

Univerzita Karlova v Praze

Filozofická fakulta

Katedra sociologie

Diplomová práce

Mgr. Eliška Zykmundová

Bytová situace mladých lidí v České republice

Housing Situation of Young People in the Czech Republic

Praha 2013

Vedoucí práce: PhDr. Jiří Vinopal, Ph.D

Na tomto místě bych ráda poděkovala především vedoucímu své diplomové práce PhDr. Jiřímu Vinopalovi, Ph.D za cenné rady, připomínky a čas, který mi věnoval. Dík patří také mé rodině a přátelům za trpělivost a poskytnutí příjemného pracovního prostředí.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně, že jsem řádně citovala všechny použité prameny a literaturu a že práce nebyla využita v rámci jiného vysokoškolského studia či k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne

.....

podpis

Bytová situace mladých lidí v České republice

Abstrakt

Předkládaná diplomová práce přispívá svým obsahem k diskuzi o sociální stratifikaci a nerovnostech ve společnosti. Cílem textu je posoudit bytovou situaci českých domácností s důrazem na věk osoby v čele domácnosti, a to z několika vzájemně se doplňujících pohledů. Bytové podmínky mladých domácností jsou popsány skrze koncept finanční a fyzické dostupnosti bydlení, tedy na základě objektivních údajů o jejich příjmové situaci a o cenách a kvalitě bydlení. Díky tomu lze identifikovat domácnosti, které mají přístup k adekvátnímu bydlení znesnadněn také kvůli svému sociálnímu původu či současné pozici ve společnosti. Zkoumány jsou i subjektivní názory respondentů na kvalitu bydlení a výši výdajů na bydlení. K naplnění těchto cílů jsou analyzována data z výběrového šetření *Životní podmínky* (EU-SILC) Českého statistického úřadu z let 2005–2011. Kromě časového hlediska je aplikován i regionální přístup, díky kterému je možné porovnat dostupnost bydlení pro jednotlivé domácnosti žijící v různých oblastech České republiky. Výsledky práce tak mohou posloužit například jako podklad pro tvůrce bytové politiky.

Klíčová slova: mladé domácnosti, dostupnost bydlení, subjektivní hodnocení bydlení, EU-SILC

Housing Situation of Young People in the Czech Republic

Abstract

The thesis contributes to a discussion of a social stratification and inequalities in society. The aim of the work is to review a housing situation of Czech households, with the emphasis on the age of the head of household, from several complementary perspectives. Housing conditions of young households are described by the concept of the financial and physical affordability of housing on the basis of objective data about their income situation and the cost and quality of housing. Therefore, we can identify households that have limited access to adequate housing e.g. because of their social background or current social position in the society. The paper also examines the subjective opinions of respondents on the quality and the financial burden of housing. To achieve these objectives, data from the Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) of the Czech Statistical Office are analyzed for the years 2005–2011. The analysis also contains the regional perspective, which is used to compare the housing affordability for households living in the different areas of the Czech Republic. Also for this reason results of the thesis could be useful as a basis for housing policy makers.

Keywords: young households, housing affordability, housing subjective evaluation, EU-SILC

OBSAH

1: Úvod: Vymezení tématu a struktura práce	7
2: Bytová situace mladých lidí v kontextu sociologie bydlení	10
3: Konceptualizace pojmu bydlení.....	14
3.1 Sledovaná populace	15
3.2 Bydlení	17
3.3 Typ a způsob bydlení	18
3.4 Dostupnost bydlení	20
3.4.1 Finanční dostupnost bydlení	20
3.4.2 Fyzická dostupnost bydlení	22
3.4.3 Regionální diferenciacie v dostupnosti bydlení.....	23
3.5 Bytová politika	23
4: Výzkumné otázky a hypotézy	27
5: Dostupnost dat a jejich kvalita	29
6: Metodika a metodologie	31
6.1 Indikátory finanční dostupnosti bydlení	33
6.2 Indikátory fyzické dostupnosti bydlení.....	37
6.3 Metody analýzy odlišností jednotlivých skupin	37
7: Empirická analýza situace bydlení.....	39
7.1 Popis sledované populace.....	39
7.2 Bytová situace domácností: úvod	43
7.3 Bytová situace domácností v České republice	44
7.3.1 Finanční dostupnost bydlení podle typu ekonomické aktivity	50
7.3.2 Finanční dostupnost bydlení podle typu domácnosti.....	54
7.3.3 Fyzická dostupnost bydlení	56
7.3.4 Shrnutí	57
7.4 Bytová situace domácností v regionech České republiky.....	60
7.4.1 Finanční dostupnost bydlení	60
7.4.2 Fyzická dostupnost bydlení	70
7.4.3 Shrnutí	71

8: Subjektivní hodnocení bydlení.....	74
8.1 Shrnutí.....	78
9.Závěr	80
Seznam literatury	84
Seznam tabulek.....	89
Seznam obrázků	90
Seznam zkratek	91
Příloha.....	92

Kapitola 1

Úvod: Vymezení tématu a struktura práce

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, které spoluutvářejí sociální identitu jedince. U mladých osob má uspokojení této potřeby zásadní vliv na rozhodování o založení rodiny i realizaci reprodukčních plánů. Zároveň je bydlení chápáno jako důležitý faktor pro poznání životní úrovně jedince, která bývá spojována také s obecnějším konceptem kvality života. K němu lze zařadit kromě uspokojení materiálních potřeb i pocit osobního bezpečí, svobody, sociální jistoty či možnost seberealizace. V širším pojetí se v rámci výzkumu kvality života zkoumá též společenské a politické uspořádání daného území, tedy například dodržování lidských práv nebo míra demokratičnosti a tolerance v zemi (viz Tuček, 2003). Pro příznivý populační, politický, sociální či ekonomický vývoj země bez růstu sociálních nerovností je tedy vhodné zajistit mimo jiné rovný přístup k adekvátnímu bydlení, a to zvyšováním finanční i fyzické dostupnosti bydlení a jeho kvality pro všechny sociální vrstvy společnosti bez ohledu na jejich příjem či další socioekonomické či demografické charakteristiky.

Cílem této diplomové práce je popsat odlišnosti v dostupnosti bydlení pro jednotlivé domácnosti České republiky podle věku osoby v čele domácnosti, a to se zaměřením na mladé rodiny. Práce tak primárně hledá odpověď na otázku, zda existuje vztah mezi věkem osoby v čele domácnosti a finanční a fyzickou dostupností bydlení.

Životní podmínky mladých domácností spolu s fyzickou a finanční dostupností bydlení jsou analyzovány mezi lety 2005 a 2011, a sice i v jednotlivých oblastech (tj. NUTS 2)¹ České republiky. Zmíněné časové období je zajímavé z několika důvodů. V této době se totiž například rozšířily možnosti financování vlastního bydlení pro širší vrstvy společnosti prostřednictvím využití výhodných hypoték a stavebního spoření, čehož mnozí využili pro stavbu či rekonstrukci vlastního domu zejména v zázemí města. Tím došlo k tzv. suburbanizaci, která se začala ve větší míře projevovat od

¹ Evropská klasifikace NUTS slouží k mezinárodní srovnatelnosti regionálních statistických informací na území Evropské unie, a to již od 70. let 20. století. V České republice byla tato klasifikace zavedena od roku 2000, nahradila tak předcházející *Číselník krajů a okresů*. Součástí evropské klasifikace NUTS se stala po vstupu ČR do EU v roce 2004. Zjednodušeně lze říci, že pod NUTS 1 najdeme území celé České republiky, NUTS 2 představuje území sdružených krajů, NUTS3 jsou kraje a NUTS 4 okresy (viz obr. 1 v příloze práce). Více informací ke klasifikaci NUTS je k dispozici na stránkách *Českého statistického úřadu* (www.czso.cz) pod odkazem *Klasifikace územních statistických jednotek (CZ-NUTS)*.

roku 2006 (viz Zykmondová, 2012). Podstatnou změnou v oblasti trhu bydlení pak také bylo provedení postupné deregulace nájemného² s termínem dokončení do konce roku 2010. Finanční a sociální situaci (zejména mladých) domácností ale výrazně ovlivnil i ekonomický a politický vývoj země, jehož důsledkem je také změna systému sociálních nerovností.

V české společnosti tak můžeme najít mimo jiné tzv. třídy bydlení³, pomocí nichž lze analyzovat přetrvávající sociální nerovnosti prohloubené procesem transformace české společnosti. Například Kostelecký (2005) vymezil sedm bytových tříd⁴ vzestupně řazených od podnájemníka až po majitele nájemního domu. S vyšší třídou podle něj roste i majetek a dostupnost preferovaného bydlení. Mobilita mezi těmito třídami je pak považována za společenský vzestup či sestup.

Práce tak svými závěry přispívá k aktuální diskuzi ohledně změny bytové politiky, kdy poukazuje na specifickou část obyvatel, která má horší podmínky v přístupu k bydlení. Přitom nevyřešená bytová situace osob mladé generace může vést k jejich sociálnímu, popř. ekonomickému vyloučení (například sociální izolaci, dlouhodobé nezaměstnanosti apod.) a tedy růstu sociálních nerovností ve společnosti. Výsledky práce jsou však využitelné také při rozhodování o podobě sociálního bydlení pro začínající domácnosti a ke zhodnocení kvality života a životních podmínek jedné ze sociálně ohrožených skupin obyvatel.

Text předkládané diplomové práce *Bytová situace mladých lidí v České republice* je členěn celkem do devíti kapitol. Nejprve jsou objasněna teoretická východiska práce spolu s uvedením základní literatury k tématu. Poté je přistoupeno k popisu výzkumných hypotéz, zdrojů dat a metodiky výpočtů jednotlivých vybraných ukazatelů. Sedmou kapitolu tvoří empirická část práce, která je rozdělena do dvou částí. První analyzuje bytovou situaci českých domácností, a to také podle typu ekonomické aktivity a složení domácnosti. Druhá část se pak zaměřuje na popis finanční a fyzické dostupnosti bydlení v regionech České republiky.

² Zákonem č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, který vešel v platnost 1. 1. 2007.

³ Ty jako první definovali Rex a Moore (1967), kteří zkoumali konflikty mezi etnickými skupinami, jež se lišily jak nerovným přístupem na trh práce, tak způsobem bydlení. Třídy pak vymezili podle přístupu k bydlení. Kritici jejich pojetí jim vytýkali, že neexistuje jednotný hodnotový systém, který by byl vázán na typ bydlení, a také proto nejsou tyto skupiny třídami, ale spíše „weberovskými stavby“ (Šafr, 2007).

⁴ V české společnosti lze podle Šafra (2007) pozorovat třídní vědomí těchto skupin obyvatel, které si jsou vědomi svých bytových zájmů. Z tohoto důvodu je možné vymezené skupiny obyvatel nazývat bytovými „třídami“.

Aby byl obrázek o bytových podmínkách kompletní, je nutné zmínit též subjektivní názory domácností na jejich bydlení a finanční zátěž tohoto bydlení. Spokojenost s bydlením domácností podle věku osoby v jejich čele je analyzována v osmé kapitole. V poslední kapitole textu je pak uvedeno shrnutí hlavních závěrů práce spolu s doporučením pro další výzkum bytové situace obyvatel České republiky.

Kapitola 2

Bytová situace mladých lidí v kontextu sociologie bydlení

Bydlení je oblastí sociální reality, se kterou má zkušenost téměř každý člen české společnosti a v níž lze objevit mnoho sociálních, ekonomických či kulturních rozdílů. Typ či charakter bydlení podkřývá sociální status jedince a jeho pozici ve společnosti. Z časového hlediska je navíc též jednou z nejstabilnějších činností osob. Také proto je bydlení objektem mnoha výzkumů a studií (viz níže).

Téma této práce lze zařadit k problematice sociologie bydlení. Sociologie bydlení se jako zvláštní sociologická disciplína ustanovila po 2. světové válce s cílem objevit „*sociálně kulturní dimenzi bydlení, jež doplní výzkum ekonomické a sociálně politické stránky bydlení.*“ (Musil, 2005: s. 208) Takovéto zaměření sociologického výzkumu má oproti jiným sociologickým specializacím několik specifíků. Sociologie bydlení úzce souvisí s makroekonomickými jevy (s trhem, vztahem nabídky a poptávky atd.), a tak je často zkoumána i z ekonomických pozic (viz např. Schwarz, 2001, Mikeszová a kol., 2010). Problematiku bydlení ale ovlivňuje také vývoj bytové či rodinné politiky jako součásti sociální politiky státu a ustanovení českého právního řádu v oblasti bydlení (viz např. Sunega, 2005, UN, 1998, Ettletová, Matějková, 2004, Rychtaříková, Akkermnar, 2003, Mrázik, 2007). V rámci výzkumu bydlení se často zkoumá též vztah mezi prostředím a chováním obyvatel, kteří ho využívají. Je tedy možné pohlédnout na téma bydlení též například prostřednictvím teorie Chicagské školy (viz např. Burgess, 1925).

Sociologie bydlení je tedy charakteristická svou multidisciplinaritou a komplexností s širokými možnostmi zkoumání. Proto není snadné vymezit jednotlivé oblasti výzkumu. Například Musil (2005) vyčlenil pět hlavních oblastí sociologie bydlení:

- výzkum bytových systémů zahrnující jednotlivé bytové politiky
- výzkum vztahů mezi sociální stratifikací společnosti a bydlením
- výzkum vztahů mezi demografickým vývojem a bydlením
- výzkum vztahů mezi lokálním společenstvím (zejména sousedstvím) a bydlením
- sociologie architektury.

Téma této diplomové práce lze přiřadit k prvním třem okruhům Musilovy typologie sociologie bydlení. Zkoumání dostupnosti bydlení pro mladé domácnosti totiž tematicky spadá jak k výzkumu demografické skladby obyvatel v souvislosti s bydlením, tak k oblasti bytové politiky⁵, která se snaží zajistit rovný přístup k adekvátnímu bydlení pro všechny členy společnosti bez ohledu na jejich věk, sociální postavení či příjem. Práce poodhaluje také komplexní vztah mezi sociální stratifikací české společnosti a nerovnostmi v přístupu k bydlení, které jsou jedny ze zdrojů sociálních nerovností⁶ ve společnosti (viz Kostecký, 2005).

První výzkumy bydlení v souvislosti se sociální stratifikací obyvatel se uskutečnily již ve 2. polovině 19. století. Mnohé sociální přehledy této doby (např. Engels, 1887, Booth, 1897) popisovaly zejména následky výrazné imigrace obyvatel do evropských velkoměst, která nastala spolu s rozvojem měst v důsledku procesů industrializace a urbanizace. Tyto studie zdůrazňovaly především nedostatek počtu bytů a domů pro různé vrstvy příchodících obyvatel. Vzniklá bytová nouze tak byla řešena výstavbou velkých nájemních domů⁷, jejichž výhodou byla zejména časová a finanční úspora, díky standardizaci jednotlivých nově postavených bytů. Ty však nemohly uspokojit rozdílné potřeby a preference různých domácností (Musil, 2005). Mnohé rodiny se tedy po zlepšení své materiální situace přestěhovaly za jiným typem bydlení, často za lepším životním prostředím do zázemí měst. Ze zdrojových oblastí, tj. z velkých bytových komplexů, poté často vznikaly sociálně homogenní zóny, v nichž žily/žijí nízkopříjmové či sociálně vyloučené domácnosti⁸ (tamtéž).

V Československu byla fyzická nedostupnost bydlení aktuálním problémem zejména v poválečném období, kdy bytový fond obsahoval hlavně polozbořené a nevyhovující budovy. Jak zmiňuje Lux (viz Lux, Kuda a kol., 2008), snahou bytové politiky v 50. letech 20. století bylo zejména zajistit odpovídající „...počet kvalitativně standardních bytů různé velikosti a různého právního užívání bytu tak, aby tento počet odpovídal potřebě domácností v oblasti bydlení v dané lokalitě.“ (tamtéž, s. 12). Závěry

⁵ Text se zabývá mimo jiné také hodnocením dopadů nástrojů bytové politiky, a proto ho lze přiřadit ke konceptu konvergence systémů bydlení. Jiným přístupem je koncept divergence, který vychází ze sociálně konstruktivistického pojetí bydlení, jež se zaměřuje zejména na analýzu institucí (Sládek, 2011).

⁶ Tedy nerovného přístupu k moci, prestiži a bohatství jednotlivých členů společnosti jako celku, který vyžaduje společenskou legitimizaci. Systém institucionalizovaných nerovností je pak označován za sociální stratifikaci (více např. viz Weber, 1968).

⁷ V Evropě například projekty kolektivního bydlení od architekta Le Corbusiera (viz Teige, 1931).

⁸ Dle R. K. Mertona (1948) však v těchto lokalitách nemusí nutně docházet ke zmíněné sociální segregaci osob a naopak se může prosazením tzv. ekologických mechanismů vyvinout sociálně smíšená a stabilní oblast.

československých sociologických výzkumů na téma bydlení se měly využívat zejména pro plánování tzv. řízené bytové výstavby. Bydlení bylo v Československu ale zkoumáno také z pozic strukturalismu či funkcionalismu 20. století. Sem lze zařadit podle Musila (2005) například K. Teigeho, který byty a způsob bydlení vnímal jako „*záznam a výraz společnosti*.“ (Musil, 2005: s. 216) V 60. a 70. letech pak byl v Československu rozvíjen výzkum vztahů mezi typem zástavby a chováním a postoji jejich obyvatel. Cílem těchto studií (např. Musil, 1971) bylo především zjistit, jak působí bydlení v různých typech domů na sociální strukturu, spokojenost a postoje jejich obyvatel⁹.

V současnosti směřuje výzkum bydlení kromě zkoumání a návrhu bytové politiky (např. Kostecký, 2005, Šilhánková a kol, 2006, Veselský, 2008) též k analýze dostupnosti bydlení pro všechny sociální vrstvy (viz např. Brambley, 1994, Hallet 1993, Freeman eds. 1997, Lux, Burdová 2000, Lux 2002, 2003) a k tématu spokojenosti s užívaným bydlením (viz Lux, 2005). Tyto oblasti ale nejsou v navržené typologii sociologie bydlení (viz Musil, 2005) jednoznačně zastoupeny. Také proto by bylo třeba modifikovat uvedené členění disciplíny, popř. rozšířit jeho jednotlivé body.

V rámci sociálně-vědních disciplín vzniklo též několik studií a výzkumů popisujících bydlení věkově specifických skupin obyvatel. Nejčastěji byla pozornost zaměřena na ohrožené domácnosti s nízkými příjmy a vyšším rizikem nezaměstnanosti – tedy na domácnosti seniorů nebo mladých osob začínajících svou dráhu bydlení (viz např. Nešporová, 2011). Často se zdůrazňuje stěžejní význam bydlení pro mladé, kdy pořízení bydlení představuje jednu ze základních podmínek založení rodiny a realizace reprodukčních plánů (viz např. Ettletová, Matějková, 2004).

K tématu vlivu bydlení na demografické chování obyvatel proběhlo v roce 2003 empirické šetření *Bydlení mladé generace* uskutečněné Výzkumným ústavem práce a sociálních věcí (VÚPSV) a agenturou Universitas, z něhož vznikl text *Rodinné chování a bytová situace mladé generace – souvislosti s partnerským, sňatkovým a natalitním chováním* (Ettletová, Matějková, 2004). Jak již název napovídá, jedná se o analýzu bytové situace osob ve věku do 35 let a jejího vlivu na demografické chování dotčených osob. Závěry výzkumu nám ukazují, že pokud mladé domácnosti neobývají samostatný byt, vstupují do manželství později. S tímto odkladem sňatečnosti souvisí i odsunutí rodičovství do doby, kdy budou mít dotázaní vyřešeno nejen bydlení

⁹ Na základě Zykmondová, 2012.

(s adekvátní velikostí bytu a jeho kvalitou), ale budou mít i dostatečné příjmy a stále zaměstnání. Bydlení mladých osob v souvislosti s osamostatňováním od rodičů a zakládáním rodin sledovali zejména demografové, kteří se zajímali především o časování této změny, o důvody odstěhování a typ bydlení, ve kterém mladí v současnosti žijí (např. Lesthaeghe, Surkyn, 2002, Sobotka, Toulemon, 2008). Samostatné bydlení mladé generace bývá zkoumáno také z pozic sledování jejich bytových či životních drah (Nešporová, 2011, Vajdová, Čermák, Sunega, 2002).

Spokojenost mladých osob se svým bydlením pak lze zjistit na základě dat výzkumu *Postoje k bydlení 2001*¹⁰. Osoby ve věku do 35 let jsou se svým bydlením podle tohoto šetření méně spokojeni než zbytek dospělé populace (Lux, 2005), což ovlivňuje i jejich partnerské či natalitní chování (viz výše).

Jiným článkem k tématu je text J. Dupala *Bytová situace a přístupy mladých lidí k získání bytu na lokální úrovni* (2005) týkající se analýzy bytové situace mladých lidí do 35 let žijících v Pardubicích a jejich postojů k bydlení. Z výsledků lze zmínit například skutečnost, že mladí obyvatelé Pardubic preferují zejména vlastnické bydlení v rodinných domech (z 55 %), zájem o vlastnictví bytu je nižší (18 %). Text též upozorňuje na existenci *Registru bydlení mladé generace*¹¹, který od roku 1999 shromažďuje různé informace o mladých novomanželech¹², tj. údaje o nově založené domácnosti (věk, povolání, vzdělání, bydliště novomanželů), současném bydlení včetně druhu bytu, o příjmové situaci manželů, nákladech na bydlení či o preferencích typu bydlení.

Bydlení mladých osob bylo tedy sledováno zejména v souvislosti s jejich rodinným chováním, věkem odchodu od rodičů nebo spokojeností s bydlením. Bytové situaci mladých lidí se zaměřením na dostupnost bydlení v souvislosti s jejich finančními či pracovními podmínkami nebylo zatím v ČR věnováno tolik prostoru. Tato práce je navíc jedinečná tím, že analyzuje bytovou situaci mladých domácností v delším časovém období. Na výsledcích práce tak lze pozorovat vliv změn ekonomických poměrů v zemi či účinek deregulace nájemného na dostupnost bydlení.

¹⁰ Výzkum *Postoje k bydlení 2001* byl uskutečněn na základě kvótního výběru, přičemž výběrový soubor obsahoval více než 3 500 osob starších 18 let.

¹¹ Registr spravuje společnost ÚRS PRAHA, a.s. (viz <http://www.urspraha.cz>).

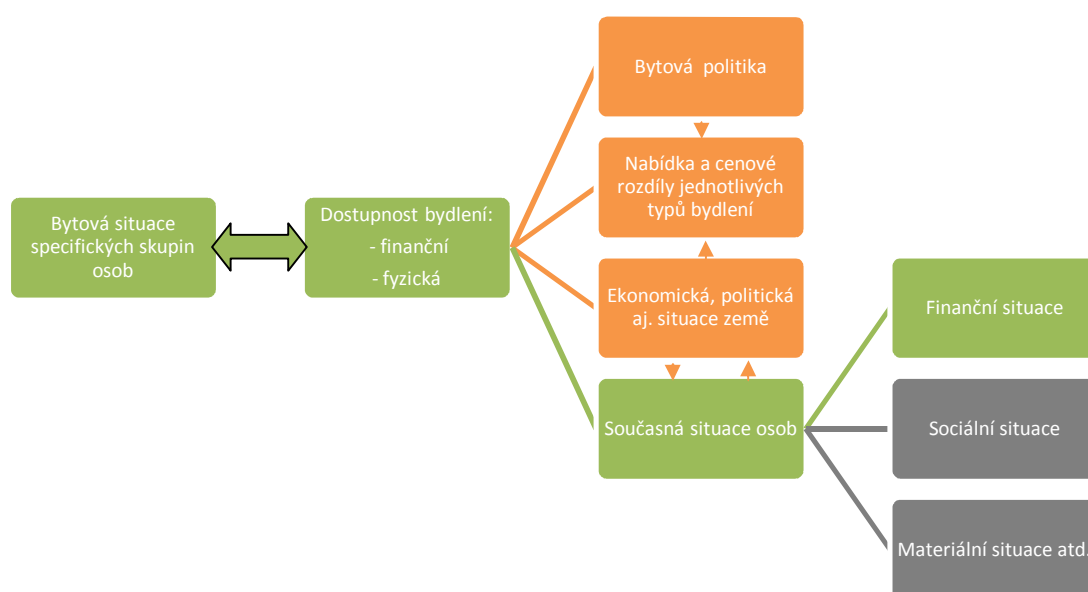
¹² Dotazníky jsou předávány snoubencům matričním úřadem. Registr tedy neobsahuje údaje o osobách žijících v nesezdaném soužití. V textu chybí také podstatná informace o návratnosti vyplněných dotazníků.

Kapitola 3

Konceptualizace pojmu bydlení

Pokud chceme více teoreticky rozebrat pojem bydlení ve smyslu bytové situace či podmínek jednotlivých domácností, je třeba se zaměřit i na další úzce související oblasti zkoumání, jako je typ bydlení, dostupnost bydlení nebo bytová politika. Konceptů nebo vlivů přímo či nepřímo ovlivňujících bydlení je ale samozřejmě daleko více. Cílem této práce však není popsat a analyzovat celou oblast bydlení. Účelem práce je totiž zaměřit se zejména na hlavní činitele bezprostředně působící na bytovou situaci mladých domácností, což je v první řadě finanční a fyzická dostupnost bydlení. Tu pak bezprostředně ovlivňuje zejména státní bytová politika a finanční, sociální či materiální situace sledovaných osob. Pro tuto práci klíčové oblasti zkoumání a jejich vztahy jsou znázorněny na následujícím obrázku.

Obr. 1 Vymezení zkoumané oblasti bydlení



Pozn. Zelenou barvou jsou znázorněny základní oblasti, jejichž vzájemné působení je v této práci primárně zkoumáno a ověřováno. Oranžovou barvou jsou označeny sekundární pojmy, jejichž vliv na dostupnost bydlení je též alespoň částečně prozkoumán. Šedivou barvou jsou vyznačeny koncepty, které sice na dostupnost bydlení také působí, jejich vliv ale není kvůli rozsahu práce dále prozkoumán.

Vzájemné vztahy (např. mezi současnou situací osob a nabídkou a cenovými rozdíly jednotlivých typů bydlení nebo mezi ekonomickou a jinou situací země a bytovou politikou) nejsou kvůli neúměrnému snížení přehlednosti obrázku vyznačeny.

Z široké oblasti bydlení jsou v této diplomové práci zkoumány pouze bytové podmínky věkově specifických skupin osob (tj. mladých domácností v porovnání s ostatními domácnostmi), a to prostřednictvím poznání finanční a fyzické dostupnosti bydlení. Vztah bytové situace mladých lidí a dostupnosti bydlení je zde tedy primární a obousměrný¹³. Dostupnost bydlení je ovlivňována například bytovou politikou, jejímž hlavním cílem je zajistit finanční a fyzickou dostupnost bydlení pro všechny vrstvy společnosti. Bytová politika tak mimo jiné reguluje či dereguluje ceny nájmu, služeb či energií nebo bytovou výstavbu, čímž přímo působí na výši nákladů na bydlení a jeho finanční a fyzickou dostupnost. Míra dostupnosti bydlení je ovlivňována také nabídkou a cenovými rozdíly určitého typu bydlení v dané lokalitě. Jinak je finančně i fyzicky dostupné bydlení v bytových či rodinných domech, jiná je i dostupnost nájemního a vlastnického bydlení, kterou ovlivňuje též státní podpora určitého typu bydlení (uplatňovaná skrze bytovou politiku země). Na dostupnost bydlení samozřejmě působí i současná politická, ekonomická či jiná situace země. V posledních letech to byla především ekonomická krize, která od roku 2009 zapříčinila zpomalení růstu příjmů českých domácností a zhoršení jejich finanční situace, jež má významný vliv na možnost dovolit si přiměřené bydlení. Dostupnost bydlení je též ovlivňována materiálními a sociálními podmínkami osob – tedy i tím, zda domácnost vlastní určité statky či jestli je sociálně vyloučena z rovného přístupu k bydlení. Přestože poslední dva faktory (materiální a sociální situace osob) významně predikují bytové podmínky jednotlivých osob, nebudou v této práci z důvodu omezeného rozsahu více rozebírány. Větší pozornost jim je však třeba věnovat v dalším výzkumu bytové situace mladých lidí.

3.1 Sledovaná populace

Jak již bylo několikrát zmíněno, objektem výzkumu jsou mladé domácnosti. Ty jsou určeny věkem jejich přednosty (tj. osoby v čele domácnosti), který ještě neoslavil 36. narozeniny. Takto definované „mladé“ osoby (tedy do 35 let včetně) najdeme i v jiných studiích zabývajících se bydlením (např. v Ettlerová, Matějková, 2004, Dupal 2005, Lux, 2005, Nešporová, 2011).

¹³ Koncept finanční a fyzické dostupnosti bydlení se stal nástrojem evaluace bytové situace obyvatel v mnoha výzkumech v různých evropských zemích (viz Lux, Kuda, a kol. 2008).

Použití věkové hranice 35 let je výhodné z několika důvodů – tyto osoby už dokončily své vzdělávání a vstoupily na pracovní trh, čímž se jim rozšířily možnosti financování svého bydlení. Mohou začít uskutečňovat své představy v „bytové kariéře“¹⁴, a odstranit tak překážky ve vstupu do manželství či v realizaci svých reprodukčních plánů. Mladá generace totiž uspokojení své bytové situace vidí jako jednu z nutných podmínek pro uskutečnění rodinného života (viz Ettlerová, Matějková, 2004). Mnohé studie (např. Sobotka, Toulemon, 2008) pak prokázaly skutečnost, že v průběhu 20. století se zvyšoval věk, ve kterém se mladá generace stěhuje od svých rodičů. Na toto časování mají pak vliv například bytové podmínky a socioekonomický status rodiny, vzdělání či náboženské vyznání jednotlivých osob i trh práce. Ve věku 35 let již ale většina osob bydlí v samostatných domácnostech, tedy odděleně od rodičů. Podle dat výběrového šetření *Generations and Gender Survey* (GGS) z roku 2005 žilo bez rodičů 85,2 % dotázaných ve věku 30–34 let. Zajímavé je, že ve věkové skupině 20–34 let žijí samostatně častěji ženy (71 %) než muži (62 %). Dotázání se ale bez ohledu na pohlaví poprvé odstěhovali od svých rodičů nejčastěji do svých 25. narozenin (Nešporová, 2011).

