoval podíl úvěrů poskytnutých na výstavbu bytu. Od roku 2008 smluvní jistina úvěrů poskytnutých na koupi vlastního bytu spíše stagnovala; smluvní jistina hypotečních úvěrů poskytnutých na výstavbu ve zmiňovaném období postupně klesala.

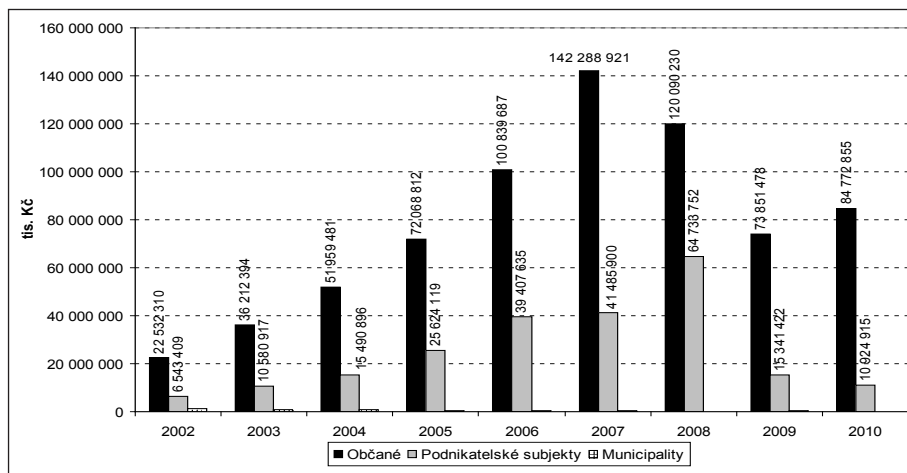
Tabulka 1 uvádí údaje o počtu, objemu a průměrné výši poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v regionálním členění v letech 2002, 2004, 2007 a 2010. Z tabulky je zřejmé, že ve všech sledovaných krajích došlo vlivem ekonomické krize ve srovnání s rokem 2007 k poklesu v počtu i objemu poskytnutých úvěrů. Tento pokles byl relativně nejmenší v Moravskoslezském kraji, dále pak v Olomouckém, Libereckém, Zlínském a Jihomoravském kraji. Průměrná výše hypotečního úvěru vzrostla mezi roky 2007 a 2010 relativně nejvíce v Karlovarském a Ústeckém kraji.

Graf 1: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám za jednotlivé roky v období 2002–2010



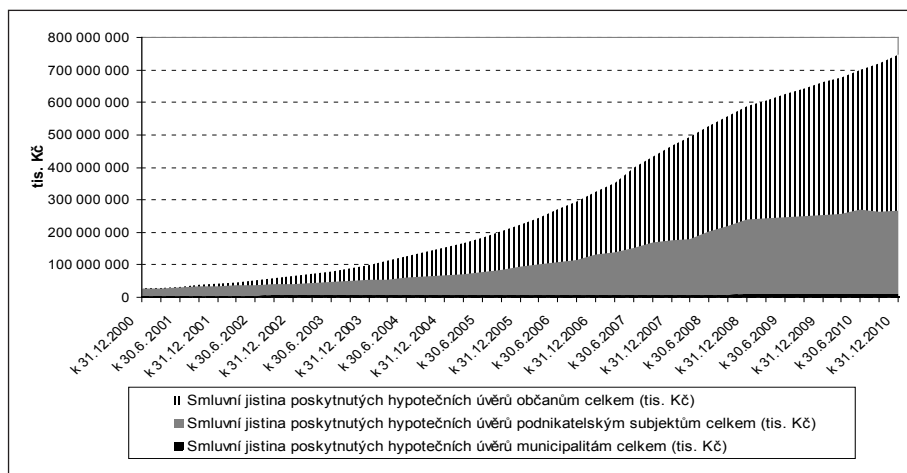
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Česká bankovní asociace.

Graf 2: Smluvní jistina poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám za jednotlivé roky v období 2002–2010



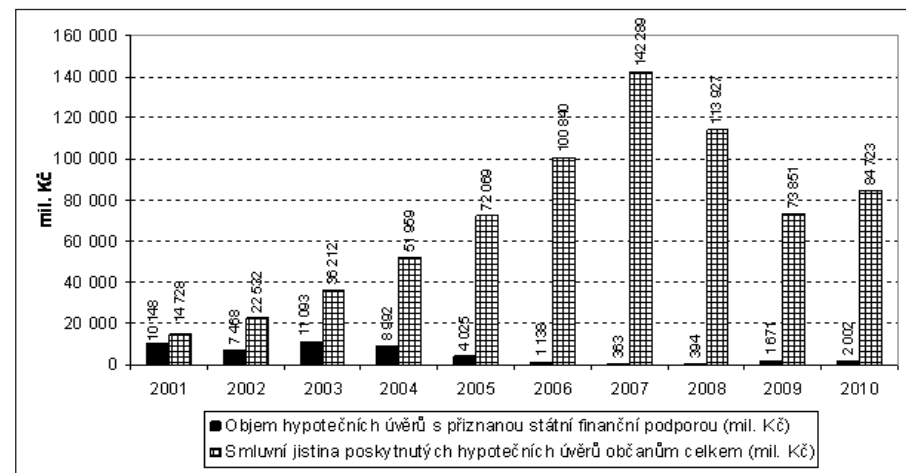
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Česká bankovní asociace.

Graf 3: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů občanům, podnikatelským subjektům a municipalitám kumulovaně za 4. čtvrtletí 2000–4. čtvrtletí 2010



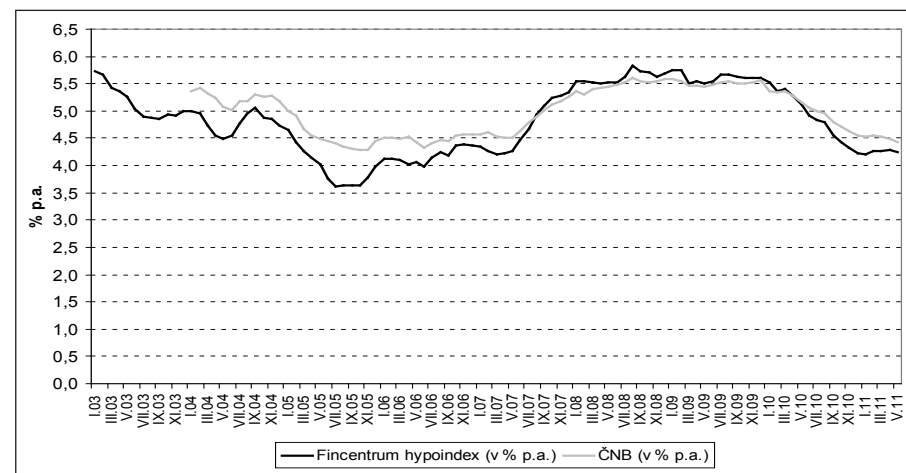
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Česká bankovní asociace.

