

MEZI-KRAJSKÉ A VNITRO-KRAJSKÉ ROZDÍLY V DOSTUPNOSTI TRŽNÍHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Martin Lux, Martina Mikeszová

Príspevek se zaměřuje na analýzu regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti nájemního bydlení v České republice. Analýza využívá novou metodiku měření, jež se vypořádává s nevyužitelností výběrových šetření pro regionální členění. Jejím cílem je zjistit, zda se nerovnosti ve finanční dostupnosti nájemního bydlení mezi regiony ČR a mezi různými typy domácností zaměstnanců v letech 2000–2007 zvyšovaly, nebo snižovaly, a na základě těchto výsledků definovat specifika vybraných českých krajů v oblasti finanční dostupnosti bydlení.

Finanční dostupnost bydlení patří od 80. let minulého století mezi často diskutované koncepty bytové politiky (MacLennan a Williams 1990, Whitehead 1991, Bramley 1994, Hulchanski 1995). Je nejčastěji definována jako „zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro domácnosti“ (MacLennan, Williams 1990 : 9). Pro výpočet a hodnocení finanční dostupnosti bydlení je tudíž důležité znát cenu bydlení (cenu bytu nebo výši nájemného) a čistý příjem domácnosti – podíl výdajů na bydlení k čistému příjmu domácnosti je měřítkem finanční dostupnosti bydlení, mírou zatížení. Ačkoliv při měření finanční dostupnosti bydlení můžeme narážet na řadu metodických problémů (MacLennan a Williams 1990, Whitehead 1991, Bramley 1994, Hulchanski 1995, Lux, Sunega 2006), souvisejících například s normativním stanovením „přiměřenosti“ bydlení či maximální výše „rozumného“ zatížení výdaji na bydlení, jedná se o nejrozšířenější koncept pro hodnocení dostupnosti bydlení i bytové situace v různých zemích.

Přestože problematika finanční dostupnosti bydlení není v českém prostředí nová (Lux ed. 2002, Lux, Sunega 2006), podrobnější analýza finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé regiony ČR a uvnitř těchto regionů pro jednotlivé skupiny (typy) domácností z důvodu nepoužitelnosti existujících

výběrových šetření (jejich malého vzorku) dosud chyběla. Přitom již od devadesátých let minulého století můžeme z některých případových studií dokumentovat růst regionálních rozdílů ve výši tzv. tržního nájemného¹⁾ a cen vlastnického bydlení, a to zejména mezi Prahou a zbytkem republiky (Kostelecký et al. 1998, Lux et al. 2008). Zároveň nelze očekávat, že vývoj regionálních diferencí ve vývoji příjmů domácností věrně kopíroval vývoj regionálních diferencí v cenách bydlení; vývoj finanční dostupnosti bydlení tak mohl být velmi specifický. Nabízí se tedy otázky, zda se zvyšují, či snižují rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení mezi různými kraji země, a zdali se rozevírají, či uzavírají „nůžky“ mezi dostupností bydlení pro příjmově silné a příjmově slabé domácnosti uvnitř těchto krajů.

Jak již bylo řečeno, dostupné datové zdroje z výběrových šetření neumožňují mezi-krajské srovnání, proto byla vypracována nová metodika měření (podrobný popis v Lux, Kuda eds. 2008). Velmi stručně lze podstatu metodiky popsat následovně: ke každému ze základních 60 typů domácností (definovaných podle ekonomické aktivity, kategorie zaměstnání a složení domácnosti) v jednotlivých krajích byl zjištěn z regionální statistiky práce hrubý příjem, jež byl, za pomoci speciálních algoritmů, přepočten na příjem čistý. Následně byla z databáze Institutu regionálních informací sledující vývoj cen bytů a nájemného

v 335 českých obcích zjištěna průměrná cena a nájemné v daných regionech pro byty různé velikosti. Jednotlivým typům domácností bylo, v posledním kroku, přiřazeno jejich velikosti „přiměřené“ bydlení a v případě nájemního bydlení, které je hlavním předmětem tohoto příspěvku, pak vypočtena míra zatížení výdaji na nájemné (podíl nájemného na čistém příjmu domácnosti). Z důvodu aktuálně probíhající deregulace nájemného a dosud neznámých dopadů po jejím skončení jsme se zaměřili na regionální rozdíly v míře zatížení výdaji na nájemné v hypotetickém případě, kdy by regulované nájemné neexistovalo a domácnosti hradily nájemné tržní; vývoj míry zatížení pak byl zachycen mezi roky 2000 a 2007.