Rozhodnutí osamostatnit se ovlivňuje zejména představa lepších bytových podmínek, současná finanční situace a existence partnerství. Mezi hlavní motivační faktory stěhování od rodičů mladí lidé řadí i zlepšení sexuálního života a možnost dělat si, co chtějí. Hlavní nevýhodu vidí naopak ve vysoké finanční zátěži samostatného bydlení (tamtéž). Mladí lidé tak žijí v domácnostech spíše s nižšími příjmy, které dosud nemají žádné úspory. Navíc jsou kvůli nedostatečným zkušenostem a krátké době pracovní praxe častěji ohroženi nezaměstnaností. Také proto bývají při změně své situace vlivem poklesu příjmů, ztráty zaměstnání či narozením potomka mnohdy ohroženi tzv. příjmovou chudobou (více viz ČSÚ 2012a).

¹⁴ Představy o ideálním bydlení se totiž s věkem proměňují. Zatímco pouze 41 % osob (na základě dat z výzkumu *Postoje k bydlení 2001*) ve věku do 24 let ztotožňuje svou představu ideálního bydlení se svým současným bydlením, mezi lidmi nad 65 let je tento podíl dvojnásobný. Bydlet ve vlastním je snem pro 86 % osob bez ohledu na věk, a to zejména ve vlastním rodinném domě (71 %). Nájemní bydlení upřednostňují spíše mladší dotázaní do 24 let (Vajdová, Čermák, Sunega, 2002).

3.2 Bydlení

Každý člověk má právo na přiměřené bydlení, které je vnímáno jako základní existenční potřeba (viz například *Všeobecná deklarace lidských práv*, UN, 1948). Způsob a úroveň bydlení má také vliv na formování osobnosti člověka, seberealizaci a uspokojování potřeb, jak biologických (fyziologické, reprodukční potřeby), tak sociálních (pocit bezpečí a jistoty) a kulturních (potřeba uznání a úcty). Obývat prostor k bydlení (byt/dům) tedy k naplnění pojmu bydlení nestačí, i když je jeho materiální podmínkou. Adekvátní bydlení by totiž mělo splňovat několik funkcí. Jako primární se uvádí ochrana před nepříznivými vlivy okolí (viz např. Rosenbergová 2007, Baková a kol. 1997, Schutzová, 1997). Mělo by tedy poskytovat bezpečí a ochranu například před nepříznivým počasím, kriminálními jevy apod. Zároveň by to však mělo být místo pro odpočinek, rodinný život, jídlo i hygienu. Baková a kol. (1997) nazývají všechny tyto vlastnosti bydlení bio-sociální funkcí bydlení a odlišují je tak od socio-ekonomické a socio-kulturní funkce. Mezi socio-ekonomické úlohy pak řadí mj. navazování vztahů mezi sousedy a pracovní aktivity v okolí, k socio-kulturním podle ní patří zájmové, rekreační a kulturní aktivity. Jinými slovy můžeme říci, že v prostředí, kde lidé bydlí, se dotýční zároveň také formují, rozvíjí a především socializují. K bydlení se často váže též pocit domova, který spoluvytváří sociální identitu jedince.

Bydlení lze též považovat za jeden z faktorů životní úrovně, kdy dobrá adresa či vysoká kvalita bydlení spoluutváří sociální pozici jedince ve společnosti a stimuluje sociální a ekonomický rozvoj nejen jednotlivých členů, ale i celé společnosti. Výdaje na novou bytovou výstavbu, rekonstrukce či regenerace panelových sídlišť tvoří totiž podstatnou část státních investic, zároveň jsou ale i zdrojem příjmů a nových pracovních příležitostí.

Bydlení lze vymezit také právně. Tzv. právo na bydlení jako jedno z lidských práv bylo zavedeno spolu s *Listinou základních práv a svobod* Organizace spojených národů (zkr. UN, z angl. United Nations) v roce 1948. Ta pak v jednom ze svých dokumentů s názvem *Fact Sheet No. 21, The Human Right to Adequate Housing* (UN, 1994) definovala aspekty přiměřeného bydlení. Každý má tak právo na jistotu vlastnictví, na finančně dostupné bydlení s případným příspěvkem státu, adekvátní kvalitu bydlení neohrožující zdraví, dostupnost infrastruktury a služeb či přístup k přírodním zdrojům. Neméně důležité je ale také právo na podporu dostupnosti zaměstnání, zdravotnictví, škol a na vhodné prostředí v souladu s kulturní identitou

jedince. Právo na přiměřenou životní úroveň, pod níž spadá i obývání adekvátního bytu, pak bylo zavedeno prostřednictvím vyhlášky podporující *Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech*, k němuž se Česká republika přihlásila v roce 1994 (více v Mrázik, 2007).

3.3 Typ a způsob bydlení

Mluvíme-li o typu či způsobu bydlení, jako první nás napadne rozlišení na bydlení v bytových a rodinných domech. Tuto diferenciaci bychom mohli nazvat architektonicko-urbanistickou. Další členění je možné podle tzv. právního způsobu užívání bytu, kdy rozlišujeme dva základní typy bydlení – nájemní a vlastnické. Nájemní bydlení pak lze členit podle vlastníka bytu, kterým může být například obec, stát či soukromá fyzická nebo právnická osoba. Zastoupení všech těchto typů nájemního bydlení však v průběhu 20. století neustále klesalo kvůli preferenci vlastnického bydlení, a to jak z politických, tak z ekonomických důvodů.

Regulacemi nájmu, daňovou podporou vlastnického bydlení či nadměrnou ochranou nájemníků došlo totiž podle Schwarze (2001) k deformaci trhu s bydlením, jehož hlavním znakem je nedostatečná flexibilita a nízká migrace osob za prací. Přitom nájemní bydlení má podle něj mnoho výhod především pro domácnosti s nižšími příjmy – nevyžaduje vstupní kapitál, umožňuje okamžitou reakci jednotlivců na změny v jejich životním cyklu (například ztráta práce, vznik či rozpad rodiny, nabídka výhodnější pracovní pozice mimo bydliště) a omezuje zásahy státu do trhu s bydlením.

V České republice existovaly do roku 2010 dvě úrovně cen nájemného – nízké regulované a vysoké tržní. Tím došlo podle Swarze (tamtéž) ke snížení kvality bytového fondu a efektivity jeho využití. Nízké regulované nájemné totiž nemohly pokrýt výdaje na údržbu domu, navíc poptávka po nich vyvolávala dojem nedostupnosti nájemního bydlení a umožnila rozvoj korupce a černého trhu s byty. Aby bytový trh fungoval efektivně a byl založen na konkurenci a vztahu nabídky a poptávky (a umožnil tak výnosy z podnikání, které nebyly při regulovaném nájemném možné), je podle autora třeba, aby stát nijak nezasahoval a nereguloval trh s byty a aby výše nájemného byla odvozena od tržní ceny daného bydlení v jednotlivých regionech ČR (Swarz, 2001).

Jednostranná podpora vlastnického bydlení, kam spadá i masivní privatizace státních a obecních bytů, tedy deformuje bytový trh. Hodnocením jejích dopadů na různé sociálně ohrožené skupiny osob (mj. i na mladé domácnosti) se ve své studii

zabýval například Veselský (2008). Podle něj totiž obecní byty představují přirozený základ sociálního bydlení a rozšiřují možnosti pro tzv. startovní byty pro mladé či neúplné rodiny s nižším příjmem, kterým je za tržních podmínek znemožněno samostatné bydlení. Současná dynamika procesu privatizace je vyšší zejména ve středních a větších městech, kde mnohdy překročila únosnou míru a znemožnila takřka jediný přístup k sociálnímu bydlení. Autor ve svém textu dále uvádí zajímavé srovnání četností obecních bytů na celkovém bytovém fondu v ČR a v Evropě. Zatímco v prvním desetiletí 21. století tvořilo český bytový trh zhruba 8 % bytů ve vlastnictví obcí, v Evropě byl podíl obecních bytů více než 12%.

Preference vlastnického bydlení není ale dána jen regulacemi státu. Podle Kosteckého (2005) představuje tento typ bydlení dosažení vrcholu tzv. „kariéry bydlení“, což je také důvodem, proč jsou lidé žijící v bytech či domech v osobním vlastnictví se svým bydlením více spokojeni. Zároveň koupě bytu v nejisté ekonomické situaci evropských zemí představuje i výhodné uložení nastřádaného kapitálu a ve většině případů po zaplacení půjček a hypoték i nejlevnější variantu bydlení.

Četné odlišnosti najdeme mezi domácnostmi též v případě distribuce výhod (například ekonomických dotací), které vznikají vlivem státních intervencí. Nejrozšířenější českou ekonomickou dotací byla regulace nájemného a odprodej obecních bytů (tj. jejich privatizace) stávajícím nájemníkům za nižší netržní kupní ceny. Těchto výhod však mohly podle Luxe a Sunegy (2003) využít jen domácnosti s vyššími příjmy, které tak byly při privatizaci výrazně zvýhodněny. Také proto se v různých výzkumech či studiích (např. Lux, Kuda a kol., 2008) zkoumají tyto tzv. privilegované domácnosti odděleně od ostatních domácností bez přístupu k jakýmkoliv výhodám, tj. od neprivilegovaných. Příkladem neprivilegovaných domácností jsou osoby žijící v bytech s tržním nájemným. Vlivem deregulace nájemného a kvůli končícímu odprodeji městských bytů však vzniká bytový trh bez přítomnosti „levného“ bydlení, tedy bez přítomnosti privilegovaných domácností¹⁵.

Způsob bydlení obyvatel zejména velkých měst ovlivnily mj. také urbanizační procesy, především proces urbanizace a suburbanizace. V současnosti se projevují v ČR spíše suburbanizační tendence. Musil (2002) tento proces definuje jako migraci osob z městských center do nových čtvrtí rodinných domů na okrajích měst. Tím se pak mění struktura obyvatel či fyzický vzhled jak v oblastech emigrace, tak i imigrace.

¹⁵ Na základě semestrální práce autorky.

Příchozí obyvatelé se totiž přizpůsobují novým podmínkám, zároveň však svým dosavadním životním stylem působí i na oblast svého nového bydliště a tím ho „poměšťují“, vzniká zde pak odlišné sociální a fyzické prostředí (viz nepřímá suburbanizace, Ouředníček, 2002).

3.4 Dostupnost bydlení

Bytové podmínky mladých lidí jsou v této práci zkoumány skrze dostupnost bydlení, proto je důležité jasně definovat finanční i fyzický přístup k jejímu zkoumání. Koncept finanční a fyzické dostupnosti bydlení přibližuje mnoho odborných publikací (např. Brambley, 1994, 1991, Hallet 1993, Freeman eds. 1997).

3.4.1 Finanční dostupnost bydlení

Zjednodušeně můžeme říci, že finanční dostupnost bydlení je stav, kdy ceny bytů, domů či výše nájmů korespondují s finanční situací obyvatel daného území. Tato dostupnost je pak ovlivňována například příjmy obyvatel, úrokovou mírou, trhem práce (tj. mírou zaměstnanosti i nezaměstnanosti), fyzickou dostupností bytů (tj. nabídkou), konkurencí na trhu s nemovitostmi či různými státními dotacemi (Blatná, 2009). Finanční nedostupnost bydlení se pak řadí mezi primární faktory sociálního vyloučení (viz Brambley, 1994), která může vést k segregaci těchto osob do oblastí levného bydlení a ke vzniku ghett.

Téma finanční dostupnosti bydlení se v současnosti otevřelo zejména kvůli sledování dopadů ekonomické krize na finanční či sociální situaci jednotlivých skupin osob. Jednotlivé výzkumy zkoumají jak materiální a bytové podmínky domácností v době krize, tak různé nástroje státu k podpoře těchto sociálním vyloučením ohrožených skupin osob. Odborníci ze *Sociologického ústavu AV ČR* (např. viz Mikeszová a kol., 2010) spojují případnou finanční nedostupnost bydlení s postavením jednotlivců na trhu práce, tedy i s růstem nezaměstnanosti v důsledku ekonomické krize. Nejvyšší riziko finanční nedostupnosti bydlení nastalo podle nich u osob, u kterých reálně hrozí ztráta zaměstnání, tj. u jednotlivců spíše s nižší kvalifikací, u mladých absolventů bez praxe či osob v předdůchodovém věku. Z hlediska regionální diferenciacie pak jsou v ČR ohroženi obyvatelé krajů s dlouhodobou nezaměstnaností, tedy Ústeckého a Moravskoslezského kraje. Vzhledem k typu bydlení jsou v době

neočekávané ekonomické nestability státu v nejistotě vlastníci s hypotékou bez finančních rezerv, které tvoří zejména mladé rodiny s dětmi, jež mají nižší příjmy i úspory. V případě ztráty zaměstnání je proto u těchto typů domácnosti finanční nedostupnost bydlení nejpálčivější. Tuto hypotézu potvrdil i výzkum mezi poskytovateli hypoték. Průměrný věk dlužníka s dlouhodobějšími problémy se splátkami byl v roce 2009 34 let (tamtéž). Z tohoto důvodu se předkládaná diplomová práce zabývá vývojem bytových podmínek právě mladých domácností, jejichž situaci ztížila jak ekonomické krize, tak dokončení deregulace nájmu. Také proto mohou být tyto domácnosti nejvíce ohroženy nedostupností samostatného bydlení.

Někteří výzkumníci podílející se na zmíněné studii (Mikeszová a kol., 2010) nabízejí možnosti řešení vzniklé nepříznivé finanční situace. Uvádějí, že bytová politika by měla pružně reagovat na problémy a flexibilně zavádět jednotlivá opatření sociální pomoci, která však mají mít univerzální a dočasný charakter. V době ekonomické krize by tak měly být zavedeny dočasné půjčky na splátky hypoték ve formě překlenovacího bezúročného úvěru. Důležitá je také podpora migrace za prací, která řeší jak problém nezaměstnanosti v daném regionu, tak tamější finanční či fyzickou nedostupnost bydlení. Dále je také vhodné zajistit dostatečný počet nájemních bytů, protože výdaje na nájemní bydlení jsou ve většině regionů ČR stále nižší než výdaje na splátku hypotéky vlastního bydlení pro stejný byt. To však neznamená, že by se měly za krizových podmínek stavět nové sociální byty. Nabídka těchto bytů by totiž převýšila poptávku a jejich cena by se neúměrně snížila.

S finanční dostupností bydlení úzce souvisí *výše nákladů na bydlení*. Ty zaujímají ve výdajích domácností významné místo – podle *Statistiky rodinných účtů* (ČSÚ, 2012b) náklady na bydlení, vodu, energie a paliva tvořily v roce 2011 22,3 % všech spotřebních vydání českých domácností (v roce 2006 to bylo 20,7 %) ¹⁶, což řadí náklady na bydlení v těchto vydáních na první místo před výdaje na potraviny a nealkoholické nápoje (19,1 %), dopravu (10,9 %) či rekreaci a kulturu (9,8 %). Navíc tyto náklady v absolutních hodnotách stále rostou. V roce 2011 vydávaly domácnosti na bydlení více než 26,3 tisíc Kč na osobu a rok (oproti roku 2006, kdy byly tyto výdaje o více než 6 tisíc Kč nižší). Z této částky tvořily největší podíl výdaje na elektrické a tepelné energie, plyn a paliva. Podstatnou část nákladů na bydlení zaujímají též výdaje na nájemné, údržbu a opravy bytu a vodu a služby.

¹⁶ Dalších 6,2 % vydávaly domácnosti na zařízení a vybavení bytu. Tato hodnota je v čase stabilní, v roce 2006 byla 6,9 %.

Nejvyšší náklady za bydlení pak vydávaly v absolutních číslech domácnosti důchodců (29, 2 % všech nákladů). Pro srovnání domácnosti zaměstnanců (20,3 % nákladů), samostatně činných (19,6 % nákladů) a nezaměstnaných (30,4 % nákladů) vydávaly za bydlení, vodu, energie a paliva zhruba stejné částky.

Z oblastí NUTS 2 pak najdeme nejvyšší výdaje na bydlení v Praze (téměř 36 tisíc Kč) a Moravskoslezsku (27,3 tisíc Kč), nejnižší pak ve středních Čechách a na střední Moravě (u obou kolem 23 tisíc Kč). Více údajů, včetně informací o vybavenosti bytu předměty dlouhodobé spotřeby, je možné najít v publikacích ČSÚ¹⁷.

3.4.2 Fyzická dostupnost bydlení

Byty mohou být pro některé skupiny osob nedostupné i z jiných (než finančních) důvodů. Pod fyzickou (ne)dostupností bytů se obecně rozumí zejména kvalita bytového fondu a případná sociální segregace osob, pro které je přiměřená kvalita bydlení z různých důvodů (finančních, sociálních, politických atd.) nedostupná. MacLennan a Williams (1990) definovali fyzickou dostupnost bydlení jako „*zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích třetí strany (vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro uživatele.*“ (tamtéž, s. 9) Na základě této definice se pak například zkoumá finanční zatížení různých typů domácností náklady na kvalitativně odpovídající bydlení, přičemž se sleduje podíl domácností ohrožených nepřiměřenými výdaji na bydlení vzhledem k jejich příjmům. Jak je tedy vidět, koncept fyzické a finanční dostupnosti bydlení je velice úzce provázený a jedno významně ovlivňuje druhé.

Jednotlivé výzkumy (v českých podmínkách např. Lux, Burdová 2000, Lux 2002, 2003) tak přibližují a popisují oba typy dostupnosti bydlení, a to pro různé typy domácností. Odlišnosti se totiž projevují například podle ekonomické aktivity a oboru zaměstnání osoby v čele domácnosti nebo podle velikosti a složení domácnosti.

¹⁷ Publikace Statistiky rodinných účtů jsou k dispozici i v elektronické podobě na <http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/p/3001-12>.

3.4.3 Regionální diferenciaci v dostupnosti bydlení

Ve fyzické dostupnosti bytů, v cenách bytů nebo v dostupnosti vlastnického bydlení existují v České republice také významné regionální rozdíly, které se navíc vlivem změn cen nájemného budou neustále zvyšovat. Stále více osob totiž bude kvůli své ekonomické situaci sociálně vyloučeno v přístupu k vlastnickému bydlení a tím ohroženo nedostupností bydlení (viz např. Sunega, 2005).

V jednotlivých regionech jsou často sledovány mimo jiné též důsledky vývoje dostupnosti bydlení a jejich vliv na počet a strukturu ohrožených domácností či na demografické chování osob, jako je porodnost či migrace jednotlivců za prací (např. Kuda, Lux, 2010).

3.5 Bytová politika

Vývoj dostupnosti bydlení ovlivňuje samozřejmě též ekonomická, sociální a politická situace země. Zejména bytová politika má přímý vliv na výši nákladů na bydlení (například deregulací cen energií, služeb a v posledních letech i nájmu) a na míru přístupu k pořízení nového bydlení pro různé vrstvy společnosti. Cílem této diplomové práce není popis a analýza všech podnětů, které ovlivňují bytovou situaci mladých lidí. Také proto zde chybí popis historického vývoje podmínek působících na bydlení českých domácností či analýza nástrojů bytové politiky. Státní subvence však ovlivňují bydlení domácností natolik významně, že je nutné pro úplnost uvést v této souvislosti alespoň několik poznámek.

Bytová politika je státní politika v oblasti bydlení, jejímž hlavním cílem je zajistit adekvátní a finančně dostupné bydlení pro všechny členy společnosti prostřednictvím různých nástrojů, primárně pomocí tzv. státních intervencí. Ty mají odstranit nedostatky bytového trhu (například nerovnost nabídky a poptávky), jehož správný vývoj je důležitý také pro ekonomický růst země.

Bytový trh v minulosti ovlivnilo například plánování a uskutečnění komplexní bytové výstavby takřka ve všech větších československých městech, po roce 1989 v souvislosti s transformací a modernizací společnosti privatizace, četné restituce, liberalizace mezd i cen či snazší dostupnost stavebních materiálů¹⁸.

¹⁸ Na základě semestrální práce autorky.

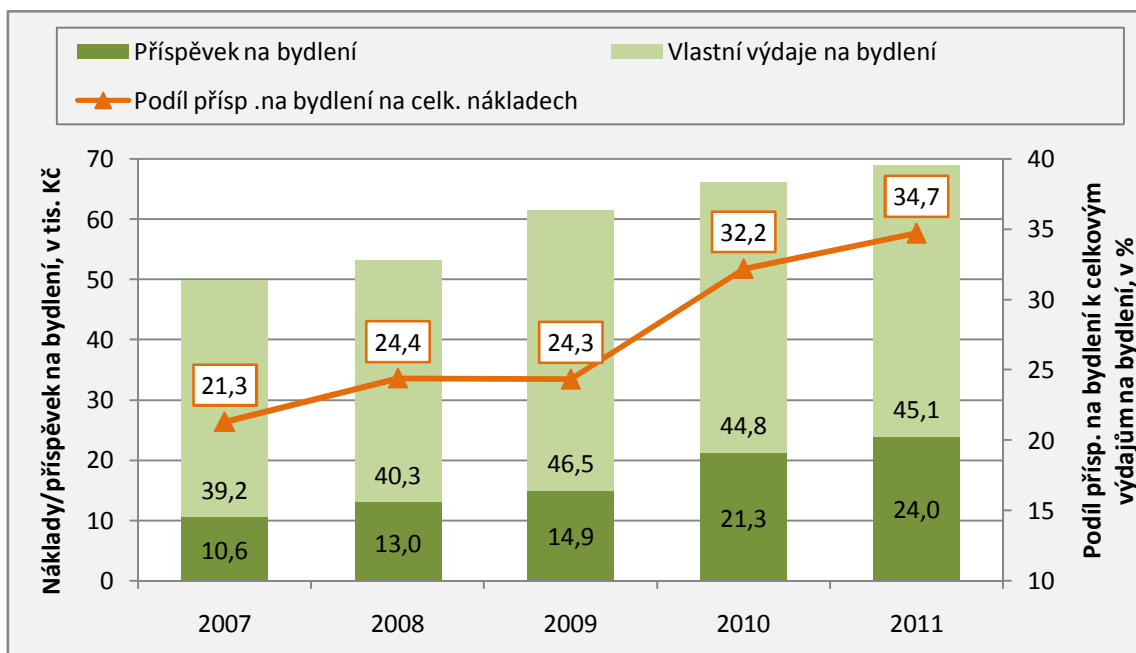
Jednotlivé záměry koncepce bytové politiky (například rozvoj bytové výstavby, kvalita bytového fondu, podpora sociálního bydlení atd.) jsou uskutečňovány skrze její různorodé nástroje. Mezi ně patří například cenové a právní regulace, které ovlivňují jak finanční (například výše nájemného), tak fyzickou (například výstavba bytů a jejich přidělování) dostupnost bydlení. Dále sem můžeme řadit podporu obcí jako aktivních členů na bytovém trhu (k zajištění dostupnosti nájemního bydlení pro nízkopříjmové domácnosti) a poskytování a šíření informací tak, aby byly dostupné široké veřejnosti a usnadnily tak rozvoj trhu s byty a zvýšily jeho flexibilitu (Poláková, 2006). Důležitým nástrojem bytové politiky jsou i různé dotace ve formě podpory jak strany nabídky, tj. investorů, tak poptávky, tj. spotřebitelů – uživatelů bytu. Z konkrétních opatření lze jmenovat na straně poptávky podporu jednotlivým domácnostem – například příspěvek na bydlení. Ten se vyplácí domácnostem v tíživé finanční situaci, kdy se přihlíží nejen k jejich příjmu, ale i ke složení domácnosti, typu bydlení a výši nákladů na bydlení, a to v souvislosti s životním minimem pro danou domácnost.

Příspěvek na bydlení je vyplácen stále menšímu počtu domácností. V roce 2011 ho obdrželo 118 tisíc domácností, tedy 3 % ze všech společně hospodařících skupin osob. Přitom v roce 2005 byl podíl domácností pobírajících příspěvek téměř dvojnásobný¹⁹. Průměrná výše tohoto příspěvku se od roku 2005 stále zvyšuje, což je dáno také neustále rostoucími náklady na bydlení²⁰. Roste tedy i částka, kterou musí domácnosti s nárokem na tento příspěvek zaplatit ze svého rozpočtu. Příspěvek na bydlení v roce 2011 pak pokryl těmito domácnostem více než třetinu celkových výdajů na bydlení (viz obr. 2).

¹⁹ Příspěvek na bydlení v ČR nečerpají všechny domácnosti, které na něj mají nárok, což lze vysvětlit zejména nedostatečnou informovaností obyvatel. Navíc je třeba zmínit, že příspěvek na bydlení se v současnosti nevyplácí domácnostem žijícím v podnájmech.

²⁰ Domácnosti, které měly nárok na příspěvek na bydlení, mají v průměru o 6 tisíc vyšší náklady na bydlení než ty, co příspěvek nepobírají. To je způsobeno zejména jiným právním užíváním daného bytu. Domácnosti s nižším příjmem a vyššími náklady na bydlení totiž častěji bydlí v nájemních bytech (viz ČSÚ, 2012a).

Obr. 2 Vývoj vyplacených příspěvků na bydlení (v Kč) a jejich podíl na celkových výdajích na bydlení, ČR, 2005–2011



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Dalším nástrojem tzv. poptávkové strategie bytové politiky jsou daňové úlevy, tj. snížení základu daně o úroky z úvěrů, hypoték, stavebního spoření či půjček na bydlení. Na straně nabídky, tedy pro různé investory, jsou k dispozici programy na podporu výstavby bytů, v nichž náklady na bydlení budou únosné i pro obyvatele s nižšími příjmy. Podpora může být přímá, jako je poskytnutí úvěrů či dotací, nebo nepřímá formou státních příspěvků ke stavebnímu spoření (Šilhánková, 2006). Mezi takové programy pro rozvoj bydlení patří například podpora regenerace panelových sídlišť a výstavby nových bytů (například pro určité skupiny osob s nízkými příjmy, byty „na půl cesty“, „startovní“ byty pro mladé atd.) a infrastruktury (viz Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012, www.mmr.cz).

Stávající česká bytová politika podporuje zejména vlastnické bydlení. Vlastníci bytů či domů si mohou odpočítat úroky z hypotéky od základu daně, jejichž strop je téměř nejvyšší z celé Evropské unie (EU), mohou také pobírat příspěvek na bydlení. V ČR je v porovnání s ostatními zeměmi OECD²¹ též nízká daň z nemovitosti, navíc stát přispívá na vysoké prémie ke stavebnímu spoření. Všechna tato opatření prohlubují příjmovou diferenciaci obyvatel ČR. Vlastníky, pro které jsou dostupné vyjmenované výhody, jsou totiž v ČR spíše vysokopříjmové domácnosti (Sunega, 2011). Podle

²¹ Spolu se Slovenskem a Mexikem nejnížší ze všech zemí OECD.

Sunegy (tamtéž) by však měla být bytová politika neutrální, zvláště také proto, že v zemích s vyšším podílem nájemního bydlení nebyly důsledky ekonomické krize tak vysoké jako v zemích s jednostrannou podporou vlastnického bydlení. Autor (Sunega, 2011) nabízí jiná opatření bytové politiky, která by působila univerzálně – například zrušení odpočtu úroků ze základu daně, zavedení nového určení daně z nemovitosti, a to podle ceny domu, podporu příjmově slabších domácností (slevy na nájemném a dani z nemovitosti při nízkém příjmu a nemožnosti zapojit se do pracovního procesu) a sociálního bydlení za využití stávajícího bytového fondu či změnu metodiky příspěvku na bydlení s přihlédnutím k regionálním rozdílům a skutečným nákladům na bydlení (nájem, energie atd.).

Česká bytová politika obsahuje i několik opatření, která mají za cíl zlepšit bydlení mladých rodin. Patří mezi ně zvýhodnění hypoték pro mladé lidi do 35 let včetně formou úrokové dotace, která má pro ně zvýšit dostupnost vlastnického bydlení. Tato dotace je poskytnuta pouze na byty/domy postavené před více než dvěma lety osobám, jež nevlastní žádnou jinou nemovitost. Dotace je však závislá na výši úrokové sazby u hypotéčních úvěrů, klesne-li pod 5 %, podpora je nulová. Jinými nástroji pro mladé domácnosti jsou úvěry s nízkým úrokem určené k pořízení bytu/domu v novostavbě nebo úvěr na pořízení bytu či jeho modernizaci poskytnutý manželům či rodiči s dítětem (více viz MMR, 2012). Přestože v koncepci bytové politiky existují tyto nástroje určené k podpoře mladých rodin, pořízení vlastního bydlení zůstává pro většinu z nich stále nedostupné.

Kapitola 4

Výzkumné otázky a hypotézy

Základní výzkumnou otázkou definovanou v úvodu předkládané práce je to, zda existuje vztah mezi věkem osoby v čele domácnosti a finanční a fyzickou dostupností bydlení. Finanční a následně i bytovou situaci osob může kromě věku ovlivňovat ale také to, zda sledované osoby pracují, nebo jestli mají děti či už jsou v důchodu. Práce tak též hledá odpověď na otázku, zda je dostupnost bydlení jednotlivých věkově specifických domácností ovlivněna též jejich převažující ekonomickou aktivitou či typem domácnosti.

Dostupnost bydlení je v práci sledována mezi roky 2005 a 2011, tedy v období, které je třeba sledovat z mnoha důvodů. V této době se totiž rozšířily možnosti financovat své vlastní bydlení pomocí hypoték a úvěrů na bydlení. Také díky této skutečnosti se zrychlil tzv. proces suburbanizace, tj. stěhování osob z velkých měst do jejich zázemí za zdravějším životním prostředím a do rodinných domů, které představují pro většinu osob ideální typ bydlení. Tím se též zvýšila bytová výstavba, která má vliv na fyzickou dostupnost bydlení. Od roku 2007 pak započala deregulace nájemného, tj. vyrovnání cen nájemního bydlení ve všech typech domů. Tato deregulace tedy přímo působila na zvyšování nákladů na bydlení, což by se mělo projevit také v analýze finanční dostupnosti bydlení, a to zejména nájemního bydlení. Závěr sledovaného období pak ovlivnila též nepříznivá ekonomická situace země, která byla jednou z příčin zastavení růstu příjmů. Jak konkrétně se promítla deregulace nájemného či ekonomická krize do dostupnosti bydlení? Měly zmíněné faktory větší vliv na míru dostupnosti nájemního bydlení? Existují statisticky významné rozdíly podle věku osoby v čele domácnosti?