Graf 4: Objem hypotečních úvěrů se státní podporou a smluvní jistina hypotečních úvěrů poskytnutých občanům celkem v letech 2001–2010



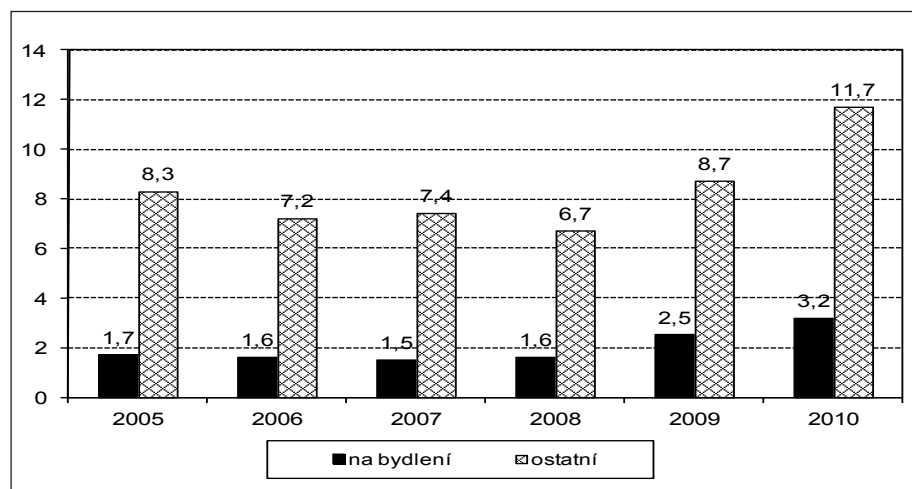
Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj.

Graf 5: Průměrné úrokové sazby z nově poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám (resp. domácnostem + NISD) na bydlení za leden 2003–květen 2011



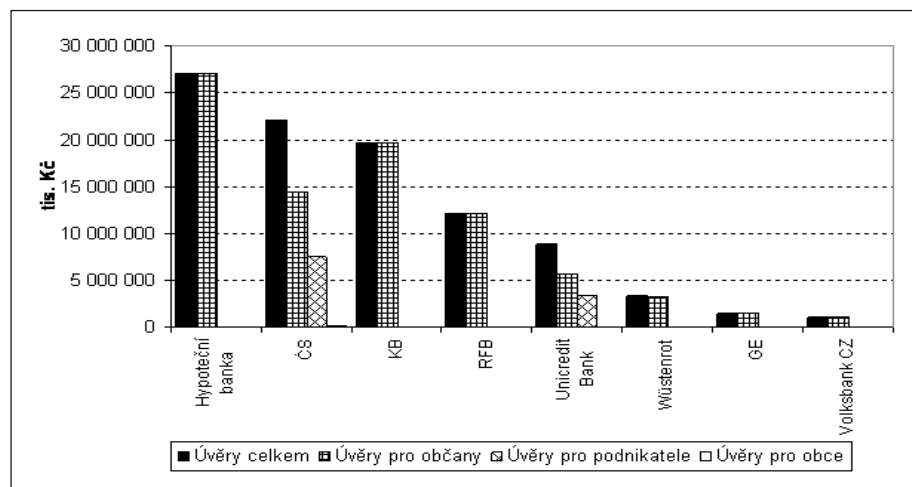
Zdroj: Fincentrum Hypoindex, Česká národní banka (systém ARAD).

Graf 6: Nesplácené hypoteční úvěry poskytnuté obyvatelstvu na bydlení v letech 2005–2010 (v %)



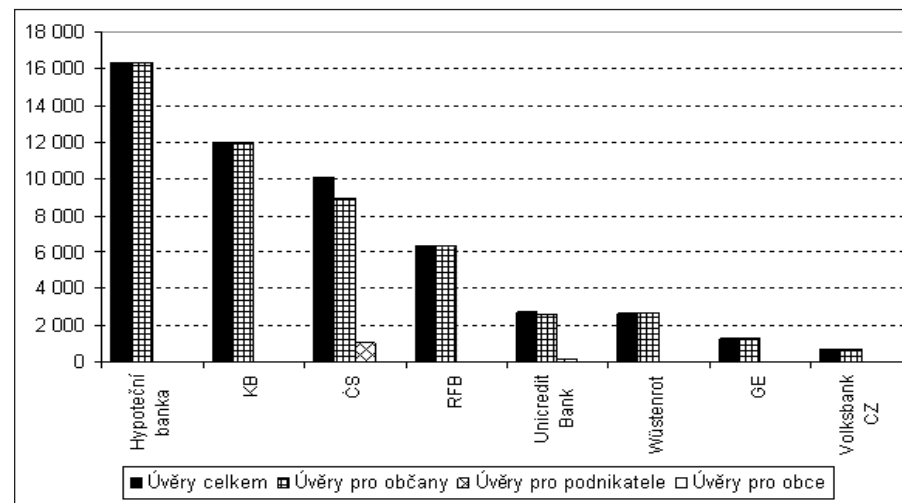
Zdroj: ČNB – Zpráva o finanční stabilitě 2010.

Graf 7: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2010 dle bank (v tis. Kč)



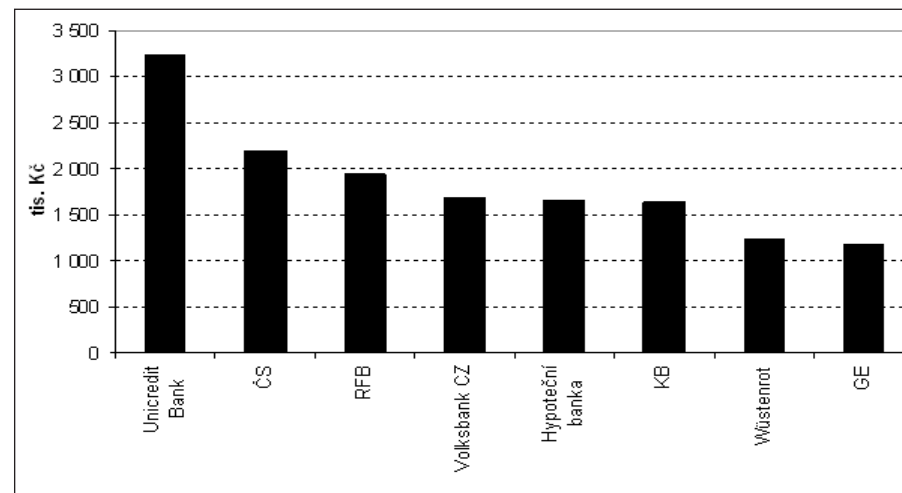
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 8: Počet poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2010 dle bank



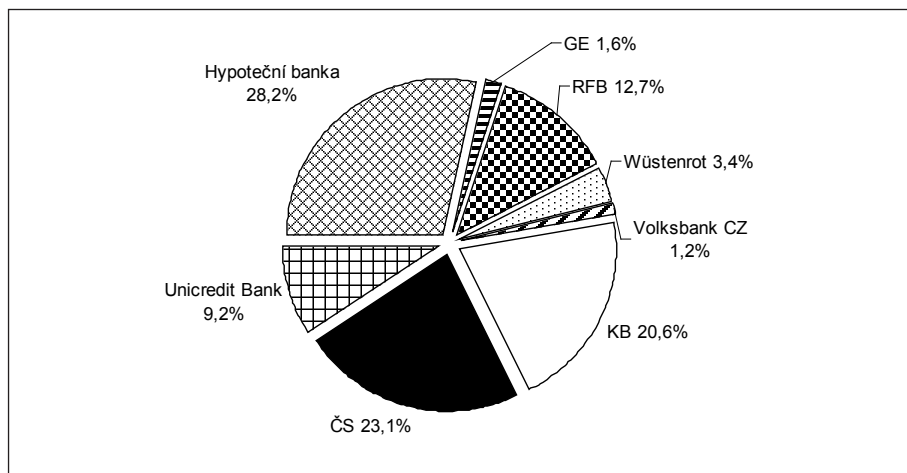
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 9: Průměrná výše smluvní jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých v roce 2010 dle bank



