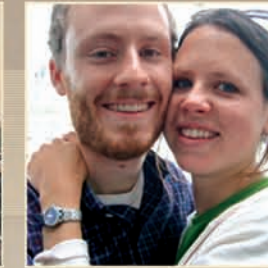


Standardy bydlení 2002/03 Finanční dostupnost a postoje občanů



Standardy bydlení 2002/03

Finanční dostupnost a postoje občanů





Výzkumný tým  
Socioekonomie bydlení

## **Standardy bydlení 2002/03**

Finanční dostupnost a postoje občanů

Martin Lux  
Petr Sunega  
Tomáš Kostecký  
Daniel Čermák

---

**Sociologický ústav**  
Akademie věd České republiky

---

## Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů

Autoři: Martin Lux  
Petr Sunega  
Tomáš Kostecký  
Daniel Čermák

Vydáno Sociologickým ústavem v roce 2003.

Tato publikace byla vytvořena v rámci grantu „Standardy bydlení českých domácností a potenciály k jejich růstu s přihlédnutím ke zkušenostem vyspělých zemí Evropské unie“, podpořeného Grantovou agenturou České Republiky (GA ČR).

Číslo grantu: 403/03/0417.

### Kontakt na autory:

lux@soc.cas.cz; sunega@soc.cas.cz; kostel@soc.cas.cz; dcermak@soc.cas.cz

Sociologický ústav  
Akademie věd České republiky  
Jilská 1, 110 00 Praha 1  
Česká republika  
Telefon: (+420) 222 221 655  
Fax: (+420) 222 221 658  
<http://www.soc.cas.cz>  
<http://www.soc.cas.cz/seb>

© Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2003  
Všechna práva vyhrazena

ISBN 80-7330-027-3

Cover design: <http://www.4me.cz>

---

**Sociologický ústav**  
Akademie věd České republiky

---

## Obsah

### Úvodní slovo

### Analytická část

<b>1. Finanční dostupnost bydlení v ČR</b> .....	9
1.1 Vývoj dostupnosti nájemního bydlení v ČR.....	11
1.2 Dostupnost stávajícího vlastnického bydlení.....	25
1.3 Dostupnost nového vlastnického bydlení.....	29
<b>2. Obecní bytová politika v ČR v kontextu srovnání s vybranými zeměmi SVE</b> .....	40
2.1 Obecní bytová politika a výkonnostní indikátory pro obecní nájemní bydlení v mezinárodním srovnání.....	42
2.2 Hlavní aktivity obcí v oblasti bydlení.....	48
<b>3. Kritická analýza státních výdajů na bydlení</b> .....	57
3.1 Státní výdaje na bydlení v České republice.....	62
3.2 Efektivita a efektivnost státních výdajů do bydlení v ČR.....	68
<b>4. Zatížení výdaji na bydlení z pohledu občanů</b> .....	78
4.1 Změny v postojích k výši výdajů na bydlení v letech 1995 - 2001.....	78
4.2 Postoje k výši celkových výdajů na bydlení.....	85
4.3 Postoje nájemníků k výši výdajů na nájemné.....	102
4.4 Postoje k otázkám bytové politiky a hodnocení situace na trhu s bydlením.....	115
<b>5. Analýza vybraných spotřebních výdajů ve vazbě na výdaje na bydlení</b> .....	129
<b>6. Úvod do bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel</b> .....	135
6.1 Mladí lidé a důchodci.....	136
6.2 Bezdomovci.....	144
6.3 Romové.....	146
6.4 Přístupy k řešení bydlení ohrožených skupin obyvatel na příkladu Prahy, Brna a Ostravy.....	148

### Modulová část

<b>1. Makroekonomický vývoj ČR</b> .....	157
<b>2. Vybrané údaje o bytovém fondu v okresech</b> .....	175
<b>3. Ceny bydlení, výstavba a dotace na výstavbu podle regionů</b> .....	193
3.1 Monitoring cen bydlení v ČR.....	206
<b>4. Demografický vývoj České republiky v letech 1991-2001</b> .....	217
<b>5. Skupiny obyvatel potenciálně ohrožené problémy s bydlením a vnímání kvality bydlení podle regionů</b> .....	227
<b>6. Vývoj spotřebních vzorců českých domácností</b> .....	246
<b>7. Stavební spoření v ČR</b> .....	258
<b>8. Hypotekární trh</b> .....	266

---



---

## Úvodní slovo

Publikace *Standardy bydlení 2002/03* vznikla v rámci projektu *Standardy bydlení českých domácností a potenciály k jejich růstu s přihlédnutím ke zkušenostem vyspělých zemí Evropské unie* (reg.č. 403/03/0417) podpořeného Grantovou agenturou ČR. V průběhu let 2003 – 2005 budou pod názvem *Standardy bydlení* postupně publikovány tři na sebe úzce navazující studie vytvářené týmem odborných a vědeckých pracovníků Sociologického ústavu AV ČR, z nichž první v řadě jsou právě *Standardy bydlení 2002/03*. Cílem publikací je sloužit nejen jako podkladový materiál ke studiu, analytické práci a výzkumu, ale také oslovit co možná nejširší spektrum lidí odpovědných za formulaci a uplatňování bytové politiky v naší zemi a tak přispět k žádoucím změnám vedoucím k zefektivnění veřejných výdajů do bydlení a zlepšení podmínek bydlení všech českých občanů.

Při vytváření obsahu první z řady studií se autoři inspirovali zejména publikací *Housing Finance Review* vydávané ve Velké Británii, přičemž však upřednostnili více popis sociálních aspektů bydlení před ekonomickými. Každý rok bude publikace *Standardy bydlení* rozdělena do dvou základních částí: analytické a modulové části. Příspěvky v analytické části se každý rok budou, nikoliv však výhradně, věnovat jinému prioritnímu okruhu problémů v oblasti bydlení, informace uvedené v modulové části budou aktualizovány a opakovaně zařazovány ve všech každoročních publikacích. Tento rok se studie v analytické části zaměří zejména na problematiku finanční dostupnosti bydlení, výdajů na bydlení v kontextu celkových spotřebních vydání českých domácností a postoje k finanční dostupnosti bydlení i bytové politice obecně. Zmíněné okruhy však již v této publikaci doplní pasáže týkající se analýzy efektivity a efektivnosti lokální i centrální bytové politiky v naší zemi, tedy okruh problémů, jež by měl tvořit prioritní náplň analytické části publikace v příštím roce. Zatímco v této publikaci mají uvedené výsledky spíše popisný charakter, v příštím roce by měla studie nabídnout výsledky simulací vybraných kombinací hlavních nástrojů bytové politiky a zcela konkrétní doporučení podložené fundovanou vědeckou argumentací.

Výsledky analytické práce autorského týmu v publikaci *Standardy bydlení 2002/03* budou diskutovány s pozvanými vysokými představiteli nejrůznějších zájmových

a profesních sdružení, ministerstev, místní samosprávy a vybranými výzkumníky bydlení; na konci roku 2003 bude studie rovněž zveřejněna na internetových stránkách týmu Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR: [www.soc.cas.cz/seb](http://www.soc.cas.cz/seb). Na přípravě a realizaci studie se jmenovitě podíleli Ing. Mgr. Martin Lux (hlavní řešitel projektu), Ing. Petr Sunega, RNDr. Tomáš Kostecký, CSc. a Mgr. Daniel Čermák. Ke své práci autoři využili velkou škálu nejruznějších datových zdrojů, zejména pak data z výzkumů *Statistiky rodinných účtů 1990-2001* a *Sociální situace domácností 2001* provedených Českým statistickým úřadem a data z výzkumu *Postoje k bydlení 2001* realizovaného Sociologickým ústavem AV ČR. Autoři by rádi poděkovali Českému statistickému úřadu, České bankovní asociaci, Asociaci českých stavebních spořitelů, Asociaci pro rozvoj trhu nemovitostí, Ministerstvu pro místní rozvoj, Výzkumnému ústavu práce a sociálních věcí, Ministerstvu financí, Ústavu územního rozvoje, Magistrátu hl. m. Prahy, Magistrátu města Brna a Institutu regionálního rozvoje za poskytnutí velmi cenných údajů použitých buď k analytické práci nebo přímo uvedených v modulové části publikace. Pevně věříme, že si nová řada studií brzy najde své čtenáře, kteří uvedené informace shledají užitečnými pro svou praktickou či výzkumnou práci.

Za autorský tým

Ing. Mgr. Martin Lux

---

*Analytická část*

---

## 1. Finanční dostupnost bydlení v ČR

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

Vzhledem ke specifické povaze bydlení, které ve většině vyspělých zemí získalo charakter veřejně prospěšného statku, jehož spotřeba je do jisté míry považována za žádoucí a měla by být určitým způsobem podporována a garantována na určité úrovni všem členům společnosti, byly zdokonalovány přístupy umožňující identifikovat ty skupiny obyvatel, pro něž je minimální standardní úroveň bydlení nedostupná. Vznikla řada metod měření finanční dostupnosti bydlení, které se staly prostředkem hodnocení ekonomické i sociální efektivity stávajících nástrojů bytových politik a jedním z kritérií, podle nichž může být rozhodováno o zavádění či rušení, omezení či rozšíření takových nástrojů.

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

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

Referenční přístup nestanoví limitní hodnotu míry zatížení, ale odkazuje k situaci buď v jiném sektoru bydlení (např. nájemné by mělo být stanoveno na úrovni nájemného v soukromém nájemním bydlení) nebo k nutnosti zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel (např. nájemné by mělo být stanoveno tak, aby si ho mohly dovolit rodiny domácností zaměstnanců s více dětmi a nízkou úrovní mezd).

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

- nízká míra zatížení výdaji na bydlení může být výsledkem nízké kvality bydlení;
- referenční kategorie i reziduální příjem odráží jen velmi málo skutečné životní podmínky těch, kteří se pohybují nad stanovenou limitní hodnotou;
- čistá analýza výdajů na bydlení nezohledňuje dostatečně kvalitu samotného byd-



lení, ochranu nájemních práv, náklady plynoucí z nedostupnosti nejrůznějších kulturních a zdravotních zařízení, náklady dojížděky do zaměstnání apod.;

- výše celkových čistých peněžních příjmů domácností nezohledňuje v plné míře skutečnou majetkovou situaci domácností.

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

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

1. *bazické* výdaje domácnosti na bydlení = součet výdajů na nájemné, ústřední topení, teplou vodu, elektřinu, plyn, tekutá i tuhá paliva, vodné a stočné a ostatní komunální služby.
2. *úplné* výdaje domácnosti na bydlení = součet bazických výdajů domácnosti na bydlení a výdajů na stavební a bytovou údržbu, stavební potřeby, opravy a údržbu zařízení domácnosti investičního charakteru, splátky úvěrů na dům nebo byt a daň z nemovitosti.

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

Za ústřední topení je považováno rovněž etážové topení na plyn nebo elektřinu, nebo jsou-li ve všech obytných místnostech instalována elektrická nebo plynová kamna

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

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

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

Konkrétní hodnoty ukazatelů finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení byly kalkulovány s využitím dat z šetření *Statistiky rodinných účtů 1990 – 2001 (SRÚ 90 - 01)* Českého statistického úřadu (ČSÚ). Jedná se o každoročně opakovaná podrobná šetření, jejichž cílem je postihnout toky financí i naturálií v hospodaření vybraného vzorku domácností. Zpravodajskou jednotkou i jednotkou výběru základního souboru SRÚ je domácnost, tzn. soubor osob společně bydlicích a hospodařících. Jádrem těchto domácností je zpravidla rodina, ale může jím být i jednotlivec. Výběr domácností je prováděn metodou kvótního výběru, jehož důsledkem může být nivelizace různých extrémů (především vyloučení domácností s vysokými příjmy). Základními výběrovými znaky jsou sociální skupina domácnosti, počet nezaopatřených členů

(u domácností důchodců počet členů) a čistý peněžní příjem na osobu (u jednočlenných domácností důchodců je výběrovým znakem také pohlaví). Každá domácnost zařazená do šetření vede vlastní zpravodajský deník, do kterého si v průběhu roku zapisuje všechny své příjmy a výdaje. Počty domácností za jednotlivé sociální skupiny nejsou ve *Statistice rodinných účtů* stanoveny proporcionalně k jejich zastoupení v celé populaci, proto je tento nedostatek odstraňován vážením. K vážení námi užitých *SRÚ* byly použity koeficienty stanovené podle reprezentativních šetření *ČSÚ Mikrocensus 1992, 1996* (pro soubory *SRÚ 90 – 97*), resp. váhy doporučené Českým statistickým úřadem (pro soubory *SRÚ 99 – 01*). Ačkoliv šetření *Statistiky rodinných účtů* představuje jediný relevantní datový zdroj použitelný k analýzám finanční dostupnosti bydlení v průběhu 90. let, je nutno podotknout, že je spojeno s určitými nedostatky, které se týkají vlastní administrace šetření, změn náplně některých ukazatelů v průběhu sledovaného období, měnící se velikosti vzorku domácností zapojených do výzkumu apod. Všechny tyto nedostatky mohou negativním způsobem ovlivnit hodnověrnost výsledků analýz prováděných s využitím dat *SRÚ* (ač pravděpodobně nikoliv způsobem zásadním) a komplikují práci s datovými soubory s ohledem na potřebu jejich korekce, která je často jen obtížně realizovatelná.

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

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

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

## 1.1 Vývoj dostupnosti nájemního bydlení v ČR

K měření vývoje dostupnosti nájemního bydlení v ČR byl použit indikátorový přístup, konkrétně indikátor míry zatížení domácností výdaji na bydlení bazickými a částečně též reziduální přístup zjišťující podíl reziduálního příjmu (tj. čistého příjmu po odečtení nákladů na bydlení) na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Sledován byl vývoj finanční dostupnosti nájemního bydlení v letech 1991, 1993, 1995, 1997, 1999 a 2001 na datech ze *Statistiky rodinných účtů*. Při použití uvedených metod bylo nutno normativním rozhodnutím stanovit hraniční hodnoty míry zatížení (hranici únosnosti), jejichž překročení indikuje skutečnost, že výdaje na bydlení jsou pro danou domácnost příliš zatěžující. V souladu s praxí v zemích EU a podobně jako v Lux (2002) byly zvoleny tři mezní hodnoty míry zatížení domácností bazickými výdaji na bydlení – 20 %, 25 % a 33 %, přičemž za nejrelevantnější hranici únosnosti v českém prostředí byla považována míra zatížení ve výši 25 %. V případě podílu reziduálního příjmu na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti byla mezní hod-

nota stanovena na úrovni 1,5 násobku částky životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti. Prezentované hodnoty míry zatížení i podílu reziduálního příjmu na částce životního minima k zajištění výživy a ostatních základních potřeb členů domácnosti se vztahují na celý nájemní sektor bydlení, do něž zahrnujeme nájemní byty ve vlastnictví obcí i soukromých pronajímatelů a družstevní byty. Služební nájemní byty byly z analýz zcela vypuštěny s ohledem na skutečnost, že jejich zastoupení v SRÚ je zcela marginální (v roce 1991 činil podíl domácností žijících ve služebním bytě 0,4 % z celkového počtu domácností základního souboru, v roce 2001 pak pouhých 0,04 %). Při hodnocení dostupnosti nájemního bydlení jsme pracovali převážně s bazickými výdaji na bydlení, nebude-li proto v dalším textu výslovně uvedeno něco jiného, prezentované hodnoty míry zatížení odpovídají zatížení bazickými výdaji na bydlení.

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

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

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

Pro účely zohlednění výdajů na sekundární bydlení byl zjišťován rozdíl ve výši bazických výdajů na bydlení domácností, které vlastnily rekreační objekt, a bazických výdajů domácností, které nebyly vlastníky rekreačního objektu. S ohledem na skutečnost, že vlastníky rekreačních objektů jsou především domácnosti s větším počtem členů (Lux 2002), které obývají zpravidla i větší byty a vykazují tudíž i vyšší výdaje



na bydlení, byly rozdíly ve výši bazických výdajů na bydlení vypočteny s ohledem na velikost (počet obytných místností) primárního obydlí domácností. Průměrná výše rozdílu byla současně usměrňována opravným koeficientem zohledňujícím velikost obce, kde se nacházelo primární bydlení domácnosti. Domácnostem, které uvedly, že jsou vlastníky rekreačního objektu, byla následně snížena výše výdajů na bydlení o průměrnou hodnotu zjištěného rozdílu s ohledem na velikost jejich bytu (počet obytných místností) při současné kontrole velikosti místa jejich hlavního bydliště.

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

V letech 1991 a 1993 neexistovala žádná účelová sociální dávka, která by příjmově slabším domácnostem pomáhala vypořádat se s rostoucími náklady na bydlení. V roce 1995 měly domácnosti žijící v nájemních a družstevních bytech s příjmem nepřesahujícím 1,3 násobek životního minima možnost požádat o příspěvek na nájemné, který do určité míry kryl rozdíl mezi výší nájemného sjednaného k 1.12.1993 a výší aktuálně placeného nájemného. V roce 1997 mohly domácnosti nájemního i vlastnického sektoru bydlení, jejichž příjem nedosáhl 1,4 násobku životního minima, požádat o nově koncipovaný příspěvek na bydlení a domácnosti z nájemního sektoru od

1.7.1997 ještě o dvě další doplňkové dávky – sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení nájemného. Vzhledem ke skutečnosti, že nárok na obě posledně jmenované dávky bylo možno uplatnit až ve druhé polovině roku, byla průměrná výše měsíčních bazických výdajů na bydlení domácností v roce 1997 snížena o průměrnou částku obou příspěvků rozpočtenou na dobu celých 12 měsíců. V roce 1999 představovala horní hranice příjmu rozhodného pro přiznání nároku na příspěvek na bydlení 1,6 násobek životního minima (od 1.7.1998), i nadále trvala možnost požádat o sociální příplatek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie a sociální příplatek k vyrovnání zvýšení nájemného, ačkoliv výše obou těchto dočasných dávek se postupně snižovala. V roce 2001 měly všechny domácnosti s příjmem pod hranicí 1,6 násobku životního minima nárok již pouze na příspěvek na bydlení. Výše bazických výdajů na bydlení byla v příslušném roce snížena o částky zmíněných sociálních dávek vypočtené v souladu s právními předpisy platnými v daném období.

Zohlednění tzv. nadspotřeby bydlení v souladu se zjištěními Luxe (2002) a Thalman- na (1999) se v českém prostředí ukázalo jako velmi podstatné s ohledem na jeho vliv na míru zatížení domácností, pro něž výše neupravených bazických výdajů na bydlení v poměru k příjmům obvykle přesahovala stanovené kritické meze. Nadspotřebou bydlení se rozumí skutečnost, že domácnost obývá byt větší než standardní velikosti, což pochopitelně může zásadním způsobem ovlivnit hodnotu její míry zatížení výdaji na bydlení. Standardní velikost bytu je obvykle definována s ohledem na velikost, případně složení domácnosti. Nejčastěji užívaným standardem je počet obytných místností odpovídající počtu členů domácnosti, v některých případech jsou užívány rovněž standardy určující maximální plochu bytu pro danou velikost a složení domácnosti. Domácnosti nadspotřebovávající bydlení mohou dosahovat kritických hodnot míry zatížení, které v jejich případě do určité míry neoprávněně indikují problém s finanční dostupností bydlení. U mnoha z nich tento problém mizí, pokud optimalizují svou spotřebu bydlení. V porovnání s metodikou Luxe (2002) byl zvolen poněkud modifikovaný přístup, s jehož pomocí byla při výpočtu upravené míry zatížení domácností výdaji na bydlení uvažována nadspotřeba bydlení. V prvním kroku byla vypočtena výše průměrných bazických výdajů na bydlení domácností nájemního sektoru pro každou velikost bytu (počet obytných místností) a současně pro jednotlivé velikostní kategorie obcí (dle počtu obyvatel). Následně byla v souladu s užitým kvalita-

tivním standardem „počet obytných místností = počtu osob“ vyčíslena „výše“ nadspotřeby (tj. kladný rozdíl mezi počtem obytných místností a počtem osob v domácnosti) pro každou domácnost žijící v nájemním bytě. Na základě znalosti aktuálně užívané velikosti bytu a výše nadspotřeby mohla být pro každou domácnost určena standardní úroveň spotřeby bydlení (ve smyslu takové velikosti bytu, kdy počet obytných místností odpovídá počtu členů domácnosti) a přiřazena průměrná výše bazických výdajů na bydlení odpovídající této optimální velikosti bytu v obci stejné velikostní kategorie jako je velikost obce, v níž se nachází současné obydlí domácnosti. Poněkud srozumitelnější bude pravděpodobně objasnění na konkrétním příkladu. Jestliže domácnost se dvěma členy obývala třípokojový nájemní byt, pak výše nadspotřeby podle uvedeného postupu odpovídala jedné obytné místnosti. Za předpokladu zvoleného kvalitativního standardu by taková domácnost měla žít v bytě se dvěma obytnými místnostmi. V dalším kroku proto byla domácnosti přiřazena průměrná výše bazických výdajů na bydlení (upravených s ohledem na výši regulovaného nájemného, výdaje na sekundární bydlení a výši příspěvků na bydlení) domácností žijících v bytech se dvěma obytnými místnostmi v obcích stejné velikostní kategorie.

Poslední úprava spočívala v zohlednění příjmů plynoucích domácnostem ze sektoru šedé ekonomiky, které se v oficiálních statistikách z pochopitelných důvodů nepromítnou (nejsou zdaňovány), ale jejich zahrnutí do celkových příjmů může vést k významnému poklesu míry zatížení vybraných skupin domácností. Úprava míry zatížení o nedeklarované příjmy vychází opět z metodiky Luxe (2002), který v souladu s expertními odhady předpokládá, že jejich objem v ekonomice tvoří 10 % až 20 % z celkové sumy příjmů přiznaných domácnostmi s ekonomicky aktivním přednostou. Celkové čisté příjmy domácností zahrnutých do šetření *Statistiky rodinných účtů* byly proto navýšeny následujícím postupem. Po zjištění úhrnné částky celkových čistých peněžních příjmů všech domácností s ekonomicky aktivním přednostou (tj. s vyloučením domácností důchodců a nezaměstnaných) byla tato částka navýšena o 20 %. Nedeklarované příjmy (ve výši odpovídající uvedeným 20 %) byly následně rozděleny mezi domácnosti s ekonomicky aktivním přednostou diferencovaně podle sociálního statutu osoby v čele domácnosti.

Při stanovení podílů, jakými se jednotlivé sociální skupiny domácností podílely na čerpání úhrnné částky příjmů ze sektoru šedé ekonomiky, jsme vycházeli z jejich pro-

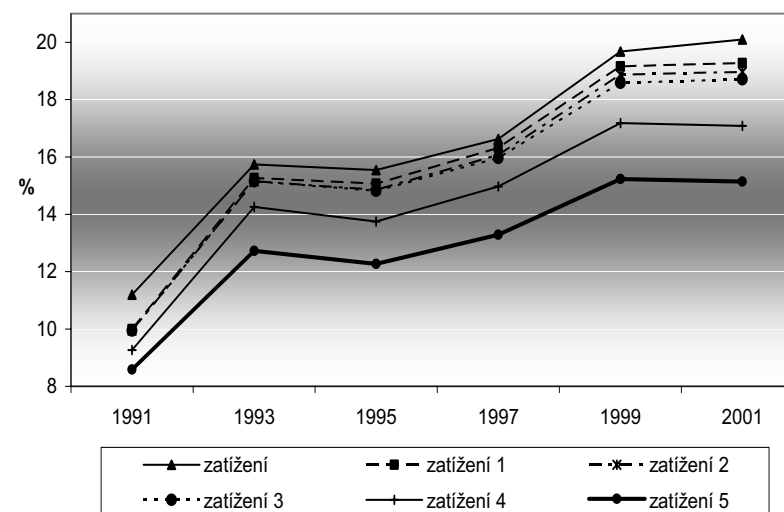
centuálního zastoupení v populaci (resp. v souborech *SRÚ*). Současně jsme předpokládali, že určité sociální skupiny domácností (konkrétně domácnosti podnikatelů a zemědělců) se na tvorbě a tudíž i čerpání těchto příjmů podílejí ve výrazně větší míře v porovnání s ostatními skupinami domácností (dělníci,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

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

Graf 1 zachycuje vývoj neupravené průměrné míry zatížení výdaji na bydlení (v grafu označena „zatížení“) pro úhrn všech domácností nájemního sektoru bydlení a současně vliv výše popsaných úprav na výslednou hodnotu rozdílu mezi původní neupravenou a výslednou hodnotou míry zatížení domácností výdaji na bydlení (označena „zatížení 5“). Křivka označená „zatížení 1“ sleduje vývoj míry zatížení výdaji na byd-

lení v jednotlivých letech po přiřazení regulovaných nájmů těm domácnostem, které do svých zpravodajských deníků uvedly vyšší hodnotu placeného nájemného, než činila výše regulovaného nájemného stanovená pro dané období. Křivka „zatížení 2“ demonstruje vývoj míry zatížení po zavedení regulovaného nájemného a zohlednění výdajů na sekundární bydlení, křivka „zatížení 3“ odpovídá hodnotám míry zatížení po zavedení regulovaného nájemného, zohlednění výdajů na sekundární bydlení a snížení bazických výdajů na bydlení o hodnotu příspěvku (příspěvků) na bydlení. Křivka označená „zatížení 4“ zachycuje hodnoty míry zatížení domácností nájemního sektoru po zavedení regulovaných nájmů, zohlednění výdajů na sekundární bydlení, zohlednění vlivu příspěvku na bydlení a vlivu nadspotřeby bydlení. Konečně křivka „zatížení 5“ spojuje hodnoty výsledné míry zatížení po zohlednění všech předešlých úprav a navýšení příjmů domácností o nedeklarované příjmy ze sektoru šedé ekonomiky. Z grafu je patrné, že na rozdíl v hodnotách původní neupravené a výsledné míry zatížení se v jednotlivých letech v průměru nejvíce promítal vliv nadspotřeby bydlení a navýšení příjmů domácností o příjmy z šedé ekonomiky. Průměrná hodnota neupravené míry zatížení domácností v nájemním sektoru činila v roce 1991 10,20 %, v roce 1993 vzrostla na 15,74 %, v roce 1995 mírně poklesla na hodnotu 15,54 %, v roce 1997 dosáhla výše 16,63 %, v roce 1999 19,68 % a v roce 2001 20,10 %. Odpovídající hodnoty upravené míry zatížení (zatížení 5) činily: 8,59 %, 12,73 %, 12,27 %, 13,29 %, 15,23 % a 15,14 %. Z uvedeného je zřejmé, že k největšímu nárůstu průměrné míry zatížení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999. Průměrná hodnota neupravené míry zatížení vzrostla mezi roky 1991 a 2001 v nominálním vyjádření o 79,5 %, odpovídající nárůst průměrné upravené míry zatížení činil 76,3 %. Jak je rovněž patrné z grafu 1, rozdíly v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení se ve sledovaném období zvyšovaly, zatímco v roce 1993 činil rozdíl 3,01 procentního bodu, v roce 2001 už téměř 5 procentních bodů. Na vzrůstající hodnotě rozdílu mezi neupravenou a upravenou mírou zatížení se podílel rostoucí počet domácností s nárokem na příspěvek na bydlení (v roce 1993 ještě nebyl příspěvek na bydlení zaveden), naopak poněkud se snižoval vliv zohlednění příjmů ze sektoru šedé ekonomiky. Zohlednění vlivu nadspotřeby se na celkové hodnotě rozdílu mezi neupravenou a upravenou hodnotou míry zatížení podílelo ve všech sledovaných letech v přibližně konstantní míře, což značí, že v průběhu sledovaného období nedošlo ze strany domácností nadspotřebovávajících bydlení k žádné významnější racionalizaci spotřeby bydlení.

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



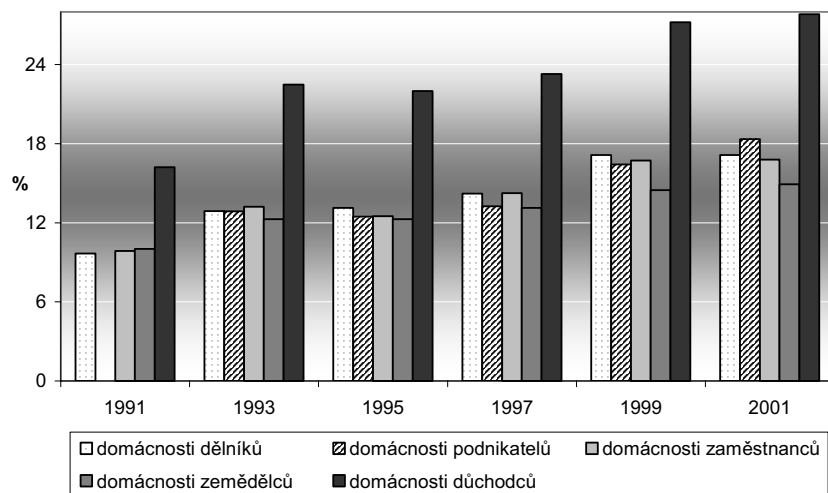
Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty ČSÚ.

Grafy 2 a 3 zachycují vývoj míry zatížení výdaji na bydlení v letech 1991 – 2001 pro různé sociální skupiny domácností. V grafu 2 jsou vyneseny hodnoty neupravené míry zatížení, z nichž je naprosto zřejmé výsadní postavení domácností důchodců, jejichž míra zatížení dosahuje ve všech letech jednoznačně nejvyšších hodnot. I po výše popsaných úpravách představuje skupina domácností důchodců výdaji na bydlení nejvíce ohroženou skupinu populace (viz graf 3). Jestliže však hodnoty průměrné neupravené míry zatížení domácností důchodců výdaji na bydlení atakovaly v letech 1999 a 2001 hranici 28 %, po zohlednění faktorů neoprávněně navyšujících hodnoty míry zatížení výše průměrné upravené míry zatížení nepřesahovala ve stejném období relativně únosných 24 %. Rozdíly v hodnotách neupravené míry zatížení nejsou mezi ostatními skupinami domácností (s výjimkou domácností důchodců) příliš výrazné. Hodnoty upravené míry zatížení (graf 3) jsou pro jednotlivé sociální skupiny domácností (abstrahujeme-li od domácností důchodců) již poněkud diferencovanější. Dru-



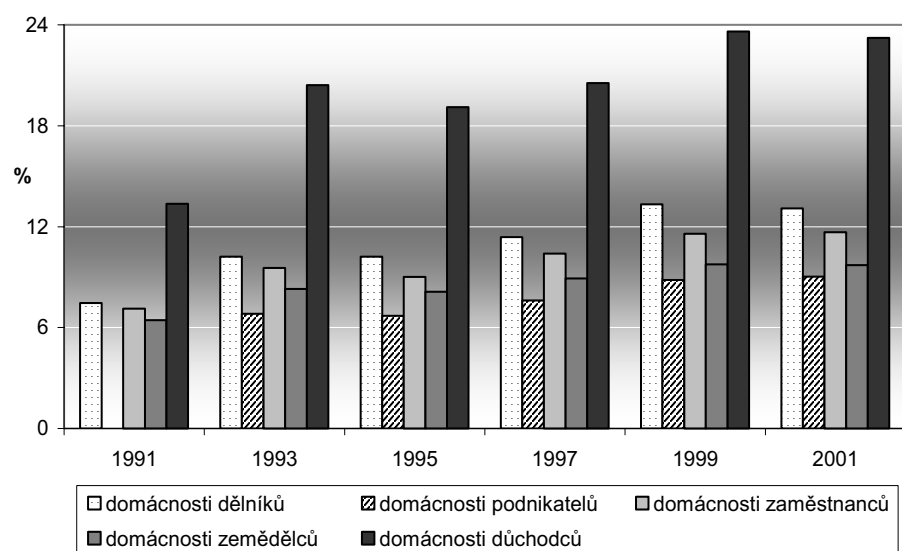
hou nejvíce zatíženou skupinu domácností po domácnostech důchodců podle hodnot upravené míry zatížení představovala ve všech sledovaných letech kategorie domácností dělníků. Z porovnání grafů 2 a 3 je patrné rovněž výrazné snížení průměrných hodnot míry zatížení v důsledku provedených úprav u domácností podnikatelů. Zhodnotíme-li míru růstu neupravené a upravené míry zatížení mezi roky 1993 a 2001 podle kategorií sociální skupiny přednosti domácnosti, pak se ukazuje, že neupravená míra zatížení vzrostla nejvýrazněji v případě domácností podnikatelů (o 42,6 %), dále u domácností dělníků (o 33 %), naopak nejméně se zvýšila v případě domácností zemědělců (o 21,5 %). Pokud jde o domácnosti zemědělců, je třeba poznamenat, že jejich doménou je převážně sektor vlastnického bydlení, v sektoru nájemního bydlení jsou zastoupeny jen poměrně nevýznamně. I upravená míra zatížení zaznamenala ve stejném období (tj. mezi roky 1993 a 2001) nejvýraznější růst v případě domácností podnikatelů (o 32,4 %) a domácností dělníků (o 28,2 %), nejméně se změnila v případě domácností důchodců (růst o 13,8 %).

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



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

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

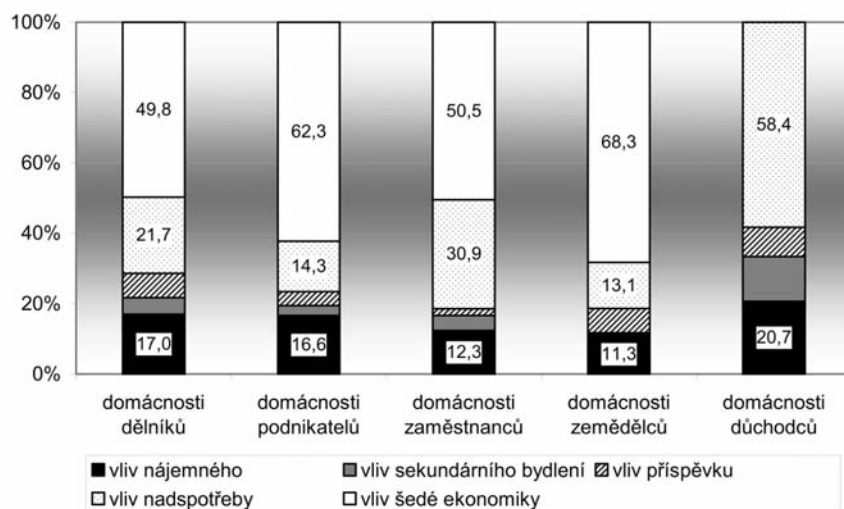


Zdroj: SRÚ 1991 – 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ 1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Jak vyplývá z porovnání grafů 2 a 3, vliv všech výše popsanych úprav míry zatížení se projevil s různou intenzitou mezi různými sociálními skupinami domácností. V jakém rozsahu se na snížení míry zatížení různých sociálních skupin domácností podílely jednotlivé úpravy, demonstruje graf 4. V grafu uvedené hodnoty představují procentuální vliv jednotlivých úprav na výsledné snížení průměrné hodnoty míry zatížení výdaji na bydlení v roce 2001. Jestliže například hodnota neupravené míry zatížení domácností dělníků činila v roce 2001 17,2 % a po zohlednění všech výše specifikovaných vlivů poklesla na 13,1 %, pak bezmála z 50 % se na tomto snížení podílelo zohlednění příjmů domácností ze sektoru šedé ekonomiky, z více než jedné pětiny zohlednění vlivu nadspotřeby a třetím nejvýznamnějším faktorem bylo snížení deklarovaného nájemného těch domácností, u kterých jeho hodnota převyšovala sazbu aktuálně platného regulovaného nájemného. Jak je patrné z grafu 4, navýšení příjmů domácností o nepřiznané příjmy ze sektoru šedé ekonomiky představovalo v daném

roce nejsilnější impuls pro snížení neupravené míry zatížení v případě všech skupin domácností s výjimkou domácností důchodců. Započtení příjmů ze sektoru šedé ekonomiky do celkových příjmů domácností se přitom podle předpokladů projevilo nejvýrazněji v případě domácností podnikatelů a zemědělců. Vliv zohlednění nadspotřeby bydlení se ukázal nejvýznamnějším faktorem snížení neupravené míry zatížení u domácností důchodců (v jejich případě jsme však neuvažovali čerpání příjmů ze sektoru šedé ekonomiky), velmi podstatně přispěl též ke snížení míry zatížení domácností zaměstnanců a dělníků.

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

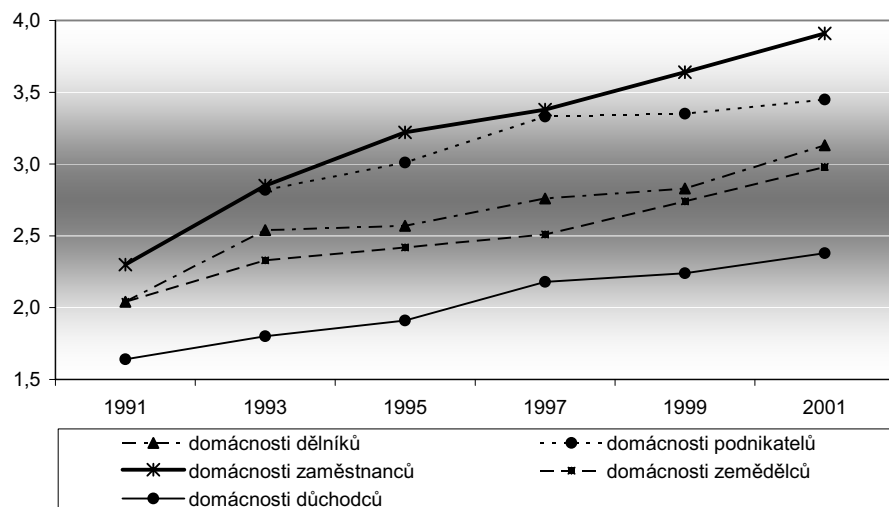


Zdroj: SRÚ 2001, vlastní výpočty. Soubory SRÚ1991 – 1997 byly váženy podle Mikrocensu 1992, 1996, soubory SRÚ 1999 a 2001 byly váženy koeficienty doporučenými ČSÚ.

Přístup k analýze finanční dostupnosti bydlení založený na kalkulaci míry zatížení domácností bazickými výdaji na bydlení jsme se pokusili alespoň částečně doplnit o prvky reziduálního přístupu. Neupravený reziduální příjem domácnosti byl kalkulován jako celkový měsíční čistý peněžní příjem domácnosti snížený o částku neupra-

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

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



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

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

vyvolán rychlejším růstem příjmů domácností v porovnání s dynamikou růstu upravených bazických výdajů na bydlení na jedné straně nebo relativní strnulostí ve valorizaci částek životního minima vstupujících do jeho výpočtu.



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

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

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

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

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

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

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

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

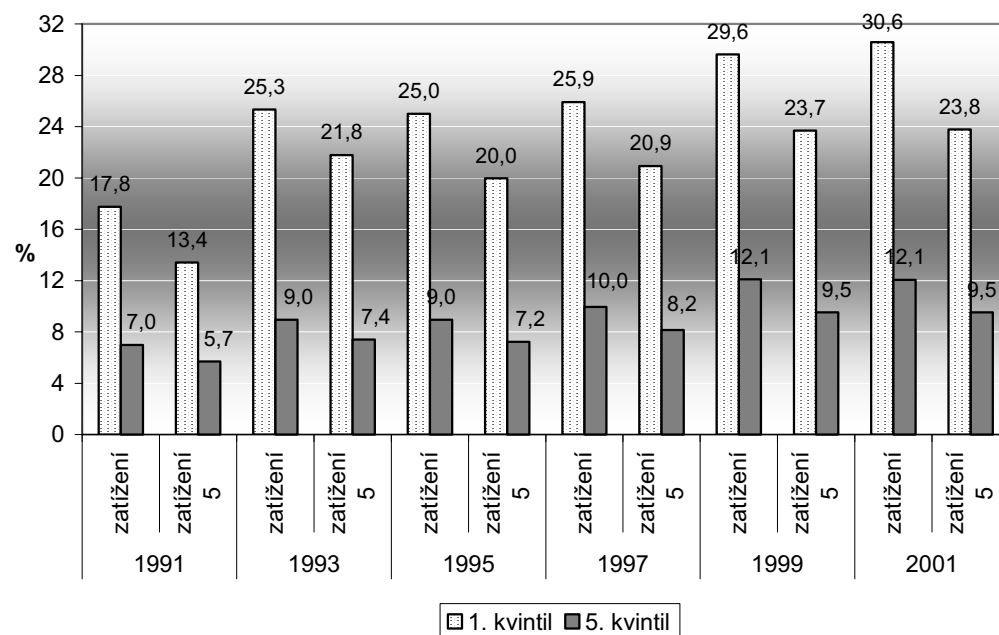
V tabulce 1 jsou uvedeny hodnoty neupravené a upravené míry zatížení výdaji na bydlení podle typu domácnosti. Metodika kategorizace domácností podle jejich složení a ekonomické aktivity se v SRÚ po roce 1991 změnila, takže údaje nejsou vzájemně zcela srovnatelné za celé sledované období (z tohoto důvodu byl rok 1991 z uvedeného přehledu vypuštěn). Z tabulky jsou patrné významné rozdíly v hodnotách míry zatížení mezi úplnými rodinami s ohledem na ekonomickou aktivitu jejich členů. Signifikantně vyšší je ve všech letech míra zatížení (neupravená i upravená) těch domácností, jejichž přednosta není ekonomicky aktivní, naopak významně nižší je míra zatížení domácností, ve kterých jsou ekonomicky aktivní jak přednosta, tak jeho manželka (případně další členové v případě smíšených úplných rodin). Relativně vysoká byla v porovnání s úplnými rodinami s ekonomicky aktivním přednostou i neupravená míra zatížení neúplných rodin s dětmi. Například v roce 1997 byla průměrná neupravená míra zatížení neúplných rodin s dětmi o 4,9 procentního bodu vyšší než průměrná neupravená míra zatížení čistých úplných rodin s ekonomicky aktivním přednostou i man-

želkou. Rozdíl v hodnotách průměrné upravené míry zatížení však již mezi oběma typy domácností nebyl tak dramatický a činil 2,80 procentního bodu. Nabízí se hypotéza, zda důvodem významného snížení rozdílu v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení není mimo jiné skutečnost, že mezi neúplnými rodinami je častěji patrný jev nadspotřeby bydlení. Z dat SRÚ však vyplývá, že neúplné rodiny překvapivě nepatří mezi ty, které častěji nadspotřebovávají bydlení. Naopak je mezi nimi významně vyšší podíl domácností, jejichž spotřeba bydlení odpovídá zvolenému kvalitativnímu standardu. Nadspotřeba bydlení je doménou domácností jednotlivců, především pak domácností jednotlivkyň – žen, a to i tehdy, vyloučíme-li z hodnocení skupinu domácností důchodců (tj. pouze při zahrnutí domácností s alespoň jednou ekonomicky aktivní osobou). Ačkoliv se dá předpokládat, že v řadě případů by i domácnosti jednotlivců měly zájem optimalizovat svou spotřebu bydlení, nepružnost a strnulost nájemního sektoru bydlení zapříčiněná regulací nájemného a silnou ochranou práv nájemníků, jim to často neumožňuje. Domácnosti jednotlivců, zejména žen, ve všech

letech sledovaného období dosahují jednoznačně nejvyšších průměrných hodnot neupravené míry zatížení výdaji na bydlení. Rozdíl v hodnotách neupravené a upravené míry zatížení byl u těchto domácností ve sledovaných letech nejvyšší, což lze připsat na vrub vlivu nadspotřeby bydlení na jedné straně a navýšení příjmů o nedeclarované příjmy ze sektoru šedé ekonomiky na straně druhé.

V grafu 6 jsou uvedeny hodnoty neupravené a upravené míry zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností v jednotlivých letech sledovaného období. Hodnoty neupravené i upravené míry zatížení byly v průběhu celého sledovaného

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



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

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

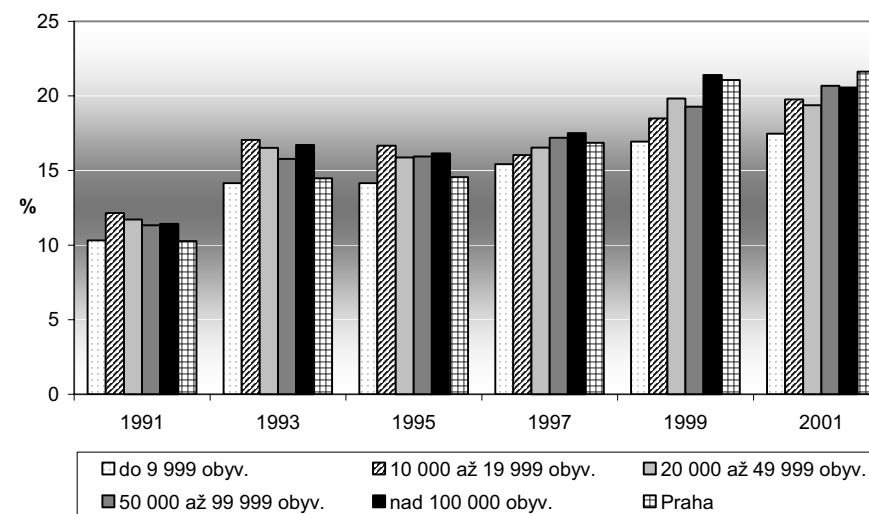
Domácnosti nájemního sektoru bydlení byly podle výše svého celkového čistého příjmu rozděleny do pěti stejně početných skupin tak, že do první skupiny (1. kvintilu) byly zařazeny příjmově nejslabší domácnosti, do páté skupiny (5. kvintilu) příjmově nejsilnější domácnosti.

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

ších domácností. Absolutní hodnota rozdílu průměrných hodnot neupravené míry zatížení příjmově nejslabších a nejsilnějších domácností vzrostla z počátečních 10,8 procentních bodů v roce 1991 na 18,5 procentních bodů v roce 2001. Jinými slovy, průměrná hodnota neupravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností byla v roce 1991 o 10,8 procentních bodů nižší než průměrná hodnota neupravené míry zatížení příjmově nejslabších domácností, v roce 2001 byl tento rozdíl už téměř dvojnásobný. Rozdíl v hodnotách upravené míry zatížení příjmově nejslabších a příjmově nejsilnějších domácností byl v uvedeném období ještě výraznější. Jestliže v roce 1991 převyšovala průměrná hodnota upravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností upravenou míru zatížení příjmově nejsilnějších domácností o 7,7 procentních bodů, v roce 2001 už činil rozdíl 14,3 procentních bodů. Zásahu na rostoucí diferenciaci v míře zatížení příjmově nejsilnějších a příjmově nejsilnějších domácností má, jak již bylo zmíněno, poněkud pomalejší růst upravené míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností v porovnání s tempem růstu míry zatížení příjmově nejsilnějších domácností.

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

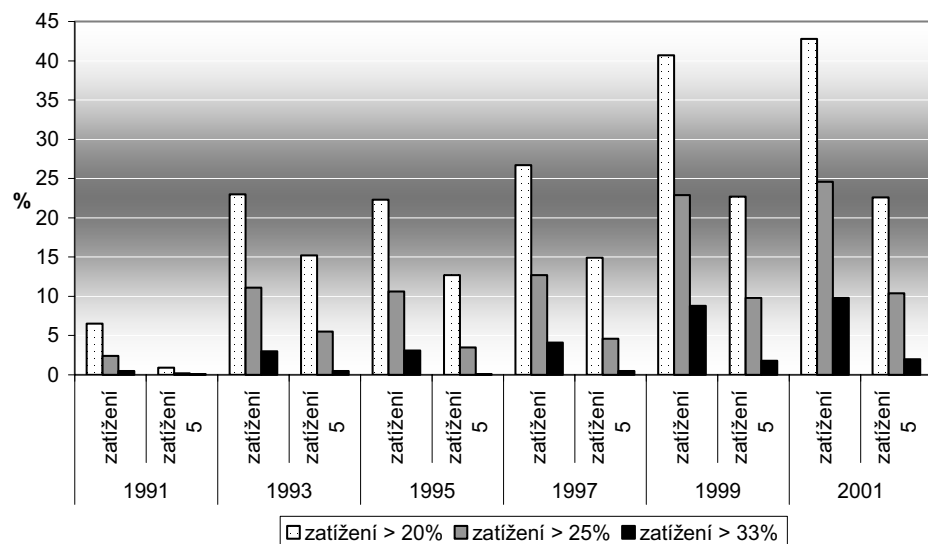
Graf 7: Vývoj průměrné výše neupravené míry zatížení domácností nájemného sektoru bazickými výdaji na bydlení v letech 1991 – 2001 podle velikostních kategorií obcí



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

Relativní srovnání je ještě názornější: jestliže v roce 1996 byla sazba regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> plochy bytu I. kategorie v Praze jen o necelých 26 % vyšší než sazba regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> plochy bytu v obci s méně než 10 000 obyvateli, v roce 1997 už byla sazba regulovaného nájemného v Praze vyšší o 98,4 %. Hodnoty průměrné míry zatížení domácností upravenými bazickými výdaji na bydlení v zásadě kopírují trend naznačený v grafu 7, snížení bazických výdajů na bydlení v rámci výše popsaných úprav se projevilo v přibližně stejném rozsahu ve všech velikostních kategoriích obcí.

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



Poznámka: zátížení – neupravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení,  
zátížení 5 – upravená míra zatížení bazickými výdaji na bydlení (po zohlednění všech vlivů).

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

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

neupravenou míru zatížení vyšší než 25 %, po zohlednění výše regulovaného nájemného, výdajů na sekundární bydlení, příspěvku na bydlení, nadspotřeby bydlení a příjmu ze sektoru šedé ekonomiky se jejich podíl snížil na 10,4 %.



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

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

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

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

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

ností důchodců neupravené míry zatížení vyšší než 25 %, po zohlednění všech úprav míry zatížení se jejich podíl snížil na 34 % (v roce 1999), resp. 35,2 % (v roce 2001). Zajímavou informací je rovněž fakt, že pokud jde o hodnoty neupravené míry zatížení, v letech 1997 a 2001 vykazovaly domácnosti podnikatelů vyšší šanci, že jejich míra zatížení přesáhne 25 % než domácnosti dělníků.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Shrnutí:** *K nejvýraznějšímu růstu zatížení českých domácností žijících v nájemním  
sektoru bydlení výdaji na bydlení došlo v letech 1991 až 1993 a 1997 až 1999.  
Domácnosti důchodců, domácnosti jednotlivců (zejména žen), neúplné rodiny  
a úplné rodiny bez ekonomicky aktivního přednosty představovaly v průběhu celé-  
ho sledovaného období výdaji na bydlení nejzatíženější skupiny populace (na byd-  
lení vydávaly v průměru největší část svých příjmů). Zejména v případě domácnos-  
tí jednotlivců a důchodců však bylo prokázáno, že vysoká míra zatížení výdaji na*

*bydlení je často důsledkem nadspotřeby bydlení, tj. skutečnosti, že tyto domácnos-  
ti často žijí v příliš velkých bytech. Za předpokladu, že by byly vytvořeny vhodné  
podmínky umožňující těmto domácnostem racionalizovat svou spotřebu bydlení,  
zmizel by do značné míry i problém s nedostupností stávajícího nájemního bydlení.  
U neúplných rodin s dětmi, které vydávají na bydlení rovněž relativně velkou část  
příjmů, se jev nadspotřeby bydlení vyskytuje překvapivě zřídka. Bylo rovněž zjiště-  
no, že v průběhu 90. let došlo k prohloubení rozdílu v míře zatížení příjmově nej-  
slabších a příjmově nejsilnějších domácností výdaji na bydlení a prohloubila se  
závislost mezi velikostí bydlíště a zatížením domácností výdaji na bydlení (domá-  
cnosti z větších obcí vydají na bydlení v průměru větší část příjmů než domácnosti  
z obcí s menším počtem obyvatel). V neposlední řadě bylo prokázáno, že mladé  
domácnosti (s přednostou ve věku do 24 let) patří po domácnostech seniorů mezi  
výdaji na bydlení nejvíce zatíženou skupinu populace.*

## 1.2 Dostupnost stávajícího vlastnického bydlení

K hodnocení dostupnosti stávajícího vlastnického bydlení, tj. dostupnosti aktuálního  
bydlení pro domácnosti, které žijí ve vlastním bytě nebo domě, lze rovněž použít stan-  
dardní indikátorový nebo reziduální přístup. V případě nájemního bydlení je však  
jejich použití podstatně relevantnější, při hodnocení dostupnosti stávajícího vlastnic-  
kého bydlení pomocí koeficientu míry zatížení výdaji na bydlení úplnými narážíme na  
několik zásadních problémů:

- dostupnost vlastnického bydlení se významně liší pro domácnosti, které dosud  
nesplatily úvěry a půjčky na pořízení vlastního domu/bytu a pro domácnosti,  
které závazky z pořízení vlastního bydlení již uhradily.
- dostupnost vlastnického bydlení významně osciluje v závislosti na tom, zda  
domácnost v daném roce prováděla významnější opravy, rekonstrukci nebo pře-  
stavbu svého bydlení. V případě vlastnického bydlení je obvyklá situace, kdy  
domácnost po řadu let vydává poměrně nízké částky na provoz a údržbu svého  
bydlení, avšak v okamžiku, kdy nastane potřeba rozsáhlejších oprav nebo moder-  
nizace, výdaje na bydlení se několikanásobně zvýší.
- domácnost žijící ve vlastním domě/bytě může situaci, kdy je pro ni stávající byd-  
lení finančně neúnosné, v krajním případě řešit prodejem svého domu/bytu a pře-

stěhování se do levnějšího vlastnického bydlení nebo přechodem do sektoru nájemního bydlení (stávající bydlení tvoří část celkového bohatství domácnosti).

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

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

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

Průměrná míra zatížení úplnými výdaji na bydlení	neupravená						upravená*)		
	1991	1993	1995	1997	1999	2001	1997	1999	2001
<b>Sociální skupina přednosty domácnosti</b>									
Dělník	9,2	11,0	11,8	13,1	13,0	15,3	13,1	12,8	15,2
Podnikatel	-	10,6	11,3	15,7	14,5	17,0	15,5	14,2	16,6
Zaměstnanec	9,9	11,5	12,0	13,7	13,5	16,2	13,7	13,4	16,1
Zemědělec	9,0	11,0	12,4	15,3	13,3	14,7	15,1	12,8	14,4
Důchodce	13,7	18,4	16,9	17,9	19,6	22,1	17,8	19,3	21,7
<b>Typ domácnosti</b>									
čistá úplná rodina (EA přednosta)	-	11,6	13,7	14,1	14,3	17,3	13,9	13,8	16,8
čistá úplná rodina (přednosta není EA)	-	17,4	16,1	17,4	17,4	19,5	17,3	17,2	19,3
čistá úplná rodina (EA přednosta i manželka)	-	10,6	11,3	13,6	12,7	14,5	13,5	12,6	14,4
smíšená úplná rodina	-	9,6	11,1	12,8	10,9	12,0	12,8	10,8	12,0
čistá/smíšená neúplná rodina s dětmi	-	15,9	12,2	15,9	16,6	18,6	15,8	16,3	17,9
jednotlivec – muž	-	17,6	13,4	15,1	16,6	19,7	15,1	16,5	19,3
jednotlivec – žena	-	18,0	17,5	18,9	22,2	26,0	18,8	21,8	25,4
<b>Věk přednosty domácnosti</b>									
18 – 24 let	6,7	9,5	10,2	13,5	13,2	22,6	13,5	12,4	22,4



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

Průměrná míra zatížení úplnými výdaji na bydlení	neupravená						upravená*)		
	1991	1993	1995	1997	1999	2001	1997	1999	2001
<b>Věk přednosti domácnosti</b>									
25 – 34 let	11,0	12,6	12,7	14,8	13,7	16,5	14,6	13,3	16,2
35 – 44 let	8,4	10,1	11,6	13,0	13,1	15,8	12,8	12,8	15,5
45 – 54 let	9,1	10,8	12,1	13,9	13,1	15,1	13,9	13,0	15,0
55 – 64 let	13,1	16,3	15,3	15,8	15,6	18,2	15,7	15,5	18,1
65 a více let	12,2	17,5	16,2	17,9	19,9	21,8	17,9	19,6	21,4
<b>Velikost bydliště</b>									
do 9 999 obyvatel	10,2	12,4	13,2	14,7	13,9	16,4	14,6	13,7	16,2
10 000 až 19 999 obyvatel	11,8	15,3	14,2	16,4	16,8	18,6	16,2	16,5	18,4
20 000 až 49 999 obyvatel	10,9	16,4	12,7	15,3	16,5	19,2	15,2	16,1	18,8
50 000 až 99 999 obyvatel	9,3	13,4	15,7	15,4	18,0	18,3	15,4	17,8	18,1
nad 100 000 obyvatel	10,5	11,5	10,2	14,4	15,1	19,7	14,4	15,0	19,6
Praha	11,6	13,5	16,6	16,1	15,4	19,3	16,1	15,4	19,2
<b>Kvintily celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>									
1. kvintil	14,1	18,0	16,3	18,0	21,6	24,5	17,8	21,0	23,8
2. kvintil	11,9	16,5	15,7	15,9	17,0	19,4	15,8	16,6	19,2
3. kvintil	10,9	11,6	12,2	14,2	13,9	16,7	14,1	13,7	16,5
4. kvintil	8,2	11,0	11,7	12,4	12,6	14,3	12,4	12,5	14,3
5. kvintil	7,6	9,4	11,2	14,7	11,0	13,1	14,7	11,0	13,1

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

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

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

Podobně jako mezi domácnostmi nájemního sektoru bydlení, i mezi domácnostmi žijícími ve vlastním domě/bytě patřily mezi nejzatíženější domácnosti jednotlivců, zejména žen, stabilně vysokou míru zatížení úplnými výdaji na bydlení vykazovaly ve všech letech rovněž čisté úplné rodiny s ekonomicky neaktivním přednostou a neúplné rodiny s dětmi. I při hodnocení výše průměrné míry zatížení domácností úplnými výdaji na bydlení s ohledem na věk přednosty domácnosti lze pozorovat podobný trend jako v případě domácností nájemního sektoru. Průměrná míra zatížení domácností s přednostou ve věku do 34 let je obvykle poněkud vyšší, s rostoucím věkem přednosty se mírně snižuje, aby následně pro domácnosti s přednostou ve věku nad 55 let začala výrazně růst. Za povšimnutí stojí výrazný nárůst míry zatížení domácností s přednostou ve věku 18 – 24 let mezi roky 1991 a 2001 (v roce 2001 byla míra zatížení „nejmladších“ domácností v průměru dokonce vyšší než míra zatížení „nejstarších“ domácností). S ohledem na skutečnost, že tento stav byl způsoben skokovým zvýšením míry zatížení domácností s přednostou ve věku 18 - 24 let mezi roky 1999 a 2001, nelze jednoznačně říci, zda se jedná o trend nebo pouze náhodný výkyv.

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

v roce 1997, je však zřejmé, že se jednalo o náhodný výkyv v datech, který se v dalších letech neopakoval.

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

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

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

### 1.3 Dostupnost nového vlastnického bydlení

Dostupnost vlastnického bydlení je v zahraniční odborné literatuře často sledována pomocí specifických indikátorů, které poměřují náklady na získání nového vlastnického bydlení (obvykle mají podobu splátek úvěrů na pořízení vlastního bydlení) a příjmovou úroveň domácností. Nepočítají tedy se skutečnou mírou zatížení bydlících domácností, ale měří dostupnost bydlení pro domácnosti, které vstupují na trh s vlastnickým bydlením. Pro hodnocení dostupnosti nového vlastnického bydlení a jejího vývoje v průběhu 90. let v ČR byly použity následující indikátory:

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

- c) míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení. Míra zatížení je určena jako podíl výše celkové měsíční splátky přijatých úvěrů na pořízení nového bydlení k celkovým čistým měsíčním příjmům domácnosti. Na základě normativně určené maximální „přijatelné“ míry zatížení se zkoumá, jaký je podíl domácností, pro něž je pořízení vlastního bydlení ještě únosné, resp. podíl domácností, pro které je již neúnosné.

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

Při výpočtu výše uvedených indikátorů jsme vycházeli z průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Český statistický úřad průměrné ceny bytů dokončených v jednotlivých letech soustavně sleduje až od roku 1995, přičemž nerozlišuje průměrné pořizovací ceny bytů různých velikostních kategorií. Pokud předpokládáme, že pořizovací cena bytu neroste úměrně jeho velikosti, ale existují určité úspory z rozsahu způsobující, že pořizovací cena metru čtverečního menšího bytu je vyšší než pořizovací cena metru čtverečního většího bytu, pak průměrná pořizovací cena metru čtverečního obytné plochy bytu uváděná ČSÚ tuto diferenciaci bohužel nezachycuje. Údaj poskytovaný ČSÚ je vždy pouze určitým způsobem vychýlen podle toho, zda se v daném roce dokončilo více „malých“ nebo „velkých“ bytů. Po účely následujících analýz jsme předpokládali, že domácnost by si pořídila byt stejné velikosti, jako je celková obytná plocha bytu/domu, v němž žije v současnosti. Průměrná pořizovací cena nového bydlení byla tudíž pro každou domácnost vypočtena jakou součin obytné plochy jejího současného domu/bytu a průměrné pořizovací ceny jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v daném roce. Abstrahovali jsme od skutečnosti, že některé domácnosti by spíše než do bytového domu odešly do vlastního rodinného

domu, kde jsou pořizovací náklady vyšší. Při určování výše průměrné pořizovací ceny metru čtverečního bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1991 jsme vycházeli z celkové průměrné pořizovací ceny bytu, která podle Statistické ročenky 1992 činila 226 268 Kč. Celkovou pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou obytnou plochou bytu dokončeného v bytovém domě v tomtéž roce, která podle stejného zdroje činila 46 m<sup>2</sup>. Údaj o průměrné ceně bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993 nemá ČSÚ bohužel k dispozici vůbec, proto jsme při jejím odhadu postupovali následujícím způsobem. Průměrnou pořizovací cenu bytu dokončeného roce 1991 jsme navýšili vynásobením hodnotou indexu cen stavebních prací (stavební práce pro novou výstavbu) mezi roky 1991 a 1993. Použití indexu cen stavebních prací není zcela metodologicky správné, protože tento index neodráží pouze ceny bytové výstavby, ale ceny všech stavebních prací. Specializovaný index však ČSÚ neuvádí. Relevance uvedeného postupu byla konzultována s pracovníky ČSÚ, podle jejich vyjádření se jedná o vhodnou metodu, jak získat orientační pořizovací cenu bytu dokončeného v bytovém domě v roce 1993. Pořizovací cenu jsme následně vydělili průměrnou velikostí bytu ve státní, družstevní a podnikové výstavbě, která podle Statistické ročenky 1995 činila 44,7 m<sup>2</sup>. Průměrné pořizovací ceny 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě v příslušném roce, z nichž jsme vycházeli v následujících analýzách, shrnuje tabulka 6.

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

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

Zdroj: vlastní výpočty, ČSÚ

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

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



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

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

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

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

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

V letech 1997 – 2001 mohly domácnosti pro financování svých bytových potřeb využít stavební spoření i hypoteční úvěr. Pro účely následujících propočtů jsme předpokládali, že využily obou v následujícím poměru: požádaly o poskytnutí hypotečního úvěru ve výši 70 % pořizovací ceny nového bytu (předpokládejme, že pořizovací cena odpovídala ceně obvyklé, zástavu představoval nově pořizovaný byt) až do výše 800 000 Kč (maximální částka úvěru, na kterou se ještě vztahovala státní podpora v podobě úrokové dotace k úrokové sazbě z hypotečního úvěru) s dobou splatnosti 20 let, zbývajících prostředky získaly pomocí stavebního spoření. Cílová částka stavebního spoření proto byla v každém roce určena jako rozdíl mezi výší poskytnutého hypotečního úvěru a pořizovací cenou bytu. Polovinu cílové částky domácnost naspořila, druhou polovinu získala ve formě řádného úvěru ze stavebního spoření úročeného 6 %

ročně; měsíční splátka úvěru činila 0,5 % z cílové částky. Roční úroková sazba<sup>2</sup> z přijatého hypotečního úvěru činila v roce 1997 12,9 %, v roce 1999 10,2 % a v roce 2001 7,3 %, výše státní úrokové dotace k úrokové sazbě hypotečního úvěru činila 4 procentní body v letech 1997 a 1999 a dva procentní body v roce 2001. V letech 1999 a 2001 byla při výpočtu následujících ukazatelů zohledněna rovněž možnost snížení daňového základu o úroky zaplacené ze stavebních úvěrů (úvěru ze stavebního spoření, hypotečního úvěru) až do výše 300 000 Kč ročně. Daňová úspora, které domácnosti dosáhly snížením daňového základu o úroky zaplacené z obou úvěrů, byla určena jako rozdíl mezi disponibilním důchodem vypočteným z daňového základu sníženého o částku úroků a disponibilním důchodem vypočteným z nesníženého daňového základu. Jelikož v *SRÚ* jsou důsledně rozlišeny pouze příjmy přednosta domácnosti a jeho manželky, byla vypočtena daňová úspora zvlášť pro důchod přednosta a jeho manželky a do další analýzy vstoupila vyšší z obou částek (jinými slovy bylo předpokládáno, že „odpočet“ úroků uplatní ten, z jehož příjmu bude dosaženo vyšší daňové úspory). Míra zatížení splátkami úvěrů byla vypočtena na základě skutečné výše měsíčních splátek obou úvěrů v prvním roce, nebyla zohledňována skutečnost, že doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je kratší než doba splatnosti hypotečního úvěru a míra zatížení domácnosti se tudíž po splacení úvěru ze stavebního spoření sníží.

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

---

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

<sup>2</sup> Uvedené úrokové sazby odpovídají průměrné úrokové sazbě z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám Českomoravskou hypoteční bankou v letech 1997, 1999 a prvním pololetí 2001.

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

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

Průměrný podíl domácností (z celkového počtu domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by v daném roce dosáhly na hypoteční úvěr bez zohlednění státních podpůrných nástrojů) s hodnotou  $LM$  větší než tři rostl od roku 1991 do roku 1999 (z 82,0 % na 97,6 %), mezi roky 1999 a 2001 se poněkud snížil (viz tabulka 9). Při zohlednění vlivu všech státních podpůrných opatření v oblasti vlastnického bydlení lze říci, že podíl domácností s hodnotou  $LM$  větší než tři rostl do roku 1997 (mezi roky 1995 a 1997 se však zvýšil jen nepatrně), v roce 1999 došlo k výraznému poklesu podílu domácností pro něž by získání hypotečního úvěru bylo neúnosně zatěžující, přičemž mezi roky 1999 a 2001 nedošlo k žádné významnější změně. Ačkoliv

tedy na základě konceptu *lending multiplier* došlo mezi roky 1991 a 2001 ke snížení dostupnosti vlastnického bydlení (zejména v důsledku prudce rostoucích cen nového bydlení), vlivem státních podpůrných nástrojů byl negativní dopad na obyvatelstvo poněkud eliminován (např. v roce 2001 se při zohlednění státní podpory vlastnického bydlení snížil podíl domácností s hodnotou  $LM$  větší než tři o 3,9 procentního bodu a zvýšil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr, o 3,6 procentního bodu).

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

Z tabulky 11 je patrné, že v průběhu sledovaného období rovněž velmi výrazně vzrostl podíl domácností, jejichž míra zatížení splátkami úvěrů na bydlení by překročila hranici 33 % (ze 4,1 % domácností, které by měly nárok získat úvěr v roce 1991 na 21,3 % oprávněných domácností v roce 1999 při zohlednění podpůrných opatření státu v oblasti vlastnického bydlení). Obdobně jako v případě průměrné míry zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastního bydlení se podíl domácností s mírou zatížení přesahující 33 % zvyšoval do roku 1997 (bez zohlednění účinku státních nástrojů), resp. do roku 1995 (při zohlednění podpůrných nástrojů v oblasti vlastnického bydlení), v letech 1999 a zejména 2001 je patrné snížení podílu domácností s mírou zatížení vyšší než 33 %. Příčinou je již relativně stabilní tempo růstu cen nového bydlení (viz tabulka 6) i příjmové úrovně domácností (celkové čisté měsíční příjmy průměrné domácnosti s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem vzrostly podle *SRÚ* mezi roky 1999 a 2001 o 11 %, průměrná cena  $m^2$  obytné plochy bytu se ve stejném období zvýšila o 12 %).

Tabulka 8: Podíly domácností, kterým by byl v daném roce poskytnut úvěr na bydlení<sup>3</sup> (%)

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

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

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

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

<sup>3</sup> V letech 1991 – 1995 běžný dlouhodobý úvěr, v letech 1997 – 2001 hypoteční úvěr.



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

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

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

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

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

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

Tabulka 10: Průměrná míra zatížení splátkami úvěrů na pořízení bydlení

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

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

(2) – průměrná míra zatížení (podíl součtu měsíční splátky hypotečního úvěru a úvěru ze stavebního spoření na celkových čistých příjmech domácnosti v %) domácností s alespoň jedním ekonomicky aktivním členem, které by získaly úvěr (při zohlednění státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru). Zohledněním státní úrokové dotace k hypotečnímu úvěru došlo nejen ke snížení průměrné míry zatížení splátkami

úvěrů, ale rovněž se rozšířil podíl domácností, které by dosáhly na hypoteční úvěr. Změna hodnoty průměrné míry zatížení z (1) na (2) tudíž neodráží jen čistý efekt úrokové dotace na snížení průměrné míry zatížení, ale zahrnuje i efekt zvýšení počtu domácností, které by měly při snížené úrokové sazbě nárok na přidělení úvěru, což může mít v některých případech za následek růst průměrné míry zatížení u některých skupin domácností.

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

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

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

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

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

	1991	1993	1995	1997		1999			2001		
	(1)	(1)	(1)	(1)	(2)	(1)	(2)	(3)	(1)	(2)	(3)
<b>Kvintily celk. čistých měsíčních příjmů domácnosti</b>											
1. kvintil	0,0	-	-	0,0	73,0	74,7	0,0	0,0	-	0,0	0,0
2. kvintil	13,8	5,8	51,7	47,8	29,7	100,0	67,8	51,7	26,6	40,5	37,3
3. kvintil	0,0	13,3	37,2	26,6	42,2	40,1	32,5	7,6	33,9	25,8	23,9
4. kvintil	5,0	6,9	41,8	43,0	26,4	52,8	38,2	28,7	44,0	32,3	26,1
5. kvintil	2,1	3,9	39,3	56,9	32,7	50,3	24,5	18,7	30,6	22,9	17,4

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

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

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

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

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

státní úrokové dotace v porovnání s vlivem daňového odpočtu na zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení.

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

---

**Literatura:**

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



## 2. Obecní bytová politika v ČR v kontextu srovnání s vybranými zeměmi SVE

### Úvod

Jak je zřejmé ze zprávy OECD z roku 1994 analyzující trendy ve správě a fungování veřejných institucí ve vyspělých zemích, existuje mnohem silnější tlak na efektivnější využívání veřejných zdrojů, jelikož společenské cíle nejsou již nadále jednoznačně nadřazeny nad kalkulaci ekonomické efektivity. Jinými slovy, nástroje bytové politiky používané ke zvýšení finanční dostupnosti bydlení jsou předmětem stále intenzivnější ekonomické analýzy, než tomu bylo v předchozích obdobích. V období mezi konferencemi o lidských sídlech (*Conferences on Human Settlements*) HABITAT (1976) a HABITAT II (1996) došlo k zásadní změně chápání odpovědnosti vlády týkající se zajištění bydlení. Obecně lze tento posun charakterizovat jako přechod od zajišťování bydlení v jeho fyzické podobě (výstavba bytů) k vytváření podmínek umožňujících získat dostupné bydlení na volném trhu (*from housing supply to enablement*). Veřejné orgány by proto již neměly být vnímány jako zprostředkovatelé bydlení; jejich úlohou by měla být aktivizace a zajištění optimálních podmínek pro fungování bytového trhu. Občanská společnost, jako žádoucí forma společnosti v demokratických zemích, tak klade velký důraz na decentralizaci samosprávy stejně jako na nevládní organizace a soukromý sektor.

Podle Globální strategie do roku 2000 (*Global Strategy Until 2000*) z roku 1988 by se stát měl zaměřit pouze na tvorbu právního a ekonomického rámce, který by občanům, nevládním organizacím a soukromému sektoru umožňoval efektivnější zajištění bydlení všech skupin obyvatel, než by kdy mohl stát svou přímou nabídkovou intervencí. V relativně známém dokumentu Světové Banky *Housing: Enabling Markets to Work* z roku 1993 je problém bydlení a urbanistického rozvoje vymezen jako součást širší ekonomické strategie. Nejdůležitější součástí této strategie v oblasti bydlení tvoří zajištění ochrany vlastnických práv, rozvoj dlouhodobého soukromého hypotečního financování, podpora racionalizace stávajících systémů bytových politik a stimulace soukromého sektoru k rozvoji infrastruktury. Změny v chápání bytové politiky a rolí jednotlivých účastníků na trhu s bydlením, které nastaly v průběhu osmdesátých

a devadesátých let, jsou často označovány sloganem „od potřeb bydlení k právům na bydlení“ (*from housing needs to housing rights*).

Veřejné i nezávislé kontrolní orgány v mnoha vyspělých zemích (Velká Británie, Nizozemí, Francie) vyvinuly i z výše zmíněných důvodů sady výkonnostních indikátorů (*performance indicators*) měřících vybrané a srovnatelné aktivity obcí či nezávislých provozovatelů sociálního bydlení s cílem zdokonalit management ve prospěch „tržnějšího“ přístupu ke svým nájemníkům; obcím s nízkou výkonností jsou např. následně kráceny státní prostředky na příští rok. Mezi tyto indikátory ve Velké Británii patří:

- koeficient udávající podíl počtu prázdných (nepronajatých) bytů na celkovém bytovém fondu obce/asociace (mimo byty určené k rekonstrukci, či na kterých rekonstrukce právě probíhá);
- průměrná ztráta na akumulovaném nájemném z důvodu uprázdněnosti (nepronajmutelnosti) bytů jako procentní podíl na potencionálních dosažitelných příjmech z nájemného;
- průměrné náklady na údržbu bytu v absolutní hodnotě i jako podíl na celkové výši nájemného;
- průměrná ztráta z nedoplatků za nájemné jako procentní podíl na potencionálních dosažitelných příjmech z nájemného dané obce;
- průměrné administrativní náklady na jednu bytovou jednotku (i průměrný počet lidí pracujících v managementu bytového fondu na bytovou jednotku);
- průměrný počet znovu pronajatých bytů (obrat) na celkovém bytovém fondu a průměrná doba, než je byt znovu pronajat od chvíle svého uvolnění (do obratu se neuvádí výměny bytů, pouze „skutečné“ nové nájemní kontrakty);
- průměrná doba k provedení havarijních, urgentních a běžných oprav;
- výsledky spokojenosti se správou a údržbou bytů/domů mezi nájemníky na základě povinných pravidelných sociologických výzkumů mezi nájemníky (ve Velké Británii je obec i bytová asociace povinna provést dotazování jednou za tři roky).

Ve Velké Británii jsou obce povinny shromažďovat potřebné informace (mimo to jsou rovněž povinny vypracovat podrobnou finanční zprávu o využití přidělených prostředků a míře zadlužení) a zaslat finální kalkulace zmíněných indikátorů Auditorské komisi (*Audit Commission*), státnímu kontrolnímu orgánu, který má pravomoc provádět inspekci a ověřovat jejich pravdivost. Při rozhodování o přidělení prostředků obcím ze státního rozpočtu na další rok mají špatné výkonnostní výsledky své zřetelné finanční následky. Podobně britští nezávislí provozovatelé sociálních bytů, bytové asociace, musí vypracovat každoročně souhrnnou zprávu týkající se všech uvedených výkonnostních indikátorů; tato zpráva je pak důležitým podkladem při rozhodování o přidělení kapitálových grantů (nevratných dotací) určených na rehabilitaci či výstavbu sociálních bytů ze zdrojů Bytové korporace (*Housing Corporation*).

Měřením vybraných výkonnostních indikátorů se, ovšem zřejmě nikoliv s takto stanoveným cílem, v ČR zabývá Ústav územního rozvoje v rámci projektu *Monitoringu komunálního bydlení* již od roku 2000; a to na základě dotazníkových šetření na stále stejném vzorku měst zahrnujících Prahu, 16 vybraných statutárních měst, 25 měst s počtem obyvatel větším než 10 000 a jedno město s méně než 10 000 obyvateli. Mimo daný zdroj se měření podobných indikátorů, dokonce na mezinárodní úrovni umožňující komparaci s ostatními vybranými středoevropskými zeměmi, věnoval rovněž projekt *Local Government and Housing* podpořený Local Government Initiative a Open Society Institute v Budapešti.

V rámci tohoto projektu proběhl ve vybraných zemích (Bulharsko, Česká republika, Estonsko, Polsko, Rumunsko a Slovensko) dotazníkový průzkum mezi obcemi nazvaný *Local Government and Housing Survey (LGHS)*. V každé zemi byly obce s populací nad 5 000 obyvatel (v Polsku nad 20 000 obyvatel) požádány o vyplnění krátkého dotazníku týkajícího se cílů obecní bytové politiky a správy obecních bytů (výše nájemného, nedoplatky na nájemném, prázdné byty, obrat). Kromě základních informací o místní bytové politice byla v dotaznících také měřena „výkonnost“ provozovatelů sociálního bydlení s využitím indikátorů výkonnosti (*performance indicators*). Dotazník vyplňovali starostové, místostarostové, členové zastupitelstva odpovědní za obecní bytovou politiku nebo vedoucí odborů odpovědných za přípravu bytové politiky v daných obcích.

Tabulka 1: Výzkum místních orgánů v oblasti bydlení – návratnost dotazníků

	Bulharsko	ČR	Estonsko	Polsko	Rumunsko	SR
Návratnost (%)	30,7	33,6	46,0	24,5	28,8	54,7
N (počet obcí ve vzorku)	43	89	17	56	76	77

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

*LGHS* a výsledné srovnání se situací ve vybraných zemích střední a východní Evropy (SVE) bude hlavním zdrojem níže uvedených přehledů, jež budou doplněny vybranými nejčerstvějšími výsledky posledního šetření Ústavu územního rozvoje (k roku 2001).

Tabulka 1 uvádí celkovou návratnost dotazníků v rámci výzkumu *LGHS* v jednotlivých vybraných zemích SVE. Protože prakticky ve všech zemích byly ve vybraném vzorku obcí podprezentovány obce s menším počtem obyvatel, byla data pro účely srovnání vážena. Mimo to výzkumníci přistoupili ještě k dodatečnému vážení výsledků „druhého stupně“. Prosté vážení prvního stupně by totiž ještě neposkytlo zcela reálný průměrný obraz situace v daných zemích, jelikož by umožnilo pouze výpočet průměru „na obec“ (např. jaká je průměrná ztráta z nedoplatků na nájemném na jednu obec v dané zemi). Obce však mají různý počet obyvatel a ztráta z nedoplatků na nájemném v obci s 5 000 obyvateli nemá v úhrnu stejnou váhu jako ztráta v obci s 300 000 obyvateli. Prosté vážení bylo proto doplněno o výpočet váženého průměru „na obyvatele“ podle níže uvedené rovnice:

$$\frac{\sum_{i=1..N} i \times \text{pop}}{\sum_{i=1..N} \text{pop}}$$

Kde *i* znamená daný ukazatel pro danou obec, *pop* znamená počet obyvatel (*population*) v dané obci a *N* je počet obcí ve vzorku. Srovnání výsledků mezi zeměmi je tak prezentováno dvěma způsoby: jako průměr „na obec“ i průměr „na obyvatele“.

Celková návratnost dotazníků u šetření prováděného Ústavem územního rozvoje byla naopak vyšší než 98 %, přičemž je však nutné vzít v úvahu, že dotazníky byly zaslány pouze vybraným 107 obcím a nikoliv, jako tomu bylo v případě *LGHS*, všem obcím s počtem obyvatel větším než 5 000.

## 2.1 Obecní bytová politika a výkonnostní indikátory pro obecní nájemní bydlení v mezinárodním srovnání

### *Příprava a realizace koncepce bytové politiky*

Obce v zemích střední a východní Evropy velmi často nemají vlastní koncepci bytové politiky, ačkoliv situace zdaleka není jednotná. V České republice má například pouze 1/3 obcí zastupitelstvem schválenou koncepci bytové politiky (dalších 9 % má koncepci, ale nikoliv schválenou zastupitelstvem). Na Slovensku má schválenou koncepci méně než 40 % obcí (dalších 20 % koncepci má, ale nikoliv schválenou zastupitelstvem). Na opačném konci žebříčku je Polsko, kde má koncepci bytové politiky polovina všech obcí (dalších 25 % ji sice má, ale dosud není schválena zastupitelstvem), a Rumunsko, kde má schválenou koncepci bydlení dokonce okolo 60 % všech obcí (dalších více než 20 % obcí ji má, ale dosud nebyla schválena zastupitelstvem). Slovensko a ČR patří tudíž mezi země s nejmenším podílem obcí s přijatou obecní koncepcí bytové politiky, zatímco v Polsku a Rumunsku je situace opačná.<sup>1</sup> Výsledky šetření ÚÚR potvrzují, že pouze 36 % českých obcí, které odpověděly na danou otázku, mělo v době šetření zpracovanou koncepci bydlení (resp. koncepci bytové politiky).

Mnohem důležitější než samotná koncepce jsou však hlavní cíle přijaté bytové politiky (bez ohledu na to, zda-li koncepce byla již schválena zastupitelstvem či nikoliv). Respondenti v první otázce sami vypisovali hlavní cíle bytových politik jejich obcí a řadili je podle jejich důležitosti. Tabulka 2 ukazuje tři nejčastěji zmiňované cíle. Je překvapující, že za nejdůležitější cíl téměř ve všech vybraných zemích (s výjimkou Estonska) je zmiňována bytová výstavba, přestože se finanční, dotační i bytové podmínky velmi výrazně liší. Je jen těžké si představit, že v Rumunsku, kde neexistuje žádná významnější státní podpora obcím na výstavbu levného nájemního bydlení,

je hlavním cílem obecní bytové politiky tato zpravidla velmi drahá aktivita. Koncepce obecní bytové politiky stejně jako její cíle jsou v některých zemích zřejmě spíše přáním než realistickým výhledem dosažitelným v současných podmínkách. Naopak, v Polsku má důraz na novou nájemní bytovou výstavbu svůj skutečný reálný podklad, jelikož ta je dosud velmi úspěšně zajišťována prostřednictvím nezávislých neziskových asociací *TBS*.

V pořadí druhý a třetí cíl, pokud se nejedná opět o výstavbu dostupného bydlení, se zaměřují zejména na problém zlepšení stavu současného bytového fondu; na Slovensku a v Bulharsku obecní bytová politika směřuje spíše k umožnění soukromé vlastnické výstavby. Estonsko má ve srovnání poněkud výjimečné postavení, jelikož obce jako druhý a třetí cíl (stejně jako nejčastější cíl bez ohledu na řazení) uvádějí zřízení a podporu managementu kondominií vlastníků.

Ve výzkumu *LGHS* byli zástupci obcí požádáni rovněž o seřazení devíti zadavatelem fixně stanovených cílů bytové politiky podle důležitosti, bez ohledu na to, zda jsou zahrnuty v jejich vlastních strategiích či nikoliv. Tabulka 3 ukazuje výsledné řazení cílů, čísla v závorkách představují průměrné hodnoty vypočtené obdobně jako závěrečná známka ve škole.<sup>2)</sup>

---

<sup>1)</sup> Je však nutné upozornit na to, že velikost obcí (a tudíž i jejich celkový počet v zemi) se velmi liší zem od země a například Česká republika patří mezi země s výrazně decentralizovanou správou a velkým počtem velmi malých obcí (malé obce zpravidla koncepci nepotřebují). Rovněž termín „koncepce bydlení“ může nést v různých kulturních kontextech různý význam.

<sup>2)</sup> Např. pokud by jedna obec označila „lepší dostupnost bydlení pro střední a nízkou příjmovou skupinu obyvatelstva“ známkou 1 a jiná obec známkou 2, pak průměrná známka pro 2 obce v zemi by byla  $(1+2)/2=1,5$ .

Tabulka 2: Hlavní cíle bytové politiky na místní úrovni

	<i>První cíl</i>	<i>Druhý cíl</i>	<i>Třetí cíl</i>
<b>Bulharsko</b>	Výstavba domů pro sociálně slabé domácnosti/jednotlivce	Zvýšení kvality managementu a správy obecního bydlení	Umožnění soukromé bytové výstavby na obecních pozemcích
<b>Česká Republika</b>	Výstavba nových bytů	Zlepšení kvality bytového fondu – údržba a modernizace	Zlepšení kvality bytového fondu – údržba a modernizace
<b>Estonsko <sup>1)</sup></b>	Zvýšení kvality managementu a správy obecního bydlení, privatizace obecních bytů	Zakládání a podpora managementu kondominií vlastníků	Zakládání a podpora managementu kondominií vlastníků
<b>Polsko</b>	Uspokojení bytových potřeb zvýšením bytové výstavby formou TBS a sociálních bytů	Zvýšení standardů bydlení a zastavení zhoršování technického stavu bytového fondu	Rekonstrukce, modernizace, technické zlepšení obecního bytového fondu
<b>Rumunsko</b>	Podpora výstavby nájemního bydlení pro domácnosti s nízkým příjmem a ostatní znevýhodněné skupiny domácností	Podpora výstavby nájemního bydlení pro mladé a specialisty ve spolupráci s NHA	Zlepšení kvality infrastruktury současného bytového fondu
<b>Slovensko</b>	Výstavba nájemních bytů	Nabídka pozemků a technického zabezpečení pro soukromou výstavbu bytů	Výstavba nájemního bydlení pro sociálně znevýhodněné domácnosti, mladé rodiny a dočasné bydlení

<sup>1)</sup> Z důvodů malého počtu obcí ve vzorku a velkého podílu chybějících dat mají údaje pouze částečnou vypovídací schopnost.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

Tabulka 3: Řazení předem stanovených cílů bytové politiky zástupci obcí

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká republika <sup>1)</sup></i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
Zlepšit dostupnost bydlení pro rodiny s nízkými a středními příjmy	1. (1,8)	4. (1,46)	5. (3,9)	1. (2,6)	1. (2,4)	1. (1,4)
Uspokojit potřeby bydlení handicapovaných občanů	3. (3,4)	10. (2,29)	1. (3,0)	4. (4,7)	4. (4,6)	4. (5,1)
Uspokojit potřeby bydlení starších občanů (penzistů)	5. (4,7)	9. (2,10)	4. (3,8)	5. (4,8)	6. (5,0)	5. (5,6)
Zajistit bydlení pro bezdomovce	2. (3,1)	13. (2,70)	2. (3,5)	3. (4,5)	2. (3,5)	7. (6,3)
Zlepšit kvalitu bydlení	4. (4,5)	5. – 6. <sup>2)</sup> (1,55) (1,80)	3. (3,6)	2. (3,7)	3. (4,1)	2. (4,2)
Podpora výstavby soukromého vlastnického bydlení	7. (6,4)	3. (1,41)	6. (5,1)	7. (5,1)	8. (6,8)	3. (4,6)
Zavedení či prohloubení participace nájemníků na managementu bytového fondu	9. (7,2)	8. (2,10)	7. (5,8)	8. (5,6)	5. (4,9)	6. (6,2)
Vyšší mobilita (obrat bytů, mobilita pracovních sil)	8. (7,1)	12. (2,48)	8. (7,2)	6. (5,0)	7. (6,4)	8. (6,5)
Zachování a/nebo zajištění sociálního mixu populace, zabránit sociální segregaci	6. (6,3)	11. (2,32)	9. (7,3)	9. (6,3)	9. (7,4)	9. (6,7)
Dostupnost bydlení pro mladé rodiny	-	1. (1,21)	-	-	-	-
Zvýšit výstavbu nových bytů	-	2. (1,35)	-	-	-	-
Lepší správa obecního bytového fondu	-	7. (1,88)	-	-	-	-

<sup>1)</sup> Byla použita odlišná metoda: cíle byly ohodnoceny každou obcí na stupnici od „velmi důležitý“ (1) po „zcela nedůležitý“ (4). Navíc byly do seznamu cílů přidány další tři kategorie.

<sup>2)</sup> Zlepšení stavu bytů bylo rozděleno na zlepšení kvality obecního bytového fondu a zlepšení kvality okolí residenčních částí města.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*



Obce ve všech vybraných zemích mimo Estonsko zhodnotily lepší dostupnost bydlení pro střední a nízkopříjmovou skupinu obyvatelstva jako prioritní cíl existujících nebo potencionálních koncepcí obecní bytové politiky (v ČR je to rovněž zřejmé z řazení cílů jako „zvýšit výstavbu nových bytů“ a „dostupnost bytů pro mladé rodiny“). Vnímání obecní bytové politiky v Estonsku je odlišné; bytová politika se zaměřuje zejména na řešení problémů znevýhodněných skupin (senioři, handicapovaní, bezdomovci), zvýšení kvality bytového fondu. Cíl „zlepšit kvalitu bydlení“ se obecně ve všech zemích zpravidla objevoval na druhém až třetím místě v řazení podle důležitosti, v žádné ze sledovaných zemí však nebyl hodnocen jako zcela prioritní.

Na konci pořadí se vyskytuje zejména cíl „vyšší mobilita“ (související s obratem nájemníků v obecních bytech, mobilitou pracovní síly a procesem filtrace) a cíl „zachování nebo zajištění sociálního mixu populace, zabránit sociální segregaci“. Jeho zařazení na posledním místě pořadí transparentně ukazuje, jak rozdílné je vnímání perspektiv bytové politiky mezi východní a západní částí Evropy (s výjimkou Bulharska). Ačkoliv obecný nedostatek bytů ve vyspělých zemích západní Evropy již nadále není závažným problémem, rezidualizace sociálního bydlení a prostorová segregace (zejména na panelových sídlišťích) patří mezi hlavní programové body obecních bytových politik v mnoha těchto zemích.

Umístění cíle „zajištění bydlení pro bezdomovce“ na žebříčku podle důležitosti je v jednotlivých zemích rozdílné. V některých zemích (Estonsko, Polsko, Rumunsko, Bulharsko) byl daný cíl řazen mezi tři nejdůležitější, v ostatních zemích (ČR, Slovensko) naopak mezi nejméně důležité. Tento rozdíl je dán jak různým počtem bezdomovců, tak také různým vnímáním bezdomovectví jako sociálního problému mezi vybranými zeměmi.

Možnosti v oblasti přípravy, přijetí a realizace koncepčních opatření (koncepcí bytové politiky) v největších českých obcích se však relativně významně liší; zejména pak v důsledku odlišného rozdělení kompetencí mezi statutární město a městské části. Srovnáme, alespoň pro ilustraci, situaci v Praze s více či méně aktuální situací v Brně, vycházející z námi uskutečněných rozhovorů s představiteli obecní bytové politiky v těchto městech.

Hlavním cílem koncepce bytové politiky Magistrátu hlavního města Prahy přijaté v roce 1999 bylo vytvoření jednotné městské bytové politiky, ale rovněž z důvodu nízké podpory unifikace ze strany městských částí k tomu nedošlo. Mimo to, většina dalších zmiňovaných cílů v koncepci dosud (v roce 2003) zůstává pouze na papíře:

- část nové bytové výstavby (asi 35 %) by měla být realizována neziskovými bytovými asociacemi ve formě levného bydlení s dostupnou výší nájemného (z důvodu neexistence centrální právní úpravy bytových asociací a jejich fungování, stejně jako z důvodu, že nové obecní byty jsou obvykle pronajímány za vyšší než regulované nájemné, není tento cíl splněn);
- výstavba obecních bytů by v Praze měla tvořit asi 20 % z celkové výstavby nových bytů a neměla by klesnout pod hranici 800 obecních bytů ročně (skutečná bytová výstavba je nižší, tento cíl je tak rovněž nesplněn);
- výstavba nových „startovacích bytů“ pro mladé rodiny s omezenou dobou pronájmu (tento cíl není s výjimkou některých nástaveb na panelových domech rovněž splněn, „startovací byty“ jsou pouze poskytovány některými městskými částmi v existujících uvolněných bytech);
- přijmout společnou městskou koncepci bytové politiky týkající se alokace uvolněných bytů a privatizace bytů (cílem není splněn, protože podmínky přidělování bytů a privatizace bytového fondu zůstaly pouze ve formě doporučení, městské části mohou uplatňovat vlastní pravidla a navíc celoměstsky přijatá omezení privatizace nebyla městskými částmi v konečném důsledku respektována);
- příjmy z nájemného by měly být využity výhradně v oblasti bydlení, pro účely nové bytové výstavby, zvýšení kvality bydlení, regenerace bytového fondu, výstavby bytů zvláštního charakteru (cílem není splněn, jelikož městské části mohou příjmy z nájemného použít i k jiným účelům a zpravidla této možnosti hojně využívají);
- zavedení diferenciací nájemného podle umístění bytu (polohová renta) v souladu s vyhláškou 176/1993 Sb., tj. zvýšit nájemné v atraktivních lokalitách a proporcionalně snížit nájemné v méně atraktivních lokalitách (tento cíl je opět nesplněn, polohová renta dosud zavedena nebyla, ačkoliv to umožňuje centrální legislativa);
- ve spolupráci s městskými částmi vytvořit registr všech obecních bytů a na jeho základě vybrat byty pro tzv. podporované bydlení (cílem není splněn, protože seznam dosud není vytvořen, spolupráce s některými městskými částmi je slabá

a program podporovaného bydlení nebyl ještě zaveden ani na centrální úrovni);  
- zvýšit kontrolu užívání obecních bytů a snížit rozsah černého trhu s obecním bydlením (cíl není opět splněn, rozsah černého trhu je v současnosti na stejné úrovni jako v roce 1999).

Hlavním úkolem koncepce bytové politiky Magistrátu bylo vytvořit takovou situaci, kdy existuje:

- dostatek obecních bytů pro domácnosti s nižšími příjmy;
- dostatek domů s pečovatelskou službou a bezbariérových bytů pro handicapované a seniory;
- dostatek azylových bytů pro řešení krátkodobě tíživé bytové situace (bezdomovci);
- dostatek přechodných ubytovacích kapacit (do 5 let) na ubytovnách pro lidi pracující v oblastech důležitých pro rozvoj města (zdravotnictví, veřejná doprava, policie) a pro lidi vystěhované z původních bytů pro dluhy na nájemném;
- dostatek nových nájemních bytů pro sociálně slabé (sociálních bytů) poskytovaných neziskovými bytovými asociacemi;
- dostatek soukromých nájemních a vlastnických bytů pro domácnosti s vyššími příjmy.

Základní podmínky pro realizaci těchto cílů však bohužel nebyly dosud vytvořeny na centrální úrovni: právní rámec sociálního bydlení, deregulace nájemného, nový model příspěvku na bydlení, právní rámec pro fungování neziskových bytových asociací, vyšší úroveň fiskální decentralizace a cílená podpora některých zvláštních druhů bydlení. Magistrátu hl. m. Prahy se nepodařilo přesvědčit městské části, že vyšší stupeň centralizace na úrovni obce by mohl zlepšit fungování systému a přispět k jeho vyšší transparentnosti (jednotná městská koncepce bytové politiky). Oba faktory (nízká ochota městských částí zlepšit spolupráci s Magistrátem a pomalé změny v legislativě) jsou tak hlavními příčinami částečné rezignace Magistrátu na formování podmínek bydlení ve městě.

Magistrát města Brna zavedl zcela odlišnou bytovou politiku než Magistrát hl. m. Prahy. Ačkoliv 99,4 % obecního bytového fondu bylo svěřeno 15 brněnským městským částem (a od roku 1994 spravuje Magistrát pouze 0,6 % obecních bytů), byl

zaveden daleko centralizovanější model bytové politiky, než je tomu v Praze: pouze Magistrát může určit rozsah a podmínky privatizace obecních bytů a veškerý příjem z privatizace bytů se soustředí ve zvláštním fondu. Magistrát rovněž stanoví podmínky pro další využití prostředků získaných privatizací obecního bytového fondu (tyto prostředky jsou vždy účelově vázány a vrací se do oblasti bydlení) a určuje základní podmínky pronájmu všech uvolněných obecních bytů (včetně bytů spravovaných městskými částmi) závaznou vyhláškou (nikoliv pouze doporučeními jako v Praze), která zahrnuje cenový strop pro nájemné u nově uzavřených nájemních smluv.

Příjem z privatizace bytů je podle vyhlášky určující podmínky prodeje domů a bytů (přijaté v roce 1996 a novelizované v letech 1998 a 2001) shromažďován ve Fondu bytové výstavby. Zdroje Fondu jsou následně využívány:

- ke krytí výdajů Magistrátu spojených s privatizací;
- na podporu nových majitelů bytů (společenství vlastníků) formou příspěvku do výše 30 % původní privatizační ceny na rekonstrukci fasády, infrastruktury, střechy, atd. na privatizovaných domech;
- 10 % celkových příjmů z privatizace je převedeno do rozpočtů městských částí, na jejichž území se privatizované domy nacházejí;
- k dalším dotacím (grantům) a kvalifikovaným úvěrům jako:
  - nevratná dotace městským částem na vybudování technické infrastruktury a vykoupení pozemku pro výstavbu nových obecních bytů;
  - nevratná dotace všem žadatelům na vybudování technické infrastruktury pro novou výstavbu soukromého vlastnického bydlení do výše 60 000 Kč;
  - nevratná dotace městským částem na novou výstavbu obecních bytů do výše 200 000 Kč;
  - bezúročná půjčka městským částem na výstavbu obecních bytů do výše 40 % celkových nákladů výstavby;
  - nevratná dotace městským částem na rekonstrukci a modernizaci obecních bytů do výše 40 % celkových nákladů, maximálně však do 100 000 Kč na jeden byt v panelových domech a do 140 000 Kč na jeden byt v cihlových domech;
  - bezúročná půjčka městským částem na rekonstrukci a modernizaci obecních bytů do výše 40 % celkových nákladů.

Městské části mohou se svými projekty žádat o výše uvedené dotace či kvalifikované úvěry a pouze Magistrát rozhoduje o konečném rozdělení zdrojů Fondu. Jiná celoměstsky závazná vyhláška také určuje cenový strop nájemného u nově uzavřených nájemních smluv na úrovni dvojnásobku regulovaného nájemného. Brněnské městské části tak nemohou využívat tzv. obálkovou metodu, hojně využívanou například v Praze i jiných českých městech. Z důvodu uplatnění centralizovanější bytové politiky, než v Praze mají cíle a opatření uvedené v koncepci bytové politiky města Brna daleko větší šanci na skutečnou realizaci.

Poprvé již v roce 1997 připravil Magistrát dokument nazvaný *Generel bydlení v Brně* sumarizující informace o aktuální bytové situaci a identifikující hlavní problémy v oblasti bydlení. Zpráva je opakovaně aktualizována, naposledy byla zveřejněna v červnu roku 2002. V prosinci roku 2001 byla rovněž vypracována a městským zastupitelstvem schválena koncepce bytové politiky a v červnu 2002 zastupitelstvo přijalo komplexní *Strategii pro Brno* zahrnující, mimo jiné, i strategii v oblasti bytové politiky. Strategie obsahuje základní cíle a priority na desetileté období; v roce 2005 bude tento plán přehodnocen a případně přepracován podle aktuální situace. Cíle jsou řazeny v tomto pořadí:

#### 1. Údržba a obnova bytového fondu

- regenerace panelových domů;
- rekonstrukce a modernizace starších bytů;
- regenerace bytového fondu v souvislosti se všemi faktory ovlivňujícími spotřebu bydlení;
- tvorba vhodného právního rámce pro udržení a regulaci rezidenční funkce historického centra města a dalších městských center;
- zvýšení efektivity správy bytového fondu.

#### 2. Podpora všech forem bytové výstavby

- příprava a přijetí územních plánů;
- podpora výstavby technické infrastruktury na pozemcích určených pro soukromou bytovou výstavbu;
- zvýhodnění stavebních pozemků v kvalitnějším životním prostředí;
- pečlivý výběr oblastí určených k další bytové výstavbě (vyřešení vlastnických vztahů);

- podpora spolupráce veřejného a soukromého sektoru při bytové výstavbě;
- podpora bytové výstavby pro specifické rizikové skupiny obyvatel (senioři, mladí lidé, atd.);
- zabránění sociální a prostorové segregaci.

#### 3. Rozvoj trhu s byty

- podpora všech druhů bytové výstavby;
- podpora privatizace obecních bytů;
- deregulace nájemného v obecních bytech;
- efektivní kontrola využívání bytového fondu před zneužitím na černém trhu;
- zvyšování znalosti obyvatel o různých možnostech řešení bytového problému.

#### 4. Podpora bydlení vybraných skupin obyvatelstva

5. *Zlepšení spolupráce mezi obcí, občany a dalšími partnery* (prezentace na Internetu, konzultace s neziskovými organizacemi)

Z uvedených cílů byly vybrány následující priority:

1. Rekonstrukce a modernizace starších domů.
2. Regenerace panelových domů.
3. Podpora nové bytové výstavby pro specifické sociálně rizikové skupiny obyvatel.
4. Podpora privatizace obecních bytů.

Strategie také velmi podrobně definuje nástroje, které mají být využity k dosažení uvedených cílů, stejně jako stanoví časový plán pro první kroky realizace (do konce roku 2002). Obecně lze říci, že obecní bytová politika na úrovni města je díky svému centralizovanějšímu charakteru (jasná pravidla privatizace a pronájmu, jednotná a relativně transparentní městská bytová politika) mnohem efektivnější v Brně než v Praze.

## 2.2 Hlavní aktivity obcí v oblasti bydlení

Jak ukazuje tabulka 4, vedle práva (resp. povinnosti) vydávat stavební povolení, připravovat/přijímat územní plány a poskytovat bydlení některým rizikovým skupinám domácností (handicapovaní, senioři) mají obce zpravidla právo a povinnost udržovat/stavět dostupné bydlení pro sociálně slabé domácnosti. V Estonsku, kde výrazně vzrostlo sociální napětí mezi lidmi žijícími v obecních bytech (majících možnost jejich výhodné koupě v rámci zvýhodněné privatizace) a lidmi žijícími v restituovaných nájemních domech, jsou obce, například, povinny zajistit bydlení pro všechny nájemníky z restituovaných nájemních domů. Podobně také v Bulharsku bylo zákonem nájemníkům z restituovaných domů přiřčeno prioritní postavení při rozdělování uvolněných obecních bytů.

Obecní bydlení slouží v současnosti ve všech sledovaných zemích jako bydlení určené pro domácnosti s nižšími příjmy (v případě jeho uvolnění a znovupronajímání), a to i tehdy, kdy toto pravidlo není zakotveno v legislativě dané země. Ve všech zemích s výjimkou Estonska a Bulharska jsou nájmy v obecních bytech (velmi často společně s nájmy plynoucími z dříve uzavřených nájemních smluv u bytů v restituovaných domech) regulovány státem. V některých zemích probíhá deregulace nájemného relativně rychle (Polsko, Česká Republika, Estonsko a Bulharsko), v jiných postupuje mnohem pomaleji (Rumunsko, donedávna rovněž Slovensko).

V ČR a na Slovensku jsou maximální ceny nájemného v obecních bytech určovány vládní/ministerskou vyhláškou (omezení neplatí na uvolněné byty nebo byty vystavěné bez státní pomoci). V Polsku zákon stanoví maximální cenu nájemného v obecních bytech ve výši 3 % z reprodukční pořizovací hodnoty daného bytu (stanovené podle regionu, vojvodství). Protože se regulace nájemného vztahuje rovněž na probíhající nájemní smlouvy v restituovaných domech, byl, zpravidla z iniciativy původních vlastníků, dán jak v ČR tak v Polsku podnět k Ústavnímu soudu a následně stávající způsob regulace shledán neústavním.

V Rumunsku jsou maximální ceny nájemného regulovány Zákonem o bydlení a strop nájemného je určen nepřímou jako 25 % celkových příjmů domácnosti (10 % v případě sociálního bydlení). Regulace nájemného na centrální úrovni byla naopak zrušena

estonským Zákonem o bydlení (převedená do kompetence obcí) a jediná zákonná regulace se v současnosti týká pouze kontroly potencionálního zisku pronajímatelů, jež nesmí převýšit 10 % ceny nájemného. Obce však mají právo zavést jistou rigidnější formu regulace nájemného v oblastech pod svou správou, a to opět nikoliv pouze na obecní bytový fond, ale také na ostatní nájemní domy v oblasti (teoreticky také na nové nájemní smlouvy uzavřené na volné nebo nově postavené byty). Ve skutečnosti přibližně polovina estonských obcí zavedla nějaký způsob regulace nájemného. V Bulharsku zrušil Zákon o státním a obecním majetku centrální stropy nájemného a převedl tuto kompetenci, podobně jako v Estonsku, do pravomocí obcí.

Ve všech vybraných zemích SVE nestačí příjem z nájemného na pokrytí nákladů na údržbu a rekonstrukci (modernizaci) bytů/domů. V některých případech proto obce provoz subvencí z jiných zdrojů, přičemž ovšem nejběžnější strategií je odkládání nutných oprav chátrajícího bytového fondu a tím přirozeně zvýšení skrytého zadlužení sektoru. V žádné ze sledovaných zemí neexistuje trvalý program podpory státu prostřednictvím provozních subvencí (jako tomu bylo ve Velké Británii a dosud je například v Německu) a obce se musí s nedostatkem zdrojů vyrovnávat samy.

Tabulka 4 ukazuje některé z hlavních činností místní samosprávy v oblasti bydlení v zemích SVE vybraných do výzkumu *LGHS*.

Tabulka 4: Seznam hlavních činností místní samosprávy v oblasti bydlení

Činnosti v oblasti bydlení	Bulharsko	Česká republika	Estonsko	Polsko	Rumunsko	Slovensko
Pozemková politika	x	x	x	x	x	x
Urbanistické plánování	x	x	x	x	x	x
Poskytování stavebních povolení, kolaudace	x	x	x	x	x	x
Poskytování bydlení pro vybrané skupiny obyvatel (handicapovaní, penzisté)	x	x	x	x	x	x
Údržba/obnova/rekonstrukce obecních domů	x	x	x	x	x	x
Vedení seznamu čekatelů na přidělení obecních bytů	x	x	x	x	x	x
Stanovení výše nájemného v obecních bytech						
- omezené regulací na centrální úrovni		x		x	x	x
- neomezené regulací na centrální úrovni	x		x			
Přidělování obecních bytů						
- omezené regulací na centrální úrovni	x		x		x	
- neomezené regulací na centrální úrovni		x		x		x
Privatizace obecních bytů						
- neomezená regulací na centrální úrovni		x		x		
- omezená regulací na centrální úrovni (centrální politika „práva na koupi“)	x		x		x	x
Nová výstavba sociálního/dostupného bydlení						
- přímo ve formě nových obecních bytů		x		x		x
- nepřímo ve spolupráci s nezávislými neziskovými bytovými asociacemi				x		
Podpora nové soukromé výstavby (infrastruktura)	x	x	x	x	x	x
Podpora kondominíí (sdružení vlastníků) v oblasti obnovy bytového fondu		x	x	x		
Spolufinancování příspěvků na bydlení				x		
Implementace programů centrální bytové politiky (podpora vybraných projektů)	x	x		x	x	x

Zdroj: Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001



Tabulka 5: Správa obecního bytového fondu ve vybraných zemích

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
Přímá správa obcí	X (69,8)	X (19,7)	-	X (2,5)	X (61,4)	X (13,5)
Využití příspěvkové či rozpočtové organizace vlastněné plně obcí	X (9,3)	X (27,1)	X (88,0)	X (30,9)	X (6,9)	X (29,5)
Využití soukromé společnosti, ve které drží obec kontrolní balík akcií	X (25,6)	X (20,3)	X (38,0)	X (55,1)	X (15,4)	X (28,7)
Využití soukromé společnosti, ve které obec nemá žádnou kapitálovou účast	-	X (21,5)		X (11,5)	X (7,9)	X (28,3)
Jiný způsob správy	-	X (11,4)	-	-	X (2,2)	-

Poznámka: Číslo v závorkách uvádí podíl obcí, které využívají daný způsob správy domů z celkového počtu obcí v národním vzorku.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

Ačkoliv je nájemné v obecních bytech často regulováno zákonem, získaly obce relativně značnou svobodu týkající se jak výběru nových forem bytové výstavby, tak možnosti stanovit výši nájemného v uvolněných a nově postavených bytech, možnosti stanovit vlastní pravidla pro přidělování těchto bytů (v Bulharsku, Rumunsku a Estonsku je však tato svoboda omezena na centrální úrovni) a možnosti privatizovat obecní byty (v Bulharsku, Rumunsku, Estonsku a na Slovensku je toto právo omezeno předkupním právem, právem na koupi a cenovou regulací).

### ***Výkonnostní indikátory obecního nájemního bydlení***

Vzhledem k tomu, že obce jsou ve výběru formy správy svého bytového fondu do velké míry nezávislé, projevují se mezi sledovanými zeměmi značné rozdíly (tabulka 5).

Soukromé společnosti bez kapitálové účasti obce jsou využívány pro účel správy obecních bytů pouze na Slovensku, v České Republice, v Polsku a v Rumunsku. V Rumunsku a Bulharsku je většina obecních bytů spravována samotnou obcí, v Estonsku společností vlastněnou obcí. Podíl obcí, které si spravují bytový fond samy, je nejnižší v zemích, kde obecní bydlení stále představuje významnou část celkového bytového fondu (Polsko, Česká Republika). Největší variabilitu ve způsobu správy můžeme nalézt v České Republice a na Slovensku.

Následující tabulky zachycují průměrné výše vybraných výkonnostních indikátorů (*performance indicators*) v jednotlivých zemích SVE; průměrné hodnoty jsou uváděny jak ve formě průměru „na obec“, tak ve formě váženého průměru „na obyvatele“. Z důvodu malého počtu obcí v Estonsku byl průměr „na obec“ nahrazen jednoduchým průměrem.

Tabulka 6: Průměry v jednotlivých zemích – srovnání stavu obecního bydlení

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
<b>Průměrná obytná plocha obecních bytů (v m<sup>2</sup>)</b>						
průměr „na obec“	48,9	55,3	35,3	43,7	43,6	43,1
průměr „na obyvatele“	54,3	56,3	33,3	42,3	44,1	43,7
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	0,0	0,0	3,5	5,3	5,2
<b>Průměrný počet pokojů v obecních bytech</b>						
průměr „na obec“	2,2	2,1	1,7	2,6	2,0	1,9
průměr „na obyvatele“	2,1	2,1	1,7	2,7	2,0	2,1
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	1,1	6,0	0,0	3,9	5,2

Poznámka: Obytná plocha znamená celková rozloha všech pokojů v bytě (příp. se započtením velké kuchyně).

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

V České Republice a Bulharsku je patrná největší průměrná obytná plocha na obecní byt, zatímco nejmenší obytnou plochu na byt bychom dle srovnání našli v Estonsku. S velkou pravděpodobností však zřejmě došlo k nepochopení v chápání pojmu „obytná plocha“ (kterou byla myšlena pouze plocha pokojů a někteří respondenti pravděpodobně poskytli údaj o celkové velikosti bytu).

Prázdné, nepronajaté byty (a ztráta z příjmu na nájemném z nich plynoucí) stejně jako dluhy na nájemném představují velmi akutní problém, se kterým se potýkají mnozí provozovatelé sociálního bydlení v zemích EU. Tabulka 7 zachycuje situaci v této oblasti ve vybraných zemích střední a východní Evropy.

Jak je patrné z tabulky 7, prázdné byty (a ztráta z nich plynoucí) nepředstavují v celém regionu SVE prakticky žádný problém. V Rumunsku dokonce většina obcí na tuto otázku ani neodpověděla, jelikož se jim pravděpodobně otázka zdála absurdní v situaci nedostatku bytů. Na druhé straně však neplacení nájemného (nedoplatky na nájemném) je velmi rozšířené v Rumunsku, na Slovensku a v Estonsku. Celková ztráta plynoucí z dluhů na nájemném (včetně nedoplatek z předchozích let) tvoří průměrně okolo 27 % celkových potencialních ročních příjmů z nájemného v Rumunsku, 20 % na Slovensku (zde pravděpodobně ještě více z důvodu odlišné metodiky výpočtu) a v Bulharsku, 18 % v Estonsku. V Polsku, kde ztráta z nedoplatek tvoří 14 % potencialních ročních příjmů z nájemného, a v České republice, kde ztráta z nedoplatek na nájemném tvoří 10 % potencialních ročních příjmů, je situace z hlediska srovnání s ostatními zeměmi daleko optimističtější.

Tabulka 7: Průměry v jednotlivých zemích – porovnání ztrát na nájemném z důvodů prázdných bytů a dluhů na nájemném

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko<sup>1)</sup></i>
<b>Průměrný počet prázdných prostor (% z celkového počtu obecních bytů)</b>						
průměr „na obec“	0,9	0,1	9,4	0,2	-	0,3
průměr „na obyvatele“	0,8	0,1	6,1	0,3	-	0,5
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	5,6	24,0	0,0	84,2	13,1
<b>Průměrné ztráty na nájemném z důvodů prázdných prostor (v % z hrubých příjmů z nájemného)</b>						
průměr „na obec“	0,6	0,3	3,5	0,2	-	0,9
průměr „na obyvatele“	0,7	0,2	6,4	0,3	-	0,5
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	19,1	35,0	0,0	78,9	13,1
<b>Průměrná částka nedoplatků (v % z hrubých příjmů z nájemného v r. 2000)</b>						
průměr „na obec“	17,7	7,7	11,7	11,6	38,2	20,2
průměr „na obyvatele“	19,7	10,4	18,4	14,2	26,9	20,2
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	3,4	41,0	9,0	22,4	13,1
<b>Průměrná částka nedoplatků (v % z hrubých příjmů z nájemného v r. 2001)</b>						
průměr „na obec“	14,4	7,8	11,1	12,8	40,0	22,0
průměr „na obyvatele“	18,6	10,5	18,5	15,7	28,6	23,8
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	3,4	41,0	5,3	19,4	13,1

<sup>1)</sup> Slovensko: nedoplatky nájemného zahrnují pouze nedoplatky za daný rok (2000 nebo 2001) a nejsou v nich zahrnuty nedoplatky z předchozích let.

Prázdné byty a nedoplatky na nájemném byly definovány v dotazníku. Mezi prázdné a nepronajaté byty patří: a) všechny byty, kde předchází nájemník již neplatí nájemné, a nejsou potřeba žádné opravy před nastěhováním dalšího nájemníka; b) všechny prázdné byty, které byly nově postaveny a jsou připraveny k pronajmutí; c) všechny prázdné byty, které jsou připraveny k pronajmutí po jejich rekonstrukci; d) všechny prázdné byty, jež mohou být pronajaty velmi rychle pouze po drobných úpravách (jednoduchá údržba po vystěhování jednoho a před nastěhováním dalšího nájemníka).

Ztráta nájemného z důvodu prázdných bytů je vypočtena jako celková suma nájemného, která nebyla získána během účetního roku, protože byt zůstal prázdný, nepronajatý (ačkoliv připravený k pronajmutí). (Potencionální příjmy z nájemného tvoří suma příjmů z nájemného, kterou by obec potencionálně získala za účetní rok z celého bytového fondu, až už je obsazen či nikoliv. Nepočítají se ztráty na nájemném vyplývající z rekonstrukce bytů. Nedoplatky na nájemném zahrnují (mimo Slovensko) úhrn dlužného nájemného včetně pohledávek z předchozích let.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

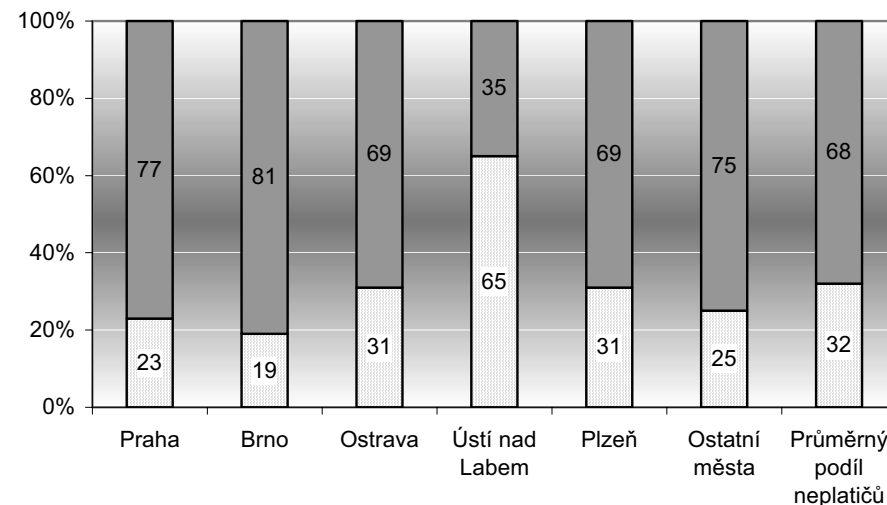
V Rumunsku, na Slovensku a v Bulharsku je navíc průměr „na obyvatele“ vyšší než prostý průměr „na obec“. To znamená, že ztráty z nedoplatků na nájemném jsou vyšší v malých obcích než v obcích s větším počtem obyvatel. Zcela opačná situace však platí pro Českou republiku, Polsko a Estonsko, kde je průměrná relativní ztráta z nedoplatků na nájemném vyšší ve větších městech.

Dotazníkový průzkum ÚÚR zachytil rovněž počet neplatičů nájemného a/nebo služeb ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 2000 a 2001 v ČR (tedy nikoliv rozsah dluhu, ale počet domácností, kterých se tento problém týká). Výsledek znázorňují grafy 1 a 2.

Tabulka 8 ukazuje srovnání politiky přidělování uvolněných obecních bytů ve zkoumaných zemích SVE.

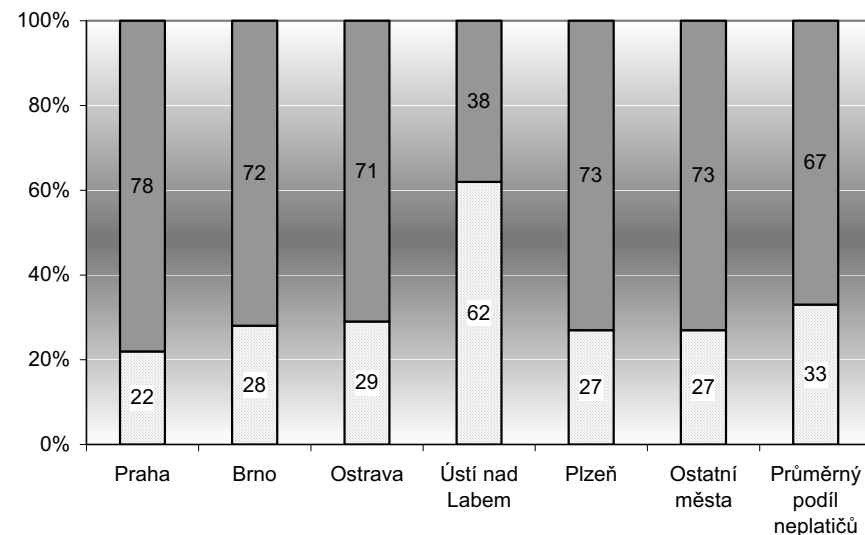
Ačkoliv ukazatele uvedené u Estonska a Rumunska jsou do určité míry zavádějící, je zřejmé, že obrat bytů ve vlastnictví obcí je v těchto zemích velmi nízký (činí zhruba 2 % - 3 % celkového bytového fondu). Situace v České republice, Polsku, Bulharsku a na Slovensku je velmi podobná.

Graf 1: Počet neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 2000



Zdroj: Ústav územního rozvoje Brno, srpen 2002

Graf 2: Počet neplatičů ve vztahu k celkovému počtu obecních bytů v roce 2001



Zdroj: Ústav územního rozvoje Brno, srpen 2002

Tabulka 8: Průměry podle jednotlivých zemí – srovnání ukazatelů

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
<b>Průměrný roční počet znovupronajatých bytů (v % z celkového obecního fondu v roce 2000)</b>						
průměr „na obec“	2,0 <sup>5)</sup>	2,9	34,2 <sup>1)</sup>	2,3	9,8	2,7
průměr „na obyvatele“	-	1,8	12,0 <sup>1)</sup>	2,1	13,9	2,5
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	-	7,9	35,0	7,0	43,4	13,1
<b>Průměrná doba od podání žádosti k přidělení obecního bytu za jistých podmínek<sup>4)</sup> (v měsících)</b>						
průměr „na obec“	23,6	53,9	n.a. <sup>2)</sup>	57,0	18,8	n.a. <sup>3)</sup>
průměr „na obyvatele“	42,1	63,0	n.a. <sup>2)</sup>	64,0	11,5	n.a. <sup>3)</sup>
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	33,7	n.a. <sup>2)</sup>	16,0	35,5	59,2
<b>Průměrný podíl obcí, které vedou seznam čekatelů o přidělení obecního bytu</b>						
průměr „na obec“	83,5	51,3	52,9	86,0	78,3	91,0
průměr „na obyvatele“	61,9	30,8	84,2	93,0	91,0	83,8
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	0,0	6,0	0,0	2,6	0,0
<b>Průměrný podíl obcí, které jasně definují systém měření sociální potřeby (bodovací systém)</b>						
průměr „na obec“	60,6	n.a.	29,4	25,0	86,5	43,8
průměr „na obyvatele“	53,7	n.a.	27,3	19,0	90,0	39,9
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	n.a.	6,0	0,0	2,6	0,0

<sup>1)</sup> Podle estonských expertů nejsou uvedena čísla spolehlivá, ačkoliv byla v dotazníku jasně uvedena definice.

<sup>2)</sup> V Estonsku nejsou obecní byty běžně přidělovány typu domácnosti, jež byla stanovena ve výzkumu, a respondenti na danou otázku neodpověděli.

<sup>3)</sup> Hodnota nebyla vypočtena pro velký počet chybějících případů.

<sup>4)</sup> Domácnost skládající se ze dvou dospělých a jednoho dítěte (novorozence), ve které pracuje pouze jedna dospělá osoba za průměrný plat v dané obci.

<sup>5)</sup> Na základě odborného odhadu (otázka nebyla zahrnuta do dotazníku).

Poznámka: Má být uveden pouze počet bytů, které byly po uprázdnění „skutečně“ znovu pronajaty. Do výpočtu obrátu se nezahrnují bytové výměny.

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*



Tabulka 9: Průměry v jednotlivých zemích – podíl obcí s vyrovnanými příjmy a výdaji na bydlení

	<i>Bulharsko</i>	<i>Česká Republika</i>	<i>Estonsko</i>	<i>Polsko</i>	<i>Rumunsko</i>	<i>Slovensko</i>
<b>Průměrný podíl obcí, které souhlasily s tvrzením, že celkové příjmy z nájemného zcela pokryjí náklady na údržbu obecních bytů</b>						
průměr „na obec“	17,8	51,7	23,5	25,0	10,8	22,6
průměr „na obyvatele“	21,0	37,7	18,8	14,0	10,1	19,4
chybějící případy (v % z celkového vzorku)	0,0	5,6	12,0	0,0	3,9	5,3

Zdroj: *Local Government and Housing Survey (LGHS) 2001*

Výzkumníci se v dotazníku rovněž snažili simulovat hypotetickou situaci rodiny žádající o přidělení obecního bytu, avšak tento způsob se nakonec neukázal být jako nejvhodnější pro měření odhadu čekací doby. Ve všech vybraných zemích na tuto otázku neodpovědělo mnoho obcí a v tabulce udávané hodnoty je proto třeba brát s velkou rezervou. Podle šetření ÚÚR tvořil počet nově „přidělených“ obecních bytů v nových, volných nebo uvolněných bytech s nově sjednaným nájmem (mimo výměny či zákonné přechody nájmu) za období 2000 a 2001 v ČR 2,4 % z celkového počtu obecních bytů.

Většina obcí ve vybraných zemích si vytváří seznam čekatelů pro přidělení obecního bytu: počínaje 51 % obcí v České republice po více než 91 % obcí na Slovensku. V České republice a na Slovensku se to však týká hlavně malých obcí, proto je průměr „na obyvatele“ mnohem nižší než průměr „na obec“ (jen 31 % v ČR a 84 % na Slovensku). Naopak je tomu v Estonsku, kde menší obce seznam čekatelů využívají méně než obce větší. Ne všechny obce, které si vedou seznam čekatelů, mají však rovněž jasně definovaný bodovací systém sociální potřeby. V Estonsku a na Slovensku uplatňuje tento systém pouze polovina obcí a v Polsku dokonce pouze čtvrtina. Navíc některé obce, které seznam čekatelů nepoužívají, mají bodovací systém pro přidělování bytů (Rumunsko).

Ačkoliv ze šetření *LGHS* vypadla informace týkající se uplatnění bodovacího systému sociální potřeby v ČR, je možné ji doplnit z výsledků dotazníkového šetření ÚÚR. Respondenti výzkumu uvedli zejména následující kritéria pro přidělení obecního bytu: havárie či rekonstrukce bytu, bytová náhrada pro rozvedeného manžela/manželku,

upřednostnění místních žadatelů (trvalý pobyt ve městě), doba trvání žádosti, sociální potřeba, stávající bytová situace žadatele, zdravotní problémy, zaměstnání, ochota renovovat byt na vlastní náklady, ochota uhradit dlužné nájemné, bezúhonnost, věk nad 18 let, rodinný stav, potřeba pro město atd.

Tabulka 9 ukazuje relativně značné rozdíly mezi zeměmi při srovnání průměrného podílu obcí, které kladně odpověděly na otázku, zda náklady na udržení stávajícího standardu bytového fondu jsou plně pokryty z příjmů z nájemného. Nejhorší situace je v Rumunsku, kde pouze 11 % obcí odpovědělo na tuto otázku kladně. Na druhém konci žebříčku je Česká Republika s více než 50 % kladných odpovědí.

V této souvislosti je jistě zajímavý přehled o tom, kolik procent z celkového objemu finančních prostředků získaných z vybraného nájemného v obecních bytech se vrací do rozpočtu na bytové účely. Tuto informaci pro vybraná města ČR poskytly výsledky šetření ÚÚR (tabulka 10).

Tabulka 10: Podíl finančních prostředků z nájmu obecních bytů navracených do rozpočtu obce na bytové účely

<i>Obec</i>	<i>Celkový podíl v roce 2000</i>	<i>Celkový podíl v roce 2001</i>
Praha	81,6	84,3
Brno	100,0	100,0
Ostrava	92,4	83,8
Ústí n. Labem	40,0	49,5
Plzeň	90,0	70,6

Tabulka 10: Podíl finančních prostředků z nájmu obecních bytů navracených do rozpočtu obce na bytové účely - dokončení

Obec	Celkový podíl v roce 2000	Celkový podíl v roce 2001
Ostatní města	94,1	94,5
Průměr	83,0	80,5

Zdroj: Útvar územního rozvoje Brno, srpen 2002

## Závěr

Obce jsou v mnoha zemích EU jedním z hlavních provozovatelů sociálních bytů. Ačkoliv trend k přesunu bytového fondu i financí ve prospěch nezávislých provozovatelů sociálních bytů (bytových asociací) je zcela zřejmý, zůstává obecní nájemní bydlení velmi významnou složkou sociálního bytového fondu. V zemích SVE tvoří obecní bydlení zpravidla jediné finančně dostupné bydlení na trhu.

