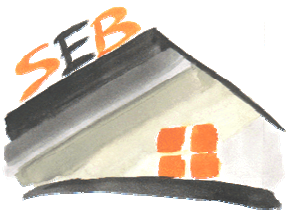
Zhodnocení finanční dostupnosti bydlení, kvantifikace sociálně potřebných domácností a návrhy na zavedení systému propustného (podporovaného) bydlení v Roudnici nad Labem - podkladová studie



Ing. Petr Sunega

petr.sunega@soc.cas.cz

V Praze dne 30.6. 2010

Obsah:

ÚVOD **3**

1. VÝVOJ FINANČNÍ DOSTUPNOSTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ V ROUDNICI NAD LABEM V LETECH 2004 – 2009 ..... **4**

VYTVOŘENÍ TYPOLOGIE DOMÁCNOSTÍ A DATOVÉ ZDROJE 7
STRUKTURA NABÍDKY NA TRHU S BYTY V ROUDNICI NAD LABEM Z HLEDISKA VELIKOSTI BYTŮ A JEJICH KVALITY 22
BYTOVÁ VÝSTAVBA V ROUDNICI NAD LABEM 23
PROPOČTY EFEKTIVNOSTI VÝSTAVBY NOVÝCH NÁJEMNÍCH BYTŮ SOUKROMÝMI INVESTORY 25

2. KVANTIFIKACE POČTU OSOB/DOMÁCNOSTÍ, NA NĚŽ BY MĚLA BÝT ZACÍLENA POMOC V PODOBĚ SYSTÉMU PROPUSTNÉHO BYDLENÍ **27**

3. ZAVEDENÍ SYSTÉMU PROPUSTNÉHO (SOCIÁLNÍHO) BYDLENÍ A TZV. CÍLENÉ GARANCE **36**

POMOC DOMÁCNOSTEM S NEDOSTATEČNOU KOMPETENCÍ PRO UDRŽENÍ DLOUHODOBÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ 36
POMOC DOMÁCNOSTEM S DOSTATEČNOU KOMPETENCÍ K UDRŽENÍ DLOUHODOBÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ, PRO NĚŽ JE VŠAK TOTO BYDLENÍ FINANČNĚ NEDOSTUPNÉ NEBO JSOU V PŘÍSTUPU K BYDLENÍ DISKRIMINOVÁNY 42

4. POTENCIÁLNÍ DALŠÍ NÁSTROJE (PŘÍKLADY DOBRÝCH PRAXÍ) POUŽITELNÉ PRO ŘEŠENÍ BYTOVÉ SITUACE NÍZKOPŘÍJMOVÝCH A JINAK ZNEVÝHODNĚNÝCH SKUPIN DOMÁCNOSTÍ **45**

5. ORIENTAČNÍ PROGNÓZA POPTÁVKY PO NÁJEMNÍM BYDLENÍ DO ROKU 2030 PRO ÚSTECKÝ KRAJ **46**

ZÁVĚR **68**

PŘÍLOHA 1: POSTUP VÝPOČTU VÝŠE MÍSTNĚ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO V ROUDNICI NAD LABEM PODLE INSTITUTU REGIONÁLNÍCH INFORMACÍ, S.R.O. **73**

PŘÍLOHA 2: SEZNAM REALITNÍCH KANCELÁŘÍ PŮSOBÍCÍCH V ROUDNICI NAD LABEM **74**

PŘÍLOHA 3: VÝSLEDKY ŠETŘENÍ NEZISKOVÝCH ORGANIZACÍ **75**

LITERATURA **80**

Poděkování

Úvodem studie bych chtěl poděkovat všem, kteří se na jejím vzniku podíleli, zejména pak: Mgr. Jakubu Grygarovi, Ph.D. z Agentury pro sociální začleňování v romských lokalitách za cenné rady a připomínky, Ing. Mgr. Martinu Luxovi, Ph.D. a Mgr. Martině Mikeszové ze Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i. za podnětné konzultace, pracovníkům dislokovaného pracoviště litoměřického úřadu práce se sídlem v Roudnici nad Labem (zejména paní Pavle Racinsky), pracovníkům Odboru sociálních věcí a zdravotnictví na Městském úřadě v Roudnici nad Labem, pracovníkům kontaktního místa dávek státní sociální podpory v Roudnici nad Labem a v Litoměřicích, pracovníkům Střediska Naděje Roudnice nad Labem (zejména panu Mgr. Francovi), pracovníkům Farní charity Roudnice nad Labem (zejména paní Ing. Pětníkové a paní Ing. Lysáčkové), pracovníkům odboru informatiky na Ministerstvu práce a sociálních věcí a dalším.

Úvod

Tato studie byla zpracována na zakázku pro Agenturu pro sociální začleňování v romských lokalitách při Úřadu vlády ČR v průběhu května a června roku 2010. Smyslem studie je v návaznosti na výstupy dřívějších projektů realizovaných v Roudnici nad Labem (viz např. „Výzkum a doporučení pro bytovou politiku zaměřenou na nízkopříjmové domácnosti v Rousnici nad Labem“ autorů Ripka, Grygar a Zemanová 2009) a v souladu s požadavky města, poukázat mimo jiné na potřebnost zavedení systému propustného sociálního bydlení v Roudnici nad Labem, navrhnout podobu tohoto systému a pokusit se kvantifikovat počty domácností, pro které by měl být primárně určen. Účelem je eliminovat a předcházet projevům sociálního vyloučení ve městě, které se v obecné rovině projevuje koncentrací sociálně vyloučených domácností v určitém segmentu zpravidla levného, kvalitativně nižšího či jinak neatraktivního, bydlení na jednom místě. Lokality koncentrace těchto domácností jsou pak charakteristické i koncentrací sociálních problémů, jako jsou kriminalita, vandalismus, sousedské konflikty, nevzdělanost, nezaměstnanost, nekvalitní bydlení, špatná dostupnost a kvalita služeb. Důležitým aspektem prostorového vyloučení (prostorové segregace) je omezená sociální mobilita na vertikální i horizontální úrovni, tj. nemožnost postoupit na sociálním žebříčku a zároveň tak i nemožnost se přestěhovat mimo vyloučenou lokalitu, často z důvodu nízkých příjmů nebo diskriminace na trhu práce a bydlení.

Studie je rozdělena do pěti kapitol, přičemž obsahem první kapitoly je zhodnocení vývoje finanční dostupnosti „regulovaného“ a tržního nájemního bydlení a vlastnického bydlení ve městě v období let 2004 – 2009, popsat situaci na trhu s nájemním bydlením (převis nabídky, poptávky, struktura pronajímaných bytů z hlediska jejich kvality, velikosti apod.) s ohledem na nízkopříjmové a sociálně znevýhodněné domácnosti. Smyslem hodnocení je zejména identifikovat typy domácností, které za stávajících podmínek nejsou schopny získat přiměřené (nájemní) bydlení na volném trhu. Doplňujícím cílem je pak zhodnotit vývoj finanční dostupnosti bydlení ve městě v průběhu sledovaného období pro vybrané typy domácností, poukázat na možnou souvislost mezi vývojem finanční dostupnosti bydlení a objemem nové bytové výstavby a provést orientační propočty výhodnosti nové bytové výstavby pro soukromé investory (při zhodnocení vlivu potenciálních pobídek za strany města).

Druhá kapitola je zaměřena na kvantifikaci domácností, které jsou již dnes v různé míře ohroženy finanční nedostupností bydlení a představují skupiny potenciálně ohrožené sociálním vyloučením z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení do budoucna.

Kvantifikace byla realizována na základě kvalifikovaných odhadů a terénních šetření provedených zástupci několika institucí působících v Roudnici nad Labem.

Cílem třetí kapitoly je navrhnout posloupnost konkrétních kroků a identifikovat možné překážky bránící efektivnímu zavedení systému propustného (sociálního) bydlení, resp. tzv. cílené garance (viz dále) pro zajištění finančně dostupného bydlení domácnostem, pro něž je trhem nabízené bydlení finančně nedostupné, a které jsou na trhu z tohoto či jiných důvodů diskriminovány, ale mají dostatečnou kompetenci k udržení dlouhodobého nájemního bydlení (tj. zejména jsou schopny plnit své závazky vyplývající z nájemního vztahu a jsou schopny relativně bezproblémového soužití s většinovou společností). Identifikace překážek zavedení výše zmíněných nástrojů by měla napomoci navržení konkrétních kroků zaměřených na jejich odstranění a následně otestování úspěšnosti jejich fungování v konkrétních podmínkách města Roudnice nad Labem.

Ve čtvrté kapitole je stručně zmíněno několik dalších nástrojů (příkladů dobrých praxí) z jiných obcí ČR, které by město mohlo potenciálně použít pro řešení bytové situace nízkopříjmových a jinak znevýhodněných skupin domácností.

Náplní páté kapitoly je pak orientační prognóza poptávky po nájemním (a vlastnickém) bydlení v Ústeckém kraji do roku 2030. Na základě předpokládaného vývoje ekonomických podmínek a preferencí domácností (zjištěných z reprezentativního šetření v roce 2001) bylo sledováno, jak velká část domácností pravděpodobně přejde ze sektoru nájemního do sektoru vlastnického bydlení a jaká část bytového fondu by tak v budoucnu mohla zůstat neobsazená.

1. Vývoj finanční dostupnosti nájemního bydlení v Roudnici nad Labem v letech 2004 – 2009

Úvodem této části studie jsou představeny nejčastěji užívané metody měření finanční dostupnosti bydlení, představeny jejich výhody a nevýhody a následně jsou vybrané metody aplikovány na konkrétní situaci Roudnice nad Labem s cílem identifikovat ty skupiny obyvatel/domácností, pro něž je standardní nájemní bydlení nabízené na volném trhu finančně nedostupné. S ohledem na dostupné datové zdroje (viz níže) se nebude jednat o hodnocení finanční dostupnosti soukromého nájemního bydlení pouze pro ty domácnosti, které aktuálně žijí v soukromém pronájmu, ale pro různé typy domácností, které by se (byť třeba i jen hypoteticky) na volném trhu mohly ocitnout. Zhodnocen bude i vývoj finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení pro různé skupiny domácností v Roudnici v letech 2004 – 2009, dále bude charakterizována struktura nabídky soukromého nájemního bydlení ve městě. Je třeba upozornit na omezení, že metody použité v této části textu umožňují identifikovat skupiny osob či domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení, ale už nikoliv ty, které jsou ohroženy nedostatečným přístupem k bydlení z jiných než finančních důvodů (tj. například z důvodu věku, rasy, zdravotního handicapu apod.). Proto budou tyto metody v dalších částech studie doplněny o výsledky kvantitativních a kvalitativních šetření umožňujících identifikaci a alespoň orientační kvantifikaci dalších aktuálně či potenciálně ohrožených skupin domácností.

Koncept dostupnosti bydlení se postupně stal prostředkem hodnocení bytové situace v řadě vyspělých ekonomik. Zatímco v poválečném období se důraz tvůrců bytových politik soustředil zejména na problematiku fyzické dostupnosti bydlení (*availability of housing*), po

vyřešení problému bytové nouze a následné redefinici cílů v oblasti bydlení se zájem teoretiků i praktiků přesunul k otázce finanční dostupnosti bydlení (*affordability of housing*). Jedna z nejčastěji citovaných definic finanční dostupnosti bydlení uvádí, že „dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácnosti.“ (Maclennan a Williams 1990:9, citováno v Hui 2001, Lux 2002)

Bydlení má z hlediska ekonomické teorie poněkud specifický charakter, většina autorů jej řadí k soukromým statkům. V řadě vyspělých zemí je jeho spotřeba nicméně do jisté míry považována za žádoucí a je zpravidla určitým způsobem podporována a existuje snaha garantovat ji na určité úrovni všem členům společnosti. S cílem efektivněji alokovat finanční prostředky veřejných rozpočtů v oblasti bydlení **byly zdokonalovány přístupy umožňující identifikovat ty skupiny obyvatel, pro něž je minimální standardní úroveň bydlení nedostupná. Vznikla řada metod měření finanční dostupnosti bydlení, které se staly prostředkem hodnocení ekonomické i sociální efektivnosti stávajících nástrojů bytových politik a jedním z kritérií, podle nichž může být rozhodováno o zavádění či rušení, omezení či rozšíření takových nástrojů.**

V zásadě lze odlišit tři základní přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení (Garnett 2000, podle Lux 2002): **indikátorový přístup, referenční přístup a reziduální přístup**. **Indikátorový přístup** využívá indikátorů měřících míru zatížení výdaji na bydlení; indikátory mají obvykle podobu podílu nákladů na bydlení k příjmu domácností. Hulchanski (1995) uvádí, že „domácnost čelí problému dostupnosti bydlení, … , když podíl jejích výdajů na zajištění adekvátního bydlení k celkovému čistému příjmu překračuje určitou procentní hranici.“ (citováno v Hui 2001) Indikátory se mohou lišit podle způsobu, jakým jsou definovány náklady na bydlení a příjem domácností, vstupující do výpočtu. Do nákladů na bydlení mohou být zahrnuty výhradně výdaje na čisté nájemné (v případě domácností nájemního sektoru bydlení), případně výdaje na čisté nájemné včetně cen energií a dalších služeb spojených s bydlením, nebo i výdaje spojené se splátkami úvěrů na pořízení a udržení vlastního bydlení (v případě domácností z vlastnického sektoru bydlení). Náklady na bydlení vstupující do výpočtu mohou být rovněž očištěny o výši případného příspěvku na bydlení, který domácnost pobírá. Příjmy mohou být kalkulovány jako hrubé nebo čisté (tj. po zohlednění daňové povinnosti a povinných odvodů na pojistné), v některých případech jsou zvyšovány o částku vyplaceného příspěvku na bydlení (není-li o částku příspěvku snížena výše nákladů na bydlení). Zřejmě nejfrekventovanějším indikátorem používaným při hodnocení finanční dostupnosti nájemního bydlení je indikátor podílu čistého nájemného na celkových čistých příjmech domácnosti (*rent-to-income-ratio*). Výhodou indikátorového přístupu je jednoduchost výpočtu a snadná srovnatelnost získaných výsledků (např. mezi různými zeměmi; výsledky jsou uváděny zpravidla v procentech) a dále skutečnost, že lze relativně snadno určit hranici, od níž je bydlení považováno za finančně nedostupné (např. pokud domácnost vydává na bydlení více než 30 % svých celkových čistých příjmů). Nevýhodou je skutečnost, že samotná hodnota indikátoru nevypovídá nic o absolutní výši příjmů a výdajů na bydlení, resp. o tom, jaká část příjmu v absolutní hodnotě domácnosti zůstane po úhradě nákladů na bydlení. Jestliže vezmeme jako (do jisté míry extrémní) příklad dvou domácností (neuvažujeme případné dávky SSP nebo HN), kdy jedna má čistý měsíční příjem 10 000 Kč a druhá 50 000 Kč a první hradí náklady na bydlení ve výši 5 000 Kč, zatímco druhá náklady na bydlení ve výši 25 000 Kč, pak míra zatížení je u obou domácností stejná, tj. 50 %. Nicméně první domácnosti zůstane na úhradu dalších životních nákladů (kromě bydlení) pouze 5 000 Kč, zatímco druhé domácnosti celých 25 000 Kč.

Indikátorový přístup začal být zejména v průběhu 80. let kritizován odbornou veřejností, důvodem byla skutečnost, že nezohledňoval kvalitu bydlení. Na základě „tradičního" indikátorového přístupu totiž byly mezi skupiny domácností ohrožené výdaji na bydlení chybně zařazovány i ty domácnosti, pro které byla vysoká hodnota indikátoru důsledkem faktu, že obývaly nadstandardní byty (nejčastěji byl nadstandard definován velikostí obytné plochy nebo počtem obytných místností v bytě[1]) a dosahovaly tak relativně vysokých nákladů na bydlení. Naopak mezi domácnosti s únosnou hodnotou podílu nákladů na bydlení k příjmům byly často zařazeny nízkopříjmové domácnosti, jejichž výdaje na bydlení byly nízké z toho důvodu, že obývaly byty nízké kvality (s nedostatečným vybavením nebo nedostatečné rozlohy). Tradiční definice finanční dostupnosti bydlení (*conventional definition of housing affordability*) byla postupně nahrazena definicí zohledňující kvalitu bydlení (*quality-based definition of housing affordability*). Rozdíl mezi oběma přístupy vysvětlují například Lerman a Reeder (1987).

Referenční přístup nestanoví limitní hodnotu míry zatížení, ale odkazuje k situaci buď v jiném sektoru bydlení (např. nájemné v sektoru obecního nájemního bydlení by mělo být stanoveno na úrovni nájemného v soukromém nájemním bydlení) nebo k nutnosti zajistit bydlení určitým skupinám obyvatel (např. nájemné by mělo být stanoveno tak, aby si ho mohly dovolit rodiny domácností zaměstnanců s více dětmi a nízkou úrovní mezd).

Reziduální přístup vychází z hodnocení výše tzv. reziduálního příjmu, který je roven částce celkového čistého příjmu domácnosti snížené o výdaje na bydlení. Například Grigsby a Rosenburg postulují, že „dostupnost by měla být definována ve vztahu k potřebě adekvátního příjmu postačujícího, po odečtení výdajů na bydlení, k zajištění ostatních základních potřeb členů domácnosti." (citováno v Hui 2001) Výhodou reziduálního přístupu je skutečnost, že zjistíme absolutní částku, kterou domácnost může použít k úhradě ostatních životních nákladů (kromě bydlení), problémem je do jisté míry určení referenční kategorie, od které lze říci, že reziduální příjem domácnosti je již nedostatečný (nejčastěji je využívána hranice životního minima). Dále se obtížně porovnává reziduální příjem různě početných domácností s rozdílnou skladbou členů (počet ekonomicky aktivních osob, dětí apod.), mezinárodní komparace je velmi problematická.

Žádný z výše uvedených přístupů není zcela oproštěn od potřeby normativního stanovení určité limitní hranice, jejíž překročení indikuje skutečnost, že stávající bydlení je pro danou domácnost finančně nedostupné. Stanovení takové hranice (např. v podobě maximální míry zatížení výdaji na bydlení nebo minimální výše reziduálního příjmu) je pravděpodobně nejproblematičtějším momentem, jelikož je jen obtížně odůvodnitelné z hlediska ekonomické či sociální teorie. Všechny zmíněné metody se musí rovněž vyrovnávat s určitými metodologickými problémy jako:

- nízká míra zatížení výdaji na bydlení může být výsledkem nízké kvality bydlení;
- referenční kategorie i reziduální příjem odráží jen velmi málo skutečné životní podmínky těch, kteří se pohybují nad stanovenou limitní hodnotou;

[1] Pro stanovení přiměřené velikosti bytu s ohledem na počet obytných místností je obvykle užívána norma počet obytných místností = počtu členů domácnosti. Nevýhodou tohoto pojetí je skutečnost, že nezohledňuje velikost obytných místností. V ČR je využíván spíše přístup založený na stanovení maximální „přiměřené" plochy bytu (jedná se o přístup, který byl použit např. pro účel návrhu systému příspěvku na bydlení, který byl v roce 1999 vytvořen meziresortní komisí složenou ze zástupců MPSV, MF a MMR – viz Sunega 2001). Podle návrhu meziresortní komise byla tarifně stanovena maximální celková plocha bytu pro jednočlenné domácnosti na úrovni 40 m^2, pro dvoučlenné na úrovni 55 m^2, pro tří- a čtyřčlenné domácnosti na úrovni 70 m^2 a pro pěti- a vícečlenné domácnosti na úrovni 85 m^2.

- čistá analýza výdajů na bydlení nezohledňuje dostatečně kvalitu samotného bydlení, ochranu nájemních práv, náklady plynoucí z nedostupnosti nejrůznějších kulturních a zdravotních zařízení, náklady dojížďky do zaměstnání apod.;
- výše celkových čistých peněžních příjmů domácností nezohledňuje v plné míře skutečnou majetkovou situaci domácností.

S ohledem na skutečnost, že indikátorový a reziduální přístup k analýze finanční dostupnosti bydlení představují obecně nejvíce používané metody, byly použity i pro analýzu situace v Roudnici nad Labem. Prostřednictvím konceptu míry zatížení výdaji na tržní nájemné a konceptu reziduálního příjmu byl sledován vývoj finanční dostupnosti soukromého nájemního bydlení v Roudnici nad Labem v letech 2004 – 2009 (z důvodu chybějících údajů o výši tržního nájemného v Roudnici před rokem 2004). Při výpočtu hodnot míry zatížení výdaji na bydlení jsme vycházeli z následující definice:

*Míra zatížení (v %) = měsíční výdaje domácnosti na bydlení v bytě přiměřené velikosti / měsíční celkové čisté peněžní příjmy domácnosti * 100,*

Výše reziduálního příjmu domácností byla zjištěna jako:

*Reziduální příjem (v Kč) = celkový čistý měsíční příjem domácnosti – měsíční výdaje domácnosti na bydlení v bytě přiměřené velikosti – 1,5 * životní minimum domácnosti.*

Je zřejmé, že pro hodnocení finanční dostupnosti bydlení a identifikaci domácností ohrožených aktuálně či potenciálně finanční nedostupností bydlení by do nákladů na bydlení měly být započteny kromě čistého nájemného i ostatní výdaje spojené s bydlením (tj. náklady na energie a ostatní služby spojené s bydlením). Důvodem je kromě faktu, že je domácnosti musí hradit, i skutečnost, že výše příspěvku na bydlení v systému státní sociální podpory (SSP) i výše doplatku na bydlení v systému dávek v hmotné nouzi (HN) zohledňuje (do určitého limitu) i náklady na energie a další služby spojené s bydlením. Určení jejich výše je nicméně poněkud problematické, protože neexistuje zcela spolehlivý datový zdroj a jejich výši (na rozdíl od částky čistého nájemného) může domácnost ovlivnit do značné míry „uskromněním“ se ve spotřebě (tj. jejich výše se pro stejně velké domácnosti žijící ve stejně velkých bytech může i zásadně lišit).

Vytvoření typologie domácností a datové zdroje

V České republice bohužel neexistuje datový soubor, který by umožnil jednoduchou analýzu finanční dostupnosti bydlení v různých regionech (natož jednotlivých městech), tj. analýzu založenou na znalosti konkrétních domácností s jejich konkrétními výdaji a příjmy. Pro celorepublikovou výpověď o finanční dostupnosti bydlení je možné využít datového souboru Českého statistického úřadu (ČSÚ) *Statistika rodinných účtů* (SRÚ), vzhledem k velikosti dotázaného vzorku a kvalitě výběru (jedná se o kvótní výběr) ji není možné použít pro analýzu finanční dostupnosti za menší územní jednotky. Dalším potenciálním zdrojem dat je reprezentativní výběrové šetření ČSÚ *Příjmy a životní podmínky domácností (Survey on Income and Living Conditions, SILC)*, které ČSÚ opakuje každoročně počínaje rokem 2005. Výhodou tohoto šetření je v porovnání se SRÚ způsob výběru domácností (jedná se o několikastupňový náhodný výběr), větší vzorek domácností (za rok 2008 přes 11 tisíc domácností) a relativně spolehlivé údaje o výši příjmů domácností. Ani v datech tohoto šetření však není dostatečně velký vzorek domácností, který by umožňoval provést analýzu

finanční dostupnosti bydlení na datech o skutečných domácnostech (mimo jiné z dat není možné vůbec identifikovat konkrétní město/obec, kde domácnost žije; s výjimkou několika největších měst v krajích ČR). Z výše uvedených důvodů bylo nutno pro účel analýzy finanční dostupnosti bydlení v Roudnici nad Labem zvolit alternativní postup.

Na základě níže uvedených kritérií[2] byly vytvořeny typy domácností a typy bydlení, přičemž každému typu domácnosti bylo přiřazeno „přiměřené" bydlení (tímto způsobem jsme se vypořádali i s problémem tzv. „nadspotřeby" či naopak „podspotřeby" bydlení, tj. užívání velikosti bytu neodpovídajícího velikosti domácnosti, který byl zmíněn výše u popisu indikátorů finanční dostupnosti bydlení).

Typy domácností byly vytvořeny na základě kombinací následujících kritérií:

- *ekonomická aktivita členů domácnosti* - ekonomicky aktivní, nezaměstnaný, starobní důchodce, rodič na rodičovské dovolené;
- *kategorie zaměstnání ekonomicky aktivních členů domácnosti* - členění do 10 základních skupin KZAM (klasifikace zaměstnání)[3] osoby v čele domácnosti;
- *velikost a složení domácnosti* – celkem sedm kategorií: domácnosti jednotlivců, bezdětných manželských či partnerských svazků, manželských či partnerských svazků s jedním dítětem, manželských či partnerských svazků se dvěma dětmi, manželských či partnerských svazků s více dětmi, samoživitel s jedním dítětem, samoživitel s více dětmi.

Kombinací výše uvedených kritérií bylo vytvořeno více než 200 typů domácností, což byl příliš vysoký počet pro následné analýzy. Vzhledem k tomu, že některé takto vytvořené typy domácností jsou podle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001 v populaci zastoupeny jen marginálně, nebyly pro účely dalších analýz uvažovány. Po vyřazení všech pro analýzu nevhodných (tj. takových, pro něž například nejsou informace o mzdách, například domácnosti podnikatelů) nebo jen marginálně zastoupených typů domácností „zůstalo" 60 typů domácností, které zastupují zhruba 66 % českých domácností.

