

Editorial

Vážené čtenářky, vážení čtenáři,

květnové číslo Sociowebu pro Vás připravili členové oddělení Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., jednotlícím pojátkem všech příspěvků je proto logicky problematika bydlení z nejrůznějších úhlů pohledu.

Příspěvek **Martina Luxe** je věnován otázkám potřeby odpovídajícího bydlení pro mladé rodiny jako jednoho z faktorů, které mohou potenciálně vést k odkládání narození dítěte do vyššího věku rodičů. V příspěvku jsou zmíněna rizika spojená s vlastnickým bydlením a je stručně shrnuta historie státní podpory v oblasti bydlení v průběhu transformačního období, která měla za následek zhoršení finanční dostupnosti bydlení zejména pro mladé lidi vstupující na trh s bydlením. Poukázáno je na překvapivě malou medializaci tohoto problému a možné důvody spočívající zejména v silné mezigenerační solidaritě širší rodiny při zajištění bydlení. Druhá část příspěvku je věnována argumentům pro návrh vhodného nástroje bytové politiky, který by umožnil zajistit větší stabilitu nájemního bydlení pro mladé rodiny, a tím mohl nepřímo vést i ke snížení věku rodičů při narození prvního dítěte.

Martina Mikeszová se ve svém příspěvku věnuje problematice sociálního vyloučení obecně a konkrétně pak v jeho nejviditelnější podobě - problému bezdomovství. Prezentovány jsou výsledky šetření zaměřeného na bezdomovství v Praze a ve větších městech Středočeského kraje. Šetření bylo realizováno jako součást řešení aktuálně probíhajícího projektu podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj. Uvedená zjištění zahrnují nejen přibližnou kvantifikaci lidí bez přístřeší, ale uvedeny jsou i základní údaje o věkové struktuře osob bez přístřeší a dalších sociálních charakteristikách dominantních skupin bezdomovců. Zmíněny jsou i některé trendy bezdomovství - konkrétně omlazování bezdomovců a migrace z obcí Středočeského kraje do Prahy.

Příspěvek **Petra Sunegy** podává stručnou informaci o vývoji cen bytů v ČR v období hospodářské krize. Pokles cen bytů byl v ČR v porovnání s jinými zeměmi (zejména např. Irsko, Španělsko, Lotyšsko, Estonsko, Maďarsko) dosud relativně mírný. Existující české cenové indexy však podávají poněkud rozporuplné informace o hloubce tohoto poklesu. V příspěvku jsou zmíněny některé faktory, které vedly

k poklesu poptávky po bytech v ČR a dále možné důvody, proč se informace o míře poklesu cen zprostředkované vybranými indexy, zejména za období finanční krize, poměrně výrazně liší.

Jan Sládek podává ve svém příspěvku informaci o konferenci o srovnávacím výzkumu bydlení pořádané pod záštitou *European Network for Housing Research*, které se aktivně zúčastnil. Konference se uskutečnila koncem března tohoto roku v nizozemském Delftu a mezi účastníky byly význačné osobnosti výzkumu bydlení (např. Jim Kemeny, Michael Ball, Bo Bengtsson, Michael Oxley a další). V příspěvku jsou mimo jiné zmíněny vybrané koncepty a nástroje použitelné pro komparaci bytových politik různých zemí, které byly na konferenci diskutovány.

Příjemné čtení za oddělení Socioekonomie bydlení přeje

Petr Sunega

petr.sunega@soc.cas.cz

Příští číslo připravuje oddělení Studia sociální struktury a bude věnováno přenosu hodnot v rodině nebo stereotypům.

«Témata»

»

Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny

Klíčová slova: bydlení, rodičovství, stát

Založení rodiny předpokládá vytvoření prostředí jistoty a bezpečí; opak vede k odkládání založení rodiny nebo stresům, které mohou negativně poznamenat výchovu dětí. Bydlení pro mladé rodiny představuje po různých krátkodobých formách bydlení (případně spolubydlení) na úplném počátku profesní kariéry druhý krok v

tzv. kariéře bydlení. Takové bydlení by sice mělo přinést požadovanou jistotu a bezpečí, avšak zároveň by, vzhledem ke stále nízkému věku partnerů a pravděpodobným změnám místa zaměstnání (z důvodu rostoucích požadavků na flexibilitu na trhu práce), mělo umožnit relativně snadné stěhování.

Z důvodu dysfunkcí v segmentu nájemního bydlení se v ČR stalo „nepsaným“ pravidlem, že založení rodiny předpokládá koupi (či výstavbu) vlastnického bydlení (Lux et al. 2003, Lux et al. 2008). Přes nesporné výhody spojené s vlastnictvím bytu nebo domu současná hospodářská krize související s nejistotou v zaměstnání a poklesem cen bytů ukazuje i dosud opomíjená rizika koupě vlastního bydlení: dlouholeté zadlužení hypotečním úvěrem v relativně mladém věku, hrozba exekuce, hrozba i rozsáhlé finanční ztráty z nevhodně zvolené investice a zejména „uvěznění“ ve stávajícím bydlení. Mimo to část mladých rodin na získání potřebného hypotečního úvěru ani nedosáhne.

Po roce 1989, kdy stát dramaticky snížil veřejnou podporu výstavby nájemních bytů a téměř vyloučil nově utvářené domácnosti z možnosti čerpat skryté ekonomické dotace určené pouze pro bydlící domácnosti (regulace nájemného, zvýhodněná privatizace obecních bytů, státní krytí zvýšených úroků ze „starých“ úvěrů pro vlastníky domů a družstevníky), dosáhl u nás problém dostupnosti stabilního nájemního bydlení pro mladé domácnosti ve srovnání s vyspělými zeměmi mnohem hlubších rozměrů. Nově utvářené mladé domácnosti se, na rozdíl od již bydlících domácností rozsáhlé chráněných transformační bytovou politikou, ocitly často v tržním prostředí s velmi slabou ochranou. Nestabilita trhu bydlení, resp. nedostupnost jistého a bezpečného bydlení, byla pravděpodobně jednou z příčin extrémně nízké úrovně porodnosti v 90. letech minulého století, jakož i skutečnosti, že „baby boom“ minulých let zaostal, i přes mediální výkřiky, za očekávání. Česká republika zůstává v úrovni celkové plodnosti na chvostu Evropské unie a reálně jí hrozí rozklad sociálního systému a zpomalení dlouhodobého ekonomického růstu z důvodu rapidního stárnutí populace, sestupné dráhy společenského vývoje, nedostatku ekonomicky aktivní populace, nedostatku inovací a flexibility.

