Vysoká škola ekonomická v Praze

Národohospodářská fakulta

Hlavní specializace: Hospodářská politika



ANALÝZA FINANČNÍ DOSTUPNOSTI BYDLENÍ VE STŘEDOČESKÉM KRAJI V OBDOBÍ 2008-2018

diplomová práce

Autor: Jan Vereš

Vedoucí práce: doc. PhDr. Ing. Marek Loužek, Ph.D.

Rok: 2019

Prohlašuji na svou čest, že jsem diplomovou práci vypracoval samostatně a s použitím uvedené literatury.

Jan Vereš
V Praze, dne 13. 7. 2019

Poděkování
Touto cestou bych rád poděkoval především svému vedoucímu práce doc. PhDr. Ing. Marku Loužkovi, Ph.D. za cenné rady, postřehy a za celkově vstřícný přístup při vedení mé práce.

Vysoká škola ekonomická v Praze
Katedra hospodářské a sociální politiky

Národohospodářská fakulta
Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Zpracovatel : **Bc. Jan Vereš**

Studijní program: Ekonomie a hospodářská správa

Obor: Hospodářská politika

Název tématu: **Analýza finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji v období 2008-2018**

Zásady pro vypracování:

1. Cílem diplomové práce je analyzovat vývoj dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji se zaměřením na finanční aspekt, který do značné míry dostupnost jak vlastního tak nájemního bydlení definuje.
2. Finanční dostupnost bydlení v České republice je v posledních letech diskutovaným tématem především vzhledem k vývoji na realitním trhu, kdy došlo ke značnému růstu cen nemovitostí, který plně neodpovídá reálnému růstu kupní síly obyvatelstva.
3. V teoretické části budou zmíněny ekonomické teorie, které jsou spjaty přímo či nepřímo s bydlením. Jedná se například o teorii veřejných rozpočtů či teorii pozemkové renty. Budou teoreticky rozpracovány možnosti financování bydlení v podobě hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření. Zároveň bude úvodní část teorie věnována základním pojmům, jako jsou sektory bydlení v ČR, jednotlivé formy bydlení, trh bydlení a faktory, které ho ovlivňují.
4. V praktické části bude provedena výchozí analýza Středočeského kraje z pohledu dostupnosti bydlení, ze které následně budeme vycházet, a bude zároveň provedeno měření finanční dostupnosti bydlení pro Středočeský kraj dle zvolené metodiky. Následně bude okomentován získaný výstup.

Rozsah práce: 70 stran

Seznam odborné literatury:

1. GLAESER, Edward, Joseph Gyourko and Raven E. Saks. 2005. Why Have Housing Prices Gone Up? American Economic Review, 2005, s. 329-333.
2. HULCHANSKI, J. David. 1995. The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure□to□income ratio. Housing studies 1, Duben 1995, s. 471-491.
3. LUX, Martin A Petr Sunega. 2010. Udržitelnost vývoje cen bytů v české republice. Politická ekonomie. únor 2010, s. 225-252.
4. LUX, Martin. Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1
5. MPSV. 2014. Sociální bydlení. www.mpsv.cz. [Online] 2014. https://www.mpsv.cz/files/clanky/20155/Socialni_bydleni_230315.pdf.
6. OBADALOVÁ, Miroslava. Přístup k bydlení sociálně ohrožených skupin obyvatel. Výzkumný ústav práce a sociálních věcí, 2001.
7. POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. 1. vydání. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. 1. ISBN 80-86929-03-5.
8. ROBINSON, SCOBIE, HALLINAN. 2009. Affordability of housing: Concepts, Measurement and Evidence. The Treasury. [Online] 20. October 2009. http://www.treasury.govt.nz/publications/research-policy/wp/2006/06-03>. .
9. SYROVÝ, Petr, Financování vlastního bydlení, 4. Přepr.vyd., Praha: Grada, 2005. ISBN 80-247-1097-8
10. YATES, Judith, et al. Housing affordability: a 21st century problem. National research venture, 2007, 3.
11. ZAZVONIL, Zbyněk: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha 1996 Ceduk, ISBN 80-902109-0-2

Datum zadání diplomové práce: březen 2019

Termín odevzdání diplomové práce: srpen 2019

Bc. Jan Vereš
Řešitel

doc. PhDr. Ing. Marek Loužek, Ph.D.
Vedoucí práce

doc. Ing. Miroslav Ševčík, CSc.
Vedoucí katedry

prof. Ing. Zdeněk Chytil, CSc.
Děkan NF VŠE

Abstrakt

Téma bydlení a jeho finanční dostupnost je nedílnou součástí sociální politiky státu. V České republice toto téma nabývá v posledních letech na významu v důsledku rostoucích cen nemovitostí a s tím souvisejících zpřísňujících se podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů, které slouží k financování vlastního bydlení. Hlavním cílem diplomové práce je analýza vývoje finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji v letech 2008-2018, přičemž analýza se zaměřuje na sektory nájemního a vlastnického bydlení. Dílčím cílem práce je zjistit, zda lze na základě změřených výsledků definovat ohrožené skupiny obyvatelstva a určit, které okresy Středočeského kraje vykazují největší a naopak nejmenší míru zatížení náklady na bydlení. To vše i s ohledem na zkoumané sektory bydlení. K těmto účelům jsou v praktické části práce využity tři různé přístupy k měření finanční dostupnosti bydlení a to indikátorový, reziduální a referenční přístup. Teoretická část práce se zabývá charakteristikou trhu s bydlením, bytovou politikou České republiky, sociálním bydlením a možnostmi financování vlastního bydlení. Výsledky provedeného měření v rámci praktické části práce pak potvrzují hypotézu, že mezi jednotlivými okresy Středočeského kraje jsou měřitelné rozdíly ve finanční dostupnosti jak vlastnického, tak nájemního bydlení. Zároveň umožňují identifikovat nejvíce ohrožené skupiny obyvatelstva ve Středočeském kraji co se týče finanční dostupnosti bydlení.

Klíčová slova

dostupnost bydlení, financování bydlení, bytová politika, sociální bydlení

JEL klasifikace

H31, H53, R21, R31, R38, I38

Abstract

Housing affordability is an important part of state social policy. In the Czech Republic, this topic has become increasingly important in recent years due to rising property prices and the related tightening conditions for mortgage lending used for housing financing. The main aim of the thesis is to analyze the development of housing affordability in the Central Bohemian Region in 2008-2018. The analysis focuses on the rental and ownership sectors. The partial aim of the thesis is to find out whether it is possible to define on the basis of measured results the groups of people at risk and to determine which districts of the Central Bohemian Region show the largest and the smallest burden of housing costs. All this with regard to the surveyed housing sectors. For these purposes, three different approaches to the measurement of housing affordability are used in the practical part of the thesis, namely indicator, residual and reference approaches. The theoretical part of the thesis deals with the characteristics of the housing market, housing policy of the Czech Republic, social housing and possibilities of housing financing. The results of the measurement carried out in the practical part of the thesis confirm the hypothesis that there are measurable differences between the individual districts of the Central Bohemian Region in the financial affordability of both ownership and rental housing. At the same time, they make it possible to identify the most vulnerable groups of the population in Central Bohemian Region in terms of housing affordability.

Key words

availability of housing, housing finance, housing policy, social housing

JEL classification

H31, H53, R21, R31, R38, I38

Obsah

Úvod ... 1
Teoretická část ... 3
1 Bydlení ... 3
1.1 Bytový fond a jeho struktura ... 4
1.2 Trh bydlení ... 8
1.2.1 Poptávka po bydlení ... 9
1.2.2 Nabídka bydlení ... 11
1.2.3 Interakce na trhu s bydlením ... 12
1.3 Bytová politika ČR ... 14
1.3.1 Státní instituce a jejich role v bytové politice ... 14
1.3.2 Cíle bytové politiky ... 19
1.3.3 Nástroje bytové politiky a jejich efektivnost ... 22
1.3.4 Sociální bydlení jako nástroj bytové politiky ... 25
2 Financování vlastního bydlení ... 32
2.1 Stavební spoření ... 33
2.2 Hypoteční úvěr ... 38
2.2.1 Parametry hypotečních úvěrů ... 41
2.2.2 Průběh hypotečního úvěru ... 44
2.2.3 Státní podpora úvěrů k pořízení bydlení ... 46
Praktická část ... 49
3 Analýza Středočeského kraje ... 49
3.1 Geografická poloha ... 49
3.2 Obyvatelstvo a osídlení ... 51
3.3 Domácnosti Středočeského kraje ... 52
3.4 Trh práce ... 53
3.5 Situace na trhu s byty ve Středočeském kraji ... 55
4 Metodologie ... 58
4.1 Použité přístupy k měření finanční dostupnosti bydlení ... 58
4.2 Data ... 61
4.2.1 Typologie domácností ... 62

4.2.2 Typologie bytů ... 64
4.2.3 Disponibilní příjem domácností ... 65
4.2.4 Náklady na bydlení domácností ... 67
5 Analýza finanční dostupnosti bydlení pro Středočeský kraj – výsledky ... 70
5.1 Finanční dostupnost tržního nájemního bydlení ... 70
5.2 Finanční dostupnost vlastnického bydlení ... 80
5.3 Srovnání výsledků pro vlastnické a nájemní bydlení - referenční přístup ... 91
Závěr ... 93
Seznam použitých zkratek ... 99
Seznam tabulek, grafů a obrázků ... 99
Grafy ... 99
Tabulky ... 100
Obrázky ... 101
Přílohy ... 109
Příloha č. 1 – Vývoj cen tržního nájemného ve Středočeském kraji ... 109
Příloha č. 2 – Vývoj cen bytů ve Středočeském kraji ... 110
Příloha č. 3 – Příklad kalkulace pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí ... 113
Příloha č. 4 – Příklad kalkulace pro domácnost jednoho zaměstnaného a jednoho na rodičovské se 2 dětmi ... 117

Úvod

Diplomová práce se zabývá problematikou bydlení a jeho finanční dostupností pro různé skupiny obyvatelstva. Práce je zaměřena na domácnosti Středočeského kraje a sleduje vývoj finanční dostupnosti v jednotlivých okresech Středočeského kraje v letech 2008-2018. Problematika bydlení byla, je a pravděpodobně v budoucnu stále bude aktuální téma, jelikož snaha bydlet vychází ze základních lidských potřeb a její naplnění či nenaplnění má přímý vliv na ostatní aspekty lidského života. Na bydlení lze z ekonomického pohledu nahlížet jako na statek, jehož cena je určována na trhu bydlení a to na základě vzájemného působení nabídky a poptávky po bydlení. Jedná se však zároveň o tak specifický statek, jehož možnost či nemožnost spotřeby má zásadní vliv na kvalitu života jedince, že se v této oblasti často angažuje i stát skrze svou sociální politiku.

Teoretickou část práce tvoří celkem dvě hlavní kapitoly. První kapitola má za cíl seznámit čtenáře s charakteristikou důležitých pojmů jako jsou pojmy bydlení, bytový fond či bytové sektory. Dále je první kapitola zaměřená na trh bydlení a to jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky a jejich vzájemného působení, což má následně vliv na cenu bydlení a tedy na jeho finanční dostupnost. Zbytek první kapitoly je pak věnován roli státu a jeho sociální politice v oblasti bydlení, která má na tuto oblast přímý vliv především u sociálně slabších vrstev obyvatelstva. Nejdříve jsou rozebrány jednotlivé státní instituce, které se v oblasti bydlení angažují. Dále jsou rozebrány cíle bytové politiky státu, které určují jakým směrem se bytová politika ubírá a na jaké problémy se zaměřuje. Představeny jsou pak i nástroje bytové politiky a jejich efektivnost, tedy jednotlivé mechanismy pomocí nichž může stát bytovou situaci ovlivňovat. Posledním tématem řešeným v rámci první kapitoly je termín sociálního bydlení. Druhá kapitola je zaměřená na dvě základní formy financování vlastního bydlení, a to na hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

Praktická část práce má celkem tři hlavní kapitoly. Úvodem do praktické části práce je kapitola zabývající se výchozí analýzou Středočeského kraje a to s důrazem na ty aspekty, které mohou mít vliv na bydlení a jeho finanční dostupnost v tomto kraji. Jedná se tedy o geografickou polohu kraje, ale především pak o vývoj na trhu práce a na trhu s byty. Druhá kapitola v rámci praktické části je zaměřena na popis metodologie na jejímž základě je vystavěna analytická část práce. Čtenář je tedy v rámci této kapitoly seznámen se všemi typy a zdroji vstupních dat, s postupem u jednotlivých výpočtů a také

s konkrétními metodami na základě kterých byla finanční dostupnost kvantifikována. Poslední a stěžejní kapitola praktické části představuje zjištěné výsledky. Nejdříve jsou okomentovány výsledky pro finanční dostupnost nájemního bydlení a následně jsou okomentovány výsledky i pro finanční dostupnost vlastnického bydlení. V obou případech byly užity dva různé přístupy pro výpočet finanční dostupnosti bydlení a to indikátorový přístup a reziduální přístup. Závěrečnou částí kapitoly je shrnutí výsledků za použití třetího přístupu měření finanční dostupnosti bydlení. Jedná se o referenční přístup, který byl použit pro přímé srovnání zjištěných výsledků u nájemního a vlastnického bydlení.

Měření finanční dostupnosti bydlení je jedním ze standardních nástrojů bytových politik států, které na základě výsledků měření mohou vhodně směřovat svou sociální politiku bydlení. Cílem této práce tak bylo správně aplikovat vhodné přístupy měření finanční dostupnosti bydlení na konkrétní vzorek populace České republiky v letech 2008-2018. Pro tyto potřeby byl zvolen Středočeský kraj jakožto největší kraj v České republice. Sekundárním cílem práce bylo zjistit, zda lze na základě změřených výsledků definovat ohrožené skupiny obyvatelstva a určit, které okresy Středočeského kraje vykazují největší a naopak nejmenší míru zatížení náklady na bydlení. To vše i s ohledem na zkoumané sektory bydlení. V rámci sekundárního cíle práce tedy byla stanovena hypotéza, že v rámci jednotlivých okresů Středočeského kraje jsou měřitelné rozdíly ve finanční dostupnosti jak vlastnického, tak nájemního bydlení.

Teoretická část

1 Bydlení

Bydlení je relativně široký pojem, pod kterým si mohou lidé představit odlišné věci. Pro potřeby této práce je tedy důležité si pojem bydlení hned na začátku definovat, tak aby bylo jasné, v jakém kontextu s tímto výrazem budeme dále pracovat. Jak jsem již naznačil, tak z pohledu definice v literatuře nenajdeme jeden přesný termín, který by pojem bydlení komplexně postihl a bylo by tak možné ho univerzálně použít. Například dle Slavaty je nutné pro správné pochopení problematiky rozlišovat pojmy bydlení a byt (Slavata, 2011).

Co se týče definice bytu, tak pro její upřesnění si vypůjčím výklad z prvního odstavce § 2236 dle nového občanského zákoníku, kde se „*bytem rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor"* (NOZ, 2012). Jinými slovy na základě této definice lze reálně pronajmout k bydlení téměř cokoliv pokud se na tom smluvní strany dohodnou. Zároveň není na tuto definici, tak jako v dřívějším výkladu navázán stavební zákon a s tím spojené rozhodnutí o řádné kolaudaci bytového prostoru stavebním úřadem.

Naproti tomu bydlení definuje Slavata jako „*stav, který je charakterizován přechodnou nebo trvalou přítomností jedince nebo jeho rodiny v daném místě se všemi s tím souvisejícími sociálními a ekonomickými aspekty"* (Slavata, 2011, str. 12). Někdo by se mohl ptát, proč je vlastně důležité a aktuální řešit otázku bydlení a jeho finanční dostupnosti. Tato problematika z mého pohledu vychází především z lidské přirozenosti, tak jak ji například A. Maslow popsal ve své hierarchické teorii potřeb. Bydlení lze totiž s jistotou řadit mezi základní lidské potřeby, které se každý jedinec snaží uspokojit. Maslow ve své teorii předpokládá, že během vývoje každého jedince dochází k hierarchizaci jeho potřeb a to v takovém pořadí, v jakém musí být tyto potřeby uspokojovány. Jednotlivé potřeby by se daly strukturovat do pomyslné pyramidy, přičemž na vrcholu této pyramidy najdeme ty nezákladnější fyziologické potřeby jako hlad a žízeň. Na ně navazují potřeby bezpečí, mezi něž můžeme zahrnout i potřebu bydlení, protože právě bydlení nám lidem dává pocit jistoty a bezpečí. Dle

Maslowa pak jedinec uspokojuje nejdříve potřeby tzv. vyššího řádu, tedy ty nejzákladnější a teprve momentem, kdy jsou tyto potřeby uspokojeny se zaměří i na další potřeby řádu nižšího. Jako příklad můžeme uvést potřebu seberealizace, lásky, znalostí a dalších (Baštecká a Reiterová, 2005).

Pro potřeby této práce, kdy budeme zkoumat finanční dostupnost bydlení v danému kraji, je z mého pohledu důležité seznámit čtenáře nejdříve se základní problematikou bydlení a následně s možnostmi jeho financování. Tato kapitola tedy slouží jako úvod do problematiky bydlení, přičemž bude představen přístup k bydlení z pohledu ekonomie, v rámci kterého se změříme na trh bydlení, dále budou rozebrány nástroje pro podporu bydlení, bytová politika ČR a bytový fond. Následně bude navázáno v rámci druhé kapitoly právě možnostmi financování bydlení v podobě hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření.

1.1 Bytový fond a jeho struktura

Z pohledu dostupnosti bydlení je bytový fond a jeho struktura stěžejním a komplexním statistickým ukazatelem, který nám říká kolik bytů a domů se na zkoumaném území nachází. Dle Kladiva a Šimáčka patří kvalita, vývoj a prostorová diferenciace bytového fondu mezi základní ukazatele funkční struktury města a má vliv na formování řady sociálních jevů v urbánním prostředí (Kladivo a Šimáček, 2011). Dle Baxy je zase například kvalita a struktura bytového fondu jedním z ukazatelů kvality a rozvoje sledovaného regionu (Baxa, 2010).

V praxi se lze setkat s několika možnými definicemi bytového fondu, přičemž například jedna ze studií OECD zabývající se problematikou bydlení definuje bytový fond jako celkový počet bytů v zemi. Bytem se přitom myslí místnost nebo několik místností umístěných v zastavěné budově nebo její strukturálně oddělené části, která byla za účelem soukromého bydlení v rámci budovy vystavěna či přestavěna. Taková budova by zároveň měla mít samostatný přístup k ulici (přímo nebo přes zahradu či pozemky) nebo do společného prostoru v budově (schodiště, chodba, galerie atd.). Dále platí, že byt se považuje za obydlený, pokud je poskytnut k obývání domácnosti (ta může zahrnovat jednu nebo více osob). Neobydlené byty lze pak definovat jako takové byty, které neplní funkci sekundárních bytů, prázdninových domů nebo bytů určených pro sezónní použití. Následně také rozlišujeme mezi byty umístěnými v městských a venkovských oblastech. Definice toho, co představuje městskou nebo venkovskou oblast, se v jednotlivých

zemích liší a jsou obvykle založeny na velikosti lokality nebo dle hustoty obyvatelstva v dané oblasti. Údaje o bytové výstavbě se týkají počtu bytů, které byly v daném roce dokončeny a připraveny k obsazení (Housing stock and construction, OECD, 2017).

Co se týče České republiky, tak pravděpodobně nejdetailnější statistiku, která sleduje vývoj bytového fondu poskytuje Český statistický úřad (dále ČSÚ) v rámci svého Sčítání lidu, domů a bytů (dále SLDB). Tento populační census je prováděn pravidelně každých deset let, přičemž poslední proběhl v roce 2011. Pro potřeby této kapitoly zde budou zmíněny pouze základní údaje a členění, jelikož není cílem interpretovat veškerá data, která nám SLDB za rok 2011 poskytuje, nýbrž je žádoucí se seznámit pouze se základní metodikou ze které budeme do jisté míry vycházet i v praktické části práce.

Bytový fond lze zkoumat a hodnotit z několika hledisek jako je jeho početnost, struktura dle obydlenosti a dle druhu domu, stáří domovního a bytového fondu, vlastnická struktura a také jeho velikost a kvalita. Co se týče početnosti bytového a domovního fondu, tak zde se setkáme se základním členěním jednotlivých fondů a to právě na byty a na domy. Byty následně můžeme ještě rozlišovat na ty, které se nachází v rodinných domech, v bytových domech a v ostatních budovách. Naproti tomu mezi domy rozlišujeme domy rodinné, bytové domy a ostatní budovy. To jsou tři základní kategorie domů. Rozdíl mezi rodinným a bytovým domem je v tom, že v rámci bytového domu je skrze společné prostory jako je chodba či schodiště možný přístup k více bytovým jednotkám. Pod ostatní budovy pak zahrnujeme ostatní druhy budov, které nelze považovat za rodinný či bytový dům. Jak si lze všimnout z tabulky č. 1, tak v roce 2011 bylo dle SLDB v České republice nejvíce bytů a to 4 756 572, přičemž téměř rovným dílem se tento počet rozdělil mezi rodinné a bytové domy. Bytů v ostatních budovách bylo pouze 65 881. Domů bylo v tomto roce napočítáno celkem 2 158 119 a velkou většinu z nich, tedy přesně 88 %, tvořily rodinné domy následované necelými 10 % bytových domů a zbytek připadal v podobě cca 2 % na ostatní budovy.

Zajímavou informací je vzhledem k zaměření této práce, že dle SLDB 2011 byl nejpočetnější domovní fond právě ve Středočeském kraji a to s počtem 353 tisíc domů. Zároveň zde byl druhý nejpočetnější bytový fond hned po Praze. Je nutné však zmínit i fakt, že do celkových počtů domů jsou v těchto statistikách zahrnuta i různá ubytovací zařízení a ústavy, studentské koleje, domovy důchodců atd. To znamená, že je pro tyto statistiky irelevantní, zda jsou obydlené či nikoliv. Z pohledu struktury obydlenosti bytů je zásadní informace co je dle SLDB 2011 považováno za obydlený a neobydlený byt či

dům. Zde totiž došlo ke změně metodiky oproti sčítání v roce 2001 a nově je tak za obydlený byt či dům považován ten, ve kterém se vyskytovala alespoň jedna osoba, která ho využívala pro běžný pobyt. Pro rok 2011 tak platí, že bylo z celkového počtu domů 83,4 % obydlených. U bytů bylo toto procento o něco větší a to 86,3 %. Co se týče důvodů neobydlenosti bytů a domů, tak často bylo jako důvod uváděno, že byt či dům slouží k rekreaci a téměř v polovině případů nebyl přesný důvod specifikován (Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu, ČSÚ, 2011).

Tabulka č. 1 – Vývoj domovního a bytového fondu mezi sčítáními 1991 a 2011

	Rok sčítání			Index růstu (v %)		
Domy, byty, druh domu	1991	2001	2011	2001/1991	2011/2001	2011/1991
Domy celkem	1 868 541	1 969 018	2 158 119	105,4	109,6	115,5
rodinné domy	1 605 227	1 732 077	1 901 126	107,9	109,8	118,4
bytové domy	228 566	196 874	214 760	86,1	109,1	94,0
ostatní budovy	34 748	40 067	42 233	115,3	105,4	121,5
Byty celkem	4 077 193	4 366 293	4 756 572	107,1	108,9	116,7
v rodinných domech	1 795 462	2 005 122	2 256 072	111,7	112,5	125,7
v bytových domech	2 244 947	2 310 641	2 434 619	102,9	105,4	108,4
v ostatních budovách	36 784	50 530	65 881	137,4	130,4	179,1

Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2017, ČSÚ, str. 1, vlastní zpracování

Dle zprávy o bydlení v České republice vydané Nejvyšším kontrolním úřadem bylo v roce 2018 průměrně stáří bytů 50 let, průměrné stáří obydlených bytových domů 52 let a průměrně stáří rodinných domů 49 let (Zpráva o bydlení v České republice, NKÚ, 2018). To koresponduje s údaji v SLDB 2011, kde je zároveň poukázáno na to, že průměrné stáří bytového a domovního fondu se oproti poslednímu měření v roce 2001 zvýšilo v průměru o 3 roky. Děje se tak i přesto, že došlo oproti měření z roku 2001 k přibližně 15% nárůstu výstavby či rekonstrukce obydlených bytů. To by mohlo znamenat, že je takováto výstavba či rekonstrukce stále nedostatečná v porovnání s rychlostí stárnutí stávajícího domovního a bytového fondu (Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu, ČSÚ, 2011). Zároveň se projevuje trend rychlejšího stárnutí bytového než domovního fondu, což pravděpodobně vychází ze zvýšené poptávky po výstavbě či rekonstrukci rodinných domů. Celkově má Česká republika dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR v porovnání s ostatními zeměmi EU spíše starší bytový fond (Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná), MMR, 2016).

Co se týče struktury vlastnictví bytového a domovního fondu, tak běžně se lze setkat v literatuře se sektorovým členěním, přičemž rozlišujeme čtyři základní sektory. Prvním a zároveň největším je vlastnický sektor, kam patří například rodinné domy nebo jednotlivé byty v bytových domech. Dále se jedná o družstevní sektor (tvořen bytovým fondem dříve vlastněným lidovými a stavebními bytovými družstvy, která vznikla za účelem privatizace daných domů), soukromý nájemní a obecní nájemní sektor. U posledního jmenovaného došlo dle SLDB 2011 v průběhu let ke značnému poklesu a to zejména v důsledku privatizace, kdy dochází k postupném rozprodávání obecních bytů do rukou soukromých vlastníků. ČSÚ však používá trochu odlišnou metodiku při hodnocení struktury vlastnictví. V rámci SLDB 2011 se tak setkáváme se členěním dle vlastnictví na společenství vlastníků bytů, soukromé fyzické osoby, stát či obec, bytové družstvo, kombinace vlastníků a jiná právnická osoba viz. také tabulka č. 2 níže. (Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu, ČSÚ, 2011).

Tabulka č. 2 – Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a vlastníka domu

Vlastník domu		obydlené byty celkem	V tom podle právního důvodu užívání bytu						
			ve vlastním	v osobním	jiné	nájemní	družstevní	jiný důvod	nezjištěno
obydlené byty celkem		**4 104 635**	**1 470 174**	**824 076**	**140 348**	**920 405**	**385 601**	**44 645**	**319 386**
v tom podle vlastníka domu	fyzická osoba	1 894 868	1 407 789	-	140 348	183 856	-	24 485	138 390
	obec, stát	372 214	-	-	-	343 468	-	-	29 746
	bytové družstvo	451 217	-	-	-	118 391	304 117	3 033	25 676
	jiná právnická osoba	107 068	-	-	-	89 677	-	2 943	14 448
	spoluvlastnictví vlastníků	908 997	61 344	665 155	-	118 609	-	9 632	54 257
	kombinace vlastníků	259 746	950	124 555	-	33 397	81 483	2 798	16 563
	nezjištěno	110 525	91	34 366	-	34 007	1	1 754	40 306

Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2017, ČSÚ, str. 79, vlastní zpracování

Poslední hledisko, které bude v rámci této kapitoly zmíněno, je úroveň, kvalita a vybavenost bytového fondu. Metodika SLDB užívá pro potřeby srovnání tzv. úrovňové ukazatele, mezi něž patří průměrná obytná plocha na byt a na obytnou místnost v metrech čtverečných, dále průměrný počet osob na byt a na obytnou místnost a nakonec počet obytných místností na byt. Pro Českou republiku byly za rok 2011 zveřejněny následující hodnoty. Průměrná obytná plocha na byt byla 65,3 metru čtverečných, na obytnou místnost 17,1 metru čtverečných. Průměrný počet osob na byt byl 2,47 a na obytnou

místnost 0,68. Průměrný počet obytných místností na byt byl 3,7. Dále je v rámci srovnání kvality bytového fondu brána v potaz technická vybavenost obydlených bytů, která je vyjádřena například přítomností přípojky na kanalizaci, vodovodu v bytě, ústředního topení či koupelny v bytě. V této oblasti lze dle ČSÚ vidět pozitivní trend, kdy technická vybavenost je v rámci ČR na stále lepší a lepší úrovni. Co se týče úrovně kvality bydlení domácností, tak ta je v rámci metodiky hodnocena na základě počtu lidí obývajících danou domácnost a to i vzhledem k velikosti bytu. Z tohoto hlediska jsou na tom nejlépe dle šetření z roku 2011 domácnosti jednotlivců, kteří mají ukazatele průměrného počtu osob na byt a obytnou místnost nejpříznivější. Obecný trend je každopádně takový, že klesá jak počet dvou a více hospodařících domácností v bytě, tak i počet jedné hospodařící domácnosti s počtem osob čtyři a více (Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu, ČSÚ, 2011).

1.2 Trh bydlení

Dle Nedomové a kol. potvrzují dosavadní teoretické i praktické zkušenosti, že bydlení (zejména vlastnické) považují lidé za důležitý faktor, který značně ovlivňuje v jednotlivých fázích životního cyklu jejich rozhodování. Nejedná se čistě jen o materiální statek, ale má vliv i na sociální aspekty lidského života, jako jsou mezilidské vztahy či spokojenost jak vlastní tak i partnerská či rodinná. Zároveň se jedná o velmi drahý statek, na jehož získání musí být vynaloženo značné množství práce a materiálu, což by mělo odpovídat jeho ceně (Nedomová a kol., 1999).

Dle Luxe je bydlení z pohledu ekonomie také velmi specifickým statkem a jsou pro něj typické určité charakteristiky, jako je jeho heterogenita, trvanlivost, fixace v prostoru či například vysoké transakční náklady při stěhování.

Heterogenita bydlení je dána především množstvím atributů na základě kterých se jednotlivé domy či byty od sebe odlišují. Na bydlení tak většinou není nahlíženo jako na jeden statek, nýbrž na komplexní řadu služeb. Do těchto služeb bychom kromě samotné plochy k bydlení (která se také liší na základě velikosti, designu kvalitě, stáří atd.) zahrnuli například kvalitu okolního prostředí, dostupnost sociálního vybavení jako je letiště, nemocnice, MHD. Dále vzdálenost od pracoviště, školy či školky. Kvalitu infrastruktury bydliště a strukturu spoluobyvatel (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002).

Dlouhá trvanlivost bydlení znamená pro spotřebitele dlouhodobou schopnost jeho spotřeby. Lux u této charakteristiky bydlení uvádí její vliv jak na poptávkovou, tak

na nabídkovou stranu trhu s bydlením. U strany poptávky se projevuje její duální podoba. Bydlení může být poptáváno z důvodu spotřeby, ale i z důvodu investice (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002).

Fixace bydlení v prostoru spočívá především v tom, že bydlení nemůže být stejně tak jako řada jiných statků přemístěno v prostoru. To znamená, že ačkoliv třeba kvalitou nebo velikostí máme dva shodné byty, tak každý z těchto bytů může být situován na jiném místě, které se v průběhu času nebude měnit a to částečně definuje jeho hodnotu pro konkrétní zájemce o dané bydlení. Domácnosti tak mohou volit například mezi objektivně kvalitnějším bydlením, co se týče vybavenosti, stáří, kvality použitých materiálů, sociální vybavenosti apod. a z těchto hledisek méně kvalitním bydlením, které je však dobře situované například poblíž centra města, což může a nemusí být pro danou domácnost výhoda a důležitější aspekt v rozhodování, než je samotná kvalita bydlení (Lux, Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU, 2002).

1.2.1 Poptávka po bydlení

Pokud vycházíme z faktu, že na trhu s bydlením jsou dva základní typy trhu a to je trh vlastnického bydlení a trh nájemního či družstevního bydlení, tak v této souvislosti mohou domácnosti, jak již bylo zmíněno výše, nahlížet na bydlení nejen jako na spotřební zboží, ale i jako na investici. Rozhodování mezi nájemním a vlastnickým bydlením Lux nazývá „tenure choice“ (výběr právního důvodu užívání) a domácnosti tak porovnávají náklady a výnosy jedné či druhé možnosti bydlení. Proto lze o koupi vlastního bydlení hovořit jako o investici, kdy náklady na pořízení vlastního bydlení mohou být pro domácnost reálně nižší než bydlení v nájemním bytě a tím pádem je taková investice pro domácnost výnosná (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002).

Dle Polákové pak hrají v rozhodování domácností mezi nájemním a vlastnickým bydlením roli samozřejmě i další faktory. Například **demografické faktory**, kdy stárnutí obyvatelstva sebou přináší problematiku zajištění dostupného bydlení i lidem v pokročilém věku. Mění si i počty lidí žijících v jedné domácnosti, což má vliv na poptávku po konkrétních typech obydlí z hlediska počtu místností a jejich prostornosti. Nezastupitelnou roli má i stát a jeho bytová politika, což lze řadit mezi tzv. **politické faktory** v rozhodování domácností (Poláková, 2006). Tomuto tématu se pak blíže věnuje kapitola 1.3 Bytová politika ČR.

Důležité jsou i **finanční faktory**, kterými je myšleno zejména investiční očekávání domácností, očekávání budoucích příjmů, transakční náklady atd. Některé ekonomické subjekty se investicí do bydlení či nemovitostí snaží i o spekulativní zisk, což je dáno například v dnešní době rychleji rostoucí cenou nemovitostí v porovnání s cenou zápůjčního kapitálu (Kohout, 2010). Je však otázkou, zda je takové jednání pro trh s bydlením zdravé, jelikož podstata bydlení dle mého názoru stále spočívá především v jeho spotřebě a nikoliv v investiční výnosnosti.

Jak již bylo zmíněno výše, tak jednou ze základních charakteristik bydlení je dle Luxe jeho heterogenita, což je do značné míry problém pokud chceme na poptávku po bydlení nahlížet z pohledu ekonomické teorie a chtěli bychom ji například vyjádřit jako matematickou funkci. Za předpokladu, že nahlížíme na bydlení jako na homogenní spotřební zboží, tak to zase takový problém není. Vyjádřili bychom v takovém případě poptávané množství bydlení jako funkci ceny bydlení, vektoru cen ostatního zboží a důchodu domácností (pracuje se zejména s tzv. permanentním příjmem, který domácnost považuje za relativně stálý v čase a je vypočítán jako vážený průměr příjmů v několika posledních letech). Sklon poptávky je pak dán cenovou elasticitou poptávky, která je zároveň ovlivněna i elasticitou substituce a důchodovou elasticitou.

Elasticita substituce nám říká, jak bude poptávka reagovat při změně ceny blízkých substitutů. Konkrétně tedy jaký vliv bude mít například cena nájemního bydlení na poptávku po vlastnickém bydlení, pokud považujeme nájemní a vlastnické bydlení za blízké substituty. Cenová elasticita nám pak říká jakým způsobem reaguje poptávka na změny cen (například jak moc se změní poptávané množství po vlastnickém bydlení, když se zvýší cena jeho pořízení) a důchodová elasticita říká, jak moc se poptávané množství změní, když se změní důchod domácností. Takové modely poptávky po bydlení jsou pak schopny tyto elasticity odhadnout a dle výsledků několika studií existuje zatím obecná shoda, že poptávka po bydlení je cenově a důchodově neelastická. Jinými slovy změny poptávaného množství bydlení nejsou proporčně tak velké jako změny cen bydlení a změny důchodů domácností. Problém tohoto přístupu je však v jeho značném zjednodušení. Jak již bylo uvedeno výše, tak vliv na poptávku po bydlení má pravděpodobně i mnoho dalších faktorů, které je těžké v rámci matematických funkcí zachytit (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002).

1.2.2 Nabídka bydlení

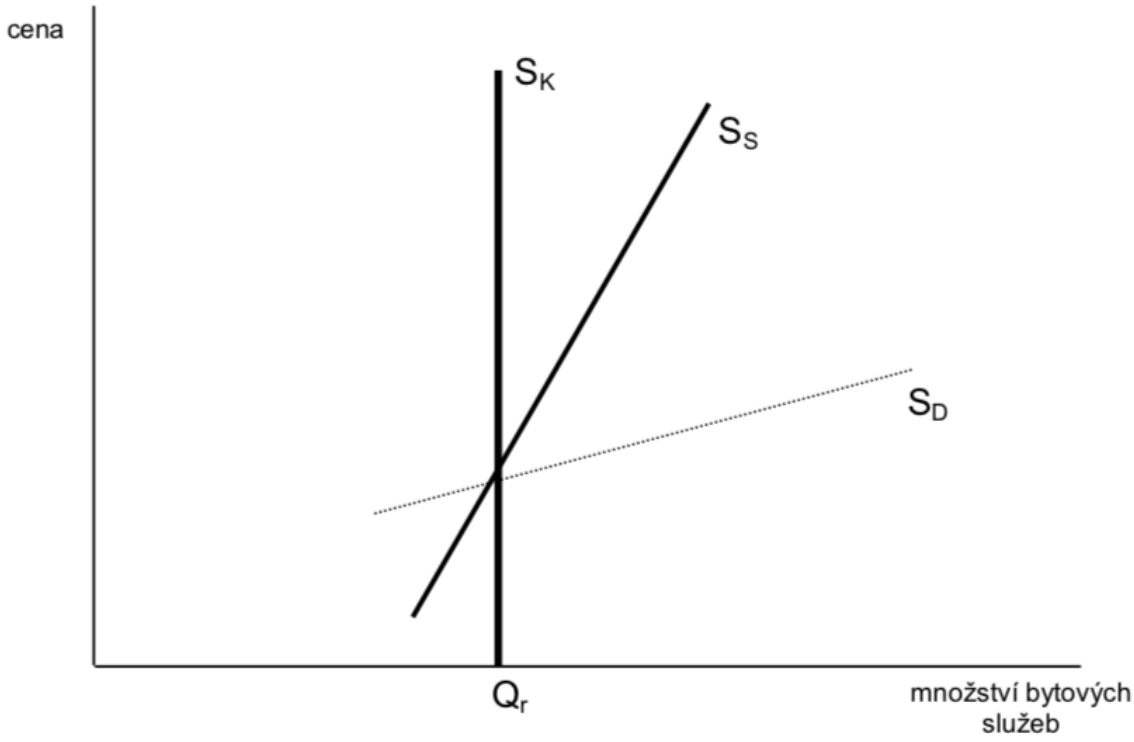
Podobně jako poptávka, tak i nabídka bydlení je ovlivněna několika základními faktory. Některé vychází z již zmíněné specifičnosti bydlení jako zboží, především se jedná o jeho fixaci v prostoru. Dále ji však ovlivňuje i relativně dlouhá doba výstavby, státní intervence v podobě urbanistického plánování a fiskální politiky, fyzická dostupnost a s tím spojená velikost nové bytové výstavby nebo například jednání vlastníků bytů upřednostňujících pronájem před prodejem bytu (Lux a kol., 2008). Pokud bychom k vysvětlení toho, co se děje na trhu s bydlením, použili klasickou ekonomii, tak nejdůležitější je u nabídky bydlení rozlišení krátkého a dlouhého období a to právě kvůli dlouhé době produkce. Ta totiž zapříčiní nízkou cenovou elasticitu nabídky v krátkém období, kdy trh není schopen v dostatečně krátkém čase adekvátně zareagovat na zvýšenou poptávku po bydlení. To povede ke značnému zvýšení cen bydlení. Naopak v dlouhém období je dle neoklasické teorie nabídka dokonale cenově elastická, což je však nutno brát s rezervou a jako formu zjednodušení, jelikož tento předpoklad vychází z dokonale konkurenčního tržního prostředí a z dokonalé cenové elasticity všech výrobních vstupů, což je do značné míry nereálné.

Důležitým faktorem, který pak hraje roli a ovlivňuje cenovou elasticitu nabídky, je také míra substituce výrobních faktorů, jelikož například trh nemovitostí je úzce svázán s trhem pozemků. Pokud nastává situace, kdy pozemky zdražují a ceny bytů zůstávají stejné, tak o celkové změně cen bytů bude rozhodovat právě do jaké míry je substituce pozemku jiným výrobním faktorem možná. Pokud je míra substituce nízká (není tedy dost dobře možné pozemky, které zdražily nahradit například výstavbou bytových jednotek s vyšším množstvím podlaží kvůli právní neprůchodnosti), tak se vyšší cena pozemků promítne i do ceny bydlení. Výše elasticit jednotlivých nabídek jsou tedy dány jak již bylo naznačeno výší elasticit nabídky jednotlivých výrobních vstupů (pozemky, cena práce), dále výší elasticity substituce jednotlivých výrobních faktorů a pak také podílem výrobních faktorů s vyšší cenovou elasticitou nabídky na celkové produkci (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002).

V grafu č. 1 jsou tak znázorněny nabídky bydlení pro různě dlouhá období a jejich sklon je dán právě cenovou elasticitou. Vidíme, že nabídka v krátkém období (S_K) je cenově neelastická, ve střednědobém horizontu (S_S) je již elastičtější a nakonec nabídka

v dlouhém období (S_D) je již značně elastická a tudíž zvýšená poptávka po bydlení bude znamenat jen nepatrné zvýšení jeho ceny.

Graf č. 1 – Nabídka bydlení



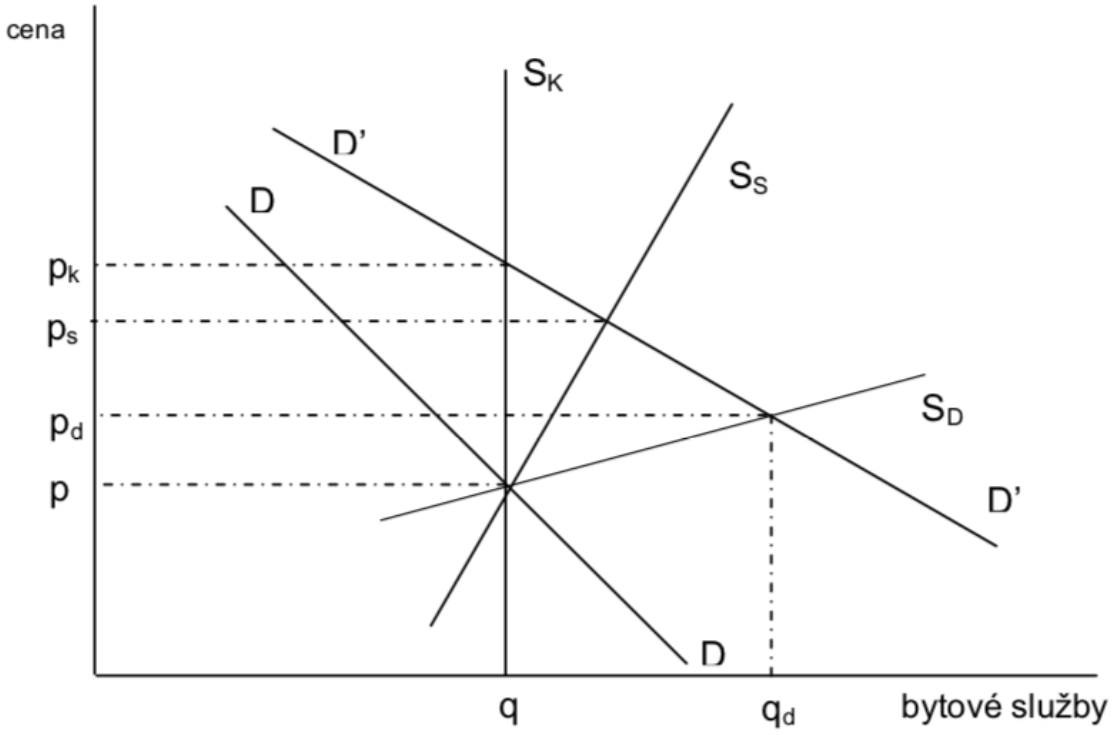
Zdroj : (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002)

1.2.3 Interakce na trhu s bydlením

Pokud budeme stejně jako při odvozování poptávky po bydlení předpokládat, že bydlení je standardní zboží, tak lze bez obtíží sestrojit i graf č. 2, ze kterého plyne, jak bude cena bydlení reagovat v závislosti na pohybech po jednotlivých křivkách nabídky či poptávky (tedy při změnách poptávaného a nabízeného množství) nebo v závislosti na jejich posunech, kdy se nám například na základě změny preferencí poptávajících celá poptávková křivka posune směrem nahoru, což ovlivní jak cenu bydlení tak jeho poptávané množství. Vidíme, že velkou roli hraje právě uvažované období, kdy v krátkém období předpokládáme neelastickou nabídku bydlení, takže při změně poptávkové křivky z D na D‘ dochází vlastně k velkému převisu poptávky po bydlení, protože lidé by chtěli více bydlení a v krátkém období jsme kapacitně omezení fyzickou dostupností bydlení a tak bude cena bydlení značně růst až do bodu p_k. Naopak ve velmi dlouhém období je

nabídka bydlení S_D již elastická a tak dojde při změně poptávky z D na D' k mnohem menší cenové změně z bodu p (původní bod rovnováhy) do bodu p_d a zároveň nám elastická nabídka bydlení v dlouhém období již dovolí růst nabízeného množství bydlení, jelikož jsme schopni v delším období zvýšit novou výstavbu a tedy fyzickou dostupnost bydlení. Tento model je však nutné brát jako značně zjednodušený, protože, jak již bylo výše naznačeno, do hry vstupuje více faktorů, než je tento model schopen zachytit, a například jednotlivé poptávkové a nabídkové křivky budou mít pravděpodobně v realitě trochu jiné zakřivení. Jako příklad můžeme uvést fakt, že na trhu s nájemním bydlením nikdy nebudou v krátkém období nabízeny všechny reálně volné byty, jak z důvodu nedokonalých informací na trhu, tak z důvodu samotného obchodování s nájemním bydlením. V krátkém období tedy není možné dosáhnout rovnovážné ceny bydlení, jelikož jeho nabídka je ve skutečnosti nižší, než by teoreticky měla být. Toto se pak snaží zkoumat složitější modely, které se snaží tuto tzv. „*přirozenou míru uprázdněnosti bytů*" graficky znázornit, ale pro potřeby této práce nám postačí tento základní model, ze kterého vyplývají elementární zákonitosti fungování trhu s bydlením a lze z něj při analýze dostupnosti bydlení bez problému vycházet (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002).