V České republice najdeme ale také poměrně významnou regionální diferenciaci domácností, jak podle výše jejich příjmů, tak i podle úrovně cen bydlení (viz ČSÚ, 2012a). Je tedy rozdílná i finanční a fyzická dostupnost bydlení?

Na základě těchto otázek si můžeme stanovit několik základních vstupních hypotéz, které jsou v práci ověřeny prostřednictvím detailní statistické analýzy dostupných dat.

Výzkumné hypotézy

H1: Bytová situace jednotlivých domácností se liší podle věku přednosty domácnosti.

H2: Dostupnost bydlení pro oba věkově specifické typy domácností je ovlivněna ekonomickou aktivitou jejich členů a složením domácnosti.

H3: Dostupnost jednotlivých typů bydlení se liší podle věku osoby v čele domácnosti.

H4: Deregulace nájemného a ekonomická krize negativně ovlivnily finanční dostupnost (zejména nájemního) bydlení, a to především pro mladé domácnosti.

H5: Existují statisticky významné regionální odlišnosti ve vztahu bytových podmínek domácností a věku osoby v jejich čele.

Kapitola 5

Dostupnost dat a jejich kvalita

Data k analýze finanční a fyzické dostupnosti bydlení mladých domácností a jejich životních podmínek v letech 2005–2011 pocházejí z výběrového šetření Českého statistického úřadu *Životní podmínky*, což je česká část evropského výzkumu s názvem EU-SILC (zkratka z angl. *European Union – Statistics on Income and Living Conditions*). Toto každoroční statistické zjišťování je pro Českou republiku závazné od jejího vstupu do Evropské unie v roce 2004. Tematicky pak navazuje na výběrové zjišťování o peněžních a naturálních příjmech hospodařících domácností, tj. na tzv. *Mikrocenzu*. První české zjišťování pod šetřením EU-SILC s mezinárodně srovnatelnou metodikou proběhlo v ČR na jaře roku 2005.

Cílem výběrového šetření *Životní podmínky* je získat reprezentativní údaje o úrovni a rozdělení příjmů v různých typech domácností, informace o charakteru, kvalitě a finanční nákladnosti bydlení a další data o pracovních, sociálních, materiálních a zdravotních podmínkách osob starších 16 let. Referenční období je pro většinu otázek období šetření, tj. jaro daného roku. Výjimku tvoří příjmy, které jsou zjišťovány za celý předchozí kalendářní rok. V šetření *Životní podmínky 2011* se proto sbíraly údaje o příjmech osob a domácností za rok 2010. Pro správnou interpretaci výsledků je také důležité zdůraznit, že výběrovou jednotkou nejsou jednotlivci, tak jako tomu bývá u většiny statistických zjišťování, ale byty, jejichž volba probíhá náhodným dvoustupňovým výběrem²². Jednotkami zjišťování, tedy jednotkami, za které se sbírají údaje, jsou pak hospodařící domácnosti obvykle bydlící ve vybraném bytě. Tyto domácnosti sdružují osoby, které spolu nejenom bydlí, ale také hospodaří.

V terénu se tedy využívají celkem čtyři typy dotazníků – za byt, domácnost, osoby starší 16 let a dotazník s tzv. modulovými otázkami, které se každý rok mění a doplňují obraz o celkových životních podmínkách českých domácností. Tématem tohoto doplňkového dotazníku tak byla například sociální participace osob, bydlení či materiální deprivace dětí. Do šetření v roce 2013 pak jsou zahrnuty otázky na životní pohodu osob, tj. na subjektivní vnímání jejich současné situace.

²² Na prvním stupni se v rámci každého kraje vybírá sčítací obvod, na druhém stupni pak v každém tomto obvodu 10 bytů.

Aby bylo možné srovnávat jednotlivé údaje v čase, využívá se v šetření tzv. rotační panel, kdy každá domácnost zůstává ve výběru po 4 roky. Každý rok se tedy čtvrtina zkoumaných domácností obmění. K dispozici je proto i longitudinální soubor dat o příjmech a životních podmínkách českých domácností.

Kvalita využitých dat je ovlivněna zejména tím, že se údaje získávají prostřednictvím výběrového šetření, které je zatíženo výběrovou i nevýběrovou chybou (viz např. Krejčí, 2008). Vzhledem k tomu, že účast na zjišťování je dobrovolná, problémem je především návratnost dotazníků. Podíl osob, které nebyly zastiženy nebo odmítly šetření, totiž může ovlivnit spolehlivost odhadů za celou populaci²³. Zastoupení vyšetřených domácností (tzv. response-rate) je u zjišťování *Životní podmínky* poměrně vysoké. V roce 2011 se nepodařilo vyšetřit necelých 15 % domácností, nejčastěji kvůli neochotě sdělovat osobní informace. Více detailů o tomto statistickém zjišťování a jeho metodice je k dispozici na internetových stránkách Českého statistického úřadu (www.czso.cz), konkrétně v sekci *Příjmy, výdaje a životní podmínky domácností*.

Informace o četnosti bytů a domů v jednotlivých oblastech NUTS 2 České republiky potřebné k výpočtu fyzické dostupnosti bydlení jsou získány z jiného zdroje dat, konkrétně ze *Sčítání lidu, domů a bytů* (ČSÚ 2012 c). Toto vyčerpávající statistické zjišťování organizované ČSÚ poskytuje nejúplnější údaje o domech, bytech, jednotlivcích i bydlení, které nelze zjistit z žádné jiné dostupné databáze. Již od roku 1869, kdy proběhlo první tzv. moderní sčítání lidu, jsou tak k dispozici podrobné informace nejen o obyvatelích, ale také údaje o všech domech a bytech v jednotlivých sčítacích obvodech, které jsou skladebné do vyšších územních jednotek – okresů, krajů, oblastí. Zatím poslední sčítání lidu, domů a bytů se v České republice uskutečnilo v roce 2011 s rozhodným okamžikem o půlnoci z 25. na 26. 3. 2011. Podrobné informace a agregovaná data jsou v tabulkách a grafech dostupná opět na stránkách Českého statistického úřadu (<http://www.czso.cz/sldb2011/>).

²³ Kvůli non-response je tak zkreslen základní datový soubor, a proto nelze k přepočtu dat na celou populaci využít jednoduchých post-stratifikačních metod. Z tohoto důvodu se u šetření *Životní podmínky* využívá tzv. iterační metody kalibrace vah, která snižuje diferenciaci mezi známými a přepočítanými údaji (více viz ČSÚ, 2012a).

Kapitola 6

Metodika a metodologie²⁴

V předkládané práci jsou mezi roky 2005 a 2011 sledovány hospodařící domácnosti tříděné podle věku osoby v čele, ekonomické aktivity a typu domácnosti. Osoba v čele domácnosti je ve většině českých domácnostních zjišťování²⁵ určena na základě několika pravidel. V úplných rodinách, v nichž najdeme manželský, popř. partnerský pár, je touto osobou vždy muž, a to bez ohledu na jeho příjem nebo ekonomickou aktivitu. U domácností, ve kterých žije buď pouze jeden rodič s dětmi, či více osob bez příbuzenského svazku, je v čele vždy ekonomicky aktivní osoba s nejvyšším příjmem.

Věkové rozložení osob v čele domácnosti není nutné sledovat v pětiletých věkových intervalech tak, jak tomu bývá zvykem např. v demografických studiích. Pro určení diferenciací „mladých“ domácností od ostatních postačí rozdělit datový soubor na dvě části, kde věková hranice mezi mladými a staršími domácnostmi je stanovena na věk 35 let²⁶ (viz teoretická část práce). Rozdělení pouze na dvě skupiny je užitečné také kvůli zachování dostatečné spolehlivosti dat. Další třídění by totiž značně snížilo četnost jednotlivých skupin a snížilo tak jejich vzájemnou srovnatelnost, obzvlášť v členění mladých domácností podle jejich typu, ekonomické aktivity či místa bydliště.

Podle typu ekonomické aktivity jsou pak domácnosti rozděleny na *nezaměstnané* domácnosti, v nichž je aspoň jedna osoba nezaměstnaná a ostatní jedinci jsou ekonomicky neaktivní, a *zaměstnané*, v nichž je alespoň jedna osoba ekonomicky aktivní a pracuje.

Z různých typů domácností pak jsou analyzovány *úplné rodiny s dětmi a bez dětí*, *neúplné rodiny s dětmi*²⁷ a *domácnosti jednotlivců*, které jsou dále rozděleny podle pohlaví jednotlivce, tedy na *domácnosti jednotlivců-mužů* a *domácnosti jednotlivců-žen*.

²⁴ Metodika indikátorů finanční a fyzické dostupnosti bydlení je z části přebrána z autorčiny semestrální práce.

²⁵ Viz např. metodika výběrových šetření Životní podmínky a Výběrového šetření pracovních sil ČSÚ – viz www.czso.cz.

²⁶ Mladé domácnosti jsou domácnosti, jejichž přednosta je ve věku do 35 let včetně.

²⁷ Úplné domácnosti s dětmi jsou domácnosti tvořené dětmi a dvojicí dospělých osob, které ale nemusí být podle evropské definice nutně partnery či rodiči dítěte (viz EUROSTAT, ec.europa.eu/eurostat). Samostatnou dvojici osob bez dětí nazýváme úplné domácnosti bez dětí. V neúplných domácnostech s dětmi pak žijí děti s jednou dospělou osobou. Podle této definice tak tedy nejsou analyzovány domácnosti s dalšími členy a neberou se v úvahu jakékoliv rodinné svazky. Tato definice je v práci využita pro svou

Bytová situace domácností je v této práci analyzována pomocí popisu tzv. finanční a fyzické dostupnosti bydlení, tedy dvou primárních faktorů nutných pro poznání bytových podmínek jednotlivých domácností. Fyzická dostupnost bydlení (tj. samotná přítomnost bytů určených k bydlení) a jeho kvalita vyjádřena například plochou bytu na jednu osobu domácnosti je základním kritériem pro možnost uspokojivě a přiměřeně (tj. k potřebám domácnosti) bydlet. To, jak a kde domácnost bydlí, je v případě dostatečného počtu bytových jednotek ovlivněno zejména cenami daného bydlení v porovnání s přijatými příjmy konkrétní domácnosti, zjednodušeně finanční dostupností bydlení. Ta je v této práci analyzována pomocí indikátorů míry zatížení domácností výdaji na bydlení (i podle typu právního užívání bytu) a reziduálního příjmu. Na to, jak je z finančního hlediska bydlení dostupné, je totiž nutné se podívat právě z perspektivy vydaných částek na bydlení a jejich podílu z celkového příjmu domácnosti.

Jelikož se výše nákladů na bydlení liší zejména tím, zda je daný byt či dům v osobním vlastnictví nebo v nájmu, je nutné popsat odlišnosti v zatížení domácností i podle tohoto právního užívání bytu, a to s cílem odhalit skupinu domácností, které jsou finanční nedostupností nejohroženější. Vlastnické bydlení pak bývá chápáno jako ideální, a proto je označováno za vrchol jakési kariéry bydlení. Tento typ bydlení ale není dostupný pro všechny stejně. Tato práce tak identifikuje skupinu obyvatel, které by trvalo pořídit si své vlastní bydlení nejdéle.

Životní podmínky domácností jsou pak ovlivněny také tím, kolik peněz jim zbude po zaplacení nutných výdajů na bydlení. Minimální částka, se kterou by měla domácnost vyjít, je částka životního minima. Pokud nemá domácnost k dispozici ani ji, je ohrožena nejen špatnou bytovou situací, ale též celkovým sociálním vyloučením. Právě pomocí analýzy reziduálního příjmu tak můžeme určit domácnosti, jejichž současná situace je nepřiměřená a značně riziková. Těm by pak měla být směřována zvláštní pomoc, aby nedocházelo k jejich další sociální izolaci.

jednoznačnost, srovnatelnost a využitelnost při hodnocení situace domácností vzhledem k příjmům, jelikož výsledky neovlivňují domácnosti s dalšími členy (např. babičkami či jinými rodinnými příslušníky), které mohou přispívat do rozpočtu a ovlivnit tak životní podmínky domácnosti.

6.1 Indikátory finanční dostupnosti bydlení

Finanční dostupnost bydlení se v mnoha výzkumech měří (např. v Hallet 1993, Freeman eds. 1997) pomocí indikátorů zohledňujících celkem tři přístupy k dané problematice. První přístup se nazývá *indikátorový* a posuzuje finanční dostupnost bydlení prostřednictvím míry zátěže domácností náklady na bydlení. Nejpoužívanějším ukazatelem tohoto konceptu je tzv. *míra zatížení domácnosti* (viz např. Lux, Kuda a kol., 2008, Lux, Burdová, 2000).

Míra zatížení domácností náklady na bydlení (MZ) je pro účely této diplomové práce definována jako:

$$MZ = \frac{\text{celkové měsíční náklady domácnosti na bydlení}}{\text{čisté měsíční peněžní příjmy celé domácnosti}}$$

Indikátor je vypočten pro hospodařící domácnosti za období mezi lety 2005 a 2011. Náklady na bydlení zde zahrnují nájemné²⁸ či poplatky do fondu oprav²⁹ a úhradu za služby (elektřinu, plyn, dálkové vytápění, vodu, paliva či náklady na běžnou údržbu domu/bytu). Ukazatel je vypočten také pro vybrané typy domácností. Domácnosti jsou sledovány zejména podle typu jejich ekonomické aktivity a podle věku osoby v čele domácnosti, přičemž stěžejní je porovnat situaci domácností s osobou v čele ve věku do 35 let s ostatními „staršími“ domácnostmi.

Pro hodnocení míry zatížení je nutné určit nějakou hranici, od které je hladina ukazatele již příliš vysoká a ohrožující situaci domácnosti. Lux (Lux, Kuda a kol., 2008) tuto mez nazývá *hranici únosnosti*. Překážkou podle něj ale je, že vysokou míru zatížení mohou mít též domácnosti s vyššími příjmy, které bydlí v nepřiměřeně drahém či luxusně vybaveném bytě či domě. Naopak tento výpočet nemusí podchytit hospodařící domácnosti s nižšími příjmy, jež žijí v neadekvátních podmínkách v malých bytech horší kategorie. Proto nestandardizovaný výpočet míry zatížení domácností náklady na bydlení nemusí vystihovat skutečnou zátěž domácnosti výdaji na bydlení. Lux (tamtéž) proto doporučuje používat tuto míru jen pro tzv. *přiměřené bydlení*, které je určeno standardní velikostí bytu pro daný typ domácnosti. Například pro jednotlivce jako

²⁸ Nájemné mohlo být do roku 2010 jak tržní, tak regulované. Od roku 2011 je většina částek nájemného tržní, přesto se v souboru dat objevují domácnosti se sníženou výší nájemného (např. při pronájmu bytu přátelům či jiným blízkým osobám neodpovídá výše nájmu tržním cenám). Tyto případy tak mohou ovlivňovat celkovou průměrnou výši nájemného.

²⁹ Do výdajů na vlastnické bydlení se nepočítá splátka hypotéky, která je brána jako jistá forma investice.

přiměřené bydlení autor stanovil byt se dvěma místnostmi se 38 m² a pro rodiny s více než dvěma dětmi byt s více než 88 m². Tato definice ale nemusí plně odpovídat rozměrům bytů v panelových domech a zohledňovat přání a subjektivní představy o vhodném bydlení jednotlivých domácností. V této práci tak není zmíněný koncept přiměřeného bydlení aplikován, a to kvůli snaze zohlednit představy a volbu jedinců, jak bydlet³⁰. Cílem textu je popsat skutečný současný stav zatížení domácností na základě získaných dat.

Hranice únosnosti je pak pro tuto práci určena 30 %, tedy stavem, kdy náklady na bydlení přesahují 30 % příjmů domácnosti. Tuto hranici nelze definovat jinak než normativně, protože každou metodu určenou k jejímu vymezení lze poměrně snadno vědecky zpochybnit (viz Lux, 2002). Nicméně 30% hranice je zde zvolena také proto, že se této hodnoty využívá například při konstrukci příspěvku na bydlení.

Jiným způsobem, jak měřit reálné zatížení domácností náklady na bydlení, je porovnat výdaje na bydlení po odečtení příspěvku na bydlení s tzv. disponibilním příjmem domácnosti. Ten zahrnuje veškeré čisté příjmy domácnosti, tedy i příjmy naturální po odečtení nutných výdajů, jako je výživné či daně z nemovitosti nebo další částky vyplacené jiné hospodařící domácnosti (například dětem). Takto vypočtené zatížení domácností výdaji na bydlení najdeme například v publikacích ČSÚ (viz ČSÚ, 2012a).

Druhý postoj k problematice finanční dostupnosti bydlení je tzv. *referenční přístup*, který porovnává nájemné z různých sektorů trhu, srovnává například výši nájemného v obecních bytech se soukromým nájemním bydlením v určitém regionu. Cílem je pak stanovit úroveň nájemného tak, aby byla finančně dostupná všem typům domácnosti bez ohledu na jejich příjem, tedy i těm finančně či sociálně nejohroženějším³¹. V této práci je referenční přístup využit ke srovnání nájemního a vlastnického bydlení, které nám osvětlí odlišnosti v zatížení sledovaných typů domácností náklady na vlastnické bydlení a nájemní bydlení. Diferenciace pak bude

³⁰ Každý přikládá svému bydlení jinou váhu. Pro osoby, které chápou úroveň svého bydlení jako symbol sociálního statusu, může finanční nedostupnost nadstandardního bydlení dle názoru autorky znamenat sociální vyloučení z určité sociální skupiny. To potvrzuje např. i Baudrillardova teorie konzumní společnosti (1998), která říká, že spotřebitel kupuje určité zboží (např. bydlení), aby uspokojil své potřeby a vyjádřil svou příslušnost k dané sociální skupině. Naopak osoby žijící v horších bytových podmínkách mohou vidět priority ve výdajích např. ve volnočasových aktivitách, na které vynakládají „nepřiměřené“ částky. Z tohoto důvodu je koncept „přiměřeného bydlení“ chápán příliš normativně a není v práci dále využit.

³¹ Mezi sociálně nejohroženější domácnosti patří neúplné rodiny s dětmi, nezaměstnaní či domácnosti osob pod 35 nebo nad 65 let (viz výsledky výběrového šetření *Životní podmínky*, více na www.czso.cz).

sledována i v jednotlivých oblastech České republiky. Zajímavé výsledky jistě přináší i srovnání v čase, na kterém je možné sledovat změny od roku 2009 zejména v důsledku ekonomické krize a dokončování procesu deregulace nájemného.

Více prostoru je věnováno analýze finanční dostupnosti *vlastnického* bydlení, které je chápáno jako cíl kariéry bydlení. Sledovat tak lze například podíl osob, které si z finančních důvodů nemohou opatřit byt či dům do osobního vlastnictví. Kostecký ve svém textu (2008) pak definoval ukazatel *price-to income ratio*³² (P/I), který vyjadřuje, kolikrát cena bydlení převyšuje celkový čistý roční příjem domácnosti.

Matematicky vyjádřeno jako:

$$P/I = \frac{\text{průměrná cena bytu}}{\text{průměrný čistý roční příjem domácnosti}}$$

Při interpretaci výsledků tohoto ukazatele je nutné si uvědomit, že výsledné hodnoty jsou pouze hypotetické, a to proto, že musíme předpokládat, že domácnosti nemají před pořízením vlastního bytu žádný další majetek. Do výpočtu tak tedy nezahrnujeme byty z dědictví, vlastní úspory, finanční výpomoc rodičů, stavební spoření apod.

Ukazatel P/I je v práci analyzován pro vybrané domácnosti pouze za období mezi roky 2007 a 2011. V letech 2005–2006 totiž nebyla do výběrového šetření *Životní podmínky* zahrnuta proměnná popisující cenu bytu/domu. Ceny bytu můžeme samozřejmě zjistit i z jiných zdrojů dat, pro ně však nejsou k dispozici další třídění údajů (typ domácnosti, věk osoby v čele domácnosti). Navíc odhad cen bydlení odráží také subjektivní názor respondentů na bydlení, v němž žijí. Proto je důležité vycházet z údajů za stejnou populaci jako pro ostatní sledované znaky, tj. z výběrového šetření *Životní podmínky*.

Třetí pohled na finanční dostupnost bydlení přináší tzv. *reziduální přístup*. Toto pojetí studuje tzv. *reziduální příjem domácnosti* (RZ), který má domácnost k dispozici po odečtení nákladů na bydlení (NB) a tzv. *životního minima* ($ŽM$) od celkového čistého měsíčního peněžního příjmu domácnosti ($MČPRIJ$), tj.:

$$RZ = MČPRIJ - (NB + ŽM)$$

³² V této práci je ukazatel nazýván mírou dostupnosti vlastnického bydlení.

Životní minimum je podle definice Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) „*minimálně společensky uznaná hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb.*“ (viz odkaz *Životní a existenční minimum* na stránkách www.mpsv.cz) Toto minimum se liší od tzv. existenčního minima, což je částka potřebná k přežití jednotlivců. Ani jedno z těchto minimálních částek nebere v potaz nutné náklady na bydlení. Podpora v oblasti bydlení je nezabezpečeným jedincům přístupná skrze tzv. příspěvek na bydlení, popř. doplatek na bydlení³³. Koncept životního minima doznal ve sledovaném období legislativních změn. Od 1. 1. 2007 je tato částka jednosložková – tedy pouze pro osoby. Způsob výpočtu ale zůstal zachován. Se zákonem určenou částkou životního minima se tak srovnávají čisté peněžní příjmy jednotlivce (popř. společně posuzovaných osob v domácnosti). Do těchto příjmů se však nezapočítává například příspěvek na bydlení, příjmy z prodeje nemovitostí, příspěvky při odstraňování následků živelných pohrom, stipendia atd. (viz www.mpsv.cz). Částky životního minima jsou zvyšovány nařízením vlády vždy k počátku daného kalendářního roku. Například v roce 2011 činilo životní minimum pro jednotlivce (po zvýšení nařízením vlády č. 409/2011 Sb.) 3 410 Kč měsíčně. Jednotlivé výše životního minima jsou uvedeny v tab. 1.

Tab. 1 Měsíční částky životního minima, v Kč, 2011

Osoba v domácnosti	Částka
Jednotlivec	3 410
1. osoba v domácnosti	3 410
2. a další osoba v domácnosti	2 830
Děti ve věku do 6 let	1 740
6 až 15 let	2 140
15 až 26 let	2 450

Zdroj: MPSV: <http://www.mpsv.cz/cs/11852>

³³ **Příspěvek na bydlení** slouží k podpoře domácností s nižšími příjmy, jejichž náklady na bydlení jsou vyšší než součin celkového čistého příjmu domácnosti a koeficientu 0,3 (v Praze 0,35). Tento součin však nesmí přesahovat tzv. normativní náklady na bydlení – např. pro domácnost jednotlivce nájem v Praze musí být menší než 7 489 Kč měsíčně. Další částky jsou uvedeny na stránkách www.portal.mpsv.cz. Příspěvek se pak rovná rozdílu zmíněného součinu a výše nákladů na bydlení (nejen nájmu, ale i poplatků za družstevní byt či byt v osobním vlastnictví, částky pro normativní náklady vlastníku jsou však nižší). Vývoj výše vyplaceného příspěvku je znázorněn na obr. 2 v teoretické části práce.

Doplatek na bydlení je pak vyplácen v takové výši, aby domácnosti po zaplacení nákladů na bydlení zbyla minimální částka na živobytí. Podmínkou je, aby domácnost splňovala požadavky pro příspěvek na živobytí (životní/existenční minimum). Více na Integrovaném portálu MPSV (portal.mpsv.cz).

V této diplomové práci je reziduální příjem analyzován opět nejen pro domácnosti členěné podle věku osoby v čele a různého typu domácnosti, ale i pro společně hospodařící a bydlící osoby rozdělené podle jejich ekonomické aktivity (nezaměstnané a zaměstnané) a místa bydliště (dle oblastí NUTS 2).

6.2 Indikátory fyzické dostupnosti bydlení

Cílem předkládané práce je kromě finanční dostupnosti bydlení analyzovat také jeho fyzickou dostupnost. Nejjednodušeji toho lze dosáhnout porovnáním počtu trvale obydlených bytů k počtu domácností (popř. osob) za dané období (ideálně za rok, v němž proběhlo sčítání lidu). Jelikož je ale problém s tím, že bytový fond zahrnuje i neobydlené byty, pro něž neznáme přesná čísla za každý rok, je tento ukazatel dosti nepřesný a bývá často nahrazen výpočtem průměrné plochy na osobu. Pro doplnění je tomu tak též v této práci, kde je uvedena průměrná plocha bytu v m², a to na jednu osobu domácnosti.

6.3 Metody analýzy odlišností jednotlivých skupin

K otestování statistické významnosti odlišností zkoumaných skupin domácností jsou v práci aplikovány různé postupy, podle typu využitých dat. Kromě nejjednoduššího parametrického T-testu, který testuje dvě střední hodnoty, je využit zejména tzv. *chi kvadrát test dobré shody*. Ten se používá k otestování nulové hypotézy, která ověřuje, zda má proměnná rozdělení určitého typu. Prostřednictvím kontingenční tabulky tak porovnáváme pozorované a očekávané četnosti. Rozdíly pak lze posoudit pomocí testovacího kritéria G a kritické hodnoty. Jestliže je testovací kritérium menší než kritická hodnota, pak nemůžeme danou nulovou hypotézu zamítnout. Předpokladem použití testu je pak to, že maximálně 20 % teoretických četností může být menší než 5 a žádná nesmí být menší než 1 (Skalská, 2009).

Jiným způsobem porovnání středních hodnot jednotlivých skupin domácností je *analýza rozptylu* (ANOVA). Ta zkoumá vztah mezi závislými (vysvětlovanými) kvantitativními proměnnými a nezávislými (vysvětlujícími) ukazateli, tzv. faktory. ANOVA využívá k otestování vlivu proměnných tzv. F-test, tedy testování shody dvou rozptylů. Důležitými podmínkami použití je nezávislost měření, normální rozdělení údajů uvnitř skupin a homogenita rozptylů. Testovacím kritériem je tedy kritérium F,

kteřé ověřuje hypotézu, zda se střední hodnoty ve skupinách liší více, než je jejich variabilita. Celková variabilita se pak dělí na vnitroskupinovou a meziskupinovou variabilitu. Jejich podíl je testovací kritérium F. Pokud celková variabilita měřená prostřednictvím F-statistiky je vyšší než kritická hodnota (z tabulek), zamítáme nulovou hypotézu o neexistenci rozdílu středních hodnot (Hebák, 2007). V této práci je pak využita tzv. jednorozměrná analýza rozptylu (one-way ANOVA), pomocí níž se analyzuje vliv jednoho faktoru na závislou proměnnou.

Pro odhalení vlivu jednotlivých složek ukazatele míry zatížení domácností náklady na bydlení na jeho celkovou výši je využito *mnohonásobné lineární regrese*. Tato metoda hledá hodnoty závislé proměnné z lineární kombinace hodnot více nezávislých proměnných. Cílem pak je popsat rozptyl závislé proměnné a určit vliv každé nezávislé proměnné na tento rozptyl prostřednictvím tzv. standardizovaných regresních koeficientů beta. Základními předpoklady pro použití této analýzy jsou například kardinální typ závislé proměnné, nekorelovanost nezávislých proměnných, normální rozložení dat, homogenita rozptylů jednotlivých proměnných či nepřítomnost odlehklých hodnot (Hendl, 2004).

Konečné ověření závislosti míry zatížení domácností náklady na bydlení na různých socio-demografických charakteristikách osoby v čele domácnosti, popř. na znacích domácností, je provedeno skrze *binární logistickou regresi*, kde závislá proměnná nabývá dvou hodnot (1-0, tj. ano-ne). Nezávislé proměnné pak mohou být libovolného typu. Výsledný poměr šancí (tzv. odds ratio, OR) výskytu dané proměnné k referenční skupině pak vyjadřuje, kolikrát častěji se daný jev vyskytuje v nějaké populaci oproti referenční kategorii.

K analýze dat je využito programů MS Excel a SAS 9.2, k tvorbě map pak programů ArcCatalog a ArcMap 10.

Kapitola 7

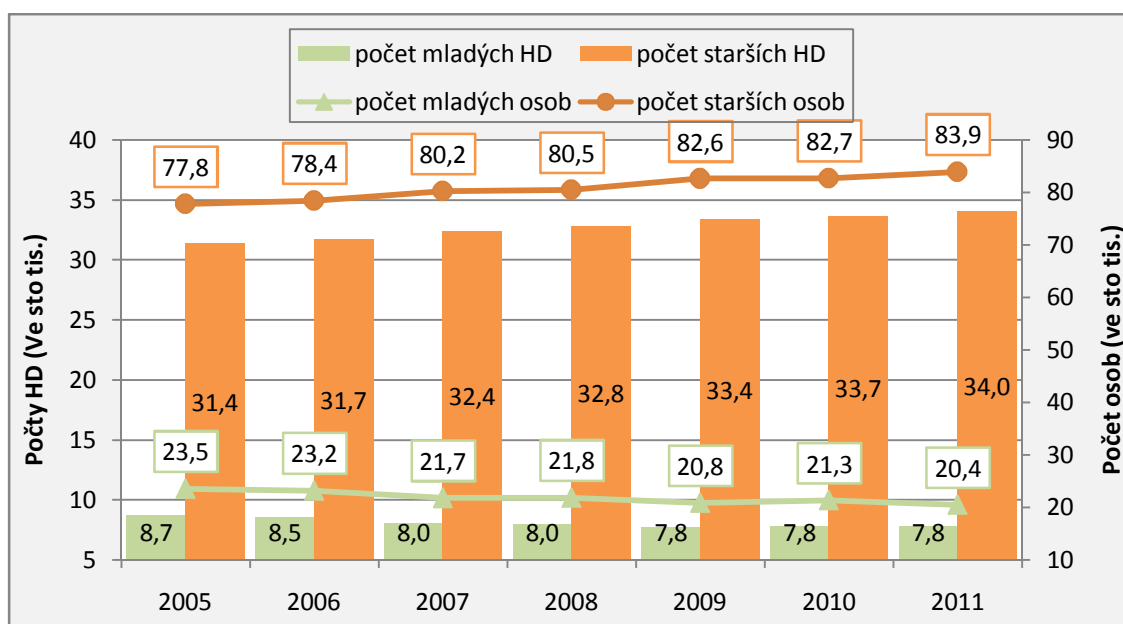
Empirická analýza situace bydlení

Dříve než lze přistoupit k popsáním výpočtům, je nutné definovat zvolenou cílovou populaci, tedy domácnosti, které jsou v textu sledovány. Celkem je analyzováno téměř 9 tisíc domácností, které se zúčastnily výběrového šetření *Životní podmínky*. Po přepočtení na celkovou populaci České republiky to odpovídá více než 4 milionům českých domácností a více než 10 milionům osob. Celkový počet domácností i osob se navíc po celé období zvyšoval, v základním souboru osob konkrétně ze 4 012 695 v roce 2005 na 4 180 620 domácností v roce 2011 a z 10,12 milionu osob v roce 2005 na 10,43 milionu jednotlivců v roce 2011.

7.1 Popis sledované populace

Cílem práce je popsat rozdíly v dostupnost bydlení u mladých a starších domácností. Sledovanou populaci tak tvoří hospodařící domácnosti, v nichž je osoba v čele domácnosti ve věku do 35 let včetně nebo starší. Jednotlivé počty takto definovaných domácností jsou znázorněny na následujícím obrázku.

Obr. 3 Počty hospodařících domácností (HD) a osob podle věku osoby v čele, ČR, 2005–2011, ve sto tisících



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Zatímco počet mladých domácností i osob ve sledovaném období klesá, četnost „starších“ naopak roste. Tento rozdíl se v čase navíc kontinuálně prohluboval³⁴. V současnosti tak v České republice najdeme čtyřikrát více domácností s osobou v čele starší 35 let než jejich mladších kolegů.

Odlišnosti charakteristik mladých a starších domácností

Diferenciace mladých a starších domácností je patrná i v třídění podle pohlaví, typu domácnosti, rodinného stavu, vzdělání či ekonomické aktivity. To lze předpokládat i kvůli struktuře osob ve věku nad 35 let, kterou silně ovlivňuje zastoupení domácností důchodců.

Muži nad ženami převládají po celé sledované období v čele všech domácností, tedy u mladých i u starších domácností. Podíl mužů a žen jako přednostů domácnosti se však měnil a lišil se i v závislosti na věku těchto osob (data viz tab. 1 v příloze práce). Podíl mladších mužů v čele domácnosti rostl až do roku 2008, od něhož jejich zastoupení opět klesalo až na hodnotu roku 2006. Analogicky podíl žen v čele mladých domácností klesal do roku 2008 a poté rostl na původní hodnotu. Vývoj v zastoupení mužů a žen v čele domácnosti byl však u starších domácností přesně opačný – podíl mužů klesal a zastoupení žen rostlo. Lokálního minima, popř. maxima, dosáhly tyto podíly také v roce 2008. Vysvětlení těchto trendů spočívá zejména v demografickém stárnutí české populace, kdy se vyššího věku dožívají ženy, které v důchodu žijí často samy, a tudíž zpravidla tvoří domácnosti jednotlivkyň žen. Naopak u mladých domácností žijí samy častěji osoby mužského pohlaví (přesné údaje viz obr. 2 v příloze práce).

Odlišnosti mezi mladými a staršími domácnostmi nastaly i u jiných *typů domácností*, zejména u domácností s dětmi a bez dětí. Zatímco u domácností se starší osobou v čele převažují typy domácností bez dětí, u mladších najdeme společně hospodařit především rodiny s dětmi. V případě úplných rodin byl tento podíl oproti starším hospodařícím domácnostem v roce 2011 více než dvojnásobný (viz data v obr. 3 v příloze práce). Tuto skutečnost lze nejsnáze interpretovat prostřednictvím proměny životních drah obyvatel České republiky. Stále většina osob ve věku do 35 let již založila rodinu a má děti. Pozdější věk je pak charakteristický odchodem dětí, kdy se z úplných rodin s dětmi stávají úplné rodiny bez dětí. U starších domácností je častější

³⁴ Podrobné údaje jsou pro zájemce dostupné u autorky práce (eliska.zykmundova@gmail.com).

také rozpad rodin a vznik nových typů domácností – například domácností jednotlivců, neúplných rodin, popř. úplných domácností s dalšími členy, kdy dochází k opětovnému spojení domácností rodičů a jejich dětí.

Zastoupení domácností podle věku a *rodinného stavu* (viz tab. 1 v příloze práce) poukazují na jiný trend demografického, potažmo sociálního chování české populace, který je spojený s teoriemi tzv. druhého demografického přechodu (viz např. Lesthaeghe, Surkyn, 2002, Van de Kaa, 1987) a přechodu moderní společnosti ke společnosti postmoderní (viz např. Inglehart, 1997, Lyotard, 1994) či tzv. společnosti pozdní modernity (viz např. Bauman, 2004, Giddens, 2003), tj. zvyšování podílu *nesezdaných soužití*. To je patrné zejména u mladé generace, u níž je podíl svobodných osob v čele domácnosti vyšší než osob žijících v manželství, a to i přesto, že v roce 2005 vdané/ženaté osoby převažovaly. Podíl osob v manželství se ve prospěch svobodných snižuje i u starších domácností, tento pokles je ale mnohem méně výrazný. Zastoupení rozvedených a ovdovělých osob pak souvisí s demografickým stárnutím, snižováním úmrtnosti mladých osob či růstem nesezdaných soužití, která se rozpadají bez nutnosti rozvodu. Nastává tak zvyšování podílu ovdovělých osob ve starším věku a snižování jejich zastoupení u mladších osob a pokles či stagnace rozvedených obyvatel ČR.

Odlišnosti najdeme i u rozložení domácností podle *vzdělání*. Zatímco přednostové starších domácností mají dokončeno nejčastěji střední vzdělání bez maturity, osoby v čele mladých domácností střední vzdělání s maturitou. Mladí přednostové domácností mají také častěji dokončeno vysokoškolské vzdělání. Obecně však lze říci, že se vzdělanost českých domácností v čase stále zvyšuje, a to bez ohledu na věk osob v čele domácností.

Jiným často využívaným třídícím znakem je *ekonomická aktivita* osob, popř. domácností (viz metodická část práce). Mladé domácnosti jsou častěji zaměstnané než starší společně hospodařící skupiny osob, tento rozdíl se navíc v čase spíše zvyšuje (viz obr. 4 v příloze práce). Tento fakt je dán zejména stárnutím populace, tj. vyšším podílem ekonomicky neaktivních osob u starších domácností. Míra nezaměstnanosti na tento fakt nemá v současnosti vliv, jelikož je v posledních letech pro oba typy domácností srovnatelná a v čase relativně stabilní.

Na základě těchto informací tak tedy můžeme říci, že pro mladé domácnosti je typické vyšší vzdělání a vyšší podíl zaměstnaných nesezdaných osob žijících v úplných domácnostech s dětmi, v jejichž čele je muž. V případě starších domácností roste

zastoupení žen jako přednostů domácností, a to zejména kvůli vyššímu podílu domácností samostatně žijících ovdovělých/rozvedených ekonomicky neaktivních žen. Významná část starších osob ale žije také v úplných domácnostech bez dětí, v nichž je osoba v čele často ženatý muž středního vzdělání bez maturitního vysvědčení.

Jelikož se tato práce zabývá *bytovou situací* domácností, je nutné také přiblížit, v jakých podmínkách bydlí jednotlivé domácnosti. V následující tab. 2 jsou uvedeny některé informace o bydlení, které nebudou v práci dále rozebírány.

Tab. 2 Bytová situace domácností, ČR, 2005 a 2011

Proměnná/Rok	Mladé HD		Starší HD	
	2005	2011	2005	2011
Rok nastěhování/změny právního užívání bytu/domu	1996	2002	1979	1986
Podíl HD v rodinných domech (v %)	25,8	23,6	36,6	36,0
Podíl HD v bytových domech (v %)	67,1	68,7	52,5	53,9
Podíl HD s bytem/domem v osobním vlastnictví	44,3	54,3	60,3	70,6
Podíl HD v družstevním bytě	12,1	11,0	14,3	10,2
Podíl HD s bytem/domem v nájmu	37,9	29,5	21,8	16,2
Podíl HD v městech nad 100 tis. obyv. (v %)	29,0	27,4	21,4	22,1

Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Údaje o *roku nastěhování* nejsou nijak překvapivé. Mladé domácnosti se nastěhovaly do svých bydlíšť později, což souvisí s pozdějším rokem vzniku domácnosti. Odlišný rok nastěhování z dat výběrového šetření *Životní podmínky 2011* oproti zjišťování v roce 2005 poukazuje na skutečnost, že doba bydlení ve stejném bytě se v čase nijak nezměnila.

Nejčastěji bydlí obyvatelé ČR v bytových domech, a to bez ohledu na věk. Zastoupení domácností v tomto *typu obydlí* se navíc stále zvyšuje. Diferenciace domácností podle typu zástavby nastala spíše v úrovni tohoto rozložení, kdy mladí častěji žijí v bytových domech než starší domácnosti a naopak starší bydlí častěji v rodinných domech než jejich mladší „kolegové“. Tomu odpovídá i zastoupení jednotlivých domácností podle *právního užívání bytu*, kdy mladší domácnosti žijí výrazně častěji v nájemním bydlení, zatímco starší domácnosti obývají spíše byty či domy v osobním vlastnictví. Mezi roky 2005 a 2011 však u obou typů sledovaných domácností došlo ke změně právního užívání bytu ve prospěch vlastnického bydlení, zejména díky rozšíření možností financovat vlastní bydlení prostřednictvím hypoték a stavebního spoření, tedy díky produktům, které byly od roku 2006 dostupné pro širší

vrstvy společnosti. Tato změna však neproběhla skokově, ale spíše kontinuálně s plynulým růstem. Výjimkou byla situace v roce 2008, kdy se kvůli ekonomické krizi zastavilo zvyšování podílu vlastnického bydlení. Naopak nejrychlejší meziroční nárůst nastal mezi roky 2010 a 2011, což lze vysvětlit jak relativním zlepšením podmínek domácností po ukončení ekonomické krize v kombinaci se snížením tržních cen bytů a domů, tak deregulací nájemného. Náklady na nájemní a vlastnické bydlení se totiž po zvýšení regulovaných nájmů na tržní téměř vyrovnaly, a proto mnoho domácností raději volí vlastnictví, ať z důvodu jistoty bydlení, či kvůli možnosti uspokojení svých preferencí. Snížení kupních cen bytů a domů pak jen zvyšuje pravděpodobnost uspokojení touhy po vlastním bydlení. Podíl domácností žijících v družstevních bytech je pak zhruba stejný a v čase relativně neměnný.

Oba typy domácností nejčastěji sídlí v *obcích s více než 100 tisíci obyvateli*. Zatímco se však mladé domácnosti z takto velkých měst spíše stěhují, starší do těchto lokalit naopak imigrují. Tento jev je způsoben zejména procesem suburbanizace, tj. emigrací mladých rodin za lepším životním prostředím do menších obcí v zázemí velkých měst. Na druhé straně se však starší lidé často po odchodu dětí stěhují do větších měst, kde je lepší infrastruktura a dostupnost služeb.

7.2 Bytová situace domácností: úvod

Bytová situace mladých domácností v porovnání se staršími domácnostmi je tedy popsána prostřednictvím indikátorů finanční a fyzické dostupnosti bydlení. Pro vyšší přehlednost textu je zachováno pořadí prezentovaných výsledků dle metodické kapitoly práce. Nejprve je tedy popsána finanční dostupnost bydlení pro mladé a starší domácnosti, také pro vybrané typy domácností. Konkrétně je vypočtena míra zatížení náklady na bydlení v letech 2005 až 2011. Takto můžeme určit, jak jsou jednotlivé domácnosti zatíženy výdaji na bydlení a jestli najdeme u mladých domácností v porovnání se staršími nějaké statisticky významné odlišnosti. Jelikož se mladé a starší domácnosti liší jak ekonomickou aktivitou svých členů, tak typem domácnosti i bydlení (nájemné vs. vlastnické bydlení), je třeba porovnat v těchto tříděních také míru zatížení náklady na bydlení. Jedině tak můžeme pochopit a interpretovat případné rozdíly v bytových podmínkách domácností podle stáří osoby v jejich čele.

Bytová situace bezprostředně ovlivňuje celkovou situaci domácností. Tedy to, jak je finančně domácnost zatížena náklady na bydlení ovlivňuje i výši jejího zbývajících příjmu potřebného k uspokojení dalších základních potřeb (jídlo, ošacení atd.). Také z tohoto důvodu jsou v práci analyzovány i příjmy domácností po odečtení nákladů na bydlení, které pokud klesnou pod částku životního minima, upozorňují na vysoké zatížení domácnosti výdaji na bydlení. Právě skupině obyvatel se záporným reziduálním příjmem by měla být směřována podpora například formou upraveného příspěvku na bydlení.

K dokreslení bytových podmínek je třeba také se zmínit o fyzické dostupnosti bydlení, tedy zda je počet dostupných bytových jednotek adekvátní a jestli je kvalita bytového fondu přiměřená potřebám jednotlivých domácností.

Jelikož nelze v regionálním členění zajistit uspokojivou spolehlivost dat v dalších tříděních kvůli jejich nedostatečné četnosti (například podle věku a zároveň typu domácnosti), jsou výsledky rozděleny do dvou částí. V první najdeme údaje o vývoji bytové situace mladých a starších osob v podrobnějším třídění za celou Českou republiku, v druhé jsou pak přiblíženy trendy v bydlení mladých obyvatel jednotlivých regionů ČR pomocí znázornění výsledků v mapách vytvořených prostřednictvím programu ArcGIS.

7.3 Bytová situace domácností v České republice

Abychom mohli správně interpretovat jednotlivé výsledky, musíme nejprve popsat vývoj příjmového rozložení domácností tříděných podle věku osoby v jejich čele. Jelikož ústřední téma práce je bydlení a jeho finanční dostupnost, je též nutné zmínit vývoj trendů v oblasti výše nákladů na bydlení.

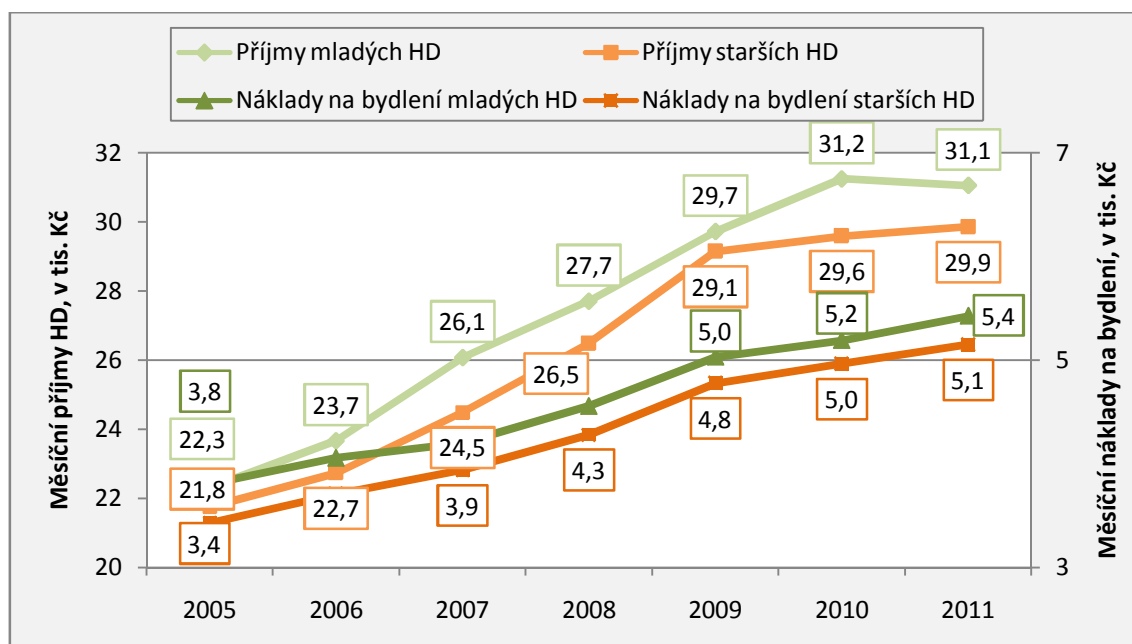
Jak je vidět z následujícího obr. 4, jak příjmy všech domácností, tak náklady na bydlení se bez ohledu na věk přednosty domácnosti od roku 2005 neustále zvyšovaly. Intenzita růstu se však měnila. Příjmy obou typů domácnosti rostly nejprve jen pozvolna, zrychlení příjmů pak nastalo mezi lety 2005 a 2008 (tj. v datech ze šetření let 2006 a 2009³⁵), kdy meziročně domácnostem přibývalo do rozpočtu více než 2 tisíce Kč měsíčně. V grafu je také dobře znát zpomalení růstu příjmů domácností v důsledku dopadů nepříznivé ekonomické situace země. V případě starších domácností průměrné

³⁵ Příjmy se v tomto zdroji dat zjišťují vždy za předcházející kalendářní rok, tj. z dat Životních podmínek 2011 zjistíme příjmovou situaci domácností v roce 2010.

čisté peněžní příjmy stagnují již od roku 2008 a zůstávají tak pod hranicí 30 tisíc Kč³⁶ měsíčně. Mladé domácnosti zaznamenaly důsledky nepříznivého ekonomického vývoje země až mezi lety 2009 a 2010, kdy se jejich příjmy dokonce o téměř 200 Kč měsíčně snížily na 30,1 tisíc Kč měsíčně. Příjmy mladých domácností jsou po celé období vyšší, a to zejména proto, že ke starším domácnostem řadíme také domácnosti důchodců, které mají nižší příjmy tvořené převážně starobním a popř. vdovským/vdoveckým důchodem.

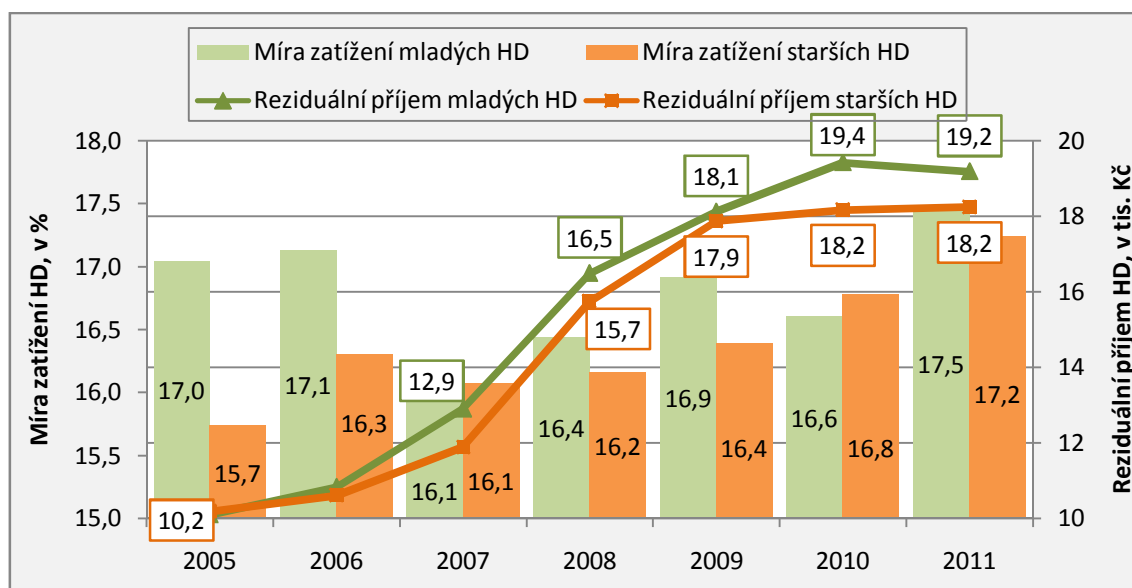
Mladé domácnosti mají ale kromě vyšších příjmů též vyšší náklady na bydlení, které se liší oproti starším průměrně o 300 Kč měsíčně. Tyto výdaje rostly se stále stejnou intenzitou, s výjimkou větších meziročních změn mezi lety 2007 a 2008 a zejména 2008 a 2009, mezi nimiž došlo ke zvýšení výdajů na bydlení, a to u obou typů domácností. Výraznější zvýšení svých nákladů na bydlení ale pocítily spíše starší domácnosti, které si buď nově pořídily vlastní bydlení a splácely hypotéku či dosud žily v bytech s regulovaným nájemným. Těm se náklady zvýšily v důsledku postupné deregulace nájemného, jejíž začátek připadl na leden roku 2007.

³⁶ Jedná se o čisté peněžní příjmy celé domácnosti, tedy všech ekonomicky aktivních členů. Je tedy nutné tyto příjmy nezaměňovat s průměrnou mzdou na osobu.

Obr. 4 Měsíční peněžní příjmy a náklady na bydlení, ČR, 2005–2011, v tis. Kč

Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Na základě těchto údajů je možné dopočíst míru zatížení domácností náklady na bydlení a po odečtení životního minima³⁷ i reziduální příjem domácností. Vývoj těchto ukazatelů je pro oba typy českých domácností znázorněn na obr. 5.

Obr. 5 Míra zatížení domácností náklady na bydlení (v %) a reziduální příjem domácností (v tis. Kč), ČR, 2005–2011

Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

³⁷ Částky životního minima pro jednotlivé domácnosti jsou uvedeny v metodické části práce.

Míra zatížení náklady na bydlení se podle věku lišila zejména v prvních dvou letech, kdy byla statisticky významně vyšší³⁸ u mladých domácností. V této době totiž ještě řada domácností žila v bytech s regulovaným nájemným³⁹, tedy v typu právního užívání bytu, ke kterému měly přístup spíše starší domácnosti. Při přibližně shodných příjmech tak vydávaly mladé domácnosti vyšší částky na bydlení, což výrazněji zatížilo jejich rozpočet. Od roku 2007 se však náklady na bydlení obou typů domácností k sobě přiblížily. Navíc příjmy mladších domácností rostly rychleji, což ve výsledku znamená, že od tohoto roku je míra zatížení pro oba typy společně hospodařících osob velmi podobná. Přesto je tento ukazatel stále pro mladé domácnosti statisticky významně vyšší⁴⁰. Výjimku tvoří jen rok 2010. Zatímco starší domácnosti pocítily zhoršení své situace (v důsledku stagnace příjmů od roku 2008 a neustálého zvyšování nákladů na bydlení) již v tomto roce, mladé domácnosti se musely výrazněji omezit až o rok později⁴¹.

Vývoj reziduálního příjmu, tedy příjmu domácností po odečtení nákladů na bydlení a životního minima, je analogický. V prvních dvou letech je tento příjem domácností téměř shodný. Spíše než vývoj příjmů či nákladů na bydlení je to dáno jiným způsobem výpočtu životního minima. Pro srovnání domácností jsou tedy důležitější další roky, v nichž křivka reziduálního příjmu kopíruje trendy ve změně čistých peněžních příjmů. Reziduální příjem je tak u starších domácností v posledních letech na stále stejné úrovni, u mladších domácností rostl do roku 2010 a v posledním roce šetření se snížil, což poukazuje na dočasné zhoršení situace mladých domácností.

Míra zatížení náklady na bydlení se statisticky významně liší (na hladině významnosti 0,01) také podle právního užívání bytu, tedy podle toho, zda domácnost hradí výdaje na nájemní či vlastnické bydlení. Náklady na vlastnické bydlení jsou po celé sledované období nižší⁴², tento rozdíl se navíc neustále prohlubuje vlivem deregulace nájemného. Zatímco se tedy v roce 2005 ceny za úhradu nájemního

³⁸ Na hladině významnosti 0,05.

³⁹ A zároveň nebyla ještě tolik rozšířena možnost pořízení hypotéky a stavebních úvěrů na bydlení.

⁴⁰ Rozdíl je statisticky významný na hladině významnosti 0,05.

⁴¹ Objektivně chápanou míru zatížení domácností náklady na bydlení lze vypočítat také jiným způsobem využívaným např. v ČSÚ. Porovnáme-li výdaje na bydlení po odečtení dávky příspěvku na bydlení s tzv. disponibilním příjmem domácnosti, zjistíme, že tento indikátor je pro mladé domácnosti v čase stabilní a pohybuje se kolem 22,5 %, což je o více než 5 procentních bodů více než u „klasicky“ počítaného ukazatele. Tato diference je způsobena zejména odlišnostmi v konstrukci příjmů, které jsou zde významně nižší. V tomto případě jsou totiž příjmy domácnosti upraveny o další nutné výdaje (výživné, peněžní transfery jiným domácnostem, daně z nemovitosti) či dodatečné příjmy (z pronájmu, od dalších domácností apod.).

⁴² Do výdajů na vlastnické bydlení se nepočítá splátka hypotéky, která je brána jako jistá forma investice. Náklady tak tvoří pouze příspěvek do fondu oprav a výdaje na služby (vodu, elektřinu, plyn atd.).

a vlastnického bydlení lišily o tisíce Kč⁴³, v roce 2011 to bylo již o 2,5 tis. Kč. Přitom ceny neustále rostou, průměrné celorepublikové náklady na nájemní byt činí v současnosti 7,3 tis. Kč měsíčně. Výdaje na nájemní bydlení se tedy od roku 2005 téměř zdvojnásobily. Růst nákladů na vlastnické bydlení je pozvolnější, mezi lety 2005 a 2011 se zvýšily zhruba o 50 %. Tomu odpovídá i porovnání míry zatížení nákladů na nájemní a vlastnické bydlení. Hodnoty ukazatele pro nájemní bydlení jsou pro všechny domácnosti vyšší (na hladině významnosti 0,05) a v čase dále rostou. V roce 2005 bylo zatížení nájemní o 25 % vyšší než výdaje na vlastnické bydlení, nyní je rozdíl více než 50%. Míry zatížení se podle věku přednosti domácnosti pak téměř neliší. Relativně vyšší zatížení ale můžeme najít u starších domácností⁴⁴, což je dáno jejich nižšími příjmy. Po vyloučení domácností důchodců podle věku nepozorujeme žádné statisticky významné rozdíly.

K oblasti finanční dostupnosti vlastnického bydlení také patří ukazatel *Price-to-Income Ratio*, tedy míra dostupnosti vlastnického bydlení. Ta vyjadřuje počet let, po němž by domácnost musela šetřit celý svůj příjem, aby si mohla pořídit vlastní bydlení. Dokresluje tedy analýzu vlastnického bydlení, v rámci níž je důležité poznat nejen zatížení výdaji na vlastnické bydlení, ale též míru dostupnosti tohoto bydlení, tj. dobu, za kterou si tento byt mohou pořídit různé skupiny obyvatel. Tento ukazatel je čistě hypotetický, protože nezohledňuje úspory domácnosti či možnost hypotéky nebo jiné půjčky na bydlení. Tento indikátor navíc předpokládá, že žádná z domácností nežije v bytě či domě v osobním vlastnictví. Jelikož se využívá odhadů cen bydlení uvedených respondentem, průměrné tržní ceny bydlení jsou do jisté míry zkreslené. Stejní respondenti ale uvádí také své příjmy, takže porovnání těchto údajů je možné díky podobnému vychýlení získaných dat.

Tržní cena bytu či domu se v čase postupně zvyšovala, a to z 1,4 mil. Kč v roce 2007 na téměř 2 mil. Kč v roce 2011. Intenzita tohoto růstu byla konstantní do roku 2010, v němž se zvyšování cen zpomalilo. Dá se očekávat, že vzhledem k vývoji cen nemovitostí v roce 2012 se odhad cen bydlení nebude nadále příliš zvyšovat. Vývoj míry dostupnosti vlastního bydlení je znázorněn v tab. 3 od roku 2007, od kterého se ve výběrovém šetření *Životní podmínky* začal zjišťovat odhad tržní ceny bytu či domu

⁴³ Bez ohledu na věk osoby v čele domácnosti byly výdaje na nájemní byt zhruba 4 tis. Kč měsíčně.

⁴⁴ Zejména u vlastnického bydlení, u něj je míra zatížení pro mladé domácnosti v roce 2011 15 %, zatímco pro starší domácnosti je 16 %.

Tab. 3 Vývoj míry dostupnosti vlastnického bydlení podle věku přednosti domácnosti, v letech, ČR, 2007–2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Mladé HD	4,6	5,1	5,1	5,1	5,3
Starší HD	5,0	5,4	5,2	5,5	5,6

Zdroj: Životní podmínky 2007–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. Hodnoty v tabulce udávají počet let, za které by si daná domácnost mohla pořídit ze svých příjmů vlastní bydlení (tj. byt či dům bez ohledu na jeho právní užívání v průměrné ceně odhadnuté respondentem). Odhlíží se tedy od úspor, reálných výdajů či možností úvěrů nebo pomoci rodiny při splácení bydlení.

I tento ukazatel ovlivňuje zejména vývoj čistých příjmů domácností. Z tabulky můžeme vidět, že po celé období bylo vlastnické bydlení dostupnější pro mladé domácnosti, které mají vyšší příjmy⁴⁵. Výsledné hodnoty indikátoru se k sobě přiblížily pouze v roce 2009, a to zejména kvůli zpomalení růstu příjmů všech domácností. V průměru by tak trvalo oběma typům domácností pořídit si své vlastní bydlení více než pět let.

Na to, jak je domácnost zatížena náklady na bydlení, pak mají samozřejmě vliv jednotlivé položky nákladů na bydlení, jako jsou platby za nájemné či fond oprav, elektřinu nebo plyn, a příjmy domácnosti, které můžeme rozdělit na pracovní, sociální, naturální nebo nějaké další příjmy. Abychom zjistili, které z těchto proměnných mají na konečný ukazatel finanční dostupnosti nejvýznamnější vliv, provedeme mnohonásobnou lineární regresi. Závislá proměnná je pro tyto účely vypočtená míra dostupnosti bydlení a za nezávislé proměnné dosadíme jednotlivé položky nákladů na bydlení a příjmů domácnosti.

Všechny položky modelu jsou z definice ukazatele k výpočtu relevantní a signifikantní. Nejsilněji na výsledný ukazatel pak působí výše pracovních příjmů, standardizovaný beta koeficient je -0,77, což ukazuje na negativní závislost. Čím vyšší jsou pracovní příjmy domácnosti, tím nižší je její zatížení náklady na bydlení. Výše nájmu (se standardizovaným beta koeficientem 0,4) oproti tomu logicky působí obráceně, čím vyšší jsou poplatky za nájem či fond oprav, tím vyšší je zátěž domácnosti. Téměř stejnou váhu jako výše nájemného má při tvorbě definitivního ukazatele i výše sociálních příjmů (-0,36). Z významnějších položek celkové zatížení ovlivňují také pořadí poplatky za plyn (0,3), elektřinu a ústřední topení (oboje 0,2). Další příjmy, nemocenská nebo například poplatky za vodné či tuhá paliva mají při

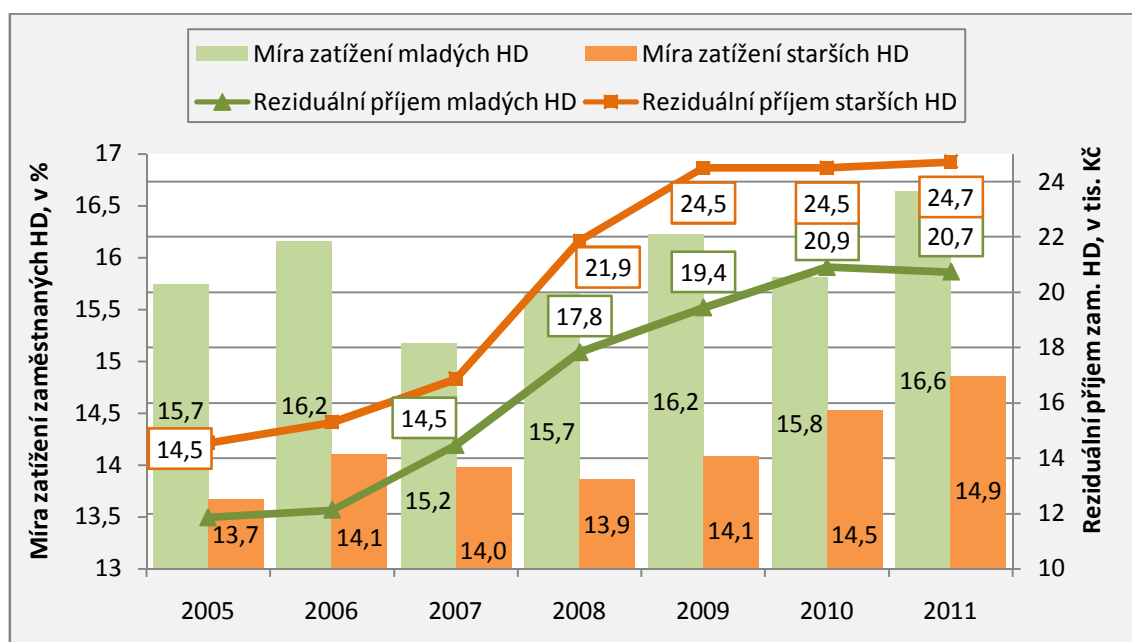
⁴⁵ Na hladině významnosti 0,05.

konstrukci ukazatele již menší vliv. Z těchto výsledků je tedy jasné, že pokud nemá domácnost pracovní příjmy (například kvůli současné nezaměstnanosti či důchodu), je výrazněji ohrožena finanční nedostupností bydlení.

7.3.1 Finanční dostupnost bydlení podle typu ekonomické aktivity

Více odlišností můžeme odhalit dalším tříděním domácností podle ekonomické aktivity, kdy rozlišení zkoumaných skupin osob na zaměstnané a nezaměstnané „odfiltruje“ domácnosti důchodců, které značně zkreslovaly příjmy starších domácností. V následujících dvou obrázcích tak můžeme vidět vývoj míry zatížení náklady na bydlení a reziduální příjem u zaměstnaných a nezaměstnaných domácností.

Obr. 6 Míra zatížení zaměstnaných domácností náklady na bydlení (v %) a reziduální příjem zaměstnaných domácností (v tis. Kč), ČR, 2005–2011



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Mladé zaměstnané domácnosti jsou finanční nedostupností bydlení ohroženy výrazně více než jejich starší protějšky⁴⁶. Tyto domácnosti totiž mají po celé období jak vyšší míru zatížení náklady na bydlení, tak nižší reziduální příjem. Tento nepříznivý vývoj je důsledkem nižších a s nižší intenzitou rostoucích příjmů mladých domácností⁴⁷

⁴⁶ Rozdíly jsou statisticky významné na hladině významnosti 0,05.

⁴⁷ Starší domácnosti díky ekonomické aktivitě neovlivňují samostatné domácnosti důchodců, a proto mají vyšší příjmy než mladé domácnosti, a to v průměru o 5 tisíc Kč měsíčně.

při srovnatelných nákladech na bydlení. Ty se v roce 2011 pohybovaly kolem 5,5 tisíc Kč měsíčně. Průměrné čisté peněžní příjmy se u mladých domácností zvýšily z 24,1 tisíc na 32,8 tisíc Kč měsíčně. Starší domácnosti měly příjem vyšší, v roce 2004 pobíraly 27,9 tisíc Kč měsíčně, v roce 2010 obdržely více, téměř 38 tisíc Kč měsíčně. U obou typů zaměstnaných domácností zároveň došlo také ke stagnaci příjmů, a to od roku 2008.

Vývoj obou sledovaných ukazatelů je pro starší domácnosti velmi podobný. Na počátku období došlo k mírnému zvýšení míry zatížení a stagnaci reziduálního příjmu, a to zejména kvůli zvýšení nákladů na bydlení (například v důsledku počátku procesu deregulace nájemného) a pomalejšímu růstu příjmů. Poté však nastalo období zrychlení růstu příjmů a zlepšení životních podmínek těchto domácností, které trvalo do roku 2009, od něhož se stabilizoval reziduální měsíční příjem na částce 25 tisíc Kč. Od tohoto roku se ale míra zatížení náklady na bydlení začala opět zvyšovat zejména kvůli stálému zvyšování výdajů a stagnaci obdržených peněžních příjmů.

Pro mladé domácnosti platí v prvním období to samé, co pro starší, tj. zvyšování míry zatížení a stabilita reziduálních příjmů. Následně nastalo rychlé zlepšení situace, které se projevilo zejména ve zvýšení reziduálního příjmu. Míra zatížení se však od roku 2007 zvyšovala. Snížila se jen jednou, v roce 2010. Tento propad je zapříčiněn zejména rychlejším růstem příjmů než nákladů na bydlení. Příjmy mladých domácností se však od tohoto roku nezvýšily, a tak došlo kvůli opětovnému zvýšení výdajů na bydlení k vyššímu finančnímu zatížení těchto domácností.

U nezaměstnaných domácností není vývoj vybraných ukazatelů tolik plynulý. Zvláště reziduální příjem se mění podle výše příjmů domácnosti, který závisí zejména na právní úpravě podpory v nezaměstnanosti či jiných sociálních dávek⁴⁸. Také proto je nutné uvést konkrétní hodnoty čistých příjmů nezaměstnaných domácností (viz tab. 4).

Tab. 4 Vývoj příjmů u nezaměstnaných domácností, v Kč, ČR, 2005–2011

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mladé HD	8 568	10 407	10 441	10 706	12 299	10 822	10 734
Starší HD	9 851	11 934	12 059	11 400	11 616	13 493	13 118

Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

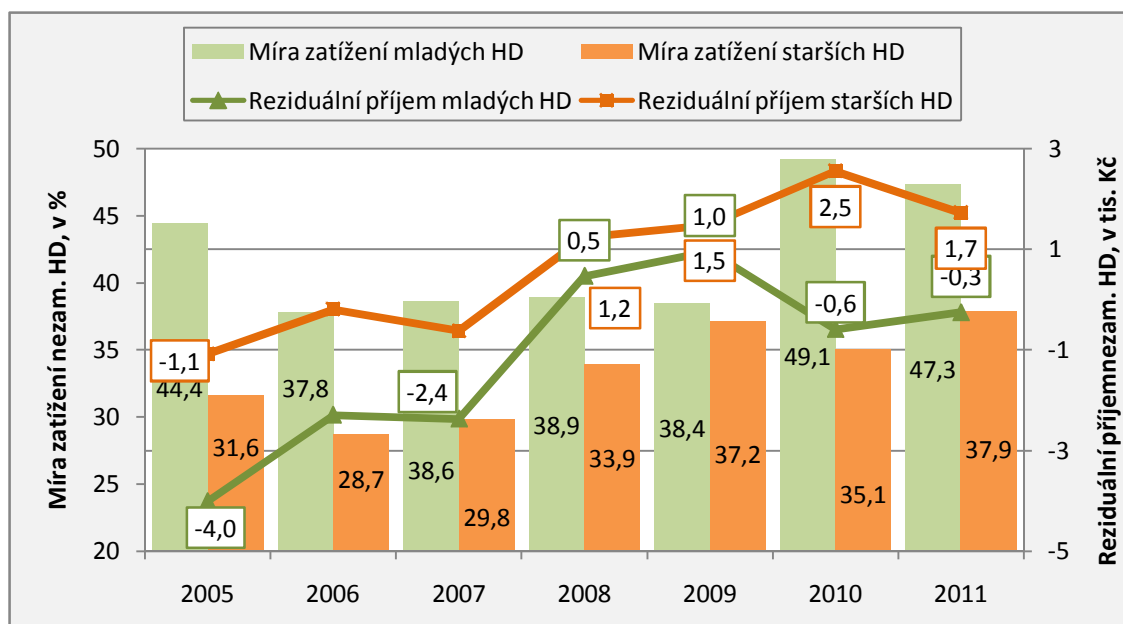
⁴⁸ Např. životního minima, doplatku na živobytí, příspěvku na bydlení apod.

Výše příjmů nezaměstnaných domácností je po celé období nižší u mladých společně hospodařících osob, což je dáno například rozdílnou částkou podpory v nezaměstnanosti, která se odvíjí od předchozího příjmu nezaměstnané osoby. Mladé domácnosti totiž často neměly žádnou podporu, protože se před lednem 2012 nebraly v potaz roky studia, a tak dotyční nesplnili podmínku pracovat určitý zákonem stanovený počet dnů za období posledních dvou let (více viz Ministerstvo práce a sociálních věcí, www.mpsv.cz).

Reziduální příjem nezaměstnaných domácností byl bez ohledu na věk v první půlce sledovaného období záporný, což znamená, že po odečtení nákladů na bydlení nezbyla domácnostem ani částka životního minima. Od roku 2008 již však měly nezaměstnané domácnosti vyšší příjem, a proto byl i jejich reziduální příjem kladný – u starších domácností po celou dobu se snížením v roce 2011, u mladých pouze do roku 2010, od kterého je tento příjem opět záporný.

Míra zatížení starších domácností výdaji na bydlení klesala do roku 2008, poté vzrostla na hodnotu kolem 37 %, kterou můžeme pozorovat i v současné době. U mladých domácností pak míra zatížení v období mezi roky 2006 a 2009 nepřesáhla 40 %. V důsledku zpřísnění vyplácení podpory v nezaměstnanosti a snížení její výše od roku 2009 však vzrostla na téměř 50 %. Tato hodnota tak poukazuje na velmi vážné ohrožení finanční nedostupností bydlení pro nezaměstnané mladé domácnosti.

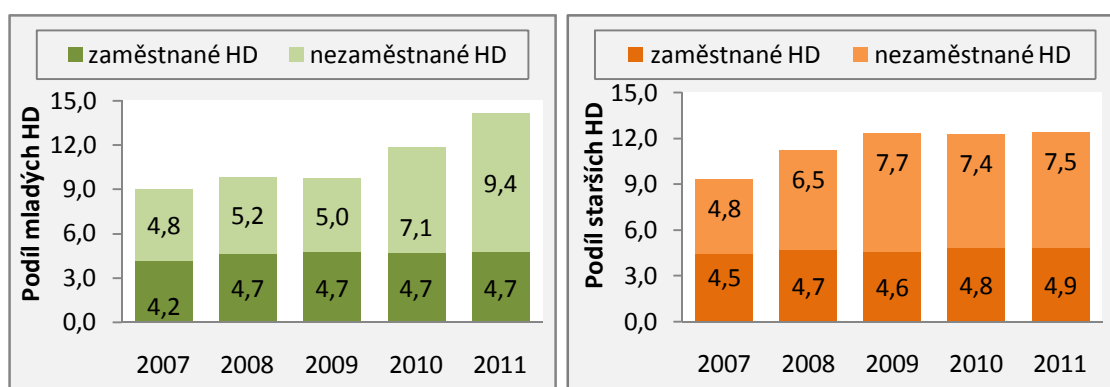
Obr. 7 Míra zatížení nezaměstnaných domácností náklady na bydlení (v %) a reziduální příjem nezaměstnaných domácností (v tis. Kč), ČR, 2005–2011



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Nezaměstnané domácnosti jsou tedy zatíženy náklady na bydlení statisticky významně více (na hladině významnosti 0,01) než ekonomicky aktivní domácnosti, v nichž alespoň jeden člen pracuje. Dá se tedy předpokládat, že tyto domácnosti nebudou mít ani rovný přístup v pořízení vlastnického bydlení. Na následujících obrázcích tak můžeme porovnat schopnost pořídit si vlastní bydlení pro nezaměstnané a zaměstnané domácnosti.

Obr. 8 a) b) Míra dostupnosti vlastnického bydlení podle typu ekonomické aktivity, ČR, 2007–2011, v letech



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. Hodnoty v grafu udávají počet let, za které by si daná domácnost mohla pořídit ze svých příjmů vlastní bydlení (tj. byt či dům bez ohledu na jeho právní užívání v průměrné ceně odhadnuté respondentem). Odhlíží se tedy od úspor, reálných výdajů či možnosti úvěrů nebo pomoci rodiny při splácení bydlení.

Zatímco zaměstnaným domácnostem by trvalo pořídit si vlastní bydlení stejnou dobu (téměř 5 let) bez ohledu na věk, v případě nezaměstnaných domácností se společně hospodařící jednotky podle věku liší. U obou typů domácností se sice doba splácení prodloužila, mladé domácnosti by však musely spořit o skoro dva roky déle (9,4 let oproti 7,5 roku) než jejich starší nezaměstnané protějšky.

7.3.2 Finanční dostupnost bydlení podle typu domácnosti

Domácnosti mají různé bytové podmínky také podle toho, jaké mají složení, tedy zda je tvoří jednotlivec, pár či dvojice dospělých nebo jedinec s dětmi. V následující tab. 5 jsou uvedené výsledky pro vybrané typy domácností za všechny dosud uvedené ukazatele finanční dostupnosti bydlení, tj. míra zatížení náklady na bydlení, reziduální příjem i míra dostupnosti vlastnického bydlení.

Tab. 5 Míra zatížení domácností náklady na bydlení (v %), reziduální příjem domácností (v Kč) a míra dostupnosti vlastnického bydlení (P/I, v letech), ČR, 2005* a 2011

Typ domácnosti	Proměnná/Rok	Mladé HD		Starší HD	
		2005*	2011	2005*	2011
Úplné domácnosti bez dětí	Míra zatížení (v %)	14,9	16,7	17,1	18,4
	Reziduální příjem (v Kč)	15 066	22 480	9 135	16 644
	P/I (v letech)*	3,6	4,4	5,5	6,2
Úplné domácnosti s dětmi	Míra zatížení (v %)	15,8	15,4	13,9	14,7
	Reziduální příjem (v Kč)	10 258	21 953	13 615	25 397
	P/I (v letech)*	4,3	4,7	4,5	5,0
Neúplné domácnosti s dětmi	Míra zatížení (v %)	35,6	33,5	23,3	25,5
	Reziduální příjem (v Kč)	-1 057	5 516	3 967	10 094
	P/I (v letech)*	6,5	6,2	5,8	6,3
Domácnosti jednotlivců	Míra zatížení (v %)	19,7	21,6	19,2	22,6
	Reziduální příjem (v Kč)	8 584	13 276	6 012	10 697
	P/I (v letech)*	4,9	6,3	6,0	6,9
Domácnosti jednotlivců mužů	Míra zatížení (v %)	20,6	22,8	22,4	25,0
	Reziduální příjem (v Kč)	8 494	11 542	5 042	9 555
	P/I (v letech)*	4,7	6,9	6,8	7,4
Domácnosti jednotlivkyň žen	Míra zatížení (v %)	26,5	26,7	27,2	31,1
	Reziduální příjem (v Kč)	5 380	11 342	2 558	5 723
	P/I (v letech)*	6,6	6,5	8,4	9,5

*Pro míru dostupnosti vlastnického bydlení jsou hodnoty roku 2005 za rok 2007, tj. rok, od kterého se ve výběrovém šetření Životní podmínky zjišťují ceny bytu/domu.

Zdroj: Životní podmínky 2005, 2007 a 2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Ze všech typů domácností jsou finanční nedostupnosti bydlení ohroženy nejvíce mladé neúplné domácnosti s dětmi, které na bydlení vydávají třetinu svých příjmů. Po odečtení výdajů na bydlení a částky životního minima jim také zbude nejméně peněz. Jejich situace se ale od počátku sledovaného období zlepšila. V roce 2005 jim totiž po odečtení nutných výdajů nezbyla ani částka životního minima. Naopak nejlépe na tom jsou starší úplné domácnosti s dětmi, jejichž členové jsou ještě ekonomicky aktivní a mají vyšší příjmy.

Pokud srovnáme mladé a starší domácnosti, najdeme podle typu domácnosti několik odlišností. Zatímco u mladých sledovaných skupin osob jsou nejohroženější neúplné rodiny, u starších to jsou domácnosti jednotlivkyň žen, tedy převážně žen v důchodovém věku. Tyto ženy vydávají na bydlení přes 30 % svých příjmů

a reziduální příjem mají podobný jako mladé neúplné rodiny. Naopak mladé domácnosti samostatně žijících žen a starší neúplné rodiny pak potřebují k zaplacení bydlení shodně čtvrtinu svých příjmů.

Muži žijící v domácnostech jednotlivců jsou na tom lépe než ženy. Podle věku pak mají lepší bytové podmínky mladší domácnosti. Samostatně žijící mladí muži totiž mají často vysoké příjmy a málo finančních závazků. Mladí jednotlivci tak jsou celkově méně ohroženi než starší samostatně žijící jedinci. Tento fakt platí také pro dvojice dospělých bez dětí, protože tito mladší lidé jsou častěji ekonomicky aktivní a nemají jiné vysoké výdaje. Oproti tomu starší páry již žijí převážně z důchodů a často finančně podporují jiné domácnosti (dětí, vnoučat). Mladé úplné rodiny s dětmi však mají ještě o něco menší míru zatížení než dvojice dospělých bez dětí, i když reziduální příjem mají nižší (kvůli vyšší částce životního minima). Vysvětlením může být například to, že děti si „pořizují“ spíše již finančně zajištění jedinci. Na vlastní bydlení by pak nejdéle spořily samostatně žijící starší ženy, nejkratší dobu by naopak potřebovaly mladé úplné rodiny bez dětí.

7.3.3 Fyzická dostupnost bydlení

Kromě finanční dostupnosti se využívá k hodnocení bytové situace domácností také fyzická dostupnost bydlení. Pod tou můžeme zjednodušeně chápat dostupný počet bytů určených k bydlení na jednu hospodařící domácnost. Nejčastěji se za počet těchto bytových jednotek dosazuje počet tzv. trvale obydlených bytů, který je k dispozici z dat sčítání lidu, domů a bytů. Tento počet se pak mění zejména kvůli výstavbě nových bytů nebo přeměně nebytových prostor či rekreačních chalup na byty určené k trvalému bydlení. Jelikož však poslední sčítání proběhlo v roce 2011, není třeba daný počet bytů nijak upravovat. V čase pak tuto hodnotu můžeme srovnat s rokem 2006, tedy jakýmsi středním stavem v intercenzálním období.

V období let 2006–2011 vzrostl jak počet trvale obydlených bytů, tak počet domácností; fyzická dostupnost bytů tedy zůstala téměř neměnná. Na jednu domácnost tak připadá téměř jeden byt. Podle právního užívání bytů je pak dostupnější vlastnické bydlení než nájemní, a to více než dvojnásobně. Tato skutečnost je dána především méně než polovičním počtem nájemních bytů než vlastnických bytových jednotek. Kvůli nižšímu počtu mladých domácností jsou pak fyzicky dostupnější byty spíše pro domácnosti s mladším přednostou než pro starší sledované skupiny obyvatel.

Jiným a více vypovídajícím způsobem, jak vyjádřit kvalitu bydlení, je průměrná plocha bytu na jednu osobu domácnosti. Předpokládá se, že čím vyšší plocha v m² na osobu, tím kvalitnější je dané bydlení. Velikost plochy na jednu osobu domácnosti se v čase proměňovala. Dalo by se říci, že počet m² na jednoho člena domácnosti neustále rostl. V roce 2011 tak měl jednotlivec o 1 m² více než v roce 2005. Mezi domácnostmi podle věku osoby v jejich čele existují také statisticky významné rozdíly (na hladině významnosti 0,05). Jeden člen mladé domácnosti obývá totiž po celé období o téměř 5 m² menší plochu než jeho kolega ze starší domácnosti, ten měl v roce 2011 k dispozici 32,5 m².

7.3.4 Shrnutí

Na základě popsaných výsledků analýzy bytové situace českých domácností můžeme říci, že se finanční dostupnost bydlení pro mladé a starší domácnosti statisticky významně liší⁴⁹, což poukazuje na přítomnost nerovností v přístupu k bydlení v české společnosti. Tyto rozdíly se ale v průběhu sledovaného období 2005–2011 snižují, a to zejména v tom, jak jsou domácnosti zatíženy svými výdaji na bydlení. Kvůli zpomalení růstu příjmů v důsledku dopadů nepříznivé ekonomické situace evropských zemí a dokončení procesu deregulace cen nájemného mají totiž příjmy i výše nákladů na bydlení jednotlivých typů domácností tendenci ke konvergenci. Čisté měsíční příjmy se v posledním sledovaném roce snížily zejména mladým domácnostem, z tohoto důvodu poklesla i výše jejich tzv. reziduálního příjmu, tj. zbývajících příjmu po odečtu nutných nákladů na bydlení a částky životního minima. Tato skutečnost tak ukazuje na současné zhoršení situace mladých domácností.

Statisticky významně horší⁵⁰ bytové podmínky pak mají domácnosti žijící v nájemních bytech⁵¹, ty se navíc v čase stále zhoršují. Zatímco tedy byly v roce 2005 náklady na vlastnické bydlení v porovnání s nájemním třičtvrtinové, v závěru období byly už jen poloviční. Při zahrnutí osob v důchodovém věku jsou více zatíženy těmito náklady starší domácnosti. V případě vyloučení domácností důchodců z analyzované populace nemá věk osoby v čele domácnosti na míru zatížení bydlením podle různého typu právního užívání vliv. Pořízení vlastního bydlení ve shodné materiální situaci

⁴⁹ Na hladině významnosti 0,05.

⁵⁰ Na hladině významnosti 0,01.

⁵¹ Tyto výsledky potvrzují i závěry jiných studií (např. v Lux, Kuda, a kol., 2008, Lux, 2002).

(tj. bez úspor či pomoci příbuzných) je pak dostupnější pro mladé domácnosti, které mají vyšší průměrný čistý příjem. Tato diferenciací je opět způsobena snížením průměrné výše obdržených příjmů starších domácností zahrnutím nepracujících osob, které pobírají pouze sociální dávky (starobní, vdovský/vdovecký, invalidní důchod).

Aby bylo možné vyloučit vliv domácností s přednostou v důchodovém věku, lze třídit skupiny společně hospodařících osob podle jejich ekonomické aktivity či jejich složení. Tím se více zdůrazní odlišnosti mezi mladými a staršími domácnostmi.

Mladé domácnosti bez ohledu na jejich ekonomickou aktivitu tak mají výrazně horší bytovou situaci (na hladině významnosti 0,05) než modifikovaná populace starších domácností⁵². Domácnosti s osobou v jejich čele ve věku do 35 let včetně nemají po celé období příliš příznivé podmínky, a to podle všech ukazatelů finanční dostupnosti bydlení. Vykazují vyšší míru zatížení náklady na bydlení i nižší zbývajícím příjmem. Tento vývoj je důsledkem zejména nižších obdržených čistých příjmů⁵³.

Na hodnoty ukazatele míry zatížení domácností náklady na bydlení má největší vliv výše pracovních příjmů. Pokud domácnost tyto příjmy nemá, je finanční nedostupností bydlení ohrožena výrazněji, což dokazují také mladé nezaměstnané domácnosti⁵⁴, jejichž situace se navíc stále zhoršovala. V závěru sledovaného období tak tyto domácnosti vydávaly na bydlení téměř 50 % svých čistých příjmů. Zároveň by jim také trvalo nejdéle pořídit si své vlastní bydlení.

Podle typu domácnosti pak žijí v nejméně příznivých podmínkách mladé neúplné domácnosti s dětmi, jež na bydlení vydávají třetinu svých příjmů, a tak jim měsíčně zůstane i nejnižší reziduální příjem. Zatímco se však jejich situace od roku 2005 zlepšila, domácnostem samostatně žijících starších žen se zhoršila. Tyto ženy tak platí za bydlení více než je 30 % jejich příjmů⁵⁵. Starší neúplné domácnosti s dětmi a domácnosti mladých žen pak vydávají na poplatky za bydlení čtvrtinu příjmů.

⁵² Tj. s osobou v čele v ekonomicky aktivním věku. Situaci starších domácností již nezkresluje horší podmínky domácností důchodců.

⁵³ Příjmy starších domácností již nejsou ovlivněny nízkými dávkami, které dostávají domácnosti důchodců. Proto měly starší domácnosti o 5 tisíc měsíčně vyšší příjmy než mladé domácnosti.

⁵⁴ Na hladině významnosti 0,01.

⁵⁵ Přitom na výši tohoto ukazatele mají shodný vliv sociální příjmy i výše nájemného, popř. poplatků za fond oprav.

Podle typu domácnosti a věku osoby v čele tak najdeme jednoznačné odlišnosti. Příkladem jsou i úplné domácnosti s dětmi a domácnosti jednotlivců mužského pohlaví, tedy typy domácností, u nichž najdeme lepší bytové podmínky u mladých domácností. Tito mladí lidé jsou totiž zpravidla ekonomicky aktivní a nemají ještě další výdaje (na hypotéku, podporu starších dětí apod.).

Fyzicky je pak bydlení vzhledem k četnosti trvale obydlených bytů dostupnější pro mladé domácnosti, kterých je méně. Více vypovídajícím ukazatelem je ale průměrná plocha bytu na jednu osobu domácnosti, která popisuje zčásti také kvalitu daného bydlení. V tomto pojetí jsou mladé domácnosti naopak ohroženější fyzickou nedostupností bydlení, jelikož mají k dispozici na jednu osobu v průměru o 5 m² méně než starší domácnosti.

Na základě těchto informací tak můžeme vyhodnotit výzkumné hypotézy. K zamítnutí prvních dvou hypotéz nemáme dostatek důkazů. Na základě získaných dat tedy nemůžeme zamítnout tvrzení, že se bytová situace jednotlivých domácností liší podle věku osoby v čele domácnosti, ani že je ovlivněna ekonomickou aktivitou a typem domácnosti. Naopak k zamítnutí třetí hypotézy o věkové diferenciaci dostupnosti bydlení podle právního užívání bytu máme dostatek podkladů. Mezi mladými a staršími domácnostmi totiž nebyl pozorován po vyloučení důchodcovských domácností u zatížení náklady na nájemní bydlení žádný statisticky významný rozdíl.

Statisticky významné odlišnosti ale najdeme při porovnání finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení, kdy dostupnost vlastnického bydlení je o 50 % vyšší bez ohledu na věk přednosty domácnosti (na hladině významnosti 0,01). Tato diferenciac se navíc v čase prohlubovala, a to zejména vlivem zvýšení cen nájemného. Na základě této informace tak nemůžeme zamítnout ani čtvrtou hypotézu. Deregulace nájemného totiž opravdu zvýšila náklady na nájemní bydlení a zhoršení ekonomické situace země zpomalilo růst příjmů především mladých domácností. Z těchto důvodů se pro ně od roku 2009 také zvyšovala finanční nedostupnost bydlení.

7.4 Bytová situace domácností v regionech České republiky

Bytovou situaci domácností ovlivňuje kromě socio-demografických charakteristik jejich jednotlivých členů také místo bydliště. V České republice totiž najdeme vysokou diferenciaci jednotlivých regionů, jak podle výše příjmů, tak i podle nákladů na bydlení (viz např. Lux, Kuda a kol., 2008, Tuček, 2003). Nejvyšších příjmů dosahují obecně obyvatelé hlavního města Prahy, zároveň však ceny bydlení v této oblasti převyšují náklady na bydlení v ostatních regionech České republiky. Z tohoto důvodu tak není zřejmé, zda tamější míra zatížení náklady na bydlení je nižší nebo naopak vyšší než u jiných oblastí země. Také proto je třeba analyzovat finanční dostupnost bydlení i v územním členění.

7.4.1 Finanční dostupnost bydlení

Čisté příjmy domácností se od roku 2005 zvyšují ve všech regionech České republiky, jejich růst ale nemá všude stejnou intenzitu. Obecně platí, že v oblastech s vyššími příjmy na počátku sledovaného období rostly příjmy rychleji než v regionech s příjmy nižšími. Nejvyšší příjmy měly po celé sledované období domácnosti z Prahy a středních Čech. U těchto domácností však nastaly odlišnosti podle věku osoby v čele domácnosti.

Starší pražské domácnosti měly k dispozici po celé sledované období v průměru o dva tisíce měsíčně více než starší domácnosti ve středních Čechách. U mladých domácností lze pozorovat odlišný vývoj příjmů. Do roku 2009 dosahovali vyšších měsíčních příjmů Pražané. Po tomto roce se ale zrychlil růst příjmů středočeských domácností, které od této doby měly nejvyšší měsíční příjmy. Důvodem je zejména stěhování pražských domácností s vyššími příjmy do suburbanizovaných oblastí v zázemí Prahy. Naopak nejnižší příjmy měli po celé období k dispozici obyvatelé severozápadu, střední Moravy a zejména Moravskoslezska⁵⁶, jejichž příjmy navíc rostly ze všech regionů nejpomaleji.

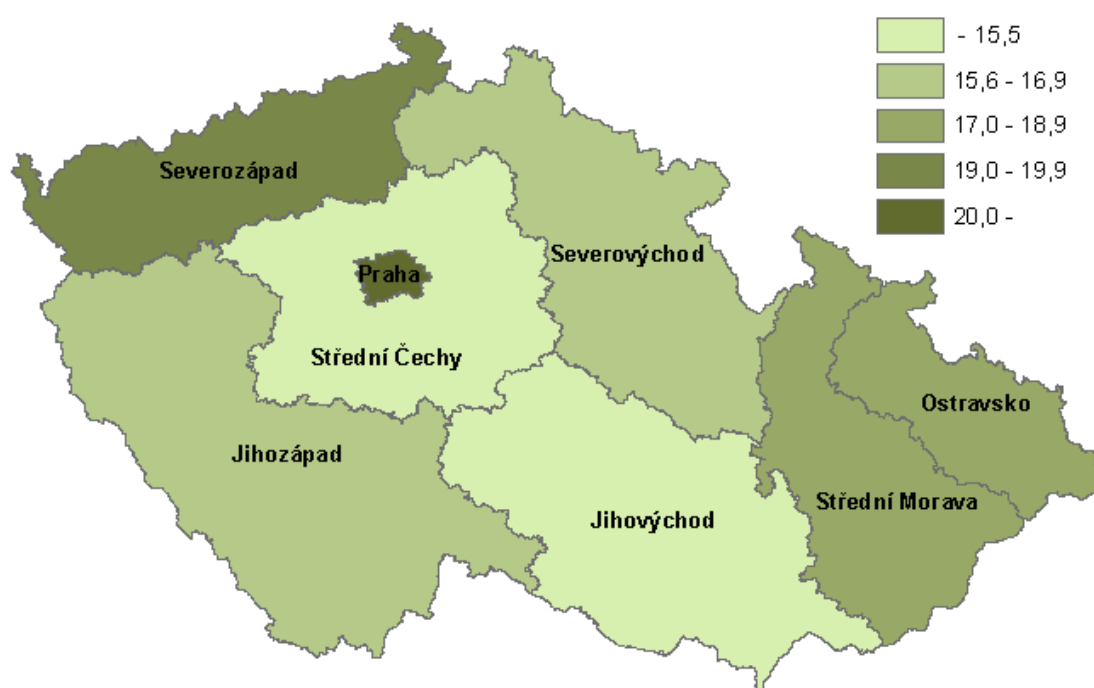
Vývoj příjmů podle věku osoby v čele domácnosti je v jednotlivých regionech obdobný jako v celé České republice – mladé domácnosti měly ve všech oblastech země po vybrané období vyšší příjmy než starší společně hospodařící osoby. I zde však platí,

⁵⁶ V roce 2011 měli mladé moravskoslezské domácnosti průměrně více než 27 tis. Kč čistého měsíčně, starší domácnosti pak necelých 26 tisíc Kč měsíčně.

že tyto domácnosti měly také vyšší náklady na bydlení. Výše výdajů na bydlení pak byla po celé období odlišná v Praze, kde domácnosti platí o dva tisíce měsíčně více než ve druhé nejdražší oblasti středních Čech. Mladé pražské domácnosti vydávají na bydlení ze svého rozpočtu též více než jejich starší kolegové. Je to dáno zejména tím, že v hlavním městě najdeme více nájemních bytů s tržním nájemným, kde bydlí především mladší osoby. Ostatní oblasti ČR pak lze podle výše nákladů na bydlení rozdělit na dvě části. První skupinu tvoří střední Čechy, severozápad, jihovýchod a Moravskoslezsko, tedy regiony, jejichž mladí obyvatelé platili v roce 2011 za bydlení nad 5 000 Kč měsíčně. Ve zbývajících oblastech (tj. jihozápad, severovýchod a střední Morava) jsou výdaje na bydlení nižší a pohybují se průměrně kolem 4,7 tis. Kč za měsíc.

S těmito informacemi již můžeme analyzovat územní rozložení míry zatížení domácností náklady na bydlení. Nejsnáze lze odlišnosti porovnat pomocí kartogramu. Ten je pro mladé domácnosti za rok 2011 znázorněn na následujícím obr. 9.

Obr. 9 Míra zatížení náklady na bydlení mladých domácností v regionech ČR, 2011, v %



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty
 Pozn. Oblast Ostravska se od r. 2001 jmenuje Moravskoslezsko.

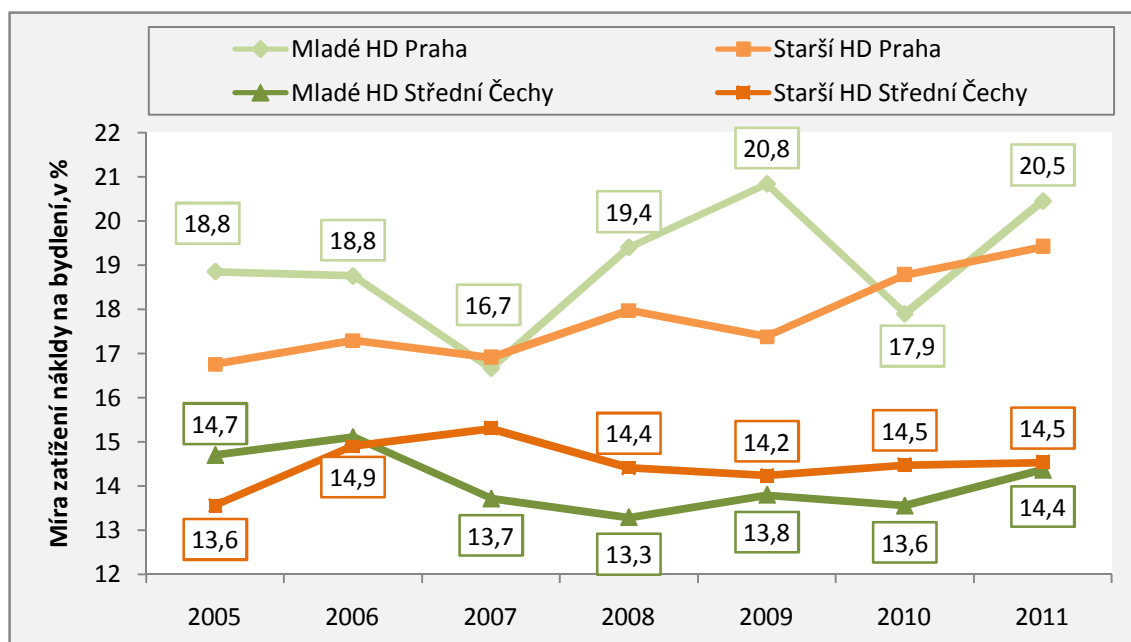
Na základě informací z mapky můžeme říci, že se míra zatížení náklady na bydlení pro mladé domácnosti v jednotlivých regionech liší, což prokazuje i provedený chí-kvadrát test s hladinou významnosti 0,05. Zmíněné rozdíly jsou tedy statisticky významné. Na tomto místě je nutné podotknout, že bytové podmínky v jednotlivých oblastech České republiky jsou různé nejen rozdílnou skladbou bytového fondu, ale i odlišnými socio-demografickými či ekonomickými charakteristikami místních obyvatel. Jednotlivé regiony jsou odlišné též tím, z jakých důvodů do nich jednotlivé osoby migrují. Například do středních Čech se stěhují lidé zejména za lepším bydlením v dosahu Prahy jako oblasti s nejširšími možnostmi pracovního uplatnění. Do Prahy pak naopak migrují lidé za prací či za studiem bez ohledu na ceny či podmínky v bydlení.

Nejvyšší výdaje na bydlení v porovnání s čistými příjmy domácností najdeme v Praze, kde lidé v průměru na své bydlení vydávají 20,5 % svých příjmů. Vysoká míra zatížení domácností je však kvůli nízkým příjmům a poměrně vysokým nákladům na bydlení také v severozápadní oblasti ČR. Oproti tomu nejnižší hodnotu sledovaného indikátoru najdeme ve středních Čechách a na jihovýchodě země, kde lidé pobírají nejvyšší příjmy, ale jejich náklady na bydlení nejsou natolik vysoké jako v hranicích města Prahy. Tyto výsledky potvrzují stejné výpočty pro starší domácnosti, které však náklady na bydlení zatěžují o něco méně.

Nejvýraznější diferenciaci podle věku osoby v čele domácnosti můžeme pozorovat opět v Praze, kde se nejvíce liší výše výdajů na bydlení a naopak příjmy jsou téměř shodné. Míra zatížení bydlením je zde tak pro starší domácnosti o jeden procentní bod nižší, kdežto u ostatních regionů je rozdíl kolem 0,3 p.b., což nepředstavuje statisticky významný rozdíl.

Míra zatížení se v čase proměňovala. Ovlivnila ji zejména změna ekonomické situace země a deregulace nájemného. Vývoj zmíněného indikátoru je znázorněn na následujícím obr. 10, v němž můžeme pozorovat změny zatížení domácností výdaji na bydlení podle věku přednosty domácnosti v Praze a středních Čechách, tedy v oblastech s nejvyššími a nejnižšími hodnotami vypočteného ukazatele.

Obr. 10 Vývoj míry zatížení náklady na bydlení v Praze a středních Čechách, 2005–2011, v %



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Regiony Prahy a středních Čech jsou statisticky významně (hladina významnosti 0,05) diferencovány podle věku osoby v čele hospodařící domácnosti. Zatímco v Praze až na výjimku v roce 2010, kdy se mladým domácnostem přechodně zvýšily jejich příjmy, najdeme vyšší míru zatížení výdaji na bydlení u mladých domácností, ve středních Čechách jsou více zatíženy starší domácnosti. Jediným rokem, kdy mladší středočeské domácnosti pocítovaly zatížení výdaji výrazněji, byl rok 2005. Od roku 2006, kdy se rozšířily možnosti financování vlastního bydlení a stále se zvyšovaly příjmy (i kvůli proměněné struktuře obyvatel vlivem rostoucí imigrace) zdejších obyvatel, jsou mladé středočeské domácnosti ohroženy finanční nedostupností bydlení výrazně méně než starší společně hospodařící a bydlící osoby. Důvodem jsou zejména při velmi podobných nákladech na bydlení nižší příjmy těchto starších domácností, které jsou velmi ovlivněny nízkými přijatými sociálními dávkami osob v důchodovém věku, jež nemají jiné (například pracovní) příjmy.

Vývoj míry zatížení výdaji na bydlení je tak ovlivněn zejména změnou výše obdržených příjmů. Náklady na bydlení se totiž zvyšovaly konstantní rychlostí, s výjimkou přechodného zrychlení růstu cen nájemného mezi lety 2007 a 2009 v důsledku jeho deregulace. Ta významněji ovlivnila rozpočet Pražanů, a to kvůli vyššímu podílu nájemních bytů, které patří soukromým fyzickým či právnickým

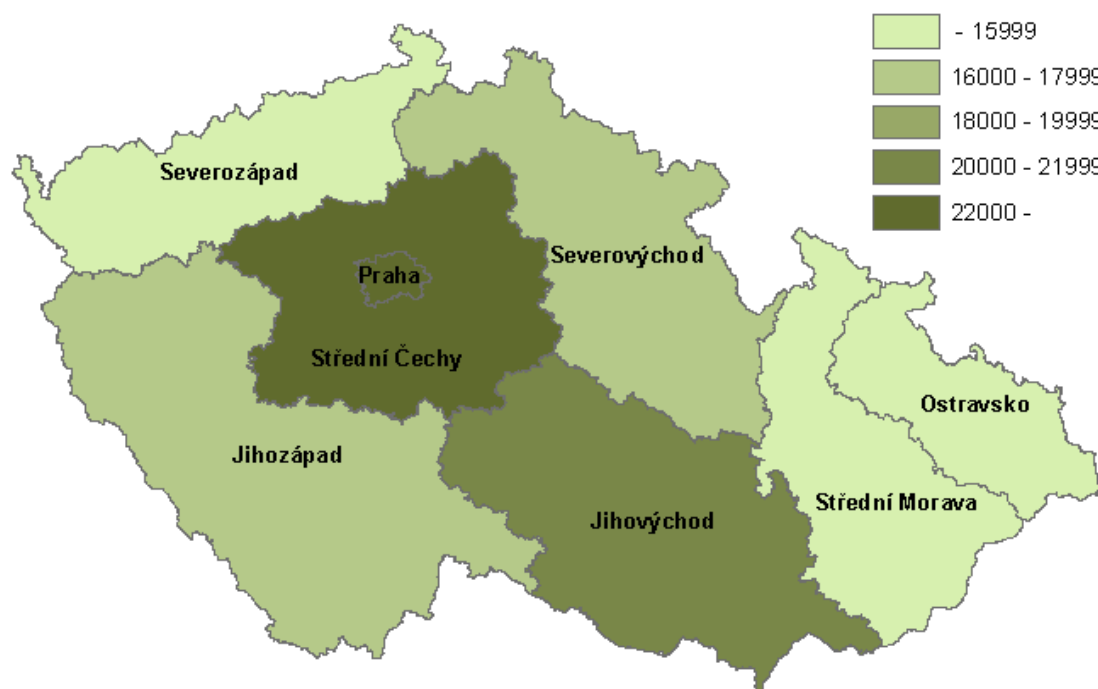
osobám. Tento skokový nárůst cen bydlení je vidět především u mladých domácností (viz obr. 10) Zvýšení míry zatížení však nastalo také v kombinaci se zpomalením růstu příjmů těchto mladých pražských domácností.

Deregulace nájemného sice zvýšila náklady na bydlení i ve středních Čechách, v hodnotách míry zatížení to však není znatelné kvůli výraznějšímu zvýšení příjmu místních obyvatel. V posledních letech se však příjmy mladších domácností zastavily, a tak dochází k přiblížení bytových podmínek mladých a starších domácností, které zaznamenávají v současnosti téměř stejnou finanční dostupnost bydlení.

Snížení míry zatížení nastalo zejména v roce 2007 a především v Praze, což může být důsledkem například změny výpočtu příspěvku na bydlení. Ten totiž od tohoto roku nevychází z životního minima, ale z tzv. normativních nákladů na bydlení a bere v úvahu také lokalitu, v níž se daný byt nachází. Hranice podílu nákladů na bydlení k příjmům je tak v Praze odlišná (35 % vs. 30 % pro zbytek ČR), stejně jako vymezení normativních nákladů. Příspěvek navíc mohou od roku 2007 dostat též domácnosti žijící v jiném než nájemním bytě, což mělo pozitivní vliv na zvýšení finanční dostupnosti bydlení.

Tyto výsledky ověřuje i jinak konstruovaný ukazatel míry zatížení domácností výdaji na bydlení, který bere v potaz i naturální příjmy, ale též nutné výdaje domácností. Také podle něj jsou totiž nejvíce zatíženy mladé domácnosti v Praze (z 29 %, rok 2011), naopak nejméně mladí Středočeši (18 %, rok 2011). Též odlišnosti podle věku jsou podobné – nejvýraznější jsou v Praze (o 2,5 %, rok 2011), v ostatních regionech nejsou podle věku rozdíly statisticky významné. V časovém hledisku pak i zde platí, že se z mladých domácností zhoršovaly bytové podmínky zejména Pražanům.

Dalším přístupem ke zkoumání finanční dostupnosti bydlení je analýza zbývajícího příjmu po odečtení nákladů na bydlení a částky životního minima. Regionální rozdíly ve výši tohoto reziduálního příjmu si můžeme opět nejlépe představit prostřednictvím znázornění hodnot v kartogramu.

Obr. 11 Reziduální příjem mladých domácností v regionech ČR, 2011, v Kč

Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. Oblast Ostravska se od r. 2001 jmenuje Moravskoslezsko.

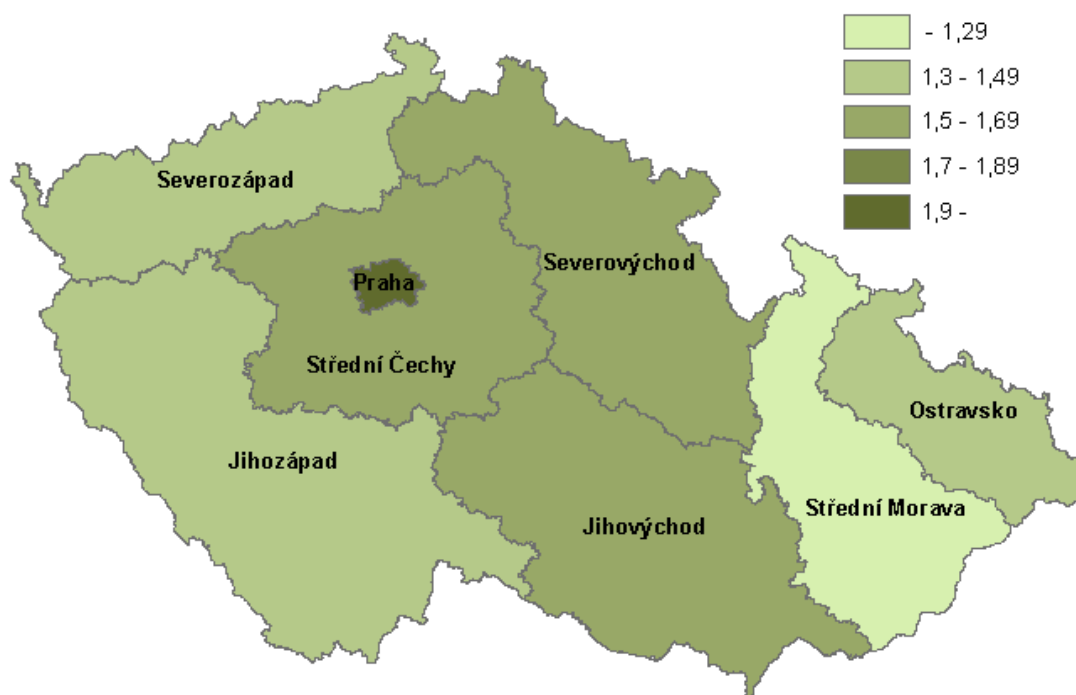
Jednotlivé regiony ČR se podle reziduálního příjmu mladých domácností poměrně výrazně odlišují. Tento příjem se pohybuje mezi 15 a 25 tis. Kč měsíčně a do jisté míry kopíruje odlišnosti oblastí podle obdržených čistých příjmů, a to i v časovém srovnání. Po odečtení nutných výdajů tak nejvíce zbývá domácnostem ve středních Čechách a v Praze. Naopak nejnižší zbývající příjem měly mladé domácnosti ze severozápadu a Moravskoslezska, což jsou regiony s nejnižšími příjmy.

Domácnosti s osobou v čele starší 35 let jsou na tom trochu jinak – nejvyšší reziduální příjem najdeme v Praze (23 tis. Kč měsíčně), nejnižší na Moravskoslezsku (14 tis. Kč), což je dáno spíše než cenami bydlení opět příjmovou strukturou obyvatel. Starší domácnosti mají k dispozici zhruba o 2 tisíce Kč měsíčně méně, než mají mladé domácnosti. Vývoj reziduálních příjmů tak kopíruje mezi lety 2005 a 2009 trendy ve vývoji čistých měsíčních příjmů – výše zbývajících příjmů se v čase zvyšuje, rychleji pak v oblastech s vyššími příjmy, tedy do roku 2008–2009 v Praze, poté zejména ve středních Čechách.

Vliv právního užívání bytu na míru zatížení náklady na bydlení je zřejmý. Výdaje na nájemní byty jsou statisticky významně vyšší (na hladině významnosti 0,05) než na bydlení v osobním vlastnictví. V nájemních bytech také často bydlí osoby

s nižšími příjmy, které si nemohou dovolit financovat vlastní bydlení. Porovnání nájemního a vlastnického bydlení je vidět na následujícím obrázku, který vyjadřuje, kolikrát je v daném regionu vyšší zatížení mladých domácností náklady na nájemní bydlení než na bydlení ve vlastním bytě či domě.

Obr. 12 Porovnání měr zatížení mladých domácností náklady na nájemní a vlastnické bydlení v regionech ČR, 2011



Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. Oblast Ostravska se od r. 2001 jmenuje Moravskoslezsko.

Rozdíl mezi zatížením výdaji na nájemní a vlastnické bydlení je pro mladé domácnosti nejvýraznější opět v Praze, kde je zatížení náklady na bydlení v nájemních bytech a podnájmech oproti úrovni zátěže kvůli vydaným částkám na vlastnické bydlení více než dvojnásobné. Naopak míra zatížení díky nevýznamné cenové diferenciaci je nejnižší na střední Moravě, kde je zátěž nájemním bydlením vyšší pouze o 16 %. Tyto odlišnosti jsou dány především strukturou bydlení podle právního užívání bytu⁵⁷ a cenami tržních nájmu určených především vztahem nabídky a poptávky. V Praze tak je podíl vlastnických a nájemních bytů téměř vyrovnaný, poptávka po nájemních bytech je zde ale vyšší než v jiných oblastech ČR. Také proto zde najdeme nejvyšší ceny

⁵⁷ Výdaje na vlastnické bydlení se v jednotlivých regionech téměř neliší, velikost rozdílu mezi sledovanými indikátory ovlivňuje zejména výše nákladů na nájemní bydlení.

nájmů, mladé domácnosti v roce 2011 vydaly na nájemní bydlení ze svého rozpočtu téměř 10 tisíc Kč měsíčně. Naopak v regionu střední Moravy najdeme sedmkrát více bytů či domů v osobním vlastnictví než nájemních bytů. Ty jsou buď obecní, nebo kvůli nízké poptávce nedosahují cen obvyklých v Praze či jiných velkých městech. V roce 2011 zde výdaje na nájemní bydlení mírně přesahovaly 5 tisíc Kč měsíčně, oproti Praze tak tedy byly skoro poloviční. Tuto interpretaci podporují i další hodnoty míry zatížení, kdy vyšší zatížení náklady na nájemní bydlení najdeme v oblastech s velkými městy, tj. mimo Prahu ve středních Čechách, na jihovýchodě, severovýchodě a v Moravskoslezsku⁵⁸. V těchto regionech se také nejvíce projevíly dopady ekonomické krize a deregulace nájemného (zejména mezi roky 2008 a 2009), což je kombinace vlivů, které na jedné straně zpomalily růst příjmů a na druhé zvýšily ceny nájemního bydlení, což ve výsledku přispívá ke zvýšení míry zatížení náklady na nájemní bydlení a jejího rozdílu k míře zatížení náklady na vlastnické bydlení.

Míra zatížení starších domácností výdaji na nájemní bydlení je v porovnání se stejným indikátorem pro vlastnické bydlení o 18 % na střední Moravě a až o 76 % v Praze vyšší. Tyto rozdíly jsou podobné regionálnímu rozložení indikátorů pro mladé domácnosti. Zatímco však mladé domácnosti měly na počátku sledovaného období statisticky významně vyšší míru zatížení náklady na nájemní bydlení (na hladině významnosti 0,05) než starší domácnosti, v současnosti se hodnoty těchto indikátorů vyrovnávají. Starší domácnosti jsou nyní více zatíženy spíše vlastnickým bydlením. Příčinou této skutečnosti je zejména úroveň obdržených příjmů, které mají starší domácnosti v průměru nižší kvůli významnému zastoupení osob důchodového věku.

Mladší domácnosti přesto platí za vlastnické bydlení o něco méně. Odlišnosti v indikátorech pro nájemní a vlastnické bydlení, tedy i pro starší domácnosti, tak ovlivňuje také diferenciací výdajů na nájemní bydlení. V regionech, kde jsou tyto náklady vyšší (Praha, severovýchod, jihovýchod), najdeme i vyšší míru zatížení nájemním bydlením než vlastnickým a naopak v regionech s nízkými výdaji na nájemní bydlení (zejména střední Morava) je menší rozdíl mezi oběma typy bydlení.

Nejvíce se mladé a starší domácnosti liší v Praze a ve středních Čechách. V Praze najdeme nejdražší nájemní bydlení, rozdíl mezi mladými a staršími domácnostmi ale způsobuje též rozdílná míra zatížení u vlastnického bydlení, která je

⁵⁸ A také na severozápadě. Tento region ale nedosahuje tak vysokých rozdílů mezi zatížením nájemním a vlastnickým bydlením, protože oba typy míry zatížení jsou tu vysoké – téměř 25 % pro nájemní bydlení a více než 18 % pro vlastnické bydlení.

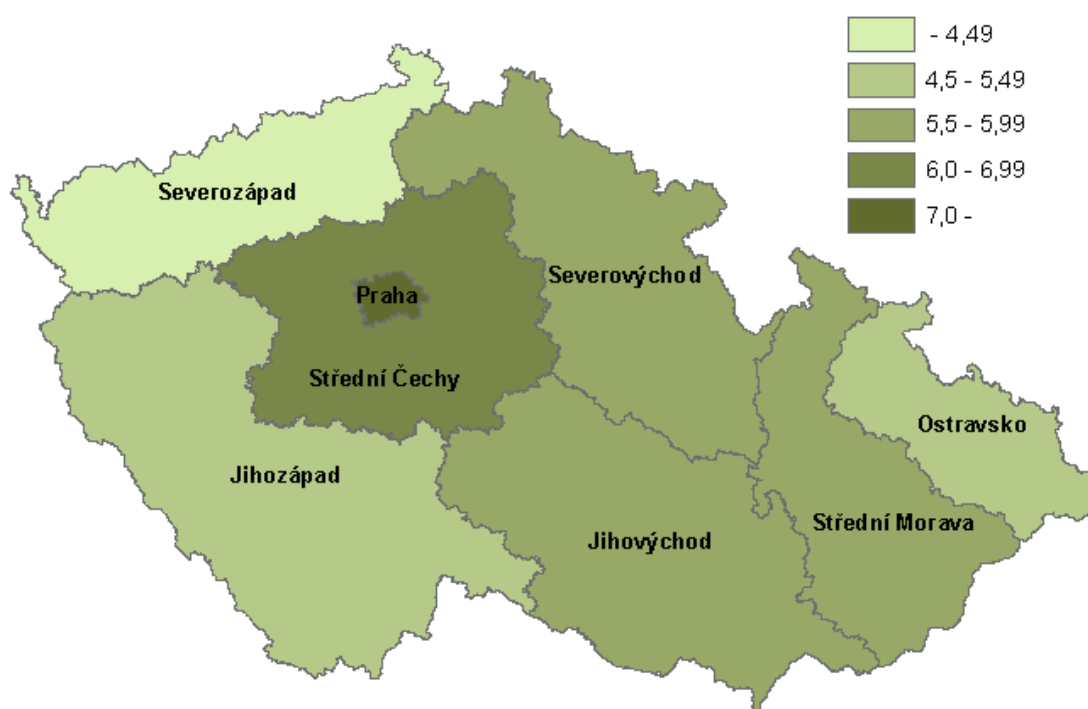
příčinou vyšších výdajů na vlastní bydlení vyšší u starších domácností. Kromě výše zmíněných rozdílných příjmů to může být i vlivem koupě dražších energeticky náročnějších větších bytů v novostavbách, které již naplňují představy starších pražských domácností o ideálním bydlení, kdežto tamější mladší lidé preferují výhodnou koupi prozatím dostačujícího bytu s úspornými zdroji tepla.

Naopak ve středních Čechách je odlišnost mezi mladými a staršími domácnostmi dána především cenami nájemního bydlení, výdaje na vlastnické jsou totiž stejné. Mladé domácnosti vydávají za nájemní bydlení téměř o 2 tis. Kč měsíčně více než starší kolegové, kteří bydlí spíše v obecních nebo menších bytech s nižšími cenami nájemného. Také proto je rozdíl mezi nájemním a vlastnickým bydlením v případě starších domácností jen 29 % oproti 63 % u mladých domácností.

Jiný pohled na vlastnické bydlení je prostřednictvím míry dostupnosti vlastnického bydlení, která nepoměřuje měsíční náklady na provoz bytu tohoto typu právního užívání (jako tomu bylo u referenčního přístupu k bydlení), ale udává počet let, za který by si daná domácnost mohla koupit daný byt či dům do osobního vlastnictví. Podle stáří přednosty najdeme mezi domácnostmi výrazné odlišnosti. Zatímco se totiž počet let hypotetického splácení vlastního bydlení u mladých domácností v čase ve všech regionech neustále zvyšoval, pro starší domácnosti je s výjimkou Prahy vlastní bydlení stále dostupnější. Spíše než příjmy je tato skutečnost dána odhadem cen bydlení. Podle odhadu mladých domácností se totiž ceny bydlení zvyšovaly rychleji než u starších domácností, opět s výjimkou Prahy, kde udávaly vyšší ceny svého bydlení starší domácnosti. Na jedné straně to může být způsobeno názory osob a rokem přistěhování do bytu. Mladé osoby se totiž pravděpodobně stěhovaly před kratší dobou, a proto spíše znají tržní cenu svého bydlení. Starší lidé jsou pak ve svých odhadech konzervativnější a nemění je tak často jako mladí respondenti. Různé odhady ale mohou být způsobeny také skutečnou cenou bydlení, jelikož například v suburbanizovaných středních Čechách se mladé osoby častěji stěhují do novostaveb s vyšší pořizovací cenou. Středočeské mladé domácnosti tak obývají o více než 300 tisíc Kč dražší byty či domy než jejich starší kolegové. Naopak v bytech s nižší pořizovací cenou žijí mladí lidé v Praze, kteří často nejprve bydlí v levnějších nájemních bytech.

Ve všech oblastech ČR je vlastnické bydlení díky vyšším příjmům pro mladé domácnosti dostupnější⁵⁹, míra dostupnosti vlastnického bydlení těchto domácností je ale v rámci země odlišná a plně odpovídá diferenciaci regionů podle cen bydlení (viz obr. 13). Nejkratší dobu by tak splácely vlastní bydlení mladé domácnosti na severozápadě (3,6 let) a Moravskoslezsku (4,5 roku), nejdéle naopak v Praze (7,6 let) a ve středních Čechách (6,7 let).

Obr. 13 Míra dostupnosti vlastnického bydlení mladých domácností, v letech, regiony ČR, 2011



Zdroj: Životní podmínky 2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. 1. Oblast Ostravska se od r. 2001 jmenuje Moravskoslezsko.

Pozn. 2. Hodnoty v grafu udávají počet let, za které by si daná domácnost mohla pořídit ze svých příjmů vlastní bydlení (tj. byt či dům bez ohledu na jeho právní užívání v průměrné ceně odhadnuté respondentem). Odhliží se tedy od úspor, reálných výdajů či možností úvěrů nebo pomoci rodiny při splácení bydlení.

⁵⁹ Statisticky významný rozdíl na hladině významnosti 0,05.

7.4.2 Fyzická dostupnost bydlení

Regiony České republiky se statisticky významně liší (na hladině významnosti 0,05) také podle fyzické dostupnosti bydlení. V každé oblasti NUTS 2 tak najdeme na jeden byt různý počet domácností, což je dáno odlišným množstvím trvale obydlených bytů i samotných domácností. Nejdostupnější je po celé sledované období bydlení ve středních Čechách, kde jako v jediném regionu na jednu domácnost průměrně připadá více než 1 byt. Oproti tomu nejméně fyzicky dostupných bytů najdeme v Praze. Mezi roky 2006 a 2011 se změnila sledovaná dostupnost zejména pro mladé domácnosti v severozápadní oblasti země. Zatímco v roce 2006 patřil tento region k průměru, v roce 2011 zde bylo fyzicky dostupných nejvíce bytů, což je dáno především úbytkem počtu mladých domácností, které emigrovaly do jiných oblastí České republiky.

Fyzická dostupnost bydlení se pak dá lépe měřit prostřednictvím průměrné plochy na jednu osobu domácnosti. V roce 2011 průměrně obývali nejvíce m² mladí obyvatelé středních Čech (přes 30 m²), jihozápadu, jihovýchodu a severovýchodu (všechny přes 28 m²). Na druhém konci pak najdeme mladé domácnosti severozápadu, Prahy a Moravskoslezska (kolem 26 m²), tedy regiony s vysokým podílem bytových domů. Ve většině regionů v čase plocha na jednu osobu domácnosti rostla. Výjimkou je ale Praha a severozápad, kde se naopak průměrná plocha zmenšila. To je dáno především tím, že se v této době osamostatnilo více mladých domácností, které volí jako první bydlení spíše menší bytové jednotky či podnájem části bytu formou spolubydlení.

Statisticky významné rozdíly (na hladině významnosti 0,05) však najdeme v jednotlivých regionech také u starších domácností. Ty totiž obývají větší byty, a tak mají na jednoho člena k dispozici o 5 m² více, než tomu bylo u mladších rodin. Další odlišností je, že průměrná plocha rostla v čase ve všech regionech, tedy i v Praze a na severozápadě. V průměru si tedy starší domácnosti od roku 2005 polepšily o 2 m². Zpomalení růstu velikosti plochy na jednu osobu ale nastalo na Moravě (Moravskoslezsko, střední Morava), kde se nezvýšila bytová výstavba tak jako například v Praze nebo ve středních Čechách, a proto místním rezidentům k dispozici zůstává stále stejný bytový fond o stejné výměře. Nejvíce m² na jednoho člena domácnosti pak obývají starší obyvatelé oblastí s vysokým zastoupením rodinných domů, tj. na jihovýchodě a jihozápadě (přes 33 m²). Na druhou stranu nejmenší prostor mají k užívání obyvatelé Moravskoslezska (téměř 31 m²).

Na závěr pak můžeme pomocí binární logistické regrese určit, čím (místem bydliště, věkem či jinými charakteristikami osoby v čele) je hodnota míry zatížení výdaji na bydlení ovlivněna nejvýznamněji. Pro tyto účely je závislá proměnná dichotomická a nabývá hodnoty „jedna“ pouze v případě, přesáhnou-li výdaje na bydlení předem stanovenou hranici únosnosti, tj. 30 % příjmů domácnosti. Nezávislé proměnné pak jsou kromě věku (v kategoriích do 35 let včetně a nad 35 let) také pohlaví, vzdělání a rodinný stav osoby v čele domácnosti, typ sídla podle jeho velikosti (tj. Praha, krajská města, města, venkovské obce) a typ právního užívání bytu. Podle pohlaví a rodinného stavu osoby v čele není míra zatížení příliš diferencována, proto lze tyto dvě proměnné z modelu vyřadit.

Výsledky analýzy ukazují, že nejvýznamněji je míra zatížení domácnosti výdaji na bydlení ovlivněna typem sídla, tedy tím, zda domácnost žije ve městě či na venkově. Obecně tak platí, že čím větší je město, tím pravděpodobnější je, že může být domácnost ohrožena finanční nedostupností bydlení. Tuto myšlenku podporuje i proměnná „typ bydlení“, kdy platí, že v nájemních bytech nabývá tento ukazatel vyšších hodnot než v referenční kategorii (byt či dům v osobním vlastnictví). Věk a vzdělání pak působí na hodnoty míry zatížení stejně. Čím vyšší je věk či vzdělání, tím menší je pravděpodobnost, že platby za bydlení přesáhnou 30 % obdržených příjmů.

7.4.3 Shrnutí

Česká republika je výrazně regionálně diferencována, jak vzhledem k příjmovému rozložení, tak podle různých cen bydlení. Také proto můžeme říci, že v ČR existují regionální odlišnosti též v dostupnosti bydlení. Ze všech regionů jsou pak nejodlišnější oblasti Prahy a středních Čech, jejichž obyvatelé mají nejvyšší příjmy⁶⁰. Zároveň si však musí za bydlení připlatit, a to zejména Pražané, kteří za bydlení platí dvojnásobek než například domácnosti na střední Moravě. Příjmy i náklady na bydlení pak mají ve všech oblastech ČR vyšší mladé domácnosti.

Finanční dostupnost bydlení se tak v jednotlivých regionech významně liší⁶¹, což dokazují i jiné studie (viz např. Lux, Kuda a kol., 2008). Nejvyšší míru zatížení náklady na bydlení najdeme v Praze, kde domácnosti vydávají na své bydlení přes 20 % svých příjmů. Zároveň je hlavní město vzhledem k věku osoby v čele domácnosti

⁶⁰ Starší domácnosti mají nejvyšší příjmy v Praze, mladé ve středních Čechách.

⁶¹ Na hladině významnosti 0,05.

nejdiferencovanější, a to také kvůli rozdílným cenám bydlení. Mladé domácnosti zde totiž žijí především v nájemních bytech, které jsou oproti výdajům na vlastní obydlí dražším typem bydlení. Také proto jsou pražské mladé domácnosti zatíženy náklady na nájemní bydlení dvakrát více než v případě vlastnického bydlení. Oproti tomu míra zatížení za byty či domy v osobním vlastnictví je vyšší pro starší pražské domácnosti než pro jejich mladé kolegy, což může být způsobeno například splácením větších, dražších a energeticky náročnějších bytů.

Finančně ne zcela dostupné bydlení je kvůli nízkým příjmům tamějších obyvatel také na severozápadě ČR, kde mají (hlavně mladé) domácnosti nejnížší reziduální příjem. Naopak nejdostupnější bydlení je pro středočeské domácnosti, které jsou náklady na bydlení zatíženy nejméně. Po odečtení těchto nutných výdajů jim také díky vysokým příjmům a průměrným cenám bydlení zůstane nejvyšší reziduální příjem. Podle věku přednosty domácnosti jsou zde finanční nedostupností ohroženy spíše starší domácnosti. Důvodem je vliv domácností důchodců na celkové průměrné příjmy a vyšší příjmy mladých domácností, které tvoří zejména nedávní imigranti z Prahy. Tyto příjmy ale v posledních letech ovlivnila ekonomická krize, což způsobilo zhoršení bytové situace těchto mladých domácností.

Na bytové podmínky domácností měla vliv též deregulace nájemného, a to především na obyvatele velkých měst (zejména Prahu), v nichž je vyšší zastoupení nájemních bytů. V regionech s vyššími cenami nájemního bydlení (například v Praze či na jihovýchodě) je pak rozdíl bez ohledu na věk osoby v čele domácnosti mezi finanční dostupností nájemního a vlastnického bydlení vyšší než v oblastech s levnějšími nájemními byty (střední Morava). Vlastní bydlení je pak z pohledu počtu let, po které se byt musí splácet, dostupnější díky vyšším příjmům pro mladší domácnosti. Pro ně odpovídá míra dostupnosti vlastnického bydlení cenám bydlení v daném regionu – nejlevnější byty jsou zejména na severozápadě, kde by pořízení bytu trvalo kolem čtyř let, nejdražší v Praze a středních Čechách s dobou pořízení kolem sedmi let.

Kvalita bytů měřená průměrnou plochou v m² na jednu osobu je nejvyšší ve středních Čechách, naopak nejnížší je na severozápadě, Moravskoslezsku a v Praze, tedy v regionech s nejvyšším podílem bytových domů. I zde platí, že starší domácnosti mají k dispozici více plochy než mladé skupiny osob.

Obecně tedy lze shrnout zmíněné výsledky tak, že nejvhodnější bytové podmínky mají v souvislosti se strukturou místních obyvatel a skladbou bytového fondu bez ohledu na věk obyvatelé středních Čech, nejhorší pak domácnosti v Praze

a v severozápadní části České republiky. Právě do středních Čech se stěhují lidé s vyšším vzděláním a vyššími příjmy za lepším bydlením do jimi preferovaných typů domů a do zdravějšího životního prostředí, navíc v dosahu Prahy jako centra zaměstnanosti ČR (viz teorie suburbanizace, např. Ouředníček, 2002). Do hlavního města Prahy se pak stěhují lidé zejména za prací a studiem. Bytové podmínky tak nejsou při tvorbě rozhodnutí migrovat klíčové jako v případě středočeského regionu. Přesto by pro určitý typ domácností s nižšími příjmy (například pro domácnosti nezaměstnaných či ekonomicky neaktivních) bylo z finančních důvodů takřka nemožné bydlet v Praze jako regionu s nejvyššími poplatky za bydlení. Také proto dotyční zůstávají v oblastech sice s vyšší dostupností bydlení, ale též s vyšší mírou nezaměstnanosti a nižšími příjmy.

Provedenou analýzou se prokázala jasná regionální diferenciaci jak ve finanční, tak fyzické dostupnosti bydlení, a to i v rozlišení domácností podle věku osoby v jejich čele. Také proto nemáme dostatek důkazů pro zamítnutí poslední stanovené hypotézy, která vypovídá o regionálních odlišnostech domácností podle věku osoby v jejich čele.

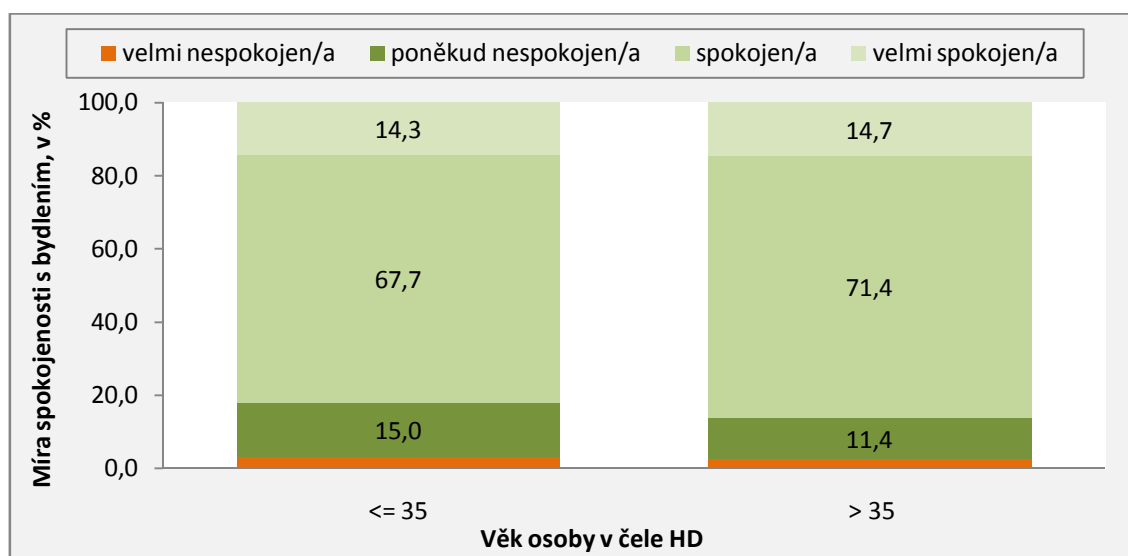
Kapitola 8

Subjektivní hodnocení bydlení

Aby byl pohled na bytovou situaci mladých domácností kompletní, není možné se zabývat pouze objektivním přístupem ke zkoumání finanční a fyzické dostupnosti bydlení. Je totiž nutné také přiblížit subjektivní názory respondentů a jejich hodnocení současných bytových podmínek.

V oblasti měření spokojenosti s užívaným bydlením existuje mezi domácnostmi jasná diferenciací⁶² podle věku osoby v jejich čele. Na základě dat z dodatečných otázek výběrového šetření *Životní podmínky 2007*⁶³ lze říci, že se vzrůstajícím věkem přednosty domácnosti roste také průměrná spokojenost se současným bydlením. Tím se též zvyšuje četnost skupiny „spokojených“ a „velmi spokojených“ domácností.

Obr. 14 Míra spokojenosti se současným bydlením, ČR, 2007, v %



Zdroj: Životní podmínky 2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Regionálně jsou pak oba typy domácností nejspokojenější se svým bydlením na jihovýchodě, na druhém konci škály hodnocení současného bydlení pak najdeme domácnosti ze severozápadních Čech. Názory na bydlení jsou přitom poměrně stabilní, což potvrzují také údaje z obdobných otázek z šetření *Postoje k bydlení 2001* (viz SOÚ AV, 2003).

⁶² Na hladině významnosti 0,05.

⁶³ Modulové otázky na téma bydlení obsahovalo také zjišťování *Životní podmínky 2012*, definitivní data za tento rok však budou dostupná až v červnu roku 2013.

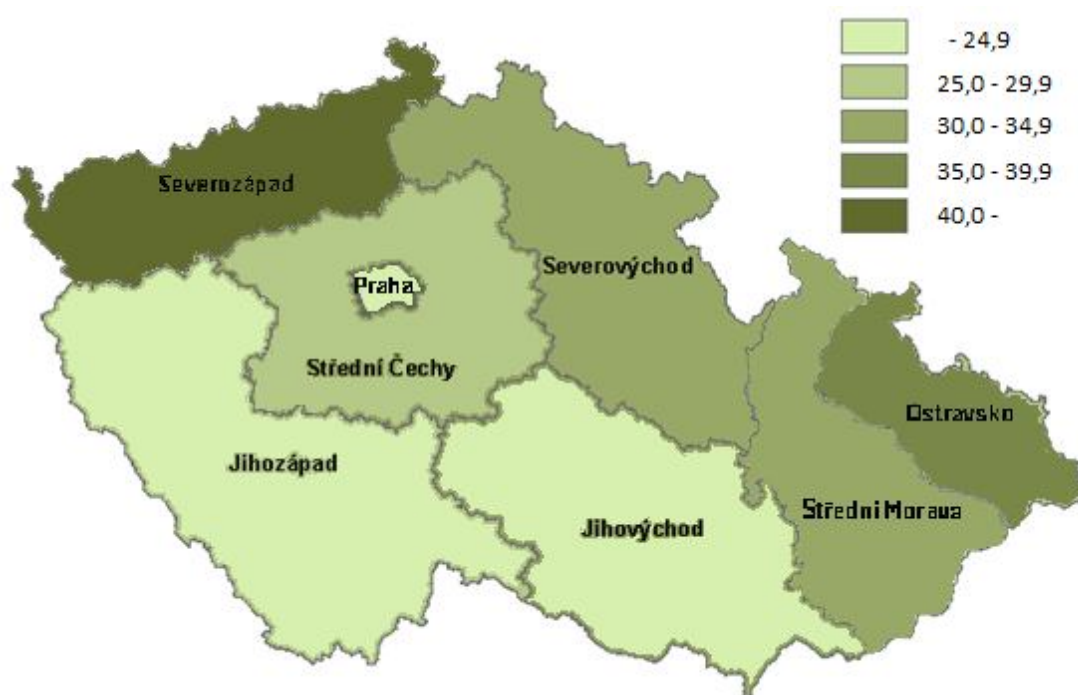
Obecně ovlivňuje spokojenost kromě věku též pohlaví, rodinný stav a zejména vzdělání respondenta. I v případě hodnocení bydlení má na utvoření názoru vliv celá řada faktorů. Nejdůležitější jsou však objektivní bytové podmínky – zejména hodnocení výše nákladů na bydlení (což reprezentuje spokojenost s finanční dostupností bydlení) a velikosti obydlí (tj. pohled na fyzickou dostupnost bydlení).

Subjektivní pohled na finanční dostupnost bydlení reprezentuje ve výběrovém šetření *Životní podmínky* otázka, jakou zátěž představují náklady na bydlení s možnostmi odpovědí: „velkou zátěž“, „určitou zátěž“ a „vůbec nejsou zátěží“. Analýzou těchto dat zjistíme, že i v subjektivních názorech existují odlišnosti podle věku osoby v čele domácnosti. Nejvíce respondentů sice bez ohledu na věk vybírá prostřední kategorii popisující určitou zátěž, toto neutrální stanovisko však častěji volí starší domácnosti. Mladé domácnosti pak oproti tomu významně častěji (na hladině významnosti 0,05) vybírají i oba krajní póly a zejména kategorii, která vyjadřuje situaci, kdy náklady na bydlení představují velkou finanční zátěž. Přitom v roce 2005 byly podmínky domácnosti jiné – mladé domácnosti se v tomto roce přikláněly častěji ke středu (64 %) a k názoru, že jejich náklady nejsou žádnou zátěží (14 %). Starší pak častěji než mladé domácnosti vnímaly své výdaje na bydlení jako velkou zátěž (24 %).

Obecně pak platí, že čím vyšší míra zatížení náklady na bydlení, tím je i vyšší podíl domácností, jež hodnotí své výdaje jako velmi zatěžující. Nejvyšší zastoupení těchto odpovědí tak najdeme u nezaměstnaných (zejména mladých) domácností, které z více než poloviny vnímají náklady na bydlení jako velkou zátěž. Subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení tedy odráží objektivně popsanou bytovou situaci domácností.

Podle regionů pak jako nejvíce zatěžující shledávají své náklady na bydlení mladí obyvatelé severozápadu, kteří hodnotí ze 41 % (2011) své výdaje jako velkou zátěž (viz obr. 15). Na druhém konci najdeme mladé Pražany, jež oproti domácnostem z jiných regionů ČR významně častěji (na hladině významnosti 0,05) výdaje na bydlení vůbec nezatěžují (viz obr. 16).

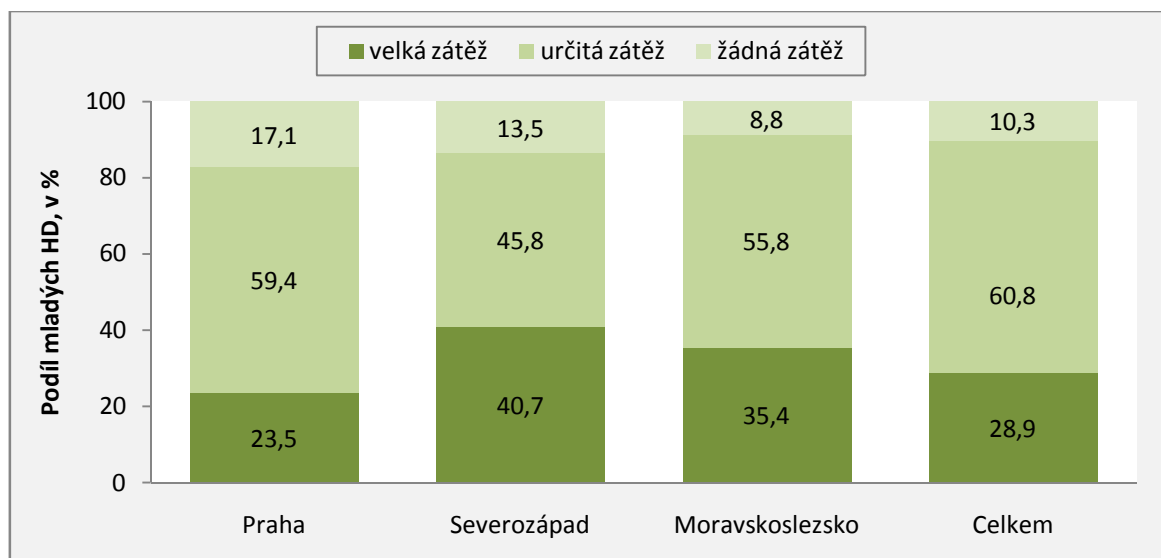
Obr. 15 Podíl domácností, které vnímají své náklady na bydlení jako velkou zátěž, v % regiony ČR, 2011



Zdroj: Životní podmínky 2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. 1. Oblast Ostravska se od r. 2001 jmenuje Moravskoslezsko.

Obr. 16 Subjektivní názor mladých domácností na jejich zátěž náklady na bydlení, regiony ČR, 2011, v %



Zdroj: Životní podmínky 2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Přitom v roce 2005 se podle svých slov měli lépe všichni rezidenti bez ohledu na region, z něhož pochází. Například mladí Pražané v tomto roce vybírali odpověď „žádná zátěž“ o 4 p. b. častěji než v roce 2011, obyvatelé severozápadu se naopak k nejhorší variantě přiklonili v téměř o polovinu méně případech. Nejstabilnější vzhledem k místu bydliště jsou ve svých odpovědích mladé osoby z Moravskoslezska, pro něž zhruba z 35 % představují náklady na bydlení velkou zátěž a pro více než polovinu z nich zátěž určitou (viz obr. 15).

Mezi staršími domácnostmi však nenajdeme žádné regionální statisticky významné rozdíly. Většina domácností se tak přiklání k neutrálnímu stanovisku (z cca 60 %), velkou zátěž deklarovali starší domácnosti z 25–30 %, žádnou zátěž naopak z 10–15 %.

Hodnocení fyzické dostupnosti je v analyzovaném výběrovém šetření zastoupeno prostřednictvím hodnocení počtu obytných místností⁶⁴ a velikosti bytu. Výsledky objektivního měření plochy bytu na jednu osobu domácnosti jsou popsány v empirické části práce. Domácnosti se však liší i co do počtu obytných místností. Mladé domácnosti mají totiž k dispozici zhruba 1 místnost na osobu, zatímco starší domácnosti obývají větší byty. Se vzrůstajícím věkem přednosty domácnosti roste i plocha obývaného bytu. Například osoby v důchodovém věku mají ve svém bytě 1,7 místnosti na osobu. Což je dáno také typem domu, který domácnosti obývají. Mladé domácnosti totiž významně častěji (na hladině významnosti 0,05) žijí v menších bytech v bytových domech, starší pak ve větších bytech rodinných domů. Tomu odpovídá i hodnocení. Zhruba třetina mladých domácností uvedla, že není spokojena s počtem místností ve svém současném bytě, čtvrtina pak není spokojena s celkovou plochou obydli. Malý byt trápí téměř 14 % z nich (2011), zatímco starší domácnosti žijí v nevelkých bytech dvakrát méně. Také proto jsou starší domácnosti se svou plochou bytu i počtem obývaných pokojů spokojenější.

U ostatních problémů s bydlením, jako je hluk, vlhkost, tmavý byt či špína v okolí bytu, nejsou rozdíly mezi zkoumanými domácnostmi statisticky významné. V regionálním pohledu jsou pak nejméně spokojení s rozlohou bytu mladí Pražané (z téměř 22 %, 2011), naopak nejméně nespokojených v tomto ohledu najdeme

⁶⁴ Za obytnou místnost se ve výběrovém šetření *Životní podmínky* považují místnosti větší než 4 m² sloužící výhradně k bydlení. Kuchyně se započítávají do celkového počtu místností jenom tehdy, když se v nich odehrávají i jiné aktivity než pouze vaření, např. relaxace a odpočinek. Nezapočítávají se chodby, sklepy a balkony. Zimní zahrady jsou považovány za obytnou místnost pouze v případě, že jsou využívány celoročně (více viz ČSÚ, 2012a).

u Středočechů (7 %, 2011). Ve všech oblastech ČR pak má s malým bytem problém o polovinu méně domácností s přednostou starším 35 let, než je tomu u jejich mladých kolegů.

Také důležitost míry dostupnosti různých služeb v okolí bydliště je odlišná podle věku osoby v čele – pro mladé domácnosti je statisticky významně častěji (na hladině významnosti 0,05) zásadní dostupnost veřejné dopravy, starší domácnosti preferují dosah zdravotní péče a obchodů. Pro mladé domácnosti jsou však všechny služby dostupnější (častěji volí kategorie „snadné“ a „velmi snadné“ dostupnosti služeb), což spíše než kvalitou okolí bydliště je způsobeno vyšší flexibilitou mladé populace, ať již kvůli jejich zdravotnímu stavu, vyšší mobilitě, nebo skutečnosti, že se snadněji přizpůsobují vzniklým změnám. Starší domácnosti častěji pocítují nějaké potíže v dostupnosti služeb, kategorie popisující „velmi obtížný“ a „obtížný“ dosah služeb tak vybírají o 5 p. b. častěji než jejich mladé protějšky. Z regionů jsou pak nejdostupnější služby bez ohledu na věk v Praze a na jihovýchodě. Naopak doprava, lékař či dostupnost obchodů není nejčastěji v dosahu bydlišť domácností v jihozápadních Čechách a v severovýchodní části země, což je dáno zejména přírodními podmínkami (hory).

8.1 Shrnutí

Také podle subjektivních názorů na své bydlení a finanční zátěž, kterou představují náklady na bydlení, se jednotlivé domácnosti liší (na hladině významnosti 0,05). Starší domácnosti jsou se svým bydlením obecně spokojenější než mladé domácnosti, které si významně častěji myslí, že jejich výdaje na bydlení jsou pro jejich domácnost velkou zátěží. Podíl takto nespokojených mladých osob se navíc v čase spíše zvyšoval. Obecně vnímání výdajů jako velkou zátěž pro rozpočet koresponduje s objektivně vypočítanou mírou zátěže domácností. Nejhuře tak hodnotí výši výdajů na bydlení nezaměstnané mladé domácnosti a obyvatelé severozápadní oblasti ČR.

Také u hodnocení fyzické dostupnosti platí, že subjektivní názory domácností odpovídají objektivně popsaným skutečnostem. Spokojenější se svou rozlohou a počtem obytných místností jsou tak starší domácnosti, které žijí ve větších bytech. Regionálně pak malý byt trápí nejméně Středočechy, nejvíce naopak Pražany.

Mladé domácnosti preferují při výběru lokality bydliště zřejmě především dostupnost dopravy, jako snadný hodnotí dosah veřejné dopravy významně vyšší podíl mladých domácností (na hladině významnosti 0,05). Starší domácnosti pak mají dostupnější zejména obchody s potravinami a základními potřebami a lékařskou péčí. Tyto názory ale mohou být dány pouze subjektivním chápáním slova „dostupnost“, kdy starší domácnosti více vnímají svá různá (například zdravotní) omezení.

Kapitola 9

Závěr

Cílem české bytové politiky je zejména zvyšovat dostupnost bydlení tak, aby byly zajištěny rovné příležitosti k získání vhodného bydlení. Popis současné bytové situace jednotlivých domácností však naznačuje, že Česká republika tohoto ideálního stavu stále nedosáhla. Jednotlivé typy domácností tak mají odlišné bytové podmínky s různou úrovní dostupnosti adekvátního bydlení.

Tento stav je mimo jiné důsledkem procesu transformace české společnosti, který započal po změně režimu v roce 1989 přeměnou politických, ekonomických či kulturních institucí. Ty v kombinaci s mezinárodními vlivy či změnami charakteru práce a zaměstnání působily na přeměnu sociální stratifikace obyvatel a sociálních nerovností ve společnosti.

Nerovnosti mezi jednotlivými skupinami obyvatel prohlubuje zejména jejich postupující příjmová a majetková diferenciaci, která závisí mimo jiné na vzdělání, složitosti práce či na postavení jednotlivce v zaměstnání. Tedy na faktorech, jejichž změna je charakteristická pro modernizaci společnosti a způsobuje širší společenské přeměny postupně vedoucí ke vzniku informační společnosti. Přístup k těmto faktorům však není rovný pro všechny, je ovlivněn současným sociálním postavením, sociálním původem a případnou sociální mobilitou jednotlivců i celých domácností (viz Tuček, 2003).

Životní úroveň obyvatel se liší také v jednotlivých oblastech ČR, což je důsledkem „*prohlubování regionální diferenciaci materiální a mocenské dimenze sociálního statusu.*“ (Tuček, 2003: s. 67) Podle Tučka (tamtéž) se tak vytváří oblasti „prosperity, úspěchu a příležitostí“ charakteristické vyšší vzdělaností a příjmy obyvatel (například Praha) v protikladu k regionům s nízkým vzděláním, vyšší nezaměstnaností a chudobou místních rezidentů (severozápadní Čechy). Tyto nerovnosti vznikly též historickými předpoklady těchto území. Velký podíl na diferenciaci regionů mají však i nerovnoměrnosti vzniklé v procesu transformace a modernizace české společnosti. Na jedné straně tak najdeme v ČR postindustriální Prahu, na druhé industriální severozápad Čech.

Životní úroveň je tedy komplexní sociálně ekonomická kategorie, kterou můžeme přiblížit kromě poznání příjmové situace skrze spotřebu obyvatel⁶⁵ nebo způsob jejich bydlení. Současnou bytovou situaci jednotlivých domácností přitom ovlivňují i skutečnosti, které nastaly před dlouhou dobou. Proto starší domácnosti žijí častěji v bytech v osobním vlastnictví, které si pořídily poměrně levně v době socialismu nebo díky restitucím a privatizaci státního majetku. Oproti tomu současná mladá generace má přístup k bydlení ztížen vysokými cenami bydlení danými tržní ekonomikou a nedostatečnou výstavbou nových bytů v průběhu 90. let minulého století.

Míru dosažitelnosti bydlení tedy ovlivňuje mimo jiné věk osoby v čele domácnosti a místo bydliště. Mladé společně hospodařící skupiny osob mají podle všech ukazatelů finanční dostupnosti i kvality bydlení horší bytovou situaci než domácnosti s přednostou starším 35 let, což může v budoucnosti vést mimo jiné k nepříznivému demografickému vývoji České republiky. Z regionů jsou výdaji na bydlení nejvíce zatíženy mladé pražské domácnosti, naopak nejméně mladí Středočeši. Míra zatížení výdaji na bydlení se v těchto oblastech ČR liší o více než 40 %. Jednotlivé domácnosti jsou diferencovány jak podle věku osoby v jejich čele, tak podle místa bydliště⁶⁶, a to shodně na hladině významnosti 0,05.

Na to, jak jsou jednotlivé domácnosti zatíženy svými výdaji na bydlení, má vliv zejména výše jejich pracovních příjmů. Jinými slovy lze říci, že pokud domácnost nemá pracovní příjmy například kvůli své dočasné nezaměstnanosti, je větší mírou ohrožena finanční nedostupností bydlení. Negativní roli zde sehrává i věk osoby v čele domácnosti, protože nezaměstnaností trpí spíše mladší osoby bez dostatečné praxe. Z hlediska finanční nedostupnosti bydlení jsou tedy nejohroženější skupinou mladé nezaměstnané domácnosti. Ty jako jediné měly po většinu sledovaného období záporný reziduální příjem. Jejich příjem po odečtení výdajů na bydlení tak nedosahoval ani částky životního minima. V závěru období navíc jejich míra zatížení výdaji na bydlení dosahovala již téměř 50 %. Jejich bytovou situaci pak od roku 2009 negativně ovlivnila zejména ekonomická krize, když se kvůli úsporám státu například snížila doba vyplácení podpory v nezaměstnanosti. Vzhledem k dalšímu snižování dávek

⁶⁵ Lidé si pořízují určité statky a zboží, aby uspokojili své potřeby a vyjádřili svou příslušnost k dané sociální skupině. Spotřeba tak vyjadřuje mimo jiné i životní styl a poukazuje na sociální status jedince (viz např. Baudrillard, 1998, Veblen, 1999).

⁶⁶ Jednotlivé regiony se liší charakteristikami svých obyvatel a kvalitou bytového fondu, tedy znaky určujícími bytové podmínky místních rezidentů.

v nezaměstnanosti⁶⁷, se dá předpokládat, že situace těchto domácností se bude spíše zhoršovat. Na to by měla adekvátně reagovat také bytová politika státu například úpravou metodiky výpočtu příspěvku na bydlení, který v současnosti nelze vyplatit domácnostem žijícím v podnájmech, v nichž často žijí právě domácnosti s nižšími příjmy.

Finanční dostupnost bydlení se pak v čase spíše zvyšovala. Bytová situace všech domácností se ale od roku 2010 dočasně zhoršila v důsledku nepříznivých změn ekonomického vývoje České republiky a dokončení procesu deregulace nájemného. Větší změny lze pozorovat právě u mladých skupin obyvatel, které častěji žijí v nájemních bytech. Míra jejich zatížení výdaji na nájemní bydlení je totiž o 50 % vyšší než v případě vlastnického bydlení. To si mohou pořídit v průměru bez ohledu na věk do 5 let, nezaměstnaným by to trvalo déle – starším domácnostem o dva roky, mladší by pak potřebovaly téměř dvojnásobně dlouhou dobu (tj. 9,5 roku).

Ve velkých městech jsou kvůli přítomnosti značného množství poměrně drahých nájemních bytů rozdíly mezi zatížením výdaji na nájemní a vlastnické bydlení výraznější, například v Praze je zátěž nájemním bydlením oproti vlastnickému dvojnásobná.

Bytové podmínky jednotlivých domácností se liší též jejich složením. Zatímco v případě mladých skupin jsou neohroženější neúplné rodiny s dětmi, mezi staršími domácnostmi mají problémy s výdaji na bydlení spíše domácnosti samostatně žijících žen.

Bytový fond je pak v České republice vzhledem k počtu trvale obydlených bytů na domácnost dostačující, ve všech regionech země připadá na jednu domácnost průměrně jeden byt. Jednotlivé domácnosti se však liší podle průměrné plochy bytu na jednoho člena domácnosti. Starší domácnosti podle tohoto měřítka žijí v kvalitnějších bytech, jedna osoba domácnosti totiž má k dispozici o 5 m² více, než obývá jedna mladá osoba. Tato průměrná plocha se liší i podle regionu, v němž daná domácnost žije. Největší byty k počtu členů domácnosti najdeme ve středních Čechách, naopak nejmenší v severozápadních Čechách a v Praze. Tomu odpovídá i hodnocení bydlení. Se svým bydlením jsou proto nejspokojenější starší středočeské domácnosti, pro které jsou výdaje na bydlení častěji jen určitou zátěží. Oproti tomu mladé domácnosti

⁶⁷ Např. od 1. 1. 2011 v případě ukončení zaměstnání bez vážného důvodu (viz stránky České správy sociálního zabezpečení, <http://www.cssz.cz>)

(především v Praze a na severozápadě) častěji trápí malý byt a své náklady na bydlení vnímají jako velkou zátěž.

Analýzu bytové situace mladých domácností by v dalším výzkumu bylo vhodné doplnit detailnějším popisem sociální situace domácností, a to především těch, které mají přístup k adekvátnímu bydlení značně omezen, tedy zejména mladších nezaměstnaných domácností. Ten by pak usnadnil nastavení bytové a sociální politiky státu tak, aby byl zajištěn opravdu rovný přístup na bytový trh pro všechny sociální vrstvy společnosti a zabránilo se růstu dalších sociálních nerovností, případně sociálního napětí mezi generacemi či jednotlivými sociálními skupinami, popř. mezi „bytovými třídami“ společnosti.

Seznam literatury

BAKOVÁ, L., HLAVÁČ, J., REKTOŘÍK, J., VALIŠ, K. 1997. *Bydlení*. Masarykova Univerzita, Brno, 1997.

BAUDRILLARD, J. 1998. *The Consumer Society: Myths and Structures*. London: SAGE Publications, 1998.

BAUMAN, Z. 2004. *Individualizovaná společnost*. Praha: Mladá fronta, 2004.

BLATNÁ, M., 2009. *Bydlení a jeho finanční dostupnost*. Diplomová práce (Mgr.). Ekonomicko-správní fakulta Masarykovy univerzity v Brně, 2009.

BOOTH, CH. 1897. *Life and Labour of the People of London*. London, New York: Macmillan (dostupné 20. 4. 2012 z: <http://ia600302.us.archive.org/35/items/lifelabourofpeop07bootiala/lifelabourofpeop07bootiala.pdf>)

BRAMLEY, G. 1991. *Bridging the Affordability Gap in 1990*. The Association of District Councils, 1991.

BRAMLEY, G. 1994. *An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact*. Housing Studies, vol. 9, No. 1: s. 103-125.

BURGESS, E.W. 1925. *The growth of the city: an introduction to a research project*. In: Park, R. E., Burgess, E.W., Mackenzie, R.D. (eds.) 1925. *The City*. University of Chicago Press, s. 47-62.

ČESKÁ SPRÁVA SOCIÁLNÍHO ZABEZPEČENÍ. *Nezaměstnanost*. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://www.cssz.cz>

ČSÚ. 2012a⁶⁸. *Příjmy a životní podmínky domácností za rok 2011*. Kód: e-3012-12. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://czso.cz/csu/2012ediciplan.nsf/p/3012-12>. Praha: ČSÚ.

ČSÚ. 2012b. *Vydání a spotřeba domácností statistiky rodinných účtů*. Kód: e-3001-12. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://czso.cz/csu/2012ediciplan.nsf/p/3001-12>. Praha: ČSÚ.

ČSÚ. 2012c. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011*. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://www.scitani.cz/>. Praha: ČSÚ.

ČSÚ. 2012d. *Vymezení územních jednotek*. Dostupné 20. 3. 2013 z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/oblasti_\(nuts_2\)_a_kraje_\(nuts_3\)_ceske_republik_y](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/oblasti_(nuts_2)_a_kraje_(nuts_3)_ceske_republik_y)

DUPAL, J. 2005. *Bytová situace a přístupy mladých lidí k získání bytu na lokální úrovni*. Sociologický časopis, 2005, 41(2), 317-325.

⁶⁸ Pro analýzu dat byly využity údaje z publikací za roky 2005 (vydáno v roce 2006) až 2011 (vydáno v roce 2012). V seznamu literatury je pro zjednodušení uvedena jen nejnovější publikace z roku 2012.

ENGELS, B. 1887. *The Condition of the Working Class in England in 1844*. New York, 1887.

EUROSTAT. 2012. *Income, Social Inclusion and Living Conditions*. Dostupné 20. 3. 2013 z:
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/income_social_inclusion_living_conditions/introduction.

ETTLEROVÁ, S., MATĚJKOVÁ, B. 2004. *Rodinné chování a bytová situace mladé generace – souvislosti s partnerským, sňatkovým a natalitním chováním*. Praha: VUPSV, 2004.

FREEMAN, A. (ed.) 1997. *Rental Affordability: A Review of International Literature*. Cambridge: University of Cambridge, 1997.

GIDDENS, A. 2003. *Důsledky modernity*. Praha: Slon, 2003.

HALLET, G. (ed.) 1993. *The New Housing Shortage: Housing Affordability in Europe and the USA*. London: Rotledge, 1993.

HEBÁK, P. 2007. *Vícerozměrné statistické metody (1,2)*. Praha, 2007.

HENDL, J. 2004. *Přehled statistických metod zpracování dat*. Praha: Portál, 2004.

INGLEHART, R. 1997. *Modernization and Postmodernization. Cultural, Economic, and Political Change in 43 Societies*. Princeton, NJ, Princeton University Press, 1997.

KOSTELECKÝ, T. 2005. *Postoje obyvatel k situaci na trhu s bydlením a bytové politice: existují v České republice „housing classes“?* Sociologický časopis/Czech Sociological Review, Vol. 41, No. 2: s. 253–270.

KREJČÍ, J. 2008. *Kvalita sociálněvědních výběrových šetření v České republice*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2008.

KUDA, F., LUX, M. 2010. *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 2010.

LESTHAEGHE, R., SURKYN, J. 2002. *New Forms of Household Formation in Central and Eastern Europe – Are they Related to Newly Emerging Value Orientations?*, *Economic Survey of Europe*, UN Economic Commission for Europe, Geneva, 2002, s. 197-216.

LUX, M. 2002. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2002.

LUX, M. 2003. *The Quasi-normative Approach to Housing Affordability*. Glasgow: University of Glasgow, 2003.

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, 2000.

LUX, M. SUNEGA, P. 2003. *Modelování rovnovážné úrovně nájemného a důsledků aplikace vybraných nástrojů bytové politiky*. Finance a úvěr, No. 53: 31-59.

LUX, M. 2005. *O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením*. Sociologický časopis/Czech Sociological Review 2005, Vol. 41, No. 2. s. 227–252.

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

LYOTARD, J. F. 1994. *The Postmodern Condition: A Report on Knowledge*. Minneapolis, University of Minnesota Press, 1994.

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

MERTON, R. K. 1948. *The Social Psychology of Housing*. Pp. 163–188 in Dennis, Wayne(ed.): *Current Trends in Social Psychology*. Pittsburgh: Pittsburgh University Press, 1948.

MIKESZOVÁ, M. 2010. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení - analýza a možné nástroje stát*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010.

MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ. 2012. *Podpora v nezaměstnanosti, životní minimum, příspěvek na bydlení*. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://www.mpsv.cz/cs/>. Praha: MPSV.

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. 2012. *Programy podpory bydlení*. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni>. Praha: MMR.

MRÁZIK, P. 2007. *Problematika nájemního bydlení v České republice*. Právnická fakulta Masarykovy Univerzity Katedra právní teorie, 2007.

MUSIL, J. 1971. *Sociologie bydlení*. Praha: Svoboda, 1971.

MUSIL, J. 2005. *City Development in Central and Eastern Europe Before 1990 : Historical Context and Socialist Legacies*. In: Hamilton, F. E. I. (ed.). *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: towards globalization*. Tokyo: United Nations University Press, 2005.

MUSIL, J., HORSKÁ, P., MAUR, E., 2002. *Zrod velkoměsta. Urbanizace českých zemí a Evropa*. Praha, Litomyšl: Paseka, 2002.

NEŠPOROVÁ, O. 2011. *Samostatné bydlení mladých - mezinárodní komparace (Bulharsko, Česko a Nizozemsko)*. Fórum sociální politiky 3/2011.

OUŘEDNÍČEK, M. 2002. *Urbanizační procesy obyvatelstva v Pražském městském regionu*. Disertační práce, Praha: Přírodovědecká fakulta, UK v Praze, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, 2002.

POLÁKOVÁ O. 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress s.r.o., 2006.

REX, J., MOORE, R. 1967. *Race, Community, and Conflict*. London/New York: Oxford University Press, 1967.

ROSENBERGOVÁ, H. 2007. *Komparace bytové politiky ČR a Francie*. Diplomová práce (Mgr.). Ekonomicko-správní fakulta Masarykovy univerzity v Brně, 2007.

RYCHTAŘÍKOVÁ, J., AKKERMAN, A. 2003. *Trajectories of fertility and household composition in the demographic profile of the Czech Republic*. *Population and Environment* 24(3), pp. 225–254.

SLÁDEK, J. 2011. *Dvacet let výzkumu bydlení ve střední Evropě*. Socioweb: 5/2011. Dostupné 13. 3. 2013 z:

<http://www.socioweb.cz/index.php?disp=temata&shw=381&lst=103>

SOCIOLOGICKÝ ÚSTAV AV ČR, 2001. *Postoje k bydlení 2001*. Dostupné 13. 3. 2013 z: http://seb.soc.cas.cz/postoje2001/postoje2001_cz.htm

SCHUTZOVÁ, R. 1997. *Bytová politika. Vybrané problémy ze sociální politiky*. Masarykova Univerzita, Brno 1997.

SCHWARZ, J. 2010. *Nájemní bydlení jako součást trhu s bydlením*. Dostupné 20. 3. 2013 z: <http://www.libinst.cz/clanky-a-komentare/998-najemni-bydleni-jako-soucast-trhu-s-bydlenim>

SKLASKÁ H. 2009. *Aplikovaná statistika*. Přednášky a materiály k předmětu APSTA, 2009

SOBOTKA, T., TOULEMON L. (eds.) 2008. *Childbearing Trends and Policies in Europe. Demographic Research, Special Collection 7*, Vol. 19, Articles 1-29, pp. 1-1178

SUNEGA, P. 2005. *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review* 2005, Vol. 41, No. 2. s. 271–299.

SUNEGA, P. et al 2011. *Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011.

ŠAFR, J. 2007. *Třídy bydlení*. Socioweb: 5/2007. Dostupné 13. 3. 2013 z: <http://www.socioweb.cz/index.php?disp=temata&shw=273&lst=113>

ŠILHÁNKOVÁ, V. et al. 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové, 2006.

TEIGE, K. *Minimální byt a kolektivní dům*. Stavba IX, 1930-1931, s. 28-29, 47-49, 65-68. Dostupné 20. 3. 2013 z <http://www.archiweb.cz/salon.php?action=show&id=2952&type=17>

TUČEK, M. (ed.) 2003. *Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2003.

UNITED NATIONS, Human Rights, 1948. *Všeobecná deklarace lidských práv*.
Dostupné 20. 3. 2013 z:
<http://N/www.ohchr.org/en/udhr/pages/Language.aspx?LangID=czc>

UNITED NATIONS, 1994. Fact Sheet No. 21, *The Human Right to Adequate Housing*.
Dostupné 15. 3. 2013 z
<http://www.unhcr.org/refworld/publisher/OHCHR,,,479477400,0.html>

UNITED NATIONS, 1998. *Housing finance. Key concepts and terms*. Economic
Commision for Europe. Geneva, 1998.

VAJDOVÁ, Z., ČERMÁK, D., SUNEGA, P. 2002. *Dráhy bydlení*. In Lux, M. et al.:
Bydlení - věc veřejná, str. 231-262. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON), 2002.

VAN DE KAA, D. J. 1987. *Europe's Second Demographic Transition*. *Population
Bulletin*, 42 (1), Washington, The Population Reference Bureau.

VEBLEN, T. 1999. *Teorie zahálčivé třídy*. Praha: SLON, 1999.

VESELSKÝ, J. 2008. *Privatizace bytového fondu a jeho vliv na obecní bytovou politiku
na základě zvolených ukazatelů*, VŠ báňská – Technická univerzita Ostrava, 2008.

WEBER, M. 1968 (1921). *Economy and Society. An Outline of Interpretative
Sociology*. Ed. By Guenther Roth and Claus Wittich. Totowa, NJ: Bedminster Press,
1968.

ZYKMUNDOVÁ, E. 2012. *Sociodemografická struktura obyvatel dle typu zástavby,
komparace měst Praha a Bratislava*. Diplomová práce (Mgr.). Přírodovědecká fakulta
Univerzity Karlovy v Praze, 2012.

Seznam tabulek

Tab. 1 Měsíční částky životního minima, v Kč, 2011	36
Tab. 2 Bytová situace domácností, ČR, 2005 a 2011	42
Tab. 3 Vývoj míry dostupnosti vlastnického bydlení podle věku přednosty domácnosti, v letech, ČR, 2007–2011	49
Tab. 4 Vývoj příjmů u nezaměstnaných domácností, v Kč, ČR, 2005–2011	51
Tab. 5 Míra zatížení domácností náklady na bydlení (v %), reziduální příjem domácností (v Kč) a míra dostupnosti vlastnického bydlení (P/I, v letech), ČR, 2005* a 2011	55

Seznam obrázků

Obr. 1 Vymezení zkoumané oblasti bydlení.....	14
Obr. 2 Vývoj vyplacených příspěvků na bydlení (v Kč) a jejich podíl na celkových výdajích na bydlení, ČR, 2005–2011	25
Obr. 3 Počty hospodařících domácností (HD) a osob podle věku osoby v čele, ČR, 2005–2011, ve sto tisících.....	39
Obr. 4 Měsíční peněžní příjmy a náklady na bydlení, ČR, 2005–2011, v tis. Kč	46
Obr. 5 Míra zatížení domácností náklady na bydlení (v %) a reziduální příjem domácností (v tis. Kč), ČR, 2005–2011	46
Obr. 6 Míra zatížení zaměstnaných domácností náklady na bydlení (v %) a reziduální příjem zaměstnaných domácností (v tis. Kč), ČR, 2005–2011	50
Obr. 7 Míra zatížení nezaměstnaných domácností náklady na bydlení (v %) a reziduální příjem nezaměstnaných domácností (v tis. Kč), ČR, 2005–2011 ...	53
Obr. 8 a) b) Míra dostupnosti vlastnického bydlení podle typu ekonomické aktivity, ČR, 2007–2011, v letech	53
Obr. 9 Míra zatížení náklady na bydlení mladých domácností v regionech ČR, 2011, v %.....	61
Obr. 10 Vývoj míry zatížení náklady na bydlení v Praze a středních Čechách, 2005–2011, v %.....	63
Obr. 11 Reziduální příjem mladých domácností v regionech ČR, 2011, v Kč	65
Obr. 12 Porovnání měr zatížení mladých domácností náklady na nájemní a vlastnické bydlení v regionech ČR, 2011	66
Obr. 13 Míra dostupnosti vlastnického bydlení mladých domácností, v letech, regiony ČR, 2011	69
Obr. 14 Míra spokojenosti se současným bydlením, ČR, 2007, v %.....	74
Obr. 15 Podíl domácností, které vnímají své náklady na bydlení jako velkou zátěž, v %, regiony ČR, 2011	76
Obr. 16 Subjektivní názor mladých domácností na jejich zátěž náklady na bydlení, regiony ČR, 2011, v %.....	76

Seznam zkratek

ANOVA	analýza rozptylu (z angl. Analysis of variance)
AV ČR	Akademie věd České republiky
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
EU	Evropská unie
EUROSTAT	Statistický úřad Evropských společenství
EU-SILC	výběrové šetření Životní podmínky (z angl. European Union: Statistics on Income and Living Conditions)
GGs	výběrové šetření Generations and Gender Survey
HD	hospodařící domácnost
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MZ	míra zatížení domácnosti náklady na bydlení
NUTS	Nomenklatura územních statistických jednotek (z angl. Nomenclature of Units for Territorial Statistics)
OECD	Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (z angl. Organisation for Economic Co-operation and Development)
P/I	míra dostupnosti vlastnického bydlení (z ang. Price to Income Ratio)
RZ	reziduální příjem
UN	Organizace spojených národů (z angl. United Nations)
VÚPSV	Výzkumný ústav práce a sociálních věcí
WHO	Světová zdravotnická organizace (z angl. World Health Organisation)

Příloha

Seznam příloh:

Obr. 1 Mapa regionů NUTS 2 v České republice	93
Tab. 1 Zastoupení domácností podle pohlaví, rodinného stavu a vzdělání, ČR, 2005 a 2011, v %	94
Obr. 2 Zastoupení domácností jednotlivců z celkového počtu domácností, ČR, 2011, v %.....	94
Obr. 3 Zastoupení vybraných typů domácností, ČR, 2011, v %	95
Obr. 4 Zastoupení domácností podle typu ekonomické aktivity, ČR, 2005–2011, v %.	95

Obr. 1 Mapa regionů NUTS 2 v České republice

Oblasti (NUTS 2) a kraje (NUTS 3) České republiky



Zdroj: ČSÚ, 2012d

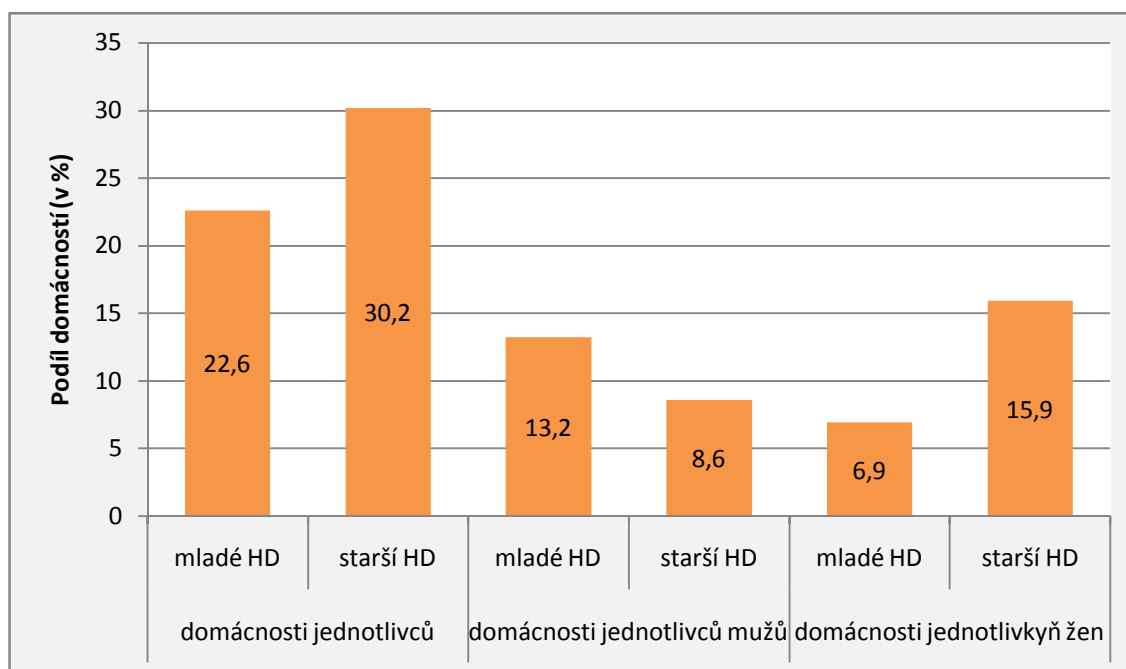
Tab. 1 Zastoupení domácností podle pohlaví, rodinného stavu a vzdělání, ČR, 2005 a 2011, v %

Proměnná/Rok		Mladé HD		Starší HD	
		2005	2011	2005	2011
Pohlaví	Muž	83,4	83,4	76,3	75,3
	Žena	16,6	16,6	23,7	24,7
Rodinný stav	svobodný/á	39,8	51,5	5,2	7,3
	v manželství	51,1	42,5	62,9	59,7
	ovdovělý/á	9,0	5,7	15,5	17,7
	rozvedený/á	0,1	0,3	16,4	15,3
Vzdělání	základní	5,8	3,6	12,7	10,7
	střední bez maturity	38,9	34,9	46,9	43,8
	střední s maturitou	38,8	38,6	25,9	29,3
	vysokoškolské	13,1	19,6	12,5	14,7

Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty

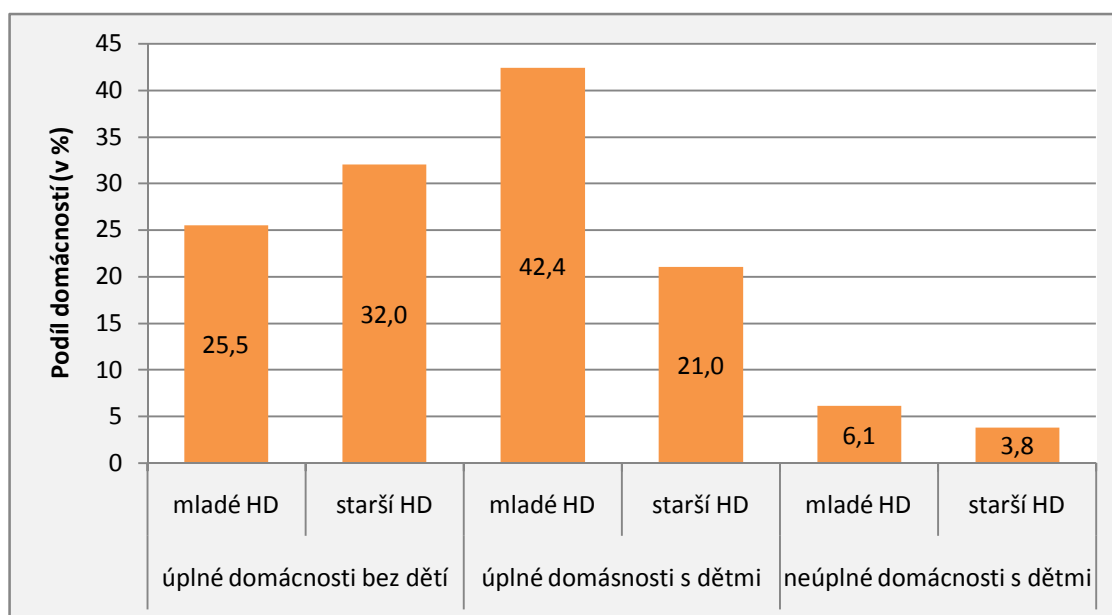
Pozn. Zastoupení jednotlivých kategorií u vzdělání nedává dohromady 100 %, protože je vynechána kategorie „ostatní“, v níž jsou např. osoby bez vzdělání.

Obr. 2 Zastoupení domácností jednotlivců z celkového počtu domácností, ČR, 2011, v %



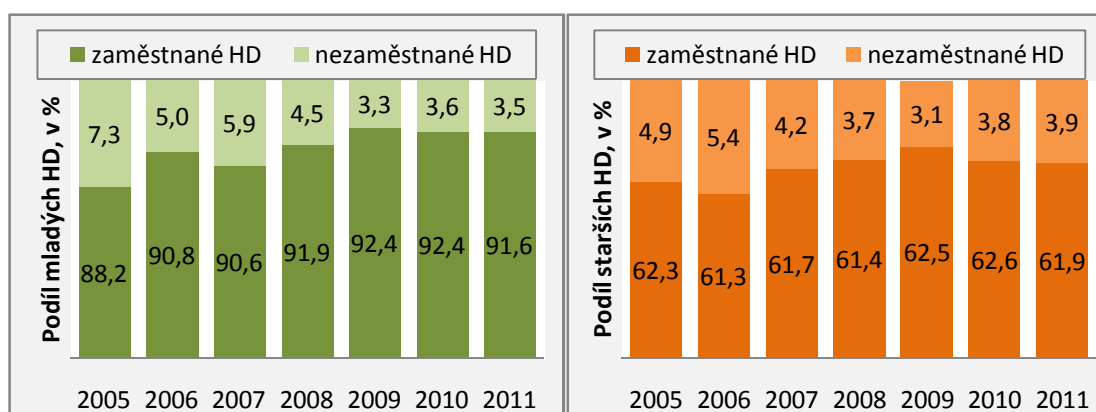
Zdroj: Životní podmínky 2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. Podíly domácností jednotlivců z celkového počtu domácností.

Obr. 3 Zastoupení vybraných typů domácností, ČR, 2011, v %

Zdroj: Životní podmínky 2011, ČSÚ; vlastní výpočty

Pozn. Podíly jednotlivých typů domácností z celkového počtu domácností.

Obr. 4 Zastoupení domácností podle typu ekonomické aktivity, ČR, 2005–2011, v %

Zdroj: Životní podmínky 2005–2011, ČSÚ; vlastní výpočty