Přes vysokou závažnost se překvapivě tomuto problému věnovala relativně malá pozornost, což bylo pravděpodobně dáno slabou schopností mobilizace mladé generace pro prosazení svých zájmů, její větší ochotou nést oběti za změnu totalitního systému, ale také přežitím kulturních vzorců výpomoci širší rodiny při zajišťování bydlení části mladých lidí - transferem či dědictvím „privilegií“, převodem užitku z ekonomických dotací na potomky. Mezigenerační výměna „privilegií“ se však netýkala všech a bude v budoucnu klesat na intenzitě. Důvodem je jednak snižování ekonomických dotací (například v důsledku deregulace nájemného), ale také skutečnost, že zatímco stávající populace seniorů získává z průběžného systému důchodového pojištění relativně solidní příjem, budoucí generace se budou muset spolehnout

daleko více na kapitalizaci svého majetku v důchodovém věku (případně na úspory nashromážděné v jiné formě v produktivním věku). Vlastnické bydlení se tak stane formou penzijního pojištění a nebude moci být předmětem mezigenerační výměny.

Cílem aplikačních snah oddělení Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., je tak navrhnout moderní nástroj bytové politiky, který by mohl zvýšit stabilitu nájemního bydlení pro mladé rodiny v ČR a tak nepřímo také snížit věk rodičů při narození prvního dítěte. Zaměření na segment nájemního bydlení má více důvodů - podpora v oblasti vlastnického bydlení je často příjmově regresivní, nevhodně zacílená a současný rozsah podpory v této oblasti v ČR je nesrovnatelně vyšší v porovnání s podporou nájemního bydlení (Lux et al. 2003). Jinými slovy, bytová politika v naší zemi výrazným způsobem upřednostňuje vlastnický sektor bydlení; naopak podpora v sektoru nájemního bydlení téměř chybí. Nájemní bydlení přitom může vzhledem k výše zmíněným požadavkům kladeným na mladou generaci být vhodnějším právním typem bydlení než bydlení vlastnické.

Rozsah obecního nájemního bytového fondu použitelného pro sociální účely nebo jako „startovní bydlení pro mladé“ je zpravidla velmi omezený (některé obce již po privatizaci dokonce žádné obecní nájemní byty nemají) a přidělování obecních bytů se tak děje jen velmi zřídka a je zpravidla spojeno s dlouhými čekacími lhůtami. I vzhledem k nepřilíh přesvědčivým výsledkům masivních veřejných podpor na výstavbu sociálního nájemního bydlení ve vyspělých západních zemích vedoucích často ke vzniku sociálně vyloučených ghett jsme se proto zaměřili na takové nástroje sociálního bydlení, které by nebyly nákladné pro veřejné rozpočty, nespojily se masovou výstavbou sociálních bytů, nevedly k sociálnímu vyloučení, nevytvářely tržní distorze a naopak mnohem více než dosud zapojily i sektor soukromého nájemního bydlení - ten v ČR v posledních 20 letech vyrostl díky majetkovým restitucím i drobným investorům prakticky z nuly až na 12 - 14 % bytového fondu.

Mimo to i ze strany mladých lidí existuje preference příliš neomezovat výběr vhodného bydlení - systém přidělování obecních bytů nabízí žadatelům zpravidla jen jeden určitý byt formou „ber nebo odejdi“. Neexistuje možnost výběru, obec nechápe, že by domácnost mohla nabídku odmítnout, nakonec mohou být obě strany (obec i žadatel) nespokojeny. Cílem nástroje pomoci mladým lidem by také nemělo být „znásilňovat“ obecnější preference bydlení - pokud chtějí odejít do vlastního bydlení, tak by neměly existovat motivy, které s touto jejich preferencí manipulují.

Návrh vhodného nástroje, který spočívá v poskytování garantovaného nájemního bydlení v segmentu soukromého nájemního bydlení, je v současnosti diskutován se všemi zainteresovanými aktéry. Bližší podrobnosti lze nalézt ve studii *„Moderní nástroje sociálního bydlení pro mladé rodiny jako nepřímá podpora*

růstu porodnosti", kterou je možné v plném znění stáhnout na následující adrese: <http://www.disparity.cz/index.asp?menu=728&ecord=4150>

Literatura:

Lux et al. 2003. *Standardy bydlení 2002/03: Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux et al. 2008. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Tento text vznikl v rámci projektu "Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit" podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

Martin Lux

martin.lux@soc.cas.cz

»

Bezdomovství v Praze a ve větších městech Středočeského kraje

Klíčová slova: bydlení, chudoba, regiony

Sociální vyloučení obecně znamená vyčlenění osoby či skupiny mimo běžný život většinové společnosti a nemožnost se do něj zapojit v důsledku nepříznivé sociální situace (viz zákon o sociálních službách č. 108/2006 Sb.). Extrémním projevem sociálního vyloučení v souvislosti s bydlením je pak bezdomovství (Hradecký, Hradecká 1996). Bezdomovství je charakteristické ztrátou bydlení, ovšem ztráta bydlení může ústit v dlouhodobé vyloučení, jež se ve finální etapě projevuje sociální marginalizací. Bezdomovství bývá společností považováno za opovrhovanou, deformovanou, diskriminovanou, segregovanou a marginální substrukturu společnosti. Bezdomovci ztrácejí vazby se svými rodinami a postrádají také vazby administrativní, vazby k obci svého trvalého bydliště. Základním projevem bezdomovství je ztráta ubytování, zaměstnání a ztráta občanského průkazu [1].

V souvislosti s vyloučením z trhu bydlení můžeme hovořit zejména o dvou jevech:

1. o prostorovém vyloučení, kdy jsou lidé odkázáni na bydlení v problémových lokalitách, tzv. sociálně vyloučených lokalitách, ghettech;

2. o bezdomovství, kdy jsou lidé bez trvalého přístřeší nebo v širším smyslu bez adekvátního trvalého přístřeší.

