

# STĚHOVÁNÍ ČESKÝCH DOMÁCNOSTÍ ZA PRACOVNÍMI PŘÍLEŽITOSTMI A TRH S BYDLENÍM NA REGIONÁLNÍ ÚROVNI

Petr Sunega

*Cílem příspěvku je poukázat na vzájemnou provázanost pracovního trhu a trhu s bydlením, kdy podmínky na trhu s bydlením, zejména pak rostoucí podíl vlastníků, mohou představovat bariéru pro stěhování domácností za pracovními příležitostmi. Česká republika se dlouhodobě řadí k zemím s nejnižší mírou vnitřní migrace, což je dáno mimo jiné geografickými důvody (relativně malé vzdálenosti mezi centry zaměstnanosti) a hustou dopravní sítí (relativně dobré možnosti dojížděky za prací a tudíž vysoký podíl domácností vyjíždějících za prací). Zahraniční studie však poukazují na skutečnost, že bariérou vyšší pracovní mobility domácností může být i vysoký podíl vlastníků bytů/rodinných domů, přičemž negativní vliv právního důvodu užívání na zamýšlenou mobilitu českých domácností byl prokázán i v českém prostředí. Rozsáhlá privatizační politika obcí tak může mít i jeden nezamýšlený důsledek – snížení ochoty českých domácností stěhovat se za pracovními příležitostmi. Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jsou dalším faktorem, který (jak je ukázáno na příkladech konkrétních typů domácností) může být významnou brzdou pro stěhování za pracovními příležitostmi, a to zejména pro jednotlivce/domácnosti s nižší úrovní kvalifikace. Rozdíly v možnostech stěhování vysoce kvalifikované a méně kvalifikované pracovní síly se, s ohledem na vývoj finanční dostupnosti bydlení, mezi roky 2000 a 2007 navíc zvýšily.*

Randolph (Allen a Hamnett 1991) konstatuje, že nelze jednoduše odvodit postavení jednotlivce na trhu s bydlením na základě jeho postavení na trhu práce<sup>1)</sup> a naopak, a to s ohledem na značnou komplexnost vztahů mezi oběma segmenty ekonomiky. Důvodem je zejména skutečnost, že:

- trh práce a trh s bydlením fungují recipročně, tj. jednotlivci na trhu práce tvoří hlavní část poptávky na trhu s bydlením a trh s bydlením (resp. aktuálně dostupný bytový fond) ovlivňuje rozsah nabídky na trhu práce;
- i přes výše zmíněný vztah představují trh práce a trh s bydlením dva relativně autonomní sektory, které jsou ovlivňovány řadou nezávislých faktorů;
- trh práce a trh s bydlením jsou nejen relativně autonomní, ale i relativně asynchronní v tom smyslu, že změna na jednom trhu nemusí nutně znamenat změnu na trhu druhém, nebo může vyvolat vzájemně neslučitelné (protichůdné) změny (například změna bytové politiky vedoucí k větší podpoře vlastnického bydlení může být provázena vyšší

nezaměstnaností). Navíc, vzhledem ke specifikům trhu s bydlením, zejména jeho větší setrvačnosti, může působit trh s bydlením jako určitá „brzda“ z pohledu změn na trhu práce (např. nedostatečná mobilita pracovních sil z oblastí s vysokou nezaměstnaností v důsledku tzv. negative equity, tj. situace, kdy cena nemovitosti je nižší než hodnota hypotečního úvěru, který domácnost na její pořízení použila)<sup>2)</sup>;

- trh práce a trh s bydlením operují na prostorově relativně odlišných úrovních; trh s bydlením vykazuje vyšší míru prostorové diferenciaci než trh práce.

Randolph dále zdůrazňuje úlohu domácnosti jako zprostředkujícího článku mezi trhem práce a trhem bydlení – jestliže na trhu práce je hlavním aktérem jednotlivec, na trhu s bydlením je to domácnost spotřebovávající určité množství bytových služeb. Dva jednotlivci s podobným postavením na trhu práce proto mohou vykazovat kvantitativně i kvalitativně odlišnou poptávku na trhu s bydlením v závis-

losti na demografických a ekonomických charakteristikách svých domácností. Významný dopad na poptávku po bydlení z hlediska domácností může mít například přerušování ekonomické aktivity žen (například z důvodu péče o děti nebo o rodiče apod.).