K vytvořeným typům ekonomicky aktivních domácností byly přiřazeny průměrné hrubé příjmy podle regionální příjmové statistiky (Regionální statistika ceny práce, RSCP, průměr za Ústecký kraj) a u domácností důchodců průměrné starobní důchody v Ústeckém kraji. U domácností, kde oba partneři (manželé) jsou ekonomicky aktivní (zaměstnanci), bylo předpokládáno, že typ jejich zaměstnání patří do stejné kategorie KZAM. Jelikož je značně nepravděpodobné, že oba pracující členové domácnosti budou vydělávat úplně stejně a z daňového hlediska to může být podstatné, byl dvojnásobek (tj. za 2 osoby) průměrného příjmu v dané kategorii zaměstnání rozpočítán na příjem muže a příjem ženy podle podílu

[2] Podrobnosti viz „Souhrnná zpráva ke zmapování vývoje i regionálních disparit ve finanční dostupnosti bydlení" - http://www.disparity.cz/index.asp?menu=730&record=4122.

[3] Klasifikace zaměstnání (KZAM) je mezinárodní klasifikaci, která člení zaměstnání do 10 hlavních tříd: KZAM 1 - Zákonodárci, vedoucí a řídící pracovníci (manažeři), KZAM 2 - Vědečtí a odborní duševní pracovníci (vědci a odborníci), KZAM 3 - Techničtí, zdravotničtí, pedagogičtí pracovníci a pracovníci v příbuzných oborech (technici a zdravotníci), KZAM 4 - Nižší administrativní pracovníci (úředníci), KZAM 5 - Provozní pracovníci ve službách a obchodě (provozní), KZAM 6 - Kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a v příbuzných oborech kromě obsluhy strojů a zařízení (zemědělci), KZAM 7 - Řemeslníci a kvalifikovaní výrobci, zpracovatelé, opraváři kromě obsluhy strojů a zařízení (řemeslníci), KZAM 8 - Obsluha strojů a zařízení (kvalifikovaní dělníci), KZAM 9 – Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci (pomocní dělníci) a KZAM 0 – Příslušníci armády
(viz http://www.czso.cz/csu/klasifik.nsf/i/prehled_a_charakteristika_hlavnich_trid_klasifikace_kzam).

příjmu žen na příjmu mužů v dané kategorii zaměstnání. Z daňového hlediska je důležitý také věk dětí. Věkové kategorie dětí byly proto vybrány podle nejčastějšího zastoupení v ČR podle SLDB 2001. Pro všech 60 typů domácností ve všech krajích byl ve druhém kroku dopočítán jejich čistý příjem (dle legislativy platné v jednotlivých letech) a případné sociální dávky pro jednotlivé roky (2004 – 2009). Jednotlivým typům domácností byl normativně přiřazen „přiměřený" typ bydlení na základě počtu členů a složení domácnosti. Jednotlivcům byly přiřazeny byty 1+1 (uvažována podlahová plocha 38 m^2), manželským párům či nesezdaným partnerům byty 2+1 (podlahová plocha 57 m^2), rodinám s jedním dítětem byty 3+1 (podlahová plocha 73 m^2) a rodinám se dvěma dětmi byty 4+1 (podlahová plocha 88 m^2). Průměrné tržní ceny a tržní nájmy pro jednotlivé typy bytů byly získány prostřednictvím Institutu regionálních informací, s.r.o., který se v ČR dlouhodobě věnuje monitoringu cen bytů a nájemného.

Snahou bylo v rámci zpracování studie získat skutečné příjmy těch roudnických domácností, které by již dnes mohly být ohroženy finanční nedostupností bydlení, tj. domácnosti pobírající příspěvek na bydlení v systému SSP a/nebo doplatek na bydlení v systému HN. Samozřejmě s vědomím, že mezi dnešními příjemci dávek nemusí být a nejsou všechny domácnosti, kterých se akutní nebo potenciální ohrožení nedostupností bydlení týká (např. mezi příjemci příspěvku na bydlení nejsou domácnosti žijící v podnájmech, které na příspěvek na bydlení nemají nárok, dále podle vyjádření pracovníků výše zmíněných odborů často domácnosti důchodců, které vzhledem k výši důchodů na příspěvek zatím nedosáhnou, domácnosti, které by na příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení měly nárok, ale z nějakého důvodu – špatná informovanost, stud apod. o ně vůbec nepožádají). Za tímto účelem byl kontaktován Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MÚ Roudnice nad Labem (poskytuje mimo jiné doplatek na bydlení) a kontaktní místo státní sociální podpory při úřadu práce v Roudnici nad Labem (poskytuje mimo jiné příspěvek na bydlení). Nejprve byla snaha získat průměrné příjmy alespoň za vybrané skupiny domácností, zejména ty skupiny, které se v reprezentativních šetřeních (např. výše zmíněný SILC ČSÚ) ukazují jako nejčastěji ohrožené příjmovou chudobou. Konkrétně se mělo jednat o následující skupiny domácností (v možném podrobnějším členění): 1. úplné rodiny s dětmi, kde jeden nebo oba rodiče nepracují (jsou evidováni v registru uchazečů o zaměstnání na úřadě práce) případně v členění dle ekonomické aktivity dospělých osob (pokud jsou aktivní) nebo dle počtu dětí), 2. neúplné rodiny (matky či otcové s dětmi) případně v členění dle počtu dětí a/nebo dle ekonomické aktivity rodiče, 3. domácnosti důchodců (zejména jednočlenné a zejména pak jednočlenné domácnosti žen), 4. vícedětné (3 a více dětí) úplné i neúplné rodiny. Alternativně byly výše zmíněné instituce požádány o kompletní anonymizovaný výpis z databáze evidující příjemce příspěvku na bydlení a/nebo doplatku na bydlení s uvedením výše příjmů a eventuelně též výdajů na bydlení (jejich výše v poměru k příjmům je jednou z podmínek nároku na příspěvek na bydlení a sledují se i v rámci poskytování doplatku na bydlení). I přes velmi vstřícný přístup pracovníků obou výše zmíněných pracovišť bylo vždy výsledkem sdělení, že z databází nelze tyto údaje získat (musely by být vypisovány „ručně", případ po případu, což s ohledem na pracovní kapacity není možné). Od pracovníků kontaktního místa státní sociální podpory při úřadu práce v Roudnici nad Labem mi bylo doporučeno obrátit se na centrální kontaktní místo státní sociální podpory na úřadu práce v Litoměřicích, což jsem v průběhu května 2010 učinil, nicméně výsledkem bylo konstatování: *„Vaší žádostí jsme se zabývali. Náš informatik toto konzultoval i s kolegy z jiných pracovišť. Ovšem došli jsme k závěru, že Vámi požadované výstupy z naší databáze nejsme schopni získat. Máme zde pouze statistiku přijatých a odsouhlasených žádostí, vyplacených dávek za určité období, počet vydaných rozhodnutí. Tento požadavek byste měl spíše směrovat na tvůrce našeho systému, což je firma OKsystem s.r.o., která by musela zadat algoritmus na požadovanou statistiku. My jsme pouze*

uživatelé a máme velice omezené možnosti jakkoli zasahovat do systému.“ Z aktivity pracovníků Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MÚ Roudnice nad Labem se má žádost dostala až na odbor informatiky Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) v Praze, nicméně i v tomto případě byla odpověď kompetentních pracovníků podobná výše uvedenému vyjádření: „*…nemůžeme Vám bohužel poskytnout data týkající příjmové struktury žadatelů o doplatek na bydlení, neboť je ani v našich centrálních statistikách nemáme.*“ S ohledem na skutečnost, že příspěvek na bydlení je přímo příjmově testovanou dávkou SSP a příjem je zjišťován i pro posouzení nároku na doplatek na bydlení v systému HN, je poněkud překvapujícím a paradoxním zjištěním, že MPSV nemá k dispozici statistiky příjemců těchto dvou dávek podle jednoho ze základních kritérií posouzení nároku na dávku, tedy příjmu domácnosti (rodiny). Prostřednictvím pracovníků odboru informatiky MPSV se však podařilo získat alespoň úhrnné statistiky příjemců příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení v Roudnici nad Labem za období 2002 – 2009 (pro příspěvek na bydlení), resp. 2007 – 2009 (pro doplatek na bydlení) podle jiných třídění (věku, pohlaví, počtu osob, právního důvodu užívání bytu apod.). Vybrané výstupy z těchto statistik jsou prezentovány a komentovány dále v textu.

S ohledem na nedostupnost údajů o skutečných příjmech roudnických domácností akutně či potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení byla snaha alespoň krajské příjmy (v rámci RSCP uváděny za jednotlivé kraje, v tomto případě tedy za Ústecký kraj) upravit tak, aby se více blížily skutečným příjmům domácností v Roudnici nad Labem. Od výše čistých příjmů se odvíjí výše podpory v nezaměstnanosti, osloveni byli tudíž pracovníci úřadu práce v Roudnici s prosbou o poskytnutí údajů o průměrných čistých příjmech evidovaných uchazečů o zaměstnání z vybraných kategorií zaměstnání (KZAM). S ohledem na skutečnost, že pro účely studie je podstatné posouzení finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení pro nízkopříjmové domácnosti, tj. tvořené spíše méně kvalifikovanými osobami, byli pracovníci úřadu práce požádáni o zjištění průměrných příjmů za vybrané profese z kategorií zaměstnání (KZAM) 5 – 9[4]. Mělo se jednat o ty profese z uvedených kategorií zaměstnání, které se v evidenci uchazečů úřadu práce vyskytují nejčastěji, a tudíž průměrné čisté příjmy pro ně budou mít relativně dobrou vypovídací hodnotu. Následně byly průměrné čisté příjmy vybraných profesí (případně skupin profesí) KZAM 5 – 9 dodané roudnickým úřadem práce porovnány s průměrnými čistými příjmy dopočtenými pro stejné profese (skupiny profesí) na základě dat RSCP. Z uvedeného srovnání vyplynulo, že příjmy uvedené roudnickým úřadem práce jsou pro vybrané reprezentanty jednotlivých KZAM v průměru o 25 – 30 % nižší než čisté příjmy za Ústecký kraj zjištěné z dat RSCP. Největší rozdíl byl v hodnotě průměrného čistého příjmu kategorie „obsluha průmyslových zařízení“ (bezmála o 40 % nižší v porovnání se statistikou RSCP), naopak nejvíce se blížily příjmy profese „šička textilní konfekce“ (rozdíl zhruba 1 %). Z komentáře dodaného pracovníky roudnického úřadu práce vyplynulo, že „pokud je uchazeč o zaměstnání v pracovním poměru méně než 3 měsíce, jeho příjem se zejména u nekvalifikovaných profesí pohybuje na úrovni minimální mzdy.“ Zároveň však byli pro účely výpočtu průměrné čisté mzdy vybíráni pouze uchazeči, kteří nebyli propuštěni ve zkušební době a výše uvedené rozdíly v příjmech by neměly být způsobeny ani tím, že by ve vybraném vzorku profesí byly nadreprezentovány osoby, které byly zaměstnány pouze relativně krátkou dobu (a tudíž byl jejich příjem zhruba na úrovni minimální mzdy), což bylo ověřeno telefonickým dotazem na odpovědné pracovníky úřadu práce. Průměrný počet uchazečů v jednotlivých profesích, za něž byla zjišťována výše čisté mzdy, činil 15 uchazečů.

[4] Konkrétně se jedná o následující kategorie profesí: 5 – Provozní pracovníci ve službách a obchodě, 6 – Kvalifikovaní dělníci v zemědělství, lesnictví a v příbuzných oborech (kromě obsluhy strojů a zařízení), 7 – Řemeslníci a kvalifikovaní výrobci, zpracovatelé, opraváři (kromě obsluhy strojů a zařízení), 8 – Obsluha strojů a zařízení a 9 – Pomocní a nekvalifikovaní pracovníci.

S ohledem na výše uvedená zjištění byl dopočten průměrný koeficient snížení příjmů pro jednotlivé kategorie zaměstnání (KZAM 5 – 9) a příjmy vstupující do výpočtu ukazatelů finanční dostupnosti bydlení byly tímto koeficientem pro rok 2009 upraveny tak, aby lépe odrážely skutečnou příjmovou situaci v Roudnici nad Labem (za období 2004 – 2008 nejsou k dispozici údaje, které by bylo možno pro účely korekce příjmů využít; nelze přitom jednoduše předpokládat, že poměr mezi průměrnými krajskými a roudnickými příjmy ve výše uvedených kategoriích zaměstnání zůstal zachován). Příjmy domácností z ostatních kategorií zaměstnání (KZAM 1 – 4) nebyly nijak upravovány, tj. odpovídají krajskému průměru (lze předpokládat, že koeficient snížení příjmů bude pro různé kategorie zaměstnání odlišný).

Dalšími teoretickými možnostmi, jak získat údaje o výši příjmů domácností ohrožených aktuálně nebo potenciálně finanční nedostupností bydlení by bylo reprezentativní výběrové šetření na vzorku roudnické populace, nicméně jeho cena by se pohybovala v řádech stovek tisíc, což je neúnosně vysoká cena. Možností by bylo také uspořádat dotazníkové šetření přímo mezi příjemci dávek (příspěvku na bydlení nebo doplatku na bydlení), případně mezi domácnostmi, které mají aktuálně nebo měly v minulosti dluhy na nájemném a případně mezi domácnostmi, které nevyužily možnosti koupit si byt do osobního (či družstevního) vlastnictví v rámci privatizace za zvýhodněných podmínek. Ve všech případech by však byla návratnost šetření pravděpodobně relativně nízká, ale zejména vypovídací hodnota zjištěných údajů (pokud jde o tak citlivou otázku, jako jsou právě příjmy domácností) jen velmi omezená. Určitý problém představovala též časová náročnost realizace a zpracování šetření. Proto bylo od přímého šetření upuštěno a realizována byla výše popsaná úprava příjmů na základě statistik úřadu práce.

Údaje o výši nájemného v sektoru soukromého nájemního bydlení v Roudnici byly získány ze dvou zdrojů. Hlavním zdrojem pro výpočet ukazatelů finanční dostupnosti bydlení byla data Institutu regionálních informací, s.r.o. (dále jen IRI), která vychází z monitorování nabídkových cen bytů a tržního nájemného (nabídková inzerce) ve 335 městech ČR. Monitoring IRI provádí již od roku 1998, nicméně konkrétně pro Roudnici nad Labem byl zejména v letech 2000 – 2003 počet záznamů zejména o výši tržního nájemného velmi omezený (viz tabulka 1). Vzhledem k omezenému počtu záznamů byla výše místně obvyklého nájemného odvozována od cen bytů a dopočítávána prostřednictvím modelu mezisídelní atraktivity území vyvinutého IRI (podrobnější popis odvození nájmů dodaný IRI je uveden v Příloze 1, stejně tak specifikace jednotlivých poloh v území). Výsledkem jsou tabulky 2 a 3, kde je uvedena výše místně obvyklého měsíčního nájemného v Kč/m^2 v třídění podle tří základních poloh (dobrá, průměrná, podprůměrná), pěti velikostní kategorií bytů (38 m^2, 57 m^2, 68 m^2, 73 m^2 a 88 m^2) a zvlášť pro nové a staré byty. Data od IRI byla získána na komerční bázi za finanční úhradu, bohužel s ohledem na nedostatek záznamů jsou k dispozici údaje pouze za roky 2004 – 2009. Dalším zdrojem údajů o výši nabídkového nájemného v Roudnici nad Labem v roce 2010 byl vlastní monitoring a na jeho základě vytvořená databáze nabídek realitních kanceláří a volně dostupných inzertních serverů (zejména Sreality, ale i dalších), dále byly do databáze shromážděny nabídky pronájmů z vývěsek (inzerátů) dostupných na veřejných místech (prodejna Billa v Kratochvílově ulici, Tesco, vývěsková tabule u prodejny sportovních potřeb Hodek na Jungmannově třídě apod.). Zástupci vybraných realitních kanceláří byli osloveni jednak s dotazem ohledně aktuální nabídky pronájmů v Roudnici nad Labem a dále byli dotázáni na strukturu nabídky bytů k pronájmu (zejména z hlediska velikosti, polohy a kvality nabízených bytů – o struktuře nabídky bytů k pronájmu bude pojednáno v další části textu). Bylo zjištěno, že v Roudnici nad Labem působí celkem 8 realitních kanceláří, nicméně jejich nabídka, pokud jde o byty k pronájmu, je relativně velmi omezená (často pouze jeden až dva byty, větší počet bytů

k pronájmu byl nabízen v Litoměřicích nebo v Ústí nad Labem). Seznam realitních kanceláří působících v Roudnici nad Labem (resp. realitních kanceláří, které sice nemají sídlo/pobočku přímo v Roudnici, ale nabízí byty k pronájmu nebo ke koupi i v Roudnici nad Labem) je uveden v Příloze 2. V rámci vlastního šetření bylo za období květen – červen 2010 shromážděno celkem 25 inzerátů – nabídek pronájmu bytů v Roudnici nad Labem, z nich větší část (ty, kde byla uvedena plocha bytu), byly následně použity pro ověření údajů získaných od IRI. Vzhledem ke skutečnosti, že všechny nabídky k pronájmu shromážděné z inzerce se týkaly výhradně starších bytů o velikosti 1+1 nebo 2+1 (případně 2+kk), bylo možno porovnat údaje získané vlastním šetřením a údaje nakoupené od IRI pouze pro starší byty o velikosti 38 m^2. Z uvedeného srovnání vyplynulo, že nájmy pro starší byty v průměrné poloze o velikosti 38 m^2 podle údajů IRI odpovídají nájmům zjištěným vlastním šetřením sníženým o 15 % (což odpovídá metodice IRI, které nabídkové nájemné zjištěné z inzerce snižuje o uvedených 15 %, protože výsledná cena pronájmu je obvykle o něco nižší než cena inzerovaná).

Kromě výše čistého nájemného vstupovaly do výpočtu indikátorů finanční dostupnosti bydlení (míry zatížení a reziduálního příjmu) i náklady na energie a další služby spojené s bydlením, jak bylo uvedeno výše. Částky těchto nákladů byly odhadnuty pro jednotlivé velikostní kategorie domácností (dle počtu osob) z dat šetření SRÚ v jednotlivých letech sledovaného období (jednalo se o průměrné částky za celou ČR, protože datové soubory SRÚ neumožňují podrobnější regionální třídění; lze však předpokládat, že regionální rozdíly ve výši těchto nákladů nejsou příliš významné (na rozdíl od diferencí v příjmech domácností, nájmech a cenách bytů).

Tabulka 1: Počet záznamů o cenách a nájmech za Roudnici nad Labem podle monitoringu IRI

Datum uzávěrky	Celkový počet záznamů o cenách	Počet použitelných záznamů o cenách	Celkový počet záznamů o nájmech	Počet použitelných záznamů o nájmech
15. 11. 2000	0	0	0	0
15. 11. 2001	0	0	0	0
15. 11. 2002	0	0	0	0
15. 11. 2003	11	5	0	0
15. 11. 2004	20	11	1	0
15. 11. 2005	13	12	1	0
15. 11. 2006	18	16	7	5
15. 11. 2007	82	68	9	6
15. 11. 2008	21	20	6	5
15. 11. 2009	61	61	7	6
Celkem	**226**	**193**	**31**	**22**

Zdroj: IRI, s.r.o.

Tabulka 2: Výše místně obvyklého nájemného pro starší byty v Roudnici nad Labem podle IRI (Kč/m^2/měsíc) – starší byty

Rok	Poloha	Velikost bytu v m^2				
		38	**57**	**68**	**73**	**88**
2004						
	dobrá	79,42	70,80	68,01	67,02	64,72
	průměrná	72,40	64,54	62,00	61,10	59,01
	podprůměrná	65,38	58,29	55,99	55,18	53,29
2005						
	dobrá	92,64	78,17	73,49	71,83	67,98
	průměrná	84,46	71,27	67,00	65,49	61,97
	podprůměrná	76,28	64,36	60,51	59,14	55,97
2006						
	dobrá	93,07	78,47	73,74	72,06	68,18
	průměrná	84,85	71,53	67,23	65,70	62,15
	podprůměrná	76,63	64,60	60,71	59,33	56,13
2007						
	dobrá	109,46	88,93	82,28	79,92	74,46
	průměrná	99,79	81,07	75,01	72,86	67,88
	podprůměrná	90,12	73,21	67,74	65,80	61,30
2008						
	dobrá	111,76	91,77	84,23	81,37	74,31
	průměrná	101,89	83,66	76,79	74,19	67,75
	podprůměrná	92,02	75,56	69,35	67,00	61,18
2009						
	dobrá	123,29	103,15	95,44	92,51	85,21
	průměrná	112,40	94,03	87,01	84,34	77,68
	podprůměrná	101,51	84,92	78,58	76,16	70,15

Zdroj: IRI, s.r.o.

Tabulka 3: Výše místně obvyklého nájemného pro nové byty v Roudnici nad Labem podle IRI (Kč/m^2/měsíc) – nové byty

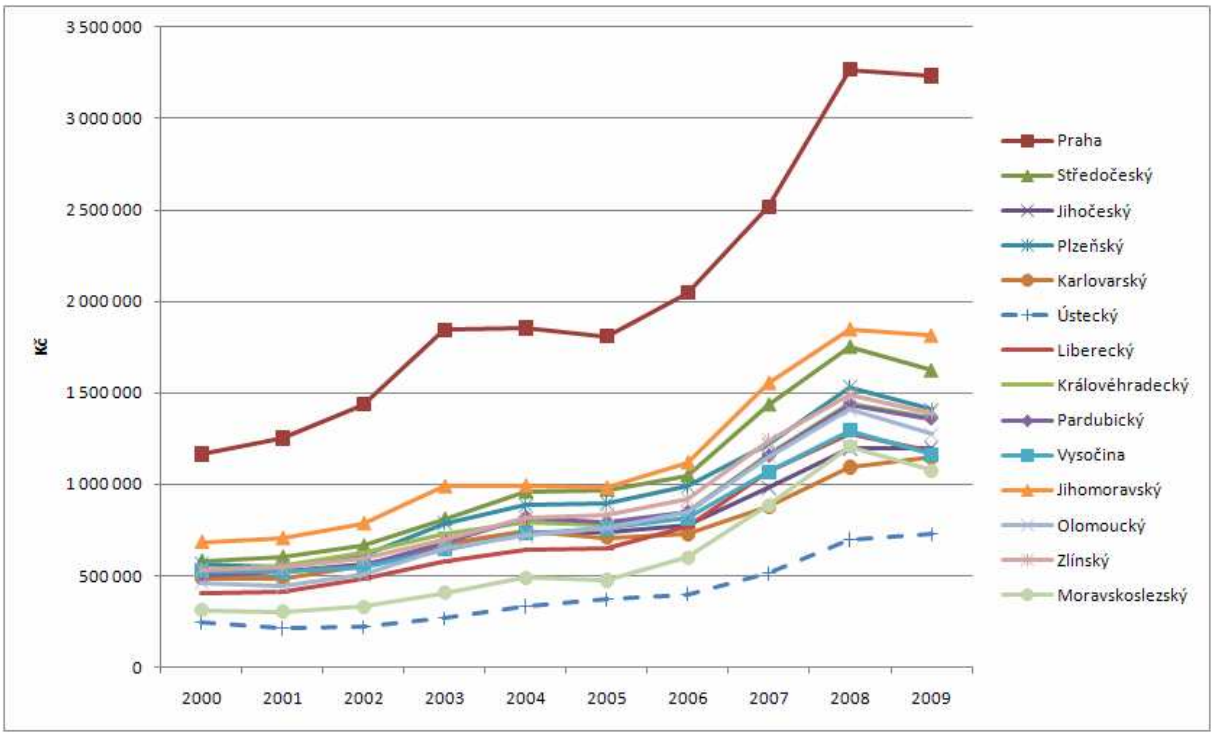
Rok	Poloha	Velikost bytu v m^2				
		38	57	68	73	88
2004						
	dobrá	181,60	161,89	155,51	153,25	148,00
	průměrná	174,58	155,64	149,51	147,33	142,29
	podprůměrná	167,57	149,38	143,50	141,41	136,57
2005						
	dobrá	194,09	163,77	153,96	150,48	142,41
	průměrná	185,90	156,87	147,47	144,14	136,41
	podprůměrná	177,72	149,96	140,98	137,79	130,40
2006						
	dobrá	191,01	161,04	151,34	147,90	139,92
	průměrná	182,79	154,11	144,83	141,53	133,90
	podprůměrná	174,57	147,18	138,31	135,17	127,88
2007						
	dobrá	189,89	154,27	142,74	138,65	129,17
	průměrná	180,22	146,41	135,47	131,59	122,59
	podprůměrná	170,55	138,56	128,20	124,53	116,01
2008						
	dobrá	186,17	152,88	140,31	135,56	123,79
	průměrná	176,30	144,77	132,87	128,37	117,22
	podprůměrná	166,43	136,66	125,43	121,18	110,66
2009						
	dobrá	209,65	175,39	162,29	157,30	144,88
	průměrná	198,75	166,28	153,86	149,13	137,36
	podprůměrná	187,86	157,17	145,43	140,96	129,83

Zdroj: IRI, s.r.o.