Ani obce však nemohou zůstat stranou obecné tendence zvyšování efektivity a efektivnosti správy bytového fondu. K hodnocení výkonu v dané oblasti byly v některých zemích EU vyvinuty výkonnostní indikátory, jejichž měření má přímý dopad na rozdělování budoucích státních dotací. V projektu *Local Government and Housing* se mezinárodní tým pokusil, asi jako zcela první v regionu, o měření vybraných výkonnostních indikátorů ve vybraných transformujících se zemích.

Obecní bydlení v České republice, narozdíl od mnoha jiných zemí SVE, tvoří velmi podstatnou část celkového bytového fondu. Odmítnutí politiky „práva na koupi“ uplatňované často v ostatních zemích „zachránilo“ velkou část obecních bytů pro nájemní bydlení a zároveň umožnilo relativně podstatné zvýšení nájmu. Právě proto, že se obecní bydlení tzv. nerezidualizovalo (tj. nestalo se doménou sociálně nejméně přizpůsobivých či sociálně nejslabších domácností) a jistě i z důvodu pozitivního ekonomického vývoje mohly být nájmy deregulovány více, než je tomu jinde (téměř polovina obcí uvedla, že stávající příjem z nájmu postačuje na krytí nákladů spojených s udržením současného standardu bytového fondu). Na druhou stranu si však stát, narozdíl od Bulharska či Estonska, stále ponechal právo ovlivňovat výši nájmu, a pokračující rigidní způsob regulace vedl ke značnému rozšíření černého trhu a dalším, v dalších kapitolách zmíněným, negativním následkům.

České obce však svůj vlastní výkon nemohou omlouvat pouze poukazem na nedostatky v centrální bytové politice. Ačkoliv dluhy na nájmem tvoří ze všech srovnávaných zemí nejmenší podíl z potencionálně vybraného nájmu právě v ČR, je nutné si uvědomit, že v mnoha ostatních srovnávaných zemích je sektor obecního bydlení daleko menší. Pokud bychom tuto skutečnost vzali v úvahu, rozdíl by rozhodně nebyl tak patrný. Obecní bydlení v ČR vykazuje velmi nízký obrat (nižší než například v Estonsku), jež je však charakteristický pro celý region. Jen malá část obcí nad 10 000 obyvatel má schválenou koncepci bytové politiky (daleko méně než je tomu v Polsku či Rumunsku) s jasně stanovenými prioritami. Jak přijetí celoměstsky závazných koncepcí brání současné úrovni decentralizace bylo diskutováno na případě hl. m. Prahy.

Výrazné nedostatky jsou v případě přidělování bytů, kdy systém bodování sociální potřeby bývá doplňován o dodatečná kritéria umožňující neoprávněné přesuny v listině čekatelů či přidělování mimo seznam čekatelů. S výjimkou Brna slouží příjem z nájmu či privatizace i na takové aktivity, jež vůbec nesouvisí se zajištěním či zvyšováním standardů bydlení. Pak je jen těžko možné říci, zda-li příjem z nájmu pokrývá náklady na udržení bytového fondu. České obce mají jistě další rezervy týkající se efektivity managementu a zejména pak nedostatečné participace nájemníků na základních rozhodnutích spojených, například, s regenerací bytového fondu.

## Literatura:

- Celoměstská rámcová doporučení pro hospodaření s bytovým fondem 2000. Praha: Magistrát hl. města Prahy.
- Generel bydlení města Brna 2002*. Bytový odbor MMB. Brno, červen 2002.
- Návrh koncepce bytové politiky hl. města Prahy pro rok 2000 a navazující období. Praha: Magistrát hl. města Prahy.
- OECD Report 1994. Performance Management in Government: Performance Measurement and Result-Orientated Management. Public Management Occasional Papers No. 3. Paris: OCDE.
- Strategie bydlení města Brna 2001*. Bytový odbor MMB. Brno, prosinec 2001.
- ÚUR 2001. *Monitoring komunálního bydlení*. Závěrečná zpráva úkolu A.4. – III.3. Brno: Ústav územního rozvoje.

### 3. Kritická analýza státních výdajů na bydlení

#### Úvod

V principu existují dva způsoby, jak může stát prostřednictvím redistribuce bohatství zajistit větší rovnost na trhu s bydlením a tím zajistit zvýšení dostupnosti bydlení pro nízko a středně příjmové skupiny domácností: **adresný hotovostní příspěvek** zvyšující příjem potřebných domácností (příspěvek na bydlení, též tzv. podpora poptávky nebo *podpora na hlavu*) nebo **příspěvek snižující cenu bydlení** a snižující tak následně náklady potřebných domácností (dotace na výstavbu, modernizaci či provoz sociálního bydlení vedoucí ke stanovení výše nájemného pod úrovní jeho tržní hodnoty, též tzv. podpora nabídky nebo *podpora na cihlu*). Popis různých systémů sociálního bydlení a modelů příspěvku na bydlení v zemích EU nabízí čtenářům kniha *Bydlení – věc veřejná*, vydaná v loňském roce (Lux 2002).

Z úhlu pohledu efektivnosti obou způsobů redistribuce (optiky ekonomické teorie) se ukazuje, že hotovostní příspěvek je efektivnější než příspěvek zaměřený na snížení ceny bydlení, jelikož je „odměněná“ domácnost schopna dosáhnout vyššího užítka ze spotřeby všech statků, než je tomu v případě stejně nákladné podpory snižující cenu bydlení (teoretické pozadí této skutečnosti zachycuje graf 33 v Lux 2002a). V praxi však nemusí být situace tak jednoduchá. Smyslem redistribuce není zpravidla pouze dosažení co nejvyšší efektivnosti státní intervence, ale rovněž dosažení co nejvyšší efektivnosti zásahu; tj. prostředky určené na zvýšení spotřeby bydlení musí být užity skutečně na bydlení. V případě veřejných výdajů je efektivnost mnohdy důležitější než efektivita a tudíž si lze představit situaci, kdy stát zvolí méně efektivní řešení, avšak pomoc se dostane skutečně tam, kam se má dostat. Je-li úkolem intervence státu zvýšit spotřebu bydlení a nikoliv už tolik zvýšit spotřebu i všech ostatních statků (tj. zvýšit životní úroveň jako takovou), pak by stát volil spíše formu intervence snižující cenu bydlení. Ta může být preferována i z důvodů politických, jelikož je mnohdy jednodušší a průchodnější zajistit minimální úroveň spotřeby bydlení prostřednictvím podpory nabídky než podpory poptávky; podobně jako např. v oblasti školství je politiky průchodnější, transparentnější a jednodušší zabezpečit chudým bezplatné základní vzdělání, než jim vyplácet příspěvek směřující k jeho zaplacení.

Přestože žádná politická reprezentace nikdy zcela nepochybně důležitou roli veřejného sektoru při zajišťování větší rovnosti ve spotřebě bydlení, došlo ve většině zemí EU v 80. a 90. letech 20. století k razantním reformám bytových politik, škrtnům ve veřejných výdajích na bydlení a k odklonu od relativně drahé podpory nabídky k levnější podpoře poptávky. Proces výrazných škrtnů v rozpočtových výdajích určených pro výstavbu a správu sociálního bydlení byl vyvolán několika faktory:

- zadlužení veřejných rozpočtů a nutnost snížení rozpočtových výdajů (podpora poptávky je vždy pro veřejné rozpočty levnější než podpora nabídky);
- nutnost vyhovět náročným maastrichtským kritériím týkajícím se míry zadlužení státního rozpočtu při vstupu země do Evropského měnového systému;
- nízká ekonomická efektivita dosavadních provozovatelů sociálního bydlení, zbytečně vysoké administrativní náklady, neoperativnost, neefektivní management;
- snaha navrátit poválečnou výstavbou vytěsněné soukromé kapitálové investice do vlastnické i nájemní bytové výstavby;
- krize státu blahobytu projevující se v ekonomické praxi "nejštedřejších" států odchodem mozků, nízkými soukromými investicemi, rostoucí nezaměstnaností a inflací;
- politická vůle preferovat vlastnické bydlení před bydlením nájemním;
- přesvědčení, že problém poválečného fyzického nedostatku bytů již přestal být problémem.

Diskuse o tom, zda-li je tento trend skutečně „správný“ a zda-li odklon od podpory nabídky a tedy i od přímé podpory výstavby nebo provozu sociálního bydlení je cestou hodnou k pokračování, je velmi široká a v mnoha ohledech se vyznačuje relativně velkou obecností. Stoupenci angažovanosti státu výhradně v oblasti podpory poptávky zpravidla argumentují, že v případě podpory nabídky:

- *alokace sociálních bytů z hlediska spotřebitelské poptávky je neefektivní* - stát nikdy nemůže mít adekvátní informace k tomu, aby uspokojil nejrozmanitější spotřebitelské preference dotýkající se velikosti bytu a jeho finanční dostupnosti (optimální užitek);
- *produkce sociálních bytů je neefektivní* - náklady na výstavbu z důvodu chybějících tržních vyrovnávacích procesů jsou vyšší než v případě působení volného trhu;

- *netržní určování výše nájemného nejen vede k nižší sociální mobilitě, ale zvláště k další neoptimální alokaci bytů* projevující se např. tím, že mladé rodiny jsou nuceny žít v nevyhovujících malých bytech, zatímco domácnosti důchodců bydlí v rozsáhlých bytech i poté, co jejich děti domácnost opustily;
- *existuje nebezpečí zneužití pro politické účely* - provozovatel sociálního bydlení vytváří zpravidla na lokálním nájemním trhu monopol a je-li zároveň politickou institucí (obec), pak může dojít k tomu, že přidělování bytů bude prováděno mezi „politicky“ citlivé a důležité voličstvo spíše než mezi potřebné domácnosti (např. místní elita);
- *vytěsnění soukromých investic („crowding out effect“)* - stát investuje tam, kde by jinak investoval soukromý kapitál, což má za následek inflační tlaky a „promrhání“ peněz daňových poplatníků.

Zastánci nabídkové podpory výstavby sociálních bytů naopak argumentují, že:

- *volný trh bydlení vede vždy k vytvoření monopolu*, jakkoliv skrytého ve spletech vlastnických vztahů různých soukromých společností; monopolní pozice má pak za následek zvyšování nájemného, záměrné snížení nabídky a realizaci monopolního zisku pro provozovatele;
- *stát má narozdíl od trhu k dispozici větší množství relevantních informací* týkajících se deficitu v nabídce sociálních bytů (např. statistiku imigrace, růstu počtu domácností aj.) a má navíc možnost zajistit nízké náklady výstavby (dotační politikou, darováním pozemků pro výstavbu) pro rychlou a rozsáhlou produkci bytů;
- *vyrovnání nabídky a poptávky na volném trhu je minimálně v krátkém období pomalé*; jestliže se zpozdí zvýšení nabídky bytů za zvýšením poptávky, pak existující provozovatelé nájemních bytů obdrží dodatečný zisk, tzv. „zisk z nedostatku“, který, i když pouze v krátkém období, může být abnormálně vysoký. Narozdíl od toho neziskové organizace nebo veřejní provozovatelé sociálních bytů „nezneužijí“ nedostatku k tomu, aby realizovali „zisk z nedostatku“ a nedojde tak k dočasnému snížení finanční dostupnosti nájemního bydlení (zabrání se tak krátkodobým tržním výkyvům i rostoucí inflaci);
- soukromému kapitálu plynoucímu do nájemní bytové výstavby se vyplatí, pokud je pro něj taková investice vůbec rentabilní, pouze investice do výstavby nebo rekonstrukce kvalitnějších a luxusních bytů pro příjmově nejsilnější skupiny domácností;

- nabídková forma podpory je spojena s *nižšími administrativními náklady* než v případě adresných dávek vyplácených na základě zkoumání příjmu žadatele (podpora poptávky) a s *nižší pravděpodobností stigmatizace* uživatelů tohoto druhu státní pomoci.

Protržně orientovaní stoupenci využívají konceptuální modely, které předpokládají zcela informované aktéry a zcela kompetitivní trhy bez problémů souvisejících s distribucí nebo externalitami a považují stát za byrokratického a neefektivního monopolistu. Prosocialističtí stoupenci zase ignorují problém informace, inovace a motivace v sociální organizaci a předpokládají, že trhy jsou neefektivní a monopolistické... Debata se tak často zakládá na vytváření jednostranných protipozic: na jedné straně se předpokládá dokonalost (pro preferovaný systém) a proti ní stylizovaná smutná realita (spojená s nepreferovaným systémem)." (MacLennan, More 1997, 532). Pro hodnocení dopadů podpory na cihlu a podpory na hlavu byly zkonstruovány nej-různější ekonometrické modely zpravidla potvrzující vytěsňující efekt přímých nabídkových podpor (Meen 1995), ale také inflační tendence v případě výhradního soustředění státu na poptávkovou formu podpory. „Neexistuje taková bytová politika, která by byla nejlepší za všech okolností. Každá politika má své vlastní komparativní výhody a je určována konkrétní situací na trhu bydlení stejně jako cíli konkrétních představitelů politiky," píše Galster (1996: 573).

Následující tabulka udává strukturu bytové politiky podle výše výdajů na jednotlivé nástroje ve vybraných zemích EU.

Tabulka 1: Struktura bytové politiky v roce 1994 (v %)

	<i>Podpora poptávky</i>	<i>Podpora nabídky</i>	<i>Fiskální podpora (daňová zvýhodnění)</i>
Francie	15,7	58,0	26,3
Německo	22,0	17,0	61,0
Dánsko	23,0	22,0	55,0
Španělsko (1987)	1,0	33,0	66,0
Itálie (1990)	29,0	-	71,0
Nizozemí	48,5	19,0	32,5
Velká Británie	29,5	55,5	15,0

Zdroj: Granelle (1998: 378)

Obecně se uznává, že masová výstavba sociálních bytů v 60. a 70. letech končí často v prefabrikované uniformní sídlištní výstavbě přinesla více problémů, než kolik jich vyřešila. „Jiným aspektem sociálního managementu je boj s kriminalitou a rozsáhlým chátráním sídlištních domů. Tento problém se konkrétně týká poválečné sídlištní výstavby vysokopodlažních prefabrikovaných domů. V každé zemi se objevuje vazba mezi tímto problémem a procesem sociální segregace,“ píše Boelhouwer a Van Der Heijden (1992: 521), kteří jinak podpoře nabídky přiznávají pozitivní význam. Vytěsnění soukromého sektoru a pokroucení trhu se, ze sociologického úhlu pohledu, může jevit jako marginálie. Důležitější z tohoto úhlu pohledu je skutečnost, že nízká kvalita takto postaveného bydlení vedla ve všech zemích, a to již před snížením státních subvencí na provoz sociálního bydlení, ke stigmatizaci a sociální exkluzi. Dokonce i Švédsko s pověstným důrazem na kvalitu výstavby počítá s tím, že nezanedbatelná část obecního bytového fondu bude muset být stržena a postavena znovu.

Jak jednoznačně vyplývá ze zprávy OECD (1994) zaměřené na analýzu trendů v řízení a fungování veřejných orgánů a institucí ve vyspělých zemích, existuje stále zřetelnější snaha o zajištění mnohem efektivnějšího využití veřejných prostředků, kdy sociální cíle již nadále nejsou zcela jednoznačně nadřazeny nad kalkulaci ekonomické efektivity; jinými slovy nástroje směřující ke zvýšení dostupnosti bydlení prochází mnohem rozsáhlejší ekonomickou kritikou, než tomu bylo dříve.

V posledních dekadách se nejenže snížil absolutní objem veřejných prostředků plynoucích do sociální nájemní výstavby a výrazněji zpřísnila kontrola ekonomické efektivity jejich využívání, ale v mnoha zemích díky nové legislativní úpravě získali ve sféře sociální nájemní výstavby dominantní postavení do té doby často podružní nezávislí provozovatelé sociálního bydlení (bytové asociace), kteří fungují sice jako nezávislé, nicméně finančně nezávislé a plně odpovědné soukromé právní osoby, jež musí velmi dobře vážit náklady a výnosy z případných projektů. V Nizozemí (zemí s nejvyšším podílem sociálního bydlení na bytovém fondu ze zemí EU), kde jsou tyto organizace v podstatě výhradním provozovatelem sociálního bydlení, byly bytové asociace v polovině 90. let zcela odříznuty od státních zdrojů a do budoucna by si měly své veškeré, byť ušlechtilé, aktivity hradit výhradně ze zdrojů soukromého zájmového kapitálu. Ke stále většímu zapojení soukromého kapitálu jsou nuceny i bytové asociace ve Velké Británii, které se v 90. letech staly výhradním developerem nových sociálních bytů

(ačkoliv většina sociálního bydlení je v této zemi dosud spravována obcemi); pokrytí nákladů nové výstavby dotací z fondů Bytové korporace (fakticky státního rozpočtu) pokleslo v průběhu 90. let z 90 % na 50 %. Dokonce i ve Švédsku provedla konzervativní vláda v 90. letech daňovou reformu spojenou s razantním snížením veřejných výdajů na sociální bydlení, což donutilo veřejné i neveřejné provozovatele sociálních bytů k přenesení zátěže na nájemníky a snížení dostupnosti bydlení (míra zatížení výdaji na bydlení je ve Švédsku ze všech zemí EU jednoznačně nejvyšší a v 90. letech v této zemi rovněž rostla nejrychleji). Všechny změny mají za cíl jediný: zvýšit efektivitu výdajů státu při zachování stejných základních cílů bytové politiky; těm jednoznačně nadále dominuje zajištění dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel.

Pokud stát v oblasti bydlení nadále přispívá, pak zpravidla až po kritických analýzách **efektivity** a **efektivnosti** potencionálních intervencí. Zatímco efektivita je definována Paretovskou optikou<sup>1</sup>, efektivností se rozumí míra naplnění původně stanovených cílů státní intervence, tj. zda-li prostředky byly skutečně zaměřeny tam, kam zaměřeny být měly a pomohlo se těm, kterým se plánovalo pomoci. Ekonomie blahobytu však otázku efektivnosti neponechává zcela na libovůli zákonodárce či vlády, kteří často ani nedefinují záměr intervence, ale sama rozlišuje tzv. vertikální a horizontální efektivnost. Vertikální efektivnost měří, zda-li prostředky (příspěvek na bydlení, sociální byt) jdou skutečně k těm, kteří pomoc potřebují (tj. převážně k příjmově slabším domácnostem) a nikoliv naopak. Horizontální efektivnost pak měří, zda-li někdo z potřebných není z programu vyloučen.

Mezi základní programy státní bytové politiky mířící k zajištění vyšší dostupnosti bydlení obecně patří:

1. Regulace nájemného (v sociálním i soukromém nájemním bydlení);
2. Mířená alokační a nájemní politika v sociálním bydlení;
3. Podpora výstavby nových sociálních bytů;
4. Příspěvek na bydlení;
5. Možnost odpočtu úrokových splátek z daňového základu a úroková dotace u vlastnického bydlení;

<sup>1</sup> „Široce řečeno, ekonomická efektivita je o tom, jak nejlépe využít omezených zdrojů k uspokojení lidských potřeb.“ (Barr 1993, 72).



6. Podpora bydlení pro speciální sociální skupiny (domy s pečovatelskou službou pro penzisty, bezbariérové bydlení pro handicapované občany, ubytovny pro bezdomovce).

Pokud se uvedené nástroje (mimo specifický poslední program) hodnotí z hlediska jejich *efektivnosti a efektivity*, pak se, například, hledají odpovědi na níže uvedené otázky:

### 1. Regulace nájemného

*Efektivnost:* Je regulace nájemného mířena na skutečně potřebnou část populace? Jsou některé sociálně potřebné skupiny domácností vyloučeny z možnosti získat zvýhodněné nájemní bydlení? Existují legislativní či jiná ustanovení umožňující majitelům regulovaných nájemních bytů zvýšit nájem v případě zvýšení příjmu domácnosti žijící v regulovaném nájemním bydlení?

*Efektivita:* Jaký je vliv regulace nájemného na trh s bydlením? Jaké jsou akumulované ztráty z regulace nájemného pro majitele regulovaných nájemních bytů ve srovnání s výdaji na mířený příspěvek na bydlení? Existují nějaké odhady o rozsahu chátrání (zaostalosti) bytového fondu v regulovaném nájemním bydlení? Jaký je rozdíl mezi výší nájemného v regulovaném a neregulovaném nájemním sektoru pro byty stejné polohy a velikosti? Reflektuje regulovaná cena nájemného kvalitu bydlení? Nepřispívá regulace nájemného k přílišné nadspotřebě bydlení (např. velký počet máločlených domácností v bytech s velkým počtem obytných místností)?

### 2. Mířená alokační a nájemní politika v sociálním bydlení

*Efektivnost:* Jsou sociální byty přidělovány domácnostem s nižšími příjmy? Existuje explicitní a legálně zakotvená maximální výše příjmu domácnosti opravňující k přidělení sociálního bydlení? Jsou některé skupiny sociálně potřebných domácností explicitně nebo implicitně vyloučeny z přidělení sociálního bydlení? Existují bariéry, které automaticky vylučují potřebné domácnosti z možnosti získat sociální bydlení? Používají pronajímatelé sociálních bytů (alespoň v daném regionu) jednotný systém bodování sociální potřeby a do jaké míry tento systém odpovídá skutečným sociálním problémům v daném regionu?

*Efektivita:* Stačí úhrn nájemného vybraného sociálními pronajímateli k pokrytí základních nákladů na udržení bytového fondu a jeho případné rekonstrukce? Pokud ne, jakým způsobem je kryta ztráta? Nedochozí k zaostávání bytového fondu? Je dodržení alokačních pravidel podmínkou pro získání státní podpory na provoz sociálního bydlení? Jsou příjmově silnější skupiny domácností motivovány platným alokačním mechanismem k odchodu ze sektoru sociálního bydlení?

### 3. Podpora výstavby nových sociálních bytů

*Efektivnost:* Splnil program podpory výstavby sociálního bydlení své původní cíle? Zvýšila nová výstavba sociálních bytů dostupnost bydlení nízkou a středně příjmových skupin domácností (ať už přímo nebo prostřednictvím programově ukotveného procesu filtrace)? Je při nárokování sociálního bydlení uplatňován maximální příjmový limit či jiná kritéria sociální potřeby domácnosti? Může být program z důvodu špatné legislativní úpravy zneužit k jiným účelům než k výstavbě sociálních bytů? Jsou některé skupiny domácností explicitně nebo implicitně vyloučeny z možnosti získat sociální bydlení z nové výstavby?

*Efektivita:* Jsou náklady výstavby sociálního bydlení na metr čtvereční obytné plochy srovnatelné s náklady výstavby soukromého vlastnického či nájemního bydlení stejné velikosti, lokace a kvality? Existuje legálně upravený nákladový limit (maximální náklady na metr čtvereční obytné plochy) fungující jako nutná podmínka pro přidělení státní podpory? Nejsou problémy s pronajatelstvem nových sociálních bytů? Je státní podpora nové výstavby pouze částečná (tj. v kombinaci se soukromým kapitálem) a nepřímá (úroková dotace, daňová zvýhodnění, poskytování garancí)? Pokud je poskytována přímá podpora (zejména pak nevratná dotace), jaké jsou přímé i nepřímé ekonomické následky jejího poskytování? Je legálně ukotven růst výše nájemného v nových sociálních bytech v souvislosti s růstem cen stavebních prací a materiálů v budoucnu (indexované nájemné)? Existuje odhad efektu vytěsnění soukromých investic z důvodu státní podpory výstavby sociálních bytů? Existuje možnost širšího zapojení soukromého kapitálu při zachování stejné finanční dostupnosti nových sociálních bytů? Pokrývá nájemné v nových sociálních bytech veškeré náklady související s udržením bytového fondu (a případně splátek investičních úvěrů)? Reflektuje výše nájemného polohu a kvalitu nových sociálních bytů? Jsou provozovatelé sociálního byd-



lení motivování či nucení k tržnímu způsobu ekonomického uvažování, vyššímu výkonostnímu standardu managementu? Jsou provozovatelé sociálních bytů motivováni k větší reflexi preferencí budoucích uživatelů při přípravě svých investičních strategií?

#### 4. Příspěvek na bydlení

*Efektivnost:* Splnil program stanovené cíle, tj. předpokládaný pokles v míře zatížení cílových skupin domácností a odpovídá struktura domácností pobírajících příspěvek cílové skupině domácností? Je podíl domácností pobírajících příspěvek dostatečný, aby měl rozhodný vliv na zvýšení dostupnosti nájemního (popř. i vlastnického) bydlení? Jsou některé domácnosti z důvodu dysfunkcí na trhu s bydlením, nedostatečné informovanosti, stigmatizaci či špatně zvoleného modelu vyloučeny z programu? Jaký je podíl domácností pobírajících příspěvek na celkovém počtu domácností, které na příspěvek mají nárok? Pomáhá příspěvek na bydlení skutečně těm, kteří pomoc potřebují nebo nedostatečné zacílení vede k vyplácení příspěvku i domácnostem s vyššími příjmy nebo, přesněji, s nižší mírou zatížení výdaji na bydlení definovanou jako poměr výdajů na bydlení k čistému příjmu domácnosti?

*Efektivita:* Jaký je podíl státních výdajů na příspěvek na bydlení ve srovnání s ostatními výdaji v oblasti bytové politiky (popř. jaký je jeho vývoj)? Existuje empiricky verifikovatelný důkaz o vlivu zavedení příspěvku na bydlení na ceny bydlení (byť pouze v určitých segmentech)? Má případná inflace cen bydlení vliv na výplatu dalších dávek státní sociální podpory; pokud ano, pak jak velký? Nevzniká zavedením příspěvku na bydlení efekt „pasti chudoby“? Je model příspěvku stanoven tak, aby byl co nejšetrnější k výdajům státu ve srovnání s jinými možnými státními intervencemi?

#### 5. Možnost odpočtu úrokových splátek z daňového základu a úroková dotace u vlastnického bydlení

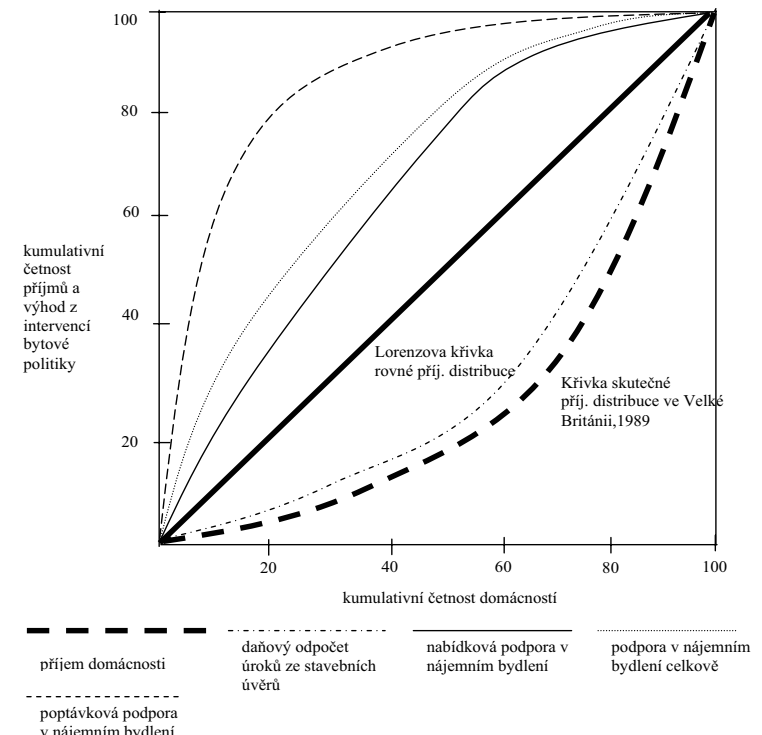
*Efektivnost:* Která sociální skupina tvoří hlavní cílovou skupinu této státní intervence? Je úroková dotace nebo možnost odpočtu úrokových splátek omezena příjmem domácnosti? V případě nepřímé fiskální podpory, jedná se o možnost odpočtu od daňového základu nebo o tzv. daňový úvěr (*tax credit*), kdy se podpora odečítá z daňové povinnosti? Nejsou příjmově slabší domácnosti explicitně nebo implicitně vylou-

čeny z možnosti zúčastnit se programů? Do jaké míry zvyšují programy finanční dostupnost vlastnického bydlení?

*Efektivita:* Existují odhady dopadů programu na ceny a novou výstavbu vlastnického bydlení? Existuje vazba úrokové podpory státu na pohyby obecné úrokové míry zápůjčního kapitálu? Jaký je celkový rozsah podpory ve srovnání s výdaji na ostatní nástroje bytové politiky?

Vertikální efektivnost nástrojů bytové politiky se měří pomocí srovnání příjmové distribuce domácností na Lorenzově křivce s distribucí sociálních transferů (zpravidla měřitelných v peněžních jednotkách). Míru distribuce transferů v oblasti bytové politiky ve Velké Británii ukazuje následující graf (Cornuel 1992: 44):

Graf 1: Distribuce příjmů a podpor na bydlení ve Velké Británii, 1989



Lorenzova křivka rovné příjmové distribuce zachycuje teoretickou situaci zcela rovných příjmů ve společnosti, tj. např. 40 % domácností dosahuje v úhrnu 40 % celkových příjmů všech členů společnosti. Tučná přerušovaná linie v grafu 1 oproti tomu zachycuje skutečnou příjmovou distribuci ve Velké Británii v roce 1989. Jak je patrné z grafu (a situace je podobná i v jiných zemích), nejvyšší vertikální efektivnosti (tj. správné zamíření pomoci) dosahuje mířená poptávková podpora v nájemním bydlení (příspěvek na nájemné); naopak nejnižší efektivnosti dosahuje nástroj spočívající v možnosti odpočtu úrokových splátek od daňového základu. Křivka daňového odpočtu je sice nad křivkou skutečné příjmové distribuce (pokud by byla pod křivkou příjmové distribuce, pak by z hlediska vertikální efektivnosti šlo o skutečně pochybný způsob redistribuce), avšak její poloha pod Lorenzovou křivkou rovné příjmové distribuce znamená, že se zvyšujícími se příjmy se zvyšuje i absolutní výše podpory (i když ve stále menším rozsahu, mezní výše podpory s příjmem klesá). Z tohoto důvodu došlo již v některých zemích k úplnému zrušení tohoto typu podpory (Velká Británie, Francie) nebo k nejrůznějším restrikcím (např. maximální výše odpočtu, zavedení jednotné daňové sazby pro účel odpočtu apod.).

ních podpor mířících do bydlení; jakkoliv metodologie odhadů může být předmětem diskuse, opomenutí dosud často neuváděných údajů však vede k dalekosáhlejším zkreslením.

### 3.1 Státní výdaje na bydlení v České republice

Prvním krokem pro případné hodnocení efektivity a efektivnosti státních výdajů do bydlení je přirozeně jejich vyčíslení. Tabulka 2 uvádí celkové státní výdaje na bydlení v letech 2001 a 2002, včetně odhadů ztrát státního rozpočtu plynoucích z nepřímé fiskální podpory úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů (daňových odpočtů) a vyloučení zdanění u úroků ze stavebního spoření. Tabulka rovněž uvádí odhad úhrné skryté podpory domácností žijících v bytech se státem regulovaným nájemným, kalkulované jako prostý rozdíl mezi stávající regulovanou cenou nájemného a potenciálně rovnovážnou tržní cenou nájemného u 90 % sečtených nájemních bytů při posledním censu v roce 2001. Vyčíslení skryté podpory nájemníků žijících v regulovaném nájemním bydlení je uvedeno pouze v relativně širokém intervalu; je tomu zejména z důvodu metodologických obtíží týkajících se dat ze *Statistiky rodinných účtů*, ale také z důvodu rozdílných nastavení krucálních koeficientů sloužících pro výpočet potenciálně rovnovážné tržní ceny nájemného (viz dále). Je nutné upozornit na skutečnost, že se jedná v zásadě o jeden z prvních pokusů o kalkulaci všech stát-

Tabulka 2: Výdaje státu k 30.4. 2003 (v tis. Kč)

	1996 skutečnost	1997 skutečnost	1998 skutečnost	1999 skutečnost	2000 skutečnost	2001 skutečnost	2002 skutečnost	2002 skutečnost + odhady	2003 schválený rozpočet
Podpora oprav bytového fondu (vady panelové výstavby)	123 000	240 000	240 000	420 000	533 000	218 500	283 485	283 485	270 000
Regenerace panelových sídlišť	-	-	-	-	-	150 000	79 795	79 795	0
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí	2 180 000	2 698 000	2 891 000	3 381 000	2 884 000	2 011 000	542 198	542 198	853 213
Půjčky obcím na opravy a modernizaci bytového fondu	275 000	240 000	300 000	300 000	300 000	0	0	0	0
Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou	700 000	600 000	670 000	471 000	578 000	575 700	584 173	584 173	77 700
Podpora bydlení (Frymburk)	-	-	-	-	-	-	-	-	2 400
Obnova byt. fondu (povodně v r. 2002)	-	-	-	-	-	-	-	-	50 000
Podpora odstraňování následků povodní (vč. krupobití v r. 1999)	-	-	-	227 000	27 000	0	1 532 884	1 532 884	0
Státní bezúročná půjčka	-	270 000	796 000	1 450 000	329 000	0	0	0	0
Podpora hypotečních úvěrů na novou výstavbu	1 000	34 000	132 000	201 000	307 000	432 500	517 765	517 765	530 000
<b>MMR celkem</b>	<b>3 279 000</b>	<b>5 289 000</b>	<b>5 397 000</b>	<b>6 450 000</b>	<b>4 958 000</b>	<b>3 387 700</b>	<b>3 540 300</b>	<b>3 540 300</b>	<b>1 783 313</b>
SFRB - nájemní byty	-	-	-	-	761 000	3 000 000	6 000 000	6 000 000	3 700 000
SFRB - DPS	-	-	-	-	0	960 000	0	0	-
SFRB - ostatní	-	-	-	-	0	125 000	695 000	695 000	4 950 000
<b>SFRB - celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>761 000</b>	<b>4 085 000</b>	<b>6 695 000</b>	<b>6 695 000</b>	<b>8 650 000</b>
Podpora stavebního spoření	2 309 000	3 817 000	5 068 000	6 393 000	7 719 000	9 313 000	11 059 000	11 059 000	12 750 000
Dofinancování komplexní bytové výstavby	50 000	35 000	-	-	-	-	-	-	-
Dotace na individuální a družstevní bytovou výstavbu	50 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Majetková újma bank (r. 2002 pouze rozpočet)	2 473 000	4 800 000	3 553 000	1 411 000	1 414 000	1 260 000	1 211 000	1 211 000	1 111 000
Ztráta státního rozpočtu plynoucí z možnosti odpočtu úroků ze stavebních úvěrů z daňového základu (k roku 2001)	-	-	-	-	-	-	-	1 642 000	-
Ztráta státního rozpočtu plynoucí z vyloučení zdanění u úroků ze stavebního spoření	-	-	-	-	-	-	-	675 000	-

Tabulka 2: Výdaje státu k 30.4. 2003 (v tis. Kč) - dokončení

	1996 skutečnost	1997 skutečnost	1998 skutečnost	1999 skutečnost	2000 skutečnost	2001 skutečnost	2002 skutečnost	2002 skutečnost + odhady	2003 schválený rozpočet
Skrytá dotace nájemníkům v bytech s regulovaným nájemným kalkulovaná jako rozdíl mezi rovnovážným tržním a skutečně placeným nájemným	-	-	-	-	-	-	-	5 000 000 – – 15 000 000	-
<b>MF celkem</b>	<b>4 882 000</b>	<b>8 652 000</b>	<b>8 621 000</b>	<b>7 804 000</b>	<b>9 133 000</b>	<b>10 573 000</b>	<b>12 270 000</b>	<b>19 587 000 – – 29 587 000</b>	<b>13 861 000</b>
Příspěvek na bydlení	677 000	813 000	1 367 000	2 084 000	2 518 000	2 699 000	3 028 000	3 028 000	-
Sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen nájemného	-	49 000	163 000	127 000	73 000	6 000	0	0	-
Sociální příspěvek k vyrovnání zvýšení cen tepelné energie	-	67 000	277 000	236 000	106 000	0	0	0	-
<b>MPSV celkem</b>	<b>677 000</b>	<b>929 000</b>	<b>1 807 000</b>	<b>2 447 000</b>	<b>2 697 000</b>	<b>2 705 000</b>	<b>3 028 000</b>	<b>3 028 000</b>	<b>-</b>
<b>Celkem MMR+SFRB+MF+MPSV</b>	<b>8 838 000</b>	<b>14 869 000</b>	<b>15 825 000</b>	<b>16 702 000</b>	<b>17 549 000</b>	<b>20 744 200</b>	<b>25 505 300</b>	<b>32 850 300 – – 42 850 300</b>	<b>-</b>
HDP v běžných cenách	1 567 000 000	1 679 900 000	1 839 100 000	1 902 300 000	1 984 800 000	2 175 200 000	2 275 600 000	2 275 600 000	-
<b>Podíl výdajů na bydlení na HDP (v %)</b>	<b>0,56</b>	<b>0,89</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,88</b>	<b>0,95</b>	<b>1,12</b>	<b>1,44 – 1,88</b>	<b>-</b>
Výdaje SR	484 380 000	524 670 000	566 740 000	596 910 000	632 270 000	693 920 000	750 760 000	750 760 000	-
<b>Podíl výdajů na bydlení na výdajích SR v %</b>	<b>1,82</b>	<b>2,83</b>	<b>2,79</b>	<b>2,80</b>	<b>2,78</b>	<b>2,99</b>	<b>3,40</b>	<b>4,38 – 5,71</b>	<b>-</b>

Poznámka: MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj,  
SFRB – Státní fond pro rozvoj bydlení,  
DPS – domy s pečovatelskou službou,  
MF – Ministerstvo financí,  
MPSV – Ministerstvo práce a sociálních věcí,  
HDP – hrubý domácí produkt,  
SR – státní rozpočet.

Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, Statistika rodinných účtů 2001 a vlastní výpočty

Z letmého pohledu je zřejmá první zarážející skutečnost. Ačkoliv bytová politika spadá v zásadě do kompetence Ministerstva pro místní rozvoj odpovědného za koncepci a její naplňování, jeho role z hlediska alokovaných státních financí je marginální. Zcela neefektivní rozdělení kompetencí mezi tři resorty (Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo pro místní rozvoj), vytvoření do jisté míry nadbytečného orgánu v podobě Státního fondu pro rozvoj bydlení fungujícího dosud spíše jako prodloužená ruka státních financí a nikoliv jako samofinancovatelného zdroje levných půjček, je završeno nepochopitelným upřednostněním „silových“ resortů ve výdajové oblasti. Zásadní rozhodnutí, jakými jsou reforma stavebního spoření či budoucí regulace/deregulace nájemného v ČR, tak vytváří lidé, kteří narozdíl od týmu pracujícího na Ministerstvu pro místní rozvoj mají o fungování trhu nemovitostí či o měření efektivity nástrojů bytové politiky mnohem méně informací a zkušeností. Neznamená to však, že by efektivita a efektivnost programů připravovaných na Ministerstvu pro místní rozvoj byla o mnoho vyšší.

Dle oficiálně publikovaných statistik dosáhly státní výdaje na bydlení 25 mld. Kč v roce 2002, tj. 1,12 % hrubého domácího produktu. Ve skutečnosti jsou však výdaje státu daleko vyšší: po započítání ztrát z nepřímých fiskálních podpor (daňové odpočty, vyloučení zdanění či snížení daně z přidané hodnoty) a zejména pak skryté subvence domácností žijících v nájemním sektoru bydlení, kde je nájem regulován státem, by státní výdaje na bydlení dosáhly 32,8 mld. až 42,8 mld. Kč, tj. 1,44 % až 1,88 % HDP. Skrytá subvence v regulovaném nájemním bydlení byla odhadnuta prostřednictvím relativně komplexního modelu jako rozdíl mezi rovnovážným tržním nájemným a skutečně placeným regulovaným nájemným v souboru *Statistiky rodinných účtů*. Metodika určení rovnovážné hladiny tržního nájemného, tj. výše tržního nájemného po případné deregulaci nájemného, je rozsáhle popsána v Lux (2002), popř. Lux, Sunega (2003).<sup>2</sup>

<sup>2</sup>Pro zjištění rovnovážné hladiny skutečného tržního nájemného byl v programu SPSS vyvinut simulační model „šokové“ deregulace nájemného pracující na aktuálním datovém souboru *Statistiky rodinných účtů (SRÚ)*. Cílem tohoto modelu bylo zjistit, při jaké úrovni nájemného by se uvolnil dostatečný počet nájemních bytů, který by nasýtil poptávku domácností žijících v tržním nájemním sektoru bydlení. Na základě konzultací s některými praktiky v oblasti pražské bytové politiky byl odhadnut počet tržních nájemních bytů v Praze a pomocí speciálního algoritmu poté i počet tržních nájemních bytů v ostatních okresech ČR. Pro každou domácnost zpravodajsky zkoumanou v *SRÚ* a žijící v regulovaném nájemním sektoru bydlení byla vypočtena výše uživatelských nákladů v případě pořízení vlastnického bydlení odpovídajícího velikosti a lokaci dané domácnosti. Při selektivním zvyšování současné úrovně regulovaného nájemného v jednotlivých regionech ČR jsme pak předpokládali, že pokud domácnost splňuje jistá věková a příjmová

Rovnovážné tržní nájemné je často hluboko pod současnou úrovní tzv. tržního nájemného, jež je vychýleno směrem vzhůru právě z důvodu samotné regulace. Pokud bychom kalkulovali ztrátu státního rozpočtu jednoduše jako rozdíl mezi dnešní úrovní tržního a regulovaného nájemného, pak by její hodnota a tím i výše státních výdajů na bydlení byla mnohem vyšší. Následující tabulka 3 uvádí postup při výpočtu nižší úrovně (tj. hodnoty uvedené na začátku intervalového odhadu v tabulce) celkové dotace pro jednotlivé kraje ČR a vždy pouze pro 90 % z celkového počtu spočtených nájemních bytů v daném regionu (předpokládali jsme, že 10 % nájemních bytů je pronajímáno za tržní nájemné).

kritéria a přitom by potenciální uživatelské náklady vlastnického bydlení byly nižší než nová úroveň regulovaného nájemného, pak by odešla ze sektoru nájemního do sektoru vlastnického bydlení. Ve chvíli, kdy by se počet uvolněných bytů vyrovnal s celkovým počtem bytů vyskytujících se v současném tržním nájemním sektoru bydlení, by se v dané oblasti deregulační proces zastavil a vznikla nová rovnovážná tržní cena nájemného, jež je přirozeně často mnohem nižší než dnešní nadhodnocená úroveň tržního nájemného. V této souvislosti je však znovu nutné upozornit na nedostatky dat z výzkumu *Statistiky rodinných účtů*, které byly zmíněny již v první kapitole této studie. Šetřené domácnosti zřejmě nebyly v mnoha případech řádně seznámeny s tím, co znamená čisté nájemné, a proto velmi často uváděly do položky nájemné pochybné údaje: mnoho údajů převyšovalo úroveň maximálního regulovaného nájemného pro danou obec (příčemž však naopak nedosahovalo úrovně možného současného tržního nájemného), jindy bylo nájemné za byt I. kategorie hluboko pod úrovní maximálního regulovaného nájemného. Bohužel však pro odhady v této i ostatních částech naší publikace nebyl k dispozici žádný jiný datový zdroj.

Tabulka 3: Výpočet skryté státní dotace domácnostem v regulovaném nájemním bydlení

<i>Kraj</i>	<i>Počet nájemních bytů (SLDB 2001)</i>	<i>90% z počtu nájemních bytů</i>	<i>Průměrný rozdíl mezi regulovaným a rovnovážným nájemným (měsíc/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Průměrná velikost bytu v daném kraji (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Průměrná měsíční skrytá dotace na průměrný byt (Kč)</i>	<i>Výsledná celková měsíční skrytá dotace (Kč)</i>
Hl.m. Praha	234 599	211 139	13,21	60,73	802,2	169 384 928,3
Středočeský	78 684	70 816	13,13	59,30	778,6	55 137 663,5
Jihočeský	58 441	52 597	4,58	66,12	302,8	15 927 898,2
Plzeňský	55 732	50 159	4,03	63,16	254,5	12 767 160,1
Karlovarský	43 398	39 058	3,77	61,74	232,8	9 091 178,8
Ústecký	119 393	107 454	0,00	62,21	0,0	0,0
Liberecký	46 070	41 463	2,17	65,90	143,0	5 929 333,4
Královéhradecký	46 943	42 249	8,86	61,20	542,2	22 908 597,1
Pardubický	35 524	31 972	10,24	50,54	517,5	16 546 249,4
Vysočina	27 563	24 807	13,05	61,50	802,6	19 909 237,3
Jihomoravský	101 767	91 590	17,79	64,03	1 139,1	104 329 933,7
Olomoucký	50 115	45 104	0,07	62,48	4,4	197 264,7
Zlínský	25 163	22 647	8,52	51,84	441,7	10 002 522,0
Moravskoslezský	169 558	152 602	0,09	61,51	5,5	844 790,5
<b>Celkem/měsíc</b>						<b>442 976 757,0</b>
<b>Celkem/rok</b>						<b>5 316 mil.</b>

Zdroj: ČSÚ (SLDB 2001), SRÚ 2001, vlastní výpočty

Odhad výše ztráty státního rozpočtu plynoucí z možnosti snížení daňového základu u daně z příjmů fyzických osob o sumu úroků zaplacených z přijatých úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů za rok 2001 byl proveden týmem pracovníků Ministerstva financí ČR. Odhad výše uplatněného odpočtu, daňové povinnosti i konečné výše daňové ztráty pro státní rozpočet bylo možno relativně spolehlivě provést zejména pro ty fyzické osoby, které si samy podávají daňové přiznání, a to právě na podkladě údajů uvedených v daňových přiznáních, jež jsou statisticky dohledatelné (v úhrnu činila ztráta státního rozpočtu v roce 2002 pro osoby podávajících daňové přiznání samostatně přibližně 722 mil. Kč). Vedle nich však existuje skupina poplatníků, která si nárok na odpočet uplatnila prostřednictvím zaměstnavatele, neboť nejsou povinni podávat daňové přiznání samostatně. Je třeba poznamenat, že finanční úřady údaje od zaměstnavatelů neshromažďují.

Celkový odhad ztráty státního rozpočtu byl proto proveden následujícím způsobem (navrženým týmem pracovníků Ministerstva financí ČR). Celkový počet všech daňových poplatníků – fyzických osob v ČR je přibližně 5 miliónů; pokud osob podávajících vlastní samostatné daňové přiznání je přibližně 1,5 miliónu, pak za zhruba 3,5 miliónu poplatníků vyplňuje daňové přiznání zaměstnavatel. Prostřednictvím samostatného daňového přiznání si odpočet uplatnilo přibližně 113 tisíc osob. Nelze předpokládat, že mezi zaměstnanci bude počet těch, kteří uplatnili odpočet u zaměstnavatele, více než dvojnásobný vzhledem k počtu osob, které odpočet uplatnily v samostatném daňovém přiznání; výsledný odhad tudíž počítal s tím, že počet zaměstnanců, kteří si uplatní výše zmíněný odpočet, bude roven 1,5 násobku počtu osob, které jej uplatnily v samostatném daňovém přiznání. Při vyčíslení daňové ztráty bylo počítáno s průměrnou daňovou sazbou ve výši 20 %; ztráta státního rozpočtu pro



danou skupinu poplatníků pak byla vyčíslena na přibližně 920 mil. Kč. Odhad celkové ztráty je prostým součtem ztráty pro osoby vyplňující samostatné daňové příznání (722 mil. Kč) a zaměstnance (920 mil. Kč).

Podobně i rozsah ztráty plynoucí z osvobození úroků z vkladů na účtech stavebního spoření byl odhadnut pracovníky Ministerstva financí ČR v celkové výši 675 mil. Kč. Výše vkladů na účtech všech stavebních spořitelén činila dle informací Ministerstva pro místní rozvoj celkem 180,19 mld. Kč, přičemž úroky z vkladů se pohybovaly mezi 2 % až 4 %. Při průměrném úroku ve výši 2,5 % by pak suma všech vyplacených úroků činila 4,5 mld. Kč, a při užití standardní srážkové daně ve výši 15 % by fiskální ztráta státního rozpočtu dosáhla zmíněných 675 mil. Kč.

Mimo výše zmíněné existuje dosud rovněž zvýhodněná sazba DPH ve výši 5 % uplatňovaná, mimo jiné, na veškeré stavební práce (tj. včetně nové bytové výstavby). Je ovšem téměř nemožné učinit jakýkoliv celkový reálný odhad ztráty státního rozpočtu plynoucí z uplatnění snížené sazby DPH u stavebních prací prováděných v rámci bytové výstavby, jelikož není možné zjistit reálný objem prací na bytové výstavbě plátců DPH (pro tento odhad nelze použít ani objem vydaných úvěrů ze stavebního spoření, jelikož úvěry mohou být užity i k jiným účelům než k výstavbě nových bytů).

O tom, že rozsah státní pomoci není rozhodně zanedbatelný, svědčí i informace o úhrnu všech potencionálních státních podpor, které může domácnost pořizující si bydlení využít. V roce 2002 měly domácnosti pořizující si nový byt právo využít jednoprocenní státní dotace k hypotečnímu úvěru, nezdaněných úroků ze stavebního spoření, státní prémie ke stavebnímu spoření, možnosti odpočtu skutečně placených úroků z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečního úvěru od daňového základu a nižší daně z přidané hodnoty (nižší ceny bytu). Jelikož jednotlivé výhody realizuje domácnost v různých časových okamžicích, je pro kalkulaci celkové státní dotace nutné využít konceptu *čisté současné hodnoty* subvencí k datu pořízení nemovitosti.

#### Čistá současná hodnota

Víme, že koruna utracená dnes není korunou utracenou zítra. Při předpokladu konstantní úrokové míry v průběhu času (budoucích let) prostředky  $K_0$  uložené na vkladový účet se standardní úrokovou mírou dnes (v roce 0) se za rok zvýší na  $K_1$ :

$$K_1 = K_0 + iK_0 = K_0(1 + i)$$

kde  $i$  je úroková míra. Za dva roky by se původní kapitál  $K_0$  zvýšil o další úroky na  $K_2$ :

$$K_2 = K_1(1 + i) = K_0(1 + i)(1 + i) = K_0(1 + i)^2$$

Obecně tedy platí:

$$K_n = K_0(1 + i)^n$$

Obráceně pak rovněž platí, že aktuální (současná) hodnota prostředků  $K_t$  (tj. prostředků, které budou disponibilní až po jednom roce od jejich uložení na vkladový účet s úrokovou mírou  $i$ ) je:

$$K_0 = \frac{K_1}{1 + i}$$

resp. aktuální hodnota prostředků  $K_n$  (tj. prostředků, které budou disponibilní až po  $n$  letech od jejich uložení na vkladový účet):

$$K_0 = \frac{K_n}{(1 + i)^n}$$

Aplikovaná ekonomie pro tento účel vyvinula indikátor čisté současné hodnoty (*ČSH, Net Present Value, valeur actuelle nette*). Tímto způsobem lze „diskontovat“ hodnotu vkladů, ale také vypočítat, jaká je „skutečná“ současná hodnota veřejných podpor vzhledem k budoucím alternativám. Nákladem pro veřejné rozpočty a dodatečnou ne zcela transparentní „současnou“ dotací pro žadatele o přidělení bezúročně půjčky je tak, například, suma možných úroků při alternativním využití státních peněz, jež žadatel nebude muset platit v budoucnu. Předpokládá se přitom konstantní úroková míra.

Předpokládejme dvoučlennou domácnost dosahující celkového příjmu před zdaněním (ovšem po odpočtu povinných pojištění a uplatnitelných nákladů) ve výši 40 000 Kč měsíčně, kde manžel realizuje měsíční příjem před zdaněním ve výši 25 000 Kč a manželka ve výši 15 000 Kč. Předpokládejme rovněž, že se tato rodina rozhodne koupit nový dvoupokojový byt (60 m<sup>2</sup>) v hodnotě 2 mil. Kč. V dané chvíli mají oba členové domácnosti ukončený 5-letý spořicí cyklus stavebního spoření při nejvýhod-

nější variantě (maximální využití státní podpory) s cílovou částkou 240 000 Kč (tj. každý má naspořeno 120 000 Kč po 5 letech a měsíčních úložkách 1 500 Kč) a společně navíc naspořili (či dostali darem) dalších 120 000 Kč. Mimo úvěry ze stavebního spoření ve výši 50 % cílové částky (tj. dvakrát 120 000 Kč) budou zbytek ceny hradit z hypotečního úvěru ve výši 1 400 000 Kč. Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů v roce 2002 dosahovala 6,7 %; domácnost měla, přirozeně, nárok na jednoprocenní státní úrokovou dotaci a mohla si částku splacených úroků ze všech užitých úvěrů odečíst od daňového základu. Nový byt byl navíc postaven s nižší sazbou daně z přidané hodnoty. Následující shrnutí ukazuje celkovou sumu čisté hodnoty všech státních dotací.

<i>Měsíční příjem domácnosti</i>	40 000,- Kč	
Cena bytu (5 % DPH)	2 000 000,- Kč	
Cena bytu (22 % DPH)	2 324 000,- Kč	
dotace:	<b>324 000,- Kč</b>	
<i>Financování:</i>		
Stavební spoření (2 krát)	240 000,- Kč	
dotace:	<b>26 551,- Kč</b>	<b>(muž)</b>
	<b>26 551,- Kč</b>	<b>(žena)</b>
Úvěr ze stavebního spoření (2 krát)	240 000,- Kč	
dotace:	<b>5 450,- Kč</b>	<b>(muž)</b>
	<b>6 569,- Kč</b>	<b>(žena)</b>
Hypoteční úvěr	1 400 000,- Kč	
dotace:	<b>237 355,- Kč</b>	<b>(odpočet, muž)</b>
	<b>195 425,- Kč</b>	<b>(úrok, dotace)</b>
Vlastní prostředky	120 000,- Kč	
<b>Celkem</b>	<b>2 000 000,- Kč</b>	
<b>Dotace:</b>	<b>821 901,- Kč</b>	

Výše dotace u snížené sazby daně z přidané hodnoty byla zjištěna jako prostý rozdíl mezi cenou bytu při standardní sazbě daně a cenou bytu při snížené sazbě daně. Výše dotace u stavebního spoření byla vypočtena jako diskontovaná suma veškerých úroků ze stavebního spoření (včetně státní prémie) při 5-letém cyklu spoření; pro účel diskontace byla užitá průměrná úroková sazba z vkladů na viděnou v roce 1997 (při zapo-

četí cyklu spoření, zdroj Ministerstvo financí ČR). Diskontovaná suma dotace ze spoření je přirozeně nižší než skutečný „zisk“ spořicí osoby, jelikož daná osoba mohla využít i alternativních možností spoření.

Dotace u úvěru ze stavebního spoření byla rovna celkové daňové úspoře obou manželů plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů ze stavebního spoření z daňového základu pro celé období splácení úvěru (7 let). Vzhledem k tomu, že jsme předpokládali, že úvěr ze stavebního spoření se splatností na 7 let byl úročen 6 % ročně, tj. přibližně stejnou úrokovou sazbou jako zvýhodněný hypoteční úvěr, nezapočítali jsme již žádnou dodatečnou míru podpory plynoucí z nízkouročeného úvěru ze stavebního spoření (tato výhoda byla velmi podstatná při vzniku systému stavebního spoření, kdy běžné úročení úvěrů vysoce převyšovalo 6 % úrok, v roce 2002 však byla výše úročení u hypotečních úvěrů se státní úrokovou dotací dokonce o málo nižší než u úvěrů ze stavebního spoření).

Výše dotace u hypotečního úvěru byla určena jako suma všech každoročních rozdílů (pro celkově 20 let splácení) mezi výší úrokových splátek bez jakékoliv podpory a výší úrokových splátek po jednoprocenní státní dotaci s přičtením daňové úspory manžela plynoucí z možnosti odpočtu úroků od daňového základu. Pro každý rok tak byla spočtena výše dotace plynoucí z jednoprocenní státní úrokové dotace (rozdíl mezi standardním a zvýhodněným úvěrem) a dále pak byla vykalkulována daňová úspora manžela, který dosahuje vyššího příjmu a tudíž i vyšší úspory, jako rozdíl mezi výší potencionálně splatných daní v daném roce bez odpočtu a skutečně placených daní v daném roce po odpočtu úroků z hypotečního úvěru. Celková suma dotace byla získána jako součet jednorozhodných podpor; předpokládali jsme přitom, že se výše příjmů obou manželů nezměnila.

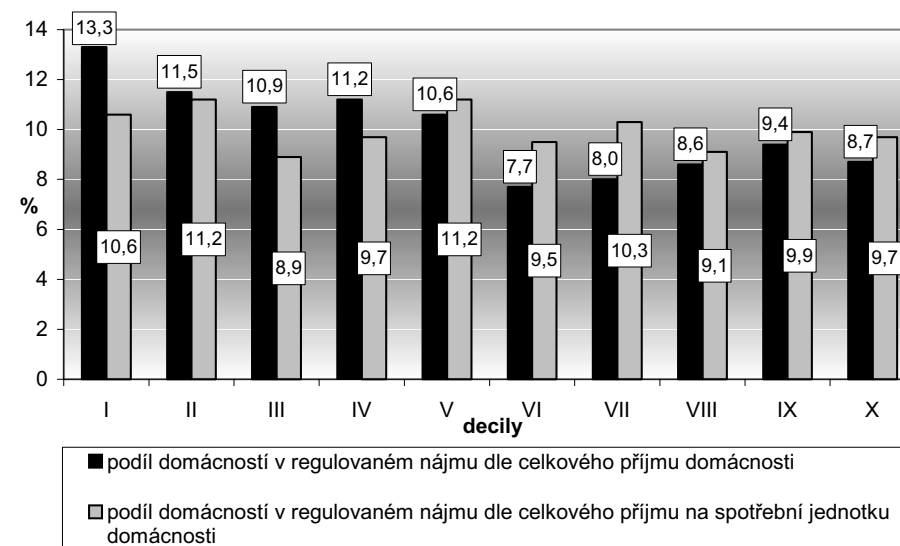
### 3.2 Efektivita a efektivnost státních výdajů do bydlení v ČR

Několik autorů se již věnovalo kritickému zhodnocení státních výdajů na bydlení (Špalková 2002, Frýdmanová, Havlíček, Pešek 2001), zpravidla však ve velmi obecné rovině a bez konkrétních analýz. Přestože nedostatečná statistická databáze a zejména pak velmi obecné pojmenování cílů státních intervencí umožňuje jen velmi omezený

způsob hodnocení, autoři se spíše věnovali pouze teoretickému výčtu potencionálně použitelných indikátorů či srovnání s úrovní kontroly efektivity/efektivnosti ve vyspělých zemích. Závěr byl vždy stejný, blížíci se uvedené citaci: „To, co v České republice nazýváme programy, v řadě případů nespĺňuje základní atributy, které by měl efektivní program splňovat. Základním nedostatkem je skutečnost, že program často nemá jasně stanovený provozní cíl a rozpočet...“ (Frýdmanová, Havlíček, Pešek 2001: 28). I přes absenci relevantních propočtů je zpravidla uvedeno i očekávané shrnutí: „Dosud využívané nástroje na podporu bydlení (s výjimkou příspěvku na bydlení pro nízkopříjmové domácnosti) spolu s regulovaným nájemným nevytváří podmínky pro řešení bytové situace nižších příjmových skupin, na které jsou ve vyspělých ekonomikách obvykle cíleny.“

V této části publikace *Standardy bydlení 2002/03* bychom učinili pokus překročit tento úzký rámeček a bude-li to alespoň trochu možné, uvést rozdělení alespoň některých dotací pro různé příjmové skupiny domácností a odpovědět, jakkoliv částečně, na otázky uvedené v úvodu této kapitoly. Graf 2 uvádí podíl domácností žijících v regulovaném nájemním bydlení na celkovém počtu domácností v jednotlivých kategoriích dle celkového příjmu domácnosti, resp. celkového příjmu na tzv. spotřební jednotku domácnosti. Jako zdroj jsme použili zvažovaná data *SRÚ 2001*, z domácností žijících v nájemním bydlení byly vyloučeny všechny domácnosti uvádějící nájem vyšší než maximální regulovaný nájem v dané velikosti bydlíště. Počet spotřebních jednotek domácnosti závisí na složení domácnosti a věku dětí: spotřební jednotka je rovna 1,0 pro osobu v čele domácnosti; 0,5 pro děti ve věku 0 až 13 let a 0,7 pro každou další osobu domácnosti.

Graf 2: Podíl domácností „profitujících“ z regulovaného nájemného

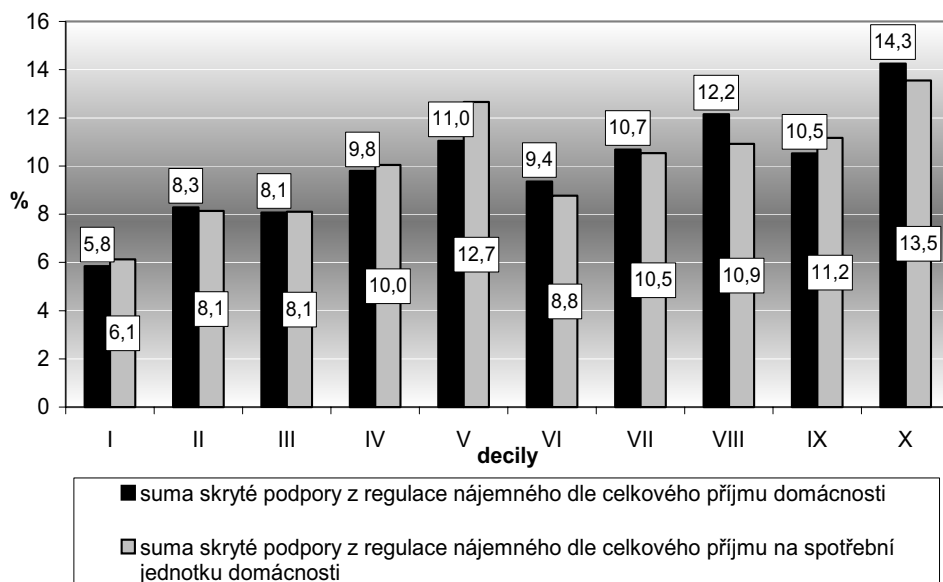


Zdroj: SRÚ 2001. N = 3 291, n = 857.

Jak je zřejmé z grafu 2, regulace nájemného je téměř zcela rovnoměrně uplatňována u domácností „bohatých“ i „chudých“: téměř 10 % z nejbohatších českých domácností (dle příjmu na spotřební jednotku zařazených do X. decilu příjmového rozložení) bydlí v sektoru regulovaného nájemného, přičemž tento podíl není nikterak podstatněji nižší, než je tomu u domácností nejchudších (dle příjmu domácnosti na spotřební jednotku v I. decilu příjmového rozložení – 10,6 %).

Následující graf 3 ukazuje, jak je rozdělena celková skrytá dotace plynoucí z regulace nájemného, definovaná jako rozdíl mezi rovnovážnou tržní hodnotou a aktuální regulovanou hodnotou nájemného, opět dle celkového příjmu domácnosti, resp. celkového příjmu na spotřební jednotku domácnosti. V grafu byl použit odhad skryté dotace odpovídající nejnižší hodnotě intervalového odhadu uvedeného v tabulce 2 (tj. přibližně 5 mld. Kč).

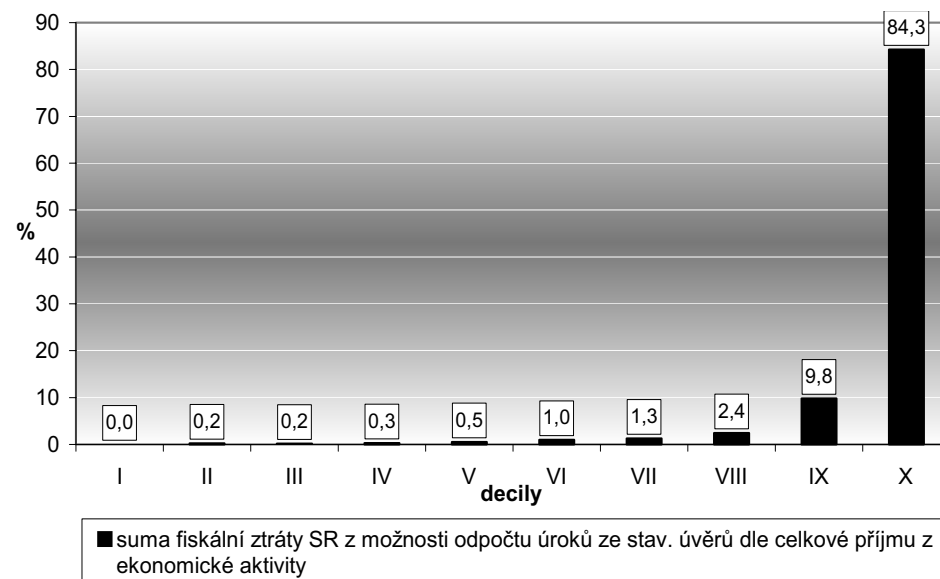
Graf 3: Distribuce sumy skryté dotace nájemníkům žijícím v bytech s regulovaným nájemným



Zdroj: SRÚ 2001, vlastní výpočty

Skrytá podpora prostřednictvím regulace nájemného v současné podobě uplatňované v ČR není zdaleka jedinou podporou, jež končí v „kapsách“ i příjmově nejsilnějších domácností a jež je tudíž z hlediska efektivnosti jen těžko obhajitelná. Distribuce fiskálních výhod plynoucích z možnosti odpočtu úroků z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečního úvěru je, dle očekávání i zkušeností z vyspělých zemí EU, i v českém prostředí na základě výpočtů a odhadů Ministerstva financí také zcela jasně vychýlena ve prospěch příjmově nejsilnějších plátců daně (graf 4). Graf zachycuje relativně hodnověrný odhad distribuce fiskální ztráty pouze pro poplatníky podávající si samostatně daňové přiznání; odhad distribuce pro všechny daňové poplatníky (včetně zaměstnanců) není z důvodu nedostatku informací možný.

Graf 4: Distribuce sumy fiskální ztráty státního rozpočtu plynoucí z možnosti odpočtu úroků ze stavebních úvěrů z daňového základu, dle příjmu z ekonomické aktivity (pouze pro osoby podávající samostatně daňové přiznání, rok 2001)

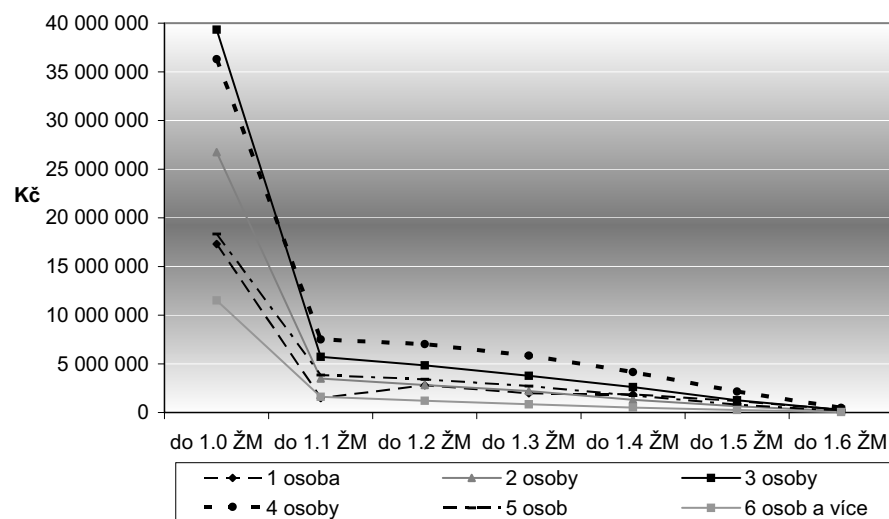


Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Ačkoliv poselství z předcházejícího grafu je zcela transparentní, je nutno dodat, že příjmové intervaly sloužící k vytvoření decilových kategorií byly v tomto případě vytvořeny nikoliv na podkladě daňových přiznání, ale z jiných dostupných datových zdrojů (*Statistika rodinných účtů, výzkum Postoje k bydlení 2001, výzkum Sociální situace domácností 2001* aj.). Do kategorizace byly započteny příjmy všech ekonomicko-aktivních osob, bez ohledu na to, zda-li si podávají daňové přiznání samy či prostřednictvím zaměstnavatele. Je relativně známo, že osoby podávající si vlastní daňové přiznání zpravidla dosahují i vyšších příjmů než zaměstnanci, tudíž uvedená decilová kategorizace nemusí platit pro tuto skupinu daňových poplatníků. Je však možné očekávat, že by se případně upravená distribuce zásadně nelišila od distribuce uvedené v grafu 4.

Příspěvek na bydlení je, ze své podstaty, adresnou dávkou, jejíž výše se vypočítává podle čistého příjmu domácnosti (resp. podle životního minima domácnosti). Tomu také odpovídá jeho rozdělení mezi domácnosti dosahující různé výše příjmu (graf 5).

Graf 5: Celková měsíční suma vyplacených příspěvků na bydlení dle příjmu domácnosti (životního minima) a velikosti domácnosti; prosinec 2002 (v Kč)



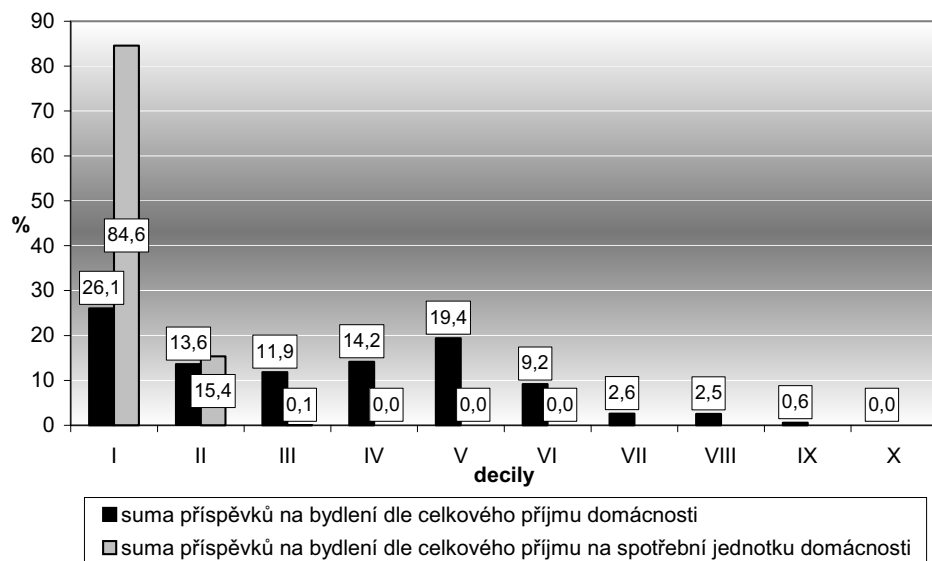
Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí

Nezanedbatelným problémem u této dávky, na který upozorňuje i studie Mareš (2001), je nízký „take up“, tj. počet skutečných žadatelů je mnohem nižší než počet oprávněných žadatelů. „Hovoří se obecně o ‚non-take up of social security benefits‘ neboli nečerpání sociálních dávek lidmi, jimž jsou určeny, jako o indikátoru jedné z forem krize efektivnosti sociálního státu – ta spočívá v tom, že nedosahuje svých cílů.“ (Mareš 2001: 3). Podle údajů uvedených ve studii si pouze necelých 40 % oprávněných domácností zažádalo o příspěvek na bydlení v roce 1996 (výsledek simulací na datovém souboru *Mikrocensus 1996* provedených Sirovátkou 2000), podobně okolo 60 % dotázaných v roce 1999 (reprezentativní výzkum IVVM), jež měli nárok na získání příspěvku na bydlení, o něj nežádali, nežádají, nepobírají jej, ani si jej nevyřizují. Mareš mezi důvody uvádí relativně obecné problémy týkající se všech sociálních dávek: hodnoty bránící stát se závislým na podpoře, racionální kalkul přínosu vzhledem k nákladům spojeným se žádostí, nedostatečné informace, snaha vyhnout se

stigmatizaci, nedostatečné schopnosti (Mareš 2001: 12). U příspěvku na bydlení však existuje, podle našeho názoru, důležitý specifický důvod spočívající v jeho velmi špatném nastavení a tudíž jen velmi nízké efektivnosti.

Na základě simulací v datech *Statistiky rodinných účtů 2001* graf 6 ukazuje, jak by vypadalo rozdělení sumy určené na příspěvek na bydlení mezi domácnosti dle výše jejich celkového čistého příjmu, resp. celkového příjmu na spotřební jednotku domácnosti, pokud by všechny oprávněné domácnosti využily svého práva na příspěvek dle zákonných podmínek. Rozdělení dle celkového příjmu na spotřební jednotku domácnosti je přirozeně přesnější, jelikož mnohačlenné domácnosti mohou dosahovat, i přes nízký důchod na osobu domácnosti, relativně vysokého celkového příjmu.

Graf 6: Distribuce celkové sumy příspěvků na bydlení dle příjmu domácnosti

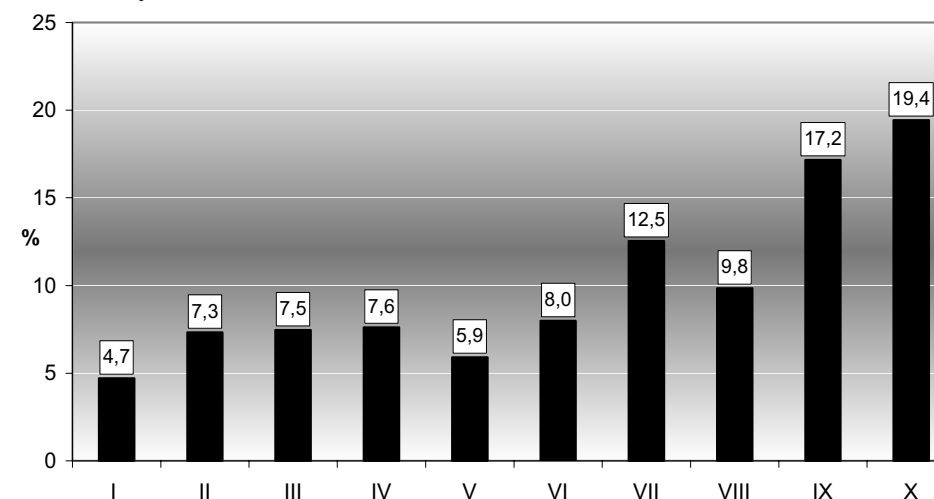


Zdroj: SRÚ 2001. N = 3 293.

I graf 6 ukazuje, že příspěvek na bydlení je skutečně modelován tak, aby napomáhal zejména domácnostem s nižšími příjmy. Zásadním nedostatkem českého modelu příspěvku je však skutečnost, že do rovnice výpočtu nevstupují skutečné výdaje na bydlení, ale pouze tarifní složka životního minima dotýkající se předpokládaných nutných nákladů domácnosti. Tento nedostatek je velmi závažný a je zřejmě i jedním z důvodů, proč si velká část domácností o danou sociální dávku ani nežadá. Příspěvek je totiž poskytován jak domácnostem žijícím ve vlastním bydlení, které zpravidla na bydlení vydávají relativně malou část svých příjmů, tak domácnostem žijícím v nájemním sektoru bydlení, jejichž domácí rozpočty jsou výdaji na bydlení mnohem více zatíženy.

Distribuce sumy potencionálně vyplacených příspěvků mezi domácnosti s různou mírou zatížení celkovými výdaji na bydlení (I. decil odpovídá nízké míře zatížení, X. decil vysoké míře zatížení) ukazuje graf 7 (při tomto srovnání není důležité, zda-li jsou příjmy a výdaje přepočteny na spotřební jednotku domácnosti či nikoliv). Předpokladem je, že všechny domácnosti, které by měly ze zákona nárok na poskytnutí příspěvku na bydlení, si o něj skutečně požádají (ve výši přesahující 50 Kč, jak plyne ze zákona).

Graf 7: Distribuce celkové sumy příspěvků na bydlení dle míry zatížení celkovými výdaji na bydlení



Zdroj: SRÚ 2001, N = 3 293.

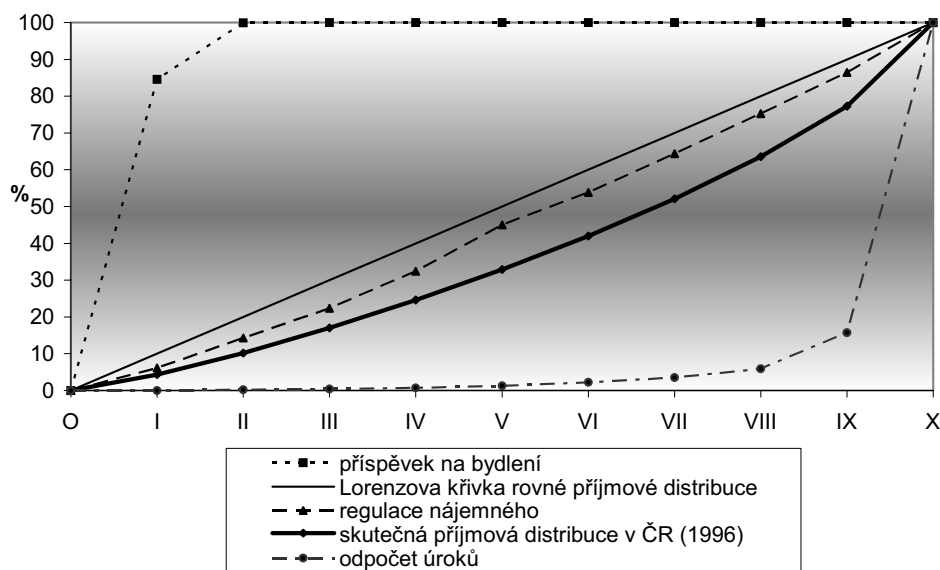
Ukazuje se, že zacílení příspěvku na domácnosti s vyšší mírou zatížení výdaji na bydlení je nedostatečné, jelikož, například, 5 % celkové sumy příspěvku by potencionálně bylo distribuováno mezi domácnosti s nejnižší mírou zatížení celkovými výdaji na bydlení (I. decil). Je nutné upozornit na fakt, že zacílení na domácnosti s vysokou mírou zatížení výdaji na bydlení je ve vyspělých zemích EU hlavním smyslem příspěvku na bydlení; zacílení dle příjmu domácnosti je spíše vedlejším produktem. Připomeňme rovněž, že současný příspěvek na bydlení v podstatě vůbec nenapomáhá domácnostem žijícím v tržním nájemním bydlení, jelikož ty sice dosahují zpravidla příjmu vyššího než 1,6 násobek životního minima (jinak by v daném sektoru ani



nemohly být), jejich výdaje na nájemné a tudíž i výsledná míra zatížení výdaji na bydlení však může být mnohem vyšší než u řady domácností s nízkým příjmem.

Graf 8 je prvním pokusem v českých podmínkách o zakreslení distribuce státní podpory na bydlení do Lorenzovy křivky. Vzhledem k tomu, že u velké části podpor není podmínkou jejich poskytnutí zjišťování příjmu žadatele, a příjem nelze tudíž zjistit dokonce ani z žádných jiných alternativních zdrojů (jako je to například možné u daňových odpočtů), jsme schopni do grafu zakreslit pouze distribuci příspěvku na bydlení (dle celkového čistého příjmu na spotřební jednotku domácnosti a simulace ze *SRÚ 2001*), distribuci nepřímé fiskální podpory plynoucí z možnosti odpočtu úroků z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečního úvěru z daňového základu (dle celkového hrubého příjmu daňového poplatníka, pouze pro osoby podávající si samostatné daňové přiznání a dle odhadů Ministerstva financí ČR) a distribuci skryté podpory plynoucí z regulace nájemného (dle celkového čistého příjmu na spotřební jednotku domácnosti, pro nejnižší hodnotu intervalu skryté dotace uvedené v tabulce 2 a dle simulace ze *SRÚ 2001*).

Graf 8: Křivka distribuce vybraných státních podpor do bydlení



Zdroj: *SRÚ 2001, Mikrocensus 1996 (Večerník), Ministerstvo financí ČR, vlastní výpočty*

## Závěr

Kdybychom s informacemi, které máme k dispozici, jakkoliv často omezenými, měli odpovědět na otázky pro hodnocení efektivity a efektivnosti státních intervencí položené v úvodu této části, pak:

### 1. Regulace nájemného

Není zcela evidentně zacílena na skutečně potřebnou část české populace. Mimo to, existují sociálně potřebné skupiny domácností, které jsou z důvodu pokračujících dysfunkcí na trhu s byty fakticky vyloučeny z možnosti získat zvýhodněné nájemní bydlení, jelikož uvolněných nájemních bytů s vyšší nájemného pod úrovní jeho tržní hodnoty je nedostatek. Důvodem je:

- obsazení velké části bytů s regulovaným nájemným příjmově silnými domácnostmi, které rovněž, jak ukázala naše analýza, na regulaci nájemného „profitují“ v absolutní hodnotě nejvíce;
- rozsáhlý černý trh s obecním nájemním bydlením, kde je uplatňována regulace nájemného, vedoucí k dodatečným ztrátám státního rozpočtu z nezdaněných nelegálních příjmů;
- pokračující zvýhodněná privatizace nájemních bytů, jež snižuje počet potenciálních pronajatelých „sociálních“ bytů;
- skutečnost, že při podání žádosti o přidělení bytu s regulovaným nájemným bývá často uplatňována diskriminační podmínka mít trvalé bydliště na území obce po dobu několika let, což má jisté, dosud však neověřené dopady na mobilitu domácností, zaměstnanost a zprostředkovaně i státní sociální výdaje;
- uplatňování dalších „nesociálních“ kritérií při přidělování obecních bytů (trvalé zaměstnání, nutnost splatit dluhy po předcházejících nájemnících, obálková metoda pronájmu), jež jsou často jen řešením obecních úřadů, jak pokrýt ztráty plynoucí z neefektivního managementu obecních bytů (většina správcovských firem dosud nepřešla na nový trh bližší model efektivní správy bytového fondu, problém neplatičství bývá řešen pozdě a nedostatečně, atd.).

Neexistují žádná legislativní ustanovení, jež by umožňovala majitelům regulovaných nájemních bytů zvýšit nájem v případě zvýšení příjmu domácnosti, pravidla „sociál-

ního" nájemného nejsou definována dosud ani v koncepční rovině státní bytové politiky (mimo koncept věcně usměrňovaného nájemného, jehož uplatnění však není vázáno k příjmům potřebné domácnosti). Naopak, regulace nájemného u podstatné části nájemních bytů má za následek relativně prudké vychýlení tzv. tržních nájmu směrem vzhůru. Skutečná rovnovážná cena nájemného by mohla být v mnoha lokalitách i výrazně nižší, než je tomu dnes. Akumulovaná ztráta plynoucí z regulace nájemného (skrytá dotace státu) dosahuje, dle našich hrubých odhadů, 5,3 mld. Kč (počítáno pro rovnovážné, nikoliv současné tzv. tržní nájemné, a při předpokladu neuplatnění dodatečných státních intervencí, jež přirozeně cenu rovnovážného nájemného zvýší).

Regulace nájemného vede k přílišné nadspotřebě bydlení, zejména pak u domácností důchodců (viz kapitola věnující se finanční dostupnosti bydlení v této studii). Regulované nájemné reflektuje rozdílnou kvalitu bydlení jen velmi okrajově (rozdělením bytů do kategorií) a nedostatečně; nezohledňuje, zpravidla, umístění bytu, kvalitu použitých stavebních materiálů (cihla versus panel) ani kvalitu okolního prostředí.

### 2. Mířená alokační a nájemní politika v sociálním bydlení

Sociální/dostupné bydlení (zpravidla nájemní bydlení s cenou nájemného pod úrovní tržní hodnoty) není definováno zákonem a pouze některé obce uplatňují při přidělování uvolněných obecních bytů principy sociálního bydlení: kritérium příjmu domácnosti, časově omezené nájemní smlouvy, pravidelné inspekce příjmů. Vyloučeny jsou však zpravidla domácnosti, které nemají na území obce po stanovenou dobu trvalé bydliště (popř. jsou bodovacím systémem znevýhodněny). Na centrální úrovni neexistuje explicitní a legálně ustavená maximální výše příjmu domácnosti pro oprávnění získat sociální/dostupné bydlení, ani pravidla pomoci státu při výstavbě či provozu sociálních bytů či pravidla pro ustavení nájemného. Bariéry vylučující potřebné domácnosti byly již uvedeny výše, zpravidla neexistují jednotné systémy bodování sociální potřeby ani v rámci jedné obce (v Brně, Ostravě či Praze jsou za přípravu kritérií odpovědné městské části a kritéria se tak často velmi liší) a v některých případech systémy bodování z hlediska cílenosti paradoxně zvýhodňují domácnosti se stálým příjmem ze zaměstnání (jedná se například o časté kritérium městských částí v Brně).

Jen těžko bychom nějaký sektor bydlení v ČR mohli nazvat v souladu se standardy v zemích EU sociálním bydlením. Obecní bydlení, stejně jako „regulované“ nájemní bydlení vcelku, jsou do velké míry obývány příjmově silnějšími domácnostmi, neexistuje žádný návrh směřující k rozčlenění bytového fondu obcí na byty určené k sociálnímu bydlení a byty určené ke komerčnímu pronájmu (resp. k privatizaci), neexistuje žádný návrh stanovení výše nákladového nájemného a alokačních pravidel pro přidělování sociálních bytů. Mimo obecní bydlení a ostatní „regulované“ soukromé nájemní bydlení existuje v ČR i relativně rozsáhlý sektor družstevního bydlení, jehož charakter se však významněji proměnil v důsledku aplikace tzv. transformačního zákona v roce 1992.

Základním cílem transformačního zákona 42/1992 Sb. v oblasti bytového družstevnictví (zákon upravoval transformaci i ostatních typů družstev, např. družstev zemědělských) bylo zvýšení vlastnických oprávnění členů družstva k užívaným družstevním bytům. Členové družstva užívající družstevní byt jednak narozdíl od uživatelů obecních bytů získali právo „prodat“ svůj byt (ve skutečnosti úplatně převést družstevní podíl) na volném trhu (tj. za tržní cenu) a zvláště pak z výše zmíněného zákona právo na v zásadě bezplatný převod družstevního bytu do osobního vlastnictví (jediným výdajem byla pouze nutnost jednorázového splacení zůstatku původní zvýhodněné stavební půjčky užitá na krytí části nákladů na výstavbu). Narozdíl od uživatelů obecních bytů získali všichni členové bytových družstev bydlící v bytech těchto družstev právo na převod bytu do osobního vlastnictví (žádost musela být družstevníkem podána do 6 měsíců od nabytí účinnosti zákona, později byla prostřednictvím zákona 72/1994 Sb. lhůta prodloužena na konečný termín 30.6. 1995) a příslušné bytové družstvo tomuto převodu nesmělo bránit. Družstevní bydlení se tak postupně stalo součástí vlastnického sektoru bydlení a v současnosti bychom jej jen těžko mohli považovat za sociální bydlení.

Z hlediska efektivit je otázkou, zda-li úhrn nájemného vybraného obcemi stačí na pokrytí základních nákladů na udržení bytového fondu, na jeho modernizaci a rekonstrukci, tj. zda dosahuje alespoň úrovně nákladového nájemného. V této otázce rozhodně nepanuje konsensus, případně diskuse však opět postrádají koncepčnost a analytický podklad; z těchto důvodů se otázkou nákladového nájemného hodlá autorský tým zabývat blíže v publikaci, jež bude vydána příští rok. Na druhou stranu je však

zřejmé, že případná ztráta provozovatelů regulovaných nájemních bytů není téměř vůbec, mimo specifické programy týkající se panelové výstavby, kryta ze státního rozpočtu a neexistují žádné provozní dotace za daných okolností běžné v zemích EU. Stávající úroveň regulovaného nájemného rovněž není, a ani nemůže být, dostatečným motivem pro příjmově silnější domácnosti k odchodu do vlastnického sektoru bydlení; proces filtrace zůstává pouze snem.

### 3. Podpora výstavby nových sociálních bytů

Určité množství „nájemních“ bytů bylo postaveno na základě státního dotačního programu *Podpory výstavby nájemních bytů* (tzv. program „320 + 80“) zavedeného v roce 1995 a spočívajícího v možnosti obcí získat dotaci na výstavbu nájemního bydlení ve výši 320 000 Kč na bytovou jednotku a dotaci 80 000 Kč na bytovou jednotku určenou na výstavbu nutné infrastruktury (blíže k uvedenému programu první kapitola modulové části publikace). Bohužel však ani v tomto případě nebyly jasně specifikovány podmínky týkající se maximální výše nákladů na m<sup>2</sup> podlahové plochy, příjmových omezení užitých při alokaci takto postavených bytů, velikosti bytu či maximální úrovně nájemného. Dokonce i charakter nájemního bydlení byl omezen pouze na dobu 20 let; po jejím uplynutí směly být byty převedeny do vlastnictví jejich uživatelů. Vzhledem k benevolentním podmínkám programu, nedostatečným finančním možnostem obcí i časově omezenému nájemnímu charakteru bydlení došlo ve většině případů k vytvoření družstev obcí a soukromých fyzických osob, přičemž obce pouze zajistily získání státních dotací a ostatní náklady byly hrazeny z vlastních zdrojů zainteresovaných družstevníků. Smlouvou o budoucím převodu do vlastnictví pak měli tito noví „nájemníci“ zajištěn převod stávajících bytů po 20 letech do svého vlastnictví (zpravidla po splátce hypotečních úvěrů). V některých případech se tak stalo, že ze státního programu byly postaveny relativně velké a luxusní byty, které mají nikoliv charakter nájemní, ale kvazivlastnický, a které byly alokovány často i mezi domácnosti příjmově nejsilnější (žádná obec zpravidla neuzivá žádné dodatečné příjmové omezení pro oprávnění stát se družstevníkem/nájemcem v těchto nově postavených bytech). Hlavní kompetenci k rozdělování podpor v rámci daného programu postupně přebíral Státní fond rozvoje bydlení, který v roce 2002 upravil některá kritéria programu, zejména pak vyloučil možnost spolufinancování budoucím nájemcem a tak částečně zmenšil rozsah zneužívání státní dotace ke kvazivlastnické bytové výstavbě.

Samotné založení Státního fondu rozvoje bydlení v roce 2000 se rovněž do této chvíle neukázalo být skutečně efektivním krokem státní bytové politiky; částečně i z důvodu zpožděné či nejasněné státní finanční podpory pro rozjezd jeho činnosti (výpadek příjmu z privatizace státních podniků). Dle zákona by Fond měl poskytovat dotace i kvalifikované úvěry na modernizaci dosavadního bytového fondu i novou bytovou výstavbu. Aktivity fondu však nejsou zákonem nikterak blíže specifikovány, zákon nedefinuje žádný způsob alokace zdrojů fondu, žádné podmínky pro případné zájemce o využití jeho prostředků, žádné podmínky týkající se výše nájemného v bytech postavených s pomocí Fondu či maximální výše nákladů u této výstavby.

Zákon týkající se nových bytových asociací, které by se měly stát provozovatelem a developerem nových sociálních bytů, je již dlouhou dobu ve stavu příprav na Ministerstvu pro místní rozvoj. Financování asociací by mělo být zajištěno z individuálních příspěvků členů; právní forma asociací by tak měla být velmi blízká bytovým družstvům. Budoucí nájemníci se tak stanou členy družstva-asociace, avšak narozdíl od členů dosavadních bytových družstev nebudou moci úplatně převést svůj družstevní podíl za ceny běžné na volném trhu, a v případě odstěhování se by měli pouze nárok na vrácení družstevního podílu v jeho původní hodnotě. Asociace by měly fungovat na neziskovém principu a obec či jiná právní osoba se bude moci stát rovněž členem družstva-asociace. Náklady na výstavbu budou z určité části hrazeny z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.

Bohužel je zřejmé, že vstup do družstva nebude pro zainteresované domácnosti opět omezen příjmově, jelikož se nebude jednat o klasické nájemní bytové asociace operující většinou v zemích Evropské unie, ale o relativně složitější družstevní formu „kolektivního vlastnictví“ pohybující se na rozhraní mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Je pravděpodobné, že dotace budou opět poskytovány i příjmově silným domácnostem. Je možné rovněž očekávat, že v blízké budoucnosti se objeví silný tlak „nových družstevníků“ na zvýšení vlastnických práv k jejich „nájemním“ bytům umožňující jim prodej bytů na volném trhu; podobným procesem transformace prošla téměř všechna původně nájemní bytová družstva ve Švédsku a všechna nájemní bytová družstva v Norsku, která jsou dnes v odborné literatuře řazena do vlastnického sektoru bydlení. V konečném důsledku tak státní dotace určená původně na novou nájemní bytovou výstavbu a vytvoření nového systému sociálního bydlení může skončit ve faktické podpoře vlastnického bydlení.

Podpora nabídky v českém zdaleka nenasyčeném prostředí s obrovskou zátěží komunistické sídlištní výstavby má a bude mít jistě svůj význam. Programy výstavby domů s pečovatelskou službou či některé programy zaměřené na odstranění vad panelové výstavby a regeneraci panelových sídlišť (blíže ke konkrétním podmínkám těchto programů viz první kapitola modulové části publikace) patří mezi ty, které je možné i přes opět chybějící jasnou definici cílů a nedostatky v ekonomické efektivitě (větší finanční spoluúčasť bydlících u oprav panelových domů v družstevním či soukromém vlastnictví uživatelů) hodnotit relativně pozitivně. Chátrání bytového fondu (a nikoliv bytový nedostatek) a nedostatečná aktivní pomoc těm, kteří z důvodů zdravotních či stáří nejsou schopni bez takové pomoci důstojně žít, patří mezi oprávněné a fakty obhajitelné zásadní problémy, kterými by se bytová politika měla zabývat.

Nabídková podpora by měla mít novou, v evropských zemích již přijatou formu. „V současnosti existuje téměř universální odklon od přímých státem kontrolovaných opatření v oblasti bydlení. Tento odklon reflektuje jednak nespokojenost s minulými výsledky a jednak rostoucí imperativ zajistit investice mimo státní rozpočet.“ (Maclennan, More 1997, 538). Stát přispívá, ale pouze částečně, mírně a pokud možno nepřímo. Provozovateli/developery případných nových sociálních nájemních bytů pak nejsou obce ani stát, oba prokazující velmi nízkou efektivitu při výstavbě i správě, nýbrž nezávislé v zásadě soukromé organizace vystavené všem tržním rizikům (bytové asociace). Zcela jasná definice podmínek pro fungování sektoru sociálního bydlení, zvláště pak podmínek pro poskytnutí finanční pomoci z veřejných rozpočtů, dotýkající se jak bytového fondu (velikost a kvalita bytu), tak nárokování pro přidělení sociálního bytu (příjmová kritéria, alokační mechanismy), je pouze nutným předpokladem úspěchu potencionální budoucí „osvícené“ nabídkové podpory v českém prostředí.

#### 4. Příspěvek na bydlení

Současný model příspěvku na bydlení již dnes, za situace plošné regulace nájemného, ukazuje své meze i nevhodné zacílení. Ačkoliv hlavními příjemci jsou domácnosti příjmově nejslabší, neznamená to automaticky, že jsou to domácnosti dosahující nejvyšší míry zatížení výdaji na bydlení. Tento fakt je zřejmě hlavním faktorem nízkého podílu žadatelů z úhrnu oprávněných domácností a špatné zacílení příspěvku v situaci, kdy by si všechny oprávněné domácnosti o příspěvek požádaly, ukázala i simulač-

ní analýza na datech *SRÚ 2001*. Mimo to, existují zcela zřetelně i potřebné domácnosti, které jsou z důvodu špatného nastavení modelu zcela vyloučeny z jakékoliv efektivní pomoci v podobě příspěvku (lidé žijící v tržním nájemním bydlení). Jeho špatné zacílení, neefektivní pomoc tam, kde je jí třeba, a naopak zbytečná pomoc tam, kde o ní není zájem, a zejména úplná nevhodnost modelu v případě zásadnější deregulace nájemného (větší regionální diferenciace nájemného) výrazným způsobem snižují efektivnost této formy státní intervence.

Pro hodnocení efektivnosti programu do značné míry chybí analýzy vlivu příspěvku na ceny bydlení, tj. hodnocení intenzity, s jakou stávající příspěvek vyvolává inflační tlaky zvyšující výši nájemného i ceny bydlení. Vzhledem k jeho současné podobě je však možné očekávat, že tento vliv je, narozdíl od větší dostupnosti hypotečních úvěrů, spíše zanedbatelný. Neexistuje rovněž žádný důkaz o tom, že by stávající příspěvek vedl k efektu nazývanému „past chudoby“, tj. výraznějším způsobem snižoval motivaci lidí k nalezení levnějšího bydlení či zvýšení svého příjmu.

#### 5. Možnost daňového odpočtu úrokových splátek a úroková podpora u hypotečních úvěrů

Z uvedených grafů je patrné, že hlavní skupinu příjemců nepřímé fiskální podpory ve formě daňového odpočtu úroků z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů (stejně jako úrokové dotace u hypotečních úvěrů) tvoří zejména příjmově silné domácnosti a tudíž efektivnost je velmi nízká. Možnost odpočtu a dokonce ani úroková podpora není omezena či diferencována dle příjmu domácnosti, což dále přispívá k jejich regresivnímu charakteru. Jak ukázala kapitola této studie věnující se finanční dostupnosti vlastnického bydlení, tato podpora sice teoreticky zvyšuje relativně významně finanční dostupnost bydlení pro širší vrstvy lidí, na druhou stranu má však prozatím empiricky neověřený vliv na vzestup cen vlastnického bydlení, což může efekt zvýšení dostupnosti i výraznějším způsobem negovat. V rámci širšího hodnocení je však nutné za pozitivní považovat propojení podpory se soukromým kapitálovým trhem a zvýšení role tržních nástrojů financování bydlení (hypoteční úvěry), což v tranzitivní ekonomice s nemalým mentálním dědictvím spoléhajícím na rozhodující roli státu při financování bytové výstavby představuje jistě pozitivní prvek. Navíc, v tomto případě existuje jasná vazba podpory na vývoj úrokových sazeb v ekonomice, a proto

také přestala být zcela poskytována v roce 2003. Reforma podpory míří k vyššímu zacílení na příjmově slabší domácnosti by tudíž neměla, alespoň v současnosti, vést k jejímu úplnému zrušení.

Mezi analyzovanými státními programy zcela chybí hodnocení efektivity a efektivnosti systému stavebního spoření, jež z důvodu poskytování spořicí prémie státem v současnosti tvoří největší položku přímých státních výdajů na bydlení. Na začátku roku 2003 začala příprava reformy systému, která by vedla k odstranění „nejkřiklavějších“ dysfunkcí systému (příliš vysoká státní podpora, nízký podíl poskytnutých úvěrů u ukončených spořicích cyklů). Systém stavebního spoření je pro svou vysokou nákladnost a nízkou transparentnost výsledků rozsáhle kritizován rovněž na mezinárodním poli. Některé další informace o systému stavebního spoření v ČR nalezne čtenář v předposlední kapitole modulové části této publikace.

## Literatura

- Barr N. 1993. *The Economics of the Welfare State*. Oxford: Oxford University Press.
- Boelhouwer P., van der Heijden H. 1992. *Housing Systems in Europe*, Part I. Delft (Holandsko): Delft University Press.
- Frýdmanová, M., Havlíček L., Pešek, J. *Efektivnost výdajových programů v oblasti bydlení*. Studie pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha: MMR.
- Galster G. 1996. William Grigsby and the Analysis of Housing Submarkets and Filtering, *Urban Studies* 33: 1797-1806.
- Granelle J.J. 1998. *Économie immobilière. Analyses et applications*. Paris: Economica.
- Lux, M. 2002. (editor) *Bydlení – věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství.
- Lux, M. 2002a. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky 10/2002. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky.
- Lux, M., Sunega, P. 2003. Modelování rovnovážné úrovně nájemného a důsledků aplikace vybraných nástrojů bytové politiky, *Finance a úvěr* 53: 31-59.
- Maclennan, D. and More, A. 1997. The Future of Social Housing: Key Economic Questions, *Housing Studies* 12: 531-548.

Mareš, P. 2001. *Problém nečerpání sociálních dávek*. Brno: VÚPSV.

Meen, G. 1995. Is Housing Good for the Economy?, *Housing Studies* 10: 402-425.

OECD Report 1994. *Performance Management in Government: Performance Measurement and Result-Orientated Management*. Public Management Occasional Papers No. 3. Paris: OCDE.

Špalková, D. 2002. Účinnost a efektivnost dotací do bydlení. In *Bytová politika v České republice*. Praha: Vysoká škola ekonomická.



## 4. Zatížení výdaji na bydlení z pohledu občanů

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

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

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

---

<sup>1</sup> Dnes Centrum pro výzkum veřejného mínění (CVVM).

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

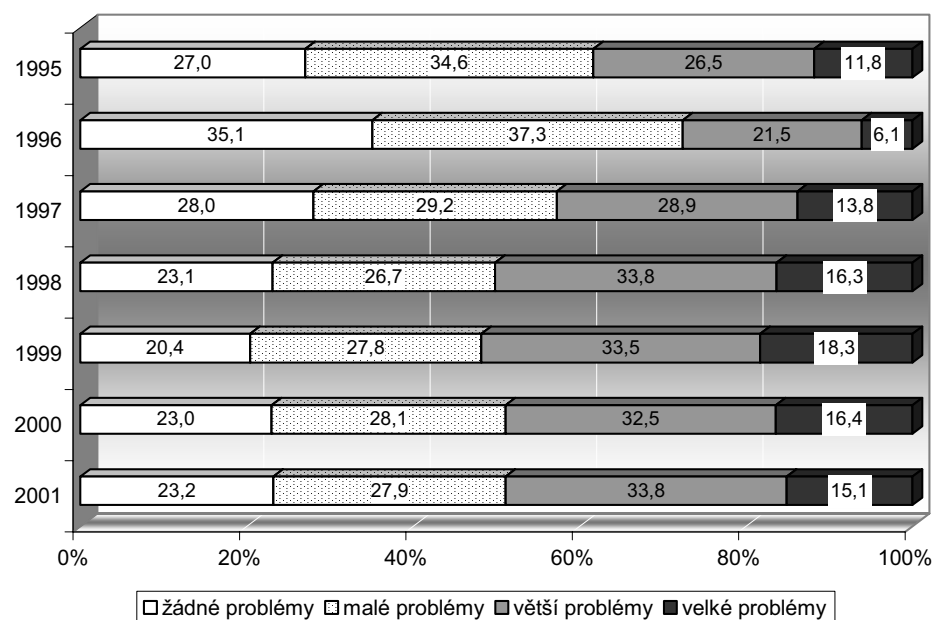
V každém ze zmíněných sedmi výzkumů byli respondenti tázáni na otázku, která souvisela s hodnocením výše výdajů jejich domácnosti na následující čtyři položky spotřebního koše: potraviny a stravování, bydlení, zdravotní péči a léky, dopravu do zaměstnání, školy. V dalších analýzách se zaměříme pouze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

Graf 1 ukazuje strukturu odpovědí respondentů na výše uvedenou otázku v jednotlivých letech. Na první pohled patrná je specifická situace v roce 1996, kdy byl jednoznačně nejvyšší podíl respondentů, kteří nepocitovali žádné nebo jen malé problémy s výdaji na bydlení (téměř 73 % respondentů). V roce 1997 se situace dramaticky změ-



nila a podíl respondentů, kteří odpověděli, že nemají žádné nebo mají jen malé problémy s výdaji na bydlení, poklesl na 58,1 %. V následujících dvou letech i nadále jejich podíl klesal (ačkoliv zdaleka ne tak výrazně jako mezi roky 1996 a 1997) a minima dosáhl v roce 1999. Až v roce 2000 se trend obrátil a mírný nárůst podílu respondentů, kteří uvedli, že nemají žádné nebo mají jen malé problémy s výdaji na bydlení, pokračoval i v roce 2001.

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



Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“. Od roku 1998 bylo znění otázky mírně modifikováno: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, máte problémy: žádné, malé, větší, velké, neví/netýká se“.

Počet pozorování: 817 (rok 1995), 949 (1996), 997 (1997), 1 018 (1998), 969 (1999), 950 (2000), 948 (2001).

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

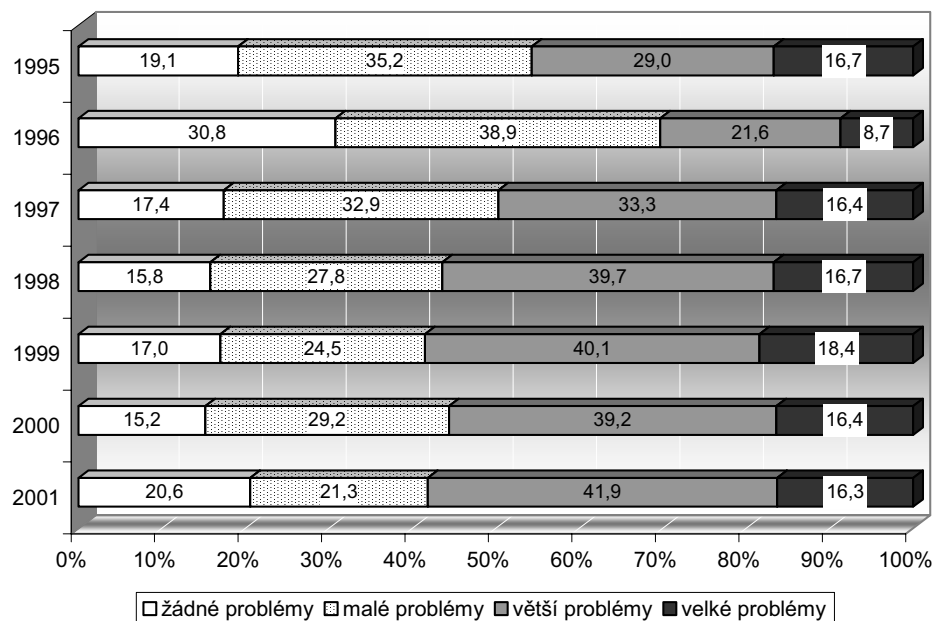
Nabízí se paralela s obecným ekonomickým vývojem v ČR. Jestliže do roku 1996 (včetně) hrubý domácí produkt rostl, v roce 1997 nastal pokles, který byl vyrovnán až v roce 1999 a vystřídán výraznějším růstem teprve v roce 2000. Negativní ekonomický vývoj v uvedených letech se dotkl obyvatel přímo formou omezování výdajů státního a veřejných rozpočtů – tzv. „úspěšné balíčky“ tehdejší vlády, které se projeví například snížením některých sociálních dávek. Zejména však došlo v tomto období i k výraznějšímu zrychlení tempa deregulace nájemného a cen energií (mezi roky 1996 a 1997 se výše měsíčního regulovaného nájemného za m<sup>2</sup> plochy bytu I. kategorie v Praze zvýšila z 10,60 na 21,19 Kč, rovněž ve městech s více než 100 000 obyvateli došlo k poměrně razantnímu nárůstu). Vnímání nepříznivého ekonomického vývoje spolu s jeho konkrétními dopady na individuální úrovni se bezpochyby podepsalo i na struktuře odpovědí respondentů.

Lze předpokládat, že změny, ke kterým docházelo ve sledovaném období, se pravděpodobně projevily s různou intenzitou v různých socioekonomických skupinách obyvatelstva. V letech 1995 – 2001 byli respondenti v omnibusových šetřeních IVVM podle svého zaměstnání (ekonomické aktivity) kategorizováni do následujících osmi skupin: dělníci, ostatní zaměstnanci, rolníci, důchodci, ženy v domácnosti, studenti a učni, nezaměstnaní, podnikatelé. Vzhledem k nízkému zastoupení dotázaných v kategoriích rolníků, žen v domácnosti, nezaměstnaných a studentů/učňů byly tyto čtyři skupiny sloučeny do kategorie ostatní. Tato kategorie postrádá interpretační smysl, proto nebude v dalších komentářích zmiňována. Rovněž kategorie podnikatelů byla v porovnání se zbývajícími skupinami zastoupena méně (podíl osob zařazených do kategorie podnikatelů činil v průměru 8 % z celkového počtu dotázaných osob starších 18 let v jednotlivých šetřeních), nicméně vzhledem ke svému specifickému charakteru byla tato skupina pro účely dalších analýz ponechána jako samostatná kategorie. Z grafů 2 až 5 je patrné, jak v jednotlivých letech odpovídali respondenti podle druhu jejich ekonomické aktivity (zaměstnání). Vztah mezi typem ekonomické aktivity respondenta a odpovědí na otázku, zda má jeho domácnost problémy s výdaji na bydlení, se ukázal být statisticky významný v každém roce sledovaného období. Z celkového trendu (viz graf 1) vybočují zejména skupiny důchodců a podnikatelů, v jejichž případě byl podíl osob z domácností s žádnými nebo malými problémy s výdaji na bydlení v průběhu sledovaného období nejnižší v roce 1998 a již od roku 1999 se jejich podíl začal zvyšovat. V případě ostatních skupin respondentů začal

## Zatížení výdaji na bydlení z pohledu občanů

podíl osob, které uvedly, že nemají žádné nebo mají malé problémy s výdaji na bydlení, růst až od roku 2000. Rovněž je zřejmé, že mezi dělníky a důchodci byl obecně nejnižší podíl osob, které uvedly, že nemají žádné nebo jen malé problémy s výdaji na bydlení, zatímco mezi podnikateli je jejich podíl jednoznačně nejvyšší, a to v celém sledovaném období.

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

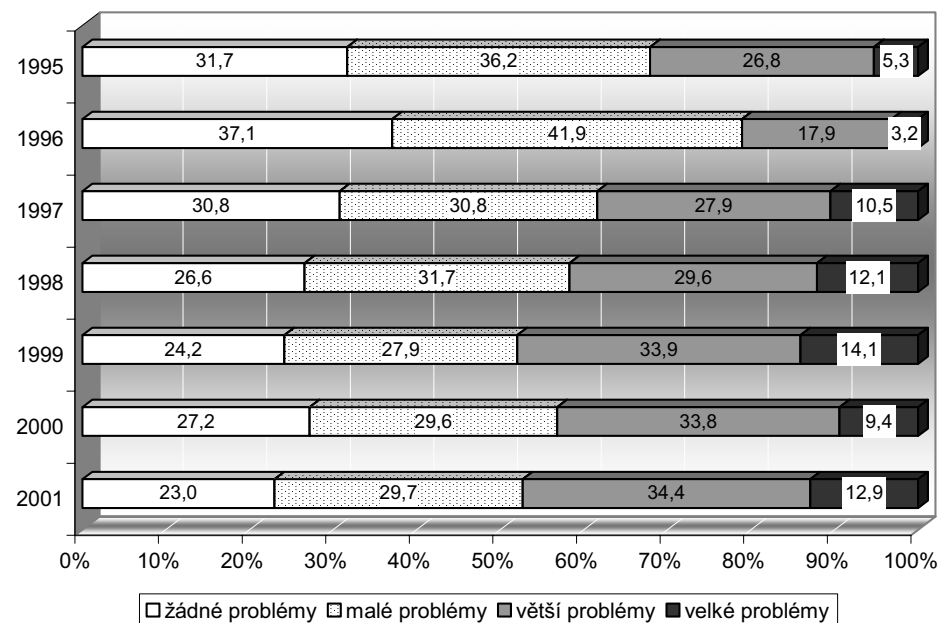


Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

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

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

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

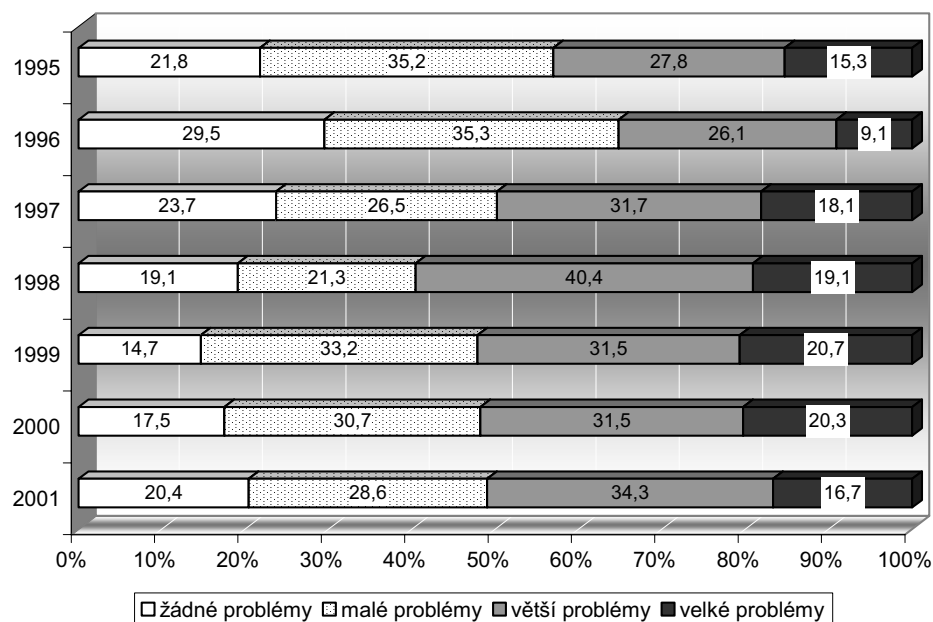


Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

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

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

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

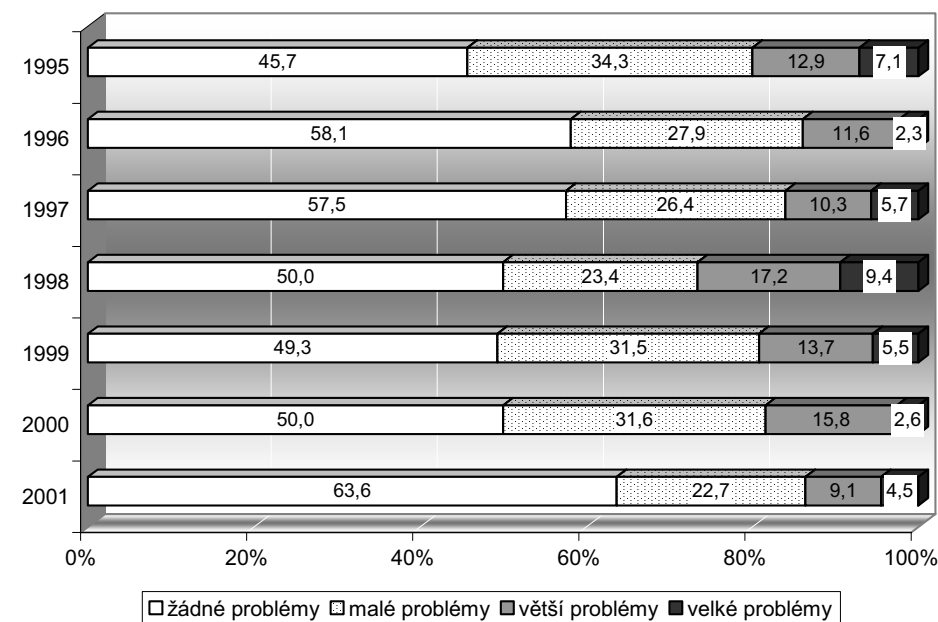


Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

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

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

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



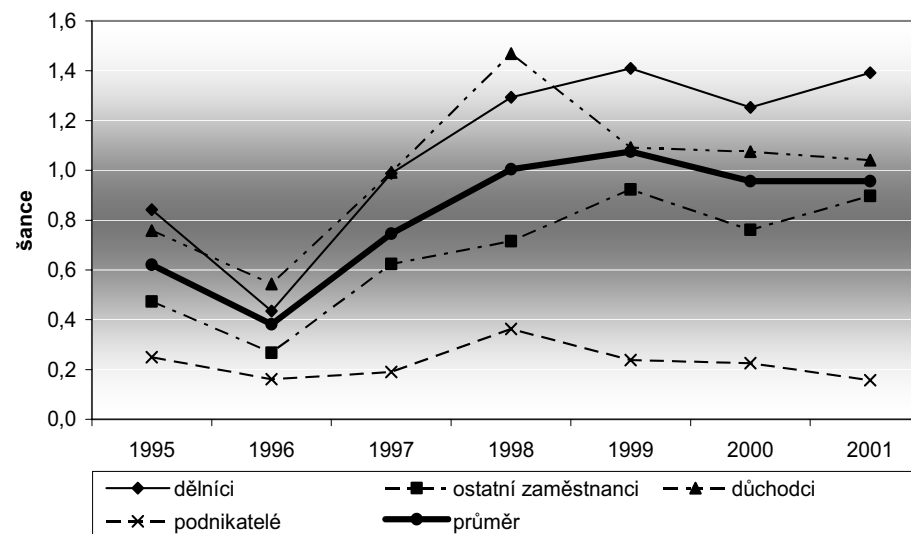
Otázka: „Pokud jde o následující výdaje Vaší domácnosti, nemáte s nimi: žádné problémy, máte malé problémy, větší problémy, velké problémy, neví/netýká se“.

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

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

Nabízí se otázka, zda se v průběhu let 1995 – 2001 významně měnila sociální struktura respondentů, kteří uváděli, že nemají žádné nebo mají jen velmi malé problémy s výdaji na bydlení vzhledem k respondentům, kteří zaznamenali větší nebo velké problémy s výdaji jejich domácnosti na bydlení. Odpověď je možné najít v grafu 6. Hodnoty vynesené v grafu udávají šance respondentů, že měli větší/velké problémy s výdaji na bydlení podle jejich ekonomické aktivity pro jednotlivé roky sledovaného období. Šance lze obecně vypočítat jako podíl pravděpodobnosti, že sledovaný jev nastal k pravděpodobnosti, že sledovaný jev nenastal. V tomto případě se tudíž hodnoty šancí rovnaly podílu procentuálního zastoupení respondentů, kteří odpověděli, že neměli žádné nebo měli pouze malé problémy s výdaji na bydlení pro jednotlivé roky a kategorie ekonomické aktivity respondenta. Z grafu je zřejmé, že jak na počátku, tak na konci sledovaného období vykazovali největší šanci větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondenti s dělnickou profesí a důchodci. Naopak, jednoznačně nejnižší byla šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení v případě podnikatelů, a to v celém sledovaném období. Dále je z grafu jednoznačně patrná skutečnost, že v roce 1995 byl rozptýlen šancí větších/velkých problémů s výdaji na bydlení s ohledem na druh ekonomické aktivity respondentů výrazně menší než v roce 2001. Jinými slovy, šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení respondentů jednotlivých kategorií ekonomické aktivity si byly v průměru podobnější v roce 1995 než v roce 2001, což indikuje skutečnost, že během sledovaného období došlo k výrazné diverzifikaci v odpovědích respondentů právě s ohledem na druh jejich ekonomické aktivity. Pozadí této diverzifikace lze rovněž vyčíst z grafu 6. Zatímco šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení vzrostla<sup>2</sup> mezi roky 1995 a 2001 pro kategorii dělníků, důchodců i ostatních zaměstnanců, pro kategorii podnikatelů se naopak nepatrně snížila. Ještě lépe jsou uvedené skutečnosti patrné z tabulky 1.

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



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

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

<sup>2</sup> Tj. vzrostl podíl osob s většími/velkými výdaji na bydlení v poměru k podílu osob s žádnými/malými problémy s výdaji na bydlení.

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

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

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

Zdroj: omnibusová šetření IVVM, vlastní výpočty.

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

Ačkoliv hodnoty uvedené v tabulce 1 vyznívají na první pohled poměrně přesvědčivě (a do jisté míry i překvapivě s ohledem na menší nárůst šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení mezi rokem 1995 a 2001 u důchodců než u ostatních zaměstnanců a dělníků), nelze učinit žádný závěr o jejich statistické významnosti. Z tohoto důvodu byla provedena logistická regrese, která měla výše popsané závěry potvrdit nebo naopak vyvrátit. Závislá proměnná vstupující do regrese nabývala dvou hodnot:

nula, jestliže respondent uvedl, že nemá žádné nebo má malé problémy s výdaji na bydlení, jedna v případě, že respondent měl větší nebo velké problémy s výdaji na bydlení. Sada vysvětlujících proměnných byla do značné míry omezena na ty proměnné, které se vyskytovaly shodně v datech všech sedmi šetření. Konkrétně bylo možno použít některé z následující množiny proměnných: druh ekonomické aktivity respondenta, vzdělání respondenta, pohlaví, věk, kraj, velikost místa respondentova bydliště a životní úroveň respondentovy domácnosti. Zcela marginálně se v datech z některého ze sedmi použitých šetření vyskytla otázka na typ domu/bytu, ve kterém respondent žije, žádné podrobnější údaje o respondentově obydlí bohužel nebyly zjišťovány. Jen zcela výjimečně se v některém roce ze sledovaného období projevila slabá statisticky významná závislost mezi věkem respondenta a odpovědí na otázku, zda má či nemá problémy s výdaji na bydlení. Vzhledem ke skutečnosti, že zařazení proměnné s údaji o věku respondentů do modelu logistické regrese nepřineslo významnou pozitivní změnu charakteristik takového modelu (zejména procenta vysvětlené variability závislé proměnné), tato proměnná do finálního modelu vůbec nevstoupila. Obdobně tomu bylo v případě proměnné pohlaví. Jisté dilema představovalo rozhodnutí o zařazení proměnné charakterizující životní úroveň respondentovy domácnosti do modelu. Vzhledem k absenci znalosti příjmové situace respondentovy domácnosti představovala tato proměnná vhodný zástupný indikátor, který jistě do značné míry souvisí s příjmovou úrovní domácnosti respondenta. Na jedné straně vstup této proměnné do modelu přinesl poměrně významné zlepšení jeho statistických vlastností, na druhé straně se však naprosto stíraly rozdíly mezi typy ekonomické aktivity respon-

dentů. Vzhledem k podezření na možnou kolinearitu mezi oběma proměnnými (tj. životní úrovní respondentovy domácnosti a typem ekonomické aktivity respondenta) a sledovaným cílem (tj. snahou prokázat, zda v průběhu sledovaného období docházelo k významným změnám ve struktuře odpovědí respondentů s ohledem na jejich sociální postavení/typ ekonomické aktivity) nakonec životní úroveň domácnosti do výsledného modelu nebyla zařazena. V tabulce 2 jsou uvedeny parametry výsledného modelu, tj. hodnoty šancí a dosažené hladiny významnosti pro všechny proměnné.

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

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

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

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

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

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

Typ ekonomické aktivity respondenta byl dalším významným predikátorem skutečnosti, zda byl respondent nucen čelit větším/velkým problémům s výdaji na bydlení či nikoliv. Z hodnot šancí v tabulce je patrné (pomineme-li těžko interpretovatelnou kategorii ostatní), že v průměru nejvyšší šanci větších/velkých problémů s výdaji na bydlení v porovnání s kategorií podnikatelů zaznamenali důchodci (více než trojnásobná), dále pak domácnosti dělníků a ostatních zaměstnanců. Ještě podstatnější informací je však skutečnost, že v průběhu sledovaného období se statisticky významně změnila šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení dělníků a ostatních zaměstnanců v porovnání s referenční kategorií podnikatelů. Lze říci, že s každým dalším rokem (počínaje rokem 1995) se šance větších/velkých problémů s výdaji na byd-



lení dělníků zvyšovala, vzhledem ke kategorii podnikatelů, 1,158 krát, při nezměněných hodnotách ostatních proměnných. Prakticky totéž platí i pro kategorii ostatních zaměstnanců, u nichž však šance větších/velkých problémů s výdaji na bydlení rostla, v porovnání s kategorií podnikatelů, nepatrně pomaleji.

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

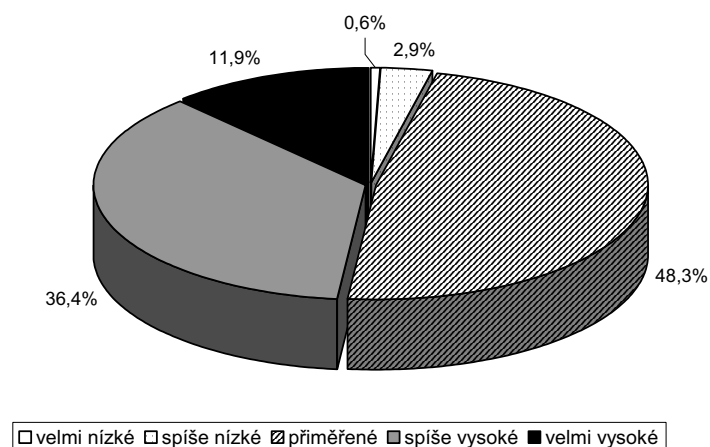
## 4.2 Postoje k výši celkových výdajů na bydlení

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

V průběhu roku 2001 realizoval tým Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR rozsáhlé šetření postojů české populace k problematice bydlení. Výzkum *Postoje k bydlení v ČR 2001* byl proveden na vzorku více než 3 500 respondentů starších 18 let. Výběr dotazovaných byl proveden metodou kvótního výběru, přičemž kvótní znaky zahrnovaly: věk, vzdělání, velikost místa bydliště a částečně právní důvod užívání domu/bytu respondenta. S ohledem na tyto charakteristiky je výběrový soubor reprezentativním vzorkem české populace. Sběr dat provedla ve všech velikostních pásmech obcí agentura STEM, výzkum finančně podpořily Grantová agentura Akademie věd České republiky (grant č. S7028004) a Ministerstvo pro místní rozvoj. Respondenti byli formou standardního rozhovoru dotazováni na spokojenost se svým současným bydlením a situací v oblasti bydlení v ČR obecně, názory na finanční dostupnost bydlení, postoje k černému trhu s byty, k bytové politice státu, srovnání současné situace v oblasti bydlení se stavem před rokem 1989 a na řadu dalších tématických okruhů. Mapovány byly rovněž dosavadní i zamýšlené budoucí „dráhy bydlení“ (stěhování) českých domácností.