Graf č. 2 – Vytváření rovnováhy na trhu s bydlením



Zdroj : (Lux, Mikroekonomie bydlení, 2002)

1.3 Bytová politika ČR

Dle Luxe je státní bytová politika vedena zpravidla snahou odstranit tržní selhání a zajistit efektivnější fungování trhu s bydlením, tedy jeho optimalizaci stejně tak jako se o to stát snaží například v případě trhu práce nastavováním minimálních mezd (Lux, Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU, 2002). Odpověď na otázku proč se stát v této oblasti aktivně angažuje můžeme najít například v základní listině práv a svobod či ve všeobecné deklaraci lidských práv. V rámci těchto a několika dalších mezinárodních dokumentů sice není právo na bydlení přímo definováno jako právo nárokové, ale vyplývá ze specifik týkajících se privátního trhu bydlení. Proto se jednotlivé vyspělé státy jakožto regulátoři a významní hráči na trhu s bydlením snaží svými intervencemi trh do značné míry ovlivnit tak, aby bylo zajištěno kvalitní a finančně dostupné přiměřené bydlení (Lux, Mikeszová, a Sunega, 2010). Cílem této kapitoly je tedy přiblížit, jakým způsobem se stát na trhu s bydlením angažuje, jaké jsou jeho nástroje a cíle pro koordinaci a usměrňování trhu s bydlením a jaký může mít jeho jednání efekt.

1.3.1 Státní instituce a jejich role v bytové politice

Ministerstvo pro místní rozvoj

Hlavním koordinátorem v oblasti institucionálního rámce v České republice je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR), které nese odpovědnost za politiku bydlení jakožto ústřední orgán státní správy k tomu určený. Přímo na webových stránkách ministerstva jsou uvedeny hlavní cíle bytové politiky mezi které patří zvyšování kvality bydlení, zajištění bezproblémového fungování trhu s byty a jeho průběžný monitoring, zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy atd. (Bytová politika, MMR, 2019). Tyto cíle MMR naplňuje skrze jednotlivé právní předpisy, jako jsou zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů či zákon o podpoře výstavby družstevních bytů a další. Mimo jiné lze dohledat na webu MMR i další cenné informace pro lepší orientaci v oblasti bydlení, jako jsou aktuality ohledně poskytování hypotečních úvěrů, různé statistiky, přehled právních předpisů týkající se bydlení a vydané publikace či analýzy. Jednou z těchto publikací je

i Koncepce bydlení České republiky do roku 2020. Jedná se o dokument, který představuje dlouhodobou strategii bytové politiky České republiky pro určité časové období. Jak vyplývá z názvu, tak aktuálně je tato strategie platná až do roku 2020. Jejím cílem je zmapovat jak aktuální situaci na trhu s bydlením, tak problematické oblasti a zhodnotit i finanční stránku věci. Dále analyzuje, hodnotí a porovnává státem používané nástroje bytové politiky jak u nás tak v zahraničí (Koncepce bydlení České republiky do roku 2020(revidovaná), MMR, 2016).

MMR dále disponuje několika podpůrnými nástroji, které jsou zaměřeny zejména na financování bydlení či jeho rekonstrukci. Pro rok 2019 se jedná o následující dotační programy:

- Podprogram Technické infrastruktury, jehož cílem je skrze dotace pro obce ve výši 80 tisíc korun na 1 pozemek rozšířit nabídku pozemků pro následnou výstavbu rodinných či bytových domů.
- Podprogram Podporované byty, jehož cílem je podpořit populaci se ztíženým přístupem k bydlení v důsledku zvláštních potřeb, které vyplývají z jejich nepříznivé sociální situace, jako je zdravotní stav či věk. Toho by mělo být dosaženo vznikem nových pečovatelských bytů či bytů pro seniory.
- Podprogram Bytové domy bez bariér, jehož cílem je renovace a zkvalitnění bytového fondu, jeho rozšířením o technické prvky, jako jsou například výtahy u bytů, tak aby došlo k odstranění bariér komplikujících přístup do jednotlivých bytů.

Mimo tyto programy existují ještě další finanční nástroje určené k podpoře bydlení, jako jsou půjčky pro mladé, státní pomoc po živelní nebo jiné pohromě či dotace nestátním neziskovým organizacím. Je zjevné, že všechny tyto formy finanční podpory značně zatěžují státní rozpočet a je otázkou do jaké míry jsou skutečným přínosem (Dotace a programy, MMR, 2019).

V souvislosti s MMR nesmí být opomenut ani Statní fond rozvoje bydlení (dále SFRB), který je zřízen právě v jeho působnosti. Jeho účelem je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s již zmíněnou Koncepcí bytové politiky do roku 2020, dále podporovat udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem.

Důležité je určitě zmínit fakt, že v rámci koncepce SFRB je bydlení vnímáno jako sdílená odpovědnost jednotlivce s nezastupitelnou rolí státu. To koresponduje i s tvrzením Luxe a kol. , že bydlení je privátním ekonomickým statkem a odpovědnost za zajištění vlastního bydlení nese prioritně člověk sám, respektive jeho rodina (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010). Mezi nejznámější nástroje v gesci SFRB můžeme řadit například program Panel 2013+, který je zaměřen na komplexní opravy a modernizace bytového fondu a jak lze vidět i z tabulky č. 3, je na něj v rámci výdajů SFRB vynaloženo v průběhu let nejvíce financí. Program platí plošně pro celou Českou republiku a jedná se o formu úvěru s relativně výhodnou úrokovou sazbou 1,98 % platnou pro rok 2019 a s délkou splatnosti až 30 let. Mezi další programy patří Program Výstavby, Program pro mladé či Program regenerace sídlišť. V roce 2017 schválila Dolní komora Parlamentu ČR návrh rozpočtu SFRB pro rok 2018 a střednědobého výhledu na rok 2019-2020 s výdaji v celkové výši 2 168 mil. Kč a příjmy 893 mil. Kč (Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení, SFRB, 2019).

Tabulka č. 3 – Vývoj celkových výdajů Státního fondu rozvoje bydlení v mil. Kč

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby	11,5	-	-	-	-	-	-	-
Podpora výstavby sociálních bytů	35,96	7,2	3,3	-	-	-	-	-
Regenerace veřejných prostranství na sídlištích	-	-	-	-	-	-	-	100
Program PANEL - NV 299/2001 Sb. - dotace	913,4	919,65	898,07	876,49	802,7	829,69	782,29	833
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů	15,93	13,52	6,98	5,9	-	-	-	20
Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let	318,51	5,1	-	-	-	-	-	-
Dotace k úvěrům ml. lidem na výstavbu nebo pořízení	82,09	73,56	55,6	42,21	34,17	23,8	17,36	35,7
Úvěry na výstavbu bytu fyz. osobami postiženými	4,1	0,3	-	1	-	-	-	-
Povodně 2002, 2006, 2009 a 2010 - Opravy bytového fondu	1,5	-	-	-	-	-	-	-
Úvěry a dotace obcím na opravy a modernizace	1,4	-	-	-	-	-	-	-
Úvěry na modernizaci bytu mladým lidem do 36 let	-	-	0,15	40,33	25,71	17,48	11,58	50
Program 600 - Úvěr pro mladé na pořízení bydlení	-	-	-	-	-	2,56	11,16	50
Úvěry fyzickým a právnickým osobám na pořízení bydlení	0	9,85	48,64	153,31	102,37	91,13	69,18	270
Úvěry fyzickým a právnickým osobám na opravy a modernizace	-	-	254,82	587,54	603,89	298,08	190,83	500
Program Živel - nařízení vlády č. 319/2014	-	-	-	-	-	-	0	0
Státní fond rozvoje bydlení - celkem	**1 384,38**	**1 029,17**	**1 267,56**	**1 706,78**	**1 568,84**	**1 262,74**	**1 082,40**	**1 958,70**

Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2017, ČSÚ, str. 32, vlastní zpracování

Ministerstvo financí

Ministerstvo financí momentálně již nemůže ovlivňovat bytovou politiku státu formou zákona o regulaci nájemného, jelikož počínaje rokem 2013 došlo na základě schválení zákona č. 107/2006 Sb. k úplné deregulaci nájemného. To v praxi znamená, že

ke zvýšení nájemného je třeba dohody pronajímatele a nájemce. Ministerstvu však stále zůstaly nástroje v podobě daňových úlev z hypotečních úvěrů a státní podpory v rámci stavebních spoření. Dále tuto problematiku zatím nebudu rozvádět, jelikož je později řešena v kapitole č. 1.5 Financování bydlení v ČR (Často kladené dotazy týkající se deregulace nájmů a volného trhu s nájmy, MMR, 2010).

Ministerstvo práce a sociálních věcí

Ministerstvo práce a sociálních věcí (dále MPSV) se v oblasti bydlení angažuje především formou pomoci potřebným a sociálně slabším vrstvám obyvatelstva. Tato pomoc přichází v podobě různých dávek či příspěvků. MPSV poskytuje tzv. příspěvek na bydlení, který *„přispívá ke krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy“.* Pokud jde o dávky, tak v rámci systému pomoci v hmotné nouzi upravené zákonem č. 111/2006 Sb., jsou zavedeny dva typy dávek a to „příspěvek na živobytí“, který *„vzniká osobě či rodině, pokud po odečtení přiměřených nákladů na bydlení nedosahuje příjem této osoby či rodiny částky živobytí.*“ Dále pak doplatek na bydlení, přičemž tato dávka „*řeší nedostatek příjmu k uhrazení nákladů na bydlení tam, kde nestačí vlastní příjmy osoby či rodiny včetně příspěvku na bydlení ze systému státní sociální podpory.“* Jednotlivé výdaje státu za poslední dva roky u této formy podpory, ke kterým jsou dostupná data, jsou přehledně zaneseny v tabulce č. 4 níže.

Zároveň je zřízeno v rámci MPSV oddělení sociálního bydlení a sociálního začleňování. V rámci tohoto oddělení byl vypracován například strategický dokument Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, kterým by se měla vláda řídit a snažit se ho plnit. Oddělení se také pod záštitou MPSV zatím neúspěšně snažilo o prosazení zákona o sociálním bydlení, který nebyl vládou v roce 2019 zatím předložen ke schválení a dle jejího vyjádření bude pravděpodobně nahrazen dílčími opatřeními v podobě investičních dotačních programů pro obce (Sociální bydlení a sociální začleňování, MPSV, 2019).

Tabulka č. 4 – Příspěvky a doplatky na bydlení za rok 2016 a 2017 (vč. meziročních indexů)

	Příspěvek na bydlení			Doplatek na bydlení			
	Průměrná výše příspěvku na bydlení v Kč/měsíc	Průměrný počet vyplacených dávek v tis. Kč/měsíc	Výdaje v mil. Kč	Průměrná výše doplatku na bydlení v Kč/měsíc	Průměrný počet vyplacených dávek v tis. Kč/měsíc	Výdaje v mil. Kč	Celkem vyplaceno na obě dávky v mil. Kč
rok 2016	3 518	220,6	9 261,5	3 802	64,2	2 917,1	**12 178,6**
rok 2017	3 488	215,5	8 622,1	3 775	50	2 422,6	**11 044,7**
Meziroční index v %	99,1	97,7	93,1	99,3	77,9	83	**90,7**

Zdroj: Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2017, ČSÚ, str. 47, vlastní zpracování

Ministerstvo životního prostředí

Pod záštitou ministerstva životního prostředí jsou realizovány především dotační programy, které by měly napomoci energetické hospodárnosti, trvale udržitelnému rozvoji a větší šetrnosti k přírodě. Jedním z nejznámějších dotačních programů posledních let je zajisté program Zelená úsporám, který je zaměřen na podporu obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a energetické úspory v oblasti bydlení. Týká se například i komplexního zateplování panelových bytových domů. Dříve také ministerstvo poskytovalo v rámci Státního fondu životního prostředí dotace k investicím do kotlů na biomasu či na solární systému pro celoroční ohřev vody, přitápění a na tepelná čerpadla. Aktuálně mohou domácnosti vlastnící obytné domy využít například programu Dešťovka, který je zaměřený na lepší hospodaření se srážkovou a odpadní vodou v domácnostech (Národní programy, MZP, 2019).

1.3.2 Cíle bytové politiky

Dle revidované Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 schválené vládou ČR 27.července 2016 patří mezi základní tři cíle bytové politiky dostupné, stabilní a kvalitní bydlení. K tomu, aby této vize bylo dosaženo, jsou stanoveny celkem tři strategické cíle, v rámci nichž jsou následně definovány i konkrétní kroky, které by k tomu měly vést:

1) **Strategický cíl - zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení**

- V rámci tohoto cíle jsou vytyčeny dva body priorit, prvním je zvýšení dostupnosti bydlení, čehož má být dosaženo prosazováním komplexního a udržitelného řešení sociálního bydlení, zvýšenou nabídkou nájemního bydlení, podporou výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti či podporou realitního zprostředkování bytu pro sociálně vyloučené domácnosti na volném trhu s byty.
- Druhým bodem je investiční podpora bydlení se zaměřením na segment sociálního bydlení. Toho by se měla vláda pokusit dosáhnout pomocí programů MMR a SFRB, dále analýzou potřebnosti bytového fondu a identifikací lokalit s tržním selháním a metodikou zjišťování potřebnosti sociálního bydlení před samotnou investicí (Koncepce bydlení České republiky do roku 2020(revidovaná), MMR, 2016).

2) **Strategický cíl – vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením**

- První prioritou je v rámci tohoto cíle finanční stabilizace podpory bydlení, což by mělo být podpořeno zejména analýzou týkající se SFRB jak z pohledu postavení tohoto fondu vůči MMR, tak z pohledu možnosti změny zákona ve prospěch zjednodušení použití finančních prostředků. Pomoci by také měla analýza dopadů investiční podpory bydlení na sociálně vyloučené osoby.
- Druhou prioritou je důsledné vymezení odpovědnosti a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení. Tato programová priorita se týká zejména principu kompetenční odpovědnosti, která je upravena kompetenčním zákonem. Ke zlepšení stávající situace by dle programu měla napomoci institucionalizace odborné pracovní skupiny jako poradního orgánu ministryně, provádění monitoringu fungování předpisů přijatých MMR v rámci civilní legislativy a zejména analýza dopadů právní úpravy nového občanského zákoníku týkající se problematiky bydlení (nájmy, bytová družstva atd.) a její případná legislativní úprava pro možnost jejího efektivního využití.

- Posledním bodem v rámci tohoto strategického cíle je zvýšení ochrany společenství vlastníků a bytových družstev. Zde je především apel na analýzu vhodnosti podpory bytových družstev a případně i konkrétních možností takové podpory. Případně by se mělo jednat o znovuzavedení zástavního práva k pohledávkám společenství vlastníků a o právní úpravě, která by měla zjednodušit nabývání bytů bytovými družstvy bez větších rizik a ve větším rozsahu než doposud (Koncepce bydlení České republiky do roku 2020(revidovaná), MMR, 2016).

3) Strategický cíl – snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

- V pořadí třetí a poslední strategický cíl byl implementován především za účelem zlepšení kvality již existujícího bytového fondu. Jako první problém a s tím spojený úkol pro vládu je zmíněna implementace principů tzv. „*univerzálního designu*“. Pod tím si lze představit zjednodušeně reakci na měnící se potřeby stávající populace, přičemž tyto potřeby se v průběhu let mění a to pro různé věkové a sociální skupiny obyvatelstva jiným směrem. Pomoci implementovat jednotlivé principy by měla jak příprava metodologie dané implementace a možnost průběžně upravovat podmínky investiční podpory bydlení dle těchto principů, tak i všeobecné zvýšení povědomí laické veřejnosti o principu univerzálního designu formou seminářů či publikací k tomu určených.
- Druhou prioritou je systémová revitalizace sídlišť, což je obzvláště v některých městských částech dlouhotrvající problém, kdy během let dochází pouze k parciálním zásahům, které však neřeší problém komplexně. Pomoci by mělo vytvoření metodologické podpory při vytváření koncepce revitalizace sídlišť zaměřené na jejich základní systémové deficity, dále příprava materiálu pro analýzu úspěšné realizace revitalizace daných sídlišť v nynějších legislativních podmínkách a nakonec asi nejzajímavější bod v podobě vzájemné mezinárodní spolupráce zahrnující výměnu zkušeností s již realizovanými pokusy o implementaci komplexnějších řešení.
- Poslední prioritou je řešení dopadů opatření souvisejících se zvýšením energetické účinnosti na výdaje domácností na bydlení. Tento bod se týká

především rostoucích nároků na energetickou náročnost budov, což sebou přirozeně nese náklady jak při výstavbě energeticky méně náročných budov, kde je potřeba implementovat technologie ke splnění nastavených kvót, tak v podobě vyšších výdajů za energie domácnostmi, které žijí v energeticky méně účinné budově. Je tedy třeba analyzovat, zda se výdaje na investice do energeticky méně náročných budov vyplatí z pohledu v budoucnu ušetřených nákladů na provoz. Je třeba však v rámci dané analýzy brát v potaz i vliv pozitivních externalit v podobě využití energie z obnovitelných zdrojů, což má následně vliv na hodnoty emisí skleníkových plynů (Koncepce bydlení České republiky do roku 2020(revidovaná), MMR, 2016).

1.3.3 Nástroje bytové politiky a jejich efektivnost

Dle Donnera existuje mnoho typů nástrojů bytové politiky státu, které jsou následně rozděleny do určitých skupin. Za základní rozdělení může být považováno takové dělení, kdy jeden typ nástrojů působí na stranu nabídky a druhý typ na stranu poptávky po bydlení (Donner, 2000).

Krebs považuje za nejvíce používané nástroje působící na poptávku individuální subvence poskytované domácnostem. Mezi tyto nástroje lze řadit příspěvky na bydlení, zmiňované již v předešlých kapitolách, které jsou obvykle vypláceny jednotlivým domácnostem měsíčně v závislosti na počtu členů v domácnosti, jejich příjmech, úrovni bydlení, celkové výši nákladů na bydlení atd. Další možností jsou daňové úlevy. Mezi těmito nástroji jsou zahrnuty snížené základy daně o úroky z půjček poskytnutých k pořízení při rekonstrukci bydlení. Jedná se například o úroky z hypotečních úvěrů či úvěrů ze stavebního spoření, které lze následně použít jako formu slevy u daně z příjmu. Nástroje zaměřené na stimulaci nabídky bydlení jsou zastoupeny především dotačními programy na bytovou výstavbu, obnovu a modernizaci stávajícího bytového fondu. Rozlišujeme buď jednorázové subvence, kdy je podpořen žadatel o subvenci jednorázovou částkou, která mu sníží investiční náklady a nebo může být poskytována postupná dotace a poskytovatel bydlení tak například může snížit cenu bydlení pod úroveň tržní ceny (Krebs a kol., 1997).

Poláková oproti tomu popisuje nástroje bytové politiky jakožto prostředky, které směřují k realizaci jejích cílů. Tyto nástroje dělí na čtyři základní skupiny a to na cenové a právní regulace, výzkum a poskytování informací, udržení zdravého konkurenčního

prostředí a podporu z veřejných fondů. S cenovými a právními regulacemi jsme se setkávali především v minulosti, kdy stát reguloval ceny nájemného či způsob přidělování bytů. Dnes spíše v vzhledem k deregulaci nájemného mluvíme o právní regulaci, kdy se v rámci právního řádu snaží stát obvykle určitým směrem regulovat vztah nájemce-pronajímatel atd. Investice do výzkumu a poskytování informací by měla být důležitou součástí nástrojů bytové politiky státu, protože ten je díky tomu schopen rozvíjet úroveň bydlení v zemi a díky novým technologickým postupům lze dosáhnout významných úspor.

Na poskytování informací by měl mít stát vlastní zájem. Pokud platí, že každý občan by měl být pokud možno zodpovědný za vlastní bydlení, tak je důležité, aby společnost byla dostatečně dobře informovaná o situaci na trhu s bydlením, aby mohla správně a včas reagovat na nastalou situaci. Zvyšování konkurence je s odkazem na ekonomickou teorii ve výsledku pro spotřebitele většinou dobrá věc. Výsledkem konkurenčního boje jsou zpravidla nižší ceny a kvalitnější produkt. Takto lze nahlížet i na trh s bydlením, kde však může být problematická uměle vytvářená konkurence soukromému sektoru sektorem veřejným. To se děje v případě obcí, které například nabízejí obecní pozemky či byty za nižší než tržní ceny. To bohužel často deformuje trh a proto je takový přístup ke konkurenci ze strany státu kritizován. Stát by se tedy v tomto případě měl soustředit především na vytváření takových podmínek, kde by jednotlivé subjekty soukromého sektoru samy chtěly na trh vstoupit a konkurence by tak vznikala přirozenou cestou.

Pro problematiku dotací platí již výše uvedené, lze však ještě doplnit, že je s nimi spjato i mnoho problémů. Stát musí kontrolovat oprávněnost žadatele o dotaci. Často se setkáváme s problémem dobývání renty, kdy žadatelé o dotaci vynakládají prostředky na získání těchto dotací. Dané prostředky jsou pak v takovém případě využívány neefektivně. Dalším problémem mohou být plošně poskytované dotace místo toho, aby byly poskytnuty adresně. Dochází pak k umělému zvyšování cen v ekonomice (Poláková, 2006)

Efektivnost nástrojů bytové politiky zkoumal například Sunega, který si pro svou analýzu vybral tři státem běžně užívané nástroje bytové politiky a to regulaci nájemného, možnost daňových odpočtů úrokových splátek z úvěrů na bydlení od základu daně z příjmu a příspěvek na bydlení. K hodnocení efektivnosti bylo využito dvou kritérií. Prvním kritériem bylo hodnocení do jaké míry dané nástroje přispívají ke snížení míry

příjmové nerovnosti ve společnosti. K tomu použil indikátory příjmové nerovnosti jako jsou Giniho koeficient, variační koeficient, rozptyl logaritmu příjmu či poměr průměrného příjmu 5 % příjmově nejsilnějších a 5 % příjmově nejslabších domácností. Druhé kritérium porovnávalo skutečnou míru rozdělení podpory pro rozdílné příjmové skupiny domácností s normativně určenou efektivní distribucí, za kterou bylo považováno rozdělení 90 % celkových prostředků mezi 50 % domácností s nejnižšími příjmy a zároveň 75 % celkových prostředků mezi 30 % domácností s nejnižšími příjmy. Tato hlediska přirozeně nejsou jediným možným způsobem jak efektivnost měřit. Sám autor uvádí další možná kritéria, jako je výše výdajů na bydlení nebo poměr výdajů na bydlení k příjmům domácností.

V závěru práce Sunega tvrdí, že dle výsledků testů pro regulaci nájemného neplatí hypotéza, že by podpora v podobě regulovaného nájemného byla zacílena speciálně na domácnosti příjmově slabší než příjmově silnější, jelikož distribuce je v rámci jednotlivých decilů příjmového rozložení relativně rovnoměrné. Zároveň platí, že průměrná výše skrytého příspěvku v podobě regulace nájemného je znatelně vyšší u domácností příjmově nejsilnějších v porovnání s těmi příjmově nejslabšími. Co se týče indikátorů příjmové nerovnosti, tak testy nevykázaly jednoznačný výsledek. Každopádně regulace nájemného nesplňovala normativně zvolené kritérium efektivnosti, ale zároveň se jedná dle grafického znázornění Lorenzovy křivky o formu podpory, která se nejvíce blížila rovnoměrné distribuci na základě příjmů jednotlivých příjmových skupin.

Možnosti daňového odpočtu splátek od základu daně z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů na bydlení využívají dle Sunegy především příjmově nejsilnější domácnosti, čímž je efektivita tohoto nástroje na relativně nízké úrovni. Indikátory příjmové nerovnosti nebylo možné u tohoto nástroje z důvodu nedostupnosti dat použít a normativně zvolené kritérium efektivnosti rovněž nebylo splněno. Pouze díky grafickému znázornění Lorenzovi křivky bylo možné vysledovat, že tento nástroj je ze všech zkoumaných tím nejvíce zaměřeným na nejsilnější příjmové skupiny domácností.

Posledním zkoumaným nástrojem byl příspěvek na bydlení, což jak Sunega sám zdůrazňuje, je jedinou příjmově testovanou dávkou. To implikuje velký podíl domácností s nejnižšími příjmy v rámci datového souboru, ke kterým se dávka dostane. Proto jak indikátory příjmové nerovnosti , tak i grafické znázornění Lorenzovi křivky prokazují, že tento příspěvek přispívá ke snížení míry příjmové nerovnosti ve společnosti. Zároveň byla u tohoto příspěvku splněna normativně určená kritéria efektivnosti a to s přehledem.

Závěrem lze tedy říci, že vybrané nástroje bytové politiky nevykazovaly vysokou míru efektivnosti, což lze dle autora odůvodnit faktem, že nárok na podporu a její výše neodrážely příjmovou situaci žadatele (Sunega, 2005).

1.3.4 Sociální bydlení jako nástroj bytové politiky

Jako samostatnou podkapitolu jsem se rozhodl zařadit téma sociálního bydlení, což je komplexní a široké téma samo o sobě, kterému se věnuje podrobně například již dříve zmíněny strategický dokument Koncepce sociálního bydlení v ČR 2015-2025. V rámci této práce bohužel není prostor toto téma celé obsáhnout. V kontextu finanční dostupnosti bydlení má však například dle Luxe a kol. sociální bydlení důležitou roli a proto je vhodné s tímto tématem čtenáře alespoň v základní rovině seznámit (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010).

Můžeme se s ním setkat v práci hned několika autorů, kteří se mu více či méně věnují. Valentová například hovoří o sociálním bydlení jako o jednom ze základních nástrojů bytové politiky. I přes složité vymezení tohoto konceptu je vzhledem k rozdílným formám sociálního bydlení v jednotlivých zemích jedním z hlavních rysů sociálního bydlení jeho zaměření na sociálně potřebnější vrstvy obyvatelstva (Valentová, 2005). Dle MPSV se jedná o bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřenou výši svých příjmů. Pro Českou republiku se uvádí minimální hranice pro výši takto vynaložených příjmů na bydlení a to 1,6 násobek životního minima (Základní informace o sociálním bydlení, MPSV, 2019).

Scanlon a kol. hovoří o sociálním bydlení jako o důležité součástí poskytování bydlení v rámci celé Evropy po mnoho desetiletí, a to jak z hlediska investic do nové bytové výstavby, tak i do obnovy stávajícího bytového fondu, ale také poskytováním odpovídajícího dostupného bydlení pro širokou škálu evropských občanů. Tato role sociálního bydlení dle autorů začala být ohrožena zejména od 80. let, kdy začaly narůstat tlaky na veřejné výdaje, liberalizace a privatizace se staly důležitějšími a alternativní držby se staly dostupnějšími (Scanlon , Fernández Arrigoitia, a Whitehead, 2015).

1) Systém sociálního bydlení v ČR

V Evropě se v dnešní době lze setkat s dvěma různými přístupy toho, jak by systém sociálního bydlení měl či mohl fungovat. Prvním méně známým je tzv. „housing first“ koncept (v českém překladu koncept „bydlení především“). V rámci Evropy se jedná o relativně nový přístup k lidem, kteří potřebují pomoci začlenit se, aby si byli schopni dlouhodobě udržet bydlení. Přístup má původ v USA a Kanadě, kde je již přes 30 let s dobrými výsledky aplikován u lidí, kteří mají problém s chronickým bezdomovectvím většinou v kombinaci s dalšími problémy, jako jsou psychické poruchy či problémy s alkoholem. Velkým rozdílem oproti druhému konceptu, který je vysvětlen níže, je především fakt, že u tohoto konceptu je bydlení spíše východiskem než cílem. To v praxi znamená, že osoba které je pomoc poskytnuta se k bydlení dostane v rámci komunity téměř okamžitě a podpora v léčbě a začlenění je jí poskytována za chodu. Bydlení především tak poskytuje lidem bez domova vysokou míru možnosti volby a kontroly, klienti jsou aktivně povzbuzováni k minimalizaci újmy způsobené užíváním drog a alkoholu (tzv. přístup harm reduction) a také k léčení, není to však od nich vyžadováno (Pleace, 2017). Program navíc vykazuje velmi dobré výsledky, což potvrzuje například studie Tsemberise a kol. (Tsemberis, Gulcur, a Nakae, 2004).

Druhým přístupem je pak v České republice běžnější „housing ready“ přístup, známý také jako prostupné bydlení. Lux a Kostelecký rozlišují v rámci tohoto systému sociálního bydlení dva typy domácností. První typ domácnosti se od druhého typu liší v tom, že má dostatečnou kompetenci k udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Taková domácnost je schopna fungovat v rámci soukromého sektoru na trhu s nájemním bydlením, který již není státem regulován a v rámci České republiky se za poslední roky z důvodů restituce a privatizace obecních bytů značně rozšířil. Pro druhý typ domácnosti, která takovou kompetenci nemá, autoři popisují právě systém vícestupňového sociálního bydlení, jehož cílem je pomoci těmto skupinám domácností se integrovat zpět do nevyloučeného a dlouhodobého bydlení. Systém má celkem tři stupně. První stupeň představuje krátkodobé ubytování typu azylový dům či ubytovny. Jedná se tak spíše o krizový typ ubytování pro osoby bez přístřeší, které je poskytováno na přechodnou dobu. Typy zařízení, které takové ubytování poskytují, jsou zmíněny přímo v zákoně o sociálních službách (zákon č. 108/2006 Sb.) a jsou zřizovány zpravidla obcemi, kraji nebo neziskovými organizacemi. Hlavním problémem, se kterým se lze v rámci tohoto

stupně ubytování setkat, je motivace jedinců k tomu, aby postoupili do dalšího stupně. Ubytování v azylových domech či noclehárnách je pro ně často kvalitou vzhledem k nízkým nákladům dostačující. Proto existuje snaha o co největší rozlišení tohoto typu ubytování vůči dalšímu stupni a to například omezenými možnostmi pro návštěvy, jasně segregovanými lůžky pro muže, ženy a matky s dětmi i za cenu rozdělení celé rodiny atd.

Druhý stupeň je tzv. tréninkové bydlení na přechodnou dobu. Tento stupeň bydlení se již blíží úrovní klasickému nájemnímu bydlení, přičemž pouze nájemní smlouva je zpravidla nastavena na kratší časový úsek v řádech měsíců. Během této doby by daná domácnost měla projevenou aktivitou v oblasti řešení své finanční situace, spoluprací s terénními pracovníky z neziskových a dalších organizací či aktivním hledáním práce a obecně snahou svou situaci řešit jasně prokázat, že již má dostatečnou kompetenci k udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Byty určené k tréninkovému bydlení jsou pro tyto účely poskytovány zejména obcemi či neziskovými organizacemi, které tyto byty mohou buď přímo vlastnit a pronajímat nebo si je najímat od soukromých pronajímatelů.

Třetím a posledním stupněm je již dlouhodobé samostatné nájemní bydlení, jehož získání danou domácností může být doprovázeno absolvováním předchozích dvou stupňů, ale systém to zároveň vysloveně nevyžaduje. Záleží vždy na konkrétním případu a důvodech, které vedly k nastalé situaci dané domácnosti. Snahou je v rámci tohoto stupně nabídnout domácnostem dostatečný výběr bytů, tak aby nedocházelo k sociálnímu odloučení, o němž se i v rámci jiné publikace zmiňují Lux a kol. jako o problému často spjatým se sociálním bydlením (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010). Autoři nakonec ještě zmiňují důležitost existence poradenských center, která by měla cílit především na prevenci a dobrou informovanost domácností, kterých se daná problematika dotýká (Lux a Kostelecký, 2012). Problém také autoři spatřují v české legislativě, která definici sociálního bydlení nezná, což v důsledku pravděpodobně posiluje neefektivnost české bytové politiky. Jak bylo již zmíněno v kapitole 1.4.1 Státní instituce a jejich role v bytové politice, tak navrhovaný zákon o sociálním bydlení stále nebyl předložen vládou ke schválení.

2) Principy sociálního bydlení

Dle Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025 se nástroj sociálního bydlení řídí několika základními principy, které jsou podmínkou jeho správného fungování. Tyto principy do jisté míry vychází z principů sociální politiky státu.

a) **Princip solidarity** – setkáme se s ním i v několika mezinárodních dohodách, je jedním ze základních principů Evropské unie, založeným na spravedlivém sdílení výhod i nevýhod v rámci členství (Solidarity principle, Eurofound, 2019). Je zároveň základním principem sociální politiky státu. V souvislosti se sociálním bydlením vede tento princip k tomu, že se sociální pomoc dostane k potřebným lidem (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, MPSV, 2015).
b) **Princip rovnosti a nediskriminace –** vychází ze zákona č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací a o změně některých zákonů (antidiskriminační zákon), ve znění pozdějších předpisů. V zásadě je zakázána jak přímá diskriminace (upření přístupu dané sociální skupině k sociálnímu bydlení či bezdůvodné poskytnutí méně vhodného sociálního bydlení než jiné sociální skupině), tak i diskriminace nepřímá (přidělení sociálního bydlení je provedeno na základě nastavených neutrálních pravidel, která však v důsledku při přístupu k sociálnímu bydlení některé sociální skupiny znevýhodňují) (Základní informace o sociálním bydlení, MPSV, 2019) .
c) **Princip subsidiarity –** tento princip popisuje Whitehead a Scanlon jako zásadu, kdy jsou v rámci místních podmínek výběr nástrojů systému sociálního bydlení a způsoby jejich aplikace v gesci příslušné úrovně veřejné správy a samosprávy (Whitehead a Scanlon, 2007).
d) **Princip bydlení v bytě –** cílí na zabezpečení bydlení ve standardních podmínkách bydlení. Není tedy cílem naplnit co nejvíce krizové typy bydlení jako jsou ubytovny, tak aby měl každý pouze možnost nějakým způsobem bydlet. Zároveň v návaznosti na možnost získání bydlení není místo pro zásluhovost a upřednostněny jsou domácnosti, jejichž bytová nouze je nejnaléhavější (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, MPSV, 2015).
e) **Individuální a diferencovaný přístup –** jeho podstatou je poskytnutí podpůrných služeb všem domácnostem dle jejich individuálních potřeb a to již od

okamžiku poskytnutí preventivní podpory až po konečný návrat ke stabilnímu bydlení (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, MPSV, 2015).

f) **Princip dostupnosti –** pomoc realizovaná nástroji sociálního bydlení musí být poskytnuta ve všech úrovních. Nejen tedy jako faktická a materiální pomoc, ale i v oblasti informační (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, MPSV, 2015).

g) **Princip dobrovolnosti –** spočívá v tom, že příjemce poskytnuté pomoci nesmí být nucen k uspokojení potřeb bydlení způsobem určeným direktivně (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, MPSV, 2015).

h) **Princip nesegregace a desegregace –** tyto principy vychází ze zásad, které zveřejnila Evropská komise. Cílem těchto zásad je zabránit tomu, aby byly investovány prostředky do vzniku nových či posílení stávajících segregovaných zařízení a zároveň by měly být investovány prostředky ke snížená míry segregace, tedy k začleňování již segregovaných skupin obyvatelstva (Guidance for Member States on the use of European Structural and Investment Funds in tackling educational and spatial segregation, Evropská komise, 2015)

i) **Princip posilování kompetencí –** aby mohl být tento princip naplněn, je třeba zajistit sociální práci, služby a rozvoj vzdělávání v oblasti udržitelného rozvoje. Díky tomu povede podpora příjemců sociální pomoci v oblasti bydlení k vlastní odpovědnosti a schopnosti udržet si vlastní bydlení (Základní informace o sociálním bydlení, MPSV, 2019).

j) **Princip sociální adaptace na podmínky bydlení –** spočívá v učení se obvyklému způsobu života, který stojí i na schopnosti udržet si dlouhodobé stabilní bydlení (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, MPSV, 2015).

k) **Princip prevence –** je nutným principem k tomu, aby byl systém sociálního bydlení efektivní. Jedná se zejména o dluhové poradenství, předcházení vystěhování, sociální dávky či bydlení s podporou. Přímo souvisí s principem efektivního vynakládání veřejných prostředků a nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení takovým způsobem, aby uvnitř systému neexistovaly jednoduše zneužitelné mechanismy (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, MPSV, 2015).

3) Cílové skupiny a aktéři sociálního bydlení

V oblasti sociálního bydlení figuruje hned několik subjektů jak na straně cílových skupin, kterým by sociální pomoc v oblasti bydlení měla být poskytována, tak na straně aktérů sociálního bydlení, kteří by tuto pomoc měli naopak v rámci svých možností koordinovat a poskytovat.

Na straně aktérů se setkáme především s **obecními úřady** v rámci nichž fungují tzv. bytové odbory, které disponují se svěřeným majetkem ve formě obecního bytového fondu. Ten mohou obce využívat právě v oblasti sociálního bydlení, kdy obecní byty přidělují, spravují, řeší pohledávky z nájmů a celkově operativu spjatou s provozem obecních bytů. Pokud není v možnostech obecního úřadů konkrétní případ řešit, tak přichází na řadu **obecní úřady ve správní působnosti obcí s rozšířenou působností a obcí s pověřeným obecním úřadem**, které mají často širší pole působnosti ať již v oblasti odborného vzdělání svých pracovníků či v oblasti financí. **Poskytovatelé sociálních služeb a další neziskové organizace** zajišťují již konkrétní formu pomoci v podobě ambulantních, terénních či pobytových služeb. Často spolupracují právě s obcemi. Důležitými aktéry jsou **majitelé bytového fondu**, kteří mohou rozšířit stávající sociální bytový fond. Podílí se na obsahu nájemních smluv a řeší podobně jako obce u obecního bytové fondu operativu spjatou s chodem bytového fondu. Mezi aktéry řadíme i **rady obce, zastupitelstva či radní** , kteří mají za úkol určit směřování bytové politiky pro dané oblasti. Rozhodují o nové výstavbě či renovaci stávajícího fondu, výši nájemného, angažují se například i v oblasti privatizace obecního bytového fondu atd. **Pobočky úřadu práce** jsou důležitým aktérem z pohledu prvotního kontaktu s příjemci sociálního bydlení, kdy tyto domácnosti se často právě na úřady práce obrací jako na první instituci, kde hledají pomoc se svou situací. Úřad jim je schopen poskytnou potřebné informace, kontakty a dokumentaci. Nakonec nesmí být opomenuta ani policie u které je její součinnost v oblasti sociálního bydlení často žádoucí. Roli sehrává v oblasti prevence, řešení akutních sporů a následném poskytování důležitých informací, které mohou napomoci k úspěšnému poskytnutí pomoci potřebným.

Pro potřeby specifikace cílových skupin sociálního bydlení jsem převzal níže uvedenou tabulku č. 5 upravenou Hradeckým a kol., která byla původně zpracována Evropskou organizací pracující v oblasti bezdomovectví FEANTSA. Tabulka představuje různé cílové skupiny lidí rozřazené do několika kategorií, přičemž hlavní

selekce byla provedena na základě faktu, zda se jedná o lidi bez střechy nad hlavou, bez domova, v nejistém bydlení či v nevyhovujícím bydlení. Jedná se tedy o základní typologii domácností, které často v oblasti bydlení potřebují pomoc (Hradecký a kol., 2007).

Tabulka č. 5 – Typologie ETHOS s návrhem národních subkategorií pro Českou republiku

Koncepční kategorie	Operační kategorie		Životní situace		Generická (druhová) definice	Národní subkategorie		*
BEZ STŘECHY	1	Osoby přežívající venku	1.1	Veřejné prostory nebo venku (na ulici)	Osoby přežívající na ulici nebo ve veřejně přístupných prostorách bez možnosti ubytování	1.1.1	Osoby spící venku (např. ulice, pod mostem, nádraží, letiště, veřejné dopravní prostředky, kanály, jeskyně, odstavené vagony, stany, garáže, prádelny, sklepy a půdy domů, vraky aut)	b
	2	Osoby v noclehárně	2.1	Noclehárna	Osoby bez obvyklého bydliště, které využívají nízkoprahové noclehárny	2.1.1	Osoby v nízkoprahové noclehárně	b
						2.1.2	Osoby sezonně užívající k přenocování prostory zařízení bez lůžek	b
BEZ BYTU	3	Osoby v ubytovnách pro bezdomovce	3.1	Azylový dům pro bezdomovce	Osoby v azylových domech s krátkodobým ubytováním	3.1.1	Muži v azylovém domě	b
						3.1.2	Ženy v azylovém domě	b
						3.1.3	Matky s dětmi v azylovém domě	b
						3.1.4	Otcové s dětmi v azylovém domě	b
						3.1.5	Úplné rodiny v azylovém domě	b
						3.1.6	Osoby v domě na půli cesty	b
			3.2	Přechodná ubytovna	Osoby ve veřejných ubytovnách s krátkodobým ubytováním, které nemají vlastní bydlení	3.2.1	Osoby ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	b
						3.2.2	Osoby v přístřeší po vystěhování z bytu	b
			3.3	Přechodné podporované ubytování		3.3.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	b
	4	Osoby v pobytových zařízeních pro ženy	4.1	Pobytové zařízení pro ženy	Ženy ubytované krátkodobě v zařízení z důvodu ohrožení domácím násilím	4.1.1	Ženy ohrožené domácím násilím pobývající na skryté adrese	a
						4.1.2	Ženy ohrožené domácím násilím pobývající v azylovém domě	a
	5	Osoby v ubytovnách pro imigranty	5.1	Přechodné bydlení (azylová zařízení pro žadatele o azyl)	Imigranti v přechodných ubytovnách z důvodu imigrace	5.1.1	Žadatelé o azyl v azylových zařízeních	a
			5.2	Ubytovny pro migrující pracovníky	Osoby v ubytovnách pro migrující pracovníky	5.2.1	Migrující pracovníci – cizinci ve veřejné komerční ubytovně (nemají jinou možnost bydlení)	a
	6	Osoby před opuštěním instituce	6.1	Věznice a vazební věznice	Bez možnosti bydlení po propuštění	6.1.1	Osoby před opuštěním věznice	a
			6.2	Zdravotnická zařízení	Zůstává déle z důvodu absence bydlení	6.2.1	Osoby před opuštěním zdravotnického zařízení	a
			6.3	Zařízení pro děti	Bez možnosti bydlení	6.3.1	Osoby před opuštěním dětské instituce	a
						6.3.2	Osoby před opuštěním pěstounské péče	a
	7	Uživatelé dlouhodobější podpory	7.1	Pobytová péče pro starší bezdomovce	Senioři a osoby invalidní dlouhodobě ubytované v azylovém domě	7.1.1	Muži a ženy v seniorském věku nebo invalidé dlouhodobě ubytované v azylovém domě	b
			7.2	Podporované bydlení pro bývalé bezdomovce	Dlouhodobé bydlení s podporou pro bývalé bezdomovce	7.2.1	Bydlení s podporou výslovně určené pro bezdomovce neexistuje	
NEJISTÉ BYDLENÍ	8	Osoby žijící v nejistém bydlení	8.1	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	Přechodné bydlení u příbuzných nebo přátel	8.1.1	Osoby přechodně bydlící u příbuzných nebo přátel (nemají jinou možnost bydlení)	a
						8.1.2	Osoby v podnájmu (nemají jinou možnost bydlení)	a
			8.2	Bydlení bez právního nároku	Bydlení bez právního nároku, nezákonné obsazení budovy	8.2.1	Osoby bydlící v bytě bez právního důvodu	a
						8.2.2	Osoby v nezákonně obsazené budově	b
			8.3	Nezákonné obsazení pozemku	Nezákonné obsazení pozemku	8.3.1	Osoby na nezákonně obsazeném pozemku (zahrádkářské kolonie, zemnice)	b
	9	Osoby ohrožené vystěhováním	9.1	Výpověď z nájemního bytu	Výpověď z nájemního bytu	9.1.1	Osoby, které dostaly výpověď z nájemního bytu	a
			9.2	Ztráta vlastnictví bytu	Ztráta vlastnictví bytu	9.2.1	Osoby ohrožené vystěhováním z vlastního bytu	a
	10	Osoby ohrožené domácím násilím	10.1	Policejně zaznamenané domácí násilí	Případy, kdy policie zasáhla k zajištění bezpečí oběti domácího násilí	10.1.1	Osoby ohrožené domácím násilím – policejně zaznamenané případy – oběti	a
NEVYHO-VUJÍCÍ BYDLENÍ	11	Osoby žijící v provizorních a neobvyklých stavbách	11.1	Mobilní obydlí	Mobilní obydlí, které není určené pro obvyklé bydlení	11.1.1	Osoby žijící v mobilním obydlí, např. maringotka, karavan, hausbót (nemají jinou možnost bydlení)	a
			11.2	Neobvyklá stavba	Nouzový přístřešek, bouda, chatrč, barák	11.2.1	Osoby žijící v budově, která není určena k bydlení, např. osoby žijící na pracovišti, v zahradních chatkách se souhlasem majitele	a
			11.3	Provizorní stavba	Provizorní stavba	11.3.1	Osoby žijící v provizorních stavbách nebo v budovách např. bez kolaudace	a
	12	Osoby žijící v nevhodném bydlení	12.1	Obydlené neobyvatelné byty	Bydlení v objektu označeném podle národní legislativy jako nevhodné k bydlení	12.1.1	Osoby žijící v nevhodném objektu – obydlí se stalo nezpůsobilým k obývání, ale dříve mohlo být	a
	13	Osoby žijící v přelidněném bytě	13.1	Nejvyšší národní norma definující přelidnění	Definované jako překračující nejvyšší normu podle rozměru nebo počtu místností	13.1.1	Osoby žijící v přelidněných bytech	a

*** Použité zkratky v posledním sloupci – Stupeň ohrožení**

a – ohrožené osoby

b – bezdomovci

Zdroj : (Hradecký a kol., 2007)

2 Financování vlastního bydlení

Pomineme-li okrajovou možnost, kdy se domácnost dostane k bydlení například formou dědictví, tak jsou v dnešní době na výběr dvě základní možnosti toho, jak domácnost může své bydlení realizovat. Jedná se o nájemní a vlastnické bydlení. Syrový uvádí několik hledisek, která hrají roli při rozhodování domácností právě mezi financováním vlastního bydlení nejčastěji formou hypotéky a nájemním bydlením. Prvním z nich je riziko splácení, kde vychází z dlouhodobého hlediska nájemní bydlení jako méně stabilní možnost oproti hypotéce, jejíž výše zůstává po dobu splácení relativně stabilní a mění se většinou pouze úroková míra. Další výhodou vlastního bydlení je také fakt, že v dlouhodobějším horizontu nastane situace, kdy je úvěr splacen a domácnost tak vlastní danou nemovitost bez dalšího břemene. Provoz vlastního bydlení samozřejmě také něco stojí, ale nedosahuje výše tržního nájemného. Na druhou stranu u hypotečního úvěru patří mezi obavy žadatelů dlouhodobý závazek splácení, kdy v případě že domácnost nemá finance na umoření splátek dochází k zástavě a prodeji majetku (většinou dané nemovitosti) a z takto získaných financí se úvěr sanuje. Takové starosti u nájemního bydlení většinou nejsou a jedná se tak o mnohem flexibilnější způsob bydlení. Pokud například domácnost nemá zdroje na zaplacení nájmu, tak si relativně jednoduše může najít jiné místo k bydlení s menším nájemným (Syrový, 2009).