Bezdomovcem není pouze ten, kdo již ztratil své trvalé bydlení, svůj byt, své ubytování; v širším smyslu lze také hovořit o bezdomovství skrytém a potencionálním (Hradecký, Hradecká 1996). V takovém případě i sociální vyloučení v důsledku prostorového vyloučení lze v určitých případech považovat za bezdomovství. Jinými slovy, bezdomovci jsou na jedné straně lidé bez střechy nad hlavou, kteří spí na ulici, v parku nebo jiných veřejných místech, nebo bydlí v „nabouraných“ bytech, sklepích, výměnících. Na druhé straně lze za bezdomovce také považovat občany, kteří sice nějaký byt mají, ale jejich ubytování je nejisté, například kvůli neplacení nájemného, či kvůli určení budovy k demolici, nebo nevyhovující kvalitě. A mezi těmito dvěma krajními případy existují lidé v rozličných životních situacích: ti, kteří mají nouzové ubytování na kratší nebo delší období, lidé, kteří mají sice samostatné bydlení, ale nedostává se jim základního zdravotního standardu, z různých důvodů se jim nedostává cenově dostupných bytů.

V rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ (více informací k projektu je k dispozici na webových stránkách www.disparity.cz) bylo provedeno šetření ve všech větších obcích s počtem obyvatel nad 10 tisíc v Moravskoslezském, Jihomoravském, Středočeském kraji a v Praze s cílem zmapovat sociální vyloučení z pohledu bydlení. Cílem toho příspěvku je prezentovat vybrané výsledky právě tohoto šetření se zaměřením na bezdomovství v Praze a ve Středočeském kraji. Ve Středočeském kraji bylo provedeno dotazníkové šetření v 19 městech, která mají více než 10 000 obyvatel, za účelem odhadnutí počtu obyvatel akutně ohrožených sociálním vyloučením. Dotazníkové šetření ukázalo, že požadované informace nejsou za některé obce dostupné vůbec nebo jsou sledovány různými způsoby; informace za většinu obcí jsou proto založeny pouze na kvalifikovaných odhadech sociálních pracovníků a jsou tak obtížně srovnatelné. V Praze nebylo provedeno obdobné dotazníkové šetření jako ve Středočeském kraji, neboť informace (například o bezdomovcích) nelze příliš dělit na jednotlivé městské části Prahy. Proto bylo k získání informací využito již dostupných dat ze *Sčítání bezdomovců* (Hradecký et al. 2004) a zároveň byly využity informace získané na základě rozhovorů se zástupci neziskových organizací působících v Praze v oblasti pomoci lidem ohroženým sociálním vyloučením (Naděje, Armáda spásy, Charita, Nový prostor, Centrum sociálních služeb, Člověk v tísni), dále uváděni jako *respondenti*.

Bezdomovství obecně je nejvíce koncentrováno ve velkých městech; bezdomovci v Praze tak často pocházejí z různých částí republiky. Dle *Sčítání bezdomovců* provedeného v roce 2004 (Hradecký et al. 2004) se v Praze pohybovalo

zhruba 3000 lidí bez přístřeší. Při sčítání bylo celkem zaznamenáno 3096 bezdomovců (tzv. zjevných bezdomovců, osob bez přístřeší nebo bez bytu), z toho 2662 mužů (86 %) a 434 žen (14 %). Na základě subjektivních odhadů zařazovali sčítací komisaři při sčítání bezdomovců osoby do tří věkových kategorií. Nejvíce bezdomovců spadalo do kategorie 25-60 let (72,8 %), následovala kategorie do 25 let (14 %) a nad 60 let (8,5 %); odhadnout věk se nepodařilo u 140 osob (4,5 %).

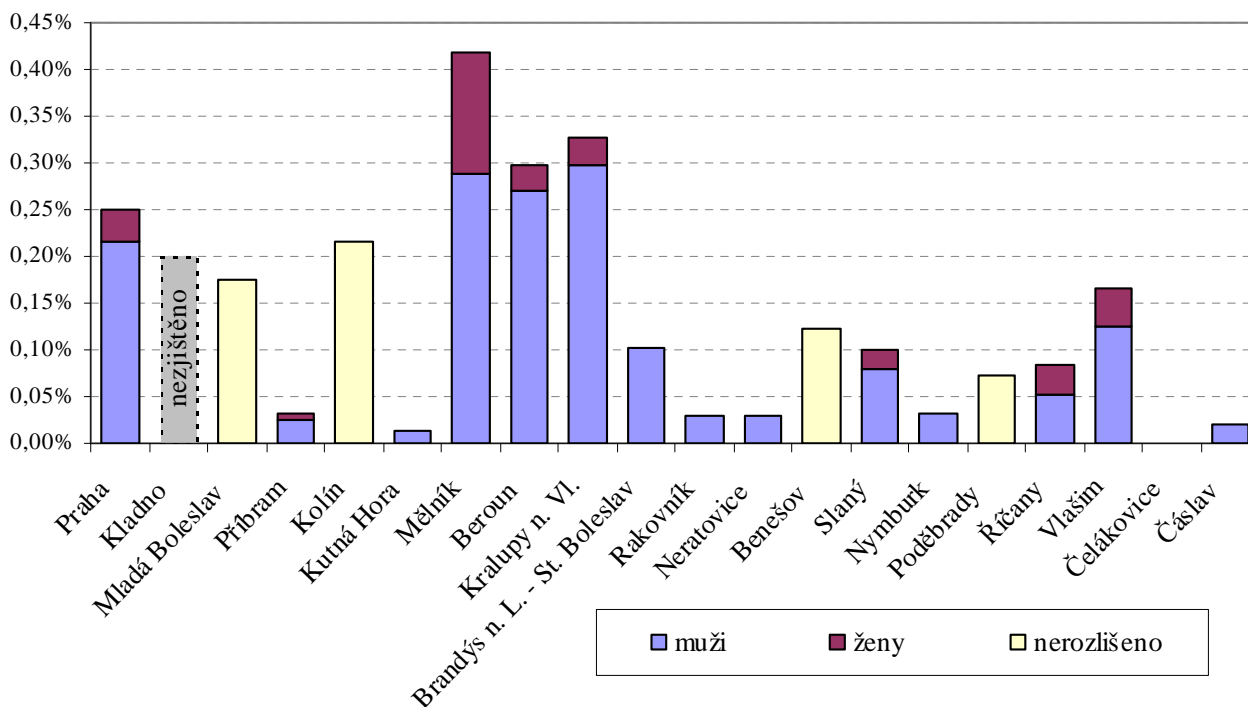
Již dlouhodobě je za typický příklad pražského bezdomovce považován „muž ve věku okolo čtyřiceti let se základním vzděláním pocházející z mimopražského regionu, který ztratí práci, začne pít, rozpadne se mu rodina, tj. ztratí bydlení, a odejde do Prahy, kde očekává, že nalezne práci, ovšem to se nepovede a propadne alkoholu.“ (respondenti) Bezdomovci mívají často také záznam v rejstříku trestů, který je buď jednou z příčin bezdomovství (či ztráty zaměstnání), nebo je důsledkem bezdomovství. Dominantní jsou zejména dvě skupiny: lidé ve věku okolo 45 – 55 let a mladí lidé do 25 let, kteří po dosažení dospělosti utíkají z domova. Ze zkušenosti sociálních pracovníků vyplývá, že dochází spíše k omlazování bezdomovců a nárůstu skupiny mladých bezdomovců. Část mladých lidí pochází z dětských domovů, tj. chybí jim záchranná síť rodinných kontaktů a při životních neúspěších (např. rozpad partnerského vztahu, krach podnikání, zadlužení), v důsledku kterých ztratí dosavadní bydlení, se ocitají rovnou „na ulici“. Mladí lidé jsou s pomocí sociálních pracovníků obvykle posíláni zpět do rodin (pokud je mají); rodina však často