Dle závěrů převážné většiny empirických studií publikovaných ve vyspělých zemích mají podmínky bydlení, resp. právní důvod užívání bydlení, na trh práce, zaměstnanost a migraci domácností za prací i migraci domácností obecně statisticky významný vliv. Na „makroúrovni“ vztahů mezi trhem bydlení a trhem práce lze, na základě zjištění těchto studií (Oswald 1996, Dietz a Haurin 2003, Partridge a Rickman 1997, Nickell 1998, Pehkonen 1999, Green a Hendershott 2001, Dohmen 2005), učinit závěr, že vyšší podíl (nebo přírůstek) vlastnického bydlení v daném státě (regionu) je ve vyspělých zemích pozitivně svázán s vyšší mírou nezaměstnanosti (resp. vyšším přírůstkem nezaměstnanosti ve sledovaném období) v daném státě (regionu). Důvody,

1) Uvedené tvrzení platí dvojnásob v ČR (podobně zřejmě i v dalších postkomunistických zemích), kde byly po dlouhou dobu nivelizovány příjmové nerovnosti, a i přes jejich růst v posledních dvou desetiletích se rozdíly v příjmech jen v omezené míře transformovaly i do rozdílu ve způsobu bydlení (v ČR prozatím nelze příliš hovořit o tzv. housing classes – viz např. Kostecký 2005).

2) Negative equity, tedy „záporná“ hodnota majetku, nastává tehdy, kdy cena bytu či domu je nižší než výše nesplacené části hypotečního úvěru použitého pro financování koupě bytu či domu. K takové situaci často dochází v obdobích ekonomické recese, kdy ceny rezidenčních nemovitostí nezdědká klesají i na polovinu své nominální hodnoty. Z důvodu negative equity tak může být domácnost „uvězněna“ ve stávajícím vlastním bydlení, a pokud ekonomická recese má za následek také finanční potíže domácnosti (například nezaměstnanost některých jejích členů), tak je pro ni zpravidla velmi složité přestěhovat se do jiného bydlení, resp. do místa s vyšší zaměstnaností.

kteře jsou přičinou této skutečnosti, se snažily odhalit studie (např. Böheim a Tailor 1999, 2002, Hughes a McCormick 1981, 1987, Gardner, Pierre a Oswald 2001, Henley 1998 a další) sledující závislost trhu bydlení a trhu práce na úrovni jednotlivých domácností nebo osob (na „mikroúrovni“). Obecně lze říci, že se i na mikroúrovni vztahů mezi trhem bydlení a trhem práce potvrdilo zjištění, že vlastníci bydlení jsou méně mobilní než lidé (domácnosti) s jiným právním důvodem užívání domu/bytu (s výjimkou Velké Británie v 80. letech, kde se jednoznačně projevil negativní vliv „zamrzlého“ sektoru obecního nájemního bydlení s nízkým regulovaným nájemným), zejména pak méně mobilní než nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů. Jedním z důvodů této skutečnosti jsou například vyšší transakční náklady spojené se stěhováním vlastníků. Ty souvisí nejen s vyššími finančními náklady spojenými s prodejem stávajícího domu/bytu, ale rovněž se „sociálními“ náklady stěhování (zpretrhání sociálních sítí a vazeb v místě stávajícího bydliště). Současně však nelze konstatovat, že tato nižší úroveň migrace vlastníků bydlení je též spojena s vyšší pravděpodobností, že se stanou nezaměstnanými, nebo že budou hledat nové zaměstnání v případě nezaměstnanosti déle – často se ukázal právě opačný významný vztah. Výsledky zahraničních empirických studií se tak shodují na významném vlivu právního důvodu užívání bydlení na migraci domácností za pracovními příležitostmi, neshodují se však v závěru, zdali tato rozdílná úroveň migrace za práci má za následek též rozdíly v míře nezaměstnanosti (resp. délce nezaměstnanosti).