Jak již z názvu vyplývá, tak tato kapitola je zaměřena na možnosti financování vlastního bydlení a to konkrétně na financování formou hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření, které lze pokládat za dva základní bankovní produkty podporované státem jako pomoc při řešení složité situace v oblasti bydlení a zároveň pro financování vlastního bydlení (Radová a Hlačina, 2005). Existují však samozřejmě i další způsoby financování, jako jsou různé kombinace zmíněných zdrojů financování, případně úvěry ze Státního fondu rozvoje bydlení či úvěry poskytnuté od nebankovních subjektů. Kapitola je zaměřena na vlastnické bydlení i z toho důvodu, že v České republice se od roku 1991 znatelně zvyšuje podíl domácností, které žijí ve vlastnickém sektoru bydlení. Důvodem je kromě restitucí a privatizace i rigidní forma regulace nájemného, podpora vlastnického bydlení v rámci bytové politiky státu a rychlý rozvoj hypotečních úvěrů zejména v roce 2005. To sebou přináší pozitiva i negativa. Mezi pozitiva lze zařadit rozvoj sousedství, lepší péče o bytový fond ze strany vlastníků oproti nájemníkům nebo lepší stabilitu sociálních sítí a struktur. Naopak jako potenciálně velké systémové riziko

lze uvést udržitelnost systému s velkým množstvím vlastnického bydlení, která je dána podílem vlastníků s nízkým nebo nestabilním příjmem (Sunega a Lux, 2013)

Zdroje pro financování vlastního bydlení můžeme dle Polákové rozdělit na tři základní druhy. Jedná se o **vlastní zdroje**, které však vzhledem k výši potřebné investice k financování celého bydlení většinou nestačí. Mezi tyto zdroje řadíme zejména úspory domácností a různé typy příjmů, zejména z pracovní činnosti. Dále **tržní zdroje**, které přichází na řadu právě v situaci kdy domácnost nemá dostatek vlastních zdrojů k financování bydlení. Jedná se zejména o prostředky získané z trhu peněz ve formě hypotečních úvěrů, úvěrů ze stavebního spoření a dalších typů úvěrů či půjček. Ty jsou poskytovány subjekty činnými na trhu peněz, především bankami (hypotečními a komerčními), stavebními spořitelnami a dalšími. Posledním druhem jsou **zdroje z veřejných rozpočtů**, které již byly v rámci práce zmíněny. Jedná se tedy o prostředky, které poskytuje stát a další veřejné instituce na podporu bydlení a jeho financování v rámci různých fondů, dotací a podpor, jejichž získání je většinou podmíněno stanovenými kritérii (Poláková, 2006).

2.1 Stavební spoření

Stavební spoření je jednou z nejvyužívanějších forem financování vlastního bydlení. Základní právní ukotvení má v Zákonu č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, kde je definováno jako účelové spoření spočívající v přijímání vkladů od účastníků stavebního spoření, v poskytování úvěrů a poskytování příspěvku účastníkům stavebního spoření. Účastníky mohou být jak fyzické tak právnické osoby, přičemž pouze občané České republiky a dále občané Evropské unie a fyzické osoby s povolením k pobytu v ČR (včetně přiděleného rodného čísla) mají nárok na státní podporu (Zákon č. 96/1993 Sb.). Druhým právním ukotvením je zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, který zahrnuje oblasti činností stavebních spořitelen, které nejsou upraveny zákonem o stavebním spoření (Zákon č. 21/1992 Sb.). Dle Prčíka tkví jeho hlavní význam v tom, že je finančně dostupné pro široké vrstvy obyvatelstva a často je pro domácnosti jediným použitelným nástrojem, o čemž svědčí i poměr celkového množství poskytnutých úvěrů stavebními spořitelnami vůči hypotečním úvěrům (Prčík, 2002).

Průběh stavebního spoření

Celkový proces v rámci stavebního spoření lze pro zjednodušení rozdělit na dvě základní fáze. V první fázi po uzavření smlouvy o stavebním spoření účastník stavebního spoření hromadí finanční prostředky formou vkladů na svůj účet. Za to obdrží v předem domluveném intervalu od spořitelny výnos v podobě úroků a jednou za rok má zároveň střadatel nárok na tzv. státní podporu.

Následuje fáze úvěrová, kdy je účastníkovi poskytnut výhodný úvěr ze stavebního spoření na bytové potřeby. Je dobré uvést, že úvěrová fáze není podmínkou pro získání státní podpory a tudíž se jedná i bez využití možnosti úvěrování v dnešní době o zajímavou možnost spoření s dobrým ukazatelem zhodnocení. Často se také uvádí jako další samostatné fáze uzavření smlouvy o stavebním spoření a přidělení cílové částky. Důležité u uzavření smlouvy je především to, jaký tarif si klient spořitelny zvolí. Tarif následně definuje podmínky dané smlouvy jako je výše úročení či podmínky pro poskytnutí úvěru. V tomto kontextu je důležitým pojmem zároveň tzv. vázací lhůta, která je nyní zákonem určena na 6 let a jedná se o dobu po kterou nemůže účastník stavebního spoření se svou částkou vloženou na účet disponovat aniž by nepřišel o nárok na státní podporu nebo částku nevyužil k získání úvěru.

Co se týče fáze přidělení cílové částky, tak samotný pojem cílová částka zde také ještě nebyl vysvětlen. Jedná se o celkovou částku, která je tvořena vklady účastníka spoření, státní podporou, dále úročením jak vkladů tak státní podpory a nakonec i případným úvěrem ze stavebního spoření. Posledním termínem, který je potřeba objasnit je tzv. hodnotící číslo, přičemž dosažení konkrétní hodnoty tohoto čísla (hodnotu a její výpočet si určuje nezávisle každá spořitelna zvlášť) je jednou z podmínek pro přidělení úvěru spořitelnou. Hodnotící číslo zjednodušeně odráží morálku klienta ve fázi spoření, tedy to jak intenzivně a v jaké výši spoří. Fáze přidělení cílové částky tedy v důsledku znamená, že klient splnil podmínky daného tarifu (minimální dobu spoření, minimální výši naspořené částky, hodnotící číslo) a získává nárok na vyplacení celé cílové částky spořitelnou, která je tvořena jak klientovými naspořenými prostředky, tak případným úvěrem.

V případech, kdy klient potřebuje mít k dispozici cílovou částku dříve, než mu to podmínky přidělení cílové částky formou běžného úvěru ze stavebního spoření umožňují, je zde i možnost tzv. překlenovacího úvěru. Díky němu je cílová částka klientovi rovnou poskytnuta již ve fázi spoření. Klient následně hradí pouze úroky z tohoto překlenovacího

úvěru a zároveň dále spoří na svůj účet. Jakmile naspoří dostatečnou částku pro přidělení cílové částky, tak mu již cílová částka není vyplacena nýbrž je použita jako jistina ke splacení překlenovacího úvěru. Tento způsob financování přirozeně není tak výhodný, jako když si je účastník schopen potřebnou částku k přidělení cílové částky naspořit (O stavebním spoření. Jak funguje?, AČSS, 2019).

Fond stavebního spoření

V rámci fondu stavebního spoření dochází k akumulaci finančních prostředků především formou úspor klientů dané spořitelny (existuje zákonem daná lhůta 24 měsíců po kterou musí klient spořit), které jsou následně používány k poskytování úvěrů. Jedná se tak o uzavřený systém ze kterého těží všechny strany. Klíčovou roli však přeci jen hrají klienti, kteří pouze spoří a stavební spoření využívají jen jako finanční nástroj, skrze nějž si vytváří úspory. Silnou motivací spořit jim však může být právě státní podpora, která tak má v rámci tohoto systému silnou motivační funkci, aby bylo v rámci fondu dostatek volných prostředků pro poskytování úvěrů. Samotná státní podpora tvoří přirozeně také určitou část fondu stavebního spoření (O stavebním spoření. Jak funguje?, AČSS, 2019).

Dle Řežábka je stavební spoření také velmi specifický produkt už jen kvůli faktu, že spořitelny nemohou používat volné prostředky z vkladů svých klientů do rizikových investic a tak jsou používány především jako úložky do státních dluhopisů, pokladničních poukázek ČNB, hypotečních zástavních listů ČNB atd. Zákon rovněž při splnění předepsaných podmínek stanovuje automatický nárok klienta na úvěr ze stavebního spoření, kdy úrok u tohoto úvěru může být větší maximálně o 3 p.b. oproti úročení ze spořícího vkladu. Tyto úrokové sazby jsou navíc fixovány po celou dobu trvání smluvního vztahu. To sebou přináší specifické nároky na řízení aktiv a pasiv stavební spořitelny (Řežábek, 2011).

Státní podpora

Státní podporu lze definovat jako *„systém peněžitých příspěvků poskytovaných v rámci stavebního spoření státem ve prospěch účastníků stavebního spoření“* (Prčík, 2002, str.24). Jejím cílem je tedy podpořit účastníky stavebního spoření. Děje se tak ve fázi úvěrové formou výhodnějších a dostupnějších úvěrů (které však ze zákona lze použít pouze na bydlení a jeho renovaci), kdy stát může poskytnout příspěvek ke splátce úvěrů či možnost odečtu částky ve výši již hrazených úroků od daňového základu za dané

zdaňovací období v rámci poskytnutého úvěru. To v důsledku snižuje tzv. efektivní úrokovou míru úvěru ze stavebního spoření a i proto se jedná o relativně oblíbený bankovní produkt. V případě fáze spoření stát podporuje účastníky vyplácením částek státní podpory. K tomu aby měl účastník na státní podporu nárok musí přirozeně splnit zákonem předepsané podmínky, které již byly zmíněný v textu výše. Účastník má uplynutím každého roku (částky se na účet účastníka připisují zpětně až po účetní uzávěrce) trvání smlouvy stavebního spoření nárok na výplatu státní podpory ve výši 10 % uspořené částky maximálně však z částky 20 000 Kč. Státní podpora je tak maximálně 2000 Kč ročně (Lukáš a Kielar, 2014).

To, zda je státní podpora efektivním nástrojem bytové politiky státu a plní své cíle, je otázka, kterou se zatím příliš mnoho autorů nezabývalo. Jedněmi z mála jsou například Dušek a Jánský, kteří se snažili formou pozitivní analýzy určit dopady státní podpory na úspory domácností a zároveň její vliv na příjmovou nerovnost. Z jejich analýzy vyplývá, že postupné snižování částek státní podpory ke kterému dochází v průběhu let je spíše žádoucí jev, jelikož *„minimálně 44 % podpor jde domácnostem, které by i bez nich měly stejnou výši úspor, a maximálně 19 % podpor směřuje k domácnostem, které díky nim spoří skutečně více. Jedná se tak o dotaci pro střední a bohatší vrstvy – využívá ji okolo 65 % domácností s hrubými příjmy nad 20 000 Kč měsíčně, ale jen 17 % lidí s nejnižšími příjmy“.* Analýza tak ukazuje, že státní podpora zvyšuje nerovnost v příjmech (Dušek a Jánský, 2012).

Vývoj základních ukazatelů stavebního spoření v ČR

Ministerstvo financí České republiky (dále MFCR) poskytuje na svých webových stránkách relativně detailní statistiku vývoje stavebního spoření v České republice viz tabulka č. 6 na následující straně.

Tabulka č. 6 – Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2018

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Nově uzavřené smlouvy o stavebním spoření	Počet	575 292	532 765	410 461	433 093	449 588	481 439	373 096	403 259	370 707	422 048
	Přírůstek (%)		-7,4	-23	5,5	3,8	7,1	-22,5	8,1	-8,1	13,8
	Objem (tis. Kč)	308,7	300,5	462,2	366,1	370,8	336	371,1	383,9	396,5	470,1
Průměrná cílová částka u nově uzavřených smluv o stavebním spoření fyzickými osobami	Přírůstek (%)		-2,7	15,2	5,7	1,3	-9,4	10,5	3,4	3,3	18,6
Smlouvy o stavebním spoření ve fázi spoření 1)	Počet	4 926 183	4 845 319	4 550 468	4 316 999	4 066 684	3 825 367	3 503 349	3 312 077	3 212 427	3 166 824
	Přírůstek (%)		-1,6	-6,1	-5,1	-5,8	-5,9	-8,4	-5,5	-3	-1,4
Reálně vyplacená státní podpora (v daném období)	Objem (mld. Kč)	13,26	11,74	10,72	5,29	4,95	4,76	4,56	4,28	3,94	3,91
	Přírůstek (%)		-11,5	-8,6	-50,7	-6,4	-3,9	-4,2	-6,2	-7,8	-0,8
Průměrná státní podpora přiznaná na smlouvu o stavebním spoření za příslušný rok	Objem(Kč)	2 776	2 631	1 324	1 312	1 316	1 315	1 327	1 342	1 373	n/a
	Přírůstek (%)		-5,2	-49,7	-0,9	0,3	-0,1	0,9	1,2	2,3	n/a
Naspořená částka 1)	Objem (mld. Kč)	415,15	430,12	433,43	434,98	429,11	413,57	384,22	362,6	358,9	355,03
	Přírůstek (%)		3,6	0,8	0,4	-1,4	-3,6	-7,1	-5,6	-1	-1,1
Úvěry celkem 1)	Počet	988 353	993 357	956 659	894 358	815 160	752 558	695 439	650 214	612 982	588 165
v tom ze stavebního spoření		565 485	564 633	552 999	521 312	471 441	425 508	380 873	339 809	307 668	282 587
v tom překlenovací 2)		22 868	428 724	403 660	373 046	343 719	327 050	314 566	310 405	305 314	305 578
	Přírůstek (%)		0,5	-3,7	-6,5	-8,9	-7,7	-7,6	-6,5	-5,7	-4
Úvěry celkem 1)	Objem (mld. Kč)	267,51	293,36	293,11	282,21	261,41	249,62	242,65	240,59	245,68	262,94
v tom ze stavebního spoření		48,89	53,06	55,78	55,7	51,74	47,97	43,91	40,01	38,21	38,5
v tom překlenovací 2)		218,61	240,29	237,33	226,5	209,67	201,64	198,73	200,57	207,47	224,44
	Přírůstek (%)		9,7	-0,1	-3,7	-7,4	-4,5	-2,8	-0,8	2,1	7
Úvery celkem/naspořená částka	Poměr (%)	64,4	68,2	67,6	64,9	60,9	60,4	63,2	66,4	68,5	74,1
1) Stav ke konci období											
2) Úvěry podle 5 ods. 5 zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů											

Zdroj: (MFCR, 2019)

Jak lze z tabulky vypozorovat, tak za rok 2018 bylo uzavřeno celkem 422 048 nových smluv o stavebním spoření (AČSS uvádí ve své zprávě za rok 2018 dokonce 486 379 nových smluv). Je zde tedy vidět znatelný nárůst v porovnání s rokem 2017, což jen potvrzuje nynější oblíbenost tohoto produktu mezi českými domácnostmi. Výše státní podpory zůstala za rok 2018 na podobné úrovni jako v předchozím roce. Částka 3,9 mld. Kč se navíc zdá oproti dřívějším rokům, kdy dosahovala například v roce 2009 necelých 13,3 mld. Kč, jako relativně nízká. K tomuto snížení objemů vyplácených částek formou

státní podpory došlo zejména v roce 2011, kdy byla snížena sazba státní podpory z 15 % na již výše uvedených 10 %, což znamenalo snížení maximální výše roční podpory o 1 tis. Kč. Navíc tato změna vešla v platnost nejen pro nově uzavřené smlouvy, ale i pro ty stávající (Zákon o stavebním spoření, stavebky.cz, 2010). Další zajímavé statistiky přináší zpráva Asociace českých stavebních spořitelen za rok 2018, dle které se za poslední dva roky zvedla průměrná výše úvěrů o téměř 50 % a to na necelých 924 tis. Kč. Průměrná uspořená částka na smlouvu činila 112 tis. Kč, což představuje přibližně 12 % uspořené částky domácnostmi k průměrné výši úvěrů. Stavební spořitelny mají navíc stále dostatek zdrojů pro poskytování dalších úvěrů, jelikož k roku 2018 bylo rozpůjčováno 74 % celkových vkladů (Vývoj statistik, AČSS, 2019).

2.2 Hypoteční úvěr

Hned ze začátku této kapitoly je dobré zdůraznit, že kapitola je zaměřena pouze na tzv. účelové hypotéky na bydlení, které jsou v kontextu financování bydlení z mého pohledu ty nejrelevantnější. Účelové hypotéky na bydlení, ale i další typy hypoték (americká, australská, neúčelová, offsetová, zelená atd.) jsou dnes běžnou součástí našeho života. V době, kdy většina domácností v České republice žije na dluh (Domníváte se, že nemáte dluhy? Fakticky dluží každý občan ČR, hypoindex, 2018) tedy nejsou hypotéky nic neobvyklého a často je to jediné řešení, jak si vlastní bydlení pořídit. Navíc Češi všeobecně tíhnou spíše k tomu mít vlastní bydlení a jako země patří ČR v rámci EU mezi státy s vyšším podílem vlastnického bydlení oproti tomu nájemnímu. Tomu odpovídá i tabulka č. 7 níže, kde u ČR vidíme ve srovnání s ostatními státy EU relativně nízký podíl domácností užívajících nájemní byty. V roce 2017 to bylo dokonce 78,5 % obyvatelstva, což je oproti průměrů všech 28 zemí EU 69,3 % statisticky významný rozdíl (Housing statistics, EUROSTAT, 2019).

Počty a objemy sjednaných hypoték za účelem bydlení tak v České Republice meziročně dlouhodobě rostou, čehož si můžeme všimnout i při pohledu na graf č. 3. Pouze následkem finanční krize z roku 2008 došlo v období těsně po tomto roce přirozeně k prudkému propadu (ČNB-databáze ARAD, 2019). Mírný propad, který pravděpodobně bude ještě pokračovat nastal i v roce 2018. V tomto roce nejdříve vydala ČNB, jakožto orgán v jehož působnosti je tvorba makroobezřetnostní politiky, tzv. *„Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí“*. Toto doporučení není pro banky poskytující hypoteční úvěry závazné

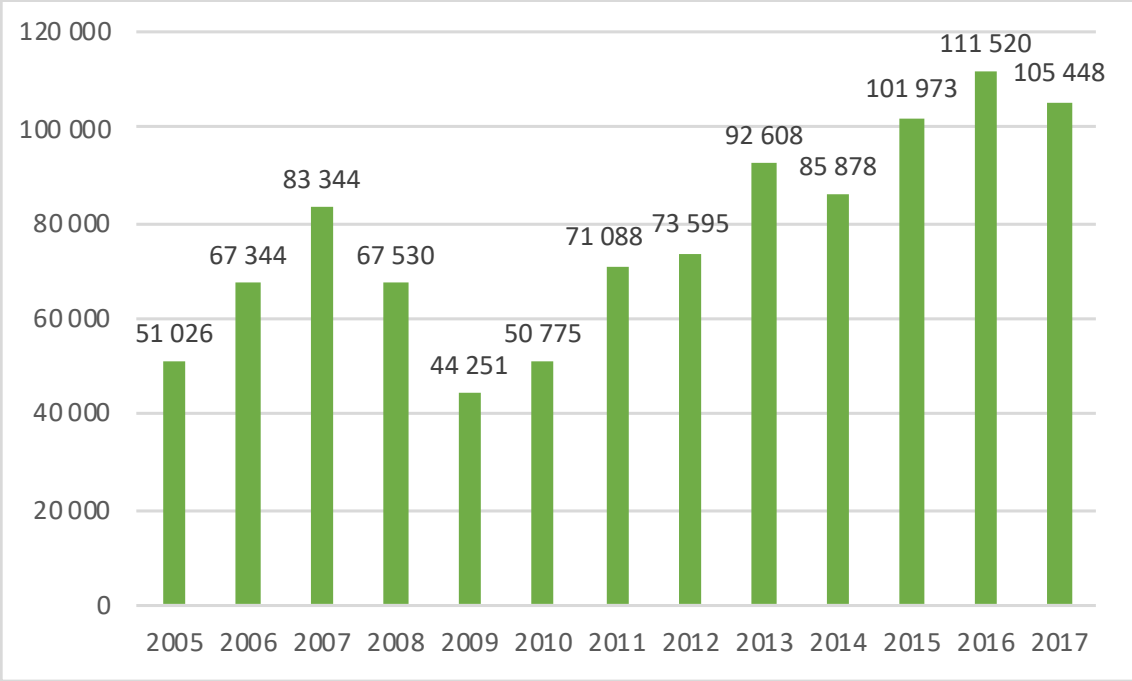
nicméně v běžné praxi ho banky respektují. Výsledkem tak je, že výše měsíční splátky hypotéky a dalších úvěrů, které žadatel má, nesmí přesáhnout 45 % čistého měsíčního příjmu (ukazatel DSTI), celkové zadlužení nesmí přesáhnout devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele (ukazatel DTI) a výše hypotéky nesmí přesáhnout 90 % hodnoty nemovitosti (ukazatel LTV). Toto doporučení ČNB vychází z doporučení Evropské rady pro systémová rizika na dodržování limitů již zmíněných ukazatelů DSTI, DTI a LTV, které budou dovysvětleny níže v textu. Následně pak ještě začala ČNB postupně zvyšovat i úrokové sazby, což má přirozeně také vliv na cenu hypotečních úvěrů a tedy na jejich poptávku (Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, ČNB, 2018).

Tabulka č. 7 – Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
EU (28 zemí)	**.**	**.**	**.**	**.**	**.**	**29,3**	**29,5**	**29,5**	**30**	**30**	**30,5**	**.**
Belgie	27,8	26,3	27,1	26,9	27,3	28,4	28,2	27,6	27,7	28	28,6	28,7
Bulharsko	14,6	14,6	12,4	12,9	13,2	13,1	12,8	12,6	14,3	15,7	17,7	17,7
Česká republika	**26,5**	**25,9**	**25,5**	**24,2**	**23,4**	**21,3**	**19,9**	**19,6**	**19,9**	**21,1**	**22**	**.**
Dánsko	33,4	32,6	32,9	33,5	33,7	33,4	31,3	34	35,5	36,7	37,3	.
Německo	46,7	.	.	.	.	46,8	46,6	46,7	47,4	47,5	48,1	.
Estonsko	.	12,2	13,2	11,1	12,9	14,5	16,5	17,8	18,9	18,5	18,5	.
Irsko	21,8	22	21,9	22,7	26,3	26,7	29,8	30,4	30,1	31,4	30	.
Řecko	.	.	24,4	23,3	23,6	22,8	24,1	24,1	24,2	26	24,9	.
Španělsko	.	.	19,4	19,8	20,4	20,2	20,3	21,1	22,3	21,2	21,8	22,2
Francie	38,2	37,5	39,5	37,9	37	38	36,9	36,3	35,7	35	35,9	.
Chorvatsko	.	.	.	.	.	11,8	9,9	10,4	11,5	10,3	9,7	.
Itálie	26,8	27,1	26,8	27,2	27,2	27,4	26,8	25,8	26,7	26,9	27,1	.
Kypr	.	.	25,9	27,7	25,9	26,9	26,5	26,8	26	27,1	27	.
Lotyšsko	.	.	14	14	12,8	15,7	17,2	18,5	18,8	19,1	19,8	19,1
Litva	11,7	8,2	10,6	7,8	8,5	6,4	7,8	8,1	7,8	10,1	10,6	.
Lucembursko	.	.	25,5	26,2	29,6	31,9	31,8	29,2	27	27,5	26,8	.
Maďarsko	11,9	12,4	11,5	11	10,2	10,3	10,7	10,2	11,3	11,8	13,7	13,7
Malta	20,4	19,9	20,2	20,1	21,5	20,5	19,8	18,2	19,7	20	19,2	.
Nizozemsko	36,1	34,6	33,4	32,5	31,6	32,8	32,9	32,5	32,9	33	32,2	.
Rakousko	.	.	40,8	42,1	42,4	42,6	47,6	42,5	42,7	42,8	44,3	45
Polsko	.	.	37,5	34	31,3	18,7	17,9	17,6	16,2	16,5	16,3	.
Portugalsko	25,6	24,5	25,8	25,5	25,4	25,1	25	25,5	25,8	25,1	25,2	.
Rumunsko	.	.	4,5	3,7	3,3	2,4	3,6	3,7	4,4	3,8	3,6	4
Slovinsko	16,8	15,5	18,7	18,7	18,7	21,9	22,5	23,8	23,4	23,3	23,8	.
Slovensko	17,9	11,1	10,9	10,7	10,5	10	9,8	9,6	9,5	9,7	10,7	.
Finsko	28,2	26,7	26,4	26,8	25,9	25,7	25,9	26,1	26,4	26,8	27,3	28,4
Švédsko	31,9	31,2	30,5	31,2	30,3	29,2	30,3	29,9	30,4	30,7	29,4	.
Velká Británie	30	28,6	26,7	27,5	30,1	30	32,1	33,3	35,4	35,6	36,5	.
Ostatní země												
Island	13,2	13,8	13,6	14,2	15,8	18,7	22,1	22,7	22,5	21,8	22,2	.
Norsko	17,3	16,3	16,2	13,9	14,6	17,1	16	15,2	16,5	15,6	17,2	.
Švýcarsko	.	.	.	.	.	55,6	56,2	56,2	56	55,5	56,6	.
Srbsko	.	.	.	.	.	.	.	.	18,9	18,1	18,9	.

Zdroj: (Eurostat (SILC), 2017)

Graf č. 3 – Hypoteční úvěry nově poskytnuté občanům ČR devíti bankami, hlásícími své výsledky na MMR, pokrývajícími většinu trhu v jednotlivých letech 2005-2017, počet (ks)



Zdroj: Bydlení v České republice v číslech 2018, MMR, str. 21

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech definuje hypoteční úvěr jako *„úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.“* Dle Novotného mají hypoteční úvěry specifické rysy, což vedlo k vytvoření zvláštních podmínek jejich poskytování a splácení. Mezi tyto rysy řadí jejich nízké úročení, což vychází z jejich relativně nízké rizikovosti. Nízká rizikovost vychází právě z faktu, že jsou tyto úvěry často zajištěny zástavním právem k nemovitosti, což je pro banky jedna z nejkvalitnějších záruk, kterou může zájemce o hypotéku poskytnout. Zástavní právo posiluje i odpovědnost dlužníka a jeho snahu o plnění závazků vůči bance (Novotný, 2009).

Co se týče způsobu financování hypoték, tak základním zdrojem jsou pro banky tzv. hypoteční zástavní listy (dále HZL). Jedná se o druh bankovních dluhopisů emitovaný pouze bankami, které k tomu mají oprávnění na základě licence. Systém krytí těchto dluhopisů je v základu dvojí a to pohledávkový nebo zástavní systém. Pohledávkový systém spočívá v tom, že banka může emitovat HZL až na základě již

existujících úvěrů a tyto úvěry tak musí být zprvu kryty jinými zdroji banky. Naopak zástavní systém krytí dovoluje bance emitovat HZL již v době sjednání zástavní smlouvy. Všeobecně lze říci, že pro banky jsou HZL relativně bezpečné cenné papíry především díky svému kvalitnímu krytí a jsou tak oblíbené zejména u riziko averzních investorů (Dvořák, 2005).

2.2.1 Parametry hypotečních úvěrů

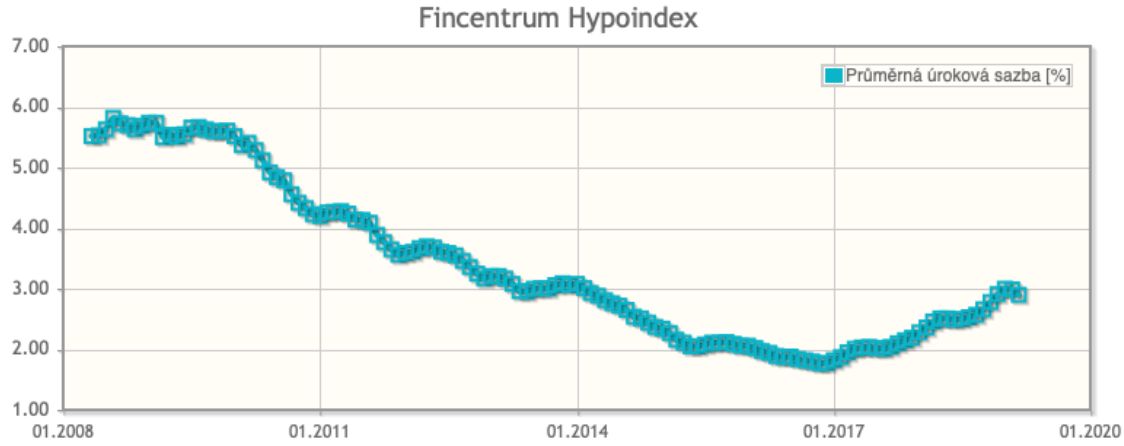
Úroková sazba

Jedním z nejsledovanějších parametrů hypotečních úvěrů je úroková sazba. Její výše je zpravidla určena několika faktory. Prvním z nich může být účel úvěru, kdy nižší úrokové sazby mají většinou právě účelové úvěry na bydlení, kde banky vidí menší riziko potenciální ztráty. Dalším faktorem je doba fixace úrokové sazby. Zde se přístupy liší a záleží většinou na žadateli o hypoteční úvěr, zda preferuje jistotu nebo očekává v brzké době snížení úrokových sazeb a delší fixace by ho tak zbytečně připravila o možnost úspory na úrocích. Všeobecně bývají lepší sazby u fixace na 5 let než u kratších fixací na 1 či 3 roky, ale záleží na konkrétní bance.

V dnešní době jistě nabývá na významu také výše zajištění úvěru dlužníkem. Jinými slovy čím více vlastních úspor žadatel použije, tím větší šanci má, že se dostane na lepší úrok. Dále je úroková sazba ovlivněna například cenou finančních prostředků na mezibankovním trhu, bonitě žadatele či konkurenčním prostředí bank, kdy žadateli může stačit zmínit, že mu konkurenční banka nabídla lepší podmínky financování a jsou mu nabídnuty lepší podmínky (Syrový, 2009).

Vývoj úrokových sazeb je znázorněn na grafu č. 4 níže. Jedná se o průměrné úrokové sazby bez rozdílu fixace a účelu. Z grafu lze vypozorovat dlouhodobý pokles sazeb od propuknutí finanční krize v roce 2008, kdy sice došlo k propadu objemů poskytnutých hypoték v důsledku finanční krize, ale většina centrálních bank v Evropě včetně ČNB začala záměrně snižovat sazby, aby po krizi podpořily ekonomický růst. Od této politiky nízkých sazeb ČNB upustila až v roce 2017 kdy začala postupně sazby navyšovat, jak je z grafu patrné a nyní se tak úroková míra hypotečních úvěrů pohybuje okolo 3 % (Monitoring centrálních bank, ČNB, 2017).

Graf č. 4 – Vývoj průměrné úrokové sazby



Zdroj: (Fincentrum Hypoindex-vývoj, 2019)

Loan to Value

Ukazatel Loan to Value (dále LTV) je dle definice ČNB *„ poměr mezi úvěrem a hodnotou zastavené nemovitosti. Banka poskytující úvěr bere v úvahu doporučení České národní banky. Tento poměr by neměl přesáhnout 90% hranici.“* (Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, ČNB, 2019) . Tento ukazatel je tedy v praxi vyjádřen v procentech a obecně lze říci, že čím vyšší je hodnota LTV, tím větší část hodnoty nemovitosti je kryt úvěrem a tedy pro zisk úvěrů je často nutná vyšší bonita žadatele, který zároveň může očekávat s vyšší hodnotou LTV vyšší úrokovou sazbu (Janda, 2013). Jak již bylo výše v textu zmíněno, tak na základě vydaného doporučení ČNB z dubna 2017 byl stanoven limit LTV pro poskytování hypotečních úvěrů 90 %. Zároveň bylo institucím poskytujícím tyto úvěry doporučeno rozlišovat mezi úvěry na vlastní bydlení a úvěry do bydlení, které má sloužit následně k pronájmu, tedy jako investice. Pro úvěry investičního typu by mělo být uplatňováno LTV maximálně 60 %. ČNB tímto doporučením a faktickým zpřísňováním podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů reaguje zejména na přehřívající se trh nemovitostí a jejich nadhodnocených cen (ČNB, 2016).

Debt to income

Ukazatel Debt to income (dále DTI) sleduje poměr mezi celkovým zadlužením žadatele o úvěr a mezi jeho čistým ročním příjmem. Ukazatel obecně sleduje rizikovost toho, že žadatel nebude schopný úvěr v budoucnu splácet. Jeho hodnota zjednodušeně

vyjadřuje, kolikrát je vyšší hodnota pohledávek žadatele oproti jeho běžnému příjmu. Čím vyšší je tato hodnota, tím rizikovější žadatel je. Za velké riziko, že žadatel úvěr v budoucnu bude mít problém splácet se považuje již hodnota 8 a vyšší (Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, ČNB, 2019) .

Debt service to income

Dalším důležitým parametrem pro žadatele o hypoteční úvěr je Debt service to income (dále DSTI). Jedná se o poměr tzv. dluhové služby k čistému příjmu žadatele za rok. Dluhovou službu bychom mohli definovat jako průměrné výdaje na správu všech pohledávek dlužníka. Výše tohoto ukazatele podobně jako ukazatel DTI slouží k posouzení rizikovosti žadatele o úvěr. Je vyjádřen procenty a platí čím vyšší hodnota ukazatele, tím větší riziko budoucí neschopnosti úvěr splácet. Běžně se uvádí, že riziková je hodnota 40 % a vyšší. Tedy jinými slovy žadatel je považován za rizikového momentem, kdy jsou výdaje na správu jeho pohledávek rovny nebo větší než 40 % jeho čistého příjmu za sledované období (Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí, ČNB, 2019).

Další parametry

Mezi další důležité parametry hypotečních úvěrů patří například doba jeho splatnosti, výše samotného úvěru, typ hypotečního úvěru či poplatky spjaté s úvěrem. To vše může ovlivňovat výši RPSN, což je významný ukazatel sloužící k porovnávání výhodnosti jednotlivých úvěrů a říká nám jak velký podíl z dlužné částky budeme jako dlužníci hradit věřiteli jako odměnu za poskytnuté prostředky. Doba splatnosti u hypotečních úvěrů se pohybuje od 5 do 45 let, jedná se tedy o dlouhodobý typ úvěru. Doba splatnosti do značné míry ovlivňuje měsíční výši splátek a zároveň celkové náklady spjaté s úvěrem, kdy delší doba splatnosti přirozeně znamená menší měsíční splátky, ale zároveň větší náklady ve formě úroků zaplacených bance (Pavelka, 1995).

Roli také hraje věk žadatele, kdy banky většinou požadují, aby byl žadatel v době trvání úvěru v produktivním věku, jehož hranice je 65 let. Výše úvěru je samozřejmě dána především hodnotou kupované nemovitosti, případně předpokládanými náklady na její výstavbu, dále záleží na výši vlastních úspor žadatele a jeho konečném rozhodnutí jak velkou část nemovitosti chce financovat úvěrem. Jak již bylo zmíněno, dnes toto

rozhodnutí není plně v režii žadatele, jelikož banky na základě doporučení ČNB používají ukazatele LTV, DTI a DSTI. Ty pak do jisté míry definují na jak velký úvěr může žadatel reálně dosáhnout. Některé typy hypotečních úvěrů zde byly již zmíněny. Zde bych tak pouze podotknul fakt, že nejnižší úroky a celkové náklady na obsluhu dluhu jsou poskytovány právě u hypotečních úvěrů díky jejich menší rizikovosti a účelnosti použití právě na nemovitosti, které si dlouhodobě drží svou hodnotu.

Co se týče poplatků, tak těch může být hned několik. Běžný je jednorázový a nevratný poplatek za zpracování a vyhodnocení žádosti o hypoteční úvěr a bývá obvykle ve výši 1 % z požadované výše úvěru. Další poplatky si může banka stanovit například za nutnou dokumentaci jako je zápis do katastru nemovitostí či ocenění nemovitosti, za mimořádnou splátku úvěru, za změny ve smlouvě a další. Je také běžnou praxí, že banka požaduje pojištění jak u zastavené nemovitosti v rámci úvěru, tak u dlužníka a následnou vinkulaci pojistného plnění ve prospěch banky, která se tímto způsobem kryje proti nenadálým událostem. U dlužníka se jedná o životní pojištění a u nemovitosti zejména o pojištění proti živelný událostem (Syrový, 2009).

2.2.2 Průběh hypotečního úvěru

Přípravná fáze

Pravděpodobně nejsložitější fází, kterou si musí žadatelé o hypoteční úvěr projít, je právě fáze přípravná. Už jen prvotní rozhodnutí o tom, zda si žadatel hypotéku vezme či nikoliv, je složitá sama o sobě, protože ovlivňuje značnou část života žadatele a ten musí vzít v potaz nejen svou aktuální finanční situaci, ale je třeba myslet hodně dopředu a být připraven i na nenadálé situace, jako je ztráta zaměstnání, mateřská dovolená a náklady spjaté s výchovou potomků či změny úrokových sazeb, které má žadatel fixovány jen na určité období po jehož uplynutí může dojít k výraznému zdražení měsíční splátky právě v důsledku vyšších úrokových sazeb.

Když už se žadatel pro hypotéku rozhodne, tak přichází na řadu prověřování jednotlivých bank a jejich nabídek, jelikož banky si navzájem konkurují a jimi nabízené sazby a výsledné ceny hypoték se mohou značně lišit viz. například velké srovnání bank a jimi nabízených úrokových sazeb z roku 2015 časopisem Ekonom, kde se úrokové sazby jednotlivých bank lišily až v desetinách procenta, což ve výsledné měsíční splátce může znamenat rozdíl až několik stovek korun (Němec, Vnouček, a Vokurková, 2015).

Pro lepší ilustraci přikládám níže tabulku č. 8 představující reprezentativní kalkulaci hypotečního úvěru zveřejněnou na stránkách hypoteční banky v roce 2019.

Tabulka č. 8 – Kalkulace hypotečního úvěru

Reprezentativní příklad účelového hypotečního úvěru na bydlení	
Poskytovatel	Hypoteční banka, a.s.
Celková výše úvěru	2 000 000 Kč
Termín jednorázového čerpání úvěru v plné výši	12 měsíců po podpisu smlouvy
Doba trvání úvěru ode dne dočerpání úvěru	25 let
Pevná výpujční úroková sazba	2,79 % p.a. s fixací na 5 let
Roční procentní sazba nákladů (RPSN)	3,07 % p.a.
Celková částka zaplacená klientem	2 847 026,66 Kč
Měsíční splátka	9 463,22 Kč
Počet splátek	300

Zdroj: Reprezentativní příklad účelového hypotečního úvěru na bydlení, hypoteční banka, vlastní zpracování

Schvalovací fáze

Následuje fáze schvalovací. Jakmile si tedy žadatel vybere konkrétní nabídku dané banky, tak je zpravidla seznámen s dalším postupem, aby mu úvěr mohl být schválen. Jedná se ze strany klienta o poskytnutí potřebné dokumentaci (potvrzení o výši příjmu, potvrzení o vlastnictví nemovistosti, samotná žádost o poskytnutí úvěru atd.) a ze strany banky o prověření, zda žadatel splňuje veškeré podmínky dané banky (LTV, DDI, DSTI, dobrá platební historie, bonita atd.) (Sůvová, 1997).

Realizační fáze

Realizační fází je ve většině případů myšleno zejména samotné čerpání schváleného úvěru na základě uzavřené úvěrové smlouvy (ta obsahuje podmínky na kterých se klient s bankou dohodl, tedy splátkový kalendář, různé sankce za nedodržování smlouvy atd.) na bydlení a jeho následné splácení. Způsob čerpání úvěru je dán tím, zda je úvěr použit ke koupi již existující nemovitosti (v takovém případě lze hovořit o jednorázovém bezhotovostním čerpání) nebo k postupné výstavbě nové nemovitosti

(v takovém případě se jedná většinou o postupné bezhotovostní čerpání) (Bardová, Opltová a Pavelka, 1997).

Co se týče fáze splácení úvěru, tak v praxi se využívá několika způsobů splácení. Podobně jako u čerpání úvěru i zde jsou dvě základní možnosti jak úvěr splácet a to jednorázově nebo postupně. Jednorázové splácení není příliš běžné, používá se většinou v kombinaci se stavebním spořením nebo životním pojištěním a zjednodušeně funguje tak, že klient nejdříve splácí úroky z úvěru a až následně je splatná jistina úvěru. Mnohem běžnější je však postupné splácení a to může mít také několik forem.

První možností je tzv. anuitní splácení formou pravidelných neměnných splátek, kdy na začátku splácení má větší podíl na splátce úrok než úmor jistiny a tento poměr se postupem času mění ve prospěch úmoru. Druhou možností je progresivní splácení, které může být zajímavou možností pro mladé lidi. Výše splátky je totiž u progresivní formy splácení nižší než by byla u anuitní a její výše roste až postupem času kdy ke konci splácení je naopak vyšší než výše anuitní splátky. To odpovídá právě představě o vývoji příjmů mladých lidí, u kterých předpokládáme, že výše jejich příjmů bude postupem času růst a budou tedy schopni splácet s postupem času větší splátky. Třetí možností je naopak degresivní splácení, které se vyznačuje konstantní výší částky úmoru v rámci splátek a snižujícím se poměrem výše úroku vůči částce úmoru. Tento způsob tak mohou preferovat klienti, kteří jsou schopni již nyní splácet větší částky s tím, že v budoucnu se jim tato výše splátek bude snižovat (Radová, Dvořák a Málek, 2009).