Než přejdeme k vlastní analýze finanční dostupnosti bydlení pro roudnické domácnosti, bylo by vhodné zmínit, že Ústecký kraj obecně poněkud vybočuje z obecných trendů, pokud jde o vývoj výše cen a nájemného. V grafu 1 je uveden vývoj výše ceny standardního bytu[5] podle IRI v jednotlivých krajích ČR v letech 2000 – 2009. Vývoj výše ceny standardního bytu v Ústeckém kraji je znázorněn čárkovanou křivkou. Z grafu je zřejmé, že průměrné ceny v Ústeckém kraji patří k nejnižším v ČR. Zajímavá je ovšem skutečnost, že ceny bytů v Ústeckém kraji v roce 2009 zaznamenaly růst (v porovnání s rokem 2008), zatímco v ostatních krajích (s výjimkou Karlovarského) klesaly. Z tohoto pohledu tedy ceny bytů v Ústeckém kraji v roce 2009 „doháněly" ceny bytů v ostatních krajích ČR. Podobný závěr lze učinit i z grafu 2, kde je znázorněn vývoj výše místně obvyklého nájemného v jednotlivých krajích ČR. Ačkoliv i z hlediska výše nájemného za standardní byt podle IRI zůstává Ústecký kraj na chvostu krajů ČR, z grafu je patrný výrazný růst nájemného v kraji v posledních 3 – 4 letech a rovněž v roce 2009, kdy nájmy ve většině krajů klesaly.

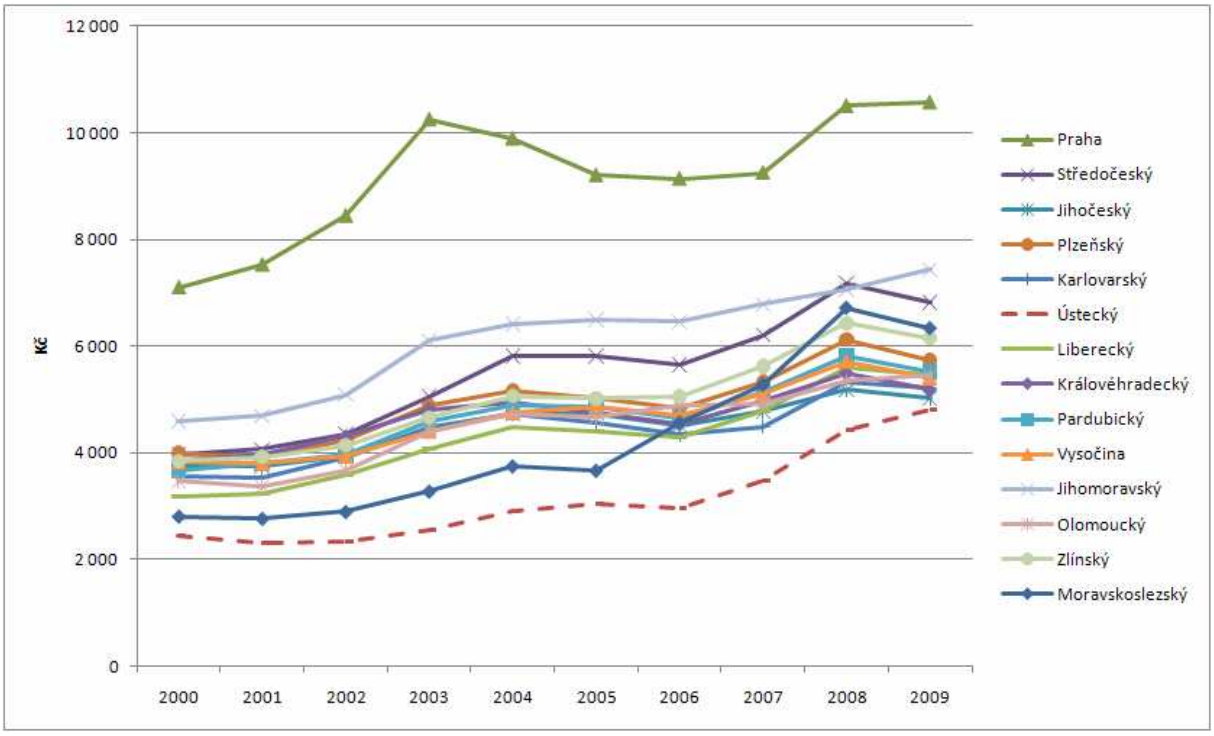
[5] Standardní byt podle IRI = byt I. kategorie v běžné, nikoliv okrajové poloze o podlahové ploše 68 m^2 s opotřebením zhruba 40 %.

Graf 1: Vývoj výše cen standardního bytu (68 m^2) v krajích ČR



Zdroj: IRI, s.r.o.

Graf 2: Vývoj výše měsíčního nájemného standardního bytu (68 m^2) v krajích ČR

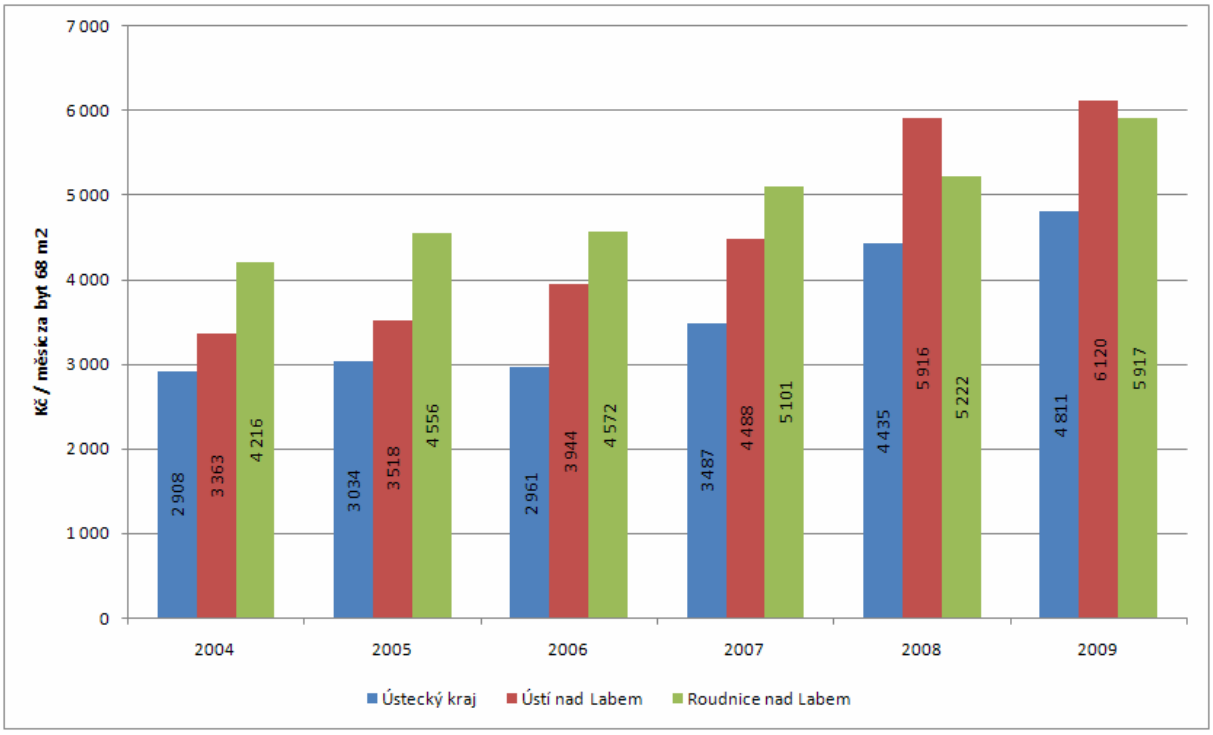


Zdroj: IRI, s.r.o.

V grafu 3 je uvedeno srovnání průměrného místně obvyklého nájemného standardního bytu podle IRI v Ústeckém kraji, Ústí nad Labem a v Roudnici nad Labem. Z uvedeného srovnání je do jisté míry překvapující, že průměrná výše místně obvyklého nájemného standardního bytu v Roudnici byla v letech 2004 – 2007 vyšší (podle údajů IRI) než průměrná výše místně

obvyklého nájemného standardního bytu v krajském městě, tj. v Ústí nad Labem. Teprve v letech 2008 a 2009 přesáhla výše místně obvyklého nájemného v Ústí nad Labem výši nájemného v Roudnici nad Labem. Pro Ústecký kraj je charakteristický relativně vysoký podíl tržního nájemného vzhledem k cenám bytů, tj. relativně vysoký hrubý výnos z nájemného v porovnání s ostatními kraji ČR, což je faktor, který by měl „lákat" investory v oblasti nájemního bydlení. Na druhé straně vysoký hrubý výnos z nájemného byl do roku 2007 kompenzován relativně nízkým kapitálovým zhodnocením cen bytů (ceny v Ústeckém kraji nerostly tak rychle jako v jiných krajích).

Graf 3: Vývoj výše měsíčního nájemného standardního bytu (68 m^2) v Ústeckém kraji, Ústí nad Labem a v Roudnici nad Labem



Zdroj: IRI, s.r.o.

Nyní se věnujme již samotnému zhodnocení finanční dostupnosti tržního nájemného bydlení (bydlení v bytech soukromých pronajímatelů za místně obvyklé nájemné zjištěné IRI) pro jednotlivé skupiny domácností. Smyslem je identifikovat typy domácností, které by pravděpodobně za současných podmínek nedosáhly na pronájem bytu na volném trhu (samozřejmě za předpokladu, že by využily dávek SSP a případně dávek v HN, na něž by měly nárok) a měl by pro ně tudíž být vyhrazen sektor sociálního bydlení (v nejširším slova smyslu). Cílem je rovněž zhodnotit vývoj finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení pro vybrané typy domácností v čase (v období 2004 – 2009).

V roce 2009 se tržní nájemní bydlení v Roudnici nad Labem ukázalo jako finančně nedostupné (měřeno prostřednictvím reziduálního příjmu definovaného výše, tj. reziduální příjem vyšel záporný) pro následující typy domácností (před úpravou čistých příjmů[6]):

- jednočlenné bezdětné domácnosti starobních důchodců;
- jednočlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných;

[6] Snížení průměrných krajských příjmů osob z kategorií zaměstnání KZAM 5 – 9 koeficientem získaným výše popsaným způsobem.

- dvoučlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných;
- dvoučlenné bezdětné domácnosti tvořené starobním důchodcem a (dlouhodobě) nezaměstnaným;
- domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných s jedním nezaopatřeným dítětem[7];
- domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené s jedním dítětem;
- domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) s jedním dítětem;
- domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 9 (pomocní dělníci) s jedním dítětem;
- domácnosti tvořené dvěma (dlouhodobě) nezaměstnanými s jedním dítětem;
- domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a matkou na rodičovské dovolené s jedním dítětem;
- domácnosti tvořené dvěma (dlouhodobě) nezaměstnanými se dvěma dětmi;
- domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a matkou na rodičovské dovolené se dvěma dětmi.

Shrneme-li výše uvedené, ***jedná se o domácnosti, kde je alespoň jedna osoba dlouhodobě nezaměstnaná (ať už s dětmi nebo bez dětí), dále jednočlenné domácnosti starobních důchodců, domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené, ale i domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) a KZAM 9 (pomocní dělníci) s jedním dítětem.***

Vzhledem ke skutečnosti, že relativně významná část domácností Ústeckého kraje a Roudnice nad Labem vyjíždí za zaměstnáním do obcí Středočeského kraje, byly ukazatele finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé typy domácností přepočteny s tím, že čisté příjmy domácností byly dopočteny z hrubých mezd pro Středočeský (a nikoliv Ústecký jako výše) kraj. Výdaje na bydlení zůstaly nezměněny (tj. byly uvažovány ceny a nájmy pro Roudnici nad Labem dle údajů IRI). Pokud bychom předpokládali, že příjmy domácností v Roudnici nad Labem vycházejí z průměrné úrovně mezd ve Středočeském kraji (které jsou v úhrnu za všechny domácnosti mírně vyšší než v Ústeckém kraji), pak z výše uvedeného seznamu typů domácností, pro něž se tržní nájemní bydlení v Roudnici nad Labem v roce 2009 ukázalo jako finančně nedostupné (měřeno prostřednictvím reziduálního příjmu definovaného výše, tj. reziduální příjem vyšel záporný), „vypadnou“ následující typy domácností:

- domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) s jedním dítětem.

Pro ostatní typy domácností uvedené výše (s příjmy vypočtenými z průměrných hrubých mezd v Ústeckém kraji) by zůstalo tržní nájemní bydlení v Roudnici v roce 2009 finančně nedostupné, i kdybychom předpokládali, že výše jejich čistých příjmů se odvíjí od hrubých mezd zaměstnanců ve Středočeském kraji.

Je třeba uvést, že pokud jde například o skupinu jednočlenných domácností důchodců, lze předpokládat, že většina z nich žije buď v nájemních bytech s regulovaným nájemným, nebo v sektoru vlastnického bydlení, tj. jejich zastoupení v sektoru soukromého nájemního bydlení je pravděpodobně relativně nízké. ***Vzhledem k velké diskrepanci mezi regulovaným nájemným a místně obvyklým nájemným*** (cílová výše nájemného podle údajů MMR pro

[7] Pokud bude v dalším textu používán termín „dítě“, bude jím myšleno nezaopatřené dítě, tj. dle definice MPSV (http://www.mpsv.cz/cs/2): „Za nezaopatřené dítě je považováno dítě do skončení povinné školní docházky a dále, pokud se buď připravuje na budoucí povolání, nebo je zdravotně postižené, nejdéle však do 26 let.“

Roudnici nad Labem po deregulaci, tj. od 1. 1. 2010 činí 25,18 Kč/m^2/měsíc pro byty nesnížené kvality, zatímco místně obvyklé nájemné pro byty o rozloze 38 m^2 činilo v roce 2009 v Roudnici podle údajů IRI 112,40 Kč/m^2/měsíc, tj. více než čtyřnásobně více) ***tyto domácnosti nemají problémy s finanční dostupností bydlení, pokud žijí v nájemním bydlení s regulovanými nájmy nebo v sektoru vlastnického bydlení*** (předpokládáme, že nesplácí žádný úvěr na pořízení bydlení, ale pouze provozní náklady ve výši 1 % průměrné tržní ceny bytu ročně). ***Nicméně pokud by se ocitly na volném trhu nebo pokud by došlo k výraznému sblížení regulovaného a tržního nájemného (regulované nájemné by se přiblížilo hranici tržního nájemného), stane se nájemní bydlení pro tuto relativně velmi početnou skupinu domácností finančně nedostupným. Naopak pro některé typy domácností, které mohou být početněji (v porovnání se skupinou domácností důchodců) zastoupeny v sektoru tržního nájemního bydlení (výše zmíněné domácnosti, kde je alespoň jedna osoba nezaměstnaná, domácnosti samoživitelů/samoživitelek na rodičovské dovolené) se jako finančně nedostupné (měřeno ukazatelem reziduálního příjmu) jeví dokonce i nájemní bydlení s regulovaným nájemným.***

Po úpravě čistých příjmů domácností pro rok 2009 (tak, aby více odpovídaly skutečné příjmové situaci v Roudnici nad Labem) se soukromé nájemní bydlení pronajímané za tržní ceny ukázalo jako finančně nedostupné navíc pro následující typy domácností:

- jednočlenné bezdětné domácnosti osob z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) a KZAM 9 (pomocní dělníci);
- dvoučlenné bezdětné domácnosti tvořené pracujícím z KZAM 7 – 8 (řemeslníci a kvalifikovaní dělníci) a (dlouhodobě) nezaměstnaným;
- domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 7 – 8 (řemeslníci a kvalifikovaní dělníci) s jedním dítětem;
- tříčlenné domácností tvořené dvěma pracujícími nekvalifikovanými dělníky (KZAM 9) a nezaopatřeným dítětem;
- tříčlenné domácnosti tvořené pracujícím řemeslníkem/kvalifikovaným dělníkem (KZAM 7 – 8), (dlouhodobě) nezaměstnaným a nezaopatřeným dítětem;
- čtyřčlenné domácnosti tvořené dvěma pracujícími nekvalifikovanými dělníky (KZAM 9) a dvěma nezaopatřenými dětmi.

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé typy domácností, pro něž bylo tržní nájemní bydlení v Roudnici finančně nedostupné v jednotlivých letech období 2004 - 2009. Z tabulky je zřejmé, že ***v čase se dostupnost tržního nájemního bydlení spíše zvyšovala, resp. přesněji řečeno, snižoval se počet typů domácností, pro něž bylo tržní nájemní bydlení finančně nedostupné. K pozitivní změně došlo i v roce 2009, a to zejména s ohledem na zvýšení normativních nákladů na bydlení u příspěvku na bydlení (tudíž vyšší částce vyplácených příspěvků domácnostem, které na ně mají nárok a rozšíření okruhu domácností, které na příspěvek na bydlení dosáhnou).***

Tabulka 4: Finanční nedostupnost tržního nájemního bydlení pro vybrané skupiny domácností

Typ domácnosti	2004	2005	2006	2007	2008	2009[8]
Jednočlenné bezdětné domácnosti starobních důchodců	1	1	1	1	1	1
Jednočlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných	1	1	1	1	1	1
Dvoučlenné bezdětné domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných	1	1	1	1	1	1
Dvoučlenné bezdětné domácnosti tvořené starobním důchodcem a (dlouhodobě) nezaměstnaným	1	1	1	1	1	1
Domácnosti (dlouhodobě) nezaměstnaných s jedním dítětem	1	1	1	1	1	1
Domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené s jedním dítětem	1	1	1	1	1	1
Domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) s jedním dítětem	1	1	1	1	1	1
Domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 9 (pomocní dělníci) s jedním dítětem	1	1	1	1	1	1
Domácnosti tvořené dvěma (dlouhodobě) nezaměstnanými s jedním dítětem	1	1	1	1	1	1
Domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a matkou/otcem na rodičovské dovolené s jedním dítětem	1	1	1	1	1	1
Domácnosti tvořené pracujícím řemeslníkem/kvalifikovaným dělníkem (KZAM 7 – 8) a nezaměstnaným s jedním dítětem	1	1	1	1	1	0
Domácnosti tvořené dvěma (dlouhodobě) nezaměstnanými se dvěma dětmi	1	1	1	1	1	1
Domácnosti tvořené (dlouhodobě) nezaměstnaným a matkou/otcem na rodičovské dovolené se dvěma dětmi	1	1	1	1	1	1
Domácnosti tvořené dvěma pracujícími pomocnými dělníky (KZAM 9) se dvěma dětmi	1	1	0	0	0	0
Domácnosti tvořené pracujícím řemeslníkem/kvalifikovaným dělníkem (KZAM 7 – 8) a nezaměstnaným se dvěma dětmi	1	1	1	1	1	0
Domácnosti tvořené pracujícím řemeslníkem/kvalifikovaným dělníkem (KZAM 7 – 8) a osobou na rodičovské se dvěma dětmi	1	1	0	0	0	0

Poznámka: hodnota 0 ve sloupci u příslušného roku znamená, že pro domácnost bylo bydlení v nájemním bytě za tržní nájem finančně dostupné, hodnota 1 pak znamená, že bylo finančně nedostupné.
Zdroj: vlastní výpočty, IRI, ČSÚ.

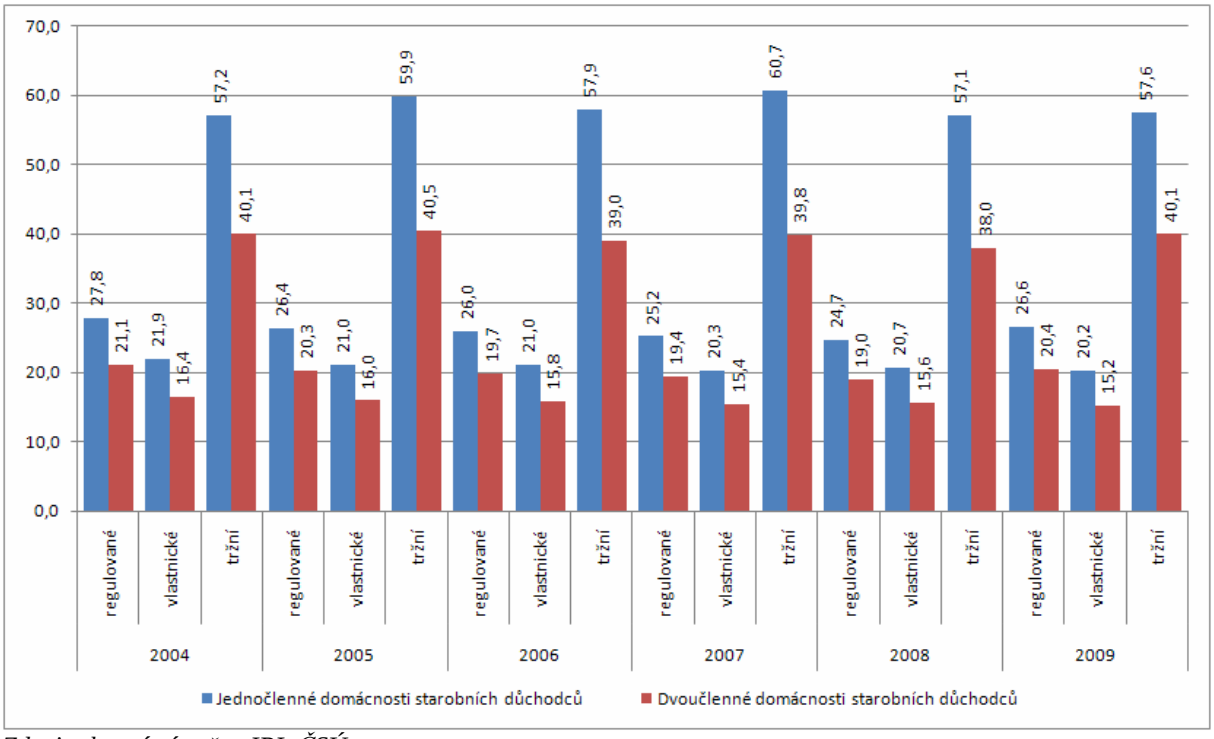
V dalším kroku byly vybrány čtyři nejčetněji (dle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů – SLDB z roku 2001) zastoupené typy domácností v Ústeckém kraji, a bylo sledováno, jak se pro ně v jednotlivých letech měnila míra zatížení výdaji na bydlení v jednotlivých typech bydlení (nájemní byt s regulovaným nájmem, vlastnické bydlení a nájemní byt s tržním nájmem). Konkrétně se jedná o jednočlenné domácnosti důchodců (dle SLDB 2001 tvořily 14,2 % z celkového počtu cenzových domácností v Ústeckém kraji), dvoučlenné domácnosti starobních důchodců (9,7 % cenzových domácností v kraji), dvoučlenné bezdětné domácnosti pracujících řemeslníků/kvalifikovaných dělníků (KZAM 7 – 8), jednočlenné bezdětné domácnosti pracujících řemeslníků/kvalifikovaných dělníků (KZAM 7 – 8) a doplňkově byl vybrán i nejčetněji zastoupený typ domácností s alespoň jedním dítětem, kterým je tříčlenná domácnost dvou pracujících řemeslníků/kvalifikovaných dělníků s jedním dítětem (2,76 %

[8] Před úpravou příjmů koeficientem zohledňujícím příjmovou situaci domácností v Roudnici nad Labem. V předchozích letech příjmy upravovány nebyly, údaje v tabulce by nebyly zcela porovnatelné, pokud bychom uvažovali úpravu příjmů pouze v roce 2009.

cenzových domácností v kraji). Spíše než absolutní hodnoty míry zatížení v jednotlivých letech, které vychází ze simulací a hodnot průměrných příjmů a výdajů na bydlení a z předpokladu, že domácnosti obývají byty „přiměřené“ velikosti, je podstatnější vývoj v čase.

V grafu 4 jsou vyneseny hodnoty míry zatížení výdaji na bydlení v jednotlivých typech bydlení a jednotlivých letech pro jednočlenné a dvoučlenné domácnosti důchodců. Z grafu je zřejmý již výše zmíněný velký rozdíl v míře zatížení domácností důchodců v nájemních bytech s regulovaným nájemným a nájemních bytech s tržním nájemným (spíše hypotetická situace, takových domácností bude zřejmě naprosté minimum, už z toho důvodu, že by si za normálních okolností nemohly z finančního hlediska dovolit platit tržní nájemné). Průměrná míra zatížení jedno- i dvoučlenných domácností důchodců v bytech s regulovaným nájemným se v letech 2004 – 2008 spíše mírně snižovala (v letech 2004 – 2006 z toho důvodu, že nedocházelo k růstu regulovaného nájemného; v letech 2007 a 2008 rostlo regulované nájemné relativně pomalu, navíc se zvýšila pomoc v podobě nové úpravy příspěvku na bydlení a případně doplatku na bydlení). Pro rok 2009 bylo počítáno již s cílovou výší regulovaného nájemného v roce 2010, proto došlo k výraznějšímu nárůstu míry zatížení zejména jednočlenných domácností důchodců, nicméně se jednalo o nárůst o necelé dva procentní body. Pokud předpokládáme, že domácnosti žijící ve vlastních bytech hradí pouze provozní náklady ve výši 1 % tržní ceny ročně (plus náklady na energie a další služby spojené s užíváním bytu), pak míra zatížení domácností žijících ve vlastních bytech vychází nejnižší.