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

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



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

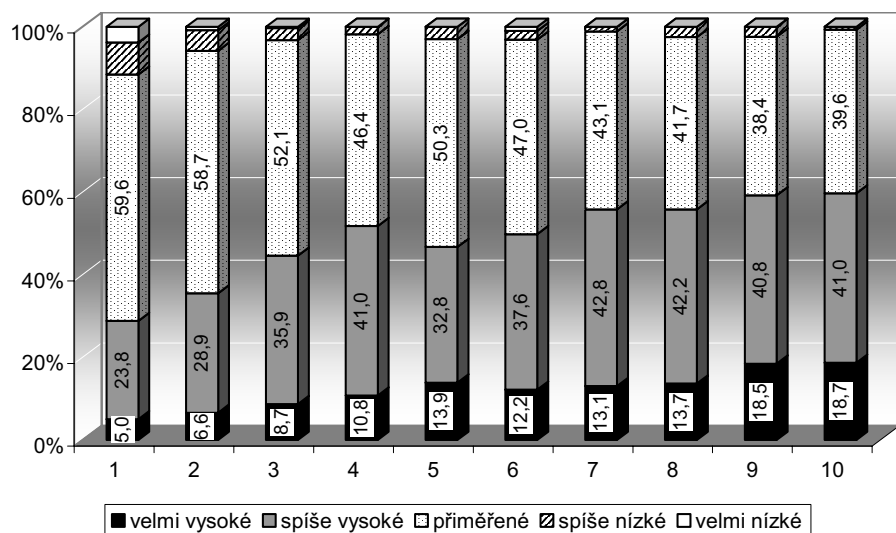
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 299.

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

Závislost mezi výši výdajů respondentovy domácnosti na bydlení a odpovědí respon-

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

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



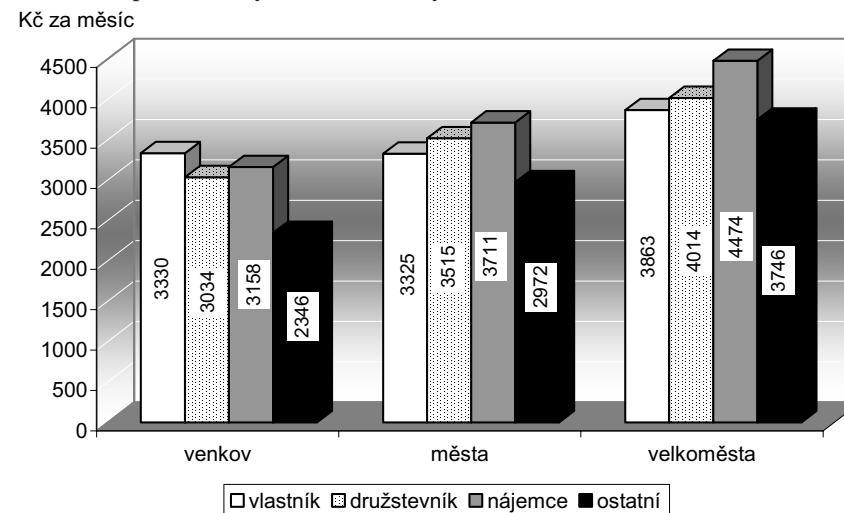
Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

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

Věnujme se nejprve kategorii výdajů domácností na bydlení a faktorům, které ovlivňují jejich výši. Existuje závislost mezi právním důvodem užívání domu/bytu a výší celkových výdajů, které domácnost vydá měsíčně v průměru za bydlení. Pokud uvažujeme tři základní kategorie právního důvodu užívání domu/bytu – vlastnictví (ať už rodinných domů nebo bytů v osobním vlastnictví), kolektivní vlastnictví (členové družstev nebo jiných právnických osob fungujících na podobném principu jako družstva), nájemní poměr a ostatní právní formy užívání (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách, osoby žijící v domech s pečovatelskou službou a osoby s jiným právním důvodem užívání), pak v průměru nejvyšších absolutních výdajů na bydlení dosahují nájemníci, následují družstevníci, osoby s ostatním právním důvodem užívání a vlastníci (viz graf 9). Statisticky významně se však liší pouze absolutní průměrné výdaje na bydlení nájemníků a vlastníků, které jsou u první jmenované skupiny výrazně vyšší. V průměru nejvyšší celkové měsíční výdaje domácností na

bydlení relativizované na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu platí osoby s ostatním právním důvodem užívání, následují nájemníci, družstevníci a s poměrně značným odstupem vlastníci. Rozdíly ve výši výdajů na bydlení přepočtených na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu jsou statisticky významné mezi všemi formami právního důvodu užívání domu/bytu s výjimkou nájemníků a družstevníků. Obdobně je tomu v situaci, kdy celkové výdaje na bydlení vztáhneme k počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností. Navíc se ukazuje (viz graf 10), že porovnáme-li výši pravidelných celkových výdajů na bydlení přepočtených na m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností pro jednotlivé velikostní kategorie obcí, v průměru nejvyšších výdajů dosahují všude osoby s jiným právním důvodem užívání domu/bytu následované nájemníky, družstevníky a vlastníky.

Graf 9: Průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení v roce 2001 podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu

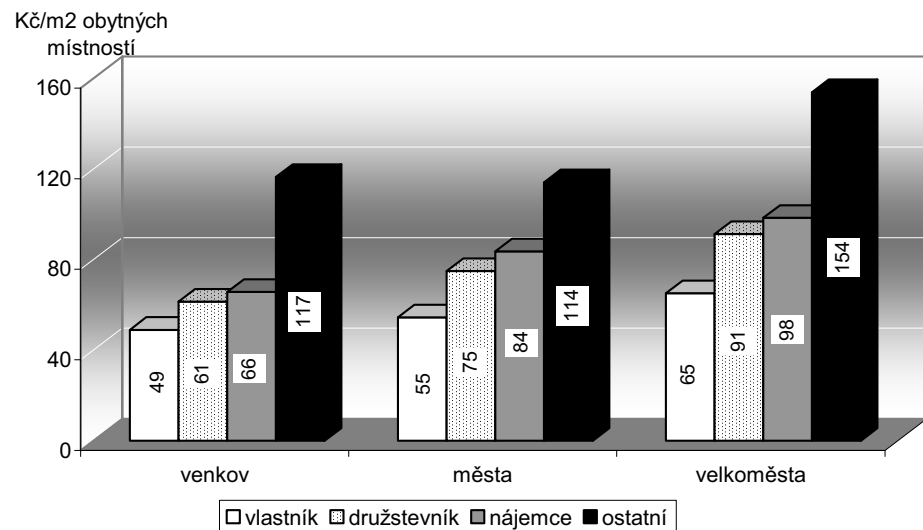


Otázky: Jak vysokou celkovou částku vydává měsíčně Vaše domácnost v průměru na bydlení? Jak vysokou celkovou částku vydala Vaše domácnost na bydlení za poslední rok? (Přepočteno na průměrné měsíční výdaje).

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

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 2 799.

Graf 10: Průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení v roce 2001 přepočtené na m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu

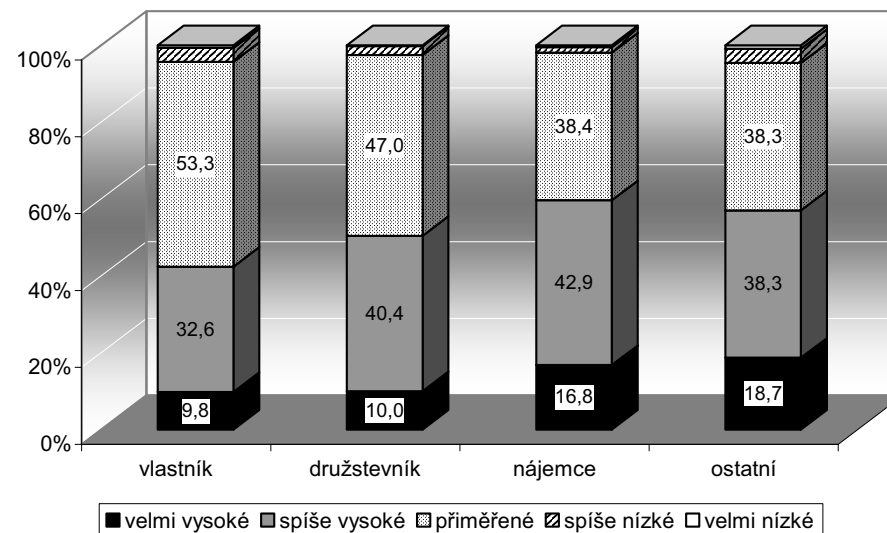


Otázky: Jak vysokou celkovou částku vydává měsíčně Vaše domácnost v průměru na bydlení. Jak vysokou celkovou částku vydala Vaše domácnost na bydlení za poslední rok? Jaká je celková podlahová plocha všech obytných místností (pokojů) ve Vašem bytě/domě?

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

Jestliže nejvyšších výdajů na bydlení dosahují v průměru nájemníci a bylo prokázáno, že s rostoucími výdaji na bydlení se zvyšuje i podíl respondentů, kteří hodnotí celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké, pak by se dalo logicky předpokládat, že mezi nájemníky bude vyšší podíl osob s takovým názorem. Jak je patrné z grafu 11, skutečně nejvyšší podíl osob, které odpověděly, že se jim celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako spíše nebo velmi vysoké, najdeme mezi nájemníky (59,7 %). Obdobného názoru je 57 % osob s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu, 50,4 % družstevníků a pouze 42,4 % vlastníků.

Graf 11: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na právní formu užívání domu/bytu

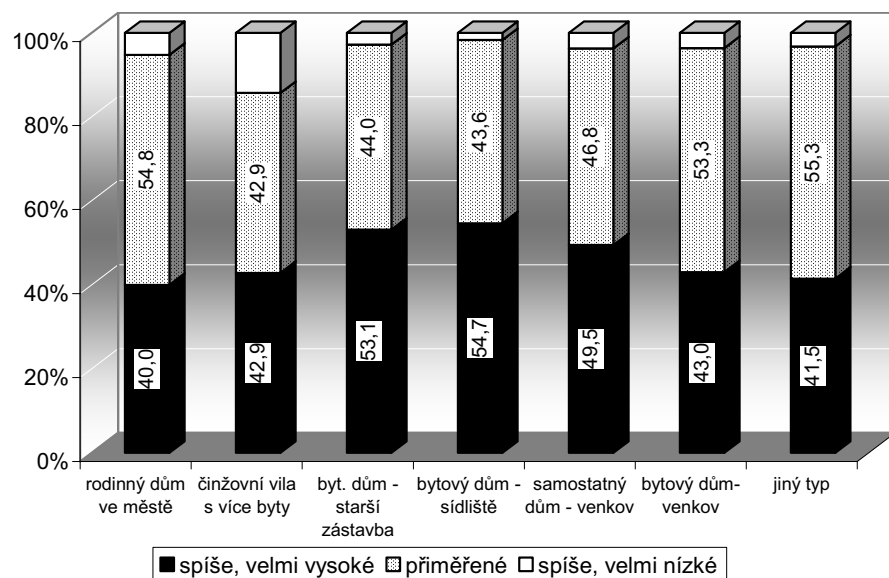


Otázka: Pravidelné celkové výdaje na bydlení se Vám vzhledem k příjmům Vaší domácnosti jeví jako: (velmi nízké, spíše nízké, přiměřené, spíše vysoké, velmi vysoké).

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

S právním typem užívání domu/bytu úzce souvisí typ zástavby, ve které se nachází obydlí, v němž respondentova rodina žije. Z grafu 12 je zřejmé, že respondenti, kteří považují pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti za spíše nebo velmi vysoké, bydlí ve větší míře v bytových domech na sídlištích a bytových domech ve starší blokové zástavbě v porovnání s ostatními typy zástavby. V těchto typech domů jsou obvykle lokalizovány nájemní byty, potvrzují se tedy výše uvedené závěry o vztahu mezi právní formou užívání domu/bytu a názorem na přiměřenost výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti. Zda má na strukturu odpovědí na hodnocenou otázku významný vliv samotný typ zástavby lze zjistit tak, že budeme zkoumat, zda existují rozdíly mezi respondenty s určitým právním důvodem užívání domu/bytu žijícími v různých typech zástavby.

**Graf 12: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na typ zástavby, v němž je situováno obydlí respondentovy domácnosti**



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

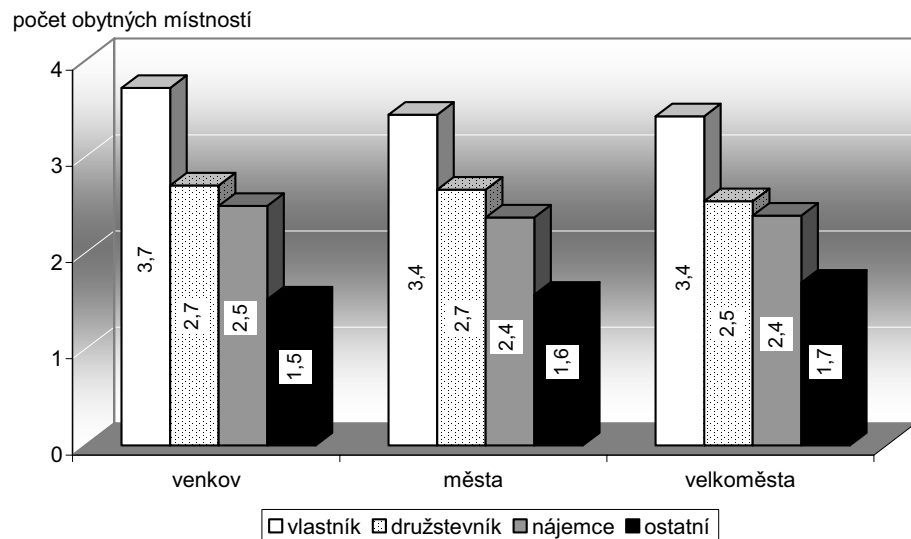
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 279.

Vyloučíme-li vliv právního důvodu užívání domu/bytu, pak lze říci, že statisticky významná závislost mezi typem zástavby a názorem na výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vztahených k příjmům respondentovy domácnosti se potvrzuje pouze v kategoriích vlastníků a nájemníků. Mezi vlastníky se vyskytuje nápadně vyšší podíl respondentů hodnotících celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům své domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké mezi obyvateli samostatných domů na venkově, výrazně méně, v porovnání s respondenty z jiných typů zástavby, je jich naopak mezi majiteli rodinných domů ve městech. Respondenti, kteří uvedli, že jim pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti připadají jako velmi nebo spíše nízké, jsou více zastoupeni mezi vlastníky, kteří obývají činžovní

vily s více byty. Mezi nájemníky hodnotili častěji své pravidelné výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké ti respondenti, kteří žijí v bytových domech na sídlištích v porovnání s nájemníky z ostatních typů zástavby.

Pravidelné celkové výdaje na bydlení respondentovy domácnosti se liší rovněž v závislosti na velikosti obce, v níž se nachází jeho bydliště. Seřadíme-li respondenty vzestupně podle výše celkových výdajů na bydlení jejich domácností a následně je rozdělíme do deseti stejně početných skupin (decilů) tak, že v první skupině (prvním decilu) jsou respondenti z domácností s nejnižšími výdaji a v poslední skupině (desátém decilu) respondenti z domácností s nejvyššími výdaji na bydlení, pak z porovnání decilových skupin s kategoriemi velikosti obce vyplývá, že čím vyšší je počet obyvatel obce, tím více jsou zastoupeny vyšší decilové skupiny. Jinými slovy, respondenti s vyššími výdaji na bydlení (ať už uvažujeme výdaje v absolutní výši nebo relativní v přepočtu na m<sup>2</sup> celkové plochy domu/bytu) jsou podle dat výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* více zastoupeni v obcích s větším počtem obyvatel. Porovnáme-li, jak respondenti jednotlivých velikostních kategorií obcí hodnotí pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti, jsou rozdíly mezi obcemi s různým počtem obyvatel na hraně statistické významnosti. Uvažujeme-li však méně podrobné členění podle velikosti respondentova bydliště (venkov – obce do 5 000 obyvatel, města – od 5 000 do 100 000 obyvatel a velkoměsta nad 100 000 obyvatel), pak se již statisticky významné rozdíly projevují. Jak ukazují grafy 13 a 14, takto definované velikostní kategorie obcí se statisticky významně neliší z hlediska průměrného počtu obytných místností a průměrné obytné plochy domů/bytů respondentů s různým právním důvodem užívání domu/bytu. Jinými slovy, důvodem zjištěných názorových rozdílů mezi respondenty různých velikostních kategorií obcí není odlišná struktura bytového fondu z hlediska počtu obytných místností či průměrné obytné plochy.

Graf 13: Průměrný počet obytných místností (pokojů) podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu

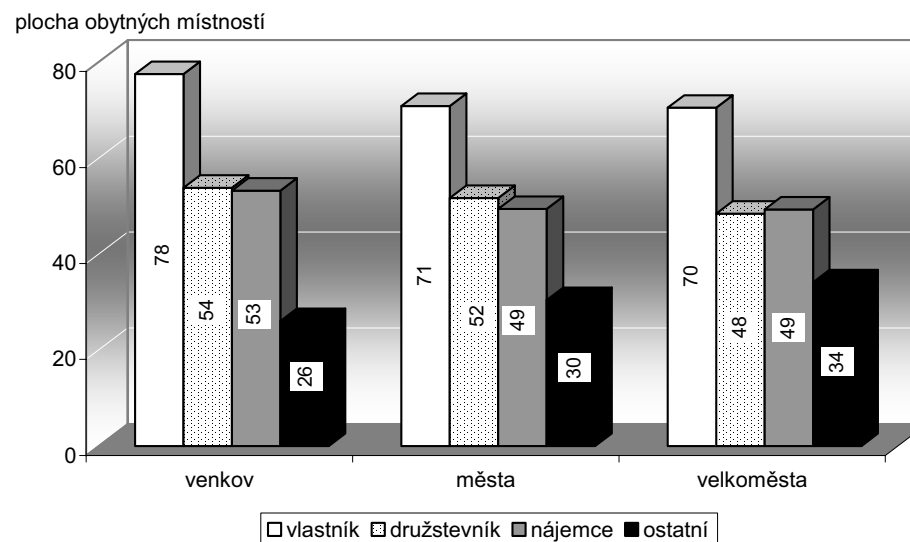


Otázka: Kolik obytných místností (pokojů) má Váš byt/dům (mimo kuchyň, koupelnu, záchod, předstíh, sklep, spíž a ostatní příslušenství)?

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

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001. N = 3 338.

Graf 14: Celková podlahová plocha obytných místností podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu



Otázka: Jaká je celková podlahová plocha všech obytných místností (pokojů) ve Vašem bytě/domě?

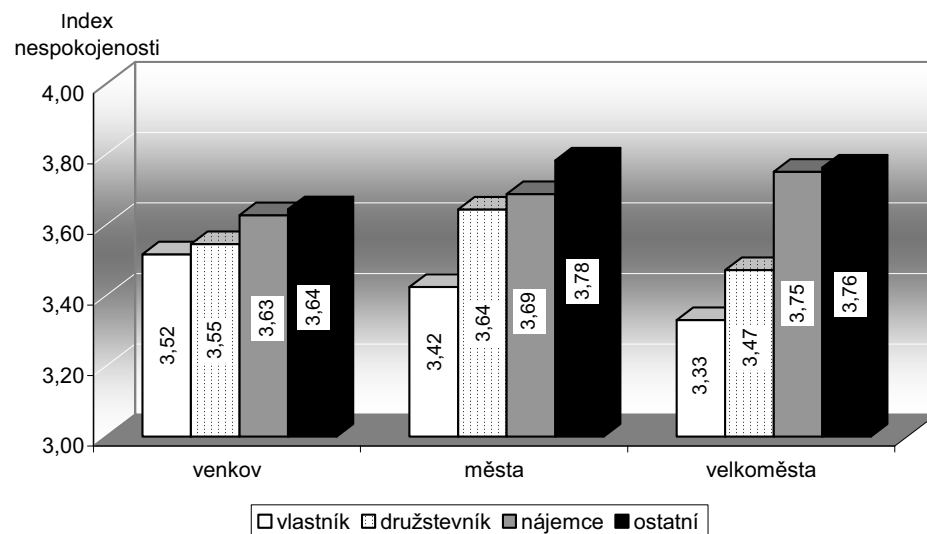
Velikost místa bydliště – venkov (do 5 000 obyvatel), město (5 000 – 100 000 obyvatel), velkoměsto (více než 100 000 obyvatel).

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001. N = 3 147.

Zatímco mezi respondenty žijícími v obcích s méně než 5 000 obyvateli se průměrné známky („index nespokojenosti“ – viz graf 15), kterými ohodnotili celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti, neliší podle právního vztahu k domu/bytu, ve městech a velkoměstech jsou již patrné statisticky významné rozdíly mezi respondenty s odlišným typem právního vztahu k domu/bytu. Významně nižší hodnoty indexu nespokojenosti vykazují zejména vlastníci v porovnání s nájemníky a osobami s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu.



Graf 15: Subjektivní vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti – podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu (Index nespokojenosti - čím vyšší číslo, tím silnější pocit, že výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům vysoké)



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

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

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

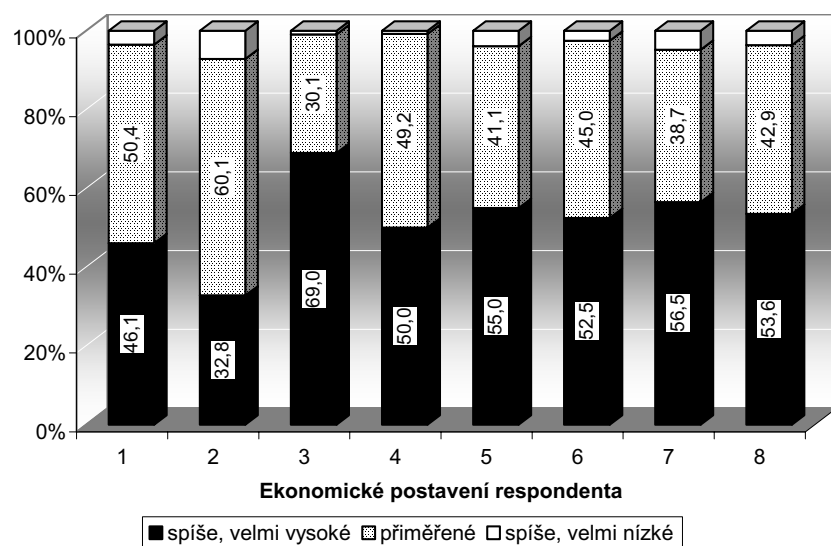
**Shrnutí:** Při hledání odpovědi na otázku, jaké faktory ovlivňují názory respondentů na výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti, se prokázala nepřilíš překvapivá skutečnost, že lidé s vyššími výdaji na bydlení častěji uváděli, že se jim vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako spíše nebo velmi vysoké. Ukázalo se, že nejvyšších absolutních výdajů na bydlení dosahují v průměru nájemníci následovaní družstevníky, nejvyšších relativních výdajů na bydlení (přepočtených na m<sup>2</sup>) pak jednoznačně osoby s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách apod.) následované nájemníky, a to bez ohledu na velikost bydliště. Ačko-

liv právní důvod užívání domu/bytu úzce souvisí s typem zástavby, bylo zjištěno, že za vysoké považují výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti zejména obyvatelé samostatných rodinných domů na venkově mezi vlastníky a obyvatelé bytových domů na sídlištích mezi nájemníky. Podařilo se rovněž prokázat, že lidé ve větších obcích hodnotí častěji výdaje na bydlení v poměru k příjmům své domácnosti jako vysoké a že tento jev není důsledkem odlišné struktury bytového fondu ve městech a na vesnicích.

Již bylo zmíněno, že existuje velmi těsný pozitivní vztah mezi výší celkových příjmů respondentovy domácnosti a počtem členů této domácnosti. Jestliže s rostoucími příjmy domácnosti klesá pravděpodobnost, že respondent celkové výdaje na bydlení ohodnotí jako spíše nebo velmi vysoké, pak by se obdobná závislost měla projevit i s rostoucím počtem ekonomicky aktivních členů. Vzhledem ke skutečnosti, že v rámci výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* nebyli respondenti přímo tázáni na celkový počet ekonomicky aktivních členů v domácnosti, byl jejich počet určen následujícím algoritmem. Celkový počet členů domácnosti byl snížen o počet nezletilých dětí, počet členů domácnosti starších 55 let o nichž lze předpokládat, že jsou v důchodu (samozřejmě s rizikem zahrnutí pracujících důchodců nebo osob, které doposud do důchodu neodešly), a o osobu respondenta v případech, kdy respondent sám sebe označil za nezaměstnaného, invalidního nebo jiného důchodce (nikoliv starobního), za osobu v domácnosti nebo na mateřské dovolené, studenta či učně nebo pomáhajícího člena domácnosti. Skutečně se potvrzuje, že čím vyšší je počet ekonomicky aktivních členů respondentovy domácnosti, tím menší je pravděpodobnost, že respondent bude hodnotit pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké. Výjimku tvoří respondenti z domácností se třemi ekonomicky aktivními osobami, mezi nimiž označil celkové výdaje na bydlení za spíše nebo velmi vysoké větší podíl osob, než mezi respondenty z domácností s jednou nebo dvěma ekonomicky aktivními osobami. Příčin této skutečnosti může být řada – nedostatečně přesným odhadem počtu ekonomicky aktivních členů domácností počínaje, přes specifickou strukturu právní formy užívání domů/bytů u této skupiny respondentů, výrazně vyšší průměrné výdaje na bydlení, atd. Žádné z obou posledně jmenovaných vysvětlení se však po ověření na datech neukázalo jako dostatečně průkazné.

Příjmovou úroveň domácnosti a tudíž zprostředkovaně i hodnocení výše celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům neovlivňuje pouze počet ekonomicky aktivních osob, ale i druh ekonomické aktivity členů domácnosti. V datovém souboru z výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* je uvedeno ekonomické postavení pouze dotazované osoby, nikoliv dalších členů domácnosti. Z provedených analýz vyplynulo, že existuje poměrně významná závislost mezi ekonomickým postavením respondenta a jeho odpovědí na otázku, jak hodnotí pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti. Situaci zachycuje graf 16.

Graf 16: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na ekonomické postavení respondenta



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

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

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

Patrné je zejména výsadní postavení respondentů z kategorie soukromníků, podnikatelů nebo svobodných povolání na jedné straně a nezaměstnaných respondentů na straně druhé. Zatímco v rámci první jmenované skupiny je podíl těch, kterým se celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako spíše nebo velmi vysoké nejmenší, mezi nezaměstnanými respondenty je jejich podíl naopak jednoznačně nejvyšší. Vysoký podíl respondentů hodnotících celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům jako spíše nebo velmi vysoké najdeme rovněž mezi skupinou důchodců (jak starobních, tak invalidních a ostatních). Jestliže do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí na otázku hodnotící výši celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti zahrneme kromě ekonomické aktivity respondenta i výši příjmů domácnosti, pak je vliv ekonomické aktivity na hraně statistické významnosti. V situaci, kdy do modelu přidáme ještě typ právní formy užívání domu/bytu, druh ekonomické aktivity respondenta již nemá statisticky významný vliv na skutečnost, jak respondenti hodnotí výši celkových pravidelných výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti.

Struktura odpovědí respondentů na otázku o výši celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům jejich domácnosti se zdá být do jisté míry i regionálně diferencovaná. Vezmeme-li v úvahu alespoň hrubé členění podle současných krajů (vyšších územně správních celků), pak se z hlediska rozložení odpovědí respondentů zdá být zajímavý zejména kraj Karlovarský a Ostravský na jedné straně a kraj Královéhradecký a Jihlavský na straně druhé. Respondenti z Karlovarského a Ostravského kraje uváděli výrazně častěji, v porovnání s obyvateli ostatních krajů, že pravidelné celkové výdaje na bydlení se jim vzhledem k příjmům jejich domácnosti jeví jako spíše nebo velmi vysoké a naopak méně byli v těchto krajích zastoupeni respondenti zastávající názor o přiměřenosti celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti. V případě druhých dvou zmiňovaných krajů (Královéhradeckého a Jihlavského) byli naopak podstatně častěji zastoupeni respondenti hodnotící celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako přiměřené a méně často respondenti, podle jejichž názoru jsou celkové výdaje na bydlení v poměru k příjmům jejich domácnosti spíše nebo velmi vysoké. Vysvětlení, proč právě v těchto regionech respondenti odpovídali na hodnocenou otázku jinak než v ostatních krajích, lze hledat v odlišné struktuře bytového fondu, resp. právního důvodu užívání domu/bytu a odlišné příjmové úrovni domácností jednotlivých krajů. Velmi uspokojivě toto vysvětlení vyznívá zejména pro

kraje Ostravský a Jihlavský. V Ostravském kraji je výrazně podprezentována kategorie vlastníků (tj. osob, které jsou vlastníky domu/bytu, v němž žijí, nebo členy domácnosti takových osob) a naopak jsou zde čteněji zastoupeni respondenti v nájemním poměru a družstevníci (kolektivní vlastníci), tedy osoby, které vykazují v průměru nejvyšší výdaje na bydlení. V porovnání s ostatními kraji se současně v Ostravském regionu ve větší míře vyskytují domácnosti s nejnižšími příjmy a méně často domácnosti s příjmy spadajícími do nejvyšších příjmových kategorií. Kraj Karlovarský se však ani v jedné z těchto charakteristik (zastoupení respondentů podle různých právních forem užívání domu/bytu a výše celkových příjmů domácností) výrazně neliší od ostatních krajů. V Jihlavském kraji se naopak nápadně častěji vyskytují vlastníci domů/bytů a výrazně méně jsou zastoupeni, v porovnání s ostatními kraji, družstevníci, nájemníci a osoby s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Naopak, podíl nízkopříjmových domácností je v tomto kraji spíše nižší. Kraj Královéhradecký mezi ostatními kraji nijak nevybočuje z průměru, pokud jde o zastoupení různých právních forem užívání domu/bytu, pouze příjmová hladina domácností je zde nepatrně vyšší.

Při zkoumání individuálních charakteristik, které mohou ovlivňovat rozhodování respondentů při zařazování hodnoty pomyslného podílu výdajů na bydlení k celkovým příjmům domácnosti do jedné z možných kategorií odpovědí na hodnocenou otázku, se významným faktorem ukázalo být převažující ekonomické dogma, které respondent zastává. Ve výzkumu nebyla zahrnuta přímá otázka, kam by respondent sám sebe zařadil z hlediska zastávané ekonomické doktríny na škále mezi liberalismem a paternalismem, avšak pro účely aproximace rozdělení respondentů na zastánce liberalismu a paternalismu bylo možno využít řady jiných otázek. Konkrétně byly použity dvě baterie otázek, z nichž první zkoumala názory respondentů na státní regulaci cen na trhu s byty<sup>3</sup> a druhá názory na některé obecné povinnosti státu<sup>4</sup>. Všechny otázky byly kódovány „stejným směrem“, nízké hodnoty (1 a 2) ve všech případech znamenaly spíše paternalistický názor respondenta (aktivní úloha státu nejen na trhu s bydlením), vysoké hodnoty (3 a 4) naopak indikovaly spíše liberální postoj. Na základě odpovědí respondentů na těchto 15 otázek byl vypočten tzv. index ekonomického přesvědčení respondenta<sup>5</sup>. Čím nižší byla hodnota indexu pro určitého respondenta, tím více se z hlediska svého ekonomického přesvědčení blížil k paternalismu, čím vyšší hodnota indexu, tím liberálnější názor zastával. Mezi takto odhadnutým ekonomickým přesvědčením respondenta a názorem na výši pravidelných celkových výdajů

na bydlení vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti se projevila významná závislost, kterou potvrzují údaje v tabulce 3.

<sup>3</sup> Respondenti byli tázáni, zda by měl stát regulovat ceny stavebních materiálů, ceny pozemků, ceny domů a bytů při jejich prodeji, výši nájemného, výši poplatků za energie spojené s bydlením (elektrina, plyn, teplo), výši poplatků za vodné a stočné. Přípustné odpovědi byly: rozhodně ano, spíše ano, spíše ne, rozhodně ne, odmítl(-a), nevím/nemohu posoudit.

<sup>4</sup> Zda by obecně mělo patřit k povinnostem státu: zajistit práci pro každého, kdo o práci má zájem; regulovat ceny; zabezpečovat základní zdravotní péči pro nemocné; zabezpečovat slušný životní standard pro staré lidi; zajišťovat přemyslu pomoc potřebnou k jeho růstu; zabezpečovat slušný životní standard nezaměstnaným; snížit rozdíly v příjmech mezi bohatými a chudými; poskytnout finanční pomoc vysokoškolským studentům z rodin s nízkými příjmy; zabezpečit slušné bydlení pro ty, kdo si je nemohou dovolit. Škála možných odpovědí byla totožná jako u výše uvedené baterie otázek.

<sup>5</sup> Hodnota indexu byla pro každého respondenta vypočtena jako prostý aritmetický průměr kódů jeho odpovědí na obě výše uvedené baterie otázek.

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

## Test of Between-Subject Effects

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

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

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

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

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

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

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

Hodnoty uvedené ve sloupci označeném (Sig.) udávají hladinu významnosti, na které jednotlivé vysvětlující proměnné přispívají k vysvětlení variability závislé proměnné. Jestliže (Sig) je menší než 0,05, pak proměnná na hladině významnosti 95 % přispívá k vysvětlení variability závislé proměnné.

K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001.*

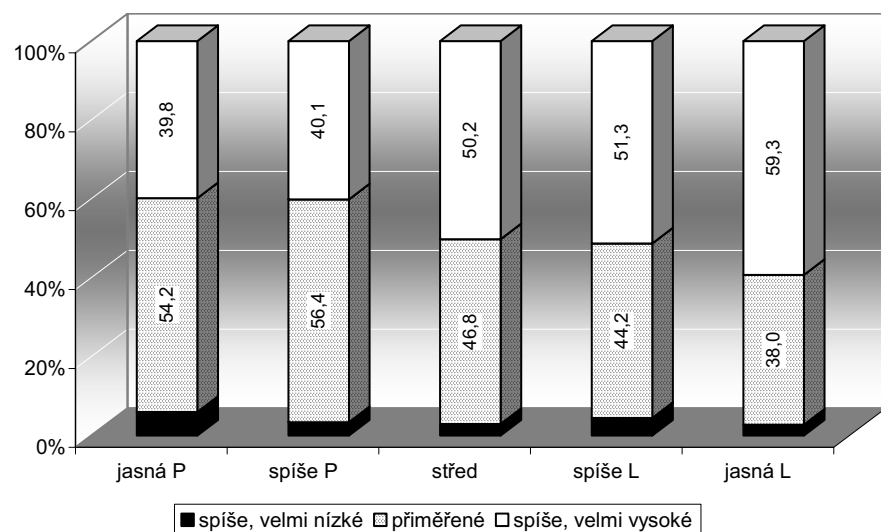
Z tabulky je zřejmé, že zařazení respondenta na škále liberalismus – paternalismus hraje významnou roli při vysvětlení variability odpovědí na otázku hodnotící výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmu domácnosti. Současně je nutno podotknout, že existuje silná vazba mezi ekonomickým přesvědčením respondenta a právním důvodem užívání domu/bytu. Průměrná hodnota indexu ekonomického přesvědčení je mezi vlastníky významně vyšší než mezi nájemníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Vlastníci jsou tedy v průměru orientovaní liberálněji v porovnání s nájemníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Průměrná hodnota indexu ekonomického přesvědčení družstevníků se významně neliší od respondentů ostatních kategorií právního důvodu užívání domu/bytu. Jak rovněž dokládá tabulka 3, závislost mezi hodnocením výše výdajů na

bydlení v poměru k příjmům domácnosti a zařazením respondentů na škále liberalismus – paternalismus přetrvává i v případě, kdy do modelu zahrneme proměnnou charakterizující právní druh užívání domu/bytu. Jinými slovy, ekonomické přesvědčení respondenta má vliv na to, jak hodnotí výši pravidelných celkových výdajů na bydlení, ať už se jedná o vlastníka, družstevníka, nájemníka nebo osobu s jiným právním důvodem užívání domu/bytu. Zařazení respondentů mezi liberály, resp. paternalisty souvisí i s příjmovou úrovní respondentovy domácnosti. Kladná a statisticky významná hodnota korelačního koeficientu mezi indexem ekonomického přesvědčení a kategoriemi celkového čistého měsíčního příjmu domácností značí, že mezi oběma proměnnými existuje pozitivní závislost. Údaje v tabulce 3 potvrzují, že i výše celkového čistého příjmu domácnosti ovlivňuje variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak

vnímají výši celkových výdajů na bydlení, a to i bez ohledu na jejich uživatelské postavení a ekonomické přesvědčení.

Souvislost mezi politickou orientací respondenta a hodnocením výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti je zřejmá a vyplývá z výše uvedeného. Respondenti hodnotící své výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké se řadí spíše nalevo od pomyslného středu na škále pravice – levice, mezi respondenty, kteří se hlásí spíše k pravici, se mnohem častěji vyskytují osoby, které považují výdaje na bydlení za přiměřené nebo nízké vzhledem k příjmům své domácnosti. Situaci zachycuje graf 17.

**Graf 17: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na politickou orientaci respondenta**



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

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

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

*Shrnutí: Hodnocení výše celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti pochopitelně ovlivňuje i příjmová situace domácnosti související s počtem ekonomicky aktivních osob a typem ekonomické aktivity členů domácnosti. Zatímco vliv počtu ekonomicky aktivních členů nebylo možno zcela jednoznačně prokázat, nápadně vysoký počet osob hodnotících výdaje na bydlení jako vysoké najdeme mezi nezaměstnanými osobami a důchodci, zatímco mezi podnikateli, soukromníky a osobami se svobodným povoláním jsou naopak čteněji zastoupeni ti, kteří považují výdaje na bydlení v poměru k příjmům za přiměřené nebo nízké. Osoby s vyššími příjmy jsou rovněž mnohem častěji liberálnějšího smýšlení než lidé s nízkými příjmy a jsou tudíž i více zastoupeni mezi voliči pravicově orientovaných politických stran.*

Zatímco věk respondenta se ukázal být naprosto nevýznamným faktorem z hlediska hodnocení přiměřenosti výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti, v případě vzdělání se již jistě statisticky významné rozdíly projeví. Ukazuje se, že mezi osobami s vysokoškolským vzděláním považuje pravidelné celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti za spíše či velmi nízké nebo přiměřené výrazně vyšší podíl respondentů než mezi osobami s nižším dosaženým vzděláním. Svou roli pochopitelně hraje skutečnost, že domácnosti respondentů s vysokoškolským vzděláním dosahují v průměru vyšších příjmů než domácnosti méně vzdělaných osob. Mezi osobami se základním vzděláním a vyučenými naopak významně vyšší podíl



respondentů ohodnotil celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům své domácnosti jako spíše nebo velmi vysoké. Vliv vzdělání na hodnocení výše celkových výdajů na bydlení přetrvává i při zohlednění právního vztahu k domu/bytu, v němž respondenti žijí (projevuje se tedy i v rámci kategorií vlastníků, nájemníků a družstevníků). Jestliže však vezmeme v úvahu současně vliv právního vztahu k domu/bytu i příjmovou úroveň domácností, pak se již vzdělání jako faktor diferencující respondenty podle jejich odpovědi na otázku hodnotící výši pravidelných celkových výdajů na bydlení k příjmům domácnosti ukazuje jako statisticky nevýznamné.

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

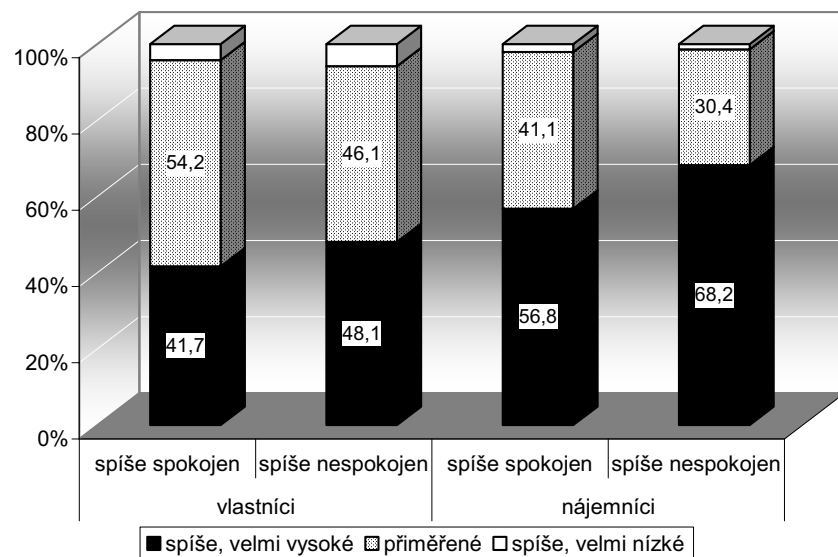
Zajímavou informací může být rovněž odpověď na otázku, zda osoby, které jsou v průměru celkově více spokojené se svým bydlením, hodnotí také výdaje na bydlení „pozitivněji“ (tj. jako přiměřené nebo spíše nízké, nízké) v porovnání s těmi, kdo jsou se svým současným bydlením celkově spíše nespokojeni. Pochopitelně, že v hodnocení celkové spokojenosti respondentů s bydlením se alespoň částečně promítá i fakt, nakolik je jejich současné bydlení finančně zatěžuje. Na druhou stranu osoby, které jsou po všech ostatních stránkách velmi spokojeny se svým současným bydlením, jsou pravděpodobně více ochotny tolerovat případné vyšší finanční nároky, které klade na jejich rodinný rozpočet a ohodnotit tyto nároky jako přiměřené. Obě proměnné tudíž na sobě nejsou zcela nezávislé, avšak směr závislosti v tomto případě není jednoznačný. Mezi respondenty, kteří jsou se svým bydlením spíše spokojeni<sup>6</sup>, je skutečně výrazně vyšší podíl těch respondentů, kteří považují pravidelné celkové výdaje na bydlení za přiměřené, zatímco mezi respondenty, kteří jsou se svým současným bydlením spíše nespokojeni<sup>7</sup>, je významně vyšší podíl osob hodnotících celkové výdaje na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako spíše či velmi vysoké. Jelikož se svým současným bydlením jsou v průměru nejvíce spokojeni vlastníci (viz např. Lux 2002), jejichž pravidelné celkové výdaje na bydlení jsou v průměru nejnižší a příjmy naopak nejvyšší, je třeba ověřit platnost hypotézy o vlivu celkové spokojenosti s bydlením na hodnocení výše celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti pro jednotlivé kategorie právního důvodu užívání domu/bytu. V případě vlastníků je zmíněná závislost na hraně statistické významnosti (hovoříme-li o 95 % hladině významnosti), nicméně se skutečně zdá, že respondenti spíše spokojení se současným bydlením hodnotí i celkové výdaje na bydlení častěji jako přiměřené a méně často jako spíše nebo velmi vysoké v porovnání s těmi vlastníky, kteří jsou se současným bydlením spíše nespokojeni. V plné míře pak tento závěr platí pro kategorii nájemníků. Zjištěné skutečnosti ilustruje graf 18. Potvrzuje se tak hypotéza, že respondenti, kteří jsou se svým současným bydlením spíše spokojeni, hodnotí i výši celkových výdajů na bydlení „pozitivněji“ než ti respondenti, kteří jsou se svým bydlením spíše nespokojeni, a to bez ohledu na výši celkových příjmů své domácnosti a právní formu užívání domu/bytu, v němž žijí.

<sup>6</sup> Tj. ohodnotili celkovou spokojenost se svým současným bydlením známkou 1 – 5 na desetibodové škále, kde známka 1 znamená velmi spokojen a známka 10 velmi nespokojen.

<sup>7</sup> Tj. ohodnotili svou celkovou spokojenost se současným bydlením známkami 6 – 10 na desetibodové škále.



Graf 18: Hodnocení výše pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na celkovou spokojenost respondenta se současným bydlením a právní formu užívání domu/bytu



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

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

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

Tabulka 4: Model vysvětlující variabilitu odpovědí respondentů na otázku hodnotící výši pravidelných celkových výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti

## Test of Between-Subject Effects

Proměnná	Type III Sum of Squares	df	Mean square	F	Hladina významnosti (Sig.)
Corrected model	170,213	31	5,491	10,921	0,000
Intercept	739,616	1	739,616	1471,131	0,000
Ekonomické přesvědčení respondenta (LIB_SOC)	41,419	1	41,419	82,384	0,000
Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti (PRIJD_NO)	36,872	1	36,872	73,340	0,000
Měsíční výdaje na bydlení v relativním vyjádření (Q39_REL)	10,766	1	10,766	21,414	0,000
Počet obytných místností v domě/bytě	9,867	1	9,867	19,627	0,000
Celková spokojenost se současným bydlením (SPOKOJEN)	8,459	1	8,459	16,825	0,000
Typ zástavby (ZASTAVBA)	5,881	6	0,980	1,950	0,070
Uživatelské postavení (právní důvod užívání domu/bytu UZIV1)	4,038	3	1,346	2,677	0,046
Typ zástavby * Uživatelské postavení	13,193	17	0,776	1,544	0,072
Error	934,116	1858	0,503		
Total	25019,000	1890			
Corrected Total	1104,329	1889			

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

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

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

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

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

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

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

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

K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíčku SPSS.

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001.

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

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

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

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

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

S cílem vytvořit určité vnitřně homogenní a současně na sobě vzájemně nezávislé skupiny respondentů, které problémy s vysokými výdaji na bydlení v relaci k příjmům svých domácností řeší určitým způsobem, byla provedena faktorová analýza. Její výsledky jsou uvedeny v tabulce 6, z níž je patrné, že byly vytvořeny čtyři faktory, které v úhrnu vysvětlují 52 % variability odpovědí na původní sadu otázek. Všechny faktory se dají poměrně dobře interpretovat. První faktor reprezentuje zejména ty respondenty, kteří problém s vysokými výdaji na bydlení řeší především hledáním levnějšího bydlení, podáním žádosti o příspěvek na bydlení nebo finanční výpomocí ze strany členů rodiny či přátel. Pravděpodobně se jedná o respondenty, kteří jsou ve skutečně vážných finančních problémech, o čemž svědčí skutečnost, že zřejmě mají nárok na příspěvek na bydlení, jenž je vyplácen v případě, kdy výše rozhodného příj-

mu domácnosti nepřekročí 1,6 násobek životního minima, jsou nuceni přestěhovat se do méně nákladného bydlení nebo se obrátit s žádostí o pomoc na přátele, rodinu. Při řešení svého problému spoléhají tudíž jednak na externí zdroje (stát – příspěvek na bydlení, rodina, přátelé), případně hledají nové levnější bydlení. Do určité míry jsou též ochotni více pracovat (ať už ve formě přesčasů nebo dalšího pracovního poměru) nebo prodat část svého majetku (v jejich případě se však zřejmě spíše než o nemovitý majetek jedná o spotřební zboží dlouhodobějšího charakteru – např. automobily, elektronika apod.). Druhý faktor reprezentuje respondenty, kteří zřejmě nemají vysoké peněžní příjmy, ale disponují určitým nemovitým majetkem (velký dům/byt, chata, chalupa, jiná nemovitost), který mohou pronajmout a získat tak dodatečné finanční zdroje ke krytí stávajících vysokých výdajů na bydlení. Třetí faktor zastupuje zejména osoby, které sice vnímají výdaje na bydlení v poměru k příjmům své domácnosti jako vysoké, avšak jsou schopni tuto situaci řešit šetrnější spotřebou energií nebo uskrovněním se v jiných oblastech, než je bydlení. Nejsou ještě v tak svízelné situaci, aby potřebovali pomoc z jiných zdrojů, aby museli více pracovat, prodávat část svého majetku atp. Konečně poslední čtvrtý faktor reprezentuje převážně ty respondenty, pro které představuje řešení problému s vysokými výdaji na bydlení čerpání úspor nebo prodej části majetku a současně nejsou ochotni akumulovat dodatečné finanční prostředky zvýšenou pracovní aktivitou.

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

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

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

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001.*

Nabízí se otázka, proč někteří respondenti řeší problémy s vysokými výdaji na bydlení určitým způsobem a další volí jinou cestu, čím se od sebe uvedené čtyři skupiny vzájemně liší, jaké charakteristiky hrají významnou roli. K jejímu zodpovězení byla využita metoda lineární regresní analýzy, byla vypočtena sada čtyř lineárních regresních rovnic, kdy každá rovnice popisovala závislost mezi neměnnou množinou vysvětlujících proměnných a závislou proměnnou reprezentovanou určitým faktorem. Z tabulky 7 je patrné, že respondenty, kteří při řešení problému vysokých výdajů na bydlení volí cestu hledání levnějšího bydlení, pomoci přátel nebo rodinných přísluš-

níků nebo podání žádosti o příspěvek na bydlení (faktor 1), najdeme častěji mezi nájemníky a osobami s jiným právním důvodem užívání domu/bytu a mezi obyvateli bytových domů na sídlištích. Spíše než muži tento způsob řešení uváděly ženy a respondenti s vyššími celkovými výdaji na bydlení na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu. Dále lze konstatovat, že čím menší je spokojenost respondenta se současným bydlením, tím více se v situaci, kdy výdaje na bydlení v poměru k příjmům domácnosti hodnotí jako vysoké, přiklání k výše uvedenému řešení. Rovněž platí, že respondenti z větších obcí se k takovému způsobu řešení problému s vysokými výdaji na bydlení uchylují v menší míře, než respondenti z obcí s menším počtem obyvatel.

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

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

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

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

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

Poznámka: proměnné *Uživatelské postavení*, *Typ zástavby* a *Rodinný stav* vstoupily do regrese jako duální proměnné (nabývající dvou hodnot 0 nebo 1 v závislosti na tom, zda sledovaný jev nastal či nikoliv), referenční kategorií byla v případě *Uživatelského postavení* kategorie vlastníků, v případě *Typu zástavby* kategorie rodinný dům (i řadový) ve městě a v případě *Rodinného stavu* kategorie ženatých/vdaná. *Ekonomické přesvědčení* je nominální spojitá proměnná – čím vyšší hodnota proměnné, tím liberálnější postoje respondent zastává. *Relativní výše výdajů na bydlení*

ní je výše pravidelných celkových měsíčních výdajů na bydlení přepočtená na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy domu/bytu. *Příjem domácnosti* je ordinální proměnná reprezentující 11 kategorií celkových čistých příjmů domácnosti. *Spokojenost s bydlením* je nominální spojitá proměnná nabývající hodnot v rozmezí 1 až 10 charakterizující míru spokojenosti respondenta se svým současným bydlením (1 – velmi spokojen, 10 – velmi nespokojen). *Velikost obce* je ordinální proměnná reprezentující 8 velikostních kategorií obcí (podle počtu obyvatel), *Počet obytných místností* je spojitá nominální proměnná udávající počet obytných místností v domě/bytě.

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

*Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001.*

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

### 4.3 Postoje nájemníků k výši výdajů na nájemné

V další části textu se zaměříme na postoje nájemníků, družstevníků a osob s jiným právním důvodem užívání bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, azylových domech, ubytovnách atd.). Konkrétně se budeme zabývat otázkou, jak hodnotí výši výdajů na čisté nájemné v poměru k výši příjmů jejich domácnosti s ohledem na kvalitu a polohu jejich bytu. Z celkového počtu respondentů uvedených tří kategorií právního důvodu užívání domu/bytu jich 1,1 % uvedlo, že pravidelné výdaje na čisté nájemné považují vzhledem k příjmům své domácnosti za velmi nízké, 2,8 % respondentů je považuje za spíše nízké. Jako průměrné vzhledem k výši příjmů domácnosti ohodnotilo výdaje na čisté nájemné 43,1 % osob, 33,9 % dotázaných je považuje za spíše vysoké a 11,3 % za velmi vysoké. Necelých 8 % respondentů na otázku neodpovědělo. Podobně jako při hodnocení celkových pravidelných výdajů na bydlení i v tomto případě platí, že respondenti, kteří uvedli, že pravidelné výdaje na čisté nájemné se jim vzhledem k příjmům domácnosti jeví jako velmi nebo spíše nízké, v průměru skutečně vykazují nejnižší relativní<sup>8</sup> výdaje na čisté nájemné, zatímco res-

pondenti, kteří ohodnotili výdaje na čisté nájemné v poměru k příjmům své domácnosti jako velmi vysoké, v průměru dosahují i nejvyšších relativních výdajů na čisté nájemné. Statisticky významně se neliší pouze průměrné relativní výdaje na čisté nájemné těch respondentů, kteří je považují za velmi či spíše nízké, od průměrných relativních výdajů na čisté nájemné respondentů, kteří je označili za průměrné. Závislost mezi výší celkových čistých příjmů domácností respondentů a tím, jak hodnotí výši výdajů na čisté nájemné, již není tak jednoznačná. Mnohem zajímavější zjištění přináší porovnání odpovědí respondentů na otázku, jak se jim jeví pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům jejich domácnosti podle právního důvodu užívání bytu. Pro účely této a následujících analýz byly vzhledem k nízkému počtu odpovědí sloučeny kategorie „velmi nízké“ a „spíše nízké“ do jediné kategorie „velmi či spíše nízké“ výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti.

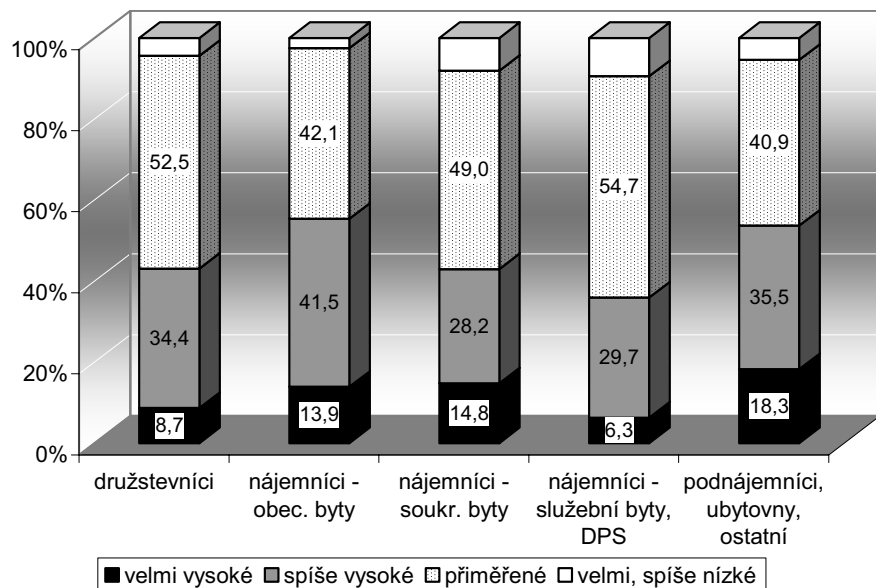
Porovnáme-li strukturu odpovědí respondentů podle právního vztahu k bytu, pak zjistíme (viz graf 19), že mezi nájemníky v bytech se soukromým majitelem a nájemníky ve služebních bytech nebo domech s pečovatelskou službou (DPS) výrazně vyšší podíl respondentů hodnotí pravidelné výdaje na čisté nájemné jako velmi či spíše nízké a nebo průměrné, v porovnání s ostatními respondenty. Naopak nájemníci v obecních bytech, podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách a osoby s jiným právním důvodem užívání bytu označovali mnohem častěji výdaje na čisté nájemné za velmi či spíše vysoké. Pomineme-li osoby žijící v domech s pečovatelskou službou, které představují specifickou kategorii nájemníků a v datovém souboru bylo jejich zastoupení nízké, nabízí se hypotéza, zda nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů nejsou lépe informováni o skutečné výši nákladů spojených s údržbou a správou bytového fondu a jsou proto ochotni tolerovat vyšší zatížení výdaji na čisté nájemné (a větší část z nich je proto označuje jako velmi, spíše nízké nebo průměrné).

<sup>8</sup> Přepočtené na m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy bytu.



Lze předpokládat, že nájemníci v bytech soukromých majitelů jsou častěji v kontaktu s majitelem domu/bytu, jsou lépe obeznámeni s jeho finanční situací a celkovým stavem domu a dokáží si tudíž udělat reálnější představu o tom, nakolik jsou prostředky vybrané na nájemném postačující ke krytí výdajů na provoz a správu bytového domu. Pravděpodobně jen nepatrná část nájemníků obecních bytů má alespoň přibližnou představu o výši rozpočtu jejich obce/městské části. Objem prostředků vybraných na nájemném a celková částka reinvestovaná obcí zpět do bytového fondu je pro většinu z nich pravděpodobně jen velkou neznámou, rovněž tak celková výše nákladů nutných na zajištění provozu a běžných oprav jejich domu.

**Graf 19: Hodnocení výše pravidelných výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti s ohledem na právní formu užívání domu/bytu**



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

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

V první řadě je nutno podotknout, že průměrná výše nájemného placeného za m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností se podle dat výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* nijak významně neliší podle toho, zda respondent bydlí v obecním nájemním bytě nebo nájemním bytě soukromého pronajímatele. Nájemníci v bytech se soukromým majitelem tedy platí na nájemném částku, která se v průměru významně neliší od výše nájemného placeného nájemníky v obecních bytech, avšak je vyšší než platby realizované družstevníky (anuita, platby družstvu) a naopak významně nižší než částka placená podnájemníky a osobami s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu. Vycházíme přitom z údajů o částkách čistého měsíčního nájemného, které uváděli sami respondenti. Lze tudíž odmítnout závěr, že nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů častěji označují pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti za velmi/spíše nízké nebo přiměřené, protože by v porovnání s nájemníky v obecních bytech platili výrazně nižší nájemné. Uvažujeme-li celkové měsíční výdaje na bydlení (nejen na nájemné) přepočtené na m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností, pak dokonce nájemníci v bytech soukromých majitelů platí v průměru významně vyšší částky, než družstevníci i nájemníci v obecních bytech<sup>9</sup>. Důvodem, proč nájemníci v bytech soukromých pronajímatelů častěji považují výdaje na čisté nájemné za velmi/spíše nízké nebo přiměřené, není ani vyšší příjmová úroveň jejich domácností. Porovnáme-li výši příjmů domácností respondentů podle právního důvodu užívání domu/bytu, pak v průměru nejnižší příjmy vykazují domácnosti podnájemníků a osob s jiným právním důvodem užívání domu/bytu (tedy ti, kteří v průměru za nájemné vydávají nejvíce!). Mezi družstevníky, nájemníky v obecních bytech a nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů nejsou z hlediska příjmové úrovně jejich domácností statisticky významné rozdíly.

V odpovědích respondentů na otázku, jak hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti, se ukázala jistá diferenciaci podle dosaženého stupně vzdělání respondenta. Osoby s vyšším vzděláním (středoškoláci, vysokoškoláci) obecně častěji hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům své domácnosti jako velmi/spíše nízké nebo přiměřené, a méně často jako spíše vysoké nebo velmi vysoké.

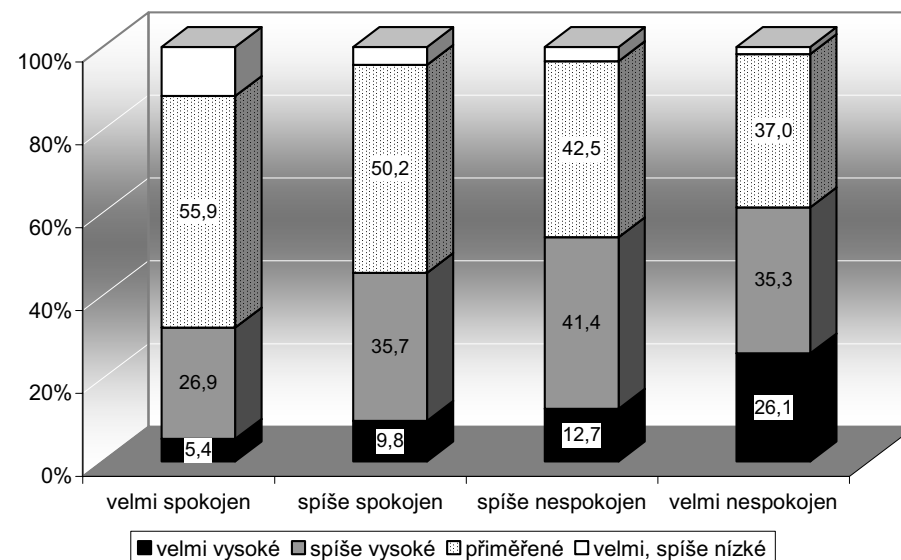
<sup>9</sup> Podle výsledků LSD testu, při použití Scheffeho testu rozdíl v průměrné výši celkových výdajů na bydlení v relativním vyjádření mezi nájemníky v obecních bytech a bytech soukromých pronajímatelů již nebyl statisticky významný.

Vliv vzdělání respondenta se potvrzuje i při zohlednění výše příjmů jeho domácnosti, oba tyto faktory jsou tudíž při vysvětlení variability odpovědí statisticky významné. Opět se tím však nevysvětluje skutečnost, proč osoby žijící v bytech soukromých pronajímatelů označují výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti častěji v porovnání s nájemníky z obecních nájemních bytů za velmi/spíše nízké nebo průměrné. Neplatí totiž, že by se vzdělanostní struktura nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů výrazně lišila od struktury nájemníků v obecních bytech. Na rozdíl od vzdělání se respondenti ve svých odpovědích na otázku k výši výdajů na čisté nájemné nelišili ani z hlediska věku, ani pohlaví.

Velmi zajímavou informaci přineslo porovnání odpovědí respondentů na otázku, jak jsou spokojeni s úrovní údržby a správy domu, s jejich hodnocením výše pravidelných výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti. Z grafu 20 je patrné, že s rostoucí nespokojeností s úrovní údržby a správy domu, roste obecně i podíl respondentů, kteří výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům své domácnosti označili jako velmi či spíše vysoké a naopak klesá podíl těch respondentů, kteří je označili za průměrné nebo spíše/velmi nízké.

Ověříme-li sofistikovanější metodou, zda se skutečně významně liší průměrná „známka“, kterou respondenti ohodnotili spokojenost s úrovní údržby a správy domu, podle toho, jak hodnotili výši výdajů na čisté nájemné, je nutno konstatovat, že mezi respondenty, kteří výdaje na čisté nájemné označili za velmi/spíše nízké a těmi, kdo je označili jako průměrné, není statisticky významný rozdíl v hodnocení spokojenosti s úrovní údržby a správy domu. Pro ostatní kategorie platí výše uvedený závěr. Význam vlivu spokojenosti s úrovní správy a údržby domu na hodnocení výše výdajů na čisté nájemné se potvrzuje i v případě, kdy do modelu zahrneme další vysvětlující proměnné, které ovlivňují názory respondentů na výši výdajů na nájemné (viz tabulka 8).

Graf 20: Hodnocení výše výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti a spokojenost s úrovní údržby a správy domu



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

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

Tabulka 8: Faktory ovlivňující variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak hodnotí výši pravidelných výdajů na čisté nájemné v poměru k příjmům své domácnosti

## Test of Between-Subject Effects

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

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

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

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

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

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

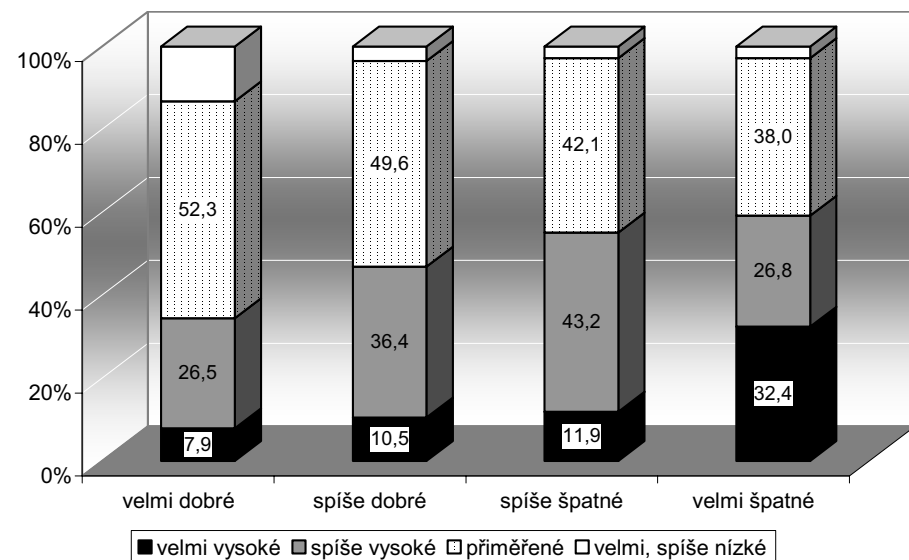
K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíčku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

Ještě významnější závislost byla prokázána mezi odpověďmi respondentů na otázku, jak hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům své domácnosti a jejich zkušenostmi z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci (viz graf 21). Opět lze tvrdit, že čím horší jsou zkušenosti respondentů z jednání s majitelem domu/bytu, tím větší je pravděpodobnost, že budou pravidelné výdaje na čisté nájemné v poměru k příjmům své domácnosti hodnotit jako spíše nebo velmi vysoké. Naopak kladné zkušenosti z jednání s majitelem či jeho zástupci (správcí), implikují větší pravděpodobnost pozitivnějšího hodnocení výše výdajů na čisté nájemné (velmi/spíše nízké, průměrné). Průměrné hodnocení zkušeností z jednání s majitelem domu/bytu nebo jeho

zástupci se významně neliší mezi respondenty, kteří výdaje na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti označili za spíše vysoké a těmi, kdo je označili za velmi vysoké. Ve všech ostatních případech jsou rozdíly statisticky významné.

Graf 21: Hodnocení výše výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům respondentovy domácnosti podle zkušeností z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci (popř. správci)



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

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

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

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

V případě, že do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí na otázku k výši pravidelných výdajů na čisté nájemné přidáme navíc proměnnou tvořenou kódy odpovědí na otázku, jaké mají respondenti zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu nebo jeho zástupci (správci), pak se tato proměnná ukáže jako nevýznamná. Důvodem je zejména skutečnost, že obě proměnné (spokojenost s úrovní údržby a správy domu a zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci) spolu úzce korelují (hodnota korelačního koeficientu se pohybuje kolem 0,67). Jestliže do modelu vstou-

pí jen jedna z nich, pak je vždy významná. Aby bylo možno zohlednit vliv obou proměnných současně, byla vytvořena nová součtová proměnná, jejíž hodnoty byly vypočteny jako aritmetický průměr hodnot obou původních proměnných. Nízké hodnoty této nové proměnné tudíž indikují spokojenost respondentů s úrovní údržby a správy domu a současně dobré zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci, čím vyšší hodnota proměnné, tím menší spokojenost s úrovní údržby a správy a současně horší vztahy s majitelem, resp. jeho zástupci. Při zařazení této nové proměnné do modelu však nedošlo k významnému zvýšení procenta vysvětlené variability závislé proměnné. Důvodem je zřejmě skutečnost, že i přes silnou vzájemnou korelaci obou proměnných, z nichž byla nová proměnná vytvořena, existuje významná část respondentů, kteří jsou vcelku spokojeni s úrovní údržby a správy domu a přesto hodnotí zkušenosti z jednání s majitelem domu/bytu či jeho zástupci spíše negativně nebo naopak. V souvislosti s testovanou hypotézou je však významnou informací skutečnost, že z hlediska spokojenosti s úrovní údržby a správy domu, se neliší postoje nájemníků v obecních bytech od postojů nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů. Průměrné známky, kterými obě skupiny respondentů ohodnotily spokojenost s úrovní údržby a správy domu, se z přísně statistického hlediska neliší. Nájemníci v obecních bytech jsou však v porovnání s respondenty s ostatními právními důvody užívání bytu (kromě nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů) v průměru významně méně spokojeni s úrovní údržby a správy domů. Pokud jde o zkušenosti z jednání s majitelem či jeho zástupci, pak už se hodnocení nájemníků v obecních bytech liší od názoru nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů. Zkušenosti nájemníků v obecních bytech z jednání s obcí (majitelem), resp. správcovskou firmou, jsou v průměru významně horší než obdobné zkušenosti respondentů s jakýmkoliv jiným typem právního důvodu užívání bytu. Zkušenosti z jednání s majitelem či jeho zástupci jsou tudíž faktorem, který může stát v pozadí odlišných odpovědí na otázku hodnotící výši výdajů na čisté nájemné vzhledem k příjmům domácnosti v případě nájemníků v obecních bytech a nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů.

Obdobně jako v předchozí analýze se významným faktorem ovlivňujícím hodnocení výše výdajů na čisté nájemné ukázalo být převažující ekonomické přesvědčení respondenta. Při jeho zařazení do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí respondentů se významně snížila váha výše celkových čistých příjmů domácnosti, nicméně jak ekonomické přesvědčení, tak výše celkových čistých příjmů zůstaly ze statistického

hlediska vysoce významné. Vzhledem k tomu, že jednotlivé kategorie právního důvodu užívání bytu se z hlediska zastoupení osob s odlišným ekonomickým přesvědčením významně neliší, nehraje tento faktor roli při hledání odpovědi na otázku, proč nájemníci v obecních bytech hodnotí výdaje na čisté nájemné častěji jako vysoké nebo spíše vysoké v porovnání s nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů.

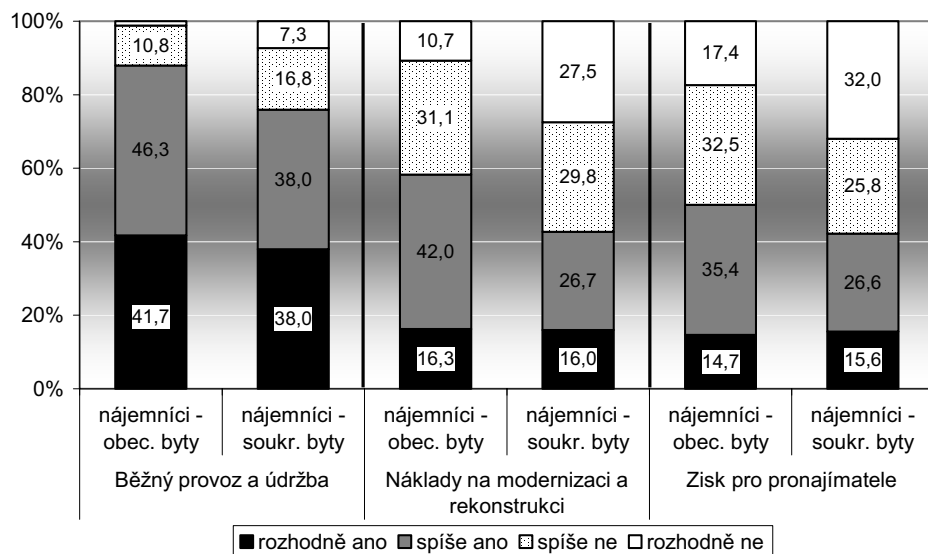
*Shrnutí: Bylo zjištěno, že výdaje na čisté nájemné hodnotí jako vysoké s ohledem na výši příjmů své domácnosti zejména nájemníci v obecních bytech a osoby s ostatním právním důvodem užívání domu/bytu (podnájemníci, osoby ubytované v penzionech, ubytovnách apod.). Zajímavým se ukázal zejména fakt, že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

Respondenti v nájemním poměru byli též tázáni, zda se domnívají, že úhrn nájemného<sup>10</sup> vybraného od všech nájemníků v jejich domě (za předpokladu, že ostatní nájemníci platí nájemné ve stejné výši jako oni) kryje náklady na běžný provoz a údržbu domu/bytů, resp. kromě nákladů na běžný provoz a údržbu i náklady na modernizaci a rekonstrukci domu/bytů, resp. kromě nákladů na běžný provoz, údržbu, modernizaci a rekonstrukci i zisk pro pronajímatele. Na první otázku neodpovědělo 12,3 %, na druhou 14,8 % a na třetí 20,9 % dotázaných osob. Bezmála 85 % respondentů se domnívá, že nájemné vybrané v jejich domě rozhodně nebo spíše kryje náklady na běžný provoz a údržbu domu/bytů, zbývajících 15,7 % osob je opačného názoru

(odpovědi spíše ne, rozhodně ne). Stále více než polovina (53,4 %) dotázaných respondentů, kteří odpověděli na otázku, je toho názoru, že celková částka nájemného vybraného v jejich domě postačuje kromě běžného provozu a údržby domu/bytů i k pokrytí nákladů na modernizaci a rekonstrukci. Téměř polovina (47,4 %) respondentů se ztotožňuje s názorem, že úhrn nájemného vybraného v jejich domě rozhodně nebo spíše kryje kromě běžného provozu, modernizace a rekonstrukce i zisk pro pronajímatele. Velké názorové rozdíly jsou i v tomto případě patrné mezi nájemníky v obecních bytech a bytech soukromých pronajímatelů. Jak dokládá graf 22, zatímco mezi nájemníky v obecních bytech 88 % osob sdílí názor, že suma nájemného vybraná od všech domácností v jejich domě postačuje ke krytí nákladů na běžný provoz a údržbu domu/bytů, mezi nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů činí odpovídající podíl osob stejného názoru 76 %. Při hodnocení odpovědí na otázku, zda úhrn nájemného vybraného od všech domácností v domě kryje kromě běžného provozu a údržby bytů/domu i náklady na modernizaci a rekonstrukci, je rozdíl dokonce ještě větší. Zatímco mezi nájemníky v obecních bytech se 58,3 % lidí domnívá, že nájemné kryje v souhrnu i tyto položky, odpovídající podíl mezi nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů činí jen 42,7 %. Názory respondentů žijících v obecních nájemních bytech na třetí otázku se opět rozcházejí od názorů respondentů žijících v bytech soukromých pronajímatelů, nicméně rozdíl v tomto případě již není statisticky významný.

<sup>10</sup> Úhrnná částka vybraného nájemného byla respondenty odhadována podle výše nájemného placeného domácnostmi v první polovině roku 2001.

Graf 22: Názory na výši nájemného v porovnání s náklady na běžný provoz a údržbu domu/bytů, náklady na modernizaci a rekonstrukci domu/bytů a zisk pronajímatele, podle právní formy užívání domu/bytu



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

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

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

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

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

Skutečnost, že nájemníci obecních bytů považují úhrnnou částku nájemného vybraného za jejich dům častěji za postačující ke krytí nákladů na běžný provoz a údržbu domu/bytů v porovnání s nájemníky v bytech soukromých pronajímatelů však ještě nemusí znamenat, že obecní nájemníci trpí větší „fiskální iluzí“, pokud jde o reálnou výši nákladů nezbytných k zajištění běžného provozu a údržby, resp. k modernizaci

a rekonstrukci domu/bytů. Z dostupných údajů nelze objektivně posoudit, zda náklady na běžný provoz a údržbu, resp. modernizace a rekonstrukce jsou v průměru vyšší v obecních nájemních bytech nebo bytech soukromých pronajímatelů. Názorové rozdíly však mohou vyplývat ze skutečnosti, že obecní nájemní byty jsou zpravidla situovány v domech pozdějšího období výstavby a jsou tudíž v celkově lepším technickém stavu než domy, ve kterých se nacházejí nájemní byty soukromých pronajímatelů (jejichž majitelé je často získali v rámci restitucí). Skutečně se potvrzuje, že zatímco v domech postavených před rokem 1960 žije 68,9 % nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů, mezi nájemníky v obecních bytech je to pouze 41,4 % osob. Rozdíly v technickém stavu obecních a soukromých domů/bytů lze zhodnotit pouze nepřímo podle toho, jak se jejich obyvatelé vyjadřovali ke kvalitě jednotlivých stavebně-technických prvků (systému vytápění, kvalitě elektrorozvodů, kvalitě vodovodních rozvodů, kvalitě oken, tepelné izolace, protihlukové izolace). Na základě baterie otázek ke kvalitě zmíněných prvků byla vytvořena nová součtová proměnná, jejíž hodnota byla pro každého respondenta vypočtena jako aritmetický průměr kódů odpovědí na jednotlivé otázky. Čím vyšší hodnota proměnné, tím v průměru horší „celková“ technická kvalita domu/bytu z pohledu respondenta. Jestliže se průměrné hodnocení technické kvality domu/bytu nájemníky v obecních bytech bude významně lišit od hodnocení nájemníků v bytech soukromých majitelů, lze se domnívat, že tato skutečnost ovlivňuje i jejich názor na přiměřenost výše vybraného nájemného vzhledem k potřebě krytí nákladů na provoz a údržbu domu/bytů, modernizace a rekonstrukce, resp. zisk pronajímatele. Z provedených testů (viz tabulka 9) však vyplynulo, že celkové hodnocení technické kvality domu/bytu ze strany nájemníků obecních bytů se statisticky významně neliší od hodnocení nájemníků v bytech soukromých pronajímatelů.



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

**ANOVA**

TECH\_STA

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

Contrast	UZIV 7K	
	obec. naj.	soukr. naj.
1	1	-1

**Contrast Tests**

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

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

K výpočtu byla použita procedura ANOVA statistického balíčku SPSS.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*.

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

100 000 obyvateli. Názorové rozdíly mezi nájemníky žijícími ve velkoměstech se ukázaly být již statisticky nevýznamné.

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

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

Mimo právní důvod užívání bytu, se jako významné s ohledem na skutečnost, jak respondenti hodnotili výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze domu/bytu, ukázaly rovněž další proměnné (viz tabulka 10). Především částka čistého měsíčního nájemného tentokrát v absolutním vyjádření se ukazuje být významným predikátorem odpovědí respondentů, obdobně i výše celkových čistých měsíčních příjmů domácnosti, stupeň nejvyššího dosaženého vzdělání respondenta a dále dva faktory, které byly vytvořeny s využitím metody faktorové analýzy aplikované na baterii otázek vztahujících se ke kvalitě a poloze respondentova bytu. Konkrétně se jednalo o faktor vystihující spokojenost respondentů s materiálem použitým pro výstavbu zdí a příček

jejich domu, kvalitu oken a tepelné a protihlukové izolace a faktor zastupující dosažitelnost zelených ploch. Faktorové zátěže všech faktorů, které vstoupily do modelu vysvětlujícího variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak hodnotí výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze domu/bytu, jsou uvedeny v tabulce 11.

Tabulka 10: Proměnné ovlivňující variabilitu odpovědí respondentů na otázku, jak hodnotí výši pravidelných výdajů na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze jejich bytu/domu

## Tests of Between-Subjects Effects

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

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

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

K výpočtu byla použita procedura UNIVARIATE statistického balíčku SPSS.

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001.

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

<i>Proměnné / faktory</i>	<i>faktor hluku zevnitř domu</i>	<i>faktor hluku vně domu</i>	<i>faktor dominantního materiálu, izolace, oken</i>	<i>faktor vytápění a rozvodů</i>	<i>faktor kvality okolního prostředí</i>	<i>faktor dostupnosti bydliště</i>	<i>faktor dosažitelnosti pracoviště a zařízení obč. vybavenosti</i>	<i>faktor dosažitelnosti zelených ploch</i>
hluk – příčky/stěny	0,841	-	-	-	-	-	-	-
hluk podlaha/strop	0,871	-	-	-	-	-	-	-
hluk – spol. prostory	0,769	-	-	-	-	-	-	-
hluk – lidé a zvířata venku	-	0,557	-	-	-	-	-	-
hluk – doprava	-	0,693	-	-	-	-	-	-
hluk – hosp. činnost	-	0,731	-	-	-	-	-	-
hluk – záb. a restaur. podniky	-	0,754	-	-	-	-	-	-
materiál pro výst. zdí a příček	-	-	0,610	-	-	-	-	-
druh vytápění	-	-	-	0,890	-	-	-	-
kvalita vytápění	-	-	-	0,860	-	-	-	-
kvalita elektrorozvodů	-	-	-	0,526	-	-	-	-
kvalita vodovod. rozvodů	-	-	-	0,579	-	-	-	-
kvalita oken	-	-	0,722	-	-	-	-	-
kvalita tepel. izolace	-	-	0,759	-	-	-	-	-
kvalita protihlukové izolace	-	-	0,787	-	-	-	-	-
kvalita ovzduší	-	-	-	-	0,763	-	-	-
vztahy s obyvateli	-	-	-	-	0,467	-	-	-
bezpečnost	-	-	-	-	0,586	-	-	-
kvalita zelených ploch	-	-	-	-	0,751	-	-	-
klid	-	-	-	-	0,748	-	-	-
dostupnost hrom. dopravou	-	-	-	-	-	0,791	-	-
dostupnost autem	-	-	-	-	-	0,613	-	-
kvalita ulic, chodníků	-	-	-	-	-	0,643	-	-
dosažitelnost pracoviště	-	-	-	-	-	-	0,648	-
dosažitelnost obchodů	-	-	-	-	-	-	0,775	-
dosažitelnost lékařské péče	-	-	-	-	-	-	0,788	-
dosažitelnost zákl. škol	-	-	-	-	-	-	0,754	-
dosažitelnost kultur. zařízení	-	-	-	-	-	-	0,639	-
dosažitelnost zelených ploch	-	-	-	-	-	-	-	0,988
<i>Vysvětlená variance</i>	<i>40,5%</i>	<i>19,7%</i>	<i>43,0%</i>	<i>15,4%</i>	<i>35,3%</i>	<i>16,2%</i>	<i>44,5%</i>	<i>16,3%</i>

Poznámka: v tabulce jsou uvedeny hodnoty rotovaného řešení získaného procedurou Varimax with Kaiser Normalization.

Extraction Metod: Principal Komponent Analysis.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR*

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

se. Referenční kategorií závislé proměnné byla kategorie „velmi vysoké“ výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu. Výsledky jsou uvedeny v tabulce 12.

Z údajů v tabulce je zřejmé, že zvýší-li se měsíční výdaje respondentovy domácnosti na čisté nájemné o korunu, sníží se šance, že označí pravidelné výdaje na čisté nájemné vzhledem ke kvalitě a poloze bytu jako velmi/spíše nízké nebo přiměřené zhruba 0,999 krát. Naopak, vzroste-li celkový čistý příjem respondentovy domácnosti o jednotku, pak se zvýší (být nepatrně) i šance, že respondent ohodnotí pravidelné výdaje

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

<i>Hodnoty závislé proměnné</i>	<i>Vysvětlující proměnné</i>	<i>B</i>	<i>Std. Error</i>	<i>Wald</i>	<i>df</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp(B)</i>
velmi, spíše nízké	Intercept	-1,659	1,882	0,777	1	0,378	
	<b>Měsíční výdaje na čisté nájemné</b>	-0,001	0,000	29,312	1	<b>0,000</b>	0,99858
	<b>Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti</b>	0,000	0,000	23,202	1	<b>0,000</b>	1,00014
	<b>Faktor dosažitelnosti zelených ploch</b>	-0,830	0,261	10,102	1	<b>0,001</b>	0,43594
	<b>Faktor dominantního materiálu, kvality oken a izolace</b>	-0,707	0,257	7,584	1	<b>0,006</b>	0,49300
	<b>základní vzdělání</b>	-3,018	1,548	3,802	1	<b>0,051</b>	0,04889
	<b>vyučení</b>	-2,700	1,377	3,846	1	<b>0,050</b>	0,06718
	středoškolské vzdělání	-0,562	1,357	0,171	1	0,679	0,57020
	vysokoškolské vzdělání <sup>11</sup>						
	<b>kolektivní vlastníci</b>	1,219	0,621	3,855	1	<b>0,050</b>	3,38229
	služební nájemníci, DPS, ostatní	1,512	0,847	3,192	1	0,074	4,53732
	nájemníci v bytech soukr. majitelů	1,326	0,747	3,150	1	0,076	3,76760
	nájemníci v obecních bytech <sup>11</sup>						
	<b>velmi spokojen s rozlohou bytu</b>	2,999	1,227	5,977	1	<b>0,014</b>	20,06832
	<b>spíše spokojen s rozlohou bytu</b>	2,440	1,203	4,112	1	<b>0,043</b>	11,47793
	spíše nespokojen s rozlohou bytu	1,929	1,241	2,416	1	0,120	6,88214
velmi nespokojen s rozlohou bytu <sup>11</sup>							
přiměřené	Intercept	2,567	1,363	3,547	1	0,060	
	<b>Měsíční výdaje na čisté nájemné</b>	-0,001	0,000	47,189	1	<b>0,000</b>	0,99942
	<b>Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti</b>	0,000	0,000	10,422	1	<b>0,001</b>	1,00007
	<b>Faktor dosažitelnosti zelených ploch</b>	-0,464	0,152	9,292	1	<b>0,002</b>	0,62862
	<b>Faktor dominantního materiálu, kvality oken a izolace</b>	-0,699	0,179	15,315	1	<b>0,000</b>	0,49725
	<b>základní vzdělání</b>	-2,325	1,249	3,465	1	0,063	0,09775

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

<i>Hodnoty závislé proměnné</i>	<i>Vysvětlující proměnné</i>	<i>B</i>	<i>Std. Error</i>	<i>Wald</i>	<i>df</i>	<i>Sig.</i>	<i>Exp(B)</i>
přiměřené	vyučení	-2,057	1,209	2,892	1	0,089	0,12788
	středoškolské vzdělání	-1,322	1,221	1,172	1	0,279	0,26650
	vysokoškolské vzdělání <sup>11</sup>						
	<b>kolektivní vlastníci</b>	0,938	0,422	4,934	1	<b>0,026</b>	2,55575
	nájemníci v bytech soukr. majitelů	0,142	0,456	0,097	1	0,755	1,15291
	nájemníci v obecních bytech <sup>11</sup>						
	<b>velmi spokojen s rozlohou bytu</b>	1,364	0,534	6,535	1	<b>0,011</b>	3,91200
	<b>spíše spokojen s rozlohou bytu</b>	1,585	0,500	10,064	1	<b>0,002</b>	4,88082
	spíše nespokojen s rozlohou bytu	0,512	0,509	1,012	1	0,315	1,66787
	velmi nespokojen s rozlohou bytu <sup>11</sup>						
spíše vysoké	Intercept	1,518	1,371	1,225	1	0,268	
	Měsíční výdaje na čisté nájemné	0,000	0,000	1,576	1	0,209	0,99994
	Průměrný celkový čistý měsíční příjem domácnosti	0,000	0,000	2,106	1	0,147	1,00003
	Faktor dosažitelnosti zelených ploch	-0,142	0,151	0,885	1	0,347	0,86723
	<b>Faktor dominantního materiálu, kvality oken a izolace</b>	-0,392	0,178	4,869	1	<b>0,027</b>	0,67565
	základní vzdělání	-1,803	1,251	2,078	1	0,149	0,16479
	vyučení	-1,598	1,210	1,745	1	0,187	0,20229
	středoškolské vzdělání	-1,320	1,223	1,165	1	0,280	0,26721
	vysokoškolské vzdělání <sup>11</sup>						
	kolektivní vlastníci	0,467	0,427	1,196	1	0,274	1,59512
	služební nájemníci, DPS, ostatní	-0,316	0,645	0,239	1	0,625	0,72939
	nájemníci v bytech soukr. majitelů	-0,310	0,458	0,457	1	0,499	0,73369
	nájemníci v obecních bytech <sup>11</sup>						
	velmi spokojen s rozlohou bytu	1,038	0,550	3,562	1	0,059	2,82465
	<b>spíše spokojen s rozlohou bytu</b>	1,658	0,515	10,355	1	<b>0,001</b>	5,24738
	spíše nespokojen s rozlohou bytu	0,905	0,519	3,044	1	0,081	2,47202
	velmi nespokojen s rozlohou bytu <sup>11</sup>						

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001.

<sup>11</sup> Referenční kategorie



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

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

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

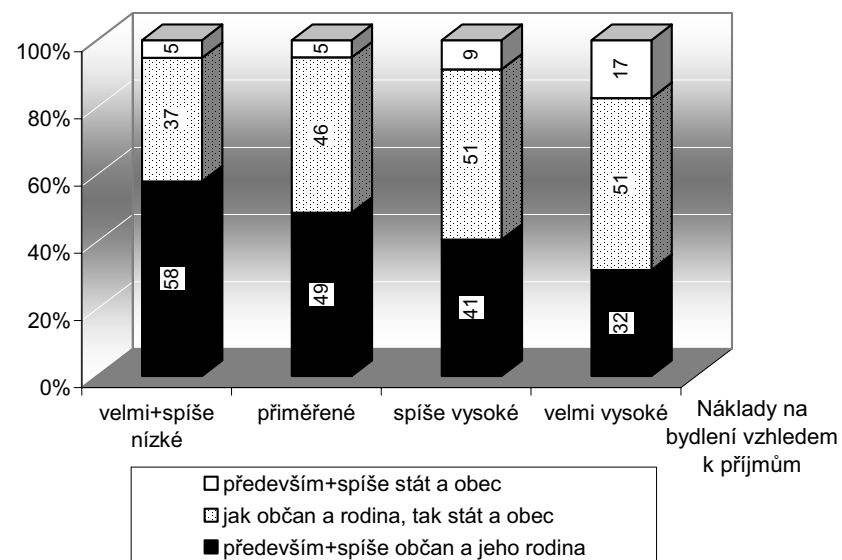
#### 4.4 Postoje k otázkám bytové politiky a hodnocení situace na trhu s bydlením

Z předchozích analýz je zřejmé, že mezi respondenty existují významné rozdíly, pokud jde o náklady na bydlení poměřované k příjmům domácnosti. Je také jasné, že postavení respondenta na trhu s bydlením je do značné míry ovlivněno jeho právním vztahem k bytu (domu), který užívá. Bylo rovněž ukázáno, že obě charakteristiky – právní důvod užívání bytu (domu) a míra zatížení výdaji na bydlení spolu vzájemně souvisejí. V následující části textu se poněkud podrobněji zaměříme na to, jak obě ovlivňují respondentovy postoje k otázkám bytové politiky a jeho hodnocení situace na trhu s bydlením.

Respondentům byla položena celá řada otázek, která zjišťovala jejich postoje k situaci na trhu s bydlením v České republice i obecně postoje k otázkám spojeným s bydlením a bytovou politikou. Jedna z nich u respondentů zjišťovala, zda je podle jejich

názoru starost o bydlení spíše záležitostí samotného občana a jeho rodiny, nebo zda je to spíše starost státu a obce. Obecně platí, že relativně nejvíce respondentů (46,9 %) se kloní k názoru, že starost o bydlení občanů má být sdílena - je záležitostí jak občana a jeho rodiny, tak státu nebo obce, v níž žije. Podíl respondentů, kteří se domnívají, že o bydlení se má postarat každý sám (resp. s pomocí rodiny), je však jen o málo menší (43,9 %) a zřetelně převažuje nad podílem těch respondentů, kteří vidí hlavní zodpovědnost na státu a obci (7,8 %). Graf 23 ukazuje, nakolik odpověď respondenta na takto obecně položenou otázku souvisí se subjektivně pocíťovanou mírou zatížení domácnosti náklady na bydlení. Z grafu je zřejmé, že přesvědčení o tom, že o bydlení se má postarat každý sám s pomocí své rodiny, je významně vyšší u lidí, kteří hodnotí své výdaje na bydlení vzhledem k příjmům jako nízké, než u lidí, kteří naopak pocítují velké zatížení výdaji na bydlení. Spolu se zvyšujícím se zatížením rodinného rozpočtu výdaji na bydlení se naopak zvětšuje podíl těch, kteří se domnívají, že postarat o bydlení by se měl stát a obec. Tento výsledek jistě není překvapivý – lidé, kteří mají problémy s financováním vlastního bydlení hledají pomoc u státu a obce a přenášejí na ně větší část zodpovědnosti než lidé, kterým jejich náklady na bydlení výrazněji nezasahují do rodinného rozpočtu.

Graf 23: Kdo se má starat o bydlení občanů? Postoje respondentů podle vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta



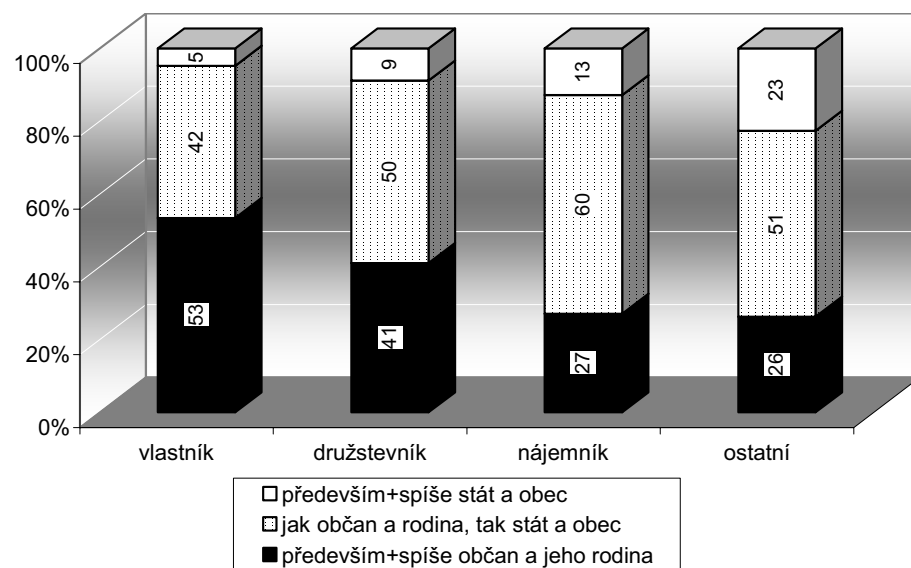
Otázka: Který z následujících pěti výroků vystihuje nejlépe Váš názor? Starost o bydlení je...

(1. především soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 2. spíše soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 3. záležitostí každého občana a jeho rodiny, tak i státu nebo obce, ve které žije; 4. spíše záležitostí státu nebo obce, ve které žije; 5. především záležitostí státu nebo obce, ve které žije)

Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001. N = 3 261

Odpověď na otázku, kdo se má starat o bydlení občanů, je však také významně ovlivněná právním důvodem užívání bytu (domu), tedy tím, zda respondent žije ve vlastním, družstevním či nájemním bytě, nebo zda patří do kategorie „ostatní“ tvořené z převážné části lidmi bydlícími v podnájmech a na ubytovnách (viz graf 24).

Graf 24: Kdo se má starat o bydlení občanů? Postoje respondentů podle právní formy užívání domu/bytu



Otázka: Který z následujících pěti výroků vystihuje nejlépe Váš názor? Starost o bydlení je...

- (1. především soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 2. spíše soukromou záležitostí každého občana a jeho rodiny; 3. záležitostí každého občana a jeho rodiny, tak i státu nebo obce, ve které žije; 4. spíše záležitostí státu nebo obce, ve které žije; 5. především záležitostí státu nebo obce, ve které žije)

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 061.

Lidé bydlící ve vlastním (v českých poměrech spíše ve vlastních domech než bytech) si daleko častěji než jiní myslí, že starost o bydlení je záležitostí každého jednotlivce a jeho rodiny. Tito lidé nepochybně do své odpovědi promítají svoji vlastní životní zkušenost – většina vlastníků domů a bytů v České republice se musela o své vlastnictví nějakým způsobem „postarat“ sama, ať už to bylo formou financování stavby (koupě) nebo vložím své vlastní práce při výstavbě domu. Někteří lidé sice získali vlastnické bydlení bez svého osobního přispění (např. dědictvím), ale i v tomto případě se o jejich bydlení „postarali“ rodinní předci a nikoliv stát nebo obec. Značná část dnešních nájemníků naopak získala bydlení za přispění státu a obce, je tedy pochopi-

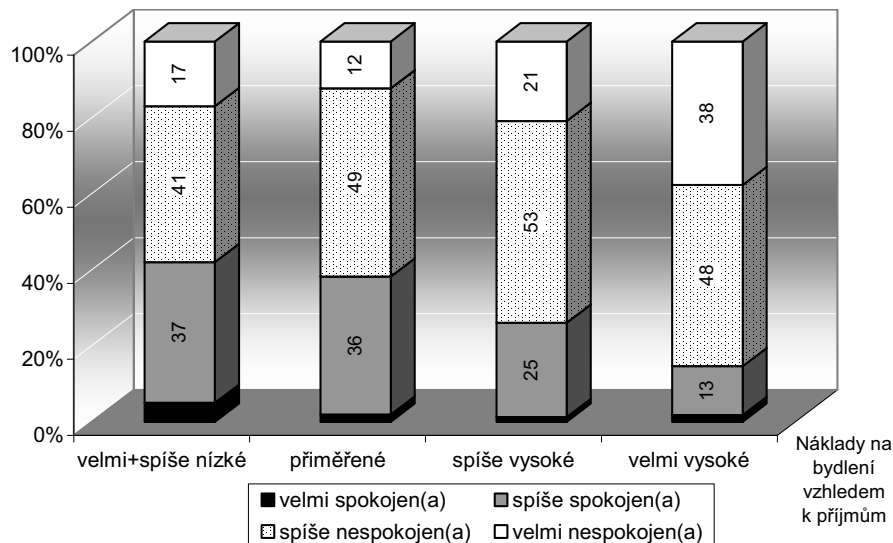
telné, že připisují státu a obci ve starosti o bydlení občanů větší význam než lidé žijící ve vlastním. Postoje lidí, kteří žijí v družstevních bytech, jsou v tomto ohledu někde mezi vlastníky a nájemníky. Zdaleka nejvíce spoléhají na obec a stát lidé, kteří bydlí na ubytovnách a v podnájmech. V jejich případě nelze předpokládat, že by jejich postoj odrážel vlastní zkušenost, protože stát a obec těmto lidem při řešení jejich bytové situace příliš (nebo vůbec) nepomohly. Jejich postavení na trhu s bydlením je zřejmě nejhorší ze všech porovnávaných skupin – platí relativně nejvíce za nejméně kvalitní a nejméně jisté bydlení – je proto pravděpodobné, že ke státu a obci upínají své naděje právě proto, že se jim a jejich rodině nepodařilo uspokojivě vyřešit jejich problémy s bydlením vlastními silami.

Protože existuje významný vztah mezi zatížením domácnosti náklady na bydlení a právním důvodem užívání (domácnosti vlastníků pocítují nižší zatížení náklady na bydlení než družstevníci a nájemníci, lidé bydlící v podnájmech a na ubytovnách naopak vyšší než družstevníci a nájemníci), je teoreticky možné, že rozdíly v postojích lidí žijících v různých typech bydlení jsou pouze odrazem skutečnosti, že objektivní míra zatížení se u těchto skupin významně liší. Podrobnější analýza dat ovšem ukázala, že rozdíly v názorech na roli státu a obce při obstarávání bydlení mezi vlastníky, družstevníky, nájemníky a lidmi žijícími v podnájmech a na ubytovnách zůstávají statisticky významné i při kontrole odlišností v jejich skutečné míře zatížení výdaji na bydlení. Dá se tudíž říci, že názor na to, zda je starost o bydlení záležitostí spíše občana a jeho rodiny, nebo státu a obce, ovlivňují nezávisle na sobě oba dva faktory.

Další obecná otázka, která byla respondentům položena, zjišťovala jejich spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v České republice. Mezi dotázanými převažují skeptické odpovědi: 43,2 % je spíše nespokojeno, dalších 18,6 % je dokonce velmi nespokojeno, zatímco jen 25,2 % je spíše spokojeno a pouhých 1,5 % vyjádřilo velkou spokojenost (zbylých 14,1 % respondentů buď nevědělo, nebo se odmítlo vyjádřit). Ačkoliv byla otázka formulována úmyslně velmi obecně a nepožadovala po respondentech, aby hodnotili svoji osobní situaci v oblasti bydlení, získané odpovědi ukazují, že respondenti ve své mysli neoddělují situaci v oblasti bydlení „obecně“ od své osobní konkrétní bytové situace. Proto je jejich hodnocení situace v oblasti bydlení obecně významně ovlivněno i mírou zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení i typem bydlení (právním důvodem užívání bytu). Podobně jako v předchozím případě ovliv-

ňují oba zmíněné faktory odpovědi respondentů statisticky významně a nezávisle na sobě. Graf 25 ukazuje, jak souvisí hodnocení situace v oblasti bydlení v České republice s pocívanou mírou zatížení výdaji na bydlení.

Graf 25: Spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v České republice podle vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta

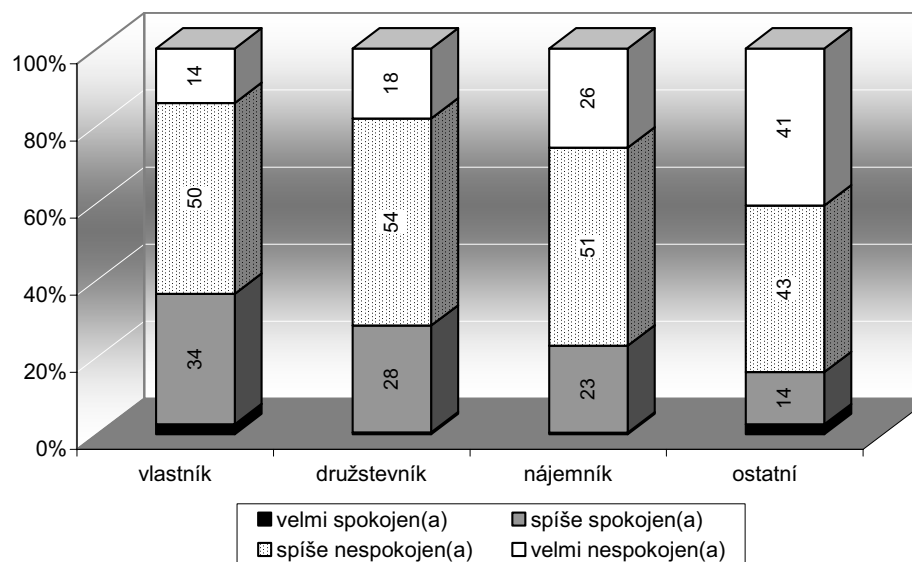


Otázka: Do jaké míry jste spokojen(a) se současnou situací v oblasti bydlení v České republice? (velmi spokojen(a), spíše spokojen(a), spíše nespokojen(a), velmi nespokojen(a))

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 2 872.

Z grafu je zřejmé, že spokojenost klesá se zvyšujícími se náklady na bydlení. Lidé, kteří hodnotí své náklady na bydlení ve srovnání s příjmy jako velmi vysoké, jsou se situací v oblasti bydlení v České republice nejméně spokojeni – plných 85 % z nich je spíše nebo dokonce velmi nespokojeno. Na druhé straně škály spokojenosti stojí lidé, kteří považují svoje náklady na bydlení vzhledem k příjmům za nízké. Je ovšem na místě upozornit, že ačkoliv jsou tito lidé se situací v oblasti bydlení v České republice spokojeni relativně více než jiní, většina z nich (64 %) vyjadřuje rovněž nespokojenost. Jak je celkové hodnocení situace v oblasti bydlení v České republice ovlivněno typem bydlení respondenta, ukazuje graf 26.

Graf 26: Spokojenost se současnou situací v oblasti bydlení v České republice podle právního důvodu užívání bytu/domu



Otázka: Do jaké míry jste spokojen(a) se současnou situací v oblasti bydlení v České republice? (velmi spokojen(a), spíše spokojen(a), spíše nespokojen(a), velmi nespokojen(a))

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 061.

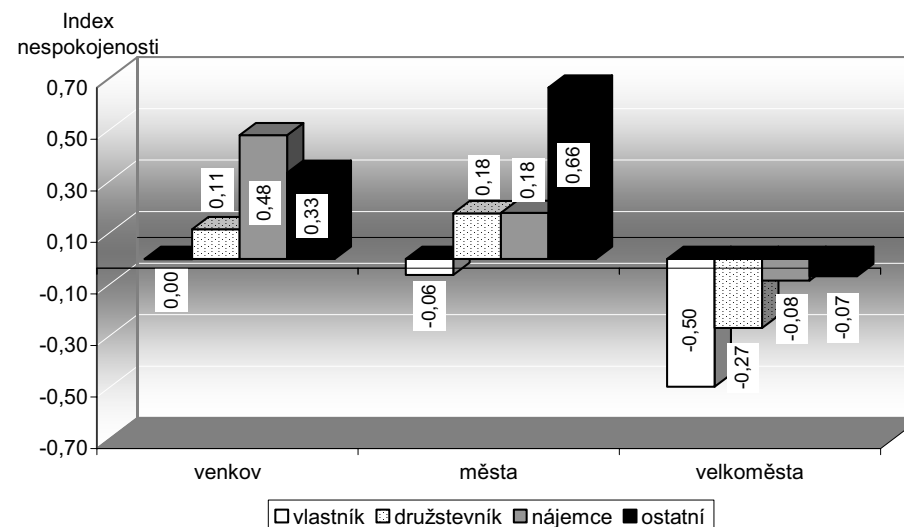
Relativně nejspokojenější jsou lidé žijící ve vlastním bytě nebo domě, méně jsou spokojeni lidé žijící v družstevních bytech, ještě méně lidé žijící v nájemních bytech, nejméně spokojeni jsou lidé žijící v podnájmech a na ubytovnách. Velikost souboru, který jsme měli k dispozici, i konstrukce otázky po typu bydlení, nám umožnila odlišit respondenty i podle toho, zda jsou přímo oni vlastníky, nebo jsou „pouze“ členy domácnosti vlastníka. Podrobnější analýza ukázala, že samotní vlastníci jsou statisticky významně spokojenější než členové domácností vlastníků. Stejný typ vztahu byl zjištěn i u ostatních typů bydlení. Členové bytového družstva jsou spokojenější než členové domácností družstevníků, podílníci právnické osoby vlastníci bytový dům jsou spokojenější než členové domácností těchto podílníků, dokonce i držitelé nájemní smlouvy v nájemním obecním či soukromém bytě (tj. osoba, jejíž jméno je uvedeno v nájemní smlouvě) jsou spokojenější než členové domácností nájemníků. Je zřejmé,

mé, že na celkovou spokojenost se situací v oblasti bydlení má významný vliv míra „právní jistoty“, která je spojena s užíváním dosavadního bydlení. Spokojenost klesá přímo úměrně míře rizika, že se dosavadní bydlení změní, což může znamenat změnu k horšímu. Toto riziko je samozřejmě větší u lidí, kteří nemají přímý právní vztah k obývanému obydlí.

Dotazník rovněž obsahoval baterii otázek, která zjišťovala, jak hodnotí respondenti současnou situaci v oblasti bydlení v České republice ve srovnání se situací před rokem 1989. Baterie obsahovala čtyři konkrétní položky, které respondenti porovnávali – možnost získat první byt, pestrost nabídky bytů, kvalitu nabízených bytů a nebezpečí ztráty bydlení. Při porovnání současné situace se situací před rokem 1989 respondenti nepreferovali jednoznačně jedno časové období před druhým. Podíl lidí, kteří hodnotí současnou situaci v pestrosti nabízených bytů a jejich kvalitě jako lepší než před rokem 1989, jasně převažuje nad podílem lidí, kteří si myslí opak. Ptáme-li se ovšem na možnost získat první byt nebo nebezpečí ztráty bydlení, je mezi respondenty více lidí, kteří se domnívají, že před rokem 1989 byla situace v tomto ohledu lepší než dnes, než lidí, kteří by byli přesvědčeni o tom, že dnes jsme na tom lépe než za minulého režimu.

Při zpracování všech odpovědí na tuto baterii otázek faktorovou analýzou se ovšem také ukázalo, že je odpovědi na zmíněné čtyři otázky možné redukovat do jediného faktoru, vyjadřujícího obecnou míru optimismu, resp. skepse. V zásadě platí, že lidé, kteří hodnotí dnešní situaci v jedné oblasti bydlení ve srovnání s obdobím před rokem 1989 optimističtěji, mají tendenci hodnotit optimističtěji i situaci v jiné oblasti bydlení. Skeptici naopak hodnotí situaci ve všech oblastech bydlení skeptičtěji než jiní lidé. Faktorové skóre jediného zmíněného faktoru je možno použít jako určitou míru nespokojenosti – index nespokojenosti. Hodnoty indexu nespokojenosti se pohybují kolem čísla nula. Čím vyšších hodnot ukazatel nabývá, tím jsou lidé více nespokojeni se současnou situací ve srovnání se situací před rokem 1989. Jak je tato míra nespokojenosti závislá na tom, kde lidé žijí a jaká je právní forma užívání jejich domu/bytu, ukazuje následující graf.

Graf 27: Míra nespokojenosti se současnou situací v oblasti bydlení v České republice podle velikosti místa bydliště a právní formy užívání domu/bytu (Index nespokojenosti - čím vyšší číslo, tím vyšší nespokojenost se současnou situací v oblasti bydlení ve srovnání s obdobím před rokem 1989)



Otázka: Je podle Vašeho názoru současná situace v oblasti bydlení v České republice lepší nebo horší než před rokem 1989, pokud jde o ...možnost získat první byt; pestrost nabídky bytů; kvalitu nabízených bytů; nebezpečí ztráty bydlení (mnohem lepší, spíše lepší, ani lepší ani horší/stále stejná, spíše horší, mnohem horší).

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

Je zřejmé, že hodnota indexu nespokojenosti je závislá na právní formě užívání bytu/domu. Lidé žijící ve vlastním jsou při srovnání dnešní situace se situací před rokem 1989 relativně nejoptimističtější, nespokojenost roste přes družstevníky, nájemníky až k lidem žijícím v podnájmech a ubytovnách. Opět se tu projevuje již dříve pozorované pravidlo, že lidé odpovídají i na velmi obecné otázky o bydlení pod vlivem jejich vlastní bytové situace. Při multifaktorové analýze dat se však ukázalo, že existuje ještě jeden významný ukazatel, ovlivňující názory respondentů v tomto směru, a tím je velikost místa bydliště. Protože členění místa bydliště podle velikosti použité v dotazníku bylo příliš podrobné, takže některé kategorie nebyly příliš četné



zastoupeny, bylo je nutné upravit. V grafu byly nakonec použity kategorie tři – obce a malá města s počtem obyvatel do 5 000 byla označena za „venkov“, menší a střední města s počtem obyvatel mezi 5 000 a 100 000 byla označena za „města“, města s více než 100 000 obyvateli byla označena za „velkoměsta“. Index nespokojenosti se velmi významně lišil podle jednotlivých kategorií velikosti místa bydliště. Relativně nejlépe hodnotili dnešní situaci ve srovnání se situací před rokem 1989 lidé žijící ve velkoměstech. Je zajímavé, že v tomto případě nehrály roli vyšší náklady na bydlení, typické po obyvatele velkoměst. Jejich odpovědi na tuto baterii otázek tedy nebyly tolik ovlivněny jejich konkrétní bytovou situací, ale spíše celkově optimističtějším pohledem na postkomunistickou transformaci jako takovou.

Jaké jsou názory respondentů na státní regulaci trhu s bydlením bylo možné zjistit z odpovědí respondentů na celou řadu různých otázek, které se tématu regulace nějakým způsobem dotýkaly. Pro analýzu jsme použili odpovědi na celkem deset otázek (přesné znění otázek – viz poznámka k tabulce 13). S využitím faktorové analýzy byly identifikovány celkem dva na sobě nezávislé faktory. První z faktorů byl pojmenován „ekonomický liberalismus“, druhý z faktorů „podpora deregulace nájemného“. Faktorová skóre, která detailněji charakterizují oba extrahované faktory, jsou uvedena v tabulce 13.

Tabulka 13: Postoje respondentů k regulaci trhu s bydlením. Výsledky faktorové analýzy – faktorová skóre u dvou extrahovaných faktorů (čím vyšší číslo faktorového skóre, tím větší nesouhlas s daným výrokem)

**Rotated Component Matrix**

	Component	
	1	2
STÁT BY MĚL REGULOVAT TRH S BYDLENÍM	,472	,548
STÁT BY MĚL REGULOVAT CENY STAVEBNÍCH MATERIÁLŮ	,816	,090
STÁT BY MĚL REGULOVAT CENY POZEMKŮ	,809	,148
STÁT BY MĚL REGULOVAT CENY DOMŮ A BYTŮ	,678	,354
STÁT BY MĚL REGULOVAT VÝŠI NÁJEMNÉHO	,534	,614
STÁT BY MĚL REGULOVAT VÝŠI POPLATKŮ ZA ENERGIE	,741	,291
STÁT BY MĚL REGULOVAT VÝŠI POPLATKŮ ZA VODNÉ A STOČNÉ	,735	,265
REGULACE NÁJEMNÉHO JE JEDINÁ MOŽNOST, JAK ZABRÁNIT MAJITELŮM, ABY NEVYHNALI LIDI NA ULICI	,178	,815
REGULACE JE NESPRÁVNÁ, PROTOŽE NEUMOŽŇUJE MAJITELŮM DOMŮ ZISK	-,112	-,803
POVINNOST STÁTU REGULOVAT CENY	,584	,451

Extraction Method: Principal Component Analysis.  
Rotation Method: Varimax with Kaiser Normalization.

a. Rotation converged in 3 iterations.

Otázky: Domníváte se, že stát by měl regulovat trh s bydlením více nebo méně než v současnosti? (rozhodně více, spíše více, stejně jako doposud, spíše méně, rozhodně méně).

Domníváte se, že stát by měl regulovat ... (ceny stavebních materiálů, ceny pozemků, ceny domů a bytů při jejich prodeji, výši nájemného, výši poplatků za energie spojené s bydlením, výši poplatků za vodné a stočné)? (rozhodně ano, spíše ano, spíše ne, rozhodně ne).

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: Regulace nájemného je jediná možnost, jak zabránit majitelům domů, aby nevyhnali obyčejné lidi na ulici. Regulace nájemného je nesprávná, protože neumožňuje majitelům domů zisk, který jim po právu patří. (rozhodně souhlasím, spíše souhlasím, spíše nesouhlasím, rozhodně nesouhlasím).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 564.



Skutečnost, že faktory jsou dva, a že faktor „podpora deregulace nájemného“ je nezávislý na faktoru „ekonomický liberalismus“ naznačují, že postoje k deregulaci nájemného mohou být nezávislé na obecných postojích k ekonomické liberalizaci v sektoru bydlení, respektive roli státu v ekonomice. První faktor je sycen především proměnnými dotýkajícími se regulace cen stavebních materiálů, pozemků, domů a bytů, regulace výše poplatků za energie, vodné a stočné, a obecným postojem k regulaci cen. Všechny škály byly konstruovány tak, že vyšší hodnota faktorové zátěže znamená větší nesouhlas s regulací. Čím je vyšší hodnota celkového faktorového skóre u prvního faktoru, tím liberálnější názory respondent zastává (resp. tím větší nesouhlas s regulací vyjadřuje). Druhý faktor je sycen především proměnnými, které se vztahují speciálně k regulaci nájemného. Vyšší hodnota faktorového skóre u druhého faktoru indikuje vyšší podporu deregulaci nájemného (resp. vyšší míru nesouhlasu s regulací nájemného).

Které charakteristiky respondentů ovlivňují míru liberálnosti jejich názorů, resp. jejich podporu deregulace nájmu, je patrné z tabulek 14 a 15, které ukazují základní výsledky modelu Univariate General Linear Model.

Tabulka 14: Souvislost míry obecného liberalismu respondentů, jejich osobních charakteristik a jejich postavení na trhu s bydlením

**Tests of Between-Subjects Effects**

Dependent Variable: REGR factor score 1 for analysis 3

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	144.878 <sup>a</sup>	39	3.715	4.099	.000
Intercept	.382	1	.382	.421	.516
UŽIV1	3.908	3	1.303	1.437	.230
Q97_3KAT	23.262	2	11.631	12.835	.000
VZDELANI	7.973	3	2.658	2.933	.032
PRIJOS	16.807	9	1.867	2.061	.030
Q44	30.693	4	7.673	8.467	.000
NQ39	5.536	9	.615	.679	.729
NQ39_REL	9.918	9	1.102	1.216	.280
Error	1625.779	1794	.906		
Total	1770.787	1834			
Corrected Total	1770.657	1833			

a. R Squared = .082 (Adjusted R Squared = .062)

Poznámka: Míra liberalismu byla měřena jako faktorové skóre faktoru 1 – viz tabulka 13. Použita procedura Univariate General Linear Model z balíku programů SPSS. Proměnné vstupující do modelu byly následující: UŽIV1 = právní důvod užívání bytu/domu, Q97\_3KAT = velikost místa bydliště rozdělená na 3 kategorie, VZDELANI = nejvyšší dokončené školní vzdělání na 4 kategorie, PRIJOS = příjem respondenta na 11 kategorií, Q44 = vnímání výše výdajů na bydlení vzhledem k příjmům na 5 kategorií, NQ39 = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení rozdělené na deset decilů, NQ39\_REL = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností rozdělené na deset decilů.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 834.

Míra liberalismu v názorech respondenta souvisí s řadou jeho dalších charakteristik. Nejvíce ji ovlivňuje míra zatížení rozpočtu domácnosti výdaji na bydlení (Q44) a velikost místa bydliště (Q97\_3KAT). Obecně platí, že lidé žijící ve velkoměstech jsou liberálnějšího smýšlení než lidé žijící v menších městech nebo na venkově. Podobně platí, že lidé, kteří hodnotí své výdaje na bydlení jako nízké vzhledem k příjmům, jsou podstatně liberálnější než lidé, kteří vidí míru zatížení výdaji na bydlení jako vysokou. Na 95 % hladině statistické významnosti se uplatňuje ještě vliv příjmů a vzdělání. Lidé vzdělanější a lidé s vyššími příjmy mají tendenci být liberálnější než méně vzdělaní s nižšími příjmy. Je ovšem zajímavé, že pokud kontrolujeme zmíněné čtyři charakteristiky (míru zatížení výdaji na bydlení, celkovou výši příjmů, vzdělání a velikost místa bydliště) neprojevuje se již vliv charakteristiky, která ovlivňuje prakticky všechny postoje respondentů, totiž jeho příslušnost ke skupině vlastníků, družstevníků, nájemníků nebo „ostatních“. Vlastníci nebo družstevníci tedy nejsou „sami o sobě“ větší liberálové jen proto, že žijí ve vlastním nebo bydlí v družstevním bytě.

Jiný obraz získáme, pokud stejnou procedurou analyzujeme souvislosti mezi charakteristikami respondenta a podporou deregulace nájemného (viz tabulka 15).

Tabulka 15: Souvislost mezi podporou deregulace nájemného respondenty, jejich osobními charakteristikami a jejich postavením na trhu s bydlením

Tests of Between-Subjects Effects

Dependent Variable: REGR factor score 2 for analysis 3

Source	Type III Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
Corrected Model	183.612 <sup>a</sup>	39	4.708	5.332	.000
Intercept	.216	1	.216	.244	.621
UŽIV1	61.780	3	20.593	23.322	.000
Q97_3KAT	.834	2	.417	.472	.624
VZDELANI	2.225	3	.742	.840	.472
PRIJOS	14.797	9	1.644	1.862	.053
Q44	22.996	4	5.749	6.511	.000
NQ39	10.705	9	1.189	1.347	.207
NQ39_REL	10.837	9	1.204	1.364	.199
Error	1584.102	1794	.883		
Total	1770.465	1834			
Corrected Total	1767.714	1833			

a. R Squared = .104 (Adjusted R Squared = .084)

Poznámka: Míra podpory deregulace nájemného byla měřena jako faktorové skóre faktoru 2 (viz tabulka 13). Použita procedura Univariate General Linear Model z balíku programů SPSS. Proměnné vstupující do modelu byly následující: UŽIV1 = právní důvod užívání bytu/domu, Q97\_3KAT = velikost místa bydliště rozdělená na 3 kategorie, VZDELANI = nejvyšší dokončené školní vzdělání na 4 kategorie, PRIJOS = příjmy respondenta na 11 kategorií, Q44 = vnímání výše výdajů na bydlení vzhledem k příjmům na 5 kategorií, NQ39 = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení rozdělené na deset decilů, NQ39\_REL = průměrné měsíční celkové výdaje na bydlení na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy obytných místností rozdělené na deset decilů.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 1 834.

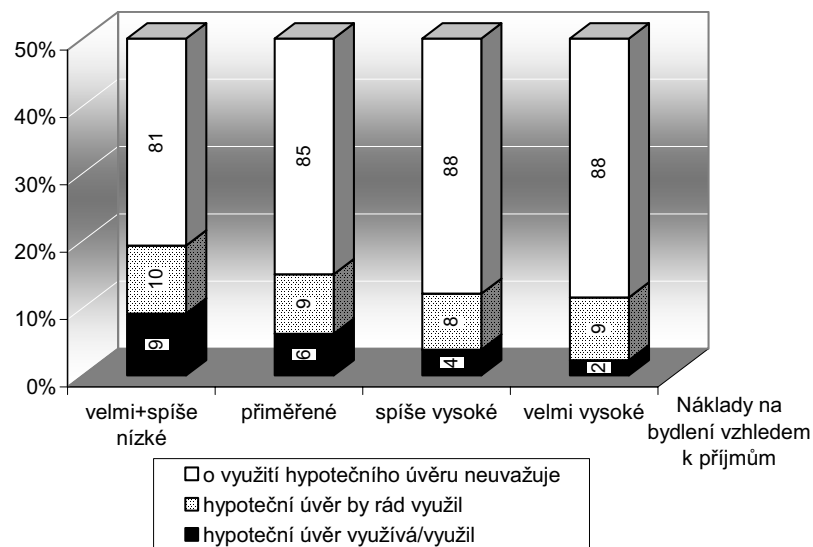
V tomto případě se významně uplatňuje vliv jen dvou charakteristik. Stejně jako v předchozím případě jde o míru zatížení výdaji na bydlení, ale tentokrát i právní důvod užívání bytu. Není příliš překvapivé, že odpůrci deregulace nájemného jsou spíše lidé, kteří bydlí v nájemních bytech (velká většina z nich s regulovaným nájemným), než lidé bydlící ve vlastním nebo v družstevním. Je ovšem důležité upozornit na to, že odpor proti deregulaci nájemného je velmi rozšířen i mezi lidmi, kteří žijí na ubytovnách a v podnájmech, tedy mezi těmi, kteří regulací nájemného chránění

nejsou, a jsou nuceni vynakládat za bydlení relativně největší částky (v přepočtu na m<sup>2</sup> obytné plochy). Je naprosto zřejmé, že tito lidé odmítají věřit předpovědím ekonomických expertů, že by zrušení deregulace nájemného spravedlivěji rozložilo náklady mezi nájemníky různých skupin a ve svém důsledku vedlo ke snížení vysokých nákladů na bydlení dnešních podnájemníků a lidí bydlících na ubytovnách. Řešení své nelehké bytové situace vidí spíše ve větší regulaci a větším vlivu státu a obce na bydlení.

Respondenti, kteří hodnotí svoje náklady na bydlení jako vysoké, jsou méně ochotni podporovat deregulaci nájemného, než ti respondenti, kteří hodnotí svoje náklady na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti jako nízké nebo přiměřené. Zdá se, že se tu kromě jiného uplatňuje i skutečnost, že deregulaci podporují nejvíce ti, kteří se jí nemusejí vůbec obávat. Naopak ovšem platí i to, že podpora deregulace nájemného klesá s rostoucí mírou zatížení výdaji na bydlení, a to dokonce i u lidí bydlících ve vlastním nebo družstevním bytě/domě, jejichž nákladů na bydlení se žádné změny regulace nájemného přímo nedotknou. V tomto případě se zřejmě projevuje jistá solidarita chudších vlastníků a družstevníků s nájemníky, kteří by se, podle jejich názoru, mohli dostat po případné deregulaci do finančních obtíží.

Jakým způsobem souvisí míra zatížení výdaji na bydlení domácnosti respondenta s jeho hodnocením různých nástrojů bytové politiky, si ukážeme v následující části textu. Graf 28 ukazuje podíl skutečných a potenciálních uživatelů hypotečního úvěru podle subjektivního posouzení míry zatížení domácnosti respondenta výdaji na bydlení. Je zřejmé, že ve všech kategoriích převažují lidé, kteří vůbec o hypotečním úvěru neuvažují. Stejně tak je jasné, že hypoteční úvěr využívají nebo využili spíše lidé, kteří své náklady na bydlení hodnotí jako nízké. Jedná se hlavně o lidi dobře finančně zabezpečené, protože ani skutečnost, že musejí splácet hypoteční úvěr, pro ně neznamená vysoké náklady na bydlení vzhledem k příjmům. Podíl potenciálních uživatelů hypotéky, tedy lidí, kteří by tento úvěr rádi využili, je ve všech sledovaných kategoriích zhruba stejný.

Graf 28: Uživatelé a potenciální uživatelé hypotečního úvěru podle vnímání výše výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta



Otázka: Lidé, kteří si pořizují nemovitost do vlastnictví, k tomu často využívají hypoteční úvěr.

Který z následujících výroků podle Vás odpovídá nejlépe Vaší situaci...

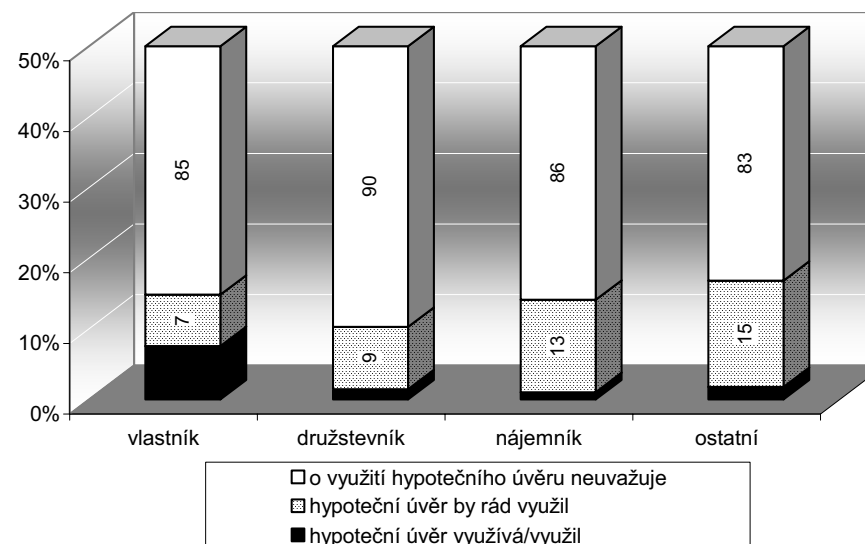
(1. Hypoteční úvěr jsem již využil(a); 2. Hypoteční úvěr bych rád(a) využil(a); 3. O využití hypotečního úvěru neuvažuji).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 261.

Graf 29 ukazuje, jaký podíl skutečných a potenciálních uživatelů hypotečního úvěru najdeme mezi lidmi v různých typech bydlení. Je jasné, že uživatelů hypotéky je možno relativně nejvíce najít mezi lidmi, kteří bydlí ve vlastním, protože pořízení bytu nebo domu v soukromém vlastnictví je důvodem, proč si lidé peníze půjčují. Zajímavá je však skutečnost, že potenciálních uživatelů hypotečního úvěru (tedy lidí, kteří uvádějí, že by hypotečního úvěru rádi využili) je relativně nejvíce mezi lidmi žijícími v podnájmu a na ubytovnách a nájemníky, kteří tak zjevně považují hypotéku za jeden z prostředků, který by jim pomohl přesunout se z kategorie nájemníků a podnájemníků do kategorie vlastníků. Mezi lidmi, kteří již dnes žijí ve vlastním, není potenciálních zájemců o hypotéku tolik, protože jejich potřeba vlastnit bydlení je již nějakým způsobem naplněna. Hypoteční úvěr tak může sloužit „již jen“ pro vylepšení jejich

bydlení nebo bydlení jim blízkých osob, případně jako způsob, jak spolufinancovat investici do další nemovitosti.