2.2.3 Státní podpora úvěrů k pořízení bydlení

Podobně jako u stavebního spoření, tak i u účelových úvěrů na bydlení lze mluvit o určité formě státní podpory, ačkoliv tato podpora již zdaleka není tak široká jako v minulých letech, což demonstruje i vývoj vyplacené státní podpory k hypotečním úvěrům znázorněný grafem č. 5. Na grafu vidíme, že maximum státní podpory bylo vyplaceno v roce 2003, což bylo jen vyústěním snahy tehdejších vlád o podporu bytové výstavby a trhu nemovitostí, kde byla situace zejména v 90. letech neuspokojivá. Postupem času se však situace stabilizovala a i díky snižujícím se úrokovým sazbám hypoték již nebylo potřeba ze strany státu do situace tolik zasahovat a několik programů majících za cíl podpořit při koupi vlastního bydlení převážně mladé rodiny s dětmi bylo ukončeno (Historie hypotečních úvěrů, Partners, 2019). Mezi nejznámější bychom pravděpodobně zařadili Program 150 a Program 600, které byly koordinovány Státním

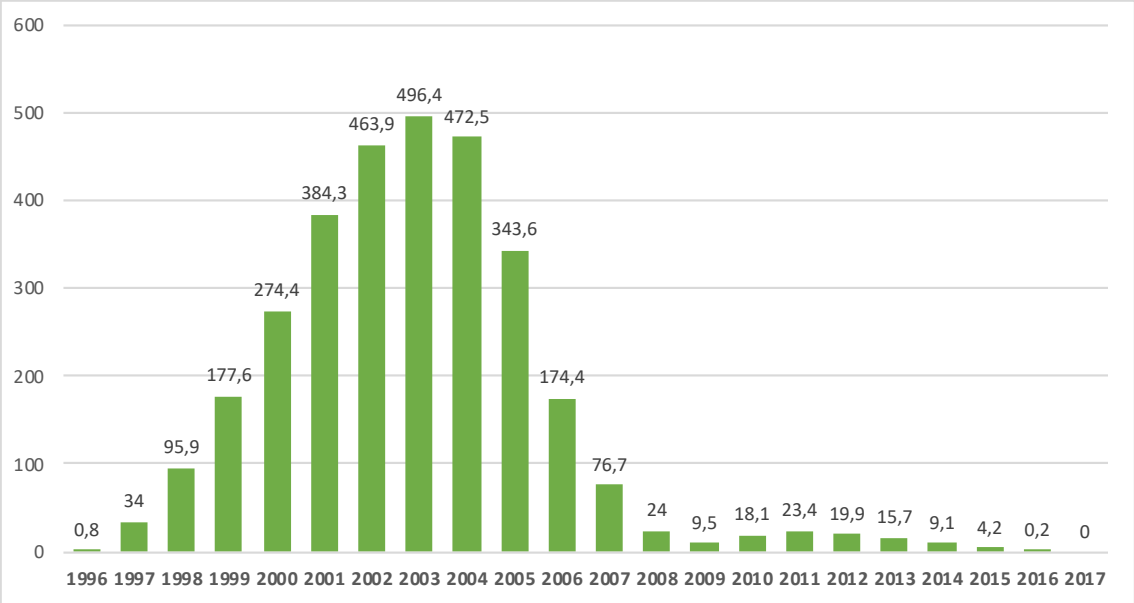
fondem pro rozvoj bydlení. Skrze oba programy bylo možné získat úvěr s nízkým úrokem fixovaným na období od 5 do 10 let. Mezi další výhody těchto úvěrů patřilo například bezplatné poradenství, možnost bezplatných mimořádných splátek a dokonce i za určitých podmínek možnost odložení splátek. První zmíněný program byl určen na modernizaci a rekonstrukci bydlení a to ve výši až 150 tis. Kč. V rámci druhého programu bylo možné získat úvěr až 600 tis. Kč na nákup nemovitosti, přičemž bylo možné tento úvěr i kombinovat s dalším komerčním úvěrem. Podmínkou bylo, že součet úvěrů včetně státního nesměl být vyšší než 90 % ceny nemovitosti (Programy a podpory, SFRB, 2019).

Pravděpodobně nejznámější forma státní podpory v oblasti úvěrování bydlení je možnost odečíst částku, která se dle zákona č. 586/1992 Sb., „*rovná úrokům zaplaceným ve zdaňovacím období z úvěru ze stavebního spoření, úrokům z hypotečního úvěru poskytnutého bankou, sníženým o státní příspěvek poskytnutý podle zvláštních právních předpisů, jakož i úvěru poskytnutého stavební spořitelnou, bankou v souvislosti s úvěrem ze stavebního spoření nebo s hypotečním úvěrem, a použitým na financování bytových potřeb, pokud se nejedná o bytovou výstavbu, údržbu ani o změnu stavby bytového domu nebo jednotky, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru, prováděnou v rámci činnosti, ze které plyne příjem ze samostatné činnosti, nebo pro účely nájmu.“* (Zákona č. 586/1992 Sb.). Takto lze tedy úroky jako nezdanitelnou část daně použít až do výše 300 000 Kč ročně, což může znamenat roční úsporu až 45 000 Kč (15% daň z příjmu fyzických osob * 300 000 Kč = 45 000 Kč) .

Nynější situace na trhu s bydlením, kdy se vlastní bydlení stává stále více nedostupným především pro mladé lidi, donutila stát konat a tak bylo přijato Nařízení vlády ze dne 19. června 2018 na jehož základě se řídí Program pro mladé. Tento úvěrový program je také financován ze zdrojů SFRB a je určen pro mladé rodiny do 36 let pečující o dítě do 15 let. Díky programu lze získat až 300 tis. Kč na financování modernizace obydlí, až 2 mil. Kč na pořízení rodinného domu (nejvýše však 80 % nákladů na koupi a to včetně pozemku) a až 1,2 mil. Kč na pořízení bytu (také nejvýše 80 % nákladů na koupi). Výhody úvěrů jsou téměř identické s výhodami, které byly uvedeny u již ukončených programů a jedná se bezesporu a zajímavou možnost financování vlastního bydlení. Musím však na druhou stranu kriticky podotknout, že maximální částky pro úvěrování koupě nemovitostí jsou vzhledem k jejich dnešním cenám obzvláště ve větších

městech naprosto nedostačující a mladá rodina tak pravděpodobně stejně bez vlastních úspor či další formy úvěru bydlení nesežene (Programy a podpory, SFRB, 2019).

Graf č. 5 – Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)



Zdroj: Vybrané údaje o bydlení 2017, MMR, str. 40, vlastní zpracování

Praktická část

3 Analýza Středočeského kraje

3.1 Geografická poloha

Středočeský kraj je svou rozlohou a umístěním v rámci České republiky značně specifickým krajem. Jedná se o vůbec největší kraj České republiky co se velikosti, počtu obcí i obyvatel týče. Rozlohou tvoří přibližně 14 % celého území České republiky a sousedí celkem s 9 kraji, tedy téměř se všemi kromě Karlovarského kraje a krajů ve východní části republiky na území Moravy. Je členěn na 26 správních obvodů obcí s rozšířenou působností viz. obrázek č. 1, přičemž rozlohou je největší obec Příbram a nejmenší Neratovice. Z pohledu počtu obyvatel je největší obcí v rámci kraje Kladno (jako jediné město přes 50 000 obyvatel), následováno Mladou Boleslaví a Příbramí. Vzhledem k dostupnosti dat je však pro nás vhodnější členění v rámci okresů, kterých je ve Středočeském kraji celkem 12 a všechny jsou znázorněny na obrázku č. 2.

Zajímavostí je, že jako jediný kraj nemá své vlastní sídlo umístěno v rámci svého území. Jeho hlavním sídlem je totiž Hlavní město Praha, které je Středočeským krajem kompletně obklopeno, ale má jako jediné v České republice jak status města, tak i status samostatného kraje. Geografická poloha kraje je velmi výhodná pravě díky jeho úzké navázanosti na hlavní město, kde je možnost dobrého pracovního uplatnění. I díky tomu má Středočeský kraj jednu z nejhustších a nejpřetíženějších dopravních sítí v rámci republiky (Statistická ročenka Středočeského kraje, ČSÚ, 2018).

Obrázek č. 1 – Správní obvody Středočeského kraje



Zdroj: https://stredoceskykraj.webnode.cz/info-o-stredoceskem-kraji/

Obrázek č. 2 – okresy Středočeského kraje



Zdroj: https://www.czso.cz/csu/xs/okresy

3.2 Obyvatelstvo a osídlení

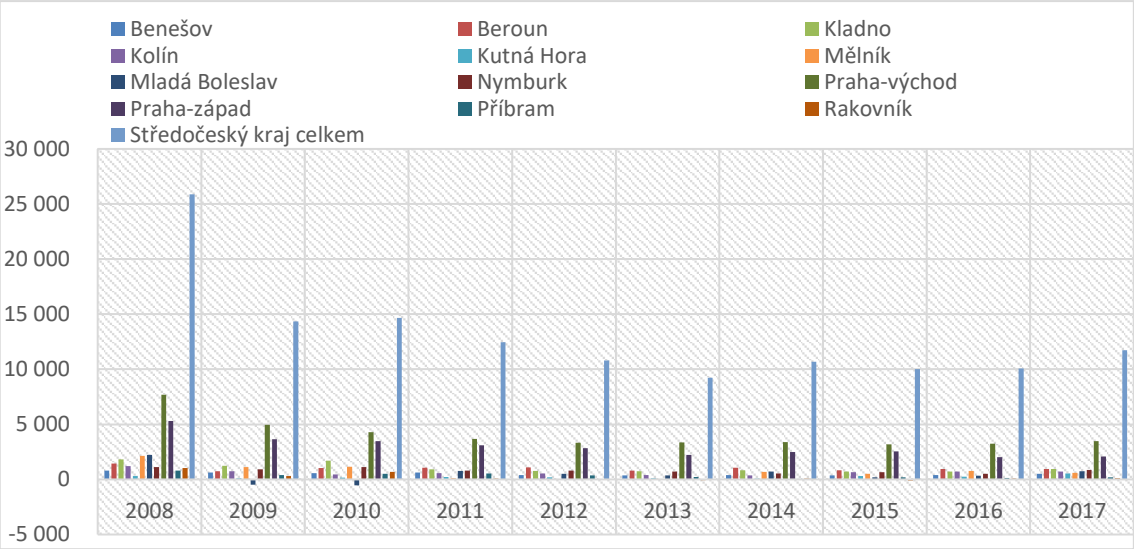
Počet obyvatel ve Středočeském kraji v posledních letech postupně roste, přičemž v roce 2018 v kraji žilo celkem 1 369 332 obyvatel. Jedná se tak o nejlidnatější region České republiky. Jedním z hlavních důvodů proč tomu tak je lze spatřit na grafu č. 6, který představuje vývoj čistého přírůstku obyvatelstva stěhováním. Jedná se o tzv. vnitřní migraci obyvatelstva. Jak lze z grafu vidět, tak nejvyšší čistý přírůstek obyvatelstva zažil Středočeský kraj v roce 2008 a to 25 873 obyvatel. Od té doby je trend spíše klesající, ale přírůstek se stále i v roce 2018 drží nad hranicí 10 000 obyvatel ročně. Je důležité zmínit, že tento přírůstek je dán převážně právě migrací obyvatelstva, nikoliv přirozeným přírůstkem. V tom se projevuje celorepublikový trend stárnutí obyvatelstva, kdy přirozený přírůstek vykazuje záporné hodnoty.

Dle ČSÚ dochází k nejvyšší intenzitě migrace především v prvních letech života v době stěhování rodin s malými dětmi a dále u lidí ve věku 25 až 30 let, kteří se stěhují za prací. Dle Luxe například ochotu stěhovat se kvůli práci u nezaměstnaných lidí determinuje především vliv právního důvodu užívání bydlení, což znamená, že se v případě nezaměstnanosti mnohem ochotněji stěhují lidé žijící v přechodných formách právního důvodu užívání bydlení jako je nájemní bydlení. Pokud tedy v některých oblastech převažuje nájemní typ bydlení, tak je mnohem pravděpodobnější, že v případě rostoucí nezaměstnanosti bude docházet i k většímu úbytku obyvatelstva v dané lokalitě z důvodu stěhování za prací (Lux a Sunega, 2007).

Středočeskému kraji přibylo v rámci vnitřní migrace za posledních 10 let cca 130 000 obyvatel, což je vůbec nejvíce v rámci srovnání jednotlivých krajů. Velkou roli v tomto hraje právě navázanost na Hlavní město Prahu, kdy byl mezi Prahou a Středočeským krajem zaznamenám vůbec nejsilnější migrační proud v rámci republiky. Do Středočeského kraje se přistěhovalo z Prahy o cca 100 000 obyvatel více než opačným směrem (Vnitřní migrací získal nejvíce obyvatel Středočeský kraj, ČSÚ, 2018). To naznačuje určitý trend v posledních letech, který může být dán například i vysokou cenou bytů v Praze. Lidé tak například volí raději levnější nebo stejně drahé, ale kvalitnější bydlení v dostupné vzdálenosti od Prahy. S tím souvisí i vysoká oblíbenost okresů Praha-západ a Praha-východ, které mají čisté přírůstky obyvatelstva stěhováním v průběhu let suverénně nejvyšší v rámci celého Středočeského kraje. Tyto migrační vlny obyvatelstva sebou přirozeně mohou přinášet i zvýšenou poptávku po bydlení a to právě

v lokalitách s vyšším čistým přírůstkem obyvatelstva stěhováním, jako je tomu ve Středočeském kraji. To následně může vést k rostoucím cenám bydlení a jeho nižší dostupnosti. Druhým dlouhodobým trendem je v této oblasti proces suburbanizace, tedy rozšiřování měst stěhováním obyvatelstva na jeho okraje. Například Musil tento proces definuje jako *„proces, který vede k snižování počtu lidí bydlících ve vnitřních částech města a jejich stěhování do nových čtvrtí rodinných domů na okrajích a později za okraje měst“* (Musil, Horská a Maur, 2002, str.33).

Graf č. 6- Čistý přírůstek obyvatelstva stěhováním (net migration)



Zdroj: Statistická ročenka Středočeského kraje 2008-2018

3.3 Domácnosti Středočeského kraje

Na obyvatelstvo České republiky a tedy potažmo i Středočeského kraje není nahlíženo pouze jako na jednotlivce, nýbrž pro potřeby statistického srovnání jsou v rámci SLDB sledovány i jednotlivé domácnosti, které mohou být tvořeny jak jednotlivci, tak více členy, kteří spolu žijí v jednom bytovém prostoru. Z pohledu dostupnosti bydlení je pro nás přínosnější sledovat právě statistiku a strukturu jednotlivých domácností. V rámci SLDB 2011 došlo oproti poslednímu sčítání k metodické změně při sledování domácností, kdy se dříve rozlišovaly tři typy domácností a to bytové, hospodařící a cenzové. V SLDB 2011 byly konstruovány

vzhledem k odlišnému způsobu organizace, sběru a automatickému zpracování dat pouze domácnosti bytové a hospodařící, přičemž :

- **Bytovou domácností** jsou myšleny osoby, které spolu žijí společně v jednom bytě
- **Hospodařící domácností** jsou myšleny osoby, které spolu hospodaří, což znamená například společné hrazení nákladů na stravování či bydlení. Toto hospodaření se týká i dětí, které nemusí do výdaje domácnosti přispívat, ale jsou do ní zahrnuty. V rámci hospodařících domácností rozlišujeme následující typy:

a) *Domácnost rodinná – tvořena 1 úplnou rodinnou* (manželské páry, soužití druha a družky, registrovaná partnerství, případně další typy faktických partnerství včetně dětí či bez nich) nebo 1 neúplnou rodinou (1 z rodičů společně alespoň s jedním dítětem)
b) *Domácnost rodinná – tvořena 2 a více rodinami*
c) *Domácnost nerodinná vícečlenná* – tvořena dvěma a více osobami, které mohou a nemusí být příbuzensky spjaté a společně hospodaří dle definice výše
d) *Domácnost jednotlivce* – tvořena minimálně 15 letou osobou samostatně hospodařící (může tedy žít společně s jinou samostatně hospodařící domácností v jednom bytě) (Domácnosti jednotlivců, ČSÚ, 2014)

3.4 Trh práce

Středočeský kraj lze charakterizovat jako průmyslově-zemědělský s velkým vlivem hl.m. Prahy. Máme zde čtyři hlavní, tzv. jádrové oblasti – první z nich je širší soutok Labe a Vltavy, kde nalezneme velké chemičky jako například Kaučuk, a.s., Spolana Neratovice nebo elektrárna Mělník v Horních Počaplech. Druhou oblastí je Kladensko, kde se již sice netěží uhlí a je omezena hutní výroba, ale struktura zdejšího průmyslu se příchodem nových investorů pozitivně mění a bude hrát opět významnou roli v zaměstnanosti místního obyvatelstva. Třetí a čtvrtou významnou oblastí jsou města, kde mají své závody velké automobilky. Tedy Mladá Boleslav, kde sídlí Škoda Auto a.s. a průmyslová zóna Kolín-Ovčáry, kde nalezneme Toyotu Peugeot Citroen Automobile.

Celý region se vyznačuje velkým počtem ekonomicky aktivního obyvatelstva, které je ochotno dojíždět do práce i do jiných obcí, než ve kterých má trvalé bydliště. To je dáno jak vysokým počtem malých obcí do 2 000 obyvatel, které tvoří v kraji více než 90 % všech obcí a žije v nich více než 40 % všech obyvatel kraje, tak dojížděním za vyšší mzdou, kterou nabízí především zaměstnavatelé ve větších městech, jako je Praha či Mladá Boleslav (Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014-2020, 2014).

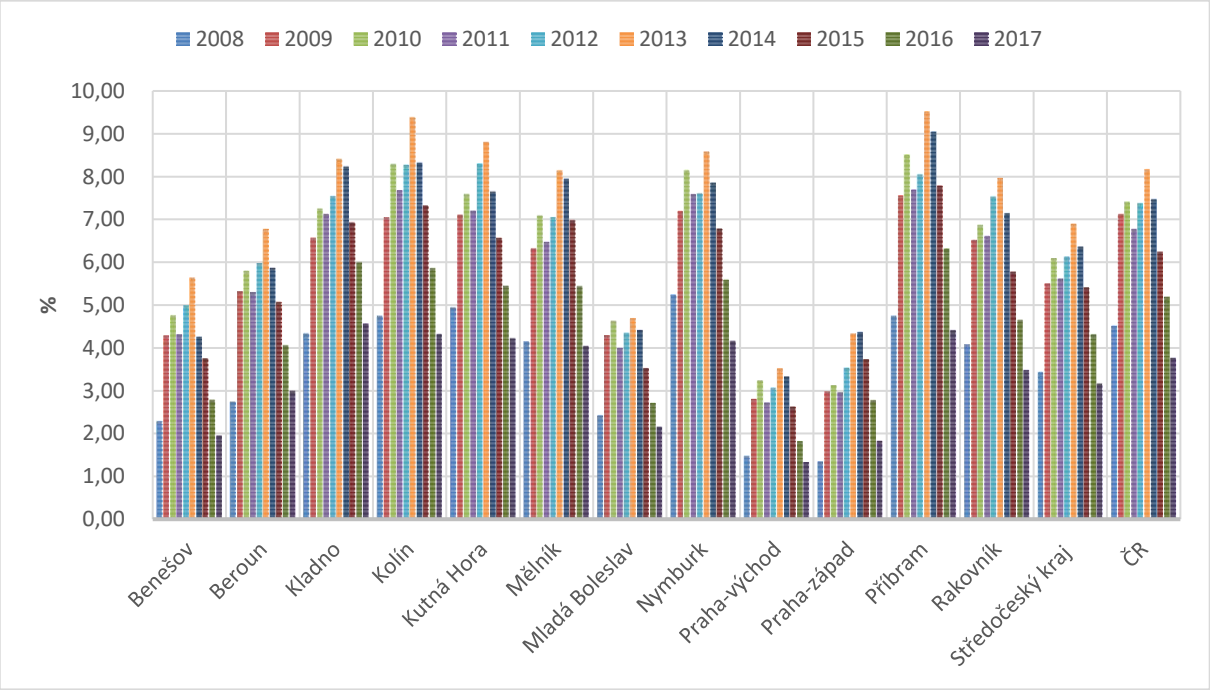
Míra nezaměstnanosti (jak pro celou ČR, tak jednotlivé kraje a jejich okresy) je sledována, tak jako většina ostatních statistických údajů, Českým statistickým úřadem, který pro její sledování používá od roku 2013 ukazatel „*Podíl nezaměstnaných osob*“. Ten je vyjádřen jako podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let ze všech obyvatel ve stejném věku. Ukazatel od zmíněného roku nahradil do té doby používaný ukazatel *„Míry registrované nezaměstnanosti“*, který poměřoval všechny dosažitelné uchazeče o zaměstnání pouze k ekonomicky aktivním osobám (Změna metodiky ukazatele registrované nezaměstnanosti, MPSV, 2013).

Aktuální situace na trhu práce je v České republice velmi příznivá, přičemž dle Eurostatu je Česká republika stále na špici v rámci zemí EU co se nezaměstnanosti týče s obecnou mírou nezaměstnanosti pouhých 1,9 % a to k únoru 2019. To je pro porovnání přibližně třikrát menší hodnota než je průměr EU-28 a devětkrát nižší hodnota než má Řecko, které je na tom k únoru 2019 s hodnotou 18,5 % ze všech zemí EU nejhůře (Eurostat, 2019). Tato situace se přirozeně promítá i do vývoje ve Středočeském kraji, který se dlouhodobě drží pod celorepublikovým průměrem a to převážně z důvodů již zmíněných, kdy velkou roli hraje především dobrá dostupnost do Prahy. Ta k začátku roku 2019, kdy byla tato práce zpracovávána, vykazuje po Pardubickém kraji v rámci ČR vůbec nejnižší podíl nezaměstnaných osob na obyvatelstvu ve věku 15-64 let a to 1,87 %.

Z grafu č. 7 je patrné, že vývoj nezaměstnanosti byl v průběhu let v rámci Středočeského kraje na okresní úrovni relativně podobný, kdy nejvyšší podíl nezaměstnaných osob ve věku 15-64 let byl zaznamenán ve všech okresech v roce 2013, kdy pomalu končila nejdéle trvající recese v historii České republiky trvající přibližně rok a půl. Z dlouhodobého hlediska je z grafu patrné, že nejlépe jsou na tom okresy Praha-východ, Praha-západ, Mladá Boleslav a Benešov. Naopak nejvyšší podíl nezaměstnaných vykazuje dlouhodobě okres Příbram, Kladno a Kolín. V každém případě

se ve všech okresech Středočeského kraje projevuje trend klesajícího podílu nezaměstnaných, což má pozitivní vliv na ekonomiku.

Graf č. 7 - Podíl nezaměstnaných osob v jednotlivých okresech 2008-2018



Zdroj: (ČSÚ, 2019 ,vlastní zpracování)

3.5 Situace na trhu s byty ve Středočeském kraji

V tabulce č. 9 si můžeme všimnout, že situace na trhu s byty se ve Středočeském kraji k roku 2017 začala pomalu zlepšovat (pro rok 2018 jsou zatím k dispozici pouze předběžné statistické údaje a proto v tabulce č. 9 chybí), což je v tomto kraji dáno především vysokou poptávkou po bydlení z posledních let. Je tomu tak alespoň ze statistického pohledu, kdy na základě předběžných údajů došlo i v roce 2018 oproti roku 2017 ke znatelnému 33% nárůstu počtu dokončených bytů, kterých bylo dokončeno celkem 7246. Z toho se ve velké většině jednalo o rodinné domy v celkovém počtu 5 015. Zbytek tvořily bytové domy počtem 1 399 a dále již v řádech desítek nástavby, přístavby

a vestavby v rámci rodinných a bytových domů, domovy pro seniory, nebytové budovy a stavebně upravené nebytové prostory.

Tabulka č. 9 – Vývoj počtu dokončených bytů v rámci jednotlivých okresů v letech 2008-2017

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Benešov	429	400	441	421	398	282	231	311	284	245
Beroun	561	521	611	391	429	382	412	340	363	469
Kladno	487	410	500	645	524	474	440	598	409	556
Kolín	479	376	494	335	459	279	234	282	320	452
Kutná Hora	288	216	235	172	206	197	139	159	199	216
Mělník	431	573	452	430	399	320	216	378	336	383
Mladá Boleslav	538	458	425	412	333	308	288	309	430	446
Nymburk	408	512	368	356	234	337	222	362	307	300
Praha-východ	2 041	2 013	2 133	1 762	1 568	1 374	1 071	1 226	1 211	1 288
Praha-západ	1 987	1 329	1 365	1 070	909	958	641	595	676	724
Příbram	318	546	292	287	338	271	236	251	253	275
Rakovník	74	67	89	95	103	113	96	61	72	95
Středočeský kraj celkem	8 041	7 421	7 405	6 376	5 900	5 295	4 226	4 872	4 860	5 449
ČR celkem	38 380	38 473	36 442	28 630	29 467	25 238	23 954	25 095	27 322	28 569

Zdroj: (ČSÚ, 2019, vlastní zpracování)

Z pohledu právního důvodu užívání bytů je patrné z tabulky č. 10, že tak jako v celé České republice (viz tabulka č. 2), tak i ve Středočeském kraji převládá vlastnický typ bydlení a to ve všech jeho okresech. Nejmarkantnější rozdíl v poměru mezi vlastnickým typem bydlení a nájemním je v okresech Praha-východ, Praha-západ, Beroun a Rakovník. Jak je z tabulky patrné, tak družstevní bydlení není příliš časté, snad jen s výjimkou okresu Mělník.

Tabulka č. 10 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle velikostních skupin okresů

	SLDB 2011					
	Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Jiné bezplatné užívání bytu	nájemní	družstevní	Jiný důvod užívání
Benešov	17824	4606	1756	7 357	1 001	374
Beroun	16 702	6 540	1 556	3 334	768	368
Kladno	25 125	13 117	1 784	12 091	4 091	821
Kolín	19 213	5 921	1 583	5 890	1 569	340
Kutná Hora	14 570	5 030	1 374	3 984	1 068	319
Mělník	17 503	3 931	1 195	5 765	7 238	463
Mladá Boleslav	20 681	9 479	1 715	7 372	3 427	474
Nymburk	18 810	5 822	1 486	5 944	1 506	398
Praha-východ	32 837	5 894	2 011	5 659	2 706	560
Praha-západ	27 459	5 891	1 681	3 936	1 178	532
Příbram	19 248	10 437	1 895	7 362	1 377	521
Rakovník	10 490	4 208	927	2 394	730	248
Středočeský kraj celkem	240 462	80 876	18 963	71 088	26 659	5 418

Zdroj: SLDB 2011, vlastní zpracování

4 Metodologie

4.1 Použité přístupy k měření finanční dostupnosti bydlení

Po vzoru některých autorů, z nichž lze zmínit například Luxe a kol. (Lux a kol., 2003) či Mikeszovou (Mikeszová, 2018), kteří se již analýzou finanční dostupnosti v minulosti zabývali, bude pro její měření v rámci této práce užito stejných přístupů. V zásadě se dle Hulchanskiho jedná o tři základní přístupy jak lze finanční dostupnost bydlení měřit, a to o tzv. **reziduální přístup, indikátorový přístup** a **referenční přístup**. V rámci měření finanční dostupnosti bydlení pak kromě samotných přístupů ještě rozlišujeme, zda je měřena finanční dostupnost vlastnického či nájemního bydlení a dle toho například v rámci indikátorového přístupu volíme vhodné ukazatele. Jednotlivé přístupy se tedy liší i tím, jak moc vhodné je jejich užití při měření daného bytového sektoru (Hulchanski, 1995).

U indikátorového přístupu se jedná o relativně jednoduchý způsob, jak můžeme finanční dostupnost měřit, ale jeho použití je značně problematické, respektive výsledky při špatné interpretaci nemusí mít dobrou vypovídající hodnotu. Jedná se o přístup, kdy pomocí tzv. poměrových ukazatelů a jejich normativně stanovených hranic určujeme míru zatížení domácnosti náklady na bydlení. Jinými slovy překročení mezní hodnoty stanové hranice daného ukazatele nám indikuje špatnou dostupnost bydlení, kdy domácnost vynakládá na bydlení již příliš velkou část svých příjmů. Jednotlivé poměrové ukazatele rozebírá ve své publikaci například Meen.

Jako první zmiňuje tzv. *house price to income/earnings ratio*, který lze použít pro měření dostupnosti vlastnického bydlení a mohli bychom ho přeložit jako poměr mezi cenou bytu či domu a mezi příjmem/výdělky. Ačkoliv tento ukazatel nepovažuje v dlouhodobém měřítku za vhodný, tak uvádí několik jeho výhod. Ta pravděpodobně největší spočívá v pravidelném zveřejňování podkladových dat pro jeho výpočet, kdy například OSN zveřejňuje pravidelně soubor mezinárodně srovnatelných ukazatelů jak cen domů k příjmům, tak i cen nájemného k příjmům. I přesto, že se na základě tohoto ukazatele nedají dělat řádné predikce v dlouhodobém měřítku, jelikož neexistuje empirický důkaz toho, proč by měl tento poměrový ukazatel zůstat dlouhodobě stabilní

v čase, tak ho i přesto lze dobře využít k plošnému srovnání vývoje v různých oblastech zájmu pro daná časová období. Problém tohoto ukazatele je především fakt, že nereflektuje změny úrokových sazeb úvěrů k bydlení (Meen, 2018).

I proto je pravděpodobně lepším indikátorem v rámci tohoto přístupu tzv. *housing expenditure to income ratio* (dále HE/I), který, jak již název napovídá, udává poměr mezi náklady na bydlení domácnosti a jejími příjmy. U vlastnického bydlení se tak jedná většinou o náklady na splátku hypotéky vůči příjmům a u nájemního bydlení o poměr mezi výší nájemného a výší příjmů. I tento poměrový ukazatel má však svá úskalí. Nemusí například odrážet optimální volbu domácnosti co se týče kvality bydlení, jelikož v něm není zanesena míra úvěrového omezení. To v praxi znamená, že domácnost by třeba ráda spotřebovávala kvalitnější bydlení výměnou za spotřebu jiného typu statku (jedná se o klasický optimalizační problém spotřebitele, který se rozhoduje na základě svých preferencí mezi spotřebou různých statků v závislosti na svém důchodu), ale vzhledem ke svým příjmům se ke kvalitnějšímu a zároveň dražšímu bydlení nedostane. Domácnosti nemusí být schválen úvěr na bydlení, jelikož nesplňuje podmínky dané centrální bankou pro jeho přidělení. Spotřebovává tak v poměru se svým příjmem levnější a méně kvalitní bydlení a to se tím pádem jeví jako více dostupné, jelikož tento ukazatel kvalitu bydlení nerozlišuje. I přes všechna zmíněna úskalí jsem vyhodnotil tento indikátor jako nejvhodnější, a tak je v rámci analytické části aplikován jak u měření dostupnosti nájemního, tak i vlastnického bydlení. Po vzoru analýzy Luxe a kol. jsou v rámci práce stanoveny hranice pro výsledné hodnoty tohoto ukazatele následovně. Hodnoty ukazatele do 30 % zatížení příjmu náklady na bydlení indikují nízkou míru zatížení, hodnoty v rozmezí 30-50 % znamenají střední zatížení a hodnoty nad 50 % představují vysokou míru zatížení (Meen, 2018).

Mikeszová pak zmiňuje ještě jeden indikátor a to tzv. *lending multiplier*, který ukazuje poměr mezi celkovou sumou, kterou domácnosti zaplatí v rámci splátek úvěrů na bydlení a celkovým ročním příjmem domácnosti. Dle Luxe je v tomto případě mezní hodnota multiplikátoru rovna třem. Tedy běžná domácnost by si měla být schopna pořídit bydlení za tři roční platy. Pokud nabývá multiplikátor vyšších hodnot, znamená to, že míra zatížení domácnosti úvěrem na bydlení je vyšší než by bylo vzhledem k jejímu rozpočtu vhodné (Mikeszová, 2018).

Druhý v pořadí, tedy reziduální přístup popisuje Zykmundová jako *„přístup, který analyzuje tzv. reziduální příjem domácnosti. Reziduální příjem má domácnost k dispozici*

po odečtení nákladů na bydlení a životního minima od celkového čistého měsíčního peněžního příjmu domácnosti. Životní minimum je podle definice Ministerstva práce a sociálních věcí ČR „minimální společensky uznaná hranice peněžních příjmů k zajištění výživy a ostatních základních osobních potřeb.“ Toto minimum se liší od tzv. existenčního minima, což je částka potřebná k přežití jednotlivců. Ani jedna 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 bydlení“ (Zykmundová, 2013). Tato definice je v souladu i s dalšími autory, kteří s reziduálním přístupem ve svých odborných článcích pracují jako například Stone (Stone E., Burke, a Ralston, 2011) nebo Hui (Hui, 2001).

Někteří autoři pak považují reziduální přístup za celkově vhodnější metodu, která lépe popisuje konkrétní situaci dané domácnosti. Lze pomocí ní totiž na rozdíl od indikátorového přístupu vyvodit kolik dalších statků si může daná domácnost kromě bydlení ještě dovolit, jelikož známe po odečtení nákladů na bydlení disponibilní příjem domácnosti, který může domácnost použít k další spotřebě a tedy známe její další spotřební možnosti. To z ukazatelů založených na poměru mezi náklady na bydlení a příjmy domácností není dost dobře možné a jak bylo zmíněno, tak tyto indikátory mohou vykazovat velkou míru zatížení domácnosti náklady na bydlení a přitom pokud se jedná o bonitní domácnost, tak ji ještě může zbývat mnoho prostředků pro další spotřebu. U reziduálního přístupu tedy mluvíme o absolutním vyjádření spotřebních možností domácnosti (Hancock, 1993).

O špatné dostupnosti bydlení ve spojení s reziduálním přístupem pak můžeme hovořit v momentě, kdy je reziduální příjem domácnosti na takové úrovni, že si tato domácnost nemůže dovolit spotřebu statků základní potřeby, jako je například jídlo nebo oblečení. Tato úvaha má své opodstatnění v předpokladu, že výdaje na bydlení mají odlišnou povahu od výdajů na ostatní statky, především od těch krátkodobé spotřeby. U výdajů na bydlení je v krátkém časovém období velmi složité a často nemožné je snížit či jinak optimalizovat. Tyto výdaje tak tvoří jeden z největších a zároveň nejméně flexibilních běžných výdajů domácností a je tak logické analyzovat příjmy domácností po odečtení fixních výdajů na bydlení (De Decker a Van Dam, 2005, Freeman a kol., 2000). Reziduální přístup tedy bude v rámci analytické části práce také aplikován. U měření dostupnosti vlastnického bydlení bude tento přístup stěžejní při posouzení bonity jednotlivých domácností, které musí mít dostatečný disponibilní příjem, aby jim

mohl být hypoteční úvěr vůbec poskytnut. Zde vycházím z analýzy Luxe a kol., kde je určující hranicí u reziduálního přístupu 1,5 násobek životního minima domácnosti. Taková výše disponibilního příjmu by měla domácnosti po odečtení nákladů na bydlení zůstat, tak aby nedošlo k příliš velkému zatížení domácnosti těmito náklady. Stejná hranice pak bude aplikována i u měření dostupnosti nájemního bydlení, kde bude měřena výše disponibilní důchodu domácnosti po odečtení nákladů v podobě měsíční výše nájmu a přiměřených nákladů na energie v závislosti na počtu členů domácnosti.

Poslední přístup je z mého pohledu dle nastudované literatury spíše okrajový a v zahraničních textech se s ním příliš nesetkáme. Jedná se o tzv. referenční přístup, který dle Luxe „*sám o sobě nestanovuje limitní hodnoty míry zatížení, ale odkazuje k situaci buď v jiném sektoru bydlení nebo k nutnosti zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel.*“ Fakt, že referenční přístup odkazuje na situaci v jiném sektoru bydlení je relativně dobře použitelný při porovnávání jednotlivých sektorů bydlení. Toho využiji v rámci analytické části práce a na jejím konci tak bude srovnán pomocí tohoto přístupu sektor vlastnického a nájemního bydlení. To že by měl referenční přístup případně poukazovat i na nutnost zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel lze interpretovat tak, že na základě všeobecné shody, by například nájemní bydlení mělo být dostupné pro konkrétní skupiny obyvatelstva, u kterých je to z pohledu sociálního zabezpečení žádoucí. Jedná se tedy především o nízkopříjmové rodiny s dětmi, lidi v důchodovém věku či neúplné rodiny.

Každý ze zmíněných přístupů má každopádně své výhody a nevýhody. I proto je vhodné při měření finanční dostupnosti bydlení tyto přístupy vhodně kombinovat a nespoléhat na výsledky pouze jednoho konkrétního přístupu, jelikož by mohlo dojít ke zkresleným závěrům. Zejména by mohla být opomenuta důležitá fakta při interpretaci výsledků, které by jednotlivé metody poskytly samy o sobě bez vzájemné komparace (Lux a kol., 2003).

4.2 Data

K tomu, aby mohla být provedena řádná analýza finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji pomocí výše zmíněných přístupů, je zapotřebí získat a zpracovat relativně velké množství datových souborů, což sebou přináší i určitá úskalí. V praktické části jsem se co se týče metodologie do značné míry inspiroval prací Mikeszové a kol. (Mikeszová, Lux a Morisseau, 2009). Z toho pak plyne i potřeba získání konkrétních dat právě po vzoru jejich práce. Níže tedy objasním konkrétní postup při zpracování analýzy

a jednotlivé problémy, se kterými jsem se v rámci získávání dat setkal. Tyto problémy plynuly především z faktu, že analýza provedena Mikeszovou a kol. je z roku 2009 a ne všechna data, která mohla být tehdy v rámci jejich analýzy použita jsou dnes veřejně dostupná. Musel jsem tedy v některých případech přikročit k určitému zjednodušení či alternativním postupům, tak aby byla co nejlépe zachována integrita práce a nedošlo ke zbytečným zkreslením výsledků analýzy.

4.2.1 Typologie domácností

Prvním problémem, se kterým jsem se v rámci měření setkal, byl fakt, že v rámci České republiky neexistuje vhodný zdroj dat, který by bylo možné dobře použít pro porovnání situace jednotlivých domácností v rámci konkrétních oblastí. To je samozřejmě problém, jelikož v rámci této analýzy potřebujeme odlišit situaci jednotlivých domácností v rámci Středočeského kraje, tedy alespoň na okresní úrovni. Existuje statistické šetření, které se jednotlivými domácnostmi zabývá na krajské úrovni a tím je Statistika rodinných účtů. Ta sleduje hospodaření soukromých domácností a poskytuje informace o výši jejich výdajů a struktuře spotřeby. Problémem však je, že se jedná o velmi malý vzorek hospodařících domácností. V rámci Středočeského kraje se jedná zhruba o 300 domácností, což nepovažuji za dostatečně reprezentativní a vhodný vzorek (Archiv rodinné účty, ČSÚ 2018).

Druhým zvažovaným zdrojem dat bylo statistické šetření Životní podmínky (EU-SILC). Jedná se opět o výběrové statistické šetření, jehož účelem je získávat reprezentativní údaje o příjmovém rozdělení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, vybavenosti domácností předměty dlouhodobého užívání a o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnostech. Toto šetření je využíváno zejména pro porovnání jednotlivých členských zemí EU, jelikož je prováděno ve všech členských státech na základě stejné metodologie. Problémem je však opět relativně malý vzorek vybraných domácností a dále také absence rozlišení výsledků v rámci jednotlivých krajů. Ty jsou sice všechny poměrově zastoupeny na základě počtu jejich obyvatel, ale výsledky dále již nejsou pro jednotlivé kraje rozlišeny a vztahují se na celou populaci (Životní podmínky (EU-SILC)-Metodika, 2019).

Z výše uvedeného tak vyplývá, že v rámci této analýzy musela být použita alternativní metoda sledování jednotlivých domácností, tak aby byly výsledky analýzy

srovnatelné pro tyto domácnosti napříč jednotlivými okresy v rámci Středočeského kraje a zároveň, aby bylo možné pro jednotlivé domácnosti získat relevantní data na základě kterých by bylo možné finanční dostupnost bydlení měřit. Proto jsem po vzoru již zmíněné analýzy Luxe a kol. vytvořil typologii celkem 41 domácností viz tabulka č. 11, přičemž domácnosti byly rozčleněný na základě počtu členů (jak dospělých osob, tak dětí) a ekonomické aktivity dospělých členů domácnosti. Tímto členěním se podařilo zachytit okolo 82,82 % všech hospodařících domácností v rámci Středočeského kraje, kterých bylo celkem 523 045 k poslednímu uskutečněnému cenzu v roce 2011. To již považuji za dostatečně reprezentativní vzorek.

Tabulka č. 11 – Typy domácností a jejich zastoupení v rámci Středočeského kraje

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Aboslutní hodnota - zastoupení v rámci Středočeského kraje	Středočeský kraj - % zastoupení
1	0	zaměstnaný		66 750	12,76
1	0	nezaměstnaný		6 699	0,42
1	0	důchodce		73 719	14,09
1	1	zaměstnaný		17 416	3,32
1	1	nezaměstnaný		1 784	0,34
1	1	důchodce		15 701	3,00
1	1	rodičovský příspěvek		3 123	0,59
1	2	zaměstnaný		6 818	1,30
1	2	nezaměstnaný		755	0,14
1	2	důchodce		8 708	1,66
1	2	rodičovský příspěvek		1 776	0,34
2	0	zaměstnaný	zaměstnaný	57 135	10,90
2	0	zaměstnaný	nezaměstnaný	3 521	0,67
2	0	zaměstnaný	důchodce	15 566	2,97
2	0	nezaměstnaný	nezaměstnaný	593	0,11
2	0	nezaměstnaný	důchodce	855	0,16
2	0	důchodce	důchodce	52 207	9,98
2	1	zaměstnaný	zaměstnaný	36 302	6,94
2	1	zaměstnaný	nezaměstnaný	2 437	0,46
2	1	zaměstnaný	důchodce	8 888	1,70
2	1	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	834	0,16
2	1	nezaměstnaný	nezaměstnaný	256	0,04
2	1	nezaměstnaný	důchodce	336	0,06
2	1	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	204	0,04
2	1	důchodce	důchodce	406	0,07
2	2	zaměstnaný	zaměstnaný	34 532	6,60
2	2	zaměstnaný	nezaměstnaný	2 457	0,47
2	2	zaměstnaný	důchodce	10 510	2,00
2	2	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	794	0,15
2	2	nezaměstnaný	nezaměstnaný	168	0,03
2	2	nezaměstnaný	důchodce	275	0,05
2	2	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	241	0,04
2	2	důchodce	důchodce	64	0,01
2	3	zaměstnaný	zaměstnaný	3 824	0,73
2	3	zaměstnaný	nezaměstnaný	395	0,07
2	3	zaměstnaný	důchodce	2 162	0,41
2	3	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	87	0,01
2	3	nezaměstnaný	nezaměstnaný	47	0,01
2	3	nezaměstnaný	důchodce	90	0,01
2	3	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	49	0,01
2	3	důchodce	důchodce	20	0,00

Zdroj: SLDB 2011, vlastní výpočty

Vypuštěny ze sledování byly pouze domácnosti, u nichž by bylo relativně náročné či nemožné zachytit jejich finanční situaci v průběhu let a nebo je jejich zastoupení v rámci Středočeského kraje marginální. Jedná se zejména domácnosti, kde příjem domácnosti zajišťovala osoba či osoby samostatně výdělečně činné, dále se jedná o vícečlenné nerodinné domácnosti, domácnosti tvořené 2 a více rodinami a nerodinné domácnosti. U domácností jejichž člen je v důchodu byl uvažován pouze důchod starobní z důvodu případného komplikovaného rozlišení domácností jejichž člen by pobíral například invalidní důchod, kde se pak rozlišují ještě tři stupně invalidity a je tedy předpoklad, že kombinace takových domácností má také v rámci populace relativně nízké zastoupení. U sledovaných domácností pak bylo na základě SLDB 2011 určeno jejich procentuální zastoupení v rámci Středočeského kraje. Nutnou podmínkou pro dostatečnou vypovídající hodnotu mé analýzy zároveň je, že takto rozčleněné domácnosti neprošly v období let 2008-2018 významnějšími demografickými a sociálními změnami a jejich procentuální zastoupení se v rámci Středočeského kraje významně nezměnilo.