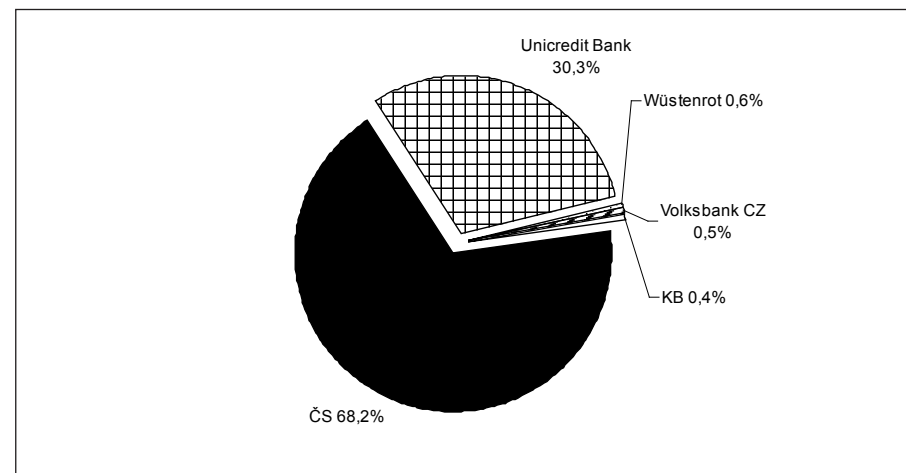
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 10: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2010



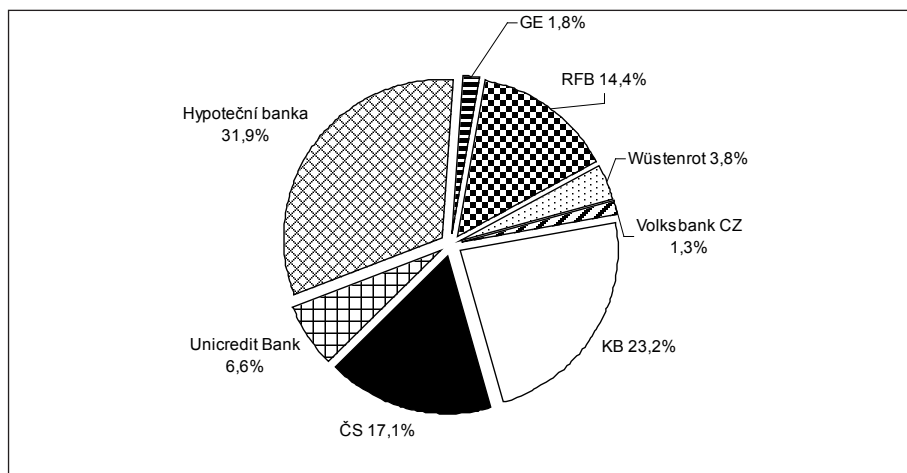
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 12: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů podnikatelům v roce 2010



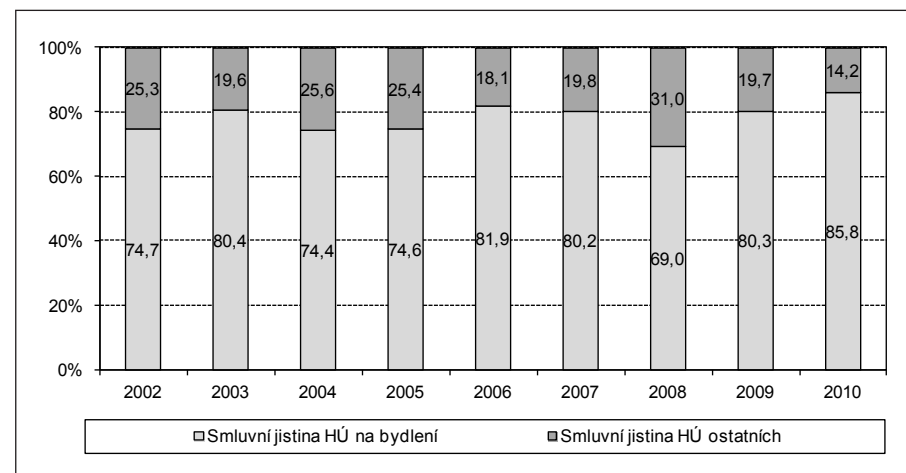
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 11: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů občanům v roce 2010



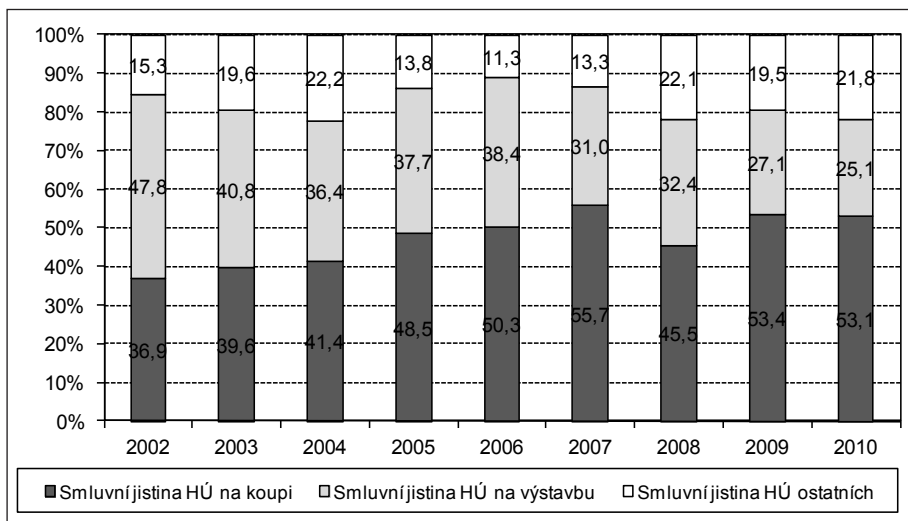
Zdroj: Česká bankovní asociace.

Graf 13: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle objektu úvěru v letech 2002–2010



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Česká bankovní asociace.

Graf 14: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu úvěru v letech 2002–2010



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj, Česká bankovní asociace.