Graf 29: Uživatelé a potenciální uživatelé hypotečního úvěru podle právní formy užívání domu/bytu



Otázka: Lidé, kteří si pořizují nemovitost do vlastnictví, k tomu často využívají hypoteční úvěr.

Který z následujících výroků podle Vás odpovídá nejlépe Vaší situaci...

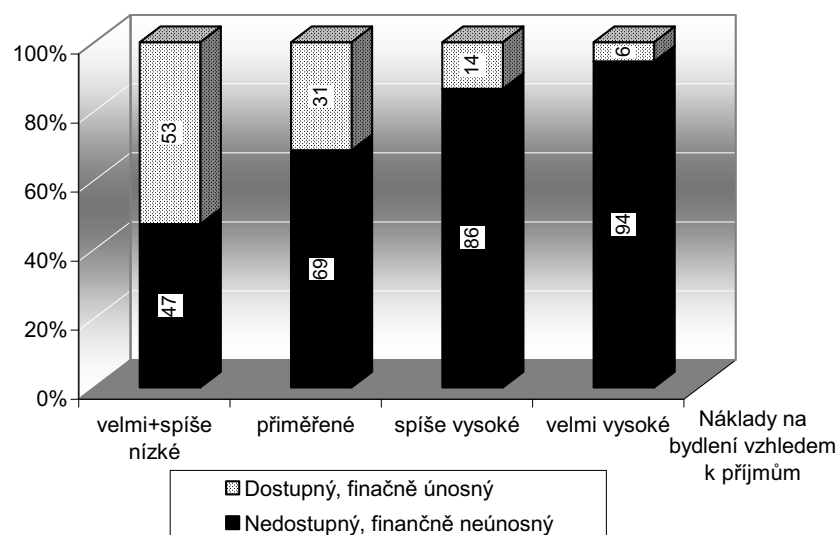
(1. Hypoteční úvěr jsem již využil(a); 2. Hypoteční úvěr bych rád(a) využil(a); 3. O využití hypotečního úvěru neuvažuji).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 261.

Otázky, které byly součástí dotazníku, nám rovněž umožnily zjistit, do jaké míry považují respondenti hypoteční úvěry za dostupné. Na tomto místě je nutno připomenout, že terénní výzkum se konal v červnu roku 2001. Vzhledem k tomu, že se od roku 2001 snížily průměrné úrokové míry u hypotečních úvěrů a zároveň se zvýšily reálné mzdy, je pravděpodobné, že podíl lidí, kteří považují hypotéku za finančně dostupnou je vyšší v roce 2003 než o dva roky dříve. Na druhou stranu je ovšem pravda, že Česká republika zažila v posledních dvou letech rychlý vzestup cen nemovitostí, který nutí potenciální kupce brát si větší úvěry, než tomu bylo dříve. Následující graf ukazuje,

nakolik souvisí respondentova představa o finanční dostupnosti hypotéky s jeho subjektivním hodnocením zatížení rozpočtu jeho domácnosti výdaji na bydlení.

Graf 30: Finanční dostupnost hypotečního úvěru podle vnímání výdajů na bydlení vzhledem k příjmům domácnosti respondenta



Otázky: Lidé, kteří si pořizují nemovitost do vlastnictví, k tomu často využívají hypoteční úvěr. Který z následujících výroků podle Vás odpovídá nejlépe Vaší situaci... (1. Hypoteční úvěr jsem již využil(a); 2. Hypoteční úvěr bych rád(a) využil(a); 3. O využití hypotečního úvěru neuvažuji) Pokud jde o dostupnost hypotečního úvěru, který výrok byste zvolil(a)? (1. Hypoteční úvěr je pro mě nedostupný, finančně neúnosný. 2. Hypoteční úvěr je pro mě dostupný, finančně únosný).

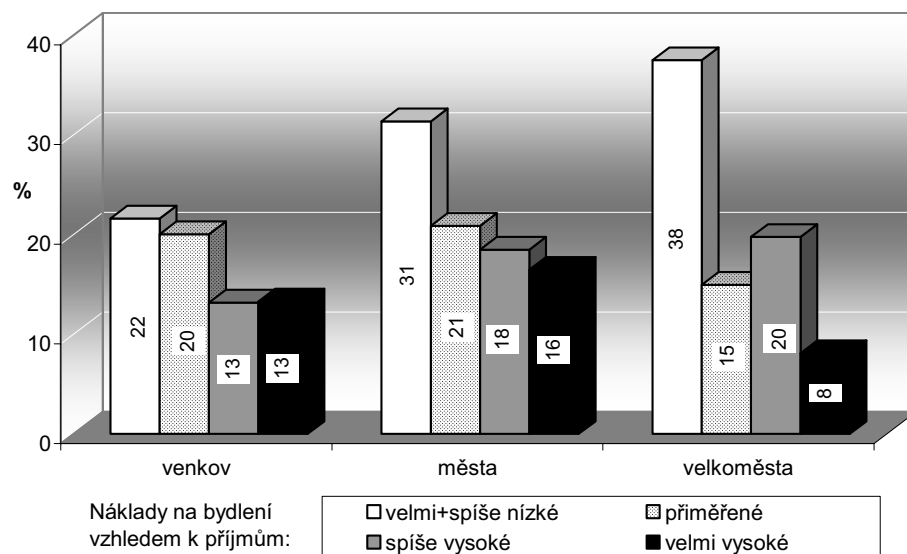
Zdroj: Postoje k bydlení v ČR 2001. N = 3 261.

Je zřejmé, že hypotéku považují za dostupnou především lidé, kteří hodnotí svoje výdaje za bydlení vzhledem k příjmům jako nízké. Lidé, kteří mají výdaje na bydlení vzhledem k příjmům vysoké, si od hypoték neslibují v podstatě nic, protože téměř všichni považují hypoteční úvěr za finančně nedostupný. Je zřejmé, že respondenti celkem přesně odhadují svoji bonitu a reálně hodnotí svoje možnosti získat úvěr na bydlení na hypotečním trhu. Graf také dokládá všeobecně rozšířenou představu, že hypotéka je nástroj, který pomůže jenom relativně bohatým.

V části dotazníku věnované hodnocení vybraných nástrojů bytové politiky byla respondentům položena série otázek, v nichž měli říci, zda znají různé nástroje bytové politiky státu, a pro každý z vyjmenovaných nástrojů ohodnotit, zda jim může podle jejich názoru účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením. V následujícím textu se soustředíme na postižení skutečnosti, jak jsou respondenti ve svých názorech na užitečnost jednotlivých nástrojů bytové politiky státu ovlivněni mírou zatížení jejich rozpočtu výdaji na bydlení. Protože je bytová situace výrazně odlišná podle toho, zda respondent žije na venkově, v menším městě nebo ve velkoměstě, budeme sledovat respondenty těchto tří kategorií zvlášť. Ačkoliv byli respondenti v dotazníku žádáni o názor na celkem sedm nástrojů státní politiky podpory bydlení, analyzovány byly postoje jen ke čtyřem nich: slevě na dani z příjmů odvozenou od úroků z úvěrů na bydlení, státnímu příspěvku ke stavebnímu spoření, příspěvku na bydlení a podpoře výstavby nájemních bytů obcemi (dotace 320 tis. na byt + 80 tis. na infrastrukturu). Tři z nástrojů bytové politiky nebyly do sledování zařazeny. Podpora oprav, rekonstrukcí a modernizací panelových domů a podpora výstavby domů s pečovatelskou službou jsou totiž zaměřeny jen na určitou relativně omezenou skupinu lidí, hodnocení třetího z nezařazených nástrojů bytové politiky, jímž je úroková dotace k hypotečnímu úvěru, se do velké míry překrývá s hodnocením hypoték jako takových, o nichž bylo pojednáno výše.

Graf 31 ukazuje, jaký podíl respondentů považuje za užitečnou pomoc při řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením ve formě úlevy na dani z příjmů odvozené od úroků z úvěru na bydlení.

**Graf 31: Důvěra v užitečnost úlevy na dani z příjmů odvozené od úroků z úvěru na bydlení pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)**



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – úleva na dani z příjmu odvozená od úroků z úvěru na bydlení.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 160.

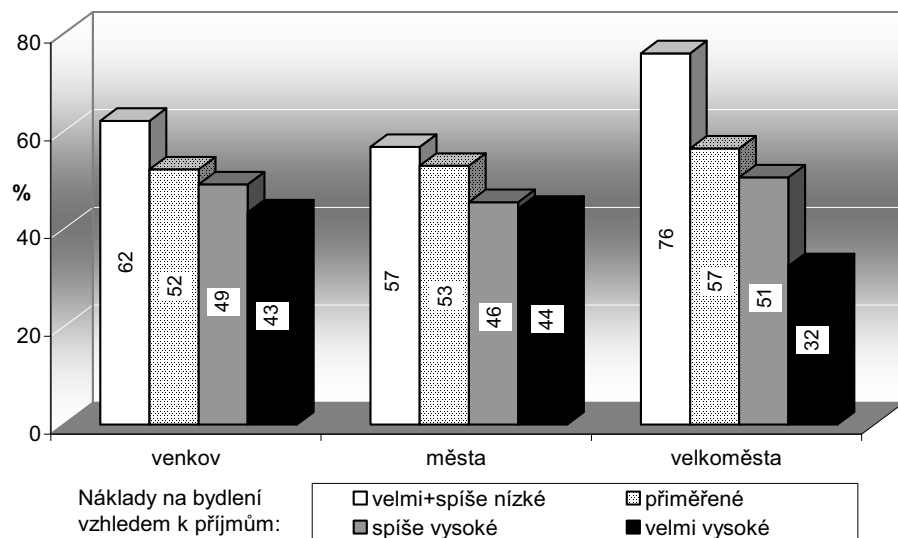
Pracujeme-li pouze s průměrnými čísly, zjišťujeme, že se v názoru na užitečnost úlevy na dani statisticky významně neliší respondenti z venkova od respondentů z malých a středních měst či velkoměst. Pokud ovšem rozdělíme respondenty do skupin podle toho, jak vnímají zatížení svých rozpočtů náklady na bydlení, získáme poněkud jiný obraz. Obecně platí, že lidé s nízkými náklady na bydlení považují úlevu na dani z úvěru za užitečnou častěji než lidé s vysokými náklady na bydlení - prvně jmenovaní si totiž mohou dovolit vzít úvěr na bydlení v daleko větší míře než druzí jmenovaní, mají navíc v průměru vyšší příjmy, a tudíž i vyšší daňový základ. Rozdíly mezi

lidmi s nízkými náklady na bydlení a lidmi s vysokými náklady na bydlení jsou navíc závislé na velikosti bydliště respondenta. Zatímco na venkově se postojí „chudých“ a „bohatých“ od sebe příliš neliší, ve velkoměstech jsou rozdíly velmi výrazné: „bohatí“ žijící ve velkoměstech mají nejvyšší absolutní příjmy a tudíž největší potenciál pro snižování daní, „chudí“ žijící ve velkoměstech příliš nevěří, že by si mohli nějaký úvěr na bydlení vzhledem k cenám nemovitostí dovolit, a tudíž ani nepovažují potenciální slevy na dani v jejich konkrétní situaci za užitečné. Respondenti v této záležitosti prokazují značnou dávku realismu. Je zřejmé, že úleva na dani odvozená od úroků z úvěru na bydlení je jedním z nástrojů bytové politiky státu, z něhož mají prospěch spíše příjmově silnější domácnosti, což si populace jasně uvědomuje.

V grafu 32 je obdobným způsobem zachycena důvěra lidí v účinnost státního příspěvku ke stavebnímu spoření pro řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením.



Graf 32: Důvěra v užitečnost státního příspěvku ke stavebnímu spoření pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – státní příspěvek ke stavebnímu spoření.

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 234.

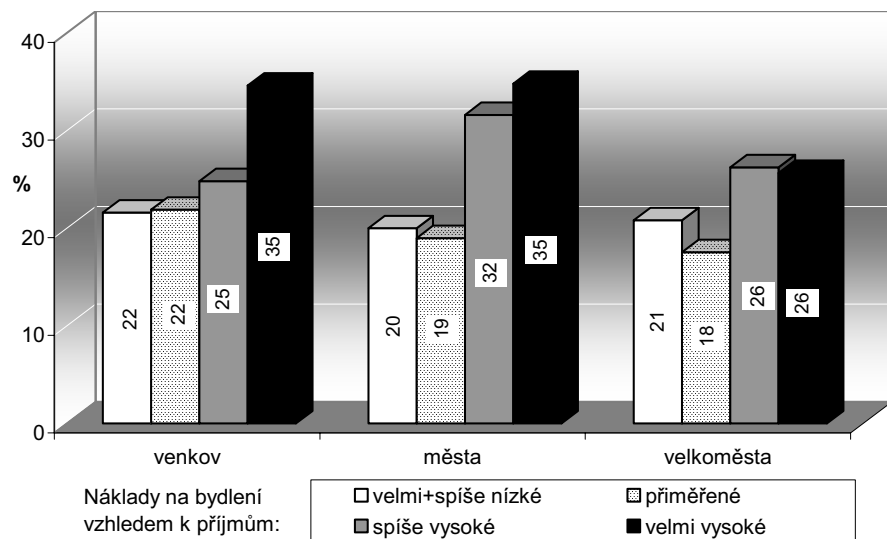
Důvěra v účinnost příspěvku ke stavebnímu spoření je obecně podstatně vyšší, než je tomu u jiných nástrojů bytové politiky. Není ovšem úplně zřejmé, jestli tato vysoká čísla neodrážejí pouze všeobecnou oblibu stavebního spoření, jako relativně dobře úročené a bezpečné formy spoření, jejíž popularitě přidává mimo jiné i to, že pokud člověk spoří dostatečně dlouhou dobu, nemusí získané prostředky použít k bytovým účelům. Tomu by napovídala i skutečnost, že většina respondentů (58 %) z těch, kteří stavební spoření využívají, je nehodlá využít na bydlení nebo neví, jak s penězi naloží. Podobně jako v případě úlevy na dani odvozené od úroků z úvěru na bydlení nejsou rozdíly mezi respondenty žijícími na venkově, v menších a středních městech a ve velkoměstech. Stejně jako v předchozím případě se však dá u respondentů z velkoměst

zaznamenat podstatně větší rozdíl mezi těmi, kteří pokládají svoje náklady na bydlení vzhledem k příjmům za nízké a těmi, jejichž náklady na bydlení jsou naopak vzhledem k příjmům vysoké. Ačkoliv je stavební spoření dostupnější než hypoteční úvěr, a tudíž na státní příspěvky ke stavebnímu spoření dosáhne podstatně větší okruh lidí než na úrokové dotace k hypotéce nebo na úlevy na dani z příjmů odvozené od úroků z úvěru na bydlení, je zřejmé, že tento nástroj bytové politiky také pomáhá spíše movitějším občanům a je tak i vnímán veřejností.

Zatímco úleva na dani nebo úroková dotace k hypotečnímu úvěru jsou nástroje, které ze své podstaty pomáhají spíše lidem s vyššími příjmy než naopak, příspěvek na bydlení je určen speciálně pro lidi s nižšími příjmy. Údaje v grafu 33 potvrzují, že respondenti tuto skutečnost také tak vnímají.



**Graf 33: Důvěra v užitečnost příspěvku na bydlení pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)**



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – příspěvek na bydlení

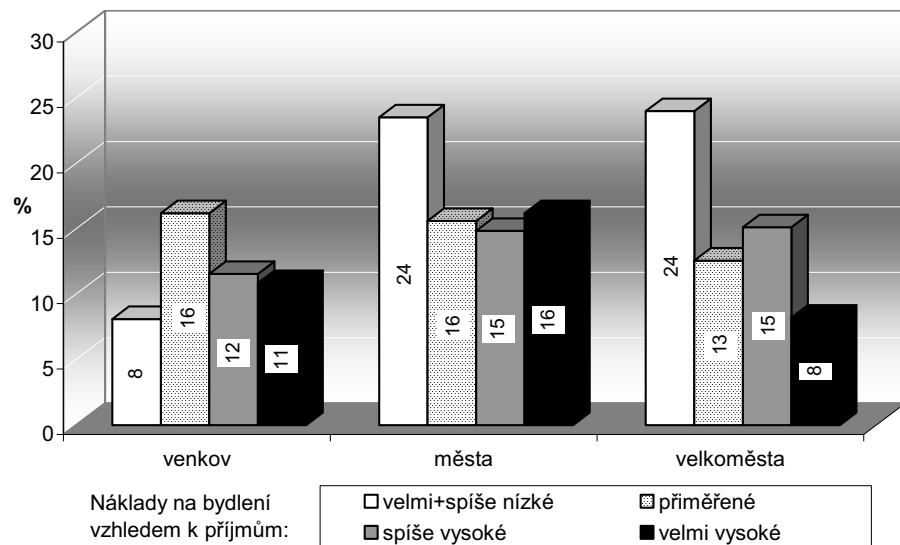
Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 207

Na rozdíl od dvou předchozích grafů je zřetelně vidět, že větší důvěru v příspěvek na bydlení vkládají ti, jejichž výdaje na bydlení jsou vzhledem k příjmům vysoké. Důvěra v účinnost tohoto nástroje ovšem není obecně příliš vysoká – pohybuje se v rozmezí 18 % - 35 %. Názory respondentů i v tomto případě do značné míry odrážejí reálný stav. Nejvyšší důvěru v příspěvek na bydlení vyjadřují lidé s vysokým zatížením výdaji na bydlení žijící na venkově. Přesně těmto lidem také může příspěvek na bydlení nejvíce pomoci. Vzhledem k tomu, že příspěvek na bydlení se odvozuje jen od výše příjmů domácnosti a nebere v úvahu nutné výdaje spojené s bydlením, které jsou ve větších městech a zvláště ve velkoměstech vyšší než na venkově, je tatož suma vypla-

cená dvěma domácnostem se stejnými příjmy, z nichž jedna žije na venkově a druhá ve velkém městě, relativně větší pomocí pro prvně jmenovanou domácnost. Podíl lidí, jejichž náklady na bydlení jsou vzhledem k jejich příjmům nejnižší, mají relativně vysoké příjmy, a tudíž se nekvalifikují jako příjemci příspěvku na bydlení, ale kteří jsou zároveň přesvědčeni, že jim příspěvek na bydlení může účinně pomoci při řešení problémů spojených konkrétně s jejich bydlením, je překvapivě vysoký – pohybuje se kolem 20 % této kategorie. Je pravděpodobné, že tito respondenti nemají s příspěvkem na bydlení příliš mnoho reálných zkušeností. Zdá se, že relativně vysoká důvěra v účinnost příspěvku na bydlení je v tomto případě spíše vedlejším produktem celkově optimističtějšího pohledu na situaci na trhu s bydlením v České republice.

Poslední graf v této kapitole ukazuje důvěru v účinnost státní podpory výstavby nájemních bytů obcemi.

Graf 34: Důvěra v užitečnost podpory výstavby nájemních bytů obcemi pro řešení problémů spojených s bydlením respondenta – podle velikosti místa bydliště a vnímání nákladů na bydlení vzhledem k příjmům (% respondentů, kteří věří, že daný nástroj bytové politiky může napomoci řešení problémů spojených s jejich bydlením)



Otázka: Přečtu Vám nyní některé nástroje, kterými se stát snaží zlepšit situaci v oblasti bydlení. Ke každému z nich prosím řekněte, zda může podle Vás účinně napomoci nebo již napomohl při řešení problémů spojených konkrétně s Vaším bydlením – podpora výstavby nájemních bytů obcemi (dotace 320 tis. na byt + 80 tis. na infrastrukturu).

Zdroj: *Postoje k bydlení v ČR 2001*. N = 3 200.

Ačkoliv by se dalo očekávat, že graf 34 bude vypadat podobně jako předchozí graf zachycující důvěru respondentů v užitečnost příspěvku na bydlení, odpovědi respondentů tomuto předpokladu neodpovídají. Existují dvě možná vysvětlení paradoxu spočívajícího v tom, že v účinnost podpory výstavby nájemních bytů obcemi důvěřují více lidé, kteří mají nízké náklady na bydlení vzhledem ke svým příjmům, a tudíž takové nájemní byty pro řešení své bytové situace nepotřebují, než lidé s relativně vysokými náklady na bydlení, lidé žijící v podnájmech a na ubytovnách, pro řešení jejichž situace byl program podpory výstavby nájemních bytů vytvořen. Buď program neplní svůj zamýšlený cíl, nebo jsou představy respondentů o jeho fungování mylné.

Vzhledem k tomu, jak program podpory výstavby nájemních bytů v praxi funguje, je pravděpodobnější první z nabízených vysvětlení. Protože státní dotace 320 tis. Kč na výstavbu jednoho bytu nestačí a navíc pravidla určují, že dotace může pokrývat maximálně 50 % ceny bytu, rozšířil se model o finanční spoluúčast budoucích nájemníků, což ovšem vyloučilo všechny potenciální zájemce z nejnižších příjmových kategorií. Obce také často, jako kompenzaci za požadovaný finanční příspěvek, nabídly nájemníkům možnost odkupu bytu do osobního vlastnictví po dvaceti letech. Tím se ovšem finanční příspěvek na úhradu stavebních nákladů nově budovaného nájemního bytu změnil v de-facto investici do budoucího vlastnického bydlení a nájemné v období splátky hypotečního úvěru. Není tedy divu, že tento nástroj bytové politiky oceňují spíše lidé s nízkým zatížením domácího rozpočtu výdaji na bydlení (tedy lidé s vyššími příjmy), obdobně jako je tomu u úrokových dotací k hypotečnímu úvěru nebo úlevě na dani odvozené od úroků z půjčky na bydlení, protože pro ně představuje defacto možnost „jiným způsobem dotované hypotéky“. Je příznačné, že úplně nejmenší důvěru v účinnost státní dotace na výstavbu nájemních bytů mají lidé s nejvyšším zatížením rozpočtu domácnosti náklady bydlení, kteří žijí v největších městech. S ohledem na skutečnost, že výstavba bytů je ve velkých městech nejdražší, byla zde i požadována finanční spoluúčast budoucích nájemníků nejvyšší. Tím se snížila možnost lidí z nejnižších příjmových skupin s nejvyšším zatížením výdaji na bydlení získat nový státem dotovaný obecní byt na absolutní minimum.

## Literatura

- Firebaugh G. 1997. *Analyzing Repeated Surveys*. Sage University.  
 Lux M. 2002. *Spokojenost českých občanů s bydlením*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

## 5. Analýza vybraných spotřebních výdajů ve vazbě na výdaje na bydlení

V této kapitole se s využitím dat *Statistiky rodinných účtů* pokusíme objasnit, jaké jsou některé vztahy mezi vybranými výdajovými (spotřebními) položkami domácností. Výdaje domácností byly rozděleny do devíti základních spotřebních kategorií (podrobněji viz kapitola nazvaná *Vývoj spotřebních vzorců českých domácností* v modulové části publikace). Výdajové kategorie byly rovněž analyzovány ve dvou formách: absolutní výdaje udávají absolutní (nominální) výši výdajů v Kč za jeden kalendářní měsíc, relativní výdaje pak podíl absolutních výdajů vybrané kategorie na celkových absolutních výdajích domácnosti či skupiny domácností.

Úvodním krokem naší analýzy bylo zjištění korelačních vztahů mezi velikostí celkového příjmu domácností a kategoriemi relativních výdajů domácností. Hodnoty korelačních koeficientů jsou uvedeny v tabulce 1.

Tabulka 1: Korelační koeficienty mezi příjmem a relativními výdaji

		<i>Potraviny</i>	<i>Nápoje a tabák</i>	<i>Oděv a obuv</i>	<i>Náklady na bydlení</i>	<i>Vybavení domácnosti</i>	<i>Osobní potřeby</i>	<i>Doprava</i>	<i>Volný čas</i>
Příjmy	<b>Korelace</b>	-0,416	-0,112	0,254	-0,307	0,090	0,062	0,295	0,334
	<b>N</b>	3710	3710	3695	3705	3708	3710	3709	3708

Zdroj: SRÚ 2001

Z tabulky je zřejmé, že nejsilnější hodnotu kladné korelace s příjmem domácnosti mají relativní výdaje na dopravu (0,295) a relativní výdaje na volný čas (0,334). Naopak nejsilnější ze záporných hodnot korelace lze nalézt u relativních výdajů na potraviny (-0,416) a relativních nákladů na bydlení (-0,307). Jinými slovy, se stoupajícím příjmem rostou zejména relativní výdaje na dopravu a volný čas, a naopak klesají zejména relativní výdaje na potraviny a bydlení.

Tabulka 2 nabízí detailnější informaci: průměrnou hodnotu absolutních i relativních výdajů pro jednotlivé kvintilové skupiny domácností.

Z tabulky 2 vidíme, že průměrné absolutní výdaje na potraviny a na bydlení v domácnostech s nejvyššími příjmy (5. kvintil) jsou přibližně dva až dvaapůlkrát vyšší než stejné výdaje v domácnostech s nejnižšími příjmy (1. kvintil); na druhou stranu však relativní výdaje na potraviny a bydlení s rostoucím příjmem výrazně klesají.<sup>1</sup> Absolutní výdaje na dopravu jsou ovšem u domácností s nejvyššími příjmy sedmkrát vyšší než u domácností s příjmy nejnižšími a rozdíl ve výdajích na volný čas je dokonce osminásobný. Je tudíž zřejmé, že absolutní výdaje na potraviny a bydlení nerostou s příjmem tak rychle jako jiné kategorie spotřebních výdajů (volný čas, doprava).

Jedná se o tzv. nezbytné spotřební výdaje, jejichž výše není příliš ovlivněna velikostí příjmu; jejich růst mezi kvintilovými skupinami je dokonce menší než samotný růst příjmu.

V dalším kroku naší analýzy se podrobněji zaměříme na vybrané spotřební položky, jež utvářejí spotřební kategorie. Tabulka 3 je obdobou tabulek 1 a 2, avšak do srovnání byly namísto kategorií vybrány některé zajímavé spotřební položky. Navíc je tabulka doplněna o hodnoty Pearsonova korelačního koeficientu ukazujícího závislost absolutních i relativních výdajů na velikosti celkového čistého příjmu domácnosti.

<sup>1</sup> Pro ilustraci, průměrný plat vzroste mezi prvním a pátým kvintilem přibližně šestapůlkrát.

Tabulka 2: Vztah mezi příjmy domácností a relativními i absolutními výdaji ve vybraných kategoriích

<i>Příjmy</i>	<i>Potraviny-výdaje absolutně (Kč)</i>	<i>Potraviny-výdaje relativně</i>	<i>Náklady na bydlení-výdaje absolutně (Kč)</i>	<i>Náklady na bydlení-výdaje relativně</i>
1. kvintil	2091	0,28	2083	0,28
2. kvintil	3168	0,25	2841	0,23
3. kvintil	3563	0,22	3237	0,20
4. kvintil	4258	0,21	3749	0,18
5. kvintil	4816	0,18	5102	0,17
<i>Celkem</i>	<i>3579</i>	<i>0,23</i>	<i>3404</i>	<i>0,21</i>
<i>Příjmy</i>	<i>Doprava-výdaje absolutně (Kč)</i>	<i>Doprava-výdaje relativně</i>	<i>Volný čas-výdaje absolutně (Kč)</i>	<i>Volný čas-výdaje relativně</i>
1. kvintil	710	0,09	544	0,07
2. kvintil	1515	0,12	1149	0,09
3. kvintil	2392	0,14	2012	0,12
4. kvintil	3231	0,15	2816	0,13
5. kvintil	5468	0,17	4205	0,15
<i>Celkem</i>	<i>2664</i>	<i>0,13</i>	<i>2145</i>	<i>0,11</i>

Zdroj: SRÚ 2001

Tabulka 3: Vztah mezi velikostí příjmu domácnosti a relativními výdaji na vybrané spotřební položky, doplněný o korelaci mezi příjmy a relativními i absolutními výdaji na vybrané spotřební položky

<i>Příjmy</i>	<i>Restaurační zařízení</i>	<i>Elektronika</i>	<i>Klenoty</i>	<i>Školy</i>	<i>Rekreace</i>	<i>Kultura</i>	<i>Veřejná doprava</i>	<i>Auta</i>
1. kvintil	0,003	0,004	0,002	0,001	0,013	0,003	0,013	0,000
2. kvintil	0,005	0,010	0,004	0,002	0,020	0,004	0,016	0,003
3. kvintil	0,008	0,013	0,006	0,003	0,032	0,006	0,021	0,011
4. kvintil	0,008	0,017	0,005	0,004	0,035	0,006	0,017	0,019
5. kvintil	0,008	0,015	0,006	0,006	0,044	0,008	0,018	0,043
<i>Celkem</i>	<i>0,006</i>	<i>0,012</i>	<i>0,005</i>	<i>0,003</i>	<i>0,029</i>	<i>0,005</i>	<i>0,017</i>	<i>0,015</i>
<i>Korelace s abs. výd.</i>	<i>0,327</i>	<i>0,243</i>	<i>0,260</i>	<i>0,262</i>	<i>0,443</i>	<i>0,482</i>	<i>0,297</i>	<i>0,269</i>
<i>Korelace s rel. výd.</i>	<i>0,112</i>	<i>0,120</i>	<i>0,121</i>	<i>0,186</i>	<i>0,265</i>	<i>0,235</i>	<i>0,053</i>	<i>0,238</i>

Tabulka 3: Vztah mezi velikostí příjmu domácnosti a relativními výdaji na vybrané spotřební položky, doplněný o korelaci mezi příjmy a relativními i absolutními výdaji na vybrané spotřební položky - dokončení

<i>Příjmy</i>	<i>Údržba automobilů</i>	<i>Spoje</i>	<i>Nájem</i>	<i>Energie</i>	<i>Hypotéka</i>	<i>Pečivo</i>	<i>Maso</i>	<i>Zelenina</i>
1. kvintil	0,016	0,034	0,070	0,189	0,003	0,044	0,075	0,014
2. kvintil	0,037	0,033	0,053	0,151	0,005	0,039	0,070	0,012
3. kvintil	0,044	0,034	0,040	0,127	0,010	0,035	0,055	0,010
4. kvintil	0,051	0,031	0,034	0,112	0,013	0,034	0,050	0,010
5. kvintil	0,051	0,028	0,027	0,091	0,018	0,027	0,043	0,009
<i>Celkem</i>	<i>0,040</i>	<i>0,032</i>	<i>0,045</i>	<i>0,134</i>	<i>0,068</i>	<i>0,036</i>	<i>0,058</i>	<i>0,011</i>
<i>Korelace s abs. výd.</i>	<i>0,497</i>	<i>0,385</i>	<i>0,076</i>	<i>0,382</i>	<i>0,230</i>	<i>0,436</i>	<i>0,327</i>	<i>0,364</i>
<i>Korelace s rel. výd.</i>	<i>0,224</i>	<i>-0,119</i>	<i>-0,252</i>	<i>-0,478</i>	<i>0,150</i>	<i>-0,342</i>	<i>-0,347</i>	<i>-0,242</i>

Zdroj: SRÚ 2001

Položky pečivo, maso a zelenina jsou podskupinou kategorie výdajů na potraviny. Položky restaurační zařízení (výdaje v restauračních zařízeních), elektronika, klenoty, školy, rekreace a kultura (návštěvy divadelních představení a jiných kulturních akcí) jsou podskupinou kategorie výdajů na volný čas. Podskupinou kategorie výdajů na dopravu jsou automobily (nákup dopravních prostředků), údržba automobilů (údržba dopravních prostředků), veřejná doprava (autobusy, železnice, MHD) a spoje (telefonování, poštovné, rozhlas, televize). Nájemné, hypotéka (míní se splátky hypotečních úvěrů) a energie (výdaje na elektrickou energii, plyn, teplou vodu, odvoz odpadků apod.) jsou podskupinou kategorie výdajů na bydlení.

Na základě zjištěných hodnot je možné uvedené spotřební výdaje rozdělit do tří základních typů.

Pro první typ spotřeby platí, že relativní výdaje domácnosti s rostoucím příjmem rostou, hodnota korelace s relativními výdaji je kladná a absolutní výdaje rostou výrazně rychleji než příjem domácnosti (v kvintilovém srovnání). Takovými položkami jsou výdaje na rekreaci, na hypotéky, na nákup dopravních prostředků (zejména automobilů) a jejich provoz a údržbu. Tyto položky představují výdaje, které nejsou nezbytně nutné pro chod domácnosti, ovšem mají velkou symbolickou hodnotu. Dovolit si je může zejména domácnost, která již pokryla nezbytné spotřební výdaje a ještě jí zbývá

dostatek prostředků na zvýšení výdajů v této oblasti. Může si tedy místo dovolené v Česku dovolit luxusní dovolenou v zahraničí, místo levného auta auto drahé. Jistou výjimkou v tomto ohledu představují splátky úvěrů na bydlení, protože výdaje na bydlení lze bezpochyby zařadit mezi základní a nezbytné spotřební výdaje domácnosti. Pořízení vlastního bydlení, se kterým jsou ve většině případů spojeny splátky úvěrů, je však výsadou zejména příjmově silnějších domácností.

U druhého typu spotřeby jsou relativní výdaje nezávislé na příjmu, korelace s relativními výdaji se pohybuje kolem nuly a absolutní výdaje rostou tempem srovnatelným s příjmy. Jedná se o výdaje, na které si může dovolit naprostá většina rodin vyčlenit určitou (v zásadě stejnou) část příjmů, jde například o výdaje na užívání veřejných dopravních prostředků, na spoje a částečně i o výdaje v restauračních zařízeních.

V případě třetího a posledního typu spotřeby relativní výdaje se stoupajícím příjmem klesají, hodnota korelace příjmu domácnosti s relativními výdaji je silně záporná a absolutní výdaje rostou o poznání pomaleji než příjem domácnosti. To se týká těch spotřebních položek, jež jsou nezbytné pro chod domácnosti a existuje u nich jen malý rozdíl v ceně podle kvality: výdaje na nájemné, na elektrickou energii či na potraviny.

Shrnutí třech popisovaných typů spotřeby je uvedeno v tabulce 4.

Tabulka 4: Rozdělení výdajových položek do 3 typů

Typ	Relativní výdaje s rostoucím příjmem	Korelace relativních výdajů s příjmem je	Celkové výdaje stoupají	Příklad
1.	stoupají	kladná	rychleji než příjem	rekreace, automobil
2.	zůstávají stejné	okolo nuly	stejně rychle jako příjem	spoje
3.	klesají	záporná	pomaleji než příjem	potraviny, nájem

Zdroj: SRÚ 2001, vlastní kategorizace

V dalším kroku analýzy jsme se soustředili na jediný konkrétní vztah, a to vztah mezi výdaji na dopravu a náklady na bydlení. Z předchozího textu již víme, že podíl výdajů na dopravu (relativní výdaje na dopravu) stoupá se zvyšujícím se příjmem a naopak podíl nákladů na bydlení (relativní výdaje na bydlení) klesají. Z teorie ekonomiky územního rozvoje rovněž víme, že bychom měli očekávat tzv. *trade-off* mezi výdaji na dopravu a náklady na bydlení, jelikož nižší náklady na bydlení (mimo centrum zaměstnanosti) jsou spojeny s vyššími náklady dojížděky do zaměstnání.

Nejnižší náklady na bydlení jsou v malých venkovských obcích, kde však dospělí členové domácnosti často jen obtížně shánějí zaměstnání, a tak musí za prací dojíždět do větších obcí a měst, stejně jako děti musí dojíždět do škol soustředěných ve větších sídlech. Každá domácnost tedy stojí před rozhodnutím, zda-li zvolit levné bydlení a dražší dojíždění z malé obce, nebo nákladné bydlení, avšak nižší náklady na dopravu ve městech. Uvedené faktory samozřejmě nejsou jediné, které ovlivňují domácnost při případném rozhodování, avšak v další analýze se pokusíme kvantifikovat v českém prostředí právě onen zmíněný vztah mezi dopravou a bydlením.

Hypotéza tedy zní: s rostoucími náklady na bydlení klesají výdaje na dopravu. Pro ověření našich předpokladů jsme se rozhodli využít regresní model, do kterého byly náklady na bydlení vloženy jako závislá proměnná a výdaje na dopravu jako promě-

ná nezávislá. Zároveň byly do modelu zahrnuty další nezávislé proměnné, zejména velikost místa bydliště, velikost příjmu domácnosti a některé další sociální a demografické proměnné, abychom po odečtení jejich vlivu získali čistý vliv absolutních výdajů na dopravu na absolutní výdaje na bydlení (a naopak). Model byl kvantifikován na souboru vytvořeném z databáze SRÚ 2001, ve kterém byly ponechány pouze domácnosti zaměstnanců a dělníků, neboť především tyto skupiny domácností jsou závislé na dojíždění do zaměstnání a škol bez ohledu na velikost bydliště. V uvedeném regresním modelu byly pro jeho finální verzi ponechány pouze regresní váhy, jež byly statisticky významné na hladině  $\alpha = 0,01$ .



Tabulka 5: Koeficienty OLS regresního modelu, závislá proměnná: absolutní výdaje na bydlení

	<i>Nestandardizované koeficienty (B)</i>	<i>Standardní odchylka</i>	<i>Standardizované koeficienty (Beta)</i>	<i>t</i>	<i>Významnost</i>
Konstanta	586,084	285,944		2,05	0,041
Výdaje na dopravu (DOPRAVA)	-0,051	0,017	-0,071	-3,08	0,002
Velikost místa bydliště (VELIKOST)	148,812	24,493	0,134	6,08	0,000
Počet osob v domácnosti (OSOBY)	144,854	55,353	0,062	2,62	0,009
Počet EA osob v domácnosti (EA)	-403,915	117,063	-0,084	-3,45	0,001
Plocha obyt. místností v m <sup>2</sup> (M2)	10,879	2,762	0,090	3,94	0,000
Velikost příjmu domácnosti (PRIJEM)	0,053	0,004	0,383	14,40	0,000

Zdroj: SRÚ 2001

Tabulka 6: Koeficienty OLS regresního modelu, závislá proměnná: relativní výdaje na bydlení

	<i>Nestandardizované koeficienty (B)</i>	<i>Standardní odchylka</i>	<i>Standardizované koeficienty (Beta)</i>	<i>T</i>	<i>Významnost</i>
Konstanta	0,237	0,016		14,54	0,000
Relativní výdaje na dopravu	-0,292	0,021	-0,295	-14,22	0,000
Velikost místa bydliště	0,007	0,001	0,182	8,38	0,000
Počet EA osob v domácnosti	-0,020	0,004	-0,123	-5,06	0,000
Pohlaví hlavy domácnosti	0,020	0,006	0,088	3,45	0,001
Plocha obyt. místností v m <sup>2</sup>	0,000	0,000	0,076	3,39	0,001
Počet osob v domácnosti	-0,008	0,002	-0,096	-3,94	0,000
Věk hlavy domácnosti	0,000	0,000	-0,052	-2,37	0,018
Vzdělání hlavy domácnosti	-0,002	0,001	-0,045	-2,18	0,029

Zdroj: SRÚ 2001

Z tabulky 5 vidíme, že vliv „dopravy“ na „bydlení“ je statisticky významný, ale hodnota standardizovaného regresního koeficientu *beta* (-0,071) je velmi nízká. Předvedeme-li si to na hypotetickém případě, pak zvýší-li se výdaje domácnosti na dopravu o 1 000 Kč a hodnota všech ostatních nezávislých proměnných zůstane stejná, pak by se náklady na bydlení podle regresní rovnice

$$\text{BYDLENÍ} = -0,071 \cdot \text{Doprava} + 0,134 \cdot \text{VELIKOST} + 0,062 \cdot \text{OSOBY} - 0,084 \cdot \text{EA} + 0,090 \cdot \text{M2} + 0,383 \cdot \text{PRIJEM},$$

snížily pouze o 71 Kč. V daleko větší míře ovlivňuje náklady na bydlení velikost místa bydliště a výše příjmu domácnosti. I po vyloučení proměnné velikost místa bydliště (jež je přirozeně spojena právě s dojížděnkou do zaměstnání) se však významnost vzájemného vlivu výdajů na dopravu a výdajů na bydlení v absolutní hodnotě téměř nezmění. Pokud však vypočteme regresní rovnici s relativními výdaji na bydlení a dopravu, zjistíme, že velikost příjmu již není statisticky významnou proměnnou a vliv relativních výdajů na dopravu na relativní náklady na bydlení je naopak velmi vysoký (tabulka 6).

Na značném vzrůstu významnosti vzájemného vztahu se logicky podílí fakt, že se jedná o relativní četnosti. Tedy, vzroste-li podíl jednoho z relativních výdajů, podíly ostatních relativních výdajů se musí nutně snížit. Ovšem při testu, kdy byly do modelu zahrnuty i ostatní relativní výdaje, bylo zjištěno, že relativní výdaje na dopravu mají na relativní náklady na bydlení nejsilnější vliv ze všech ostatních spotřebních kategorií.

Vliv výše výdajů na dopravu na náklady na bydlení tedy existuje, ovšem v případě měření vlivu v absolutních hodnotách výdajů je mnohem menší, než bychom předpokládali. Jaké je vysvětlení? Ze *Statistiky rodinných účtů* nelze bohužel odhalit, jak velká část nákladů domácnosti na dopravu se týká samotného dojíždění do zaměstnání a do školy, a jak velká je část, která zahrnuje ostatní cestování (výlety, návštěvy příbuzných apod.). Je tudíž jen velmi těžké z dostupných datových zdrojů spolehlivě vyčíslit čistý vztah *trade-off* mezi výdaji na bydlení a výdaji na dopravu v českém prostředí.

Pro podporu hypotézy o vzájemné závislosti relativních výdajů na dopravu a bydlení a jejich závislosti na velikosti místa bydliště byly spočteny dva logitové modely. První z nich ukazuje vztah mezi náklady na bydlení a typem bydliště. Druhý z nich ukazuje vztah mezi výdaji na dopravu a typem bydliště. Výpočty byly opět provedeny na souboru omezeném jen na domácnosti dělníků a zaměstnanců.

Vzhledem k tomu, že logitové modely jsou určeny k popsání vztahů mezi kategoriálními proměnnými, byly relativní výdaje na dopravu i bydlení kategorizovány do 5 stejně početně zastoupených skupin (kvintilů). Obce byly podle velikosti místa bydliště zkoumaných domácností rozděleny do následujících 5 kategorií:

- 1 - obce do 1 999 obyvatel,
- 2 - obce od 2 000 do 19 999 obyvatel,
- 3 - obce od 20 000 do 49 999 obyvatel,
- 4 - obce od 50 000 do 99 999 obyvatel a
- 5 - obce nad 100 000 obyvatel.

Hodnoty v tabulce 7 uvádějí, kolikrát je větší šance, že domácnosti z místa bydliště určité velikosti budou patřit spíše mezi domácnosti s nejnižšími relativními výdaji na bydlení (či dopravu) než mezi domácnosti s nejvyššími relativními výdaji na bydlení (či dopravu).

Tabulka 7: Šance (výsledky logistické regrese)

	<i>Bydlení</i>	<i>Doprava</i>
Obce do 1 999 obyvatel	5,49	0,22
Obce od 2 000 do 19 999	2,28	0,63
Obce od 20 000 do 49 999	1,67	0,73
Obce od 50 000 do 99 999	1,47	0,61
Obce od 100 000 obyvatel	0,65	0,78

Zdroj: SRÚ 2001

Z tabulky (ze sloupce „bydlení“) je zřejmé, že čím větší místo bydliště domácnosti, tím menší šance, že domácnost bude patřit do skupiny s nejmenšími relativními výdaji na bydlení spíše než do té s největšími. Pouze u domácností žijících v obcích s více než 100 000 obyvateli je větší šance, že domácnost bude patřit mezi skupinu s největšími relativními výdaji na bydlení spíše než do skupiny s nejmenšími relativními výdaji na bydlení. Jinými slovy, s rostoucí velikostí místa bydliště rostou i relativní výdaje na bydlení.

U výdajů na dopravu je však situace jiná. Pro všechny kategorie velikosti obce je větší šance, že domácnost bude patřit do skupiny s největšími relativními výdaji na dopravu spíše než do skupiny s výdaji nejmenšími. Zdaleka největší šanci (přibližně třikrát větší než v ostatních typech obcí) mají lidé žijící v malých obcích do 1 999 obyvatel. Můžeme tedy předpokládat, že lidé z malých obcí vydávají relativně nejvíce na dopravu ze všech domácností. Lze říci, že logitový model potvrdil předpoklady o vztahu výdajů na dopravu a nákladů na bydlení vzhledem k velikosti obce.

Provedené analýzy potvrdily, že strukturu výdajů domácností ovlivňuje do velké míry velikost příjmu domácnosti (podrobnější údaje o struktuře spotřeby pro různé příjmové skupiny domácností jsou uvedeny v modulové části studie). Dle vztahu k příjmu byly definovány tři typy spotřebních výdajů, přičemž výdaje na bydlení patří jak do typu nezbytných spotřebních výdajů (např. výdaje na nájemné), tak do typu spotřeby, jejíž výše roste rychleji než příjem domácnosti (splácení úvěrů na bydlení). Pokusili jsme se rovněž změřit vztah mezi výdaji na bydlení a výdaji na dopravu; ačkoliv analýzy významnost vztahu potvrdily, nejsme však zejména z důvodů metodologických schopni jej zcela spolehlivě vyčíslit

## 6. Úvod do bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel

V mnoha vyspělých ekonomikách lze identifikovat skupiny obyvatel ohrožené nedostatečným přístupem k přiměřenému bydlení (*housing poor*), které může mít za následek jejich sociální vyloučení, prohloubení chudoby, bytovou segregaci a další negativní sociální jevy jakými jsou zvýšená materiální deprivace, konflikty v rodině, zvýšená míra vandalizmu a kriminality, narušení sociálních vazeb a odklon od uznávaných společenských hodnot a norem. Součástí systémů sociální ochrany většiny zemí jsou proto opatření směřující ke zlepšení přístupu takových skupin obyvatel k bydlení, jejichž cílem je zabránit nebo alespoň omezit výskytu těchto negativních jevů. Některé z existujících nástrojů byly zmíněny již v předchozích kapitolách této publikace (zejména v části věnované kritické analýze státních výdajů v oblasti bydlení). Náplní této kapitoly je alespoň stručná charakteristika hlavních z hlediska přístupu k bydlení ohrožených skupin obyvatel v ČR včetně konkrétních příkladů, jaké možnosti řešení jejich situace nabízí sociální a bytové politiky uplatňované na lokální úrovni tří vybraných měst – Prahy, Brna a Ostravy.

Obadalová (2001) rozlišuje dvě hlavní skupiny osob, u nichž se obvykle setkáváme s potřebou zajistit přístup k přiměřenému bydlení či vytvořit vhodné podmínky pro udržení přiměřeného bydlení. První skupinu tvoří osoby, jejichž specifické potřeby v oblasti bydlení vyplývají ze zdravotního stavu, tj. zejména tělesně zdravotně postižení, mentálně zdravotně postižení a senioři. Druhou skupinu tvoří osoby, jejichž specifická situace v oblasti bydlení vyplývá ze socioekonomických důvodů, a patří sem zejména mladí lidé hledající první bydlení, osamělí rodiče s dětmi, domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem, domácnosti nezaměstnaných či nízkokvalifikovaných, národnostní a etnické menšiny, imigranti a uprchlíci a bezdomovci. Uvedené rozčlenění je pochopitelné do značné míry orientační, například v případě seniorů si lze představit jak ekonomické, tak zdravotní důvody, se kterými jsou spojeny zvláštní potřeby v oblasti bydlení.

Bytové potřeby tělesně zdravotně postižených a mentálně zdravotně postižených souvisí kromě nezbytných architektonických úprav jejich bydlení (například bezbariérové byty pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace) zejména se zajištěním služeb nejrůznějšího charakteru a úrovně. V nezbytném případě je těmto osobám

nutno poskytnout ústavní péči spojenou s ubytováním. Domácnosti seniorů obvykle patří mezi příjmově slabší, zejména v situaci, kdy se jedná o domácnosti jednočlenné. Náklady na bydlení pak v jejich případě tvoří významnou část rodinného rozpočtu a mohou být z hlediska společensky přijaté konvence považovány za neúnosné. S vyšším věkem u těchto domácností vzrůstá rovněž riziko zdravotních problémů, které s sebou nese potřebu specializované péče ve zvláštním zařízení nebo stavebních úprav jejich obydlí pro zajištění relativně samostatného života.

Mladí lidé představují skupinu dočasně ohroženou v přístupu k bydlení zejména z materiálních důvodů (nedostatek finančních prostředků při hledání prvního samostatného bydlení, obtíže při získávání zaměstnání), což se v jejich případě projevuje například odkládáním založení rodiny do vyššího věku se všemi negativními dopady na demografickou strukturu populace. Zvláštní skupinu představují mladí lidé, kteří opustili státní ústavní zařízení (dětské domovy) a vstupují do samostatného života bez potřebného finančního a rodinného zázemí. Neúplné rodiny, ve většině případů matky s dětmi, podobně jako domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem, domácnosti nezaměstnaných a nízkokvalifikovaných patří obvykle mezi nízkopříjmové skupiny obyvatel, jejichž životní standard je do značné míry vázán na výši dávek státní sociální podpory a sociální pomoci, které mají snížit jejich zatížení náklady na bydlení. V případě neúplných rodin je jejich komplikovaná životní a bytová situace často obtížně identifikovatelná v situaci, kdy sdílí bydlení s jinou domácností (nejčastěji příbuznými), v mnoha případech se může jednat o soužití nechtěné. Národnostní a etnické menšiny ohrožené v přístupu k přiměřenému bydlení jsou v ČR zastoupeny zejména romskou komunitou žijící často v přeplněných bytech nízkého standardu. Problémem je však v tomto případě nejen nevyhovující řešení bytové otázky, ale i problémy soužití s většinovou populací, nízké vzdělání a kvalifikace, vysoká nezaměstnanost, neznalost jazyka, společenská segregace apod. Imigranti a uprchlíci představují další společenskou skupinu se ztíženým přístupem k přiměřenému bydlení, důvodem jsou v jejich případě zejména: jazyková bariéra a neznalost místního prostředí, diskriminace na pracovním trhu a z toho plynoucí nízká příjmová úroveň, odlišné sociální a kulturní tradice, diskriminační charakter některých legislativních opatření (např. podmínka trvalého bydliště v daném místě při přidělování bytů). Nejviditelnější skupinu

vyloženou z přístupu k přiměřenému bydlení však zřejmě tvoří bezdomovci. V ČR se jejich počet od počátku 90. let několikanásobně zvýšil, a ačkoliv podle odhadů zdaleka nedosahuje úrovně běžné v zemích, kde bezdomovectví představuje vážný sociální problém, zejména ve velkých městech se stává velmi negativně vnímaným jevem.

## 6.1 Mladí lidé a důchodci

V dalším textu se s ohledem na omezený prostor a dostupné datové zdroje zaměříme pouze na některé z výše uvedených skupin populace s nedostatečným přístupem k bydlení, zejména na problematiku bydlení seniorů a mladých lidí. Ačkoliv některé další skupiny nezůstanou zcela opomenuty, nelze se jim věnovat v takové šíři už z toho důvodu, že v rámci oficiálních statistik doposud nejsou vůbec nebo jen zcela okrajově evidovány.

Z první kapitoly analytické části studie věnované hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR jednoznačně vyplynulo, že domácnosti důchodců tvořily v průběhu 90. let a tvoří i v současnosti nejohroženější sociální skupinu z hlediska míry zatížení výdaji na bydlení. Tabulka 1 doplňuje údaje uvedené v první kapitole o poněkud podrobnější třídění v rámci skupiny důchodců. Z tabulky je především jasně patrná skutečnost, že míra zatížení domácností důchodců žijících v nájemních a družstevních bytech dosahuje významně vyšších hodnot než u těch domácností důchodců, které žijí v bytech v osobním vlastnictví nebo ve vlastních domech. Z tabulky je rovněž zřejmé, že v rámci sociální skupiny důchodců patří mezi nejohroženější domácnosti jednočlenné, zejména pak jednočlenné domácnosti žen (míra zatížení těchto domácností bazickými výdaji na bydlení dosahuje v průměru téměř 32 % v nájemním sektoru bydlení a téměř 24 % ve vlastnickém sektoru). Je však nutno poznamenat, že při třídění tak vysokého stupně (podle sociální skupiny domácností, právní formy užívání domu/bytu, počtu členů domácnosti a pohlaví přednosty domácnosti) nejsou již uvedené výsledky z přísně statistického hlediska zcela spolehlivé (z důvodu nízkého počtu pozorování).

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

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

Zdroj: SRÚ 2001, vlastní výpočty.

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

Provedeme-li obdobnou analýzu jako pro skupinu důchodců i pro mladé domácnosti s přednostou ve věku do 35 let, pak i v tomto případě dostaneme podobné výsledky, ačkoliv hodnoty míry zatížení těchto domácností již nejsou tak vysoké jako u domácností důchodců. Jestliže například míra zatížení bazickými výdaji na bydlení jednočlenných domácností s přednostou ve věku do 35 let dosahuje v průměru 19,2 %, u dvoučlenných domácností už pouze 14,1 % (v případě míry zatížení úplnými výdaji na bydlení činí odpovídající hodnoty 21,7 % a 17,3 %). Signifikantně vyšší míry zatížení bazickými i úplnými výdaji na bydlení dosahují, podobně jako v případě domácností důchodců, mladé domácnosti žijící v nájemních a družstevních bytech v porovnání s těmi, které žijí ve vlastních domech (míra zatížení domácností v nájemním a družstevním sektoru bydlení se však podle údajů *SRÚ 2001* neliší od míry zatížení domácností žijících v bytech v osobním vlastnictví). Jestliže míra zatížení úplnými výdaji na bydlení mladých domácností v nájemních bytech činila v roce 2001 v průměru 20 %, míra zatížení domácností žijících ve vlastním domě byla v průměru o více než čtyři procentní body nižší. Zajímavou informací je rovněž skutečnost, že míra zatížení mladých domácností významně neroste s rostoucím počtem nezaopatřených dětí. Naopak, projevuje se zde spíše opačná závislost – míra zatížení domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi bazickými výdaji na bydlení je statisticky významně nižší než míra zatížení domácností s přednostou do 35 let, které nemají nezaopatřené děti (vyloučíme-li z analýzy domácnosti s více než dvěma nezaopatřenými dětmi pro jejich nízké zastoupení v souboru). Příčinou této překvapivé skutečnosti jsou zejména příjmové rozdíly mezi mladými domácnostmi bez nezaopatřených dětí a s nezaopatřenými dětmi. Jestliže průměrná výše celkového čistého příjmu domácností bez nezaopatřených dětí činila v roce 2001 pouze 16 510 Kč, v případě domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi 21 770 Kč. Průměrné měsíční bazické výdaje na bydlení domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi jsou sice rovněž vyšší než výdaje na bydlení domácností bez nezaopatřených dětí, nicméně rozdíl činí necelých 600 Kč (průměrné bazické výdaje na bydlení bezdětných domácností činily 2 243 Kč, v případě domácností se dvěma nezaopatřenými dětmi 2 829 Kč). Rozdílná výše bazických výdajů na bydlení bezdětných mladých domácností a domácností s nezaopatřenými dětmi souvisí pochopitelně s rozdílnou velikostí obývaného domu/bytu. Průměrná podlahová plocha domu/bytu obývaného mladými bezdětnými domácnostmi činila podle *SRÚ 2001* 58,5 m<sup>2</sup>, domácnosti se dvěma nezaopatřenými dětmi žily v domech/bytech o průměrné rozloze 78,3 m<sup>2</sup>.

Míra zatížení neúplných rodin s dětmi (bez rozlišení, zda se jedná o čistou neúplnou rodinu, tj. rodinu s jedním rodičem a jedním nebo více nezaopatřenými dětmi nebo smíšenou neúplnou rodinu, s níž žijí ještě další členové domácnosti, obvykle příbuzní) byla rovněž hodnocena v první kapitole, přičemž bylo zjištěno, že zejména v porovnání s mírou zatížení úplných rodin patří tyto domácnosti skutečně mezi více ohrožené výdaji na bydlení. Vzhledem k nízkému zastoupení smíšených neúplných rodin s dětmi v datovém souboru (pouhých 13 domácností) bohužel nelze relevantně odpovědět na otázku, zda jejich míra zatížení výdaji na bydlení dosahuje významně nižších hodnot v porovnání s mírou zatížení čistých neúplných rodin. Zdá se, že míra zatížení neúplných rodin se významně neliší s ohledem na počet nezaopatřených dětí v těchto rodinách, ačkoliv v tomto případě se již opět jedná ze statistického hlediska o nespolehlivé třídění.

Další ze socioekonomických důvodů v přístupu k bydlení ohroženou skupinu domácností představují podle výše uvedeného výčtu domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem. Na datech *SRÚ 2001* lze tuto skutečnost potvrdit a dokumentovat konkrétními údaji. Míra zatížení domácností s jednou ekonomicko-aktivní osobou dosahovala v průměru výše 17,6 % (hovoříme-li o výdajích na bydlení bazických, 20,2 % v případě výdajů na bydlení úplných), zatímco míra zatížení domácností se dvěma ekonomicko-aktivními osobami činila 12,7 % (resp. 15,5 % v případě výdajů úplných). Mezi domácnostmi s jedním ekonomicko-aktivním členem nenajdeme takové, které by žily ve vlastních domech, zastoupeny jsou pouze domácnosti žijící v nájemních bytech, družstevních bytech a bytech v osobním vlastnictví. I v případě těchto domácností však platí, že domácnosti obývající nájemní byty vykazují v porovnání s ostatními domácnostmi s jiným právním důvodem užívání domu/bytu signifikantně vyšší míru zatížení výdaji na bydlení (hovoříme-li o výdajích na bydlení bazických), statisticky významně se naopak neliší míra zatížení bazickými výdaji na bydlení mezi domácnostmi družstevního sektoru a domácnostmi obývajícími byty v osobním vlastnictví. Míra zatížení domácností s jednou ekonomicko-aktivní osobou se rovněž významně liší v závislosti na tom, zda osobou v čele domácnosti je muž nebo žena. Stojí-li v čele domácnosti muž, pak je míra zatížení bazickými výdaji na bydlení v průměru o pět procentních bodů nižší (činila 15,5 %) než u domácností, v jejichž čele stojí žena (v průměru 20,1 %). Uvedený rozdíl se sníží na 4 procentní body, jestliže do analýzy zahrneme pouze domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem



bez nezaopatřených dětí (míra zatížení bazickými výdaji na bydlení u domácností v jejichž čele stojí muž činila 16,3 %, pro domácnosti v jejichž čele stojí žena 20,6 %). Důvodem zjištěných rozdílů je značná příjmová diferenciace, která v průměru přetrvává mezi domácnostmi v jejichž čele stojí muž a domácnostmi v čele se ženou. Domácnosti, jejichž přednostou je muž, dosahují v průměru téměř o 5 000 Kč vyšších celkových čistých měsíčních příjmů v porovnání s domácnostmi, v jejichž čele stojí žena. Průměrné bazické výdaje na bydlení obou typů domácností se přitom statisticky významně neliší, ačkoliv domácnosti v čele s muži žijí ve větších domech/bytech než domácnosti v čele se ženami (průměrný rozdíl v celkové podlahové ploše jimi obývaných bytů činí 14 m<sup>2</sup>). Pro domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem platí rovněž závislost mezi mírou zatížení výdaji na bydlení a velikostí bydliště. Zatímco míra zatížení domácností v krajských městech bazickými výdaji na bydlení dosahovala v roce 2001 v průměru výše 20,4 %, v případě domácností z městských obcí činila 18,1 % a u domácností z venkovských obcí pak v průměru dokonce pouhých 13,3 %. Struktura bytového fondu v obcích různé velikosti i v tomto případě bezpochyby hraje úlohu, nicméně vzhledem k absenci domácností žijících ve vlastních rodinných domech pouze z hlediska odlišného zastoupení nájemních a družstevních bytů a bytů v osobním vlastnictví.

Domácnosti nezaměstnaných, národnostní a etnické menšiny, imigranti, uprchlíci a bezdomovci tvoří skupiny, které se v běžných statistických průzkumech prakticky neobjevují, protože jsou do značné míry obvyklými výběrovými metodami nepodchytitelné. Čas od času se však objeví specializovaná šetření, která se alespoň v omezené míře snaží odhalit specifické sociální a životní podmínky těchto domácností, oblast bydlení nevyjímaje. V současné době však nedisponujeme daty z žádného z podobných šetření.

Vzhledem k malému počtu domácností zahrnutých do šetření *Statistiky rodinných účtů* nelze s ohledem na nízkou reliabilitu výsledků provádět podrobnější analýzy zahrnující třídění vyššího stupně pro vybrané skupiny domácností ohrožené v přístupu k přiměřenému bydlení. V roce 2001 však Český statistický úřad realizoval rozsáhlý výzkum na vzorku 10 599 domácností s názvem *Sociální situace domácností v roce 2001 (SSD 2001)*, jehož účelem bylo získat nejnovější reprezentativní údaje o sociálně-demografických charakteristikách osob i domácností v ČR, úrovni a stupni dife-

renciace jejich příjmů, informace o vybavenosti domácností a charakteristikách bydlení. Do výzkumu bylo zařazeno i poměrně mnoho postojových otázek, z nichž značná část se týkala bydlení, a na ně se zaměříme i v dalším textu. Šetření probíhalo na přelomu května a června roku 2001 (výjimku představovala Praha, kde trval sběr dat delší dobu), domácnosti byly vybírány metodou dvoustupňového náhodného výběru z centrálního registru sčítacích obvodů. V prvním výběrovém stupni byly náhodně vybrány sčítací obvody, ve druhém stupni bylo v každém z těchto sčítacích obvodů náhodně vybráno 8 bytů. Šetření bylo prováděno formou interview s vyškolenými tazateli, ve výjimečných případech bylo vyplnění dotazníku ponecháno na samotné domácnosti. Vlastní zjišťování proběhlo v 16 766 bytech, ale počet vyšetřených bytových domácností činil jen cca 60 % z uvedeného počtu bytů. Jednoznačně nejhorší situace byla v Praze, kde se podařilo vyšetřit jen čtvrtinu bytů. Data získaná z šetření byla následně převážena, aby byl odstraněn vliv nevyšetřených bytových domácností, ke konstrukci vah byly použity definitivní výsledky SLDB 2001 korigované údaje ze statistiky sociálního zabezpečení a výsledky *Výběrového šetření pracovních sil*. Další úpravy dat se týkaly dopočtů tzv. *non-response* (tj. chybějících odpovědí u některých otázek v dotazníku) a korekce podhodnocení příjmů. Konkrétně u otázek týkajících se nákladů na bydlení byl počet chybějících údajů natolik vysoký (pohyboval se v rozmezí 4 % až 15 %), že bylo vzhledem k neexistenci dostatečně spolehlivých zdrojů, o něž by bylo možno se při dopočtech opřít rozhodnuto, údaje o nákladech na bydlení nezpracovávat. Z tohoto důvodu nelze ani na tomto jinak velmi rozsáhlém datovém souboru provádět podrobnější analýzy finanční dostupnosti bydlení založené na propočtech indikátorů podílu výdajů na bydlení k příjmům domácností. Jistým nedostatkem se rovněž jeví fakt, že údaje v datovém souboru se vztahují ke dvěma různým časovým obdobím. Zatímco demografické a sociální charakteristiky osob, údaje o jejich ekonomické aktivitě, zdraví a subjektivní názory se vztahují k období průběhu šetření (tj. květnu a červnu roku 2001), stejně jako údaje zjištěné za domácnost jako celek, tj. údaje o bytu, jeho vybavenosti a současné ekonomické situaci domácnosti, údaje o příjmech domácností a osob jsou uvedeny za celý rok 2000. Z důvodu tohoto časového rozdílu mohou v datech vznikat zdánlivé nekonzistence (např. příjmy ze zaměstnání u domácností důchodců bez ekonomicky aktivních osob, domácností nezaměstnaných apod.).



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. Osobou v čele domácnosti byl v úplné rodině vždy muž, přičemž druh jeho ekonomické aktivity nebyl rozhodující. V neúplných rodinách a nerodinných domácnostech byla pro určení osoby v čele domácnosti rozhodující na prvním stupni ekonomická aktivita a na druhém stupni výše peněžního příjmu jednotlivých osob hospodařící domácnosti. Sociální skupina domácnosti byla obdobně jako v šetření *Statistiky rodinných účtů* určena podle sociální skupiny osoby v čele domácnosti, přičemž byly rozlišeny následující typy domácností: domácnosti zaměstnanců (osoba v čele v závislém pracovním poměru), domácnosti samostatně činných v zemědělství (osoba v čele provozovala podnikatelskou činnost v odvětvích zemědělství, lesnictví, rybolov a souvisejících oblastech), domácnosti samostatně činných mimo zemědělství (osoba v čele podnikala v nezemědělských odvětvích nebo vykonávala nezávislé povolání), domácnosti důchodců s ekonomicko-aktivními členy (osobou v čele domácnosti byl nepracující důchodce, ale některá další osoba v domácnosti byla v době šetření ekonomicky aktivní), domácnosti důchodců bez ekonomicky aktivních členů (žádný člen domácnosti nebyl ekonomicky aktivní, osoba v čele pobírala důchod), domácnosti nezaměstnaných (osoba v čele nebyla v době šetření ekonomicky aktivní a byla evi-

dována na úřadu práce jako nezaměstnaná, příjem podpory v nezaměstnanosti nebyl rozhodující), ostatní domácnosti (osoba v čele nebyla ekonomicky aktivní, ani nebyla příjemcem důchodu).

Z dat souboru *SSD 2001* například vyplývá, že mezi domácnostmi důchodců najdeme řadu takových, které žijí v domech/bytech nevyhovujících současným běžným standardům bydlení. Běžnými standardy máme v tomto případě na mysli přítomnost vlastní kuchyně, koupelny a toalety v bytě, tekoucí teplé vody, případně ústředního topení. Tabulka 2 ukazuje podíly domácností v jednotlivých sociálních skupinách, které ve svém domě/bytě disponují vlastní kuchyní, koupelnou, splachovací toaletou, teplou vodou a ústředním topením nebo jeho ekvivalentem (etážové topení apod.), resp. podíly těch domácností, které je sdílí s jednou či více dalšími domácnostmi, resp. podíly domácností, které toto příslušenství ve svém domě/bytě vůbec nemají. Z tabulky je jasně patrné, že mezi domácnostmi důchodců společně s domácnostmi nezaměstnaných je mnohem častějším jevem buď úplná absence uvedeného příslušenství nebo jeho sdílení s více domácnostmi, nejzjevnější je to v případě splachovací toalety, teplé vody a vytápění (statistická významnost tohoto jevu byla ověřena pomocí standardního chí-kvadrát testu).

Tabulka 2: Vybavenost základním příslušenstvím k bytu podle sociální skupiny domácnosti

	<i>Kuchyň</i>			<i>Koupelna</i>			<i>Splachovací toaleta</i>			<i>Teplá voda</i>		<i>Vytápění</i>	
	<i>vlastní</i>	<i>společná</i>	<i>není</i>	<i>vlastní</i>	<i>společná</i>	<i>není</i>	<i>vlastní</i>	<i>společná</i>	<i>není</i>	<i>ano</i>	<i>ne</i>	<i>ano</i>	<i>ne</i>
dělník	95,4	3,3	1,4	94,2	4,4	1,4	93,7	4,0	2,2	96,9	3,1	95,9	4,1
samostatně činný (mimo zemědělství)	96,8	1,9	1,3	97,4	1,9	0,7	97,8	1,6	0,6	99,2	0,8	98,7	1,3
zaměstnanec	95,8	2,0	2,2	97,0	2,3	0,6	96,8	2,3	0,9	98,8	1,2	98,5	1,5
důchodce v dom. s EA členy	98,4	1,2	0,5	97,2	2,1	0,7	96,9	1,4	1,6	98,4	1,6	96,9	3,1
<b>důchodce v dom. bez EA členů</b>	<b>94,4</b>	<b>1,8</b>	<b>3,8</b>	<b>93,2</b>	<b>2,6</b>	<b>4,2</b>	<b>91,5</b>	<b>2,3</b>	<b>6,2</b>	<b>92,2</b>	<b>7,8</b>	<b>92,5</b>	<b>7,5</b>
nezaměstnaný	92,9	3,8	3,2	90,0	3,8	6,2	89,1	4,1	6,8	89,7	10,3	90,0	10,0

Poznámka: Společná kuchyň, koupelna či toaleta znamená sdílená dvěma a více domácnostmi.

Zdroj: *Sociální situace domácností 2001*

Chybějící nebo sdílené základní příslušenství k domu/bytu je v případě domácností důchodců typické zejména pro domácnosti obývací vlastní samostatně stojící rodinné domy ve venkovském osídlení. Z celkového počtu domácností důchodců (bez EA členů), které mají společnou toaletu nebo dokonce splachovací toaletu nemají, jich ve vlastních domech žije plných 70,5 %, téměř 68 % z nich má obydli ve venkovském osídlení a více než 66 % vlastní samostatně stojící rodinný dům. Pokud bychom se zaměřili pouze na nájemní bytový fond (ať už ve vlastnictví obcí nebo soukromých majitelů), pak i v tomto případě je mezi domácnostmi důchodců signifikantně vyšší počet rodin obývajících hůře vybavené byty (s chybějícím nebo společným základním příslušenstvím), zejména pak v bytech soukromých majitelů. Rozdíl mezi jednotlivými sociálními skupinami však již zdaleka není tak významný jako v situaci, kdy do srovnání zahrneme všechny typy bydlení (včetně vlastnického).

Zajímavé výsledky dostaneme i tehdy, provedeme-li obdobné třídění jako v tabulce 2 podle věku přednosti domácnosti. Kromě toho, že se potvrzuje, že mezi „nejstaršími domácnostmi“ (domácnostmi s předností ve věkové kategorii 66 letých a starších) jsou nejvíce zastoupeny ty, které nedisponují základním příslušenstvím ve vybavení bytu, rovněž se ukazuje, že mezi „nejmladšími domácnostmi“ (domácnostmi s předností v prvních dvou věkových kategoriích, tj. ve věku do 35 let) jsou mnohem častěji zastoupeny domácnosti, které jsou nuceny sdílet základní příslušenství domu/bytu

s další (nebo dalšími) domácnostmi. Jedná se především o mladé domácnosti, které bydlí v samostatně stojících rodinných domech ve venkovském osídlení a jejich právní důvod užívání bytu je nejčastěji charakterizován jako „ostatní bezplatné užívání“. Většina z nich sdílí dům nebo byt s jednou další hospodářící domácností (83,5 % z celkového počtu domácností s předností ve věku do 35 let a společnou toaletou v domě/bytě). Převážně se tudíž zřejmě jedná o klasické vícegenerační soužití v rodinných domech (ač může být v řadě případů nechtěné) typické spíše pro venkovské osídlení (41,7 % z celkového počtu domácností s předností ve věku do 35 let a sdílenou toaletou v domě/bytě žije ve venkovských obcích s méně než 2 000 obyvateli). Vyšší podíl mladých domácností nucených sdílet jeden z typů základního příslušenství bytu s jednou nebo více dalšími domácnostmi je patrný i v sektoru nájemního bydlení, nicméně vzhledem k poměrně nízkému zastoupení nejmladších domácností (v tomto případě domácností s předností ve věku do 25 let) v souboru se při tomto třídění již dostáváme na hranici, kdy lze oprávněně pochybovat o reliabilitě získaných výsledků.

V rámci šetření *SSD 2001* byla domácnostem položena rovněž řada postojových otázek, které se mimo jiné týkaly jejich spokojenosti se stavem domu/bytu a stavem okolního prostředí. Baterie otázek zaměřená na problémy se stavem domu/bytu zjišťovala spokojenost s velikostí bytu, problémy soužití s jinou rodinou, problém s nedostatkem světla v bytě, nedostatečným vytápěním, vlhkostí v bytě, špatným sta-

Tabulka 3: Vybavenost základním příslušenstvím k bytu podle věku přednosti domácnosti

Věk přednosti domácnosti	Kuchyň			Koupelna			Splachovací toaleta			N
	vlastní	společná	není	vlastní	společná	není	vlastní	společná	není	
18 – 25 let	87,0	8,0	5,0	89,2	8,8	1,9	89,2	8,8	1,9	362
26 – 35 let	93,2	3,9	2,9	94,6	4,4	0,9	94,2	4,2	1,6	1 687
36 – 45 let	97,3	1,5	1,2	96,5	1,9	1,6	96,3	1,8	1,9	1 908
46 – 55 let	96,8	2,1	1,1	96,0	2,9	1,1	95,7	2,6	1,7	2 459
56 – 65 let	95,8	1,9	2,3	95,7	2,5	1,8	95,2	2,2	2,6	1 704
66 a více let	94,7	1,5	3,8	93,1	2,4	4,5	91,2	2,1	6,7	2 479

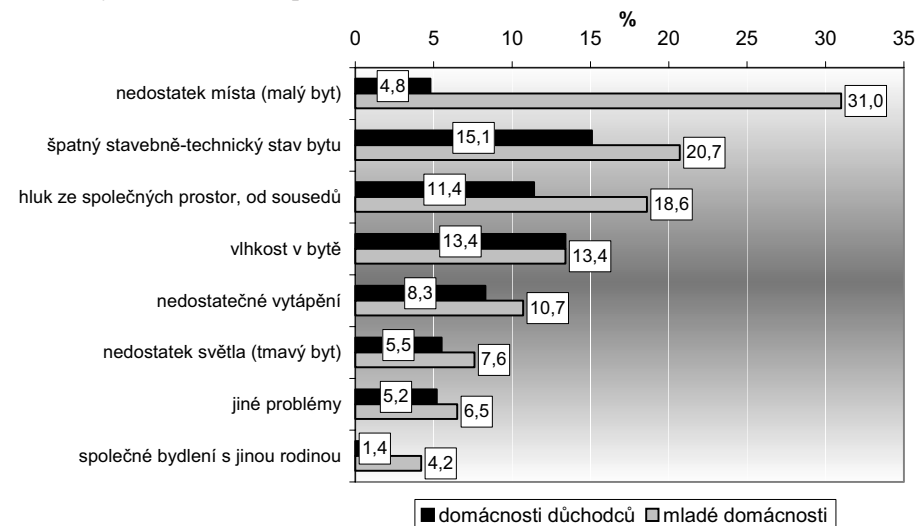
Poznámka: Společná kuchyň, koupelna či toaleta znamená sdílená dvěma a více domácnostmi.

Zdroj: *Sociální situace domácností 2001*

vebně-technickým stavem bytu, hlukem ze společných prostor nebo od sousedů a jiné problémy. Baterie otázek k problémům s okolním prostředím zjišťovala výskyt: hluku z ulice, vandalismu a kriminality, znečištění ovzduší, nečistoty na silnicích a chodnících, nedostatečného pouličního osvětlení, nedostatku parkovacích ploch, nedostatku zeleně, špatné dostupnosti veřejnou dopravou a jiných problémů. Na základě hodnocení úhrnu odpovědí na obě baterie otázek lze konstatovat, že domácnosti důchodců (pro účely analýzy jsme uvažovali pouze domácnosti důchodců bez dalších EA členů domácnosti) jsou obecně spokojenější jak se stavem domu/bytu v němž žijí, tak se stavem okolního prostředí, v porovnání se skupinou mladých domácností (s předností ve věku do 35 let). Zatímco ve skupině mladých domácností 57,1 % domácností uvedlo jeden a více problémů se stavem domu/bytu, mezi domácnostmi důchodců to bylo pouhých 38,3 %. Obdobně 76,8 % mladých domácností zmínilo jeden nebo více problémů se stavem okolního prostředí, zatímco ve skupině domácností důchodců činil odpovídající podíl pouze 66 %. Pořadí jednotlivých problémů podle četnosti jejich výskytu ve skupině domácností důchodců a mladých domácností znázorňují grafy 1 a 2.

Z grafu 1 je patrné, že obecně nejčastější problém, který se týká stavu domu/bytu, s nímž se setkávají mladé domácnosti, souvisí s nedostatečnou velikostí bytu (plných 31 % domácností s předností ve věku do 35 let zmínilo právě tento problém), následuje špatný stavebně-technický stav bytu a třetím nejfrekventovanějším problémem ve skupině mladých domácností je hluk ze společných prostor a od sousedů. Nejčastěji zmiňovaným problémem souvisejícím se stavem domu/bytu ve skupině domácností důchodců byl špatný stavebně-technický stav bytu, dále vlhkost v bytě a třetím nejčastěji uváděným problémem byl, stejně jako u mladých domácností, hluk ze společných prostor a od sousedů. Největší rozdíl v četnostech zmiňovaných problémů mezi mladými domácnostmi a domácnostmi důchodců se týkal nedostatku místa v bytě a společného bydlení s jinou rodinou; mladé domácnosti oba tyto problémy jmenovaly výrazně častěji.

Graf 1: Problémy se stavem domu/bytu ve skupině domácností důchodců a skupině mladých domácností (s předností ve věku do 35 let)

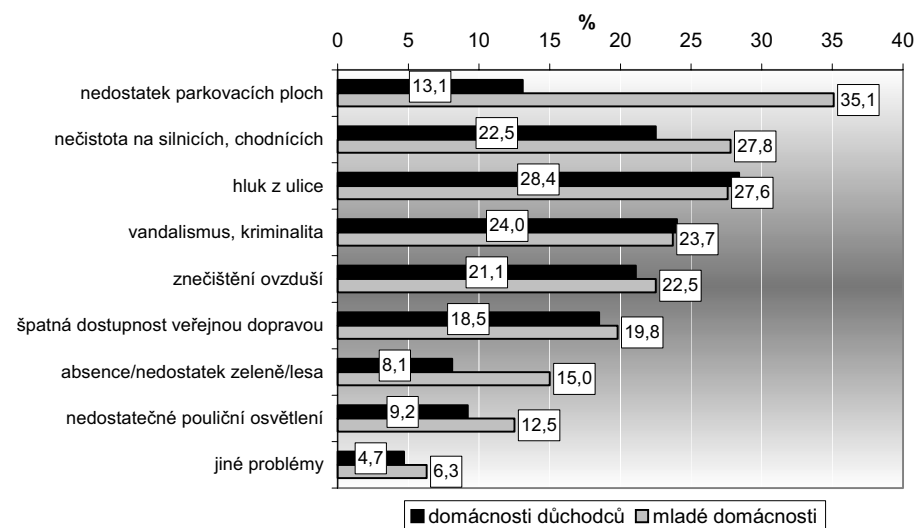


Poznámka: četnosti odpovědí „ano“ (tj. domácnost zaznamenala uvedený problém).

Zdroj: Sociální situace domácností 2001.

Z grafu 2 je zřejmé, že mladé domácnosti uváděly jako nejčastější problém s okolním prostředím nedostatek parkovacích ploch, zatímco ve skupině důchodců to byl hluk z ulice. Ani na v pořadí druhém nejfrekventovanějším problému se obě skupiny domácností neshodly – pro mladé domácnosti jím byla nečistota na silnicích a chodnících, pro domácnosti důchodců vandalismus a kriminalita. Třetím nejvíce uváděným problémem pro mladé domácnosti byl hluk z ulice, pro domácnosti důchodců nečistota na silnicích a chodnících. Dvěma problémy, na kterých se obě porovnávané skupiny domácností nejvíce „neshodly“ (tj. problémy, kde se nejvíce u obou skupin lišily četnosti uváděných odpovědí) byly nedostatek parkovacích ploch (pro domácnosti důchodců se jedná o nepříliš podstatný problém zřejmě s ohledem na skutečnost, že dříve či později je většina z nich v důsledku zhoršujícího se zdravotního stavu nucena vzdát se přepravy vlastním vozem) a absence/nedostatek zeleně nebo lesa (mladé domácnosti tento problém uváděly výrazně častěji).

Graf 2: Problémy s okolním prostředím ve skupině domácností důchodců a skupině mladých domácností (s předností ve věku do 35 let)



Poznámka: četnosti odpovědí „ano“ (tj. domácnost zaznamenala uvedený problém).

Zdroj: Sociální situace domácností 2001.

Nejčastěji zmiňovaným problémem mladých domácností byl nedostatek místa v aktuálně obývaném bytě/domě, přičemž tento problém uváděly zejména domácnosti žijící v bytových domech, především v bytových domech s 10 a více byty, situovaných ve vnitřní zástavbě činžovních domů a na sídlišťích, s nájemním vztahem k užívanému bytu (obecnímu nebo soukromému). Uvedený problém zmiňovaly ve větší míře rovněž domácnosti s větším počtem závislých dětí (nejčastěji se dvěma nebo třemi závislými dětmi), domácnosti žijící v Praze a městských obcích. Počet hospodařících domácností žijících v jednom bytě se kupodivu neukázal jako významný faktor určující, zda domácnost zmínila velikost bytu jako problém či nikoliv. V případě domácností důchodců byl nejčastěji uváděným problémem špatný stavebně-technický stav domu/bytu, na který si stěžovaly zejména domácnosti obývající nájemní byty ve vlastnictví soukromé osoby nebo firmy a nájemníci v obecních nájemních bytech. Šlo zejména o nájemníky v bytových domech s méně než 10 byty bez ohledu na velikost

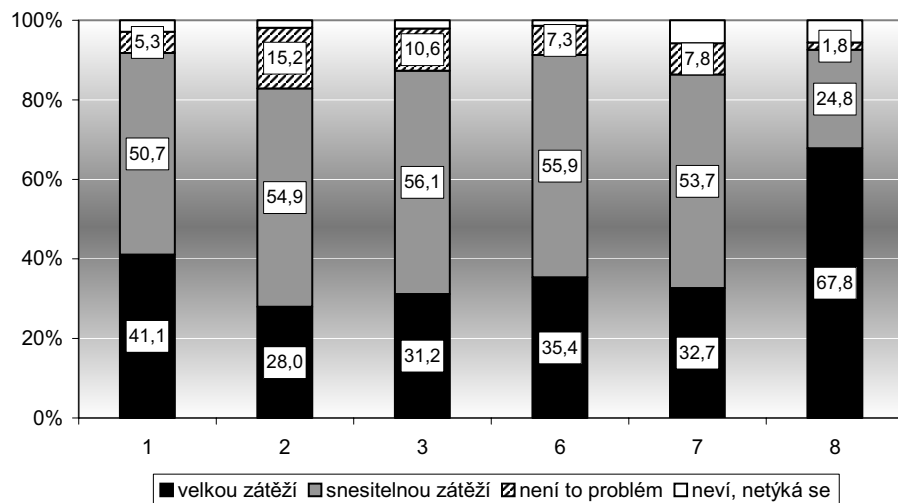
bydliště (neprokázala se souvislost mezi velikostí či typem obce a frekvencí s jakou domácnosti důchodců uváděly tento problém).

Mladé domácnosti z obcí s více než 10 000 obyvateli, městských obcí a krajských měst žijící v bytových domech s 10 a více byty v sídlištním typu zástavby byly těmi, které v porovnání s jinými mladými domácnostmi významně častěji spatřovaly problém spojený se stavem okolního prostředí v nedostatku parkovacích ploch. Nejčastěji uváděným problémem domácností důchodců spojeným s okolním prostředím byl hluk z ulice. Na tento problém si stěžovaly ve zvýšené míře domácnosti žijící ve velkých městech (s 50 000 až 99 999 obyvateli a ve velkoměstech nad 100 000 obyvatel), tj. především z krajských měst a velkých městských obcí, obyvatelé bytových domů s 10 a více byty a bytových domů s méně než 10 byty situovaných především v historickém středu města a vnitřní zástavbě činžovních domů. Současně se jednalo především o domácnosti obývající nájemní byty ve vlastnictví obce nebo soukromé osoby.

V rámci šetření *SSD 2001* byly domácnosti rovněž tázány, jak velkou finanční zátěž pro ně představují náklady na bydlení obecně. Rozložení odpovědí je pro jednotlivé sociální skupiny znázorněno v grafu 3.

Z grafu 3 vyplývá, že náklady na bydlení jsou jednoznačně největší zátěží pro domácnosti nezaměstnaných, z nichž skoro 68 % uvedlo, že pro ně představují velkou zátěž. Překvapivě se však ukazuje, že domácnosti důchodců (ať už žijících ve společné domácnosti s EA osobami nebo bez nich) nepovažují zatížení náklady na bydlení za tak velký problém jako například domácnosti dělníků, kde větší část domácností (v porovnání s domácnostmi důchodců) uvedla, že náklady na bydlení jsou pro ně velkou zátěží. Dokonce ani rozdíl v odpovědích domácností zaměstnanců a důchodců není tak významný, jak bychom na základě předchozích analýz využívajících jiné datové soubory mohli očekávat. Je však nutno podotknout, že mezi domácnostmi důchodců (bez EA členů) byl ze všech skupin nejvyšší podíl těch domácností (5,8 %), které uvedly odpověď „neví, netýká se“.

Graf 3: Struktura odpovědí na otázku, jak velkou finanční zátěží pro domácnost jsou náklady na bydlení, podle sociální skupiny domácnosti

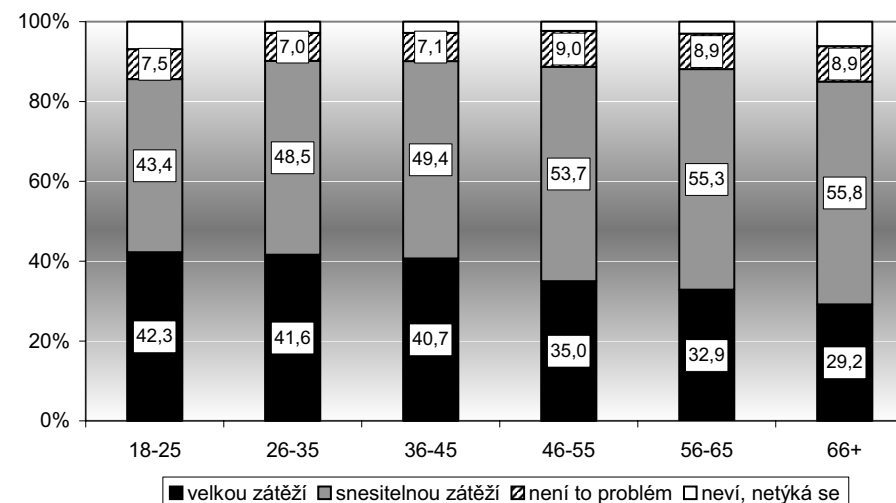


Poznámka: 1 – domácnosti dělníků, 2 – domácnosti samostatně činných (mimo zemědělství),  
 3 – domácnosti zaměstnanců, 6 – domácnosti důchodců s EA členy,  
 7 – domácnosti důchodců bez EA členů, 8 – domácnosti nezaměstnaných.

Zdroj: Sociální situace domácností 2001, N = 10 599.

Obdobné třídění jako v grafu 3, ale tentokrát podle kategorií věku přednosty domácností, zobrazuje graf 4. Z grafu 4 je především velmi dobře patrné, jak s rostoucím věkem přednosty domácnosti klesá četnost odpovědi, že náklady na bydlení jsou pro domácnost velkou zátěží. Jestliže mezi domácnostmi s přednostou ve věkové kategorii 18 – 25 let 42,3 % domácností uvedlo, že náklady na bydlení jsou pro ně velkou zátěží, mezi domácnostmi s přednostou ve věku nad 66 let už to bylo necelých 30 % domácností. Současně s rostoucím věkem přednosty domácnosti však roste podíl domácností, které uvedly, že náklady na bydlení jsou pro ně snesitelnou zátěží. I zde je nutno upozornit na skutečnost, že v první a poslední kategorii domácností (tj. s nejmladším a nejstarším přednostou) se vyskytoval nejvyšší podíl domácností, které uvedly odpověď „nevím, netýká se“.

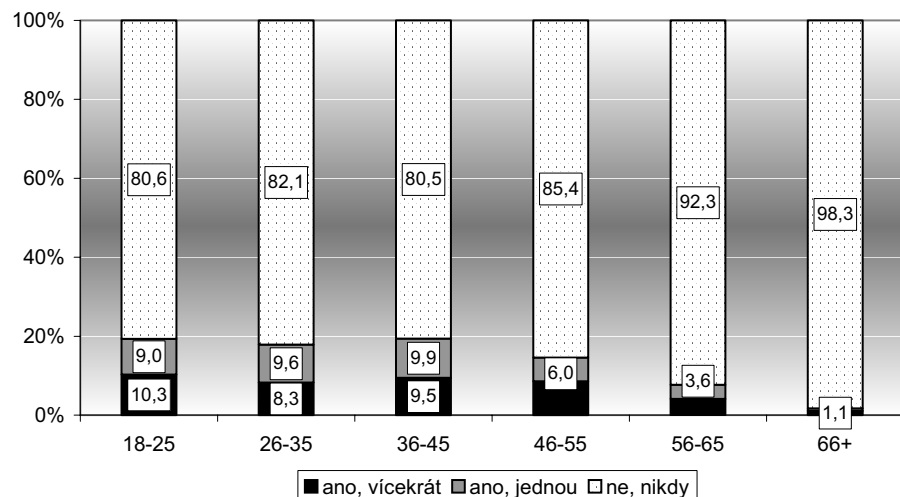
Graf 4: Struktura odpovědí na otázku, jak velkou finanční zátěží pro domácnost jsou náklady na bydlení, podle věku přednosty domácnosti



Zdroj: Sociální situace domácností 2001, N = 10 599.

Domácnosti měly rovněž uvést, zda se v průběhu roku 2000 někdy dostaly do pozice dlužníků, pokud jde o výdaje na nájemné a platby za teplo, elektřinu, plyn a vodu. V tomto případě se pochopitelně jedná o poněkud „choulostivou“ otázku, domácnosti mohou mít často tendenci zamlčovat skutečný stav věcí nebo odpovídat tak, aby samy sebe neukazovaly ve špatném světle. Pro některé osoby může být obtížné přiznat, že se dostaly do prodlení s poplatky za nájemné nebo energie, obzvláště pokud život na dluh považují za něco špatného a neslučitelného s dobrými mravy, tuto situaci lze do jisté míry předjímat zejména u starších osob. I s touto výhradou však uvádíme rozložení odpovědí na uvedenou otázku v členění podle věku přednosty domácnosti.

Graf 5: Struktura odpovědí na otázku, zda se domácnost v průběhu roku 2000 dostala do pozice dlužníka pokud jde o nájemné placené za byt, podle věkových kategorií přednosti domácnosti (pouze domácnosti nájemního sektoru)



Zdroj: Sociální situace domácností 2001, N = 2 898.

Z grafu 5 je velmi dobře patrné, že do potíží s placením nájemného se v průběhu roku 2000 dostávaly zejména domácnosti s předností ve věku do 45 let, nad touto věkovou hranicí klesá podíl domácností, které přiznaly, že se jednou nebo vícekrát dostaly do prodlení s úhradou nájemného za obývaný byt. Jak již však bylo řečeno výše, uvedená struktura odpovědí může být do značné míry vychýlena v důsledku skutečnosti, že mladší lidé se nebojí přiznat, že se dostaly do dluhů, zatímco starší lidé setrvávají v přesvědčení, že se jedná o něco natolik špatného, že své dluhy raději zamlčí. Dalším důvodem může být obecně lepší platební morálka lidí ve vyšším věku. Při třídění podle sociální skupiny přednosti domácnosti se ukazuje, že do dluhů se v průběhu roku 2000 dostávaly nejčastěji domácnosti nezaměstnaných a domácnosti dělníků.

Prakticky stejný pohled jako skýtá graf 5 bychom dostali při vyhodnocení odpovědí na otázku, zda se domácnosti v průběhu roku 2000 dostaly do prodlení s platbami za teplo, elektřinu, plyn a vodu. I při zahrnutí domácností ze všech sektorů bydlení (nejen

nájemního sektoru jako v případě předchozího grafu) se ukazuje, že domácnosti s předností ve věku do 45 let se do problémů s platbami ze energie v průběhu roku 2000 dostávaly v mnohem větší míře než domácnosti s předností starším 45 let. Jednoznačně nejvyšší podíl domácností, které uvedly, že se do prodlení s platbami za energie nedostaly nikdy, je mezi domácnostmi s předností starším 66 let (98 % domácností). Rozložení odpovědí se neliší ani z hlediska sociální skupiny přednosti domácnosti. Zejména domácnosti nezaměstnaných a dělníků přiznaly, že jednou či vícekrát nebyly v roce 2000 schopny uhradit v řádném termínu platby za teplo, elektřinu, plyn a vodu.

## 6.2 Bezdomovci

Bezdomovectví se v posledních letech dostává stále více do popředí veřejného zájmu ve vyspělých evropských zemích, v ČR však naštěstí dosud nepatří mezi hlavní sociální problémy. Organizace poskytující sociální služby bezdomovcům čelí v ČR velkým finančním problémům, zejména pokud se jedná o náklady na jejich provoz, a setkávají se s celou řadou administrativních těžkostí. Sektor sociálního bydlení bohužel dosud nebyl vytvořen a řada obcí pronajímá velkou část uvolněných bytů za tržní nájemné, což nevytváří příznivé podmínky pro trvalé řešení bytové situace lidí bez přístřeší. Počet lidí bez trvalého obydlí v ČR významně vzrostl po roce 1989 v souvislosti s klesajícími veřejnými výdaji do bytové výstavby, razantnější deregulací nájemného, rostoucí nezaměstnaností, aktivnější obecní politikou v oblasti vymáhání nedoplatků na nájemném a tvrdším postupem vůči neplatičům obecně. Žádné přesné statistiky počtu bezdomovců v ČR nejsou vedeny, odhady poskytované různými institucemi se poměrně silně různí. Obadalová (2001) uvádí rozmezí 35 000 až 75 000 lidí bez trvalého obydlí a vychází přitom z odhadů organizace Naděje. Jiné odhady hovoří o přibližně 3 500 bezdomovcích v Praze a 100 až 300 lidech bez domova v Brně a Ostravě. Ačkoliv bezdomovectví v ČR s ohledem na odhadovaný počet bezdomovců nepředstavuje tak významný problém v porovnání se situací v jiných zemích, za tristní lze považovat skutečnost, že u nás doposud neexistuje žádná oficiálně přijímaná definice bezdomovectví. Obadalová (2002) zmiňuje, že tato skutečnost souvisí do značné míry s chybějící obligatorní povinností asistovat lidem bez domova, která dosud není zakotvena v české legislativní úpravě. Jednoznačná definice



pojmu bezdomovectví a bezdomovec by měla vést k ustanovení instituce odpovědné za vytváření nástrojů a poskytování prostředků k omezení tohoto negativního společenského jevu. Ve studiích zabývajících se problematikou bezdomovectví v ČR se obvykle setkáváme s chápáním pojmu bezdomovec v jeho obvyklém významu: bezdomovec je člověk bez jakéhokoliv přístřeší přespávající „na ulici“, případně v zařízení určeném pro ubytování lidí bez domova. Rovněž v tomto textu budeme vycházet z této vžitě definice.

V ČR doposud nebyl realizován žádný systematický výzkum věnovaný problematice bezdomovectví, nicméně existuje několik studií, které se tomuto tématu věnovaly. Obadalová (2002) například uvádí, že v řadě vyspělých zemích tvoří významnou část z celkového počtu bezdomovců lidé s mentálními poruchami (od 30 % do 90 %), jejich konkrétní podíl na celkovém počtu bezdomovců v ČR však doposud nebylo možno spolehlivě zjistit. Obadalová (2002) dále uvádí následující hlavní faktory zvyšující pravděpodobnost, že člověk se stane bezdomovcem: ztráta zaměstnání (a migrace za prací do oblastí s lepšími pracovními příležitostmi, například do Prahy), nízký stupeň dosaženého vzdělání (podle odhadů má 56 % bezdomovců pouze základní vzdělání) a rozpad rodiny (muži vystěhovaní z bytu po rozvodovém řízení). Vychází přitom jednak z rozhovorů vedených s pracovníky asociací, které se věnují pomoci bezdomovcům, jednak z dotazníkového šetření vzorku pražských bezdomovců realizovaného Výzkumným ústavem práce a sociálních věcí a z kvalitativního šetření v podobě rozhovorů s několika bezdomovci. Alkoholismus, drogy a patologické hráčství jsou obvykle průvodními znaky bezdomovectví v ČR, nelze však jednoznačně říci, zda jsou příčinou nebo následkem faktu, že se člověk stane bezdomovcem. Bezdomovci často nejsou s ohledem na nízké vzdělání dostatečně informováni o tom, na jaké sociální dávky mají nárok a jaké jsou podmínky pro jejich získání. Často například nevědí, že mají nárok na získání životního minima. O státní podporu však mohou požádat pouze v místě trvalého bydliště, což pro ně může představovat neřešitelný problém v situaci, kdy ve skutečnosti žijí v jiném městě a nemají prostředky na dopravu do místa, kde jsou hlášeni k trvalému pobytu. Podobně je s místem trvalého bydliště svázána i registrace na úřadě práce a podání žádosti o příspěvek v nezaměstnanosti. Z tohoto hlediska se systém státní sociální podpory jeví jako poněkud neflexibilní a byrokratický.

Ve větších obcích obvykle fungují tzv. Městská centra sociálních služeb a prevence, která sdružují obecní i soukromé neziskové organizace, jež mimo jiné zajišťují ubytování osobám v bytové tísní. Jejich nabídka obvykle zahrnuje celou škálu služeb: poradenství a pomoc, asistenci při hledání nového ubytování, denní centra (komunitní centra), noclehárny, azylové domy, „domy na půli cesty“ apod.

Jednou z velkých organizací, která se v ČR zabývá mimo jiné prací s bezdomovci, je Armáda spásy. Její působení bylo obnoveno v roce 1990 a v současnosti provozuje 27 center v 9 českých městech. Naděje je pravděpodobně nejznámější organizací, registrována byla v roce 1990 a její činnost zahrnuje čtyři hlavní programy: integrační program (zaměřený na bezdomovce), program pro třetí věk (zahrnuje provozování domů pokojného stáří), program pro mentálně postižené a poskytování náhradní rodinné péče. V současné době má tato organizace pobočky ve 12 českých městech, 7 z nich poskytuje rovněž služby bezdomovcům. Občanské sdružení Emauzy ČR bylo založeno v roce 1991 a v současné době spravuje 19 objektů v osmi okresech ČR. Pro přijetí do tzv. Emauzských domů, které tato organizace provozuje, jsou stanoveny relativně přísné podmínky – klienti se musí zříci alkoholu, drog a násilí, musí být ochotni pracovat podle svých psychických a fyzických možností a vytvářet přátelské společenství (náhradní rodinu). Hlavním cílem je znovuzřízení klientů do normálního života po absolvování resocializačního procesu. Pravděpodobně nejsilnější nestátní organizací je Česká katolická charita provozující 220 center na celém území ČR.

Ačkoliv problematikou bezdomovectví se v ČR zabývají především nestátní organizace, jejich fungování by nebylo myslitelné bez trvalé finanční podpory státu, veřejné prostředky tvoří hlavní část jejich rozpočtů. Další významnou část finančních prostředků získávají tyto organizace z rozpočtů příslušných obcí. Mezinárodní organizace využívají rovněž dotací ze zahraničních zdrojů, křesťanské charity získávají prostředky na svou činnost organizováním veřejných sbírek, část prostředků je získávána od soukromých dárců. Finanční zajištění činnosti těchto organizací je obecně spojeno s velkou mírou rizika a nejistoty, což nevytváří příznivé podmínky pro další rozšiřování jejich aktivit.

Služby poskytované bezdomovcům lze odstupňovat do několika fází, pravděpodobně nejpropracovanější systém v současnosti uplatňuje Armáda spásy. Základní úroveň

představuje zajištění provozu nocleháren, kde je poskytováno základní ubytování mužům, kteří se ocitli v extrémní sociální situaci, kterou nejsou schopni samostatně řešit. Klienti mohou služeb noclehárny využít maximálně po tři noci, opakovaně pak opět až po dvou týdnech. Krátkodobý pobyt v tomto zařízení může být za jistých okolností prodloužen až na dobu tří měsíců. Druhý stupeň představují azylové domy zajišťující dočasné ubytování pro muže, kteří jsou krok za krokem ochotni projít procesem resocializace a aktivně se zapojit do řešení svých problémů. Nepřetržitá péče v těchto zařízeních zahrnuje poskytování základních služeb včetně pracovní terapie a sociálního poradenství. Klienti mohou v ubytovnách zůstat po libovolně dlouhou dobu, ale za ubytování platí (v průměru 130 korun za den, měsíční částka je však určena tak, aby nepřesáhla 75 % celkových příjmů ze sociálních dávek). Dalším stupněm je pobyt v tzv. „domě na půli cesty“, což je zařízení s několika byty, v nichž klienti znovu získávají základní sociální dovednosti. K tomu, aby byl klient nominován k pobytu v takovém domě, musí absolvovat pohovor a být doporučen vedoucím pracovníkem Armády spásy. Pobyt v domě na půli cesty má ověřit schopnost jedince začlenit se zpět do společnosti a jeho schopnost postarat se samostatně o byt. Kontrolu provádějí sociální pracovníci. Klienti mohou v tomto zařízení strávit maximálně jeden rok. Posledním stupněm je přestěhování do nájemního bytu nebo ubytovny provozované na komerční bázi, tj. do některé ze standardních forem bydlení využívaných většinou populace. Praktická realizace tohoto kroku je však do značné míry závislá na podpoře ze strany obce nebo soukromých vlastníků, kteří vyčlení určitou část bytového fondu, jež může být následně přidělována perspektivním klientům.

### 6.3 Romové

Podle SLDB 2001 žilo na území ČR trvale 11 400 občanů romské národnosti (0,1 % celkové populace). Uvedený údaj však bezpochyby není zcela přesný, protože mnoho Romů se v rámci Sčítání přihlásilo k české nebo slovenské národnosti. Kromě toho žije na území ČR určitý počet občanů romské národnosti, kteří zde nemají trvalé bydliště, jedná se zejména o imigranty ze Slovenska. Podle informací romských poradců, kteří do konce roku 2001 působili na některých okresních úřadech, po rozdělení Československa v roce 1993 neustala migrace ze Slovenska zejména díky faktu, že mnoho Romů žijících na území ČR pochází ze Slovenska a má zde relativně mnoho příbuz-

ných. V průběhu 90. let bylo možno zaznamenat emigrační tendence romských domácností do Kanady a Velké Británie, ve většině případů však tyto snahy skončily návratem zpět do České republiky.

Existuje poměrně rozsáhlá škála studií, které se zabývají romskou problematikou, kulturním a sociálním životem romské populace, etnickou diskriminací a řadou dalších otázek. Z těchto studií mimo jiné vyplývá, že v romské populaci stále do jisté míry přežívá tradiční kočovný způsob života a sociální vazby založené na kastovním uspořádání a loajalitě vůči uznávaným vůdcům, což může v některých případech vést k problémům při adaptaci na kulturní a sociální hodnoty většinové populace. V řadách romské komunity je velmi častým jevem nezaměstnanost (rovněž z důvodu existujících předsudků mnoha zaměstnavatelů, kteří se všemožně vyhýbají zaměstnávání občanů romské národnosti), mnohdy nejsou respektovány základní principy vzájemného soužití a významným problémem je rovněž vysoká míra kriminality. Proces akceptace základních hodnot (jako je hodnota práce a vzdělání) ze strany romské populace probíhá relativně pomalu a jeho završení je pravděpodobně otázkou několika generací. Častým jevem uvnitř romské komunity je nahlížení na domácnosti, které se přizpůsobily hodnotám většinové populace a navštěvují pravidelně školu nebo zaměstnání, jako na nepřátele vlastní kultury, tyto domácnosti jsou mnohdy stigmatizovány a mají tendenci samy se vylučovat z vlastní komunity.

Tradiční způsob života a bydlení v romských osadách na slovenském venkově jsou uváděny jako hlavní důvody, proč není v romské komunitě obvyklé platit za bydlení. Ačkoliv romské rodiny jsou většinou velmi početné, takže jejich úhrnné příjmy z dávek státní sociální podpory mohou dosahovat poměrně vysokých částek, častým jevem je neplatičství (nájemného i poplatků za energie a další služby spojené s bydlením). Domácnostem, které dlouhodobě nehradí své závazky, bývá často odpojena dodávka elektrické energie, telefony, plyn apod., poměrně častým řešením v těchto situacích jsou však nelegální přípojky a odběry energií z veřejných zdrojů nebo od sousedů. Po roce 1990 začaly obce i v rámci romské komunity uplatňovat aktivnější přístup při vymáhání nedoplatků na nájemném, který v krajních případech skončil soudním rozhodnutím o vystěhování z bytu.

Podle průzkumu Ministerstva pro místní rozvoj věnovanému kvalitě bydlení a postojům k bydlení (nejednalo se však o reprezentativní šetření) žije více než polovina romské populace v obecním nájemním bydlení, z toho třetina v bytech IV. kategorie. Z výzkumu vyplynulo, že hlavním faktorem ovlivňujícím spokojenost Romů s bydlením není kvalita bytu, ale jeho velikost. Zhruba třetina respondentů nebyla spokojena s relativní velikostí bytu s ohledem na velikost své domácnosti. Romové obvykle žijí v početných domácnostech s mnoha dětmi, které často žijí s rodiči až do dospělosti. Přeplněnost bytů, v nichž žijí romské rodiny, je rovněž často způsobena přistěhováním příbuzných (imigranti ze Slovenska, domácnosti navracené z některých zemí, kde žádaly o azyl, příbuzní vystěhovaní z bytu z důvodu dluhů na nájemném apod.). V některých případech souvisí stěhování romských rodin s faktem, že přeplněnost bytu je jedním z důležitých kritérií zohledňovaných bodovým systémem při přidělování uvolněných obecních bytů. Výzkum rovněž ukázal překvapivou skutečnost, že třetina dotázaných vyjádřila přání žít v domech s většinovou populací a nemít za sousedy občany romské národnosti. Důvodem je pravděpodobně absence respektu a vzájemné důvěry v rámci každodenního vzájemného soužití, kterou pocituje nejen většinová populace, ale i sama romská komunita.

Podle výsledků projektu Integrace menšin, cizinců a uprchlíků lze za hlavní faktory, které ovlivňují intenzitu sociálních konfliktů mezi většinovou populací a romskou komunitou, považovat:

- početnost romské komunity v daném místě. Čím početnější je romská komunita v dané lokalitě, tím je zpravidla četnější výskyt problémů týkajících se vzájemného soužití.
- věkovou strukturu romské populace v daném místě a délku soužití s většinovou populací. Čím větší je podíl starších občanů romské národnosti v dané lokalitě a čím starší je osídlení, tím bezproblémovější je obvykle soužití s většinovou populací v dané lokalitě.
- úroveň romské migrace v lokalitě. Čím vyšší úroveň migrace Romů v rámci určité lokality (města), tím častější jsou problémy se vzájemným soužitím s většinovou populací.

Přízpůsobení se normám (včetně norem v oblasti bydlení) uznávaných většinovou populací ze strany romské komunity je otázka jedné či více generací. Příkladem rela-

tivně bezproblémového soužití bílé populace a občanů romské národnosti je Český Krumlov. První imigranti přišli do města v 50. letech v rámci znovuosídlování pohraničí, v současnosti tvoří Romové zhruba 4 % z celkového počtu obyvatel města a vystřídaly se zde již čtyři generace. K významnému zlepšení vzájemného soužití došlo ve městě v 60. letech, kdy byla první generace imigrantů vystřídána generací novou, svou roli sehrála rovněž vstřícná politika města, díky níž se podařilo urychlit celý proces adaptace. Pozitivní vliv měla i snaha současných obyvatel romské komunity ochránit si svou nově získanou prestiž a zabránit přílivu nových imigrantů ze Slovenska. V současné době je ve městě největší podíl smíšených manželství v celé republice, smíšená manželství tvoří jednu třetinu z celkového počtu nově uzavřených manželství.

Ve většině ostatních měst ČR je vzájemné soužití romské populace a bílé většiny zpravidla vzdáleno ideálnímu stavu. Z řad Romů se obvykle nestávají bezdomovci ve smyslu výše uvedené definice, v případě soudního vystěhování z bytu bez nároku na náhradní ubytování se obvykle přestěhují ke svým příbuzným, což vede k rostoucímu počtu osob žijících v jednom bytě a zvyšujícímu se počtu přeplněných bytů. Proces přesídlování problémových skupin romské populace je v některých městech organizován tak, že dochází ke vzniku ghatt a sociální segregaci Romů ve vyhrazených oblastech. Mediálně nejznámějším případem je Matiční ulice v Ústí nad Labem, kde bylo vyčleněno několik domů pro neplatiče z řad romské komunity. Ačkoliv v tomto případě nestál v pozadí žádný rasistický motiv, ukázalo se, že uvedené řešení není vyhovující a vede k ještě větší segregaci a problémům ve vzájemném soužití.

V souvislosti s rostoucím počtem neplatičů nájemného a hledáním řešení jak se vypořádat s domácnostmi, které permanentně odmítají platit za své bydlení, se objevil termín holobyty. Holobyty obvykle poskytují pouze minimální standard bydlení, jedná se zpravidla o byty s jednou místností, společnou kuchyní a hygienickým zařízením, situovány jsou buď v nově postavených budovách na okrajích měst nebo v nevyužívaných objektech (bývalých továrnách, prázdných ubytovnách apod.) a slouží jako náhradní ubytování pro domácnosti vystěhované z původního bytu soudním rozhodnutím z důvodu nedoplatků na nájemném. Holobyty jsou zpravidla ve vlastnictví obcí, podle výzkumu realizovaného ve 112 českých městech a obcích v roce 1997 disponovalo 33 % z nich podobným typem bydlení. Většinu obyvatel holobytů tvoří občané rom-

ské národnosti. Ačkoliv se v tomto případě jedná zcela jednoznačně o jasný příklad sociální segregace, neexistuje mnoho alternativních řešení, jak naložit s domácnostmi, které trvale odmítají platit za své bydlení. Holobyty neplní jen funkci nocleháren, ale mají rovněž odstrašující, represivní, kontrolní a příkazovou úlohu. Kontrolní funkcí se rozumí možnost limitovat stěhování permanentních neplatičů (další imigrace) a příkazová funkce spočívá v možnostech snadnější kontroly aktivit těchto lidí v situaci, kdy jsou soustředěni na jednom místě a nejsou rozptýleni po celém městě (obci). Ačkoliv jsou holobyty a s nimi spojená segregace předmětem poměrně tvrdé kritiky jejich odpůrců, tato kritika není zpravidla spojena s návrhem jiných realistických alternativ jak naložit s lidmi, kteří trvale odmítají platit za své bydlení, spolupracovat se sociálními pracovníky a zapojit se do projektů zaměřených na řešení jejich situace (splácení dluhů formou veřejných prací, rekonstrukcí domů apod.).

### 6.4 Přístupy k řešení bydlení ohrožených skupin obyvatel na příkladu Prahy, Brna a Ostravy

#### *Praha*

Magistrát hlavního města Prahy je hlavní institucí zodpovědnou za řešení sociálních problémů starších osob, zdravotně postižených, romské menšiny, sirotků, bezdomovců atd. Ačkoliv jednotlivé městské části disponují v oblasti bydlení poměrně rozsáhlými kompetencemi (otázky bytové politiky a správy obecního bytového fondu převedeného do jejich vlastnictví patří prakticky výhradně pod jejich pravomoc), samostatně nežádají o prostředky rozdělované v rámci programů podpory bydlení vyhlášených na centrální úrovni, to je úkolem Magistrátu. Magistrát je rovněž zodpovědný za zajišťování dočasných forem ubytování pro bezdomovce a osoby, které se dostanou do tíživé sociální situace (chráněné bydlení, noclehárny a ubytovny, poskytování dotací nadacím, charitám a neziskovým organizacím).

Úkolem Magistrátu je zřizování domů s pečovatelskou službou – v letech 1995 až 2001 bylo postaveno 1 722 nových bytů v domech s pečovatelskou službou, které byly určeny starým a handicapovaným osobám. O rozdělování těchto bytů rozhoduje sociální komise Magistrátu, kde má příslušná městská část své zástupce. Podle odhadů

převyšuje počet žadatelů o ubytování v těchto zařízeních současné kapacity města více než dvojnásobně. Byty v domech s pečovatelskou službou jsou přednostně přidělovány osobám, které se při stěhování vzdají doposud užívaného obecního bytu. V situaci, kdy žadatel o byt v domě s pečovatelskou službou zamýšlí převést uživatelské právo na stávající obecní byt na některého z příbuzných, je při rozhodování o přidělení bytu znevýhodněn.

Magistrát města je zodpovědný rovněž za řešení problematiky bezdomovectví. Hrubé odhady uvádějí, že počet bezdomovců v Praze se pohybuje v rozmezí od 2 000 do 3 500 osob. Typickým reprezentantem bezdomovce je podle údajů pracovníků Odboru sociální péče nezaměstnaný muž ve věku 28 – 42 let se základním vzděláním, který přišel o byt v důsledku rozvodu nebo byl vystěhován pro neplacení nájemného. Magistrát provozuje poradenskou kancelář pro bezdomovce, ubytovnu a noclehárnu otevřenou v zimních měsících. V noclehárně mají bezdomovci možnost přespát za poplatek 5 Kč/noc, v ceně je přitom zahrnuta i strava a poskytnutí základního ošacení. Počet lůžek na jednom pokoji se pohybuje od čtyř do deseti. Ráno musí klienti noclehárnu opustit. Ubytovna („Dům pro lidi bez přístřeší“) je otevřena po celý rok, doba pobytu klienta v tomto zařízení je však limitována (pohybuje se v rozmezí 14 dnů až 4 měsíců). I zde musí klienti za ubytování platit – za standardní dvoulůžkový pokoj a jednu noc činí poplatek 40 Kč. V obou zařízeních pracují sociální kurátoři, kteří se snaží klientům pomoci řešit jejich životní situaci (mimo jiné poskytují asistenci při vyřizování žádostí o sociální dávky, hledání zaměstnání atd.), současně se však snaží klienty přimět, aby se sami podíleli na řešení své tíživé situace (z tohoto důvodu je doba pobytu v ubytovně omezená).

V průběhu uplynulých pěti let se kurátorům z ubytovny pro bezdomovce podařilo čtyřem lidem zajistit ubytování v obecních nájemných bytech a zhruba deset lidí umístit do domovů důchodců, což pochopitelně nelze považovat za velký úspěch. Důvodem je zejména neochota městských částí podílet se na řešení problému bezdomovectví a spolupracovat se sociálními kurátory. Podle výpovědí kurátorů lze považovat za úspěch, když někteří z klientů odejdou z „městské“ ubytovny do některé z komerčních ubytoven, které nejsou podporovány z veřejných prostředků. Kvalita bydlení je však v takových zařízeních zpravidla nižší a ceny bytových služeb naopak vyšší než v některé z forem městem podporovaného bydlení.

Kromě veřejných institucí v Praze působí řada neziskových organizací, které zajišťují ubytování pro lidi bez přístřeší: Naděje, Armáda spásy, náboženské charitativní spolky. Každá z nich může požádat o prostředky rozdělované jednotlivými městskými částmi a Magistrátem, jejich činnost je tudíž spolufinancována z veřejných i soukromých zdrojů. Armáda spásy provozuje v Praze azylový dům (pobyt v něm je bezplatný, ale je limitován na maximálně 3 dny) a celoročně otevřenou ubytovnu (s přibližně 500 – 600 lůžky), kde mohou bezdomovci setrvat delší dobu, ale za pobyt zaplatí měsíčně 3 000 Kč.

Jednotlivé městské části vlastní a provozují několik domů pro matky s dětmi (Praha 8 – ACORUS, Praha 4 a Praha 6), ale neexistuje žádné speciální zařízení pro svobodné ženy. Magistrát hl. m. Prahy dále vlastní a spravuje Dům otevřených možností, který pomáhá dospívajícím dětem ze sociálních ústavů zapojit se do normálního života, a Dům na půli cesty pro lidi, kteří se vrátili z výkonu trestu v některém z nápravných zařízení.

### Brno

Podobně jako v Praze i brněnský magistrát je zodpovědný za poskytování bydlení skupinám obyvatel, které se dostaly do situace sociální nouze nebo mají specifické bytové potřeby vyplývající ze zdravotního stavu. V Generelu (strategii) bydlení města Brna jsou vyjmenovány následující hlavní skupiny obyvatel se specifickými potřebami v oblasti bydlení:

#### a) lidé ve stavu dočasné sociální nouze

- osamělé matky s dětmi,
- opuštěné děti a mládež,
- lidé společensky nepřizpůsobení,
- žadatelé o azyl.

#### b) lidé, jejichž zdravotní stav, popř. věk vyžaduje speciální bydlení

- občané s omezenou možností pohybu,
- mentálně postižení lidé,
- senioři.

#### c) skupiny lidí potenciálně ohrožené vysokými výdaji na bydlení

- mladá manželství,
- nízkopříjmové domácnosti.

K řešení bytových potřeb výše uvedených skupin obyvatel jsou v Brně využívány následující hlavní nástroje a politiky:

#### 1) Osamělé matky s dětmi

Při zabezpečení ubytování osamělých matek s dětmi je uplatňován třístupňový model: pobyt v ubytovacím zařízení, pobyt v ubytovacím zařízení pro přechodný pobyt a samostatné bydlení. V Brně existují dvě ubytovny pro osamělé matky s dětmi s celkovou kapacitou 41 bytových jednotek (dalších 81 žadatelů mělo k 31.12. 2001 podánu žádost o ubytování v tomto zařízení); jedna je ve vlastnictví brněnského magistrátu (spravována Městským centrem sociálních služeb a prevence), druhá ve vlastnictví katolické charity. Další obecní zařízení pro matky s dětmi bylo otevřeno v září 2002. Dočasné ubytování je poskytováno v jednom domě vlastněném Magistrátem (kapacita zařízení činí 49 bytových jednotek, k 31.12. 2001 mělo žádost o ubytování podáno dalších 60 čekatelů), s nájemníky je v tomto zařízení uzavírána smlouva na dobu určitou, zpravidla na jeden rok (může být prodloužena na dva roky) a nájem je stanoven na úrovni regulovaného nájemného. V průběhu pobytu v ubytovacím zařízení pro přechodný pobyt je pro matky ve spolupráci s Odborem sociálních služeb Magistrátu hledáno samostatné trvalé nájemní bydlení. Sociální kurátoři pomáhají matkám s žádostmi o přidělení uvolněných bytů v různých městských částech a zůstávají v kontaktu s bytovými odbory těchto městských částí. O jejich poměrně úspěšné spolupráci svědčí fakt, že přibližně 10 klientů ročně získá trvalé obecní nájemní bydlení. Jako útočiště obětem domácího násilí slouží azylový dům spravovaný občanským sdružením Magdalenium s kapacitou 10 lůžek.

#### 2) Opuštěné děti a mládež

V Brně funguje několik dětských domovů, jejichž chráněnci se setkávají s problémy při hledání vlastního bydlení v okamžiku, kdy dosáhnou dospělosti a jsou nuceni opustit brány domova. Při zajišťování jejich bydlení je opět aplikován třístupňový model: ubytování v SOS vesničce (náhradní rodinná péče), cvičný byt (byt s dohle-



dem, aby se děti naučily reagovat a zvládat každodenní situace) a samostatné bydlení (obecní nájemní byt). V Brně fungují dva domy na půli cesty pro děti z dětských domovů, kde mohou zůstat po dobu jednoho roku a v průběhu této doby se jim sociální kurátoři snaží najít trvalé bydlení. Jeden dům je spravován přímo brněnským magistrátem, druhý městskou částí Brno – Královo Pole.

### 3) Lidé společensky nepřizpůsobení

Do této skupiny lidí patří osoby, které se vrací z výkonu trestu, bezdomovci, alkoholici a drogově závislí. Podle odhadu sociálních kurátorů je v Brně 200 až 300 bezdomovců. Při řešení jejich bytové situace se vychází z třístupňového modelu: noclehárna, ubytovna a ubytování pro přechodný pobyt. Ve městě funguje jedna noclehárna spravovaná Městským centrem sociálních služeb a prevence s kapacitou 31 lůžek, která poskytuje nouzové ubytování (přespání) mužům. Do zařízení současně docházejí sociální kurátoři, kteří zde vykonávají terapii s cílem minimalizovat sociální a zdravotní rizika. V případě, že klienti prokáží snahu a zájem dále spolupracovat s kurátorem, přecházejí do dalšího stupně ubytování. Ve městě jsou dvě ubytovny – jedna ve vlastnictví obce (řízená Městským centrem sociálních služeb a prevence) s kapacitou 18 lůžek (12 pro muže a 6 pro ženy) a druhá ve vlastnictví Armády spásy s kapacitou 112 lůžek. Ubytovna Armády spásy představuje kombinaci noclehárny a dočasného ubytování. Dalším zařízením, které poskytuje komplexní služby společensky neadaptovaným osobám, je azylový dům pod správou Městského centra sociálních služeb a prevence s kapacitou 89 lůžek. Azylový dům funguje jako noclehárna a ubytovna, ale poskytuje i ubytování pro přechodný pobyt. Sociální kurátoři se snaží motivovat klienty k aktivní participaci na řešení jejich bytové otázky a minimalizaci jejich závislosti na sociálních dávkách. Některé další organizace (především nezisková sdružení) poskytují ještě denní služby pro alkoholiky a drogově závislé.

V obecních noclehárnách mohou bez svolení sociálního kurátora klienti strávit maximálně tři noci, se souhlasem kurátora delší dobu, ale v takovém případě zaplatí za každou strávenou noc částku, která se může vyšplhat až na 100 Kč. Pobyt v obecní ubytovně není časově omezen, ale je opět placený. V případě ubytování v zařízeních pro přechodný pobyt musí klienti platit regulované nájemné. V situaci, kdy klient odmítne zaplatit za ubytování nebo odmítne spolupráci s kurátorem, musí odejít.

Kurátoři klientům pomáhají s vyřízením žádostí o sociální podporu a příspěvek na bydlení. Přibližně čtyři domácnosti odejdou každý rok z ubytovny nebo ubytování pro přechodný pobyt do obecního nájemního bytu. Spolupráce s jednotlivými městskými částmi v tomto případě není optimální.

### 4) Žadatelé o azyl

Osoby, které získají azyl v ČR jsou zařazeni do státního integrovaného programu a může jim být nabídnut byt prostřednictvím Ministerstva vnitra ČR. Byt může být poskytnut obcí, pak se musí jednat o byt první nebo druhé kategorie, který bude pronajmut nejméně po dobu 10 let a jednoho dne. Poskytnutím bytu pro azylanta získá obec státní příspěvek na rozvoj infrastruktury. Byt může být poskytnut i soukromou fyzickou nebo právnickou osobou, v tomto případě se uzavírá smlouva mezi obcí a přímým vlastníkem bytu, poskytnutí příspěvku na rozvoj infrastruktury tím není nijak dotčeno.

### 5) Handicapované osoby a senioři

Ve městě je handicapovaným osobám k dispozici určitý počet obecních bezbariérových bytů (chráněné bydlení) situovaných v pěti obecních domech. K 31.12. 2001 bylo ve vlastnictví města 34 domů s pečovatelskou službou o celkové kapacitě 621 lůžek, ke stejnému datu bylo evidováno 348 dalších žádostí o ubytování v těchto zařízeních. Dalších 549 lůžek bylo k dispozici seniorům v domovech – penzionech pro důchodce (evidováno 1 448 žádostí o ubytování) a 1 229 lůžek v domovech důchodců (evidováno 2 185 dalších žádostí).

V Brně neexistují žádné specifické programy pro zlepšení přístupu k bydlení nízkopříjmových nebo mladých domácností (tzv. „startovací byty“ pro mladé domácnosti zcela chybí).

Podle výsledků SLDB 2001 žilo na území Brna 1 497 občanů romské národnosti (0,4 % z celkového počtu obyvatel města), podle mínění expertů je jejich počet ve skutečnosti podstatně vyšší a pohybuje se v rozmezí 8 000 – 13 000 lidí. Ve městě působí několik romských občanských sdružení (IQ Roma servis, Společenství Romů na



Moravě) a obecní kulturní a vzdělávací centrum pro romské děti a mládež (DROM). Většina dospělé romské populace ve městě je nezaměstnaná a není schopna vlastními silami řešit svou bytovou otázku; převážná většina romské populace žije v obecních nájemních bytech s regulovaným nájemným. Podobně jako v jiných městech je i v Brně značný počet romských domácností, které mají vysoké nedoplatky na nájemném a ostatních službách spojených s užíváním bytu, část domácností nerespektuje základní pravidla občanského soužití. S cílem zlepšit mezietnické vztahy zahájil Magistrát projekt „komunitního bydlení“. V rámci projektu byly vybrány dva obecní bytové domy (110 bytů) obývané z převážné části romskými rodinami, jejichž technický stav vyžadoval provedení rekonstrukce a modernizace. Většina domácností obývajících vybrané domy měla dluhy na nájemném. Cílem projektu bylo zapojit obyvatele do rekonstrukčních a modernizačních prací, po jejichž ukončení se mohli stát spoluvlastníky obývaných domů (družstevníky). Vlastní rekonstrukční práce byly doprovázeny kulturně-vzdělávacími aktivitami. Sídlo organizace DROM bylo přesunuto do jednoho z vybraných domů s cílem vytvořit místní vzdělávací centrum pro mládež, pracovníci DROM poskytovali místním obyvatelům právní konzultace, zavedli program prevence kriminality, jejich úkolem bylo posílit pocit sounáležitosti mezi obyvateli domu a spolupracovat na zavedení družstevní formy vlastnictví. Sídlo sdružení IQ Roma servis bylo ze stejných důvodů přesunuto do druhého z rekonstruovaných domů. V rámci projektu bylo vytvořeno také několik nových pracovních míst pro domovníky, asistenty vzdělávání dětí a mládeže, učitele tradičních umění, uklízeče, právníky atd. Velká část rekonstrukčních prací by měla být navíc realizována samotnými nájemníky – romskými domácnostmi. Po skončení stavebních prací by současní nájemníci měli mít možnost stát se družstevníky (tj. spoluvlastníky) bytového objektu. Každá domácnost by měla zaplatit družstevní podíl ve výši 1 000 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy svého bytu. Domácnost má rovněž možnost tuto částku si odpracovat v průběhu rekonstrukčních prací při mzdové sazbě 50 Kč za hodinu; jestliže má dluhy na nájemném, pak je musí uhradit nebo opět odpracovat v rámci rekonstrukčních prací při hodinové sazbě 30 Kč, jinak jí nebude umožněno stát se podílníkem družstva. Rekonstrukce obou domů byla financována kombinací státních subvencí, subvencí poskytnutých městskou částí Brno – Střed a půjčkou od Rady Evropy se státní garancí. Ačkoliv se jedná o výjimečný případ efektivní spolupráce veřejného a soukromého sektoru a vzorový příklad komunitního projektu, objevila se rovněž kritika projektu ze strany některých odborníků. Vychází zejména ze skutečnosti, že projekt

nezohledňuje otázku sociální segregace a nepovede k vytvoření žádoucího sociálního mixu romské komunity a většinové populace.