4.2.2 Typologie bytů

Aby bylo možné porovnávat jednotlivé domácnosti, které byly představeny výše v tabulce č. 11, bylo třeba jednotlivým druhům domácností přiřadit i typologicky vhodný byt co se týče dispozic (tedy počtu místností a obytné plochy). V tomto případě jsem nepostupoval úplně v souladu s již zmíněnou analýzou Mikeszové a kol., jelikož jejich práce se opírala o data poskytnutá Institutem regionálních studií, kde byly přímo definovány byty o tzv. přiměřené velikosti. Termín *„byt o přiměřené velikosti“* je například uveden i jako jeden z aspektů, který hraje roli při stanovení normativních nákladů na bydlení, který každoročně upravuje MPSV na jehož základě se vypočítává Příspěvek na bydlení (Příspěvek na bydlení, MPSV, 2019).

Nikde jsem však nedohledal konkrétní hodnoty obytné či užitné plochy pro dané typy bytů nebo pro daný typ domácností o různém počtu spolu hospodařících členů. Proto jsem byl nucen si takové typologie bytů sám vytvořit. Stanovil jsem si tak metodiku, na jejímž základě jsem přidělil byt o konkrétní dispozici dané domácnosti dle počtu jejích členů tak, aby měl každý její člen k dispozici jednu místnost. Úplné rodině se dvěma dětmi jsem tak přidělil byt o 4 obytných místnostech, bezdětnému páru byt o dvou místnostech, jednotlivcům o jedné místnosti atd. K tomu jsem potřeboval stanovit konkrétní hodnoty obytné plochy pro byty dané dispozice. V rámci SLDB 2011 bylo

provedeno sčítání obydlených bytů podle velikosti bytu, druhu domu a obytné plochy (SLDB, 2011). Z této statistiky jsem čerpal a na základě statistických výpočtů jsem byl schopen určit nejčetnější hodnoty obytných ploch pro byty s různým počtem obytných místností (od jedné obytné místnosti až po čtyři obytné místnosti). Výsledné typy bytů s přidělenými hodnotami obytné plochy představuje tabulka č.12 níže.

Tabulka č. 12 – Typy bytových jednotek

Dispozice bytu	Obytná plocha v m²
1+1	25
2+1	40
3+1	57
4+1	70

Zdroj: SLDB 2011, vlastní výpočty

4.2.3 Disponibilní příjem domácností

Nutným zjednodušením v rámci měření disponibilních příjmů jednotlivých domácností je předpoklad, že dané domácnosti nedisponují finančními úsporami či jiným zdrojem příjmu, než je jejich běžný příjem ze zaměstnání. Hlavním důvodem pro toto zjednodušení je především nemožnost zjištění takových modelových situací pro konkrétní typy domácností, kdy by si například rodina mohla pořídit vlastní bydlení díky majetku získanému v rámci dědického řízení nebo díky vlastnictví bytu určeného k pronájmu, ze kterého by měla domácnost další příjmy.

S tím nepřímo souvisí i druhé nutné zjednodušení, které nahlíží na situaci z opačné strany, kdy místo možných skrytých příjmů může mít domácnost i skryté pohledávky. Předpokládáme tedy zároveň, že domácnost nemá žádné jiné finanční závazky kromě hypotečního úvěru, který je uvažován v rámci analýzy finanční dostupnosti vlastnického bydlení. V potaz tak byla kromě příjmu ze zaměstnání uvažována dále již jen sociální pomoc státu v podobě dávek či podpory v nezaměstnanosti, na které mají některé typy domácností nárok a které je možné zjistit a započítat do disponibilního příjmu na základě ekonomické aktivity jednotlivých členů domácnosti.

Prvotním úkolem k určení disponibilních příjmů jednotlivých typů domácností ve sledovaných letech 2008-2018 bylo získání dat o vývoji průměrných a v lepším případě

mediánových mezd pro jednotlivé okresy Středočeského kraje. Takové statistiky na okresní úrovni však bohužel nejsou k dispozici a tak jsem se v rámci analýzy musel spokojit s daty pro celý Středočeský kraj. K tomu posloužila databáze MPSV, která ve svých Regionálních statistikách cen práce sleduje jak vývoj průměrných, tak i mediánových mezd pro celý Středočeský kraj v jednotlivých letech a to dokonce s rozlišením na podnikatelskou (mzdovou) a nepodnikatelskou (platovou) sféru. V analýze jsem se rozhodl použít data pouze pro mzdovou sféru, jelikož v České republice i přes stále rostoucí počet státních zaměstnanců převažují zaměstnanci v soukromém sektoru (Stát platí 427 tisíc lidí. Každý pátý zaměstnanec dělá ve veřejném sektoru, E15, 2019).

Pro lepší zachycení skutečné situace na trhu jsem dále v analýze pracoval pouze s mediánovou mzdou a nikoliv s průměrnou mzdou. Její vývoj ilustruje tabulka č. 13. Průměrná mzda by totiž mohla být z mého pohledu obzvláště ve Středočeském kraji do jisté míry zavádějící a to z důvodu velké koncentrace pracovníků, kteří dojíždí do Prahy, kde mohou mít nadstandardní mzdy, které pak celkový průměr táhnou směrem nahoru. Všechna tato data týkající se mezd jsou přirozeně udávána ve své hrubé podobě, tedy neočištěna od daní. K tomu mi posloužily internetové kalkulátory čisté mzdy, které jsou aktualizované každý rok a jsou tedy pro dané roky výpočtu v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. Tyto kalkulátory mi umožnily výpočet čistých mezd pro sledované roky a to včetně zahrnutí případných daňových odpočtů na děti, manželku či úroků z hypotéky (Kalkulátor čisté mzdy, Idnes, 2019).

Tabulka č. 13 – Medián hrubé měsíční mzdy pro Středočeský kraj v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
nepodnikatelská sféra (platová)	22 853	23 753	23 508	23 164	23 645	23 864	24 645	25 551	26 853	28 665	31 806
podnikatelská sféra (mzdová)	23 071	23 040	23 366	22 300	22 293	22 618	23 197	24 284	25 196	27 370	29 654

Zdroj: Regionální statistiky cen práce, MPSV, 2019

Dále bylo třeba dopočítat i disponibilní příjmy pro domácnosti, jejichž člen je ekonomicky neaktivní. Jedná se zejména o lidi v důchodovém věku a nezaměstnané. Zdrojem dat pro určení disponibilního příjmu u důchodců byla statistika České správy sociálního zabezpečení (ČSSZ) v rámci které je sledován vývoj průměrné výše sólo

důchodů v jednotlivých krajích ČR a to i na okresní úrovní (Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR, ČSSZ, 2019).

U lidí, kteří nejsou ekonomicky aktivní z důvodu nezaměstnanosti jsem použil dostupné internetové kalkulátory, které jsou podobně jako ty pro výpočet čisté mzdy dostupné pro každý sledovaný rok a respektují platnou legislativu pro výpočet podpory v nezaměstnanosti v daném roce. Výpočty byly provedeny s předpokladem, že danému jedinci je 30 let a je bez práce celý rok. Podpora v nezaměstnanosti je však poskytována maximálně 5 měsíců u lidí ve věku do 50 let, takže celková částka podpory na kterou jedinec na základě mediánové mzdy v daném roce dosáhnul byla zprůměrována do měsíčního disponibilního příjmu (Kalkulátor podpory v nezaměstnanosti v ČR, Idnes, 2019).

U všech typů domácností byl dále zohledněn jejich případný nárok na některou formu pomoci od státu skrze dávky sociální podpory. Jedná se zejména o přídavek na dítě a rodičovský příspěvek u domácností s dětmi. Dále bylo také u všech typů domácností posouzeno, zda mají nárok na sociální příplatek a příspěvek na bydlení. K těmto výpočtům byly využity zejména různé druhy internetových kalkulátorů, jako například sociální kalkulačka MPSV (Sociální kalkulačka, MPSV, 2019) či kalkulátory příspěvku na bydlení a příspěvku na dítě (Výpočet příspěvku na bydlení, Přídavek na dítě, Idnes, 2019). Výsledné částky těchto příspěvků byly následně zahrnuty do disponibilních příjmů daných domácností.

4.2.4 Náklady na bydlení domácností

Abychom byli schopni určit finanční dostupnost bydlení, je potřeba znát kromě výše disponibilních příjmů domácností i jejich náklady na bydlení a to ideálně s ohledem na rozdíly v rámci jednotlivých okresů a sledovaných let. Zde se přístup získávání dat, respektive nároky na požadovaná data liší v závislosti na tom, zda zkoumáme dostupnost vlastnického či nájemního bydlení.

K určení finanční dostupnosti vlastnického bydlení bylo třeba zjistit teoretickou výši hypotečních splátek, kterými by byly jednotlivé domácnosti zatíženy. K výpočtu těchto splátek jsem použil internetový kalkulátor hypotečních splátek, který je schopen určit jejich výši na základě úrokové sazby, délky splácení a hodnoty nemovitosti (hypoteční kalkulačka, 2019). Výši průměrných úrokových sazeb hypotečních úvěrů jsem čerpal z webu hypoindexu viz tabulka č. 14. Jak již bylo zmíněno v teoretické části, tak

v České republice je nejběžnější doba splácení hypotečního úvěru 20-25 let. Já jsem zvolil dobu 25 let, tak aby byla případná výše splátek co nejnižší.

Dalším potřebným údajem byly ceny nemovitostí za jednotlivé roky a okresy Středočeského kraje. Tato data jsem čerpal z ČSÚ, který sleduje vývoj cen nemovitostí a to i na okresní úrovni. Vývoj cen je sledován v určitých časových úsecích (převážně v tříletých cyklech) a ne pro jednotlivé roky, což z mého pohledu přímo nebrání tomu, abych tato data v rámci analýzy mohl použít, k určitému zkreslení však pravděpodobně dojde. Pro měření finanční dostupnosti vlastnického bydlení byly použity pouze kupní ceny bytů, které jsou v rámci těchto statistik uváděny v Kč za metr čtverečný obytné plochy. Do analýzy jsem tak nezakomponoval rodinné domy u kterých by bylo nutné brát v potaz i vývoj cen pozemků, což by výpočty výrazně komplikovalo. Následně když bylo možné určit cenu bytu za metr čtvereční pro sledované roky v daných lokalitách, stačilo jen dopočítat celkové ceny bytů pro mnou vytvořené bytové modely (viz tabulka č. 12) a jejich stanovené obytné plochy. Tyto celkové ceny pak mohly být použity při výpočtu splátek pomocí kalkulátoru a tím jsem získal výši splátek ve sledovaných letech na základě relevantních cen bytů a úrokových měr.

Tabulka č. 14 – Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečního úvěru bez rozdílu fixace a bez rozdílu účelu, hodnoty platné k poslednímu měsíci v daném roce

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
%	5,69	5,61	4,23	3,56	3,17	3,06	2,37	2,06	1,77	2,19	2,91

Zdroj: (Fincentrum Hypoindex-vývoj, 2019)

Pro posouzení finanční dostupnosti nájemního bydlení bylo třeba získat údaje o vývoji cen tržního nájemného v daných okresech za sledované roky. Zde se ukázalo, že získání dat je mnohem komplikovanější a bohužel se mi nepodařilo získat všechna potřebná data v rámci jednoho zdroje. Jelikož ČSÚ nesleduje vývoj cen tržního nájemného, tak pravděpodobně jediným relevantním zdrojem informací o jeho vývoji je momentálně Institut regionálních informací (IRI, 2019), který však data neposkytuje veřejně a zdarma. Proto jsem přistoupil k alternativnímu způsobu získání dat, kdy byla převzata data z údajů, které poskytují cenové mapy provozované Asociací realitních kanceláří na které odkazuje SFRB (Cenová mapa, 2019). Zde jsou ve zvolených oblastech dohledatelné orientační ceny tržního nájemného. U těchto map je problematické, že byly

dle informací na webu aktualizované naposledy v období let 2015-2016. Zároveň v nich není možné rozlišovat starší časová období. Aby bylo možné provést analýzu pro celé sledované období 2008-2018, bylo třeba data pro chybějící roky získat jiným způsobem. Nakonec jsem přistoupil k metodě, kdy byla data pro starší i novější roky dopočítána za pomoci indexů spotřebitelských cen. Ty zveřejňuje ČSÚ pravidelně každý rok a v rámci těchto indexů ČSÚ informuje i o meziročním růstu cen tržního nájemného (Indexy spotřebitelských cen, ČSÚ, 2019). Následně již bylo třeba pouze dopočítat celkovou výši nájemného pro dané bytové modely a jejich stanovené obytné plochy podobně jako u výpočtu pro vlastnické bydlení.

Jak u vlastnického, tak u nájemního bydlení byly z pohledu nákladů při výpočtech brány v potaz zároveň náklady v podobě energií, což je běžná součást nákladů za bydlení a tyto náklady jsou běžně započítávány i při žádostech o příplatek na bydlení. V tomto případě jsem bohužel nebyl schopen dohledat relevantní zdroj, na jehož základě bych mohl určit průměrnou výši nákladů na energie u jednotlivých typů domácností, a tak jsem vycházel ze své vlastní zkušenosti. U každého jednotlivého člena domácnosti uvažuji náklad na energie (elektřina, plyn, vodné a stočné, svoz odpadu atd.) ve výši 1000 Kč. Tedy u domácnosti o třech členech se například jedná o částku 3000 Kč. Veškerá vstupní data pro výpočty tržního nájemného a vlastnického bydlení jsou pak přiložena v rámci příloh.

5 Analýza finanční dostupnosti bydlení pro Středočeský kraj – výsledky

V rámci této kapitoly budou prezentovány a diskutovány výsledky měření finanční dostupnosti bydlení pro Středočeský kraj nejdříve u tržního nájemního bydlení a následně u vlastnického bydlení. Měření byla provedena pro oba sektory formou indikátorového a reziduálního přístupu měření. Závěrem jsou výsledky pro oba sektory bydlení srovnány na základě referenčního přístupu měření.

5.1 Finanční dostupnost tržního nájemního bydlení

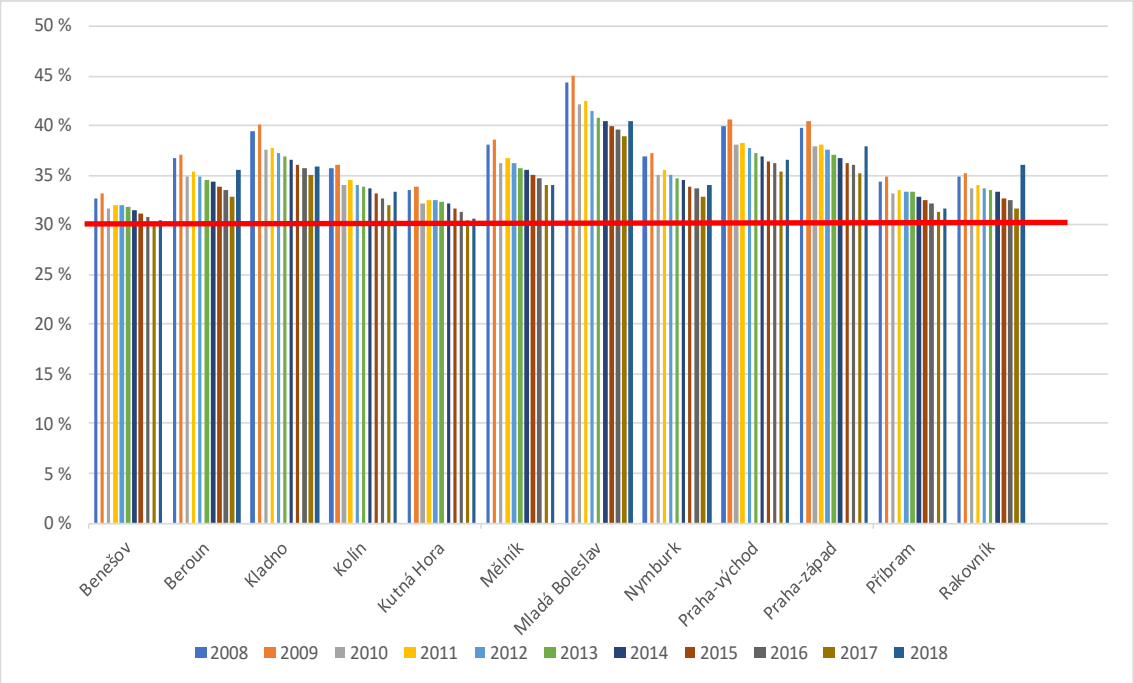
1) Indikátorový přístup – míra zatížení na základě poměrového ukazatele HE/I

První metoda, kterou jsem využil při měření finanční dostupnosti bydlení byl poměrový ukazatel HE/I, který představuje poměr mezi výdaji na bydlení v podobě tržního nájemného a mezi disponibilními příjmy sledovaných domácností. Nejdříve byla provedena souhrnná analýza pro všechny sledované domácnosti Středočeského kraje s rozlišením na jednotlivé okresy, jejíž výsledky zachycuje graf č. 8. Na základě výsledných ukazatelů HE/I pro jednotlivé domácnosti byly vypočteny indikátory na základě váženého průměru. Byly tedy brány v potaz výsledky pro všechny sledované domácnosti, přičemž na výsledné indikátory pro jednotlivé roky mělo vliv % zastoupení daných domácností ve Středočeském kraji a výsledky jsou tudíž ovlivněny z velké části právě domácnostmi, které jsou v rámci kraje nejvíce zastoupeny.

Na základě výsledků, které graf č. 8 představuje, lze konstatovat, že finanční dostupnost tržního nájemního bydlení se napříč všemi okresy Středočeského kraje v průběhu sledovaných let dlouhodobě zlepšuje s výjimkou roku 2018, kdy došlo především v okresech Rakovník, Beroun, Praha-západ, Mladá Boleslav a Kolín ke zhoršení situace. I přesto, že dlouhodobý trend je spíše pozitivní a finanční dostupnost bydlení se v dlouhodobém měřítku dle výsledků analýzy zlepšuje, tak se stále nejedná o žádoucí stav. Vidíme totiž, že se v žádném z okresů Středočeského kraje v průběhu

sledovaných let nepohybujeme pod pomyslnou hranicí 30% zatížení. Nejblíže jsou této hranici okresy Benešov, Kutná Hora a Příbram, kde jsou ceny nájmů v rámci Středočeského kraje dlouhodobě nejnižší. Naopak nejvyšší míru zatížení evidujeme u domácností v okresech Mladá Boleslav, Kladno, Praha-východ a Praha-západ. To může souviset především s již zmíněným faktem, že dané okresy jsou pro svou dobrou dostupnost do Prahy pro mnoho domácností atraktivní a díky vyšší poptávce po bydlení v těchto oblastech jsou zde i obecně vyšší ceny nájmů.

Graf č. 8 – Vývoj hodnot indikátorového ukazatele HE/I pro tržní nájemní bydlení v rámci Středočeského kraje



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

V další části analýzy se zaměřím na konkrétní domácnosti, které mají v rámci Středočeského kraje největší zastoupení. Jedná se celkem o pět typů domácností, přičemž každá z nich má procentuální zastoupení v kraji alespoň 5 %.

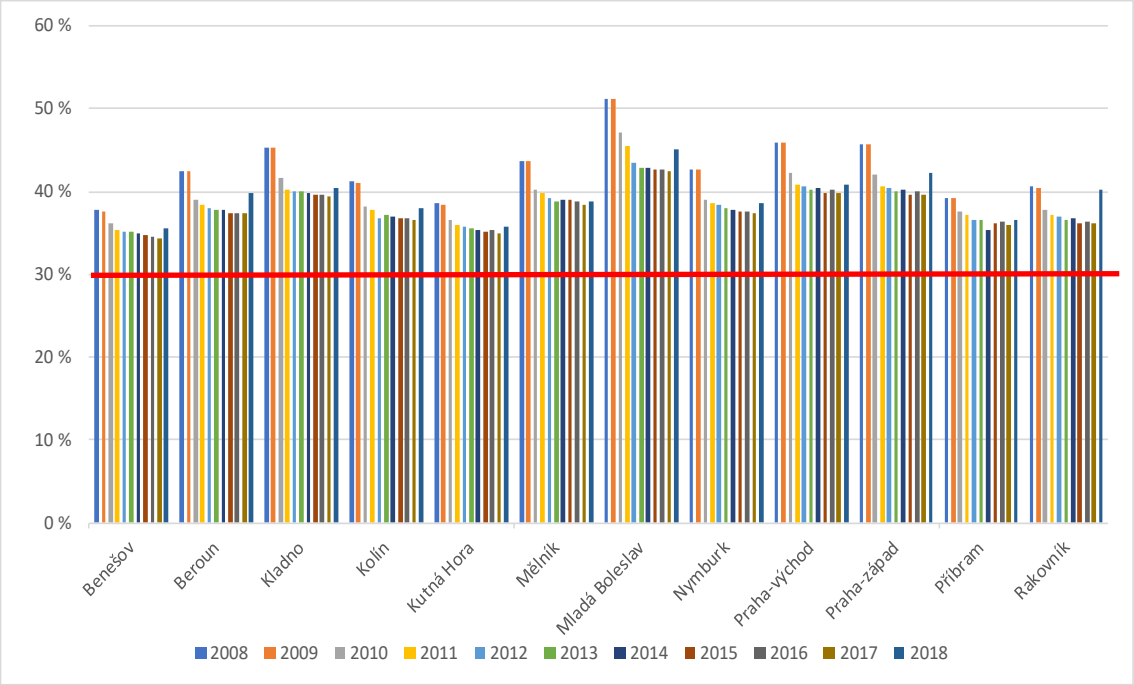
Vůbec největší zastoupení má ve Středočeském kraji jednočlenná domácnost jednoho důchodce bez dítěte a to lehce přes 14 %. Jak je z grafu č. 9 patrné, tak se jedná o typ domácnosti, která je dlouhodobě vysoce zatížena náklady na bydlení a to ve všech okresech. V rámci grafu se tak pohybujeme v každém roce viditelně nad hranicí 30% zatížení. To je způsobeno převážně nízkou hodnotou průměrné výše starobních důchodů

a to nejen ve Středočeském kraji, ale v celé České republice. Dále vidíme, že v průběhu let dochází k poklesu míry zatížení ve všech okresech, ale tento pokles není nijak výrazný a tak by se dalo říci, že situace je dlouhodobě relativně stabilní. Tato situace odpovídá i tomu, že v průběhu let rostou starobní důchody jen nepatrně vyšším tempem než výše nájemného. Znatelný pokles zatížení je viditelný pouze v roce 2010, kdy roli pravděpodobně hrálo skokové zvýšení částek tzv. normativních nákladů na bydlení stanovených nařízením vlády na základě zákona č. 117/1995 Sb. To mělo v důsledku dopad na výši sociální podpory v podobě příspěvků na bydlení, což se následně odráželo i ve výši disponibilního příjmu domácností. Zároveň se jednalo o jediný rok, kdy cenový index pro čisté tržní nájemné nabýval záporné hodnoty.

Z pohledu srovnání jednotlivých okresů pozorujeme pro tento typ domácnosti v roce 2018 nejvyšší míru zatížení v okrese Mladá Boleslav a to 45,05 %. Větší míru zatížení než je hranice 40 % vykazují ještě okresy Praha-západ (42,17 %), Praha-východ (40,77 %), Kladno (40,34 %) a Rakovník (40,28 %). Nejlépe je na tom okres Benešov mírou zatížení 35,51 %.

Na druhou stranu je nutné zmínit, že zde nepracujeme s některými faktory, které by na výsledky mohly mít vliv. Za předpokladu, že se každý během svého produktivního života na důchodový věk připravujeme a určitou část svých příjmů spoříme, by disponibilní příjmy lidí v důchodovém věku byly přirozeně vyšší a zatížení nájmem tedy nižší. Dalším faktorem by mohla být určitá forma sociální sítě lidí v důchodovém věku, kdy se například děti často starají o své rodiče a finančně je podporují, což by opět zatížení jejich příjmu snižovalo.

Graf č. 9 – domácnost 1 důchodce, 0 dětí



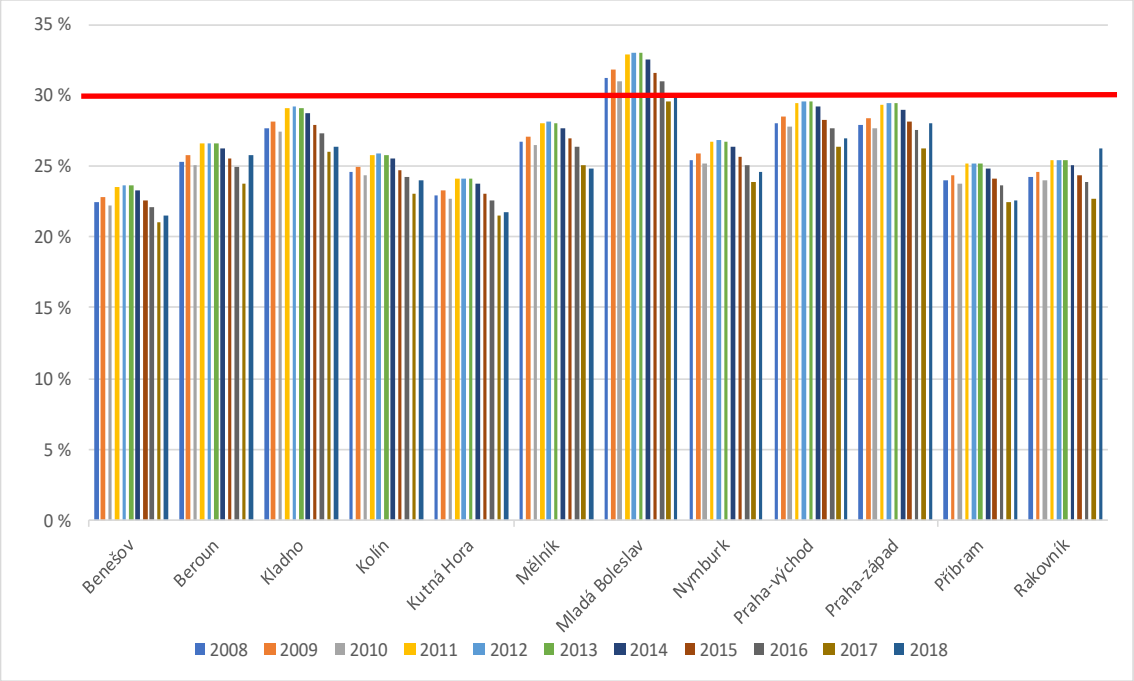
Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Další v pořadí je domácnost jednoho zaměstnaného bez dětí, která tvoří v rámci Středočeského kraje 12,76 % všech hospodařících domácností, které byly v rámci analýzy sledovány. Průběh vývoje míry zatížení je zachycen na grafu č. 10. Pozorujeme zde dle předpokladu znatelně nižší míru zatížení než u domácnosti 1 důchodce, což je dáno především výší disponibilního příjmu této domácnosti, jelikož typ bydlení včetně výše nájemného v jednotlivých okresech byl pro tuto domácnost zvažován stejný. Pouze v rámci okresu Mladá Boleslav pozorujeme u tohoto typu domácnosti střední míru zatížení a to v letech 2008-2016.

Na rozdíl od domácnosti jednoho důchodce si také můžeme všimnout trochu odlišného průběhu vývoje míry zatížení, kdy nejdříve docházelo k růstu zatížení. Ten byl narušen pouze v roce 2010 z důvodu poklesu cen nájemného. V roce 2011 byl zaznamenán opětovný růst zatížení, který dosáhl vrcholu ve všech okresech v roce 2012. Následně sledujeme až do roku 2018 pokles míry zatížení, což je dáno především rychlejším tempem růstu mezd a teprve v roce 2018 pozorujeme vyšší míru zatížení oproti roku 2017, což si vysvětluji především nynější situací na realitním trhu. Na jednu stranu sice dochází v posledních letech ve Středočeském kraji k významnému růstu mezd z důvodu nízké míry nezaměstnanosti v celé České republice, ale na druhou stranu je růst

cen nemovitostí ještě vyšší a to má v důsledku vliv i na růst cen nájemního bydlení. Vlastníci bytového fondu si tak mohou mnohem snáze z důvodu růstu cen nemovitostí obhájit zvýšení ceny nájemného. Zároveň na hypoteční úvěry dosáhne v posledních letech z důvodu zásahu ČNB méně domácností než dříve, a tak roste i poptávka po nájemním bydlení, což má také v důsledku vliv na růst cen nájmů.

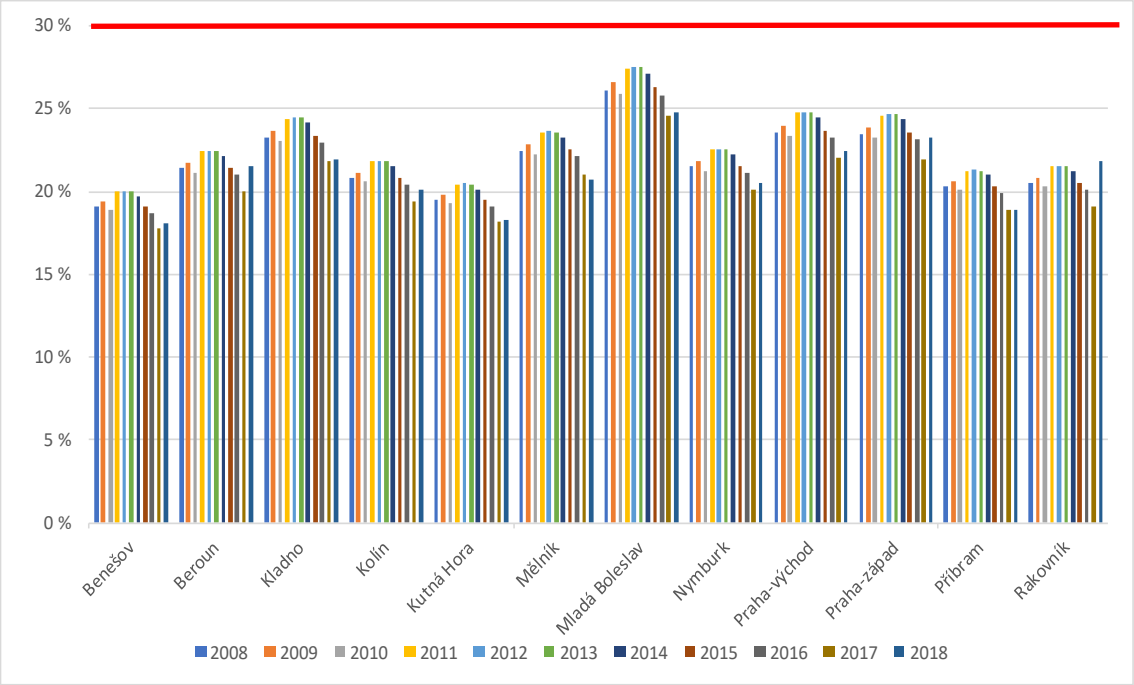
Graf č. 10 – domácnost 1 zaměstnaný, 0 dětí



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Domácnost dvou zaměstnaných bez dětí je posledním typem sledované domácnosti, která má v rámci Středočeského kraje více než 10% zastoupení. Zároveň vykazuje vůbec nejnižší míry zatížení v rámci všech typů domácností a to ve všech zkoumaných letech. Roli hraje opět především výše disponibilního příjmu domácnosti, která navíc není zatížená náklady na péči o potomka, což se také v míře zatížení pozitivně projevuje. Z grafu č. 11 vidíme, že ve všech okresech kromě Mladé Boleslavi nepřesáhla v průběhu sledovaného období míra zatížení 25 %. Pro všechny okresy také platí, že maximálních hodnot míry zatížení nabývaly v letech 2011-2013. Dlouhodobě nejnižší hodnoty indikátoru vykazují okresy Benešov a Kutná Hora, kde se míra zatížení pohybuje okolo 20 %. Trend vývoje zatížení má pak podobný průběh jaký byl popsán pro domácnost jednoho zaměstnaného bez dětí.

Graf č. 11 – domácnost 2 zaměstnaní, 0 dětí



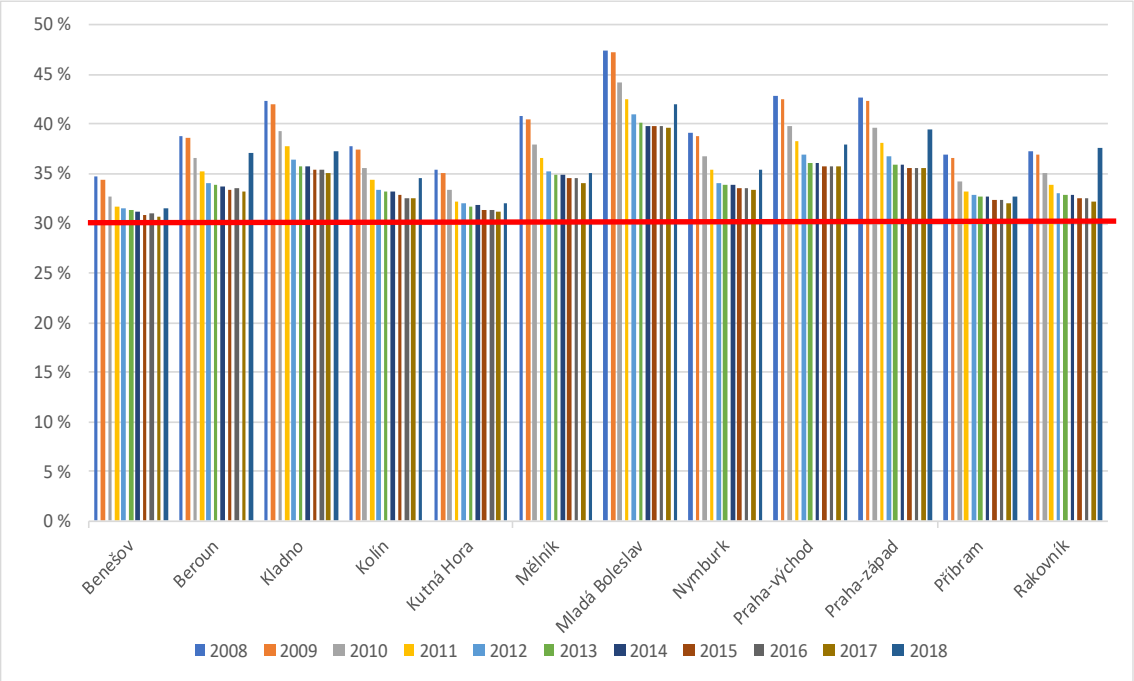
Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Domácnost dvou lidí pobírajících starobní důchod tvoří ve Středočeském kraji necelých 10 % sledovaných domácností. To znamená, že když k tomu připočteme i domácnosti jednoho důchodce, tak z celkového sledovaného vzorku domácností jich tvoří více než pětinu právě lidé v důchodu. Navíc, jak je z výsledků pro oba zmíněné typy domácností patrné, tak patří mezi rizikové skupiny, kde je dlouhodobě pozorovatelná střední míra zatížení jejich rozpočtu bydlením. Jak vyplývá i z demografického vývoje obyvatelstva, tak těchto domácností bude v budoucnu i nadále přibývat, a proto je z mého pohledu stěžejní situaci těchto domácností začít včas řešit například výstavbou finančně dostupných sociálních bytů či lepší osvětou mezi občany, tak aby se zodpovědně a včas na stáří připravovali a tvořili si během produktivního života rezervy.

U domácnosti dvou důchodců pozorujeme na grafu č. 12 velmi podobný vývoj zatížení jako u domácnosti jednoho důchodce, pouze hladina míry zatížení je celkově o něco nižší. To přičítám faktu, že ve výpočtech pro tuto domácnost pracuji oproti domácnosti jednoho důchodce s dvojnásobnou výší starobního důchodu. Naopak cena nájmu za dvojpokojový byt rozhodně není dvakrát vyšší než cena nájmu u jednopokojového bytu, který byl v rámci analýzy přiřazen domácnosti jednoho důchodce. I přesto však vidíme, že míra zatížení v žádném z okresů neklesá pod 30 %.

Nejblíže tomu má okres Benešov, případně Kutná Hora. Nejvyšší míru zatížení opět vykazuje okres Mladá Boleslav, která se jako jediný okres v roce 2018 dostala na míru zatížení vyšší než 40 %.

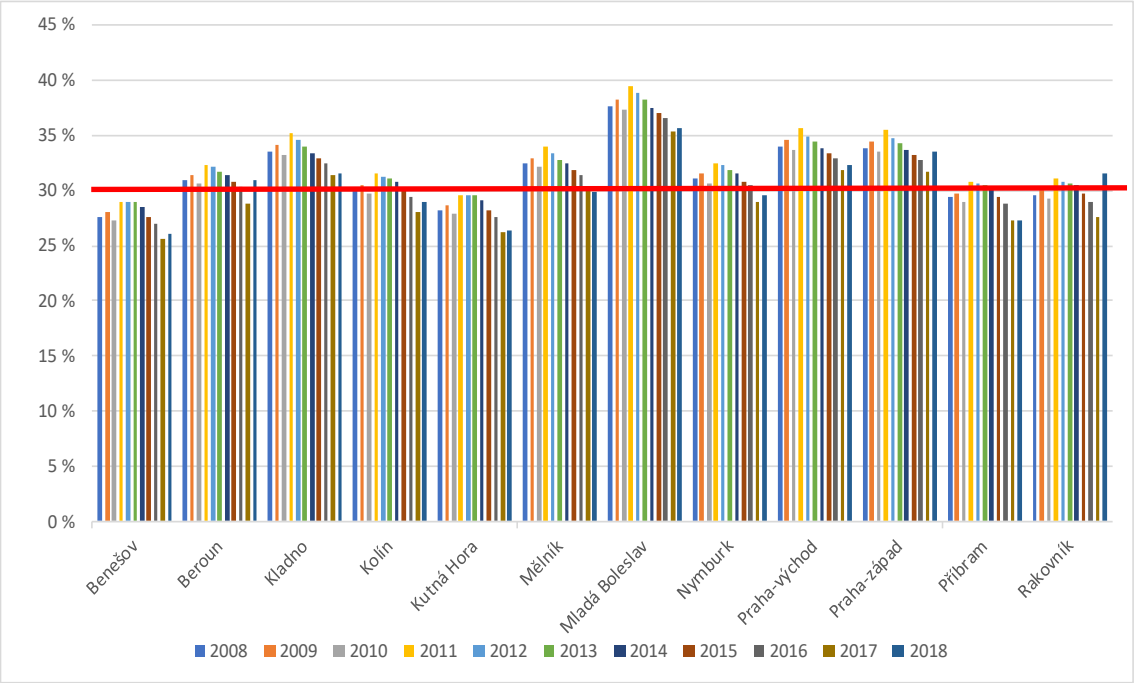
Graf č. 12 – domácnost 2 důchodci, 0 dětí



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Další v pořadí je domácnost dvou zaměstnaných s jedním dítětem. Ta tvoří v rámci Středočeského kraje necelých 7 % sledovaných domácností. Zde se nabízí srovnání především s domácností dvou zaměstnaných bez dítěte, přičemž rozdíl v míře zatížení je znatelný. U domácností dvou zaměstnaných s dítětem je okres Benešov jediný, který vykazuje dlouhodobě nízkou míru zatížení pod úrovní 30 %. V posledních letech se k okresu Benešov ještě přidávají okresy Příbram a Kutná Hora, kde lze pozorovat od roku 2012 klesající míru zatížení. Naopak znatelný růst míry zatížení evidujeme v roce 2018 v okresech Rakovník, Praha-západ a Beroun. V těchto okresech došlo k nejvýraznějšímu zvýšení ceny nájemného. Kompletní průběh vývoje míry zatížení ve sledovaném období let 2008-2018 pro tuto domácnost zachycuje graf č. 13.

Graf č. 13 – domácnost 2 zaměstnaní, 1 dítě



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Celkový přehled míry zatížení tržním nájmem všech sledovaných domácností pro poslední měřený rok 2018 představuje tabulka č. 15. Vidíme, že obecně nejvyšší mírou zatížení trpí domácnosti sociálně slabších jedinců, kteří často spoléhají na pomoc státu v podobě sociálních dávek. Jedná se zejména o domácnosti, kde je alespoň jeden člen nezaměstnaný. Dále hraje roli počet dětí v domácnosti, kdy logicky s rostoucím počtem dětí míra zatížení roste. Je třeba však zdůraznit, že v rámci analýzy vycházím při výpočtech z předpokladu odpovídajícího typu bydlení pro každý typ domácnosti, tak aby byl počet obytných místností bytu odpovídající danému počtu osob, které tvoří hospodařící domácnost. Jinými slovy analýza nemusí přesně odpovídat realitě, kdy větší rodiny v rámci úspor bydlí v menších bytech jak co se týče bytové výměry, tak i počtu obytných místností. Tím pádem jsou pak jejich výdaje na bydlení v podobě tržního nájemného zpravidla menší a tedy i míra zatížení je menší. Z tabulky je také patrné, že domácností s nízkou mírou zatížení je minimum. To znamená, že ve Středočeském kraji jsou obecně relativně vysoké náklady na bydlení v poměru k příjmům daných domácností. Je pak otázkou, zda je z pohledu trhu výše nájemného přiměřená a domácnosti mají nepřiměřeně nízké disponibilní příjmy nebo naopak příjmy domácností

jsou odpovídající a problém spočívá v nepřiměřeně vysokém nájemném. Případně se může jednat o kombinaci obou faktorů.

Tabulka č. 15 – Míra zatížení domácností Středočeského kraje tržním nájmem

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Benešov	Beroun	Kladno	Kolín	Kutná Hora	Mělník	Mladá Boleslav	Nymburk	Praha-východ	Praha-západ	Příbram	Rakovník
1	0	zaměstnaný		nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké
1	0	nezaměstnaný		vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
1	0	důchodce		střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
1	1	zaměstnaný		střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
1	1	nezaměstnaný		vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
1	1	důchodce		střední	vysoké	vysoké	vysoké	střední	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
1	1	rodičovský příspěvek		vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
1	2	zaměstnaný		střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	vysoké	střední	střední
1	2	nezaměstnaný		vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
1	2	důchodce		vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
1	2	rodičovský příspěvek		vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	0	zaměstnaný	zaměstnaný	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké
2	0	zaměstnaný	nezaměstnaný	nízké	střední	střední	střední	nízké	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	0	zaměstnaný	důchodce	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	střední	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké
2	0	nezaměstnaný	nezaměstnaný	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	0	nezaměstnaný	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	střední	střední	střední
2	0	důchodce	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	1	zaměstnaný	zaměstnaný	nízké	střední	střední	nízké	nízké	nízké	střední	nízké	střední	střední	nízké	střední
2	1	zaměstnaný	nezaměstnaný	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	střední	střední	střední
2	1	zaměstnaný	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	1	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	1	nezaměstnaný	nezaměstnaný	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	1	nezaměstnaný	důchodce	střední	vysoké	vysoké	vysoké	střední	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	střední	vysoké
2	1	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	1	důchodce	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	vysoké	střední	střední
2	2	zaměstnaný	zaměstnaný	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	2	zaměstnaný	nezaměstnaný	střední	střední	střední	střední	nízké	střední	vysoké	střední	střední	vysoké	střední	střední
2	2	zaměstnaný	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	střední	střední	střední
2	2	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	střední	střední	střední
2	2	nezaměstnaný	nezaměstnaný	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	2	nezaměstnaný	důchodce	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	2	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	2	důchodce	důchodce	střední	vysoké	vysoké	střední	střední	střední	vysoké	střední	vysoké	vysoké	střední	vysoké
2	3	zaměstnaný	zaměstnaný	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	3	zaměstnaný	nezaměstnaný	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	vysoké	střední	střední
2	3	zaměstnaný	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	3	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	střední	střední	střední	střední	střední
2	3	nezaměstnaný	nezaměstnaný	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	3	nezaměstnaný	důchodce	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	3	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké	vysoké
2	3	důchodce	důchodce	střední	vysoké	vysoké	střední	střední	střední	vysoké	střední	vysoké	vysoké	střední	střední

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

2) Reziduální přístup - míra zatížení na základě reziduálního příjmu

Analýza finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení s využitím reziduálního přístupu spočívá v určení, zda jsou čisté disponibilní příjmy sledovaných typů domácností po odečtení nákladů na bydlení v podobě tržního nájemného větší nebo alespoň rovny 1,5 násobku životního minima daných domácností. Tabulka č. 16 nám ukazuje kolik procent ze všech sledovaných typů domácností v jednotlivých letech tuto podmínku v rámci Středočeského kraje splňovalo a můžeme pozorovat, že trend je ve sledovaném časovém období podobně jako u výsledků měření indikátorovým přístupem pozitivní. Na základě této metody tak lze konstatovat, že se finanční dostupnost tržního nájemního bydlení v průběhu let ve Středočeském kraji mírně zlepšuje, jelikož roste procento domácností

v jednotlivých okresech Středočeského kraje, kterým i po odečtení nákladů v podobě tržního nájemného zbývá čistý příjem ve výši minimálně 1,5 násobku existenčního minima odpovídajícího danému typu domácnosti. Výjimkou byly pouze roky 2009 a 2012, kdy došlo téměř ve všech okresech k mírnému zhoršení situace. Možným vysvětlením by mohla být tehdejší světová finanční krize, jejíž následky Česká republika pocítila pravděpodobně nejvíce právě v roce 2009, kdy čelila vůbec nejvyššímu poklesu HDP ve své historii. V roce 2012 čelila taktéž značnému poklesu HDP, přičemž roli zde mohla sehrát i skutečnost, že se jednalo o poslední rok, kdy docházelo k postupnému uvolňování regulovaných cen nájemného.