nefunguje a dochází k recidivě. Část bezdomovců tvoří senioři a invalidní důchodci. Z hlediska vzdělání jde zpravidla o lidi se základním vzděláním.

Pro obce ve Středočeském kraji je typický nižší rozsah zjevného bezdomovství, protože lidé bez přístřeší většinou odcházejí do Prahy. Pokud se podíváme na kapacity (viz tabulka 1) a možnosti nouzového ubytování pro bezdomovce v noclehárnách nebo v azylových domech, tak Praha také poskytuje daleko větší ubytovací možnosti. Odhady počtu lidí bez přístřeší se pohybují v některých větších městech okolo 50 - 80 (Mladá Boleslav, Kolín, Mělník, Beroun, Kralupy nad Vltavou), ve zbývajících šetřených městech se počet bezdomovců pohybuje jen v rozmezí 5 - 20 osob; podíl bezdomovců na celkovém počtu obyvatel v žádném městě nepřekračuje hodnotu 0,5 % (viz graf 1). Celkový odhad počtu bezdomovců v Praze a ve větších městech Středočeského kraje (nad 10 000 obyvatel) kromě Kladna činí dle výše zmíněného šetření 3560 lidí. Předpokládáme-li, že v Kladně žije obdobný počet bezdomovců jako v jiných srovnatelných městech, a přihlídneme-li také k vyššímu počtu lůžek pro bezdomovce, pak můžeme odhadovat, že se v Kladně pohybuje dalších 140 bezdomovců.

Celkový odhad počtu bezdomovců ve větších městech Středočeského kraje a v Praze pak představuje 3700 lidí.

Graf 1: Podíl počtu bezdomovců na celkovém počtu obyvatel daného města



Zdroj: Výzkum v obcích, Sčítání bezdomovců v Praze (Hradecký et al. 2004).

Pozn. Města jsou seřazena podle počtu obyvatel.

Možnosti ubytování pro bezdomovce a matky s dětmi, které se ocitnou bez bydlení (přístřeší), jsou v úhrnu větší ve větších městech, zejména pak v Praze (viz tabulka 1). Získaná data ovšem nezahrnují informace o všech ubytovacích kapacitách; například v mnohých městech fungují také komerční ubytovny. Dle výpovědí zástupců neziskových organizací primární problém při integraci bezdomovců nepředstavuje nedostatek lůžek pro krátkodobé krizové ubytování, nýbrž minimální možnosti získání trvalejšího bydlení (blíže Lux et al. 2010). Podle vyjádření respondentů z řad neziskových organizací se až 90 % klientů pohybuje mezi ulicí, noclehárnou, azylovým domem a opět ulicí.

Závěrem lze říci, že i přes problémy s různými přístupy jednotlivých měst při zpracování údajů pro šetření byly prostřednictvím monitorování zjištěny základní odhady počtu bezdomovců, jež mohou být pokladem pro další podrobnější šetření kvalitativní povahy. Šetření mimo jiné například ukázalo, že osoby bez domova výrazně migrují mezi obcemi Středočeského kraje a Prahou.

Tabulka 1: Kapacita ubytovacích lůžek pro osoby bez přístřeší v Praze a ve Středočeském kraji

	Počet ubytovacích lůžek pro osoby bez přístřeší				
	celkem	muži	ženy	dům na půl cesty	rodiny/matky s dětmi
Praha	771	nerozlišeno	nerozlišeno	10	nerozlišeno
Kladno	74	58		4	24
Mladá Boleslav	38	12	4		22
Příbram	57				57
Kolín	30	26	4		0
Kutná Hora	32				32
Mělník	66	4		12	50
Kralupy n. Vl.	36	13	3		20
Rakovník	10			10	
Benešov	20 (mají dotaci na vybudování)				
Vlašim	25		2	10	13
Celkem	1139				

Zdroj: Dotazníkové šetření v obcích ve Středočeském kraji, rozhovory s představiteli neziskových organizací působících v Praze, Informační portál a databáze služeb sociální prevence pro osoby ohrožené sociálním vyloučením (<https://sluzbyprevence.mpsv.cz/>).

Literatura:

Hradecký, I., P. Kosová, M. Myšáková, L. Omelková, P. Sedláček. 2004.

Sčítání bezdomovců Praha 2004. Zpráva z projektu. Praha: Arcidiecézní charita, Armáda spásy, MCSSP, Naděje.

Hradecký, I., V. Hradecká. 1996. *Bezdomovství – Extrémní vyloučení*. Praha: Naděje.

Lux, M., M. Mikeszová, P. Sunega. 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

[1] Občanský průkaz se pro mnohé bezdomovce, kteří se vyskytnou ve finanční krizi, stává výhodným prodejním artiklem. V mnohých případech bezdomovci prodávají nový občanský průkaz ihned po opětovném vyřízení průkazu. Bez občanského průkazu ovšem ztrácí identitu a je jim znemožněno získat státní sociální pomoc.