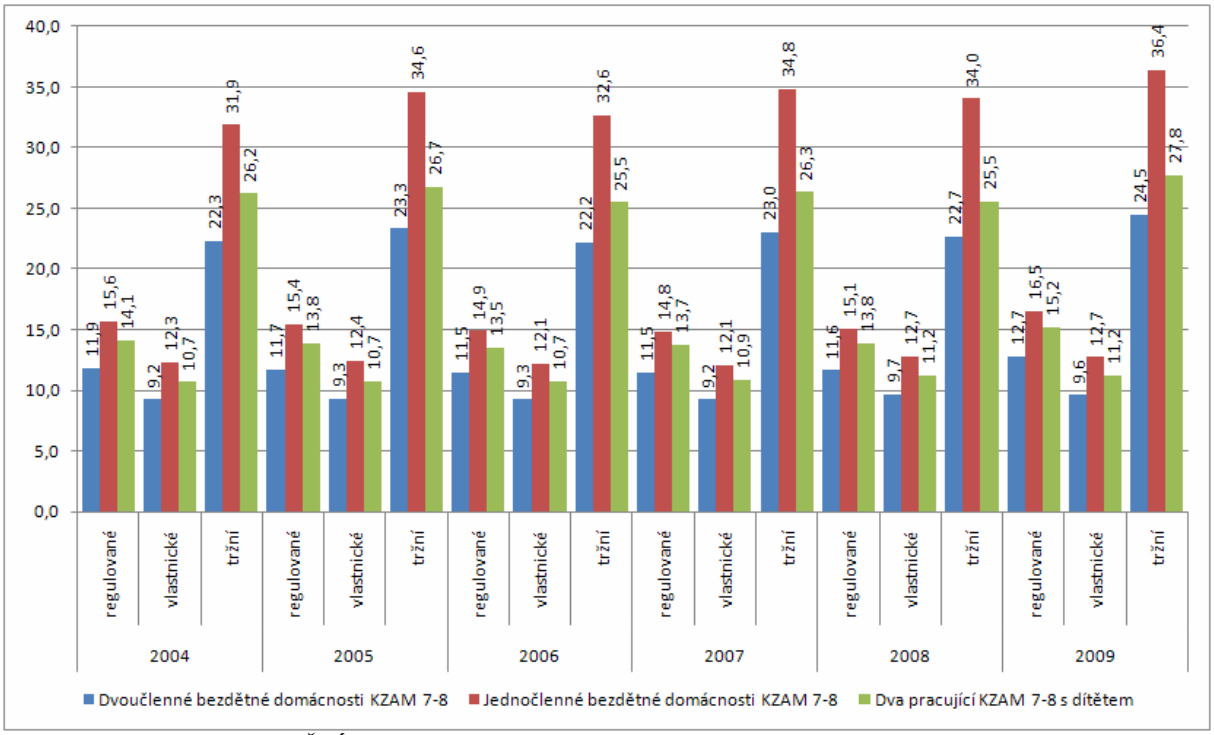
Graf 4: Vývoj míry zatížení nejpočetněji zastoupených typů domácností v jednotlivých letech a typech bydlení – domácnosti důchodců



Zdroj: vlastní výpočty, IRI, ČSÚ.

V grafu 5 je znázorněn vývoj míry zatížení výdaji na bydlení v jednotlivých typech bydlení a jednotlivých letech pro jedno a dvoučlenné bezdětné domácnosti pracujících řemeslníků/kvalifikovaných dělníků (KZAM 7 – 8) a pro dvoučlenné domácnosti pracujících řemeslníků/kvalifikovaných dělníků s jedním dítětem. Z grafu je patrná zejména vysoká míra zatížení jednočlenných domácností v sektoru tržního nájemního bydlení (byť z hlediska reziduálního příjmu je pro tyto domácnosti placení tržního nájemného stále ještě finančně únosné – neuvažujeme-li ovšem korekci příjmů v roce 2009, jak byla zmíněna výše). V porovnání s domácnostmi důchodců je zajímavé, že míra zatížení ekonomicky aktivních domácností (v tomto případě řemeslníků/kvalifikovaných dělníků) žijících v sektoru regulovaného nájemního bydlení se snižovala do roku 2007, v letech 2008 i 2009 už ovšem vzrostla. Důvodem je skutečnost, že tyto domácnosti s ohledem na výši svých příjmů ještě nemají nárok na příspěvek na bydlení (už vůbec ne na doplatek na bydlení), jakékoliv zvýšení regulovaného nájemného tedy hradí výhradně ze svých (pracovních) příjmů.

Graf 5: Vývoj míry zatížení nejpočetněji zastoupených typů domácností v jednotlivých letech a typech bydlení – domácnosti řemeslníků/kvalifikovaných dělníků



Zdroj: vlastní výpočty, IRI, ČSÚ.

Pokud bychom předpokládali soužití více osob v bytě (zejména osob ekonomicky aktivních), pak lze obecně říci, že čím větší počet osob v bytě žije, tím je finanční dostupnost bydlení lepší. Neplatí to ovšem paušálně (zejména pokud jde o osoby bez vlastních příjmů) – důvodem je mimo jiné skutečnost, že normativní náklady vstupující do výpočtu výše příspěvku na bydlení jsou diferencovány s ohledem na počet osob v rodině, jestliže má však rodina více než čtyři členy, zůstávají už konstantní (mezi našimi 60 typy modelových domácností, pro něž byla počítána finanční dostupnost bydlení v Roudnici nad Labem, se rodiny s více než 4 členy nevyskytují). Pokud bychom však uvažovali konkrétní příklad úplné rodiny se dvěma dětmi (tj. čtyřčlenná domácnost), kde oba rodiče pracují a spadají do kategorie zaměstnání KZAM 9 (pomocný dělník), pak by reziduální příjem této domácnosti v roce 2009, pokud by žila v bytě 4 + 1 o velikosti 88 m^2 a platila tržní nájem (ve výši 10 547 Kč), činil 2 088 Kč (uvažujeme průměrné krajské příjmy v této kategorii KZAM, bez jejich

korekce na příjmovou úroveň Roudnice nad Labem). Pokud by v této domácnosti žilo další dítě (tj. jednalo by se o domácnost tvořenou dvěma dospělými a třemi dětmi) a všechny ostatní výše uvedené parametry by zůstaly stejné, klesla by hodnota reziduálního příjmu na 1 371 Kč (o více než 34 %), s dalším dítětem pak až na -234 Kč. Pokud by se počet dětí nezměnil (2 děti), ale v domácnosti by žila další dospělá osoba bez vlastních příjmů, reziduální příjem výše uvedené modelové domácnosti by se snížil na -923 Kč.

Pokud bychom uvažovali opět výše uvedenou modelovou domácnost se stejnými příjmy i výdaji na bydlení, ale předpokládali bychom, že v rodině je pouze jedno dítě, pak by reziduální příjem domácnosti činil 2 494 Kč. S dalším dítětem v rodině (ve stejném věku jako stávající dítě) by se reziduální příjem snížil na 2 088 Kč (o 16,3 %). Přírůstek druhého dítěte v rodině by tedy znamenal snížení reziduálního příjmu pouze o 16 %, ale přírůstek třetího dítěte už o více než 34 % (jak bylo ukázáno výše). ***Za určitých okolností tedy mohou být stávajícím nastavením systému dávek poněkud handicapovány vícedětné domácnosti.***

Struktura nabídky na trhu s byty v Roudnici nad Labem z hlediska velikosti bytů a jejich kvality

Vlastní šetření realitního trhu v Roudnici nad Labem bylo realizováno v průběhu května až června 2010. V tomto období se podařilo shromáždit informace o celkem 25 bytech nabízených k pronájmu, z toho zhruba 15 % z inzerátů vyvěšených na veřejně přístupných místech (nákupní centrum Billa, Tesco, sport Hodek), zbylých zhruba 85 % z inzerce na internetu (realitní servery a stránky místních realitních kanceláří). Pro detailní a spolehlivou analýzu nabídky bytů k pronájmu je to pochopitelně příliš malý počet, nicméně z nashromážděných inzerátů se zdá, že k pronájmu jsou nabízeny prakticky výhradně byty o velikosti do 2+kk (zhruba do 45 m^2), větší byty pouze zcela výjimečně (nalezen pouze jeden byt 3+1 o rozloze 80 m^2 v ulici Kratochvílova). Ve struktuře nabídky převažují panelové byty (v poměru k cihlovým zhruba 5:3), zpravidla se jedná alespoň o částečně rekonstruované byty v sídlištních lokalitách typu Bořivojova, Neklanova, Na Urbance, 9. května nebo Na Neklance. Cihlové byty jsou nabízeny (opět jde zpravidla o byty po alespoň částečné rekonstrukci) v lokalitách Riegrova, T. G. Masaryka a Kratochvílova. Ceny pronájmů se pohybují od zhruba v rozmezí 112 - 167 Kč/m^2/měsíc, ve většině případů se jedná o ceny včetně poplatků (konkrétní výše poplatků často není v inzerátech uvedena). Z uvedeného se tedy zdá, že nabídka bytů k pronájmu se omezuje výhradně na byty menší velikosti, které nejsou příliš vhodné pro rodiny s více dětmi, navíc ceny pronájmů jsou vzhledem k příjmové situaci relativně velmi vysoké. Důvodem je možná též skutečnost, že v Roudnici jsou relativně často poptávány byty po osoby dojíždějící za prací do Prahy (případně do jiných center zaměstnanosti jako je Ústí nad Labem, případně Litoměřice), tj. zpravidla menší byty pro jednu až dvě osoby.

Výše uvedené závěry, které jsou výsledkem vlastního šetření, potvrzují i informace IRI: *„Pokud jde konkrétní případy nabídek bytů k pronájmu, v nabídkách se objevují především menší byty v panelové zástavbě o velikosti 35 - 40 m^2. Až do současnosti je ovšem nabídka velmi omezená, v letech 2004 – 2007 se objevují jeden až dva případy ročně, v letech 2008 a 2009 se nabídka začíná mírně oživovat, v údajích jsou dva až čtyři případy nabídky pronájmu bytů. Můžeme konstatovat, že se mezi případy ojediněle objevují i byty větší, 60 – 80 m^2, výjimečně i s konstrukční charakteristikou „cihla“.“*

Bytová výstavba v Roudnici nad Labem

V tabulce 5 jsou uvedeny základní údaje o struktuře bytové výstavby v Roudnici nad Labem v letech 1997 – 2007 podle údajů ČSÚ. Z tabulky je patrné, že ve většině let tvořily většiny dokončených bytů byty v rodinných domech, výjimkou jsou pouze roky 1997, 2003 a 2006, kdy bylo v Roudnici dokončeno více bytů v bytových domech než v rodinných domech. Byty dokončené v rodinných domech byly podle údajů ČSÚ určeny prakticky výhradně pro vlastní potřebu[9]. Objem bytové výstavby na celkovém objemu bytového fondu (podle SLDB 2001 celkem 5 175 trvale obydlených bytů) ve většině let nepřesáhl 1 %, výjimkou byly pouze roky 1997 (2,1 %), 2003 (2,6 %), 2004 (1,3 %) a 2007 (1,2 %). Podíl dokončených bytů na bytovém fondu (dle SLDB 2001) v úhrnu za celé období činil 12 %. Na první pohled „výjimečné" vysokým počtem dokončených bytů v bytových domech (daleko převyšujícím počet bytů dokončených v rodinných domech) byly roky 1997 a 2003. V roce 2003 se podle ČSÚ jednalo o byty dokončené v komunální výstavbě, tj. o obecní nájemní byty (v roce 1997 pravděpodobně také, nicméně členění podle investora za tento rok ČSÚ neuvádí). Většinu bytů dokončených v rodinných domech tvořily podle údajů ČSÚ čtyř- a pětipokojové byty nebo byty větší, prakticky výhradně se jednalo o byty ve zděných RD. Od roku 1998 se výrazně zvýšil podíl dokončených bytů v rodinných domech napojených n kanalizační síť (ze 40 % v roce 1998 na 94,3 % v roce 2007), stejně tak podíl bytů v RD napojených a plynovodní síť (v roce 2007 81,1 % bytů dokončených v RD). Většina bytů dokončených v RD má centrální domovní vytápění. Pokud jde o byty dokončené v bytových domech, jednalo se většinou o menší byty (garsoniéry a dvoupokojové byty), jen malou část (11 %) tvořily třípokojové byty. Všechny byty dokončené v bytových domech měly napojení na kanalizační i plynovodní síť a centrální domovní vytápění.

Tabulka 5: Údaje o počtu a struktuře dokončených bytů v Roudnici nad Labem v letech 1997 – 2007 podle ČSÚ

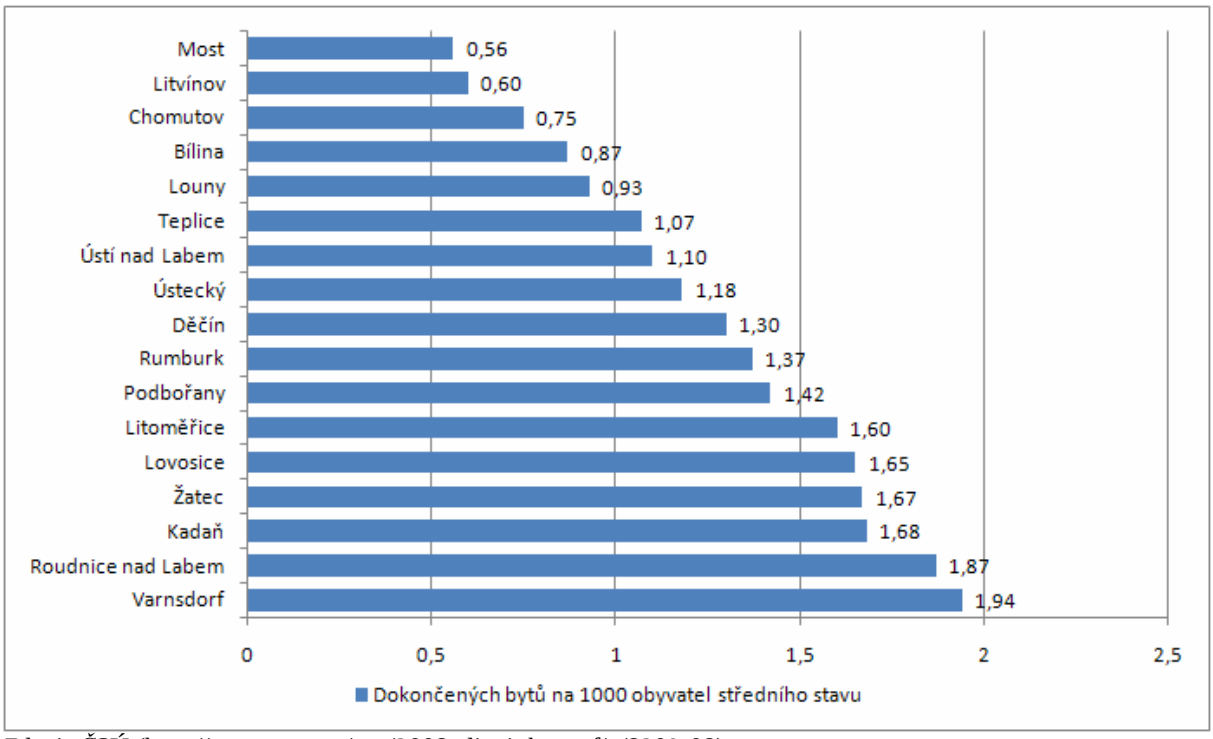
Rok, období	Počet dokončených bytů	v tom byty dokončené:							Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu ročně
		v rodin. domech	v byt. domech	v nástavbách a přístavbách:		v domech s peč. službou a v domovech-penziónech	v nebytových budovách	stavebními úpravami nebytových prostorů	
				v rodin. domech	v byt. domech				
1997	109	20	85	3	1	0	0	0	3,67
1998	15	15	0	0	0	0	0	0	0,50
1999	45	23	14	2	4	0	0	2	1,51
2000	35	32	0	1	2	0	0	0	1,17
2001	31	21	0	3	0	0	0	7	1,03
2002	28	19	0	4	5	0	0	0	0,93
2003	132	22	108	1	1	0	0	0	4,36
2004	68	38	0	6	0	14	0	10	2,23
2005	53	41	0	9	0	0	0	3	1,73
2006	42	16	20	6	0	0	0	0	1,37
2007	64	53	0	4	0	0	1	6	2,08
1997-2007	**622**	**300**	**227**	**39**	**13**	**14**	**1**	**28**	**1,87**

Poznámka: V letech 1997 a 1998 údaje za správní obvody bez bytů dokončených v domech s pečovatelskou službou a v domovech-penzionech, bez bytů v nebytových budovách a bez bytů získaných stavebními úpravami nebytových prostorů.
Zdroj: ČSÚ (http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/8209-08).

[9] Alespoň malá část bytové výstavby rodinných domů je však v současnosti realizována „na klíč", o čemž svědčí inzerovaná nabídka 6 RD v lokalitě Na Vyhlídce (Podlusky).

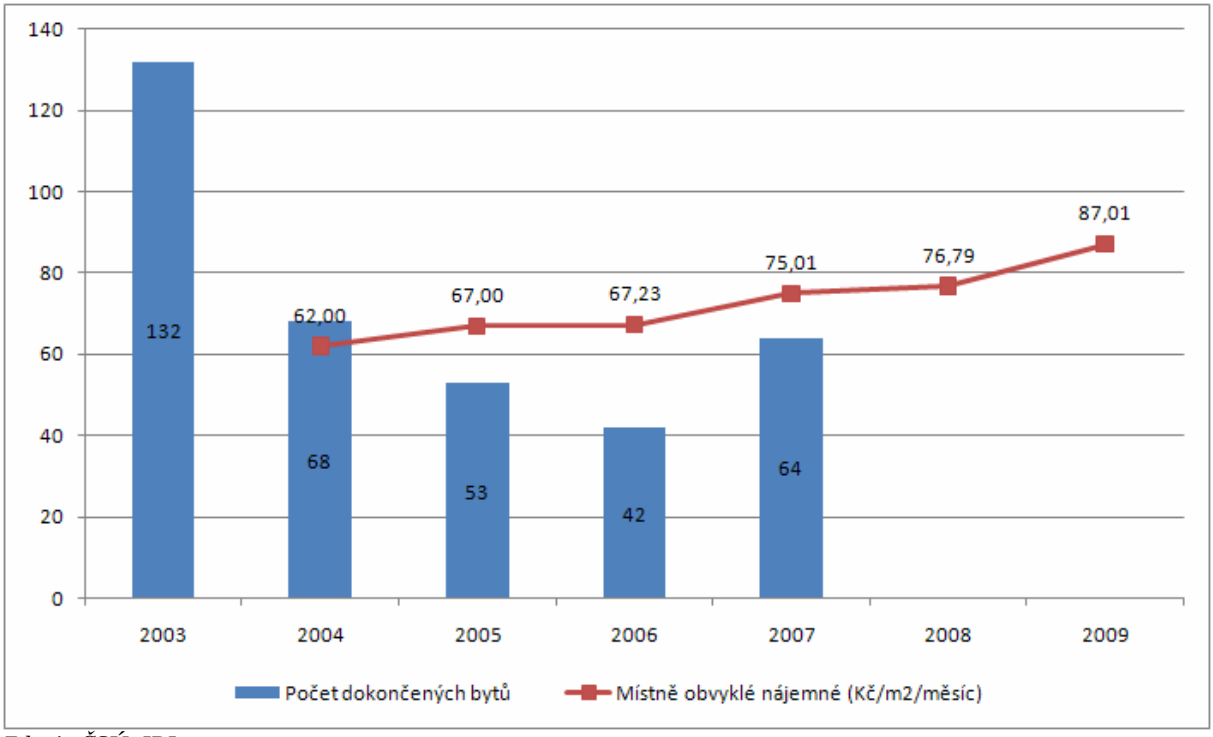
Z hlediska počtu dokončených bytů za období 1997 – 2007 na 1 000 obyvatel středního stavu je Roudnice nad Labem vysoko nad průměrem Ústeckého kraje (viz graf 6), počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel za období 1997 – 2007 byl v Roudnici druhý nejvyšší hned po Varnsdorfu. Přesto se zdá, že poptávka po nájemním bydlení v Roudnici s ohledem na vysoké ceny pronájmů spíše převyšuje nabídku; porovnáme-li objem nové bytové výstavby v jednotlivých letech s cenami místně obvyklého nájemného (viz graf 7), nezdá se, že by se vysoký počet dokončených bytů v roce 2003 nějak výrazněji projevil v nižších cenách místně obvyklého nájemného v roce 2004 (naneštěstí nejsou za Roudnici k dispozici údaje o nárůstu místně obvyklého nájemného mezi roky 2003 a 2004). Ani v dalších letech se nezdá, že by byl počet dokončených bytů negativně korelován s výší místně obvyklého nájemného (pro jakékoliv relevantnější závěry je však uvedená časová řada příliš krátká).

Graf 6: Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel středního stavu v letech 1997 - 2007 za jednotlivé obce s rozšířenou působností v Ústeckém kraji



Zdroj: ČSÚ (http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/8209-08).

Graf 7: Objem nové bytové výstavby a vývoj místně obvyklého nájemného v Roudnici nad Labem



Zdroj: ČSÚ, IRI, s.r.o.

Propočty efektivnosti výstavby nových nájemních bytů soukromými investory

Cílem této části textu je provést a zhodnotit orientační propočty „výhodnosti“ potenciálních investic do nájemního bydlení na území Roudnice nad Labem pro soukromé investory při různých alternativních předpokladech (např. při účasti města na výstavbě formou poskytnutí pozemků zdarma, resp. výměnou za to, že určitý podíl nově postavených bytů bude mít možnost obsadit potřebnými domácnostmi).

Níže uvedené modelové kalkulace vychází z propočtů připravených MMR jako součást podkladů pro zavedení záruk SFRB pro soukromé investory na výstavbu nájemních bytů. Jedná se o jednoduché propočty, které komplexněji nezohledňují časovou hodnotu peněz a zejména neporovnávají míru výnosnosti z investice do výstavby nájemních bytů s výnosovou mírou z alternativních aktiv, které by potenciální investor mohl dosáhnout. Rovněž nezohledňují výši případné rizikové prémie, která by byla součástí investorem požadované výnosové míry a která se odvíjí od legislativních a ekonomických podmínek (nakolik je pro investora rizikové investovat do výstavby nájemních bytů v porovnání s jinými formami investic) a je do značné míry výsledkem individuálního zhodnocení všech potenciálních rizik (závisí tedy i na míře averze k riziku každého jednotlivého investora). V propočtech jde o jednoduché porovnání, zda by výnosy v podobě vybraného nájemného pokryly alespoň náklady spojené s výstavbou, tj. splátku úvěru (předpokládáme anuitní splácení), náklady na provoz (příspěvek do fondu oprav; ideálně ve výši cca 20 Kč/m^2/měsíc) a alespoň část požadovaného zisku investora (jehož žádoucí výši lze jen těžko aproximovat, jak bylo předesláno výše; nicméně odvíjí se zhruba od výnosové míry z bezrizikových aktiv, za jaká jsou považovány např. státní obligace). Zjednodušeně předpokládáme, že investor by získal

100 % prostředků na výstavbu ve formě úvěru (reálně by musel vložit část prostředků z jiných zdrojů).