Míru regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti nájemního bydlení mezi všemi regiony najednou je možné kvantifikovat pomocí tzv. variačního koeficientu (podíl směrodatné odchylky na průměru), který ukazuje, jak se pro úhrn všech domácností nebo pro daný typ domácnosti lišila míra zatížení mezi všemi regiony ČR. Čím je hodnota variačního koeficientu vyšší, tím vyšší jsou také regionální rozdíly. Z tabulky 1 vyplývá, že regionální rozdíly se až do roku 2003 pro úhrn všech domácností i pro skupiny typů domácností podle výše příjmu zvyšovaly, a od roku 2004 se naopak začaly snižovat. Tento vývoj je zejména ovlivněn vývojem výše tržního nájemného. V roce 2003 oproti roku

1) Od roku 1993 je možné u uvolněných nebo nově postavených bytů bez státní podpory uplatňovat volně smluvní nájemné, tedy nájemné určené dohodou mezi pronajímatelem a nájemníkem. Vzhledem k tomu, že u podstatné části nájemního bydlení zůstala výše nájemného regulována, je obtížné mluvit o tržním (tedy stabilním či rovnovážném tržním) nájemném. I přes tuto skutečnost budeme v textu příspěvku z důvodu zjednodušení dále užívat termín „tržní nájemné“.

2000 míra zatížení v ČR obecně mírně klesla, ve skutečnosti ovšem klesla jen v regionech s nízkou úrovní tržního nájemného (Ústecký kraj, Moravskoslezský kraj), ale naopak vzrostla v regionech s vysokou úrovní nájemného (Praha). Jelikož míra zatížení rostla v regionech s vysokým zatížením domácností výdaji na nájemné a klesala v regionech s nízkým zatížením domácností výdaji na bydlení, došlo k prohlubování regionálních rozdílů (graf 1). Naopak od roku 2004 do roku

2006 dochází v Praze k prudkému poklesu průměrné míry zatížení, zatímco v Ústeckém kraji k jejímu mírnému a v Moravskoslezském kraji prudšímu růstu; regionální rozdíly se v tomto období snižují.

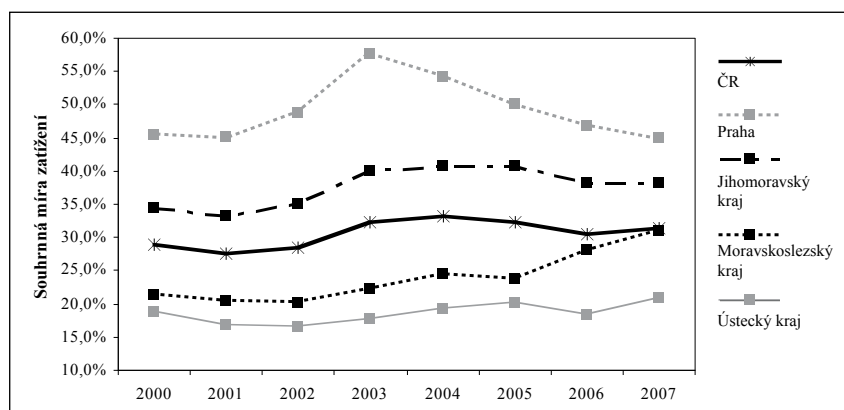
Ačkoliv trend vývoje regionálních rozdílů se zdá být pro různé typy domácností stejný, u vyšších kategorií zaměstnání (manažeři, odborníci, vědci) jsou nerovnosti v příjmech mezi regiony významně vyšší, než je tomu

u kategorií zaměstnání nižších. Jinými slovy, prodavačka v Praze nevydělává o moc víc než v Ústí n. Labem, zato příjem manažerů je v Praze významně vyšší než v Ústí n. Labem. Vyšší příjmy manažerů v Praze téměř zcela kompenzují vyšší úroveň tržního nájemného, avšak o něco vyšší příjem prodavačky v Praze vyšší nájemné nevyrovná. Nejnižší regionální rozdíly v míře zatížení jsou proto u domácností manažerů, nejvyšší pak u nekvalifikovaných dělníků.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Variační koeficient	21,20 %	23,30 %	25,50 %	28,20 %	24,00 %	22,00 %	21,70 %	18,70 %
Variační koeficient - Příjmově silné rodiny	19,50 %	19,40 %	22,00 %	24,00 %	20,90 %	19,00 %	18,80 %	15,50 %
Variační koeficient - Příjmově slabší rodiny	21,50 %	23,70 %	25,70 %	30,50 %	26,40 %	23,90 %	22,90 %	21,10 %