### *Ostrava*

Bytová politika v Ostravě má decentralizovaný charakter a blíží se více situaci v Praze než v Brně. Městské části mají výlučné právo rozhodovat o prodeji obecních bytů a příprava strategie privatizace (rozsah privatizace, cenové podmínky, slevy) spadá rovněž do jejich kompetence. Ostrava navíc nemá celoměstskou strategii bytové politiky s jasně stanovenými cíli a cílovými skupinami populace, její zpracování bylo delegováno na úroveň jednotlivých městských částí. Odbor sociální péče ostravského magistrátu definuje následující skupiny obyvatel ohrožené v přístupu k přiměřenému bydlení: seniory, handicapované osoby, osamělé matky, romské etnikum a společensky nepřízpůsobené osoby (lidé po výkonu trestu, bezdomovci).

#### 1) Senioři

Více než 60 % lidí starších 80 let vyžaduje intenzivní sociální a zdravotní péči, značný počet penzistů pobírá nízkou penzi a jejich míra zatížení výdaji na bydlení tudíž dosahuje nepřijatelně vysokých hodnot. Podobně jako v jiných městech i v Ostravě fungují domovy důchodců, domovy – penziony pro důchodce a domy s pečovatelskou službou spravované Magistrátem. Město disponuje celkem 1 437 lůžky v domovech pro důchodce, ale počet žadatelů převyšuje současné kapacity stále více než 2,7 krát. Kapacita domovů – penzionů pro důchodce se nezměnila od roku 1997 a činí 328 lůžek, počet žadatelů je více než čtyřnásobný. Ve vlastnictví města je dále 17 domů s pečovatelskou službou s 947 bytovými jednotkami. Azylové domy pro seniory provozují také Armáda spásy, Charitní dům svatě Anežky a Charitní dům svatého Václava, jejich celková kapacita činí 105 lůžek.

#### 2) Handicapované osoby

Na území městské části Ostrava – Muglinov funguje obecní centrum chráněného bydlení pro lidi s mentálním postižením s kapacitou 13 lůžek a nepřetržitou asistenční službou. Sociální pracovníci v centru pomáhají zdejším klientům vyřizovat admini-

strativní formality a zaměstnávají je v kuchyni, na zahradě, v rámci různých workshopů apod. Všichni lidé žijící v centru pracují. Další chráněné bydlení o kapacitě 10 lůžek provozuje neziskové sdružení Mens Sana, azylové bydlení pro handicapované osoby nabízí rovněž Dům svatě Veroniky a Charitní dům svatě Elizabeth (obě zařízení disponují celkem 29 lůžky).

### 3) Osamělé matky

V Ostravě funguje šest azylových domů pro osamělé matky s celkovou kapacitou 108 bytových jednotek (ještě v roce 1997 existoval ve městě pouze jeden azylový dům s deseti bytovými jednotkami), v roce 2000 zde našlo přístřeší 218 žen. Katolická charita a organizace FOIBE poskytují rovněž azylové bydlení pro osamělé matky, jejich zařízení skýtá 27 lůžek, ženy musí za pobyt platit částku kolem 50 Kč za noc (včetně stravování). Další azylový dům provozuje Armáda spásy.

### 4) Romové

Podle údajů SLDB 2001 žilo na území Ostravy pouhých 600 občanů romské národnosti, nicméně tento údaj je do značné míry zavádějící. Podle expertních odhadů žije na území města trvale nebo dočasně 20 000 až 40 000 Romů. Zřetelně patrná je ve městě tendence přesídlování romské komunity z centra města do okrajových čtvrtí, což s sebou nese riziko segregace a vzniku ghatt romského osídlení v méně atraktivních příměstských lokalitách. Hlavním důvodem migračních tendencí romské menšiny je nízká platební morálka (vysoké dluhy na nájemném) a prodej (privatizace) obecních bytových domů do vlastnictví třetích osob. V případě vystěhování se romské rodiny obvykle přestěhují do bytu jiné rodiny (často svých příbuzných) nebo žijí v dočasně uvolněných bytech těch rodin, které odešly do některé ze západních zemí, kde se pokoušejí získat azyl. Magistrát města s pomocí státu, jedné bytové asociace z Nizozemska a Katolickou charitou zahájily projekt „Vesnička soužití“, jehož náplní byla výstavba 35 nájemních domů rodinného typu pro občany romské národnosti i většinovou komunitu v městské části Slezská Ostrava. Podmínkou získání bytu ve vesničce byla aktivní účast na výstavbě. Všech 35 domů již bylo dokončeno a do nových bytů se nastěhovalo 15 romských rodin, 15 českých rodin a 15 smíšených rodin (nájemné v bytech bylo stanoveno na úrovni nákladového nájemného).

### 5) Lidé společensky nepřizpůsobení

Osoby, které se vracejí z výkonu trestu čelí podle údajů ostravského úřadu práce velkým problémům při hledání zaměstnání – v roce 2001 se podařilo získat zaměstnání pouhým 58 lidem z celkového počtu 615 osob evidovaných na úřadě, které prošly pobytem v některém z nápravných zařízení. Ze statistik Městského centra sociálních služeb a prevence vyplývá, že kolem 600 bývalých vězňů má vážné problémy se zajištěním přiměřeného bydlení; řada těchto osob skončí na ulici jako bezdomovci. Kapacita obecní ubytovny pro lidi bez přístřeší ovšem činí pouhých 17 lůžek, odhady aktuálního počtu bezdomovců přitom hovoří o zhruba 150 lidech bez jakéhokoli přístřeší a dalších 61 lidech přespávajících v noclehárnách. Profil „typického bezdomovce“ je podobný jako v Praze a Brně: muž ve věku 30 – 40 let. Ve městě funguje pouze jedna ubytovna pro bezdomovce ve vlastnictví obce, kterou spravuje Městské centrum sociálních služeb a prevence. Ubytovna poskytuje přístřeší pouze mužům, doba pobytu není omezena (nicméně je doporučováno, aby délka pobytu klienta v tomto zařízení nepřesáhla 3 roky). Podle informací zaměstnanců ubytovny chybí jakákoliv spolupráce s bytovými odbory jednotlivých městských částí při hledání trvalého bydlení pro klienty ubytovny. V průběhu roku 2001 se podařilo umístit pouze dvě osoby do domu na půli cesty. Klienti zaplatí za pobyt v ubytovně měsíčně 800 Kč a musí aktivně spolupracovat se sociálními kurátory na řešení své bytové situace. Katolická charita provozuje další zařízení pro bezdomovce zahrnující noclehárnu a ubytovnu o celkové kapacitě 70 lůžek. Klienti za poskytované služby platí 25 Kč za noc v noclehárně a 59 Kč v ubytovně (platbu si mohou také odpracovat).

Armáda spásy má k dispozici dalších 120 lůžek v azylovém domě, který slouží jako noclehárna a ubytovna převážně pro muže, určitý počet lůžek je však rezervován i pro ženy a osamělé matky. Za přespaní v noclehárně zaplatí klienti 10 Kč, měsíční poplatek za pobyt v ubytovně odpovídá částce životního minima určené k úhradě nákladů na domácnost. Ve městě funguje několik dalších komerčních ubytoven nabízejících ubytování za poměrně nízké ceny. Městské centrum sociálních služeb a prevence dále spravuje dům na půli cesty, který nabízí dočasné ubytování mládeži z dětských domovů a obětem domácího násilí; kapacita zařízení činí 43 bytových jednotek (maximálně pro 92 osob). Osoby ubytované v zařízení platí standardně regulované nájemné.

V porovnání se situací v Praze a Brně a zejména z pohledu skupin obyvatel ohrožených v přístupu k adekvátnímu bydlení se bytová politika uplatňovaná v Ostravě jeví jako nekoncepční s četnými nedostatky. Podpora mladých rodin při získávání bydlení (startovací byty) zcela chybí, město nemá jednotnou strategii bytové politiky na centrální úrovni, neexistuje registr uvolněných obecních bytů, obecně závazný právní předpis o způsobu pronajímání uvolněných obecních bytů. Velmi nedostatečná je rovněž spolupráce mezi provozovateli azylových domů a jednotlivými městskými částmi, ubytovací kapacity zařízení pro lidi v bytové nouzi jsou nedostatečné.

## Závěr

S využitím dostupných datových souborů bylo prokázáno, že domácnosti důchodců, mladí lidé, osamělí rodiče, domácnosti s jedním ekonomicko-aktivním členem a domácnosti nezaměstnaných skutečně představují hlavní skupiny ohrožené nedostatečným přístupem k přiměřenému bydlení. Ačkoliv se ve většině případů jedná o bydlící domácnosti (jinak by ani nemohly být podchyceny současnou statistikou), představují velkou skupinu adresátů, jimž by měla být směřována účinná pomoc vedoucí ke zvýšení zejména finanční dostupnosti bydlení. Mimoto se ukázalo, že domácnosti důchodců žijí často v bytech, které mohou být z hlediska současných standardů bydlení považovány za nevyhovující z důvodu chybějícího nebo sdíleného základního příslušenství (vlastní kuchyně, koupelna, splachovací toaleta, tekoucí teplá voda, centrální vytápění). Lze si představit, že s cílem napomoci zlepšit standard bydlení takových domácností budou navrženy účinné nástroje kombinující objektivě orientovanou podporu s podporou konkrétních skupin obyvatel.

Mladí lidé i domácnosti seniorů častěji zmiňují problémy související se stavem okolního prostředí, v němž žijí, než problémy se stavem domu/bytu v němž bydlí. Domácnosti důchodců jsou v porovnání s mladými lidmi obecně spokojenější v obou oblastech (se stavem domu/bytu i okolního prostředí), hlavní problémy uváděné oběma skupinami se však diametrálně liší. Pro domácnosti důchodců je nejfrekventovanějším problémem špatný technický stav domu/bytu, v němž žijí, zatímco pro mladé lidi je to zejména nedostatečná velikost obývaného domu či bytu. I problémy týkající se okolního prostředí vnímají obě skupiny odlišně – mladí lidé nejčastěji vyjadřovali nespo-

kojenost s nedostatkem parkovacích ploch, zatímco domácnosti důchodců s hlukem pronikajícím do jejich obydlí z ulice.

Při hodnocení otázky jak, velkou finanční zátěž představují pro domácnost náklady na bydlení, se ukázalo, že domácnosti důchodců v porovnání s ostatními sociálními skupinami překvapivě nehodnotí zátěž představovanou náklady na bydlení tak negativně, jak by bylo možno očekávat. Jednoznačně se prokázalo, že se zvyšujícím se věkem přednosty domácnosti klesá četnost domácností, pro něž jsou náklady na bydlení velkou zátěží. Mezi domácnostmi s předností vyššího věku jsou také v podstatně menší míře zastoupeny domácnosti, které nebyly schopny včas uhradit závazky spojené s užíváním domu/bytu, v němž žijí. Příčinou však může v tomto případě být jak neochota přiznat dluhy, tak lepší platební morálka lidí vyššího věku.

Z popisu bytových politik uplatňovaných ve vztahu ke skupinám obyvatel ohrožených nedostatečným přístupem k bydlení na lokální úrovni tří vybraných měst – Prahy, Brna a Ostravy vyplynulo, že významnou část služeb poskytovaných lidem bez přístřeší nebo lidem, kteří nejsou schopni zajistit si z nejrůznějších důvodů bydlení vlastními silami, zajišťují neziskové organizace, občanská sdružení, církevní nadace a charity. Vzhledem ke skutečnosti, že příspěvky ze státního a místních rozpočtů tvoří hlavní zdroj financování těchto organizací, pro úspěšný rozvoj jejich dalších aktivit je stabilní přísun prostředků z těchto zdrojů nezbytnou podmínkou. Rozumná míra centralizace, stanovení dlouhodobé závazné strategie rozvoje bydlení města a intenzivní spolupráce mezi městskými částmi a pracovníky azylových zařízení se ukázaly být hlavními faktory efektivně fungující bytové politiky, která je uplatňována v Brně. Dobrý příklad projektu zaměřeného na integraci národnostních menšin do společnosti představuje rovněž program komunitního bydlení vyhlášený brněnským magistrátem.

## Literatura:

*Generel bydlení města Brna 2002*. Bytový odbor MMB. Brno, červen 2002.

Lux M. 2000. *Bydlení seniorů*. Podkladová studie pro Ministerstvo práce a sociálních věcí.

Lux M. 2002. Housing Affordability: Who are „housing poor“ in the Czech Republic? (pracovní název), bude publikováno v *Housing the Poor in CEE countries*. Budapešť: Local Government Initiative, Open Society Institute.

Obadalová M. 2001. *Přístup k bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel*. Praha: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí.

Obadalová M. 2002. *Homelessness in the Czech Republic – The Price of Freedom*. Praha: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí.

Veselá J. 2003. *Sociální služby poskytované seniorům v domácnostech*. Praha: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí.

## 1. Makroekonomický vývoj ČR

Vývoj základních makroekonomických veličin jakými jsou hrubý národní produkt, zaměstnanost, inflace, výše úrokových sazeb, tvorba celkových hrubých investic a další, ve vyspělých zemích významným způsobem ovlivňuje i situaci trhu s bydlením. Hodnota bytového fondu země představuje značnou část celkového národního bohatství, investice do bydlení se významným způsobem podílejí na úhrnu celkových hrubých investic. V této kapitole se proto zaměříme na stručné zhodnocení ekonomického vývoje v ČR v průběhu 90. let ve vztahu k sektoru bydlení a stavební produkci. Hlavní zdroj informací v této části byla data Českého statistického úřadu, údaje Ministerstva financí, České národní banky, Ministerstva práce a sociálních věcí a Ministerstva pro místní rozvoj. S ohledem na kvalitu dostupných informací je nutno podotknout, že v některých případech bylo nutno přizpůsobit délku uváděných časových řad skutečnosti, že údaje nebyly v dřívějších obdobích sledovány vůbec nebo jsou vzájemně nesrovnatelné z důvodu změny metodiky. V porovnání se zahraničními publikacemi obsahujícími statistické přehledy z oblasti bydlení (např. úvodem zmíněná publikace *Housing Finance* vycházející ve Velké Británii) je rovněž smutným faktem, že české statistiky dosud zdaleka nedosahují takové šíře a hloubky informací, se kterou se běžně setkáváme ve vyspělých zemích. Význam trhu s nemovitostmi je v tomto ohledu v ČR stále poněkud opomíjen, ačkoliv jisté pozitivní změny byly v uplynulých letech možno zaznamenat.

Vývoj výše hrubého domácího produktu bývá nejčastějším ukazatelem ekonomické prosperity země v delším časovém období a používá se i pro účely mezinárodního srovnání. V tabulce 1 je uvedena výše HDP v běžných i stálých cenách v letech 1993 – 2002, sledována je rovněž výše spotřebních výdajů domácností a vlády včetně tvorby hrubého kapitálu. Z tabulky je zřejmé, že ačkoliv výše HDP v běžných cenách ve sledovaném období rostla, HDP ve stálých cenách roku 1995 v období 1997 – 1998 klesal. Na hospodářský útlum v uvedeném období reagovala vláda zaváděním nepopulárních úsporných balíčků, které se dotkly zejména výdajové strany státního rozpočtu. Počínaje rokem 1999 byl opět obnoven reálný růst ekonomiky. Sledujeme-li podíl spotřebních výdajů domácností a spotřebních výdajů vlády na HDP v běžných cenách, pak z dlouhodobého hlediska je zřejmý pozvolný růst podílu spotřebních výdajů domácností a naopak pozvolný pokles podílu spotřebních výdajů vlády. Podíl tvorby

hrubého fixního kapitálu na HDP v podstatě kopíroval průběh ekonomického cyklu – růst tvorby hrubého fixního kapitálu na HDP v letech 1993 až 1995 byl v roce 1996 vystřídán poklesem, který se zastavil až v roce 1999.

V zásadě neexistuje žádná jednotně přijímaná ekonomická teorie, která by vysvětlovala vztah mezi cyklickým chováním národní ekonomiky a průběhem cyklu na trhu nemovitostí. Ještě v 50. a 60. letech byl rozšířen názor o anticyklickém chování bytové výstavby. Anticyklickým chováním rozumíme skutečnost, že zatímco ekonomika roste (nachází se ve fázi expanze), počet zahájených bytů klesá, jestliže se ekonomika nachází ve fázi recese, počet zahájených bytů naopak roste. Tabulka 2 proto dává do souvislosti vývoj výše HDP, celkového objemu stavební výroby a počtu zahájených bytů. Z tabulky je zřejmé, že jak stavební výroba v běžných cenách, tak HDP v běžných cenách ve sledovaném období rostly, nicméně podíl stavební výroby na HDP se měnil. Do roku 1996 podíl stavební výroby na HDP rostl, mezi roky 1996 a 1997 v podstatě stagnoval, načež následoval prudký propad, který byl vystřídán růstem v roce 2000. Graf 1 porovnává meziroční tempo růstu HDP, tempo růstu stavební výroby a počtu zahájených bytů. Z grafu je velmi dobře patrné, že stavební výroba (tedy nikoliv jen produkce bytů) v podstatě kopírovala vývoj HDP. Počet zahájených bytů se rok od roku značně měnil, meziroční změny vykazují značné výkyvy, nicméně se zdá, že do roku 2000 vývoj počtu zahájených bytů do jisté míry kopíroval vývoj stavební výroby a HDP, nicméně v letech 2001 a 2002 se choval vyloženě proticyklicky. Ačkoliv k vyslovení relevantnějšího závěru o vztahu stavební výroby a bytové výstavby k průběhu ekonomického cyklu v ČR by bylo třeba sledovat daleko delší časovou řadu, z uvedeného se zdá, že stavební výroba se v uplynulých letech chovala spíše procyklicky (tj. přispívala spíše k prohloubení recese nebo naopak „podporovala“ expanzi ekonomiky). V případě bytové produkce nelze jednoznačný závěr vyslovit.

Tabulka 4 informuje o vývoji výše HDP na obyvatele ve vybraných zemích střední a východní Evropy (SVE) a EU. Z tabulky je zřejmé, že mezi zeměmi SVE zaostává ČR v hodnotě tohoto ukazatele pouze za Slovinskem, porovnání se zeměmi EU však již vyznívá podstatně pesimističtěji. Vezmeme-li v úvahu výši HDP na obyvatele v Řecku a Portugalsku, tedy ve dvou pravděpodobně ekonomicky nejslabších zemích

EU, pak HDP na obyvatele v těchto zemích dosahuje přibližně dvojnásobku odpovídající hodnoty v ČR. Porovnáme-li mezi jednotlivými v přehledu uvedenými zeměmi tempo růstu HDP mezi roky 1995 a 2001, pak srovnání s ostatními zeměmi SVE pro ČR už nevyznívá tak příznivě (Polsko a Maďarsko vykazují podstatně vyšší nárůst HDP na obyvatele než ČR), naopak potěšující je porovnání s vybranými zeměmi EU, kde HDP na obyvatele rostl pomaleji (případně klesal).

Grafy 2 a 3 a tabulky 5 až 7 poskytují informace o výsledcích hospodaření státního rozpočtu a podílu výdajů na bydlení na celkových výdajích státního rozpočtu, resp. vládního sektoru. Z grafu 2 je zřejmý rostoucí schodek státního rozpočtu, který v současnosti nemá přímý vliv na sektor bydlení, ale do budoucna představuje možné ohrožení ekonomického růstu a tudíž i pozitivního vývoje na trhu s nemovitostmi (v důsledku poklesu kupní síly obyvatelstva, možného růstu úrokových sazeb v ekonomice apod.). Schodek hospodaření celé soustavy veřejných rozpočtů dosahuje již několik let nebezpečně vysokých hodnot zejména v důsledku rostoucího zadlužení okresních úřadů a obcí, což jednak nebezpečně přibližuje ČR hranici maastrichtských kritérií, které musí být splněny pro přistoupení k EU, jednak vytváří negativní podmínky pro úspěšný rozvoj obecní bytové politiky. Z tabulky 5 je patrný klesající podíl výdajů na bydlení, komunální služby a územní rozvoj v poměru k celkovým výdajům státního rozpočtu v letech 1997 až 2001. V uvedeném období došlo k poklesu podílu těchto výdajů o 1,25 procentního bodu (resp. o 14 %). Tabulka 7 uvádí výsledky hospodaření Státního fondu rozvoje bydlení v prvních dvou letech jeho existence. Jak je zřejmé z tabulky, fond v uvedeném období zejména akumuloval finanční prostředky v podobě dotací (převážně jednorázové privatizační příjmy), které pravděpodobně budou v následujících letech rozdělovány v souladu s existujícími programy podpory bydlení.

Základní přehled o vývoji cen a mezd v průběhu 90. let poskytují grafy 4 až 9 a tabulka 8. V grafu 4 je porovnáván vývoj tří cenových indexů – indexu spotřebitelských cen, indexu cen stavebních prací a indexu cen průmyslových výrobců. Z uvedeného je zřejmé, že ceny stavebních prací rostly v období 1994 – 2002 nejrazantněji. S ohledem na skutečnost, že index cen stavebních prací zachycuje nejen vývoj cen v oblasti staveb pro bydlení, ale vývoj veškerých cen stavebních prací, tabulka 8 informuje o vývoji vybraných složek indexu, které se vztahují k cenám staveb určených pro byd-

lení. Z tabulky 8 je například patrné, že ceny bytových budov rostly (vzhledem k bázi roku 1994) v průběhu sledovaného období rychleji než úhrnná hodnota indexu cen stavebních prací s výjimkou roku 2001. Dále je zajímavou informací skutečnost, že růst cen vícebytových domů byl až do roku 1997 rychlejší než růst cen jedno- a dvoubytových domů, tento poměr se však počínaje rokem 1998 obrátil. V grafu 5 je znázorněn vývoj vybraných složek indexu spotřebitelských cen mezi roky 1994 a 2002. Graf velmi signifikantně demonstrovuje skutečnost, že počínaje rokem 1997 začaly ceny bydlení a energií růst výrazně rychleji než ceny ostatních složek spotřebních výdajů domácností, přičemž tento trend stále přetrvává. Graf 6 informuje o vývoji průměrné hodnoty bytu dokončeného v bytovém a rodinném domě v letech 1995 – 2002. Průměrná hodnota bytu dokončeného v daném roce v bytovém domě rostla až do roku 1998, průměrná hodnota bytu dokončeného v rodinném domě rostla až do roku 1999. V následujícím období došlo, podle údajů ČSÚ, dokonce ke snížení průměrné hodnoty bytu dokončeného v daném roce. Průměrná hodnota dokončeného bytu pochopitelně do značné míry závisí na jeho velikosti, v grafu 7 jsou proto uvedeny průměrné hodnoty jednoho metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém/rodinném domě v daném roce. Z grafu je především velmi dobře patrná skutečnost, že počínaje rokem 1998 došlo k významnému zvýšení rozpětí v průměrných hodnotách metru čtverečního obytné plochy bytů dokončených v rodinných a bytových domech. Od roku 1998 začíná průměrná hodnota metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v bytovém domě výrazně převyšovat průměrnou hodnotu metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v rodinném domě. Vztah mezi vyšší průměrné hrubé mzdy zaměstnanců a průměrnou hodnotou metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v daném roce znázorňují křivky v grafu 8. Do roku 1997 se výše podílu hrubé mzdy a hodnoty metru čtverečního obytné plochy bytu dokončeného v daném roce v rodinném domě neustále snižovala, tj. docházelo k nestálému rozevírání nůžek mezi relativní cenou bytů dokončených v rodinných domech a příjmovou (nebo lépe řečeno mzdovou) situací domácností. Od roku 1998 je patrný naopak trend sblížování ceny metru čtverečního bytu dokončeného v rodinném domě a průměrné hrubé mzdy, v roce 2002 činila výše průměrné hrubé mzdy více než 60 % ceny metru čtverečního obytné plochy bytu rodinného domu dokončeného v tomtéž roce. V případě bytů v bytových domech se cena metru čtverečního obytné plochy a výše hrubé mzdy průměrného zaměstnance „vzdalovaly“ až do roku 1998, od roku 1999 je patrný opačný trend. V grafu 9 je znázorněn vývoj výše regulovaného



nájemného (v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc) v bytech I. kategorie pro jednotlivé velikostní kategorie obcí v letech 1990 – 2002. Počínaje rokem 1997 se začala projevovat zdatelná diferenciace v cenách nájemného mezi obcemi různých velikostních kategorií, dobře patrná je rovněž souvislost mezi postupným uvolňováním nájemného a cen energií a vývojem cen jednotlivých složek spotřebního koše (viz srovnání grafů 5 a 9). Vývoj míry inflace a růstu průměrné nominální a reálné hrubé mzdy je náplní grafu 10. Míra inflace dosahovala v ČR v letech 1994 – 1998 poměrně vysokých hodnot (8,5 % až téměř 11 %), v roce 1999 nastal strmý pád, kdy se roční míra inflace snížila o více než 8 procentních bodů. Vysoká míra inflace paradoxně může zvyšovat poptávku po nemovitostech, protože investice do nemovitostí představuje jednu z nejlepších cest, jak zabránit poklesu reálné hodnoty peněz v prostředí inflační ekonomiky. Na druhou stranu vysoká neanticipovaná míra inflace odrazuje strádatele, aby ukládali své peníze do bank, věřitelé zvyšují cenu zapůjčovaných prostředků (tj. úrokové sazby) a snižuje se dostupnost úvěrů, které by mohly být použity na nákup bydlení.

Vývoj úrokových sazeb z vkladů a nově čerpaných úvěrů v letech 1993 – 2002 zachycuje graf 11. Průměrné úrokové sazby z vkladů se v letech 1993 – 1996 pohybovaly na poměrně stabilní úrovni, v letech 1997 a 1998 bylo možno zaznamenat jejich růst, který pravděpodobně do jisté míry souvisel s rostoucí mírou inflace. V roce 1999 došlo k výraznému propadu úrokových sazeb z vkladů, překvapující je proto v této souvislosti, ač pomalejším tempem, tak neustále rostoucí objem vkladů klientů u bankovních institucí (graf 12). Průměrné úrokové sazby z nově čerpaných úvěrů podle údajů v grafu 11 pozvolna klesají již od roku 1996. Opět do jisté míry překvapujícím faktem je skutečnost, že banky evidovaly nejvyšší objem poskytnutých úvěrů v letech 1997 a 1998 (viz graf 12). Vysvětlení je však nasnadě – objem poskytnutých úvěrů nezávisí pouze na výši úrokových sazeb, ale rovněž na „přísnosti“ bank při posuzování úvěrové bonity klientů. V uvedeném období byly banky poměrně značně benevolentní při rozhodování o poskytnutí úvěru, které bylo v mnoha případech spíše otázkou dobrých známostí než kvalitního zázemí klienta. Ačkoliv se nejedná pouze o úvěry poskytované na řešení bytových potřeb, pokles úrokových sazeb v ekonomice zvyšuje, za jinak neměnných okolností, dostupnost hypotečních úvěrů, případně úvěrů ze stavebního spoření (blíže k těmto nástrojům v kapitolách 7 a 8 této části publikace) a zvyšuje poptávku po vlastnickém bydlení a investice do bydlení obecně. Vývoj výše úrokových sazeb v ekonomice hraje rovněž významnou roli při vysvětlo-

vání procyklického nebo naopak anticyklického chování trhu s nemovitostmi, které bylo popsáno výše. Obecně se má za to, že sektor bydlení a zejména bytové výstavby je citlivější na pohyb úrokových sazeb než ostatní odvětví ekonomiky. Důvodem je skutečnost, že subjekty na trhu bydlení jsou častěji a ve větší míře odkázány na cizí finanční zdroje, než je tomu v jiných oblastech ekonomiky. Rovněž návratnost investic do bydlení je citlivá na změny úrokových sazeb s ohledem na fakt, že očekávané příjmy z investice jsou rozloženy do velmi dlouhého období a malé změny ve výši úrokových sazeb mají tudíž podstatný vliv na současnou hodnotu těchto budoucích příjmů. Stoupenci anticyklického chování trhu s nemovitostmi argumentují následovně. V období ekonomické expanze se obecně poptávka po úvěrech zvyšuje, což vytváří tlak na růst úrokových sazeb. S růstem úrokových sazeb ovšem klesá dostupnost úvěrů na bydlení i současná hodnota budoucích příjmů z investic do bydlení, což vede k poklesu počtu zahájených bytů (blíže viz Sunega 2002: Makroekonomie bydlení. Praha: VŠE).

Grafy 13 a 14 informují o vývoji míry nezaměstnanosti v ČR v letech 1990 – 2002. Vysoká míra nezaměstnanosti provázená (v delším období) poklesem mezd (nebo alespoň zpomalením jejich růstu vzhledem ke značné nepružnosti mezd směrem „dolů“) vede k poklesu kupní síly obyvatelstva a tudíž (za jinak neměnných okolností) i k poklesu poptávky po bydlení. V ČR je míra nezaměstnanosti silně regionálně diferencována (viz následující kapitola) a projevuje se především poklesem cen nemovitostí a nízkou hladinou „tržního“ nájemného v oblastech s vysokým podílem obyvatelstva bez zaměstnání. V grafu jsou uvedeny hodnoty míry nezaměstnanosti publikované Českým statistickým úřadem a dále 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 nastoupit 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. Z obou zdrojů je však jasně patrný výrazný vzestup míry nezaměstnanosti v letech 1996 až 1999, od roku 1999 se míra nezaměstnanosti stabilizovala na úrovni kolem 9 %.

Údaje o počtu zahájených, rozestavených a dokončených bytů a počtu vydaných stavebních povolení na výstavbu bytových budov uvádí grafy 15 a 16 a tabulky 9 a 10. Počet zahájených bytů rostl v letech 1994 – 1998, většinu zahájených bytů v tomto období představovaly byty v rodinných domech (viz tabulka 9). Podíl počtu bytů zahájených v bytových domech v roce 2001 se v porovnání s rokem 1995 snížil, a to zejména z důvodu poklesu komunální bytové výstavby.

Tabulky 12 a 13 obsahují základní údaje o bytovém fondu zjištěné na základě Sčítání lidu, domů a bytů z let 1991 a 2001. V porovnání s rokem 1991 se v roce 2001 významně zvýšil počet neobydlených bytů, zejména z důvodu růstu počtu přechodně obydlených bytů (převážně byty v městských sídlech, kde není přihlášena žádná osoba k trvalému pobytu, avšak nejedná se o byty neobývané). Z tabulky 12 je rovněž pat-

né, že v porovnání s rokem 1991 se významně zvýšil podíl bytů v osobním vlastnictví na úkor podílu nájemních a družstevních bytů na celkovém bytovém fondu trvale obydlených bytů, nezanedbatelnou zásluhu na tomto stavu měla bezpochyby probíhající privatizace. Mezi roky 1991 a 2001 se v rámci fondu trvale obydlených bytů překvapivě snížilo zastoupení bytů s jednou nebo dvěma obytnými místnostmi na úkor bytů se třemi a více obytnými místnostmi.

Na závěr této úvodní kapitoly modulové části studie uvádíme stručný přehled hlavních programů podpory bydlení vyhlášených v gesci Ministerstva pro místní rozvoj pro rok 2003. Zdůrazněny jsou změny v podmínkách jednotlivých programů mezi roky 2002 a 2003.

Tabulka 1: Vývoj výše hrubého domácího produktu a jeho složek v letech 1993 - 2002

Rok		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
HDP ve stálých cenách roku 1995 (mld. Kč)	(1)	1 275,3	1 303,6	1 381,1	1 440,4	1 429,3	1 414,4	1 421,0	1 467,3	1 512,6	1 542,2	1 579,0	1 622,0
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(2)	1 020,3	1 182,8	1 381,1	1 567,0	1 679,9	1 839,1	1 902,3	1 984,8	2 175,2	2 275,6	2 374,0	2 506,0
HDP na obyvatele v běžných cenách (Kč)	(3)	98 763	114 432	133 683	151 906	163 042	178 640	184 998	193 218	212 754	223 082		
Spotřební výdaje domácností v běžných cenách (mld. Kč)	(4)	509,5	599,5	692,1	807,3	888,0	950,7	1 005,9	1 059,6	1 141,2			
Spotřební výdaje vlády v běžných cenách (mld. Kč)	(5)	131,5	158,5	169,0	196,1	205,2	210,8	221,4	219,2	233,9			
Tvorba hrubého fixního kapitálu v běžných cenách (mld. Kč)	(6)	289,6	339,8	442,5	500,6	514,5	535,5	528,3	561,5	610,9			
Výdaje na konečnou spotřebu v běžných cenách (mld. Kč)	(7)	732,9	862,6	976,7	1 130,7	1 232,5	1 308,6	1 392,5	1 462,4	1 570,7			
Tvorba hrubého kapitálu v běžných cenách (mld. Kč)	(8)	279,3	351,9	470,0	536,7	547,4	552,6	534,1	588,7	646,4			
Podíl spotřebních výdajů domácností na HDP (%)	(4)/(2)	49,9	50,7	50,1	51,5	52,9	51,7	52,9	53,4	52,5			
Podíl spotřebních výdajů vlády na HDP (%)	(5)/(2)	12,9	13,4	12,2	12,5	12,2	11,5	11,6	11,0	10,8			
Podíl tvorby hrubého fixního kapitálu na HDP (%)	(6)/(2)	28,4	28,7	32,0	31,9	30,6	29,1	27,8	28,3	28,1			
Podíl výdajů na konečnou spotřebu na HDP (%)	(7)/(2)	71,8	72,9	70,7	72,2	73,4	71,2	73,2	73,7	72,2			
Podíl tvorby hrubého kapitálu na HDP (%)	(8)/(2)	27,4	29,8	34,0	34,3	32,6	30,0	28,1	29,7	29,7			

Poznámka: údaj za rok 2002 – odhad Ministerstva financí, údaje za roky 2003 a 2004 - predikce Ministerstva financí.

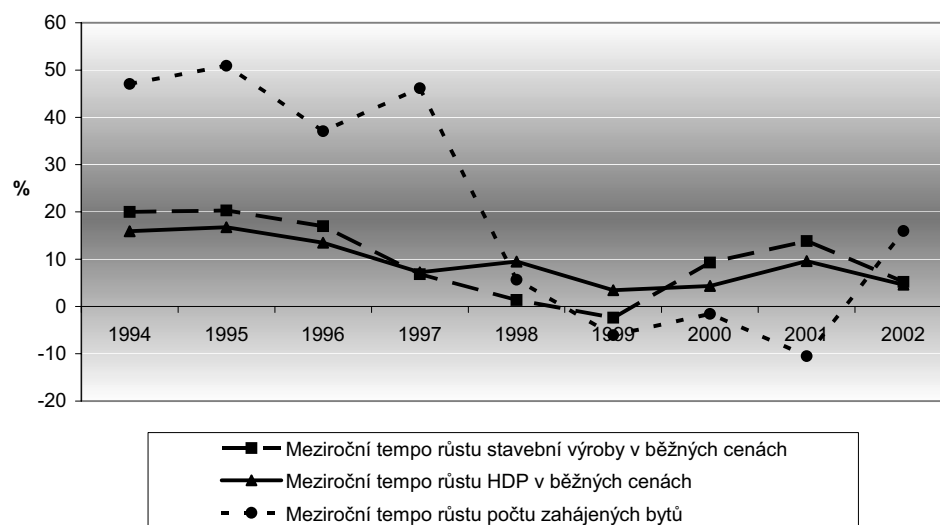
Zdroj: ČSÚ, Ministerstvo financí (makroekonomická predikce)

Tabulka 2: Vývoj výše HDP, stavební výroby a počtu zahájených bytů v letech 1993 - 2002

Rok		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(1)	1 020,3	1 182,8	1 381,1	1 567,0	1 679,9	1 839,1	1 902,3	1 984,8	2 175,2	2 275,6
Stavební výroba v běžných cenách (mld. Kč)	(2)	118,9	142,7	171,7	200,8	214,5	217,4	212,2	231,9	264,0	277,8
Počet zahájených bytů	(3)	7 454	10 964	16 548	22 680	33 152	35 027	32 900	32 377	28 983	33 606
Podíl stavební výroby na HDP (%)	(2)/(1)	11,7	12,1	12,4	12,8	12,8	11,8	11,2	11,7	12,1	12,2
Meziroční tempo růstu stavební výroby v běžných cenách		-	20,0	20,3	16,9	6,8	1,4	-2,4	9,3	13,8	5,2
Meziroční tempo růstu HDP v běžných cenách		-	15,9	16,8	13,5	7,2	9,5	3,4	4,3	9,6	4,6
Meziroční tempo růstu HDP ve stálých cenách roku 1995		-	2,2	5,9	4,3	-0,8	-1,0	0,5	3,3	3,1	2,0
Meziroční tempo růstu počtu zahájených bytů		-	47,1	50,9	37,1	46,2	5,7	-6,1	-1,6	-10,5	16,0

Zdroj: Český statistický úřad

Graf 1: Porovnání růstu HDP, objemu stavební výroby a počtu zahájených bytů v letech 1993 - 2002



Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty.

Tabulka 3: Čtvrtletní změny HDP a stavební výroby v letech 2000 - 2002

Rok	Období	2000				2001				2002			
		1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.
HDP v běžných cenách (mld. Kč)	(1)	457,6	506,4	501,9	519,0	498,4	552,8	550,9	573,2	534,0	582,3	569,9	589,4
HDP ve stálých cenách roku 1995 (mld. Kč)	(2)	348,1	377,6	370,5	371,1	360,3	390,4	381,7	380,2	369,6	398,4	388,2	386,1
Stavební výroba v běžných cenách (mld. Kč)	(3)	37,6	59,5	64,9	69,9	45,3	70,9	74,7	73,1	48,4	74,8	76,9	77,4
Podíl stavební výroby na HDP (%)	(3)/(1)	8,2	11,7	12,9	13,5	9,1	12,8	13,6	12,8	9,1	12,8	13,5	13,1
Nominální růst HDP vzhledem ke stejnému období předchozího roku		-	-	-	-	8,9	9,2	9,8	10,4	7,1	5,3	3,4	2,8
Růst stavební výroby vzhledem ke stejnému období předchozího roku		-	-	-	-	20,5	19,2	15,1	4,6	6,8	5,5	2,9	5,9

Zdroj: Český statistický úřad

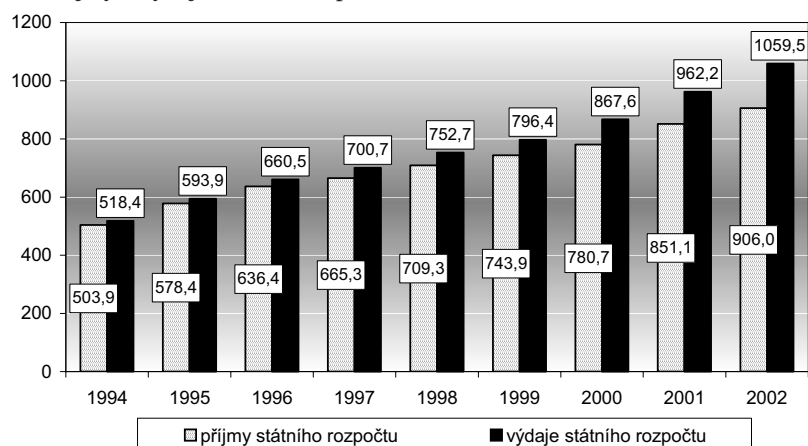
Tabulka 4: Mezinárodní srovnání vývoje HDP na jednoho obyvatele ve vybraných zemích SVE a EU

Země/rok	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2001/1995
<b>Česká republika</b>	<b>5 036</b>	<b>5 141</b>	<b>5 535</b>	<b>5 347</b>	<b>5 007</b>	<b>5 514</b>	<b>109,5</b>
Maďarsko	4 366	4 505	4 648	4 766	4 650	5 089	116,6
Německo	30 104	25 766	26 146	25 623	22 751	22 442	74,5
Polsko	3 292	3 727	4 119	4 012	4 077	4 568	138,8
Portugalsko	10 816	10 704	11 313	11 658	10 609	10 742	99,3
Rakousko	29 213	25 521	26 126	25 896	23 267	23 214	79,5
Řecko	11 250	11 524	11 596	11 860	11 318	11 668	103,7
Slovensko	3 428	3 794	3 951	3 648	3 574	3 685	107,5
Slovinsko	9 419	9 149	9 899	10 101	9 146	9 447	100,3

Poznámka: Hodnoty HDP na obyvatele v běžných cenách v USD, přepočteno běžnými směnnými kurzy.

Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Graf 2: Příjmy a výdaje státního rozpočtu v letech 1994 – 2002



Zdroj: Ministerstvo financí ČR

Tabulka 5: Výdaje státního rozpočtu podle funkčního členění v letech 1997 a 2001

	1997 (mil. Kč)	1998 (mil. Kč)	1999 (mil. Kč)	2000 (mil. Kč)	2001 (mil. Kč)	1997 (v %)	1998 (v %)	1999 (v %)	2000 (v %)	2001 (v %)	2001/1997 (index)
<b>Výdaje celkem</b>	<b>524 668</b>	<b>566 741</b>	<b>596 909</b>	<b>632 268</b>	<b>693 920</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	
Z toho:											
- dávky a podpory v soc.zabez.	205 133	222 242	237 048	255 581	272 776	39,10	39,21	39,71	40,42	39,31	1,33
- vzdělávání	67 167	65 970	71 314	71 660	80 267	12,80	11,64	11,95	11,33	11,57	1,20
- zdravotnictví	27 359	32 805	37 063	36 846	41 988	5,21	5,79	6,21	5,83	6,05	1,53
- obrana	24 539	29 867	33 822	36 639	37 795	4,68	5,27	5,67	5,79	5,45	1,54
- bezpečnost a veřejný pořádek	23 132	23 361	24 341	26 246	27 207	4,41	4,12	4,08	4,15	3,92	1,18
- státní moc, státní správa, územní samospráva a politické strany	17 688	18 197	18 380	31 348	30 470	3,37	3,21	3,08	4,96	4,39	1,72
- doprava	32 218	28 448	34 038	28 531	9 732	6,14	5,02	5,70	4,51	1,40	0,30
- zemědělství a lesní hosp.	11 192	14 254	16 834	17 972	20 287	2,13	2,52	2,82	2,84	2,92	1,81
<b>- bydlení, komunální služby a územní rozvoj</b>	<b>18 997</b>	<b>14 954</b>	<b>15 349</b>	<b>16 052</b>	<b>16 430</b>	<b>3,62</b>	<b>2,64</b>	<b>2,57</b>	<b>2,54</b>	<b>2,37</b>	<b>0,86</b>
- právní ochrana	9 187	9 946	11 279	12 553	13 123	1,75	1,75	1,89	1,99	1,89	1,43
- finanční operace	21 503	24 584	20 332	18 509	52 234	4,10	4,34	3,41	2,93	7,53	2,43
- ostatní činnosti	18 327	17 914	21 252	30 801	19 604	3,49	3,16	3,56	4,87	2,83	1,07

Zdroj: Statistické ročenky ČR 1999 - 2002

Tabulka 6: Výdaje vládního sektoru ve funkčním členění v roce 2001

	mil. Kč	v %
<b>Výdaje celkem</b>	<b>963 874</b>	<b>100,00</b>
Z toho:		
- sociální věci	309 107	32,07
- zdraví	145 443	15,09
- vzdělávání	92 284	9,57
- doprava, pošty a telekomunikace	72 577	7,53
<b>- bydlení a společenská infrastruktura</b>	<b>59 530</b>	<b>6,18</b>
- všeobecné veřejné služby	54 243	5,63
- veřejný pořádek a bezpečnost	43 425	4,51

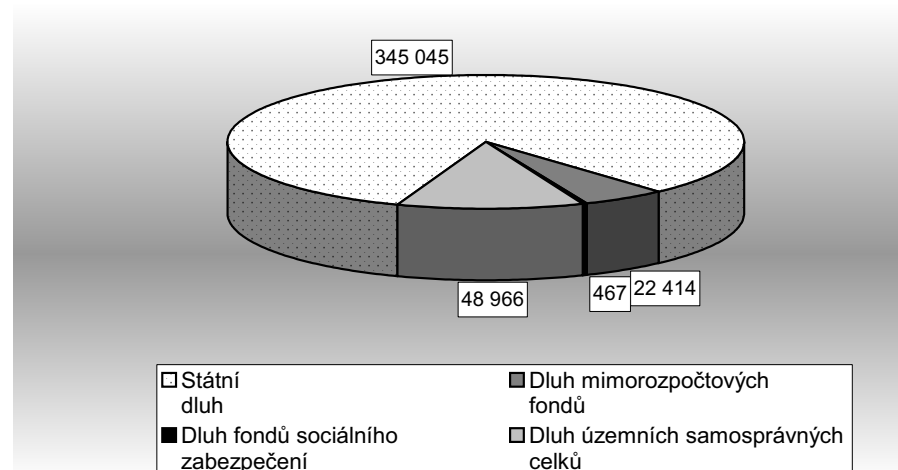
Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Tabulka 7: Závěrečný účet Státního fondu rozvoje bydlení v letech 2000 a 2001

Rok	2000	2001
<b>Příjmy (mil. Kč)</b>	<b>1 001</b>	<b>8 769</b>
- daňové	0	0
- nedaňové	1	124
- kapitálové	0	0
- přijaté dotace	1 000	8 645
<b>Výdaje (mil. Kč)</b>	<b>1</b>	<b>1 584</b>
- běžné	1	108
- kapitálové	0	1 476
- ostatní	0	0
<b>Saldo příjmů a výdajů (mil. Kč)</b>	<b>1 000</b>	<b>7 185</b>
<b>Zůstatek finančních prostředků k 31.12.</b>	<b>1 000</b>	<b>8 185</b>

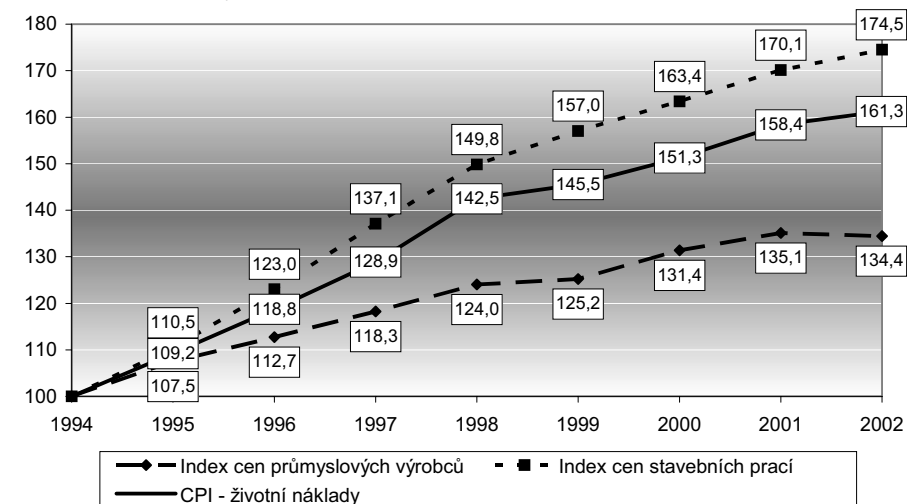
Zdroj: Statistická ročenka ČR 2001, Statistická ročenka ČR 2002

Graf 3: Struktura dluhu vládního sektoru v roce 2001 (mil. Kč)



Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Graf 4: Cenové indexy v letech 1994 – 2002



Poznámka: CPI (Consumer Price Index) – index spotřebitelských cen

Zdroj: Český statistický úřad

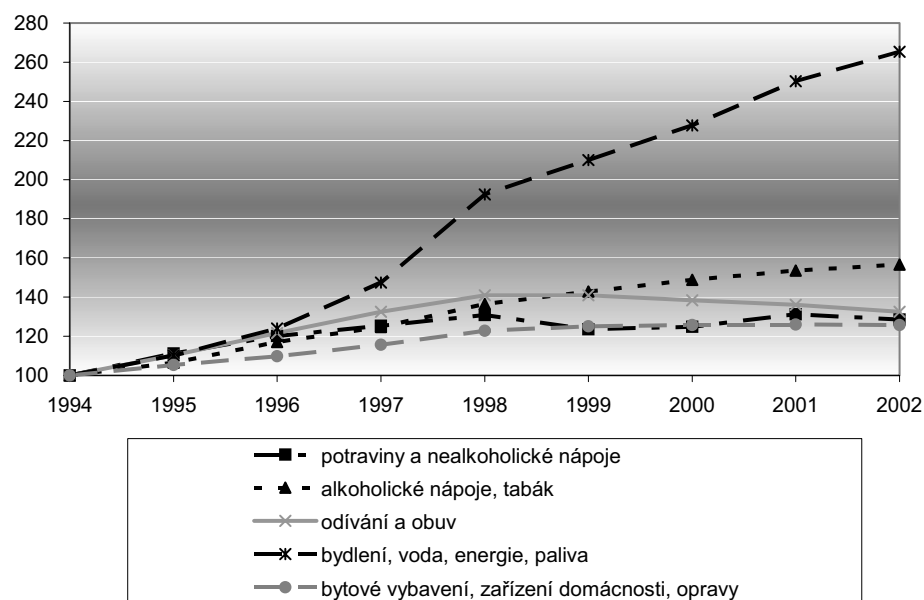


Tabulka 8: Vývoj vybraných složek indexu cen stavebních prací v letech 1994 – 2001 (stavební díla podle směru výstavby)

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
budovy bytové	100,0	110,9	123,4	137,8	151,2	158,3	163,9	169,6
budovy nebytové výrobní	100,0	110,6	123,1	137,0	149,8	157,1	163,6	169,8
budovy nebytové nevýrobní	100,0	110,8	122,3	135,4	148,2	154,5	159,7	165,3
inženýrské stavby	100,0	110,3	123,2	137,2	149,5	156,8	163,9	171,6
vodohospodářské stavby	100,0	111,7	123,2	137,6	149,5	157,7	164,1	172,3
domy jednobytové a dvoubytové	100,0	110,7	123,1	137,7	151,3	158,5	164,2	170,1
domy vícebytové	100,0	111,4	124,4	138,4	150,9	157,6	163,0	168,4

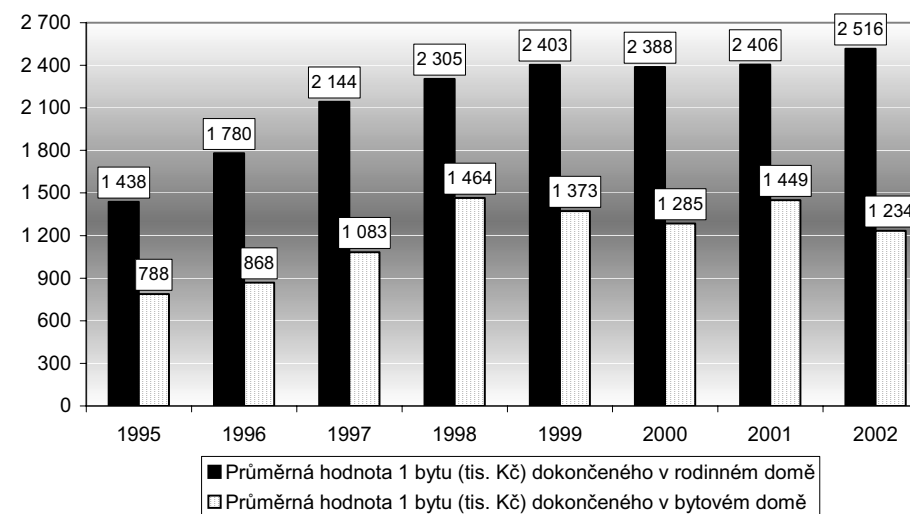
Zdroj: Statistické ročenky ČR 1999 – 2002

Graf 5: Vývoj vybraných složek indexu spotřebitelských cen v letech 1994 – 2002



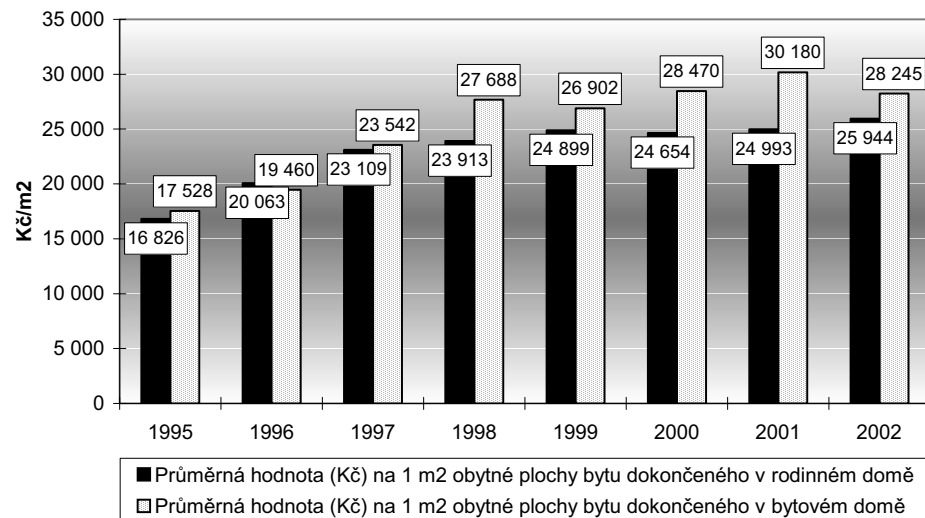
Zdroj: Český statistický úřad

Graf 6: Průměrná hodnota 1 bytu dokončeného v bytovém a rodinném domě v letech 1995 – 2002



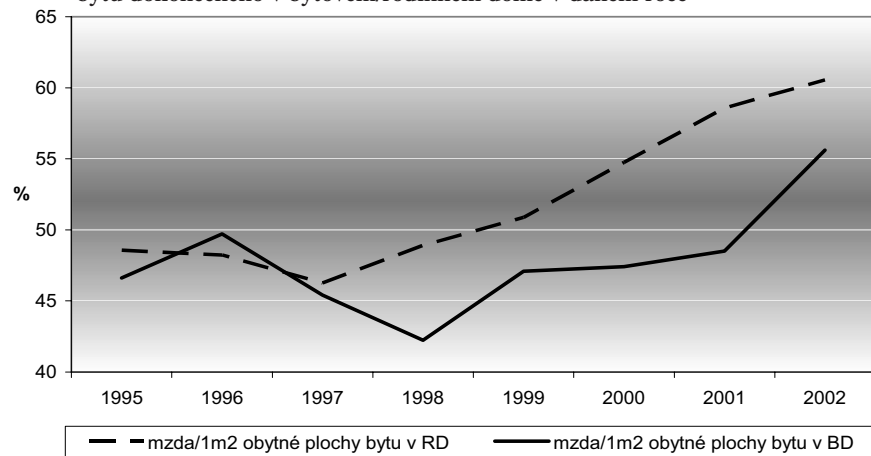
Zdroj: Český statistický úřad

Graf 7: Průměrná hodnota 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v rodinném/bytovém domě v letech 1995 – 2002



Zdroj: Český statistický úřad

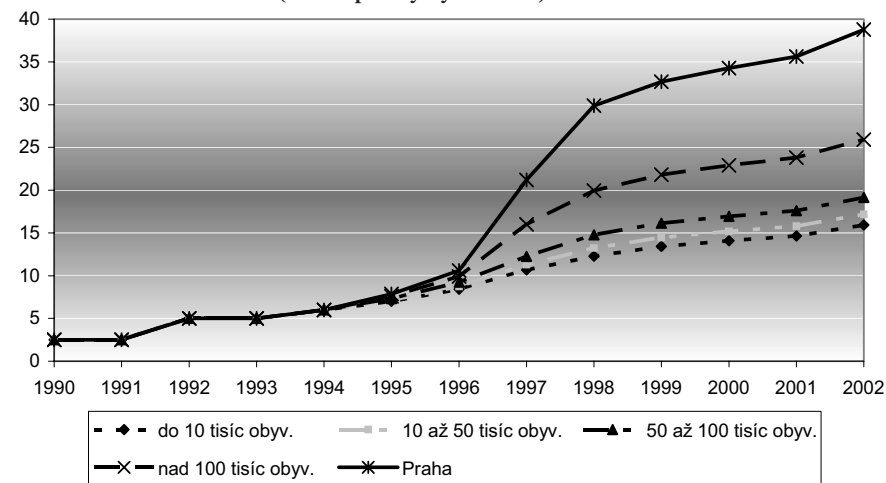
Graf 8: Vývoj poměru průměrné hrubé mzdy zaměstnanců k hodnotě 1 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu dokončeného v bytovém/rodinném domě v daném roce



Poznámka: RD – rodinným dům, BD – bytový dům.

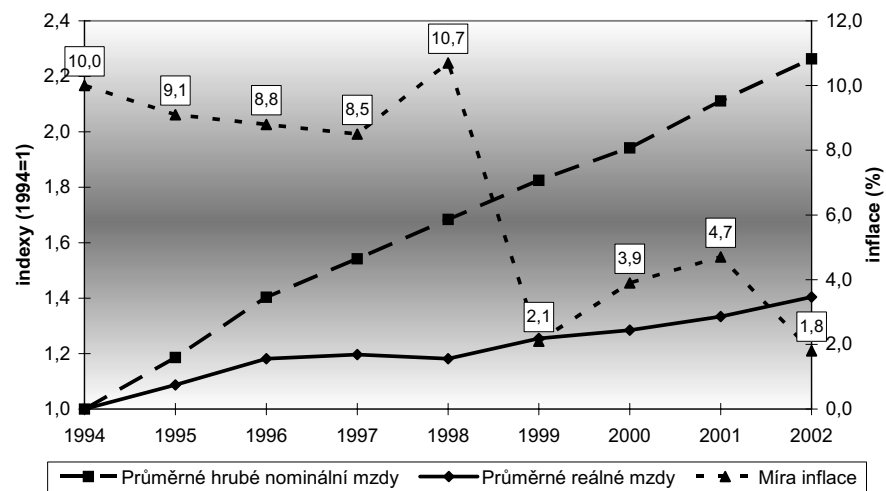
Zdroj: Český statistický úřad

Graf 9: Vývoj výše regulovaného nájemného v bytech I. kategorie podle velikosti obce v letech 1990 – 2002 (Kč/m<sup>2</sup> plochy bytu/měsíc)



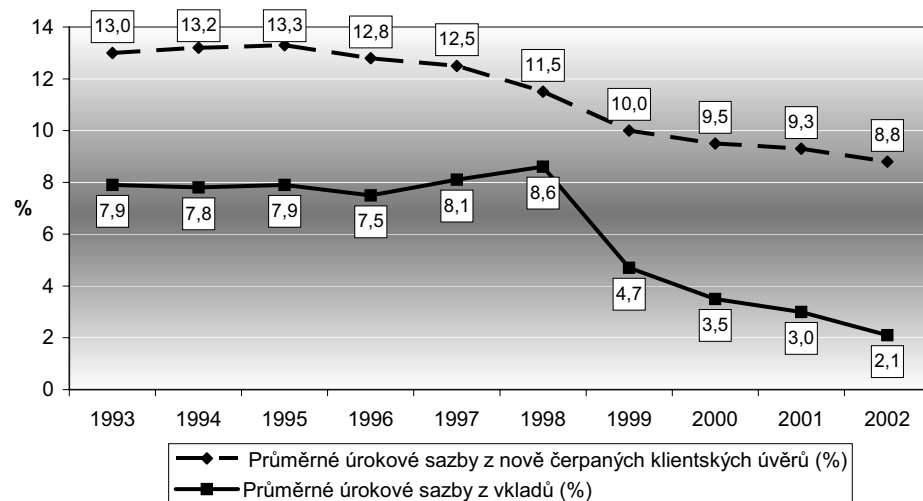
Zdroj: Ministerstvo financí ČR (příloha k důvodové zprávě vládního návrhu zákona o nájemném z bytu a cenách služeb poskytovaných s užíváním bytu)

Graf 10: Vývoj průměrné nominální a reálné hrubé mzdy a míry inflace v letech 1994 – 2002



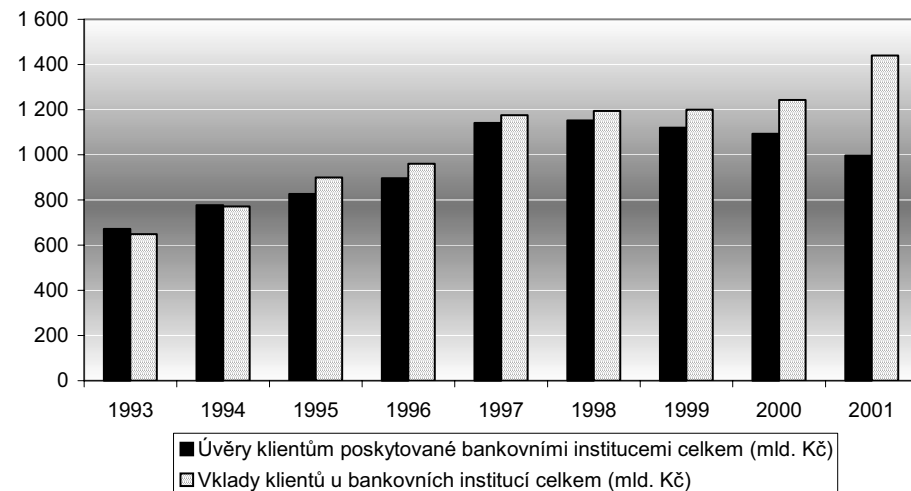
Zdroj: Český statistický úřad, vlastní výpočty.

Graf 11: Průměrné úrokové sazby z vkladů a úvěrů v letech 1993 – 2002



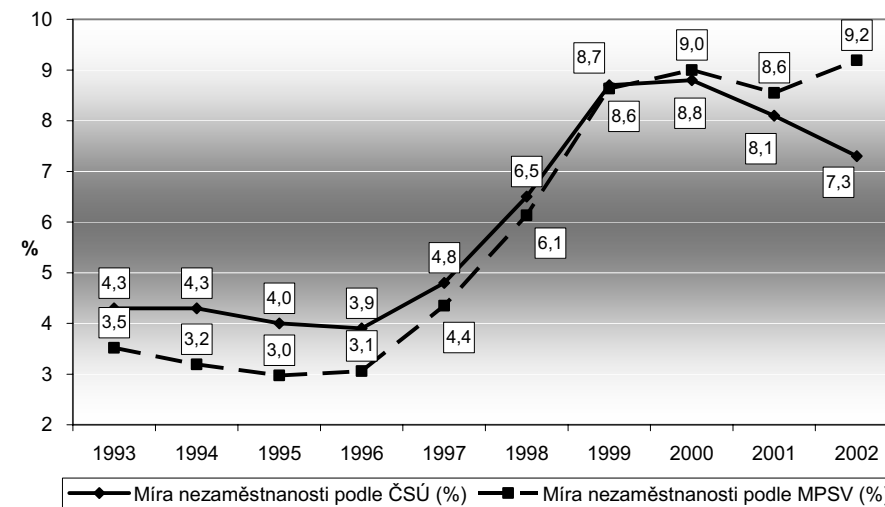
Zdroj: Česká národní banka (ČNB)

Graf 12: Výše vkladů a úvěrů klientů u bankovních institucí v letech 1993 – 2001



Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

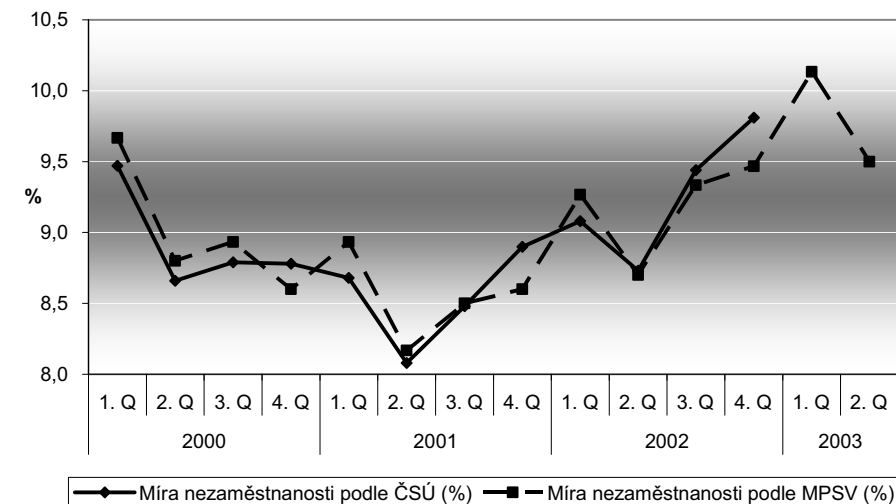
Graf 13: Míra nezaměstnanosti v letech 1993 – 2002



Poznámka: Míra nezaměstnanosti podle MPSV vypočtena jako roční průměr z měsíčních hodnot.

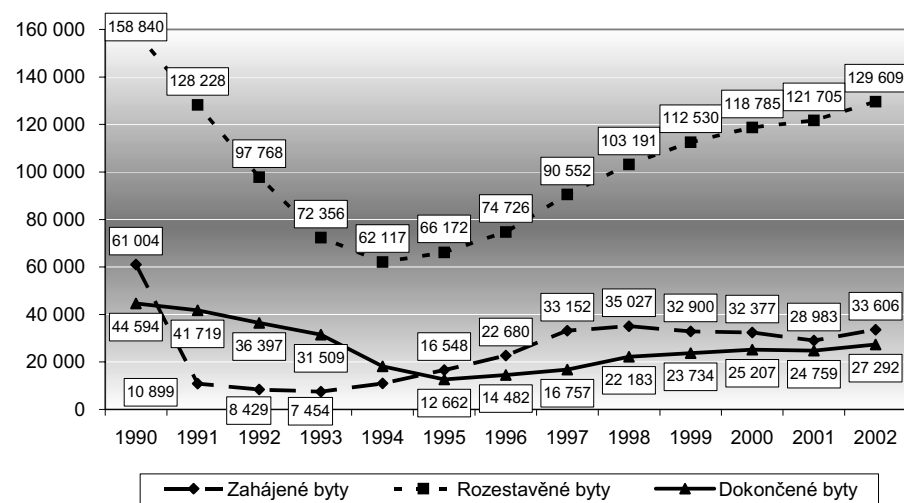
Zdroj: Český statistický úřad a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV)

Graf 14: Míra nezaměstnanosti za jednotlivá čtvrtletí 2000 – 2003



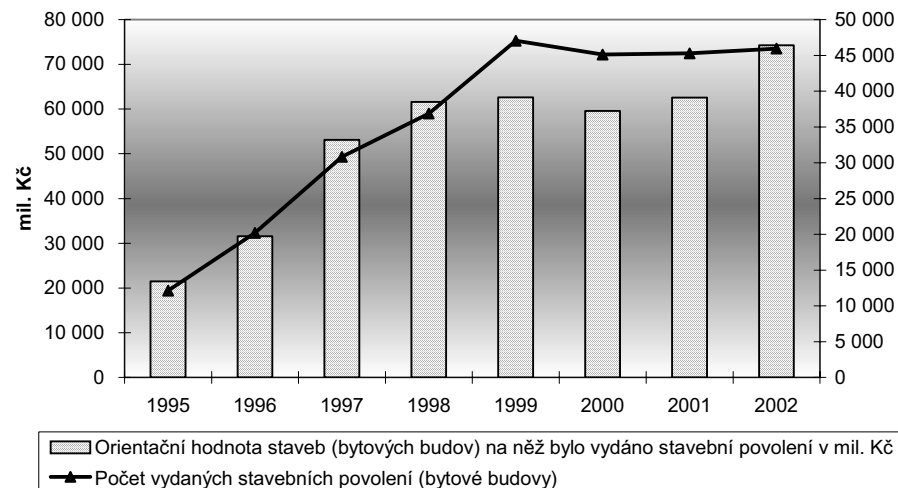
Zdroj: Český statistický úřad a Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV)

Graf 15: Počet zahájených, rozestavených a dokončených bytů v letech 1990 – 2002



Zdroj: Český statistický úřad

Graf 16: Počet vydaných stavebních povolení a orientační hodnota staveb, na které bylo vydáno stavební povolení v letech 1995 – 2002



Zdroj: Český statistický úřad

Tabulka 9: Zahájené byty podle typu stavby a investora v letech 1995 - 2001

	1995	1998	1999	2000	2001	1995	1998	1999	2000	2001
	absolutně					v %				
<b>Zahájené byty celkem</b>	16 548	35 027	32 900	32 377	28 983					
v tom:										
<b>Zahájené byty ve stavbách pro bydlení</b>	16 548	32 014	28 695	27 204	24 858	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
- v rodinných domech	7 205	14 933	12 489	12 177	12 895	43,5	46,6	43,5	44,8	51,9
- v bytových domech	5 007	7 961	7 192	7 097	6 276	30,3	24,9	25,1	26,1	25,2
v tom:										
- družstevní	57	356	393	712	754	1,1	4,5	5,5	10,0	12,0
- komunální	3 015	3 407	3 246	3 679	2 585	60,2	42,8	45,1	51,8	41,2
- ostatní	1 935	4 198	3 553	2 706	2 937	38,6	52,7	49,4	38,1	46,8
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	4 336	9 120	9 014	7 930	5 687	26,2	28,5	31,4	29,2	22,9
<b>V domech s pečovatelskou službou</b>	-	648	1 371	845	1 357					
<b>V nebytových objektech</b>	-	593	1 247	1 453	1 384					
<b>V adaptovaných nebytových prostorách</b>	-	1 772	1 587	2 875	1 384					

Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Tabulka 10: Dokončené byty podle typu stavby a investora v letech 1995 – 2001

	1995	1998	1999	2000	2001	1995	1998	1999	2000	2001
	absolutně					v %				
<b>Dokončené byty celkem</b>	12 998	22 183	23 734	25 207	24 758					
v tom:										
<b>Stavby pro bydlení</b>	10 996	20 027	20 881	21 642	21 427	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
v tom:										
- v rodinných domech	5 430	8 336	9 238	10 446	10 693	49,4	41,6	44,2	48,3	49,9
- v bytových domech	3 583	6 827	6 598	5 926	5 912	32,6	34,1	31,6	27,4	27,6
v tom:										
- družstevní	1 176	138	97	536	890	32,8	2,0	1,5	9,0	15,1
- komunální	1 689	3 216	2 925	2 897	2 686	47,1	47,1	44,3	48,9	45,4
- ostatní	718	3 473	3 576	2 493	2 336	20,0	50,9	54,2	42,1	39,5
- v nástavbách, vestavbách nebo přístavbách	1 983	4 864	5 045	5 250	4 822	18,0	24,3	24,2	24,3	22,5
<b>V domech s pečovatelskou službou</b>	1 609	811	651	687	708					
<b>V nebytových objektech</b>	57	407	767	745	824					
<b>V adaptovaných nebytových prostorách</b>	336	938	1 435	2 133	1 799					

Zdroj: Statistická ročenka ČR 2002

Tabulka 11: Trvale obydlené a neobydlené byty podle SLDB 1991 a 2001

	1991	2001	1991	2001
	absolutně		v %	
<b>Byty celkem</b>	4 077 193	4 366 293	100,0	100,0
v tom:				
- trvale obydlené	3 705 681	3 827 678	90,9	87,7
- neobydlené	371 512	538 615	9,1	12,3
<b>- z toho důvod neobydlenosti:</b>				
- obydlen přechodně	-	117 247	-	21,8
- slouží k rekreaci	129 199	175 225	34,8	32,5
- nezpůsobilý k bydlení	37 455	53 196	10,1	9,9

Zdroj: Statistická ročenka 2002

Tabulka 12: Byty podle právního důvodu užívání, velikosti a počtu osob

	1991						2001					
	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>	<i>Domy celkem</i>	<i>Rodinné domy</i>	<i>Bytové domy</i>
	absolutně			v %			absolutně			v %		
Trvale obydlené byty	3 705 681	1 525 389	2 149 963	100,0	100,0	100,0	3 827 678	1 632 131	2 160 730	100,0	100,0	100,0
<b>Z toho podle právního důvodu užívání bytu:</b>												
ve vlastním domě	1 367 027	1 344 999	21 401	36,9	88,2	1,0	1 371 684	1 351 508	16 595	35,8	82,8	0,8
v osobním vlastnictví	31 164	-	31 164	0,8	-	1,4	421 654	107	421 547	11,0	0,0	19,5
nájemní*)	1 465 231	78 524	1 370 952	39,5	5,1	63,8	1 092 950	60 103	1 013 031	28,6	3,7	46,9
člena bytového družstva**)	697 829	4 535	693 294	18,8	0,3	32,2	548 812	2 895	545 917	14,3	0,2	25,3
člena družstva nájemců***)	-	-	-	-	-	-	103 216	-	103 216	2,7	-	4,8
<b>Z toho s počtem obytných místn.:</b>												
1	574 381	122 022	-	15,5	8,0	-	522 101	97 734	417 577	13,6	6,0	19,3
2	1 170 995	381 694	-	31,6	25,0	-	1 171 440	379 676	779 397	30,6	23,3	36,1
3	1 271 049	461 081	-	34,3	30,2	-	1 358 867	519 026	829 310	35,5	31,8	38,4
4	426 153	312 158	-	11,5	20,5	-	456 935	343 019	111 473	11,9	21,0	5,2
5+	263 103	248 434	-	7,1	16,3	-	282 879	272 589	9 253	7,4	16,7	0,4
Prům. počet obytných místn. na byt	2,66	3,18	2,29				2,72	3,27	2,31			
Průměrný počet osob na byt	2,76	-	-				2,64	2,86	2,47			
<b>Průměrný počet m<sup>2</sup>:</b>												
celkové plochy na byt	70,5	-	-				76,3	96,7	61,1			
obytné plochy na byt	45,9	56,8	38,2				49,5	63,0	39,4			
obytné plochy na osobu	16,6	19,46	14,37				18,6	21,8	15,8			

Poznámka: \*) Ve výsledcích SLDB 1991 nájemní byty včetně LBD.

\*\*\*) Ve výsledcích SLBD 1991 pouze členů SBD.

\*\*\*\*) Člen právnické osoby založené nájemníky za účelem privatizace domu.

Zdroj: Statistická ročenka ČR 1993, SLDB 2001: Základní informace o okresech a krajích, Ministerstvo pro místní rozvoj



## Přehled státních programů na podporu bydlení v letech 2002 a 2003

## Programy platné v letech 2002 a 2003

Název programu	Podpora stavebního spoření	Program podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury	
Cíl opatření	Zajištění systému financování stavebního spoření	1) Podpora výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obcí 2) Rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu	
Forma podpory	Nevratný příspěvek ke stavebnímu spoření.	<b>2002</b> Nevratná investiční dotace <b>Ad 1)</b> 320 tis. Kč/byt pro nové byty 200 tis. Kč/byt pro dlouhodobě prázdné byty 370 tis. Kč/byt pro byty z bývalých vojenských objektů <b>Ad 2)</b> 80 tis. Kč/budoucí byt	<b>2003</b> Nevratná investiční dotace <b>Ad 1)</b> 550 tis. Kč/byt 630 tis. Kč/byt pokud je potřeba vystavět komunikace a tech. sítě <b>Ad 2)</b> 80 tis. Kč/budoucí byt
Uchazeč	Účastník stavebního spoření, který má uzavřenu smlouvu o stavebním spoření u jedné z oprávněných stavebních spořitelů.	Obec	
Podmínky	Příspěvek ve výši 25% z ročně naspořené částky, maximálně 4 500 Kč/rok .	<b>Ad 1)</b> Obec nesmí fin. prostředky určené k výstavbě sdužit s žádnou FO, nebo PO; pozemek musí být ve vlastnictví obce; pokud se jedná o úpravu stojící budovy musí ta být ve vlastnictví obce; plocha 80% bytů v domě max. 60 m <sup>2</sup> , ostatní max. 80 m <sup>2</sup> . <b>Ad 2)</b> Pomoc obci se zainvestováním obecních pozemků určených k bytové výstavbě do 5 let od dokončení investice.	
Státní rozpočet	V roce 2002 bylo na tento program uvolněno <b>11 mld. Kč.</b>	V roce 2002 bylo na tento program uvolněno <b>547,4 mil. Kč.</b> V roce 2002 bylo možné obecní fin. prostředky sdužit s FO nebo PO při zachování většinového (nejméně 51%) vlastnického podílu obce.	
Poznámky	Přijaté úroky jsou osvobozeny od daně z příjmů.		

Název programu	Podpora regenerace panelových sídlišť	Podpora komplexních rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií (Program Panel)
Cíl opatření	Komplexní zlepšení obytného prostředí	Pomoc s financováním komplexních oprav panelových domů, včetně zlepšení tepelně technických vlastností
Forma podpory	Nevratná účelová dotace do výše 70% rozpočtových nákladů na zpracování regulačních plánů panelových sídlišť a výstavbu dopravní	- Státní úroková dotace - Bankovní záruka - Odborná technická pomoc

Název programu	Podpora regenerace panelových sídlišť	Podpora komplexních rekonstrukcí bytových domů postavených panelovou technologií (Program Panel)
<b>Forma podpory</b>	a tech. infrastruktury. Na výstavbu veřejných prostranství, cyklistických stezek, ploch veřejné zeleně a na sanaci a zřizování hřišť.	Podpora se poskytuje ve formě 3%, v hosp. a strukt. postižených oblastech 4-5% snížení úrokového zatížení úvěru. Podpora se poskytuje nejvýše po dobu 15 let. Bankovní záruku lze poskytnout max. do výše 70% nesplacené jistiny úvěru.
<b>Uchazeč</b>	Obec, s panelovým sídlištěm o celkovém počtu nejméně 150 bytů.	Vlastník, či spoluvlastník panelového domu.
<b>Podmínky</b>	- Obec musí mít schválený územní plán a projekt regenerace panelového sídliště; nejméně 30% nákladů financuje obec. - Na projekt nebyla poskytnuta podpora z jiných podpůrných programů. Dotaci lze poskytnout i na již zahájené úpravy.	Dané nařízením vlády 299/2001 Sb. Žádost musí být doložena kladným stanoviskem poradenského informačního střediska.
<b>Státní rozpočet</b>	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu <b>70 mil. Kč.</b>	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu <b>252 mil. Kč.</b>
<b>Poznámky</b>		Poskytováno ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení.

Název programu	Podpora modernizace bytového fondu	Podpora hypotečního úvěrování (s výhradou viz. Poznámka)	Podpora oprav bytového fondu
<b>Cíl opatření</b>	<i>Podpora odstraňování zanedbanosti bytového fondu.</i>	<i>Zvýšení dostupnosti dlouhodobých komerčních úvěrů pro soukromé stavebníky.</i>	<i>Opravy bytových domů postavených panelovou technologií. Cílem podpory je pomoc při odstranění závažných technických závad (statického a bezpečnostního charakteru).</i>
<b>Forma podpory</b>	Nízkoúročěný úvěr obcím	Úhrada částí úroku z úvěru jehož souhrnná výše nepřekročí: - 2 mil. Kč – rodinný dům se dvěma byty - 1,5 mil. Kč – rodinný dům s jedním bytem - 12 tis. Kč/m <sup>2</sup> plochy bytu, max. 800 tis. Kč/byt	<b>2002</b> Nebyla omezena max. částka na byt. <b>2003</b> Nevratná účelová dotace do výše 40% rozpočtovaných nákladů, max. 45 tis. Kč/byt.
<b>Uchazeč</b>	Obec (soukromý vlastník prostř. obce)	Stavebník – FO, obec, bytové družstvo	Vlastníci bytových domů a bytů postavených panelovou technologií
<b>Podmínky</b>	Podpora je určena obcím a vlastníkům domů na péči o stávající bytový fond. Státní fond rozvoje bydlení poskytuje obcím úvěry s úrokovou sazbou 3% p.a. se splatností 10 let. Obec musí mít	Příspěvek se vztahuje na výstavbu či dostavbu rodinného domu i bytu, koupi pozemku, na splacení úvěru sjednaného po 1.1. 1995	Žadatelé musí mít nařízení stavebního úřadu týkající se nutnosti opravy, na niž tento program umožňuje získat dotaci.

Název programu	Podpora modernizace bytového fondu	Podpora hypotečního úvěrování (s výhradou viz. Poznámka)	Podpora oprav bytového fondu
Podmínky	schválený územní plán a zřízený fond určený k provádění oprav a modernizací.		
Státní rozpočet	<b>350 mil. Kč</b>	V roce 2002 byla vyhrazena částka ve výši <b>530 mil. Kč.</b>	V roce 2002 bylo vyčleněno <b>280 mil. Kč.</b>
Poznámky	Poskytováno ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení.	<b>V roce 2002 činila výše dotace 1 procentní bod,</b> od 1.2. 2003 je vzhledem k nízkým úrokovým sazbám <b>nulová.</b> Nárok na tuto podporu trval po celou dobu splácení hypotečního úvěru, max. 20 let.	V roce 2002 se tento program jmenoval <b>Podpora oprav bytové panelové výstavby.</b>

Název programu	Podpora výstavby bytů a rodinných domů pro osoby mladší 36 let	Podpora výstavby nájemních bytů a domů s pečovatelskou službou
Cíl opatření	<i>Podpora výstavby bytů a rodinných domů ve vlastnictví FO</i>	<i>Podpora výstavby nájemních bytů a domů s pečovatelskou službou (DPS)</i>
Forma podpory	Úvěr do výše 200 tis. Kč; úrok 3 % p.a.; splatnost 10 let.	Nevratná účelová dotace na vybrané akce maximálně: - 320 tis. Kč/byt pro výstavbu nájemních bytů - 400 tis. Kč/byt, jedná-li se o výstavbu bytu na nezainvestovaném území bez technické infrastruktury, - 370 tis. Kč/byt v případě rekonstrukce bývalých vojenských objektů, - 500 tis. Kč/byt v případě bytu zvláštního určení, - 700 tis. Kč/byt v DPS Maximálně 50% investičních nákladů.
Uchazeč	FO do 36 let věku.	Obec
Podmínky	Stavební povolení vydané nejdříve 1.1. 2000; žadatel ani manželka nesmí v roce podání žádosti překročit věk 36 let a nesmí být vlastníky ani spoluvlastníky jiné nemovitosti určené k bydlení.	Pozemek, na kterém bude stavba prováděna, musí být ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví obce. Pokud je tato stavba prováděna úpravou budovy musí být ve vlastnictví či spoluvlastnictví obce. Po dobu 20 let nesmí být nájemné vyšší než věcně usměrňované, vlastnictví bytů nesmí být převedeno na jinou osobu. 5% bytů musí splňovat požadavky pro užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu.
Státní rozpočet	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu <b>350 mil. Kč.</b>	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu <b>6 mld. Kč.</b>
Poznámky	V roce 2002 program pod názvem „ <b>Podpora mladých</b> “.	Poskytováno ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení.

## Programy platné v roce 2003

Název programu	Program výstavby podporovaných bytů	Podpora hypotečního úvěrování osobám do 36 let
<b>Cíl opatření</b>	Vytvořit podmínky pro výstavbu obecních nájemních bytů k řešení naléhavé bytové situace zranitelných či znevýhodněných skupin obyvatel.	Zvýšení dostupnosti staršího vlastnického bydlení pro mladé lidi.
<b>Forma podpory</b>	Nevratná účelová dotace na konkrétní akci ve výši: - Chráněný byt <sup>1</sup> max. 600 – 800 tis. Kč / byt - Byt na půli cesty <sup>2</sup> max. 600 tis. Kč. / byt - Vstupní byt <sup>3</sup> 250 tis. Kč / byt	Úhrada části úroku z úvěru jehož souhrnná výše nepřekročí: - 1,5 mil. Kč – rodinný dům s jedním bytem - 12 tis. Kč/m <sup>2</sup> plochy bytu, max. 800 tis. Kč / byt Pokud úvěr tyto limity překročí, pak tato část není dotována. Podpora se poskytuje ve výši 1 - 4 procentní body v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb.
<b>Uchazeč</b>	Obec, nebo sdružení, kde je obec min. 51% podílníkem.	Mladí lidé do dovršení věku 36 let.
<b>Podmínky</b>	Dané „Programem výstavby podporovaných bytů“.	Úroková dotace je poskytována po celou dobu splácení úvěru, max. 10 let. Žadatel nesmí vlastnit ani spoluvlastnit byt, bytový nebo rodinný dům. Pořizovaný dům / byt byl zkolaudován před nejméně 2 roky.
<b>Poznámky</b>		Dotace je poskytována ve výši 2 procentních bodů.

Název programu	Hypoteční úvěr s narůstající výší splátek	Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou
<b>Cíl opatření</b>	Oživení nové bytové výstavby, zpřístupnění hypotečních úvěrů obyvatelům s příjmy do 4 násobku životního minima.	Podpora výstavby domů s pečovatelskou službou
<b>Forma podpory</b>	Návratný státní příspěvek	Nevratná státní účelová dotace
<b>Uchazeč</b>	Klient hypoteční banky s příjmy pod danou hranicí	Obec
<b>Podmínky</b>	Návratný státní příspěvek poskytovaný v souběhu s poskytnutím hypotečního úvěru. Žadatel musí splňovat: - Finanční prostředky (hypotéka+vlast. kapitál+event. stát. půjčka), - Příjem žadatele nepřesáhne čtyřnásobek živ. minima, - Stavební povolení vydané po 1.7. 1997, - Max. výše úvěru 700 tis. Kč, - Žadatel je prvonabyvatel nebo stavebník již postaveného bytu aj.	Vztahuje se na domy zvláštního určení – pro osoby se sníženou soběstačností – s max. plochou 50 m <sup>2</sup> ve výši: - 700 tis. Kč/byt v obci do 10 tisíc obyvatel; - 600 tis. Kč/byt v obci od 10 do 100 tis. obyvatel; - 500 tis. Kč/byt ve městech nad 100 tis. obyvatel. V případě sdruženého financování musí být obec vlastníkem nejméně 51% podílu na postaveném domě.
<b>Státní rozpočet</b>	Prostředky jsou zahrnuty v programu „Podpora hyp. úvěrování“.	V roce 2002 bylo vyčleněno z rozpočtu <b>588,6 mil. Kč.</b>
<b>Poznámky</b>	Zaplacené úroky je možné odečíst ze základu daně z příjmu.	

<sup>1</sup> Chráněný byt – zde se rozumí byt v domě zvláštního určení, užívaný právem nájmu, určený k uspokojování bytových potřeb osob, které mají zvláštní potřeby z důvodů zdravotních, či z důvodu pokročilého věku.

<sup>2</sup> Byt na půli cesty – je byt v domě zvláštního určení sloužící k uspokojení bytových potřeb osob se zvláštními potřebami v této oblasti. Cílem je poskytnutí pomoci při překonávání nepříznivé sociální situace, možnost socializace a prevence sociálního vyloučení.

<sup>3</sup> Vstupní byt – je nájemní byt určený k uspokojení bytových potřeb osob znevýhodněných v přístupu k bydlení tzn. osob, které v důsledku svého postavení nemají možnost získat byt i při využití stávajících systémů podpory sociální a bytové politiky.

## 2. Vybrané údaje o bytovém fondu v okresech

Mapy v tomto oddíle poskytují základní přehled o bytovém fondu v okresech České republiky. Základním zdrojem většiny dat jsou výsledky Sčítání lidu, domů a bytů k 1.3. 2001, publikované Českým statistickým úřadem. Údaje o bytovém fondu byly doplněny o míru nezaměstnanosti v okresech, kterou pravidelně publikuje Ministerstvo práce a sociálních věcí a údaje o průměrných hrubých mzdách zaměstnanců, pocházející ze šetření Českého statistického úřadu.

Úvodní mapa znázorňuje okresní členění České republiky včetně názvů jednotlivých okresů pro snazší orientaci čtenáře v dalších mapách.

Mapa 1 zachycuje míru registrované nezaměstnanosti k 31. květnu 2003 podle okresů. Mapa 2 udává výši průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců v roce 2002. V obou případech je zřejmé, že existují značné rozdíly mezi jednotlivými okresy. Míra nezaměstnanosti se pohybuje v rozmezí 2,6 % - 21,7 %. Nejvyšší je v severozápadních Čechách, na severní Moravě a ve Slezsku, nejnižší naopak v Praze, ve středních a jižních Čechách. Průměrná hrubá mzda zaměstnanců v okresech se pohybuje mezi 12 437 a 20 570 korunami měsíčně. Nejvyšší je v Praze, ve středních Čechách a v okresech s velkými městy (Plzeň, Ostrava, České Budějovice, Most). Zajímavé je porovnání obou map. Úplně totiž neplatí očekávané pravidlo, že průměrná mzda v okresech s vysokou nezaměstnaností bude nízká a naopak. Lze v podstatě objevit všechny možné kombinace míry nezaměstnanosti a výše průměrných mezd. Zatímco v Praze a ve středních Čechách jsou zároveň vysoké mzdy a nízká nezaměstnanost, v Ostravě a v severočeských pánevních okresech (Most, Teplice, Ústí nad Labem) se relativně vysoké mzdy kombinují s mimořádně vysokou nezaměstnaností. Zatímco v horských okresech severní Moravy (Bruntál, Šumperk, Jeseník) nebo na Lounsku najdeme nízké mzdy a vysokou nezaměstnanost, v některých jihočeských okresech (Pelhřimov, Jindřichův Hradec...) jsou nízké mzdy navzdory tomu, že jde o okresy s nízkou nezaměstnaností.

Mapy 3 – 5 ukazují základní strukturu bytového fondu v okresech. Mapa 3 dává přehled o tom, nakolik se na celkovém počtu bytů v bytových domech podílí byty v osobním vlastnictví, nájemní byty a družstevní byty. Zajímavá je zvláště značná

regionální odlišnost v podílu nájemních bytů, který je zcela dominantní v některých pohraničních okresech (Chomutov, Jeseník, Cheb, Klatovy...), ale zůstává navzdory probíhající privatizaci obecních nájemních bytů velmi významný i v největších městech (Praha, Brno, Plzeň...). Mapa 4 ukazuje, jaký je podíl bytů v rodinných domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů. V hodnotách tohoto ukazatele existuje velká variabilita – ukazatel nabývá hodnot od 12,4 % do 79,3 %. Nízkým podílem bytů v rodinných domech se od ostatního území zřetelně odlišují největší města a také pohraniční oblasti, zvláště severozápadní Čechy. Na jižní Moravě a v zázemí největších českých měst je naopak bydlení v rodinných domech nejčastější. Mapa 5 zachycuje, jaký podíl z bytů v bytových domech je v domech z panelů. Na jižní Moravě a ve východních Čechách je podíl bytů v panelácích relativně nízký, což mimo jiné svědčí o „opomíjenosti“ těchto regionů v dobách socialistické komplexní bytové výstavby. Velmi vysoký podíl bytů v panelových domech je naopak typický pro severní polovinu Čech a Ostravsko.

Mapy 6 – 12 se soustřeďují na zachycení regionálních rozdílů ve velikosti a kvalitě bytů v okresech ve vztahu k obyvatelstvu bydlícímu v těchto bytech. Mapa 6 udává průměrnou celkovou plochu bytů v rodinných domech v okrese. Z mapy je patrné, že regionální rozdíly v tomto případě nejsou příliš velké, průměrná velikost bytu v rodinném domě kolísá pouze mezi 92 m<sup>2</sup> a 105 m<sup>2</sup>. Relativně menší celkovou plochou rodinných domů se vyznačují okresy ve východních Čechách, naopak relativně největší jsou domy na jižní Moravě a v zázemí Prahy. Mapa 7 ukazuje analogicky rozdíly mezi okresy pokud jde o průměrnou celkovou plochu bytů v bytových domech. Mapa 8 zachycuje průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt. Je zřejmé, že největší počet členů mají bytové domácnosti žijící na jižní Moravě, nejmenší jsou bytové domácnosti ve velkých městech. Tento ukazatel také do značné míry odráží rozdílnou demografickou situaci obou zmíněných oblastí. Na jižní Moravě je větší podíl rodin s více dětmi, je běžnější soužití více generací v bytech, zvláště těch, které bydlí v rodinných domech. Ve velkých městech jsou naopak domácnosti menší kvůli celkově menšímu počtu dětí, větší rozvodovosti a větší míře dezintegrace tradiční vícegenerační rodiny. Mapa 9 ukazuje, jak se obrázek změní, pokud vypočítáme průměrný počet osob na 1 obytnou místnost s 8 a více m<sup>2</sup> podlahové plochy. Relativně

nejvíce obytných místností mají k dispozici lidé žijící ve středních Čechách, opačná situace je v západních Čechách a na pomezí Čech a Moravy. Mapa 10 zachycuje podíl bytů III. a IV. kategorie na celkovém počtu trvale obydlených bytů. Z mapy je zřejmé, že jen velmi malý podíl bytů je zařazen do dvou nejnižších kategorií kvality. Nejvíce je takových bytů ve středních a východních Čechách, zvláště v okresech s vysokým zastoupením starých rodinných domků. V regionech s velkým podílem bytů v panelové výstavbě je naopak bytů III. a IV. kategorie relativně nejméně. Mapa 11 zobrazuje podíl bytů, v nichž je počet obytných místností menší než počet osob v bytě. Z pohledu normativní představy, že každý člověk by měl mít k dispozici svůj vlastní pokoj, se jedná o byty přelidněné. Podíl takových bytů je v České republice poměrně vysoký – v jednotlivých okresech kolísá mezi 24 % a 38 %. Relativně nejvíce přelidněných bytů je v českém pohraničí, na pomezí Čech a Moravy a na Valašsku. Nejméně jich najdeme ve středních Čechách a na jižní Moravě. Mapa 12 naopak ukazuje tzv. „nadspořeba bydlení“, tedy podíl bytů, v nichž je počet obytných místností větší než počet osob v bytě. Regionální rozdíly jsou o něco větší než v předchozím případě – hodnota ukazatele se pohybuje v rozmezí od 29 % do 47 %. Relativně nejvíce domácností, které mají k dispozici více pokojů než je členů domácnosti, je v zázemí velkých měst. Je možné, že se tu již ukazuje vliv suburbanizace, která se projevuje mimo jiné výstavbou velkých rodinných domů v zázemích největších měst.

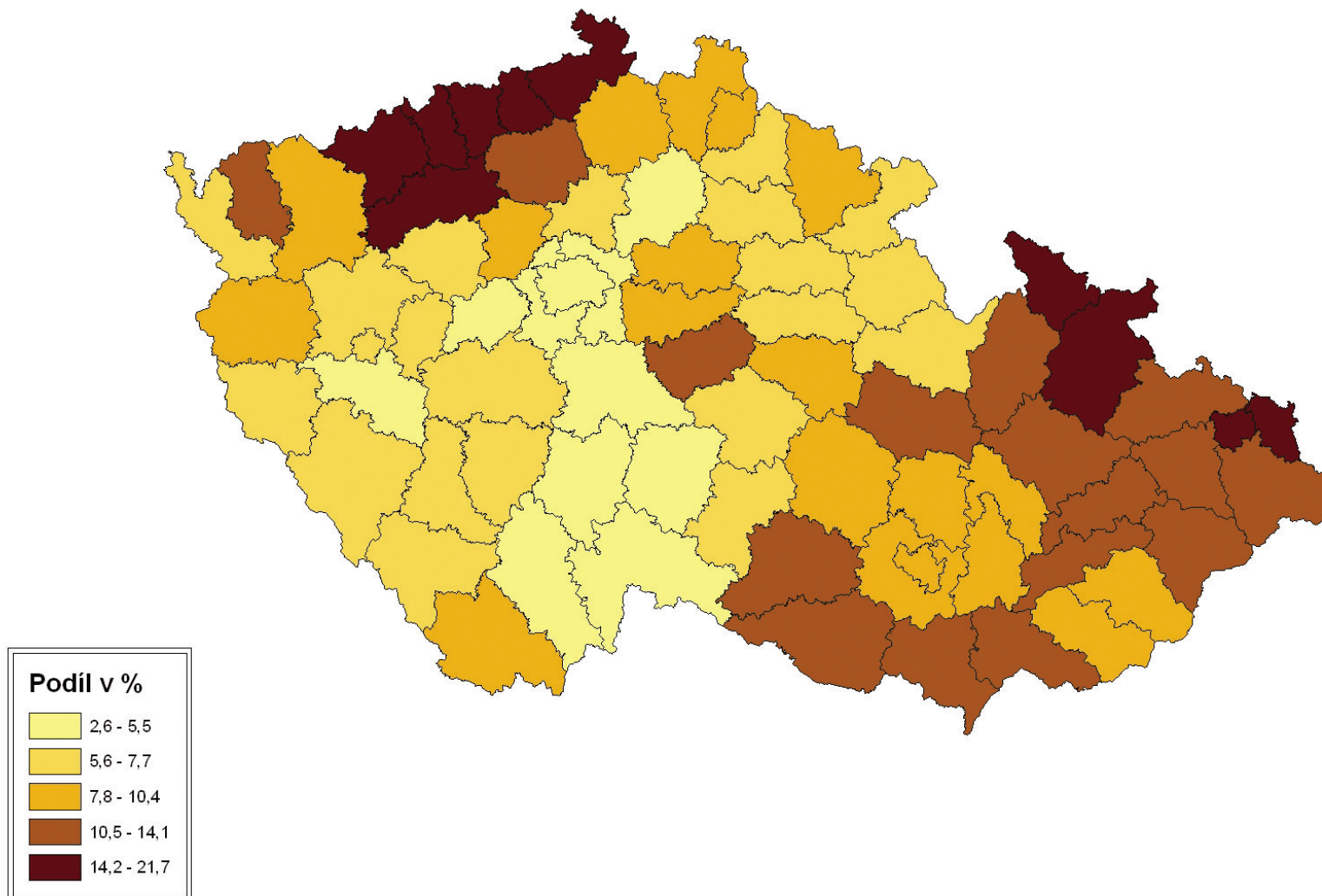
Mapy 13 – 15 se týkají neobydlených bytů. Podle definice Sčítání je za neobydlený byt považován každý, kde není hlášena ani jedna osoba k trvalému nebo dlouhodobému pobytu. Mapa 13 ukazuje, jaký podíl tvoří neobydlené byty z celkového počtu bytů v jednotlivých okresech. Toto číslo je značně vysoké – podíl neobydlených bytů se pohybuje v rozmezí 4,1 % – 25,2 % bytového fondu. Pohled na mapu ukazuje, že nejvíce neobydlených bytů je ve venkovských okresech, zvláště v Čechách, nejméně v největších městech, v severozápadních Čechách a na severní Moravě. Mapa 14 dává tušit, k čemu slouží největší část neobydlených bytů. Dává přehled o podílu neobydlených bytů využívaných jako rekreační objekty z celkového počtu neobydlených bytů. Regionální rozdíly v podstatě kopírují obraz v mapě 13. Neobydlených bytů využívaných k rekreačním účelům je samozřejmě relativně nejvíce v rekreačně nejatraktivnějších regionech z těch, které jsou v dosahu pražského obyvatelstva, tedy ve středních a jižních Čechách. V samotné Praze se naopak tento důvod neobydlenosti bytů prakticky vůbec nevyskytuje. Zcela jiný obraz získáme z mapy 15, která ukazu-

je, jak vysoký podíl neobydlených bytů byl ve Sčítání zařazen mezi tzv. byty „obydlené přechodně“. Za „neobydlené byty – obydlené přechodně“ byly považovány všechny byty, ve kterých nebyl hlášen nikdo k trvalému nebo dlouhodobému pobytu, ale byt byl přesto obýván, respektive v něm byla sečtena dočasně přítomná osoba. Pokud přeložíme termíny statistiků do běžného jazyka a situaci mírně zjednodušíme, můžeme zřejmě hovořit o tom, že se většinou jedná buď o druhé a další byty, které si drží domácnosti pro budoucí využití, nebo, a to je ještě pravděpodobnější, byty ve skutečnosti obydlené, které si od jejich majitelů či oficiálních držitelů pronajímají jiní lidé. Tomu by nasvědčovalo i regionální rozložení tohoto ukazatele – největší podíl „neobydlených bytů – obydlených přechodně“ je ve velkých městech, kde je poptávka po bydlení nejvyšší.



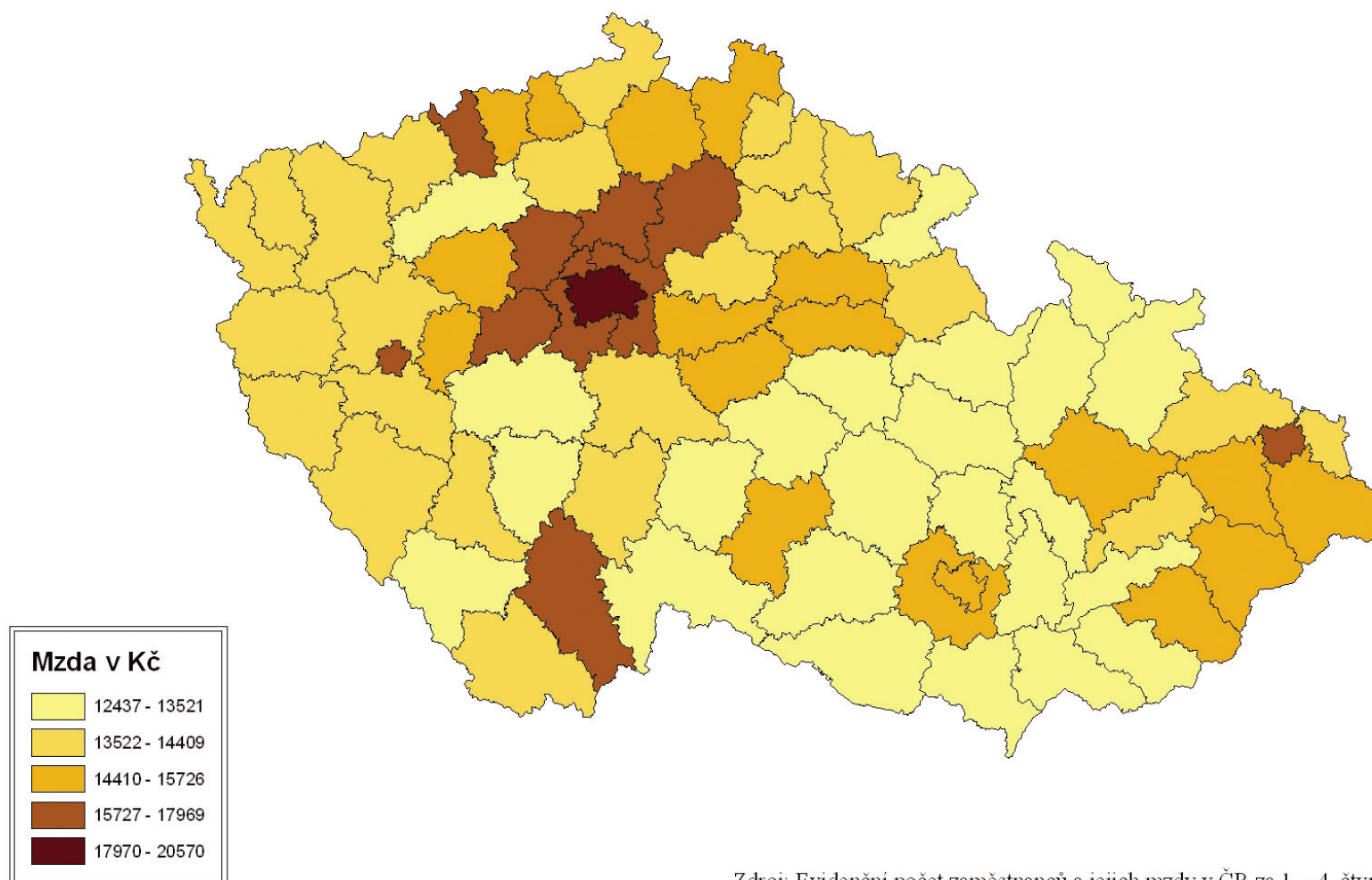


Mapa 1: Míra registrované nezaměstnanosti k 31. květnu 2003

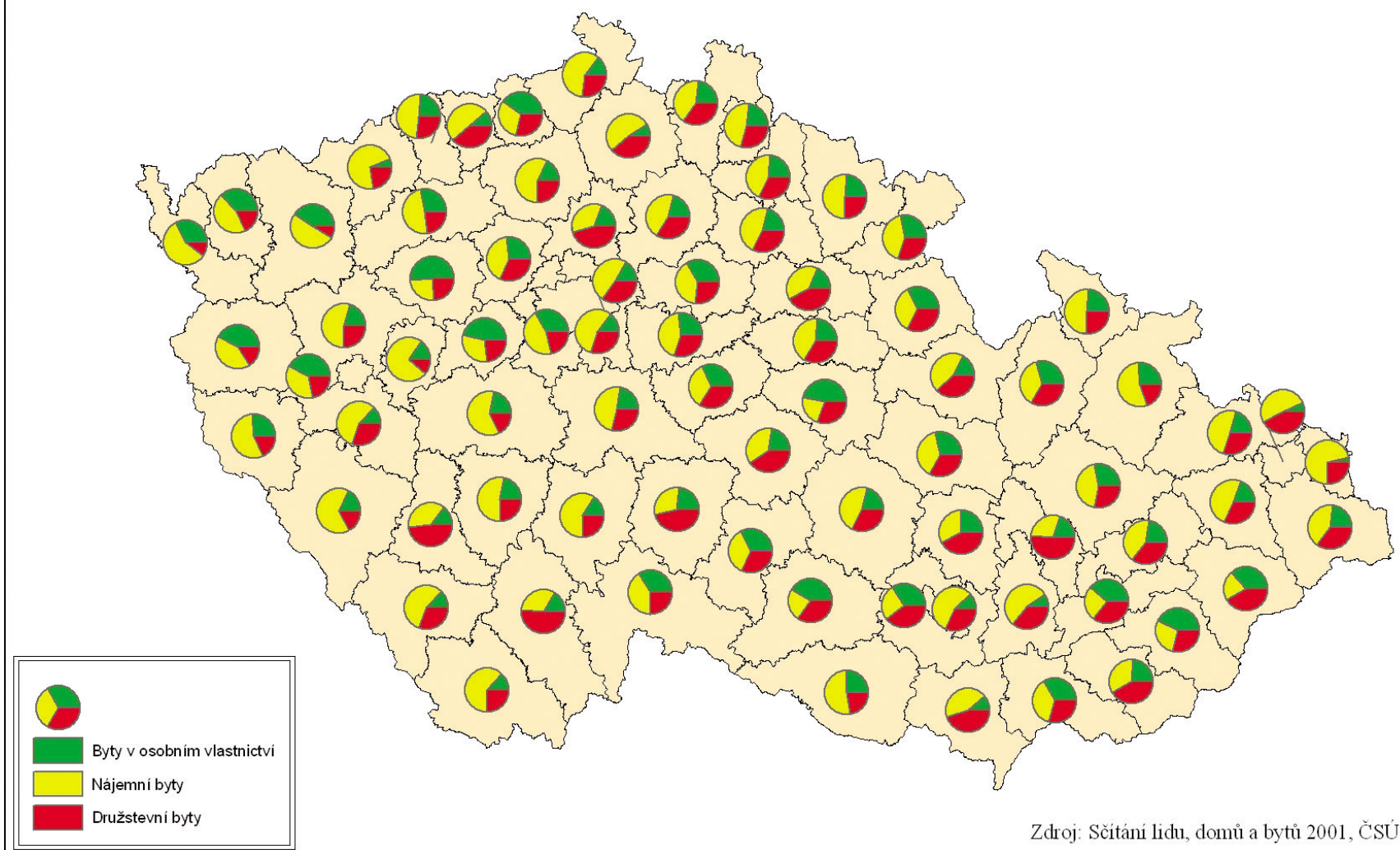


Zdroj: MPSV

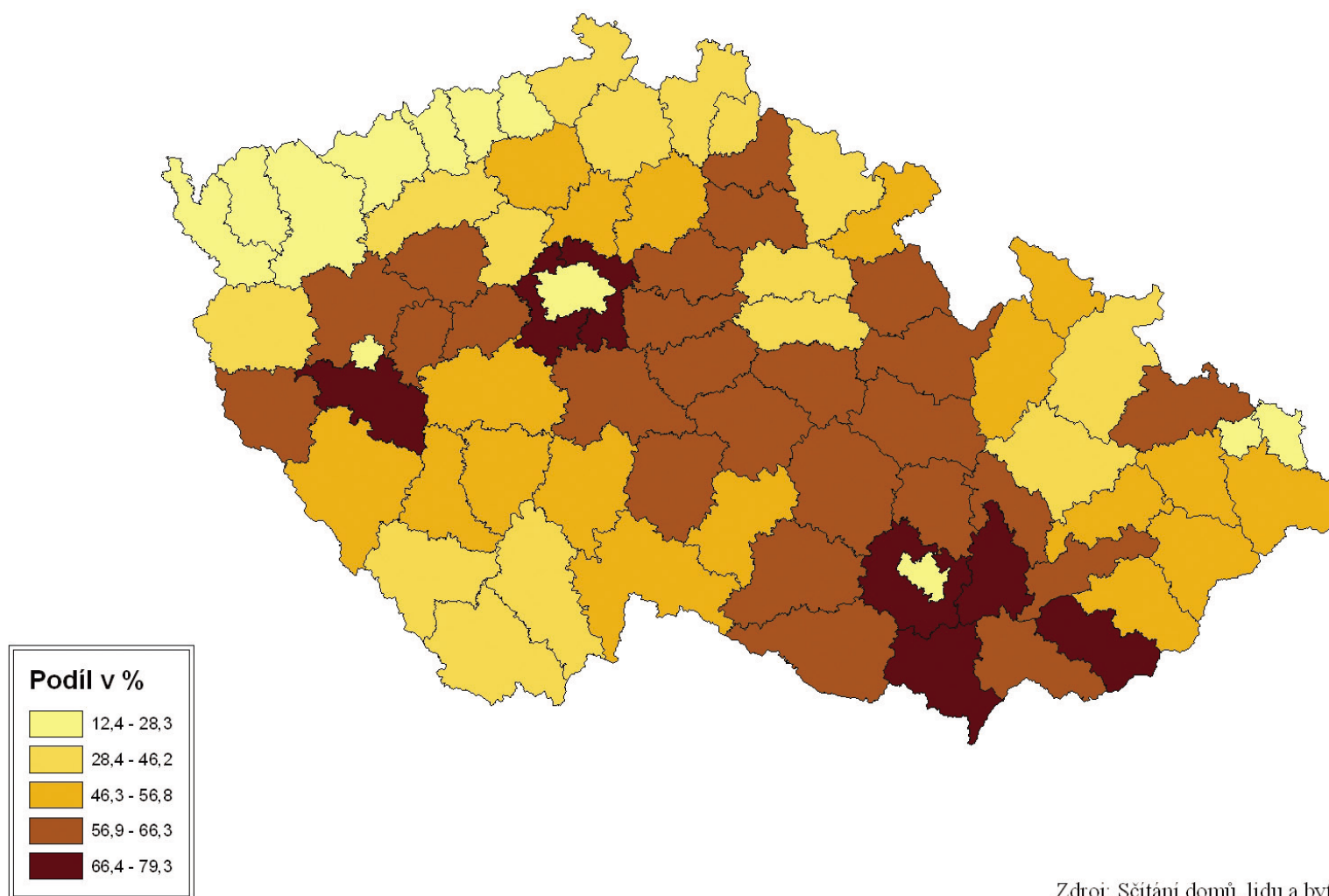
Mapa 2: Průměrná měsíční mzda zaměstnanců za okresy v roce 2002



Mapa 3: Trvale obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu  
v okresech v roce 2001



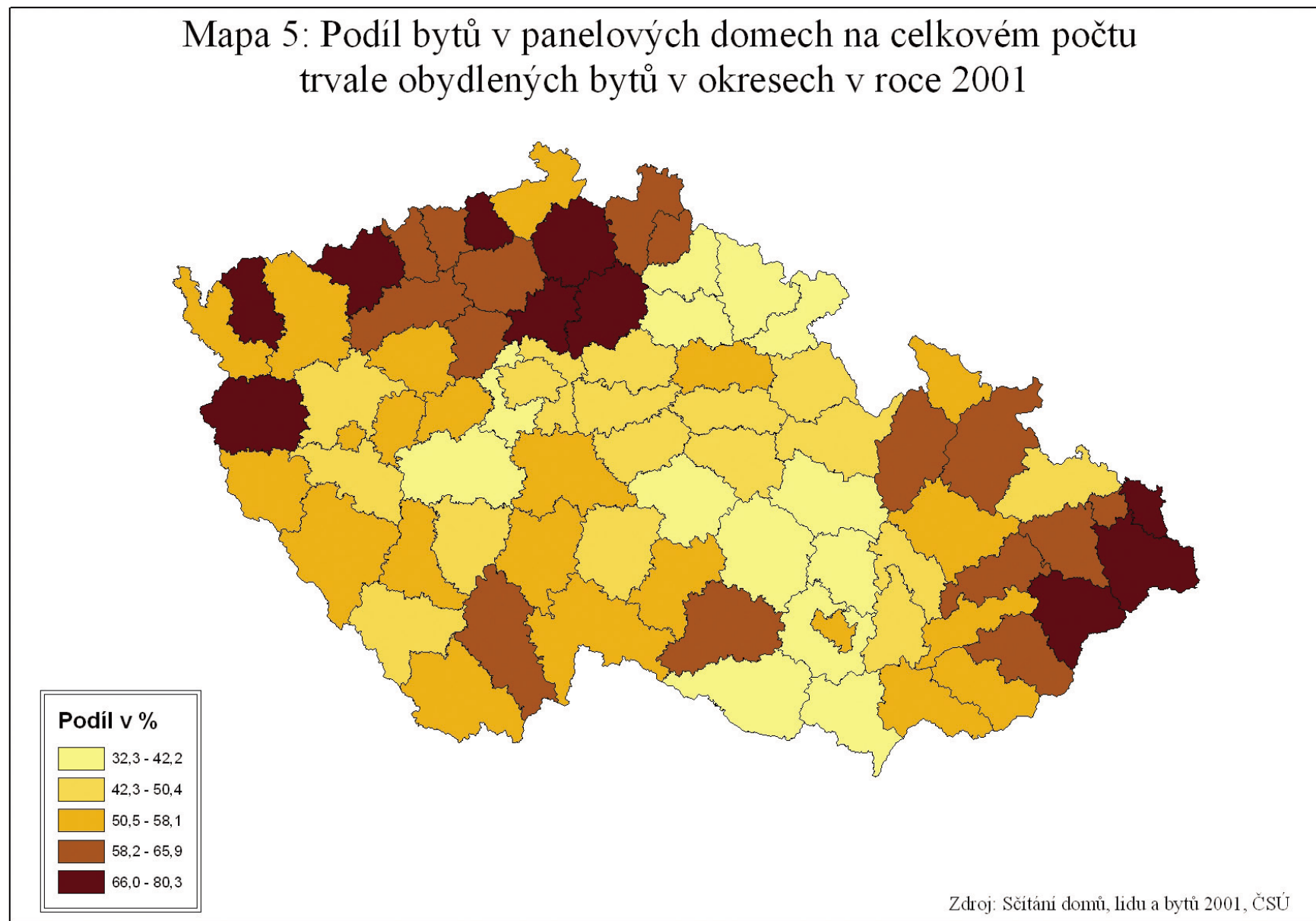
Mapa 4: Podíl bytů v rodinných domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů v okresech v roce 2001



Zdroj: Sčítání domů, lidu a bytů 2001, ČSÚ

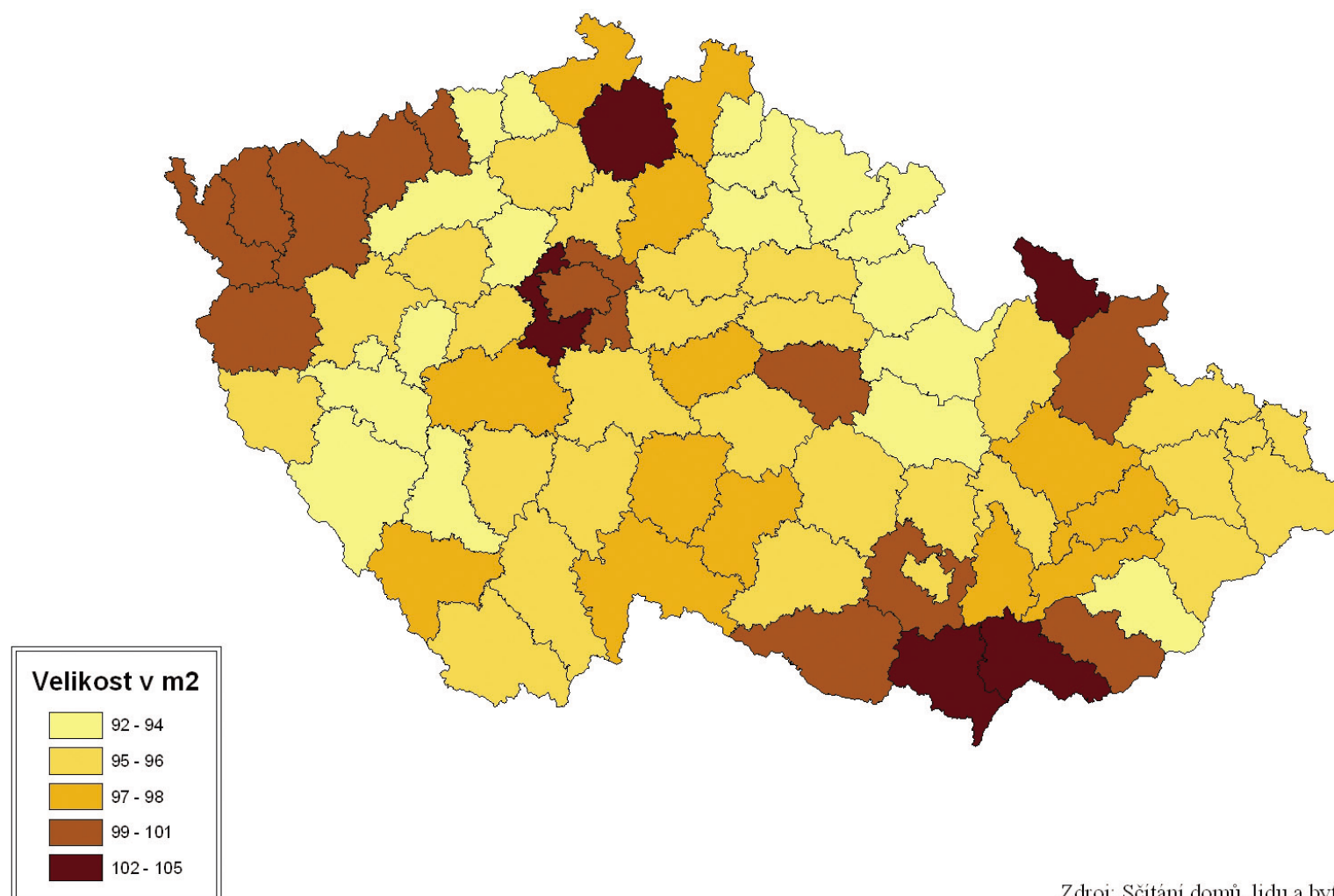


Mapa 5: Podíl bytů v panelových domech na celkovém počtu trvale obydlených bytů v okresech v roce 2001



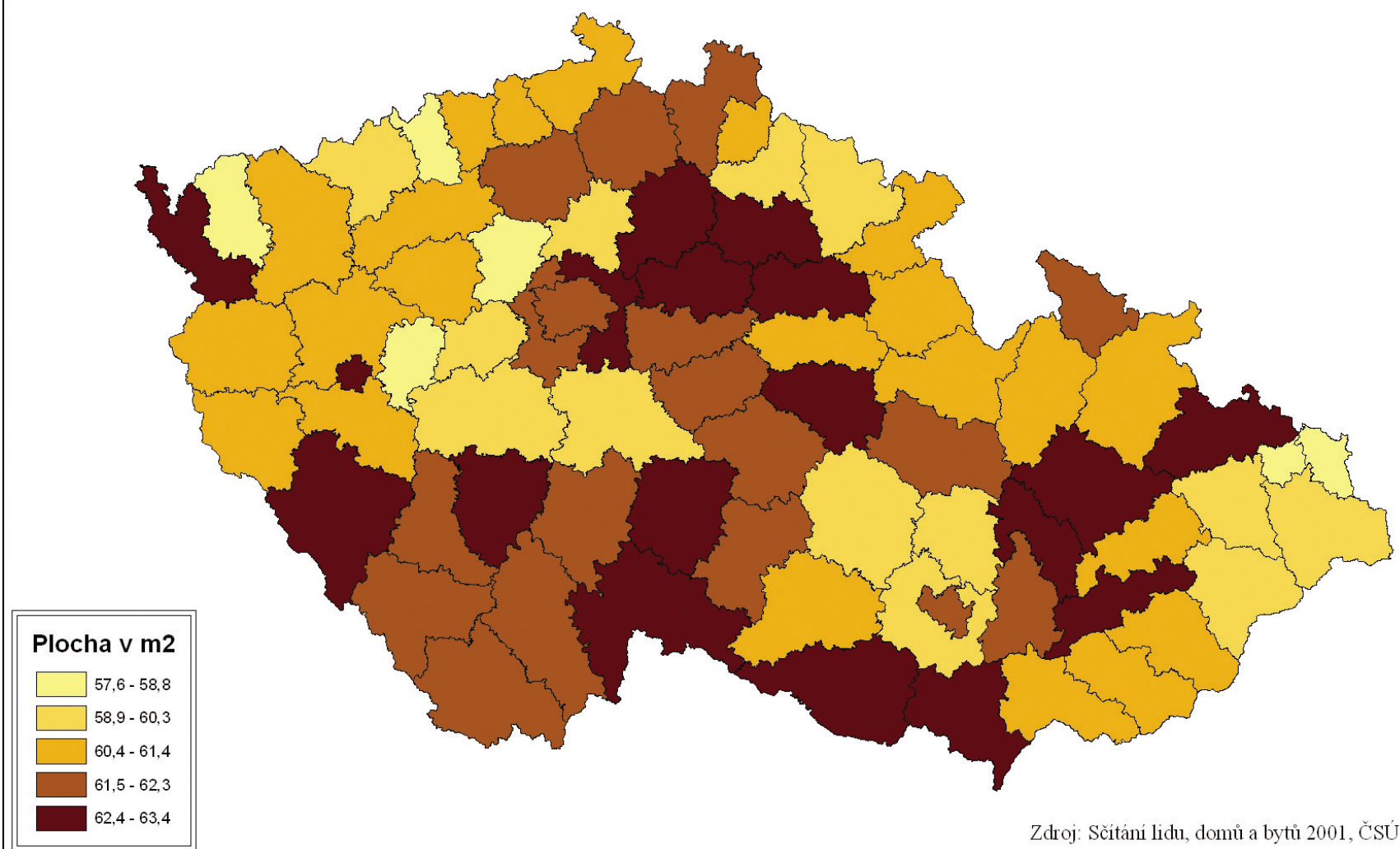


Mapa 6: Průměrná celková plocha bytů v rodinných domech v okrese v roce 2001

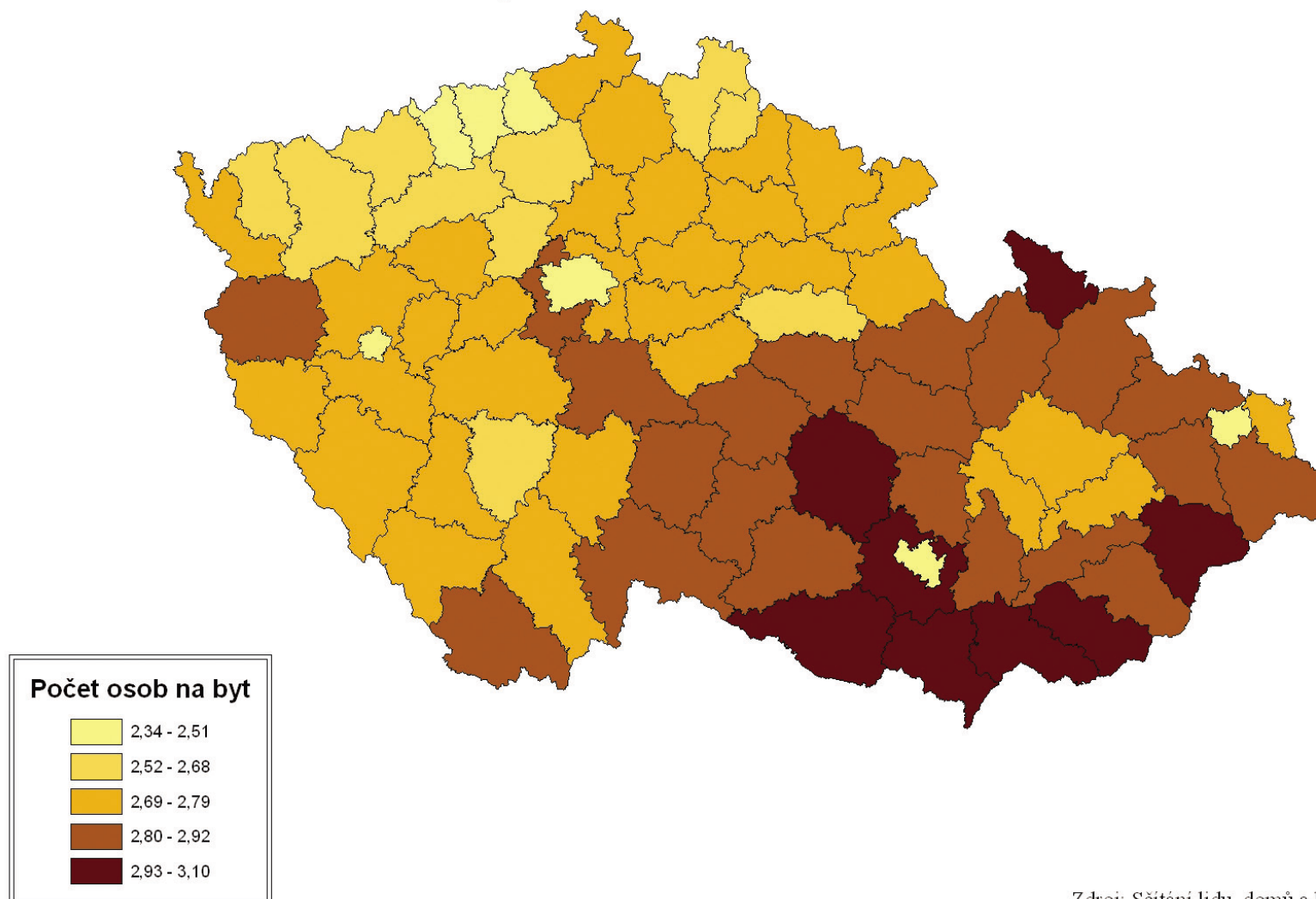


Zdroj: Sčítání domů, lidu a bytů 2001, ČSÚ

Mapa 7: Průměrná celková plocha bytu v bytovém domě v okrese v roce 2001

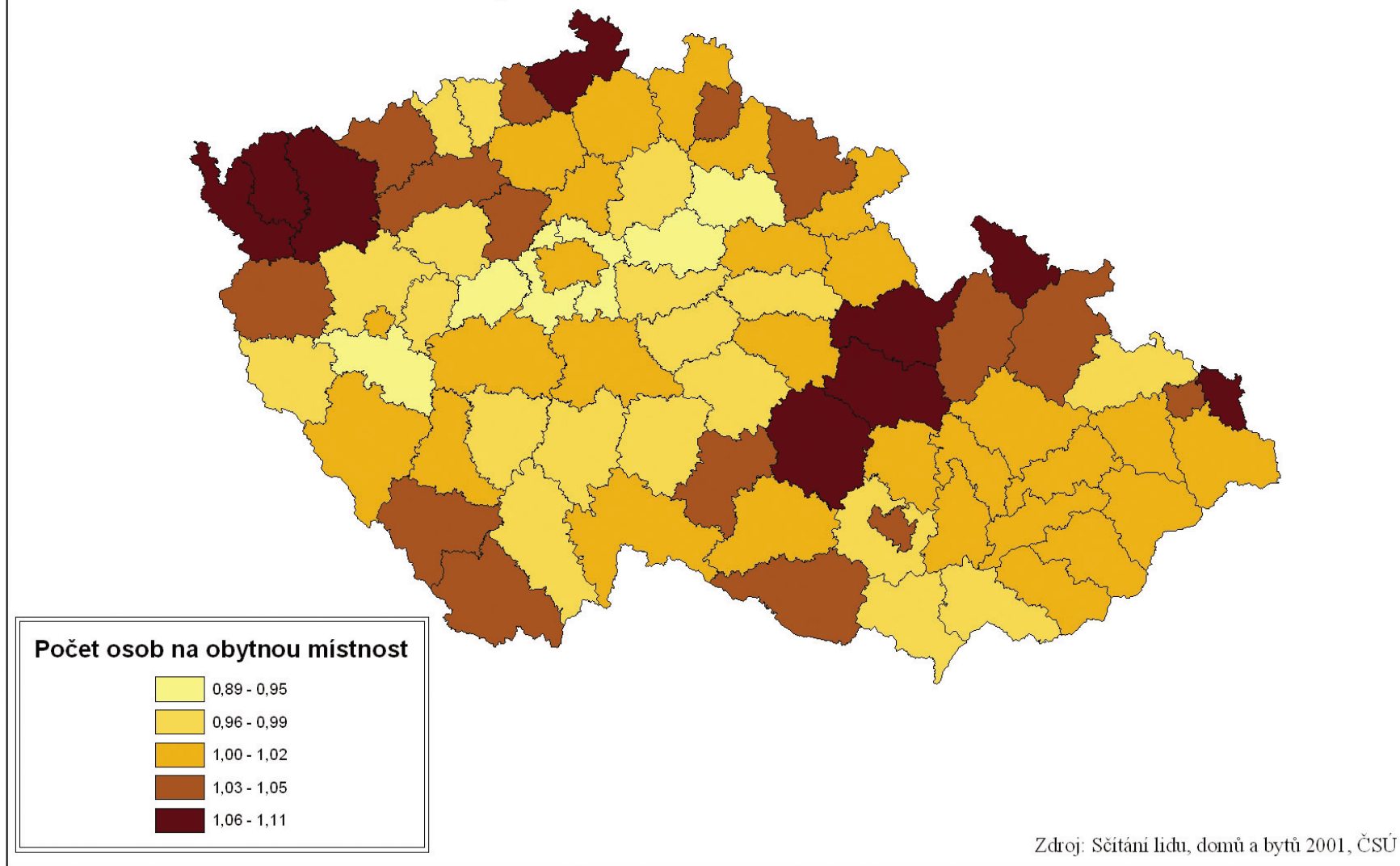


Mapa 8: Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt  
podle okresů v roce 2001