Zadání: výstavba bytového domu o cca 15 bytových jednotkách (celkem 750 m^2)

- orientační cena pozemku: 550 Kč/m^2, tj. 440 000 Kč (při rozloze pozemku 800 m^2)[10]
- stavební náklady (odhad dle MMR): 20 000 000 Kč
- náklady celkem (pozemek + stavební náklady): 20 440 000 Kč
- realizační cena (náklady celkem / plocha BJ): 27 253 Kč/m^2
- běžná tržní cena za m^2 (podle údajů ČSÚ)[11]: cca 20 000 Kč/m^2
- cena bytu 50 m^2: cca 1 000 000 Kč
- tržní nájemné v nových bytech (podle údajů IRI, byt 57 m^2 v průměrné poloze): cca 166 Kč/m^2/měsíc, tj. z vybraného nájemného měsíčně cca 124 500 Kč (čisté nájemné za byt 50 m^2 by podle údajů IRI činilo 8 300 Kč/měsíc)

Varianty:

1. měsíční anuitní splátka úvěru při úrokové sazbě[12] 6 % p.a. a době splatnosti 20 let: 146 439 Kč → **za těchto podmínek se nevyplatí stavět**, protože měsíční hrubý příjem z vybraného nájemného nepokryje ani splátku úvěru.
2. měsíční anuitní splátka úvěru při úrokové sazbě 5 % p.a. a době splatnosti 20 let: 134 895 Kč → **za těchto podmínek se nevyplatí stavět**, protože měsíční hrubý příjem z vybraného nájemného nepokryje ani splátku úvěru.
3. měsíční anuitní splátka úvěru při úrokové sazbě 6 % p.a. a době splatnosti 30 let (záruka SFRB): 122 548 Kč → **za těchto podmínek by se již vyplatilo stavět**, protože měsíční hrubý příjem z vybraného nájemného pokryje zhruba alespoň splátku úvěru (nicméně při téměř nulovém zisku a minimálním příspěvku do fondu oprav). Nákladové nájemné by činilo (bez příspěvku do fondu oprav) cca 163 Kč/m^2/měsíc.
4. měsíční anuitní splátka úvěru při úrokové sazbě 6 % p.a. a době splatnosti 30 let (záruka SFRB), město dá pozemek zdarma (tj. jistina úvěru bude činit pouze 20 mil. Kč): 119 910 Kč → **za těchto podmínek by se již vyplatilo stavět**, protože měsíční hrubý příjem z vybraného nájemného pokryje splátku úvěru (nicméně opět při téměř nulovém zisku a minimálním příspěvku do fondu oprav). Nákladové nájemné by činilo (bez příspěvku do fondu oprav) cca 160 Kč/m^2/měsíc.
5. měsíční anuitní splátka úvěru při úrokové sazbě 6 % p.a. a době splatnosti 40 let (záruka SFRB): 112 464 Kč → **za těchto podmínek by se již vyplatilo stavět**, protože měsíční hrubý příjem z vybraného nájemného pokryje splátku úvěru.

---

[10] Uvedená cena pozemku (tj. 550 Kč/m^2) vychází z údajů publikovaných na webových stránkách města Roudnice nad Labem (konkrétně zprávy o založení Bytového družstva Štěpárna – viz http://www.roudnicenl.cz/bytove-druzstvo-steparna.html), kde je zmíněno, že zastupitelstvo města se rozhodlo do družstva vložit „pozemky v ulici Štěpárna o celkové výměře 6578 m^2 a hodnotě 3,6 mil. korun." Z těchto údajů byla jednoduchým propočtem zjištěna jednotková cena ve výši zhruba 550 Kč/m^2. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o velký pozemek, jednotková cena menšího pozemku (o rozloze 800 m^2) uvažovaného v modelovém příkladě by mohla být pravděpodobně o něco vyšší. Na druhé straně by pozemek v uvažovaném modelovém příkladě nemusel být situován v tak atraktivní lokalitě jako je právě Štěpárna (sousedství zámku), a tudíž i jeho cena by mohla být nižší.

[11] Jedná se o údaj převzatý z publikace Ceny sledovaných druhů nemovitostí v letech 2006 – 2008 (konkrétně o průměrnou kupní cenu bytu v období 2006 – 2008 s opotřebením 0-5 % v okrese Litoměřice). Průměrná kupní cena bytů v Ústeckém kraji v obcích s 10 000 – 49 999 obyvateli a opotřebením 0 – 5 % činila za období 2006 – 2008 podle ČSÚ necelých 19 000 Kč (viz http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/7009-09, tabulky 2-3 a 2-4).

[12] Výše úrokových sazeb se pohybovala pod hranicí 6 % v roce 2009, v roce 2010 se výše průměrných úrokových z nově poskytnutých úvěrů na bydlení (viz Hypoindex.cz nebo systém ARAD ČNB) začala „vracet" na úroveň kolem 5 %. Uvažovány tedy byly obě alternativy (úroková sazba ve výši 5 % p.a. a ve výši 6 % p.a.).

Nákladové nájemné by činilo (bez příspěvku do fondu oprav) cca 150 Kč/m^2/měsíc (tj. příspěvek do fondu oprav při nulovém zisku investora by mohl činit 16 Kč/m^2/měsíc).

6. měsíční anuitní splátka úvěru při úrokové sazbě 6 % p.a. a době splatnosti 40 let (záruka SFRB), město dá pozemek zdarma (tj. jistina úvěru bude činit 20 mil. Kč): 110 043 Kč → **za těchto podmínek by se již vyplatilo stavět**, protože měsíční hrubý příjem z vybraného nájemného pokryje splátku úvěru. Nákladové nájemné by činilo (bez příspěvku do fondu oprav) cca 147 Kč/m^2/měsíc (tj. příspěvek do fondu oprav při nulovém zisku investora by mohl činit 19 Kč/m^2/měsíc).
7. měsíční anuitní splátka úvěru při úrokové sazbě 5 % p.a. a době splatnosti 40 let (záruka SFRB), město dá pozemek zdarma (tj. jistina úvěru bude činit 20 mil. Kč): 96 439 Kč → **za těchto podmínek by se již vyplatilo stavět**, protože měsíční hrubý příjem z vybraného nájemného pokryje splátku úvěru. Nákladové nájemné by činilo (bez příspěvku do fondu oprav) cca 129 Kč/m^2/měsíc (tj. pokud by příspěvek do fondu oprav činil 25 Kč/m^2/měsíc, pak by hrubý zisk investora činil 12 Kč/m^2/měsíc, tj. cca 9 000 Kč měsíčně).

Z výše uvedených orientačních propočtů lze učinit závěr, že za výše uvedených předpokladů (cen, stavebních nákladů, úrokových sazeb atd.) by se vyplatilo stavět již při úrokové sazbě 6 % a době splatnosti úvěru 30 let, ovšem za předpokladu nulového zisku investora (investorem by tedy musel být subjekt, který není primárně orientován na zisk) a navíc jen velmi nízkého (nedostatečného) příspěvku do fondu oprav. Rovněž je zřejmé, že takto postavené byty by nemohly být (bez dodatečných dotací na provoz nebo na částečnou úhradu nájemného) určeny sociálně slabším domácnostem – výše nákladového nájemného by se pohybovala na úrovni kolem 160 Kč/m^2/měsíc, což je podstatně vyšší částka, než jakou by domácnost zaplatila za pronájem staršího bytu na volném trhu (viz tabulka 2). Dále je z uvedených modelových propočtů zřejmé, že příspěvek obce ve formě poskytnutí pozemku na výstavbu zdarma, má jen poměrně malý vliv na celkovou výši splátky úvěru (ta by se, jak vyplývá z porovnání variant 3 a 4, snížila jen asi o 3 000 Kč měsíčně) i na výši nákladového nájemného (snížilo by se jen o cca 3 Kč za m^2 na měsíc, viz varianty 3 a 4). Samozřejmě opět za předpokladu, že podíl ceny pozemku na celkových nákladech by byl tak nízký, jako v námi uvažovaném modelovém příkladě.

2. Kvantifikace počtu osob/domácností, na něž by měla být zacílena pomoc v podobě systému propustného bydlení

Cílem této kapitoly je pokusit se na základě dostupných dat z různých zdrojů kvantifikovat počet osob (či lépe domácností) žijících v Roudnici nad Labem nebo blízkém okolí, na něž by měla být zacílena pomoc v podobě sociálního bydlení[13]. Zdrojem dat pro účely kvantifikace byla oficiální data o příjemcích dávek v hmotné nouzi poskytnutá Odborem informatiky MPSV v Praze, údaje o příjemcích dávek v hmotné nouzi poskytnutá pracovníky Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MÚ Roudnice nad Labem, odhady provedené pracovníky Úřadu práce v Roudnici nad Labem a dále výsledky terénních šetření realizovaných pracovníky neziskových organizací působících v Roudnici nad Labem – Střediskem Naděje Roudnice nad Labem a Farní charitou Roudnice nad Labem.

[13] Pokud hovoříme o sociálním bydlení, rozumíme jím v nejobecnějším smyslu slova byty, které byly postaveny za účasti prostředků z veřejných rozpočtů, jsou alokovány na základě jasných kritérií sociální potřebnosti a cena (nájem) je v těchto bytech pod úrovní tržního nájemného. Bližší specifikace jednotlivých stupňů systému propustného bydlení je uvedena dále v textu.

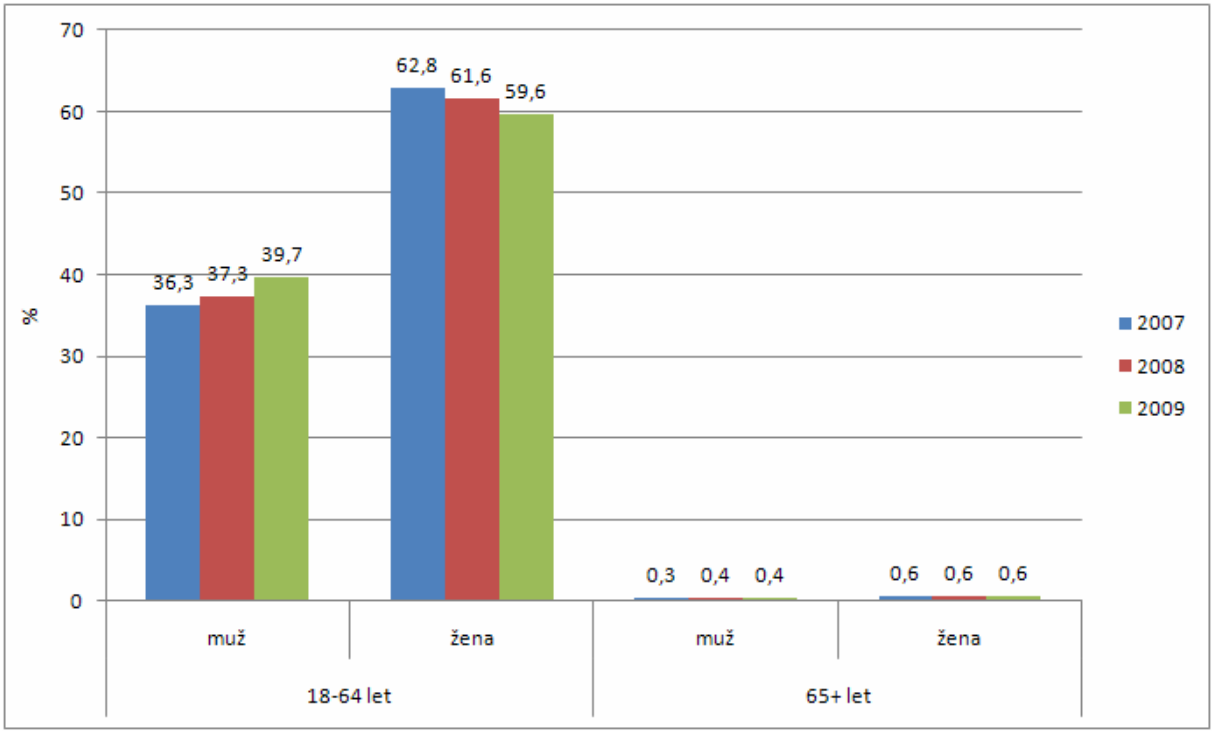
Výchozím vodítkem pro kvantifikaci domácností, na něž by měla být zacílena pomoc v podobě sociálního bydlení, mohou být data o počtech a struktuře příjemců doplatku na bydlení. Jedná se o dávku pomoci v hmotné nouzi, která „řeší nedostatek příjmu k uhrazení nákladů na bydlení tam, kde nestačí vlastní příjmy osoby či rodiny včetně příspěvku na bydlení ze systému státní sociální podpory. Dávka je poskytována nájemci nebo vlastníku bytu, který má nárok na příspěvek na živobytí a na příspěvek na bydlení. Zákon umožňuje poskytnout doplatek na bydlení i ve výjimečných případech, kdy žadatel nemá nárok na příspěvek na živobytí, případně i žadateli, který nemá nárok na příspěvek na bydlení, protože využívá jinou než nájemní formu bydlení.“ (http://www.mpsv.cz/cs/5#djp) Jedná se tedy o dávku, která je poskytována osobám/domácnostem, pro něž je již dnes přiměřené bydlení z nejrůznějších důvodů finančně nedostupné a měly by být akutně ohroženy nedostupností bydlení. Podmiňovací způsob je používán z toho důvodu, že přiznání nároku na dávku je do značné míry výsledkem individuálního posouzení situace konkrétního žadatele, stejně jako určení výše samotné dávky. Jak již bylo zmíněno v první kapitole, nelze předpokládat, že mezi příjemci doplatku na bydlení by byly všechny domácnosti akutně ohrožené sociálním vyloučením z důvodu nedostupnosti bydlení, a to proto, že část domácností o dávku nemusí vůbec požádat z důvodu nedostatečné informovanosti nebo studu (např. senioři, pro něž může být život „na dávkách“ do jisté míry nepřijatelný z pocitu, že žijí „na úkor“ někoho jiného a nejsou schopni se o sebe postarat sami), část domácností může být z pobírání dávky vyloučena (nesplňují všechna formální kritéria nároku na dávku nebo jim byla dávka odebrána apod.). Z prostých statistik příjemců doplatku na bydlení také není možné domácnosti rozčlenit na ty, které by byly schopny udržet si vlastní samostatné bydlení (tj. takové, které nemají a v minulosti neměly problémy s neplacením nájemného a dalších služeb spojených s užíváním bytu) a ty, které nejsou schopny bez potřebné intervence udržet si dlouhodobě samostatné bydlení. Ve snaze o takovéto rozčlenění domácností byly osloveny další subjekty zmíněné výše.

V grafu 8 je uvedena struktura příjemců doplatku na bydlení v Roudnici v letech 2007 – 2009 (doplatek na bydlení je vyplácen od roku 2007) podle věku příjemce (v hrubém členěné na ekonomicky aktivní osoby ve věku 18 – 64 let a osoby ve věku 65 let a starší). Z grafu je zřejmé, že největší skupinu příjemců tvořily ekonomicky aktivní osoby, mezi nimiž byly více zastoupeny ženy než muži. Nicméně zatímco se zastoupení žen na celkovém počtu příjemců doplatku na bydlení v čase snižovalo, zastoupení mužů naopak v čase rostlo. Podíl příjemců v kategorii 65 letých a starších je překvapivě relativně velmi nízký (což je zřejmě dáno skutečností, že tito lidé žijí převážně v regulovaném nájemním bydlení nebo ve vlastních domech, případně bytech a s ohledem na výši příjmů ve většině případů zatím nemají nárok na dávky v hmotné nouzi). I v této skupině jsou mezi příjemci častěji zastoupeny ženy než muži (což je dáno zřejmě vyšším průměrným věkem dožití žen, tj. faktem, že jednočlenné domácnosti důchodců tvoří většinou ženy). ***Nicméně, jak bylo zmíněno v první kapitole, jedná se o relativně nejpočetněji zastoupenou skupinu domácností a výraznější zvýšení nákladů na bydlení u této skupiny domácností by vedlo k tomu, že by se prudce zvýšil podíl domácností akutně ohrožených finanční nedostupností bydlení.***

Z grafu 9 je patrné, jak se v čase vyvíjela struktura příjemců doplatku na bydlení podle typu bydlení (přesněji právního důvodu užívání). Z grafu je zřejmé, že nadpoloviční většinu příjemců doplatku na bydlení tvořily ve všech letech osoby žijící v nájemních bytech, nicméně jejich zastoupení na celkovém počtu příjemců se postupně snižovalo (mezi roky 2007 a 2009 o více než 4 procentní body), stejně jako zastoupení vlastníků (mezi roky 2007 a 2009 o 7,6 procentního bodu). ***Především se však v uvedeném období velmi výrazně zvýšilo***

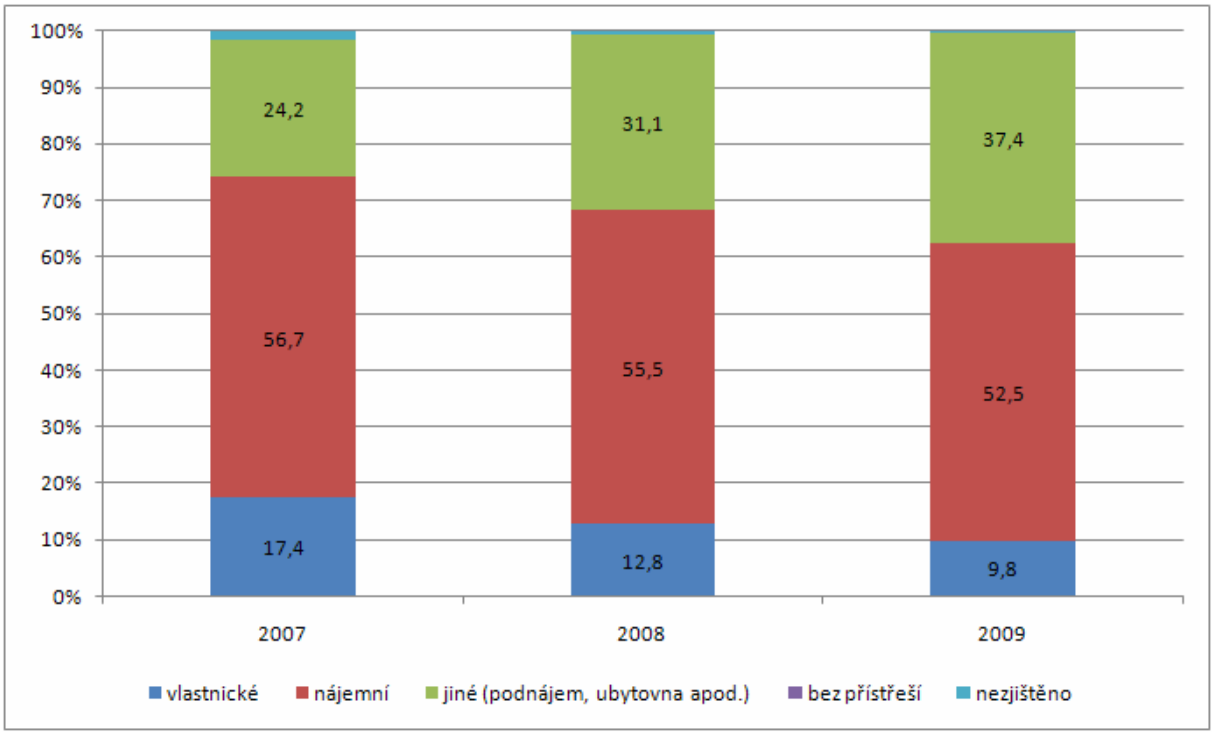
zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících v „dočasných“ formách bydlení (jako je podnájem, ubytovna, apod., v grafu označeno jako „jiné“) – o více než 13 procentních bodů.

Graf 8: Struktura příjemců doplatku na bydlení v Roudnici nad Labem v letech 2007 – 2009 podle věku a pohlaví příjemce



Zdroj: MPSV, vlastní výpočty.

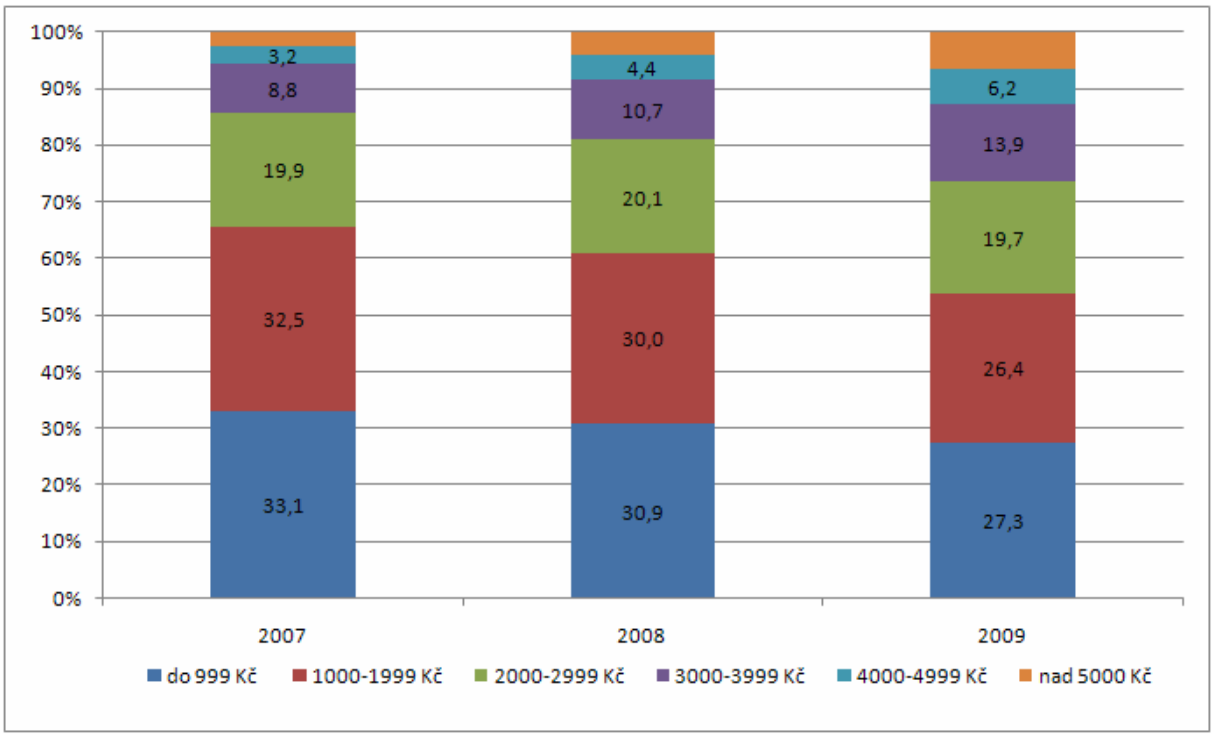
Graf 9: Struktura příjemců doplatku na bydlení v Roudnici nad Labem v letech 2007 – 2009 podle právního důvodu užívání bytu/domu



Zdroj: MPSV, vlastní výpočty.

V grafu 10 je uvedena struktura příjemců doplatku na bydlení podle průměrné výše vyplaceného doplatku. Z grafu je patrné, že ve všech uvedených letech tvořili nadpoloviční skupinu příjemců doplatku na bydlení ti, u nichž výše dávky v průměru nepřesáhla 1 999 Kč. Z grafu je nicméně rovněž jednoznačně patrný trend snižování zastoupení příjemců s nižšími průměrnými částkami vyplacené dávky a naopak zvyšování zastoupení příjemců, u nichž výše dávky přesahovala 3 000 Kč.

Graf 10: Struktura příjemců doplatku na bydlení v Roudnici nad Labem v letech 2007 – 2009 podle výše dávky

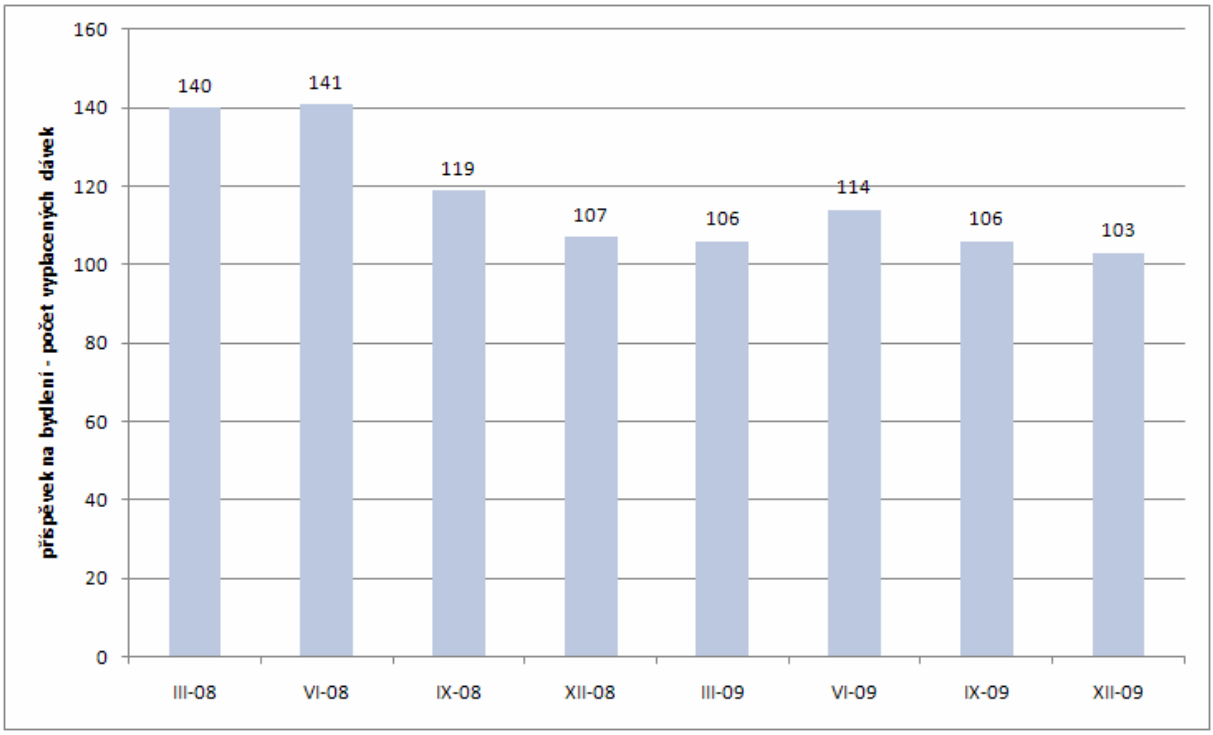


Zdroj: MPSV, vlastní výpočty.