Tab. 1: Variační koeficient míry zatížení v letech 2000–2007

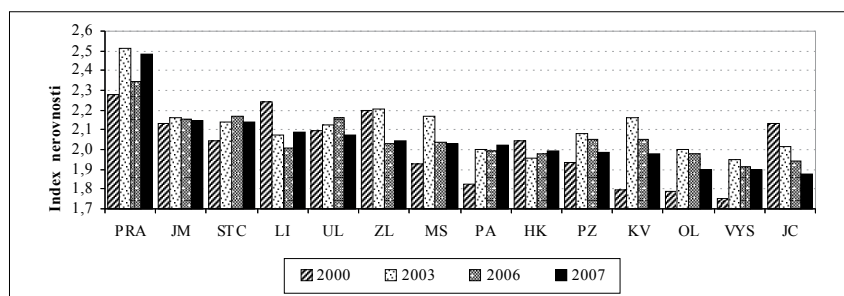
Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty



Graf č. 1: Souhrnný index míry zatížení domácností tržním nájemem v letech 2000–2007

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

Poznámka: Souhrnný index míry zatížení byl spočítán jako průměrná míra zatížení pro všech 60 typů domácností vážená zastoupením jednotlivých domácností podle SLDB 2001.



Graf č. 2: Nerovnost v míře zatížení mezi příjmově silnými domácnostmi a příjmově slabšími domácnostmi v letech 2000, 2003, 2006 a 2007

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

Poznámka: Index nerovnosti udává, kolikrát je míra zatížení pro rodiny nekvalifikovaných dělníků a provozních pracovníků ve službách vyšší než míra zatížení pro rodiny vysoce kvalifikovaných zaměstnanců (reprezentovaných vedoucími pracovníky, specialisty a vysokoškolsky vzdělanými odborníky).

ně u regionů s vyšším nájmem vývoj stagnuje a regiony s nižším nájmem je „dohánějí“. Za specifické z tohoto úhlu pohledu můžeme považovat tři kraje – Ústecký s nejnižší mírou zatížení, Prahu a Jihomoravský kraj s mírou zatížení nejvyšší. Z hlediska vývoje míry zatížení se výrazně odlišuje Moravskoslezský kraj, který byl v roce 2000 v dostupnosti bydlení na úrovni Ústeckého kraje (nejnižší), ovšem v roce 2007 pak již na úrovni průměru celé ČR. Ačkoliv výsledky analýz vývoje rozdílů za použití variačního koeficientu dokumentovaly „smazávání“ regionálních rozdílů ve finanční dostupnosti po roce 2004, ne pro všechny regiony platí, že se zároveň s poklesem regionálních rozdílů snižují i nerovnosti v dostupnosti nájemního bydlení mezi příjmově silnými a příjmově slabými domácnostmi uvnitř těchto krajů – v Praze, Pardubic-

kém a Libereckém kraji došlo v posledních letech dokonce k nárůstu těchto vnitro-krajských sociálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení. Z tohoto úhlu pohledu se jeví jako specifický opět kraj Praha s nejvyšší mírou nerovnosti mezi příjmově silnými a příjmově slabými domácnostmi a kraje Jihočeský, Vysočina a Olomoucký s relativně nejnižší mírou vnitro-krajských sociálních nerovností.

Použitá literatura:

- BRAMLEY, G. An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact. 1994. *Housing Studies* 9 (1): 103–125.
- HULCHANSKI, D. „The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio.“ 1995. *Housing Studies* 10: 471–492.
- LUX, M. (ed). *Bydlení věc veřejná*. Sociologický ústav AV ČR, Praha 2002.

LUX, M. – KUDA, F. (eds.). *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Sociologický ústav AV ČR, Praha 2008.

LUX, M. – SUNEGA, P. Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu transformace českého hospodářství v České republice (1991–2003). *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 42 (5): 851–881, 2006.

MACLENNAN, D. – WILLIAMS, R. *Affordable Housing in Europe*. York: Joseph Rowntree Foundation. 1990.

WHITEHEAD, Ch. From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives. *Urban Studies* 28: 871–887, 1991.

LUX, M. – SUNEGA, P. – MIKESZOVÁ, M. – KOSTELECKÝ, T. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Sociologický ústav AV ČR, Praha 2008.

KOSTELECKÝ, T. – NEDOMOVÁ, A. – VAJDOVÁ, Z. Trh s bydlením a jeho sociální souvislosti – situace v Praze a Brně. *Working Papers* 98:1. Sociologický ústav AV ČR, Praha 1998.

Ing. Mgr. Martin Lux
Mgr. Martina Mikeszová
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

ENGLISH ABSTRACT

Interregional and Intra-regional Differences in the Accessibility of Market Rent Housing, by Martin Lux & Martina Mikeszová

This contribution is focusing on the analysis of regional differences in the financial availability of rent housing in the Czech Republic. The analysis is based on a new measurement methodology, reckoning with the inapplicability of the survey sampling for regional segmentation. The aim was to tell whether the disparities in the financial availability of rent housing among Czech regions, and among various household types, had been decreasing or increasing between 2000 and 2007. Based on the results, selected Czech regions' specifics in the financial accessibility of housing were identified.