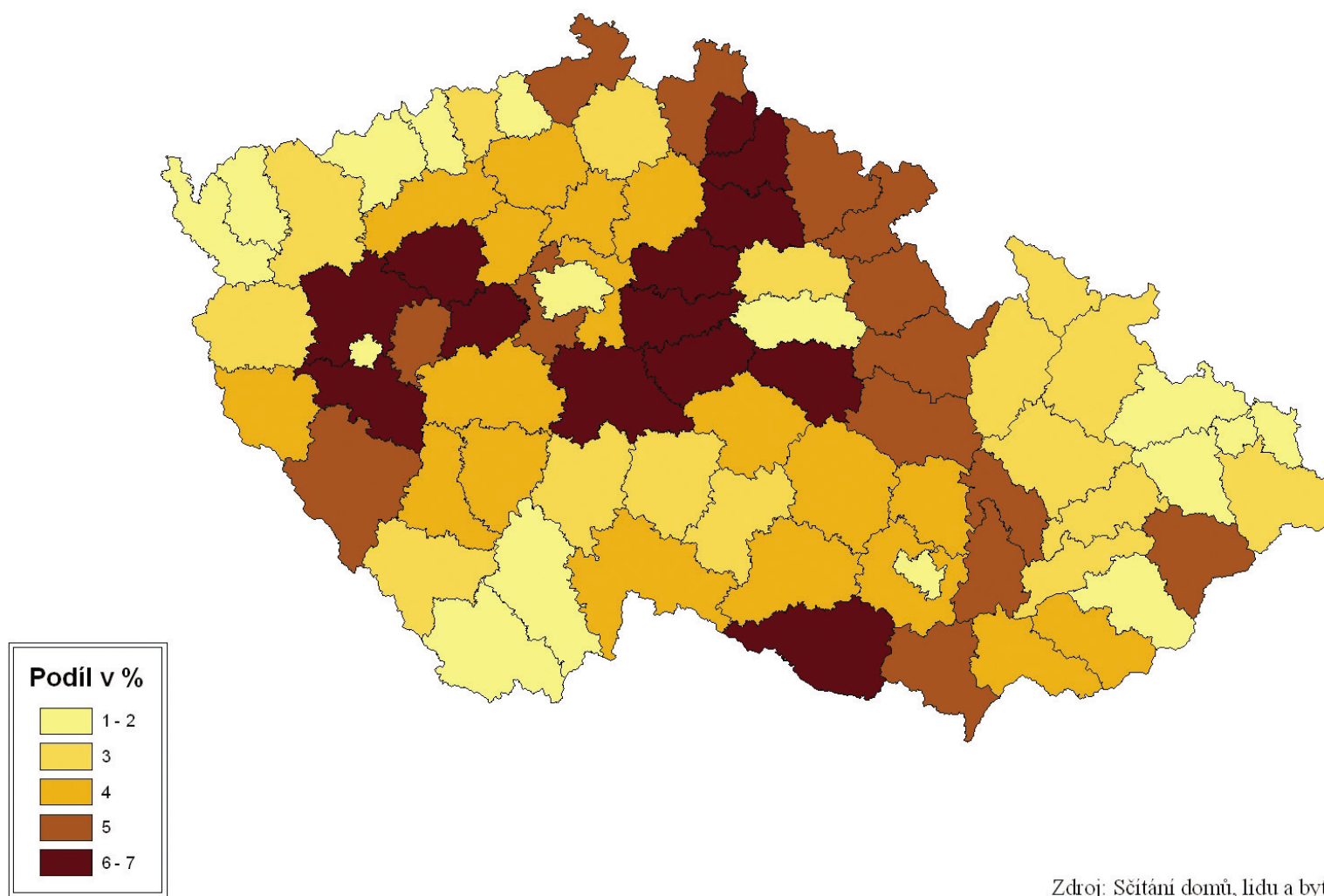


Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ

Mapa 9: Průměrný počet osob na 1 obytnou místnost s 8 a více m<sup>2</sup> plochy podle okresů v roce 2001



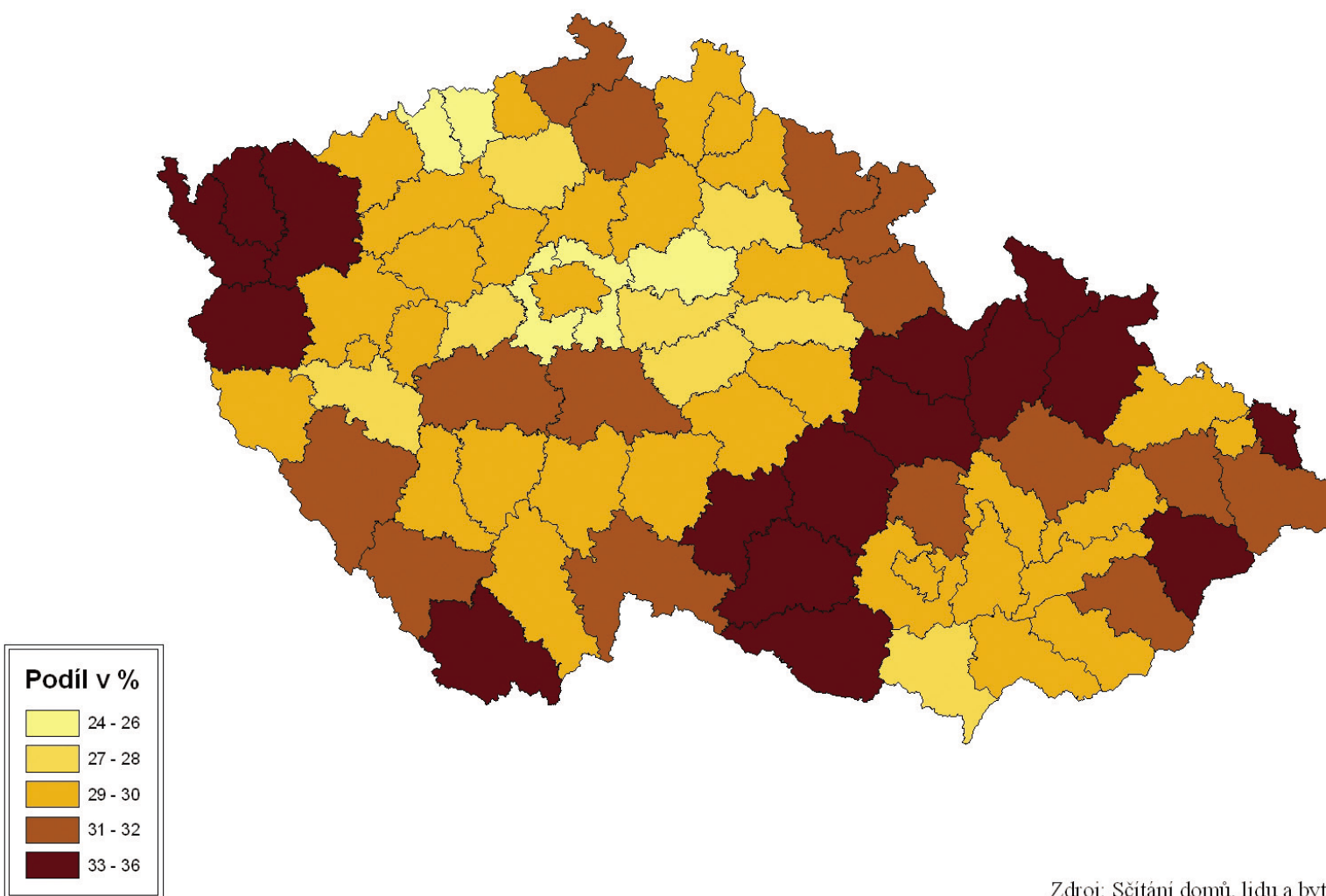
Mapa 10: Podíl bytů III. a IV. kategorie na celkovém počtu trvale obydlených bytů v okresech v roce 2001



Zdroj: Sčítání domů, lidu a bytů 2001, ČSÚ



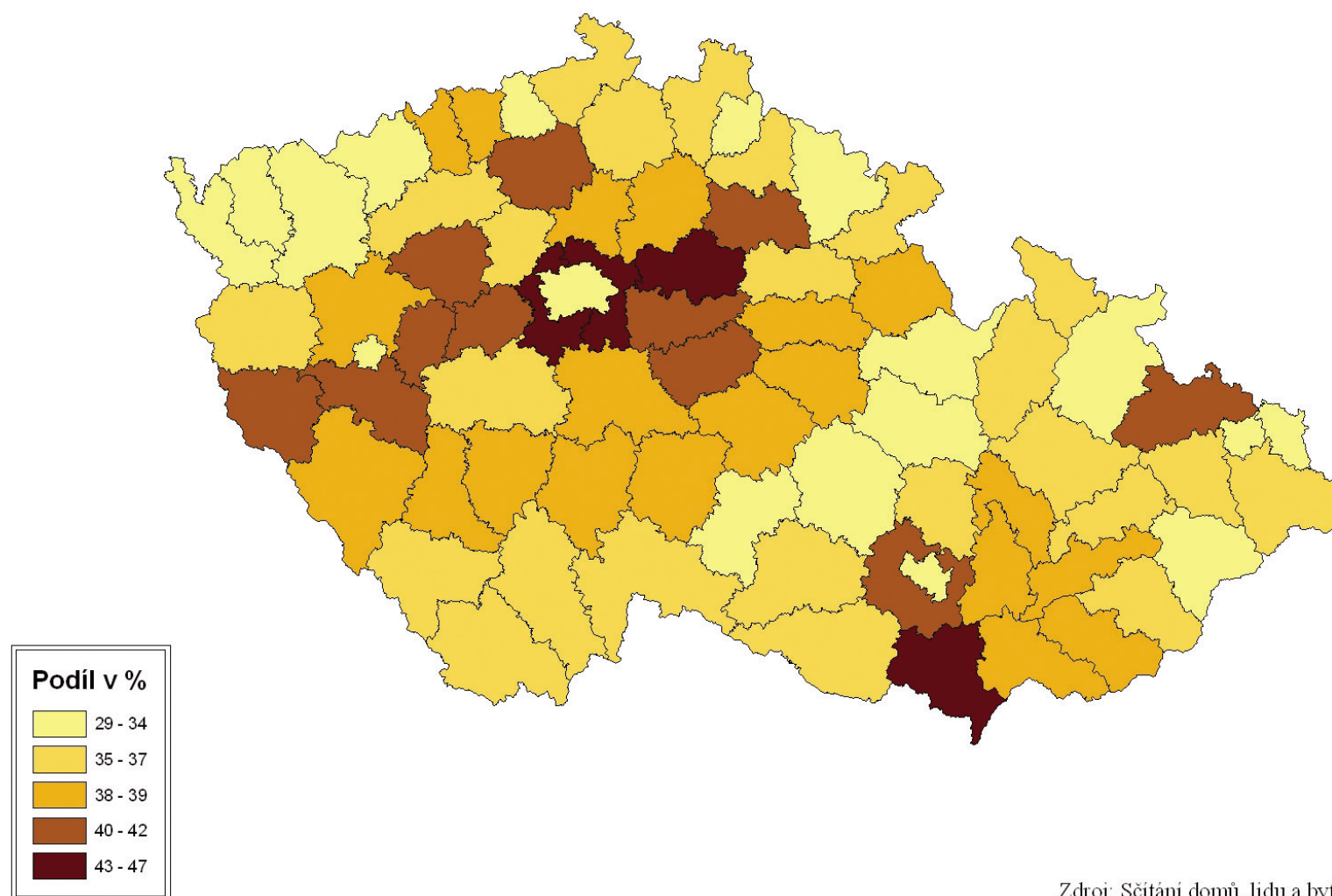
Mapa 11: Přelidněné byty - podíl bytů, v nichž je počet obytných místností menší než počet osob v bytě, v okresech v roce 2001



Zdroj: Sčítání domů, lidu a bytů 2001, ČSÚ

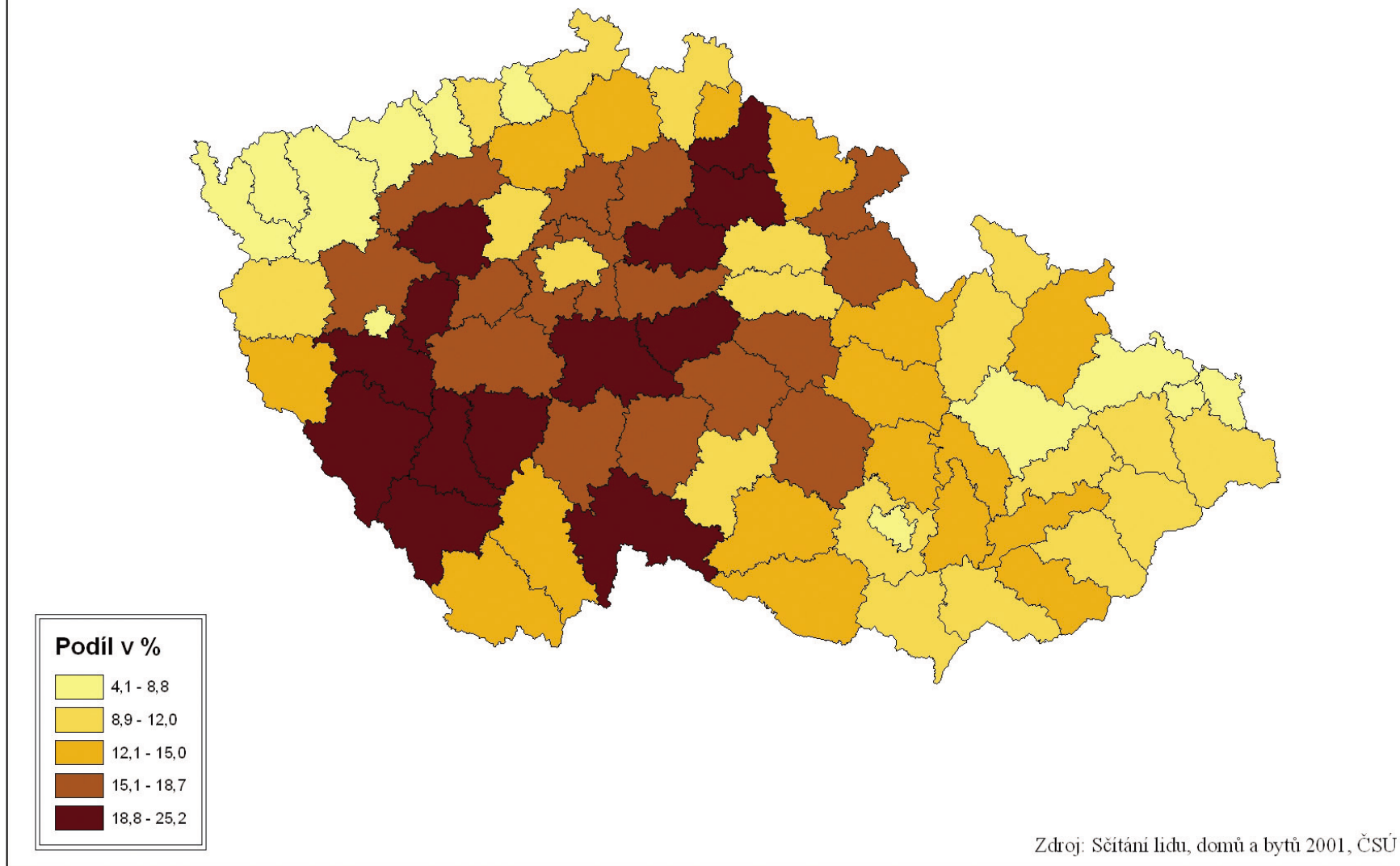


Mapa 12: Nadspotřeba bydlení - podíl bytů, v nichž je počet obytných místností větší než počet osob v bytě, v okresech v roce 2001

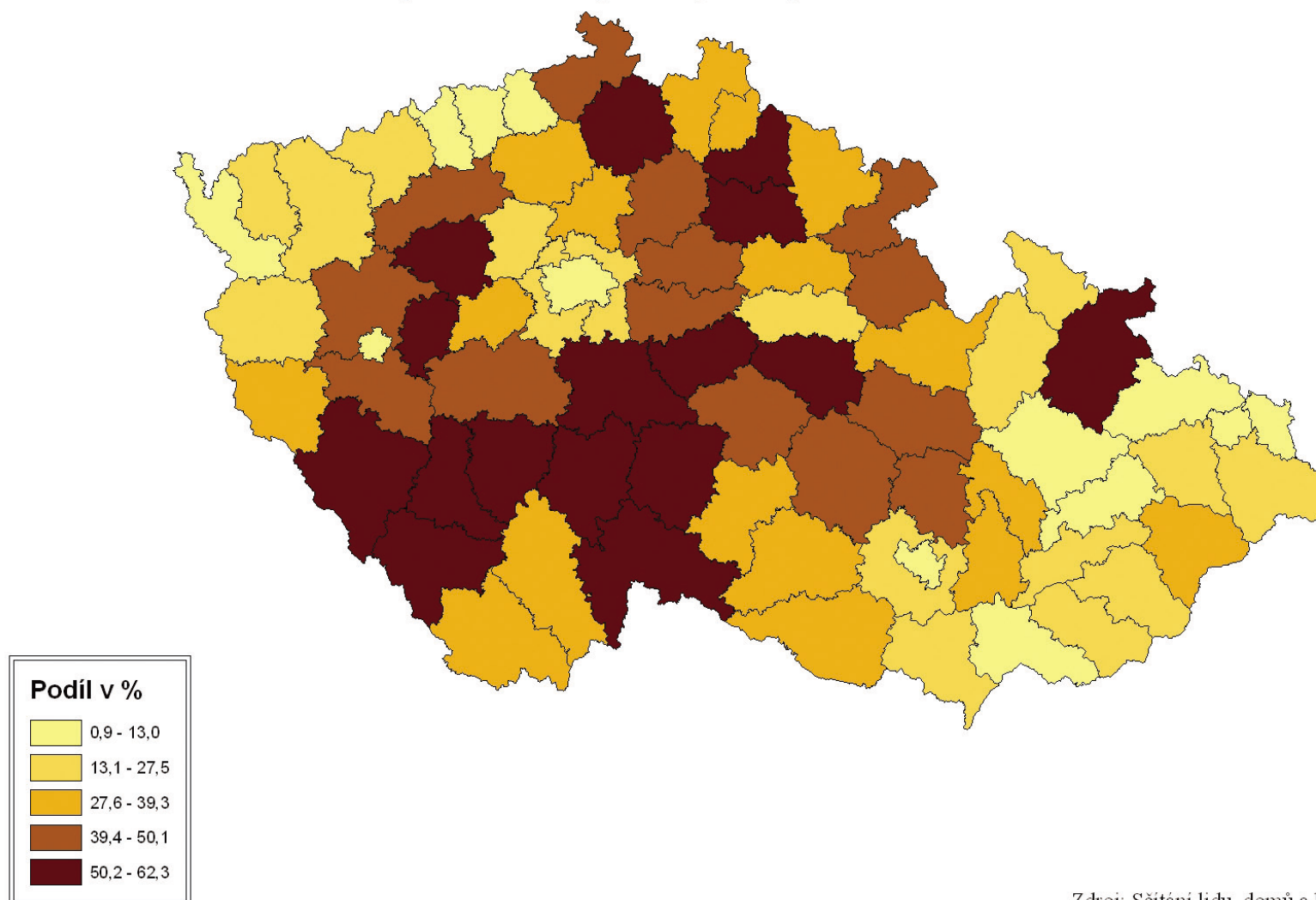


Zdroj: Sčítání domů, lidu a bytů 2001, ČSÚ

Mapa 13: Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů  
v okresech v roce 2001

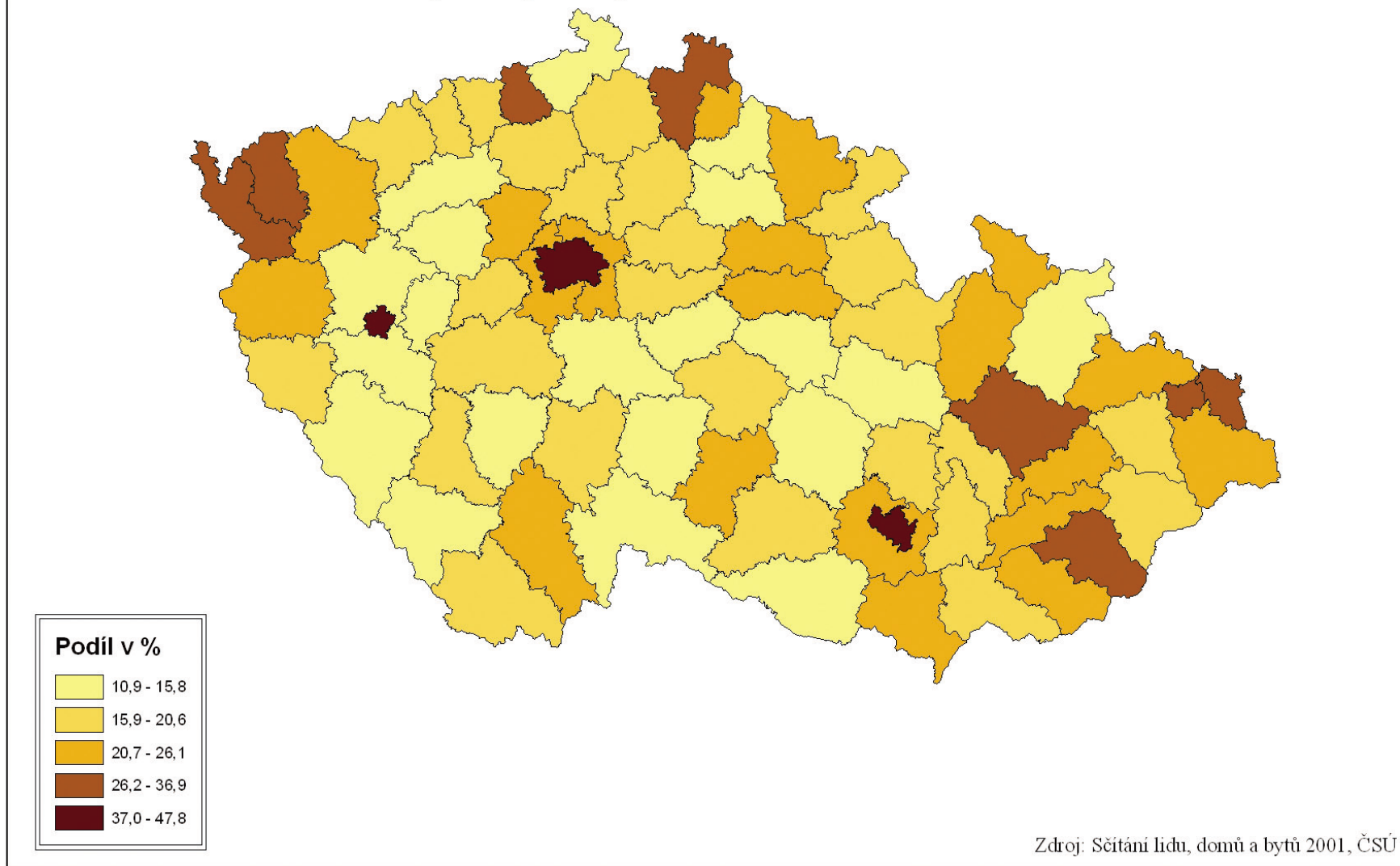


Mapa 14: Podíl neobydlených bytů využívaných jako rekreační objekty z celkového počtu neobydlených bytů v okresech v roce 2001



Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ

Mapa 15: Podíl přechodně neobydlených bytů z celkového počtu neobydlených bytů v okresech v roce 2001



### 3. Ceny bydlení, výstavba a dotace na výstavbu podle regionů

Mapy v tomto oddíle se soustřeďují na zachycení regionálních rozdílů v cenách bydlení a bytové výstavbě a rovněž na vybrané aspekty financování bydlení v regionálním pohledu. Data o cenách bydlení pocházejí z databáze KISEB Institutu regionálních informací, data o výstavbě pocházejí ze zdrojů Českého statistického úřadu. Pro vytvoření mapek a tabulek popisujících vybrané aspekty financování bydlení v regionálním pohledu byly využity informace publikované Ministerstvem pro místní rozvoj, Státním fondem rozvoje bydlení a příslušnými městy a obcemi. Samostatná podkapitola je věnována problematice monitoringu cen bydlení na volném trhu, který v ČR realizuje Institut regionálních informací, s.r.o. v Brně.

Mapy 1 – 2 charakterizují regionální rozdíly cenové hladiny bytů. Mapa 1 zachycuje průměrné ceny standardního bytu v okresech. Za standardní byt je považován byt I. kategorie o podlahové ploše 68 m<sup>2</sup>, v družstevním nebo osobním vlastnictví, který je průměrně opotřeben (míra opotřebení je cca 40 % a jeho stáří je 30 let). Data z Institutu regionálních informací (IRI), která jsou publikována za města, byla přepočítána na průměrné okresní hodnoty. Protože je v každém okrese zpravidla několik měst, u kterých IRI ceny monitoruje, cena v okrese byla vypočítána jako vážený průměr cen v jednotlivých městech okresu; váhou byl počet obyvatel města. Je třeba mít na paměti, že do takto konstruovaných průměrných cen bytů v okrese se nepromítají ceny na venkově, kde je ovšem jen velmi málo „standardních bytů“. Upozorňujeme rovněž, že ceny bytů jsou podle stavu databáze KISEB k 15. listopadu roku 2001, tedy ještě před relativně prudkým růstem cen zaznamenaným v letech 2002 a 2003 v souvislosti s očekávaným přijetím České republiky do Evropské unie. Z mapy je na první pohled zřejmé, že regionální rozdíly v cenách jsou velké. Na konci roku 2001 se průměrná cena standardního bytu pohybovala v rozmezí 162 tis. Kč až 1 252 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že standardní panelové byty se v jednotlivých regionech neliší ani velikostí, ani vybavením, ani kvalitou, je zřejmé, že rozdíly v jejich cenách odrážejí výhradně odlišnosti v atraktivitě jejich polohy v rámci České republiky. Nejvyšší jsou v Praze a jejím širším zázemí, v Brně, Plzni, na Karlovarsku, Českobudějovicku, Královéhradecku, Pardubicku, Zlínsku a Jihlavsku. Stojí za povšimnutí, že ceny nerostou automaticky se zvětšující se velikostí měst, respektive rostoucí mírou urbanizace. V někte-

rých velkých městech, zvláště těch ležících v silně urbanizovaných severovýchodních Čechách a na Ostravsku, jsou naopak ceny bytů relativně velmi nízké. Mapa 2 ukazuje, jak se ceny změnily mezi 15. listopadem 2000 a 15. listopadem 2001. Ve většině okresů se ceny zvýšily, v některých se snížily. Ceny se zvyšovaly především v regionech, kde už byly vysoké. Podobně se ceny snižovaly hlavně v regionech, kde už byly nízké. To přispělo ke zvětšující se regionální nerovnoměrnosti cenové hladiny.

Mapy 3 – 6 dávají přehled o bytové výstavbě v okresech v roce 2002. Mapa 3 ukazuje intenzitu bytové výstavby – počet dokončených bytů na 10 000 trvale obydlených bytů v okresech. Je zřejmé, že se relativně nejvíce staví zvláště v zázemích Prahy, Brna a Plzně. Relativně nejméně dokončených bytů bylo naopak v severozápadních Čechách a na severní Moravě, tedy v regionech s nejvyšší nezaměstnaností a nejnižšími cenami bytů. Mapa 4 analogicky zachycuje počet bytů, jejichž výstavba byla v roce 2002 zahájena, rovněž v přepočtu na 10 000 trvale obydlených bytů. Ačkoliv čísla o výstavbě naznačují změny, pokud jde o celkovou intenzitu bytové výstavby (zahájených bytů prakticky ve všech okresech více než dokončených bytů), v regionálním pohledu je situace v zásadě neměnná. Současné regionální nerovnosti v intenzitě výstavby bytů se tak přinejmenším v nejbližších letech nezmění. Mapa 5 dává přehled o struktuře bytové výstavby. U bytů dokončených v roce 2002 udává, jaký podíl z nich tvořily byty v rodinných domech, jaký byty v bytových domech a jaký představovaly byty v nástavbách, přístavbách a vestavbách. Z mapky je zřejmé, že téměř ve všech okresech převažovaly byty v rodinných domech. Podíl dokončených bytů v bytových domech byl nejvyšší v Praze a v Brně, ale také v některých pohraničních okresech (Tachov, Český Krumlov, Domažlice, Trutnov, Liberec nebo Děčín). Naopak v okresech severozápadních Čech se nové byty v bytových domech prakticky nevyskytovaly. Velmi podstatná část bytů také vznikla nástavbami, přístavbami a vestavbami – zvláště na Kladensku a v okrese Opava, kde byla tato forma výstavby dokonce dominantní. Mapa 6 udává analogické údaje za byty, jejichž výstavba byla v roce 2002 zahájena. Ze srovnání obou map je patrné, že u zahájených bytů se zvýšil podíl bytů v bytových domech. To je zjevný důsledek větší dostupnosti hypotečních úvěrů, které přitahují investice lidí, pro něž je vlastnické bydlení atraktivní, ale investice do rodinného domu je nad jejich finanční možnosti.



Mapy 7 – 10 poskytují vybrané informace o státních dotacích na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury v regionálním pohledu. Mapa 7 ukazuje celkový objem státních dotací, který byl prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu pro rozvoj bydlení v letech 1999 až 2002 poskytnut obcím v jednotlivých okresech. Je zřejmé, že v absolutním vyjádření byl největší objem dotací poskytnut na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury v Praze a v Brně a v okresech s velkými městy. Výjimku z tohoto pravidla tvoří okres Přerov, kam byl směřován velký objem dotací v souvislosti s investicí firmy Philips do nového závodu v Hranicích, a také okresy Česká Lípa, Mladá Boleslav a Nymburk. Nejmenší objemy dotací na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury byly směřovány do okresů Most, Rakovník a Opava. Mapa 8 bere v úvahu i velikost bytového fondu v jednotlivých okresech a ukazuje, jak velké byly státní dotace na výstavbu nájemních bytů a technické infrastruktury v přepočtu na počet trvale obydlených bytů v okrese. Výsledný obraz se podstatně mění – vzhledem k počtu bytů v Praze a v Brně byly poskytnuté dotace spíše podprůměrné, relativně nejvíce peněz směřovalo na Přerovsko, na Mladoboleslavsko a do jihozápadních Čech. Relativně nejnižší dotace byly vyplaceny na projekty v okresech severozápadních Čech a severní Moravy, tedy do regionů, v nichž jsou ceny bydlení nejnižší, a potřeba stavět nové nájemní byty proto menší než jinde. Mapa 9 se pokouší měřit efektivitu dotací na podporu výstavby nájemních bytů a infrastruktury jako nástroje sloužícího mimo jiné na pomoc lidem, kteří mají problémy zajistit si svoje bydlení jiným způsobem. Výše státních dotací na výstavbu jednoho nového nájemního bytu byla po celé sledované období ohraničena částkou 320 000 Kč na jeden byt, přičemž dotace nemohla tvořit více než polovinu ceny nově postaveného bytu. Pomineme-li skutečnost, že část peněz z tohoto dotačního programu byla použita na výstavbu technické infrastruktury, a budeme-li hypoteticky předpokládat, že všechny peníze byly použity jen na vlastní výstavbu bytů, můžeme vypočítat, kolik bytů mohla státní dotace přispět.<sup>1</sup> Toto číslo vyjadřuje první ze sloupců u každého z okresů v mapě 9. Teoreticky by však bylo možné použít celkový objem státních prostředků vydávaných v rámci tohoto dotačního programu i tak, že by za ně příslušné obce na trhu přímo nakupovaly už existující byty a následně je používaly jako nájemní obecní byty. Vzhledem k tomu, že databáze KISEB Institutu regionálních informací poskytuje přehled o cenách bytů v jednotlivých okresech, je možné vypočítat, kolik nájemních bytů by se maximálně za použitý objem prostředků dalo nakoupit.<sup>2</sup> Toto číslo vyjadřuje druhý ze sloupců u kaž-

dého z okresů v mapě 9. Porovnáme-li velikost obou sloupců, je zřejmé, že ve většině okresů by bylo možno získat nákupem už existujících bytů na volném trhu více nájemních bytů, než je získáno jejich výstavbou. V regionech s relativně nízkými cenami bytů (severní Čechy, Ostravsko) by bylo tímto způsobem možno získat několikanásobně více sociálních nájemních bytů. Jen v několika málo okresech s nejvyššími cenami bytů by mohla být výstavba nových nájemních bytů efektivnějším nástrojem k získání sociálních nájemních bytů než jejich odkup na volném trhu. Je ovšem pravda, že i pořizovací ceny nových bytů jsou v těchto lokalitách nejvyšší, takže podrobnější kalkulace beroucí v potaz i regionální odlišnosti v cenách nové výstavby nájemních bytů by mohly obraz změnit. Mapa 10 ukazuje poněkud jiným způsobem poměr mezi hypotetickým počtem nájemních bytů, které by bylo možno získat koupí standardního bytu na volném trhu a maximálním možným počtem postavených nových nájemních bytů. V okresech, kde je hodnota ukazatele větší než 1, by se získalo více sociálních nájemních bytů jejich koupí než dotovanou výstavbou, v okresech, kde je toto číslo menší než 1, by tomu bylo naopak.

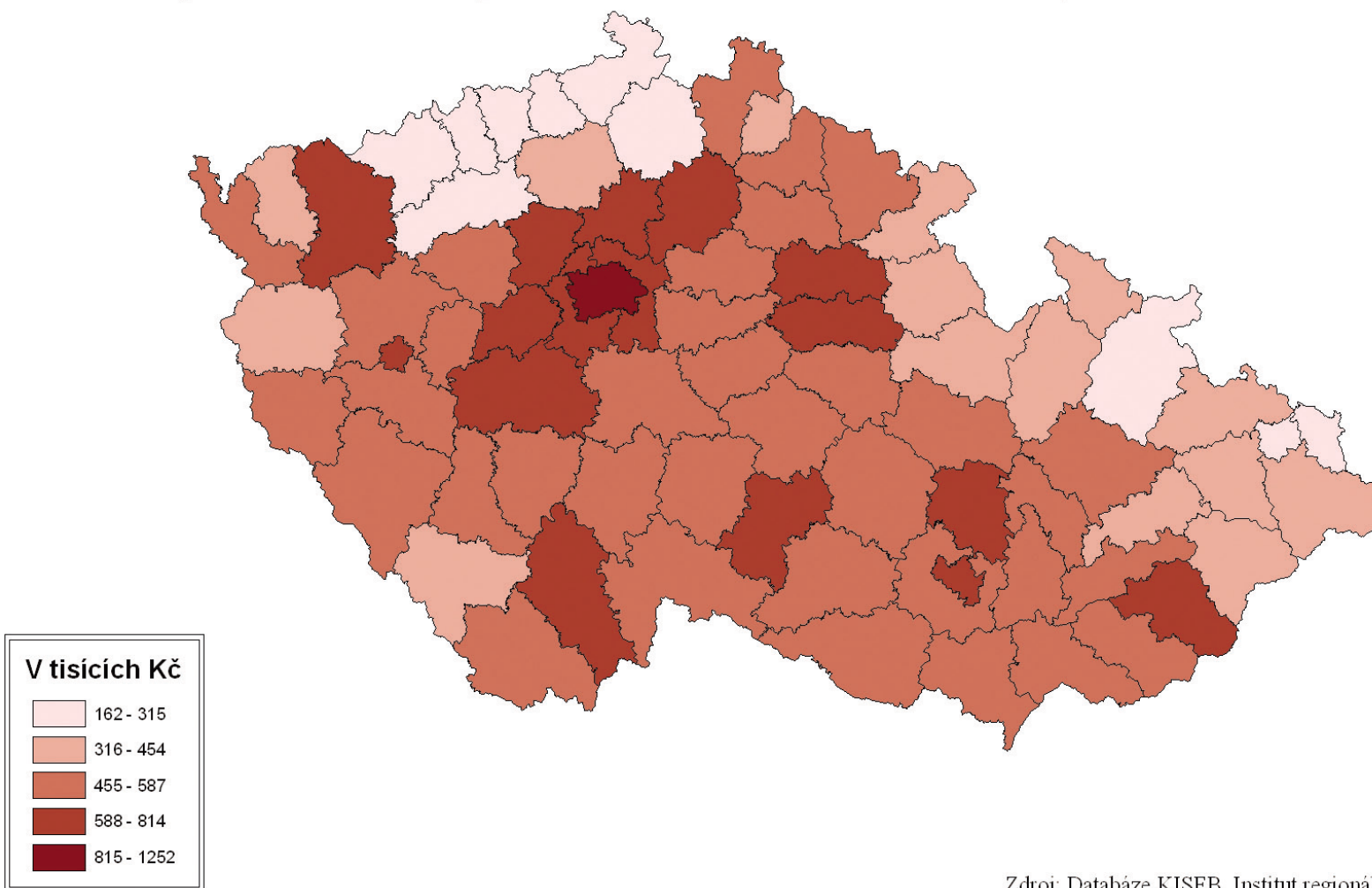
Tabulka 1 doplňuje údaje o financování nájemního bydlení o přehled počtu nájemních bytů, které byly ve vybraných městech privatizovány, celkovém součtu kupních cen privatizovaných bytů a průměrné ceně za jeden byt. Čísla jsou pro srovnání doplněna o hypotetický výnos z privatizace obecních bytů v případě, že by se jejich cena odvozovala od úrovně tržních cen ve městě. V tabulce jsou uvedeny rovněž orientační údaje o podílu peněžních prostředků získaných v rámci privatizace v roce 2001, které byly použity na bytové účely, a cílovém stavu privatizace v podobě podílu bytů z celkového obecního bytového fondu v roce 1991, které by měly zůstat ve vlastnictví obcí.

<sup>1</sup> Maximální možný počet bytů postavených se státní dotací = celkový objem dotací / 320 000. Máme zároveň na paměti, že k tomu, aby byly nájemní byty skutečně postaveny, je třeba ještě spolufinancování obcí, resp. dalších subjektů, které by pokryly rozdíl mezi cenou nově postaveného bytu a částkou 320 000 Kč na jeden byt získanou od státu. Podíl tohoto spolufinancování nemůže být méně než 50 %, vzhledem k cenám nové bytové výstavby je však pravděpodobně podstatně vyšší.

<sup>2</sup> Maximální počet nakoupených bytů = celkový objem dotací / (cena standardního bytu na trhu \* 0,5). Upozorňujeme, že z důvodu srovnatelnosti jsme i v tomto případě předpokládali, že by státní dotace mohla pokrývat jen 50 % ceny nakupovaného bytu a zbytek by musel být hrazen z prostředků obce či jiných subjektů. Neuvažujeme možné zvýšení cen bytů, ke kterému by mohlo dojít v důsledku zvýšené poptávky po bytech při této formě využití prostředků ze státního rozpočtu. Neuvažujeme ovšem ani o možnosti, že by příslušné obce nakupovaly menší, a tedy i levnější byty, než jsou standardizované byty o velikosti 68 m<sup>2</sup>.

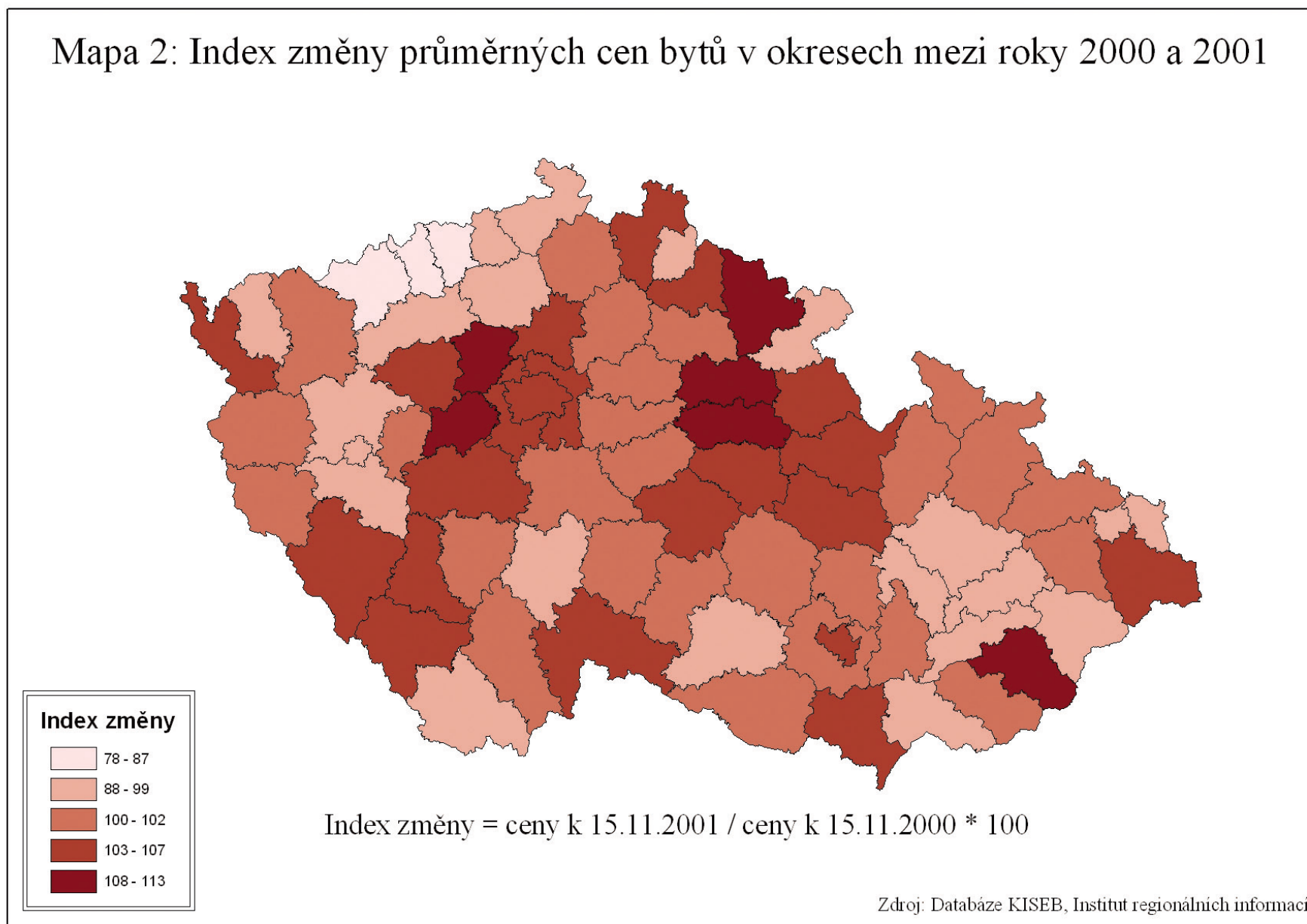


Mapa 1: Průměrné ceny standardního bytu v okresech (byt I. kategorie, podlahová plocha 68 m<sup>2</sup>, v družstevním nebo osobním vlastnictví při průměrné míře opotřebení cca 40 % a stáří 30 let) k 15.11.2001

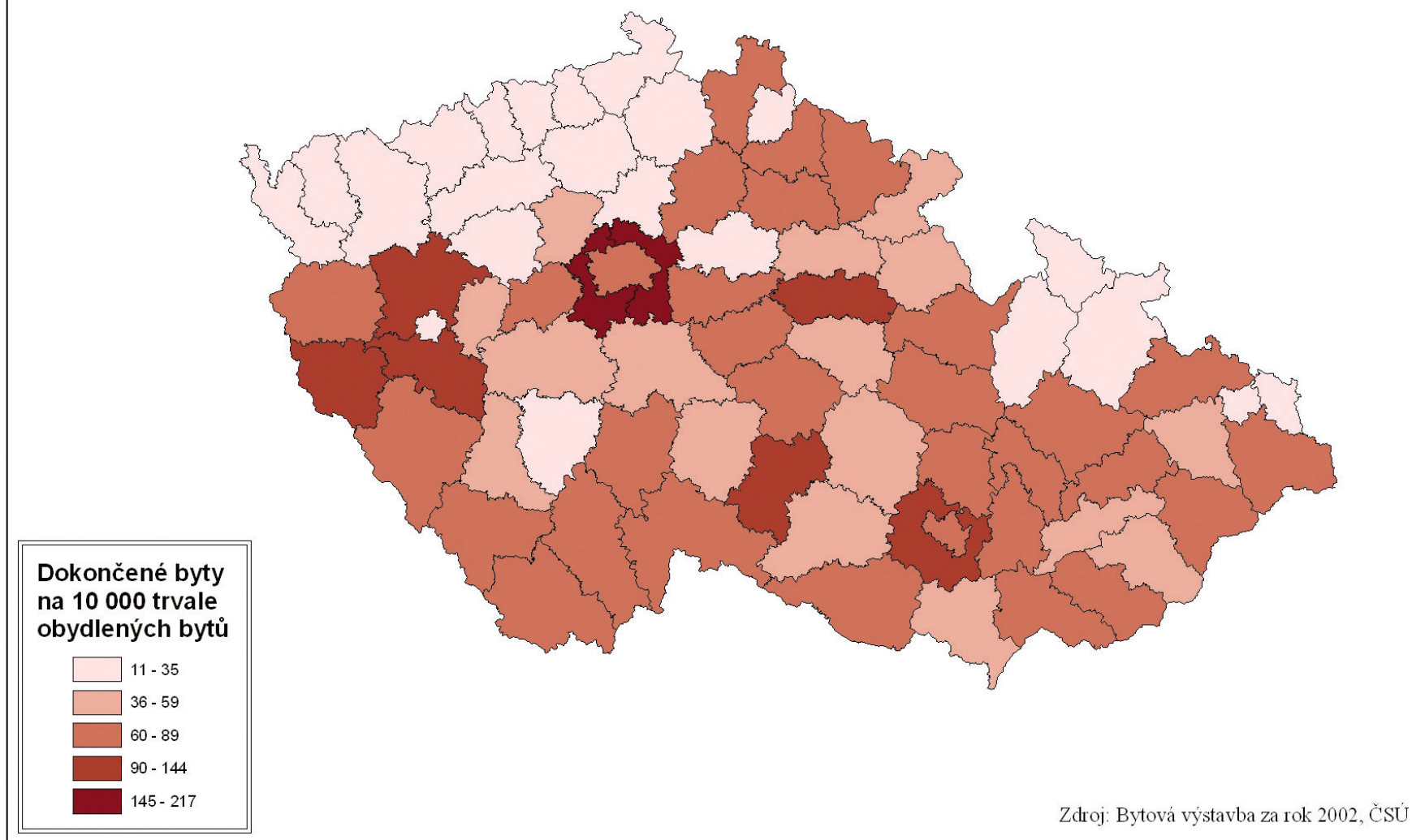


Zdroj: Databáze KISEB, Institut regionálních informací

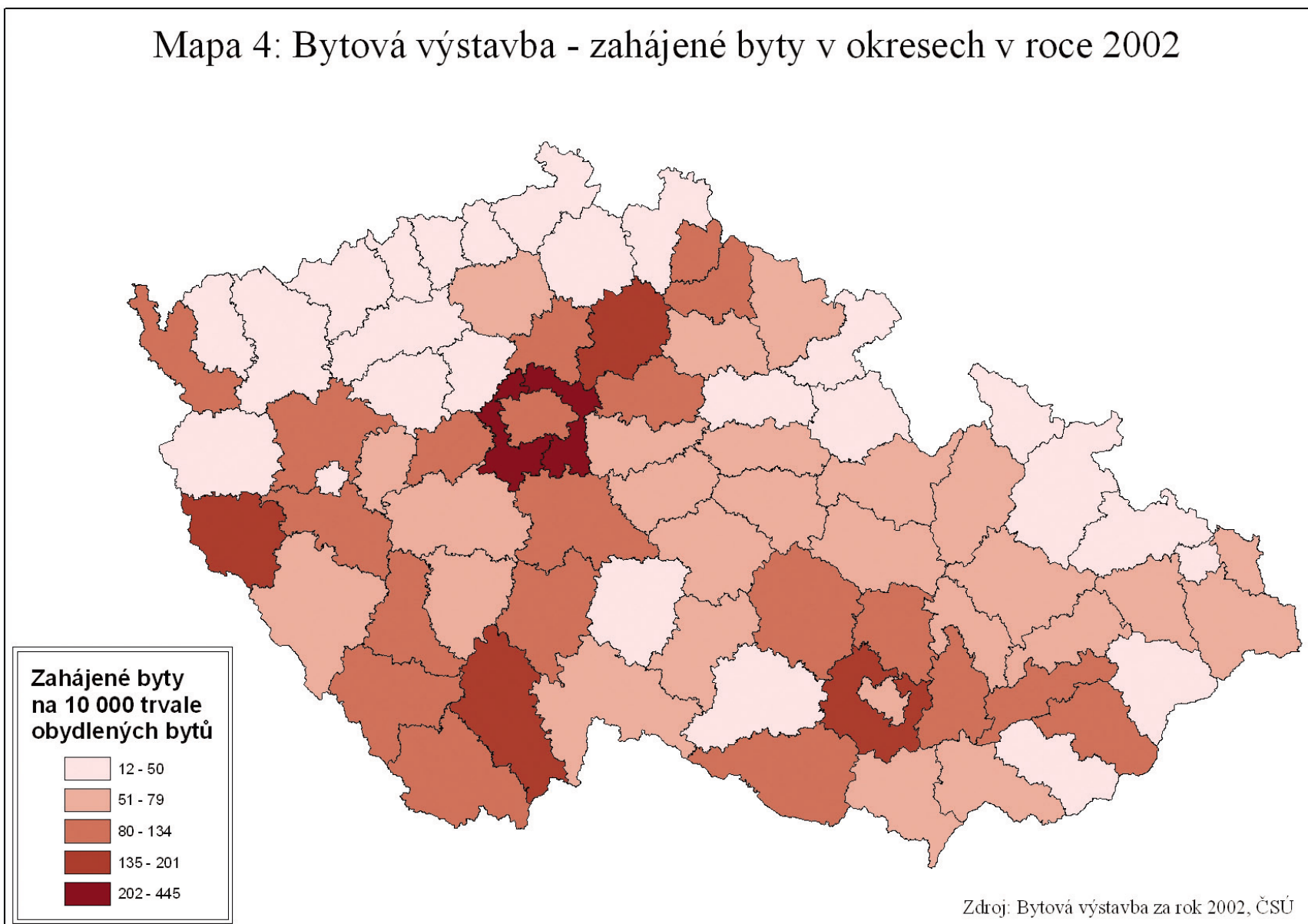
Mapa 2: Index změny průměrných cen bytů v okresech mezi roky 2000 a 2001



Mapa 3: Bytová výstavba - dokončené byty v okresech v roce 2002

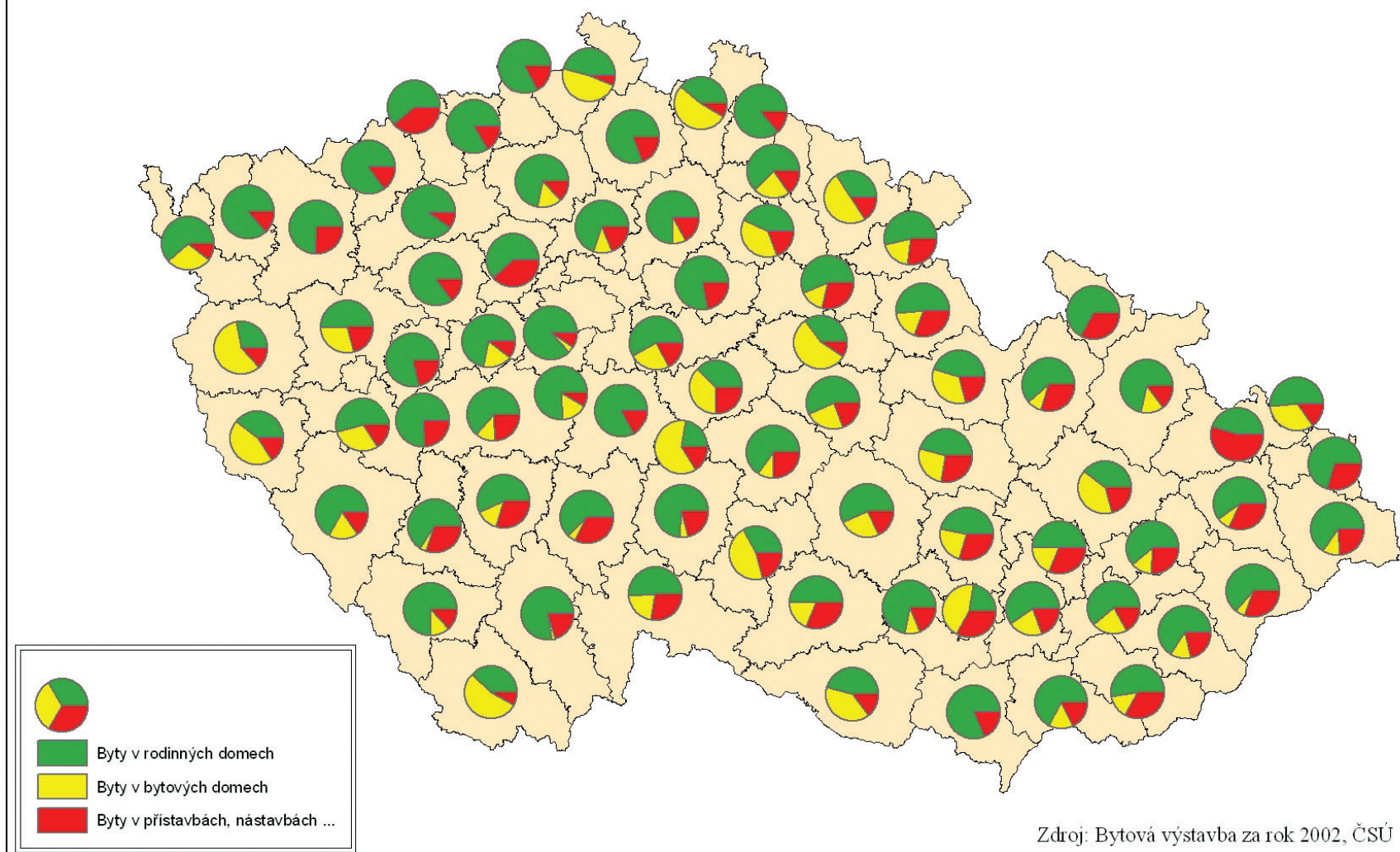


Mapa 4: Bytová výstavba - zahájené byty v okresech v roce 2002

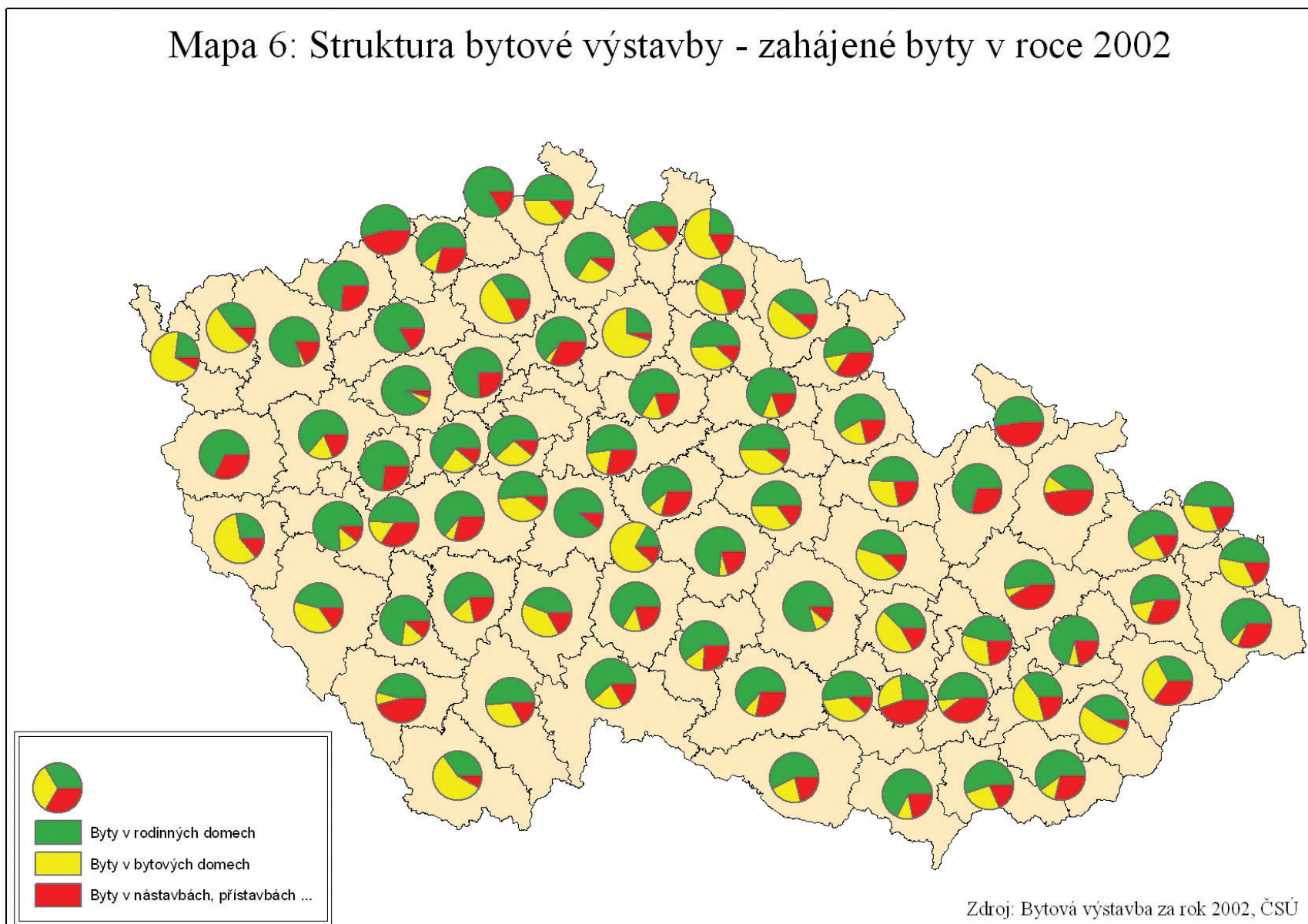




Mapa 5: Struktura bytové výstavby - dokončené byty v roce 2002

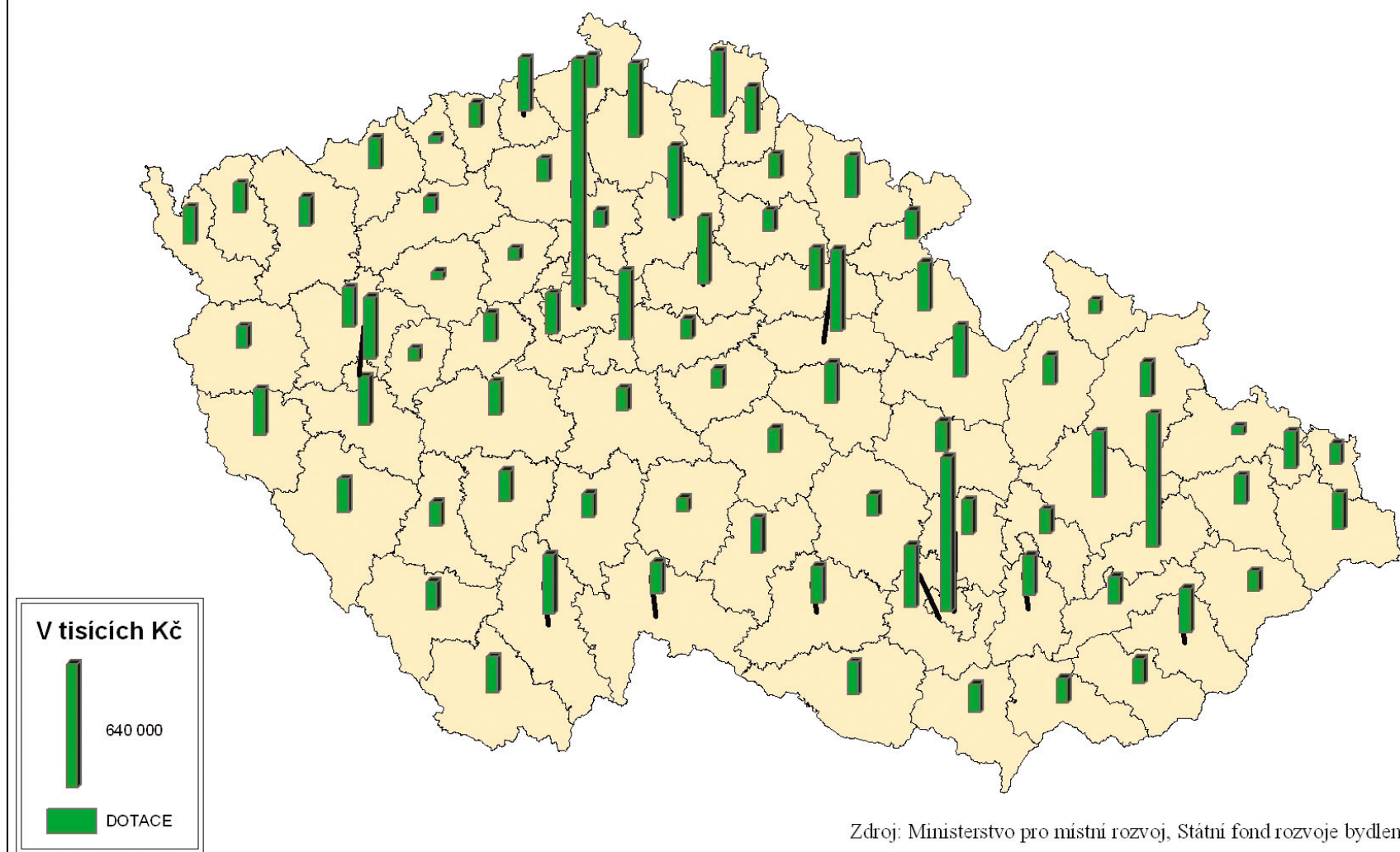


Mapa 6: Struktura bytové výstavby - zahájené byty v roce 2002

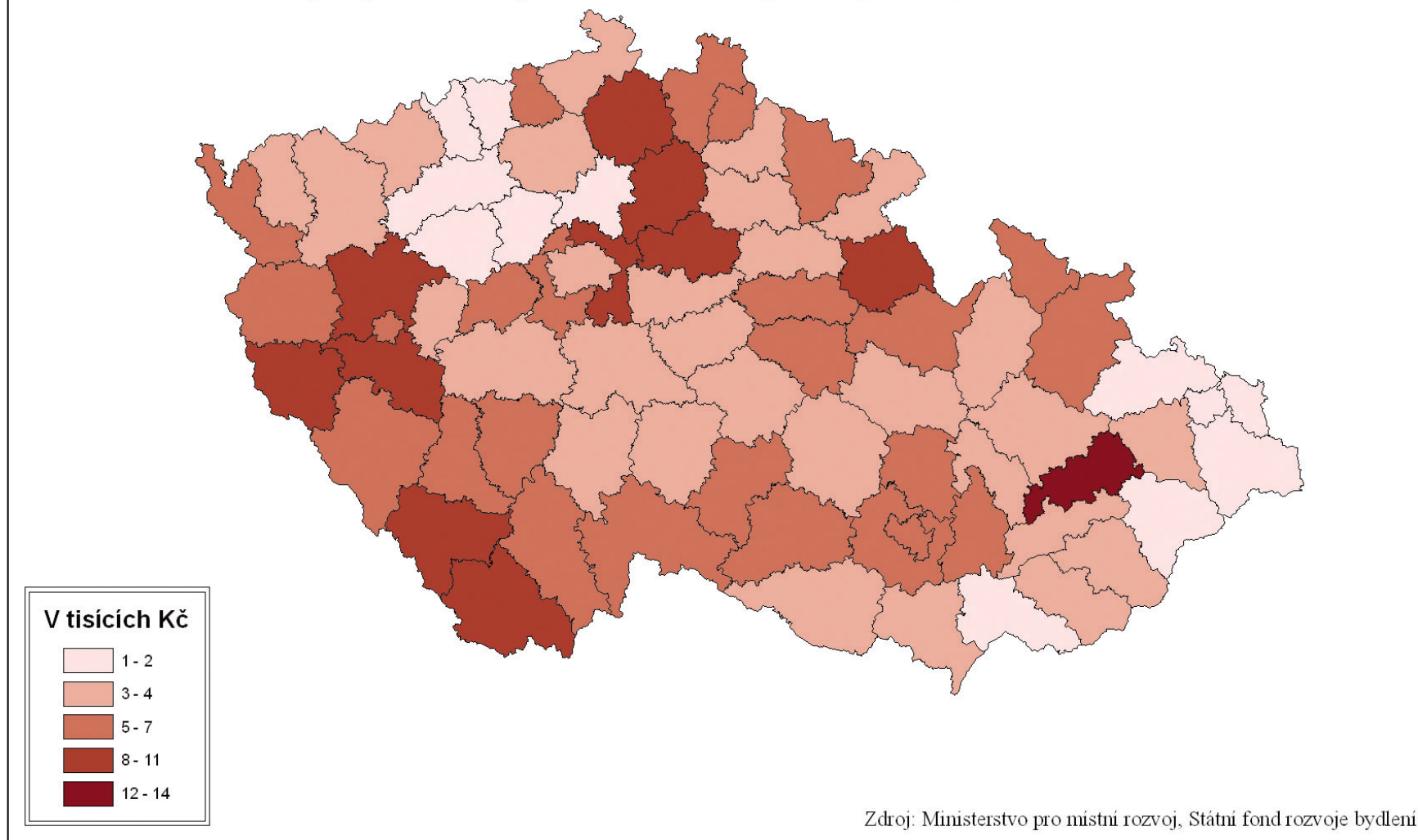




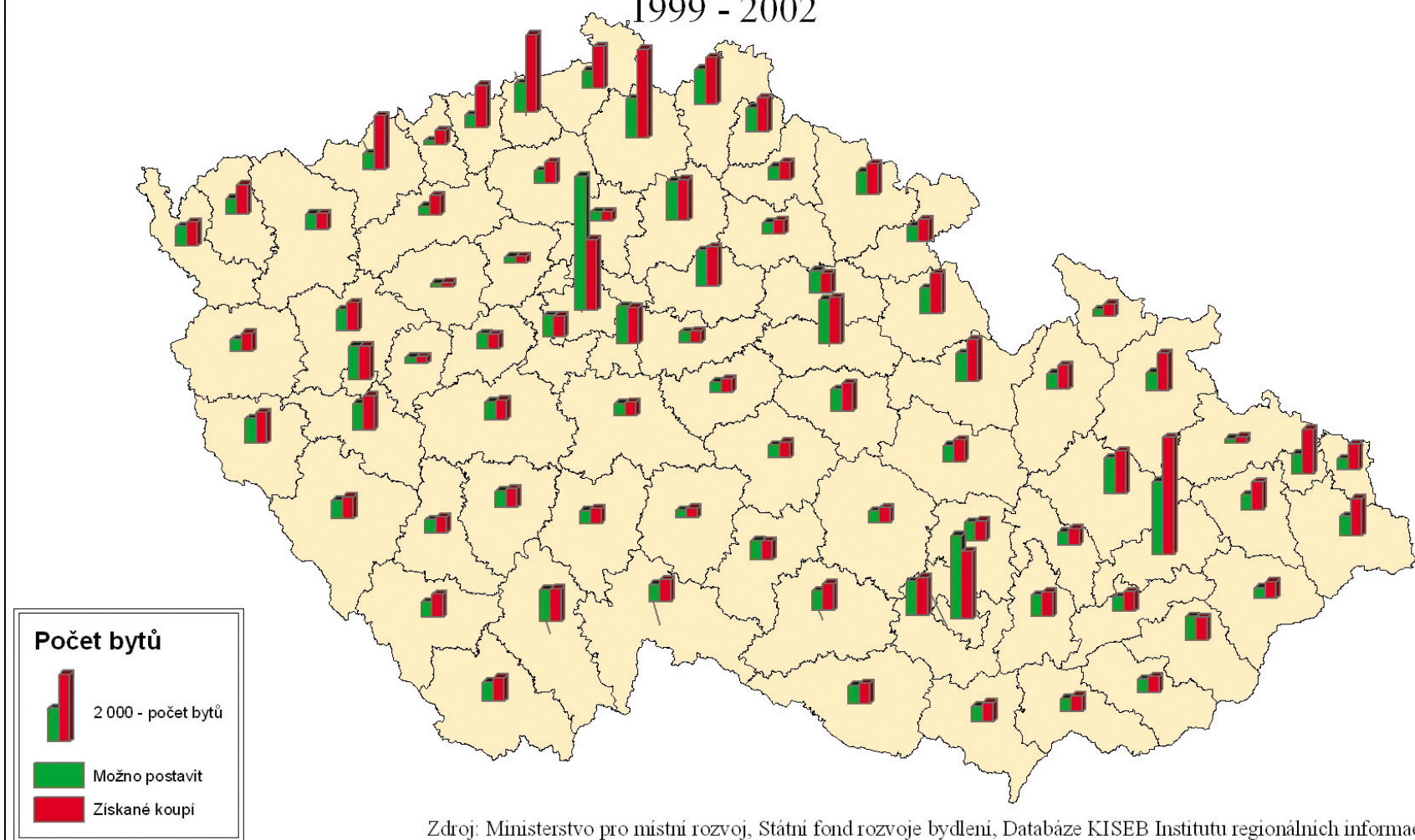
Mapa 7: Celkový objem státních dotací na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v letech 1999 - 2002



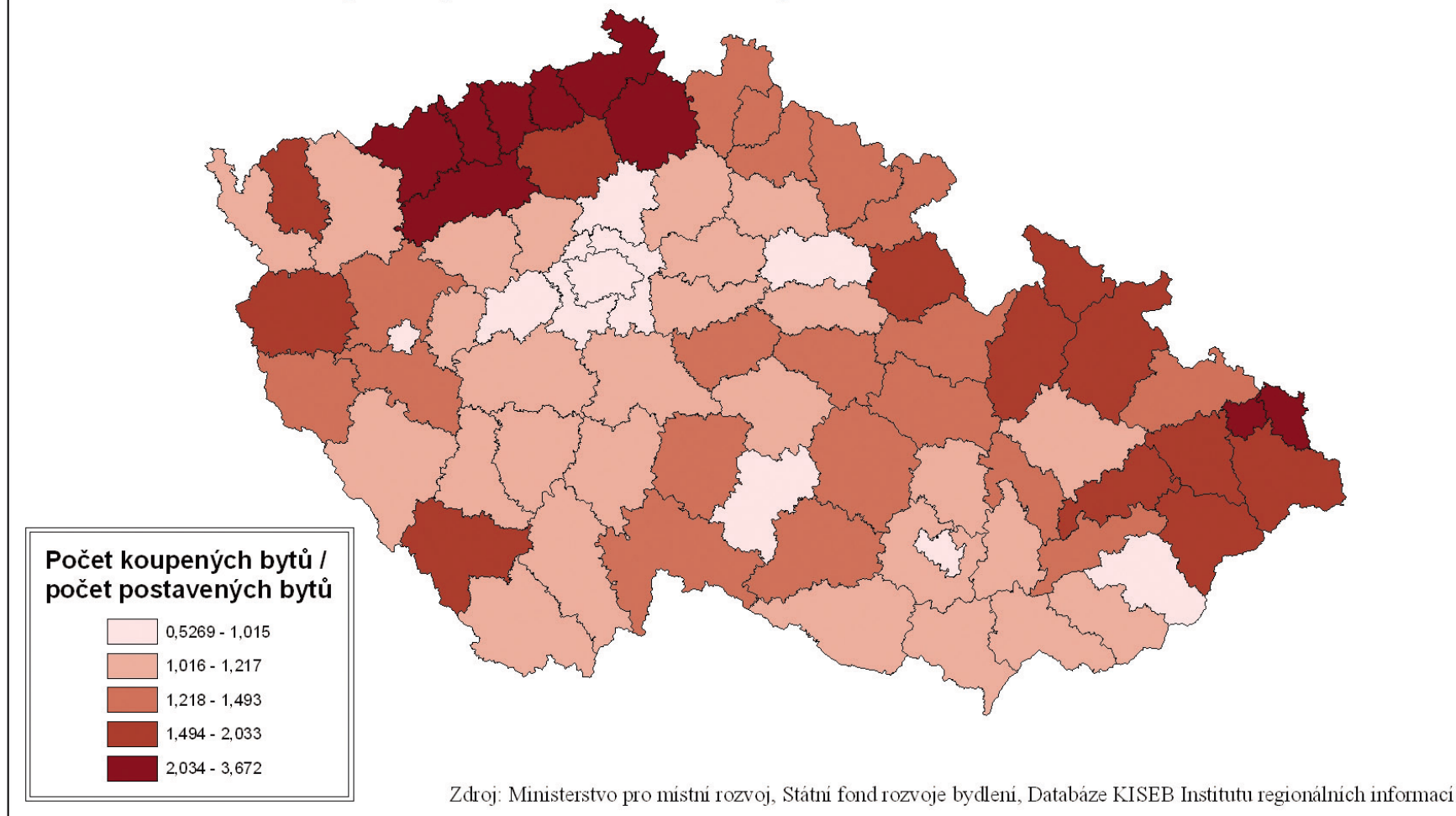
Mapa 8: Celkový objem státních dotací na podporu výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury v letech 1999 - 2002 v přepočtu na počet trvale obydlených bytů v okrese



Mapa 9: Maximální možný počet postavených nájemních bytů se státní podporou ve srovnání s počtem standardních starších bytů, které by bylo možné získat koupi na volném trhu za stejných podmínek a při využití stejného objemu finančních prostředků v letech 1999 - 2002



Mapa 10: Efektivita státní podpory výstavby nájemních bytů - počet nájemních bytů získaných koupí standardního bytu / maximální možný počet postavených nových nájemních bytů při použití stejného objemu prostředků za okresy v letech 1999 - 2002





Tabulka 1: Privatizace obecních bytů ve vybraných městech

<i>Město</i>	<i>Praha</i>	<i>Brno</i>	<i>Ostrava</i>	<i>Ústí nad Labem</i>	<i>Plzeň</i>
Celkový počet prodaných bytů	87 005 <sup>a</sup>	6 581 <sup>b</sup>	13 947 <sup>d,e</sup>	7 189 <sup>d,f</sup>	11 983 <sup>d</sup>
Podíl zprivatizovaného bytového fondu k celkovému obecnímu bytovému fondu v roce 1991 (v %)	44,8	12,1	37	69	54
Součet kupních cen (v tis. Kč)	10 965 107	1 652 742	n/a	n/a	n/a
Průměrná cena na 1 byt (v tis. Kč)	126	251	n/a	n/a	n/a
Průměrná tržní cena standardního bytu v panelovém domě o 68 m <sup>2</sup> , 40 % míra opotřebení (v tis. Kč)	1 252 <sup>c</sup>	814 <sup>c</sup>	280 <sup>c</sup>	234 <sup>c</sup>	639 <sup>c</sup>
<i>Hypotetický výnos z privatizace za předpokladu prodeje za 100 % tržní ceny (tis. Kč)</i>	<i>108 930 260</i>	<i>5 356 934</i>	<i>3 905 160</i>	<i>1 682 226</i>	<i>7 657 137</i>
<i>Hypotetický výnos z privatizace za předpokladu prodeje za 50 % tržní ceny (tis. Kč)</i>	<i>54 465 130</i>	<i>2 678 467</i>	<i>1 952 580</i>	<i>841 113</i>	<i>3 828 569</i>
<i>Hypotetický výnos z privatizace za předpokladu prodeje za 25 % tržní ceny (tis. Kč)</i>	<i>27 232 565</i>	<i>1 339 234</i>	<i>976 290</i>	<i>420 557</i>	<i>1 914 284</i>
Podíl finančních prostředků získaných v rámci privatizace v roce 2001, které byly použity na bytové účely (v %)	69 <sup>d,h</sup>	100 <sup>d,i</sup>	64,8 <sup>d,j</sup>	62,5 <sup>d,k</sup>	50 <sup>d,l</sup>
Cílový stav privatizace (počet bytů, které by měly zůstat ve vlastnictví obce, v poměru k obecnímu bytovému fondu v roce 1991 v %)	44 <sup>d,g</sup>	44 <sup>d</sup>	35 <sup>d,e</sup>	24 <sup>d,f</sup>	18-32 <sup>d</sup>

a) k 31. 12. 2002

b) k 30. 6. 2003

c) k 30. 11. 2001 (Zdroj: Institut regionálních informací, s.r.o., databáze KISEB)

d) Údaje z dotazníkového šetření „Monitoring komunálního bydlení“ realizovaného Ústavem územního rozvoje v Brně.

e) Na základě údajů 15 městských obvodů (MO).

f) Bez údaje za MO Město.

g) Na základě odpovědí Magistrátu hl. m. Prahy a devíti městských částí (MČ Praha 5,6,9,10,11,15, Řepy, Horní Počernice, Letňany).

h) Na základě údajů Magistrátu hl. m. Prahy a devíti městských částí (průměr).

i) Podle údajů Magistrátu a jedné MČ.

j) Na základě odpovědí devíti městských obvodů.

k) Na základě údajů dvou MČ.

l) Na základě údajů Magistrátu města Plzně.

n/a – údaj není k dispozici.

### 3.1 Monitoring cen bydlení v ČR<sup>3</sup>

Trh bydlení v ČR je charakteristický nízkou dostupností přiměřeně přesných informací o místně obvyklých cenách bytů a nájemného. Celoplošnými systémy pro stanovení ceny nemovitosti jsou v ČR vyhlášky „o oceňování nemovitostí - majetku“ MF ČR opírající se o zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Tyto vyhlášky neřeší přímo výši nájemného, nepřímo z nich lze výši nájemného vypočítat.

Názory na přesnost vyhlášky dokumentují např. publikované výsledky REAiA Consulting (viz. časopis Ekonom č.11, str. 54 - 55), které uvádějí, že v souboru 894 uskutečněných obchodů bylo ve srovnání s vyhláškou (279/1997 Sb.) zjištěno, že:

- pouze pro 24 % případů je administrativní cena v intervalu ceny obvyklé (rozdíl do 10 % od ceny obchodované). tj. ve 3 ze 4 případů nelze cenu administrativní (zjištěnou) považovat za cenu obvyklou,
- ve 22 % případů je absolutní rozdíl ceny obchodované a administrativní vyšší než 100 % (v nezanedbatelných 8 % případů větší než 200 %).

Uvedené skutečnosti potvrzují nevhodnost vyhlášky (i po všech aktualizacích a výrazném rozšíření jejího obsahu a pracnosti výpočtů) ke zjišťování ceny obvyklé, tj. i nemožnost použít ji pro přiměřeně přesné odvození místně obvyklého nájemného.

K získání nedostatkových informací založil Institut regionálních informací, s.r.o., (dále IRI) před více než dvěma roky systém, kterému byl dán název *Komplexní Informační Systém Ekonomiky Bydlení (KISEB)*. IRI formuloval zásady pro jeho provoz a vyřešil systém sběru a vyhodnocování informací. IRI dále zajistil ověřovací provoz systému, který je plně hrazen ze soukromých zdrojů IRI.

KISEB se soustředí především na šetření ekonomických informací o bydlení ve 335 vybraných městech ČR, a to především:

- místně obvyklých cen starších bytů,
- čistého, volně sjednávaného (tržního) místně obvyklého nájemného.

Údaje o nabídkových cenách bytů, které po očištění od neobvyklých případů používá KISEB pro určení ceny standardního bytu, jsou dostupné v dostatečném rozsahu a lze je získat přímým šetřením. Informace o výši místně obvyklého nájemného pro standardní byt nelze jednoduše získat přímo z údajů o nájemném, protože takových údajů je v realitním tisku poměrně málo, navíc jsou obtížněji porovnatelné. Ceny nájemného mnohdy zahrnují nejrůznější vybavení bytu, pronájem dalších prostor, ceny energií či dalších služeb, spojených s bydlením. Základní problém porovnatelnosti údajů o ceně bytu a nájemném řeší IRI v KISEB definicí standardního bytu.

Za základní jednotku je v KISEB považován **standardní byt**, který je definován jako byt:

- I. kategorie, v běžné poloze (odpovídající bytům v sídlištní zástavbě),
- v osobním nebo družstevním vlastnictví (rozdíly mezi těmito cenami jsou zanedbatelné),
- s průměrným stářím cca 30 let, tj. s průměrným opotřebením cca 40 %,
- o podlahové ploše 68 m<sup>2</sup>.

Sběr dat je prováděn z lokálních i celostátních inzertních novin a časopisů, průzkumů v terénu a z inzertních nabídek na Internetu. Za krátké období existence KISEB se z uvedených zdrojů podařilo shromáždit rozsáhlou databázi nabídkových cen bytů i nájemného.

V průběhu ověřovacího provozu KISEB se potvrdily tyto hypotézy:

- pro údaje o nájemném je obtížné zajistit jejich srovnatelnost, očišťování od vedlejších vlivů je problematické a náročné (inzeráty mnohdy neuvádí, zda cena zahrnuje energie, služby či další platby, zvyklosti na trhu nejsou ustálené),
- údaje o místně obvyklém nájemném jsou méně četné než údaje o nabídkách prodeje bytů,
- v územích s nízkými cenami starších bytů klesá četnost nabídek bytů k pronájmu (rizika pronájmu a pokles cen v těchto územích se promítají do upřednostňování prodeje před pronájmem, v atraktivních lokalitách je tomu naopak),
- výši čistého, místně obvyklého nájemného lze zjišťovat zejména nepřímým odvozením s pomocí údajů o výši místně obvyklých cen bytů při současné znalosti všech dostupných údajů o volně sjednávaném nájemném,

<sup>3</sup> Podkapitola 3.1 byla zpracována Institutem regionálních informací, s.r.o. v Brně.



- nabídkové údaje z realitního tisku jsou zkresleny známým způsobem, výše nadhodnocení v důsledku jejich nabídkové funkce je cca 10 %,
- u zdrojových dat o cenách bytů lze v KISEB poměrně snadno zajistit vyloučení neobvyklých a náhodných případů, na rozdíl od údajů přímo poskytovaných daňovými poplatníky, v nichž se mnohdy promítá snaha o daňovou optimalizaci.

**Místně obvyklé nájemné**, které šetří KISEB, je chápáno jako nájemné volně sjednávané (tržní), nikoliv však nájemné „obvyklé = nejčtenější“, odvozované například z regulovaných nebo věcně usměrňovaných cen, které nebyly uzavřeny za běžných tržních podmínek.

S ohledem na přesnost, dostatečné územní pokrytí a jednoznačnost výstupu byly v rámci KISEB upřednostněny nepřímé metody stanovení místně obvyklého nájemného s pomocí ukazatelů obvyklé hrubé výnosnosti (hrubé míry kapitalizace), která zahrnuje přiměřené náklady na běžnou údržbu, správu, odpisy, pojištění, daň z nemovitosti a pronájem pozemku. Přímé stanovení místně obvyklého nájemného je prakticky reálné pouze ve velkých městech, kde lze shromáždit dostatečné množství relevantních údajů. Stanovení místně obvyklého nájemného nepřímo z obvyklé ceny bytu je z výše uvedených důvodů vhodnější, dává přesnější výsledek a především zajišťuje potřebné informace v územním pokrytí všech 335 obcí. Pro roky 2000 - 2001 byla běžná hrubá míra kapitalizace v KISEB odvozena pro všechny obce na úrovni 9 %. Hrubá míra kapitalizace v sobě zahrnuje výnos z kapitálu včetně rizik trhu, jakož i náklady na běžnou údržbu, odpisy, pojištění, daně apod. a v podstatě odpovídá výši čistého nájemného (bez služeb a ostatních položek). V současnosti KISEB užívá metodu „dvousložkového“ stanovení místně obvyklého nájemného z obvyklé (tržní) ceny bytu a místní reprodukční ceny bytu. Vzhledem k tomu, že vstupní parametry mají různou územní proměnlivost, je i výsledná míra hrubé kapitalizace při stejné míře kapitalizace různá.

K získání přiměřeně přesné místně obvyklé ceny standardního bytu, tj. takové ceny, která je pro dané město či obec spolehlivě monitoringem určena, musí být v daném období zaznamenáno nejméně 30 věrohodných údajů pro zvolený standard bytu (jde o zajištění údajů, kdy jsou vyloučeny náhodné nebo nesrovnatelné ceny). Z tohoto důvodu se v KISEB zvláště eviduje záznam nabídkových cen zejména „nových bytů“,

„bytů po rekonstrukci“, „luxusních bytů“, „bytů s nadstandardním vybavením“, „bytů s nepřiměřeně vysokými“ nebo naopak „bytů s nepřiměřeně nízkými“ cenami. V KISEB publikované výsledné místně obvyklé ceny standardních bytů jsou obvykle nižší než jsou ceny publikované z jiných zdrojů.

Například při porovnání s šetřením tržního nájemného, které provedlo Občanské sdružení majitelů domů (dále OSMD) v roce 2000, činil u realizovaných nájmu v Praze aritmetický průměr tržního nájemného zjištěného dotazníkovým šetřením u soukromých majitelů domů:

191 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 502 bytů po rekonstrukci,  
138 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 158 nerekonstruovaných bytů.

Z nabídek realitních kanceláří byly ve studii OSMD uvedeny tyto hodnoty průměrů:

251 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 194 rekonstruovaných bytů,  
224 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc pro 327 nerekonstruovaných bytů.

Průměrná hodnota volně sjednávaného nájemného podle KISEB, která byla ve stejném období publikována pro definovaný standardní byt v Praze ve výši 128 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, koresponduje právě s úrovní tržních nájmu realizovaných soukromými majiteli domů u bytů, u kterých nebyla provedena rekonstrukce. Rozdíl v obou cenách je pouhých cca 8 %. Je nutné vzít v úvahu, že určitý rozdíl vzniká i z důvodu nesrovnatelnosti obecného průměru a standardizovaného průměru pro byt o ploše 68 m<sup>2</sup>. Zvolený standard KISEBu představuje poměrně velké byty (blíží se nejčtenějším bytům o velikosti 3+1), které jsou levnější než obvyklý průměr v některých lokalitách. Standard, který představuje průměrnou hodnotu, zpřesňuje následně odvození ceny pro jednotlivé konkrétní byty a zajišťuje především dobrou porovnatelnost šetřených údajů. Prosté průměry všech nabídek z realitních kanceláří (bytů nových, rekonstruovaných, včetně vybavení a jiných služeb), které jsou mnohdy publikovány a kterými je často argumentováno, přinášejí hodnoty sice výrazně vyšší, vzájemně je však nelze porovnat.

Pro situaci na trhu s bydlením v ČR je zajímavé, že závislost ceny na ploše bytů je výraznější než např. v SRN a než by odpovídalo rozdílům v pořizovacích nákladech

přepočtených na m<sup>2</sup> podlahové plochy. Tato rychlá reakce trhu se projevila po roce 1997 a je do značné míry v rozporu s poměrně častým tvrzením o malé pružnosti trhu s bydlením.

Pro postižení územní diferenciací cen bytů vyvinul IRI vlastní systém, který pomocí základních kritérií umožňuje hodnotit vliv polohy a dalších charakteristik obce na cenu bytu či zvolené standardní nemovitosti pro libovolnou obec ČR (tento postup byl ověřován na území Libereckého, Olomouckého a Jihomoravského kraje). IRI rovněž ověřil možnost zpracování tzv. **zrcadel nájemného** pro stanovený počet poloh v obci (maximum 7 poloh pro Prahu), kvalitu bytu (5 kategorií) a velikost bytu. V tomto systému by každá obec měla možnost využít zrcadla nájemného, které by bylo jednoznačně zasazeno do hodnotové stupnice v rámci celé ČR a které může přímo sloužit pro hodnotové zónování území obce (např. stanovení zón místně obvyklého nájemného), stejně jako podklad pro práci znalců při stanovení tržního (místně obvyklého) nájemného konkrétního bytu.

Územní pokrytí a podíl vybraných údajů o 335 obcích vytváří základní předpoklady pro monitorování trhu se staršími byty (družstevními i v osobním vlastnictví).

Ve vybraných 335 městech žije 6,8 mil. obyvatel, tj. 2/3 obyvatel ČR. Současně odhadujeme, že se zde nachází cca 90 % reálného trhu se staršími byty. Aktuální výstupy KISEB by za předpokladu jeho plného provozu umožnily průběžné vyhodnocování změn úrovně cen v rozhodující části trhu se staršími byty v ČR. Celkové dlouhodobé změny úrovně cen bytů jsou patrné z tabulky 1. Pro postižení cenového vývoje v ČR je nejpřesnější veličinou vážený průměr cen. V současnosti byly použity jako váhy počty obyvatel v jednotlivých obcích k 1.1. 2002, do budoucna je uvažováno aplikovat jako váhy přesnější definitivní výsledky ze SLDB o počtu bytů v osobním a družstevním vlastnictví, které jsou předmětem tohoto trhu.

Souhrnným výstupem KISEB jsou údaje o celkovém vývoji cen starších bytů v ČR uvedené v tabulce 1. Z tabulky je patrné, že v posledním pololetí roku 2002 došlo k výraznému růstu cen. Trend cenového růstu pokračuje i v roce 2003. Při dlouhodobějším porovnávání údajů zjištěných IRI a z vyjádření většiny subjektů pohybujících se na trhu nemovitostí však lze pozorovat, že běžně dochází k přeceňování tempa růstu i vývojových trendů. O růstu cen mnohdy hovořili realitní odborníci i před rokem 2002, kdy objektivně existovaly opačné údaje o vývoji cen.

Tabulka 1: Vývoj cen starších bytů (průměr vybraných 335 měst v ČR)

období	11/1999*	5/2000	11/2000	11/2001	5/2002	11/2002
průměr cen (tis. Kč)	457,47	453,71	450,58	453,31	471,66	486,84
index růstu	-	1,00	0,99	1,00	1,04	1,07
vážený průměr cen (tis. Kč)**	639,78	637,17	604,56	620,73	657,59	691,69
index růstu	-	1,00	0,95	0,97	1,03	1,09

\* údaj není plně srovnatelný, \*\* přepočteno podle počtu obyvatel k 1.1.2002

Zdroj: KISEB, Institut regionálních informací, s.r.o.

Situaci na trhu starších bytů přibližuje tabulka 2, z níž je patrné:

- výrazné kolísání úrovně obvyklých (tržních) cen srovnatelných standardních bytů v jednotlivých městech v poměru cca 1:10 i malá proměnlivost nákladových cen (rozdíly v pořizovacích cenách bytů stejného stavebního provedení jsou v ČR stále malé).
- prodejnost starších bytů je na většině území ČR menší než 100 %, obvyklá cena bytu je tedy nižší než cena reprodukční (pořizovací) po odečtu opotřebení. Na většině území je obvykle efektivnější pořízení staršího bytu než výstavba bytu

nového. Prodejnost bytů větší než 100 % generuje stavební rentu nemovitostí a promítá se do ceny pozemků.

- pro místně obvyklé (volně sjednávané) tržní nájemné lze pozorovat menší výkyvy než u cen bytů.
- průměrná cena místně obvyklého nájemného má jen omezenou vypovídací schopnost, např. v Praze průměrné ceny v jednotlivých katastrálních územích kolísají v rozmezí 100 - 250 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Tabulka 2: Vybrané ukazatele trhu bydlení ve vybraných obcích ČR

<i>město</i>	<i>obvyklá cena bytu 11/2002</i>	<i>nákladová cena nového bytu po odpočtu opotřebení 40%</i>	<i>prodejnost bytu (sl.2/sl.3)</i>	<i>místně obvyklé nájemné</i>	<i>hrubá míra kapitalizace</i>	<i>čistá míra kapitalizace</i>
<i>sl.1</i>	<i>sl.2</i>	<i>sl.3</i>	<i>sl.4</i>	<i>sl.5</i>	<i>sl.6</i>	<i>sl.7</i>
	<i>v tis. Kč</i>	<i>v tis. Kč</i>	<i>v %</i>	<i>Kč/m<sup>2</sup>*měsíc</i>	<i>v %</i>	<i>v %</i>
Benešov	672	816	82	83	10,0	6
Brno	932	857	109	104	9,1	6
České Budějovice	732	816	90	87	9,7	6
Český Krumlov	569	816	70	75	10,8	6
Frýdek-Místek	395	816	48	62	12,9	6
Jihlava	748	816	92	88	9,6	6
Karlovy Vary	855	857	100	98	9,3	6
Liberec	608	816	74	78	10,5	6
Most	160	816	20	45	22,9	6
Olomouc	685	816	84	84	10,0	6
Opava	537	816	66	73	11,1	6
Ostrava	322	816	39	57	14,5	6
Pardubice	709	816	87	85	9,8	6
Plzeň	733	857	86	89	9,9	6
Praha	1437	898	160	142	8,1	6
Příbram	667	816	82	82	10,1	6
Šumperk	468	816	57	68	11,8	6
Uherské Hradiště	637	816	78	80	10,3	6
Ústí nad Labem	257	816	32	52	16,6	6
Zlín	827	816	101	94	9,3	6
Znojmo	626	816	77	79	10,3	6

Zdroj: KISEB, Institut regionálních informací, s.r.o.

V mapách 1 – 3 jsou vyznačeny regiony s vysokou nezaměstnaností jako regiony s podprůměrnou atraktivitou bydlení. Tyto regiony jsou poznamenány nízkou úrovní cen starších bytů. Naopak regiony s nízkou nezaměstnaností jsou vyznačeny jako regiony s nadprůměrnou atraktivitou bydlení a je v nich patrná vysoká úroveň cen bytů.

V mapě 1 jsou uvedeny údaje o úrovni nabídkových cen starších bytů v KČ ve vybraných městech ČR na konci roku 2002. Patrná je nejvyšší úroveň cen starších bytů (obecně bydlení) v Praze, která je výrazně vyšší než u druhého „nejdražšího“ města – Hradce Králové. Praha je velmi výrazným hodnotovým pólem bydlení, kam byla do určité míry soustředěna i poptávka ze zahraničí a projevují se zde očekávání růstu cen v souvislosti se vstupem do EU. Nakolik jsou tato očekávání růstu cen podložena, ukáže budoucnost. Na druhé straně je patrná nízká úroveň cen starších bytů například v Ostravě, která je počtem obyvatel plně srovnatelná s Brnem. Za povšimnutí stojí i porovnání cen bydlení nepříliš vzdálených měst Opavy a Ostravy. Lze říci, že v ČR existuje silná korelace mezi úrovní nezaměstnanosti a cenami bytů na volném trhu.

V mapě 2 jsou uvedeny údaje o růstu nabídkových cen starších bytů v KČ ve vybraných městech ČR. Růst cen v roce 2002 nastal na většině území ČR, a to i v regionech, které byly v minulosti poznamenány dlouhodobým poklesem cen, a u kterých je díky vysoké nezaměstnanosti indikována podprůměrná atraktivita bydlení (např. Ostravsko). Výjimkou zůstávají některá města a obce Ústeckého kraje.

Mapa 3 uvádí údaje o úrovni místně obvyklého nájemného ve standardním bytu v KČ/m<sup>2</sup>/měsíc ve vybraných městech ČR. Růst cen bytů v současné době doprovází pokles místně obvyklého nájemného, klesá hrubá i čistá míra výnosu z nemovitostí určených k bydlení. Na cenový vývoj má největší vliv vztah mezi dostupností hypoték a nízkými výnosy bankovních vkladů, nezanedbatelnou roli zřejmě hraje i nejistota dalšího postupu v deregulaci nájemného.

Mapa 4 představuje příklad vnitrosídelní diferenciací cen starších bytů ve městě Brně. Jsou v ní uvedeny průměrné ceny standardního bytu ve vybraných katastrálních územích města Brna na začátku roku 2003. Cena bytu uvedená v katastrálním území Město Brno (centrum města), nepředstavuje maximální úroveň cen bydlení ve městě.

Nejnižší ceny jsou monitorovány především ve velkých neatraktivních sídlišťích v nevýhodných polohách, například Bohunice, Líšeň. Průměrnou úroveň cen ve výši cca 14 500 Kč/m<sup>2</sup> standardního bytu pouze mírně zkreslují atraktivní lokality.

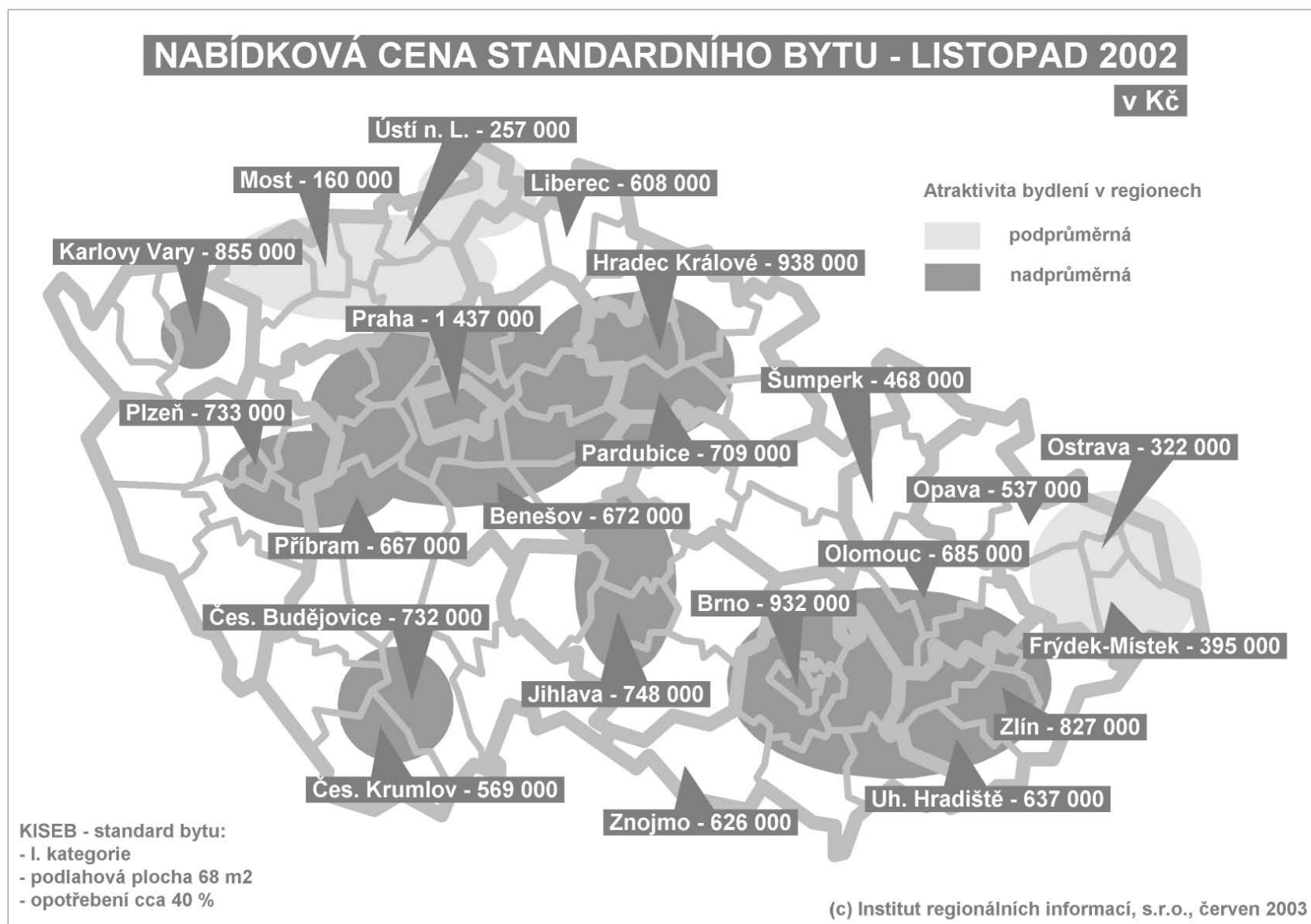
Mapa 5 představuje příklad vnitrosídelní diferenciací místně obvyklého nájemného standardních bytů ve vybraných katastrálních územích města Brna na začátku roku 2003. Relativní proměnlivost cen nájemného není tak vysoká jako u nabídkových cen standardních bytů. Tato skutečnost vyplývá z toho, že cena pronájmu obsahuje vždy určitou částku odrážející rizika, transakční a provozní náklady, kterou je nutno odvozovat z reprodukční ceny a která má jen malou územní proměnlivost.

Mapa 6 je ukázkou možnosti stanovení cen bytů a místně obvyklého nájemného až na úroveň jednotlivých obcí na příkladu vybraných obcí Libereckého kraje. Údaje v mapě uvádějí nabídkové ceny standardního bytu ve vybraných obcích Libereckého kraje a vztahují se k listopadu 2002. Z kartogramu je patrná výrazná územní diferenciací cen včetně působení takových faktorů jako dopravní poloha a dostupnost (viz nejvyšší úroveň cen v Turnově), regionální nezaměstnanost (viz okres Česká Lípa), rekreační atraktivita v obcích na Semilsku i v okolí Turnova, orografická bariéra<sup>4</sup> propojení zázemí Liberce směrem na západ, faktor odlehlosti území, zejména na Frýdlantsku. Právě zde je patrná nemožnost jakéhokoliv paušálního určení úrovně cen u jednotlivých obcí (sídel) a potřeba respektování regionální diferenciací hodnoty území, jehož součástí je i proměnlivost hodnoty bydlení.

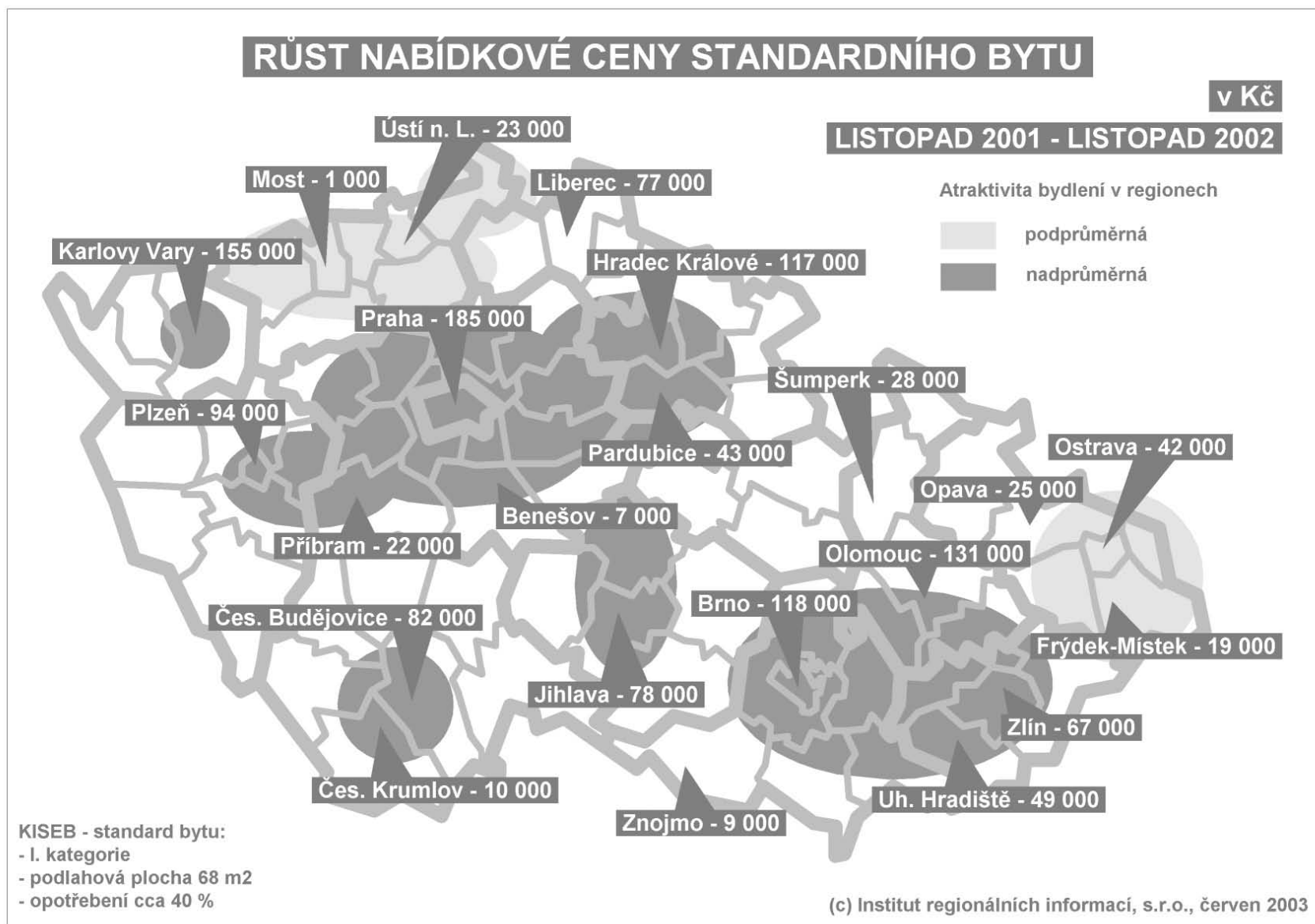
---

<sup>4</sup> Jedná se o geografický termín, který znamená překážku fungování struktury osídlení vzniklou tvarem reliéfu pohoří, bez dostatečných dopravních napojení.

Mapa 1:

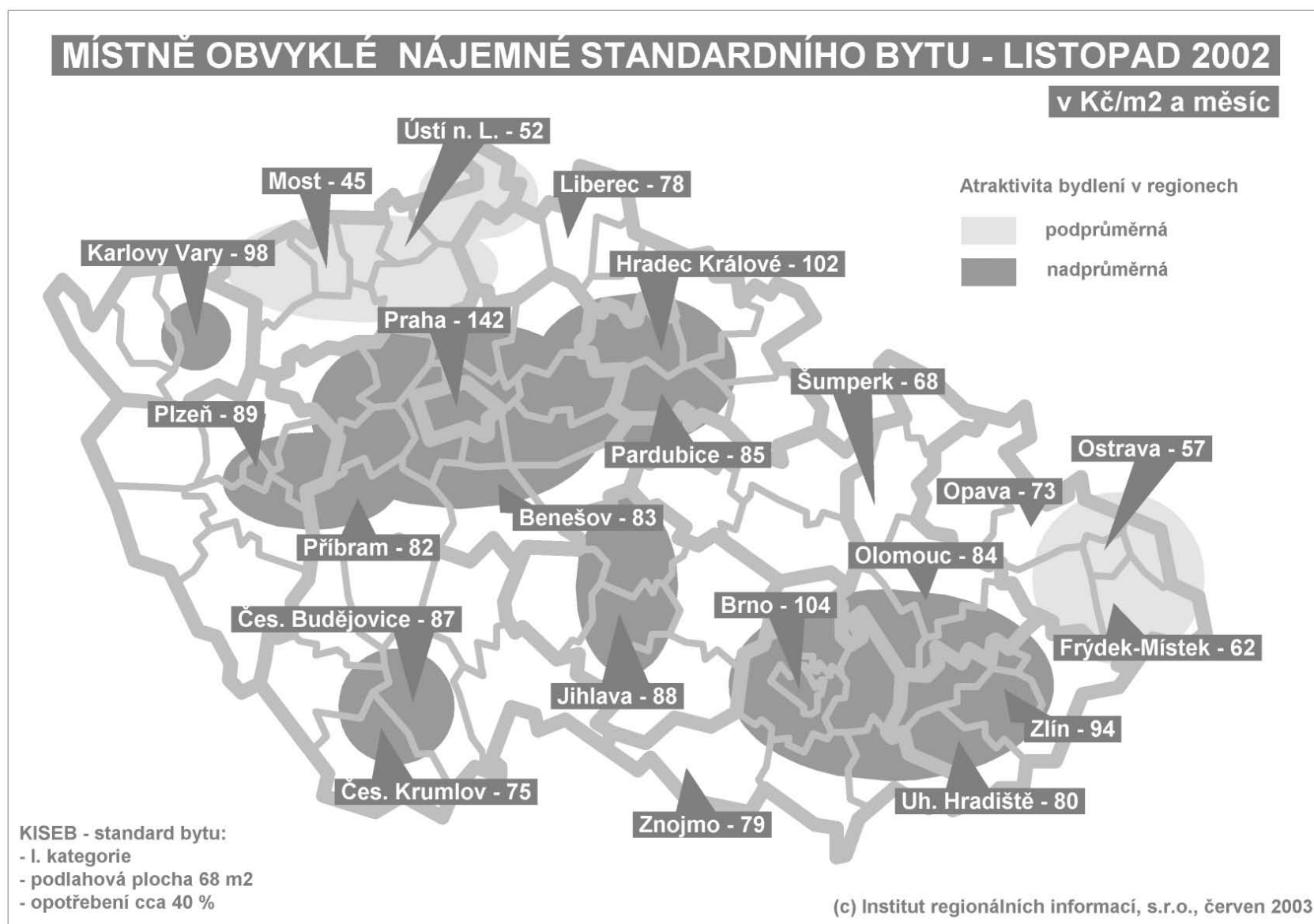


Mapa 2:

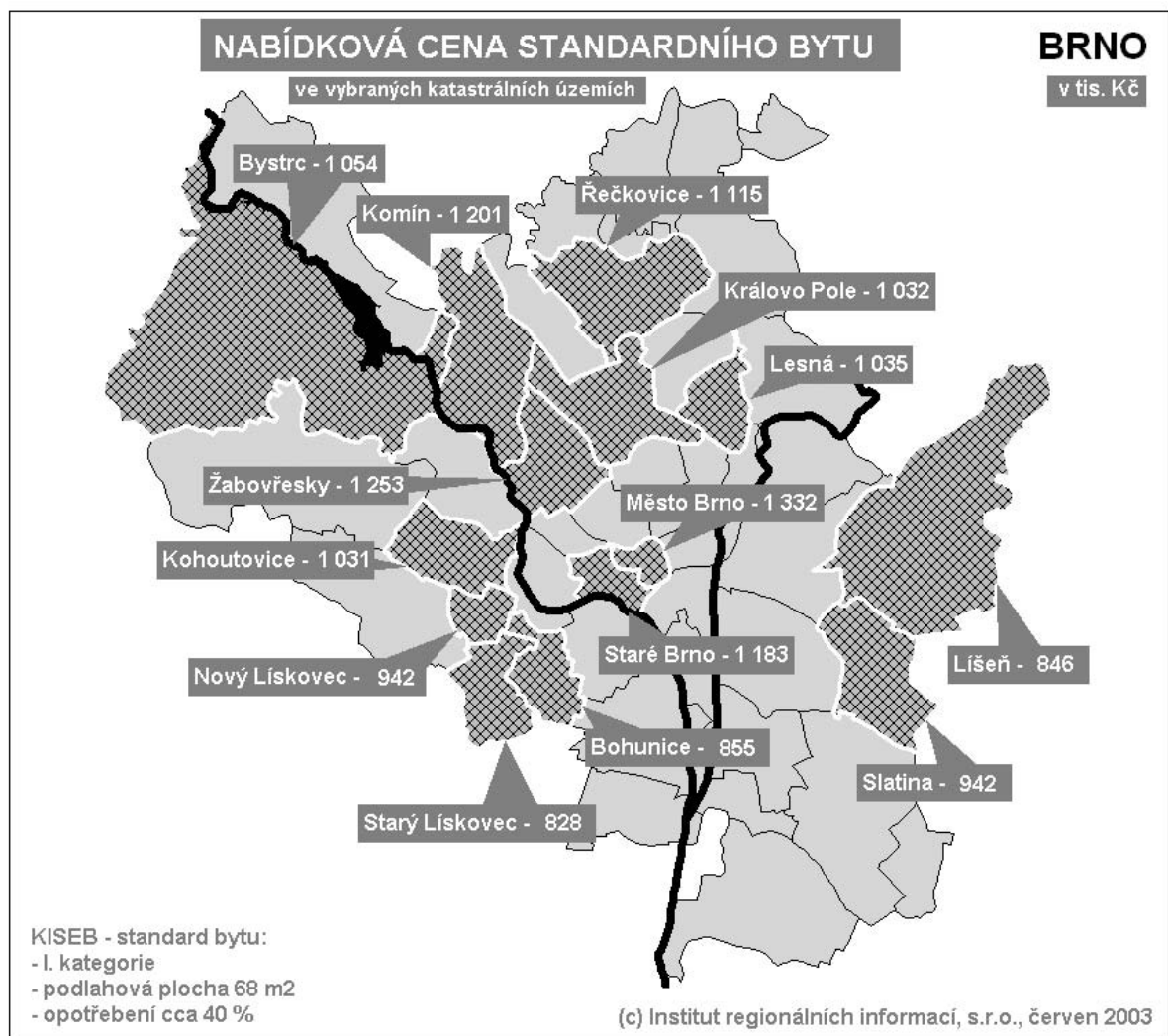




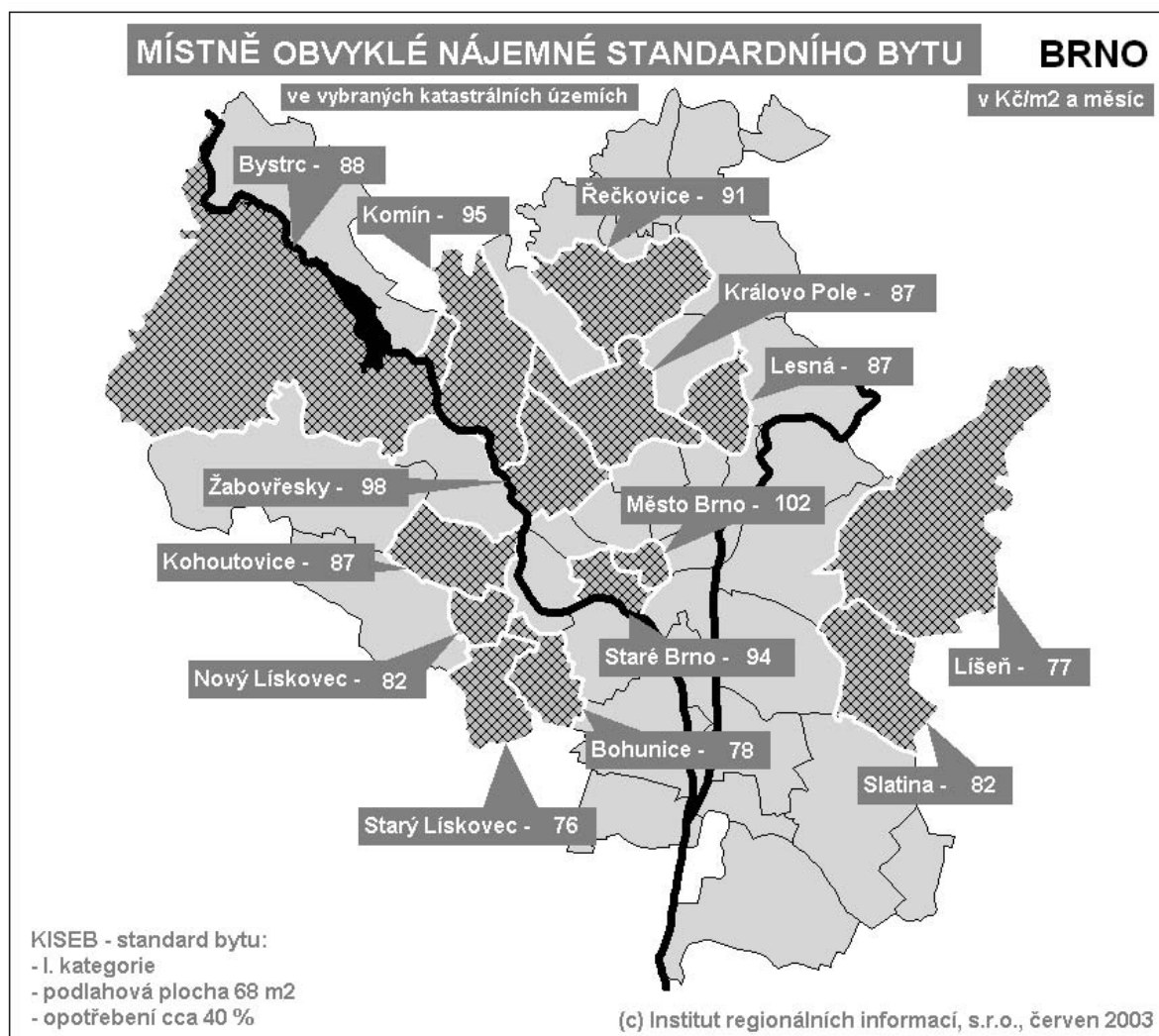
Mapa 3:



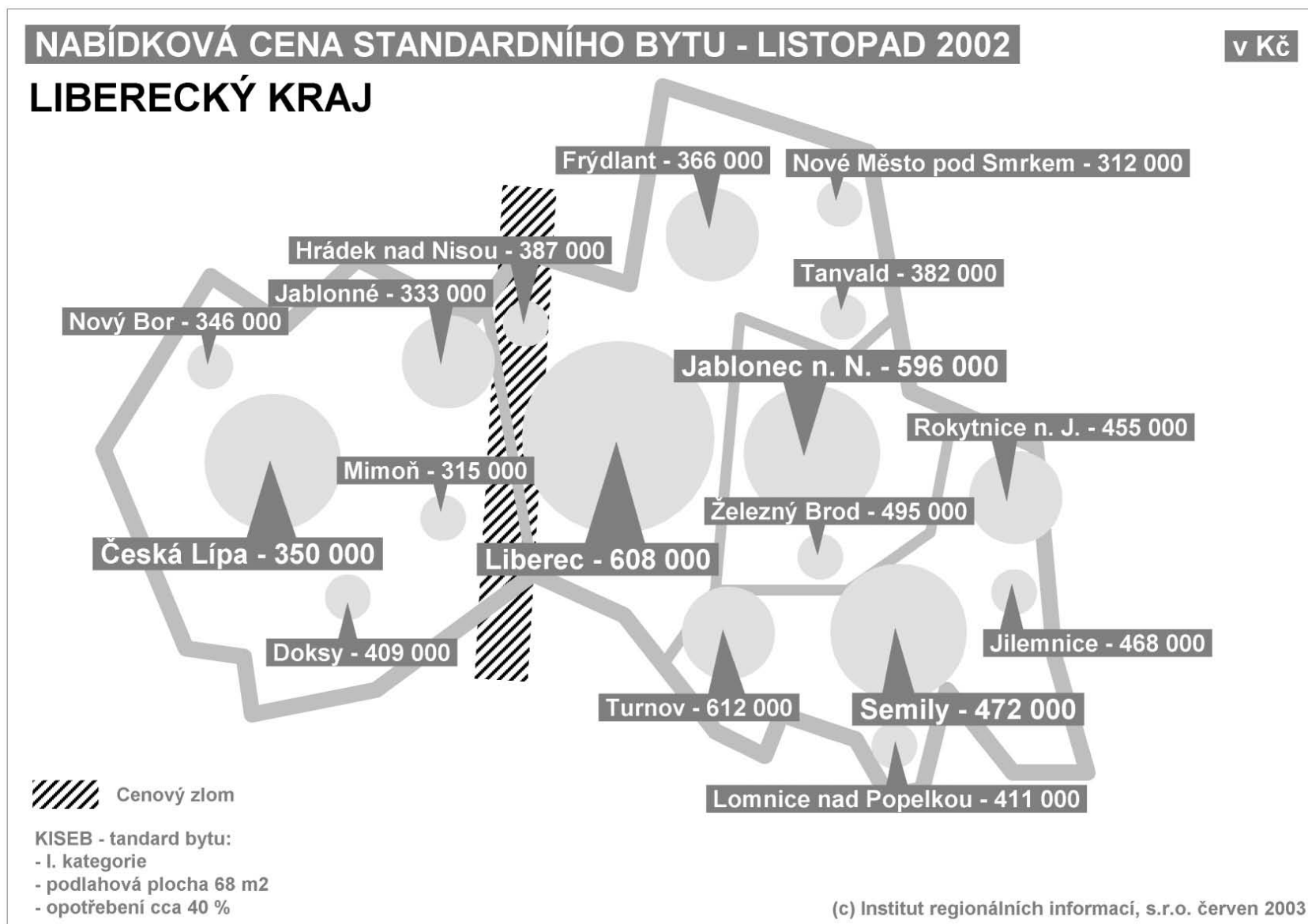
Mapa 4:



Mapa 5:



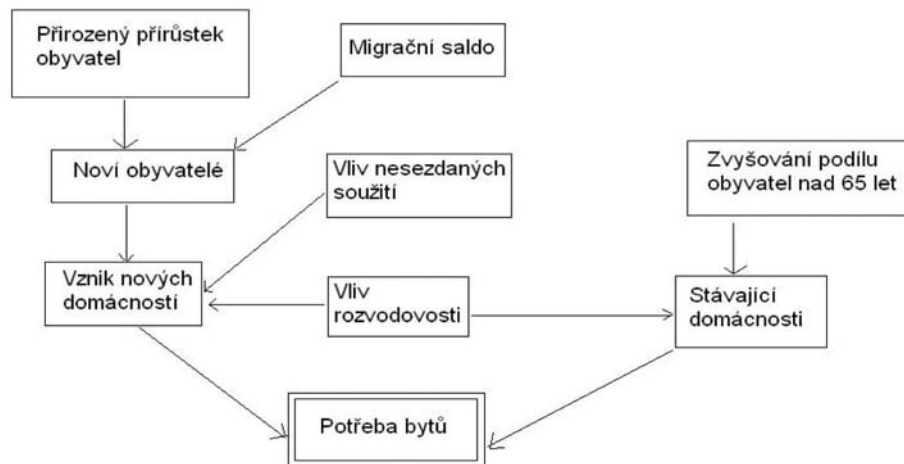
Mapa 6:



#### 4. Demografický vývoj České republiky v letech 1991-2001

Demografické faktory patří v ekonomické teorii mezi základní determinanty poptávky po bydlení. Věková struktura populace, měnící se struktura a složení domácností, úroveň migrace, perspektivy populačního růstu a další demografické procesy významným způsobem formují dnešní bytové potřeby a jsou významným predikátorem jejich budoucího vývoje. Demografický vývoj populace musí být zohledňován rovněž při formování zásad bytové politiky, při přijímání konkrétních nástrojů a opatření ovlivňujících dostupnost bydlení ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Vztahy mezi vybranými demografickými procesy a vliv těchto procesů na bytovou potřebu znázorňuje schéma 1.

Schéma 1: Vliv demografických faktorů na potřebu bytů



Při posledním Sčítání lidu, domů a bytů realizovaném v roce 2001 činil celkový počet obyvatel České republiky 10 230 060. Oproti předchozímu cenzu se počet obyvatel ČR snížil o 72 000 lidí. Pokles počtu obyvatel by byl ještě výraznější, vezmeme-li v úvahu, že v rámci posledního Sčítání byli do celkového počtu obyvatel ČR zahrnuti i cizí státní příslušníci s povolením k trvalému pobytu. Příčinou poklesu počtu obyvatel je především stále menší počet narozených dětí, kladné migrační saldo úbytek

obyvatel jen nepatrně zmírňuje. Například v roce 2000 se do ČR přistěhovalo o 6 500 lidí více, než kolik jich ve stejném období z republiky odešlo. Na druhou stranu v tomtéž roce zemřelo o 18 000 občanů více, než se jich narodilo, takže v konečném výsledku se počet obyvatel ČR na konci roku 2000 snížil o 11 500 občanů v porovnání s počátkem roku 2000.