Podobně jako počet a struktura příjemců doplatku na bydlení může být orientačním vodítkem pro kvantifikaci počtu domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení i počet příjemců příspěvku na bydlení. Na rozdíl od příjemců doplatku na bydlení by se však v případě příspěvku na bydlení nemělo jednat o domácnosti ohrožené bezprostředně sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení. Graf 11 ukazuje vývoj průměrného měsíčního počtu vyplacených dávek – příspěvku na bydlení – za jednotlivá čtvrtletí let 2008 – 2009. Z grafu je zřejmé, že počet příjemců příspěvku se snížil zhruba ze 140 v prvních dvou čtvrtletích roku 2008 na zhruba 100 – 110 příjemců v roce 2009.

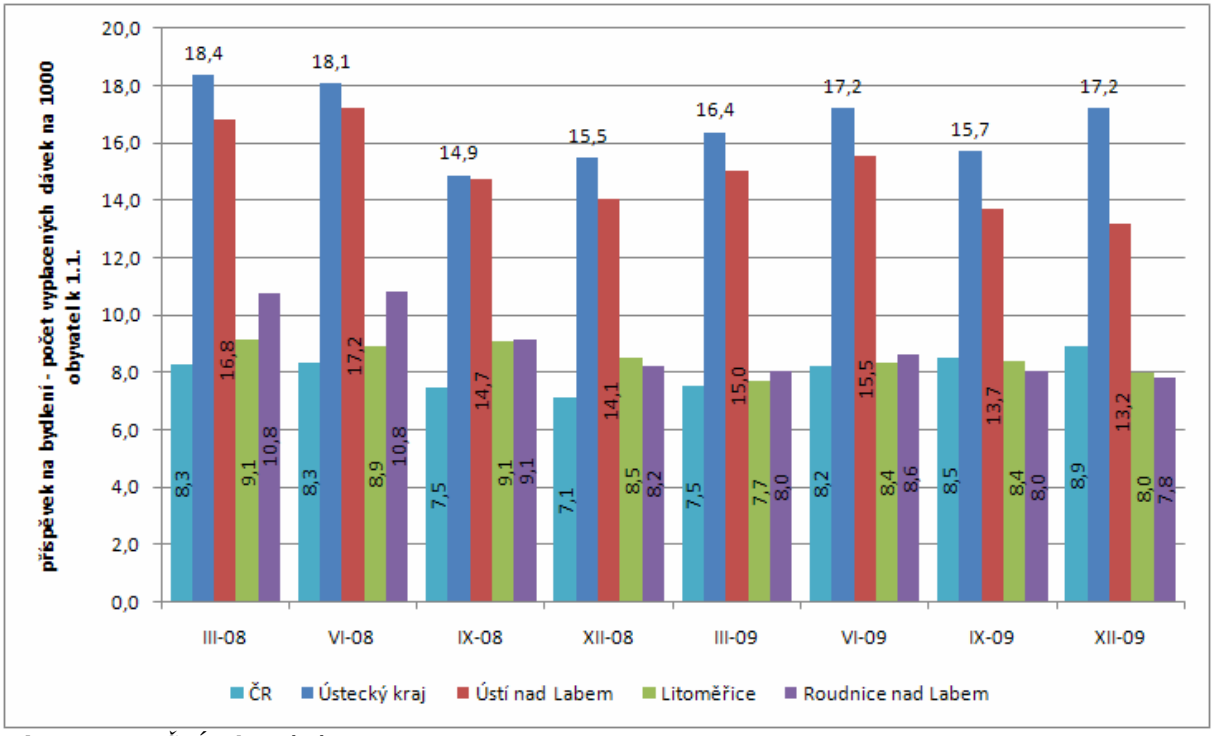
Graf 12 znázorňuje průměrný měsíční počet vyplacených příspěvků na bydlení na 1000 obyvatel k 1. 1. příslušného roku v Roudnici nad Labem v porovnání s Litoměřicemi, Ústím nad Labem, Ústeckým krajem a celou ČR. Z grafu je patrné, že počet vyplacených příspěvků na 1000 obyvatel v Ústeckém kraji a v Ústí nad Labem je značně nad průměrem ČR, situace v Litoměřicích a Roudnici nad Labem je z tohoto pohledu mnohem příznivější. Ačkoliv po většinu sledovaného období byl počet příjemců příspěvku na bydlení v Roudnici (i v Litoměřicích) vyšší než byl průměr za ČR, v posledních dvou čtvrtletích roku 2009 se situace změnila a průměrný relativní počet příjemců příspěvku na bydlení v Roudnici byl pod úrovní ČR.

Graf 11: Příspěvek na bydlení v Roudnici nad Labem – průměrný měsíční počet vyplacených dávek za jednotlivá čtvrtletí 2008 – 2009



Zdroj: MPSV, vlastní výpočty.

Graf 12: Počet příjemců příspěvku na bydlení na 1000 obyvatel v Roudnici nad Labem, Litoměřicích, Ústí nad Labem, v Ústeckém kraji a v ČR



Zdroj: MPSV, ČSÚ, vlastní výpočty.

Pokud bychom za potenciálně ohrožené finanční nedostupností bydlení a následně případně sociálním vyloučením považovali všechny domácnosti pobírající příspěvek na bydlení (jakkoliv již bylo řečeno výše, že tomu tak fakticky spíše není; kromě toho mezi příjemce příspěvku na bydlení nejsou zahrnuty domácnosti, které by mezi ohrožené zahrnuty být měly, a to z důvodů, které byly opět zmíněny již v předchozích částech textu), pak by se počet ohrožených domácností v Roudnici pohyboval zhruba kolem 100. Jedná se spíše o horní (extrémní) hranici odhadu počtu domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení a potenciálně sociálním vyloučením. S cílem zpřesnit odhad počtu domácností, na něž by měla být zacílena pomoc vše formě sociálního bydlení, byli osloveni pracovníci Úřadu práce v Roudnici nad Labem (přesněji dislokovaného pracoviště Úřadu práce v Litoměřicích; dále jen ÚP) s prosbou o odhad počtu evidovaných uchazečů o zaměstnání, pro něž v současné době představuje bydlení v Roudnici závažný problém (tj. bydlí v dočasných formách ubytování, jako jsou např. podnájmy, ubytovny, azylové domy apod.) nebo v nevyhovujících podmínkách (přelidněné byty, byty nízkého technického standardu na hranici hygienických norem apod.). Samozřejmě s vědomím, že se jedná pouze o určitou podskupinu sledovanou v rámci evidence uchazečů o zaměstnání (nejsou mezi nimi např. ti, kteří byli sankčně vyřazeni z evidence ÚP, ale přesto se jich problémy s bydlením týkají apod.). Podle odhadů ÚP zhruba 85 uchazečů (osob) bydlelo (v květnu 2010) v lokalitách, kde „může nastat problém s bydlením nebo již nastal“, přičemž u dalších zhruba 12 uchazečů byl zjištěn trvalý pobyt na MěÚ v Roudnici nad Labem, což podle pracovníků ÚP značí, že mají také problémy s bydlením. Z principu evidence uchazečů o zaměstnání na ÚP se jedná o počty osob, nikoliv domácností. Pro účely této studie (tj. odhadu počtu domácností, na něž by se měla vztahovat pomoc v podobě sociálního bydlení) je podstatnější počet domácností spíše než počet osob. Bylo tedy nutné provést přepočet z osob na domácnosti. Vzhledem k tomu, že neznáme strukturu (zejména počet členů a složení) domácností osob evidovaných ÚP, jednoduše jsme předpokládali, že tyto osoby žijí v průměrně velkých domácnostech, tj. domácnostech tvořených v průměru 2,33 osobami (dle výsledků SLDB 2001 pro Roudnici nad Labem[14]). Pokud tedy vezmeme výše uvedených 97 osob (odhad ÚP) a zjednodušeně předpokládáme, že každá žije v domácnosti s průměrným počtem členů, získáme odhad zhruba 42 domácností majících pravděpodobně „problémy s bydlením“.

Podobně jako pracovníci ÚP v Roudnici byli o odhad počtu domácností akutně ohrožených problémy s bydlením požádáni i pracovníci Odboru sociálních věcí a zdravotnictví z MěÚ Roudnice nad Labem, tj. oboru posuzujícího nárok na dávky v HN vyplácejícího tyto dávky oprávněným žadatelům. Podle údajů výše zmíněného odboru činil počet klientů v HN (pobírajících příspěvek na živobytí) v květnu 2010 zhruba 270 osob (v tomto případě se dá zhruba předpokládat, že počet příjemců je roven počtu domácností, tj. není nutné provádět obdobný přepočet jako výše u odhadu ÚP), z toho 73 (27 %) tvoří „problémové“ domácnosti v tom smyslu, že nejsou schopny bez asistence udržet si a platit bydlení, mají dluhy spojené s bydlením apod.), tj. velmi zjednodušeně řečeno nejsou dostatečně „kvalifikované“ pro udržení si dlouhodobého samostatného bydlení. Zbývajících 197 domácností (73 %) představují podle odhadu pracovníků Odboru sociálních věcí a zdravotnictví domácnosti dostatečně kvalifikované pro udržení si samostatného dlouhodobého bydlení bez nutnosti intenzivní doprovodné sociální práce. Z výše uvedeného celkového počtu příjemců dávek v HN byly dále pracovníky odboru vybrány domácnosti, které žijí v nevyhovujících podmínkách nebo dočasných formách ubytování nebo platí relativně velmi vysoké nájmy (viz tabulka 6). Z tabulky je zřejmé, že počet domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení je

[14] Viz http://www.czso.cz/kraje/ul/publikace/sldb/4222/start.htm, část D – Základní údaje o vybraných městech okresu, tabulka D.6 – Domácnosti podle typu a počtu členů.

podle od hadů pracovníků Odboru sociálních věcí a zdravotnictvím MěÚ v Roudnici relativně vysoký (105 domácností) a v podstatě se shoduje s počtem příjemců příspěvku na bydlení (viz výše). Nejčetněji jsou mezi nimi zastoupeny osoby/domácnosti žijící v podnájmech, dále v ubytovnách, v bytech/domech s nevyhovujícím technickým stavem a v azylových formách bydlení.

Tabulka 6: Odhad počtu domácností ohrožených nedostatečným přístupem k bydlení z řad příjemců dávek v HN

Forma ubytování / důvody ohrožení	Počet příjemců dávek HN (absolutně)	Počet příjemců dávek HN (relativně)
Azylové ubytování	15	5,6
Ubytovny	24	8,9
Podnájmy	33	12,2
Vysoké nájmy	12	4,4
Holobyty	2	0,7
Nevyhovující technický stav obydlí	16	5,9
Přeplněné byty	3	1,1
Celkem	**105**	**38,8**

Zdroj: Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Roudnice nad Labem, vlastní výpočty.

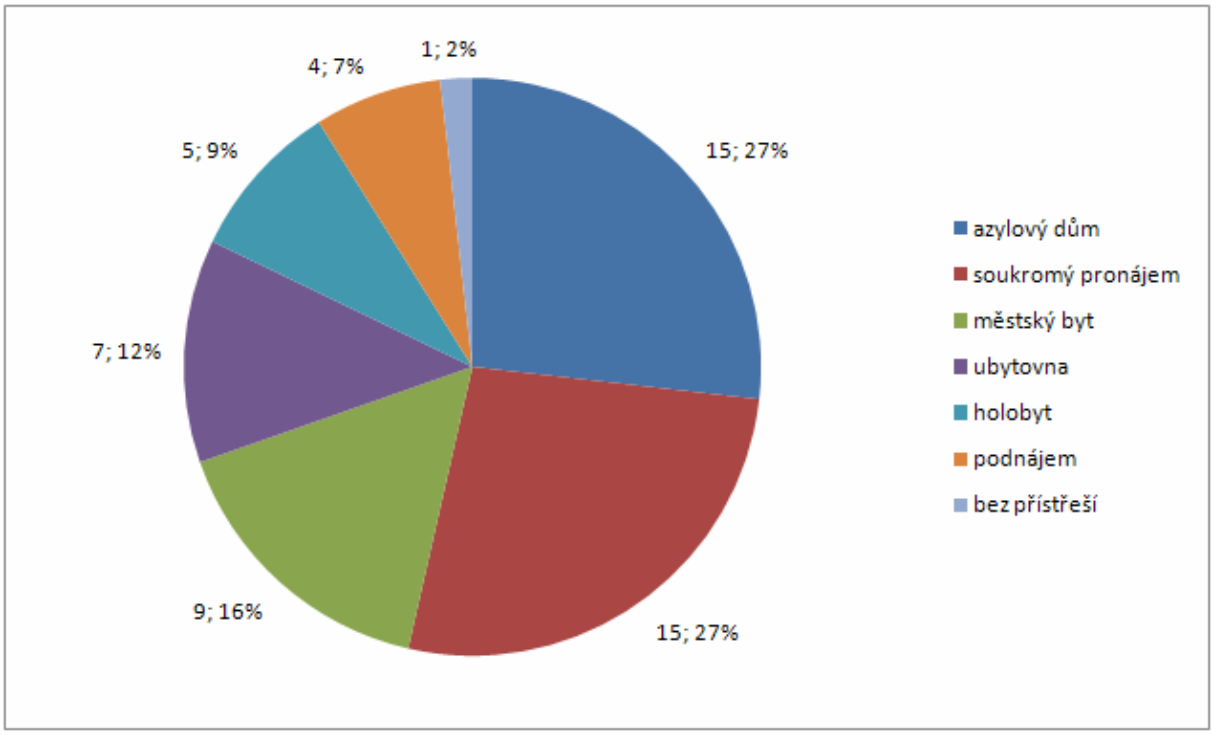
V neposlední řadě byly o odhad počtu domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení, požádány neziskové organizace působící v Roudnici nad Labem, konkrétně Středisko Naděje Roudnice nad Labem a Farní charita Roudnice nad Labem. Zástupci obou organizací byli požádáni o vyplnění tabulky s předpřipraveným záhlavím (viz tabulka 32 a další v Příloze 3). Na tomto místě bych chtěl ocenit vstřícný přístup pracovníků obou výše zmíněných organizací, kteří nejenže provedli šetření mezi momentálními a bývalými klienty jimi spravovaných zařízení (azylových domů), ale provedli i šetření mezi domácnostmi, s nimiž se setkávají v terénu. Kompletní výsledky (po odstranění některých údajů, podle nichž by mohly být identifikovány konkrétní domácnosti) jsou uvedeny v Příloze 3.

Nejprve se zaměříme na prostou kvantifikaci domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení na základě výstupů od obou výše zmíněných neziskových organizací. Celkem bylo identifikováno 65 domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení. Pokud z celkového počtu vyloučíme část domácností, která se v datech vyskytuje duplicitně, tj. jsou klienty obou neziskových organizací (celkem 9 domácností), zůstane 56 domácností. Z těchto 56 domácností většina (konkrétně 48 domácností, tj. téměř 86 %) pobírala dávky v hmotné nouzi, tj. měla by být současně zahrnuta ve výstupech Odboru sociálních věcí a zdravotnictví. Jinými slovy, z šetření neziskových organizací bylo identifikováno pouze 8 dalších domácností, které nejsou příjemci dávek HN. Z celkového počtu 56 domácností (po vyloučení „duplicitních“ domácností, které jsou klienty obou neziskových organizací) jich pouze 8 (tj. zhruba 14 %) má příjmy z pracovní činnosti, přičemž z těchto 8 domácností rovná polovina patří mezi ty, které nepobírají dávky v hmotné nouzi. Nadpoloviční většina (52 %) domácností byla pracovníky neziskových organizací označena jako „kvalifikovaná“ v tom smyslu, že jsou schopny hradit relativně bez problémů platby spojené s bydlením, nemají dluhy spojené s bydlením a jsou perspektivní pro samostatné bydlení (maximálně s „drobnou“ sociální asistencí). Bezmála 86 % (48) domácností aktuálně žije v Roudnici nad Labem a mají

zde trvalý pobyt, zbylých 14 % (8) domácností žije mimo Roudnici, ale podle pracovníků neziskových organizací existují signály, že by se do Roudnice chtěly vrátit.

Strukturu domácností podle formy ubytování znázorňuje graf 13. Z něj je patrné, že třemi nejčastějšími formami ubytování domácností identifikovaných neziskovými organizacemi je azylový dům (27 %), soukromý pronájem (27 %) a městský byt (16 %). Překvapivé je poměrně výrazné zastoupení domácností, které jsou klienty neziskových organizací, v sektoru soukromého nájemního bydlení – řada z nich (6 domácností, 40 %) byla zařazena mezi „nekvalifikované“ ve smyslu neschopnosti udržet si dlouhodobě samostatné bydlení bez systematické sociální práce.

Graf 13: Struktura domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení podle šetření neziskových organizací podle formy bydlení

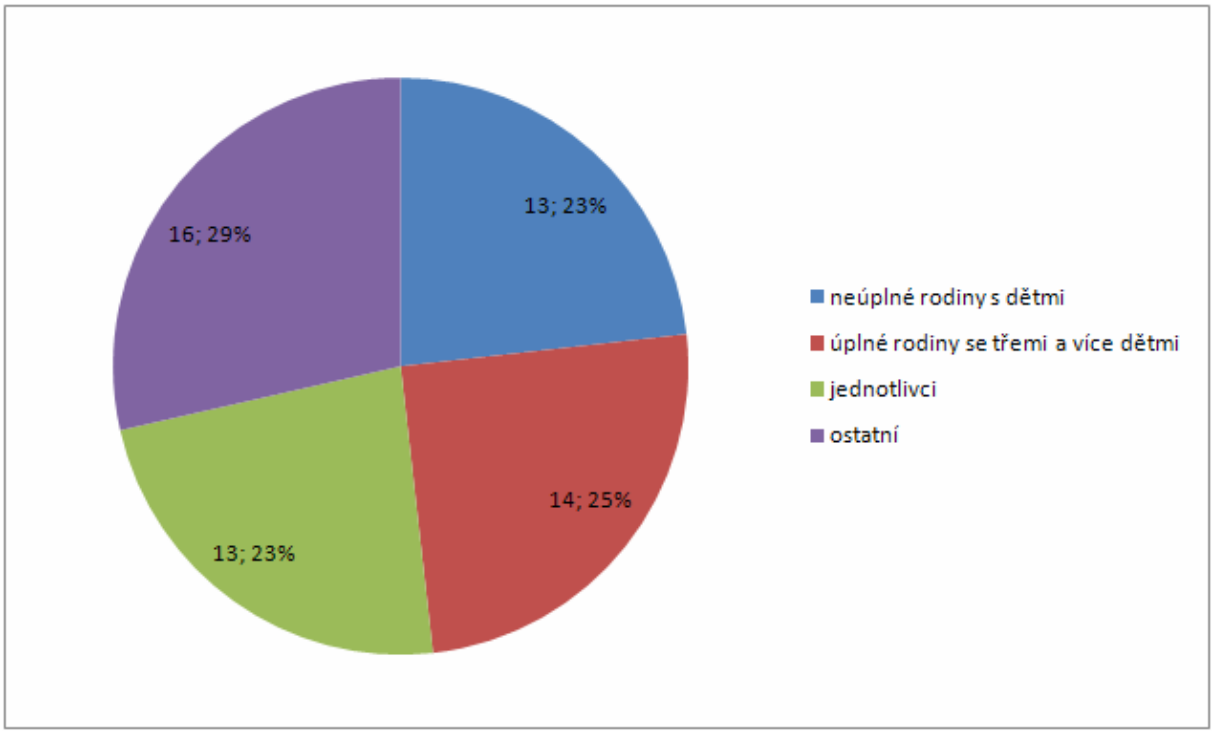


Zdroj: Středisko Naděje Roudnice nad Labem, Farní charita Roudnice nad Labem, vlastní výpočty.

Graf 14 ukazuje strukturu domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení identifikovaných neziskovými organizacemi z hlediska typu rodiny (počtu členů a složení domácnosti). Z grafu je zřejmé, že bezmála tři čtvrtiny domácností představují neúplné rodiny s dětmi (tj. domácnosti samoživitelek nebo samoživitelů s alespoň jedním dítětem), úplné vícedětné rodiny (se třemi a více dětmi) a domácnosti jednotlivců[15]. Do jisté míry se tak potvrzují závěry z identifikace domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení uvedené v první kapitole.

[15] V rámci šetření neziskových organizací byla sledována skladba domácnosti v členění na počet dospělých osob a počet dětí. Pokud tedy byly v rodině alespoň dvě dospělé osoby, byla považována za úplnou rodinu (tj. bylo předpokládáno, že se jedná o manžela a manželku nebo druha a družku), ačkoliv fakticky údaj o vztahu mezi dospělými osobami nebyl k dispozici (v některých případech se mohlo jednat např. o dospělého syna/dceru žijícího s matkou či otcem a jedním mladším sourozencem, který je nezaopatřeným dítětem).

Graf 14: Struktura domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení podle šetření neziskových organizací podle počtu členů a složení domácností



Zdroj: Středisko Naděje Roudnice nad Labem, Farní charita Roudnice nad Labem, vlastní výpočty.

Kvantifikace počtu osob, resp. domácností, na něž by měla být v Roudnici zacílena pomoc v podobě propustného (sociálního) bydlení, vychází z oficiálních údajů MPSV o počtech příjemců příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení, z odhadů provedených pracovníky dislokovaného pracoviště Úřadu práce v Litoměřicích se sídlem v Roudnici nad Labem, z odhadů provedených pracovníky Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Roudnice nad Labem a odhadů provedených pracovníky dvou neziskových organizací působících v Roudnici – Naděje (pobočka Roudnice nad Labem) a Farní charity Roudnice nad Labem. Odhady (resp. v případě dávek SSP oficiální počty příjemců) jednotlivých výše zmíněných institucí shrnuje tabulka 7. Z údajů uvedených v tabulce 7 je zřejmé, že odhad počtu domácností, na něž by měla být zacílena podpora v podobě propustného sociálního bydlení v Roudnici nad Labem, osciluje mezi zhruba 42 až 105 domácnostmi (což představuje 0,7 % až 1,9 % z celkového počtu hospodařících domácností v Roudnici nad Labem podle SLDB 2001). Skutečný počet aktuálně ohrožených domácností, na něž by měla být zacílena podpora v podobě propustného sociálního bydlení, lze odhadovat zhruba na 60 domácností. Z toho lze (podle odhadů neziskových organizací) zhruba polovinu považovat za kvalifikované, tj. schopné bez větších potíží hradit pravidelně platby spojené s bydlením a schopné (s minimální sociální intervencí) udržet si samostatné bydlení.

V souvislosti se zpřísněním podmínek výplaty sociálních dávek v Roudnici nad Labem (viz http://www.roudnicenl.cz/medialni-servis/tiskove-zpravy/1624-roudnice-podporuje-projekt-podpory-socialniho-bydleni.html) je otázkou, zda se počet domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení (zejména těch, které platí „tržní“ nájemné výrazněji v následujících měsících nezvýší. Zejména z výsledků šetření neziskových organizací totiž vyplývá (viz tabulky v Příloze 3), že ta část domácností, která žije v soukromém nájemním bydlení, hradí relativně vysoké náklady spojené s bydlením, přestože se často jedná o domácnosti bez pracovních příjmů. Je tedy zřejmé, že dávky SSP v kombinaci s dávkami v hmotné nouzi

(zejména doplatek na bydlení), hradí těmto domácnostem podstatnou část nákladů na bydlení (pokud ne dokonce veškeré náklady na bydlení). Pokud dojde ke zpřísnění výplaty dávek těmto domácnostem, velká část z nich nebude schopna hradit náklady spojené se stávajícím bydlením a v dlouhodobějším horizontu se může ocitnout zcela bez bydlení. Mimo jiné na tyto domácnosti by měla být zacílena podpora v podobě systému sociálního (propustného) bydlení.

Tabulka 7: Odhady počtu domácností, na něž by měla být v Roudnici nad Labem zacílena pomoc v podobě propustného (sociálního) bydlení

Instituce	Počet domácností
MPSV – statistika příjemců příspěvku na bydlení	cca 100 domácností
DiP ÚP v Litoměřicích se sídlem v Roudnici nad Labem	cca 42 domácností
Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Roudnice nad Labem	cca 105 domácností (z toho cca 73 domácností nekvalifikovaných, což představuje zhruba 70 %)
Středisko Naděje Roudnice nad Labem a Farní charita Roudnice nad Labem	cca 56 domácností (z toho cca 27 domácností nekvalifikovaných, což představuje zhruba 48 %)

Poznámka: *kvalifikovaná domácnost* = je schopna hradit relativně bez problémů platby spojené s bydlením, nemá dluhy spojené s bydlením/energiemi, perspektivní pro samostatné bydlení (maximálně s „drobnou" sociální asistencí), *nekvalifikovaná domácnost* = není schopna hradit platby spojené s bydlením, má dluhy, bez systematické sociální práce není schopna udržet si dlouhodobě samostatné bydlení.
Zdroj: MPSV, DiP Úřadu práce v Litoměřicích se sídlem v Roudnici nad Labem, Odbor sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Roudnice nad Labem, Středisko Naděje Roudnice nad Labem, Farní charita Roudnice nad Labem, vlastní výpočty.