Tento text vznikl v rámci projektu "Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit" podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

Martina Mikeszová

martina.mikeszova@soc.cas.cz

»

Vývoj cen bytů v ČR v souvislosti s finanční krizí – porovnání cenových indexů

Klíčová slova: bydlení

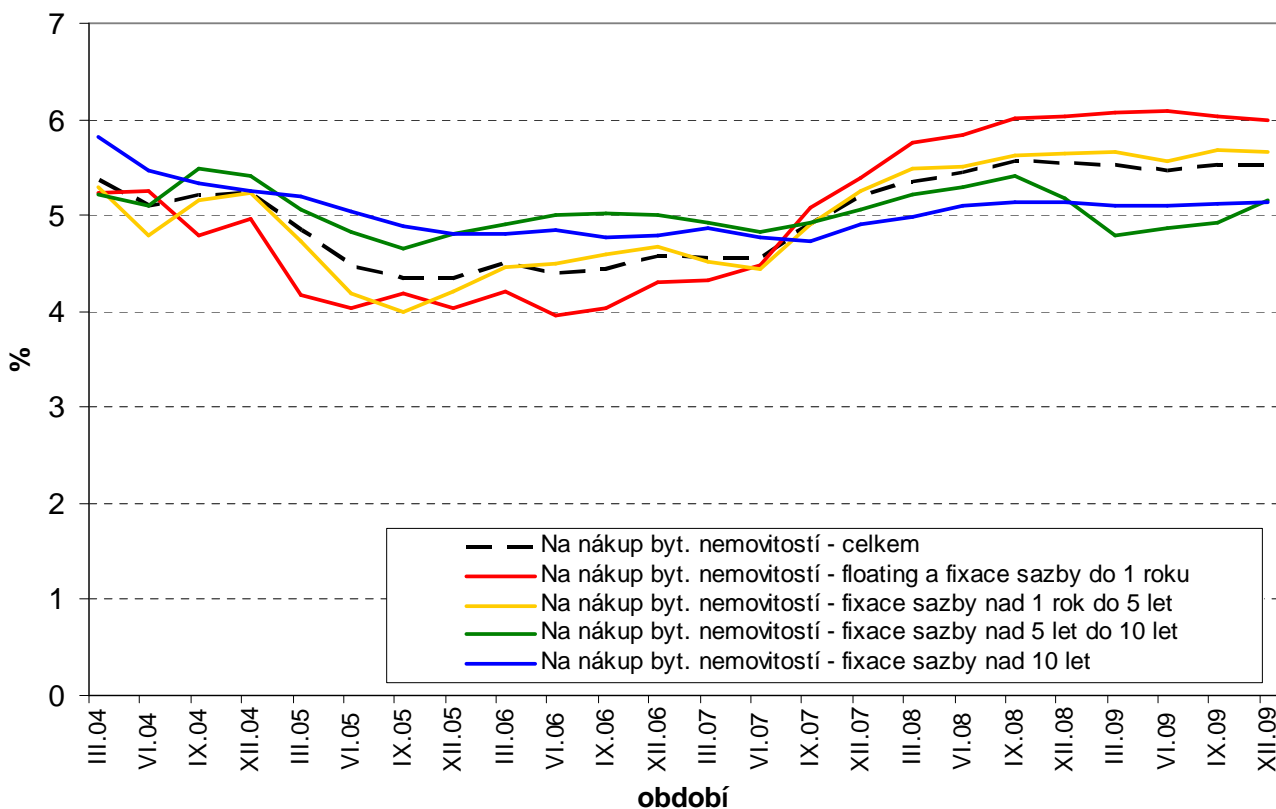
Jakkoliv se ještě v polovině roku 2008 mohlo zdát, že americká hypoteční krize nebude mít v ČR významnější dopady, propojení finančních trhů jednotlivých zemí se ukázalo být natolik významné, že i velmi otevřená česká ekonomika relativně záhy pocítila negativní dopady v podobě zastavení ekonomického růstu, zvyšující se nezaměstnanosti, růstu úrokových sazeb spojených s nedostatkem likvidity na finančních trzích v důsledku opatrnosti bank půjčovat si vzájemně peníze apod. I v ČR došlo k poklesu cen rezidenčních nemovitostí, který byl však dosud relativně mírný v porovnání s jinými zeměmi (zejména např. Irskem, Španělskem, ale i Lotyšskem, Estonskem, Litvou nebo Maďarskem). Existující české indexy cen bytů však podávají poněkud rozdílné informace o hloubce tohoto poklesu.

Dopady finanční krize se v ČR projeví i na trhu s rezidenčními nemovitostmi – banky zpřísnily kritéria poskytování hypotečních úvěrů (zejména developerům, ale i fyzickým osobám), z trhu do značné míry zmizela nabídka tzv. 100% hypoték (tj. úvěrů poskytovaných v plné výši odhadní ceny nemovitosti), úrokové sazby hypotečních úvěrů se zvýšily (výrazný nárůst podle údajů ČNB zaznamenaly již mezi 2. a 3. čtvrtletím

2007, od druhé poloviny roku 2008 se víceméně stabilně držely na úrovni kolem 5,5 %). Podle údajů Hypoindex.cz došlo k výraznějšímu snížení úrokových sazeb teprve na počátku roku 2010. Z grafu 1 je patrné, že do poloviny roku 2007 byly úrokové sazby z úvěrů na nákup bytových nemovitostí s variabilní úrokovou sazbou