Společenská a ekonomická situace způsobuje, že mladí lidé odkládají sňatky do vyššího věku nebo je vůbec neuzavírají. Odrazem klesajícího počtu uzavíraných sňatků je i klesající počet narozených dětí. Navíc klesá průměrný počet dětí v každé rodině. Příčiny poklesu úrovně sňatečnosti a porodnosti je možné hledat v širších možnostech seberealizace, které se před mladými lidmi otevřely po roce 1989. Jejich důsledkem je odkládání vstupu do manželství, odkládání narození prvního dítěte i dalších dětí. Přestala platit rovnice vstup do manželství = první dítě = první byt. Mladí lidé projevují stále častěji tendenci osamostatnit se od rodičů, najít si vlastní bydlení, avšak nemají zájem okamžitě uzavírat manželství a pořizovat si vlastní potomky. Odkládání sňatku na pozdější dobu vede logicky ke zvýšení průměrného sňatkového věku. Na klesající počet uzavíraných sňatků však nemá vliv pouze odkládání sňatků do budoucna, ale podepisuje se na něm i skutečnost, že někteří lidé dávají častěji než dříve přednost trvalému nesezdanému soužití a o sňatku vůbec neuvažují. Ve větší míře se objevuje rovněž fenomén svobodných matek, které se rozhodly vychovávat své potomky bez partnera. Vliv výše popsaných trendů na vývoj počtu uzavíraných sňatků je patrný z tabulky 1. Z grafu 1 je zřejmý neustále vzrůstající průměrný věk mužů a žen v době uzavření prvního sňatku. Průměrný věk mužů při prvním sňatku je vyšší než průměrný věk žen o 2 až 2,5 roku. Odkládání sňatku do vyššího věku znamená, že v České republice se formuje početná skupina mladých lidí, kteří již obvykle žijí samostatně nebo s partnerem v nesezdaném soužití. Jedná se zpravidla o domácnosti, které nedosahují nadprůměrně vysokých příjmů, poprvé vstupují na trh s bydlením a poptávají tudíž zejména menší byty.



Pokles sňatečnosti se odráží i v počtu narozených dětí. Ačkoliv drtivá většina mladých lidí si chce pořídit potomstvo<sup>1</sup>, konkrétní realizace takového rozhodnutí je závislá na řadě faktorů: zda se potenciální rodiče cítí dostatečně připraveni na svoji rodičovskou úlohu, zda jsou dostatečně finančně zabezpečeni, zda mají byt, zda nad nimi nevisí hrozba nezaměstnanosti, zda nedají přednost kariéře před dětmi apod. Situace na trhu bydlení je jedním z limitujících faktorů, protože mnohé mladé rodiny mohou mít potíže získat odpovídající bydlení za cenu, kterou si mohou dovolit. Všechny tyto faktory způsobily výrazný pokles v úrovni porodnosti v České republice v první polovině 90. let. Z grafu 2 je patrné, že v roce 1991 se narodilo ještě téměř 130 000 dětí, v následujících letech však jejich počet neustále klesal až na úroveň 90 000 živě narozených dětí v roce 1996 a na této úrovni setrval až do dnešních dnů. Zároveň se snižoval i průměrný počet dětí připadajících na jednu ženu (viz graf 3). Současně se snižováním počtu narozených dětí je jejich narození odkládáno, stejně jako uzavírání sňatků, do vyššího věku obou rodičů, což se projevuje ve zvyšujícím se věku prvorodiček.

V období 1991 - 2001 došlo k mírnému růstu v úrovni rozvodovosti. Jediný výraznější pokles v počtu rozvodů byl zaznamenán v roce 1999, kdy byly zpřísněny zákony umožňující rozvod, ale jak je patrné z grafu 5, v následujících dvou letech počet rozvodů opět vzrostl. V důsledku vysokého počtu rozvodů se zvyšuje počet neúplných rodin s jedním rodičem, nejčastěji rozvedených matek s nezletilými dětmi. Pokles počtu ekonomicky aktivních osob v domácnosti v důsledku rozvodu může vést k problémům v podobě neúnosně vysokých nákladů na stávající bydlení a potřebě takových domácností racionalizovat svou spotřebu bydlení přestěhováním se do menších bytů. Růst rozvodovosti tudíž za jinak nezměněných podmínek může vést k růstu poptávky po bydlení v segmentu malých bytů.

Již od roku 1991 dochází v České republice ke snižování úrovně úmrtnosti, což je způsobeno zlepšováním situace ve zdravotnictví<sup>2</sup> i zdravotnickou osvětou (mnohem více lidí žije tzv. zdravým životním stylem). Díky tomu dochází ke snižování pravděpodobnosti úmrtí ve středním věku a ve stáří, a to rychleji u mužů než u žen. Výraznější snížení pravděpodobnosti úmrtí u mužů než u žen vedlo ke snížení rozdílu v naději dožití mezi pohlavími, avšak ženy se stále dožívají v průměru o 6,4 roku více než muži. V důsledku výše specifikovaných trendů, tj. zejména v důsledku poklesu počtu narozených a vzestupu naděje dožití, se v populaci ČR neustále zvyšuje podíl osob

starších 65 let. Tato skutečnost může mít do budoucna závažné dopady na veřejné rozpočty v podobě neúnosně vysokých nákladů na systém financování důchodového zabezpečení a zdravotní péče. Současně vyvstává potřeba vhodných bytů a sociálních zařízení pro staré osoby, jež často žijí osaměle, bez partnera.

Všechny dříve naznačené trendy<sup>3</sup> se promítají i ve struktuře domácností. Snižuje se počet úplných rodinných domácností a naopak se zvyšuje počet neúplných rodinných domácností a domácností jednotlivců. Lze identifikovat několik příčin růstu počtu domácností jednotlivců:

- zvyšuje se podíl mladých lidí s vlastním bytem, ve kterém žijí sami ještě předtím než uzavřou sňatek nebo začnou žít s partnerem v nesezdaném soužití.
- zvyšuje se podíl domácností jednotlivců ve středním věku v důsledku vysoké úrovně rozvodovosti.
- roste počet domácností jednotlivců v nejvyšších věkových kategoriích.

Počet úplných rodinných domácností vykazuje v posledních 20 letech sestupnou tendenci. Podepisuje se na tom zejména vysoký počet rozvodů. Snižuje se rovněž podíl úplných domácností se závislými dětmi. Příčinou je nízká úroveň porodnosti a zvyšující se podíl rozvedených a svobodných matek (případně rozvedených otců) v populaci. Počet neúplných rodinných domácností roste analogicky k úbytku počtu úplných rodinných domácností zejména zásluhou zvyšujícího se podílu svobodných a rozvedených matek.

V tabulce 9 je uvedena demografická prognóza vývoje počtu domácností zpracovaná v roce 1996. Z tabulky je patrné, že ani nejpesimističtější odhad počtu domácností se závislými dětmi nepředpokládal tak prudký propad jejich počtu. Naopak, růst počtu domácností jednotlivců byl ve skutečnosti méně výrazný, než bylo předpovídáno. Základní trendy naznačené v prognóze pro další roky jsou jasné – vzrůstající podíl domácností jednotlivců a klesající počty úplných rodin, především rodin se závislými dětmi.

<sup>1</sup> Při otázce kolik by si jednou chtěli pořídit dětí, uvádí naprostá většina mladých lidí, že by si jednou chtěli pořídit dvě, ideálem je tedy dvoudětná rodina (Populační vývoj 1997: 43).

<sup>2</sup> Např. zavádění nových léčebných postupů.

<sup>3</sup> Zejména odkládání vstupu do manželství a následně početí potomků, vysoká úroveň rozvodovosti a zvyšování podílu obyvatel ve věku nad 65 let.



Shrnutí výše uvedených demografických trendů v ČR a jejich vlivu na bytovou potřebu je uvedeno v tabulce 10.

Mapa 1 znázorňuje podíl obyvatel jednotlivých okresů, kteří žijí v sídlech s více než 10 000 obyvateli. Vyšší zastoupení obyvatel v obcích s více než 10 000 obyvateli ukazuje na převahu obyvatelstva „městského“ typu nad obyvatelstvem „venkovským“. Obyvatelé venkova žijí především v rodinných domech na rozdíl od obyvatel měst, kteří častěji využívají i bytů v bytových domech.

Mapa 2 ukazuje podíl cizích státních příslušníků na celkovém počtu obyvatel okresu. Nejvíce jsou cizí státní příslušníci zastoupeni v Praze a okolí, v okrese Mladá Boleslav a v našich nejzápadnějších okresech, zejména v okrese Cheb. Migrace cizinců do těchto regionů zvyšuje, za jinak neměnných okolností, poptávku po bydlení v daném místě. S ohledem na specifické potřeby a příjmovou úroveň jednotlivých národnostních skupin se liší i typ poptávaného bydlení.

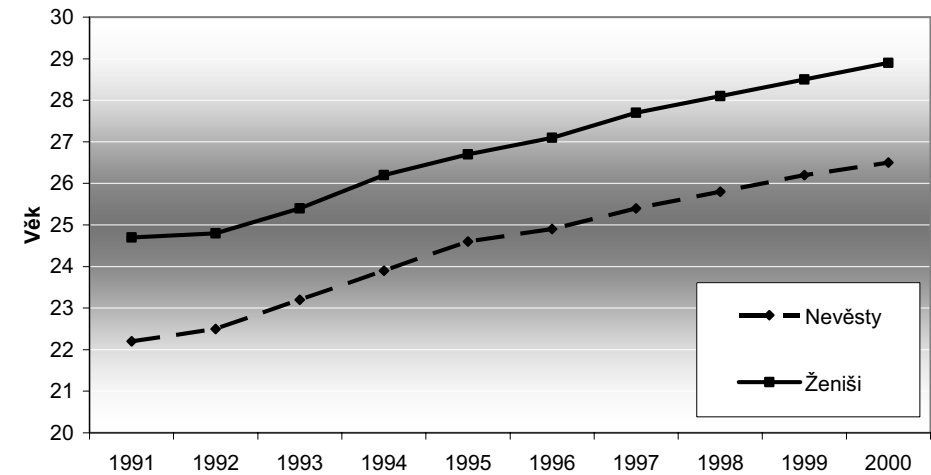
Mapa 3 znázorňuje podíly pracujících, kteří dojíždějí za prací mimo obec svého trvalého bydliště. Zřetelně patrná je tendence dojížděky za prací z okresů soustředěných v okolí velkých městských center (především dojížděka do Prahy, Plzně, Brna a Ostravy).

Tabulka 1: Počty sňatků v letech 1991-2001 v ČR (relativně na 1000 obyvatel)

	<i>Sňatky na 1000 obyvatel</i>
1991	7,0
1992	7,2
1993	6,4
1994	5,7
1995	5,3
1996	5,2
1997	5,6
1998	5,3
1999	5,2
2000	5,4
2001	5,1

Zdroj: Populační vývoj ..., 2001 a ČSÚ

Graf 1: Průměrný věk nevěst a ženichů při prvním sňatku v letech 1991-2000 v ČR



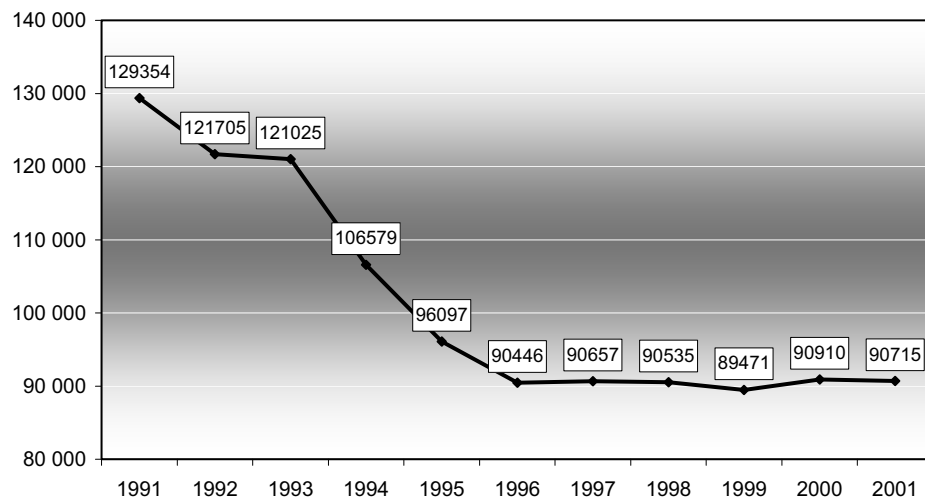
Zdroj: Populační vývoj ..., 2001

Tabulka 2: Podíly svobodných mužů a žen v daném věku v letech 1991-2001

	<i>Podíl mužů- 23 let</i>	<i>Podíl mužů- 50 let</i>	<i>Podíl žen- 20 let</i>	<i>Podíl žen- 50 let</i>
1991	57,3	15,1	61,6	8,6
1992	58,0	14,3	63,5	8,2
1993	64,7	18,2	70,4	12,1
1994	72,4	23,6	78,1	17,5
1995	77,0	26,8	83,2	20,0
1996	80,6	28,6	86,7	22,9
1997	83,0	26,9	88,6	21,3
1998	85,8	29,4	90,7	24,4
1999	88,4	31,2	92,3	25,9
2000	90,1	30,4	93,5	25,5

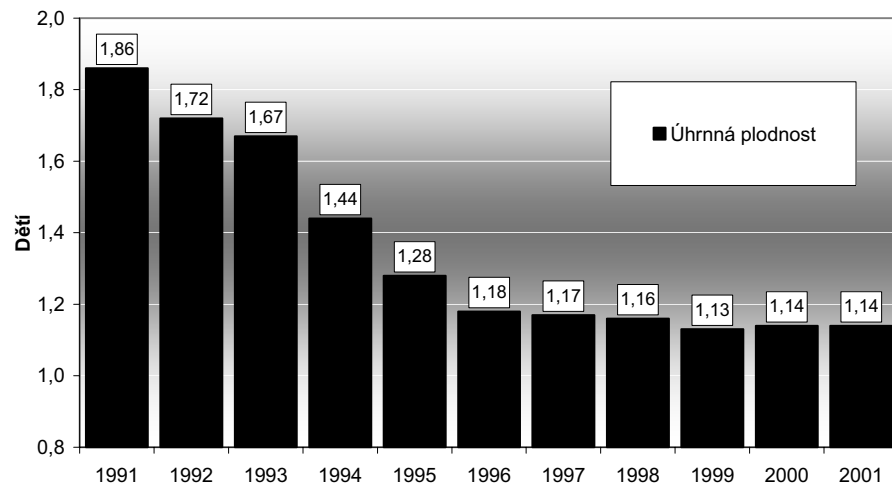
Zdroj: Populační vývoj ..., 2001

Graf 2: Počty živě narozených v letech 1991-2001 v ČR (absolutní hodnoty)



Zdroj: Populační vývoj ..., 2001 a ČSÚ

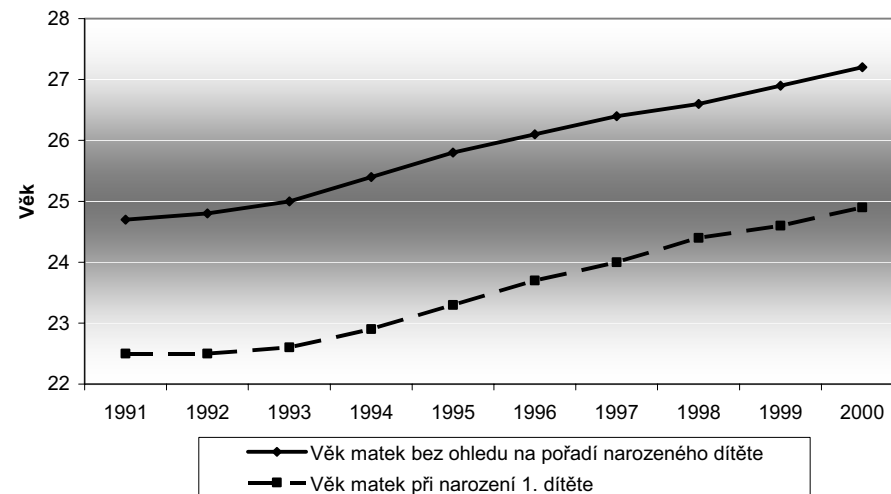
Graf 3: Úhrnná plodnost<sup>4</sup> v ČR 1991-2001



Zdroj: Populační vývoj ..., 2001 a ČSÚ

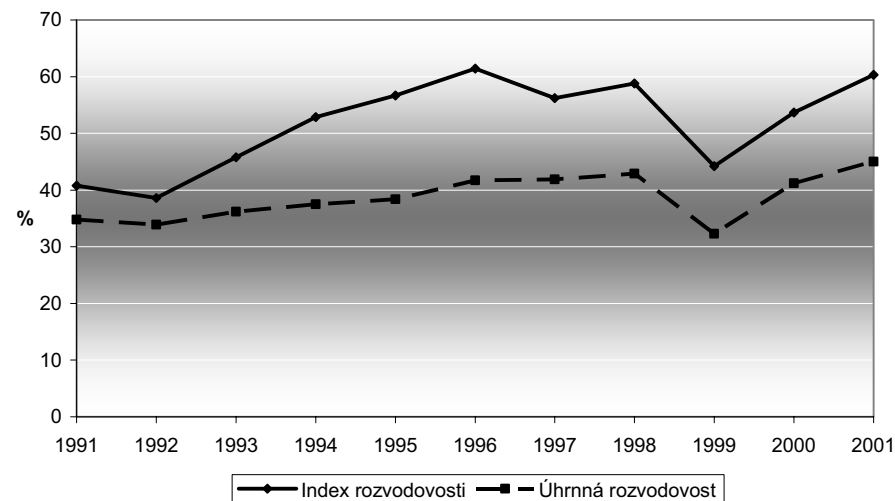
<sup>4</sup> Počet živě narozených dětí na 1 ženu.

Graf 4: Průměrný věk matek při narození dítěte bez rozlišení pořadí a při narození prvního dítěte v letech 1991-2001 v ČR



Zdroj: Populační vývoj ..., 2001

Graf 5: Počet rozvodů připadajících na 100 sňatků v daném roce (1991-2001)



Zdroj: Populační vývoj ..., 2001 a ČSÚ

Tabulka 3: Vývoj naděje dožití při narození u mužů a žen v ČR v letech 1991-2001

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
2000	71,7	78,4
2001	72,1	78,5

Zdroj: Populační vývoj ..., 2001 a ČSÚ

Tabulka 4: Podíl osob starších 65 let v populaci České republiky (1991-2001)

Rok	podíl osob starších 65 let
1991	12,6
1992	12,8
1993	12,9
1994	13,0
1995	13,1
1996	13,3
1997	13,5
1998	13,6
1999	13,7
2000	13,8
2001	13,8

Zdroj: Populační vývoj ..., 2001 a ČSÚ

Tabulka 5: Struktura domácností v ČR v roce 1991 a v roce 2001

	Počet 1991 (v tis.)	Počet 2001 (v tis.)
<b>Censové domácnosti - celkem</b>	4051,6	4270,7
- z toho:		
<b>Úplné rodiny</b>	2512,9	2333,6
- bez závislých dětí		1242,8
- se závislými dětmi		1090,8
<b>Neúplné rodiny</b>	434,4	576,4
- bez závislých dětí		233,0
- se závislými dětmi		343,4
<b>Domácnosti jednotlivců</b>	1089,6	1276,2
- bydlící samostatně		972,7
- spolubydlící s jinou CD		286,0
- podnájemníci		17,5
<b>Nerodinné domácnosti</b>		84,5

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 6: Domácnosti jednotlivců - počty ve vybraných věkových skupinách (2001)

Rok sčítání	Domácnosti jednotlivců celkem	z toho ve věku		
		do 29 let	30-59 let	60 a více let
<i>v tisících</i>				
1980	938,8	99,9	289,5	546,3
1991	1089,6	134,7	360,5	593,6
2001	1276,2	200,6	502,3	572,0
<i>v %</i>				
1980	100,0	10,6	30,8	58,2
1991	100,0	12,4	33,1	54,5
2001	100,0	15,7	39,4	44,8

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 7: Úplné rodinné domácnosti podle sčítání v ČR v letech 1980-2001

Rok	Úplné rodiny		
	Celkem	Bez závislých dětí	Se závislými dětmi
	<i>absolutně v tis.</i>		
1980	2557	1082	1475
1991	2513	1117	1396
2001	2334	1243	1091
	<i>relativně v %</i>		
1980	100	42	58
1991	100	44	56
2001	100	53	47

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 8: Neúplné rodinné domácnosti podle SLDB v ČR v letech 1980-2001

Rok	Neúplné rodiny		
	Celkem	Bez závislých dětí	Se závislými dětmi
	<i>absolutně v tis.</i>		
1980	325	121	204
1991	394	140	254
2001	576	233	343
	<i>relativně v %</i>		
1980	100	37	63
1991	100	36	64
2001	100	40	60

Zdroj: ČSÚ

Tabulka 9: Prognóza počtu domácností 1996 (varianta nepříznivá pro úplné rodiny) a její srovnání s výsledky cenzu 2001

Domácnosti	Prognóza			Sčítání 2001
	2000	2005	2010	
Úplné rodinné s dětmi	29,5	27,9	26,7	25,5
Úplné rodinné bez dětí	27,6	27,0	26,7	29,1
Neúplné rodinné s dětmi	6,0	6,0	6,0	8,0
Neúplné rodinné bez dětí	4,3	4,1	4,1	5,5
Vícečlenné nerodinné	0,4	0,4	0,4	2,0
Jednotlivců	32,2	34,6	36,2	29,9
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0

Zdroj: Populační vývoj ..., 1995

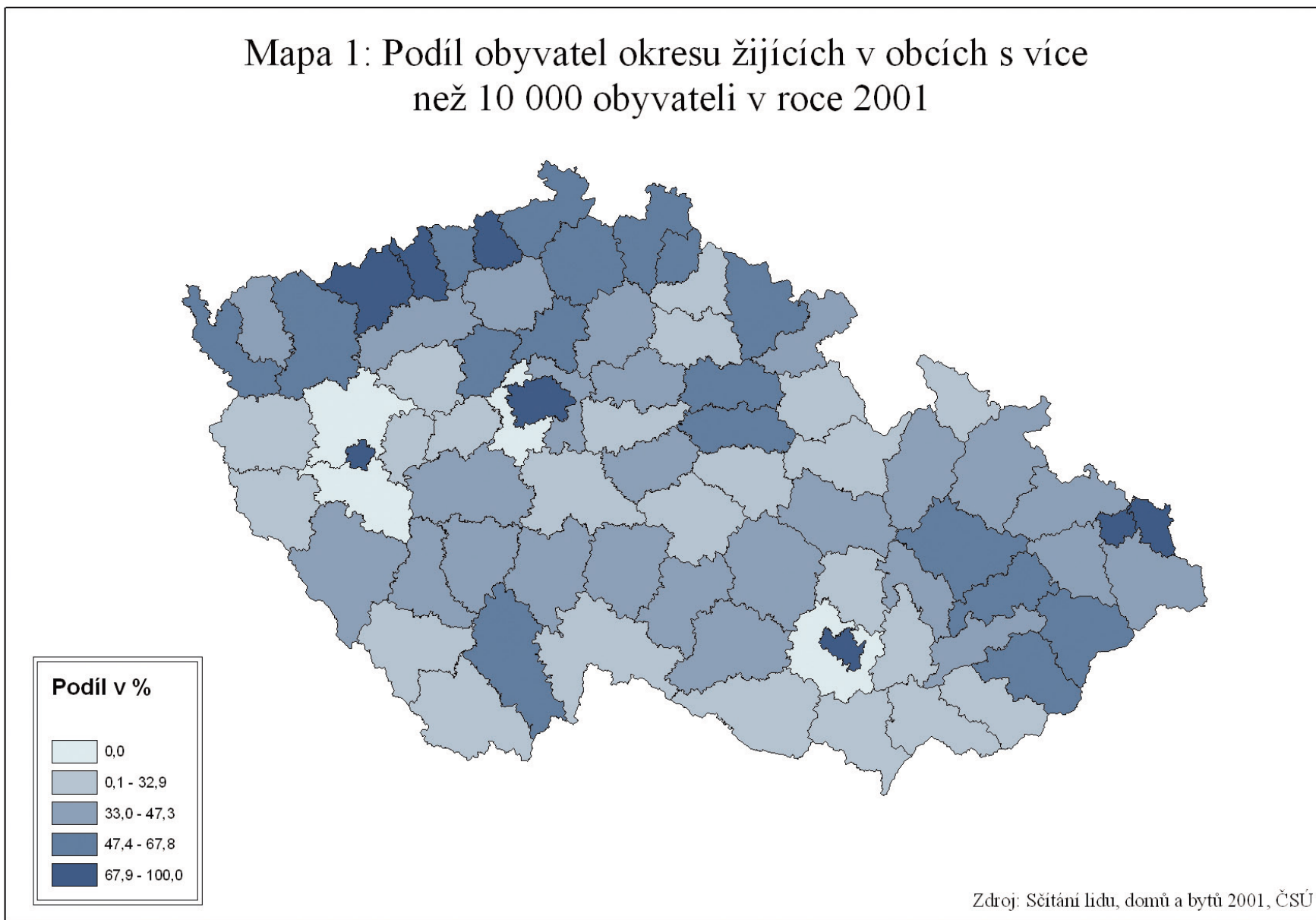
Tabulka 10: Vliv demografických faktorů na bytovou potřebu

<i>Demografické procesy</i>	<i>Vliv na potřebu bydlení</i>	<i>Konkrétní projevy v ČR</i>
<b>Přirozený přírůstek - porodnost</b>	Je-li vysoká úroveň porodnosti, dochází k růstu počtu mladých lidí v populaci a k růstu počtu mladých rodin s dětmi. Vyšší porodnost zvyšuje, za jinak neměnných podmínek, poptávku po bydlení. Je-li nízká úroveň porodnosti, dochází k poklesu počtu mladých rodin s dětmi v populaci. Tedy o co méně se narodí dětí, o to menší bude v budoucnu poptávka, za jinak neměnných podmínek, po bydlení.	Nízká úroveň porodnosti způsobuje pokles podílu osob do 15 let v populaci a také rodinných domácností se závislými dětmi. Výrazný pokles porodnosti registrovaný od počátku 90. let může v budoucnu vést ke snížení poptávky po bydlení.
<b>Přirozený přírůstek - úmrtnost</b>	Je-li vysoká úroveň úmrtnosti, je v populaci pouze nízký podíl lidí v důchodovém věku a klesá i počet domácností jednotlivců. Současně se část bytového fondu uvolňuje pro ostatní domácnosti. Je-li nízká úroveň úmrtnosti, roste podíl starých lidí v populaci a tím pádem i počet domácností jednotlivců. Po úmrtí jednoho z manželů může mít vdova/vdovec zájem vyměnit byt za menší, levnější. Nízká úmrtnost tedy, za jinak neměnných okolností, může přispívat k růstu poptávky po bydlení.	Nízká úroveň úmrtnosti, navíc akcelerovaná nízkou úrovní porodnosti, způsobuje prudký nárůst podílu osob nad 65 let v populaci. Tím pádem vzrůstá počet domácností jednotlivců a poptávka po malých levných bytech pro osaměle žijící důchodce, po bytech v domech s pečovatelskou službou a bytech v domovech důchodců. V roce 1991 tvořili lidé nad 65 let 12,6 % populace, v roce 2001 to už bylo 13,8 %, což je o 109 000 lidí více.
<b>Migrace</b>	Imigrace ovlivňuje poptávku po bydlení, potřeba nových bytů je v přímém vztahu k počtu nově přistěhovaných. Silná emigrace by způsobila pokles poptávky po bydlení.	Saldo migrace v ČR je kladné, takže převažují imigranti nad emigranty. Saldo migrace činí asi 6 500 lidí ročně.
<b>Rozvodovost</b>	Vysoká úroveň rozvodovosti dává vzniknout velkému počtu nerodinných domácností se závislými dětmi a domácnostem jednotlivců. Zvyšuje se tedy poptávka po bydlení. Nízká úroveň rozvodovosti nijak výrazně neovlivňuje strukturu ani počet domácností, neovlivňuje tudíž zásadním způsobem ani poptávku po bydlení.	Úroveň rozvodovosti v ČR je od roku 1989 stabilizovaná na vysoké úrovni. Každý rok u nás dojde k přibližně 30 tisícům rozvodů, což přispívá následně k růstu poptávky po bydlení.

**Literatura:**

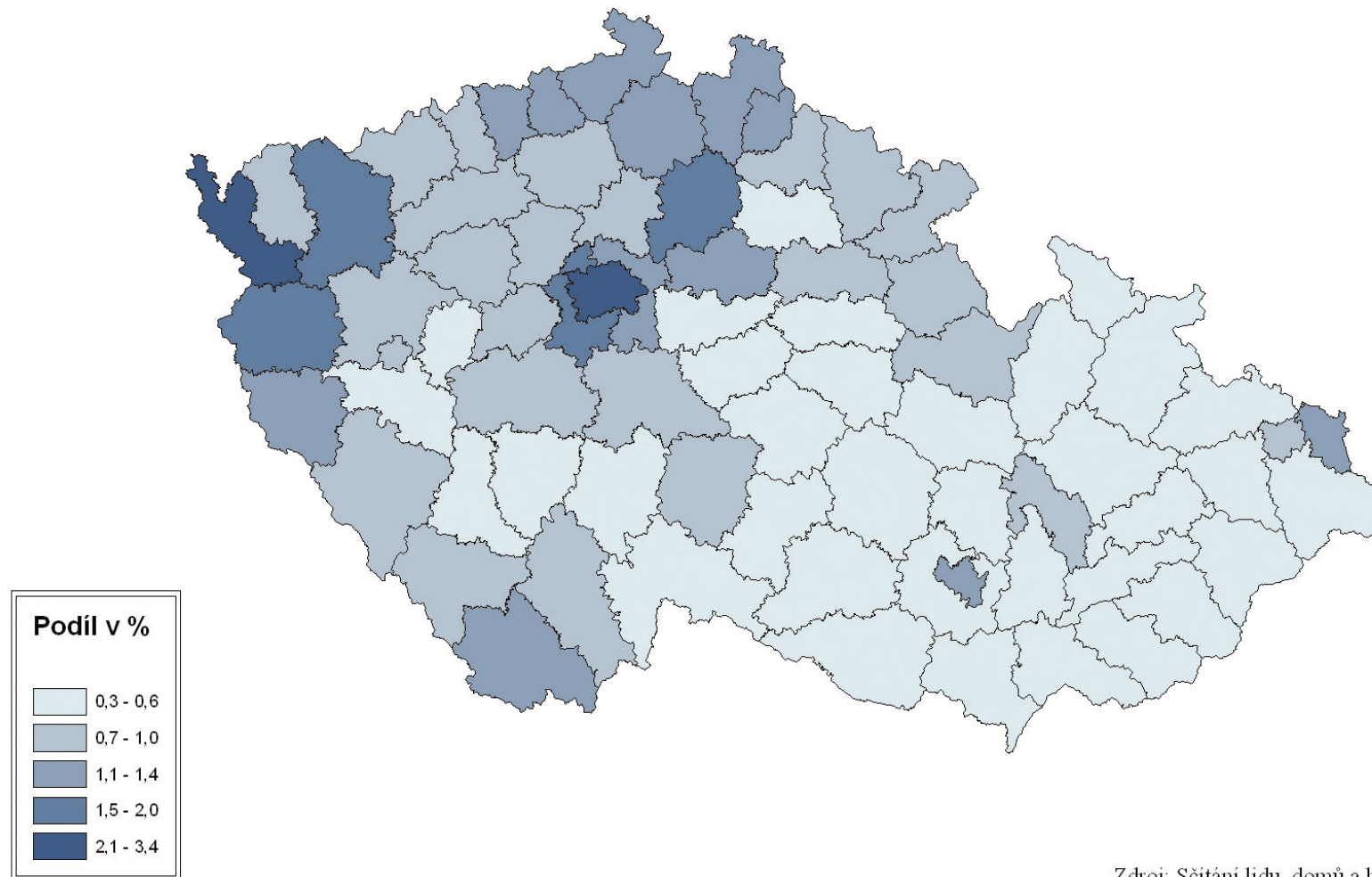
Data ze Sčítání lidu domu a bytů 2001, ČSÚ.  
 Kolektiv autorů. *Populační vývoj České republiky*. Katedra demografie a geodemografie, Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy. Využity ročníky 1994-2002.

Mapa 1: Podíl obyvatel okresu žijících v obcích s více než 10 000 obyvateli v roce 2001



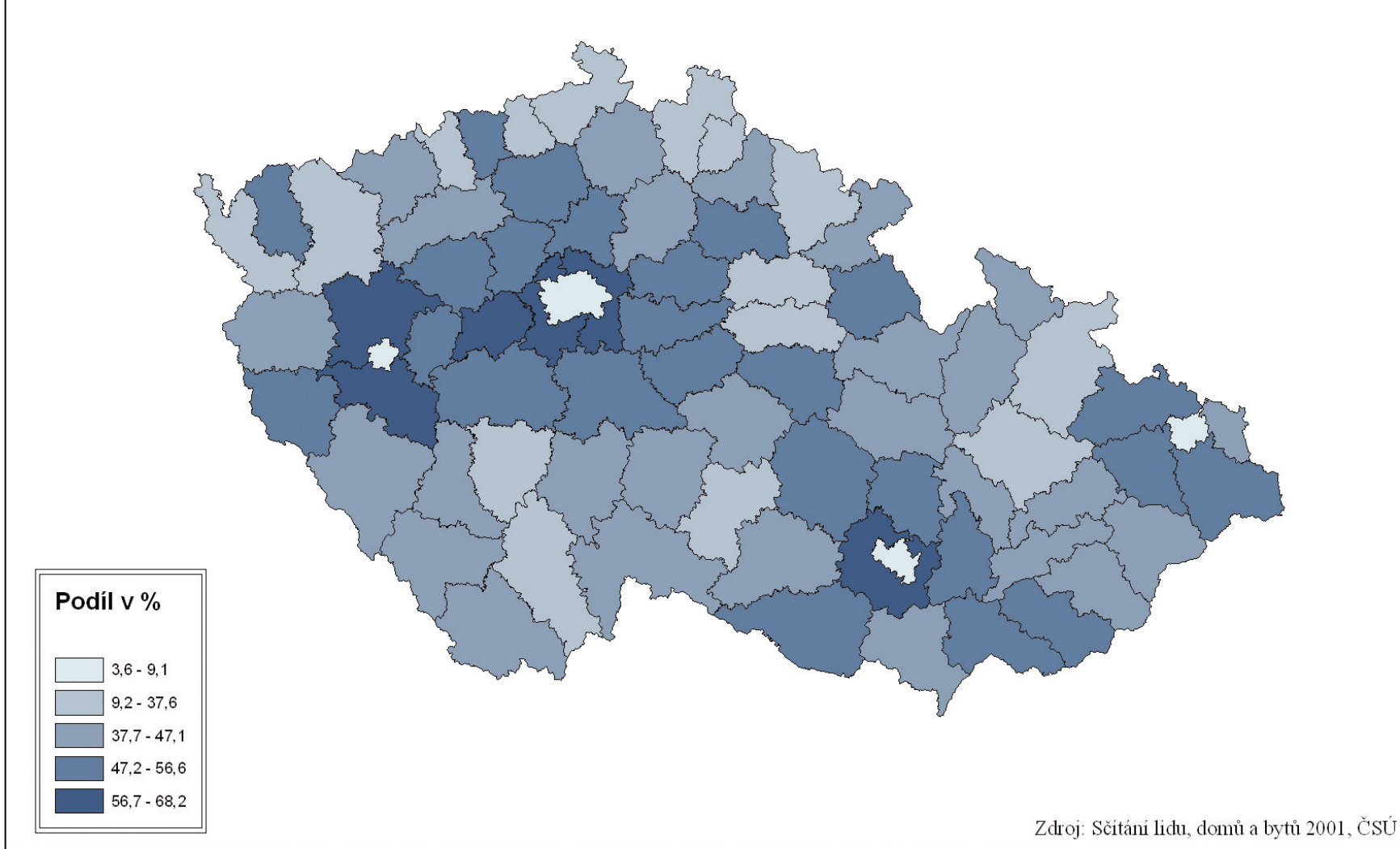


Mapa 2: Podíl osob s cizí státní příslušností  
na celkovém počtu obyvatel okresu v roce 2001



Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ

Mapa 3: Podíl pracujících mimo obec svého trvalého bydliště  
za okresy v roce 2001



## 5. Skupiny obyvatel potenciálně ohrožené problémy s bydlením a vnímání kvality bydlení podle regionů

Data o skupinách obyvatel potenciálně nejvíce ohrožených problémy s bydlením pocházejí většinou z výsledků Sčítání lidu, domů a bytů k 1.3. 2001 provedeného Českým statistickým úřadem. Jsou doplněna o vybrané informace získané v rámci šetření *Sociální situace domácností* Českým statistickým úřadem v roce 2001. Souhrnné údaje o domácnostech pobírajících příspěvek na bydlení byly poskytnuty Výzkumným ústavem práce a sociálních věcí.

Mapa 1 zachycuje regionální rozdíly v zastoupení nepracujících důchodců v populaci. Tento ukazatel nekopíruje věkové složení populace, protože zvláště ve velkých městech s nízkou nezaměstnaností řada důchodců pracuje. Relativně nejvyšší podíl nepracujících důchodců tak najdeme na jižní Moravě, na Českomoravské vrchovině a ve venkovských oblastech Čech. Nízký podíl nepracujících důchodců je naopak v severozápadních Čechách a některých dalších pohraničních okresech (Český Krumlov, Česká Lípa). V mapě 2 je znázorněn podíl bytů obývaných dvěma a více hospodařícími domácnostmi z celkového počtu trvale obydlených bytů. Ačkoliv tato čísla nejsou příliš vysoká a pohybují se v rozmezí 5 % – 11 %, soužití více domácností v jednom bytě je značným problémem, zvláště v případech, kdy je toto soužití nechtěné. Relativně největší počet bytů, v nichž žije společně více hospodařících domácností, najdeme v západních Čechách, v oblasti Jeseníků a na moravsko-slovenském pomezí. Mapa 3 ukazuje podíl neúplných rodin s dětmi na celkovém počtu bytových domácností. Neúplné rodiny s dětmi jsou samozřejmě potenciálně značně ohroženou skupinou citlivou na každé zvyšování nákladů na bydlení. Regionální obraz zastoupení takových rodin v populaci v podstatě kopíruje meziokresní rozdíly v míře rozvodovosti, která je spolu s rostoucím počtem nesezdaných párů s dětmi a svobodných matek bez partnerů jedním z hlavních důvodů výskytu neúplných rodin. Relativně nejvíce je neúplných rodin v severozápadních Čechách a v největších městech, nejméně naopak na Českomoravské vrchovině. Mapa 4 zaznamenává podíl domácností jednotlivců žijících v podnájmu na celkovém počtu bytových domácností. Charakter regionálního rozložení je podobný jako v předchozím případě, což naznačuje i podobný původ obou jevů.

Mapa 5 a tabulka 1 poskytují informaci o tom, jaké jsou regionální rozdíly ve vnímání problémů s bydlením. Mapa 5 zachycuje podíl respondentů šetření *Sociální situace domácností*, kteří hodnotí náklady jejich domácnosti na bydlení jako velkou zátěž. Hodnota ukazatele poměrně značně kolísá – od 16 % do 51 %. Ukazuje se, že na výši nákladů na bydlení si nejvíce stěžují lidé v severozápadních Čechách a na východní Moravě, nejméně kritičtí jsou naopak lidé v centrální části Čech. Tabulka 1 předchozí informaci doplňuje o pohled respondentů na různé aspekty kvality bydlení v členění podle krajů. Respondenti si obecně více stěžují na okolí bytu/domu než na charakteristiky samotného bytu/domu. Nejčastěji zmiňovanými problémy byly hluk z ulice, nedostatek parkovacích ploch, vandalismus a kriminalita v okolí bytu/domu. Podstatně menší podíl lidí si stěžuje na velikost bytu, jeho vlhkost, špatné topení nebo nedostatek světla v bytě. Existují značné regionální rozdíly. V Praze a v Ústeckém a Karlovarském kraji se za největší problém bydlení považuje vandalismus a kriminalita v okolí bytu či domu. Ve vysoce urbanizovaných krajích si vysoký podíl lidí stěžuje na hluk z ulice a nedostatek parkovacích ploch. Na špatnou dostupnost veřejnou dopravou si naopak častěji stěžují obyvatelé krajů, v nichž je více zastoupena venkovská populace.

Za výdaji na bydlení ohroženou skupinu domácností lze považovat i ty domácnosti, které pobírají příspěvek na bydlení. Příspěvek na bydlení je v ČR jednou z dávek vyplácených v rámci systému státní sociální podpory podle zákona 117/1995 Sb. v platném znění. V českém prostředí jsou příjemci příspěvku nízkopříjmové domácnosti, jejichž příjem nepřesahuje 1,6 násobek životního minima (což je zákonem stanovená hranice, jejímž překročením nárok na příspěvek zaniká), velkou část z nich však tvoří nejchudší domácnosti s příjmem nedosahujícím ani úrovně životního minima (viz dále). Kritické zhodnocení současného modelu příspěvku na bydlení bylo mimo jiné náplní třetí kapitoly analytické části studie (kapitola nese název *Kritická analýza státních výdajů na bydlení*).

Oficiální statistiky Ministerstva práce a sociálních věcí neposkytují příliš podrobné údaje o domácnostech, které žádají o příspěvek na bydlení. Sledován je pouze počet příjemců dávky a vyplacené částky příspěvku v regionálním členění, v členění podle výše příjmu domácnosti (udávaném v násobcích životního minima) a podle počtu členů domácnosti. Tabulka 2 zachycuje vývoj počtu příjemců příspěvku na bydlení v poměru k počtu bytových a cenzových domácností v letech 1996 - 2002. Je nutno podotknout, že počet příjemců příspěvku na bydlení v jednotlivých měsících roku značně kolísá, přičemž na začátku roku je obvykle nižší a na konci naopak vyšší. Údaje prezentované v tabulce 2 se vztahují k prosinci každého roku, z tohoto důvodu může být počet příjemců dávky poněkud nadhodnocený (v porovnání s úrovní celoročního průměru). Z tabulky je zřejmé, že počet příjemců dávky v uvedeném období rostl klesajícím tempem. Nejvýznamnější nárůst je patrný mezi roky 1997 a 1998, ten byl však do značné míry vyvolán zvýšením příjmové hranice pro přiznání nároku na příspěvek z původního 1,4 násobku životního minima na 1,6 násobek životního minima od 1.7. 1998. Porovnatelné jsou tedy zejména údaje z let 1998 – 2002. V tomto období se podíl příjemců příspěvku na bydlení zvýšil o 1,4 procentního bodu (tj. o necelých 60 000 domácností). V prosinci 2002 je v porovnání se stejným obdobím předchozího roku patrný mírný pokles příjemců této sociální dávky.

V tabulce 3 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 (SSP) v daném období. Z tabulky je patrné, že podíl příspěvku na bydlení na celkové částce prostředků vyplacených v rámci dávek SSP se ve sledovaném období postupně zvyšoval, pomíneme-li nárůst mezi roky 1997 a 1998 způsobený zvýšením příjmové hranice pro nárok na výplatu příspěvku, pak k nejvýraznějšímu růstu došlo mezi roky 1999 a 2000 (přesto, že v roce 2000 byla ukončena výplata obou dočasných dávek – příspěvku na teplo a příspěvku na nájemné). Počet příjemců dávky se mezi roky 1999 a 2000 nijak významně nezvýšil, což se projevilo na výrazném růstu průměrné částky vypláceného příspěvku. Zajímavou informací je skutečnost, že zatímco v letech 1996 a 1997 se utratilo více prostředků na výplatu příspěvku na dopravu než na příspěvek na bydlení, od roku 1998 je tomu naopak. Na výplatu příspěvku na bydlení se v současnosti vydá bezmála dvojnásobná částka než na výplatu příspěvku na dopravu.

Graf 1 znázorňuje strukturu příjemců příspěvku na bydlení podle výše jejich příjmů v letech 1996 – 2002. Z grafu je jasně patrná skutečnost, že bezmála 50 % příjemců příspěvku na bydlení tvoří příjmově nejslabší domácnosti s příjmem nepřesahujícím výši životního minima. V případě této skupiny domácností se dá předpokládat relativně vysoký *take-up* (tj. vysoký podíl domácností, které skutečně požádají o příspěvek na bydlení, z celkového počtu domácností s nárokem na dávku) s ohledem na skutečnost, že částka příspěvku dosahuje při této úrovni příjmu maximální výše a může tvořit nezanedbatelnou část rodinného rozpočtu. Z grafu je rovněž patrné, že se podíl domácností s nejnižšími příjmy na celkovém počtu příjemců dávky mezi roky 1998 – 2001 nepatrně zvyšoval, v roce 2002 došlo k jeho mírnému poklesu. Graf 2 ukazuje, jak se jednotlivé příjmové skupiny domácností podílely na čerpání celkového objemu peněžních prostředků vynaložených na příspěvek na bydlení. Domácnostem s nejnižšími příjmy bylo ve sledovaném období vyplaceno více než 60 % z celkové částky peněz plynoucích na výplatu příspěvku, ačkoliv jejich zastoupení mezi příjemci příspěvku na bydlení bylo přibližně 50 %. Naopak domácnosti s vyššími příjmy se na čerpání celkového objemu prostředků vynaložených na výplatu příspěvku na bydlení podílely v menší míře, než jaká by odpovídala jejich zastoupení ve struktuře příjemců. Důvodem je pochopitelně klesající výše příspěvku v závislosti na rostoucích příjmech domácností, ale také rostoucí podíl domácností s vyššími příjmy, které o příspěvek ve skutečnosti nepožádají, ačkoliv by na něj měly nárok (tj. klesající *take-up*).

Z grafu 3 je patrná struktura příjemců příspěvku na bydlení v jednotlivých letech v členění podle velikosti domácnosti. Z grafu je velmi dobře identifikovatelný stabilní růst podílu jedno-, dvou- a tříčlenných domácností na celkovém počtu příjemců příspěvku a naopak pokles podílu domácností se čtyřmi a více členy. Mezi roky 1996 a 2002 se ve struktuře příjemců příspěvku nejvíce zvýšil podíl jednočlenných domácností (o 7,4 procentního bodu nebo 66 %), naopak nejvíce se snížil podíl čtyř- a pětičlenných domácností (o 5,5 a 4,5 procentních bodů). V grafu 4 jsou uvedeny podíly jednotlivých velikostních kategorií domácností na celkové vyplacené částce příspěvku na bydlení v daném období. Z grafu se potvrzuje rostoucí zastoupení jedno-, dvou- a tříčlenných domácností, které se ve zvýšené míře podílejí i na celkové sumě prostředků, které byly vyplaceny na příspěvek na bydlení v jednotlivých letech. Nejvíce se zvýšil podíl čerpání částky v případě jednočlenných domácností, nejvíce se snížil u čtyř- a pětičlenných domácností. Z porovnání grafů 3 a 4 je rovněž patrné, že domácnosti se na čer-

pání celkové částky prostředků určených na výplatu příspěvku na bydlení nepodílejí zcela proporcionálně vzhledem ke svému zastoupení ve struktuře příjemců. Jestliže například jednočlenné domácnosti tvořily v prosinci 2002 18,6 % z celkového počtu příjemců dávky, vyplaceno jim bylo pouze 11,6 % z celkové sumy prostředků vynaložených na příspěvek na bydlení. Poměr mezi zastoupením na celkovém počtu příjemců dávky a podílem na celkové částce prostředků vyplacených na příspěvku na bydlení se začíná měnit u skupiny tříčlenných domácností, které se na čerpání prostředků podílejí již z větší části, než by odpovídalo jejich zastoupení ve struktuře příjemců. Totéž lze říci i o domácnostech s více než třemi členy.

Mapy 6 – 13 prezentují některé regionální rozdíly ve struktuře příjemců příspěvku na bydlení a rozdělení celkové částky plynoucí na výplatu příspěvku v letech 1996 a 2002. Z map 6 a 7 lze identifikovat okresy, které se v uvedených letech „nejvíce“ nebo naopak „nejméně“ podílely na čerpání celkové částky prostředků vynaložených na výplatu příspěvku na bydlení. Podle předpokladů plynula jak v roce 1996, tak v roce 2002 největší část prostředků (v relativním vyjádření na 1 000 obyvatel okresu) do hospodářsky slabých regionů – tj. zejména okresů Louny, Děčín a Prachatice, dále Ústí nad Orlicí, Svitavy, Šumperk, Jeseník, Bruntál, Nový Jičín, Vyškov, Prostějov a do okresů Třebíč a Znojmo. Většina těchto okresů je charakteristická vysokou mírou nezaměstnanosti (viz mapa 1 v kapitole 2 této části publikace) a poměrně nízkou příjmovou úrovní domácností. V roce 2002 byla situace ještě jednoznačnější – na celkové částce prostředků vyplacených na příspěvek na bydlení se nejvíce podílel severočeský region (okresy Děčín, Ústí nad Labem, Teplice, Most, Chomutov, Louny a Sokolov) a severomoravský region (okresy Jeseník, Bruntál, Ostrava – město a Karviná). Naopak relativně nejméně prostředků na výplatu příspěvku na bydlení plynulo do okresů Středočeského kraje v blízkosti Prahy (Praha, Praha – východ, Praha – západ, Mladá Boleslav a Beroun).

Mapy 8 a 9 znázorňují regionální rozdíly ve struktuře příjemců příspěvku na bydlení podle velikosti domácnosti. Podíl jednočlenných domácností na celkovém počtu příjemců příspěvku na bydlení byl v roce 1996 podle očekávání vysoký zejména v okresech s vysokým podílem městského obyvatelstva (okresy Praha, Brno – město, Plzeň – město, Ostrava – město, Karviná), ale také v okresech Frýdek – Místek, Most a Teplice. Jednočlenné domácnosti byly naopak výrazně méně zastoupeny mezi pří-

jemci příspěvku na bydlení v okresech Benešov, Pelhřimov, Jindřichův Hradec, Náchod a Žďár nad Sázavou. Nelze jednoznačně říci, že v těchto okresech (Pelhřimov, Náchod, Žďár nad Sázavou) je nízké zastoupení jednočlenných domácností mezi příjemci příspěvku na bydlení v přímém vztahu k nízkému podílu městského obyvatelstva. V roce 2002 se situace v porovnání s rokem 1996 o mnoho nezměnila, vysoký podíl jednočlenných domácností na celkovém počtu příjemců příspěvku zůstal v okresech s nejvyšším zastoupením městského obyvatelstva, nově je však patrný také v okresech Olomouc, Mladá Boleslav a Rokycany (např. Rokycany přitom patří spíše k okresům s podprůměrným zastoupením městského obyvatelstva).

Podíl domácností pobírajících příspěvek na bydlení s příjmem nepřesahujícím výši životního minima k celkovému počtu bytových domácností v okrese v letech 1996 a 2002 zachycují mapy 10 a 11. Jednoznačně nejvyšší bylo zastoupení příjmově nejslabších domácností, které v prosinci 1996 pobíraly příspěvek na bydlení, v okresech Třebíč, Znojmo, Břeclav a Vyškov. Jedná se o okresy, kde je patrná jednak poměrně vysoká míra registrované nezaměstnanosti, ale především v těchto okresech dosahují zaměstnanci jen velmi nízkých průměrných mezd. V roce 2002 bylo k již výše uvedeným okresům možno zařadit ještě okres Hodonín, Bruntál, Jeseník a Louny, tedy opět okresy s obecně velmi špatnou ekonomickou situací charakteristickou vysokou mírou nezaměstnanosti a nízkou příjmovou úrovní obyvatelstva. V roce 2002 se z hlediska sledovaného ukazatele také výrazně zhoršila situace v některých okresech severočeského regionu (Chomutov, Most) a na Ostravsku (Ostrava – město), naopak relativní zlepšení (v podobě nižšího podílu domácností s příjmy pod úrovní životního minima pobírajících příspěvek na bydlení v poměru k celkovému počtu bytových domácností v porovnání s ostatními okresy) bylo patrné v okrese Jihlava.

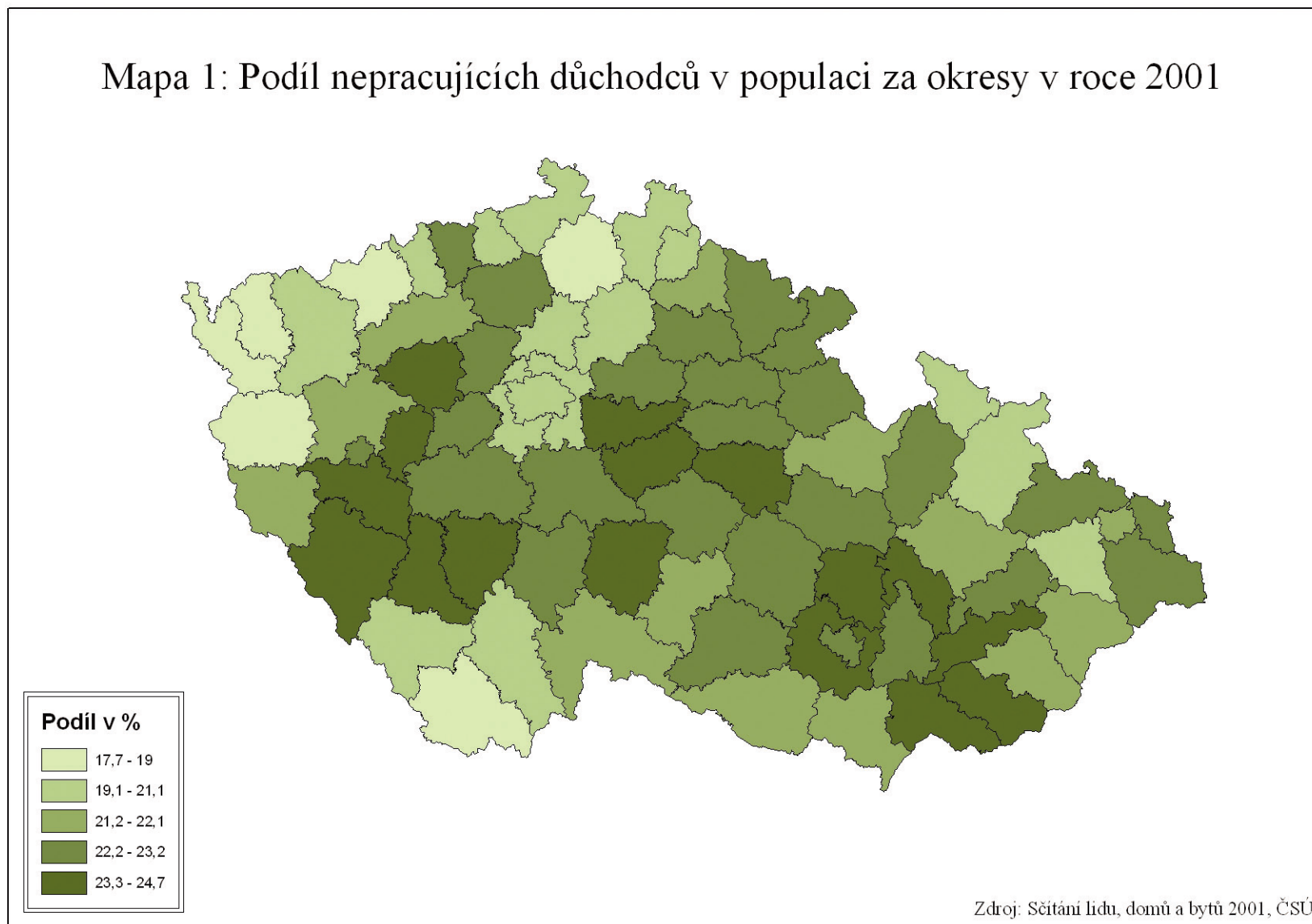
Mapy 12 a 13 znázorňující podíl počtu příjemců příspěvku na bydlení k celkovému počtu bytových domácností v okrese do jisté míry kopírují údaje v mapách 10 a 11, což je dáno výše zmíněnou skutečností, že domácnosti s příjmem nepřesahujícím výši životního minima tvoří hlavní okruh příjemců příspěvku na bydlení (kolem 50 %). Přesto lze vyzorovat některé drobné odlišnosti – vysoký podíl příjemců příspěvku na bydlení je kromě okresů zmíněných v souvislosti s mapami 10 a 11 rovněž v okrese Svitavy, v některých okresech severočeského kraje byly v porovnání s ostatními okresy relativně více zastoupeny nízkopříjmové domácnosti pobírající příspěvek, ale



z hlediska podílu celkového počtu příjemců příspěvku k počtu bytových domácností patří tyto okresy spíše mezi podprůměrné. V roce 2002 se okresy z hlediska zastoupení domácností pobírajících příspěvek bez ohledu na výši příjmu a z hlediska zastou-

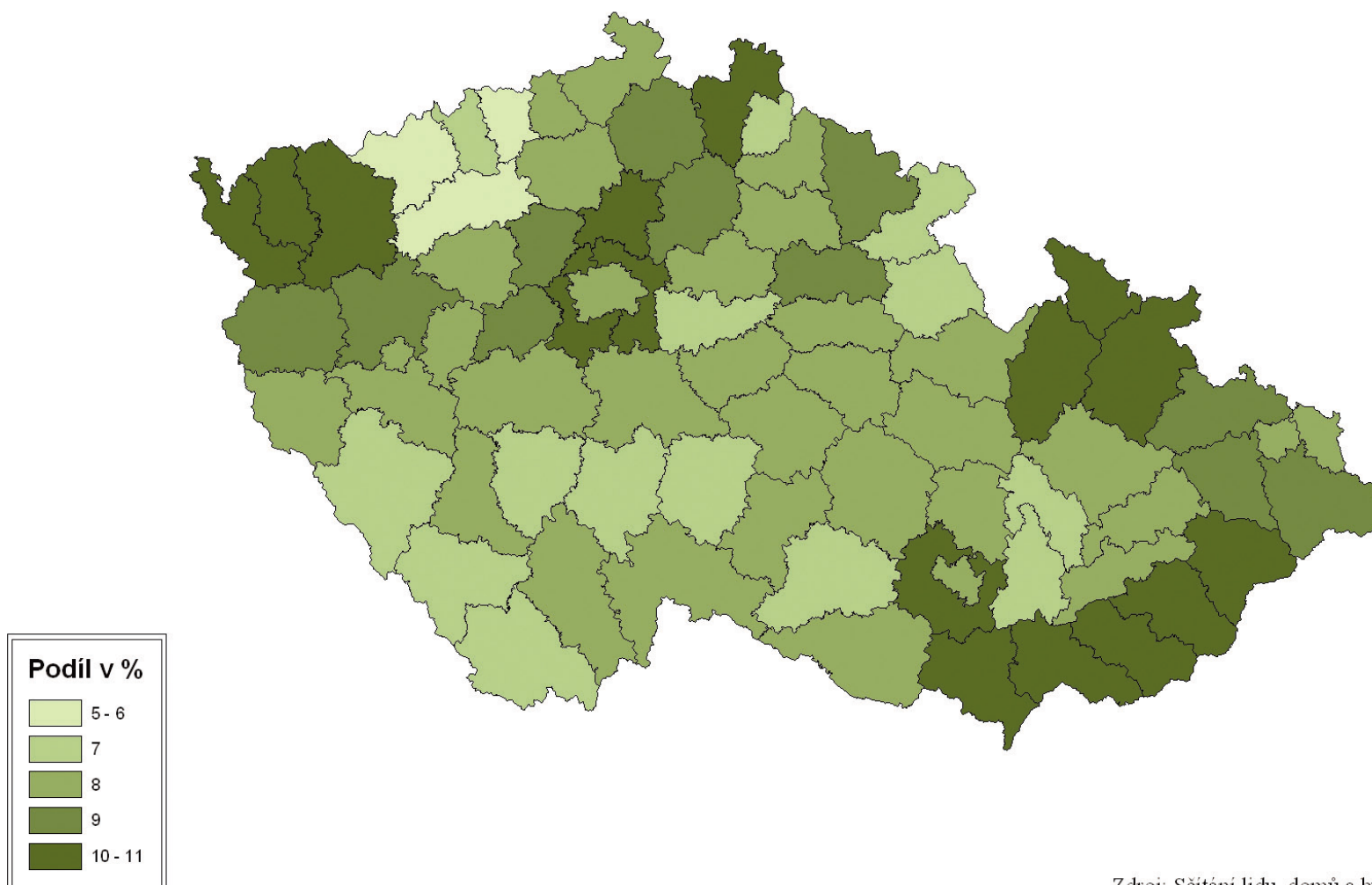
pení příjmově nejslabších domácností, které pobíraly příspěvek na bydlení, lišily více. Mezi okresy s vysokým podílem domácností pobírajících příspěvek (bez ohledu na výši příjmu) se zařadily navíc okresy Chrudim, Kutná Hora a Opava.

Mapa 1: Podíl nepracujících důchodců v populaci za okresy v roce 2001



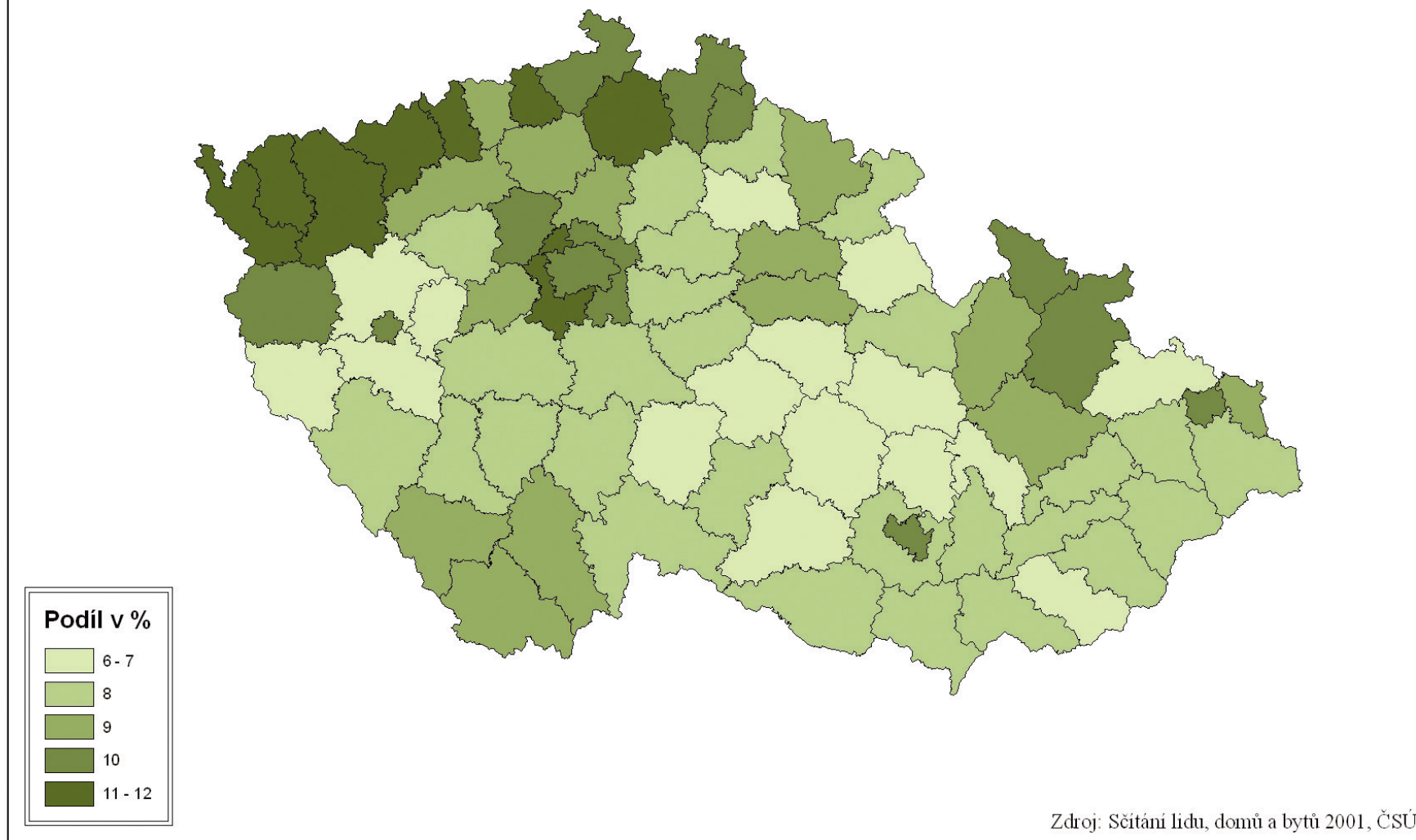


Mapa 2: Podíl bytů obývaných dvěma a více hospodařícími domácnostmi v okresech v roce 2001

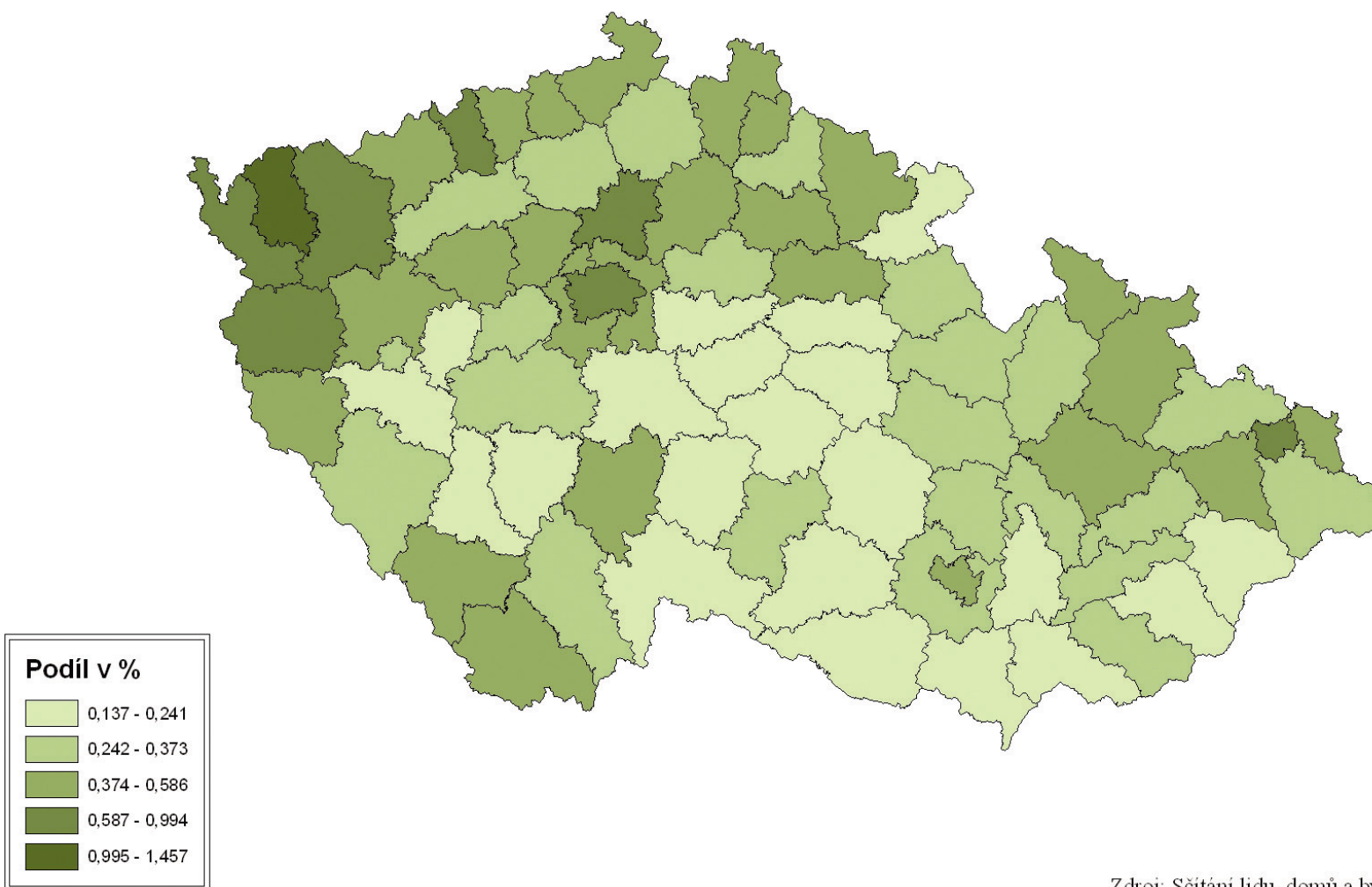


Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ

Mapa 3: Podíl neúplných rodin s dětmi na celkovém počtu bytových domácností v okresech v roce 2001

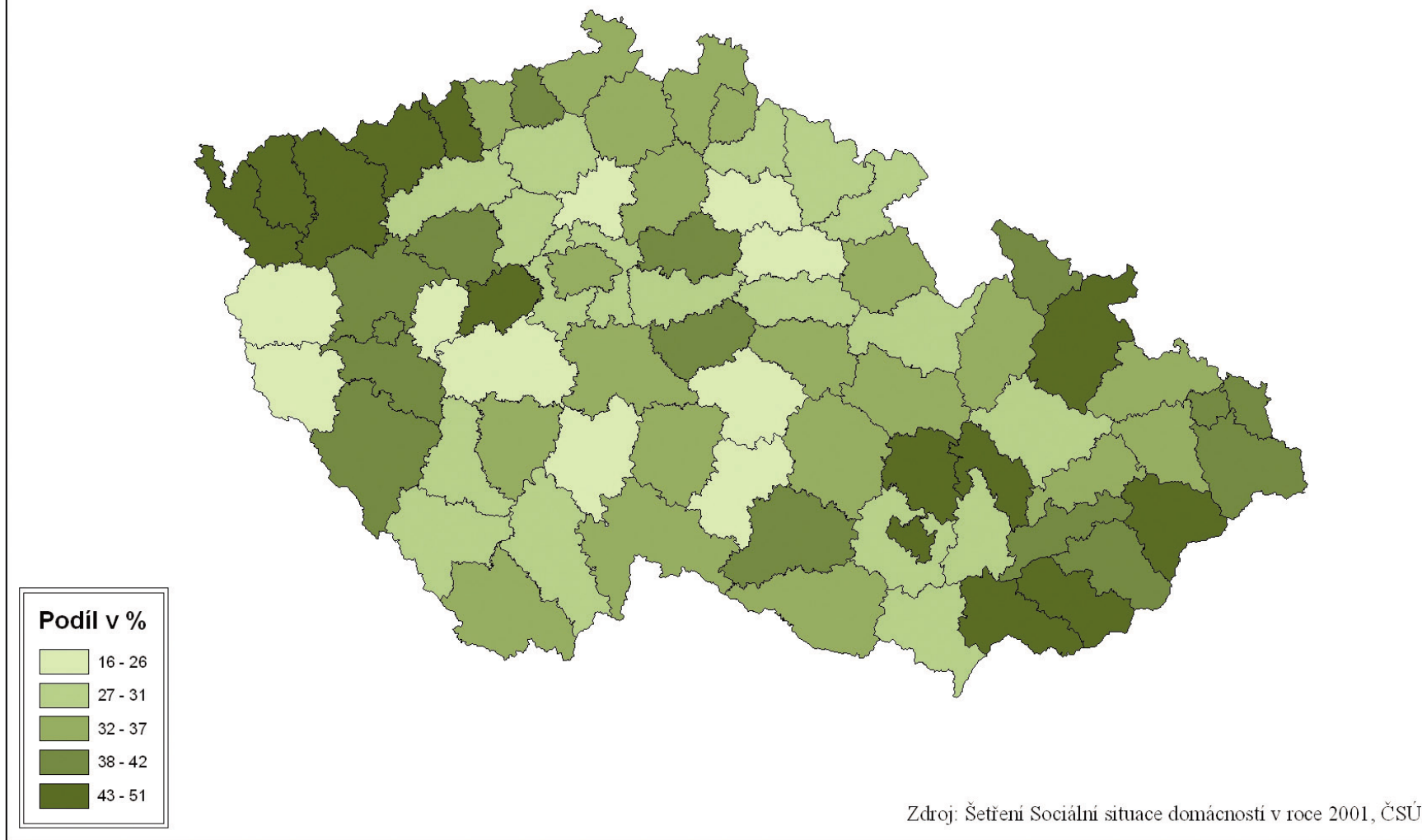


Mapa 4: Podíl domácností jednotlivců žijících v podnájmu na celkovém počtu bytových domácností v okresech v roce 2001



Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001, ČSÚ

Mapa 5: Podíl obyvatel, kteří hodnotí náklady jejich domácnosti na bydlení jako velkou zátěž, za okresy v roce 2001



Tabulka 1: Kvalita bydlení v regionech očima obyvatel – podíl respondentů, kteří uvedli daný problém s bydlením (v %)

Kraj	Hluk z ulice	Nedostatek parkovacích ploch	Vandalismus, kriminalita	Špatná dostupnost veřejnou dopravou	Špatný stavebně-technický stav bytu	Malý byt	Hluk ze společných prostor, od sousedů	Vlhkost v bytě	Nedostatečné vytápění	Tmavý byt
Praha	36	46	52	9	16	25	22	5	7	8
Středočeský	28	20	23	22	14	16	11	12	7	5
Jihočeský	24	26	16	22	15	14	12	13	10	5
Plzeňský	30	28	20	21	17	15	12	14	8	5
Karlovarský	33	32	39	20	28	21	26	15	10	9
Ústecký	30	30	40	17	20	16	22	12	9	7
Liberecký	28	25	26	22	16	15	11	13	9	5
Královéhradecký	26	22	14	24	16	16	10	15	8	5
Pardubický	24	21	10	24	14	15	9	14	7	5
Vysočina	21	18	13	21	13	16	9	13	6	4
Jihomoravský	29	29	24	16	15	18	12	13	5	5
Olomoucký	26	21	18	23	15	17	15	12	8	4
Zlínský	25	26	18	18	17	14	12	10	6	4
Moravskoslezský	31	31	31	17	21	15	17	13	11	7

Zdroj: Šetření Sociální situace domácností v roce 2001, ČSÚ

Tabulka 2: Vývoj počtu příjemců příspěvku na bydlení v letech 1996 – 2002 v poměru k počtu bytových/cenzových domácností (údaje za měsíc prosinec příslušného roku)

Rok	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Počet příjemců příspěvku na bydlení	187 210	168 157	253 763	290 226	307 836	314 977	313 639
Podíl počtu příjemců na celkovém počtu bytových domácností (%)	8,7	7,8	11,7	13,4	14,3	14,6	14,5
Podíl počtu příjemců na celkovém počtu cenzových domácností (%)	4,4	3,9	5,9	6,8	7,2	7,4	7,3
Průměrná výše příspěvku na bydlení (Kč)	325,0	334,1	566,0	549,1	681,2	781,4	741,9

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.

Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Tabulka 3: Rozdělení celkové sumy prostředků vynaložených na výplatu dávek SSP mezi jednotlivé dávky v prosinci příslušného roku

Rok		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Přídavek na dítě (Kč)	(1)	1 020 904 438	837 795 003	853 224 685	949 500 575	992 466 812	1 057 170 024	1 009 430 589
Podíl (%)	(1)/(7)	43,3	38,9	36,7	39,3	39,2	39,0	38,8
Rodičovský příspěvek (Kč)	(2)	628 023 576	622 220 883	635 760 282	623 079 416	629 632 255	657 337 391	650 050 756
Podíl (%)	(2)/(7)	26,6	28,9	27,3	25,8	24,9	24,2	25,0
Sociální příplatek (Kč)	(3)	505 654 982	468 792 969	482 029 132	475 738 190	497 462 328	526 344 655	484 475 814
Podíl (%)	(3)/(7)	21,5	21,8	20,7	19,7	19,6	19,4	18,6
<b>Příspěvek na bydlení (Kč)</b>	<b>(4)</b>	<b>60 843 307</b>	<b>81 626 050</b>	<b>173 499 662</b>	<b>177 926 752</b>	<b>214 080 325</b>	<b>246 124 583</b>	<b>232 702 309</b>
<b>Podíl (%)</b>	<b>(4)/(7)</b>	<b>2,6</b>	<b>3,8</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>	<b>8,5</b>	<b>9,1</b>	<b>8,9</b>
Příspěvek na dopravu (Kč)	(5)	87 253 427	86 938 887	90 814 459	94 029 677	107 045 723	122 226 111	123 621 869
Podíl (%)	(5)/(7)	3,7	4,0	3,9	3,9	4,2	4,5	4,7
Ostatní dávky SSP (Kč)	(6)	54 135 656	56 961 231	91 634 943	96 965 484	91 331 124	104 879 976	104 422 749
Podíl (%)	(6)/(7)	2,3	2,6	3,9	4,0	3,6	3,9	4,0
<i>Celkem</i>	<i>(7)</i>	<i>2 356 815 484</i>	<i>2 154 335 120</i>	<i>2 326 963 259</i>	<i>2 417 240 190</i>	<i>2 532 018 663</i>	<i>2 714 082 836</i>	<i>2 604 704 182</i>

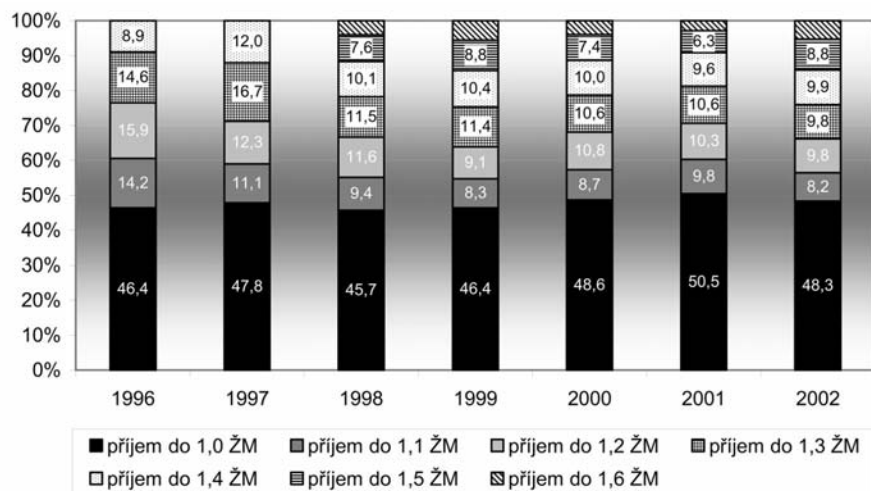
Poznámka: Celková suma prostředků vynaložených na výplatu příspěvku na bydlení byla v letech 1997 – 2000 navýšena o částku prostředků vyplacených domácnostem v podobě příspěvku na teplo a příspěvku na nájemné.

Ostatní dávky SSP zahrnují: dávky péčovské péče, zaopatřovací příspěvek, porodné a pohřebné.

Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

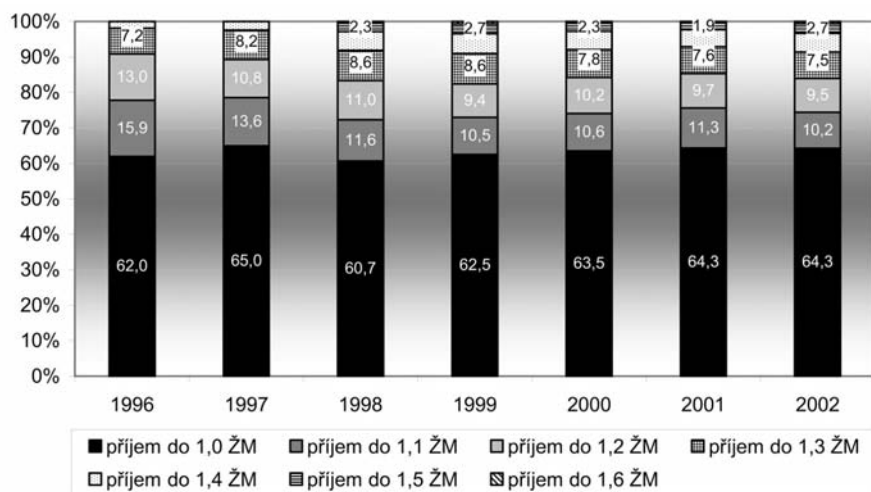


Graf 1: Struktura příjemců příspěvku na bydlení podle výše příjmu v prosinci příslušného roku



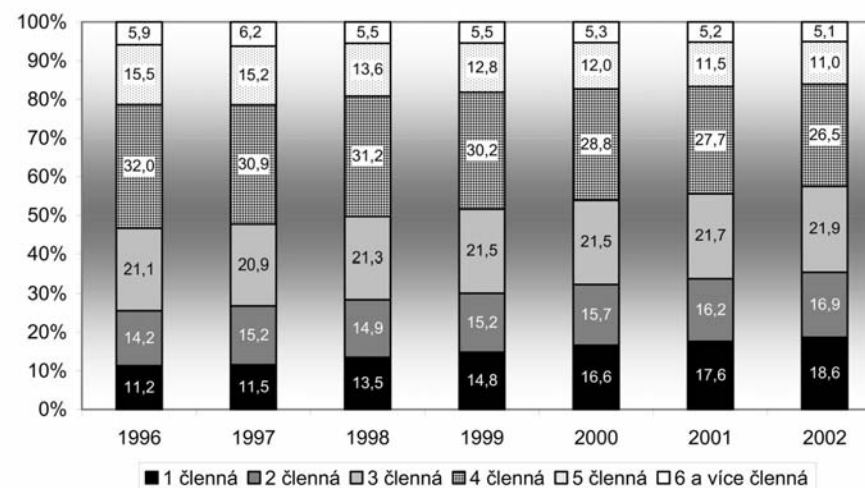
Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 2: Podíly jednotlivých příjmových skupin na celkové vyplacené částce příspěvku na bydlení v prosinci příslušného roku



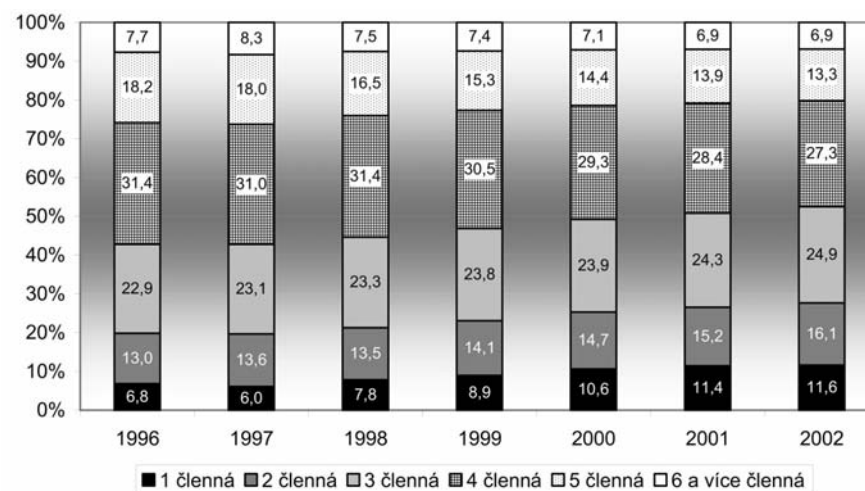
Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 3: Struktura příjemců příspěvku na bydlení podle velikosti (počtu členů) domácnosti v prosinci příslušného roku



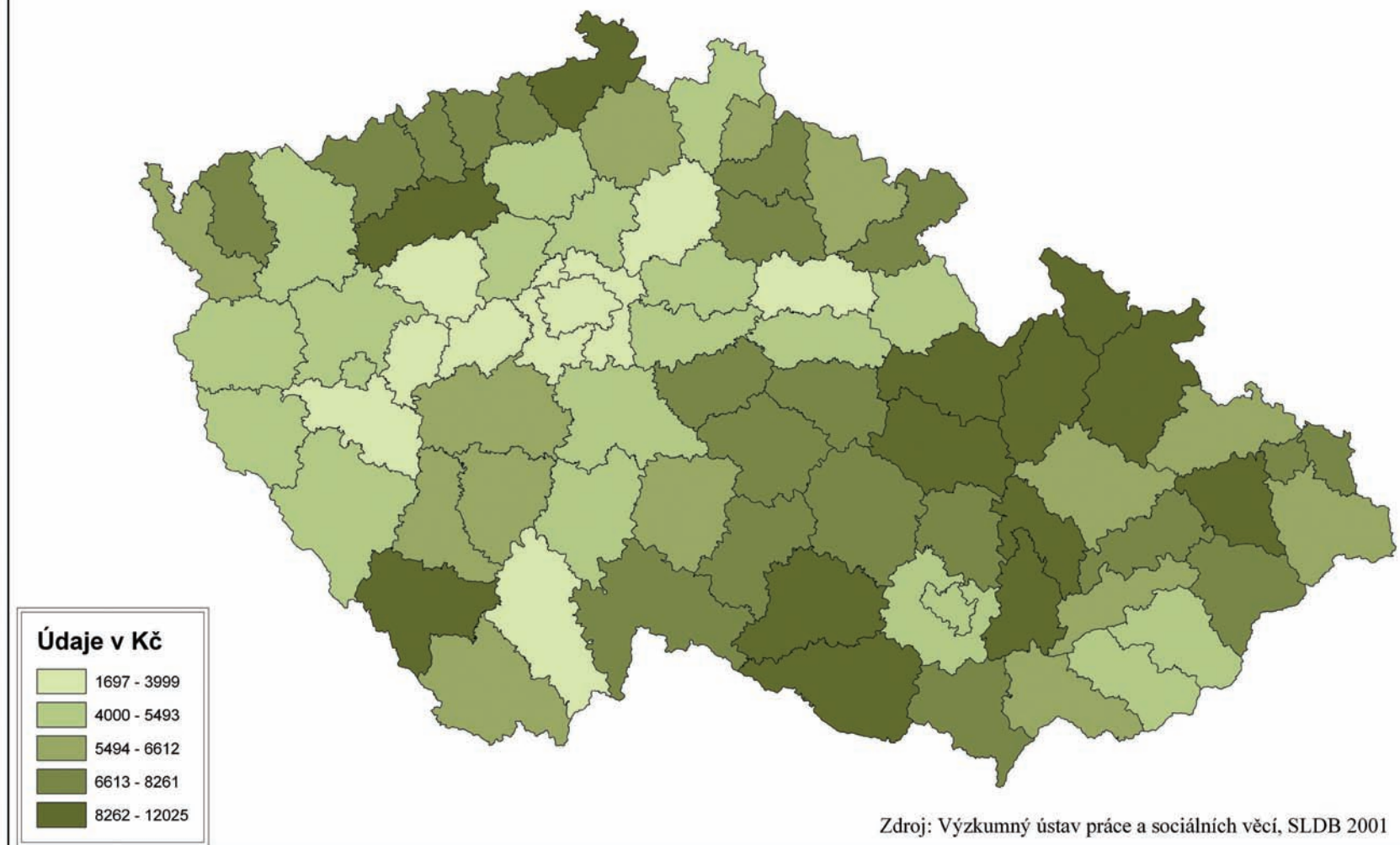
Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Graf 4: Podíly jednotlivých velikostních kategorií domácností na celkové částce vyplaceného příspěvku na bydlení v prosinci příslušného roku

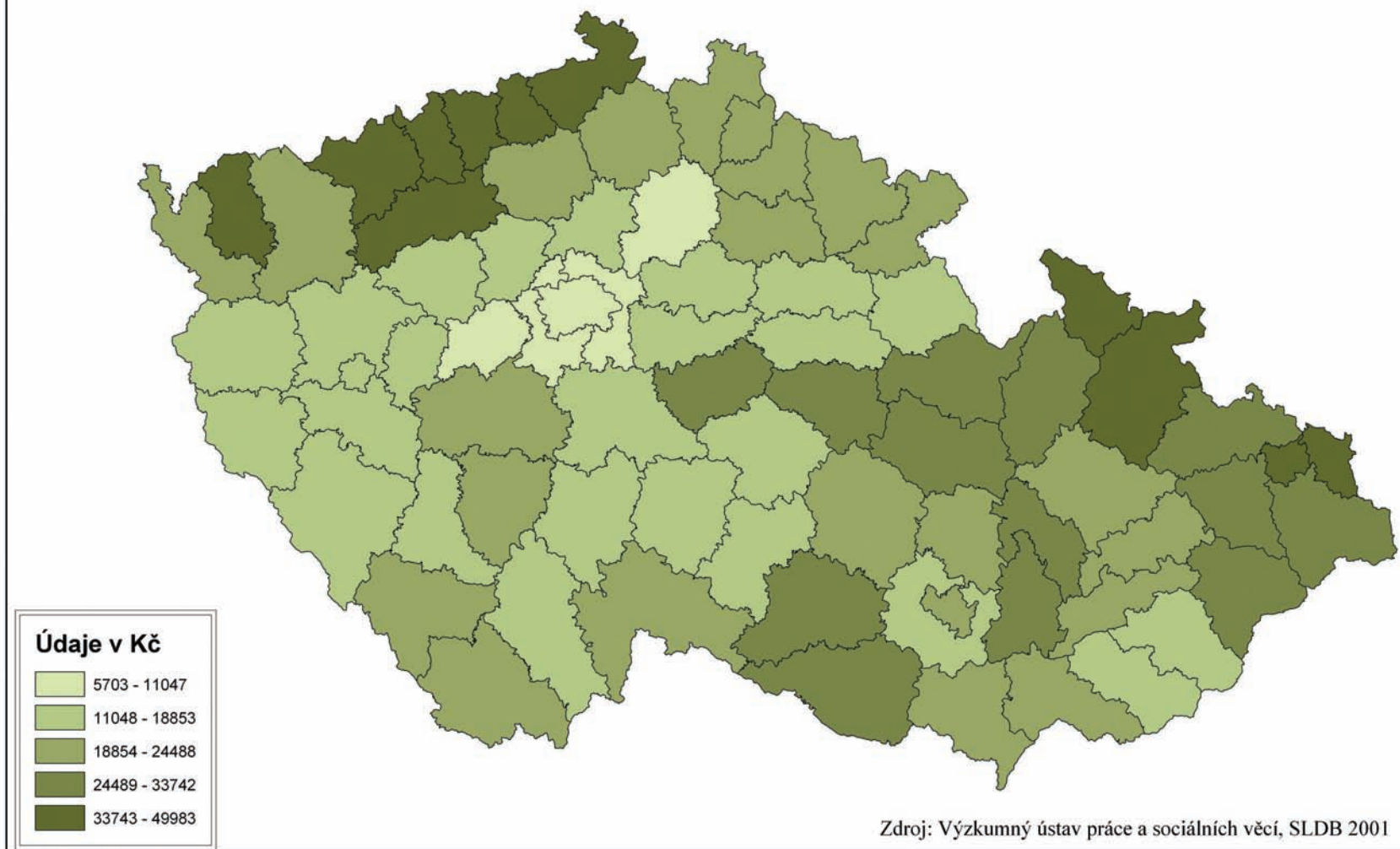


Zdroj: Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, vlastní výpočty.

Mapa 6: Částka příspěvku na bydlení připadající na 1 000 obyvatel okresu  
(údaje za prosinec 1996)

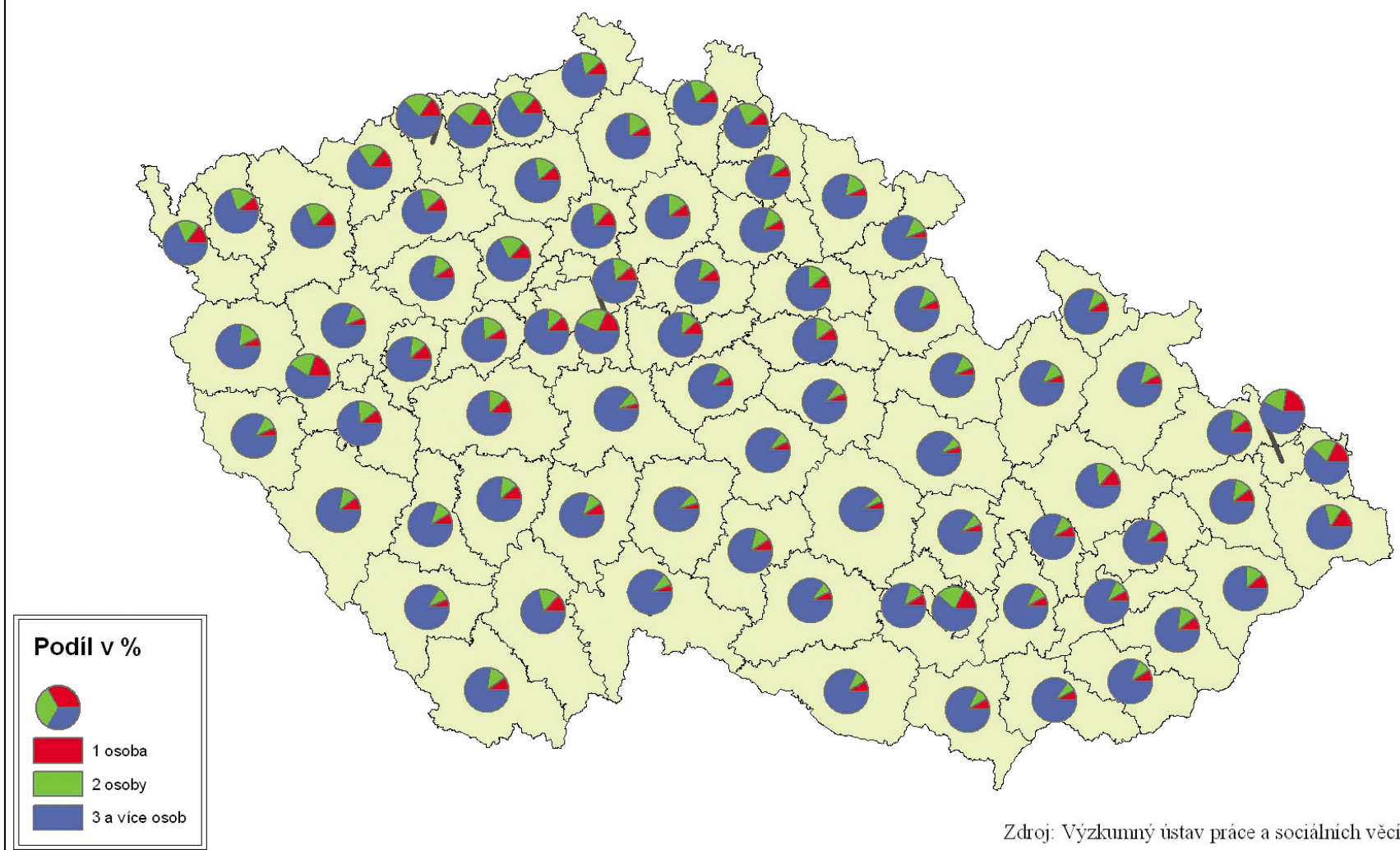


Mapa 7: Částka příspěvku na bydlení připadající na 1 000 obyvatel okresu  
(údaje za prosinec 2002)

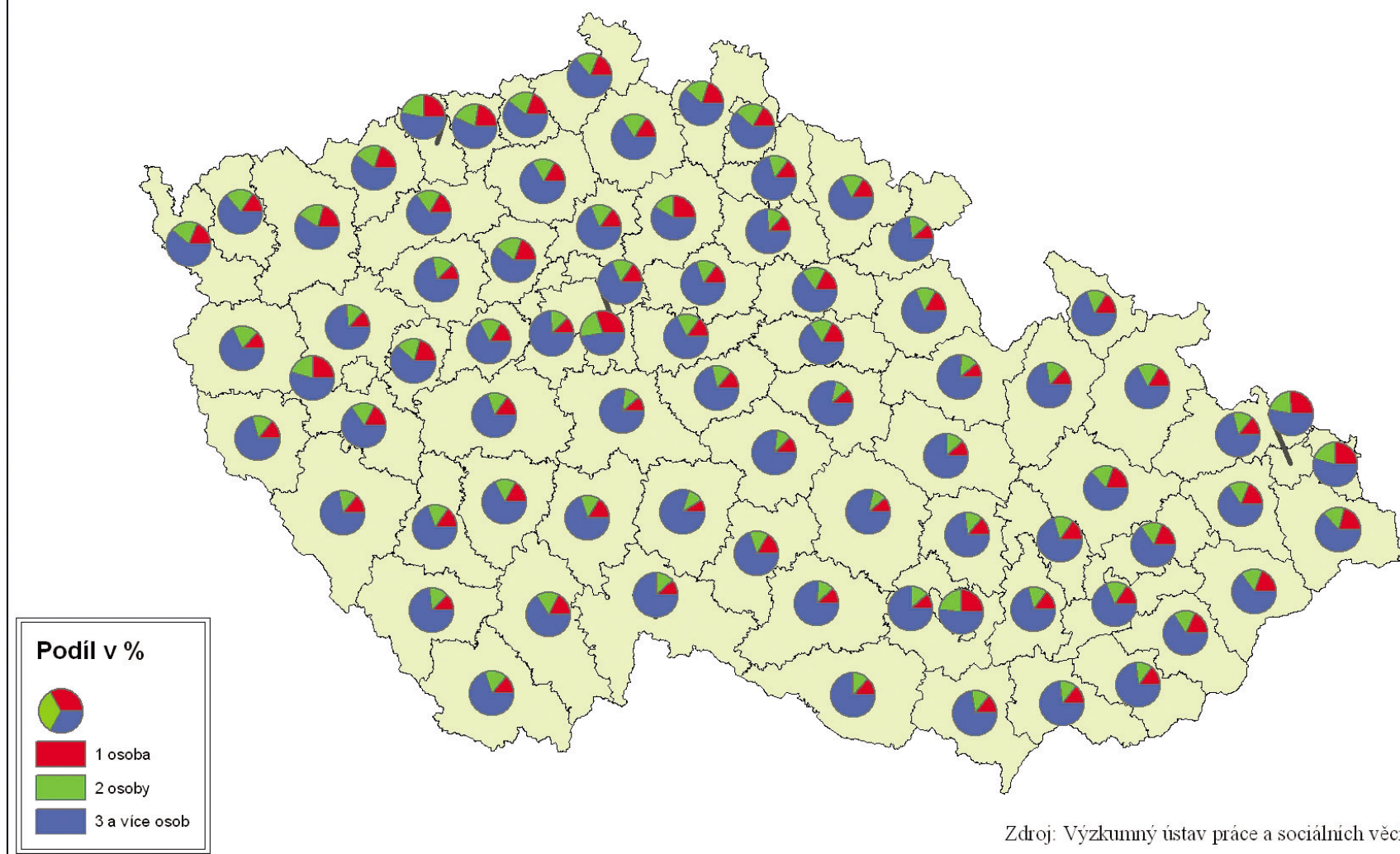




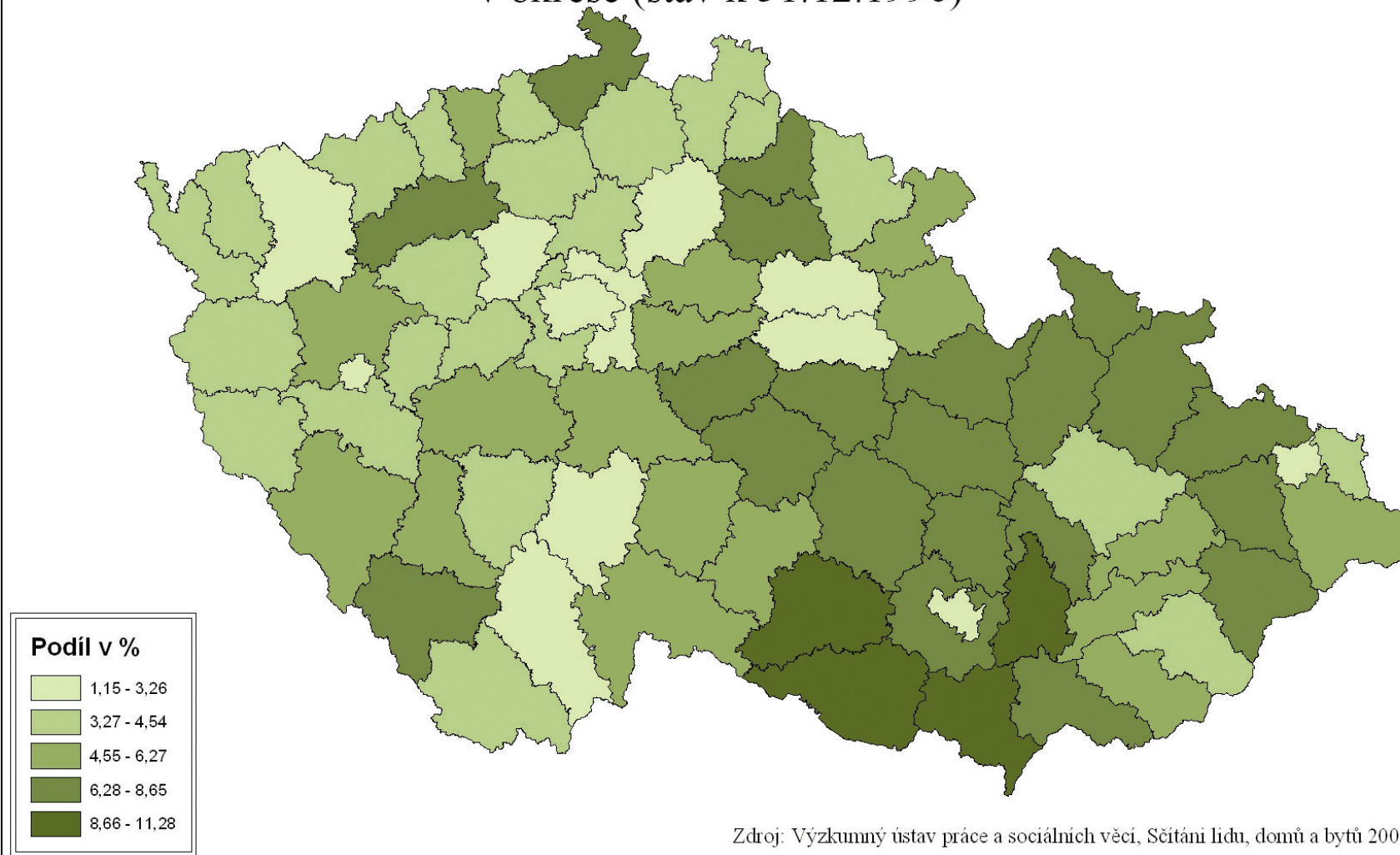
Mapa 8: Podíly domácností pobírajících příspěvek podle počtu osob v domácnosti v roce 1996



Mapa 9: Podíly domácností pobírajících příspěvek podle počtu osob v domácnosti v roce 2002

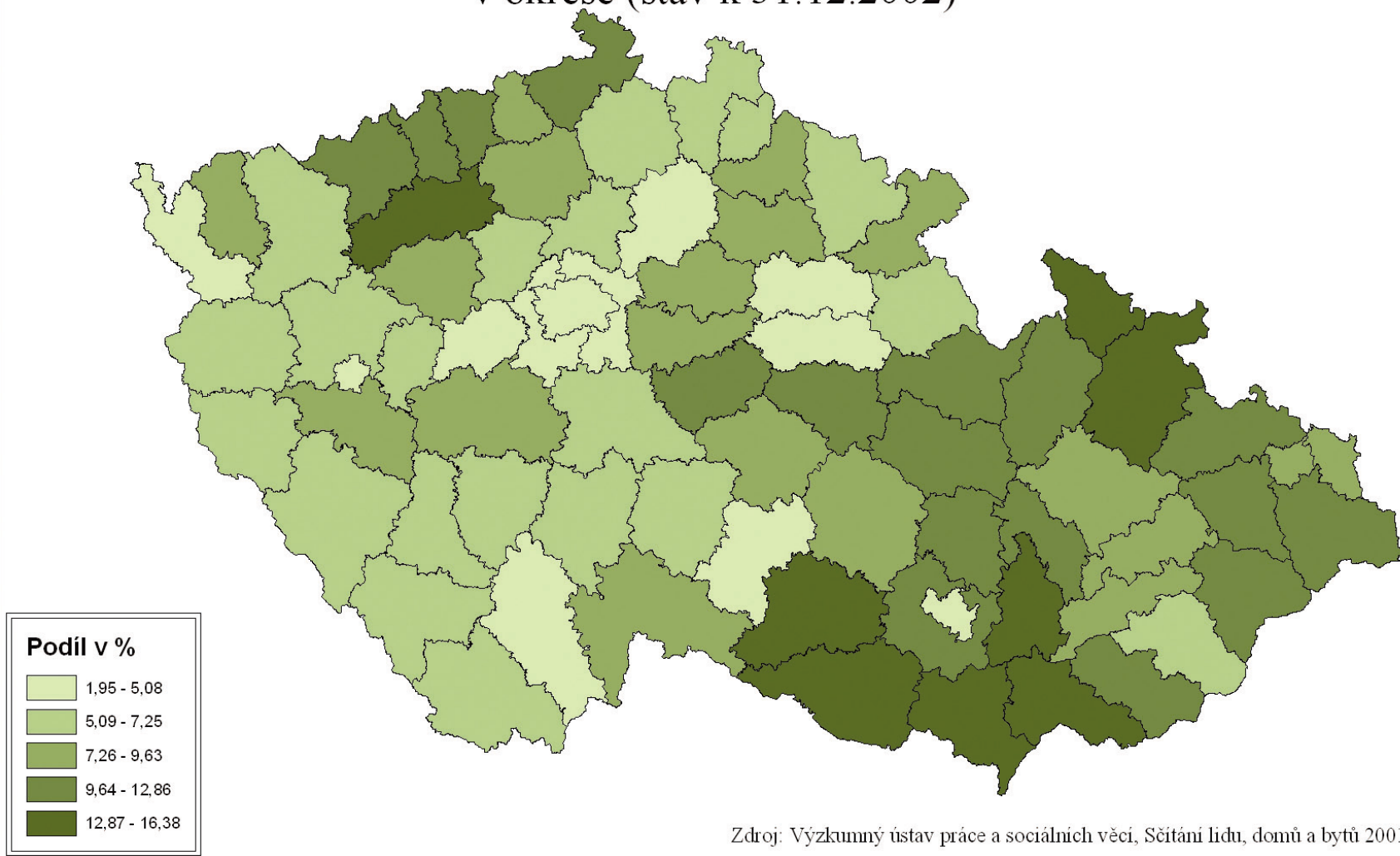


Mapa 10: Podíl domácností pobírajících příspěvek na bydlení s příjmem pod úrovní životního minima na celkovém počtu bytových domácností v okrese (stav k 31.12.1996)

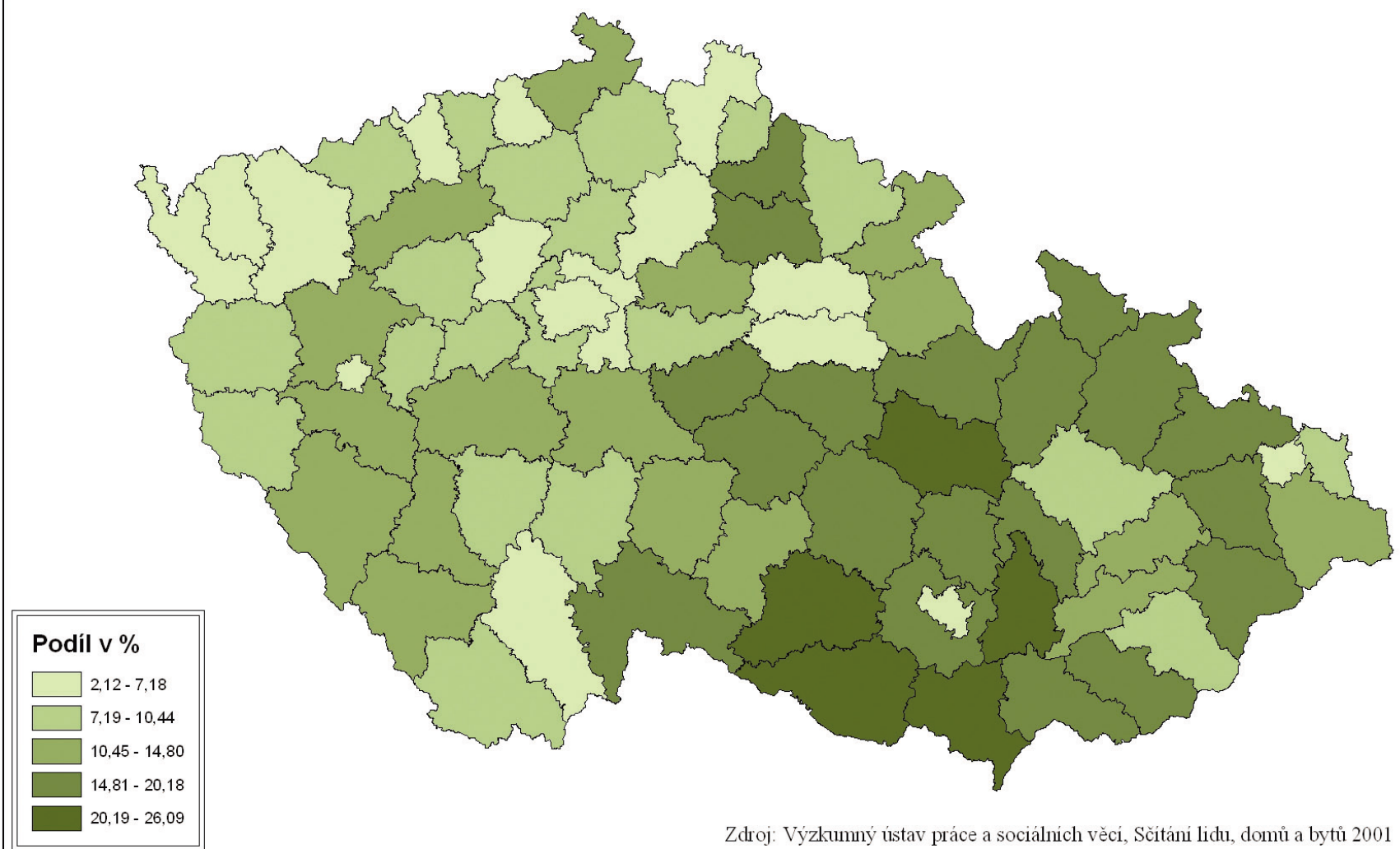




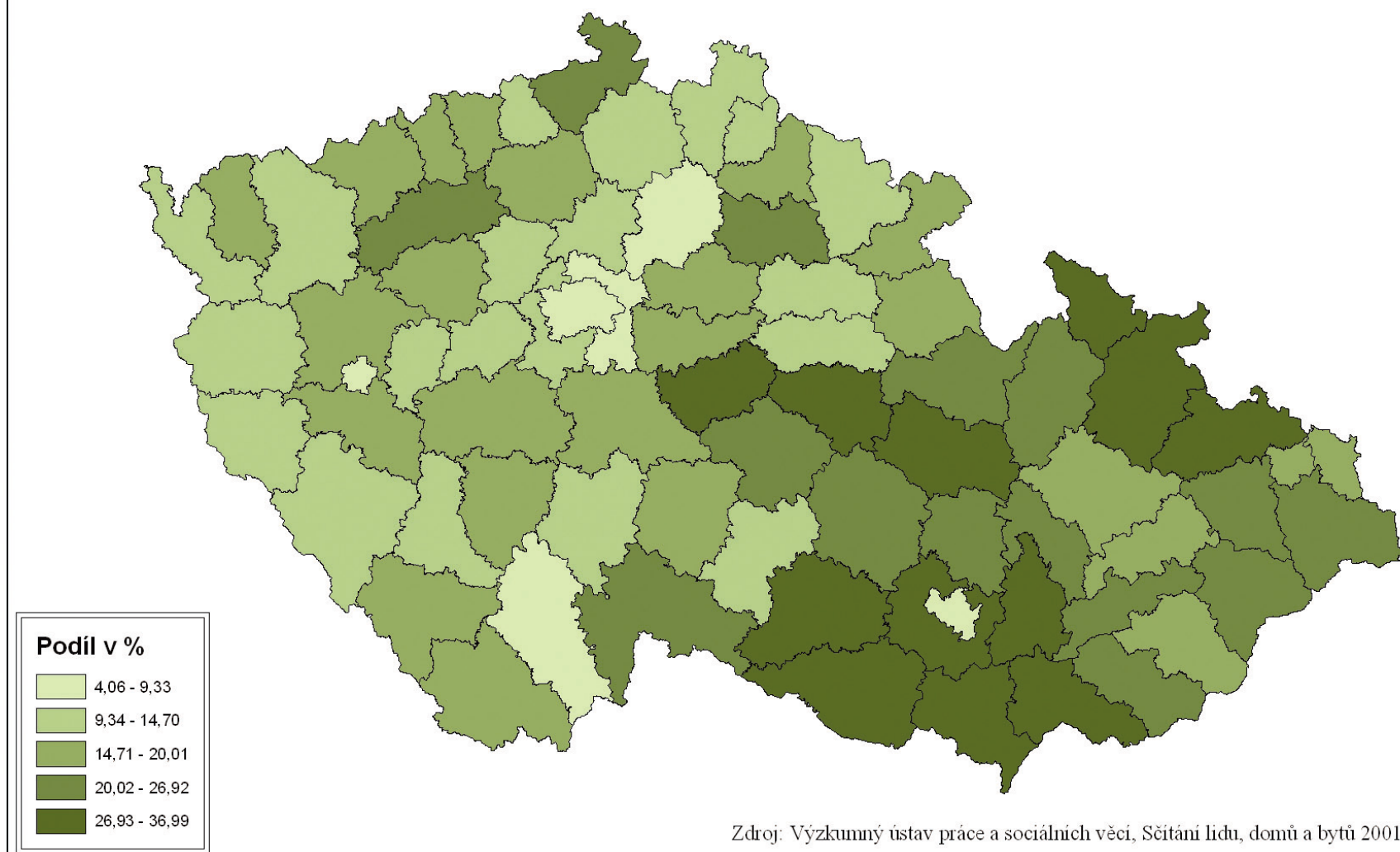
Mapa 11: Podíl domácností pobírajících příspěvek na bydlení s příjmem pod úrovní životního minima na celkovém počtu bytových domácností v okrese (stav k 31.12.2002)



Mapa 12: Podíl počtu příjemců příspěvku na bydlení na celkovém počtu bytových domácností v okrese (stav v prosinci 1996)



Mapa 13: Podíl počtu příjemců příspěvku na bydlení na celkovém počtu bytových domácností v okrese (stav v prosinci 2002)



## 6. Vývoj spotřebních vzorců českých domácností

Následující grafy ilustrují vývoj spotřebního chování domácností v průběhu 90. let a na začátku nového tisíciletí (do roku 2001). V budoucích publikacích zprávy *Standardy bydlení* budou uvedené údaje doplňovány o situaci v každém následujícím roce, případně zpřesňovány použitím vhodnější metodologie či výpočtů.

Údaje o spotřebě domácností byly získány ze *Statistiky rodinných účtů*, výzkumu každoročně prováděného Českým statistickým úřadem (detaily týkající se provedení výzkumu i metodologických obtíží jsou uvedeny v první kapitole analytické části studie). Data byla převážena koeficienty vycházejícími z reprezentativních šetření *Mikrocensus 1992, 1996*. Spotřební položky byly dle standardů Eurostatu rozřazeny do 9 základních spotřebních kategorií (stručný popis kategorizace je uveden níže). Grafy ukazují skladbu spotřeby pro srovnávané skupiny domácností, pro vybrané kategorie spotřeby rovněž i jejich hodnoty (potravin, bydlení a volný čas).

Sloupcové grafy jsou konstruovány tak, aby tři základní kategorie (potravin, nápoje a tabák, bydlení) byly vždy uvedeny nejbližše ose  $x$  grafu, naopak kategorie „volný čas“ a „ostatní“ jsou uvedeny v nejvyšší části sloupců. Bydlení, potraviny a nápoje tvoří totiž základní nezbytnou spotřebu všech domácností, na které se zpravidla jen těžko dá mnoho ušetřit. Ekonomická teorie označuje zboží patřící do těchto spotřebních kategorií za zboží s nízkou cenovou elasticitou a sociologie je zpravidla označuje za výdaje k uspokojení nejnütnějších základních lidských potřeb. Zařazení spotřebních výdajů na tabák do stejné kategorie jako nápoje odráží standardní formu kategorizace, ačkoliv přirozeně výdaje na tabák nepatří k nutné spotřebě; vliv na uvedená srovnání je však nevýznamný. Z grafů je tak zejména zřetelné, jaká část celkových spotřebních výdajů různě definovaných skupin domácností je určena na nezbytnou spotřebu (bydlení, nápoje, potraviny), a následně je rovněž možné najít ty skupiny domácností, jejichž výdaje na nutnou spotřebu přesahují námi definovanou kritickou hranici 60 % celkových výdajů domácnosti. Výdaje na bydlení jsou tak zařazeny do širšího kontextu ostatních nutných spotřebních výdajů a nikoliv, jak tomu často bývá, analyzovány odděleně. Ačkoliv se totiž relativní výdaje na bydlení (definovány jako podíl výdajů na bydlení na celkových výdajích domácnosti) v průběhu 90. let výrazně zvýšily, relativní výdaje na potraviny se mohou naopak snižovat (z důvodu

poklesu či neměnosti cen potravin) a tudíž celkové výdaje na nezbytnou spotřebu se v úhrnu mohou snižovat.

Grafy 1 - 5 zachycují srovnání pro různé skupiny domácností dle typu ekonomické aktivity přednosti domácnosti, dle sociální skupiny přednosti domácnosti, s průměrným spotřebním vzorcem chování všech českých domácností. Z vývoje spotřeby pro úhrn domácností je zřetelný růst v relativních výdajích na nezbytnou spotřebu do roku 1993, jež je od roku 1997 následován poklesem; tento vývoj kopírují v podstatě všechny uvedené skupiny domácností, ovšem přirozeně v jiných úrovních. Zatímco relativní výdaje na nezbytnou spotřebu u dělníků, zaměstnanců a zemědělců se ve všech sledovaných letech pohybují mírně pod průměrnou úrovní všech českých domácností, relativní výdaje na nezbytnou spotřebu u skupiny domácností podnikatelů jsou pod průměrnou úrovní daleko výrazněji (vykazují zřetelný, jakkoliv pouze pozvolný trend neustálého poklesu od roku 1997) a relativní výdaje na nezbytnou spotřebu u skupiny penzistů jsou naopak výrazně nad průměrnou úrovní. V letech 1993 a 1997 domácnosti důchodců vydávaly v průměru více než 60 % své celkové spotřeby na nezbytnou spotřebu, v letech 2000 a 2001 se jejich relativní výdaje sice snížily pod kritickou hranici, zůstávají však rozhodně nejvyšší ze všech sledovaných skupin. Obecně je však možné říci, že průměrné relativní výdaje na nezbytnou spotřebu po roce 1997 pro všechny skupiny domácností stejně jako pro úhrn všech českých domácností klesají a pokles relativních výdajů na potraviny je tudíž vyšší než růst relativních výdajů na bydlení.

Grafy 6 - 10 nabízejí srovnání prvního a posledního kvintilu (nejchudších a nejbohatších) domácností dle různě definovaného příjmu domácnosti. Graf 6 ukazuje vývoj relativních výdajů dle celkového čistého příjmu domácnosti a ilustruje neočekávaně vysokou míru nerovnosti. Propast mezi relativními výdaji na nezbytnou spotřebu u nejchudších domácností a relativními výdaji na nezbytnou spotřebu u nejbohatších domácností je téměř ve všech letech okolo 20 procentních bodů. Nerovnost je patrná více mezi domácnostmi s ekonomicko-aktivním přednostou (graf 7) než mezi domácnostmi s přednostou ekonomicko-neaktivním (graf 8); zejména pak, přirozeně, mezi uvedenými typy domácností vzájemně.



Hlavním důvodem této nerovnosti je však zřejmě nevhodnost indikátoru celkového příjmu domácnosti, jelikož domácnosti mají různý počet členů; následující graf 9 tudíž ukazuje srovnání vývoje relativních výdajů prvního a posledního kvintilu domácností dle celkového čistého příjmu na spotřební jednotku domácnosti. Spotřební jednotka domácnosti je definována jako vážený počet osob domácnosti, kdy zejména děti dle svého věku získávají menší váhu v zastoupení. Ačkoliv je míra nerovnosti v tomto případě zjevně nižší než v případě srovnání dle celkového čistého příjmu domácnosti, můžeme vysledovat, že zatímco pro nejchudší domácnosti výdaje na nezbytnou spotřebu v čase neustále rostou, u nejbohatších domácností dochází od roku 1997 k poklesu (tj. míra nerovnosti se zvyšuje). Ovšem i v tomto případě jde zejména o metodologickou záležitost, jelikož definice spotřební jednotky se u výzkumů provedených v roce 2000 a 2001 změnila dle standardů Eurostatu, avšak z dostupných údajů sbíraných v rámci *Statistiky rodinných účtů* není možné tuto definici aplikovat rovněž i na data získaná v předcházejících letech.

Z důvodu uvedených metodologických obtíží jsme proto provedli další srovnání nejbohatších a nejchudších domácností, tentokrát podle celkového čistého příjmu na osobu domácnosti (v tomto případě mají všechny osoby domácnosti stejnou váhu). Graf 10 nám naopak nabízí opačný závěr, tj. že míra nerovnosti mezi domácnostmi v oblasti relativních výdajů se v čase snižuje (pro nejchudší domácnosti dochází k poklesu v této kategorii výdajů již v roce 1993, zatímco u nejbohatších domácností až od roku 1997). Míra nerovnosti mezi bohatými a chudými je opět mnohem nižší, než tomu bylo v případě srovnání dle celkového čistého příjmu domácnosti.

Následující grafy nabízí srovnání domácností dle dalších socio-ekonomických indikátorů. Grafy 11 – 14 ukazují srovnání vývoje spotřebních vzorců domácností s přednostou se základním vzděláním a domácností s přednostou s univerzitním vzděláním (všimněme si rovněž rozdílů v hodnotě relativních výdajů na volný čas mezi uvedenými skupinami domácností), mezi Prahou a ostatními regiony České republiky, dle počtu závislých dětí (všimněme si vysokých relativních výdajů na nutnou spotřebu u domácností bezdětných) a dle počtu závislých dětí s vyloučením domácností důchodců (původní nerovnosti v tomto případě mizí). Srovnání pražských domácností s ostatními domácnostmi ČR nám podává jasné sdělení: zatímco růst v relativních výdajích domácností na bydlení je mnohem razantnější u domácností žijících v Praze

než ve zbytku republiky, pokles relativních výdajů na potraviny je však rovněž mnohem razantnější v Praze než jinde, a tudíž „regionální“ rozdíl ve výdajích na nezbytnou spotřebu je ve výsledku zanedbatelný.

Relativní výdaje svým procentuálním vyjádřením ne vždy nejlépe měří růst či pokles nerovnosti ve spotřebě mezi různými skupinami domácností. Růst absolutních výdajů na bydlení (vyjádřených v Kč) přirozeným způsobem snižuje relativní váhu spotřeby potravin, ačkoliv nedojde k žádnému snížení cen či celkové spotřeby potravin u sledované skupiny domácností. Závěrečné grafy tudíž doplňují uvedené údaje o rozdíly v absolutních měsíčních výdajích na vybrané spotřební kategorie mezi podobně definovanými skupinami domácností. Linie ve sloupcových grafech ilustruje míru nerovnosti mezi zvolenými skupinami domácností.

Grafy 15 – 17 poukazují na rozdíly v absolutních měsíčních výdajích na volný čas mezi nejchudšími a nejbohatšími domácnostmi (dle celkového čistého příjmu, dle celkového čistého příjmu na spotřební jednotku a dle celkového čistého příjmu na osobu domácnosti). Spotřební kategorie volného času byla vybrána z toho důvodu, že nejlépe reprezentuje případné zvyšování či snižování nerovnosti ve spotřebě mezi krajními typy domácností. Velmi překvapivě se ukazuje, že se míra nerovnosti v případě srovnání dle příjmu na osobu domácnosti (zřejmě nejvhodnějšího indikátoru) v čase snižuje; zatímco nejbohatší domácnosti v roce 1990 utratily za aktivity spojené s trávením volného času v průměru o 132 % více prostředků než nejchudší domácnosti, v roce 2001 již jen o 81 % více v absolutním vyjádření. Naopak nerovnosti v dané výdajové kategorii se v čase zvyšují při srovnání domácností s přednostou se základním vzděláním a přednostou s univerzitním vzděláním (graf 18) a na začátku 90. let se rovněž zvýšily mezi Prahou a ostatními regiony ČR (graf 19).

### **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.

*Oděvy a obuv* – výdaje na oblečení, obuv a doplňky k ošacení. Spolu s nimi tato skupina zahrnuje i výdaje na opravu, čištění a půjčování oděvů 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 drogistické zboží, chov domácích zvířat a pěstování rostlin.

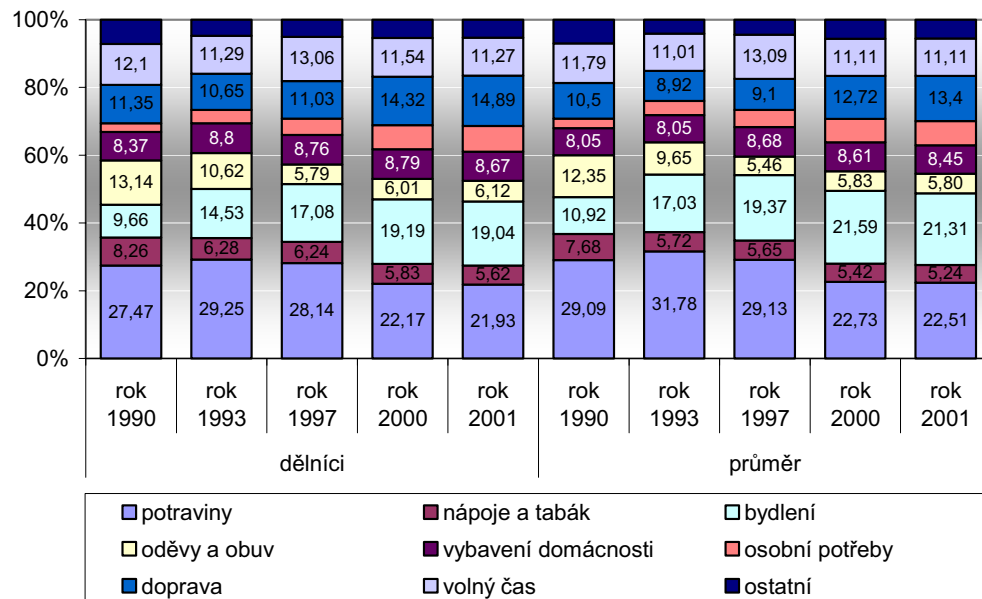
*Osobní potřeby* – výdaje na zdravotní a sociální péči, kosmetiku, léky, penzijní připojištění, životní pojištění.

*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 vstupné na kulturní a sportovní akce, výdaje na rekreaci, elektroniku, klenoty, květiny, hračky. Důležitou součástí jsou i výdaje spojené se vzděláváním.