3. Zavedení systému propustného (sociálního) bydlení a tzv. cílené garance

Cílem této kapitoly je navrhnout posloupnost konkrétních kroků a identifikovat možné překážky bránící efektivnímu zavedení systému propustného (sociálního) bydlení pro domácnosti, které nejsou kompetentní dlouhodobě si udržet nájemní bydlení, resp. tzv. cílené garance (viz dále) pro zajištění finančně dostupného bydlení domácnostem, pro něž je trhem nabízené bydlení finančně nedostupné, a které jsou na trhu z tohoto či jiných důvodů diskriminovány, ale mají dostatečnou kompetenci k udržení dlouhodobého nájemního bydlení (tj. zejména jsou schopny plnit své závazky vyplývající z nájemního vztahu a jsou schopny relativně bezproblémového soužití s většinovou společností). Identifikace překážek zavedení výše zmíněných nástrojů by měla napomoci navržení konkrétních kroků zaměřených na jejich odstranění a následně otestování úspěšnosti jejich fungování v konkrétních podmínkách města Roudnice nad Labem.

Pomoc domácnostem s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení

Následující text vychází ze studie autorů Lux, Mikeszová, Sunega (2010). Pro účel zajištění dlouhodobého nájemního bydlení (resp. reintegrace) domácností s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení navrhujeme **třístupňový model propustného bydlení**, který je založen na principu individuálního postupu mezi jednotlivými stupni a průchod všemi stupni nemusí být podmínkou k získání samostatného nájemního bydlení.

Základním principem navrhovaného systému je intenzivnější spolupráce mezi příslušnými odbory města (v případě Roudnice nad Labem konkrétně zejména Odboru sociálních služeb a zdravotnictví a Odboru majetku a rozvoje města) ***a intenzivní spolupráce řízená motivovanými pracovníky obce*** (starostou, místostarosty, pracovníky příslušných odborů města) ***s neziskovými organizacemi zaměřenými na problematiku sociálního vyloučení*** (v Roudnici nad Labem se jedná zejména o Středisko Naděje Roudnice nad Labem a Farní charitu Roudnice nad Labem). S ohledem na dosud relativně špatné zkušenosti města s prosazováním politiky sociálního bydlení a trendem spíše posunout zodpovědnost za řešení bydlení sociálně nepřizpůsobivých občanů na jiné subjekty (viz situace kolem privatizace objektů na třídě T. G. M. dle Ripka, Grygar, Zemanová 2009) ***předpokládáme, že základním kamenem zavedení systému bude významné posílení role, aktivit i odpovědnosti neziskových organizací v oblasti poskytování a správy bydlení pro domácnosti ohrožené sociálním vyloučením a spíše podpůrná pomoc města.***

Cílem systému je obecně integrace domácností zpět do společnosti, která předpokládá samostatné nájemní bydlení adekvátní z hlediska kvality, polohy i velikosti. Všeobecně ze zkušeností českých poskytovatelů sociálních služeb (zejména neziskových organizací) vyplývá, že možnosti klientů azylových domů a jiných pobytových zařízení pro vstup do samostatného bydlení jsou dnes kriticky nízké. Na volném trhu se setkávají s neochotou poskytovat bydlení nízkopříjmovým domácnostem a přímou, avšak z pohledu racionální kalkulace rizik pochopitelnou, diskriminací ze strany soukromých pronajímatelů; na straně obcí se mnohdy setkávají s neexistencí koncepce sociálního bydlení, neochotou obcí poskytovat bytový fond pro domácnosti v resocializačním (reintegračním) procesu či pro účely „tréninkového bydlení“. Zatímco první stupeň navrhovaného modelu vícestupňového bydlení se v průběhu minulých let stačil, i když možná ještě ne kapacitně zcela dostatečně, vytvořit a stabilizovat, zásadním problémem integrace se stal následný přechod do vyšších stupňů, zejména pak přechod do stupně nejvyššího – dlouhodobého nájemního bydlení. Jedná se do značné míry i o problém Roudnice nad Labem, která v rámci privatizace většinu svého obecního bytového fondu rozprodala a město dnes disponuje jen relativně velmi omezeným počtem volných obecních nájemních bytů, které by mohlo nabídnout v rámci nejvyššího stupně systému vícestupňového bydlení.

Navrhovaný systém vícestupňového bydlení pro domácnosti s nedostatečnou kompetencí k udržení dlouhodobého nájemního bydlení se skládá ze tří základních úrovní. ***První úroveň tvoří krátkodobé ubytování typu azylový dům, druhou úroveň přechodné bydlení spojené s terénními službami, tzv. tréninkové bydlení. Posledním stupněm pak je dlouhodobé samostatné nájemní bydlení.***

První stupeň: krátkodobé krizové ubytování

Krátkodobé ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší je poskytováno v rámci sociálních služeb; dle zákona o sociálních službách (zákon 108/2006 Sb.) se jedná o noclehárny a azylové domy, které jsou zřizovány zpravidla obcí, krajským úřadem nebo neziskovou organizací. *Azylové domy* jsou v Roudnici nad Labem dva, oba provozují neziskové organizace. Farní charita Roudnice nad Labem provozuje Azylový dům pro ženy a matky s dětmi na adrese Riegrova 652. Kapacita azylového domu činí 8 uživatelek (žen) a 15 dětí, celkem je k dispozici 8 pokojů, z toho aktuálně je 7 pokojů obsazeno a 1 pokoj (pro matku a maximálně dvě děti) je volný. Cílovou skupinou jsou: „Cílovou skupinou služby jsou ženy a matky starší 18 let s dětmi do 15-ti let věku z Roudnice nad Labem a příslušných spádových oblastí a z Ústeckého kraje, v nepříznivé sociální situaci spojené se

ztrátou bydlení a které nejsou schopny řešit tuto nepříznivou sociální situaci vlastními silami, ani za pomoci svého okolí. Cílovou skupinou jsou dále takové osoby, které nemají za využívání služby z minulosti nedoplatek, který bez domluvy s ředitelkou organizace nesplácí, a se kterými nemají pracovníci charity nepřekonatelnou negativní zkušenost (agresivní uživatelka), a které při jednání o poskytnutí služby nevykazují agresivitu.“ (http://www.charitaroudnice.cz/co-delame/62-azylovy-dum-pro-zeny-a-matky-s-detmi-riegrova-652/70-podminky-pro-prijeti/). Cena za ubytování činí 100 Kč za noc za dospělou osobu a 30 Kč za noc za jedno dítě. Středisko Naděje pobočka Roudnice nad Labem provozuje azylový dům v lokalitě Sladkovského 1365. Kapacita azylového domu činí 7 pokojů s 18 lůžky pro 10 mužů a 2 rodiny. Cílovou skupinou azylového domu jsou: „ženy, muži a děti bez ohledu na věk. Do cílové skupiny patří zejména: osoby bez přístřeší, rodiny s dětmi, osoby, které vedou rizikový způsob života, osoby v hmotné nouzi a etnické menšiny.“ (http://www.nadeje.cz/roudnicenadlabem/poslani/) Objekt je v majetku města a prostory jsou Naději pronajaty. V 1. patře objektu se zároveň nacházejí holobyty pro sociálně slabé a nepřizpůsobivé občany, kteří byli vystěhováni na základě soudního rozhodnutí. V těchto bytech realizuje Naděje terénní program. Klienti se podílejí na úhradě nákladů za pobyt v azylovém domě (ceny jsou obdobné jako v případě azylového domu provozovaného Farní charitou), terénní program je realizován bezplatně. Zajištění tohoto typu bydlení se nezdá být v Roudnici příliš dostačující s ohledem na odhady počtu nekvalifikovaných domácností uvedené v předchozí kapitole a kapacity obou azylových domů. Obecným problémem je pak i motivace klientů k dalšímu postupu a omezené možnosti tohoto postupu.

Cílem systému prostupného bydlení je vytvořit motivaci pro klienty – dát jim možnost usilovat o samostatné bydlení; pro vytvoření takové motivace musí být nutně jednotlivé stupně bydlení zřetelně odlišeny – kvalitou bydlení i rodinného života. Ze zkušeností některých neziskových organizací se ukazuje, že důležitým aspektem ubytování v azylových domech je zřizování separátních ubytoven pro muže, pro ženy a pro matky s dětmi (i za cenu rozdělení rodiny), omezení návštěv na vybrané hodiny a jiná omezení spojená s provozem ubytovacího zařízení. Primárně totiž jde o krátkodobé ubytování a klienti by měli být motivováni hledat si (s pomocí sociálních pracovníků) práci i kvalitnější formu bydlení. Do jisté míry je toto oddělení již v Roudnici aplikováno, azylový dům provozovaný Farní charitou jen určen jen ženám, případně ženám s dětmi. V případě azylového domu provozovaného Nadějí to zcela neplatí. Ačkoliv větší část ubytovací kapacity je určena mužům, vyčleněny jsou i kapacity pro 2 rodiny. ***V rámci azylového bydlení provozovaného v Roudnici by bylo vhodné rozlišit více stupňů: první stupeň by obsahoval jen velmi základní formu přístřeší, ubytovnu určenou jen pro jedno pohlaví (znemožňující bydlení celé rodiny), velmi základní vybavení pokojů; druhý stupeň by zahrnoval možnost bydlení celé rodiny, kvalitnější a prostornější pokoje, kvalitnější vybavení, kvalitnější společné prostory (po rekonstrukci). Obě úrovně azylového bydlení by mohly spolu sousedit (avšak striktně odděleny), aby byla možnost přechodu „do lepšího“ klientům „na očích“. Klienti by rovněž měli být neustále informováni (konfrontováni) o možnosti získání tréninkového a v poslední řadě též stálého nájemního bydlení (i povinnou účastí na setkání s těmi, kteří v procesu reintegrace již uspěli).***

Druhý stupeň: Bydlení s terénními sociálními službami (tzv. tréninkové bydlení)

Bydlení s terénními sociálními službami by mělo být zaměřené na klienty azylových domů po dosažení kompetence (viz níže); mělo by být určeno pro lidi, kteří bydlí v nekvalitních komerčních ubytovnách (v případě Roudnice nad Labem se jedná např. o ubytovnu ČEPRO, která se nachází ve Hněvicích zhruba 10 km od Roudnice nad Labem); a lidi, kteří ztratili

bydlení z jiných důvodů než z nedostatečné kompetence k udržení nájemního bydlení (nebo v nejbližší době bydlení ztratí). Forma terénního bydlení by měla být závislá na klientovi a jeho potřebách; ten by se mohl, v případě rekonstrukce či změn v bytě před nastěhováním do tréninkového bytu, sám na rekonstrukci či opravách v bytě fyzicky podílet. ***Bydlení s terénními sociálními službami předpokládá individuální intenzivní práci s klientem před přestěhováním do terénního bytu.*** Terénní služby by měly vést ke zvýšení odpovědnosti, pochopení povinností nájemníka a nutnosti jejich plnění, zvládání vedení rodinného rozpočtu, v ideálním případě k nalezení placeného zaměstnání. Jak již bylo uvedeno výše, terénní služby poskytuje rodinám a jednotlivcům ubytovaným v holobytech v objektu azylového domu pobočka Naděje. Nejedná se však v pravém smyslu slova o vyšší stupeň bydlení (v podstatě obdobu standardního nájemního bytu), jak bylo uvedeno výše, ale o formu bydlení, kam byli „za trest" vystěhováni neplatiči a sociálně nepřizpůsobiví obyvatelé města. Z toho pohledu rozhodně holobyty jako forma tréninkového bydlení neodpovídají výše uvedeným představám. Holobyty by měly být spíše součástí prvního stupně, případně jen jakýmsi mezistupněm mezi prvním a druhým stupněm navrhovaného systému. Bylo by proto vhodné, pokud by město bylo schopno vyčlenit další objekt, který by kvalitativně odpovídal zhruba standardu běžného nájemního bydlení a působil jako motivační faktor pro osoby / domácnosti žijící v dočasných formách ubytování (1. stupni).

Podmínkou programu pro klienta ve druhém stupni je aktivní spolupráce s terénními pracovníky, aktivní hledání zaměstnání či absolvování rekvalifikačních kurzů, nulový dluh na nájemném (případně aktivní splácení vzniklého dluhu). Klienti by měli být již schopni samostatně (s pomocí sociálních dávek) hradit nájemné, což by mělo přispívat k větší odpovědnosti, samostatnosti a schopnosti „vyjít" s omezenými finančními prostředky; měli by mít vyřízené potřebné doklady a v případě dluhů dodržovat splátkový kalendář. Nájemní (podnájemní) smlouva by měla být zpravidla půlroční s možností prodloužení na dobu maximálně dvou let. V případě nutnosti může být nezisková organizace nebo obec pro první fázi tréninkového bydlení zvláštním příjemcem dávek státní sociální podpory spojených s úhradou nákladů na bydlení. ***Tréninkové bydlení by se z hlediska standardů poskytnutého bydlení nikterak nelišilo od bydlení ve standardním nájemním bytě. Podmínkou pro úspěšnou realizaci programu tréninkového bydlení, resp. obou posledních fází přestupu do trvalého nájemního bydlení, je však vyšší odpovědnost a rozsáhlejší aktivita neziskových organizací v oblasti poskytování bydlení a bytové správy, než je u většiny z nich dnes obvyklé.*** „Tréninkové" bydlení provozované v Roudnici nad Labem může mít následující charakter:

1. *Tréninkové bydlení v bytech najímaných neziskovou organizací (Naděje) od jiného pronajímatele (město). Klient je podnájemníkem, nájemníkem je nezisková organizace, pronajímatelem je město.*

Ochota obcí podílet se na řešení problematiky sociálního vyloučení je obecně zpravidla poměrně omezená. V některých případech jsou však obce, někdy dokonce i soukromí pronajímatelé, ochotni poskytnout pro účely tréninkového bydlení své byty, budou-li mít záruku platby nájemného. I v tomto případě je role neziskové organizace v oblasti zajišťování bydlení a bytové správy větší, než bylo donedávna zvykem (nezisková organizace se musí o byt starat, zajistit výběr nájemného, účastnit se jednání týkajících se oprav a rekonstrukcí), nicméně se jedná, ve srovnání s nákupem vlastních bytů, o minimalistický přístup. Nezisková organizace získává byty do nájmu a dále je může dále podnajímat svým klientům. Volba klientů je záležitostí neziskové organizace a nezisková organizace se na druhé straně zavazuje platit pravidelně nájemné, ať je byt obsazený či nikoliv; mimo to garantuje náhradu škody,

pokud ke škodě dojde. Ve spolupráci s majitelem může připravit návrhy modernizace bytu a žádosti o poskytnutí dotací – sama však žadatelem o dotace být nemůže.

V zásadě zde existují dva možné submodely: tréninkový byt se může po krátké době podnájmu stát klasickým nájemním bytem (Naděje by po dohodě s městem po skončení programu tréninkového bydlení převedla svá nájemní práva na podnájemníka) nebo je tréninkový byt neziskové organizaci pronajat dlouhodobě pouze pro účely tréninkového bydlení (současný stav v Roudnici nad Labem), takže cílová domácnost se musí po skončení přechodného období přestěhovat do jiného trvalého nájemního bydlení. Ve fázi tréninkového bydlení je použitelný model „prostřednictví“. Nezisková organizace si byt pronajme od obce či soukromého pronajímatele, který souhlasí s tím, že tento byt bude nezisková organizace podnajímat pro účely tréninkového bydlení. Motivace pronajímatele pro účast v tomto programu je zajištění pravidelného příjmu a žádné výdaje spojené s poškozením bytu nájemníkem (na základě nájemní smlouvy by tyto škody hradila nezisková organizace). Byt by mohl být využíván pro účel tréninkového bydlení po relativně dlouhou dobu nebo, naopak, jen krátký čas, po jehož uplynutí by mohla být nájemní smlouva převedena na klienta (ten by se nemusel stěhovat a stal by se z podnájemníka nájemníkem). Zároveň s převedením nájemního práva by, pokud by se jednalo o bydlení u soukromého pronajímatele, získal pronajímatel cílenou garanci (viz níže) odpovídající režimu „částečného prostřednictví“.

Nevýhodou tohoto modelu je problém při přihlášení trvalého bydliště klienta (klient je podnájemník) a získání nároku na příspěvek na bydlení (klient jako podnájemník nemá na příspěvek na bydlení nárok); klienti mohou pouze v individuálních případech získat od odborů sociálních věcí výjimku a obdržet doplatek na bydlení, pokud splňují podmínky hmotné nouze.

2. *Tréninkové bydlení v bytech vlastněných neziskovou organizací. Klient je nájemníkem, pronajímatelem je nezisková organizace.*

Pokud by se město nechtělo do procesu poskytování bydlení spojeného s terénními službami ve výše uvedené podobě zapojit, ale byla by ochota uvažovat o přidělení obecního bytu domácnostem, které prokážou dostatečnou kompetenci pro zajištění dlouhodobého nájemního bydlení, pak existuje možnost, že si nezisková organizace pro účely tréninkového bydlení pořídí vlastní byty. V ČR se jedná o prakticky nevyužívanou variantu (jakkoliv několik výjimek existuje), která však může mít pro neziskové organizace i úspěch programu reintegrace mnohé výhody. Nezisková organizace může koupit byt horší kvality od obce (za sníženou cenu se závazkem provozování sociálního bydlení) a následně jej rekonstruovat s využitím existujících dotačních programů určených pro všechny vlastníky bytů. V případě zvýhodněné koupě bytu od obce se jedná o veřejnou podporu, jež by ovšem byla odůvodněna provozováním sociálního bydlení (sociálních služeb) a takto také nejspíše hladce kodifikována Evropskou komisí (o kodifikaci by musela zažádat obec, příjemcem podpory dle pravidla *de minimis* by v tomto případě byla nezisková organizace).

Postavení neziskové organizace jako vlastníka bytového fondu usnadňuje přihlášení cílové domácnosti v tréninkovém bytě k trvalému bydlení, možnost domácnosti získat příspěvek na bydlení (domácnost má nájemní smlouvu) a, pokud je to nutné, i uplatnění institutu zvláštního příjemce sociálních dávek ve prospěch neziskové organizace jako pronajímatele. Velkou výhodou je nezávislost na politice přidělování obecních bytů i možnost zapojit budoucí nájemníky do rekonstrukce/údržby bytů; z ekonomického pohledu pořízení bytu do vlastnictví organizace zvyšuje kapitálovou hodnotu společnosti, její finanční bonitu před finančními

institucemi – to zvyšuje míru finanční nezávislosti fungování neziskové organizace na příspěvcích ze strany státu, případně nejisté grantové podpoře.

Nevýhodou je nutnost získání prostředků na koupi a rekonstrukci bytů ze strany neziskové společnosti, případně nutnost získání úvěru; zejména při nákupu prvních bytů. I ve vyspělých zemích však tyto aktivity započaly ponejvíce „ze spodu“ – naléháním na obce a vytvoření *fund-raisingu* na tyto účely. Jakkoliv se zdá tento model obtížný, zkušenosti z vyspělých zemí ukazují, že není nereálný. Nevýhodou je též, že přesun do trvalého nájemního bydlení (poslední fáze) je možný jen přestěhováním do jiného nájemního bytu (nabídnutého v poslední fázi jiným pronajímatelem); pokud se ovšem nezisková organizace nehodlá stát klasickým pronajímatelem bytů (právní řád ČR ji v tom nikterak nebrání), nájemníka v bytě ponechá (tentokrát již bez doprovodných sociálních služeb) a pro účely tréninkového bydlení si pořídí jiný byt.

U všech typů bydlení jde primárně o přechodné bydlení, jehož výsledkem by mělo být samostatné nájemní bydlení. Po dvou letech bez vážných prohřešků by klient měl získat doporučení a na jeho základě trvalý nájemní vztah (zůstat v obývaném nájemním bytě nebo získat jiný nájemní byt). Při porušení podmínek programu je s klientem rozvázána spolupráce (následně se může vrátit do prvního stupně).

Třetí stupeň: dlouhodobé samostatné nájemní bydlení

Dlouhodobé samostatné bydlení je podmínkou reintegrace, pilířem celého konceptu vícestupňového bydlení pro domácnosti s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Absolvování tréninkového bydlení by mělo být dostatečnou zárukou pro poskytnutí dlouhodobého samotného nájemního bydlení ze strany města, soukromých pronajímatelů a výhledově snad i neziskových organizací (s vlastním bytovém fondem). Mělo by, podobně jako u tréninkových bytů, jít o byty mimo lokality sociálního vyloučení s cílem zajistit odpovídající sociální mix (nepřeje-li si ovšem klient něco jiného; tento princip by neměl být dogmaticky vyžadován); město pro tento účel může využít byty, které nebyly zprivatizovány a zůstaly v majetku města. Při zajištění trvalého nájemního bydlení jako poslední fáze reintegrace by neměla být volba bytu omezena pouze na obecní bytový fond (zpravidla přidělení jednoho bytu s očekáváním, že nájemník by měl být i za tuto nabídku vděčný), ale měla by zahrnout, podobně jako u cílených garancí pro domácnosti s dostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení (viz dále), též fond soukromých nájemních bytů. Škála nabízených bytů by tak měl být co možná nejširší, aby domácnost měla pocit výběru a skutečného návratu do plnohodnotného života.

V konečné fázi, tedy při přechodu do trvalého nájemního bydlení, se tak zásadním stává aplikace ***režimu částečného prostřednictví, resp. aplikace cílených garancí***. Neziskové organizace (případně město) by buď poskytovaly garance splácení nájemného soukromým pronajímatelům, nebo by si v první fázi byt od soukromých pronajímatelů pronajaly (garance by tak byla implicitní) a teprve po určité době by přepsaly nájemní smlouvu na cílovou domácnost (tzv. plné prostřednictví). ***Z uvedeného je zřejmé, že navrhovaný koncept sociálního bydlení předpokládá nejen vyšší aktivitu neziskových organizací v oblasti zajišťování bydlení a bytové správy, ale také vznik systému cílených garancí a uplatnění režimů částečného a úplného prostřednictví. Rizika vyplývající z cílených garancí a prostřednictví by měla být pojistitelná prostřednictvím zvláštních produktů vyvinutých komerčními pojišťovnami za asistence státu (vždy však s určitou mírou spoluúčasti pojištěného, tedy obce nebo neziskové organizace). Momentálně je tento koncept***

projednáván na Ministerstvu pro místní rozvoj a Agenturou pro sociální začleňování (ASZ). V testovací fázi (pilotním projektu) by riziko vyplývající z garance nesl zřejmě stát.

Předpokladem efektivního fungování propustného systému sociálního bydlení je rovněž ***založení kontaktního centra***, kam by se mohli obracet jak lidé, kteří již ztratili bydlení, tak lidé, kterým ztráta bydlení hrozí. Úkolem kontaktního centra by bylo zjistit důvody ztráty bydlení (ohrožení ztráty bydlení), pomoci při jejich řešení (oddlužení, léčba) a případně, pokud by ke ztrátě bydlení již došlo, vytvořit individuální plán reintegračního programu v rámci modelu vícestupňového bydlení a zařazení domácnosti do programu reintegrace. Úkolem kontaktního centra by však byla také prevence - co nejrychlejší kontaktování osob, kterým hrozí ztráta bydlení (i na základě informací od pronajímatelů), a to ještě před samotnou výpovědí. Kontaktní centrum by mělo být provozováno neziskovými organizacemi (případně sociálními pracovníky města) v prostorách poskytnutých městem a ve spolupráci s úřady práce, odborem sociálních věcí a zdravotnictví, odborem majetku a rozvoje města, psychology, ekonomy; mělo by klientům poskytovat široké spektrum služeb. V kontaktním centru by měly být identifikovány konkrétní problémy a ve spolupráci s příslušnými organizacemi a úřady dále řešeny. Informace o existenci kontaktního centra prevence bezdomovectví a sociálního vyloučení by měly být běžně dostupné veřejnosti a zejména pak potenciálním klientům.

Pomoc domácnostem s dostatečnou kompetencí k udržení dlouhodobého nájemního bydlení, pro něž je však toto bydlení finančně nedostupné nebo jsou v přístupu k bydlení diskriminovány

Domácnosti, jejichž hlavním problémem je finanční nedostupnost standardního nájemního bydlení na volném trhu, mohou již dnes využít možnosti získat městský byt s nájemným nižším než tržním na základě podmínek (kritérií) vypsaných jednotlivými obcemi (což ovšem nezřídka představuje dlouhou dobu čekání; nabídku pouze jednoho, často nevyhovujícího, bytu bez možnosti výběru; v některých obcích – což je i případ Roudnice nad Labem - z důvodu privatizace obecních bytů již ani není „z čeho nabízet“) nebo mohou požádat o příspěvek na bydlení (resp. doplatek na bydlení), mají-li legální nájemní smlouvu a trvalé bydliště v místě pronájmu.