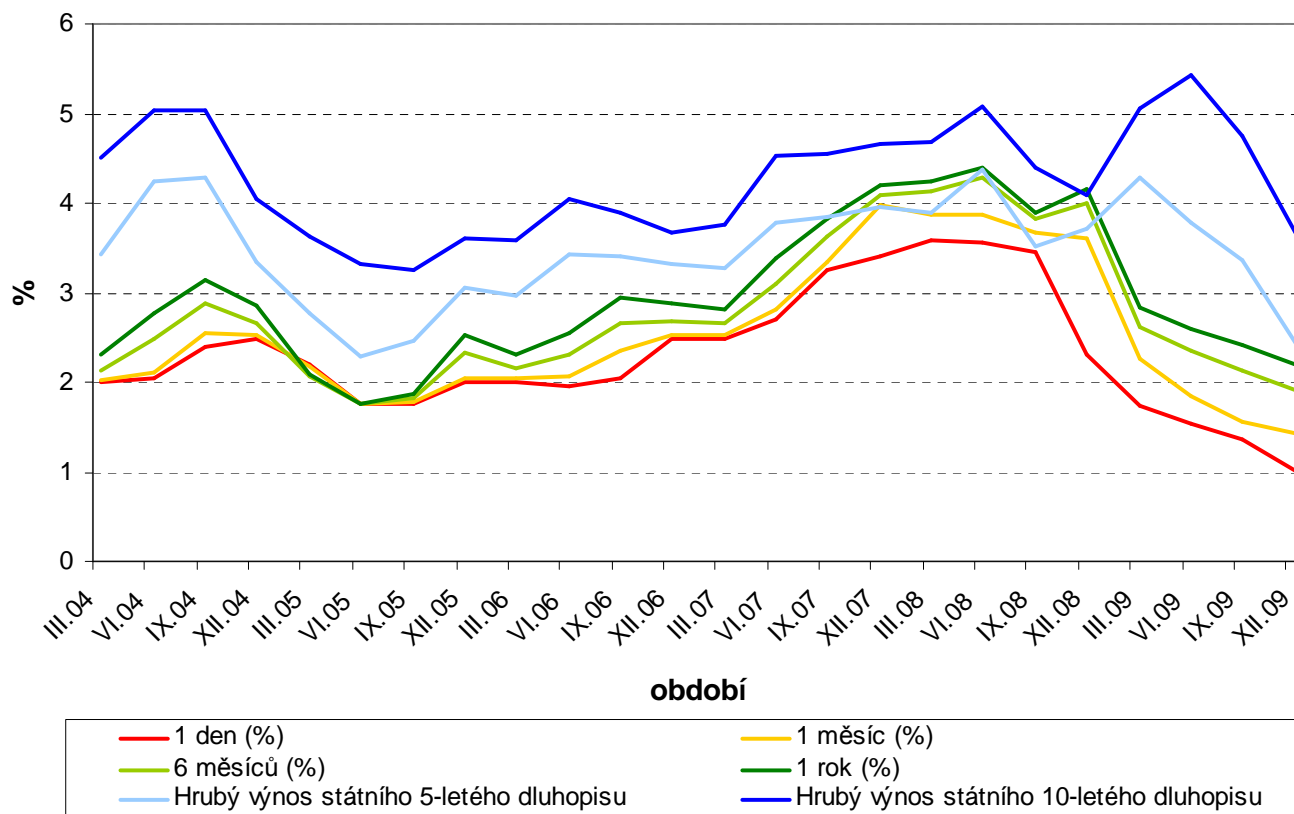
(floating), fixací do jednoho roku a fixací od 1 roku do 5 let nižší než úrokové sazby úvěrů na nákup bytových nemovitostí s fixací delší než 5 let, což odpovídá tomu, že cena „krátkých“ peněz je zpravidla nižší než cena „dlouhých“ peněz. Počínaje 3. čtvrtletím 2007 se však situace obrací a úvěry s kratší fixací (do 5 let) se stávají dražšími v porovnání s úvěry s delší fixací (nad 5 let). Důvodem byl jednak klesající rozdíl v ceně „krátkých“ a „dlouhých“ peněz (viz dále), jednak skutečnost, že banky se zřejmě snažily do jisté míry zabránit odchodu klientů s úvěry s kratší dobou fixace k jiným bankám (refinancování hypotečních úvěrů). Jak vyplývá z údajů ČNB o vývoji krátkodobých úrokových sazeb peněžního trhu (PRIBOR) a dlouhodobých úrokových sazeb kapitálového trhu (hrubé výnosy státních 5letých a 10letých dluhopisů), od konce roku 2007 dochází k tomu, že úrokové sazby peněžního trhu (neboli cena „krátkých“ peněz) se velmi přiblížily úrokovým sazbám kapitálového trhu (ceně „dlouhých“ peněz) a to do té míry, že hrubý výnos 5letých státních dluhopisů byl v průběhu roku 2008 dokonce pod úrovní 6měsíční a 1roční úrokové sazby PRIBOR (viz graf 2).

Graf 1: Vývoj úrokových sazeb z nově poskytnutých úvěrů domácnostem na nákup bytových nemovitostí (1. čtvrtletí 2004 – 4. čtvrtletí 2009)



Zdroj: ČNB (systém ARAD).

Graf 2: Vývoj úrokových sazeb finančního a kapitálového trhu v ČR (1. čtvrtletí 2004 – 4. čtvrtletí 2009)



Zdroj: ČNB (systém ARAD).

Růst úrokových sazeb spolu s dalšími negativními ekonomickými signály (zejména růstem nezaměstnanosti, ale i očekávaným zpomalením tempa růstu disponibilních důchodů domácností) vedly k poklesu poptávky po rezidenčních nemovitostech a následně i k poklesu jejich cen. Míra poklesu cen bytů v ČR se však liší podle toho, jaký cenový index uvažujeme. V ČR jsou oficiálně publikovány v zásadě dva cenové indexy: index Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ) a index Institutu regionálních informací, s.r.o. (dále jen IRI). Oba indexy se liší jak datovou základnou (na jakých cenách jsou počítány), tak vlastní metodikou výpočtu (jak jsou počítány).

ČSÚ publikuje dva indexy – index nabídkových cen bytů a index realizovaných (transakčních, skutečných) cen bytů. Prvně zmíněný index vychází z nabídkových (v podstatě inzerovaných) cen bytů ve vybraných, zejména větších, městech, index realizovaných cen bytů by měl odrážet skutečné (transakční) ceny, které jsou deklarovány v příznách k dani z převodu nemovitostí podáváných prodávajícími. Index nabídkových cen ČSÚ zohledňuje jediné kritérium kvality bytu, a sice zda se jedná o nový, popřípadě rekonstruovaný byt, nebo zda se jedná o starší byt. Jiné očištění případných změn ve struktuře sledovaného vzorku bytů v různých obdobích není aplikováno.

Nabídková cena bytu za příslušné období je stanovena jako cena vážená, kde váhy vychází podle ČSÚ: „z pravděpodobné struktury nabídky na trhu s byty v ČR, přičemž bylo nutné stanovit i proporce mezi nabídkou nových či rekonstruovaných a starých bytů. Výchozími body pro rozvržení vah byly nejen počty nabízených bytů dle jednotlivých kategorií, získané jako druhotný výstup při tvorbě odhadů nabídkových cen bytů, ale i další doplňkové demografické, sociální či ekonomické faktory a předpoklady...“ (viz

http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu_metodika). Index realizovaných cen ČSÚ používá pro ošetření změn ve struktuře vzorku sledovaných bytů za příslušné období regresní analýzy, avšak pouze při zahrnutí relativně omezeného počtu proměnných (konkrétně velikostní kategorie obce, opotřebení, koeficientu vybavení stavby, typu zástavby – panel či cihla, a velikosti bytu). Váhy pro stanovení výsledných realizovaných cen v příslušném období jsou pro byty výsledkem kombinace relativních podílů součtů absolutních odhadních cen bytů za roky 2004 až 2006 a údajů SLDB o počtech bytů (viz [http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B0042B79D/\\$File/700909u.pdf](http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/9B0042B79D/$File/700909u.pdf), str. 6).