Z mezinárodního srovnání vnitřní migrace<sup>3)</sup> vyplývá, že Česká republika patří k zemím s nízkou mírou vnitřní migrace. Hrubá míra vnitřní migrace<sup>4)</sup> v ČR v roce 1999 činila 0,50 % (v roce 2004 pak 0,60 %), přičemž evropský průměr se pohyboval okolo 1,3 %. Migrace se v ČR koncentruje pouze do určitých regionů (Lux, Sunega,

Mikeszová, Večerník, Matyáš 2006a) a důvod je možno hledat ve výrazných rozdílech v ekonomické výkonnosti českých regionů a rovněž v rozdílech ve finanční dostupnosti bydlení, jak bude ukázáno dále v textu. Míra vnitřní migrace v ČR je ve skutečnosti pravděpodobně vyšší než vyplývá z výše uvedených údajů, protože migrační statistika Českého statistického úřadu vychází z přehlášení místa trvalého bydliště, přičemž je, minimálně v určité věkové kategorii nebo v určitém časovém horizontu, v ČR běžné, že stěhující se osoby nemění dosavadní místo trvalého bydliště.

Z výzkumů a analýz provedených týmem socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i. v letech 2005–2006 v rámci řešení projektu „Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj (jednalo se o sadu kvantitativních i kvalitativních šetření – podrobnosti viz Lux, Sunega, Mikeszová, Večerník, Matyáš 2006b) vyplynulo mimo jiné, že zamýšlená migrace respondentů za práci je podle očekávání ovlivněna „objektivními“ faktory, jakými jsou věk, vzdělání, rodinný stav, velikost místa bydliště, pohlaví, ale také právní důvod užívání bydlení nebo typ zástavby bydliště dotázaného, ale ještě podstatně silnější vliv na deklarovanou ochotu stěhovat se za práci měly „postojové“ faktory, zejména: „spokojenost dotázaného s bydlením (jednoznačně nejdůležitější faktor), míra flexibility dotázaného v pracovních záležitostech obecně, psychologická typologie dotázaného na škále konzervativně-liberální orientace, spokojenost dotázaného s dosavadním zaměstnáním, vnímání důležitosti úspěchu v profesní kariéře a skutečnost, do jaké míry je pro dotázaného důležité dělat zajímavou duševní činnost, být kreativní a poznávat nové věci“ (Lux, Sunega, Mikeszová, Večerník, Matyáš 2006: 70). Skutečnost, že nejvýznamnějším faktorem ovlivňujícím zamýšlenou migraci lidí za práci se, při kontrole ostatních významných vlivů,

stala spokojenost dotázaného s bydlením, která je sama významně ovlivněna právním důvodem užívání bydlení a typem zástavby bydliště dotázaného, byla spolehlivým potvrzením faktu, že podmínky bydlení (zejména pak vlastnictví rodinného domu) mají statisticky velmi významný (negativní) vliv na migraci lidí za pracovními příležitostmi i v českém prostředí. Výsledkem výše zmíněné studie byla i řada doporučení aplikovatelných zejména jak na úrovni státní bytové politiky, tak i na úrovni obcí, včetně testování potenciálních efektů a kritického zhodnocení konkrétních vybraných nástrojů, které by mohly přispět ke zvýšení migrace české populace za pracovními příležitostmi. S ohledem na omezený rozsah příspěvku je však na tomto místě nelze rozebírat.