Z pohledu srovnání jednotlivých okresů jsou dlouhodobě nejvíce ohroženými okresy Mladá Boleslav, kde bylo k roku 2018 ohroženo finanční nedostupností 24,16 % domácností a dále okresy Praha-východ a Praha-západ (oba lehce přes 24 % ohrožených domácností). Naopak nejlépe si v průběhu let vedl okres Benešov, kde procento ohrožených domácností nepřesáhlo v žádném ze sledovaných let 24,51 % a k roku 2008 je zde pouze 20,42 % ohrožených domácností. Špatně na tom však nejsou ani okresy Příbram či Kutná Hora.

Tabulka č. 16 – Procentuální vyjádření domácností, které splňují podmínku dostupnosti bydlení na základě metody reziduálního příjmu u tržního nájemního bydlení (jedná se o procentuální vyjádření v rámci sledovaných domácností, přičemž sledované domácnosti tvoří 82,82 % celkové populace Středočeského kraje)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	75,49	75,97	76,78	76,79	75,97	75,98	76,45	76,45	76,45	76,45	79,58
Beroun	74,73	73,43	75,38	75,97	75,37	75,39	75,86	75,86	75,86	75,86	75,86
Kladno	72,73	70,97	75,38	75,38	74,96	75,37	75,86	75,86	75,86	75,86	78,86
Kolín	74,73	73,43	75,97	76,31	75,37	75,39	75,86	75,86	75,86	75,86	78,93
Kutná Hora	74,90	73,67	76,78	76,79	75,38	75,39	75,86	75,86	75,86	75,86	78,99
Mělník	74,73	73,43	75,38	75,97	75,37	75,39	75,86	75,86	75,86	75,86	78,93
Mladá Boleslav	70,97	70,97	73,43	72,97	72,97	73,66	74,96	75,37	75,37	75,37	75,84
Nymburk	74,73	73,43	75,38	75,97	75,37	75,39	75,86	75,86	75,86	75,86	78,86
Praha-východ	72,27	70,97	74,97	75,38	74,96	75,37	75,38	75,85	75,86	75,86	75,86
Praha-západ	72,27	70,97	74,97	75,38	74,96	75,37	75,39	75,86	75,86	75,86	75,85
Příbram	74,90	73,67	76,78	76,79	75,38	75,39	75,86	75,86	75,86	75,86	78,99
Rakovník	74,74	73,44	76,44	76,31	75,38	75,39	75,86	75,86	75,86	75,86	75,85

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Určité úskalí u reziduálního přístupu vidím v tom, že pokud bychom prezentovali výsledky pouze takto souhrnně, kdy rozlišujeme domácnosti jen na základě toho, zda jejich disponibilní příjmy dosahují či nedosahují výše 1,5 násobku životního minima, tak

může docházet k určitému mylnému vnímaní celkové situace. Z tabulky č. 16 totiž nevidíme, zda se domácnosti které kritérium nesplňují alespoň hranici 1,5 násobku životního minima blíží či nikoliv. K detailnějšímu náhledu tedy slouží tabulka č. 17 , kde jsou zaznamenány všechny typy sledovaných domácností u kterých byl zjištěn reziduální příjem nižší než 1,5 násobek jejich životního minima. Celkové zastoupení těchto domácností je přibližně 1,24 %, což se zdá jako nepatrný zlomek, ale v absolutním vyjádření se jedná přibližně o 11 tis. domácností. V tabulce je dále uvedena průměrná výše reziduálního příjmu daných domácností a 1,5 násobek životního minima domácnosti. Vidíme tak, že u některých domácností může být situace až kritická a bez sociálních dávek by tyto domácnosti mohly velmi těžko fungovat.

Tabulka č. 17 – Domácnosti, jejichž reziduální příjem je nižší než 1,5 násobek existenčního minima

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	% zastoupení ve Středočeském kraji v rámci hospodařících domácností	průměrný reziduální příjem v letech 2008-2018	1,5 násobek životního minima domácnosti v roce 2018
1	0	nezaměstnaný		0,42	2 843	5 115
1	1	nezaměstnaný		0,34	2 112	8 385
1	2	nezaměstnaný		0,14	2 292	12 060
2	0	nezaměstnaný	nezaměstnaný	0,11	5 273	8 955
2	1	nezaměstnaný	nezaměstnaný	0,04	5 271	12 630
2	1	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	0,04	9 232	12 630
2	2	nezaměstnaný	nezaměstnaný	0,03	5 346	16 305
2	2	nezaměstnaný	důchodce	0,05	10 239	16 305
2	2	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	0,04	9 484	16 305
2	3	nezaměstnaný	nezaměstnaný	0,01	5 545	19 980
2	3	nezaměstnaný	důchodce	0,01	10 799	19 980
2	3	nezaměstnaný	rodičovský příspěvek	0,01	10 075	19 980
2	3	důchodce	důchodce	0,00	15 460	19 980

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

5.2 Finanční dostupnost vlastnického bydlení

Analýza finanční dostupnosti vlastnického bydlení je do určité míry odlišná v přístupu oproti stejné analýze pro nájemní bydlení, a to i přesto, že byly pro její měření použity stejné přístupy. Je to především z toho důvodu, že u vlastnického bydlení není dle mého názoru vhodné do analýzy zahrnout všechny typy domácností. Pokud pracujeme s předpokladem, kdy domácnosti nedisponují jinými finančními prostředky, než jsou jejich běžné disponibilní příjmy, tak narážíme na fakt, že jediným běžným způsobem jak

získat vlastní bydlení je skrze úvěr. Jak bylo zmíněno již v teoretické části v rámci kapitoly, která se věnuje hypotečním úvěrům, tak to, zda dané domácnosti banka nakonec půjčí prostředky k financování vlastního bydlení, ovlivňuje řada faktorů, jako je počet dětí, ekonomická aktivita či potencionální míra zatížení náklady na bydlení. Jednoduše řečeno tak nemají k této formě bydlení přístup všechny typy domácností a nedávalo by smysl analyzovat míru zatížení u domácností, které reálně na vlastnické bydlení finančně nedosáhnou, jelikož by to značně zkreslovalo výsledné hodnoty míry zatížení. Proto budou v rámci této analýzy sledovány pouze typy domácností, které splňují kritérium tzv. bonity. To jinými slovy znamená, že existuje předpoklad, že by těmto domácnostem mohl být poskytnut hypoteční úvěr. Kritérium bonity vychází z reziduálního přístupu měření finanční dostupnosti bydlení a jako bonitní jsou shledány takové domácnosti, jejichž reziduální příjem je roven nebo větší než 1,5 násobek životního minima odpovídajícího danému typu domácnosti.

1) Reziduální přístup – míra zatížení na základě reziduálního příjmu

Jelikož potřebujeme nejdříve zjistit jak velký podíl sledovaných domácností lze dle našeho kritéria považovat za dostatečně bonitní a zároveň, o které typy domácností se jedná, tak je vhodné začít tentokrát měřením na základě reziduálního přístupu. Tabulka č. 18 představuje podíl domácností v procentuálním vyjádření pro jednotlivé okresy Středočeského kraje, které v rámci této analýzy splňují kritérium bonity a jejichž reziduální příjem je roven alespoň 1,5 násobku jejich životního minima. Vidíme tak, že v případě kdy nebereme v potaz jiný faktor než je hodnota reziduálního příjmu domácností, jsou výsledky jen nepatrně horší než pro nájemní tržní bydlení. Zároveň se hodnoty v průběhu let příliš nemění, což je dáno především faktem, že bonitní domácnosti mají v rámci sledovaných typů domácností velký podíl zastoupení a jejich stav bonity se zároveň v průběhu let nemění (maximálně se mění výše jejich reziduálního příjmu, ale kritérium bonity i přesto stále splňují). Proto i navzdory faktu, že u domácností s nižšími příjmy naopak dochází v průběhu let ke změnám stavu jejich bonity, to na celkové výsledky nemá dostatečný vliv.

Celkově lze říci, že podíl domácností, které splňují kritérium bonity nepatrně roste s výjimkou roku 2012 a vlastnické bydlení je tak pro ně teoreticky dostupnější. Z pohledu srovnání jednotlivých okresů dále vidíme, že nejhůře jsou na tom z dlouhodobého hlediska okresy Praha-východ a Praha-západ, ale situace se v těchto okresech především

díky rychle rostoucí mzdě značně zlepšila a výsledky za rok 2018 jsou tak již srovnatelné s ostatními okresy. Velký výkyv pro okres Praha-západ sledujeme především v letech 2008-2009, což je dáno tím, že dva nejvíce zastoupené typy domácností v těchto letech jen těsně kritérium bonity nesplňovaly. To samé platí pro okres Praha-východ v roce 2008.

Tabulka č. 18 – Domácnosti splňující kritérium bonity včetně domácností s důchodci v %

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	75,15	75,38	73,85	74,08	72,89	74,07	75,37	75,37	75,38	75,85	75,85
Beroun	70,82	70,82	73,44	72,98	70,82	72,89	74,07	75,37	75,37	75,38	75,38
Kladno	70,82	70,82	73,44	73,92	72,89	73,92	75,37	75,37	75,37	75,38	75,85
Kolín	71,44	73,44	73,85	74,08	73,51	75,37	75,38	75,38	75,38	75,85	75,85
Kutná Hora	74,74	73,85	75,38	75,38	75,38	75,38	75,38	75,38	75,85	75,85	75,85
Mělník	70,97	70,97	73,85	74,08	72,89	74,07	75,37	75,38	75,38	75,85	75,85
Mladá Boleslav	70,82	70,97	73,85	74,08	73,35	72,89	74,07	73,92	75,37	75,38	75,85
Nymburk	70,97	70,97	73,44	73,51	72,82	73,92	75,37	75,37	75,38	75,38	75,85
Praha-východ	56,73	70,82	70,82	70,82	70,82	70,82	72,82	73,35	75,37	75,37	75,22
Praha-západ	56,00	56,73	70,82	70,82	70,82	70,82	70,82	73,28	73,92	75,37	75,37
Příbram	74,74	73,85	75,38	75,38	75,37	75,37	75,38	75,38	75,85	75,85	75,85
Rakovník	72,74	73,44	75,38	75,38	74,07	75,37	75,38	75,38	75,38	75,85	75,85

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Tabulka č. 19 představuje typ hodnot jako tabulka č. 18 jen s tím rozdílem, že mezi domácnosti, které splňují kritérium bonity, nebyly započítány domácnosti důchodců. K tomu jsem přistoupil po vlastní úvaze, kdy nepovažuji za velmi reálné, aby byl těmto typům domácností přidělen hypoteční úvěr. A to i přesto, že dané domácnosti na základě dostupných dat a výsledků analýzy splňují kritérium bonity. Předpokládám, že toto platí především pro domácnosti, které jsou tvořeny pouze lidmi v důchodovém věku a nebo je starobní důchod těchto domácnosti jejich hlavním zdrojem příjmu.

Tato tabulka by tedy měla být z mého pohledu o něco více realistickým pohledem na celkový podíl domácností, které by teoreticky mohly úspěšně žádat o hypoteční úvěr. Jelikož však nemám toto tvrzení vědecky ověřeno, prezentuji ho zde pouze jako svůj osobní pohled na danou stránku věci na základě faktu, že jedním z důležitých faktorů na který banky hledí při schvalovacím procesu, je i věk žadatelů. Pokud jsou tedy tito žadatelé již v důchodovém věku a splňují kritérium bonity zároveň jen velmi těsně, tak není příliš pravděpodobné, že by jim byl hypoteční úvěr schválen. A pokud ano, tak spíše za velmi nevýhodných podmínek s vysokým úročením. Z tabulky č. 19 je pak tedy jasně patrné, že právě typy domácností, kde je alespoň jeden ze členů domácnosti důchodce, tvoří značnou část ze sledovaných domácností, které na základě mé analýzy splňují kritérium bonity. Pokud by tedy bylo možné zakomponovat do analýzy i jiné faktory

určující, zda by domácnosti byl přidělen hypoteční úvěr či nikoliv, než jen výše reziduálního příjmu, se kterou zde pracuji, tak bychom dospěli pravděpodobně k mnohem nižšímu podílu domácností, které by hypoteční úvěr reálně mohly získat.

Tabulka č. 19 – Domácnosti splňující kritérium bonity bez domácností s důchodci v %

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	51,08	51,08	49,78	49,78	48,75	49,77	51,07	51,07	51,08	51,55	51,55
Beroun	46,75	46,75	49,37	48,91	46,75	48,75	49,77	51,07	51,07	51,08	51,08
Kladno	46,75	46,75	49,37	49,78	48,75	49,62	51,07	51,07	51,07	51,08	51,55
Kolín	47,37	49,37	49,78	49,78	49,21	51,07	51,08	51,08	51,08	51,55	51,55
Kutná Hora	50,67	49,78	51,08	51,08	51,08	51,08	51,08	51,08	51,55	51,55	51,55
Mělník	46,90	46,90	49,78	49,78	48,75	49,77	51,07	51,08	51,08	51,55	51,55
Mladá Boleslav	46,75	46,90	49,78	49,78	49,21	48,75	49,77	49,62	51,07	51,08	51,55
Nymburk	46,90	46,90	49,37	49,37	48,75	49,62	51,07	51,07	51,08	51,08	51,55
Praha-východ	46,75	46,75	46,75	46,75	46,75	46,75	48,75	49,21	51,07	51,07	50,92
Praha-západ	46,02	46,75	46,75	46,75	46,75	46,75	46,75	49,21	49,62	51,07	51,07
Příbram	50,67	49,78	51,08	51,08	51,07	51,07	51,08	51,08	51,55	51,55	51,55
Rakovník	48,67	49,37	51,08	51,08	49,77	51,07	51,08	51,08	51,08	51,55	51,55

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Pro větší názornost celé situace pak slouží následující dvě tabulky. Tabulka č. 20 představuje typy domácností, které splňovaly kritérium bonity ve všech sledovaných letech a okresech. Tabulka č. 21 naopak představuje typy domácností, které splňují kritérium bonity pouze v některých letech, přičemž rozdíly sledujeme zároveň i napříč jednotlivými okresy. V obou tabulkách jsou pak znázorněny situace pouze pro rok 2008, který představuje počátek sledovaného období a rok 2018, což je naopak poslední a zároveň nejaktuálnější sledovaný rok vzhledem ke sledovanému období v rámci této práce.

Tabulka č. 20 – Domácnosti, které splňují kritérium bonity po celé sledované období ve všech okresech Středočeského kraje

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Benešov		Beroun		Kladno		Kolín		Kutná Hora		Mělník	
				2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018
1	0	zaměstnaný		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
1	0	důchodce		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
1	1	zaměstnaný		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	zaměstnaný	nezaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	zaměstnaný	důchodce	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	důchodce	důchodce	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	1	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	1	zaměstnaný	důchodce	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	1	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	2	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	3	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Mladá Boleslav		Nymburk		Praha-východ		Praha-západ		Příbram		Rakovník	
				2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018
1	0	zaměstnaný		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
1	0	důchodce		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
1	1	zaměstnaný		ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	zaměstnaný	nezaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	zaměstnaný	důchodce	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	důchodce	důchodce	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	1	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	1	zaměstnaný	důchodce	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	1	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	2	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	3	zaměstnaný	zaměstnaný	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Tabulka č. 21 – Domácnosti, které nesplňují kritérium bonity po celé sledované období

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Benešov		Beroun		Kladno		Kolín		Kutná Hora		Mělník	
				2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018
1	2	zaměstnaný		ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	NE	ANO
2	0	nezaměstnaný	důchodce	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO
2	1	zaměstnaný	nezaměstnaný	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO
2	1	důchodce	důchodce	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO
2	2	zaměstnaný	nezaměstnaný	NE	ANO	NE	NE	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO
2	2	zaměstnaný	důchodce	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	NE	ANO
2	2	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	3	zaměstnaný	důchodce	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO
2	3	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	ANO	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Mladá Boleslav		Nymburk		Praha-východ		Praha-západ		Příbram		Rakovník	
				2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018
1	2	zaměstnaný		NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	0	nezaměstnaný	důchodce	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO
2	1	zaměstnaný	nezaměstnaný	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	1	důchodce	důchodce	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO
2	2	zaměstnaný	nezaměstnaný	NE	ANO	NE	ANO	NE	NE	NE	NE	NE	ANO	NE	ANO
2	2	zaměstnaný	důchodce	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	NE	ANO
2	2	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	NE	ANO	ANO	ANO	NE	NE	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
2	3	zaměstnaný	důchodce	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO	NE	ANO
2	3	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	NE	ANO	NE	ANO	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

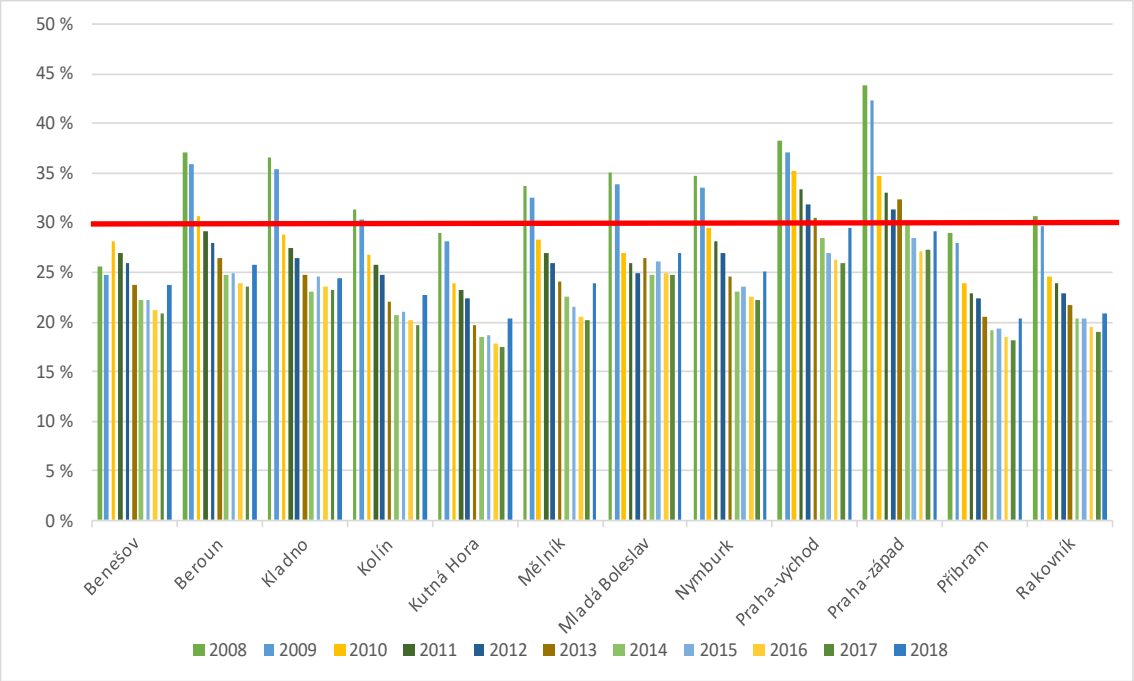
2) Indikátorový přístup – míra zatížení na základě poměrového ukazatele HE/I

Analýza finanční dostupnosti vlastnického bydlení je zaměřena pouze na bonitní typy domácností, které jsme si definovali pomocí reziduálního přístupu. Jedná se tedy celkem o dvanáct typů domácností, přičemž tyto domácnosti jsou tvořeny převážně ekonomicky aktivními členy. Podobně jako u analýzy nájemního bydlení využívám ve všech grafech pro znázornění červené linie. Ty představují pro domácnosti mezní míru zatížení náklady na bydlení v podobě splátek hypotéky včetně výdajů na energie na úrovni 30 % z jejich disponibilního příjmu.

Z grafu č. 14, který představuje výsledné hodnoty indikátoru HE/I pro bonitní domácnosti na základě váženého průměru lze vypozorovat, že jednotlivé okresy vykazují podobně jako u nájemního bydlení podobný trend v průběhu let, ale disparity v rámci jednotlivých okresů jsou zřejmé. Finančně nejdostupnější je vlastnické bydlení v okresech Benešov, Kutná Hora, Příbram a Rakovník. Naopak jasně největší míru zatížení vykazují okresy Praha-východ a Praha-západ. U okresu Benešov je zajímavé, že na rozdíl od ostatních okresů vykazuje nižší míru zatížení v letech 2008 a 2009 než v roce 2010. U ostatních okresů je tomu přesně naopak. Způsobeno to je z velké části velmi nízkými cenami bytů v tomto okrese, které se začaly více přibližovat ostatním okresům právě až od roku 2010.

Celkový trend za sledované období je pak pozitivní, kdy vidíme klesající míru zatížení ve všech okresech. Pouze v posledním sledovaném roce míra zatížení razantně roste a to i přes znatelný růst mediánových mezd ve Středočeském kraji. Vývoj zatížení v jednotlivých okresech, který lze z grafu vypozorovat, je do značné míry ovlivněn vývojem úrokových sazeb, které mají vliv na výši splátky hypotéky. Vidíme tak relativně vysoký pokles zatížení v roce 2010, kdy průměrná úroková sazba klesla o přibližně 1,5 %. Naopak od roku 2016 začíná míra zatížení opět růst. Tento vývoj opět kopíruje vývoj úrokových sazeb, které od roku 2016 začaly také růst.

Graf č. 14 - Vážený průměr zatížení dle HE/I u bonitních domácností v letech 2008-2018 v %

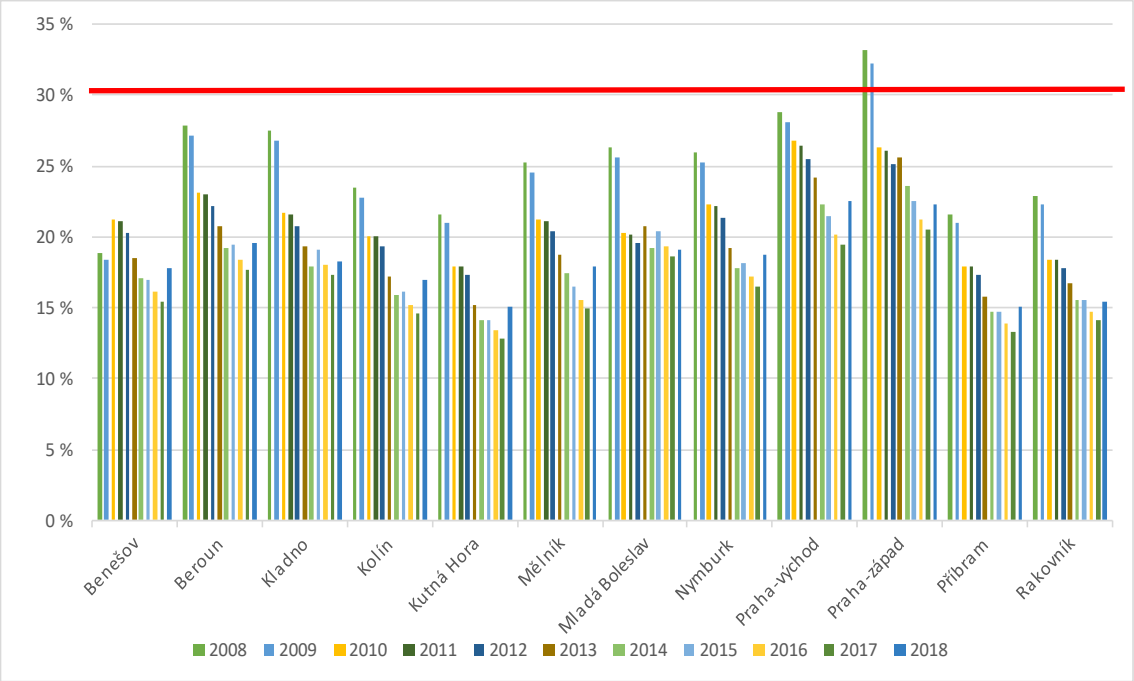


Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

V následující části analýzy se věnuji třem konkrétním typům domácností, které ve všech letech splňovaly kritérium bonity. Jedná se o domácnost bezdětného zaměstnaného, dále dvou zaměstnaných bez dětí a nakonec dvou zaměstnaných s jedním dítětem, což jsou dle mého zároveň i jedny z nejtypičtějších domácností žádajících o hypoteční úvěr. Každý z těchto typů domácností má zároveň alespoň 5% zastoupení v rámci zkoumané populace Středočeského kraje.

Graf č. 15 představuje domácnost, kterou tvoří jeden zaměstnaný. Tato domácnost vykazuje ve všech okresech vyjma let 2008 a 2009 v okrese Praha-západ nízkou míru zatížení. To znamená, že vlastnické bydlení je pro takový typ domácnosti dlouhodobě finančně dostupné. Problematický může být rok 2018 a to z pohledu jednotlivých ukazatelů DTI, DSTI a LTV, kdy banky začaly na základě doporučení ČNB jednotlivé ukazatele sledovat a především ukazatel LTV může být pro jednočlennou domácnost problém. Aktuálně banky musí plnit hodnoty ukazatele u poskytnutých úvěrů mezi 80 % - 90 %, což znamená, že domácnost musí mít našetřeny vlastní finanční prostředky v řádech desetitisíců či spíše statisíců z pohledu dnešních cen bytů.

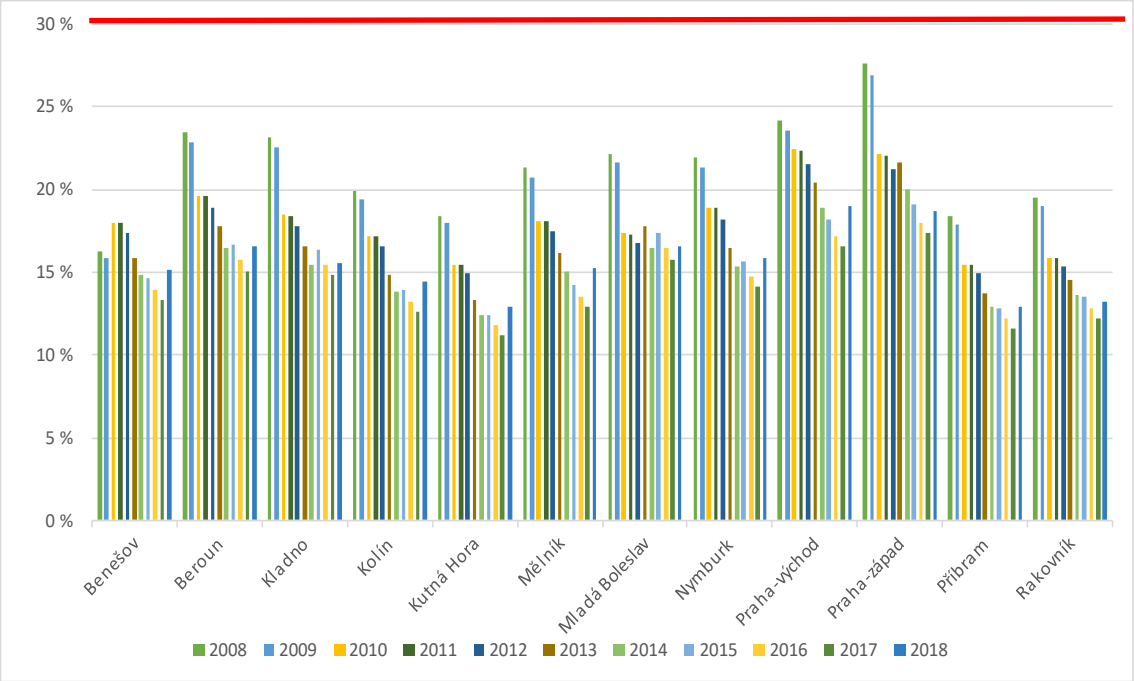
Graf č .15 - domácnost 1 zaměstnaný bez dětí



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Ještě o něco lépe si vede typ domácnosti, kde jsou dva pracující bez dítěte. Podobně jako u nájemního bydlení i zde platí, že cena bytů, která byla tomuto typu domácnosti normativně pro potřeby práce přirazena nevychází na základě dostupných dat jako dvakrát vyšší oproti ceně bytu přiřazeného jednotlivci. Naproti tomu rozdíl mezi uvažovaným disponibilním příjmem pro jednoho zaměstnaného jedince v porovnání se dvěma zaměstnanými jedinci je dán dvojnásobkem mediánové mzdy. To znamená, že míra zatížení je pro domácnost dvou zaměstnaných jedinců přirozeně nižší a z grafu č. 16 vidíme, že pouze v okrese Praha-západ dosahovala v minulosti hodnot přesahujících 25 %. Ostatní okresy jsou na srovnatelné úrovni co se míry zatížení týče, přičemž vůbec nejnižší hodnoty vykazuje dlouhodobě okres Příbram. Nízkou míru zatížení však vykazují i okresy Benešov či Kutná Hora.

Graf č. 16 - domácnost 2 zaměstnaní bez dětí

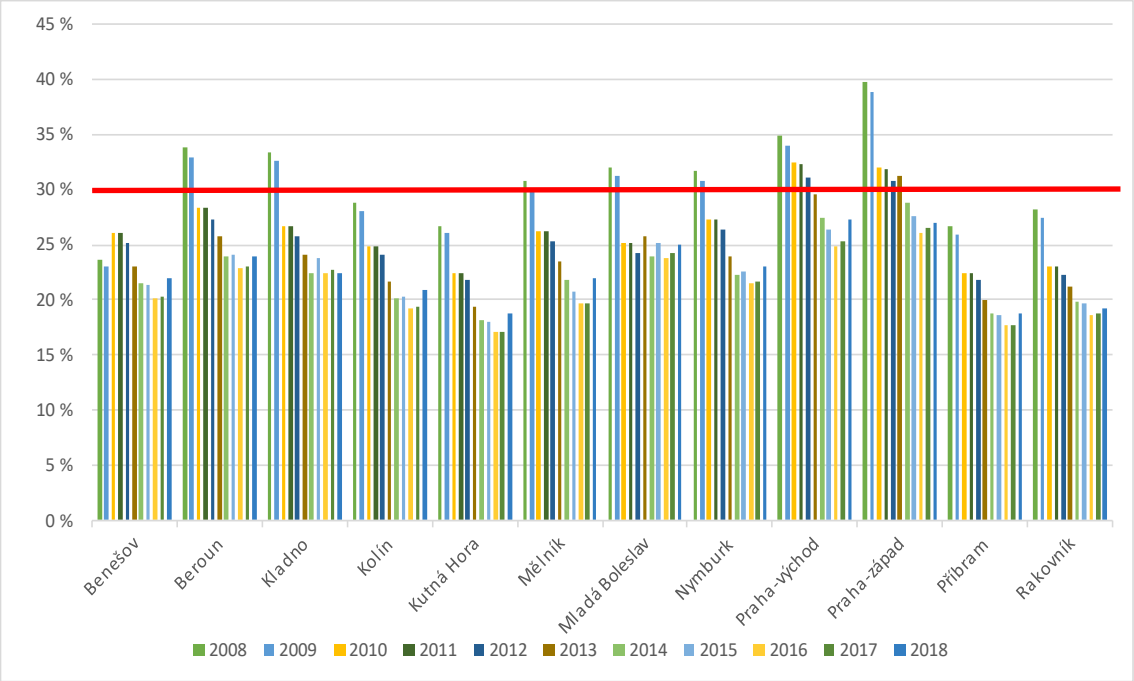


Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Posledním typem domácnosti, která je v rámci analýzy detailněji popsána, je domácnost dvou zaměstnaných s dítětem. Zde se znovu přímo nabízí srovnání s domácností dvou zaměstnaných bez dítěte. Míra zatížení je u domácnosti s dítětem znatelně vyšší, což vychází z předpokladu se kterým pracuji v rámci analýzy, kdy za standardní bydlení považuji pro trojčlennou rodinu byt o třech místnostech, který je přirozeně dražší než typ bytu uvažovaný pro domácnost dvou zaměstnaných bez dítěte. Dítě navíc představuje pro domácnost finanční zátěž samo o sobě, což však v této analýze nezohledňujeme. Důležitý je ovšem fakt, že přímo nezvyšuje disponibilní příjem domácnosti. V tomto kontextu tak můžeme pouze zmínit podporu státu v podobě slevy na dani na dítě, což je však v celkovém součtu relativně zanedbatelná částka.

Z grafu č. 17 tak vidíme, že ve všech okresech se pohybujeme minimálně na hranici 20 – 25 % zatížení, tedy v průměru o 5-10 % větším zatížení než u domácností dvou zaměstnaných bez dítěte. Za nejméně finančně dostupné okresy z pohledu vlastnického bydlení pak opět můžeme považovat na základě analyzovaných dat okresy Praha-západ a Praha-východ. Nejpřívětivější výsledky vykazují obzvláště v posledních letech okresy Příbram, Kutná Hora či Rakovník.

Graf č. 17 - domácnost dva zaměstnaní s 1 dítětem



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Pro detailnější pohled na aktuální stav míry zatížení u jednotlivých bonitních domácností je přiložena tabulka č. 22, která prezentuje výsledky za rok 2018 opět s rozlišením na jednotlivé okresy Středočeského kraje. Pozorujeme, že střední míru zatížení pociťují nejvíce domácnosti jednoho důchodce a to napříč všemi okresy kromě Kutné Hory, Příbrami a Rakovníku. Následují domácnosti jednoho zaměstnaného s jedním členem pobírajícím rodičovský příspěvek, kde pozorujeme střední míru zatížení celkem v 7 okresech z 12 možných. Další typy domácností vykazují střední míru zatížení hlavně v okresech Praha-východ a Praha-západ. Jediné tři typy domácností, které vykazují nízkou míru zatížení ve všech okresech jsou dva zaměstnaní a to bez dětí i s jedním dítětem a domácnost jednoho zaměstnaného a jednoho člena pobírající starobní důchod.

Tabulka č. 22 – Stav míry zatížení v roce 2018 u domácností splňujících kritérium bonity konstantně za celé sledované období 2008-2018

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Benešov	Beroun	Kladno	Kolín	Kutná Hora	Mělník	Mladá Boleslav	Nymburk	Praha-východ	Praha-západ	Příbram	Rakovník
1	0	zaměstnaný		nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké
1	0	důchodce		střední	střední	střední	střední	nízké	střední	střední	střední	střední	střední	nízké	nízké
1	1	zaměstnaný		nízké	střední	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	střední	střední	střední	nízké	nízké
2	0	zaměstnaný	zaměstnaný	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké
2	0	zaměstnaný	nezaměstnaný	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	střední	střední	nízké	nízké
2	0	zaměstnaný	důchodce	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké
2	0	důchodce	důchodce	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	střední	střední	nízké	nízké
2	1	zaměstnaný	zaměstnaný	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké
2	1	zaměstnaný	důchodce	nízké	střední	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	střední	střední	nízké	nízké
2	1	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	střední	střední	střední	nízké	nízké	střední	nízké	střední	střední	střední	nízké	nízké
2	2	zaměstnaný	zaměstnaný	nízké	střední	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	střední	střední	nízké	nízké
2	3	zaměstnaný	zaměstnaný	nízké	střední	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	nízké	střední	střední	nízké	nízké

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Pro srovnání zde uvádím ten samý typ údaje za rok 2018 i pro domácnosti, které nesplňují kritérium bonity ve všech sledovaných letech. Z tabulky č. 23 vidíme, že střední míra zatížení je přítomna téměř u všech těchto typů domácností ve všech okresech Středočeského kraje kromě domácnosti zaměstnaného s důchodcem a třemi dětmi, u které je míra zatížení nízká v okresech Kutná Hora, Příbram a Rakovník. Vysokou míru zatížení pak pozorujeme pouze u domácnosti zaměstnaného a nezaměstnaného se dvěma dětmi a to v okresech Praha-západ a Praha-východ.

Tabulka č. 23 – Stav míry zatížení v roce 2018 u domácností nesplňujících kritérium bonity konstantně za celé sledované období 2008-2018

Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Benešov	Beroun	Kladno	Kolín	Kutná Hora	Mělník	Mladá Boleslav	Nymburk	Praha-východ	Praha-západ	Příbram	Rakovník
1	2	zaměstnaný		střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	0	nezaměstnaný	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	1	zaměstnaný	nezaměstnaný	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	1	důchodce	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	2	zaměstnaný	nezaměstnaný	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	vysoké	vysoké	střední	střední
2	2	zaměstnaný	důchodce	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	2	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední
2	3	zaměstnaný	důchodce	střední	střední	střední	střední	nízké	střední	střední	střední	střední	střední	nízké	nízké
2	3	zaměstnaný	rodičovský příspěvek	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední	střední

Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

5.3 Srovnání výsledků pro vlastnické a nájemní bydlení - referenční přístup

Srovnání vývoje míry zatížení vlastnického a nájemního bydlení je ideálním případem, kdy je vhodné využít referenčního přístupu. Ten, jak již bylo zmíněno v rámci metodologie, nestanovuje konkrétní limitní hodnotu, a tedy neříká, zda je zatížení nízké, střední či vysoké. V rámci tohoto přístupu se v rámci zkoumané oblasti, která nás zajímá odkazujeme na vývoj u jiné a z objektivních důvodů relevantní oblasti pro srovnání. V tomto případě tedy může být naší oblastí zájmu vývoj nájemního bydlení. Vývoj v rámci sektoru vlastnického bydlení pak slouží jako relevantní oblast ke srovnání. Pravděpodobně není možné normativně stanovit, zda by míra zatížení z nájemního bydlení měla být nižší, na stejné úrovni nebo vyšší než je tomu u zatížení v rámci vlastnického bydlení. Lze však danou situaci pozorovat a ze vzájemného porovnání těchto dvou sektorů bydlení vyvodit určité závěry.

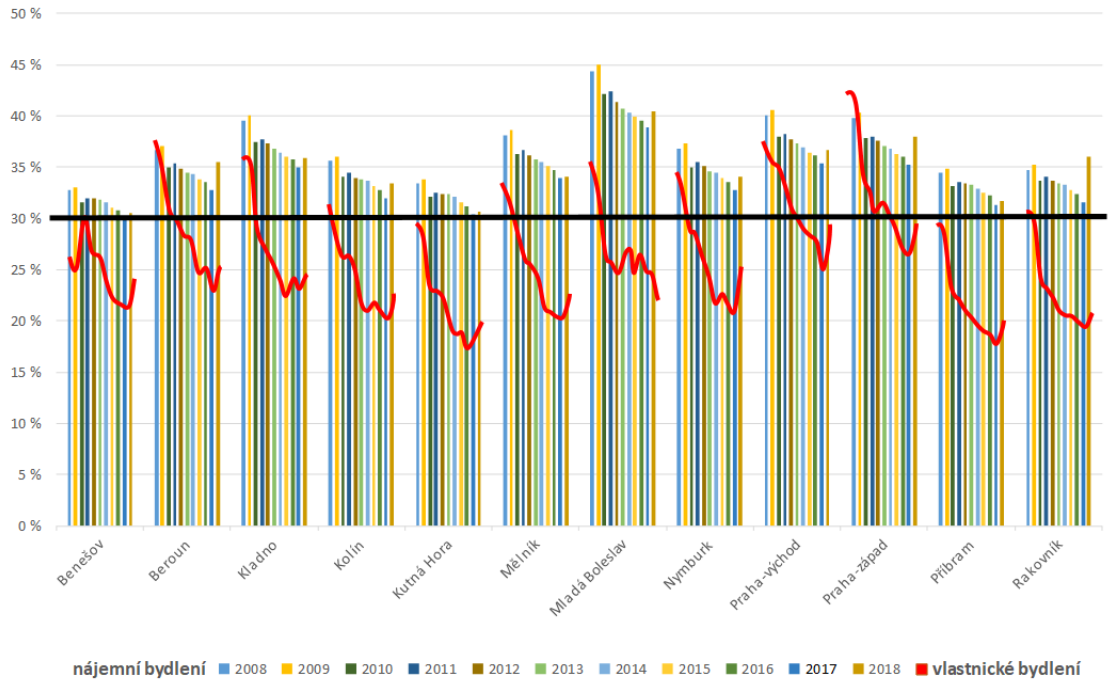
Z grafu č. 18 je patrné, že celková míra zatížení byla ve většině okresů Středočeského kraje nižší u vlastnického bydlení než u nájemního. Pouze okres Beroun vykazoval v letech 2008-2009 výši splátek hypotéky na úrovni výše nájemného. Okres Praha-západ pak ve stejných letech dokonce vykazoval vyšší míru zatížení u vlastnického bydlení než u nájemního. Další rozdíl lze spatřit v odlišném průběhu vývoje míry zatížení v obou sektorech. U nájemního bydlení pozorujeme relativně postupný pokles míry zatížení a lze tak říci, že se jedná o vývoj, kdy výše nájmů roste v průběhu let pomalejším tempem než růst mediánových mezd s výjimkou let 2009 a 2018. Naopak u vlastnického bydlení dochází k mnohem znatelnějším meziročním výkyvům u výše hypotečních splátek a tak je pokles míry zatížení zřetelnější.

Nejvyšší rozdíl mezi cenami nájmů a výší hypotečních splátek pozorujeme v okrese Mladá Boleslav. Například výše hypoteční splátky zde byla v roce 2018 na základě dostupných dat pro byt 3+1 o výměře 57 metrů čtverečných stanovena na 6 485 Kč. Výše tržního nájmu pro tento okres odpovídala ve stejném roce částce 13 053 Kč. Naopak nejnižší rozdíl mezi výší hypotečních splátek a nájemného byl v roce 2018 pozorován v okrese Benešov, kde byla stanovena výše hypoteční splátky pro byt 3+1 o celkové výměře 57 metrů čtverečných 6 866 Kč a výše nájemného 8 721 Kč. Vidíme

tak, že existují viditelné rozdíly ve výsledcích i v rámci jednotlivých okresů Středočeského kraje.

Důvodů proč vlastnické bydlení vychází z analýzy jako sektor, který finančně zatěžuje domácnosti Středočeského kraje méně než nájemní bydlení, může být více. Dle podobné analýzy provedené ČSÚ v letech 2007 až 2012 je jedním z důvodů faktor, zda domácnost žije ve větším městě či nikoliv. Především ve větších městech bylo totiž evidováno velké množství drahých nájemních bytů. Dalším faktorem, který ČSÚ uvádí a který je z mého pohledu v dnešní době mnohem více aktuální, je věkové složení domácnosti. V nájemním bydlení totiž žijí převážně mladé rodiny s dětmi, které si vlastnické bydlení nemohou dovolit, přičemž problémem není výše samotných hypotečních splátek. Ty jsou již v dnešní době opravdu v mnoha případech (především ve větších městech) nižší než jsou částky hrazené domácnostmi za tržní nájemné. Problém však je, že není jednoduché o hypoteční úvěr úspěšně zažádat a domácnost musí mít pro přidělení úvěru značnou část vlastních úspor, což je pro mnoho typů domácností problém a proto jsou následně nuceny bydlet v dražším nájemním bydlení, kde je však vlastní počáteční investice v podobě zálohy na byt mnohem nižší než nutné úspory pro přidělení hypotečního úvěru (Rozdíly v bytové situaci se prohloubily, ČSÚ, 2014)

Graf č. 18 – Srovnání výsledků finanční dostupnosti bydlení pro vlastnický a nájemní sektor bydlení v letech 2008-2018



Zdroj: ČSÚ, MPSV, Denik, Idnes, vlastní výpočty

Závěr

Diplomová práce byla zaměřena na problematiku finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji. Pro analýzu dostupnosti bydlení pro jednotlivé typy domácností Středočeského kraje bylo zvoleno jedenáctileté časové rozmezí let 2008 až 2018. Problematika finanční dostupnosti bydlení je k roku 2019, kdy byla tato práce sepsána, aktuální a to především z důvodů rostoucích cen nájemného a rostoucích úrokových sazeb, což přirozeně vede k vyšším cenám hypotečních úvěrů. Finanční dostupnost bydlení je pak, především z pohledu sociálně slabších skupin obyvatelstva, často diskutovaným tématem a to jak v rámci České republiky, tak i ve většině vyspělých zemí Evropské unie, jelikož jednotlivé státy se v oblasti bydlení aktivně zapojují a například výdaje státního rozpočtu na státní politiku bydlení v České republice nejsou zanedbatelné.

Teoretická část práce poskytuje teoretický základ pro orientaci ve zkoumané problematice tak, aby byla tato část práce v souladu s praktickou částí. Do teoretické části práce tak byly zařazeny tematické okruhy přímo související s bydlením a jeho financováním. Představeny jsou v této části práce faktory, které ovlivňují nabídku a poptávku po bydlení. Jedná se konkrétně o bytový fond České republiky a jeho strukturu, což přímo ovlivňuje nabídku bydlení v České republice. Dále je zde řešena bytová politika České republiky. Nejdříve jsou představeny jednotlivé vládní instituce, které se v České republice podílejí na tvorbě bytové politiky. Následně jsou shrnuty i cíle bytové politiky ČR a nástroje, které umožňují těchto cílů dosáhnout. Státní politika bydlení má v konečném důsledku vliv jak na nabídku, tak i na poptávku po bydlení.