Tabulka 1: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů v letech 2002, 2004, 2007 a 2010

Kraj	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)					Smluvní jistina celkem (tis. Kč)					Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)				
	2002	2004	2007	2010	Index 2010/2007	2002	2004	2007	2010	Index 2010/2007	2002	2004	2007	2010	Index 2010/2007
Praha	4 761	10 960	24 528	13 739	0,56	6 918 498	17 815 853	87 548 161	36 556 805	0,42	1 453	1 626	3 569	2 661	0,75
Středočeský	1 739	3 210	5 191	2 812	0,54	1 906 741	4 397 203	8 631 905	4 435 807	0,51	1 096	1 370	1 663	1 577	0,95
Jihočeský	1 366	2 514	5 196	3 251	0,63	1 328 048	2 875 591	9 147 904	5 240 546	0,57	972	1 144	1 761	1 612	0,92
Plzeňský	1 223	2 521	5 013	2 650	0,53	1 070 586	2 820 556	7 835 349	4 058 573	0,52	875	1 119	1 563	1 532	0,98
Karlovarský	496	1 266	2 817	1 418	0,50	491 868	1 327 422	3 800 307	2 061 727	0,54	992	1 049	1 349	1 454	1,08
Ústecký	1 051	1 991	3 916	2 438	0,62	1 024 794	2 117 512	5 483 005	3 577 318	0,65	975	1 064	1 400	1 467	1,05
Liberecký	1 147	1 563	3 124	2 069	0,66	1 137 486	1 837 515	5 158 808	3 302 079	0,64	992	1 176	1 651	1 596	0,97
Královéhradecký	1 615	2 949	5 294	3 278	0,62	1 371 927	3 122 923	7 799 429	4 878 553	0,63	849	1 059	1 473	1 488	1,01
Pardubický	1 166	2 039	4 605	2 875	0,62	992 673	2 226 483	7 547 422	4 202 541	0,56	851	1 092	1 639	1 462	0,89
Vysočina	708	1 350	2 983	1 581	0,53	611 791	1 268 448	4 400 654	2 224 337	0,51	864	940	1 475	1 407	0,95
Jihomoravský	1 979	3 717	8 690	5 557	0,64	2 111 872	4 655 804	14 807 680	9 570 377	0,65	1 067	1 253	1 704	1 722	1,01
Zlínský	1 103	1 863	3 435	2 213	0,64	961 465	1 893 872	4 955 123	3 209 181	0,65	872	1 017	1 443	1 450	1,01
Olomoucký	1 151	2 033	4 431	2 872	0,65	1 081 796	2 121 746	6 414 972	4 235 729	0,66	940	1 044	1 448	1 475	1,02
Moravskoslezský	1 497	3 009	6 534	4 627	0,71	1 522 765	3 478 553	10 522 230	7 177 570	0,68	1 017	1 156	1 610	1 551	0,96

Zdroj: Česká bankovní asociace, Ministerstvo pro místní rozvoj.

Poznámky

1. Průměrné úrokové sazby bank participujících na projektu vážené objemy poskytnutých úvěrů bez rozlišení fixace úrokové sazby.
2. Úvěř v ohrožení je dle IMF definován na základě nesplácení jistiny či úroků po dobu minimálně 90 dnů.

Stavební spoření v ČR

Tomáš Dvořák

V letech 2005–2010 v sektoru stavebního spoření neproběhly žádné významnější legislativní změny srovnatelné s novelizací zákona o stavebním spoření, která vstoupila v platnost v roce 2004 a přinesla zejména prodloužení zákonné vázací doby pro nárok na státní podporu (z 5 na 6 let) a snížení výše státní podpory vyplácené účastníkům stavebního spoření. Zmíněná novela se projevila zejména výrazným snížením počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření v roce 2004 a v letech následujících a mírnějším snížením počtu platných smluv o stavebním spoření. Z níže uvedených statistických ukazatelů je rovněž zřejmé, že s výjimkou propadu v počtu nově uzavřených smluv (a počtu platných smluv) zpřísnění podmínek stavebního spoření žádné významnější turbulence do systému nevnese, sektor stavebního spoření se s provedenými změnami vyrovnal relativně rychle a bez viditelných obtíží. Další snížení státní prémie ke stavebnímu spoření schválené v roce 2010 a plánované na rok 2011 zrušil v roce 2011 svým rozhodnutím Ústavní soud. Ke snížení státní prémie stavebního spoření a případně dalším změnám systému tak dojde až v roce 2012.

V prosinci 2005 vynesl Úřad na ochranu hospodářské soutěže (ÚOHS) rozhodnutí ve věci „kartelové dohody“ mezi stavebními spořitelny. Úřadu se nepodařilo stavebním spořitelny prokázat vznesené podezření ze zneužití společného dominantního postavení, výhrady týkající se zpoplatnění úrokového zvýhodnění (zvýhodnění „starých“ smluv uzavřených za výhodnějších podmínek do konce roku 2003), stanovení rozdílné výše poplatků klientům se „starými“ a „novými“ smlouvami ani uzavření dohody nebo jednání ve shodě při stanovení poplatků za služby poskytované spořitelny. Spořitelny byla původně vyměřena pokuta v souhrnné výši 484 mil. Kč snížena na 201 mil. Kč (všem spořitelny zhruba na polovinu původní výše) a její uvalení zůstalo odůvodněno existencí dohody o výměně „citlivých“ údajů (dle ÚOHS se jednalo mimo jiné o údaje o počtu uzavřených smluv o stavebním spoření, o výši

naspořené částky, o poskytnutých úvěrech a o podílu na trhu) mezi stavebními spořitelny. Konečné rozhodnutí v této věci vydal v roce 2009 Nejvyšší správní soud, který pokutu uloženou ÚOHS definitivně zamítl. S ohledem na tuto kauzu je aktivita Asociace českých stavebních spořitel (AČSS) v oblasti shromažďování a zveřejňování údajů o sektoru stavebního spoření relativně omezená. Hlavním zdrojem dat o vývoji sektoru stavebního spoření proto zůstávají údaje publikované Ministerstvem financí ČR, které byly použity i pro zpracování této kapitoly. AČSS poskytla některé doplňující informace, které byly při přípravě textu rovněž využity.

Grafy 1 a 2 poskytují informaci o počtu nově uzavřených a aktuálně platných smluv o stavebním spoření včetně průměrné výše cílové částky připadající na jednu smlouvu v letech 1993–2010. Z grafů je zřejmý zejména výrazný nárůst v počtu nově uzavřených smluv v roce 2003 vyvolaný „předzásobením“ se ze strany klientů stavebních spořitel a následný prudký propad v roce 2004. V následujících letech (2005–2008) počet nově uzavřených smluv rostl, teprve v roce 2008 zhruba dosáhl úrovně roku 1998. Počet platných smluv o stavebním spoření od roku 2004 kontinuálně klesá, ale spíše zpomalujícím se tempem. Průměrná cílová částka připadající na jednu uzavřenou smlouvu kontinuálně rostla od roku 2001, v roce 2007 zaznamenala poměrně výrazné zvýšení v porovnání s rokem 2006 (o bezmála 21 %), ale od roku 2008 až do roku 2010 stagnuje. V roce 2010 bylo uzavřeno celkem 533 000 nových smluv o stavebním spoření s celkovou hodnotou cílové částky 160 mld. Kč. Průměrná cílová částka u smluv uzavřených fyzickými osobami dosáhla výše 300 000 Kč. V porovnání s předchozím rokem (2009), kdy počet nově uzavřených smluv dosáhl přibližně 575 000 a průměrná cílová částka u fyzických osob výše 309 000 Kč, došlo v roce 2010 k poklesu počtu nově uzavřených smluv i průměrné cílové částky.

Graf 3 informuje o celkovém objemu prostředků vyplacených v rámci státní podpory stavebního spoření v letech 1994–2010 a o průměrné výši státní podpory na jednu smlouvu. Z grafu je patrné, že ve formě státní podpory stavebního spoření bylo nejvíce prostředků vyplaceno v roce 2005 (16,1 mld. Kč); v letech 2006 až 2010 se objem vyplacené státní podpory snižoval, v roce 2010 se částkou 11,7 mld. Kč dostal zhruba na úroveň roku 2002. Objem vyplacené státní podpory se v roce 2010 snížil o 27 % (v absolutní částce o 4,4 mld. Kč) v porovnání se stavem v roce 2005. V porovnání s výší vyplacené

státní podpory za rok 2009 bylo na výplatu státní podpory za rok 2010 vydáno ze státního rozpočtu o přibližně 1,5 mld. Kč méně.

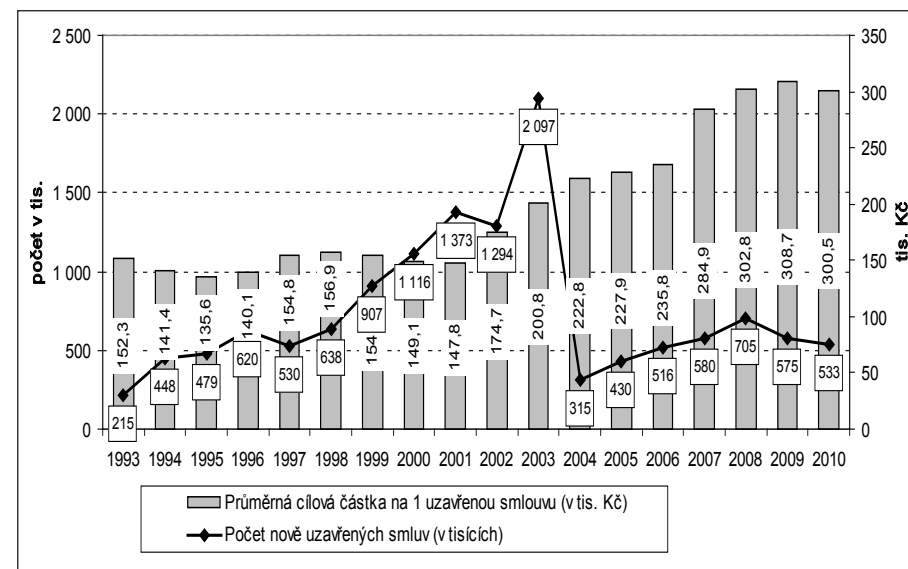
Grafy 4 až 6 zachycují počet a objem poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Počet nově poskytnutých překlenovacích a řádných úvěrů se v roce 2010 snížil v porovnání s rokem 2009 o necelých 12 %, na přibližně 114 000 úvěrů. Počet poskytnutých úvěrů klesá stabilně od roku 2007. Pokles v počtu poskytnutých úvěrů byl doprovázen i snížením objemu celkové částky poskytnutých úvěrů. V roce 2010 poskytly stavební spořitelny úvěry (překlenovací i řádné) v celkové výši 57,8 mld. Kč, což bylo v porovnání s rokem 2009 o 12 % méně (v absolutním vyjádření o téměř 8 mld. Kč). Zhruba 57 % z celkového počtu platných úvěrů ze stavebního spoření představovaly v roce 2010 řádné úvěry; jejich podíl se od roku 2002 kontinuálně snižuje ve prospěch překlenovacích úvěrů. Jestliže se v roce 2002 podíl řádných úvěrů na celkovém počtu platných úvěrů blížil 75 %, v roce 2010 to již bylo o 18 procentních bodů méně. Od roku 2007 se v absolutní částce snižuje saldo mezi zůstatkem na vkladových a úvěrových účtech stavebních spořitelien. Zůstatek na vkladových účtech byl v roce 2010 o 136,7 mld. Kč vyšší než zůstatek na úvěrových účtech stavebních spořitelien.

Graf 8 a tabulka 1 uvádějí hodnoty některých ukazatelů „úvěrové aktivity“ stavebních spořitelien, které poměřují počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření k počtu smluv, resp. výši zůstatků na vkladových účtech stavebních spořitelien. Hodnota koeficientu proučverovanosti (poměru mezi zůstatkem na úvěrových a vkladových účtech) od roku 2002 roste, v roce 2010 dosáhla 68 %, což představuje nárůst o 4 procentní body v porovnání s rokem 2009. V grafu 9 je porovnáván objem státní podpory vyplacené v daném roce s objemem řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých ve stejném roce. Z grafu je zřejmé, že na jednu korunu státní podpory v roce 2010 připadalo 4,94 Kč nově poskytnutých úvěrů na bydlení, což představuje přibližně stejný stav v porovnání s rokem 2009.

Graf 10 porovnává počet a celkový objem úvěrů, které získali občané prostřednictvím hypotečního trhu a stavebního spoření. V porovnání s rokem 2009 se v roce 2010 snížil podíl počtu úvěrů na bydlení poskytnutých stavebními spořitelniami ve prospěch poskytovatelů hypotečních úvěrů, stejně tak klesl podíl objemu úvěrů poskytnutých stavebními spořitelniami ve prospěch poskytovatelů hypotečních úvěrů.

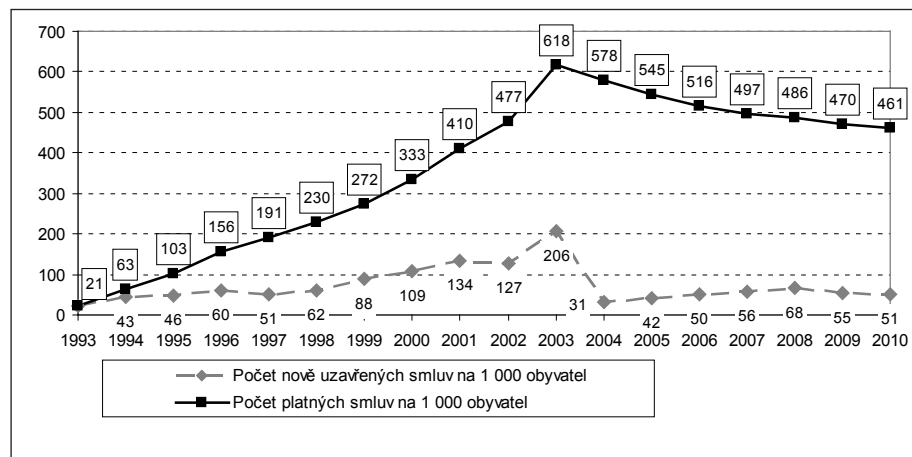
Grafy 11 a 12 ukazují rozdělení trhu se stavebním spořením mezi jednotlivé stavební spořitelny v letech 2003–2010 podle objemu vkladů a objemu platných úvěrů. Z grafů je zřejmé, že pozice jednotlivých stavebních spořitelien se z hlediska objemu přijatých vkladů i stavu platných úvěrů ve sledovaném období příliš neměnily. Z grafů je rovněž patrné, že trh se stavebním spořením je (z hlediska uvedených ukazatelů) poměrně koncentrovaný – dvě stavební spořitelny „drží“ bezmála 60 % z celkového objemu vkladů klientů všech spořitelien (tři spořitelny 75 % vkladů). Obdobný obraz trhu podává ukazatel objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Podíl tří vedoucích stavebních spořitelien (ČMSS, SSČS a Modrá pyramida) se pohyboval v letech 2008 až 2010 mezi 75 až 80 %.

Graf 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu v letech 1993–2010



Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelien.

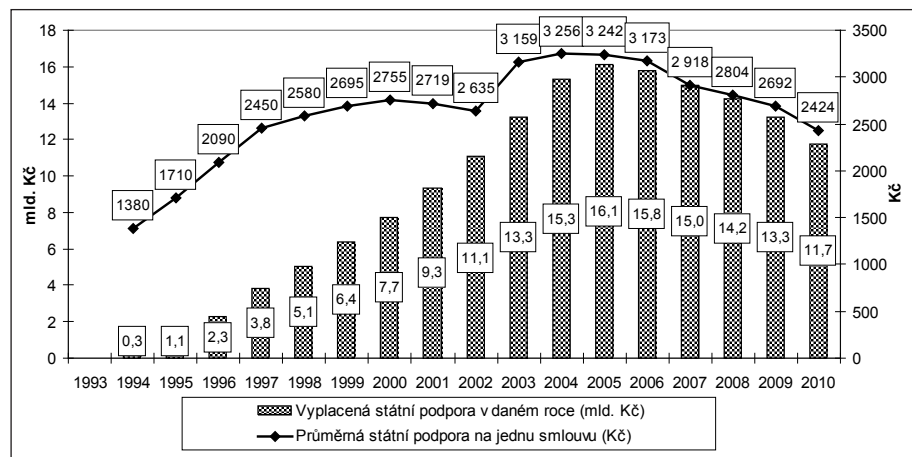
Graf 2: Vývoj počtu nově uzavřených a platných smluv na 1000 obyvatel ČR v letech 1993–2010



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelů, ČSÚ, vlastní výpočty.

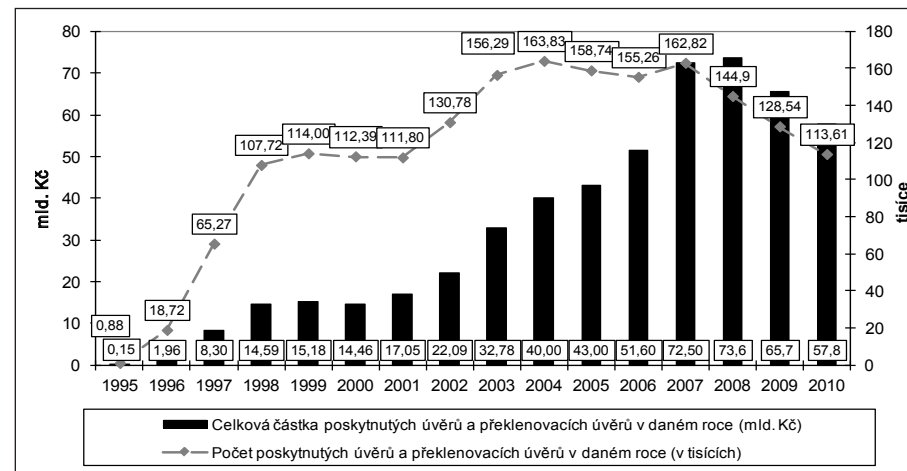
Poznámka: Počet obyvatel dle stavu k 1. 7. příslušného roku (střední stav).

Graf 3: Celková výše vyplacené státní podpory a průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1993–2010



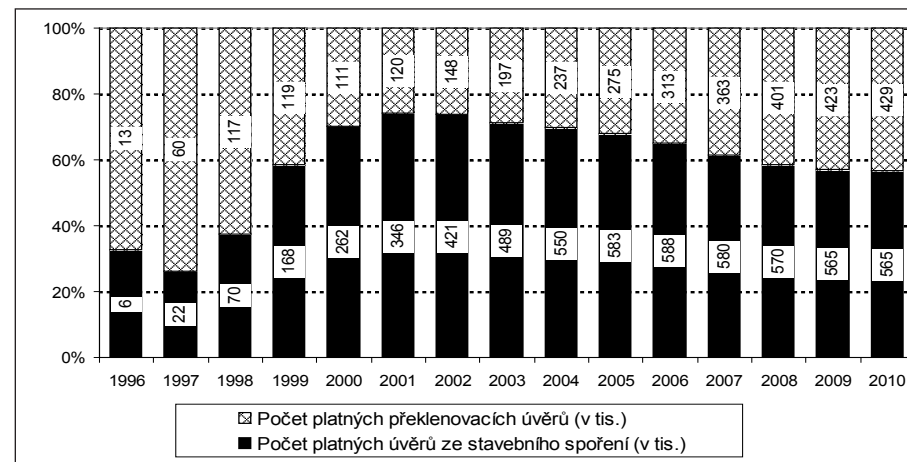
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 4: Vývoj počtu a objemu poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v letech 1995–2010



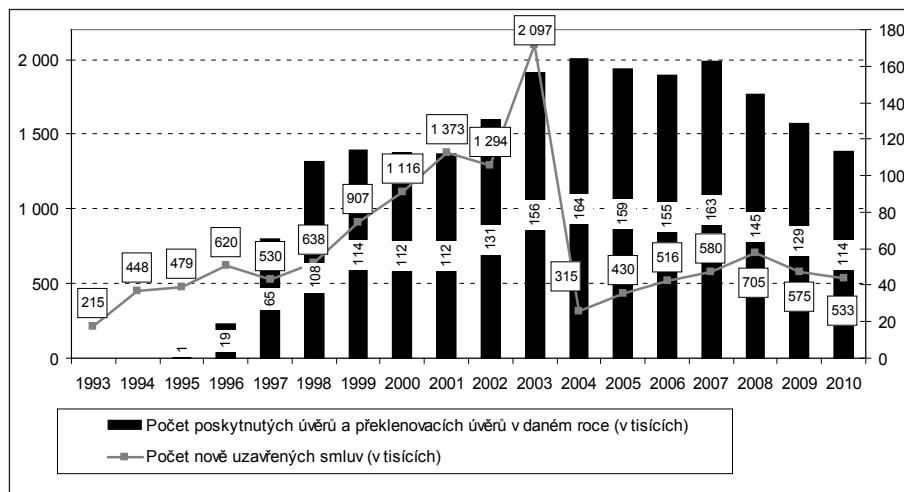
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 5: Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření z celkového počtu úvěrů ze stavebního spoření 1996–2010



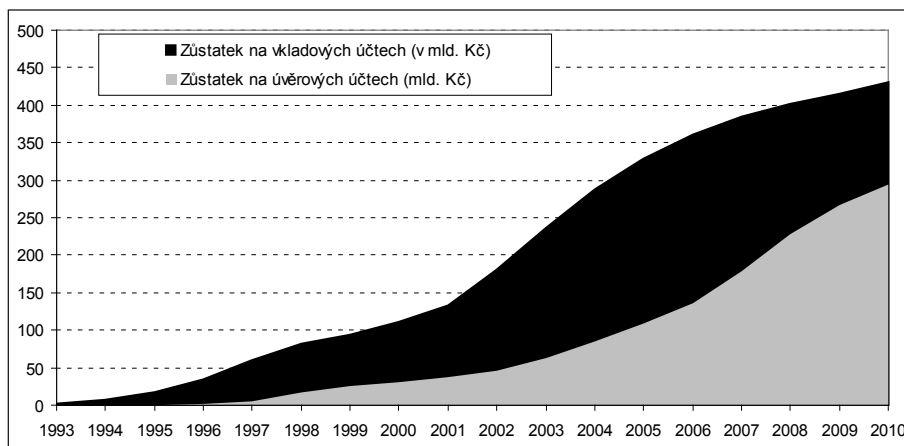
Zdroj: Ministerstvo financí ČR a Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 6: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů a počtu nově uzavřených smluv v letech 1993–2010



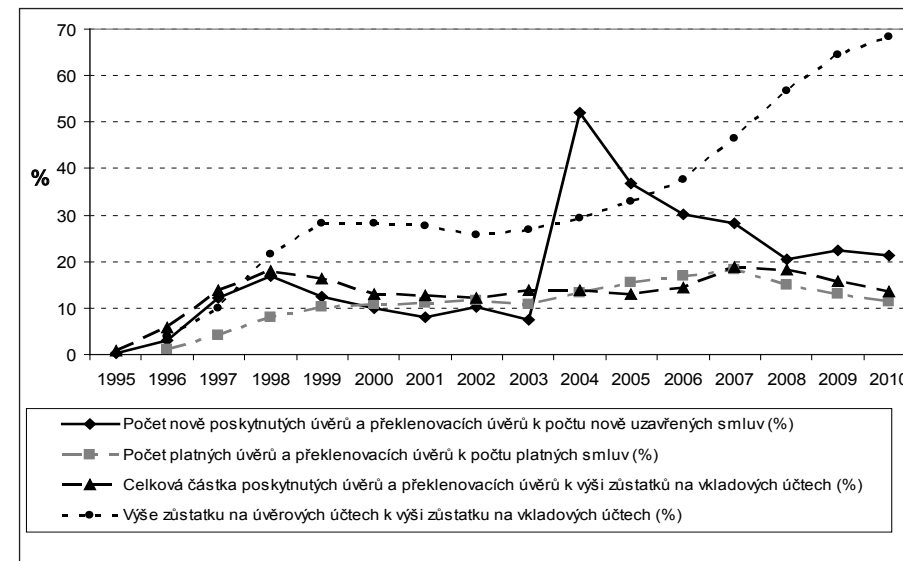
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 7: Vývoj výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech stavebních spořitelů v letech 1993–2010



Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelů.

Graf 8: Vybrané ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelů 1995–2010



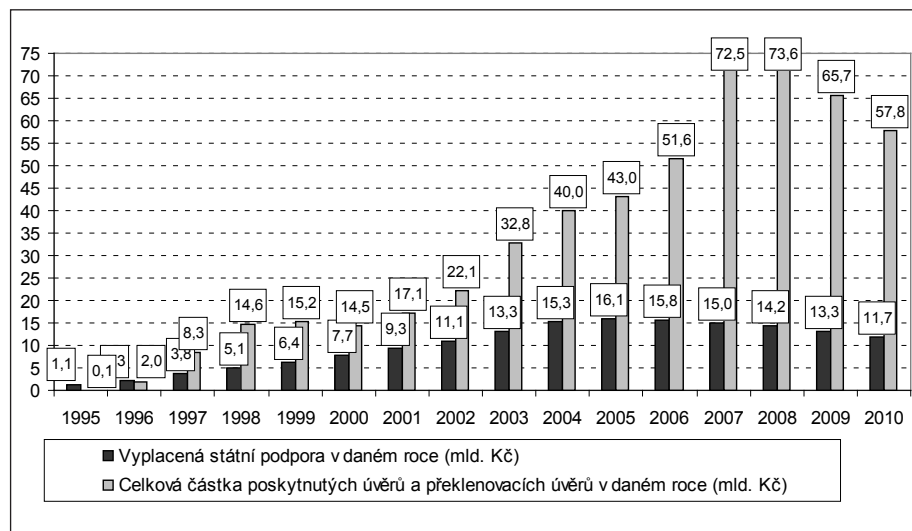
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelů, vlastní výpočty.

Tabulka 1: Vybrané ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén 1995–2010

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů k počtu nově uzavřených smluv (v %)	0,19	3,02	12,31	16,88	12,57	10,07	8,14	10,11	7,45	52,07	36,90	30,07	28,09	20,55	22,35	21,32
Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů k počtu platných smluv (v %)	n/a	1,22	4,16	7,89	10,24	10,91	11,10	11,68	10,88	13,33	15,39	17,00	18,37	14,92	13,01	11,44
Celková částka poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v daném roce k výši zůstatků na vkladových účtech (v %)	0,91	5,68	13,89	17,85	16,21	13,09	12,79	12,26	13,84	13,93	13,07	14,34	18,84	18,35	15,83	13,44
Výše zůstatku na úvěrových účtech k výši zůstatku na vkladových účtech (v %)	n/a	3,77	9,94	21,62	28,14	28,09	27,77	25,70	26,86	29,32	32,85	37,64	46,59	56,70	64,43	68,21

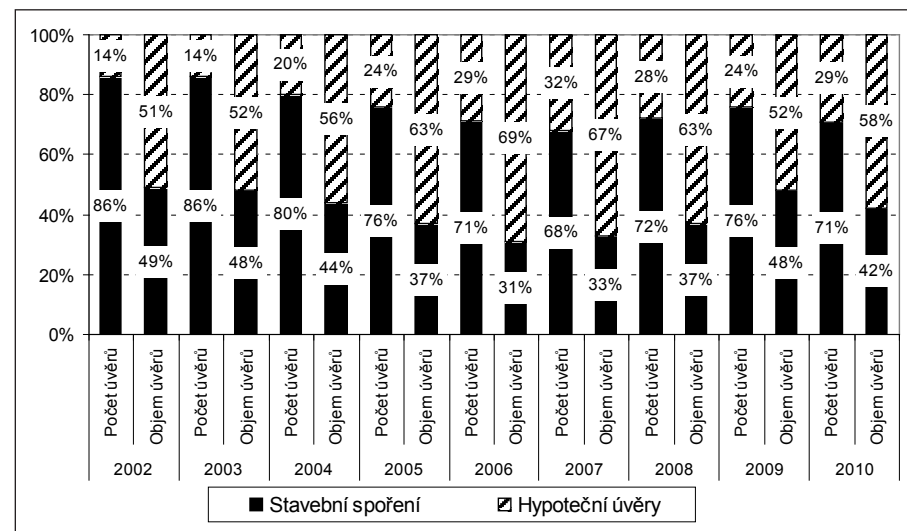
Zdroj: vlastní výpočty, Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 9: Srovnání výše státní podpory a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1995–2010