V rámci aktuálně řešeného projektu *Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit*<sup>5)</sup> je zkoumán vliv regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti bydlení na možnosti vybraných typů domácností stěhovat se za pracovními příležitostmi. S ohledem na dostupné datové zdroje a použitou metodiku (popsána je v příspěvku M. Luxe a M. Mikeszové v tomto čísle) se jedná v souladu s vymezením uvedeným výše spíše o analýzu na „makroúrovni“. Na následujících grafech lze demonstrovat, jak se liší možnosti stěhování jednočlenných domácností (domácností jednotlivců), a to s ohledem na: lokalitu (z Ústeckého, resp. Moravskoslezského kraje do Prahy), čas (porovnáváme situaci v roce 2000 a 2007) a s ohledem na typ placeného nájemného (tržní versus regulované). Grafy ukazují, kolik by domácnost „vydělala“, nebo naopak „tratila“ na tom, kdyby se přestěhovala z Ústeckého (resp. Moravskoslezského) kraje do Prahy z hlediska tzv. reziduálního příjmu (celkový čistý příjem po odečtení nákladů na bydlení). Kladné hodnoty reziduálního příjmu na ose y indikují, že stěhování by pro domácnost bylo z finančního hledis-

3) Vnitřní migraci se rozumí stěhování mezi obcemi (okresy, kraji) ČR, tj. bez zahrnutí imigrace ze (emigrace do) zahraničí.

4) Hrubá míra migrace je definována jako polovina podílu, kde v čitateli je součet přistěhovalých a vystěhovalých (tj. obrát migrace) za regiony (územní jednotky) a ve jmenovateli celkový počet obyvatel ve všech regionech.

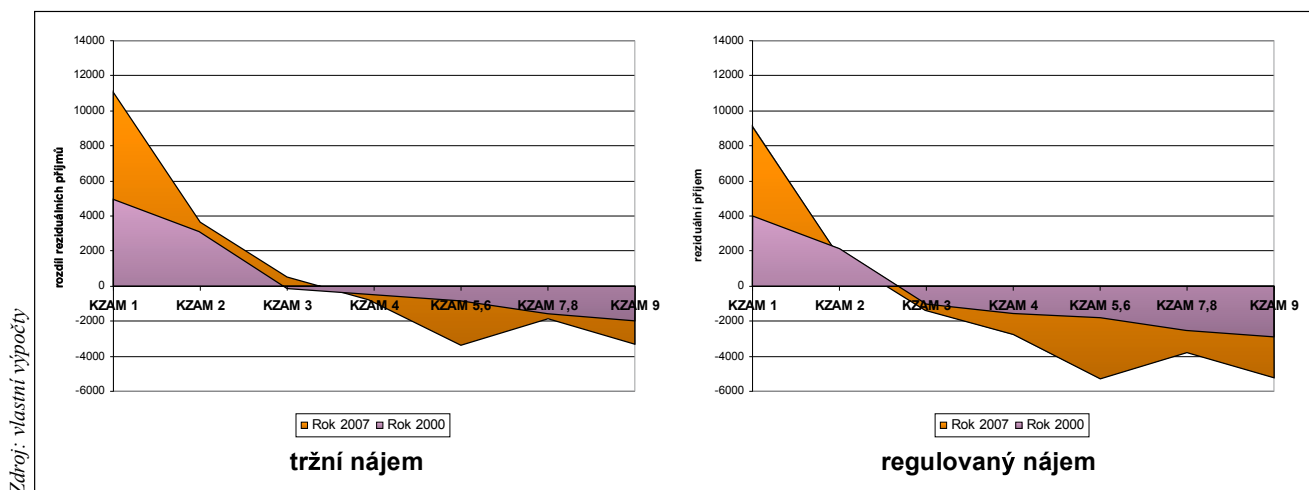
5) Podpořen MMR pod číslem WD-05-07-3.

ka výhodné (reziduální příjem v Praze by byl vyšší), záporné pravý opak. Na ose x grafů jsou uvedeny kategorie zaměstnání (dle standardní klasifikace KZAM používané Českým statistickým úřadem: KZAM 1 – manažeři, KZAM 9 – pomocní a nequalifikovaní dělníci). Z grafu 1 je zřejmé, že pouze jednočlenným domácnostem manažerů (KZAM 1), odborníků a vědců (KZAM 2) a technickým, zdravotnickým a pedagogickým pracovníkům (KZAM 3) hradicím tržní nájemné v Ústeckém kraji by se vyplatilo přestěhovat se do Prahy, přičemž v roce 2007 by se jim přestěhování vyplatilo více než v roce 2000. Naopak méně kvalifikovaným profesím (KZAM 4 až KZAM 9) by se stěhování z finančního hlediska nevyplatilo už v roce 2000 a ještě méně v roce 2007. Do-