V teoretické části nechybí ani kapitola, která je zaměřena čistě na problém sociálního bydlení, což je další klíčová oblast bytové politiky státu a má přímý dopad na domácnosti, jejichž bytová situace není žádoucí. Tyto domácnosti tak potřebují určitou formu pomoci od státu. Teoretická část je následně zakončena kapitolou věnující se dvěma základním možnostem financování bydlení jimiž jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. Možnosti financování bydlení souvisí především s finanční dostupností vlastnického bydlení, avšak nepřímý dopad mají tyto možnosti financování i na finanční dostupnost nájemního bydlení. Pokud totiž určitý typ domácnosti nemá možnost dosáhnout na vlastní bydlení a to ani za pomoci jednotlivých forem financování vlastního bydlení, tak to svým způsobem odsuzuje danou domácnost k životu pouze v rámci nájemního sektoru bydlení. Pokud následně přibývá takových domácností, které

reálně nemají na výběr mezi nájemním a vlastnickým sektorem, má to přímý dopad právě i na nájemní sektor, kde roste poptávka po nájemním bydlení a tedy pravděpodobně i jeho cena. Celkově lze tedy pro shrnutí říci, že vývoj na trhu s bydlením a to i s ohledem na jednotlivé sektory bydlení má vliv na cenu bydlení a tedy i na jeho finanční dostupnost.

Praktická část práce byla rozdělena do tří hlavních kapitol. Úvodní kapitolu praktické části představuje analýza Středočeského kraje. Ta byla zaměřena především na faktory, které mohou ovlivňovat jak stranu nabídky, tak stranu poptávky po bydlení ve Středočeském kraji. Analyzovány tak byly faktory, jako je vývoj na trhu práce, vývoj na trhu s byty, dále geografická poloha či vývoj obyvatelstva kraje.

Následovala kapitola popisující metodologii, na jejímž základě byla zpracována analytická část práce. Byly tak představeny tři základní přístupy měření finanční dostupnosti bydlení , a to tzv. indikátorový přístup využívající poměrové ukazatele, dále přístup využívající reziduální příjem a nakonec referenční přístup. V rámci indikátorového přístupu byl použit ukazatel Housing expenditure to income (HE/I), jehož hodnoty jsou vyjádřeny v procentech a říkají kolik procent z disponibilního příjmu domácnosti tvoří náklady na bydlení. V rámci této práce pak byly normativně stanoveny limitní hodnoty pro určení, zda výsledné hodnoty získané indikátorovým přístupem představují nízkou, střední či vysokou míru zatížení náklady na bydlení domácnosti. Hodnoty pod 30 % znamenají nízkou míru zatížení, hodnoty mezi 30 % a 50 % znamenají střední míru zatížení a hodnoty nad 50 % znamenají vysokou míru zatížení. Přístup využívající reziduální příjem hodnotí bydlení jako finančně dostupné v takovém případě, kdy po odečtení nákladů na bydlení od disponibilního příjmu domácnosti zůstane čistý příjem domácnosti roven nebo vyšší než 1,5 násobek životního minima domácnosti. Referenční přístup pak neposkytuje žádné konkrétní hodnoty měření, jedná se pouze o formu interpretace situace ve sledované oblasti na základě vývoje tzv. referenční oblasti, tedy oblasti která slouží jako odpovídají vzor pro srovnání se zkoumanou oblastí.

Na základě nastudované literatury bylo vyhodnoceno, že nejvhodnějším způsobem měření bude užití a kombinace prvních dvou zmíněných přístupů měření. Oba přístupy mají své praktické využití a přirozeně mají i své silné a slabé stránky, které jsou v kapitole popisující metodologii práce zmíněny. Po zhodnocení výsledků měření považuji za celkově nejvhodnější přístup využívající reziduální příjem, jelikož díky tomuto přístupu lze zhodnotit, jak velkou kupní silou jednotlivé domácnosti po odečtení nákladů na bydlení disponují, což je z mého pohledu dobrý vypovídající ukazatel o tom,

jak moc jsou jednotlivé domácnosti zatíženy náklady na bydlení. Třetí přístup měření finanční dostupnosti, tedy referenční, pak byl vyhodnocen jako vhodná metoda pro srovnání výsledků v rámci zkoumaných sektorů bydlení, jimiž byly sektory nájemního a vlastnického bydlení.

Co se týče vstupních dat potřebných pro analytickou část, tak zde se práce potýkala s jistými problémy, které vyplynuly z nedostatečné evidence potřebných dat, na základě nichž by bylo možné provést komplexní analýzu za určité časové období a to s ohledem na regionální disparity. Některá data jako například vývoj cen tržního nájemného nejsou v České republice sledována téměř vůbec a nebo k nim není veřejný přístup. Jiná data typu průměrných či mediánových mezd jsou zkoumána pouze na celorepublikové či krajské úrovni. Další typ dat jako jsou ceny nemovitostí jsou veřejně dostupné pouze z jednoho zdroje, a to za konkrétní časové úseky nikoliv za jednotlivé roky. Metodologie práce tak musela být do určité míry poupravena a některá data byla pomocí alternativních metod dopočtena, což byl ku příkladu případ cen nájemního tržního bydlení. Dalším problémem, který bylo třeba vyřešit, byl způsob jak měřit finanční dostupnost bydlení ve Středočeském kraji s ohledem na odlišnou ekonomickou situaci jednotlivých rodin či lépe řečeno domácností. K tomuto účelu byla na základě výsledků SLDB 2011 pro hospodařící domácnosti vytvořena typologie domácností Středočeského kraje. Typů domácnosti bylo vytvořeno celkem 41 a to s ohledem na počet členů a jejich ekonomickou aktivitu. Pro jednotlivé typy domácností pak bylo na základě SLDB 2011 dopočteno jejich procentuální zastoupení, přičemž celkově bylo tímto způsobem zachyceno 82,82 % hospodařících domácností Středočeského kraje.

Poslední kapitola analytické části se již věnuje samotným výsledkům měření finanční dostupnosti bydlení ve Středočeském kraji za sledované období a jejich okomentování. Jedná se tak o stěžejní část diplomové práce. Jako první byly představeny výsledky pro sektor nájemního bydlení. Pomocí indikátorového přístupu měření bylo zjištěno, že dlouhodobě nejvyšší míry zatížení náklady na bydlení v podobě tržního nájemného vykazuje okres Mladá Boleslav. V průběhu let se zde míra zatížení pohybovala v průměru na úrovni 41,41 %. O něco lepší výsledky vykázaly okresy Praha-západ a Praha-východ, jejichž průměrná míra zatížení se pohybovala u obou v průběhu let na úrovni 37,5 %. Nejnižší průměrnou hodnotu míry zatížení naopak vykazovaly okresy Benešov (31,55 %), Kutná Hora (32,07 %) a Příbram (33,02 %). Hodnoty u zbylých okresů se pohybovaly v rozmezí 33,70 % - 37,08 %. Z těchto údajů

je zároveň patrné, že v žádném ze sledovaných okresů nebyly naměřeny hodnoty nižší než 30 % a to ani v jednom ze sledovaných let, což znamená opakující se střední míru zatížení. To jistě nejsou příznivé výsledky a ačkoliv byl trend vývoje ve sledovaných letech pozitivní, kdy míra zatížení postupně klesala, tak za poslední sledovaný rok 2018 již míra zatížení opět ve všech okresech rostla. Jelikož se však v tomto případě jedná o výsledky měřené na základě váženého průměru z výsledků pro jednotlivé typy domácností, které byly do analýzy zahrnuty, je třeba poukázat na fakt, že pokud se zaměříme na konkrétní typy domácností, tak jsou výsledky přirozeně velmi různorodé. Proto byly v rámci analýzy interpretovány i samostatné výsledky pro nejvíce zastoupené typy domácností v rámci Středočeského kraje. Nízká míra zatížení pak byla naměřena u domácností, jejichž člen či členové jsou zaměstnaní a nemusí se zároveň starat o více než jedno dítě. To samé platí v případě, kdy jeden ze členů domácnosti je zaměstnaný a druhý pobírá starobní důchod. V případě kdy jeden ze členů domácnosti pobírá rodičovský příspěvek a nebo je nezaměstnaný, evidujeme (až na výjimky) střední až vysokou míru zatížení. Na základě naměřených výsledků lze také konstatovat, že situaci domácnosti obecně zhoršuje rostoucí počet vyživovaných dětí a vliv na míru zatížení má také okres ve kterém domácnost žije, což koresponduje s výše uvedenými rozdíly v průměrných hodnotách míry zatížení napříč jednotlivými okresy.

Přístupem využívajícím reziduální příjem bylo následně zjištěno, že poměrově největší zastoupení domácností, kterým zbývá po odečtení nákladů na bydlení alespoň 1,5 násobek jejich životního minima je dlouhodobě v okrese Benešov, Kutná Hora a Příbram. Například za rok 2018 bylo v okrese Benešov naměřeno pouze 20,42 % domácností, které by v rámci tohoto přístupu podmínku finanční dostupnosti bydlení nesplňovaly. To je zároveň o přibližně 4 % méně než v roce 2008. Naopak největší podíl finančně ohrožených domácností vykazuje dlouhodobě okres Mladá Boleslav. V roce 2018 to bylo 24,16 % domácností v rámci sledované populace. V roce 2008 dokonce 29,03 % domácností. I zde tak pozorujeme zlepšení v průběhu sledovaného období. Lze říci, že výsledky v rámci tohoto přístupu celkově do značné míry kopírují výsledky zjištěné na základě indikátorového přístupu, a to jak z pohledu disparit mezi sledovanými okresy, tak z pohledu vývoje v rámci sledovaného období.

V rámci analýzy finanční dostupnosti vlastnického bydlení byl nejdříve použit přístup využívající reziduální příjem. Díky němu bylo možné identifikovat dostatečně bonitní domácnosti, kterým by teoreticky bylo možné na základě jejich reziduálního

příjmu schválit hypoteční úvěr. Jako bonitní domácnosti tak byly pro potřeby diplomové práce hodnoceny domácnosti, jejichž reziduální příjem byl roven nebo vyšší než 1,5 násobek jejich existenčního minima. To splňovalo pro všechny sledované roky a okresy 12 z celkových 41 typů domácností. Dalších 9 typů domácností podmínku bonity splňovalo střídavě v závislosti na sledovaném roce či okrese. Za celé sledované období bylo v průměrů nejvíce domácností hodnoceno jako dostatečně bonitních v okresech Příbram a Kutná Hora (oba shodně 75,31 %). Naopak nejméně bonitních domácností vykazovaly v průměru okresy Praha-západ (69,52 %) a Praha-východ (71,18 %). Zde však byly výsledky značně zkresleny rokem 2008 a v roce 2018 jsou již výsledky ve všech okresech velmi podobné. Souhrnné výsledky byly opět vyhodnoceny na základě váženého průměru výsledků pro jednotlivé typy domácností, což má v tomto případě značný vliv na celkové výsledky, jelikož domácnosti hodnocené jako bonitní mají v rámci Středočeského kraje velké procentuální zastoupení.

Na reziduální přístup navazoval přístup indikátorový, s jehož pomocí byly analyzovány pouze domácnosti, které byly na základě reziduálního příjmu hodnoceny jako bonitní. Pomocí indikátoru HE/I bylo zjištěno, že za sledované období čelily v průměru nejvyšší míře zatížení domácnosti v okresech Praha-západ (32,69 %) a Praha-východ (31,23 %), následovaly okresy Beroun (28,20 %), Kladno (27,13 %), Mladá Boleslav (27,33 %) a Nymburk (26,69 %). Zbylé okresy již vykazovaly znatelně nižší míru zatížení, která kulminovala okolo hodnoty 22 %. Zajímavostí je, že většina domácností, které byly shledány jako bonitní, vykazovala až na výjimky nízkou míru zatížení a to ve všech okresech kromě Prahy-východ a Prahy-západ. Jedinými typy bonitních domácností u kterých převažovala napříč okresy Středočeského kraje střední míra zatížení byly domácnosti jednoho důchodce bez dětí a domácnost, kterou tvoří zaměstnaný, člen na rodičovské a dítě.

Posledním použitým přístupem pro měření finanční dostupnosti bydlení byl přístup referenční. Ten sloužil k porovnání výsledků pro vlastnický a nájemní sektor bydlení. Zde docházíme k těmto hlavním závěrům. Vlastnické bydlení se jeví na základě analyzovaných dat jako méně finančně zatěžující a to napříč všemi okresy. Největší rozdíl v míře zatížení tržním nájemným a hypotečními splátkami vykazuje okres Mladá Boleslav, nejnižší pak okres Benešov. Rozdíly jsou však patrné i napříč dalšími okresy. Průběh vývoje míry zatížení u vlastnického a nájemního bydlení je také odlišný. Zatímco pokles míry zatížení u nájemního bydlení je postupný a mírný, u míry zatížení

vlastnického bydlení pozorujeme prudší pokles míry zatížení. Ačkoliv je celkový vývoj za poslední roky u obou sektorů pozitivní, kdy míra zatížení klesala v rámci obou sektorů, tak v posledním sledovaném roce 2018 dochází v obou sektorech ke zvýšení míry zatížení.

Cílem této práce bylo vhodně aplikovat konkrétní metody měření finanční dostupnosti bydlení a to pro Středočeský kraj v letech 2008-2018. Tento cíl jsem se pokusil naplnit i přesto, že bylo zapotřebí v některých směrech upravit metodiku práce, především v závislosti na dostupných datech. Povedlo se aplikovat celkem tři odlišné přístupy měření finanční dostupnosti bydlení, přičemž přístup pracující s reziduálním příjmem a indikátorový přístup se vzájemně doplňovaly a vykazovaly navzájem konzistentní výsledky měření. Sekundárním cílem práce bylo zjistit, zda lze na základě změřených výsledků definovat ohrožené skupiny obyvatelstva a určit, které okresy Středočeského kraje vykazují největší a které naopak nejmenší míru zatížení náklady na bydlení. Tohoto cíle jsem se snažil v diplomové práci dosáhnout právě pomocí aplikace jednotlivých přístupů měření, které poskytly dostatek výstupních dat, na jejichž základě bylo výše uvedené možno splnit. To vše i s ohledem na zkoumané sektory bydlení. V rámci sekundárního cíle práce tak byla potvrzena hypotéza, že v rámci jednotlivých okresů Středočeského kraje jsou měřitelné rozdíly ve finanční dostupnosti jak vlastnického, tak nájemního bydlení.

Tato diplomová práce se snažila aplikovat již existující přístupy měření finanční dostupnosti bydlení a představuje tak pouze příspěvek k dané problematice. Provedená analýza ukázala některá slabá místa jednotlivých přístupů měření a jsem přesvědčen, že ani jeden z přístupů použitých v diplomové práci nepopisuje naprosto dokonale reálný stav sledované problematiky. Velkým problémem se kterým jsem se v průběhu výzkumu potýkal, byl buď nedostatek či nepřesnost některých pro analýzu stěžejních dat. To se týká zejména faktu, že v rámci České republiky neexistuje veřejná databáze sledující vývoj tržního nájemného a to ani na krajské úrovni. Jiným problémem, který do jisté míry ovlivňuje vypovídací schopnost získaných výsledků v rámci měření je neexistence údajů pro vývoj mediánových mezd na regionální úrovni. V těchto oblastech tedy vidím možnou příležitost ke zlepšení a ke zpřesnění výsledků měření finanční dostupnosti bydlení v rámci všech regionů České republiky.

Seznam použitých zkratek

- ČNB - Česká národní banka
- ČSSZ - Česká správa sociálního zabezpečení
- ČSÚ - Český statistický úřad
- DSTI - Debt service to income
- DTI - Debt to income
- HDP - Hrubý domácí produkt
- HE/I - Housing expenditure to income
- HZL - Hypoteční zástavní listy
- IRI - Institut regionálních informací
- LTV - Loan to value
- MFCR - Ministerstvo financí České republiky
- MMR - Ministerstvo pro místní rozvoj
- MPSV - Ministerstvo práce a sociálních věcí
- NKÚ - Nejvyšší kontrolní úřad
- NOZ - Nový občanský zákoník
- OECD - Organisation for Economic Co-operation and Development
- SFRB - Státní fond rozvoje bydlení
- SLDB - Sčítání lidu, domů a bytů

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Grafy

- Graf 1 - Nabídka bydlení
- Graf 2 - Vytváření rovnováhy na trhu s bydlením
- Graf 3 - Hypoteční úvěry nově poskytnuté občanům devíti bankami, hlásícími své výsledky na MMR, pokrývajícími většinu trhu v jednotlivých letech 2005-2017, počet (ks)

- Graf 4 - Vývoj průměrné úrokové sazby
- Graf 5 - Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)
- Graf 6 - Čistý přírůstek obyvatelstva stěhováním (net migration)
- Graf 7 - Podíl nezaměstnaných osob v jednotlivých okresech 2008-2018
- Graf 8 - Vývoj hodnot indikátorového ukazatele HE/I pro tržní nájemní bydlení v rámci Středočeského kraje
- Graf 9 - domácnost 1 důchodce, 0 dětí
- Graf 10 - domácnost 1 zaměstnaný, 0 dětí
- Graf 11 - domácnost 2 zaměstnaní, 0 dětí
- Graf 12 - domácnost 2 důchodci, 0 dětí
- Graf 13 - domácnost 2 zaměstnaní, 1 dítě
- Graf 14 - Vážený průměr zatížení dle HE/I u bonitních domácností v letech 2008-2018 v %
- Graf 15 - domácnost 1 zaměstnaný bez dětí
- Graf 16 - domácnost 2 zaměstnaní bez dětí
- Graf 17 - domácnost dva zaměstnaní s 1 dítětem
- Graf 18 - Srovnání výsledků finanční dostupnosti bydlení pro vlastnický a nájemní sektor bydlení v letech 2008-2018

Tabulky

- Tabulka 1 - Vývoj domovního a bytového fondu mezi sčítáními 1991 a 2011
- Tabulka 2 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a vlastníka domu
- Tabulka 3 - Vývoj celkových výdajů Státního fondu rozvoje bydlení v mil. Kč
- Tabulka 4 - Příspěvky a doplatky na bydlení za rok 2016 a 2017 (vč. meziročních indexů)
- Tabulka 5 - Typologie ETHOS s návrhem národních subkategorií pro Českou republiku
- Tabulka 6 - Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2018
- Tabulka 7 - Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)

- Tabulka 8 - Kalkulace hypotečního úvěru
- Tabulka 9 - Vývoj počtu dokončených bytů v rámci jednotlivých okresů v letech 2008-2017
- Tabulka 10 - Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu a podle velikostních skupin okresů
- Tabulka 11 - Typy domácností a jejich zastoupení v rámci Středočeského kraje
- Tabulka 12 - Typy bytových jednotek
- Tabulka 13 - Medián hrubé měsíční mzdy pro Středočeský kraj v Kč
- Tabulka 14 - Vývoj průměrné úrokové sazby hypotečního úvěru bez rozdílu fixace a bez rozdílu účelu, hodnoty platné k poslednímu měsíci v daném roce
- Tabulka 15 - Míra zatížení domácností Středočeského kraje tržním nájmem
- Tabulka 16 - Procentuální vyjádření domácností, které splňují podmínku dostupnosti bydlení na základě metody reziduálního příjmu u tržního nájemního bydlení (jedná se o procentuální vyjádření v rámci sledovaných domácností, tvoří 82,82 % celkové populace Středočeského kraje)
- Tabulka 17 - Domácnosti, jejichž reziduální příjem je nižší než 1,5 násobek Existenčního minima
- Tabulka 18 - Domácnosti splňující kritérium bonity včetně domácností s důchodci v %
- Tabulka 19 - Domácnosti splňující kritérium bonity bez domácností s důchodci v %
- Tabulka 20 - Domácnosti, které splňují kritérium bonity po celé sledované období ve všech okresech Středočeského kraje
- Tabulka 21 - Domácnosti, které nesplňují kritérium bonity po celé sledované období
- Tabulka 22 - Stav míry zatížení v roce 2018 u domácností splňujících kritérium bonity konstantně za celé sledované období 2008-2018
- Tabulka 23 - Stav míry zatížení v roce 2018 u domácností nesplňujících kritérium bonity konstantně za celé sledované období 2008-2018

Obrázky

- Obrázek 1 - Správní obvody Středočeského kraje
- Obrázek 2 - okresy Středočeského kraje

Bibliografie

ČNB. (2016). *Zpráva o finanční stabilitě 2015/2016.* Praha: Česká národní banka.

Baštecká, B., a Reiterová, E. (2005). *Současné potřeby a Abraham Maslow* (Vols. Psychologica 34, Varia Psychologica X). Olomouc: Acta Universitatis Palackianae Olomucensis, Facultas Philosophica.

Bardová, D., Opltová, R., a Pavelka, F. (1997). *Jak správně na hypotéky.* Praha: Consultinvest.

Baxa, J. (2010). *Kvalita bydlení jako součást kvality života – obecné otázky, pojmy a možnosti výzkumu.* (pp. 474-477). Ostrava: Česká geografická společnost .

De Decker. P. a Van Dam. R. (2005). De huisvestingsval. of wat huishoudens overhouden na het betalen van hun woonkosten. In: De Decker. P. Goossens. L. and I. Pannecoucke (ed.). Wonen aan de onderkant. Garant: Antwerpen – Apeldoorn. pp. 93-1112.

Donner, C. (2000). *Housing policies in the European Union : theory and practice.* Vídeň : Christian Donner.

Dušek, L., a Jánský, P. (2012). *Hodnocení státní podpory stavebního spoření: dopad na úspory a příjmovou nerovnost.* Ekonomický časopis, 991 – 1004.

Dvořák, P. (2005). *Bankovnictví pro bankéře a klienty* . Praha: Linde.

Freeman. A. Kiddle. C. a C. Whitehead. *(2000). Defining affordability. In S. Monk & C. Whitehead (ed.). Restructuring housing systems: from social to affordable housing?*. Joseph Rowntree Foundation. York. pp. 100-105.

Hradecký, I., Barták, M., Cveček, D., Edgar, W., Ondrák , P., Pěnkava, P., a Ruszová, P. (2007). *Definice a typologie bezdomovství.* Praha: Naděje.

Hui, C.M.E. (2001). *Measuring Affordability in Public Housing from Economic Principles: Case study of Hong Kong.* Journal of Urban Planning and Development. Vol. 127, Issue 1, pages 34-49

Hancock. K.E. *(1993). 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability'*. Urban Studies. 30(1). pp. 127-145.

Hulchanski, J.D. (1995). *The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio*. Housing Studies. Vol. 10, Issue 4, pages 471-491

Janda, J. (2013). *Jak žít šťastně na dluh.* Praha: Grada Publishing, a.s.

Kladivo, P., a Šimáček, P. (2011). *Vývoj a prostorové rozložení bytového fondu Olomouce.* Urbanismus a územní rozvoj, 32-38.

Kohout, P. (2010). *Investiční strategie pro třetí tisíciletí.* Praha: Grada Publishing, a.s.

Krebs, V., Durdisová, J., Poláková , O., a Jana, Ž. (1997). *Sociální politika .* Praha: Codex Bohemia.

Lukáš, V., a Kielar, P. (2014). *Stavební spoření a stavební spořitelny.* Praha: Ekopress, s.r.o.

Lux, M. (2002). *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU.* Praha: Studie Národohospodářského ústavu Josefa Hlávky.

Lux, M. (2002). *Mikroekonomie bydlení.* Praha: Oeconomica.

Lux, M., a Kostelecký, T. (2012). *Bytová politika - teorie a inovace pro praxi.* Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011.

Lux, M., a Sunega, P. (2007). *Vliv podmínek bydlení na zamýšlenou migraci české populace za prací* . Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., 305-332.

Lux, M., Mikeszová, M., a Sunega, P. (2010). *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením-mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR.* Sociologický ústav Akademie věd České republiky.

Lux, M., Sunega, P., Kostelecký, T., a Čermák, D. (2003). *Standardy bydlení 2002/03.* Praha.Sociologický ústav Akademie věd České republiky.

Lux, M., Sunega, P., Mikeszová, M., a Kostelecký, T. (2008). *Standardy bydlení 2007/2008 - Faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze.* Praha: Sociologického ústav AV ČR.

Meen, G. (2018). *How should housing affordability be measured ?* . Reading: University of Reading.

Mikeszová, M. (2018). *Regionální disparity ve finanční dostupnosti nájemního bydlení.* Šilheřovice.

Mikeszová, M., Lux, M., a Morisseau, A. *(2009). Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného–regionální perspektiva.* Czech Sociological Review, 45(2), 315-344.

MMR. (2016). *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020(revidovaná).* Praha.

Musil, J., Horská, P., a Maur, E. (2002). *Zrod velkoměsta - Urbanizace českých zemí a Evropa.* Praha: Paseka.

Nedomová, A., Buštíková, L., Heřmanová, E., Kostelecký, T., Vajdová, Z., a Vojtěchovská, P. (1999). *Trh bydlení, jeho regionální diferenciace a sociální souvislosti.* Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Novotný, J. (2009). *Faktory ovlivňující spotřebitele při poskytování hypotečních úvěrů.* SCIENTIFIC PAPERS OF THE UNIVERSITY OF PARDUBICE, 100-104.

Němec, J., Vnouček, P., a Vokurková, K. (2015). *Levná Hypotéka ? Stačí chvíli smlouvat. . Ekonom,* 8-17.

Pavelka, F. (1995). *Hypoteční úvěry.* Praha: PP Agency.

Pleace, N. (2017). *Evropská příručka Bydlení především.* Praha: Úřad Vlády ČR- Sekce pro lidská práva.

Poláková, O. (2006). *Bydlení a bytová politika.* Praha: Ekopress s.r.o.

Prčík, T. (2002). *Stavební spoření v kostce.* Brno: ERA .

Radová, J., a Hlačina, T. (2005). *Vliv stavebního spoření na hospodaření domácností.* EUROPEAN POLYTECHNICAL INSTITUTE KUNOVICE, pp. 227-237.

Radová, J., Dvořák, P., a Málek, J. (2009). *Finanční matematika pro každého* . Praha: Grada Publishing, a.s.

Řežábek, P. (2011). *Analýza vývoje a rizik stavebního spoření v České republice.* Český finanční a účetní časopis , 32-46.

Scanlon , K., Fernández Arrigoitia, M., a Whitehead, C. (2015). *Social housing in Europe*. European Policy Analysis, 1-12.

Stone, M. E., Burke, T., a Ralston, L. (2011). *The residual income approach to housing affordability: the theory and the practice.*

Sunega, P. (2005). *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice.* Sociologický časopis/Czech Sociological Review 41 (2), 271-299.

Sunega, P., a Lux, M. (2013). *Systémová rizika trhu bydlení v ČR*. 55-70.

Syrový, P. (2009). *Financování vlastního bydlení.* Praha: Grada publishing, a.s.

Sůvová, H. (1997). *Specializované bankovnictví.* Praha: Bankovní Institut .

Tsemberis, S., Gulcur, L., a Nakae, M. (2004). *Housing first, consumer choice, and harm reduction for Homeless individuals with a dual diagnosis.* American journal of public health, 651-656.

Valentová, B. (2005). *Vývoj sociálního bydlení s důrazem na jeho zacílení na určité sociální vrstvy obyvatelstva.* Sociologický časopis/Czech Sociological Review, *2*(41), 301-315.

Whitehead, C., a Scanlon, K. (2007). *Social housing in Europe*. 94.

Elektronické zdroje

Archiv rodinné účty. *(2018). ČSÚ.* Dostupné z https://www.czso.cz/csu/xs/archiv-rodinne-ucty-2018

Bydlení v České republice v číslech. *(2018). MMR*. Dostupné z https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-201-(1)

Bytová politika. *(2019). MMR*. Dostupné z https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika

Často kladené dotazy týkající se deregulace nájmů a volného trhu s nájmy. *(2010). MMR*. Dostupné z http://www.mmr.cz/getmedia/d11285bb-9f3e-4bce-aeca-ec754cee9b13/otazky-deregulace

Cenová mapa. *(2019). Asociace realitních kanceláří ČR.* Dostupné z http://www.cenovamapa.eu/

Databáze ARAD. *(2019). ČNB*. Dostupné z https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.SESTAVY_DZDROJE?p_zdrojid=HYPUV_OP&p_lang=CS

Domácnosti jednotlivců. *(2014). ČSÚ*. Dostupné z https://www.czso.cz/documents/10180/20551799/170226-14.pdf/6232226f-f1c1-4d55-9101-26e04a3ab5fd?version=1.0

Domníváte se, že nemáte dluhy? Fakticky dluží každý občan ČR. *(2018). LUKEŠOVÁ, M., HYPOINDEX*. Dostupné z https://www.hypoindex.cz/clanky/domnivate-se-ze-nemate-dluhy-fakticky-dluzi-kazdy-obcan-cr/

Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu. *(2011). ČSÚ.* Dostupné z https://www.czso.cz/documents/10180/20551777/17021614.pdf/6bf03ae5-3196-464e-9200-611c97ba8484?version=1.0

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *(2018). ČNB*. Dostupné z https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/legislativa/.galleries/Vestnik-CNB/2018/vestnik_2018_08_21018180.pdf

Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí. *(2019). ČNB*. Dostupné z https://www.cnb.cz/cs/financni-stabilita/makroobezretnostni-politika/doporuceni-k-rizeni-rizik-spojenych-s-poskytovanim-retailovych-uveru-zajistenych-rezidencni-nemovitosti/ltv/index.html

Dotace a programy. *(2019). MMR.* Dostupné z https://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika/Programy-Dotace

Fincentrum Hypoindex-vývoj. *(2019). Hypoindex.* Dostupné z https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/

Guidance for Member States on the use of European Structural and Investment Funds in tackling educational and spatial segregation. *(2015). Evropská komise.* Dostupné z www.ec.europa.eu:https://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/informat/2014/thematic_guidance_fiche_segregation_en.pdf

Historie hypotečních úvěrů. *(2019). Partners*. Dostupné z http://www.partners.cz/cs/produkty/hypoteky/historie-hypotecnich-uveru/

Housing stock and construction. *(2017). OECD*. Dostupné z https://www.oecd.org/els/family/HM1-1-Housing-stock-and-construction.pdf

Hypoteční kalkulačka. (2019). Kalklačka hypotéky. Dostupné z https://www.kalkulackahypoteky.cz/

Indexy spotřebitelských cen. (2019). ČSÚ. Dostupné z https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-spotrebitelskych-cen-inflace-prosinec-2015

IRI. (2019). Institut regionálních informací. Dostupné z https://www.iri.name

Kalkulátor čisté mzdy. *(2019). Idnes*. Dostupné z https://kalkulacky.idnes.cz/kalkulacky.aspx?typ=mzdova

Kalkulátor podpory v nezaměstnanosti v ČR. *(2019). Idnes*. Dostupné z http://kalkulacky2.idnes.cz/kalkulacky/cr_davka-v-nezamestnanosti-2017.php

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. *(2015). MPSV*. Dostupné z https://www.mpsv.cz/files/clanky/27267/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

Monitoring centrálních bank. (2017). ČNB. Dostupné z https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/monitoring_centralnich_bank

Národní programy. *(2019). MZP*. Dostupné z https://www.mzp.cz/cz/narodni_programy

O stavebním spoření. Jak funguje? *(2019). AČSS*. Dostupné z www.acss.cz/cz/o stavebnim-sporeni/jak-funguje

Programy a podpory. *(2019). SFRB*. Dostupné z http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/aktualne/

Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014-2020. *(2014). Středočeský kraj*. Dostupné z https://www.kr-stredocesky.cz/documents/20541/15527564/Program+rozvoje+%C3%BAzemn%C3%ADho+obvodu+St%C5%99edo%C4%8Desk%C3%A9ho+kraje+2014+-+2020/e0a973c0-0e3e-41e5-b565-8d245e61ade1

Průměrná výše sólo důchodů v okresech a krajích ČR. *(2019). ČSSZ.* Dostupné z https://web.cssz.cz/cz/o-cssz/informace/statistiky/duchodova-statistika/prumerna-vyse-solo-duchodu-v-okresech-a-krajich-cr/prumerna-vyse-solo-duchodu-v-okresech-a-krajich-cr.htm

Přídavek na dítě. *(2019). Idnes*. Dostupné z http://kalkulacky2.idnes.cz/cr_pridavky-na-dite.php

Příspěvek na bydlení. *(2019). MPSV*. Dostupné z https://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

Regionální statistika ceny práce. *(2019). MPSV*. Dostupné z https://portal.mpsv.cz/sz/stat/vydelky/str

Reprezentativní příklad účelového hypotečního úvěru na bydlení. *(2019). Hypoteční banka*. Dostupné z https://www.hypotecnibanka.cz/reprezentativni-priklady/

Slavata, D. *(2011). Ekonomika bydlení*. Dostupné z https://www.trzniceny.cz/att/Ekonomikabydleni.pdf

SLDB. *(2011). ČSÚ*. Dostupné z https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu

Sociální bydlení a sociální začleňování. *(2015). MPSV*. Dostupné z https://www.mpsv.cz/cs/18659

Solidarity principle. *(2019). Eurofound*. Dostupné z https://www.eurofound.europa.eu/observatories/eurwork/industrial-relations-dictionary/solidarity-principle

Statistická ročenka Středočeského kraje. *(2018). ČSÚ*. Dostupné z https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-stredoceskeho-kraje-2018

Stát platí 427 tisíc lidí. Každý pátý zaměstnanec dělá ve veřejném sektoru. *(2018). E15*. Dostupné z https://www.e15.cz/domaci/stat-plati-427-tisic-lidi-kazdy-paty-zamestnanec-dela-ve-verejnem-sektoru-1096135

Vnitřní migrací získal nejvíce obyvatel Středočeský kraj. *(2018). ČSÚ*. Dostupné z https://www.czso.cz/csu/czso/vnitrni-migraci-ziskal-nejvice-obyvatel-stredocesky-kraj

Vybrané údaje o bydlení. *(2017). MMR*. Dostupné z https://www.mmr.cz/getmedia/591a96af-b311-4f71-a619-eef9c3906b23/Vybrane-udaje-o-bydleni-2016_1.pdf?ext=.pdf

Výpočet příspěvku na bydlení. *(2019). Idnes.* Dostupné z https://kalkulacky.idnes.cz/kalkulacky.aspx?typ=prispevek-na-bydleni

Vývoj statistik. *(2019). AČSS.* Dostupné z http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/vyvoj-statistik/

Základní informace o sociálním bydlení. *(2019). MPSV*. Dostupné z http://www.socialnibydleni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb

Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení. *(2019). SFRB*. Dostupné z http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/

Základní ukazatele vývoje stavebního spoření v České republice k 31.12.2018 včetně Komentáře. *(2019). MFCR*. Dostupné z https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/vyvoj-stavebniho-sporeni/2018/zakladni-ukazatele-vyvoje-stavebniho-spo-34407#1

Zákon o stavebním spoření. *(2010) Kielar, P., stavebky.cz.* Dostupné z www.stavebky.cz/zakon-o-stavebnim.sporeni

Změna metodiky ukazatele registrované nezaměstnanosti. *(2013). MPSV*. Dostupné z https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/zmena_metodiky.

Zpráva o bydlení v České republice. *(2018). NKÚ*. Dostupné z https://www.nku.cz/assets/publikace-a-dokumenty/ostatni-publikace/zprava-o-bydleni-v-ceske-republice.pdf

Zykmundová, E. *(2013). Rozdíly v bytové situaci se prohloubily.* Dostupné z http://www.statistikaamy.cz/2014/06/rozdily-v-bytove-situaci-se-prohloubily

Životní podmínky (EU-SILC)-Metodika. *(2019). ČSÚ*. Dostupné z https://www.czso.cz/csu/czso/zivotni-podminky-eu-silc-metodika.

Zákony

Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník Pododdíl 2 Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu, Základní ustanovení, § 2236

Zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi

Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb

Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

Přílohy

Příloha č. 1 – Vývoj cen tržního nájemného ve Středočeském kraji

- Tabulka 1 – Vývoj cen tržního nájemného za m² obytné plochy v Kč pro okresy Středočeského kraje v letech 2008-2018

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	118	124	122	123	125	126	128	130	132	136	153
Beroun	138	145	142	144	146	148	150	152	154	159	192
Kladno	155	162	159	162	163	166	168	170	172	178	197
Kolín	133	139	137	139	140	142	144	146	148	153	176
Kutná Hora	122	127	125	127	128	130	132	134	136	140	156
Mělník	148	155	152	154	156	158	160	162	165	170	183
Mladá Boleslav	180	188	185	188	190	192	195	198	201	207	229
Nymburk	139	146	143	145	147	149	151	153	155	160	181
Praha-východ	157	165	162	164	166	168	171	173	175	181	202
Praha-západ	156	164	161	163	165	167	170	172	174	180	212
Příbram	128	135	132	134	136	138	139	141	143	148	163
Rakovník	130	137	134	136	138	139	141	143	145	150	196

Zdroj:Cenová mapa, Denik , ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 2 – částky měsíčního nájemného pro byt 1+1 (25 m²) v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	2 952	3 094	3 040	3 086	3 117	3 161	3 203	3 245	3 295	3 400	3 825
Beroun	3 451	3 618	3 554	3 608	3 644	3 696	3 745	3 794	3 852	3 975	4 800
Kladno	3 864	4 050	3 978	4 039	4 080	4 138	4 192	4 247	4 312	4 450	4 925
Kolín	3 321	3 481	3 420	3 472	3 507	3 557	3 603	3 651	3 706	3 825	4 400
Kutná Hora	3 039	3 185	3 129	3 177	3 209	3 254	3 297	3 341	3 392	3 500	3 900
Mělník	3 690	3 868	3 800	3 857	3 896	3 952	4 004	4 056	4 118	4 250	4 575
Mladá Boleslav	4 493	4 710	4 627	4 697	4 744	4 812	4 875	4 939	5 015	5 175	5 725
Nymburk	3 473	3 640	3 576	3 630	3 667	3 719	3 768	3 818	3 876	4 000	4 525
Praha-východ	3 929	4 118	4 045	4 107	4 148	4 207	4 263	4 319	4 385	4 525	5 050
Praha-západ	3 907	4 095	4 023	4 084	4 126	4 184	4 239	4 295	4 361	4 500	5 300
Příbram	3 212	3 367	3 308	3 358	3 392	3 440	3 486	3 532	3 585	3 700	4 075
Rakovník	3 256	3 413	3 353	3 404	3 438	3 487	3 533	3 579	3 634	3 750	4 900

Zdroj: Cenová mapa, Denik , ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 3 - částky měsíčního nájemného pro byt 2+1 (40 m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	4 723	4 951	4 863	4 937	4 987	5 058	5 125	5 192	5 271	5 440	6 120
Beroun	5 522	5 788	5 686	5 772	5 831	5 914	5 991	6 070	6 163	6 360	7 680
Kladno	6 182	6 480	6 365	6 462	6 528	6 620	6 707	6 796	6 899	7 120	7 880
Kolín	5 314	5 570	5 471	5 555	5 611	5 690	5 765	5 841	5 930	6 120	7 040
Kutná Hora	4 862	5 097	5 006	5 083	5 134	5 207	5 276	5 345	5 426	5 600	6 240
Mělník	5 904	6 189	6 079	6 172	6 234	6 323	6 406	6 490	6 589	6 800	7 320
Mladá Boleslav	7 189	7 536	7 402	7 515	7 591	7 699	7 800	7 903	8 023	8 280	9 160
Nymburk	5 557	5 825	5 722	5 809	5 867	5 951	6 029	6 109	6 202	6 400	7 240
Praha-východ	6 286	6 589	6 473	6 571	6 638	6 732	6 820	6 910	7 016	7 240	8 080
Praha-západ	6 251	6 553	6 437	6 535	6 601	6 695	6 783	6 872	6 977	7 200	8 480
Příbram	5 140	5 388	5 293	5 373	5 427	5 504	5 577	5 650	5 736	5 920	6 520
Rakovník	5 209	5 461	5 364	5 446	5 501	5 579	5 652	5 727	5 814	6 000	7 840

Zdroj: Cenová mapa, Denik , ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 4 - částky měsíčního nájemného pro byt 3+1 (57 m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	6 731	7 055	6 930	7 036	7 107	7 208	7 303	7 399	7 512	7 752	8 721
Beroun	7 869	8 248	8 102	8 226	8 309	8 427	8 538	8 650	8 782	9 063	10 944
Kladno	8 809	9 234	9 071	9 209	9 302	9 434	9 558	9 684	9 831	10 146	11 229
Kolín	7 572	7 937	7 797	7 915	7 995	8 109	8 216	8 324	8 451	8 721	10 032
Kutná Hora	6 929	7 263	7 134	7 243	7 316	7 420	7 518	7 617	7 733	7 980	8 892
Mělník	8 413	8 819	8 663	8 795	8 884	9 010	9 129	9 249	9 390	9 690	10 431
Mladá Boleslav	10 244	10 738	10 548	10 709	10 817	10 971	11 115	11 262	11 433	11 799	13 053
Nymburk	7 918	8 300	8 153	8 278	8 361	8 480	8 592	8 705	8 837	9 120	10 317
Praha-východ	8 958	9 390	9 224	9 364	9 459	9 593	9 719	9 847	9 997	10 317	11 514
Praha-západ	8 908	9 338	9 173	9 312	9 406	9 540	9 666	9 793	9 942	10 260	12 084
Příbram	7 324	7 678	7 542	7 657	7 734	7 844	7 947	8 052	8 174	8 436	9 291
Rakovník	7 423	7 781	7 644	7 760	7 839	7 950	8 055	8 161	8 285	8 550	11 172

Zdroj: Cenová mapa, Denik , ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 5 - částky měsíčního nájemného pro byt 4+1 (70 m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	8 266	8 664	8 511	8 641	8 728	8 852	8 968	9 087	9 225	9 520	10 710
Beroun	9 663	10 129	9 950	10 102	10 204	10 349	10 485	10 623	10 785	11 130	13 440
Kladno	10 818	11 340	11 139	11 309	11 423	11 585	11 738	11 893	12 074	12 460	13 790
Kolín	9 299	9 747	9 575	9 721	9 819	9 958	10 089	10 222	10 378	10 710	12 320
Kutná Hora	8 509	8 919	8 761	8 895	8 985	9 112	9 232	9 354	9 496	9 800	10 920
Mělník	10 332	10 830	10 639	10 801	10 910	11 065	11 210	11 358	11 531	11 900	12 810
Mladá Boleslav	12 581	13 187	12 954	13 151	13 284	13 473	13 650	13 830	14 041	14 490	16 030
Nymburk	9 724	10 193	10 013	10 165	10 268	10 414	10 551	10 690	10 853	11 200	12 670
Praha-východ	11 001	11 531	11 327	11 500	11 616	11 781	11 936	12 093	12 277	12 670	14 140
Praha-západ	10 940	11 467	11 265	11 436	11 552	11 716	11 870	12 026	12 209	12 600	14 840
Příbram	8 995	9 429	9 262	9 403	9 498	9 633	9 760	9 888	10 039	10 360	11 410
Rakovník	9 116	9 556	9 387	9 530	9 626	9 763	9 892	10 022	10 175	10 500	13 720

Zdroj: Cenová mapa, Denik , ČSÚ, vlastní výpočty

Příloha č. 2 – Vývoj cen bytů ve Středočeském kraji

- Tabulka 1 – Vývoj cen bytů v okresech Středočeského kraje v Kč pro období 2008-2018 pro byt 1+1 (25 m²) v Kč

	2007-2009		2010-12			2013-2015		2015-2017			cenový index
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	370 825	370 825	526 125	526 125	526 125	473 150	473 150	515 525	515 525	515 525	641 346
Beroun	624 400	624 400	593 425	593 425	593 425	557 925	557 925	622 900	622 900	622 900	723 385
Kladno	613 625	613 625	543 550	543 550	543 550	504 650	504 650	608 625	608 625	608 625	662 587
Kolín	498 725	498 725	490 025	490 025	490 025	424 300	424 300	475 075	475 075	475 075	597 340
Kutná Hora	447 350	447 350	416 900	416 900	416 900	352 825	352 825	389 175	389 175	389 175	508 201
Mělník	549 175	549 175	529 200	529 200	529 200	484 025	484 025	491 825	491 825	491 825	645 095
Mladá Boleslav	579 075	579 075	496 950	496 950	496 950	557 975	557 975	665 975	665 975	665 975	605 782
Nymburk	570 550	570 550	562 950	562 950	562 950	500 275	500 275	566 500	566 500	566 500	686 236
Praha-východ	651 525	651 525	713 000	713 000	713 000	683 275	683 275	709 300	709 300	709 300	869 147
Praha-západ	771 725	771 725	700 875	700 875	700 875	736 975	736 975	758 200	758 200	758 200	854 367
Příbram	446 700	446 700	416 200	416 200	416 200	374 400	374 400	413 500	413 500	413 500	507 348
Rakovník	484 750	484 750	433 325	433 325	433 325	410 725	410 725	451 425	451 425	451 425	528 223