Index cen bytů IRI vychází z nabídkových (inzerovaných) cen, ty jsou následně kvalitativně čištěny přepočtem na tzv. standardní byt (starší byt I. kategorie s podlahovou plochou 68 m², opotřebením 40 %, umístěný v běžné, nikoliv okrajové poloze). Nabídkové ceny bytů jsou zjišťovány pro 335 měst v ČR, pokud pro dané

město není v daném období k dispozici alespoň 30 záznamů o cenách, je průměrná cena bytu odvozována prostřednictvím tzv. expertního mezisídelního modelu atraktivity bydlení (více viz např. Lux, Kuda (eds.) 2008). Cenový index IRI je zpravidla publikován za jednotlivá města, pro zjištění krajských průměrů jsou užity váhy stanovené dle počtu bytů v bytových domech (viz Lux, Kuda (eds.) 2008, str. 178).

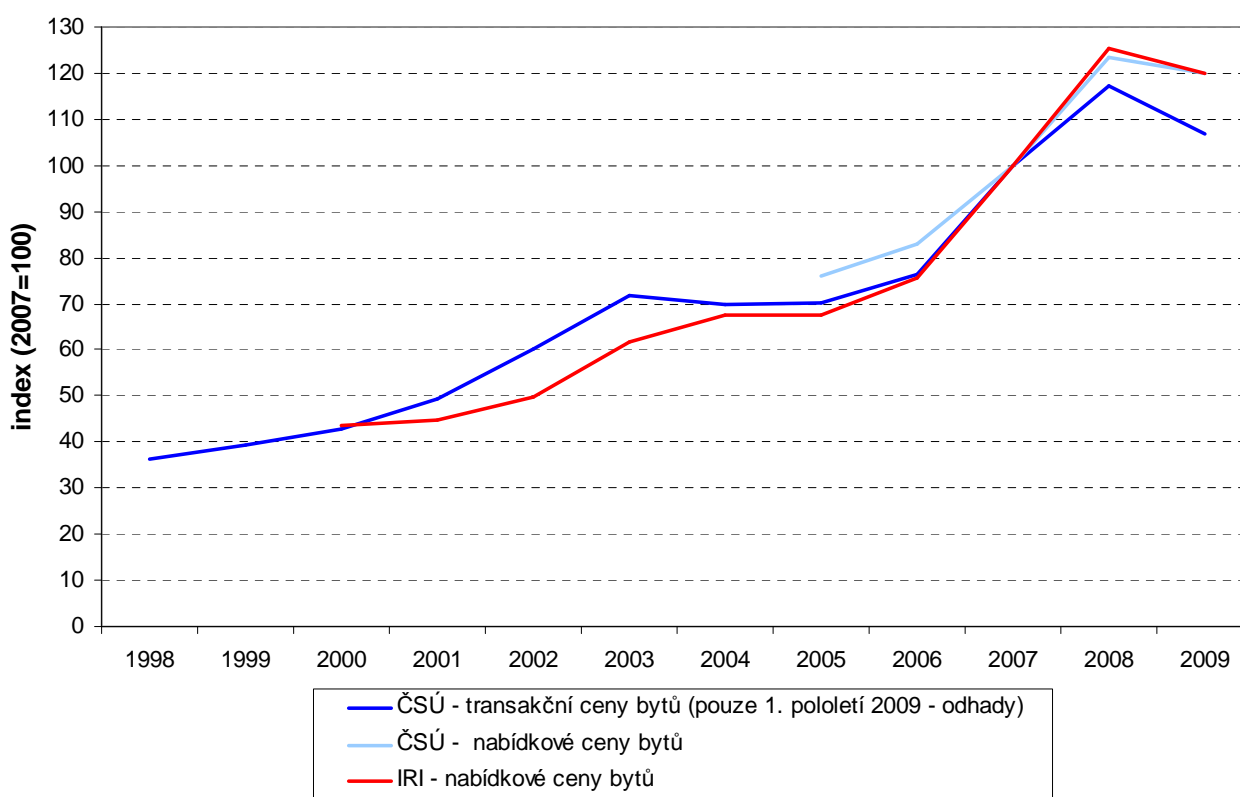
Srovnáme-li vývoj obou indexů ČSÚ (viz graf 3), je zřejmé, že index realizovaných cen vykazoval v 1. a 2. čtvrtletí 2009 mnohem prudší pokles než index nabídkových cen. Konkrétně v 1. čtvrtletí 2009 podle ČSÚ nabídkové ceny klesly vůči 4. čtvrtletí 2008 o necelá 3 %, zatímco realizované ceny (podle zveřejněného odhadu ČSÚ – viz http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/ceny_bytu) bezmála o dvojnásobek – o 5,6 %. Ve 2. čtvrtletí 2009 došlo podle ČSÚ ke snížení nabídkových cen bytů vůči 1. čtvrtletí 2009 o 5,5 %, avšak realizované ceny se ve stejném období snížily o 8,6 %. Z grafu 3 (roční průměry) je pak patrné, že index nabídkových cen bytů IRI vykazuje v letech 2004 až 2007 podobný vývoj jako index realizovaných cen bytů ČSÚ, nicméně v roce 2008 už se podstatně více blíží indexu nabídkových cen ČSÚ.

Důvodem razantnějšího poklesu realizovaných cen podle údajů ČSÚ v porovnání s nabídkovými cenami (jak ČSÚ, tak IRI) je zřejmě zejména skutečnost, že nabídkové ceny nepředstavují konečné kupní ceny, za něž je transakce realizována (ty mohou být i výrazně nižší a v období ekonomické krize by rozdíl mezi nabídkovou a skutečnou kupní cenou mohl být mnohem větší než v období ekonomické prosperity, rovněž v souvislosti s menším objemem transakcí realizovaných v období recese a tudíž i větší setrvačností s jakou jsou nemovitosti inzerovány v nabídce jednotlivých realitních serverů), tj. nabídkové ceny mohou být nadhodnoceny. Dále mohou důvody rychlejšího poklesu realizovaných cen vyplývat z metodologie šetření nabídkových cen ČSÚ (zahrnutí zejména větších obcí do šetření). Dalším hypotetickým důvodem pak může být i skutečnost, že datový soubor realizovaných cen ČSÚ zahrnuje všechny realizované transakce, na rozdíl od datových souborů IRI.