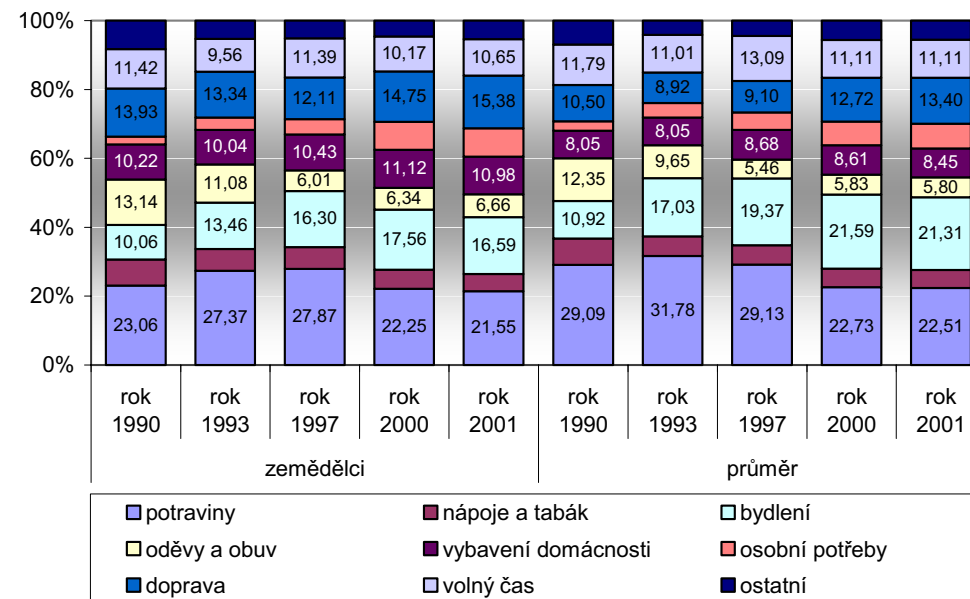


Graf 1: Relativní výdaje domácností dělníků ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



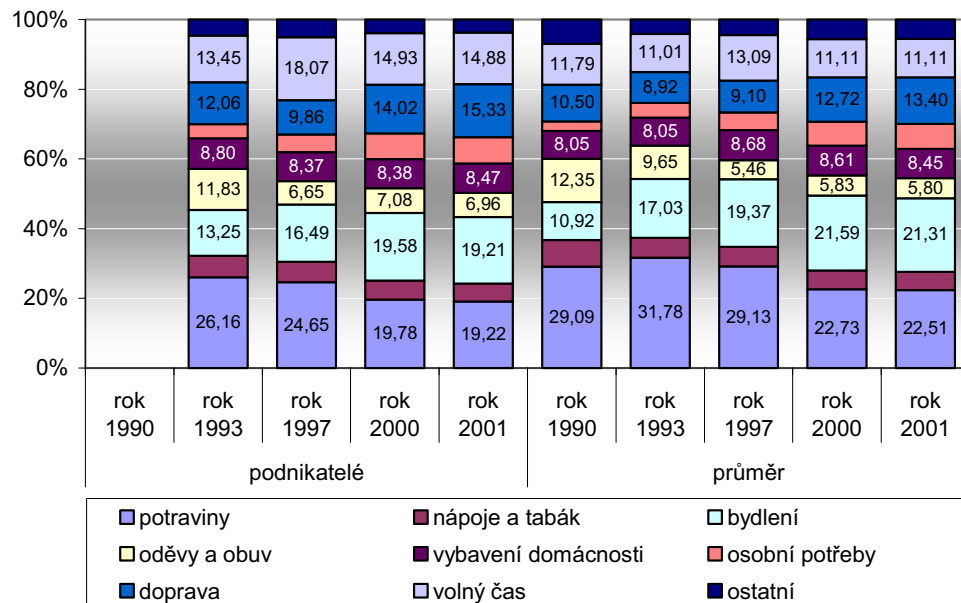
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 2: Relativní výdaje domácností zemědělců ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



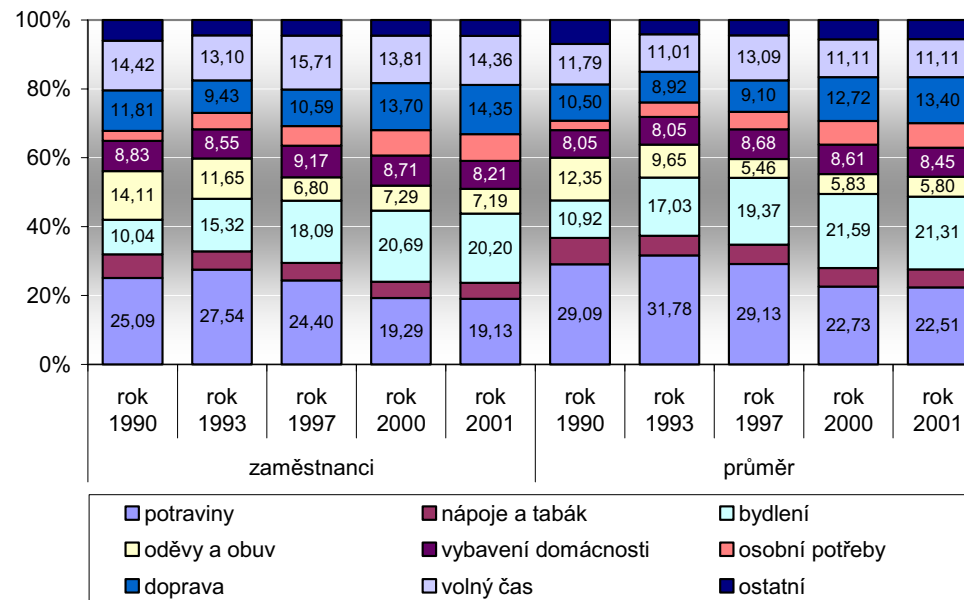
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 3: Relativní výdaje domácností podnikatelů ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



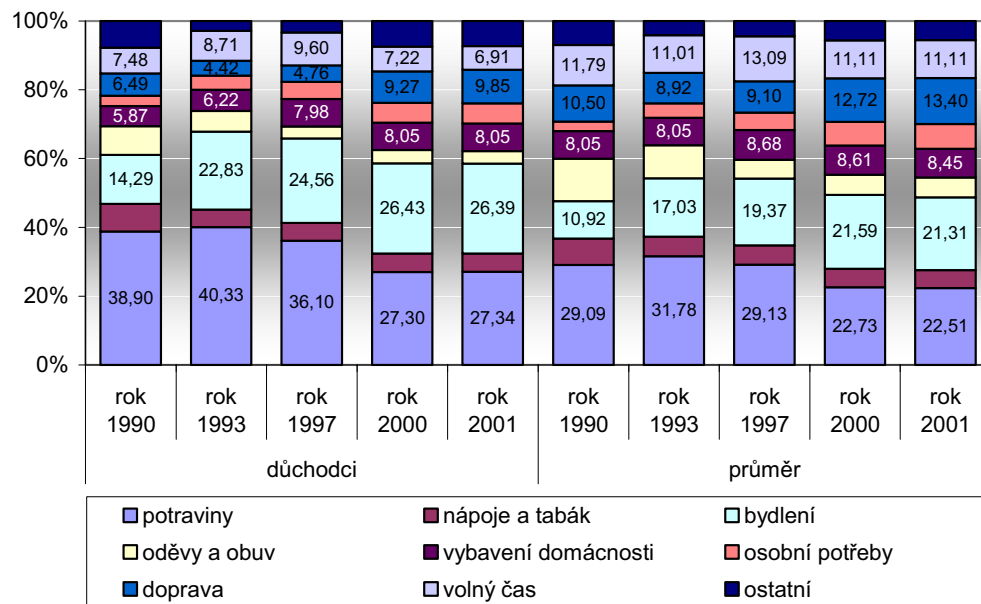
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 4: Relativní výdaje domácností zaměstnanců ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



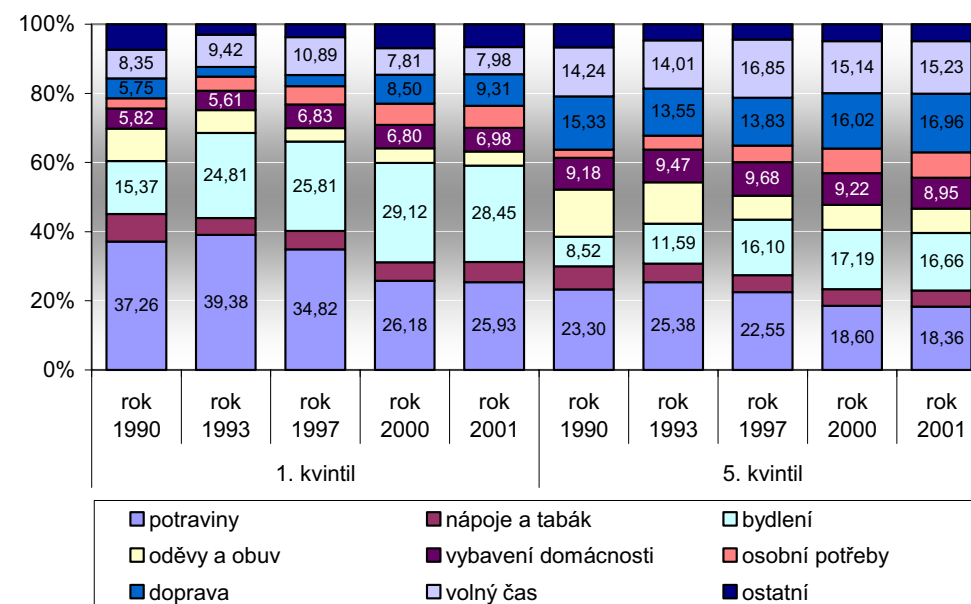
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 5: Relativní výdaje domácností důchodců ve srovnání s celkovým průměrným vývojem spotřebního chování



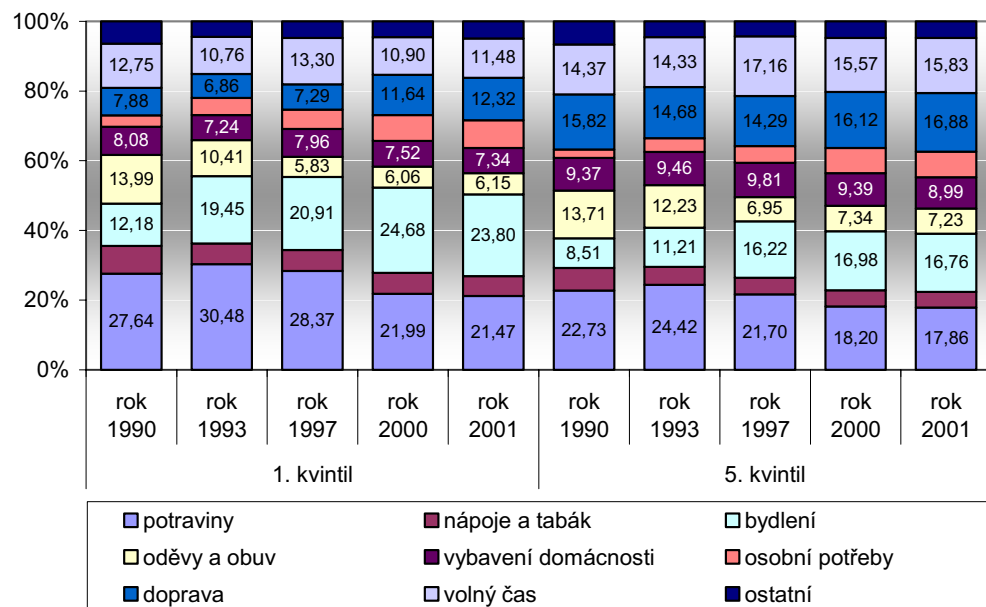
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 6: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti



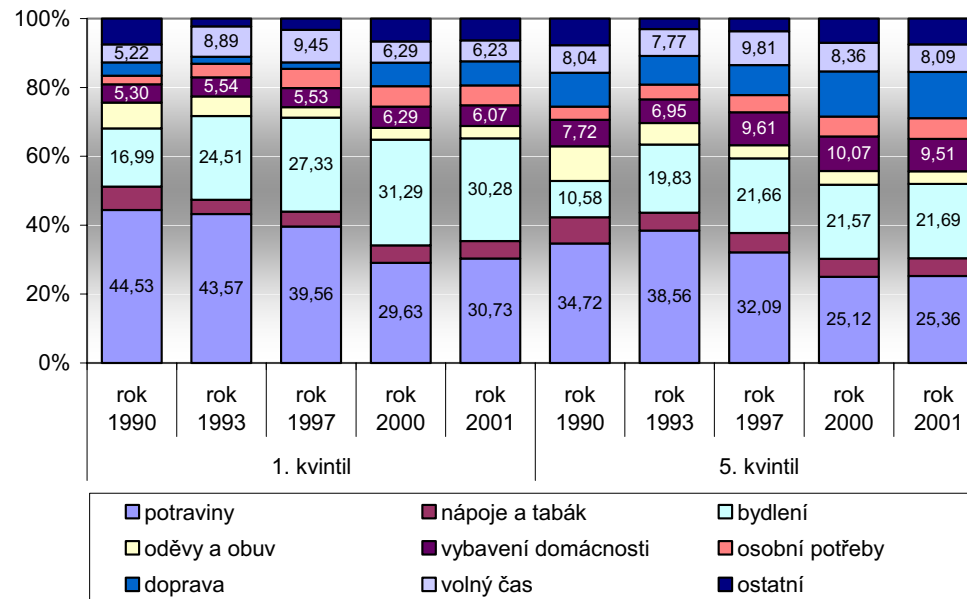
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 7: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti; pouze pro domácnosti s ekonomicko-aktivním přednostou



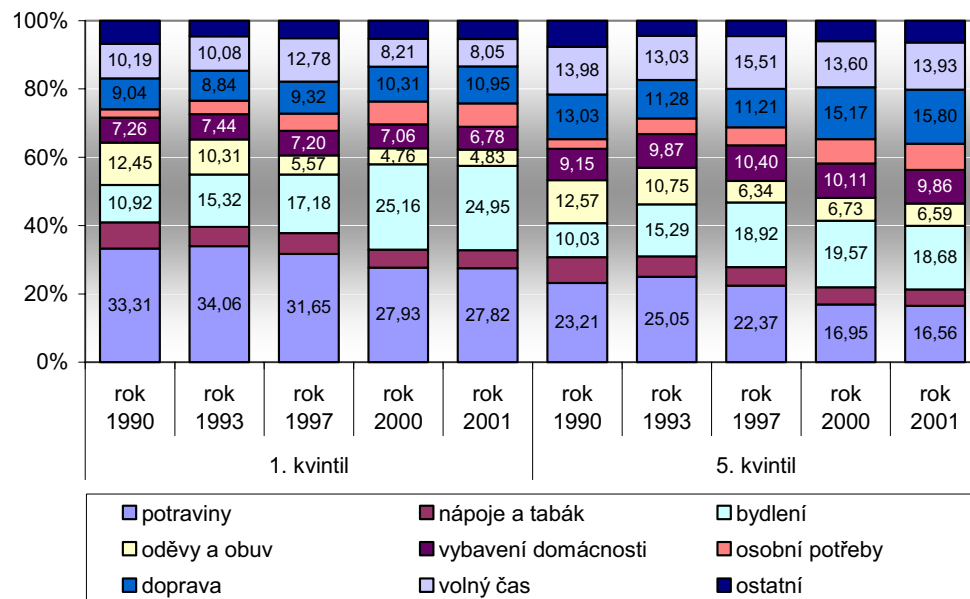
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 8: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti; pouze pro domácnosti s ekonomicko-neaktivním přednostou



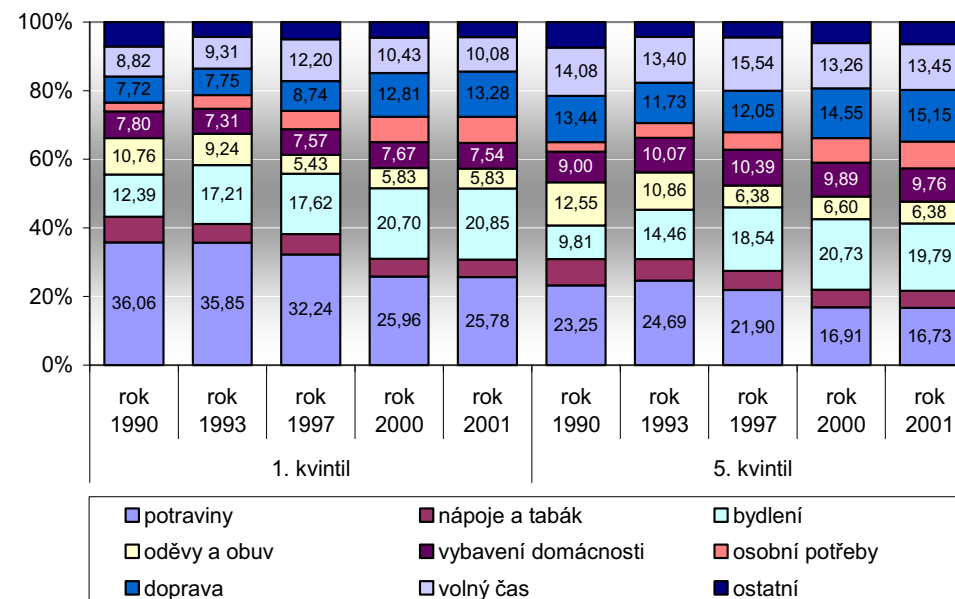
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 9: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti na spotřební jednotku



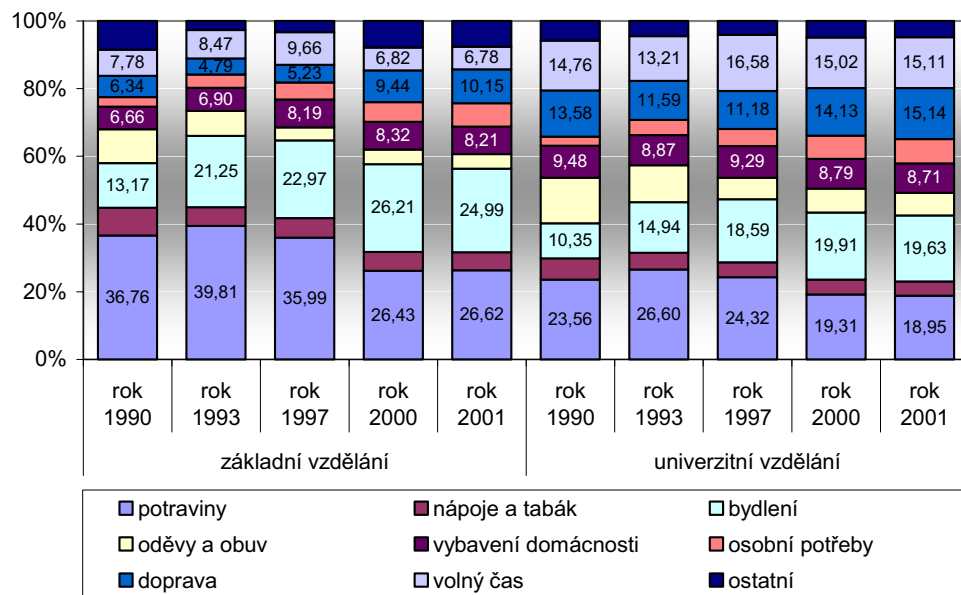
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 10: Relativní výdaje domácností 1. a 5. kvintilu dle celkového čistého příjmu domácnosti na osobu domácnosti



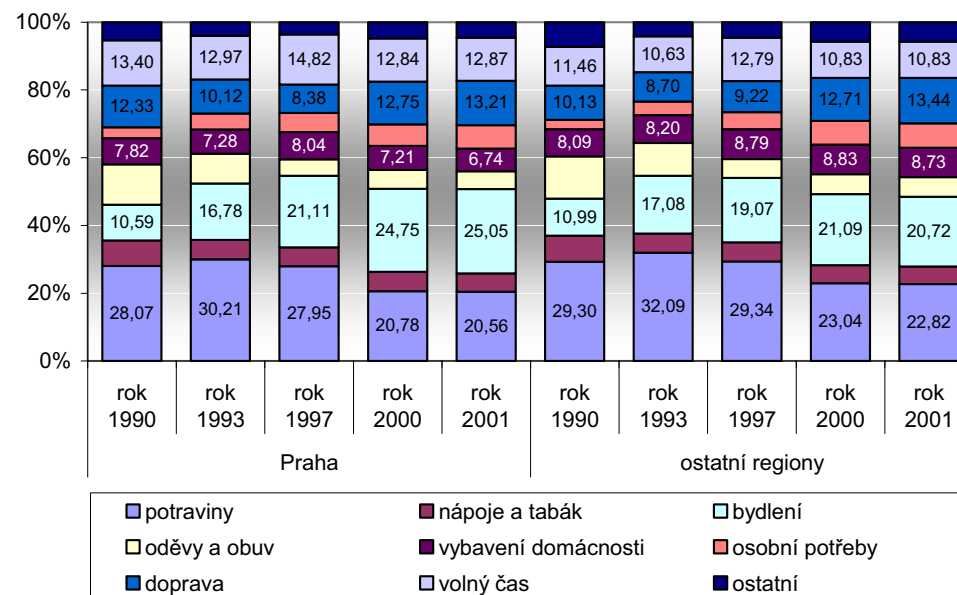
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 11: Relativní výdaje domácností s předností s ukončeným základním vzděláním a s předností s ukončeným univerzitním vzděláním



Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

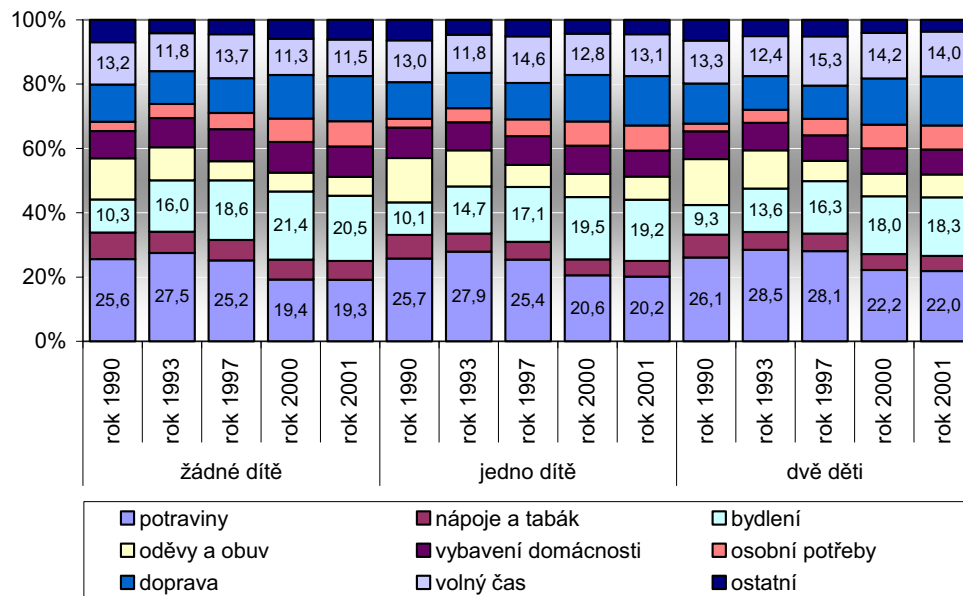
Graf 12: Relativní výdaje domácností dle regionu trvalého bydliště domácnosti (Praha a ostatní regiony)



Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

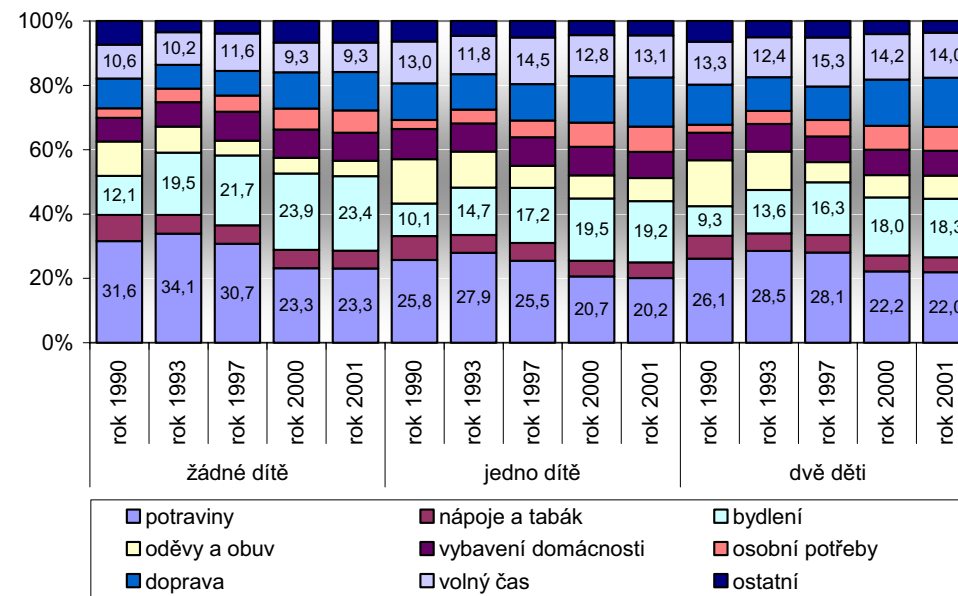


Graf 13: Relativní výdaje domácností dle počtu závislých dětí (žádné dítě, jedno dítě a dvě děti) s vyloučením domácností důchodců



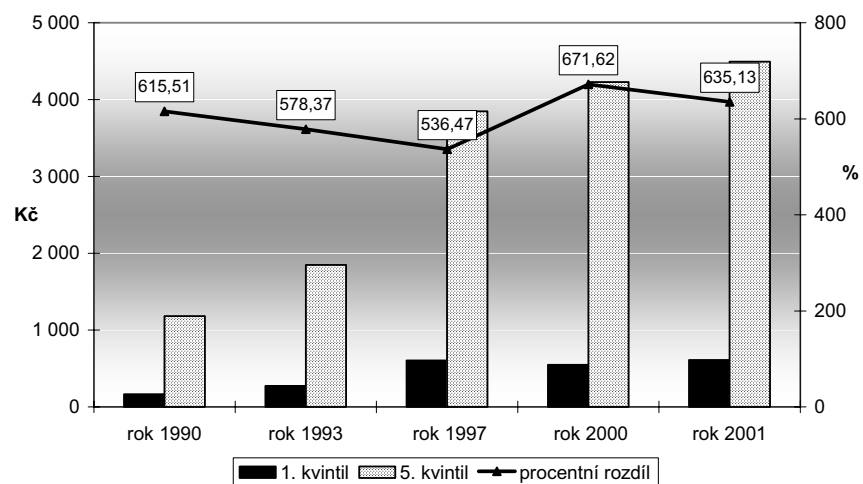
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 14: Relativní výdaje domácností dle počtu závislých dětí (žádné dítě, jedno dítě a dvě děti)



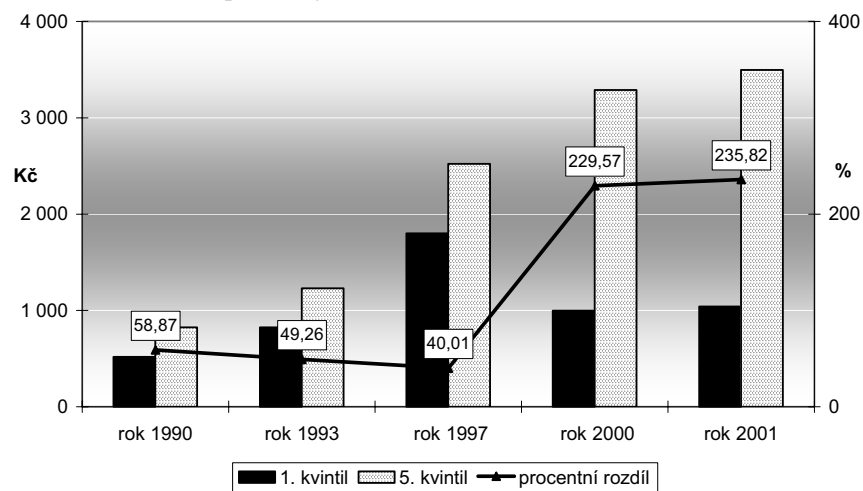
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 15: Absolutní (nominální) měsíční výdaje na volný čas dle celkového čistého příjmu domácnosti



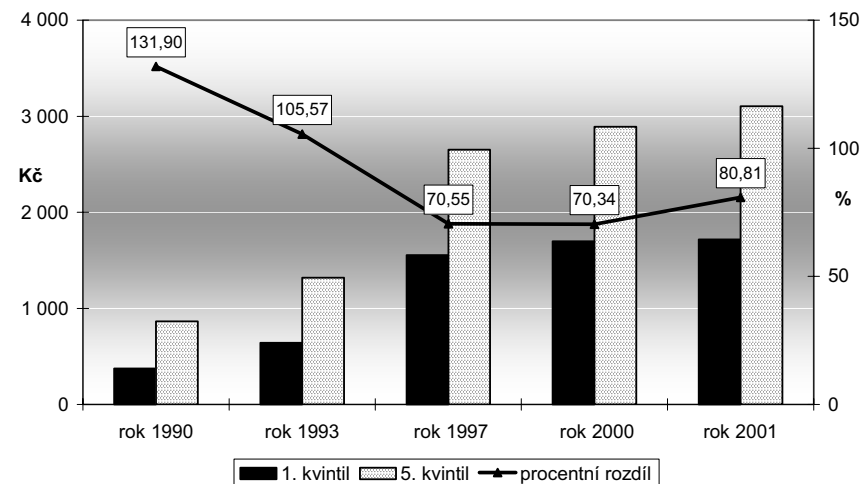
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 16: Absolutní (nominální) měsíční výdaje na volný čas dle celkového čistého příjmu domácnosti na spotřební jednotku



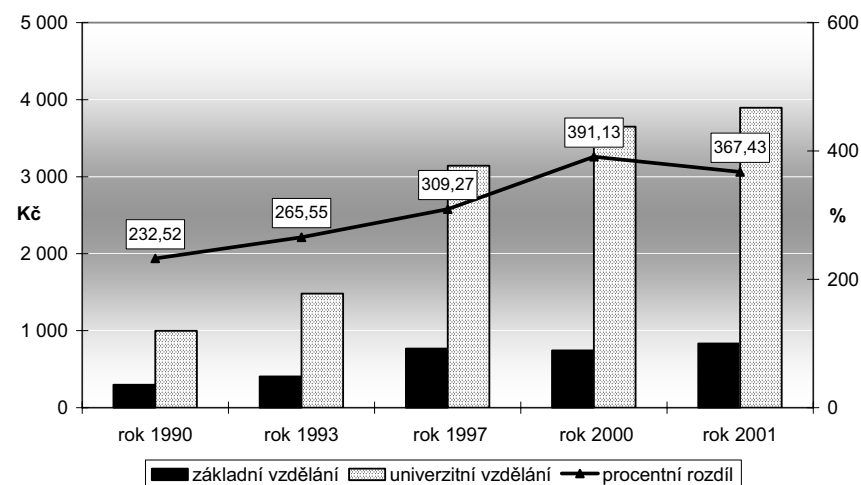
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 17: Absolutní (nominální) měsíční výdaje na volný čas dle celkového čistého příjmu na osobu domácnosti



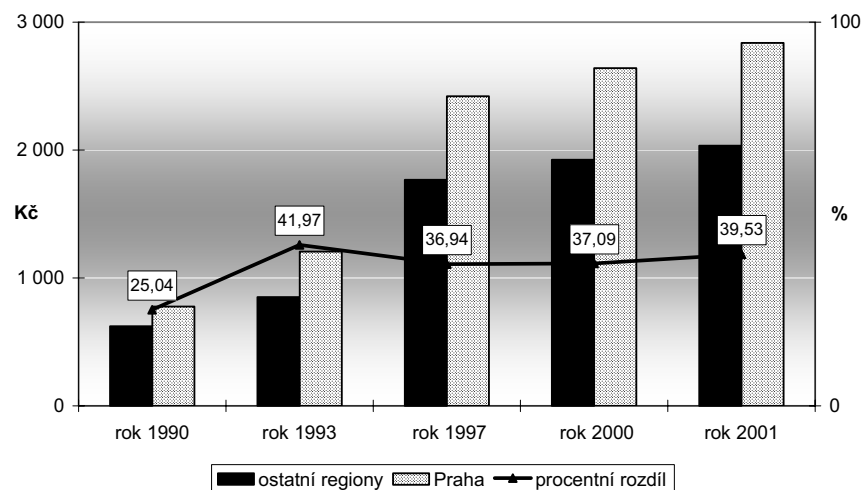
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 18: Absolutní (nominální) měsíční výdaje na volný čas dle ukončeného vzdělání přednosti domácnosti (základní, univerzitní vzdělání)



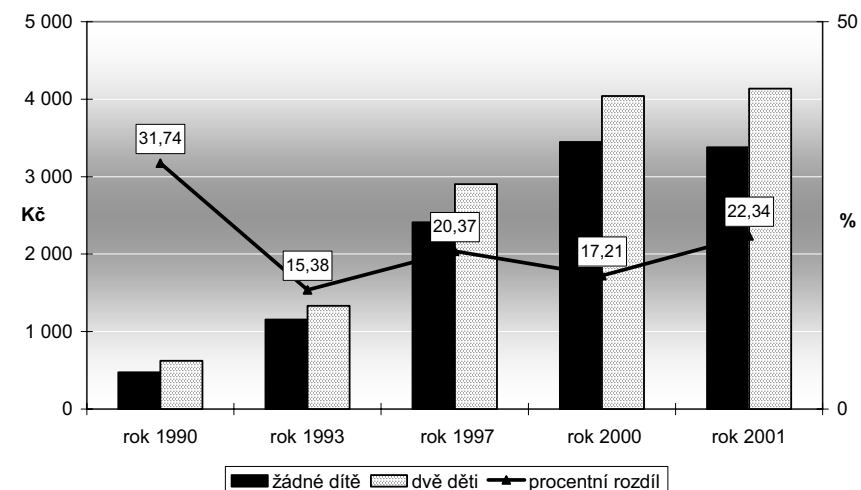
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 19: Absolutní (nominální) měsíční výdaje na volný čas dle regionu trvalého bydliště domácnosti (Praha a ostatní regiony)



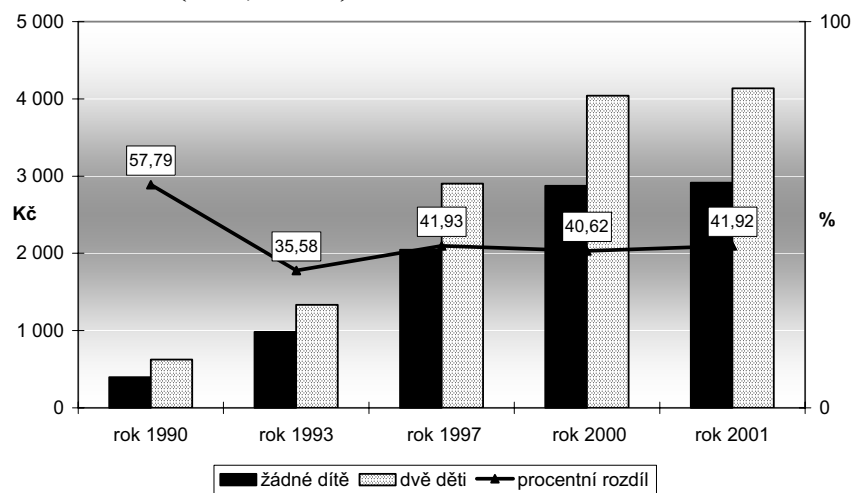
Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 21: Absolutní (nominální) měsíční výdaje na bydlení dle počtu závislých dětí v domácnosti (žádné, dvě děti) s vyloučením domácností důchodců



Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

Graf 20: Absolutní (nominální) měsíční výdaje na bydlení dle počtu závislých dětí domácnosti (žádné, dvě děti)



Zdroj: Statistika rodinných účtů 1990-2001

## 7. Stavební spoření v ČR

Historie stavebního spoření se začala psát ve dvacátých letech 20. století v německy mluvících zemích. Původní myšlenka byla založena na uzavřeném systému financování bytových potřeb účastníků stavebního spoření, postupem času však byla v některých zemích opuštěna a rozšířena o možnost participace klientů, pro něž je stavební spoření pouze výhodným produktem pro zhodnocení volných finančních prostředků. Smyslem účasti tzv. spřátelených klientů (tj. klientů, kteří spoří, ale nemají v úmyslu čerpat úvěr ze stavebního spoření) v systému bylo umožnit rychlejší akumulaci finančních prostředků, které mohly být poskytnuty ostatním účastníkům stavebního spoření pro řešení jejich bytových potřeb. Zajištění účasti spřátelených klientů v dostatečném rozsahu bylo spojeno s potřebou zvýšit atraktivitu stavebního spoření pro potenciální investory. V řadě zemí (ČR nevyjímaje) byla zvolena forma státního příspěvku vypláceného všem účastníkům stavebního spoření při splnění zákonem stanovených podmínek. Státní podpora stavebního spoření sice vedla k příchodu velkého počtu spřátelených klientů do systému a vytvoření dostatečně silného finančního zázemí stavebních spořitelů na trhu, současně se však v některých zemích stala významnou zátěží veřejných rozpočtů.

Stavební spoření bylo v transformujících se ekonomikách zaváděno v první polovině 90. let (na Slovensku v roce 1992, v ČR<sup>1</sup> v roce 1993), převzat byl systém financování využívaný v Rakousku a Německu. V ČR mohou stavební spoření provozovat pouze specializované banky na základě zvláštního oprávnění, v současné době působí na trhu šest stavebních spořitelů. Necelých deset let od svého zavedení se stavební spoření stalo jedním z nejoblíbenějších finančních produktů využívaných nejen k řešení bytových potřeb. Svědčí o tom výsledky uváděné stavebními spořitelny (v roce 2002 evidovaly 4,87 milionů platných smluv o stavebním spoření, téměř každý druhý občan ČR tedy měl uzavřenu smlouvu o stavebním spoření), ale i výsledky šetření *Postoje k bydlení v ČR 2001* (blíže k výzkumu viz kapitola 4 analytické části publikace s názvem *Zatížení výdajů na bydlení z pohledu občanů*). Podle výsledků výzkumu 63,4 % respondentů aktivně využívá nebo využilo stavebního spoření, přičemž státní příspěvek ke stavebnímu spoření představuje nejznámější nástroj bytové politiky (slyšelo o něm téměř 80 % respondentů).

<sup>1</sup> Zákon 96/1993 Sb. o stavební spoření a státní podpoře stavebního spoření, v platném znění.

Více než 50 % respondentů také uvedlo, že stavební spoření napomohlo, nebo se domnívají, že může napomoci při řešení problémů spojených s jejich bydlením.

Stavební spoření má nepochybně řadu výhod, které z něj dělají vhodný nástroj řešení bytové situace zejména pro občany s nižšími příjmy. Jeho výhodou je značná variabilita, klienti mají možnost přizpůsobit čerpání i splácení prostředků ze stavebního spoření svým příjmovým možnostem, mohou využít překlenovacích úvěrů pro rychlejší řešení své bytové situace, pro získání úvěru nemusí disponovat zástavou v podobě nemovitosti, nehrozí výrazné změny úrokových podmínek splácení úvěrů v případě náhlého růstu úrokových sazeb v ekonomice, jedná se o velmi bezpečný nástroj atd. Značná obliba stavebního spoření v ČR však souvisí zejména s velmi výhodnými podmínkami, za nichž je poskytován státní příspěvek ke stavebnímu spoření. Výše příspěvku činí 25 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 18 000 Kč (tj. výše státní podpory může činit maximálně 4 500 Kč ročně). V situaci, kdy úrokové sazby z vkladů klesají, stává se stavební spoření díky vysokému státnímu příspěvku jednoznačně nejvýhodnějším spořicí nástrojem na trhu, především pro drobné konzervativní střadatele. Svou roli sehrává i osvobození úroků z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státního příspěvku od daně z příjmů fyzických osob a možnost snížení základu daně o úroky zaplacené z úvěrů ze stavebního spoření. Většina stavebních spořitelů ještě donedávna navíc poskytovala úrokové zvýhodnění (vyšší úroky z vkladů) přátelským klientům vůči klientům, kteří měli v úmyslu čerpat v budoucnu úvěr ze stavebního spoření. Efektivní úroková sazba ze stavebního spoření tak převyšuje efektivní úrokové sazby jiných, často i mnohem rizikovějších, finančních instrumentů. Rekordní nárůst počtu klientů stavebních spořitelů v posledních letech přispěl k významnému posílení pozice těchto institucí na finančním trhu a umožnil jim akumulovat značné prostředky, které však mohou, s ohledem na zákonem omezené možnosti jejich použití, jen obtížně efektivně zhodnocovat. Negativním důsledkem rostoucí obliby stavebního spoření jsou zejména rostoucí nároky na výdaje státního rozpočtu plynoucí na výplatu státního příspěvku ke stavebnímu spoření, jen v roce 2002 byla pro tento účel vyčleněna částka 11 miliard korun, pro rok 2003 se počítá dokonce s částkou 13 miliard korun. Velká část těchto prostředků přitom není použita k řešení bytových potřeb, ale projevuje se zvýšením spotřebních výdajů domácností ve zcela

jiných oblastech, než je bydlení. Za této situace je oprávněně diskutována možnost zpřísnění podmínek poskytování státního příspěvku ke stavebnímu spoření a snížení celkové výše státní podpory. Podle posledních návrhů by délka spořicího cyklu měla být prodloužena na 6 let, výše státní podpory by podle nové úpravy měla činit 12 % z ročně uspořené částky, maximálně však z částky 20 000 Kč (s možnou bonifikací pro účastníky stavebního spoření, kteří naspořené prostředky použijí na bytové účely, ve výši dodatečných 3 % z ročně naspořené částky až do výše 20 000 Kč), na státní podporu by neměly mít nárok děti mladší 15 let. Uvažuje se rovněž o zrušení osvobození výnosů ze stavebního spoření od daně z příjmů. Všechny naznačené změny však v nejbližším období nepovedou k podstatnému snížení výdajů státního rozpočtu, protože se nedotknou stávajících, ale pouze nově uzavíraných smluv. Legislativní úprava je v tomto směru v ČR poněkud nepružná, například na Slovensku zákon umožňuje měnit výši státní podpory i u probíhajících smluv o stavebním spoření.

V dalším textu uvedeme několik základních informací o vývoji a aktuálním stavu stavebního spoření v ČR, které budou sledovány a případně rozšířeny v další publikaci *Standardy bydlení*, která vyjde v příštím roce. Hlavním zdrojem informací byla Asociace českých stavebních spořitelů a Ministerstvo pro místní rozvoj. Úvodem je však třeba předeslat, že rozsah informací, které se podařilo získat, nepovažujeme za zcela uspokojivý. Řada užitečných údajů chybí, protože nejsou sledovány vůbec nebo pouze individuálně jednotlivými stavebními spořitelny. Za úhrn stavebních spořitelů například nejsou sledovány informace o průměrné výši splátek úvěrů ze stavebního spoření, údaje o počtu vydaných potvrzení o výši úroků zaplacených z úvěrů ze stavebního spoření pro účely snížení základu daně z příjmů a o průměrné výši zaplacených úroků, apod. Věříme, že do budoucna dojde v tomto směru k podstatnému zlepšení situace a přiblížení se standardu vyspělých západoevropských zemí, kde jsou podobné informace přístupné v dostatečném rozsahu.

Grafy 1 až 3 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 – 2002. Z grafů je patrný nepřetržitý růst počtu nově uzavřených smluv o stavebním spoření od roku 1997, který se nepatrně zpomalil mezi rokem 2001 a 2002. Příčinou pomalejšího růstu počtu nově uzavřených smluv je zřejmě skutečnost, že v roce 2002 již bezmála polovina obyvatel ČR včetně kojenců měla uzavřenu

smlouvu o stavebním spoření, jak vyplývá z grafu 3 (přesněji 47,3 % obyvatel). Pro rok 2003 pravděpodobně ještě nelze očekávat výrazný propad v počtu nově uzavřených smluv, značná část potenciálních klientů se bude do konce roku snažit uzavřít smlouvu za stávajících výhodných podmínek v očekávání výše naznačených změn v systému stavebního spoření, na které spořitelny samy ochotně upozorňují. Ve prospěch tohoto tvrzení ostatně hovoří i vyšší počet smluv uzavřených v prvních měsících roku 2003 v porovnání se stejným obdobím minulého roku. Zhodnotíme-li vývoj počtu nově uzavřených smluv v jednotlivých měsících roku 2002 a počátečních měsících roku 2003, je zřejmý především výrazný nárůst v počtu smluv uzavřených na konci roku (zejména pak v prosinci) a naopak propad v prvních měsících roku následujícího. Jedná se o pravidelně se opakující trend, spořitelny se koncem roku snaží nalákat nové klienty na možnost získání státní podpory v plné výši, jestliže vloží na účet stavebního spoření jednorázově větší objem prostředků. Zatímco počet nově uzavřených smluv v minulých letech razantně rostl, průměrná výše cílové částky na jednu smlouvu se příliš neměnila a kolísala v rozmezí od 133 500 Kč do 149 370 Kč. Dokonce lze říci, že průměrná výše cílové částky na jednu smlouvu se od roku 1998 poněkud snižovala, v roce 2002 byl pokles vystředán mírným růstem.

Graf 4 informuje o celkovém objemu prostředků vyplacených v rámci státní podpory stavebního spoření v letech 1994 – 2002 a o průměrné výši státní podpory na jednu smlouvu. Zatímco nároky na zdroje státního rozpočtu se rok od roku zvyšovaly (z 284 milionů v roce 1994 na 11 miliard korun v roce 2002), průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu rostla klesajícím tempem do roku 2000, od roku 2000 klesá.

Grafy 5 až 7 zachycují počet a objem poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření. Z grafu 5 je patrné, že počet i objem poskytnutých úvěrů po období stagnace v letech 1998 – 2000 opět roste. Struktura nesplacených úvěrů v portfoliu stavebních spořitelů se postupně měnila, překlenovací úvěry byly nahrazovány řádnými úvěry ze stavebního spoření. Zatímco do roku 1998 převládal počet poskytnutých překlenovacích úvěrů nad počtem řádných úvěrů ze stavebního spoření, od roku 1999 tvoří počet platných řádných úvěrů ze stavebního spoření většinu z celkového počtu platných (tj. splácených) úvěrů. V porovnání s počtem nově uzavřených smluv (viz graf 7) je však počet nově poskytnutých úvěrů téměř zanedbatelný, rozdíl mezi počtem nově poskytnutých úvěrů a počtem nově uzavřených smluv se v posled-

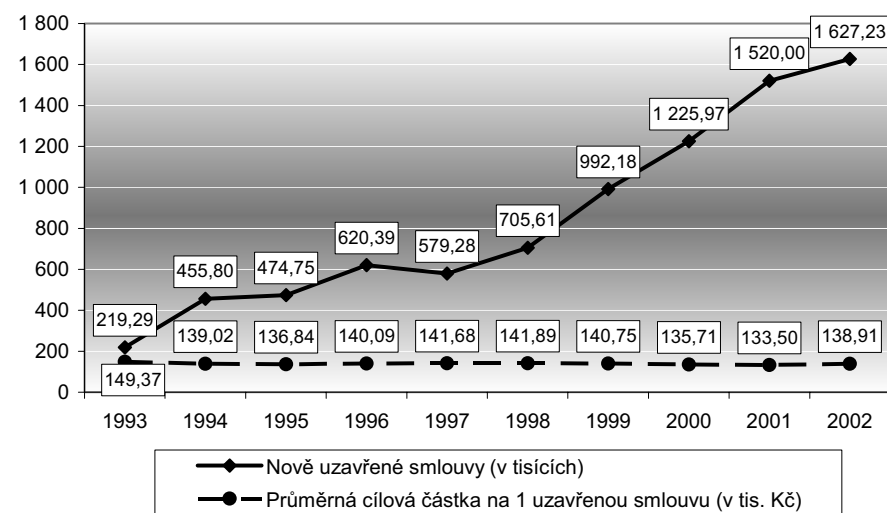
ních letech stále zvětšuje. Z porovnání výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech stavebních spořitelen je zřejmé, že stavební spořitelny akumulují stále větší objem peněžních prostředků, rozpětí mezi výší zůstatků na vkladových a úvěrových účtech se neustále zvyšuje. Jestliže v roce 1996 evidovaly stavební spořitelny na vkladových účtech svých klientů částku 34,4 miliard korun a na úvěrových účtech 1,3 miliardy, rozdíl tedy činil 33,1 miliard korun, v roce 2002 zůstatek na vkladových účtech převýšil zůstatek na úvěrových účtech o plných 133,9 miliard korun.

Graf 9 a tabulka 1 uvádějí hodnoty některých ukazatelů „úvěrové aktivity“ stavebních spořitelen, které poměřují počet a objem poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření k počtu smluv, resp. výši zůstatků na vkladových účtech stavebních spořitelen. Z vývoje hodnot většiny těchto indikátorů je patrné, že v posledních letech (od roku 1998, resp. 1999) úvěrová aktivita stavebních spořitelen stagnuje nebo dokonce klesá. V grafu 10 je porovnáván objem státní podpory vyplacené v daném roce s objemem řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření poskytnutých ve stejném roce. V letech 1995 a 1996 byla celková částka vyplacená ve formě státní podpory ke stavebnímu spoření vyšší než objem poskytnutých úvěrů, od roku 1997 se tento poměr obrátil. V letech 2000 a 2001 by více než polovina z celkového objemu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření mohla být financována ze státního rozpočtu za předpokladu vynaložení stejné částky, která byla vyplacena účastníkům stavebního spoření. V roce 2002 by to bylo necelých 50 % z celkového objemu poskytnutých úvěrů. Z grafu 11 je zřejmé, že poskytnuté úvěry ze stavebního spoření byly v letech 2001 a 2002 použity především ke koupi bytu nebo rodinného domu nebo pro účely rekonstrukcí a modernizací stávajícího bydlení. V roce 2002 se v porovnání s předchozím rokem poněkud snížil podíl klientů, kteří využili úvěr ze stavebního spoření ke koupi bydlení ve prospěch klientů, kteří jej využili na rekonstrukce a modernizace. Graf 12 porovnává počet a celkový objem úvěrů, které získali občané prostřednictvím hypotečního trhu a stavebního spoření. Stavební spořitelny pochopitelně poskytly úvěry většímu počtu klientů než hypoteční banky, průměrná výše poskytnutého úvěru ze stavebního spoření však byla významně nižší než průměrná výše hypotečního úvěru. Objem prostředků, které klienti získali na hypotečním trhu tak přibližně odpovídal objemu prostředků, které získali účastníci stavebního spoření ve formě úvěrů ze stavebního spoření.

Grafy 13 až 15 ukazují rozdělení trhu se stavebním spořením mezi jednotlivé stavební spořitelny v roce 2002. Vedoucí pozici na trhu si z hlediska všech uvedených ukazatelů stále zachovává Českomoravská stavební spořitelna.

Graf 16 a tabulka 2 porovnávají situaci na trhu se stavebním spořením ve vybraných evropských zemích. Mezi uvedenými zeměmi ČR jednoznačně dominovala v počtu nově uzavřených smluv na tisíc obyvatel v letech 2000 – 2002. Nejvíce se jí v hodnotách tohoto ukazatele blížilo Rakousko, ze zemí středoevropského regionu Slovensko (počet nově uzavřených smluv na tisíc obyvatel na Slovensku však byl v porovnání s ČR již poloviční). Z tabulky 2 je patrné, že z hlediska úrokových podmínek a délky spořicího cyklu nejsou mezi jednotlivými zeměmi výrazné rozdíly.

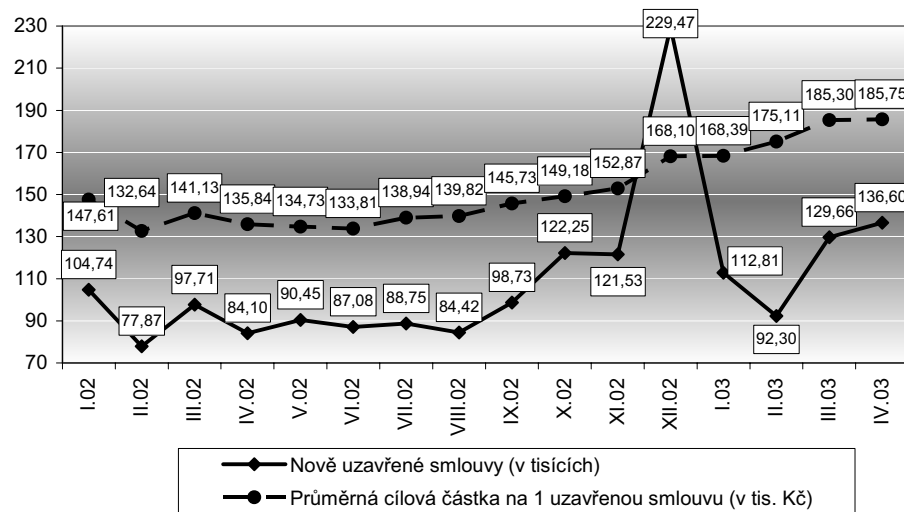
Graf 1: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu v letech 1993 – 2002



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

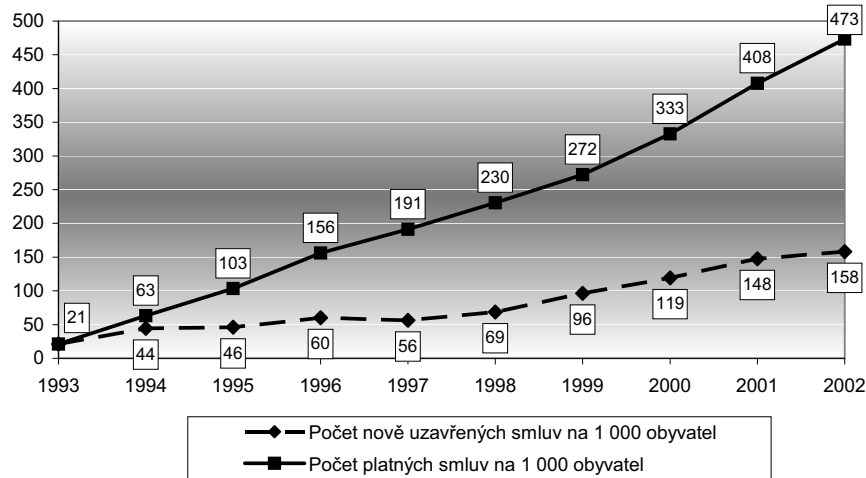


Graf 2: Vývoj počtu nově uzavřených smluv a průměrné výše cílové částky na jednu nově uzavřenou smlouvu za leden 2002 až duben 2003



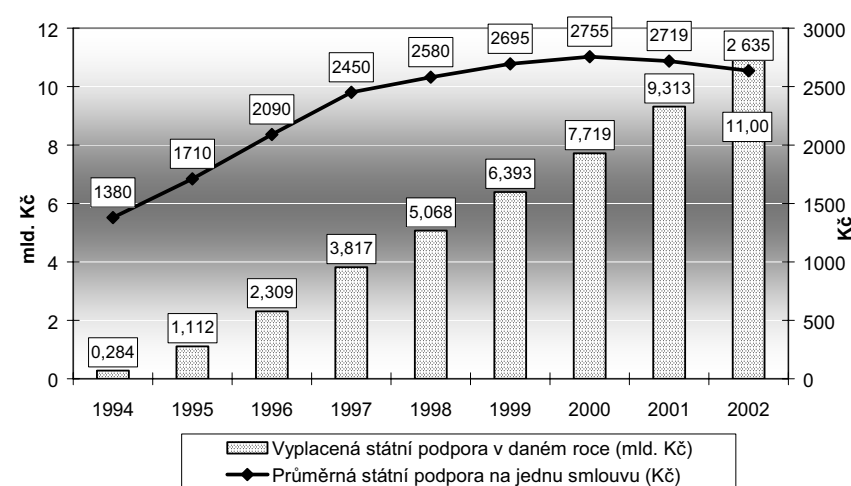
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 3: Vývoj počtu nově uzavřených a platných smluv na 1 000 obyvatel ČR v letech 1993 – 2002



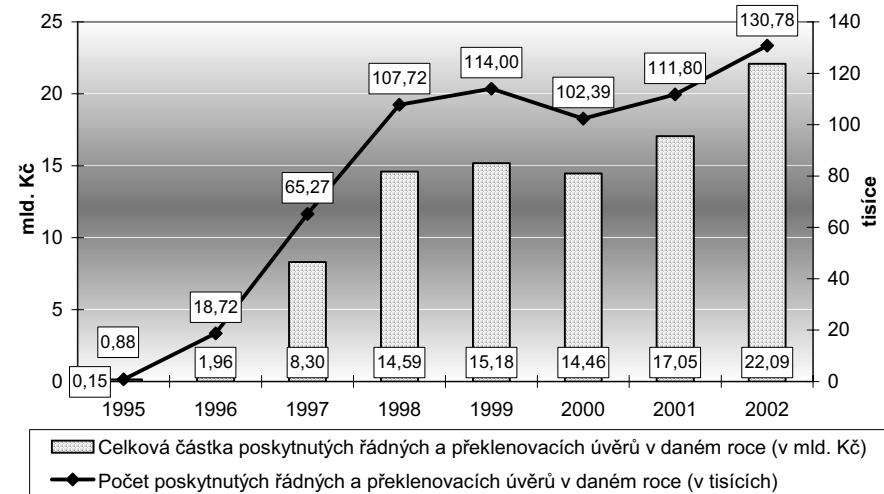
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén, vlastní výpočty

Graf 4: Celková výše vyplacené státní podpory a průměrná výše státní podpory na jednu smlouvu v letech 1993 – 2002



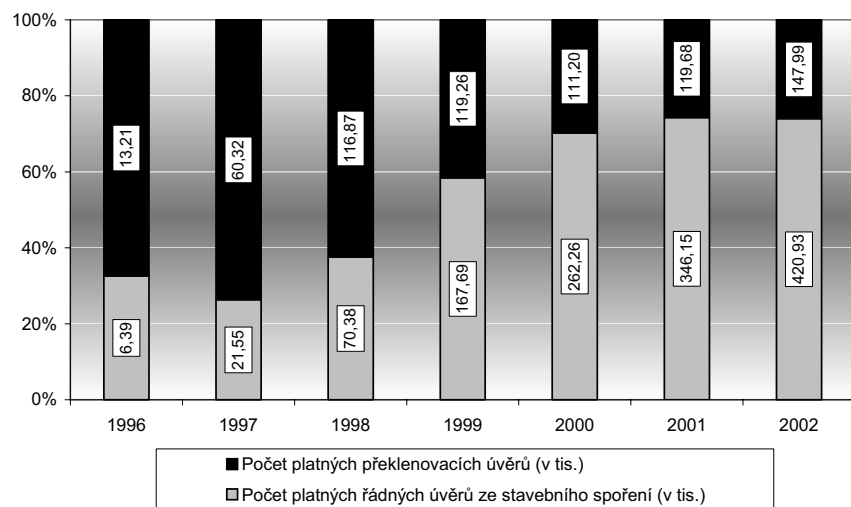
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 5: Vývoj počtu a objemu poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů v letech 1995 - 2002



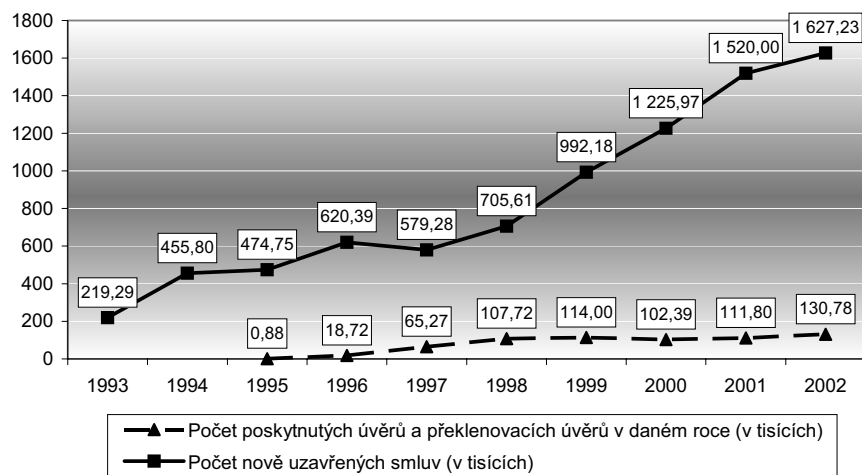
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 6: Počet platných řádných a překlenovacích úvěrů ze stavebního spoření z celkového počtu úvěrů ze stavebního spoření



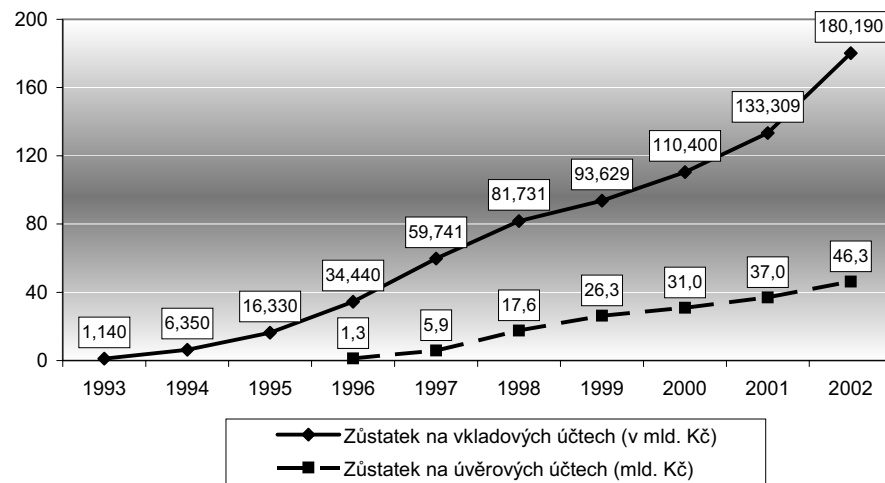
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 7: Vývoj počtu poskytnutých úvěrů a překlenovacích úvěrů a počtu nově uzavřených smluv v letech 1993 – 2002



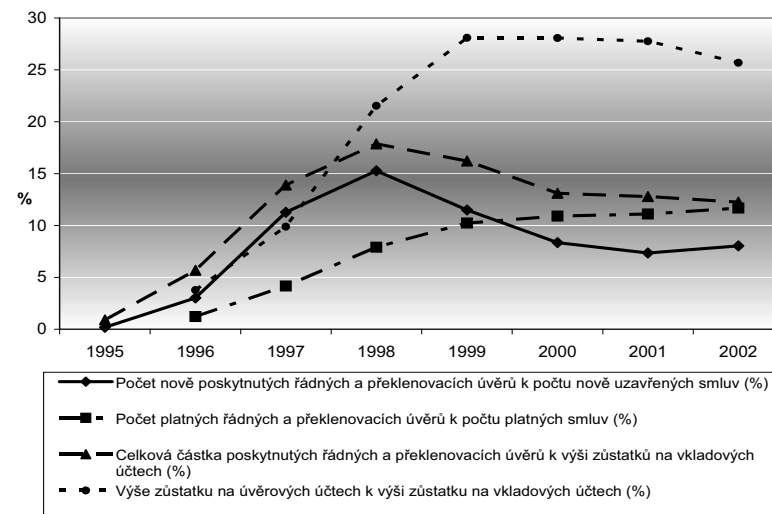
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 8: Vývoj výše zůstatků na vkladových a úvěrových účtech



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 9: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén



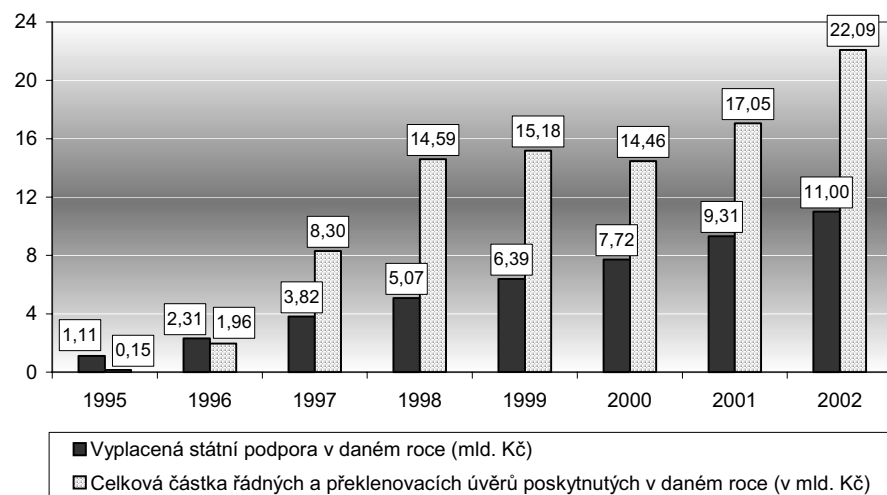
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén, vlastní výpočty

Tabulka 1: Ukazatele úvěrové aktivity stavebních spořitelén

Rok	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Počet nově poskytnutých řádných a překlenovacích úvěrů k počtu nově uzavřených smluv (v %)	0,19	3,02	11,27	15,27	11,49	8,35	7,36	8,04
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
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
Výše zůstatku na úvěrových účtech k výši zůstatku na vkladových účtech (v %)	n/a	3,77	9,88	21,53	28,09	28,08	27,76	25,70

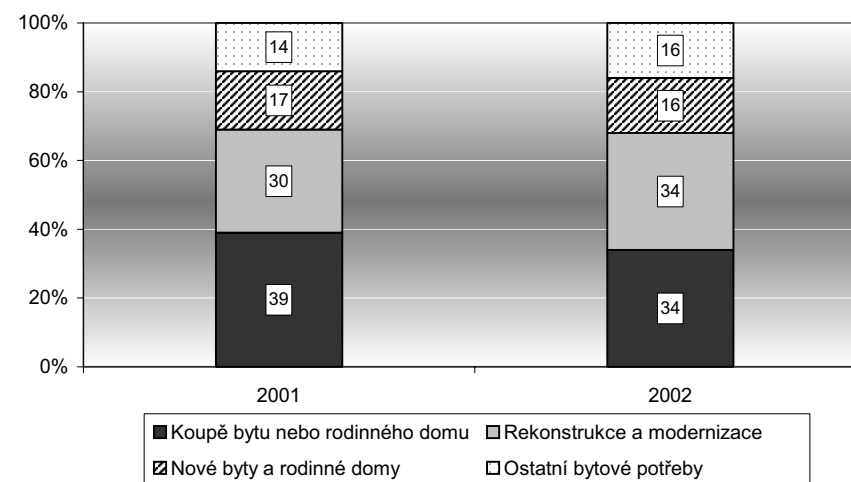
Zdroj: vlastní výpočty, Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 10: Srovnání výše státní podpory a objemu poskytnutých úvěrů v letech 1995 – 2002



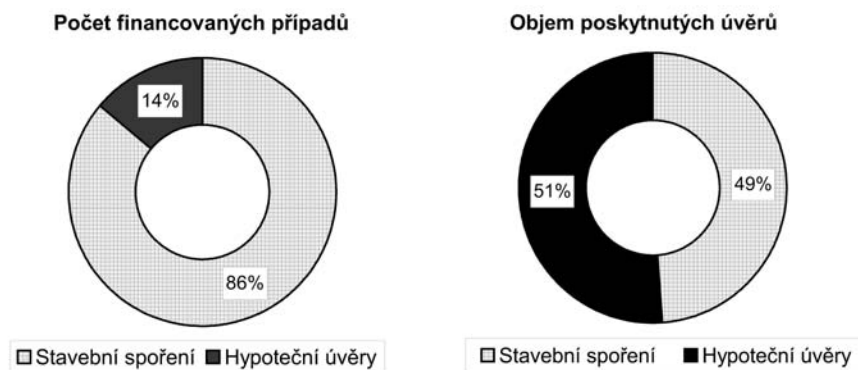
Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén

Graf 11: Účel použití poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření v letech 2001 a 2002



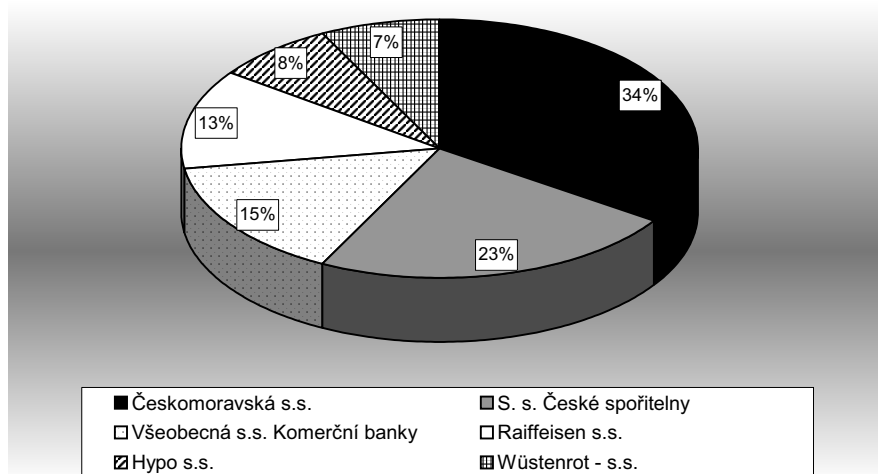
Zdroj: Výroční zprávy Asociace českých stavebních spořitelén 2001 a 2002

Graf 12: Stavební spoření a hypoteční úvěry v roce 2002



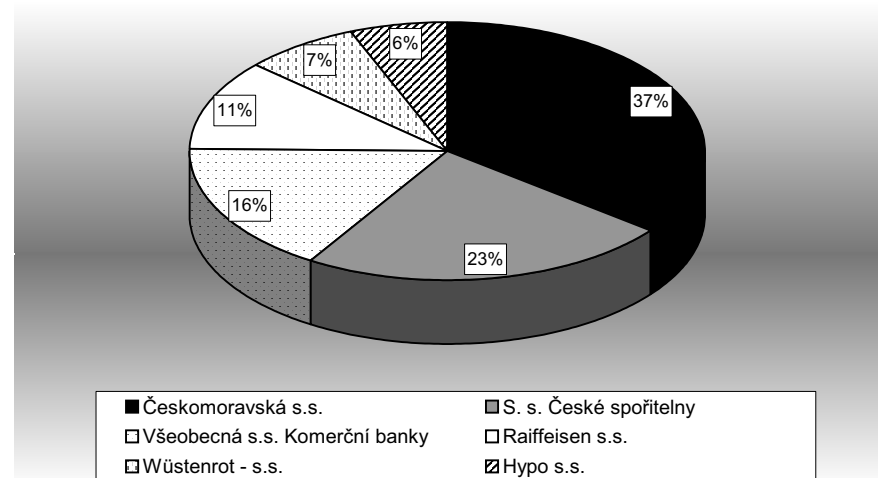
Zdroj: Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelen 2002

Graf 13: Trh se stavebním spořením v roce 2002 – pozice stavebních spořitelen podle počtu klientů



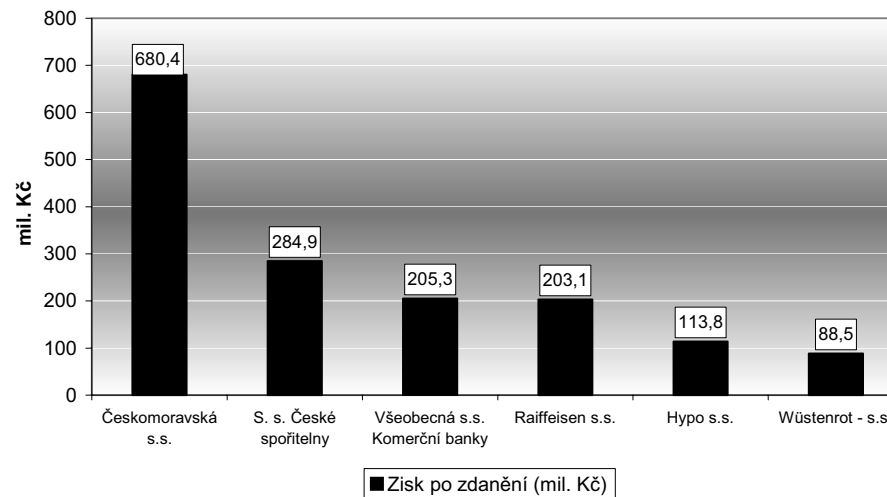
Zdroj: údaje stavebních spořitelen

Graf 14: Trh se stavebním spořením v roce 2002 – pozice stavebních spořitelen podle objemu vkladů klientů



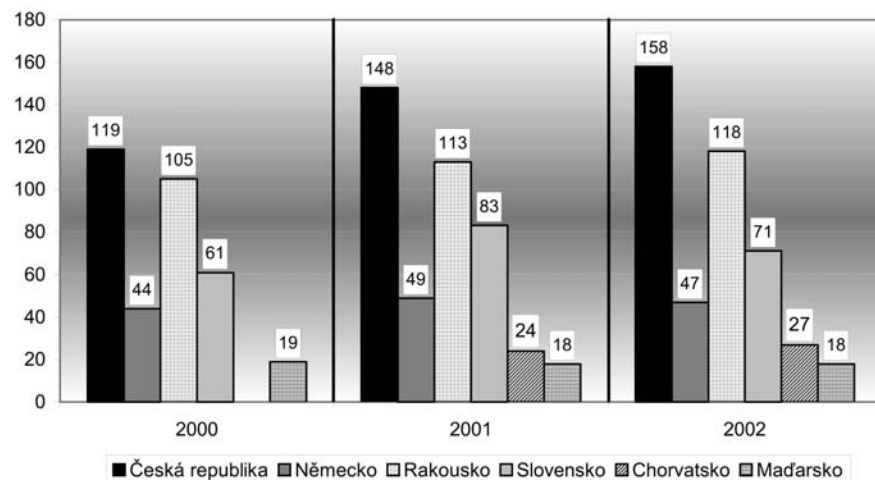
Zdroj: údaje stavebních spořitelen.

Graf 15: Trh se stavebním spořením v roce 2002 – pozice stavebních spořitelen podle výše čistého zisku k 31.12. 2002



Zdroj: internetové stránky stavebních spořitelen

Graf 16: Stavební spoření v mezinárodním srovnání – počet nově uzavřených smluv na 1 000 obyvatel v letech 2000 – 2002



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelén.

Tabulka 2: Základní informace o stavebním spoření ve vybraných evropských zemích

	Česká republika	Německo	Rakousko	Slovensko	Chorvatsko	Maďarsko
Počet spořitelén v roce 2001	6	29	5	3	4	4
Úroky z vkladů v roce 2001	2 % – 5 %	2 % – 4 %	rychlé financování 1,5 % – 2 %, po šesti letech cca 3 %	3 %	2 % – 3 %	3 %
Úroky z úvěrů v roce 2001	5 % – 6 %	4 % – 6 %	v počátku fixní 4,5 % – 5 %, dále variabilní	6 %	5 % – 6 %	6 %
Délka spořicího cyklu (údaje z roku 2000)	5 let	7 let	6 let	6 let	n/a	nejméně 4 roky
Věk, od něhož lze uzavřít smlouvu o stavebním spoření	od narození	od 16 let	od narození	od narození	n/a	od narození
Počet účastníků stavebního spoření v roce 2000 k počtu obyvatel (v %)	33,0	26,8	63,0	27,8	n/a	6,1

Poznámka: n/a – informace není k dispozici.

Zdroj: Výroční zpráva Asociace českých stavebních spořitelén 2000, vlastní výpočty.

## 8. Hypotekární trh

Hypoteční úvěr představuje ve vyspělých zemích jednoznačně nejrozšířenější formu financování koupě i výstavby vlastnického bydlení. V průběhu mnoha let vývoje a zejména pak v posledních 25 letech, kdy ve většině zemích EU a ostatních vyspělých zemích světa proběhla zásadní liberalizace a deregulace bankovního sektoru, hypoteční financování „rozkvetlo“ do velkého množství nejrůznějších forem. Vedle nejobvyklejšího anuitního způsobu splácení hypotečního úvěru byly s úspěchem (včetně v některých transformujících se zemích jako Polsko či Maďarsko) vyzkoušeny alternativní způsoby splácení vhodné pro inflační prostředí (*dual-index mortgage*, *deferred payment mortgage*), rozšířily se nejrůznější formy zpětné hypotéky (*reverse mortgage*) sloužící zejména starším občanům s nízkým příjmem a relativně vysokým majetkem ve vlastním bydlení, objevily se nejrůznější možnosti adaptace podmínek úvěru dle aktuální situace věřitele (odklad splátek, navýšení úvěru v případě výraznějšího apreciacie ceny zastavené nemovitosti), formy pojištění úvěru, kombinace s jinou formou úvěru (úvěru ze stavebního spoření), atd.

Nedostatek likvidity bankovních ústavů plynoucí jak ze zvýšené poptávky, tak z tradičního užívání fixní úrokové sazby při poskytnutí úvěru, byl relativně brzy překonán přechodem k variabilnějším úrokovým mírám a sekuritizaci pohledávek. I samotná sekuritizace získala v různých zemích různou formu: v Evropě se více rozšířil německý systém emise hypotečních zástavních listů a hypotečních bank (bank získávajících kapitál pro financování úvěrů výhradně z emisí cenných papírů), v USA za výrazné pomoci státu pak systém sekundárního hypotečního trhu, kdy banka, jež úvěr poskytuje, jej následně prodá specializovaným institucím, jež ve třetím kroku po vytvoření vhodných „balíčků“ emitují cenné papíry (*mortgage-backed securities*) v hodnotě zastavených úvěrů.

Ačkoliv rozšíření hypotečního trhu v regionu střední a východní Evropy probíhalo v první polovině 90. let velmi pomalu (výjimkou byly země užívající tuto formu financování bydlení i v období minulého režimu), ve druhé polovině 90. let a zejména pak na konci minulého a začátku tohoto tisíciletí se v některých transformujících se zemích i přes obvyklé problémy bankovního sektoru objevil téměř *boom* hypotečního financování. Mezi tyto země patří, zejména díky prudkému poklesu inflace a úroko-

vých sazeb, i Česká republika. Podrobnějšímu srovnání aktuální situace mezi zeměmi regionu střední a východní Evropy, zeměmi Evropské unie a USA se budeme věnovat v publikaci *Standardy bydlení* v příštím roce; v modulové části této studie nabízíme několik základních informací o vývoji a aktuálním stavu hypotečního úvěrování v České republice, jež by měly být sledovány i v následujících letech a případně i rozšířeny o dodatečné údaje. Informace byly získány zejména ze zdrojů České bankovní asociace a Ministerstva pro místní rozvoj.

Do ledna roku 2003 byla za stanovených podmínek poskytována státní úroková dotace k hypotečním úvěrům; její výše byla závislá na průměrné výši úrokových sazeb hypotečních úvěrů v předcházejícím roce a z důvodu razantního poklesu úroků v roce 2002 přestala být poskytována od začátku roku 2003. Graf 1 transparentně ukazuje postupný růst průměrné výše hypotečního úvěru se státní podporou (do konce roku 2002) u fyzických osob (občanů) mezi rokem 2000 a prvním čtvrtletím roku 2003 (růst za sledované období dosáhl přibližně 60 000 Kč). Průměrná výše všech hypotečních úvěrů v roce 2002 (bez ohledu na poskytnutí státní úrokové dotace) dosáhla 1,4 mil. Kč.

Grafy 2 a 3 doplňují tuto informaci o vývoj měsíčního celkového objemu poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou; graf 2 v neupravené hodnotě a graf 3 v hodnotě pětičlenného klouzavého průměru (vhodnější pro analýzu trendů). Mimo pravidelné sezónní výkyvy v polovině roku (zejména pak v roce 2001) je patrný jak v roce 2001, tak v roce 2002, dodatečný nárůst objemu poskytnutých úvěrů ke konci roku, zřejmě z důvodu možnosti využití výhodnější státní úrokové dotace (ta se v roce 2002 snižovala a v roce 2003 zmizela zcela). Ačkoliv mezi sledovanými roky došlo k jistému růstu objemu poskytnutých úvěrů, nezaznamenáváme však překvapivě žádný skutečně výrazný nárůst (tato skutečnost je patrná z grafu 3); pokud bychom však naše časové řady rozšířili zpět k roku 1996 (tj. v delším časovém období), razantní rozšíření hypotečního financování by bylo zjevné.



Následujících několik grafů uvádí srovnání bankovních ústavů poskytujících hypoteční úvěry v České republice: Komerční banky (KB), České spořitelny (ČS), Hypo-Vereisen Bank (HVB), Českomoravské hypoteční banky (ČMHB), Československé obchodní banky (ČSOB), Živnostenské banky (ŽIBA), GE Capital Bank (GE) a Reiffeisen Bank (RFB). Grafy zahrnují sumární stav k 31.12. 2002 (za celé předcházející období od vzniku hypotečního trhu v ČR) i situaci za rok 2002 (od 1.1. do 31.12. 2002), jež nás více než kumulovaná hodnota informuje o budoucích trendech.

Z grafů je například patrné, že původní relativně rozmanitý trh různých poskytovatelů s různou specializací se postupně monopolizuje (alespoň prozatím) ve prospěch České spořitelny. Dle sumárního stavu k 31.12. 2002 poskytla Česká spořitelna ze všech ostatních bank sice největší objem finančních prostředků pro hypoteční úvěry, nicméně v počtu uzavřených smluv (resp. poskytnutých úvěrů) v sumární výši za celé sledované období dominovala Českomoravská hypoteční banka. Mimo to, Hypo-Vereisen Bank výrazně dominovala v poskytování v průměrné hodnotě vysokých hypotečních úvěrů právnickým osobám, Českomoravská hypoteční banka naopak poskytla největší objem hypotečních úvěrů obcím. Grafy 8 - 9 ukazují průměrnou výši poskytnutého úvěru za jednotlivé bankovní ústavy (pro všechny klienty); průměrná výše úvěru od Hypo-Vereisen Bank je jednoznačně nejvyšší (dosahuje dle sumárního stavu k 31.12. 2002 více než 8 mil. Kč).

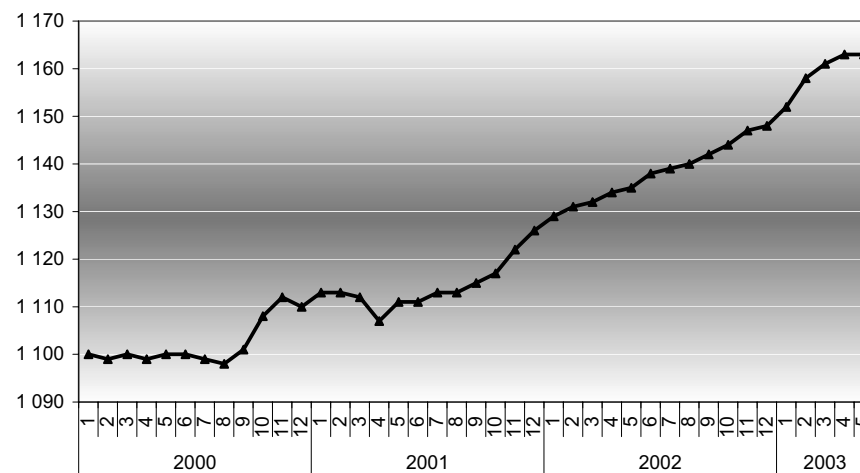
Zcela jiný obrázek nám však poskytnou grafy ukazující situaci pouze za rok 2002 (grafy 6 a 7): Česká spořitelna se stala zcela dominantním hráčem s nejvyšším objemem i počtem poskytnutých hypotečních úvěrů fyzickým osobám, obcím i podnikatelům. Hypo-Vereisen Bank se, zřejmě z důvodu ztráty segmentu trhu podnikatelů ve prospěch České spořitelny, výrazně propadla ze 4. na 6. místo žebříčku. Grafy 10 – 14 informují o rozdělení hypotečního trhu mezi zmíněnými bankami; zejména pak dle sumárního stavu k 31.12. 2002 (splácení hypotečního úvěru je dlouhodobá záležitost).

Graf 15 udává, že 75 % všech poskytnutých úvěrů v roce 2002 bylo určeno na bydlení (dle sumárního stavu k 31.12. 2002 pouze 63 %, což znamená, že se podíl úvěrů určených na bydlení zvyšuje). Graf 16 následně specifikuje účel všech poskytnutých úvěrů: 37 % celkové úvěrové jistiny slouží ke koupi nemovitosti a 48 % k nové výstavbě. Tabulková příloha poskytuje základní informace o vývoji úrokové sazby hypoteč-

ních bank pro úvěry se státní podporou poskytnuté fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996), o průměrné měsíční sazbě úvěrů u nově uzavřených smluv za rok 2002, přehled emisí hypotečních zástavních listů, regionální členění poskytnutých hypotečních úvěrů pro občany (doplňené mapkou), podrobné informace o počtu poskytnutých úvěrů a objemu úvěrů dle hlavních bank, objektu a účelu úvěru.

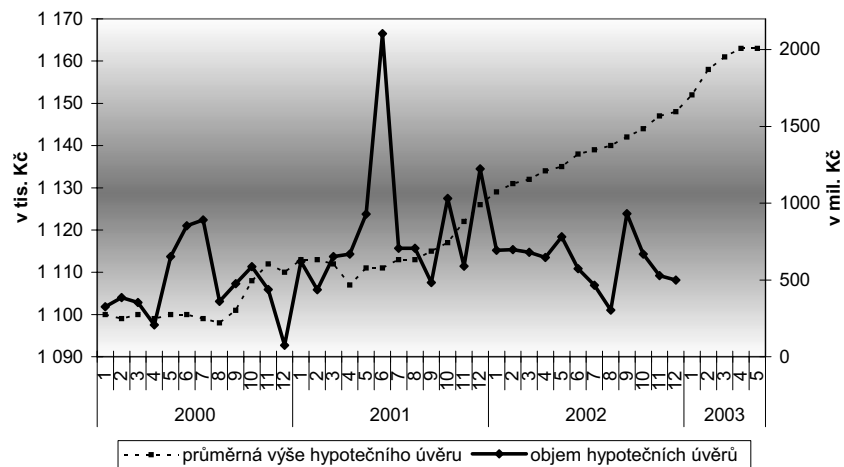
Mnoho jiných velmi užitečných informací však v přílohách chybí; jedná se jak o průměrnou hodnotu úvěru k ceně zastavené nemovitosti (*loan-to-value ratio*) ve srovnání mezi bankovními domy, formy a srovnání různých způsobů splácení úvěru (užívaných např. Českomoravskou hypoteční bankou), rozsah porušení úvěrových podmínek (nesplácení, *default rate*), srovnání úvěrových podmínek mezi bankami, základní informace o klientech a cenách. Česká bankovní asociace tyto informace nemá k dispozici; ačkoliv některé z nich by bylo možno získat přímým kontaktováním poskytovatelů hypotečních úvěrů, mnohé informace, ve vyspělých zemích v souhrnných datových souborech zahrnující všechny poskytovatele hypotečních úvěrů často zcela volně dostupné pro investory i výzkum, jsou však v ČR z relativně nepochopitelných důvodů bankami dosud tajeny: ceny a cenové indexy, příjmová a sociální (profesní, rodinná, atd.) situace žadatelů.

Graf 1: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč)



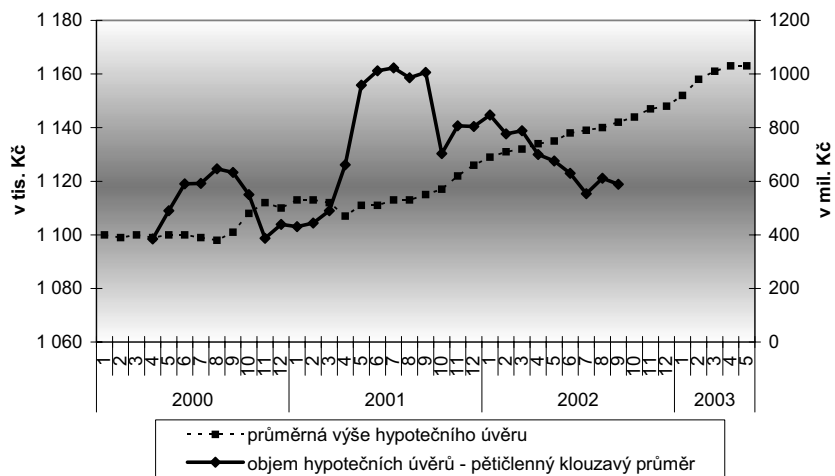
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Graf 2: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) a celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou (v mil. Kč)



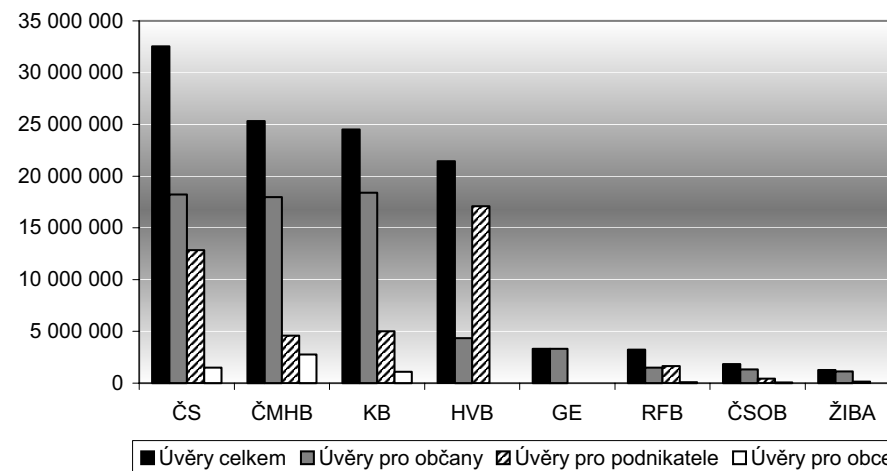
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Graf 3: Průměrná výše hypotečního úvěru se státní podporou u fyzických osob (v tis. Kč) a celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů se státní podporou (v mil. Kč) jako pětičlenný klouzavý průměr



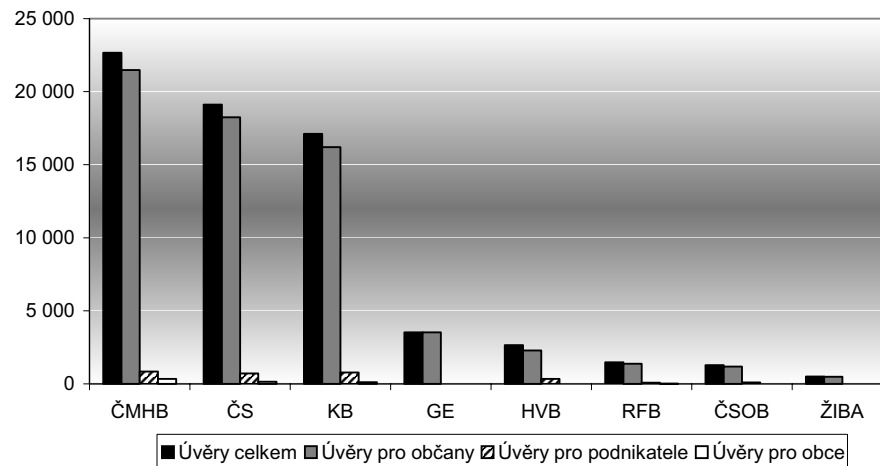
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Graf 4: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů celkem k 31.12. 2002 dle bank (v tis. Kč)



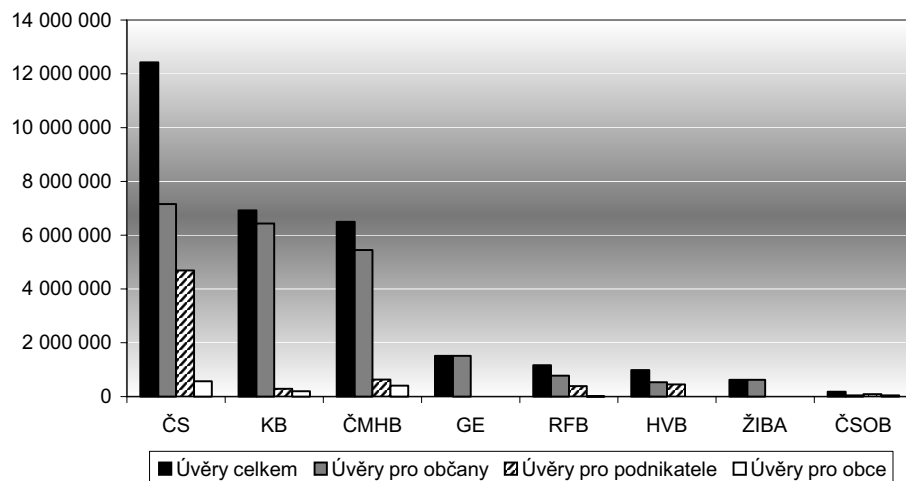
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 5: Počet poskytnutých úvěrů celkem k 31.12. 2002 dle bank



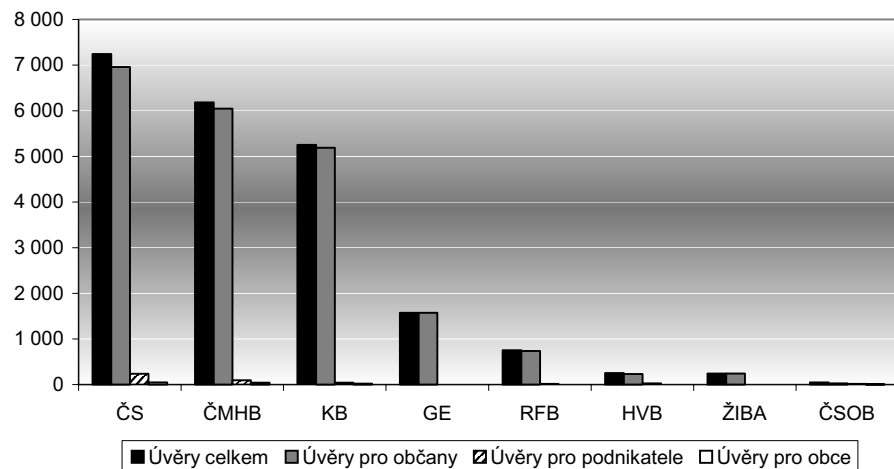
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 6: Smluvní jistina všech poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2002 dle bank (v tis. Kč)



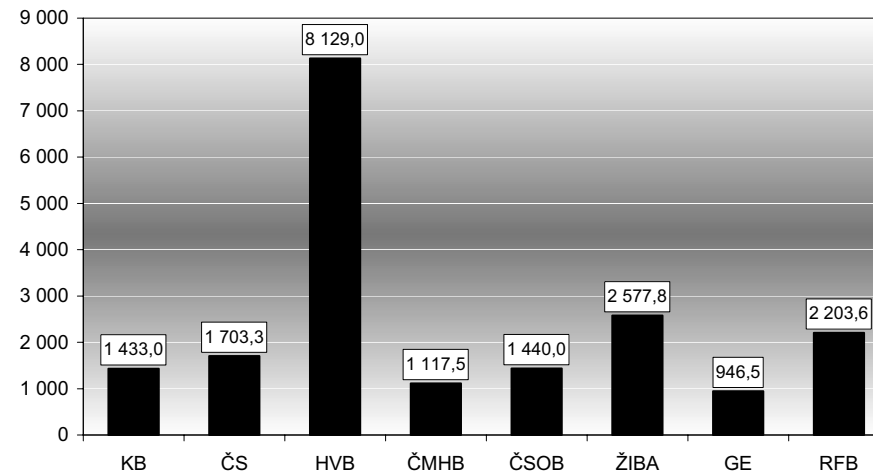
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 7: Počet poskytnutých úvěrů za rok 2002 dle bank



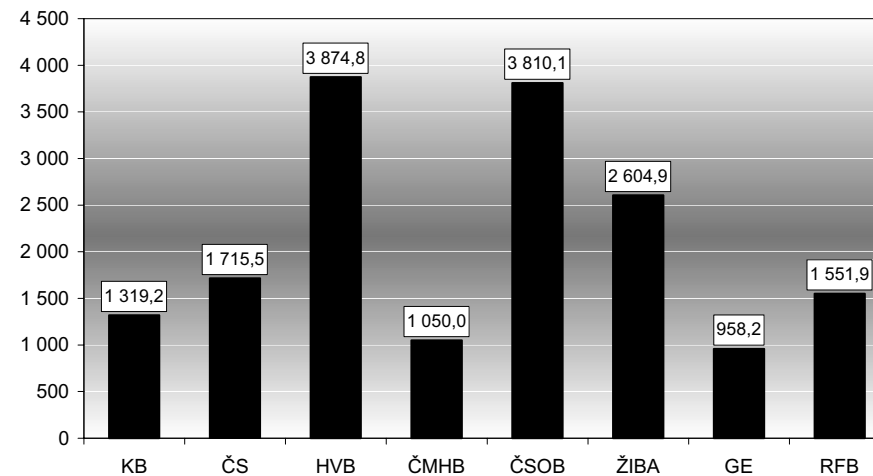
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 8: Průměrná výše smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru k 31.12. 2002 (v tis. Kč)



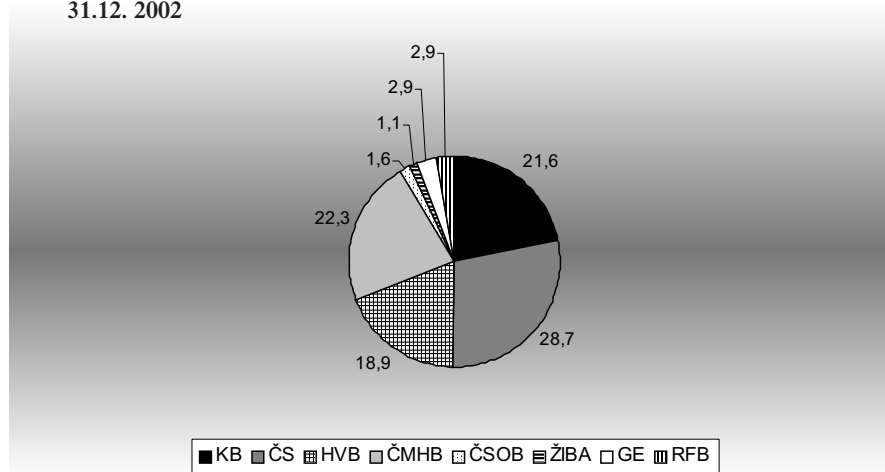
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Graf 9: Průměrná výše smluvní jistiny poskytnutého hypotečního úvěru za rok 2002 (v tis. Kč)



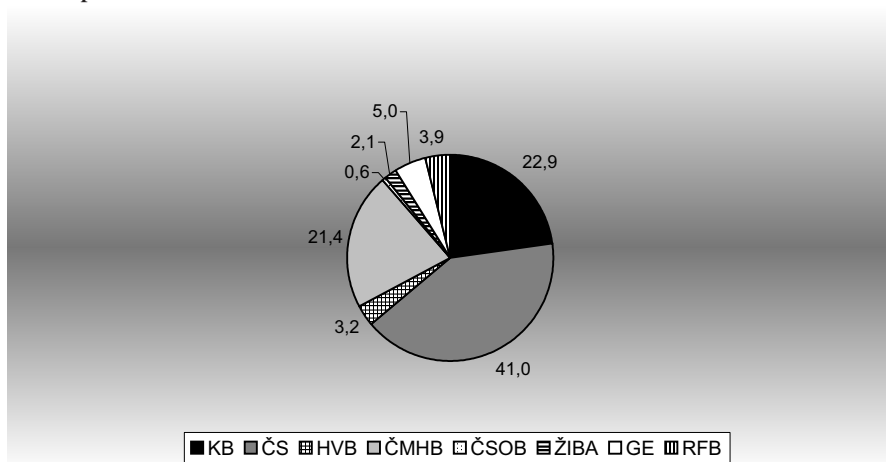
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Graf 10: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů k 31.12. 2002



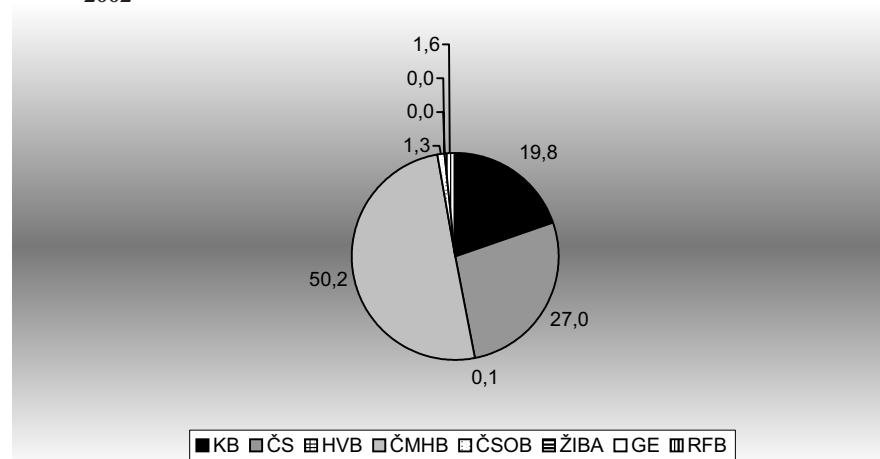
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 11: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny všech poskytnutých hypotečních úvěrů v průběhu roku 2002



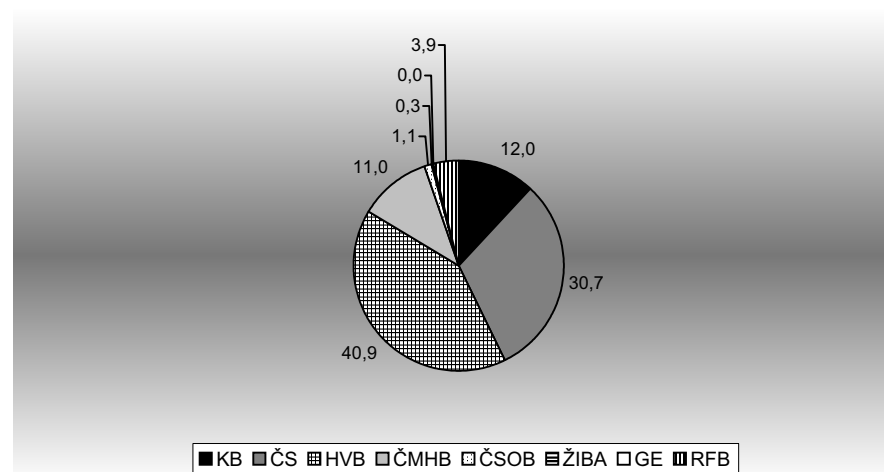
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 12: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hyp. úvěrů obcím k 31.12. 2002



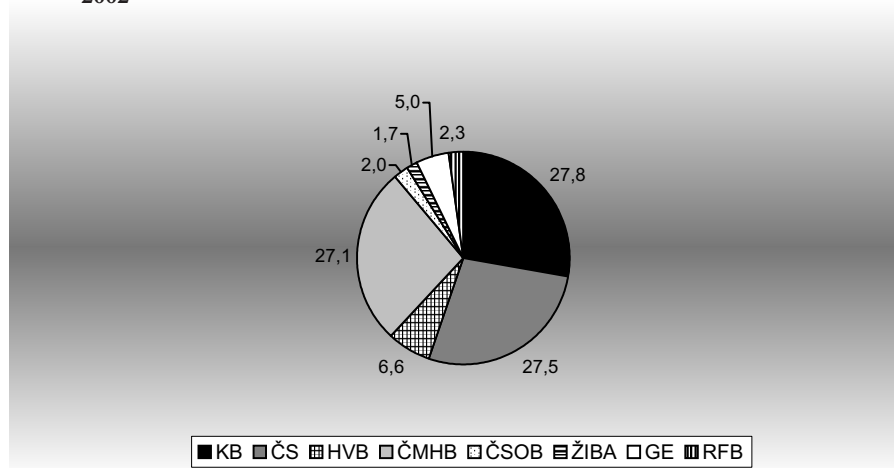
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 13: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hyp. úvěrů podnikatelům k 31.12. 2002



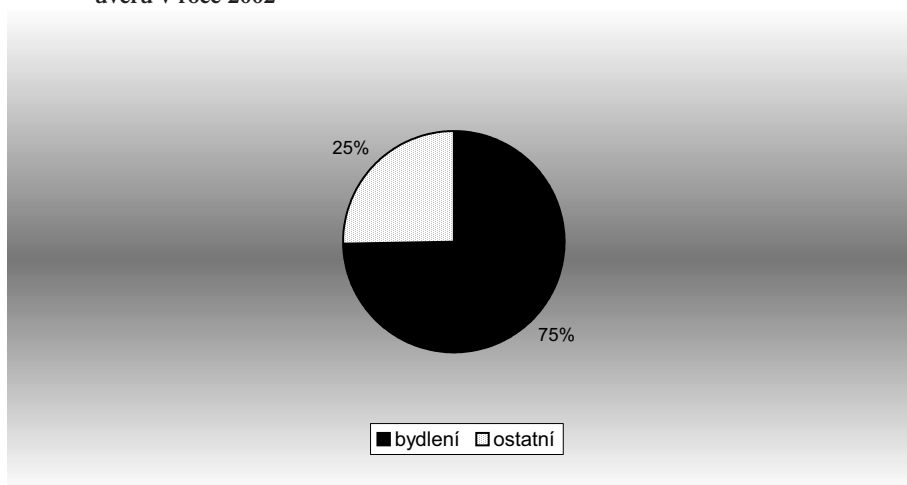
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 14: Podíl na trhu dle výše smluvní jistiny poskytnutých hyp. úvěrů občanům k 31.12. 2002



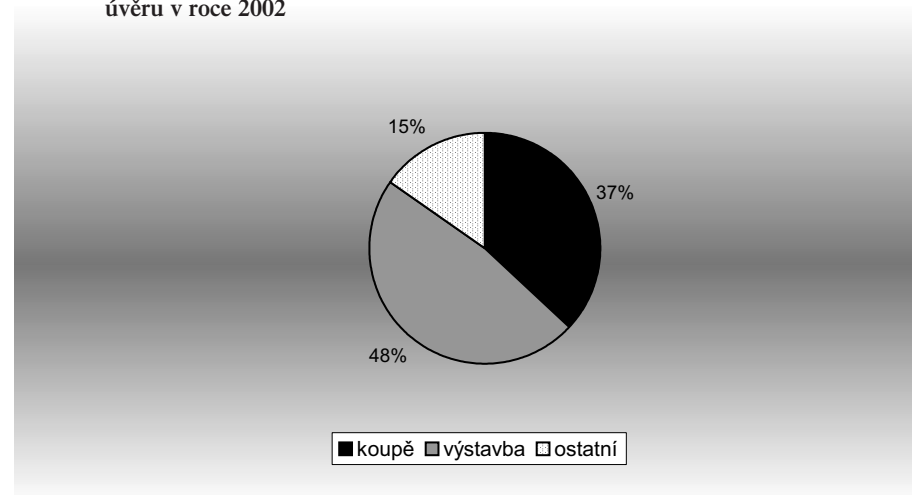
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium

Graf 15: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle objektu úvěru v roce 2002



Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Graf 16: Podíl celkové výše smluvní jistiny poskytnutých hypotečních úvěrů dle účelu úvěru v roce 2002



Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Tabulka 1: Úroková sazba hypotečních bank u úvěrů se státní podporou poskytovaných fyzickým osobám (kumulovaně od srpna 1996)

Rok	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
2000	8,58	8,56	8,54	8,52	8,50	8,48	8,45	8,43	8,40	8,36	8,33	8,30
2001	8,26	8,23	8,20	8,16	8,12	8,08	8,03	7,98	7,93	7,89	7,84	7,79
2002	7,74	7,69	7,64	7,59	7,54	7,49	7,45	7,40	7,36	7,32	7,27	7,23

Poznámka: 6,73 % je průměrná úroková sazba z objemu úvěrů hypotečních bank za rok 2002 poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených smluv o hypotečních úvěrech podporovaných úrokovou státní podporou. Výše státní podpory z důvodu nízké průměrné úrokové sazby proto v roce 2003 klesla na 0 procentního bodu (od r. 1996 do 31.1. 2001 byla ve výši 4 procentních bodů, od 1.2. 2001 ve výši 2 procentních bodů a od 1.2. 2002 do 31.1. 2003 ve výši jednoho procentního bodu).

Tabulka 2: Průměrná úroková sazba z objemu úvěrů hypotečních bank poskytnutých fyzickým osobám na základě nově uzavřených smluv za rok 2002

Rok	Leden	Únor	Březen	Duben	Květen	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
2002	–	6,89	6,10	6,42	6,63	6,67	6,63	6,71	6,83	6,76	6,74	6,73

Tabulka 3: Přehled emitovaných hypotečních zástavních listů k 31.12. 2002

ISIN-EMISE HZL	Název emise	Objem emise (mil. Kč)	Název tranže	Objem tranže (mil. Kč)	Datum vydání	Datum splatnosti	Úrokový výnos (%)	Poznámka	
CZ0002000110	HZL KB 8,125/04	4 000		4 000	5/13/99	5/13/04	8,125		<b>KB</b>
CZ00000102	HZL KB 8,00/04	1 500		1 500	6/15/99	6/15/04	8		
CZ0002000151	HZL KB VAR/07	1 100		1 100	9/15/00	9/15/07	8,58		
CZ0002000078	CS 11,85	1 000	CS 11,85	500	8/3/98	8/3/03	11,85		<b>ČS</b>
CZ0002000201	CS 5,8	3 000	x	x	11/8/02	11/8/07	5,8	emise bez tranží	
CZ0002000011	HZL 1	1 000			9/5/96	9/5/01	11	fixní	<b>ČMHB</b>
CZ0002000029	HZL 2	700			12/20/96	12/20/01	11	fixní	
CZ0002000060	HZL 3	1 000			6/19/98	6/19/03	12	fixní	
CZ0002000094	HZL 4	3 600			2/8/99	2/8/04	8,9	fixní	
CZ0002000136	HZL 5	2 000			6/24/99	6/24/04	8,2	fixní	



Tabulka 3: Přehled emitovaných hypotečních zástavních listů k 31.12. 2002 - dokončení

ISIN-EMISE HZL	Název emise	Objem emise (mil. Kč)	Název tranže	Objem tranže (mil. Kč)	Datum vydání	Datum splatnosti	Úrokový výnos (%)	Poznámka	
CZ0002000144	HZL 6	2 000			5/19/00	5/19/05	6,4	fixní	
CZ0002000169	HZL 7	1 500			12/7/00	12/7/05	6,85	fixní	rámec emise 4,0 mld. Kč
CZ0002000193	HZL 8	2 000			5/16/02	5/16/07	6,85	fixní	
CZ0002000219	HZL 9	1 000			12/4/02	12/4/07	VAR 12M PRIBOR+2%		
0	HZL	100			7/31/96	7/31/01	10,6	splac.	<b>HVB</b>
CZ0002000037	HZL	400			10/15/97	10/15/02	10,4	BCPP	
CZ0002000086	HZL	300			6/17/98	6/17/03	10,9	BCPP	
0	HZL	200			6/16/97	6/16/02	10,5	veřejně neobchodov.	
CZ0002000045	HZL	500			12/10/97	12/10/02	11	BCPP	
CZ0002000052	HZL	400			4/1/98	4/1/03	11	BCPP	
CZ0002000185	HVB HZL 6	10 000	1.	1 350	2/4/02	2/4/09	6		
CZ0002000186			2.	1 000	12/16/02	2/4/09	6		
CZ0002000128	BACA HZL 8,5/04	2 500	1.	300	6/10/99	6/10/04	8,5		<b>BA-CA</b>
			2.	500	2/15/00	6/10/04	8,5		
			3.	750	10/9/00	6/10/04	8,5		
			4.	850	6/11/01	6/10/04	8,5		
CZ0002000177	HZL RBCZ 7,5/06	2 000	1.	500	5/3/01	5/3/06	7,5		<b>RFB</b>
			2.	500	říjen 01	5/3/06	7,5		
			3.	500	duben 02	5/3/06	7,5		
			4.	500	prosinec 02	5/3/06	7,5		

Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Tabulka 4: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů v roce 2002

Kraj	Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)	Smluvní jistina celkem (tis. Kč)	Průměrná výše hypotéky (tis. Kč.)
Praha	4 761	6 918 498	1453
Středočeský	1 739	1 906 741	1096
Jihočeský	1 366	1 328 048	972
Plzeňský	1 223	1 070 586	875

Tabulka 4: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů v roce 2002 - dokončení

<i>Kraj</i>	<i>Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)</i>	<i>Smluvní jistina celkem (tis. Kč)</i>	<i>Průměrná výše hypotéky (tis. Kč.)</i>
Karlovarský	496	491 868	992
Ústecký	1 051	1 024 794	975
Liberecký	1 147	1 137 486	992
Královéhradecký	1 615	1 371 927	849
Pardubický	1 166	992 673	851
Vysočina	708	611 791	864
Jihomoravský	1 979	2 111 872	1067
Olomoucký	1 151	1 081 796	940
Zlínský	1 103	961 465	872
Moravskoslezský	1 497	1 522 765	1017

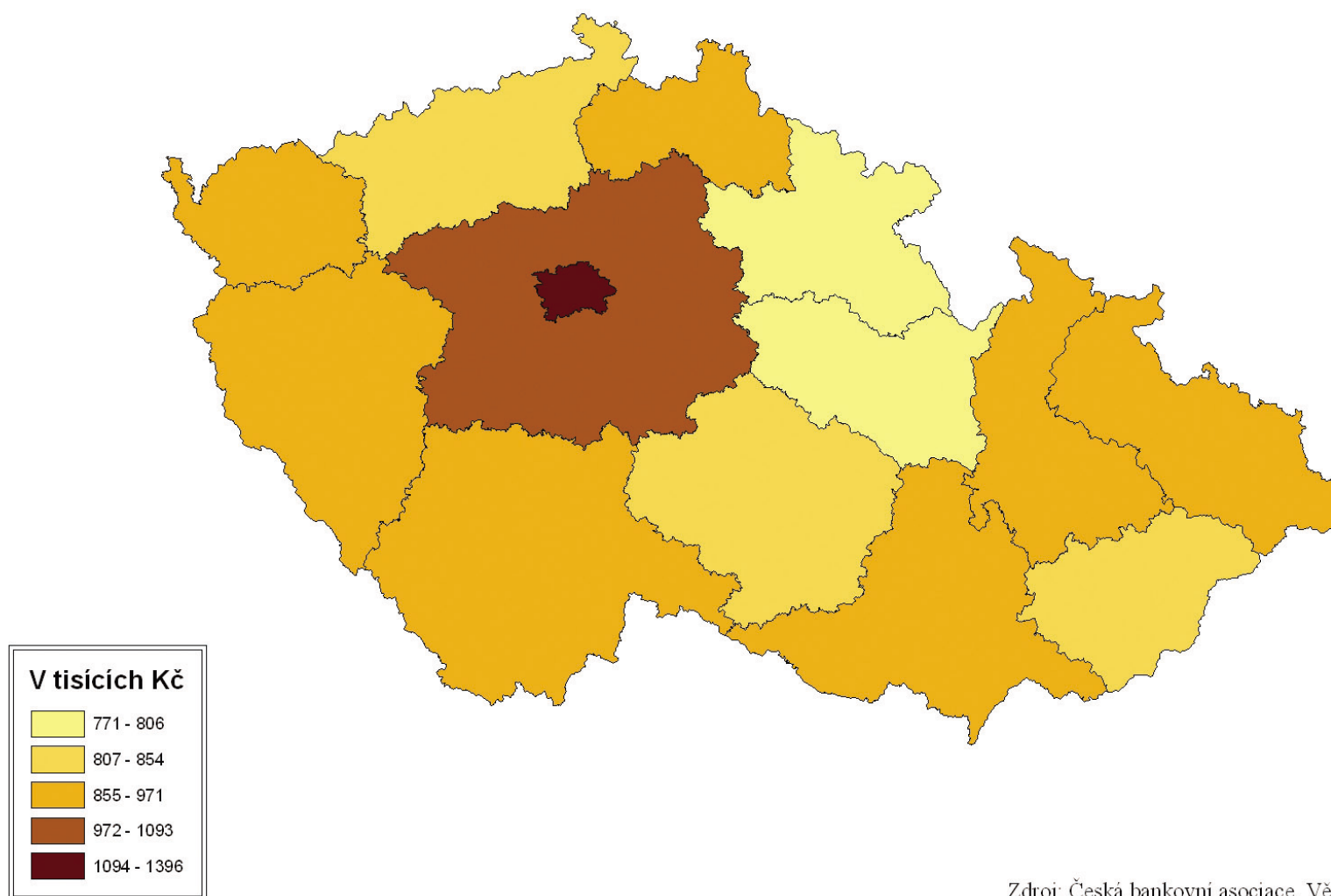
Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Tabulka 5: Poskytnuté hypoteční úvěry pro občany podle krajů celkem – stav 31.12.2002

<i>Kraj</i>	<i>Počet hypotečních úvěrů celkem (ks)</i>	<i>Smluvní jistina celkem (tis. Kč)</i>	<i>Průměrná výše hypotéky (tis. Kč)</i>
Praha	15 957	22 279 453	1396
Středočeský	3 993	4 365 249	1093
Jihočeský	3 782	3 511 495	928
Plzeňský	3 507	3 208 326	915
Karlovarský	1 442	1 269 686	881
Ústecký	3 879	3 311 986	854
Liberecký	3 321	2 967 240	893
Královéhradecký	5 292	4 264 216	806
Pardubický	3 464	2 669 797	771
Vysočina	2 123	1 736 702	818
Jihomoravský	6 320	6 138 615	971
Olomoucký	3 257	2 896 578	889
Zlínský	3 189	2 668 021	837
Moravskoslezský	5 286	4 936 414	934

Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Mapa 1: Průměrná výše smluvní jistiny hypotéčního úvěru v krajích k 31.12.2002



Zdroj: Česká bankovní asociace, Vědecké grémium

Tabulka 6: Celkový přehled poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2002

	<i>Počet HÚ celkem (ks)</i>	<i>Smluvní jistina celkem (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ se státní podporou celkem (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ se státní podporou (tis. Kč)</i>
<b>KB</b>				
Občané	5 190	6 437 912	964	1 300 639
Podnikatelské subjekty	40	289 680	13	43 836
Municipality	21	199 547	47	661 655
<i>Celkem</i>	<i>5 251</i>	<i>6 927 139</i>	<i>1 024</i>	<i>2 006 130</i>
<b>ČS</b>				
Občané	6 957	7 159 708	1 270	1 490 597
Podnikatelské subjekty	238	4 690 074	8	60 108
Municipality	46	572 492	55	495 170
<i>Celkem</i>	<i>7 241</i>	<i>12 422 274</i>	<i>1 333</i>	<i>2 045 875</i>
<b>HVB</b>				
Občané	229	530 805	255	380 938
Podnikatelské subjekty	25	453 388	0	0
Municipality	0	0	0	0
<i>Celkem</i>	<i>254</i>	<i>984 193</i>	<i>255</i>	<i>380 938</i>
<b>ČMHB</b>				
Občané	6 046	5 449 099	1 277	1 306 023
Podnikatelské subjekty	97	635 567	30	317 419
Municipality	41	408 656	63	384 673
<i>Celkem</i>	<i>6 184</i>	<i>6 493 322</i>	<i>1 370</i>	<i>2 008 115</i>
<b>ČSOB</b>				
Občané	28	47 110	17	38 123
Podnikatelské subjekty	16	87 211	3	16 303
Municipality	3	44 753	2	35 400
<i>Celkem</i>	<i>47</i>	<i>179 074</i>	<i>22</i>	<i>89 826</i>
<b>ŽIBA</b>				
Občané	240	625 165	3	5 295
Podnikatelské subjekty				
Municipality				
<i>Celkem</i>	<i>240</i>	<i>625 165</i>	<i>3</i>	<i>5 295</i>
<b>GE</b>				
Občané	1 573	1 507 301	496	625 207
Podnikatelské subjekty				

Tabulka 6: Celkový přehled poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2002 - dokončení

	<i>Počet HÚ celkem (ks)</i>	<i>Smluvní jistina celkem (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ se státní podporou celkem(ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ se státní podporou (tis. Kč)</i>
Municipality				
<i>Celkem</i>	<i>1 573</i>	<i>1 507 301</i>	<i>496</i>	<i>625 207</i>
<b>RFB</b>				
Občané	739	775 210	143	163 780
Podnikatelské subjekty	14	387 489	6	83 335
Municipality	2	9 000	2	1 980
<i>Celkem</i>	<i>755</i>	<i>1 171 699</i>	<i>151</i>	<i>249 095</i>
<b>CELKEM</b>				
Občané	21 002	22 532 310	4 425	5 310 602
Podnikatelské subjekty	430	6 543 409	60	521 001
Municipality	113	1 234 448	169	1 578 878
<i>SUMA</i>	<i>21 545</i>	<i>30 310 167</i>	<i>4 654</i>	<i>7 410 481</i>

Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky

Tabulka 7: Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2002 dle objektu úvěru

	<i>Počet HÚ na bydlení (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ na bydlení (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ ostatních (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ ostatních (tis. Kč)</i>
<b>KB</b>				
Občané	3 936	4 325 314	1 254	2 112 597
Podnikatelské subjekty	9	28 187	31	261 493
Municipality	12	132 339	9	67 208
<i>Celkem</i>	<i>3 957</i>	<i>4 485 840</i>	<i>1 294</i>	<i>2 441 298</i>
<b>ČS</b>				
Občané	6 808	6 929 318	149	230 390
Podnikatelské subjekty	73	1 236 285	165	3 453 789
Municipality	38	433 520	8	138 972
<i>Celkem</i>	<i>6 919</i>	<i>8 599 123</i>	<i>322</i>	<i>3 823 151</i>
<b>HVB</b>				
Občané	215	491 765	14	39 040
Podnikatelské subjekty	14	148 149	11	305 239
Municipality	0	0	0	0
<i>Celkem</i>	<i>229</i>	<i>639 914</i>	<i>25</i>	<i>344 279</i>

Tabulka 7: Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2002 dle objektu úvěru - dokončení

	<i>Počet HÚ na bydlení (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ na bydlení (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ ostatních (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ ostatních (tis. Kč)</i>
<b>ČMHB</b>				
Občané	5 878	5 268 847	168	180 252
Podnikatelské subjekty	65	505 067	32	130 500
Municipality	33	338 628	8	70 028
<i>Celkem</i>	<i>5 976</i>	<i>6 112 542</i>	<i>208</i>	<i>380 780</i>
<b>ČSOB</b>				
Občané	28	47 110	0	0
Podnikatelské subjekty	3	16 303	13	70 909
Municipality	2	35 400	1	9 352
<i>Celkem</i>	<i>33</i>	<i>98 813</i>	<i>14</i>	<i>80 261</i>
<b>ŽIBA</b>				
Občané	179	380 232	61	244 932
Podnikatelské subjekty				
Municipality				
<i>Celkem</i>	<i>179</i>	<i>380 232</i>	<i>61</i>	<i>244 932</i>
<b>GE</b>				
Občané	1 573	1 507 301		
Podnikatelské subjekty				
Municipality				
<i>Celkem</i>	<i>1 573</i>	<i>1 507 301</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>RFB</b>				
Občané	716	758 557	23	16 653
Podnikatelské subjekty	8	58 913	6	328 576
Municipality	2	9 000	0	0
<i>Celkem</i>	<i>726</i>	<i>826 470</i>	<i>29</i>	<i>345 229</i>
<b>CELKEM</b>				
Občané	19 333	19 708 444	1 669	2 823 864
Podnikatelské subjekty	172	1 992 904	258	4 55000
Municipality	87	948 887	26	285 560
<i>SUMA</i>	<i>19 592</i>	<i>22 650 235</i>	<i>1 953</i>	<i>7 659 930</i>

Zdroj: Česká bankovní asgrémium, MMR, OBP, hypoteční banky



Tabulka 8: Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2002 dle účelu úvěru

	<i>Počet HÚ na koupi (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ na koupi (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ na výstavbu (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ na výstavbu (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ ostatních (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ ostatních (tis. Kč)</i>
<b>KB</b>						
Občané	2 252	2 444 224	1 022	1 508 228	1 916	2 485 459
Podnikatelské subjekty	11	63 964	11	187 691	18	38 025
Municipality	0	0	13	125 241	8	74 306
<i>Celkem</i>	<i>2 263</i>	<i>2 508 188</i>	<i>1 046</i>	<i>1 821 160</i>	<i>1 942</i>	<i>2 597 790</i>
<b>ČS</b>						
Občané	3 633	3 336 529	3 209	3 731 748	115	91 431
Podnikatelské subjekty	138	560 692	88	3 270 075	12	859 307
Municipality	2	12 500	44	559 992	0	0
<i>Celkem</i>	<i>3 773</i>	<i>3 909 721</i>	<i>3 341</i>	<i>7 561 815</i>	<i>127</i>	<i>950 738</i>
<b>HVB</b>						
Občané	107	233 361	81	193 220	41	104 224
Podnikatelské subjekty	9	74 629	2	145 603	14	233 156
Municipality	0	0	0	0	0	0
<i>Celkem</i>	<i>116</i>	<i>307 990</i>	<i>83</i>	<i>338 823</i>	<i>55</i>	<i>337 380</i>
<b>ČMHB</b>						
Občané	3 051	2 439 453	2 743	2 807 369	252	202 277
Podnikatelské subjekty	28	134 334	64	474 718	5	26 515
Municipality	0	0	40	393 006	1	15 650
<i>Celkem</i>	<i>3 079</i>	<i>2 573 787</i>	<i>2 847</i>	<i>3 675 093</i>	<i>258</i>	<i>244 442</i>
<b>ČSOB</b>						
Občané	8	10 072	10	20 847	10	16 191
Podnikatelské subjekty	3	25 880	4	23 302	9	38 029
Municipality	1	9 353	2	35 400	0	0
<i>Celkem</i>	<i>12</i>	<i>45 305</i>	<i>16</i>	<i>79 549</i>	<i>19</i>	<i>54 220</i>
<b>ŽIBA</b>						
Občané	134	366 474	53	143 056	53	115 634
Podnikatelské subjekty						
Municipality						
<i>Celkem</i>	<i>134</i>	<i>366 474</i>	<i>53</i>	<i>143 056</i>	<i>53</i>	<i>115 634</i>

Tabulka 8: Přehled poskytnutých hypotečních úvěrů v roce 2002 dle účelu úvěru - dokončení

	<i>Počet HÚ na koupi (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ na koupi (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ na výstavbu (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ na výstavbu (tis. Kč)</i>	<i>Počet HÚ ostatních (ks)</i>	<i>Smluvní jistina HÚ ostatních (tis. Kč)</i>
<b>GE</b>						
Občané	1 009	910 395	168	279 084	396	317 822
Podnikatelské subjekty						
Municipality						
<i>Celkem</i>	<i>1 009</i>	<i>910 395</i>	<i>168</i>	<i>279 084</i>	<i>396</i>	<i>317 822</i>
<b>RFB</b>						
Občané	368	333 840	338	414 992	33	26 378
Podnikatelské subjekty	4	220 940	10	166 549	0	0
Municipality	0	0	2	9 000	0	0
<i>Celkem</i>	<i>372</i>	<i>554 780</i>	<i>350</i>	<i>590 541</i>	<i>33</i>	<i>26 378</i>
<b>CELKEM</b>						
Občané	10 562	10 074 348	7 624	9 098 544	2 816	3 359 416
Podnikatelské subjekty	193	1 080 439	179	4 267 938	58	1 195 032
Municipality	3	21 853	101	1 122 639	9	89 956
<i>SUMA</i>	<i>10 758</i>	<i>11 176 640</i>	<i>7 904</i>	<i>14 489 121</i>	<i>2 883</i>	<i>4 644 404</i>

Zdroj: Česká bankovní asociace, vědecké grémium, MMR, OBP, hypoteční banky