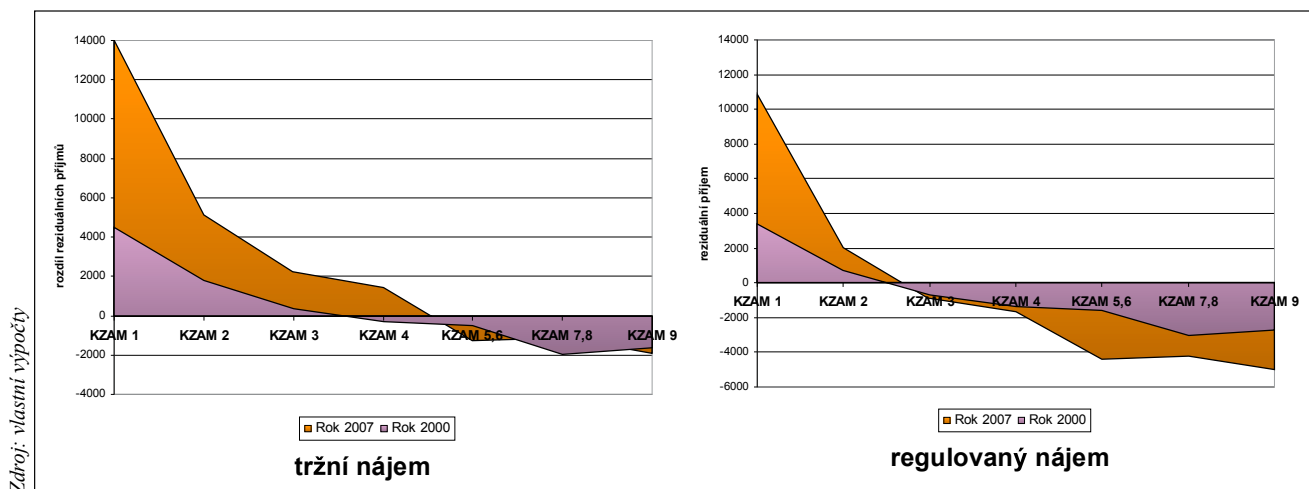
mácnostem hradicím regulovaný nájem v Ústeckém nebo Moravskoslezském kraji by se stěhování do tržního nájemného v Praze (do regulovaného by se s největší pravděpodobností již nedostaly) vyplatilo ještě podstatně méně. Obdobný závěr jako pro Ústecký kraj lze učinit i pro Moravskoslezský kraj (viz graf 2) s tím rozdílem, že potenciální „zisk“ z migrace pro kvalifikované domácnosti by byl vyšší (než pro domácnosti z Ústeckého kraje), a že v roce 2007 se situace méně kvalifikovaných domácností nezhoršila (z hlediska (ne)výhodnosti jejich přestěhování do Prahy).

Závěrem lze tedy konstatovat, a z provedených analýz se potvrdilo, že i v českém prostředí hraje právní důvod užívání domu/bytu významnou roli z hle-

diska zamýšlené ochoty stěhovat se za práci. Domácnosti vlastníků (zejména pak vlastníků rodinných domů) jsou obecně méně ochotny se stěhovat za práci v porovnání s nájemníky a osobami s jiným právním vztahem k užívanému domu/bytu). Jedná se o zjištění, které by mělo mít významný dopad na bytovou politiku obcí – posilování podílu vlastníků prostřednictvím privatizace bytového fondu může mít v konečném důsledku nezamýšlený efekt v podobě „uzamčení“ některých domácností v místě (regionu) jejich stávajícího bydliště bez možnosti přestěhovat se za pracovními příležitostmi do jiných regionů ČR. K omezení prostorové mobility domácností za pracovními příležitostmi přispívá i zvětšování regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti byd-



**Graf 1: (Ne)výhodnost stěhování z Ústeckého kraje do Prahy na příkladu jednočlenných domácností – případová studie**



**Graf 2: (Ne)výhodnost stěhování z Moravskoslezského kraje do Prahy na příkladu jednočlenných domácností – případová studie**

lení, které brání pracovní mobilitě zejména jednotlivců/domácností s nižší kvalifikací, jak bylo demonstrováno na konkrétních příkladech.