Literatura:

Lux, M., F. Kuda (eds.) 2008. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Graf 3: Srovnání vývoje nabídkových a realizovaných cen bytů podle indexů ČSÚ s vývojem nabídkových cen bytů podle IRI



Poznámka: hodnoty indexu cen bytů podle IRI byly dopočteny z průměrných krajských cen standardního bytu v jednotlivých letech, kdy vahami byl relativní počet obyvatel v kraji k 31.12. příslušného roku. Zdroj: ČSÚ, IRI, s.r.o., vlastní výpočty.

Tento text vznikl v rámci projektu "Sociální nerovnosti a tržní rizika vyplývající ze spotřeby bydlení. Aktuální a žádoucí reakce fiskální a monetární politiky státu" podpořeného GA ČR pod číslem 403/09/1915.

Petr Sunega

petr.sunega@soc.cas.cz

«Teorie pro všechny»

»

Konference o srovnávacím výzkumu bydlení, Delft, Nizozemsko, 24.3. – 25.3. 2010

Klíčová slova: bydlení, metodologie

Konference o srovnávacím výzkumu bydlení „Comparative Housing Research - Approaches and Policy Challenges in a New International Era“ byla pořádána pracovní skupinou Comparative Housing Policy při *European Network of Housing Research*. Podle organizátorů se počet účastníků pohyboval mezi 100 – 125 osobami. Soubor abstraktů čítá informace o celkem 56 pracech, které se týkají situace nejen v evropských, ale i asijských či afrických zemích. Přibližně polovina prací je pak dostupná v podobě „konference paperu“.

Zajímavostí je to, že na konferenci zdaleka nevystupovali jen vědci či přesněji odborníci z oboru společenských věd. Aktivně se účastnili i zástupci mezinárodních organizací (Světová banka), ale i architekti a plánovači. Otevřel se tedy velký prostor pro diskusi odborníků z nejrůznějších organizací.

Jedním z cílů konference bylo sledování a hodnocení dopadů ekonomické recese v různých částech světa (poměrně podrobně byla představena situace v asijském regionu), dále problematika transferu politiky bydlení mezi různými zeměmi či regiony a zhodnocení role mezinárodních organizací v tomto procesu. Vedle těchto otázek byl na konferenci dán rozsáhlý prostor diskusi teoreticko-metodologické, o které je pojednáno podrobněji níže.

Konferenci zaštil jeden z hlavních odborníků na teorii a metodologii srovnávacích výzkumů, jeden ze zakladatelů prestižního periodika *Housing, Theory and Society*, Jim Kemeny. Ve svém příspěvku *Convergence and Divergence in a Multi-Polar World* shrnul své více než dvacetileté úsilí na poli výzkumu bydlení. Svě první dodnes často užívané koncepty představil už v knize *Housing and Social Theory* (1991),

kde pro oblast bydlení, respektive politiky bydlení, upravuje pojem *ideologie*. Myslí jí zejména neoliberální představu o tom, že jediným sektorem bydlení je bydlení vlastnické, což je podle Kemenyho často spojeno s tlakem na snížení ochrany nájemníka.

Koncept *konvergence* a *divergence*, tedy zjednodušeně toho, zda se politiky a situace různých zemí spíše sjednocují či „jde spíše každý vlastní cestou“, byl jednou z hlavních součástí teoreticko-metodologické diskuse. Zejména příspěvky autorů ze zemí střední a východní Evropy připomínaly, že koncept konvergence, v podobě přiblížení se „západu“, byl často spíše politickým cílem než realitou. Dá se říci, že celkově byly tyto koncepty podrobeny kritice – včetně metodologické stránky. Kdy a jak lze určit, zda se trajektorie různých oblastí sblíží či naopak, je totiž do velké míry arbitrární rozhodnutí.

Jednu z metodologických pomůcek ke srovnávání situace v různých zemích nabídl Bo Bengtsson a Hannu Ruonavaara ve svém příspěvku o konceptu *path-dependence*, který se svými kolegy aplikovali pro Skandinávii. Tento koncept zkoumá historii dané oblasti jako sled klíčových rozhodnutí, která uzavrou jiné cesty vývoje či radikálně zvýší náklady na jejich realizaci. Pomocí takové interpretace historie se snaží srovnávat jednotlivé „trajektorie“ a rozhodnout tak o míře jejich shody či rozdílnosti.

V neposlední řadě je třeba zmínit skupinu příspěvků, které se zabývaly mezemi srovnání na základě analýzy kulturní či jazykové struktury. Tento rozdíl se stal obzvláště patrným u případových studií z neevropských oblastí (např. slumu v JAR), kde samo pojetí domova znamená něco odlišného než u nás (větší spojení s rodinou, komunitou). Tyto rozdíly však existují a jsou známy i uvnitř Evropy – stačí si jen srovnat sociální bydlení v ČR, Francii a třeba Nizozemí (kde, pro zajímavost, velkou část tohoto sektoru obhospodařují neziskové organizace).

Účast na konferenci pak i v neformální diskusi ukázala, že fenomén bydlení a jeho různé metodologické i politické pojetí tvoří pestrý svět odlišných přístupů a řešení. A pokud jde o mne, připomínka toho, že *jiný svět je možný*, je mi základem vědění obecně.

Jan Sládek

jan.sladek@soc.cas.cz

« Vydává Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., dne 1. 5. 2010 » « Šéfredaktorka: Věra Patočková »
« Redakční rada: Daniel Čermák, Radka Dudová, Jana Chaloupková, Yana Leontiyeva, Pat Lyons, Petra Guasti, Natalie Simonová, Eva Mitchel, Petr Sunega, Iva Štohanzlová » « Technická redaktorka: Jana Slezáková »
« Adresa: SOCIOweb, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Jilská 1, 110 00 Praha 1, tel./fax: +420 222 221 662, e-mail: socioweb@soc.cas.cz » « ISSN 1214-1720 »
« © Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha »