

ANALÝZA DISTRIBUČNÍCH ASPEKTŮ REGULACE/DEREGULACE NÁJEMNÉHO V ČR

Robert Jahoda, Dagmar Špalková

Regulace nájemného má v České republice dlouhou tradici (téměř 90 let). Ochrana nájemníků před nepřiměřeným nájemným a jeho neadekvátním růstem týkající se většiny nájemních bytů měla svůj význam v dobách ekonomické transformace. V průběhu minulých let se však stala jedním z nejrigidnějších nástrojů bytové politiky. Teprve v roce 2006 vstoupil v platnost zákon umožňující každoroční jednostranné zvyšování nájemného po dobu čtyř let, který by měl vést k deregulaci nájemného, a tedy k dalšímu uvolnění trhu s byty. Dva roky po začátku procesu deregulace se tak nabízí otázka: jaký bude dopad deregulace nájemného na jednotlivé domácnosti, nepřekročí jejich výdaje na bydlení hranici únosnosti? Cílem příspěvku je zhodnotit dosavadní zkušenost s probíhající deregulací nájemného. Pomocí dat z šetření EU-SILC odpovíme v první části příspěvku na otázku, jaký je sociální status domácností využívajících regulované nájemné a zda jsou mezi domácnostmi patrné regionální rozdíly v nákladech na bydlení. V druhé části příspěvku pak pomocí mikrosimulačního modelu posoudíme, jaký je potenciální dopad zákonné podoby deregulace nájemného.

Úvod

Vývoj bytové politiky v České republice byl v posledních dvaceti letech poznamenán probíhající transformací ekonomického i politického prostředí. Vláda začala uvolňovat ceny většiny komodit, liberalizovala zahraniční obchod, udržovala měnovou stabilitu i rozpočtovou disciplínu. Nová etapa v oblasti bydlení byla zahájena na počátku 90. let dvacátého století snahou nahradit administrativně přidělový systém bydlení systémem tržně orientovaným. Tehdy realizovaná bytová politika vycházela z předpokladu, že bydlení je soukromou záležitostí jednotlivých občanů, a proto by jakékoli zásahy státu do této oblasti měly být považovány jako škodlivé. Za klíčové události v průběhu transformace v oblasti bydlení jsou považovány restituční, bezúplatný převod bytového fondu obcím, privatizace bytového fondu a deregulace nájemného [6].

Proces navrácení majetku (bytového fondu) původním majitelům, kterým byl konfiskován v období od února 1948 do ledna 1990, představoval významný zásah do vlastnické struktury zejména v centrech velkých měst [9]. Tyto tzv. restituční totiž umožnily vytvoření sektoru soukromého nájemního bydlení a současně vznik významné zájmové skupiny soukromých majitelů domů. Ve stejném období byl započat další důležitý proces (jež byl součástí decentralizace státní moci), a to bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí.

Převod hluboce ztrátového a mnohdy zdevastovaného bytového fondu do vlastnictví obcí, které na to nebyly připraveny, následně vedl k jeho rozsáhlé privatizaci, často za velmi nízké ceny. Součástí reformních opatření byla rovněž snaha o uvolnění cen nájemného na úroveň, která by v některých případech umožnila pokrýt nezbytné náklady spojené s provozem a údržbou bytového fondu. Po roce 1989 se jednotlivé vlády pokoušely řešit regulaci nájemného resp. nastartovat jeho deregulaci. Proces deregulace byl však poznamenán důsledky nekoncepčního přístupu k transformaci nájemního bydlení a tomu odpovídaly i jeho výsledky, tj. převážně neúspěchy. Výraznější zrychlení deregulace nájemného tak bylo nastartováno až v letech po vstupu České republiky do Evropské unie.

V příspěvku si klademe za cíl posoudit proces deregulace nájemného z posledních let a na základě dostupných dat naznačit konsekvence jejího dalšího pokračování. V první části se proto věnujeme procesu deregulace, v další části analyzujeme strukturu domácností bydlících v regulovaném nájemném z hlediska jejich sociálního statusu. Dále věnujeme pozornost regionálním aspektům nákladů na bydlení, kdy posuzujeme jejich výši vzhledem k typu domácnosti a podle jednotlivých regionů. Poslední část práce je věnována finanční dostupnosti bydlení se zaměřením na dopady deregulace v sektoru nájemního (regulovaného) bydlení.

Proces deregulace nájemného

V roce 1991 byla výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu na úrovni cen roku 1964. V následujícím roce došlo k prvnímu uvolnění cen za služby, přičemž v polovině roku bylo dokonce celoplošně zvýšeno čisté nájemné ve státních bytech o 100 % (vyhláška č. 15/1992 Sb.). Zásadní změny však zakotvila až následující vyhláška (č. 176/1993 Sb.). Ve vyhlášce byly vymezeny dvě základní formy nájemného, smluvní a regulované (maximální základní a věcně usměrňované). Regulace nájemného se podle této vyhlášky vztahovala na byty postavené od poloviny roku 1993 s účastí veřejných finančních prostředků – tzv. věcně usměrňované (jeho výše se odvíjí od pořizovací hodnoty bytu) a na byty postavené před rokem 1993 – tzv. maximální základní nájemné. Od roku 1995 se vždy k 1. 7. zvyšovalo maximální základní nájemné s ohledem na velikost obce a v závislosti na vývoji inflace. Následovaly další novely mírně upravující regulované nájemné směrem vzhůru (č. 274/1995 Sb., 86/1997 Sb.), z nichž ta poslední (č. 41/1999 Sb.), měnící způsob výpočtu maximálního základního nájemného, způsobila naopak zpomalení dosavadního tempa deregulace.

Situace se tím stala natolik neúnosná, že se v tomtež roce (1999) rozhodla skupina senátorů podat návrh na zrušení dotyčné vyhlášky k Ústavnímu soudu. Podle návrhu byla vyhláška

(č. 176/1993 Sb.) v rozporu s jednotlivými ustanoveními Listiny základních práv a svobod, např. porušením obecného principu rovnosti subjektů, rovnosti vlastnického práva, omezení vlastnického práva atd. Následovala neuvěřitelná rošáda, kdy Ústavní soud tuto vyhlášku zrušil, Ministerstvo financí vydalo místo ní tzv. cenový výměr (v podstatě totožného znění), Ústavní soud ho opět zrušil a to se opakovalo ještě několikrát. V průběhu těchto „výměn“ byl několikrát zpracován návrh nového zákona o nájemném, nikdy však v Poslanecké sněmovně neuspěl. V důsledku toho v ČR od roku 2003 chyběla právní norma upravující problematiku nájmu.

Významným impulzem, který pomohl odblokovat vzniklou situaci, byl rozsudek Evropského soudu pro lidská práva v kauze Hutten-Czapská (stížnost č. 35014/97), který se stal důležitým precedentem. Tento soud v únoru 2005 a poté znovu v červnu 2006 rozhodl ve prospěch žaloby francouzské vlastnice domu s byty s regulovaným nájemným Marie Hutten-Czapské tím, že označil systém regulace nájemného v Polsku za stav, kdy jsou soustavně porušována práva majitelů domů. Evropský soud pro lidská práva rozhodl, že „za účelem ukončení systémového porušování zjištěného v této věci musí žalovaný stát prostřednictvím vhodných právních nebo jiných opatření zabezpečit ve svém vnitrostátním právním řádu mechanismus pro zachování spravedlivé rovnováhy mezi zájmy vlastníků a obecným zájmem společnosti, v souladu s požadavky na ochranu vlastnického práva“. [7, s. 63] Tímto zároveň naznačil, jak bude nakládat s podobnými stížnostmi.

Stávající právní vakuum v ČR prolomila vláda v roce 2006, kdy prosadila schválení návrhu zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, tzv. deregulačního zákona. Na základě tohoto zákona byl v lednu roku 2007 odstartován čtyřletý proces deregulace, jehož výsledkem by mělo být přiblížení se nájemného své tržní hodnotě. Do roku 2010 by tedy regulace měla být zcela odstraně-

na a výše nájemného by měla být určována výhradně tržními principy. V letošním roce byl na základě rostoucích cen nemovitostí a s tím související obavou o sociální situaci rodin žijících v nájemných bytech se zvyšujícím se regulovaným nájmem uvedený zákon novelizován (zákon č. 150/2009 Sb.). Novela založila ve vybraných měsících a lokalitách prodloužení lhůty deregulace, která by tak měla skončit do konce roku 2012. Nové podmínky se týkají cca 40 % nájemných bytů s regulovaným nájmem. Zákon nastolil následující teze deregulace:

1. Deregulace nájemného se vztahuje na nájemné v bytech s výjimkou těch, jež jsou přesně vymezeny v zákoně č. 107/2006 Sb., tj.
 - „na nájemné v bytech pronajatých společníkům, členům nebo zakladatelům právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s byty,
 - bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené s finanční, úvěrovou a jinou pomocí..., které jsou v nájmu jejich členů,
 - bytových družstev označovaných podle dřívějších právních předpisů jako lidová bytová družstva, které jsou v nájmu jejich členů,
 - jejichž výstavba nebo dostavba byla povolena po 30. červnu 1993, a na jejichž financování byla obcím poskytnuta dotace ze státního rozpočtu nebo ze státních fondů na výstavbu nájemných bytů, a to po dobu platnosti podmínek poskytnuté dotace,
 - zvláštního určení a bytech v domech zvláštního určení, jejichž výstavba byla povolena před 30. červnem 1993“ [10, § 1, odst. 2].
2. Nájemné se zvyšuje podle tabulkového systému, podklady tvoří každoročně upravované průměrné ceny nemovitostí v daných lokalitách.
3. Je dán způsob výpočtu tzv. cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu

a maximální roční přírůstek měsíčního nájemného.

4. Nájemné lze zvýšit pouze jedenkrát ročně (není to však povinnost).
5. Roční výše nájemného u bytu I. kategorie může do roku 2010 (popř. 2012) dosáhnout 5% z tzv. základní ceny bytu (vyjadřující střední hodnoty kupních cen nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí).

Dle statistik Ministerstva pro místní rozvoj [5] tvoří v České republice přibližně třetinu celkového bytového fondu nájemní byty (cca 1 110 tis.).¹⁾ Z toho jich je cca 750 tis. s regulovaným nájmem, ve zbylé části nájemních bytů je uplatňováno převážně smluvní nájemné či nájemné dříve označované jako věcně usměrňované. (Věcně usměrňované nájemné je nájemné pohybující se ve výši přibližně 4,5 % pořizovacích nákladů. Jeho stanovení již reflektuje cenu bytu a náklady na jeho provoz a deregulace se ho proto netýká.) S téměř totožnými čísly pracuje i statistika SILC (2006), podle které bylo v roce 2006 v ČR cca 4 miliony domácností, z nichž 3 miliony žily v bytech, kde neplatily nájem. V bytech s tržním nájmem žilo 215 tis. domácností (5,3 % celku) a v bytech s regulovaným nájmem 794 tis. domácností (19,7 % celku). Deregulace nájemného se tak týká necelých 80 % domácností žijících v nájemných bytech.

Postupné zvyšování nájmu se odvozuje ze statistiky cen nemovitostí, kterou zpracovává Ministerstvo financí na základě kupních cen nemovitostí v jednotlivých lokalitách postavených před rokem 1993. Tato statistika je zpracovávána každoročně, a proto jsou výsledné tabulky sloužící jako podklad pro výpočet přírůstku nájemného aktualizovány každý rok. Přesný způsob výpočtu jak cílové hodnoty nájemného, tj. úrovně nájemného, kterého má být během čtyř (popř. šesti) let dosaženo prostřednictvím jednostranného zvyšování nájemného, tak i maximálního přírůstku měsíčního nájemného, je uveden v zákoně. Cílová hodnota měsíčního nájemného

1) V České republice je bytový fond členěn dle charakteru vlastnictví na tři části: část vlastnického, družstevního a nájemního bydlení. Vlastnické bydlení tvoří téměř polovinu (cca 47 %), družstevní bydlení necelou pětinu (17 %) a nájemní bydlení třetinu celkového bytového fondu. Nájemní bydlení je ve vlastnictví soukromých osob (cca 12 %) a ve vlastnictví obcí (cca 17 %). [http://www.mmr.cz/Bydleni/bydleni2008/cz/1-36-sektory-bydleni-v-cr.html]

(CN) za m² podlahové plochy bytu vyjádřená v Kč/m² se vypočítá podle vzorce

$$CN = \frac{1}{12} * p * ZC$$

kde ZC je základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu a p je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu. Koeficient p má hodnotu 0,05, což znamená, že cílové roční nájemné by mělo být ve výši 5 % z této základní ceny. Hodnota koeficientu je odlišná pro byty se sníženou kvalitou (0,045) a pro byty na území Prahy 1, 2 a 6.

Z výše uvedeného vyplývá, že se cílová hodnota měsíčního nájemného, tj. výše nájemného, které může být dosaženo v posledním roce působnosti zákona (tj. nejdříve k 1. 1. 2010), každý rok aktualizuje. Protože ceny nemovitostí v České republice stoupaly, rostla i hodnota cílového nájemného. V tabulce 1 jsou uvedeny limity cílového nájemného ve sledovaných letech a průměrná hodnota pro všechny obce celkem v České republice. Nejnižších hodnot cílového měsíčního nájemného je dosahováno v malých obcích do 2 tis. obyvatel, naopak těch nejvyšších každoročně v Praze 6.

	2007	2008	2009
Min.	14,67	15,93	16,89
Max.	119,50	119,79	136,87
Nevážený průměr	53,19	57,71	64,42

Tab. 1: Vývoj cílové hodnoty měsíčního nájemného v letech 2007–2009 (v Kč/m²)

Zdroj: Sdělení MMR č. 333/2006, č. 151/2007, č. 214/2008; vlastní výpočty

V době schvalování deregulačního zákona se předpokládal roční nárůst regulovaného nájemného v průměru o 14,2 %, o půl roku později (při stanovení cílové hodnoty měsíčního nájemného pro rok 2007) se již odhady pohybovaly kolem 19,2 %. V letech 2007 a 2008 se ceny bytů v řadě míst zvýšily více než byla původní očekávání, což má vliv na podstatně rychlejší růst hodnot cílového nájemného. Tehdejší ministr pro místní

rozvoj J. Čunek ve své tiskové zprávě z 11. 7. 2008 dokonce uvádí, že: „pokud by v roce 2009 všichni vlastníci využili horní hranice povoleného růstu nájemného, dostali bychom se na zvýšení cen cca o 30 %. Nejdramatičtější však by byl poslední krok v roce 2010. Naše předběžné propočty ukazují, že úroveň cílového nájemného se opět výrazně posune a pokud by následně všichni vlastníci využili horní hranici povoleného přírůstku, znamenalo by to pro rok 2010 teoreticky až téměř 44 % nárůst!“ [4] Zmíněná situace může být „mimo jiné důsledek vysoké poptávky a svým způsobem i určitá daň za úspěšný vývoj české ekonomiky v posledním období.“ [2]

Vzhledem k uvedenému vývoji byla přijata již zmíněná novela deregulačního zákona, která zakládá prodloužení deregulace ve větších městech a především v Praze ze 4 na 6 let. V těchto městech by u některých domácností mohla deregulace v původně schváleném časovém horizontu znamenat obtížně zvládnutelné zvýšení nákladů na bydlení. V menších městech a obcích se žádný dramatický nárůst nájemného neočekává a proto se jich delší lhůta deregulace netýká. Celý proces deregulace je „doprovázen“ sociálními dávkami, které by měly zmírňovat její dopad na domácnosti. Jejich nastavení zohledňuje zátěž domácností výdaji na bydlení, čímž jí pomáhá část těchto nákladů hradit.

Metodologie a použitá data

Pro analýzu struktury domácností a finanční dostupnost bydlení vycházíme z individuálních anonymizovaných dat za české domácnosti (celkem 7 483 vyšetřených domácností), které byly sebrány ČSÚ v rámci šetření Příjmy a životní podmínky domácností ČR během února až dubna roku 2006 (dále jen „SILC 2006“). Tato data obsahují údaje o sociální struktuře domácnosti k datu šetření, jejich příjmech a některých výdajích za rok 2006, resp. 2005. Má se za to, že výběrový soubor reprezentuje s minimálním zkreslením základní soubor domácností ČR pro rok 2006 (bližší informace o metodice sběru dat lze nalézt v ČSÚ, 2007).

Pro přepočtení výběrového vzorku domácností na celou ČR (4 028 tis. domácností) a pro výpočty průměrů je použit koeficient „PKOEF“, který je pro potřebu některých výpočtů modifikován velikostí bytu v m². Domácnosti byly v analýzách dále tříděny do tří kategorií podle sledovaného ukazatele „Typ nájemného“. S pomocí ukazatele „Druh bytu (právní důvod užívání)“ můžeme říci, že uvedené tři ukazatele zahrnovaly druhy bytu: bez nájmu (vlastní dům, osobní vlastnictví, družstevní, služební domovnícký, ostatní bezplatné užívání), tržní (nájemní, pronajatý, podnájem) a regulovaný (nájemní, pronajatý, podnájem). Na základě ukazatele čisté peněžní příjmy na osobu jsme domácnosti roztřídili do decilových skupin. Jako třídící klíč pro decilové skupiny se nám též nabízel ukazatel čisté peněžní příjmy na spotřební jednotku nebo jeho modifikace o zohledněné náklady na bydlení. Použití různých třídících mechanismů přitom dává mírně odlišné výsledky. Jelikož však námi použitý ukazatel je stále používán ČSÚ [1] a jelikož primárním cílem analýzy není přesně postihnout rozložení domácností do decilových skupin, použili jsme z našeho pohledu nejjednodušší a nejsnáze interpretovatelný ukazatel. V části zaměřené na otázky finanční dostupnosti bydlení nejprve prezentujeme, jaký je podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech domácností. Poté sledujeme, jaký je počet domácností, jejichž podíl nákladů na bydlení přesáhl 30 % čistých peněžních příjmů. Tento typ analýz je proveden pro zaznamenanou (2006) a pro modelovanou hodnotu nájemného. V případě modelování nájemného vycházíme ze zveřejněné hodnoty cílového nájemného pro rok 2009, kterou aplikujeme na jednotlivé domácnosti s regulovaným nájemným. Takto modelované nájemné srovnáváme s příjmy domácností za rok 2005. K tomuto zjednodušení nás vedou dvě skutečnosti. Zaprvé mikrodata SILC 2006 v sobě ještě nezahrnují dopad zákona o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Srovnáváme zde proto situaci domácností před aplikací zákona se situací, kdy by byla provedena deregulace a kdy by nájemné domácnostem vzrostlo přesně na výši

cílové hodnoty (nutný zjednodušující předpoklad). Druhým důvodem je fakt, že hodnoty cílového nájemného se v roce 2009 liší od hodnot zveřejněných za rok 2006. Pro analýzu dopadů deregulace chceme využít aktuální hodnoty cílového nájemného. Dalším zjednodušením v této analýze je skutečnost, že jsme cílovou hodnotu nájemného pro Prahu (105 Kč na m²) a Brno (85 Kč na m²) stanovili expertním dohadem, protože dostupné charakteristiky domácností z šetření SILC neumožňují nastavit potřebné hodnoty tak, aby odpovídaly příslušnému zákonu o deregulaci. Poslední zjednodušení plyne ze skutečnosti, že po aplikaci cílového nájemného předpokládáme, že domácnosti by neměnily své decilové skupiny [při použití třídícího mechanismu čistých peněžních příjmů (ČPP) na osobu pro to ani není důvod] a že domácnosti nemění svou stávající formu bydlení. Je zřejmé, že námi přijaté předpoklady povedou k dílčím nepřesnostem. Domníváme se však, že zkrácení výsledků nebude mít pro účely naší analýzy zásadní význam a že neovlivní vyznění

hlavních zjištění. Pokud je to vhodné, diskutujeme v práci možné alternativní výsledky pro případ uvolnění daných podmínek.

Sociální status domácností žijících v bytech s regulovaným nájemným

Význam problematiky regulace nájemného je v České republice odvozen od velkého počtu nájemních bytů a tím pádem i množství domácností, které v nich žijí. Jak jsme se již zmínili výše, tři čtvrtiny domácností v České republice bydlí v družstevních bytech či bytech v osobním vlastnictví. V nájmu jich žije cca 25 %, z toho 19,7 % v bytech s regulovaným nájmem (tj. 793 982 domácností).

Jaký je tedy sociální status domácností žijících v bytech s regulovaným nájmem? Liší se od domácností žijících v bytech s tržním nájemným, nebo jsou tyto domácnosti srovnatelné z pohledu jejich příjmů, věku, vzdělání či zaměstnání?

Z porovnání věku osob v čele domácností (viz tabulka 2) vyplývá zajímavá skutečnost, tj. výrazné zastoupení mladých – osob do 30 let věku – v bytech s tržním nájemným. V těchto bytech žije 37 % domácností, které mají v čele osobu mladší 30 let. V bytech s regulovaným nájemným je to pouze 14,7 % a v bytech bez nájmu dokonce jen 8,5 %. Tato skutečnost souvisí pravděpodobně s možností či spíše nemožností mladých obstarat si jiné bydlení. Vlastní bydlení vyžaduje vysokou vstupní investici, kterou na začátku své životní a hlavně pracovní dráhy nemají k dispozici a byty s regulovaným nájemným díky nízkému nájemnému současní nájemníci opouští jen mimořádně. V bytech s regulovaným nájemným žije ve srovnání s průměrem také o něco více domácností s mladou osobou v čele, nicméně zastoupení ostatních věkových kategorií je již rovnoměrné.

Průměrný věk osoby v čele domácností je nižší v bytech s tržním nájemným (40 let) a vyšší u osob v bytech s nájemným regulovaným (50 let) a osob v bytech bez nájmu (52 let). Nižších hodnot dosahuje pak průměrný věk celé domácnosti ve všech třech kategoriích – tržní (32), regulované (40), bez nájmu (42), který pravděpodobně snižují v jednotlivých domácnostech zejména nezletilé děti.

Vzdělání (viz tabulka 3), jehož dosáhli partneři žijící ve společné domácnosti, se napříč jednotlivými typy bytů (dle nájmu) příliš neliší. V bytech s regulovaným nájemným však ve srovnání s průměrem bydlí více domácností, jejichž členové mají tzv. nízkou úroveň vzdělání – jedná se o osoby bez vzdělání či se vzděláním základním. U ostatních typů domácností se hodnota této kategorie pohybuje pod průměrem.

Velké disproporce nenalezneme ani u struktury domácností podle **zaměstnání** (viz tabulka 4). U všech druhů domácností, bez ohledu na typ nájmu, převažuje plně zaměstnaná domácnost. V případě domácností bez nájmu a s tržním nájmem je to kolem 50 %, u domácností s regulovaným nájmem pouze 44,2 %. Domácností s regulo-

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

	bez nájmu (74,9 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,7 %)	celkem (100 %)
do 30 let	8,50 %	37,00 %	14,70 %	11,20 %
31 až 35 let	9,60 %	12,30 %	10,70 %	10,00 %
36 až 40 let	8,80 %	10,80 %	10,10 %	9,20 %
41 až 45 let	8,80 %	9,10 %	9,20 %	8,90 %
46 až 50 let	10,00 %	8,40 %	9,30 %	9,80 %
51 až 55 let	12,40 %	7,00 %	9,00 %	11,40 %
56 až 60 let	11,40 %	3,90 %	7,60 %	10,30 %
61 až 67 let	11,60 %	4,40 %	9,00 %	10,70 %
68 až 75 let	10,60 %	3,10 %	10,40 %	10,20 %
76 a více let	8,20 %	3,90 %	9,90 %	8,30 %
celkem	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Tab. 2: Věk osoby v čele domácnosti dle typu nájmu

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

		bez nájmu (74,9 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,7 %)	celkem (100 %)
Druh domácnosti podle vzdělání	nízká úroveň (oba partneři základní/bez vzdělání)	7,70 %	8,80 %	14,30 %	9,10 %
	střední úroveň (aspoň jeden z partnerů SŠ)	76,90 %	76,90 %	73,10 %	76,10 %
	vysoká úroveň (aspoň jeden z partnerů VŠ)	15,40 %	14,30 %	12,60 %	14,80 %
	celkem	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

Tab. 3: Vzdělání domácnosti dle typu nájmu

vaným nájmem se tedy svou zaměstnaností pohybují pod průměrem všech domácností. Podíl domácností nezaměstnaných, částečně zaměstnaných či domácností důchodců je v sektoru regulovaných nájmu na rozdíl od ostatních velmi vyrovnaný. Toto složení odporuje obecné představě, že byty s regulovaným nájmem obývají převážně důchodci. Oproti tomu v bytech s tržním nájemným bydlí důchodců ve srovnání s průměrem výrazně méně.

Celková **plocha bytu** obývaná jednotlivými domácnostmi se podstatně liší mezi byty bez nájmu (byty vlastními či družstevními) a byty s nájmem, ať již tržním či regulovaným. V bytech bez nájmu je průměrná plocha bytu

82 m², zatímco v bytech s tržním nájmem je to 57 m² a v bytech s regulovaným nájmem 58 m². Zajímavé je, že při přepočtu plochy bytu na počet osob v nich žijících se situace obrátí a nepatrně větší plocha bytu pak připadá na jednu osobu v bytech s tržním nájmem (30,85 m² vs. 30,28 m²). Je tomu tak patrně proto, že v tržním nájmu žijí převážně mladí (viz tabulka 2) a u nich je výrazně větší zastoupení domácností jednotlivců.

Vcelku zajímavá fakta lze vyčíst z rozdělení domácností do decilových skupin podle ukazatele čisté peněžní příjmy na osobu (viz tabulka 5). Z tohoto srovnání vyplývají následující skutečnosti. Domácnosti, které bydlí v bytech bez nájmu, tj. v bytech druž-

stevních či bytech v osobním vlastnictví (74,9 % celku), jsou rovnoměrně rozloženy do všech příjmových decilů s mírně menším zastoupením v nejnižším a nejvyšším decilu. Domácnosti, které bydlí v bytech s tržním nájmem (5,3 % celku), jsou výrazně více kumulovány v nejnižších a nejvyšších decilech. Poměrně silné zastoupení chudých domácností v tomto sektoru bydlení bývá zdůvodňováno nemožností a snad i neschopností těchto lidí najít si jiné bydlení, které vyžaduje určitou míru kázně a vůle dodržovat pravidla či režim spojený s tímto typem bydlení. Domácnosti, které bydlí v bytech s regulovaným nájmem (19,7 % celku), pak jsou více kumulovány v nejnižších příjmových decilech.

	bez nájmu (74,90 %)		tržní (5,30 %)		regulované (19,70 %)		celkem (100 %)
	% sloupce	% celku	% sloupce	% celku	% sloupce	% celku	%
plně zaměstnaná	49,80 %	37,30 %	56,90 %	3,00 %	44,20 %	8,70 %	49,10 %
nezaměstnaná (nikdo z dospělých není EA)	14,30 %	10,70 %	19,30 %	1,00 %	18,70 %	3,70 %	15,40 %
částečně zaměstnaná	18,90 %	14,20 %	15,80 %	0,80 %	17,80 %	3,50 %	18,50 %
důchodecká (jen osoby ve věku 65+, nejsou EA)	17,10 %	12,80 %	8,00 %	0,40 %	19,30 %	3,80 %	17,00 %
celkem	100,00 %	74,90 %	100,00 %	5,30 %	100,00 %	19,70 %	100,00 %

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

Tab. 4: Rozdělení domácností dle typu nájmu a druhu domácnosti – typ OECD

	bez nájmu (74,90%)		tržní (5,30%)		regulované (19,70%)	
	% sloupce	% celku	% sloupce	% celku	% sloupce	% celku
1	8,10 %	6,10 %	18,90 %	1,00 %	14,60 %	2,90 %
2	9,40 %	7,10 %	12,20 %	0,70 %	11,60 %	2,30 %
3	9,70 %	7,30 %	6,90 %	0,40 %	12,00 %	2,40 %
4	10,60 %	7,90 %	5,40 %	0,20 %	9,00 %	1,80 %
5	10,50 %	7,80 %	7,70 %	0,40 %	8,90 %	1,80 %
6	10,50 %	7,80 %	6,60 %	0,40 %	9,20 %	1,80 %
7	10,80 %	8,10 %	6,60 %	0,40 %	8,00 %	1,60 %
8	10,80 %	8,10 %	5,60 %	0,30 %	8,10 %	1,60 %
9	10,10 %	7,60 %	10,90 %	0,60 %	9,40 %	1,90 %
10	9,60 %	7,20 %	19,20 %	1,00 %	9,00 %	1,80 %
celkem	100,00 %	74,90 %	100,00 %	5,30 %	100,00 %	19,70 %

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

Tab. 5: Rozdělení domácností do decilových skupin – třídící hledisko čisté peněžní příjmy na osobu (ČPP na os.)

Regionální aspekty nákladů na bydlení

Základní informace o regionálních aspektech bydlení ukazuje tabulka 6. Českou republiku bychom podle této tabulky mohli rozdělit na kraje „velké“ (Praha – 13,2 %, Středočeský – 11,0 %, Jihomoravský – 10,5 % a Moravskoslezský kraj – 12,0 %) a kraje ostatní. Na členění podle počtu domácností mají největší vliv domácnosti, kde není nájem – jedná se zejména o bydlení ve vlastním bytu nebo rodinném domě. Jak ukazují výsledky za Prahu a Středočeský kraj, bydlení ve vlastním rodinném domě je typičtější pro menší města, ve větších městech jsou více zastoupeny bytové domy. Z tohoto důvodu se nejvíce bytů s regulovaným nájemným nachází v největších městech ČR. Výše popsané má též vliv na průměrnou velikost bytové jednotky v jednotlivých krajích, protože nájemní byty jsou průměrně menší než byty, kde se nájem neplatí.

Značné regionální rozdíly panují v otázce nákladů spojených s bydlením (viz tabulka 7). Pokud si tyto náklady rozdělíme na dvě položky, kde v jedné bude nájemné spojené s užíváním bytu a ve druhé budou všechny ostatní náklady spojené s užíváním bytu (např. energie a služby), pak můžeme konstatovat následující:

1. Podíl průměrného tržního nájemného k průměrnému regulovanému nájemnému je roven dvěma. Zatímco však v některých krajích je tento podíl výrazně pod hodnotou dva (Ústecký, Královéhradecký, Pardubický nebo Olomoucký kraj), v jiných krajích hodnotu dva přesahuje. Největší odstup tržního a regulovaného nájemného je vidět v Praze.
2. Průměrná výše regulovaného nájemného je v roce 2006 v celé ČR téměř konstantní, jeho variabilita je ve srovnání s tržním nájemným výrazně nižší (při komparaci průměru za jednotlivé kraje), což souvisí s jednotným způsobem stanovení nájemného v celé ČR.²⁾

Variabilitu v obou dvou případech ovlivňuje hlavně Praha.

3. Průměrné ostatní náklady (kromě nájemného) jsou velmi podobné při srovnání tržního a regulovaného nájemného. Mezi jednotlivými regiony však panují značné rozdíly, což platí hlavně v případě tržního nájemného. Tyto rozdíly mohou být částečně způsobeny cenou energií, která se v jednotlivých krajích ČR liší. Tato zjištění ovšem nechceme přeceňovat, protože zde jsme již pracovali s malým vzorkem domácností a výsledky tam mohou být ovlivněny výběrovou chybou šetření. Ostatní náklady jsou méně diferencovány u regulovaného nájemného.
4. Zdánlivě nelogická informace, že ostatní náklady u bytů, kde není nájem, jsou menší, než u nájemních bytů, lze vysvětlit rozdílnou velikostí bytů. Např. celkové náklady na elektřinu mohou být stejné, ale v rodinném domě o větší podlahové výměře budou na m² nižší.

	relativní zastoupení jednotlivých typů domácností				průměrná velikost bytu jednotlivých typů domácností v m ²			
	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)
	% sloupce	% sloupce	% sloupce	% sloupce	průměr	průměr	průměr	průměr
Praha	9,2 %	23,1 %	25,4 %	13,2 %	71,5	48,1	55,9	63,4
Středočeský kraj	13,0 %	8,8 %	4,3 %	11,0 %	84,2	46,9	55,9	80,4
Jihočeský kraj	6,5 %	3,9 %	5,5 %	6,1 %	80,0	61,0	58,5	75,6
Plzeňský kraj	5,7 %	6,0 %	4,4 %	5,5 %	80,5	55,2	56,1	75,2
Karlovarský kraj	3,2 %	3,8 %	2,4 %	3,0 %	74,6	50,4	58,9	70,6
Ústecký kraj	8,3 %	10,6 %	6,9 %	8,1 %	77,7	63,8	57,7	73,4
Liberecký kraj	4,0 %	0,6 %	5,9 %	4,2 %	84,2	65,7	60,9	77,6
Královéhradecký kraj	5,7 %	7,6 %	3,5 %	5,4 %	84,9	59,2	53,3	78,9
Pardubický kraj	5,1 %	3,7 %	3,5 %	4,7 %	82,1	70,0	53,4	77,4
Kraj Vysočina	5,5 %	3,7 %	1,8 %	4,7 %	83,2	52,1	61,6	80,2
Jihomoravský kraj	10,4 %	9,0 %	11,1 %	10,5 %	92,7	61,1	58,7	84,1
Olomoucký kraj	6,7 %	7,7 %	3,8 %	6,2 %	83,8	68,7	60,4	79,9
Zlínský kraj	6,4 %	3,3 %	2,1 %	5,4 %	86,9	54,5	50,2	83,0
Moravskoslezský kraj	10,3 %	8,3 %	19,5 %	12,0 %	80,8	63,7	60,5	73,7
Celkem ČR	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	82,3	56,8	57,7	76,1

Tab. 6: Relativní zastoupení jednotlivých typů domácností a průměrná velikost bytu v jednotlivých krajích

2) Na základě vyhlášky č. 176/1993 Sb. byl výpočet nájemného z bytu v minulosti prováděn dle vzorce, který byl platný pro celou Českou republiku. Tento vzorec zahrnoval mezi roky 1995–1999 tzv. koeficient růstu nájemného v závislosti na velikosti obce. V jednotlivých velikostních kategoriích obcí se tak výše regulovaných sazeb nájemného může v důsledku toho lišit více, než je zřejmé z průměrných hodnot za kraje.

	Měsíční náklady na nájemné v Kč/m ²				Ostatní měsíční náklady spojené s bydlením (kromě nájemného) v Kč/m ²			
	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)
	průměr	průměr	průměr	průměr	průměr	průměr	průměr	průměr
Praha	15,1	76,2	27,0	23,5	45,6	94,8	56,7	52,8
Středočeský kraj	4,5	42,0	18,3	6,1	38,6	60,3	46,4	39,6
Jihočeský kraj	4,7	42,9	21,4	8,0	34,2	37,5	45,8	35,9
Plzeňský kraj	5,9	43,2	24,4	9,7	34,5	53,9	41,0	36,1
Karlovarský kraj	9,6	42,7	21,5	12,7	42,1	54,8	46,7	43,3
Ústecký kraj	9,6	32,4	21,4	12,5	39,3	41,2	43,4	39,9
Liberecký kraj	5,0	45,0	21,9	8,9	40,2	61,0	44,4	41,3
Královéhradecký kraj	4,3	33,6	23,0	7,6	34,8	39,7	48,4	36,3
Pardubický kraj	3,5	29,0	22,4	6,4	33,6	38,8	49,7	35,5
Kraj Vysočina	4,0	34,1	22,7	5,9	34,2	49,4	39,6	34,9
Jihomoravský kraj	4,0	45,6	21,5	8,0	38,0	52,9	49,2	40,2
Olomoucký kraj	5,1	31,2	18,7	7,8	33,6	39,4	43,3	34,8
Zlínský kraj	3,2	37,6	22,3	4,9	33,7	45,3	48,4	34,7
Moravskoslezský kraj	6,3	39,8	20,5	11,1	36,9	49,1	44,7	39,3
Celkem ČR	6,0	45,2	22,7	10,1	37,2	56,1	48,3	39,6

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

Tab. 7: Průměrná výše měsíčních nákladů spojených s bydlením v Kč/m² u jednotlivých typů domácností³⁾ v jednotlivých krajích v roce 2006 (Kč)

	Měsíční náklady na nájemné v Kč/m ²				
	Regulované 2006	Cílové nájemné na m ² dle vyhlášky			Tržní 2006
		2007	2008	2009	
	průměr	průměr	průměr	průměr	průměr
Praha	27,0	90,0	97,0	105,0	76,2
Středočeský kraj	18,3	40,2	43,7	50,5	42,0
Jihočeský kraj	21,4	29,0	33,7	39,8	42,9
Plzeňský kraj	24,4	35,3	39,5	43,7	43,2
Karlovarský kraj	21,5	34,8	38,1	41,1	42,7
Ústecký kraj	21,4	20,0	21,3	23,1	32,4
Liberecký kraj	21,9	30,2	31,6	35,8	45,0
Královéhradecký kraj	23,0	34,3	36,3	42,1	33,6
Pardubický kraj	22,4	35,2	39,2	45,9	29,0
Kraj Vysočina	22,7	28,3	30,0	31,7	34,1
Jihomoravský kraj	21,5	57,1	62,8	70,0	45,6
Olomoucký kraj	18,7	33,4	36,2	41,2	31,2
Zlínský kraj	22,3	41,1	45,2	52,5	37,6
Moravskoslezský kraj	20,5	27,4	30,8	36,6	39,8
Celkem ČR	22,7	47,9	52,2	58,2	45,2

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

Tab. 8: Průměrná výše měsíčních nákladů na nájemné v Kč/m² v roce 2006 a fiktivní výše cílového nájemného v letech 2007 až 2009 u bytů s regulovaným nájemem

Již jsme upozornili, že ve většině krajů panují značné rozdíly mezi výší tržního a regulovaného nájemného. Tuto disproporci by měl vyřešit výše jmenovaný deregulační zákon, na jehož základě je postupně navyšováno regulované nájemné. V letech 2006

až 2008 však došlo k razantnímu růstu tržních nájmu, což se zákonitě odrazilo v dalším růstu hodnot cílového nájemného, tj. každoročně stanovované hodnotě předpokládané výše nájmu dosažené po skončení regulace/deregulace. Z tabulky 8 je tento ná-

růst hodnot cílového nájemného zcela zřejmý. Současná vyrovnaná hodnota regulovaného nájmu napříč jednotlivými kraji ČR se do budoucna výrazně zvýší a současně bude více odrážet poptávku po bydlení v dané lokalitě.

3) V důsledku poměrně široké skupiny „bez nájmu“ nastává zdánlivě nelogická situace, kdy průměrná domácnost platí určitě minimální nájemné. Děje se tomu tak z důvodů zahrnutí družstevních bytů do této skupiny, kdy náklady na správu družstva jsou zařazeny do položky nájemné. Protože však s touto informací dále nijak nepracujeme, nebylo nutné ji podrobněji popisovat.

Finanční dostupnost bydlení

Tabulka 9 sleduje průměrný podíl nákladů na bydlení v jednotlivých decilových skupinách pro domácnosti roztržiděné podle typu nájmu. Průměrné zatížení českých domácností náklady na bydlení bylo v roce 2005 asi 21 % jejich čistých peněžních příjmů (ČPP). Tato hodnota je do velké míry ovlivněna domácnostmi, které nemusejí platit nájem, u kterých dosahuje zatížení 19 % a které reprezentují tři čtvrtiny českých domácností. Jestliže domácnost žije v nájmním bydlení, roste její průměrné zatížení na 27 % (resp. 35 %) v případě regulovaných nájmu (resp. tržních nájmu). Za předpokladu, že ostatní náklady na služby sou-

visející s bydlením jsou srovnatelné, pak domácnost bydlící v tržním nájmu zaplatí na nájmném podstatně více oproti domácnosti v regulovaném nájmu. Překvapující rovněž není, že chudší domácnosti (v nižších decilových skupinách) mají celkový podíl nákladů souvisejících s bydlením vyšší, než domácnosti, které jsou na tom finančně lépe.

Hodnota výše nákladů na bydlení vzhledem k čistým peněžním příjmům je v českém sociálním systému sledována. Připomeňme, že v systému Státní sociální podpory a Hmotné nouze je tento ukazatel od roku 2007 nově využíván, kdy pro nárok na příspěvek na bydlení je vyžadováno, aby náklady na bydlení přesahovaly částku

součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35). Zároveň je ale výše nákladů na bydlení omezena částkou normativních nákladů na bydlení.⁴⁾

Předcházející tabulka 8 ukázala, že ač jsou průměrné náklady na bydlení u průměrné domácnosti nižší než hodnota 30 %, při rozdělení podle typu nájmu a do decilových skupin najdeme domácnosti, které tuto hodnotu přesahují. Týká se to zejména domácností, které bydlí v bytech s tržním nájmným (těch je ale jenom 5,3 %), v menší míře pak domácností v bytech s regulovaným nájmným. Tabulka 9 ukazuje, jaké procento domácností má náklady na bydlení vyšší než 30 % čistých peněžních příjmů.

decil	Zastoupení domácností v jednotlivých decilech				Průměrný podíl nákladů na bydlení na ČPP			
	Typ nájmného				Typ nájmného			
	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)
1	61,0 %	10,1 %	28,8 %	100,0 %	0,32	0,52	0,39	0,36
2	70,6 %	6,5 %	22,9 %	100,0 %	0,22	0,39	0,28	0,24
3	72,6 %	3,7 %	23,7 %	100,0 %	0,21	0,40	0,27	0,23
4	79,4 %	2,9 %	17,7 %	100,0 %	0,20	0,34	0,31	0,23
5	78,3 %	4,1 %	17,6 %	100,0 %	0,20	0,35	0,26	0,22
6	78,3 %	3,5 %	18,2 %	100,0 %	0,20	0,30	0,28	0,22
7	80,7 %	3,5 %	15,7 %	100,0 %	0,18	0,34	0,26	0,20
8	80,9 %	3,0 %	16,1 %	100,0 %	0,16	0,32	0,21	0,17
9	75,6 %	5,8 %	18,6 %	100,0 %	0,14	0,30	0,18	0,15
10	72,0 %	10,3 %	17,8 %	100,0 %	0,11	0,21	0,15	0,13
Celkem	74,9 %	5,3 %	19,7 %	100,0 %	0,19	0,35	0,27	0,21

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

Tab. 9: Průměrný podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech (ČPP) domácností, třídění podle typu nájmu

Pozn.: třídícím mechanismem pro zařazení do decilové skupiny jsou čisté peněžní příjmy na osobu

decil	100 % jsou všechny domácnosti v ČR				100 % jsou dom. v dané decilové skupině a typu nájmu			
	Typ nájmného				Typ nájmného			
	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)	bez nájmu (74,90 %)	tržní (5,30 %)	regulované (19,70 %)	celkem (100 %)
1	2,3 %	0,9 %	1,9 %	5,1 %	37,5 %	87,6 %	66,0 %	50,8 %
2	1,1 %	0,4 %	0,8 %	2,3 %	16,2 %	58,1 %	34,8 %	23,2 %
3	1,2 %	0,2 %	0,8 %	2,2 %	16,0 %	61,1 %	32,5 %	21,6 %
4	1,2 %	0,2 %	0,8 %	2,2 %	15,2 %	67,6 %	43,8 %	21,8 %
5	1,0 %	0,3 %	0,5 %	1,8 %	12,9 %	69,0 %	29,1 %	18,1 %
6	1,1 %	0,2 %	0,7 %	2,0 %	14,5 %	43,1 %	37,5 %	19,7 %
7	0,9 %	0,2 %	0,5 %	1,6 %	11,2 %	57,9 %	31,7 %	16,1 %
8	0,7 %	0,1 %	0,2 %	1,0 %	8,2 %	42,6 %	13,1 %	10,0 %
9	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,6 %	2,4 %	42,0 %	8,6 %	5,9 %
10	0,0 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %	0,3 %	18,6 %	1,0 %	2,3 %
Celkem	9,7 %	2,9 %	6,3 %	18,9 %	13,0 %	54,0 %	32,1 %	18,9 %

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

Tab. 10: Podíl domácností, jejichž náklady na bydlení přesahují hranici 30 % ČPP

Pozn.: třídícím mechanismem pro zařazení do decilové skupiny jsou čisté peněžní příjmy na osobu

4) § 24 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře (ve znění pozdějších novelizací).

Jestliže v nájemních bytech bydlí pouze čtvrtina českých domácností, 37 % z nich má náklady na bydlení vyšší než 30 % ČPP. Tento podíl je výrazně vyšší v případě domácností, které platí tržní nájem, kde dosahuje 54 % domácností, oproti domácnostem s regulovaným nájemným – 32 % domácností. Nejmenší podíl pak tvoří právě domácnosti bez nájmu, které v české společnosti mají nejčtenější zastoupení. V jejich případě 13 % z nich má náklady na bydlení vyšší než je námi sledovaná hodnota. Opět by nemělo překvapit, že podíl domácností s většími náklady než 30 % ČPP je vyšší v nižších decilových skupinách. V případě domácností s regulovaným nájemem, které se nachází v první decilové skupině, jich plných 66 % má náklady na bydlení vyšší, než je sledovaná hodnota.

Předcházející části článku se věnovaly procesu deregulace nájemného. K významné změně došlo v roce 2006, kdy nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Zákon zmocňuje Ministerstvo pro místní rozvoj každoročně vyhlášovat cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, ke které by se regulované nájemné mělo v roce 2010 dostat. V dalších analýzách jsme proto využili aktuální hodnoty cílového nájemného (pro rok 2009), a u domácností bydlících v bytech s regulovaným nájemným jsme modelovali potenciální dopad zvýšení nájemného na hodnotu cílového nájemného. Omezení plynoucí z této analýzy jsou popsána v předcházející části věnující se metodice. Výsledky modelových propočtů jsou shrnuty v tabulce 11. Tabulka prezentuje údaje pouze za domácnosti s regulovaným nájemem, protože pouze na tyto domácnosti se deregulace nájemného vztahuje.

Výsledky modelace ukazují, že při zvýšení nájemného na úroveň cílového nájemného dojde k prudkému nárůstu podílu nákladů na bydlení na ČPP, kdy u průměrné domácnosti s regulovaným nájemem by tento ukazatel vzrostl z 27 % na 39 % a převýšil by mírně i průměrnou hodnotu, která je dnes dosahována v případě tržních nájmu (35 %).

Decil	Průměrný podíl nákladů na bydlení na ČPP	Podíl domácností, jejichž náklady na bydlení přesahují 30%, kde 100% jsou	
		všechny domácnosti v ČR	domácnosti dané decilové skupiny
1	0,54	2,5%	86,9%
2	0,39	1,4%	61,5%
3	0,41	1,6%	66,7%
4	0,44	1,2%	65,3%
5	0,38	1,0%	58,8%
6	0,41	1,1%	59,1%
7	0,41	0,9%	56,0%
8	0,32	0,7%	46,3%
9	0,30	0,8%	44,7%
10	0,24	0,5%	26,0%
Celkem	0,39	11,7%	59,3%

Zdroj: SILC 2006, vlastní výpočty

Tab. 11: Dopad zohlednění cílového nájemného na domácnosti s regulovaným nájemem

Pozn.: třídícím mechanismem pro zařazení do decilové skupiny jsou čisté peněžní příjmy na osobu

Celkový počet domácností, jejichž náklady na bydlení přesáhnou 30 % hranici, se tím výrazně zvýší. Za všechny domácnosti se tento počet zvedne z 18,9 % na 24,3 %. Je třeba si ale uvědomit, že na tento posun mají vliv pouze domácnosti s regulovaným nájemem. V jejich případě můžeme říci, že před deregulací jich pouze 32,1 % mělo náklady na bydlení vyšší než 30 %, po aplikaci cílového nájemného se tento podíl téměř zdvojnásobí (59,3 %). I když domácnosti s regulovaným nájemem tvoří pouze 19,7 % všech domácností, po deregulaci nájemného by tvořily největší skupinu, jejichž náklady na bydlení by byly vyšší než 30 % ČPP.

Závěry

V České republice sice letos uplyne 20 let od přechodu z centrálně plánované ekonomiky na ekonomiku tržní, některé pozůstatky minulého režimu však přetrvávají. Asi nejpalcivějším je způsob prováděné regulace nájemního bydlení, kdy stát omezuje soukromé subjekty ve svobodném nakládání s jejich majetkem a zároveň je za to nijak nekompenzuje. V současné době je však již v platnosti tzv. deregulační zákon, který se snaží uvedenou situaci řešit a v průběhu čtyř popř. šesti let provést uvolnění regulovaného nájemného. Od roku 2013 by tak měla být regulace nájemného velmi výrazně omezena.

Jak ukázaly naše analýzy, v regulovaných nájmech žije téměř 20 % českých

domácností, jejichž náklady na bydlení jsou výrazně nižší než v případě domácností bydlících v tržním nájmu. Nastartovaný proces deregulace vede ke zvyšování nájemného. Simulací na mikrodatech jsme prokázali, že po skončení procesu deregulace náklady na bydlení u těchto domácností výrazně vzrostou. Je tomu tak i z důvodu specifické struktury domácností, které v regulovaných nájmech bydlí. Vzhledem k tomu, že podíl domácností, jejichž náklady na bydlení jsou vyšší než 30 % příjmů, se zvýší až k 60 %, bude muset na tento vývoj česká sociální politika adekvátně reagovat. To povede ke zvýšení příjemců příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení a pravděpodobně též ke zvýšení průměrné výše dávek.

Použití zdroje:

- [1] ČSÚ (2007). Příjmy a životní podmínky domácností ČR za rok 2006. [on-line] [cit. 2009-05-04]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/p/30n2-06>>.
- [2] JORDÁN, H. *Deregulace nájemného se ve většině krajských měst prodlouží o dva roky.* [on-line] [cit. 2009-04-24]. Dostupné z: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6339073>>.
- [3] Mikrodata ze statistického šetření Příjmy a životní podmínky domácností za rok 2006 (SILC – Statistics on Income and Living Conditions).
- [4] MMR: Čunek: *rozpočet je pro bytovou politiku likvidační* (Tisková zpráva ze dne 11.7.2008). [on-line] [cit. 2009-04-24]. Dostupné z: <<http://www.mmr>>.

- cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2008/Cunek--navrhovany-rozpocet-je-pro-bytovou-politiku>.
- [5] MMR: *Pro 300 000 bytů skončí deregulace až v roce 2012*. (Tisková zpráva ze dne 1.7.2009). [on-line] [cit. 2009-07-15]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2009/Pro-300-000-bytu-skonci-deregulace-az-v-roce-2012>>.
- [6] POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [7] *Rozsudek ve věci Hutten-Czapska* (stížnost č. 35014/97) ze dne 19. 6. 2006. Rada Evropy, Evropský soud pro lidská práva, Štrasburk. [on-line] [cit. 2009-05-04]. Dostupné z: <portal.justice.cz/ms/soubor.aspx?id=35407>.
- [8] *Sdělení MMR ČR č. 214/2008 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt*.
- [9] SYKORA, L. *Between the State and the Market: Local Government and Housing in the Czech Republic*. In: LUX, M. (ed.) *Housing Policy: An End or a New Beginning?* Budapest: Open Society Institute, 2003. ISBN 963 9419 46 X.
- [10] *Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu v platném znění*.

*Ing. Robert Jahoda, Ph.D.
Výzkumný ústav práce
a sociálních věcí, v.v.i.*

*Ing. Dagmar Špalková, Ph.D.
Katedra veřejné ekonomie
Masarykova univerzita Brno*

ENGLISH ABSTRACT

Analyzing the Distribution Aspects of Rent Regulation/Deregulation in the Czech Republic, by Robert Jahoda & Dagmar Špalková

Rent regulation has had a tradition of almost 90 years in the Czech Republic. The protection of tenants from inadequate rent and its growth, applying for most rented flats, was important in the times of economic transformation. In recent years, though, it became one of the most rigid tools of the housing policy. Its rather obsolete form has caused that the target group of protected tenants was enlarged by many of those who are not indigent. It was only in 2006 when a law entered in vigour enabling an annual unilateral rent increase, for a total period of four years, in order to support the rent deregulation and, thus, liberalize the housing market. Two years after the process was started, there is a question: What is going to be its impact on the households? Can the costs of housing remain within the bearable? The aim of this article is to evaluate the experience of the hitherto rent deregulation. Based on the EU-SILC research data, the opening part comments on the social status of the households on regulated rent, observing the regional differences in the costs of housing. Through a micro-simulation model, part two of the contribution evaluates the potential impact of the legal rent deregulation.