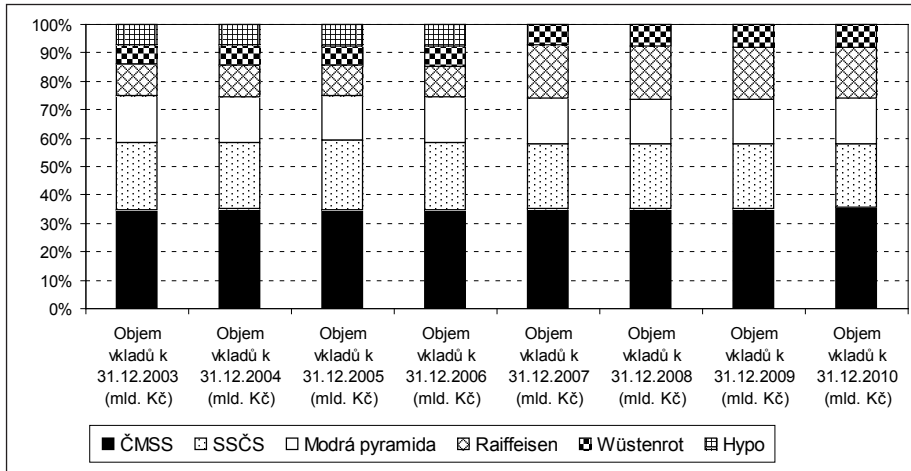
Zdroj: Ministerstvo financí ČR, Asociace českých stavebních spořitelén.

Graf 10: Stavební spoření a hypoteční úvěry v letech 2002–2010



Zdroj: Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelén 2002–2010.

Graf 11: Trh se stavebním spořením v letech 2003–2010: pozice stavebních spořitelny podle objemu vkladů klientů k 31. 12.



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelny za roky 2003–2010.

Poznámka: V roce 2007 došlo k fúzi Raiffeisen stavební spořitelny a Hypo stavební spořitelny (údaje za obě banky jsou uvedeny v rámci Raiffeisen stavební spořitelny).

Zdroje

Komentář MF ČR 2010. Komentář Ministerstva financí k základním ukazatelům vývoje stavebního spoření v České republice k 31. 12. 2010. MF ČR. http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_53399.html

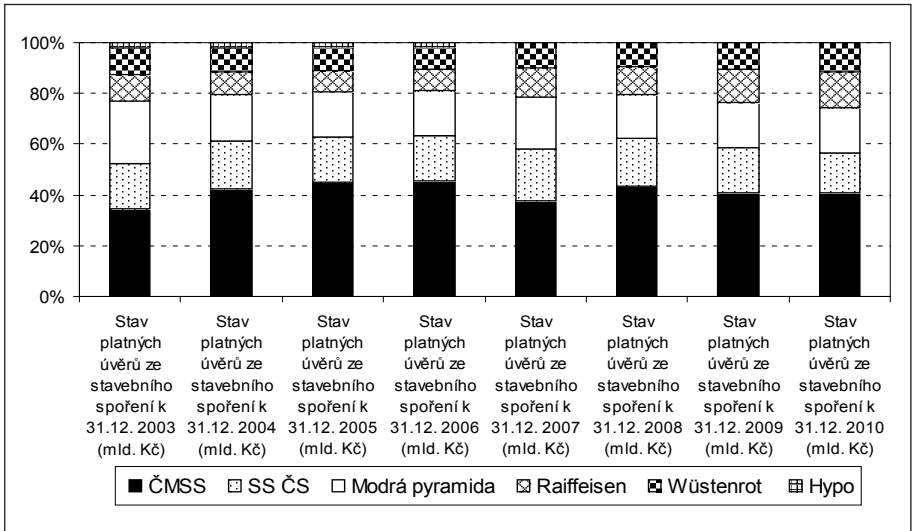
Výroční zpráva AČSS 2008. <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocnizpravy-acss/vyrocnizprava-2008/>

Výroční zpráva AČSS 2009. <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocnizpravy-acss/vyrocnizprava-2009/>

Výroční zpráva AČSS 2010. <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/vyrocnizpravy-acss/vyrocnizprava-2010/>

Výroční zprávy stavebních spořitelny za jednotlivé roky 2007–2010. http://193.86.123.148/cps/rde/xchg/mfcr/xsl/ft_ukazatele_vyvoje_st_sporeni_60572.html?year=PRESENT

Graf 12: Trh se stavebním spořením v letech 2003–2010: pozice stavebních spořitelny podle objemu platných úvěrů (řádne úvěry včetně překlenovacích) k 31. 12.



Zdroj: Výroční zprávy stavebních spořitelny za rok 2003–2010.

Poznámka: V roce 2007 došlo k fúzi Raiffeisen stavební spořitelny a Hypo stavební spořitelny (údaje za obě spořitelny jsou uvedeny v rámci Raiffeisen stavební spořitelny).

Summary

Housing Standards 2010/2011 is the fifth monograph in a series with the same title published by the Institute of Sociology AS CR. Although each volume in the series is a separate monograph devoted to one main theme, which in this case is social inequalities in housing and market risks in the housing market in the Czech Republic, they all are divided into a module section and an analytical section devoted to the given main theme. The structure of the module section is the same in each monograph and it is designed to present time series on trends in the macroeconomic situation, the mortgage market, building savings, consumption expenditure on housing, and demographic development in the Czech Republic.

The analytical section of this most recent monograph describes the effects of the transformation of conditions in the housing sector on social inequalities and market systemic risks in the Czech Republic, and in the final chapter it proposes some reforms to housing policy conducive to minimising inequalities and risks.

The first two chapters are devoted to analysing the social inequalities that have arisen as a result of the restitution and privatisation of the housing stock. Using qualitative social research methods some theoretical concepts were tested that explain the causes of these state interventions. The next four chapters of the monograph focus on analysing various dimensions of social inequalities in the Czech housing sector: inequalities in housing affordability (chapter 3), inequalities in housing tenure, housing quality, relative housing expenditures and residential wealth (chapter 4), regional inequalities in housing affordability (chapter 5), and finally, extreme forms of social inequalities in housing – social exclusion and homelessness (chapter 6).

In the next part of the analytical section, chapters 7 to 9, the focus is on the systemic risks in the Czech housing market. Chapter 7 looks at the sustainability of trends in the prices of owner-occupied housing and the risk of a price bubble in the Czech housing market. Chapter 8 uses an international comparison of the effects of the global economic crisis on the housing market and mortgage financing in the Czech Republic and other countries as the backdrop

to a discussion of the importance of maintaining tenure-neutral (balanced) housing system as a factor in reducing systemic risks in the housing market. Chapter 9 focuses on describing the systemic risks in the Czech housing market based on the results of a survey carried out among mortgage lenders.

Chapter 10 to some extent summarises the main findings of the preceding chapters and above all identifies those social inequalities in the housing sector that have the potential to seriously damage social cohesion in society and those systemic risks in the housing market that have the potential to have a serious hinder to sustainable economic growth of the Czech economy. The main policy implication of these findings is the need to maintain balanced housing system in the Czech Republic (especially with the sufficient share of private renting housing), augment the tenure neutrality of Czech housing policy, and better target housing policy instruments. The last chapter offers general recommendations for reforms to housing policy aimed at reducing social inequalities and systemic risks in the housing market, and provides a rough outline simulating how they would work in practice.