Zdroj: : ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 2 – částky měsíčních splátek hypotečního úvěru na 25 let kalkulovaných pro byt 1+1 (25 m²) v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	2 319	2 302	2 844	2 651	2 542	2 259	2 092	2 200	2 128	2 233	3 011
Beroun	3 906	3 875	3 208	2 990	2 867	2 663	2 467	2 658	2 571	2 698	3 397
Kladno	3 838	3 809	2 939	2 739	2 626	2 409	2 231	2 597	2 512	2 636	3 111
Kolín	3 119	3 095	2 649	2 469	2 367	2 025	1 876	2 028	1 961	2 058	2 805
Kutná Hora	2 798	2 777	2 254	2 101	2 014	1 684	1 560	1 661	1 606	1 686	2 386
Mělník	3 435	3 409	2 861	2 666	2 557	2 310	2 140	2 099	2 030	2 130	3 029
Mladá Boleslav	3 622	3 594	2 687	2 504	2 401	2 663	2 467	2 842	2 749	2 885	2 844
Nymburk	3 569	3 541	3 043	2 836	2 720	2 388	2 212	2 418	2 338	2 454	3 222
Praha-východ	4 075	4 044	3 855	3 592	3 445	3 262	3 021	3 027	2 928	3 072	4 081
Praha-západ	4 827	4 790	3 789	3 531	3 386	3 518	3 258	3 236	3 129	3 284	4 012
Příbram	2 794	2 773	2 250	2 097	2 011	1 787	1 655	1 765	1 707	1 791	2 382
Rakovník	3 032	3 009	2 343	2 183	2 093	1 961	1 816	1 927	1 863	1 955	2 480

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, vlastní výpočty

- Tabulka 3 - Vývoj cen bytů v okresech Středočeského kraje v Kč pro období 2008-2018 pro byt 2+1 (40 m²) v Kč

	2007-2009		2010-12			2013-2015		2015-2017			cenový index
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	593 320	593 320	841 800	841 800	841 800	757 040	757 040	824 840	824 840	824 840	1 026 154
Beroun	999 040	999 040	949 480	949 480	949 480	892 680	892 680	996 640	996 640	996 640	1 157 416
Kladno	981 800	981 800	869 680	869 680	869 680	807 440	807 440	973 800	973 800	973 800	1 060 140
Kolín	797 960	797 960	784 040	784 040	784 040	678 880	678 880	760 120	760 120	760 120	955 745
Kutná Hora	715 760	715 760	667 040	667 040	667 040	564 520	564 520	622 680	622 680	622 680	813 122
Mělník	878 680	878 680	846 720	846 720	846 720	774 440	774 440	786 920	786 920	786 920	1 032 152
Mladá Boleslav	926 520	926 520	795 120	795 120	795 120	892 760	892 760	1 065 560	1 065 560	1 065 560	969 251
Nymburk	912 880	912 880	900 720	900 720	900 720	800 440	800 440	906 400	906 400	906 400	1 097 978
Praha-východ	1 042 440	1 042 440	1 140 800	1 140 800	1 140 800	1 093 240	1 093 240	1 134 880	1 134 880	1 134 880	1 390 635
Praha-západ	1 234 760	1 234 760	1 121 400	1 121 400	1 121 400	1 179 160	1 179 160	1 213 120	1 213 120	1 213 120	1 366 987
Příbram	714 720	714 720	665 920	665 920	665 920	599 040	599 040	661 600	661 600	661 600	811 756
Rakovník	775 600	775 600	693 320	693 320	693 320	657 160	657 160	722 280	722 280	722 280	845 157

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 4 - částky měsíčních splátek hypotečního úvěru na 25 let kalkulovaných pro byt 2+1 (40 m²) v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	3 711	3 683	4 551	4 241	4 067	3 614	3 347	3 520	3 404	3 573	4 818
Beroun	6 249	6 201	5 133	4 784	4 587	4 261	3 947	4 253	4 114	4 317	5 435
Kladno	6 141	6 094	4 702	4 382	4 201	3 854	3 570	4 156	4 019	4 218	4 978
Kolín	4 991	4 953	4 239	3 950	3 788	3 241	3 001	3 244	3 137	3 293	4 488
Kutná Hora	4 477	4 443	3 606	3 361	3 222	2 695	2 496	2 657	2 570	2 697	3 818
Mělník	5 496	5 454	4 578	4 266	4 091	3 697	3 424	3 358	3 248	3 409	4 846
Mladá Boleslav	5 795	5 751	4 299	4 006	3 841	4 261	3 947	4 548	4 398	4 616	4 551
Nymburk	5 710	5 666	4 869	4 538	4 351	3 821	3 539	3 868	3 741	3 926	5 155
Praha-východ	6 520	6 470	6 167	5 748	5 511	5 218	4 833	4 843	4 684	4 916	6 530
Praha-západ	7 723	7 664	6 062	5 650	5 417	5 629	5 213	5 177	5 007	5 255	6 419
Příbram	4 470	4 436	3 600	3 355	3 217	2 859	2 648	2 824	2 731	2 866	3 812
Rakovník	4 851	4 814	3 748	3 493	3 349	3 137	2 905	3 083	2 981	3 129	3 968

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, vlastní výpočty

- Tabulka 5 - Vývoj cen bytů v okresech Středočeského kraje v Kč pro období 2008-2018 pro byt 3+1 (57 m²) v Kč

	2007-2009		2010-12			2013-2015		2015-2017			cenový index
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	845 481	845 481	1 199 565	1 199 565	1 199 565	1 078 782	1 078 782	1 175 397	1 175 397	1 175 397	1 462 270
Beroun	1 423 632	1 423 632	1 353 009	1 353 009	1 353 009	1 272 069	1 272 069	1 420 212	1 420 212	1 420 212	1 649 318
Kladno	1 399 065	1 399 065	1 239 294	1 239 294	1 239 294	1 150 602	1 150 602	1 387 665	1 387 665	1 387 665	1 510 699
Kolín	1 137 093	1 137 093	1 117 257	1 117 257	1 117 257	967 404	967 404	1 083 171	1 083 171	1 083 171	1 361 936
Kutná Hora	1 019 958	1 019 958	950 532	950 532	950 532	804 441	804 441	887 319	887 319	887 319	1 158 699
Mělník	1 252 119	1 252 119	1 206 576	1 206 576	1 206 576	1 103 577	1 103 577	1 121 361	1 121 361	1 121 361	1 470 816
Mladá Boleslav	1 320 291	1 320 291	1 133 046	1 133 046	1 133 046	1 272 183	1 272 183	1 518 423	1 518 423	1 518 423	1 381 183
Nymburk	1 300 854	1 300 854	1 283 526	1 283 526	1 283 526	1 140 627	1 140 627	1 291 620	1 291 620	1 291 620	1 564 618
Praha-východ	1 485 477	1 485 477	1 625 640	1 625 640	1 625 640	1 557 867	1 557 867	1 617 204	1 617 204	1 617 204	1 981 655
Praha-západ	1 759 533	1 759 533	1 597 995	1 597 995	1 597 995	1 680 303	1 680 303	1 728 696	1 728 696	1 728 696	1 947 956
Příbram	1 018 476	1 018 476	948 936	948 936	948 936	853 632	853 632	942 780	942 780	942 780	1 156 753
Rakovník	1 105 230	1 105 230	987 981	987 981	987 981	936 453	936 453	1 029 249	1 029 249	1 029 249	1 204 349

Zdroj: : ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 6 - částky měsíčních splátek hypotečního úvěru na 25 let kalkulovaných pro byt 3+1 (57 m²) v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	5 288	5 248	6 485	6 044	5 795	5 149	4 769	5 016	4 851	5 519	6 866
Beroun	8 905	8 836	7 315	6 817	6 536	6 072	5 624	6 061	5 862	6 669	7 744
Kladno	8 751	8 684	6 700	6 244	5 987	5 492	5 087	5 922	5 728	6 516	7 093
Kolín	7 112	7 058	6 040	5 629	5 397	4 618	4 277	4 623	4 471	5 086	6 395
Kutná Hora	6 380	6 331	5 139	4 789	4 592	3 840	3 556	3 787	3 662	4 166	5 441
Mělník	7 832	7 772	6 523	6 079	5 829	5 268	4 879	4 786	4 628	5 265	6 906
Mladá Boleslav	8 258	8 195	6 125	5 709	5 474	6 073	5 624	6 480	6 267	7 130	6 485
Nymburk	8 137	8 074	6 939	6 467	6 201	5 445	5 043	5 512	5 331	6 065	7 347
Praha-východ	9 291	9 220	8 789	8 191	7 853	7 436	6 887	6 902	6 675	7 593	9 305
Praha-západ	11 006	10 921	8 639	8 051	7 720	8 021	7 429	7 378	7 135	8 117	9 147
Příbram	6 370	6 321	5 130	4 781	4 584	4 075	3 774	4 024	3 891	4 427	5 431
Rakovník	6 913	6 860	5 341	4 978	4 773	4 470	4 140	4 393	4 248	4 833	5 655

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, vlastní výpočty

- Tabulka 7 - Vývoj cen bytů v okresech Středočeského kraje v Kč pro období 2008-2018 pro byt 4+1 (70 m²) v Kč

	2007-2009		2010-12			2013-2015		2015-2017			cenový index
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	1 038 310	1 038 310	1 473 150	1 473 150	1 473 150	1 324 820	1 324 820	1 443 470	1 443 470	1 443 470	1 795 770
Beroun	1 748 320	1 748 320	1 661 590	1 661 590	1 661 590	1 562 190	1 562 190	1 744 120	1 744 120	1 744 120	2 025 478
Kladno	1 718 150	1 718 150	1 521 940	1 521 940	1 521 940	1 413 020	1 413 020	1 704 150	1 704 150	1 704 150	1 855 245
Kolín	1 396 430	1 396 430	1 372 070	1 372 070	1 372 070	1 188 040	1 188 040	1 330 210	1 330 210	1 330 210	1 672 553
Kutná Hora	1 252 580	1 252 580	1 167 320	1 167 320	1 167 320	987 910	987 910	1 089 690	1 089 690	1 089 690	1 422 963
Mělník	1 537 690	1 537 690	1 481 760	1 481 760	1 481 760	1 355 270	1 355 270	1 377 110	1 377 110	1 377 110	1 806 265
Mladá Boleslav	1 621 410	1 621 410	1 391 460	1 391 460	1 391 460	1 562 330	1 562 330	1 864 730	1 864 730	1 864 730	1 696 190
Nymburk	1 597 540	1 597 540	1 576 260	1 576 260	1 576 260	1 400 770	1 400 770	1 586 200	1 586 200	1 586 200	1 921 461
Praha-východ	1 824 270	1 824 270	1 996 400	1 996 400	1 996 400	1 913 170	1 913 170	1 986 040	1 986 040	1 986 040	2 433 612
Praha-západ	2 160 830	2 160 830	1 962 450	1 962 450	1 962 450	2 063 530	2 063 530	2 122 960	2 122 960	2 122 960	2 392 227
Příbram	1 250 760	1 250 760	1 165 360	1 165 360	1 165 360	1 048 320	1 048 320	1 157 800	1 157 800	1 157 800	1 420 574
Rakovník	1 357 300	1 357 300	1 213 310	1 213 310	1 213 310	1 150 030	1 150 030	1 263 990	1 263 990	1 263 990	1 479 025

Zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty

- Tabulka 8 - částky měsíčních splátek hypotečního úvěru na 25 let kalkulovaných pro byt 4+1 (70 m²) v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	6 494	6 445	7 964	7 422	7 117	6 324	5 857	6 160	5 958	6 253	8 432
Beroun	10 935	10 851	8 983	8 372	8 027	7 457	6 906	7 444	7 199	7 555	9 511
Kladno	10 747	10 664	8 228	7 668	7 353	6 745	6 247	7 273	7 034	7 382	8 711
Kolín	8 734	8 667	7 418	6 913	6 628	5 671	5 252	5 677	5 490	5 762	7 853
Kutná Hora	7 835	7 774	6 311	5 882	5 639	4 716	4 368	4 651	4 498	4 720	6 681
Mělník	9 618	9 544	8 011	7 466	7 158	6 469	5 992	5 877	5 684	5 965	8 481
Mladá Boleslav	10 142	10 064	7 522	7 011	6 722	7 458	6 907	7 958	7 697	8 077	7 964
Nymburk	9 992	9 916	8 522	7 942	7 615	6 686	6 193	6 770	6 547	6 871	9 022
Praha-východ	11 411	11 323	10 793	10 059	9 645	9 132	8 458	8 476	8 197	8 603	11 427
Praha-západ	13 516	13 412	10 609	9 888	9 481	9 850	9 123	9 060	8 762	9 196	11 233
Příbram	7 823	7 763	6 300	5 872	5 630	5 004	4 635	4 941	4 779	5 015	6 670
Rakovník	8 490	8 424	6 559	6 113	5 862	5 490	5 084	5 394	5 217	5 475	6 945

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, vlastní výpočty

Příloha č. 3 – Příklad kalkulace pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí

- Tabulka 1 – Typ domácnosti a vývoj její mediánové mzdy v letech 2008-2018

	Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Aboslutní hodnota - zastoupení v rámci Středočeského kraje	Středočeský kraj - % zastoupení
	2	0	zaměstnaný	zaměstnaný	57 135	10,9
	2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
disponibilní příjem - mzda	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278
nárok na sociální dávku	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	
disponibilní příjem - mzda	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982	
nárok na sociální dávku	NE	NE	NE	NE	NE	

Zdroj: ČSÚ- SLDB 2011, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 2 – Celkové disponibilní příjmy domácnosti v okresech Středočeského kraje v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Beroun	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Kladno	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Kolín	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Kutná Hora	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Mělník	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Mladá Boleslav	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Nymburk	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Praha-východ	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Praha-západ	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Příbram	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982
Rakovník	35 164	35 880	36 310	34 662	34 848	35 278	36 100	37 584	38 848	41 846	44 982

Zdroj: MPSV- Regionální statistiky cen práce

- Tabulka 3 – částky měsíčního nájemného pro byt 2+1 (40 m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	4 723	4 951	4 863	4 937	4 987	5 058	5 125	5 192	5 271	5 440	6 120
Beroun	5 522	5 788	5 686	5 772	5 831	5 914	5 991	6 070	6 163	6 360	7 680
Kladno	6 182	6 480	6 365	6 462	6 528	6 620	6 707	6 796	6 899	7 120	7 880
Kolín	5 314	5 570	5 471	5 555	5 611	5 690	5 765	5 841	5 930	6 120	7 040
Kutná Hora	4 862	5 097	5 006	5 083	5 134	5 207	5 276	5 345	5 426	5 600	6 240
Mělník	5 904	6 189	6 079	6 172	6 234	6 323	6 406	6 490	6 589	6 800	7 320
Mladá Boleslav	7 189	7 536	7 402	7 515	7 591	7 699	7 800	7 903	8 023	8 280	9 160
Nymburk	5 557	5 825	5 722	5 809	5 867	5 951	6 029	6 109	6 202	6 400	7 240
Praha-východ	6 286	6 589	6 473	6 571	6 638	6 732	6 820	6 910	7 016	7 240	8 080
Praha-západ	6 251	6 553	6 437	6 535	6 601	6 695	6 783	6 872	6 977	7 200	8 480
Příbram	5 140	5 388	5 293	5 373	5 427	5 504	5 577	5 650	5 736	5 920	6 520
Rakovník	5 209	5 461	5 364	5 446	5 501	5 579	5 652	5 727	5 814	6 000	7 840

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, vlastní výpočty

- Tabulka 4 - částky měsíčního nájemného pro byt 2+1 (40 m²) včetně uvažovaných nákladů za energie

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	6 723	6 951	6 863	6 937	6 987	7 058	7 125	7 192	7 271	7 440	8 120
Beroun	7 522	7 788	7 686	7 772	7 831	7 914	7 991	8 070	8 163	8 360	9 680
Kladno	8 182	8 480	8 365	8 462	8 528	8 620	8 707	8 796	8 899	9 120	9 880
Kolín	7 314	7 570	7 471	7 555	7 611	7 690	7 765	7 841	7 930	8 120	9 040
Kutná Hora	6 862	7 097	7 006	7 083	7 134	7 207	7 276	7 345	7 426	7 600	8 240
Mělník	7 904	8 189	8 079	8 172	8 234	8 323	8 406	8 490	8 589	8 800	9 320
Mladá Boleslav	9 189	9 536	9 402	9 515	9 591	9 699	9 800	9 903	10 023	10 280	11 160
Nymburk	7 557	7 825	7 722	7 809	7 867	7 951	8 029	8 109	8 202	8 400	9 240
Praha-východ	8 286	8 589	8 473	8 571	8 638	8 732	8 820	8 910	9 016	9 240	10 080
Praha-západ	8 251	8 553	8 437	8 535	8 601	8 695	8 783	8 872	8 977	9 200	10 480
Příbram	7 140	7 388	7 293	7 373	7 427	7 504	7 577	7 650	7 736	7 920	8 520
Rakovník	7 209	7 461	7 364	7 446	7 501	7 579	7 652	7 727	7 814	8 000	9 840

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, vlastní výpočty

- Tabulka 5 - Vývoj ukazatele HE/I pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí u tržního nájemního bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	0,1912	0,1937	0,1890	0,2001	0,2005	0,2001	0,1974	0,1914	0,1872	0,1778	0,1805
Beroun	0,2139	0,2171	0,2117	0,2242	0,2247	0,2243	0,2214	0,2147	0,2101	0,1998	0,2152
Kladno	0,2327	0,2363	0,2304	0,2441	0,2447	0,2444	0,2412	0,2340	0,2291	0,2179	0,2196
Kolín	0,2080	0,2110	0,2058	0,2180	0,2184	0,2180	0,2151	0,2086	0,2041	0,1940	0,2010
Kutná Hora	0,1951	0,1978	0,1930	0,2043	0,2047	0,2043	0,2015	0,1954	0,1912	0,1816	0,1832
Mělník	0,2248	0,2282	0,2225	0,2358	0,2363	0,2359	0,2329	0,2259	0,2211	0,2103	0,2072
Mladá Boleslav	0,2613	0,2658	0,2589	0,2745	0,2752	0,2749	0,2715	0,2635	0,2580	0,2457	0,2481
Nymburk	0,2149	0,2181	0,2127	0,2253	0,2258	0,2254	0,2224	0,2157	0,2111	0,2007	0,2054
Praha-východ	0,2356	0,2394	0,2333	0,2473	0,2479	0,2475	0,2443	0,2371	0,2321	0,2208	0,2241
Praha-západ	0,2347	0,2384	0,2324	0,2462	0,2468	0,2465	0,2433	0,2361	0,2311	0,2199	0,2330
Příbram	0,2030	0,2059	0,2008	0,2127	0,2131	0,2127	0,2099	0,2036	0,1991	0,1893	0,1894
Rakovník	0,2050	0,2079	0,2028	0,2148	0,2152	0,2148	0,2120	0,2056	0,2011	0,1912	0,2188

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 6 – Vývoj reziduálního příjmu pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí u tržního nájemního bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	28 441	28 929	29 447	27 725	27 861	28 220	28 975	30 392	31 577	34 406	36 862
Beroun	27 642	28 092	28 624	26 890	27 017	27 364	28 109	29 514	30 685	33 486	35 302
Kladno	26 982	27 400	27 945	26 200	26 320	26 658	27 393	28 788	29 949	32 726	35 102
Kolín	27 850	28 310	28 839	27 107	27 237	27 588	28 335	29 743	30 918	33 726	35 942
Kutná Hora	28 302	28 783	29 304	27 579	27 714	28 071	28 824	30 239	31 422	34 246	36 742
Mělník	27 260	27 691	28 231	26 490	26 614	26 955	27 694	29 094	30 259	33 046	35 662
Mladá Boleslav	25 975	26 344	26 908	25 147	25 257	25 579	26 300	27 681	28 825	31 566	33 822
Nymburk	27 607	28 055	28 588	26 853	26 981	27 327	28 071	29 475	30 646	33 446	35 742
Praha-východ	26 878	27 291	27 837	26 091	26 210	26 546	27 280	28 674	29 832	32 606	34 902
Praha-západ	26 913	27 327	27 873	26 127	26 247	26 583	27 317	28 712	29 871	32 646	34 502
Příbram	28 024	28 492	29 017	27 289	27 421	27 774	28 523	29 934	31 112	33 926	36 462
Rakovník	27 955	28 419	28 946	27 216	27 347	27 699	28 448	29 857	31 034	33 846	35 142

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 7 - vývoj životního minima pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
první dospělá osoba	2 880	2 880	2 880	2 880	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140
druhá a další dospělá osoba	2 600	2 600	2 600	2 600	2 830	2 830	2 830	2 830	2 830	2 830	2 830
suma	5 480	5 480	5 480	5 480	5 970	5 970	5 970	5 970	5 970	5 970	5 970
1,5 násobek ŽM	8 220	8 220	8 220	8 220	8 955	8 955	8 955	8 955	8 955	8 955	8 955

Zdroj: MPSV, 2019

- Tabulka 8 - Přehled vývoje bonity pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí u tržního nájemního bydlení (ANO = bonitní , NE = nebonitní)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,5 násobek ŽM	8 220 Kč	8 220 Kč	8 220 Kč	8 220 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč
Benešov	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Beroun	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kladno	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kolín	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kutná Hora	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mělník	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mladá Boleslav	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Nymburk	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Praha-východ	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Praha-západ	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Příbram	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Rakovník	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 9 - Měsíční splátky hypotečního úvěru na 25 let pro byt 2+1 (40 m²) včetně uvažovaných nákladů za energie

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	5 711	5 683	6 551	6 241	6 067	5 614	5 347	5 520	5 404	5 573	6 818
Beroun	8 249	8 201	7 133	6 784	6 587	6 261	5 947	6 253	6 114	6 317	7 435
Kladno	8 141	8 094	6 702	6 382	6 201	5 854	5 570	6 156	6 019	6 218	6 978
Kolín	6 991	6 953	6 239	5 950	5 788	5 241	5 001	5 244	5 137	5 293	6 488
Kutná Hora	6 477	6 443	5 606	5 361	5 222	4 695	4 496	4 657	4 570	4 697	5 818
Mělník	7 496	7 454	6 578	6 266	6 091	5 697	5 424	5 358	5 248	5 409	6 846
Mladá Boleslav	7 795	7 751	6 299	6 006	5 841	6 261	5 947	6 548	6 398	6 616	6 551
Nymburk	7 710	7 666	6 869	6 538	6 351	5 821	5 539	5 868	5 741	5 926	7 155
Praha-východ	8 520	8 470	8 167	7 748	7 511	7 218	6 833	6 843	6 684	6 916	8 530
Praha-západ	9 723	9 664	8 062	7 650	7 417	7 629	7 213	7 177	7 007	7 255	8 419
Příbram	6 470	6 436	5 600	5 355	5 217	4 859	4 648	4 824	4 731	4 866	5 812
Rakovník	6 851	6 814	5 748	5 493	5 349	5 137	4 905	5 083	4 981	5 129	5 968

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, vlastní výpočty

- Tabulka 10 - Vývoj ukazatele HE/I pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí u vlastnického bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	0,1624	0,1584	0,1804	0,1801	0,1741	0,1591	0,1481	0,1469	0,1391	0,1332	0,1516
Beroun	0,2346	0,2286	0,1964	0,1957	0,1890	0,1775	0,1647	0,1664	0,1574	0,1510	0,1653
Kladno	0,2315	0,2256	0,1846	0,1841	0,1779	0,1659	0,1543	0,1638	0,1549	0,1486	0,1551
Kolín	0,1988	0,1938	0,1718	0,1717	0,1661	0,1486	0,1385	0,1395	0,1322	0,1265	0,1442
Kutná Hora	0,1842	0,1796	0,1544	0,1547	0,1499	0,1331	0,1245	0,1239	0,1176	0,1122	0,1293
Mělník	0,2132	0,2077	0,1812	0,1808	0,1748	0,1615	0,1502	0,1426	0,1351	0,1293	0,1522
Mladá Boleslav	0,2217	0,2160	0,1735	0,1733	0,1676	0,1775	0,1647	0,1742	0,1647	0,1581	0,1456
Nymburk	0,2193	0,2137	0,1892	0,1886	0,1822	0,1650	0,1534	0,1561	0,1478	0,1416	0,1591
Praha-východ	0,2423	0,2361	0,2249	0,2235	0,2155	0,2046	0,1893	0,1821	0,1721	0,1653	0,1896
Praha-západ	0,2765	0,2693	0,2220	0,2207	0,2128	0,2163	0,1998	0,1910	0,1804	0,1734	0,1872
Příbram	0,1840	0,1794	0,1542	0,1545	0,1497	0,1377	0,1288	0,1284	0,1218	0,1163	0,1292
Rakovník	0,1948	0,1899	0,1583	0,1585	0,1535	0,1456	0,1359	0,1352	0,1282	0,1226	0,1327

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, vlastní výpočty

- Tabulka 11 - Vývoj reziduálního příjmu pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí u vlastnického bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	29 453	30 197	29 759	28 421	28 781	29 664	30 753	32 064	33 444	36 273	38 164
Beroun	26 915	27 679	29 177	27 878	28 261	29 017	30 153	31 331	32 734	35 529	37 547
Kladno	27 023	27 786	29 608	28 280	28 647	29 424	30 530	31 428	32 829	35 628	38 004
Kolín	28 173	28 927	30 071	28 712	29 060	30 037	31 099	32 340	33 711	36 553	38 494
Kutná Hora	28 687	29 437	30 704	29 301	29 626	30 583	31 604	32 927	34 278	37 149	39 164
Mělník	27 668	28 426	29 732	28 396	28 757	29 581	30 676	32 226	33 600	36 437	38 136
Mladá Boleslav	27 369	28 129	30 011	28 656	29 007	29 017	30 153	31 036	32 450	35 230	38 431
Nymburk	27 454	28 214	29 441	28 124	28 497	29 457	30 561	31 716	33 107	35 920	37 827
Praha-východ	26 644	27 410	28 143	26 914	27 337	28 060	29 267	30 741	32 164	34 930	36 452
Praha-západ	25 441	26 216	28 248	27 012	27 431	27 649	28 887	30 407	31 841	34 591	36 563
Příbram	28 694	29 444	30 710	29 307	29 631	30 419	31 452	32 760	34 117	36 980	39 170
Rakovník	28 313	29 066	30 562	29 169	29 499	30 141	31 195	32 501	33 867	36 717	39 014

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 12 - Přehled vývoje bonity pro domácnost dvou zaměstnaných bez dětí u vlastnického bydlení (ANO = bonitní , NE = nebonitní)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,5 násobek ŽM	8 220 Kč	8 220 Kč	8 220 Kč	8 220 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč	8 955 Kč
Benešov	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Beroun	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kladno	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kolín	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kutná Hora	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mělník	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mladá Boleslav	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Nymburk	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Praha-východ	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Praha-západ	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Příbram	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Rakovník	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

Příloha č. 4 – Příklad kalkulace pro domácnost jednoho zaměstnaného a jednoho na rodičovské se 2 dětmi

- Tabulka 1 – Typ domácnosti a vývoj její mediánové mzdy v letech 2008-2018

	Počet dospělých	Počet dětí	1. dospělý - ekonomická aktivita	2. dospělý - ekonomická aktivita	Aboslutní hodnota - zastoupení v rámci Středočeského kraje	Středočeský kraj - % zastoupení
	2	2	zaměstnaný	rodičovská	794	0,15
	2008	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
disponibilní příjem - mzda	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806
nárok na sociální dávku	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
	2014	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	
disponibilní příjem - mzda	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658	
nárok na sociální dávku	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	

Zdroj: ČSÚ- SLDB 2011, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 2 – Celkové disponibilní příjmy domácnosti v okresech Středočeského kraje v Kč

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Beroun	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Kladno	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Kolín	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Kutná Hora	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Mělník	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Mladá Boleslav	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Nymburk	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Praha-východ	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Praha-západ	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Příbram	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658
Rakovník	28 982	29 340	29 555	28 731	26 591	26 806	27 217	27 959	28 591	30 090	31 658

Zdroj: MPSV- Regionální statistiky cen práce

- Tabulka 3 – Vývoj příspěvku na bydlení u bytu 4+1 (70 m²) pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěmi dětmi u tržního nájemného

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	1 160	1 160	2 970	3 900	4 700	4 760	4 850	4 600	4 400	4 450	5 200
Beroun	1 160	1 160	3 000	3 900	5 600	6 260	6 350	6 200	6 150	5 900	5 400
Kladno	1 685	1 685	3 450	4 430	6 150	7 000	7 400	6 900	7 000	6 500	6 050
Kolín	1 160	1 160	3 000	3 900	5 600	6 000	5 850	5 600	5 800	5 900	5 400
Kutná Hora	1 160	1 160	3 000	3 900	5 000	5 000	5 000	5 100	5 000	5 000	5 400
Mělník	1 685	1 685	3 450	4 430	6 150	7 000	7 400	6 900	7 000	6 500	6 050
Mladá Boleslav	1 685	1 685	3 450	4 430	6 150	7 000	7 400	6 900	7 000	6 500	6 050
Nymburk	1 160	1 160	3 000	3 900	5 600	6 360	6 350	6 300	6 200	5 900	5 400
Praha-východ	1 685	1 685	3 450	4 430	6 150	7 000	7 400	6 900	7 000	6 500	6 050
Praha-západ	1 685	1 685	3 450	4 430	6 150	7 000	7 400	6 900	7 000	6 500	6 050
Příbram	1 685	1 685	3 450	4 435	5 500	5 560	5 600	5 600	5 420	5 300	6 000
Rakovník	1 160	1 160	3 000	3 900	5 600	5 600	5 850	5 600	5 420	5 500	5 400

Zdroj: Příspěvek na bydlení-Idnes, 2019

- Tabulka 4 - Částky měsíčního nájemného pro byt 4+1 (70 m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	8 266	8 664	8 511	8 641	8 728	8 852	8 968	9 087	9 225	9 520	10 710
Beroun	9 663	10 129	9 950	10 102	10 204	10 349	10 485	10 623	10 785	11 130	13 440
Kladno	10 818	11 340	11 139	11 309	11 423	11 585	11 738	11 893	12 074	12 460	13 790
Kolín	9 299	9 747	9 575	9 721	9 819	9 958	10 089	10 222	10 378	10 710	12 320
Kutná Hora	8 509	8 919	8 761	8 895	8 985	9 112	9 232	9 354	9 496	9 800	10 920
Mělník	10 332	10 830	10 639	10 801	10 910	11 065	11 210	11 358	11 531	11 900	12 810
Mladá Boleslav	12 581	13 187	12 954	13 151	13 284	13 473	13 650	13 830	14 041	14 490	16 030
Nymburk	9 724	10 193	10 013	10 165	10 268	10 414	10 551	10 690	10 853	11 200	12 670
Praha-východ	11 001	11 531	11 327	11 500	11 616	11 781	11 936	12 093	12 277	12 670	14 140
Praha-západ	10 940	11 467	11 265	11 436	11 552	11 716	11 870	12 026	12 209	12 600	14 840
Příbram	8 995	9 429	9 262	9 403	9 498	9 633	9 760	9 888	10 039	10 360	11 410
Rakovník	9 116	9 556	9 387	9 530	9 626	9 763	9 892	10 022	10 175	10 500	13 720

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, vlastní výpočty

- Tabulka 5 - Částky měsíčního nájemného pro byt 4+1 (70 m²) včetně uvažovaných nákladů za energie

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	12 266	12 664	12 511	12 641	12 728	12 852	12 968	13 087	13 225	13 520	14 710
Beroun	13 663	14 129	13 950	14 102	14 204	14 349	14 485	14 623	14 785	15 130	17 440
Kladno	14 818	15 340	15 139	15 309	15 423	15 585	15 738	15 893	16 074	16 460	17 790
Kolín	13 299	13 747	13 575	13 721	13 819	13 958	14 089	14 222	14 378	14 710	16 320
Kutná Hora	12 509	12 919	12 761	12 895	12 985	13 112	13 232	13 354	13 496	13 800	14 920
Mělník	14 332	14 830	14 639	14 801	14 910	15 065	15 210	15 358	15 531	15 900	16 810
Mladá Boleslav	16 581	17 187	16 954	17 151	17 284	17 473	17 650	17 830	18 041	18 490	20 030
Nymburk	13 724	14 193	14 013	14 165	14 268	14 414	14 551	14 690	14 853	15 200	16 670
Praha-východ	15 001	15 531	15 327	15 500	15 616	15 781	15 936	16 093	16 277	16 670	18 140
Praha-západ	14 940	15 467	15 265	15 436	15 552	15 716	15 870	16 026	16 209	16 600	18 840
Příbram	12 995	13 429	13 262	13 403	13 498	13 633	13 760	13 888	14 039	14 360	15 410
Rakovník	13 116	13 556	13 387	13 530	13 626	13 763	13 892	14 022	14 175	14 500	17 720

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, vlastní výpočty

- Tabulka 6 - Vývoj ukazatele HE/I pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi tržního nájemního bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	0,4069	0,4152	0,3847	0,3874	0,4068	0,4071	0,4044	0,4019	0,4009	0,3914	0,3991
Beroun	0,4533	0,4633	0,4285	0,4322	0,4412	0,4339	0,4315	0,4281	0,4256	0,4204	0,4706
Kladno	0,4832	0,4944	0,4587	0,4617	0,4711	0,4610	0,4546	0,4559	0,4516	0,4498	0,4718
Kolín	0,4412	0,4507	0,4170	0,4205	0,4293	0,4255	0,4261	0,4238	0,4181	0,4087	0,4404
Kutná Hora	0,4150	0,4236	0,3920	0,3952	0,4110	0,4123	0,4107	0,4039	0,4018	0,3933	0,4026
Mělník	0,4673	0,4780	0,4435	0,4463	0,4554	0,4456	0,4394	0,4406	0,4364	0,4345	0,4458
Mladá Boleslav	0,5407	0,5540	0,5137	0,5172	0,5279	0,5169	0,5099	0,5115	0,5069	0,5053	0,5312
Nymburk	0,4553	0,4653	0,4304	0,4341	0,4432	0,4346	0,4335	0,4288	0,4269	0,4223	0,4498
Praha-východ	0,4891	0,5006	0,4644	0,4674	0,4769	0,4668	0,4603	0,4617	0,4573	0,4556	0,4811
Praha-západ	0,4872	0,4985	0,4625	0,4655	0,4750	0,4649	0,4584	0,4597	0,4554	0,4537	0,4996
Příbram	0,4237	0,4328	0,4018	0,4041	0,4206	0,4212	0,4193	0,4138	0,4128	0,4058	0,4092
Rakovník	0,4352	0,4445	0,4112	0,4146	0,4233	0,4247	0,4201	0,4178	0,4168	0,4074	0,4782

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 7 - Vývoj reziduálního příjmu pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi tržního nájemního bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	17 876	17 836	20 014	19 990	18 563	18 714	19 099	19 472	19 766	21 020	22 148
Beroun	16 479	16 371	18 605	18 529	17 987	18 717	19 082	19 536	19 956	20 860	19 618
Kladno	15 849	15 685	17 866	17 852	17 318	18 221	18 879	18 966	19 517	20 130	19 918
Kolín	16 843	16 753	18 980	18 910	18 372	18 848	18 978	19 337	20 013	21 280	20 738
Kutná Hora	17 633	17 581	19 794	19 736	18 606	18 694	18 985	19 705	20 095	21 290	22 138
Mělník	16 335	16 195	18 366	18 360	17 831	18 741	19 407	19 501	20 060	20 690	20 898
Mladá Boleslav	14 086	13 838	16 051	16 010	15 457	16 333	16 967	17 029	17 550	18 100	17 678
Nymburk	16 418	16 307	18 542	18 466	17 923	18 752	19 016	19 569	19 938	20 790	20 388
Praha-východ	15 666	15 494	17 678	17 661	17 125	18 025	18 681	18 766	19 314	19 920	19 568
Praha-západ	15 727	15 558	17 740	17 725	17 189	18 090	18 747	18 833	19 382	19 990	18 868
Příbram	17 672	17 596	19 743	19 763	18 593	18 733	19 057	19 671	19 972	21 030	22 248
Rakovník	17 026	16 944	19 168	19 101	18 565	18 643	19 175	19 537	19 837	21 090	19 338

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- *Tabulka 8* - Vývoj životního minima pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
první dospělá osoba	2 880	2 880	2 880	2 880	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140	3 140
druhá a další dospělá osoba	2 600	2 600	2 600	2 600	2 830	2 830	2 830	2 830	2 830	2 830	2 830
nezaopatřené dítě od 15 - 26 let	2 250	2 250	2 250	2 250	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450
nezaopatřené dítě od 15 - 26 let	2 250	2 250	2 250	2 250	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450	2 450
suma	9 980	9 980	9 980	9 980	10 870	10 870	10 870	10 870	10 870	10 870	10 870
1,5 násobek ŽM	14 970	14 970	14 970	14 970	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305

Zdroj: MPSV, 2019

- Tabulka 9 - Přehled vývoje bonity pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi u tržního nájemního bydlení (ANO = bonitní, NE = nebonitní)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,5 násobek ŽM	14 970	14 970	14 970	14 970	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305
Benešov	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Beroun	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kladno	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kolín	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kutná Hora	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mělník	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mladá Boleslav	NE	NE	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Nymburk	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Praha-východ	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Praha-západ	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Příbram	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Rakovník	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: ČSÚ-SLDB 2011, cenová mapa, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 10 - Měsíční splátky hypotečního úvěru na 25 let pro byt 4+1 (70 m²) včetně uvažovaných nákladů za energie

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	10 494	10 445	11 964	11 422	11 117	10 324	9 857	10 160	9 958	10 253	12 432
Beroun	14 935	14 851	12 983	12 372	12 027	11 457	10 906	11 444	11 199	11 555	13 511
Kladno	14 747	14 664	12 228	11 668	11 353	10 745	10 247	11 273	11 034	11 382	12 711
Kolín	12 734	12 667	11 418	10 913	10 628	9 671	9 252	9 677	9 490	9 762	11 853
Kutná Hora	11 835	11 774	10 311	9 882	9 639	8 716	8 368	8 651	8 498	8 720	10 681
Mělník	13 618	13 544	12 011	11 466	11 158	10 469	9 992	9 877	9 684	9 965	12 481
Mladá Boleslav	14 142	14 064	11 522	11 011	10 722	11 458	10 907	11 958	11 697	12 077	11 964
Nymburk	13 992	13 916	12 522	11 942	11 615	10 686	10 193	10 770	10 547	10 871	13 022
Praha-východ	15 411	15 323	14 793	14 059	13 645	13 132	12 458	12 476	12 197	12 603	15 427
Praha-západ	17 516	17 412	14 609	13 888	13 481	13 850	13 123	13 060	12 762	13 196	15 233
Příbram	11 823	11 763	10 300	9 872	9 630	9 004	8 635	8 941	8 779	9 015	10 670
Rakovník	12 490	12 424	10 559	10 113	9 862	9 490	9 084	9 394	9 217	9 475	10 945

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, vlastní výpočty

- Tabulka 11 - Vývoj příspěvku na bydlení u bytu 4+1 (70 m²) pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi u vlastnického bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	0	0	230	1 350	2 700	2 000	1 850	2 000	1 400	1 000	2 400
Beroun	0	0	230	1 350	2 700	3 500	2 850	3 500	2 400	2 500	2 400
Kladno	0	0	230	1 350	2 700	2 700	1 850	3 160	2 400	2 300	2 400
Kolín	0	0	230	1 350	2 600	1 560	1 050	1 700	920	1 000	2 400
Kutná Hora	0	0	230	1 350	2 000	660	150	560	0	0	1 120
Mělník	0	0	230	1 350	2 700	2 700	1 850	1 860	1 000	1 000	2 400
Mladá Boleslav	0	0	230	1 350	2 700	3 400	2 850	3 600	3 100	2 900	2 400
Nymburk	0	0	230	1 350	2 700	2 560	1 850	2 700	1 900	1 800	2 400
Praha-východ	0	0	230	1 350	2 700	3 500	3 600	3 600	3 300	2 900	2 400
Praha-západ	0	0	230	1 350	2 700	3 500	3 600	3 600	3 300	2 900	2 400
Příbram	0	0	230	1 350	1 600	960	450	960	200	0	1 100
Rakovník	0	0	230	1 350	1 600	1 450	850	1 260	600	400	1 500

Zdroj: Příspěvek na bydlení-Idnes, 2019

- Tabulka 12 - Vývoj ukazatele HE/I pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi u vlastnického bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	0,3621	0,3560	0,4048	0,3975	0,4181	0,3851	0,3622	0,3634	0,3483	0,3407	0,3927
Beroun	0,5153	0,5062	0,4393	0,4306	0,4523	0,4274	0,4007	0,4093	0,3917	0,3840	0,4268
Kladno	0,5088	0,4998	0,4137	0,4061	0,4269	0,4008	0,3765	0,4032	0,3859	0,3783	0,4015
Kolín	0,4394	0,4317	0,3863	0,3798	0,3997	0,3608	0,3399	0,3461	0,3319	0,3244	0,3744
Kutná Hora	0,4084	0,4013	0,3489	0,3439	0,3625	0,3252	0,3075	0,3094	0,2972	0,2898	0,3374
Mělník	0,4699	0,4616	0,4064	0,3991	0,4196	0,3905	0,3671	0,3533	0,3387	0,3312	0,3942
Mladá Boleslav	0,4880	0,4793	0,3898	0,3832	0,4032	0,4274	0,4007	0,4277	0,4091	0,4014	0,3779
Nymburk	0,4828	0,4743	0,4237	0,4156	0,4368	0,3986	0,3745	0,3852	0,3689	0,3613	0,4113
Praha-východ	0,5317	0,5223	0,5005	0,4893	0,5131	0,4899	0,4577	0,4462	0,4266	0,4188	0,4873
Praha-západ	0,6044	0,5935	0,4943	0,4834	0,5070	0,5167	0,4822	0,4671	0,4464	0,4386	0,4812
Příbram	0,4079	0,4009	0,3485	0,3436	0,3622	0,3359	0,3173	0,3198	0,3071	0,2996	0,3370
Rakovník	0,4310	0,4234	0,3573	0,3520	0,3709	0,3540	0,3338	0,3360	0,3224	0,3149	0,3457

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 13 - Vývoj reziduálního příjmu pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi u vlastnického bydlení

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Benešov	18 488	18 895	17 591	17 309	15 474	16 482	17 360	17 799	18 633	19 837	19 226
Beroun	14 047	14 489	16 572	16 359	14 564	15 349	16 311	16 515	17 392	18 535	18 147
Kladno	14 235	14 676	17 327	17 063	15 238	16 061	16 970	16 686	17 557	18 708	18 947
Kolín	16 248	16 673	18 137	17 818	15 963	17 135	17 965	18 282	19 101	20 328	19 805
Kutná Hora	17 147	17 566	19 244	18 849	16 952	18 090	18 849	19 308	20 093	21 370	20 977
Mělník	15 364	15 796	17 544	17 265	15 433	16 337	17 225	18 082	18 907	20 125	19 177
Mladá Boleslav	14 840	15 276	18 033	17 720	15 869	15 348	16 310	16 001	16 894	18 013	19 694
Nymburk	14 990	15 424	17 033	16 789	14 976	16 120	17 024	17 189	18 044	19 219	18 636
Praha-východ	13 571	14 017	14 762	14 672	12 946	13 674	14 759	15 483	16 394	17 487	16 231
Praha-západ	11 466	11 928	14 946	14 843	13 110	12 956	14 094	14 899	15 829	16 894	16 425
Příbram	17 159	17 577	19 255	18 859	16 961	17 802	18 582	19 018	19 812	21 075	20 988
Rakovník	16 492	16 916	18 996	18 618	16 729	17 316	18 133	18 565	19 374	20 615	20 713

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty

- Tabulka 14 - Přehled vývoje bonity pro domácnost zaměstnaného a jednoho na rodičovské se dvěma dětmi u vlastnického bydlení (ANO = bonitní, NE = nebonitní)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1,5 násobek ŽM	14 970	14 970	14 970	14 970	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305	16 305
Benešov	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Beroun	NE	NE	ANO	ANO	NE	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kladno	NE	NE	ANO	ANO	NE	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kolín	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Kutná Hora	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mělník	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Mladá Boleslav	NE	ANO	ANO	ANO	NE	NE	ANO	NE	ANO	ANO	ANO
Nymburk	ANO	ANO	ANO	ANO	NE	NE	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Praha-východ	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO	NE
Praha-západ	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	ANO	ANO
Příbram	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Rakovník	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO

Zdroj: ČSÚ, Hypoindex, hypoteční kalkulačka, MPSV- Regionální statistiky cen práce, vlastní výpočty