### Použité zdroje:

- ALLEN, J. – HAMNETT, Ch. (eds.) *Housing and labour markets. Building the connections*. London 1991: Unwin Hyman Ltd.
- BÖHEIM, R. – TAYLOR, M. *Residential mobility, housing tenure and the labour market in Britain*. Working Paper. University of Essex. Essex 1999.
- BÖHEIM, R. – TAYLOR, M. Tied Down or Room to Move? Investigating the Relationships between Housing Tenure, Employment Status and Residential Mobility in Britain. *Scottish Journal of Political Economy* 49: 4. Pp. 369–392, 2002.
- DIETZ, R. – HAURIN, D. The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics* 54: 401–450, 2003.
- DOHMEN, T. Housing, mobility and unemployment. *Regional Science and Urban Economics* 35: 305–325, 2005.
- GARDNER, J. – PIERRE, G. – OSWALD, A. *Moving for Job Reasons*. Working Paper. University of Warwick. Warwick 2001.
- GREEN, R. – HENDERSHOTT, P. Home Ownership and Unemployment in the U.S. *Urban Studies* 38: 1509–1520, 2001.
- HENLEY, A. Residential mobility, housing equity and the labour market. *The Economic Journal* 108: 414–427, 1998.
- HUGHES, G. – MCCORMICK, B. Do Council Housing Policies Reduce Migration Between Regions? *The Economic Journal* 91: 364. Pp. 919–937, 1981.
- HUGHES, G. – MCCORMICK, B. Housing markets, unemployment and labour market flexibility in the UK. *European Economic Review* 31: 615–645, 1987.
- KOSTELECKÝ, T. 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, 2005.
- LUX, M. – SUNEGA, P. – MIKESZOVÁ, M. – VEČERNÍK, F. *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR. 1. díl – teoretický úvod*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2006a.
- LUX, M. – SUNEGA, P. – MIKESZOVÁ, M. – VEČERNÍK, F. *Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR. 2. díl – výsledky empirických šetření*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2006b.
- NICKELL, S. Unemployment: questions and some answers. *Economic Journal* 108: 802–816, 1998.
- OSWALD, A. *A Conjecture on the Explanation for High Unemployment in the Industrialized Nations: Part I*. Working Paper. Warwick: University of Warwick, 1996.
- PARTRIDGE, M. – RICKMAN, D. The dispersion of US state unemployment rates: the role of market and non-market equilibrium factors. *Regional Studies* 31: 593–606, 1997.
- PEHKONEN, J. Unemployment and home-ownership. *Applied Economics Letters* 6: 263–265, 1999.

Ing. Petr Sunega  
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

## ENGLISH ABSTRACT

### Czech Household Migration for Employment and the Housing Market on the Regional Level, by Petr Sunega

The objective of this contribution is to highlight the interconnection between the labour and housing markets, with the housing market barriers (mainly the increasing owners' share) potentially obstructing the household migration for employment. The Czech Republic has always belonged to countries of scarce internal migration, which is partly caused by geographical reasons (such as the relatively small distances among employment centres) and the density of transportation networks (relatively good commuting opportunities, thus a large portion of commuter households). Yet, foreign studies show that high numbers of apartment/house owners can also be a barrier of higher work mobility, with the negative influence of legal grounds to use being documented in the Czech environment too. The extensive privatization policy of municipalities can thus have one unintended impact: increasing unwillingness of Czech households to move to places of job opportunities. The regional unevenness in the financial accessibility of housing is another factor which (as shown by examples of various household types) may be a burden, especially for individuals and/or households of lower qualifications. On top of that, regarding the development of the financial accessibility of housing, the difference between the migration opportunities for the higher and lower qualification groups of labour force was increasing between 2000 and 2007.