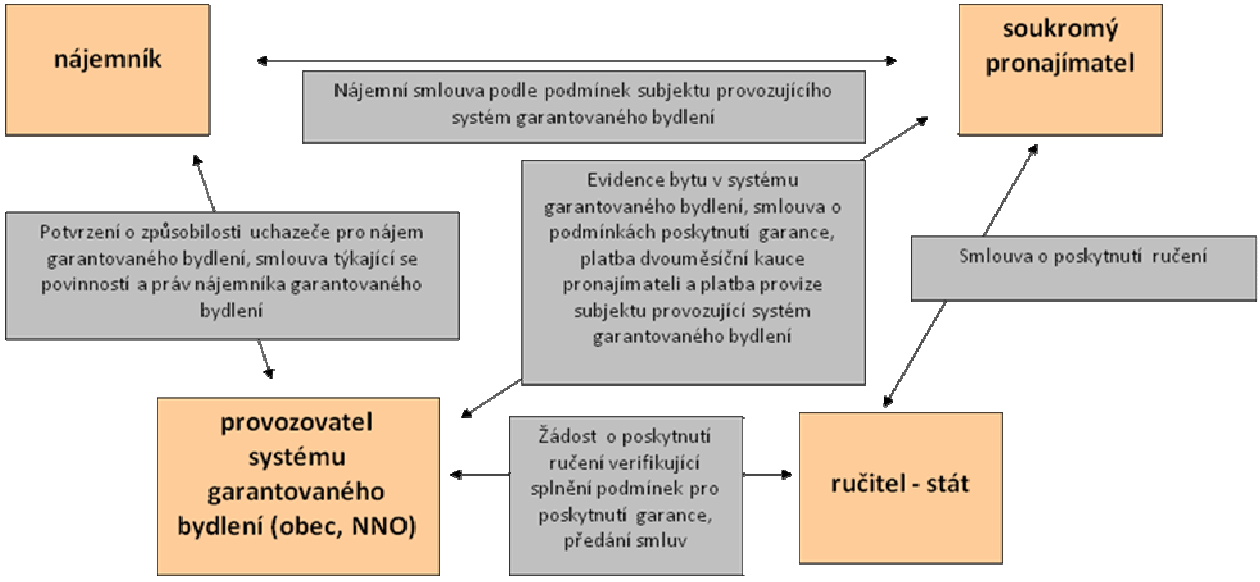
Soukromý nájemní bytový fond není v dostatečné míře využit pro dlouhodobé nájemní bydlení pro lidí/domácností, kteří si dnes a zřejmě ani v budoucnu nebudou moci dovolit pořídit vlastní bydlení – přitom ve vyspělých zemích jsou tito lidé/domácnosti, vzhledem k očekávané dlouhé době pobytu, soukromými pronajímateli za určitých podmínek naopak vyhledáváni. Pokud jsou u nás byty této skupině domácnosti vůbec nabídnuty, pak často ve vyloučených lokalitách, nekvalitním bydlení, bez legální nájemní smlouvy nebo s legální smlouvou na příliš krátké období vytvářející velkou míru nejistoty ohledně trvání nájmu i výše nájemného v budoucnu (***jak ostatně dokládají i výsledky šetření provedeného neziskovými organizacemi v Roudnici nad Labem – řada domácností, které mají byt pronajatý od soukromého pronajímatele nebo i od města mají nájemní smlouvu na velmi omezenou dobu zpravidla nepřesahující jeden rok, nezřídka i kratší***; viz tabulky v Příloze 3). Přitom pojištění rizik soukromých pronajímatelů souvisejících s legální nabídkou dlouhodobé nájemní smlouvy (stejně jako užší spolupráce soukromých pronajímatelů s neziskovým sektorem), je cestou, jak výrazným způsobem, a za co možná nejnižších

veřejných výdajů, zvýšit nabídku dlouhodobého nájemního bydlení pro lidi/domácnosti čelící na trhu bydlení i při přidělování obecních bytů diskriminaci.

Pro zajištění dlouhodobého nájemního bydlení pro domácnosti s dostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení, pro které je trhem nabízené bydlení finančně nedostupné (ale s příspěvkem na bydlení, resp. doplatkem na bydlení, již finančně dostupné), tak vedle pokračující politiky výstavby sociálních a podporovaných bytů a akcentace této prioritní skupiny při přidělování uvolněných obecních bytů (tedy již existujících nástrojů) navrhujeme uplatnění nového nástroje: cílené garance (v zásadě modelu „částečného prostřednictví“).

Cílená garance se zdá nejefektivnějším řešením, protože poskytování garancí nepředpokládá vysoké veřejné výdaje, neomezuje výběr bytů na často nevyhovující městské byty, nevede k segregaci příjmově slabších v určité části bytového fondu, je protržním řešením a nahrazuje neexistující legislativní ochranu nájemního bydlení. V rámci tohoto nástroje by nezisková organizace (případně město) poskytovala garance splácení nájemného a náhrady škody při poškození majetku soukromým pronajímatelům. Nájemní smlouva by v tomto případě byla uzavřena rovnou mezi soukromým pronajímatelem a cílovou domácností, přičemž soukromý pronajímatel i cílová domácnost by uzavřeli separátní dohody o podmínkách poskytnutí garance s neziskovou organizací (případně s městem). Princip fungování cílené garance je znázorněn prostřednictvím následujícího schématu.

Obrázek 1: Model garantovaného bydlení



Soukromí pronajímatelé, kteří by se chtěli účastnit garančního programu, by museli souhlasit s následujícími podmínkami:

1. Byt bude splňovat minimální kvalitativní požadavky sociálního bydlení (viz níže) a nebude umístěn v sociálně vyloučené lokalitě;
2. Výše nájemného by měla být pod úrovní obvyklého tržního nájemného dané kategorie bytu a nesmí převyšovat medián tržního nájemného v dané obci;
3. Hodnocení úrovně a přiměřenosti nájemného, stejně jako fyzickou inspekci kvalitativních standardů, bude provádět komise pracovníků neziskové organizace (případně příslušného odboru města);

4. Akceptace znění nájemní smlouvy předložené neziskovou organizací (městem), jež bude uzavřena mezi pronajímatelem a cílovou domácností, garantující cílové domácnosti: 1) dobu nájmu nejméně na 10 let; 2) změnu výše nájemného v budoucích letech pouze na základě navrženého systému (konstantní nájem, růst dle vývoje indexu spotřebitelských cen vyhlašovaného ČSÚ, růst dle vývoje indexu cen stavebních prací vyhlašovaný ČSÚ); 3) udělení výpovědi ze strany pronajímatele pouze v důvodech taxativně vymezených v zákoně;
5. Akceptace znění garanční smlouvy, jež bude uzavřena mezi pronajímatelem a neziskovou organizací (případně městem), stanovící vedle výše uvedených podmínek (znění nájemní smlouvy, kvalitativní standardy bytů, úroveň nájemného) též povinnost udělit na žádost neziskové organizace (případně města) výpověď z nájmu cílové domácnosti, jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě nebo nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (v takovém případě by pronajímatel mohl uplatnit u města či neziskové organizace svou garanci, ale zároveň by byl povinen dát, jak mu dovoluje zákon, domácnosti výpověď z nájmu, pokud město či nezisková organizace nerozhodne v konkrétním případě jinak) - při porušení tohoto ustanovení ze strany pronajímatele by nezisková organizace (město) mohla vypovědět povinnosti vycházející z poskytnutí garance;
6. Umožnit cílové domácnosti nahlásit se v bytě k trvalému bydlení.

Do programu by se mohli zapojit všichni pronajímatelé bytů odpovídajících daným požadavkům na byt a výši nájemného, aby nedošlo k distribuci nedovolené veřejné podpory, pokud by tato garance byla poskytována městem. Systém by mohl fungovat v režimu Rozhodnutí Evropské komise (2005/842/ES) ze dne 28. listopadu 2005 o použití čl. 86 odst. 2 Smlouvy o ES na státní podporu ve formě vyrovnávací platby za závazek veřejné služby poskytované určitým podnikům pověřeným poskytováním služeb obecného hospodářského zájmu. V případě, že by garance za úhradu nájemného pronajímateli byla definována jako služba obecného zájmu a pokud by se takto „zaručené“ byty definovaly jako sociální bydlení, pak by mohl i veřejný poskytovatel (obec) takovou záruku poskytnout. Zároveň by bylo nutné postupovat podle Sdělení Komise o použití článků 87 a 88 Smlouvy o ES na státní podpory ve formě záruk ze dne 20. června 2008. Podle tohoto evropského předpisu je přínosem plynoucím z veřejné záruky to, že riziko spojené se zárukou nese veřejný poskytovatel (obec). I když se ukáže, že obec v rámci poskytnuté záruky nic nezaplatí, může se přesto jednat o veřejnou podporu podle čl. 87 odst. 1 Smlouvy. Tato veřejná podpora je však vzhledem k jiným formám podpory malá a nejedná se tudíž o závažnější právní bariéru při případné kodifikaci ze strany Evropské komise.

Cílové domácnosti by tvořily domácnosti spadající do kategorie domácností s dostatečnou kompetencí udržet si dlouhodobě nájemní bydlení, tedy domácnosti Romů, mladé rodiny s dětmi, sezdané páry očekávající narození dítěte, vícedětné domácnosti, neúplné rodiny s dětmi, a domácnosti, které prošly procesem resocializace v tréninkovém bydlení (viz výše), které nemají jinou možnost samostatného bydlení a jejichž příjem je nižší než státem stanovené maximum pro sociální bydlení. Cílová domácnost by musela souhlasit s následujícími podmínkami:

1. Nezisková organizace (město) má právo zkoumat její příjmové a majetkové poměry při uzavření nájemní smlouvy, které budou k datu zkoumání explicitně uvedeny ve

smlouvě o poskytnutí garancí, včetně uvedení sankcí v případě nepravdivé výpovědi (okamžité zrušení smlouvy, sankce a náhrada škody);
2. Výběr bytu z nabídky pouze těch soukromých pronajímatelů, kteří jsou uvedeni v databázi města či neziskové organizace a kteří se na základě již uzavřených smluv s městem účastní garančního programu – nemohou si vybírat jakýkoliv byt zcela podle své vůle, ale nabídka pronajímatelů v databázi může být relativně široká;
3. Pronajímatel a cílová domácnost nejsou v žádném příbuzenském vztahu;
4. Pokud nemají členové cílové domácnosti trvalé bydliště v obci, pak by si na základě zařazení do programu museli trvalé bydliště přehlásit do příslušné obce;
5. Akceptace znění nájemní smlouvy navržené neziskovou organizací (případně městem) a zvláštní smlouvy o poskytnutí garance. Smlouva o poskytnutí garance bude obsahovat podmínky poskytnutí garance (příjmové a majetkové poměry, bezdlužnost, reference od dřívějších pronajímatelů) a ustanovení o formě úhrady dluhu za nájemné, dojde-li ke dluhu a případné výpovědi z nájmu.

Ačkoliv by garance (navrhujeme poskytování garancí na dobu 5 let od začátku nájemního poměru; po uplynutí této lhůty ztrácí smysl, jelikož nájemník dostatečně prokázal svou schopnost hradit nájemné) poskytovalo město či registrované neziskové organizace, mohly by se proti rizikům vyplývajícím z této garance (riziko neplacení nájemného, riziko škody na majetku pronajímatele a riziko soudních výloh souvisejících s výpovědí) pojistit v rámci nového komerčního pojistného produktu vyvinutého v součinnosti se státem.

4. Potenciální další nástroje (příklady dobrých praxí) použitelné pro řešení bytové situace nízkopříjmových a jinak znevýhodněných skupin domácností

Častým problémem při řešení problémů spojených s bydlením obecně je nedostatečná komunikace mezi těmi, kterých se příslušné řešení týká a těmi, kdo jej navrhují. Jakkoliv jsou navrhovatelé řešení (pracovníci obce, neziskových organizací) přesvědčeni o správnosti jimi navrhovaného řešení, toto přesvědčení nemusí sdílet ti, pro něž je určeno. Výsledkem je pak neudržitelnost provedeného řešení v delším časovém horizontu, protože se s ním neidentifikují „koneční uživatelé“. Minimální úrovní komunikace mezi městem a cílovou skupinou je zprostředkování a předávání informací, v některých případech (je-li požadována odezva ze strany cílové skupiny) může být vhodnějším nástrojem konzultace. Rozdíly mezi pouhým informováním a konzultací včetně vhodnosti jejich aplikace v různých situacích a konkrétních nástrojů použitelných pro jejich realizaci, jsou popsány například v manuálu k participaci nájemníků připraveném oddělením Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR (viz http://seb.soc.cas.cz/projekty/manual/participace_informovani.htm).

Příkladem dobré praxe v oblasti předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení je například projekt Mediátor realizovaný občanským sdružením Centrom v Ostravě (Valachová, Pösl 2009). Úkolem mediátora je pro účely vytvoření systému třístupňového prostupného bydlení získat byty od soukromých vlastníků, samosprávy (města) a případných dalších vlastníků v lokalitě. Úlohou „mediátora“ je zprostředkování komunikace s výše uvedenými subjekty, intervence s cílem změny jejich postoje k problematice bydlení sociálně vyloučených skupin a zapojení všech relevantních aktérů do programu budování třístupňového systému bydlení. Výhodou mediátora by měla být jeho nezávislost, ale přitom relativně vysoká úroveň odborných znalostí, rovněž lze jeho

prostřednictvím překonat případné existující rozpory, které by bránily efektivnímu jednání výše zmíněných subjektů. Podle Asociace mediátorů ČR (viz http://www.amcr.cz/mediace/o-mediaci.php) je mediace: „…multidimenzionální předmět: je to nový obor, který v sobě zahrnuje právní specifika, psychologická specifika a sociální a sociologická specifika. Na několika fakultách (Praha, Brno, Olomouc) se již mediace učí jako jedna z možných metod řešení konfliktů. V mnoha případech je využívaná jako jedna z metod sociální práce.“ Asociace mediátorů ČR (http://www.amcr.cz/mediace/vyhody-mediace-typy-sporu.php) uvádí následující výhody mediace (jako prostředku řešení konfliktů):

- dobrovolnou účast stran,
- mít soukromí a záruku uchování důvěrných informací,
- mít kontrolu nad procesem řešení sporu a jeho výsledkem,
- pochopit druhou stranu a sami být pochopeni ve vnímání a prožívání dané situace,
- ujasnit si potřeby, očekávání a zájmy svoje i druhé strany,
- snížit napětí a zlepšit vzájemné vztahy a navzdory dočasným sporům si uchovat a zkvalitnit prostor pro případnou budoucí spolupráci,
- vyhnout se soudnímu sporu a snížit tak časové i finanční investice,
- jednat v neformálním a bezpečném prostředí,
- výrazně lepší spokojenost zúčastněných stran s formou dohody a jejího následného dodržování.

Vhodným nástrojem použitelným v některých bytech ve vlastnictví města Roudnice nad Labem by mohlo být také tzv. **ústupové bydlení** (Valachová, Pösl 2009). Jedná se „o bydlení, které je nabízeno občanům v nouzových životních situacích, kdy již nejsou schopni sami zvládnout své závazky, ale přesto jsou i nadále evidováni jako řádní plátci nájemného. Ústupové bydlení např. nezatěžuje nízký rozpočet seniorů a umožňuje jim důstojný život.“ (Valachová, Pösl 2009, 80). Jedná se o nástroj, který uplatnila MČ Praha 17 na základě zkušeností MČ Prahy 5, která zjistila, že senioři v domovech pro seniory, v bytech s pečovatelskou službou apod. jsou uzavřeni v prostředí skupiny osob stejného věku a je omezen jejich kontakt s okolním prostředím. Proto MČ Praha 17 vyčlenila z uvolněných obecních bytů několik malometrážních bytů a nabídla je přednostně zájemcům, kteří žádali o umístění v domově důchodců nebo domech s pečovatelskou službou. Řešení se údajně setkalos nebývalým úspěchem. Jeho výhodou je mino jiné to, že takto vyčleněným bytům lze přiznat „status bytů zvláštního určení“, na které se nevztahuje deregulace nájemného. Byt je tedy vyjmut z běžného bytového fondu ve vlastnictví MČ a je u něj uplatněna výjimka. Podmínkou získání bytu zvláštního určení je navrácení do té doby užívaného nájemního bytu do dispozice obce (MČ) jako pronajímatele. Nájemné stanovené v bytech zvláštního určení přitom není přenosné na příbuzné. Výhodou tohoto systému je mimo jiné možnost vytvoření systému „stěhujícího“ se systému sociálního bydlení (v tomto případě určeného pro seniory), kdy nedochází ke koncentraci cílové skupiny na jednom místě (v jednom domě nebo jedné lokalitě).

5. Orientační prognóza poptávky po nájemním bydlení do roku 2030 pro Ústecký kraj

Ústecký kraj je v mnoha ohledech krajem specifickým. Není úkolem této studie zde vypisovat všechna jeho specifika a celkový kontext, nicméně pro účel naší analýzy je důležité, že se jedná o kraj potýkající se s nejvyšší mírou nezaměstnanosti v ČR (podle údajů MPSV činila průměrná míra nezaměstnanosti v Ústeckém kraji v roce 2009 12,4 %, průměrná míra

nezaměstnanosti v ČR pak jen 8,0 %; míra nezaměstnanosti v Ústeckém kraji byla nejvyšší v porovnání s ostatními kraji ČR), nedostatkem pracovních příležitostí (z hlediska počtu registrovaných uchazečů o zaměstnání na jedno volné pracovní místo Ústecký kraj k 31. 12. 2009 suverénně vedl v porovnání s ostatními kraji ČR – v Ústeckém kraji připadalo na jedno pracovní místo 34,8 uchazečů, v průměru za celou ČR to bylo 17,4 uchazečů), relativně nízkou úrovní průměrných příjmů domácností (průměrný čistý měsíční peněžní příjem domácností v Ústeckém kraji byl podle údajů z datového souboru z šetření ČSÚ *Příjmy a životní podmínky domácností 2007* 4,8 % pod úrovní průměrného čistého měsíčního příjmu za ČR), relativně vysokým podílem domácností romské menšiny (podle údajů za SLDB 2001, jakkoliv nejsou v tomto směru příliš spolehlivé, byl podíl romské populace v Ústeckém kraji výrazně nad průměrem ČR, a to o více než 100 %) a relativně vysokým podílem sídlištní (panelové) bytové výstavby (podle údajů SLDB 2001 bezmála 47 % z celkového počtu trvale obydlených bytů v Ústeckém kraji tvořily byty v domech postavených z panelů; průměr za ČR přitom činil jen necelých 32 % z celkového počtu trvale obydlených bytů).

Ceny bytů jsou zde nejnižší z celé ČR a od roku 2000 do roku 2007 zde rostly ze všech českých krajů nejpomaleji (v roce 2008 nastal obrat, avšak prudký růst cen bytů zde trval pouze jeden rok, než i zde udeřily důsledky hospodářské krize). Jedná se o kraj s relativně vysokým podílem nájemního bydlení (podíl domácností žijících v nájemních bytech činil v Ústeckém kraji dle šetření *Příjmy a životní podmínky domácností 2007* 28,6 %, průměr za ČR pak 27,9 %); zároveň se jedná o kraj, kde lze dlouhodobě sledovat nejvyšší podíl domácností neplatičů nájemného (šetření Ústavu územního rozvoje v Brně s názvem „obecní bytový fond“[16] a šetření *Příjmy a životní podmínky domácností 2007*) a vysoký podíl domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení a sociálním vyloučením (viz např. http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/DC001_zav_zprava.pdf nebo http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/zprava_identifikace_krize.pdf). V mnoha severočeských obcích (Teplice, Ústí n. Labem) politická reprezentace upřednostnila kompletní „výprodej“ obecních bytů za zvýhodněných podmínek do rukou nájemníků a proto již nadále fakticky nedisponuje žádným podstatnějším bytovým fondem.

Co se týká vývoje tržního nájemného – tržní nájemné zde není až tak nízké (jak by odpovídalo nízkým cenám bytů) a tak relativně k cenám bytů nabízí (či alespoň do roku 2009 nabízelo) na české poměry velmi vysoký (ze všech krajů ČR dokonce nejvyšší) příjmový výnos z nájemného. Vyšší příjmový výnos z nájemného byl ovšem do roku 2009 „kompenzován“ nižším cenovým zhodnocením bytů, nižším kapitálovým výnosem; mimo to je možná dán i vysokým podílem domácností pobírajících příspěvek na bydlení kryjící plně nájemné, tudíž státními intervencemi. Z hlediska výše tržního nájemného v relaci k cenám bytů nebylo bydlení v tržním nájemním bydlení až do roku 2008 pro domácnosti žijící v tomto kraji finančně výhodné, resp. bylo pro ně nejméně finančně výhodné ze všech krajů ČR – přesto zde velká část domácností žila místo ve vlastním bydlení v bydlení nájemním. O důvodu tohoto paradoxu se lze spíše jen dohadovat – příčinou nízké intenzity odchodů do vlastnického bydlení může být horší finanční situace občanů (neumožňující získání hypotečního úvěru), přísnější požadavky zdejších poskytovatelů hypotečních úvěrů (bank) nebo i větší obezřetnost při koupi bytu v oblasti poznamenané nemalými sociálními i ekologickými riziky ze strany samotných občanů. Z důvodu pro tento kraj nepříliš optimálního nastavení systému deregulace nájemného (probíhajícího od roku 2007) je zde dnes patrná jedna z nejvyšších odchylek mezi úrovní tržního a regulovaného nájemného v ČR.

[16] Viz http://www.uur.cz/default.asp?ID=3446.

Orientační prognóza vývoje poptávky po nájemním bydlení byla provedena jak pro Ústecký kraj jako celek, tak také pro 12 specificky definovaných segmentů českých domácností. Segmentace domácností umožní přesnější výpověď o tom, jakým způsobem by se mohla poptávka po určitých typech bydlení v budoucnu strukturovat. Typologie (rozřazení) českých domácností byla vytvořena na základě statistických analýz (klastrová analýza) na datech z velkých sociologických šetření a mezi kritéria rozdělující české domácnosti byla zařazena zejména taková kritéria, která mají obecně největší vliv na formování poptávky po bydlení: věk, příjem domácnosti, typ a velikost rodiny (tabulka 8).[17] Celkově bylo takto rozřazeno 87,5 % českých domácností.

Tabulka 8: Dvanáct základních segmentů českých domácností

Segment	*Zastoupení na celkovém počtu zařazených domácností (%)*	*Zastoupení na celkovém počtu zařazených domácností (abs.)*
I. Mladí začínající jednotlivci se středním a nízkým příjmem	0,9	30 829
II. Mladé začínající bezdětné páry se středním a nízkým příjmem	0,8	29 528
III. Mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem	5,8	203 743
IV. Střední věk, svobodní jednotlivci, se středním a nízkým příjmem	3,8	132 941
V. Střední věk, ostatní jednotlivci, se středním a nízkým příjmem	4,0	140 472
VI. Střední věk, bezdětné rodiny se středním a nízkým příjmem	5,3	187 440
VII. Rodina s dětmi, střední věk, se středním a nízkým příjmem	8,9	314 225
VIII. Matky a otcové s dětmi	10,2	362 507
IX. Příjmově silné bezdětné rodiny	15,7	555 250
X. Příjmově silné rodiny s dětmi	18,8	666 424
XI. Sám/sama na stáří, nízký příjem	13,8	489 034
XII. Stáří spolu, střední příjem	12,1	426 838
Celkem	**100,0**	**3 539 233**

Zdroj: vlastní výpočty, Příjmy a životní podmínky domácností 2007.

Pro vytvoření prognózy bylo nutné, podobně jako u jiných prognóz, nejdříve určitým způsobem odhadnout „žádoucí“ cílový stav, kterého s určitou pravděpodobností bude k určitému časovému období dosaženo. Cílový stav může být odhadnut na základě stávajících trendů, vždy však bude zahrnovat jisté normativní předpoklady. Pro tento účel byly zejména využity preference zástupců jednotlivých segmentů domácností týkající se ideální právní formy bydlení zjištěné podle dat z šetření *Postoje k bydlení 2001* (viz dále). V šetření *Postoje k bydlení 2001* byli respondenti mimo jiné dotazováni, jak by si představovali své ideální bydlení – zda za takové bydlení považují své současné bydlení nebo jiné bydlení (v případě odpovědi „jiné bydlení“ byli dotazováni, jaká by měla být právní forma jejich ideálního bydlení). Na základě odpovědí respondentů byly pro jednotlivé segmenty domácností stanoveny „ideální“ (z hlediska preferencí) podíly jednotlivých právních důvodů užívání.

Při stanovení „ideálních“ podílů jednotlivých právních forem užívání bydlení byly sloučeny kategorie vlastníků (ve vlastním rodinném domě nebo bytě v bytovém domě, případně ve

[17] Věkové kategorie hlavy domácnosti jsme rozdělili s ohledem na životní cyklus, tj. aby mezi mladými lidmi byli zejména jednotlivci, kteří začínají svou kariéru. Domácnosti jednotlivců byly tak rozděleny do věkových kategorií: 1 - 18-26 let, 2 – 27-60 let, 3 – 61 a více let. Rodiny s dětmi (úplné i neúplné) byly rozděleny do dvou věkových kategorií podle věku osoby v čele domácnosti: 1 – 18-35 let, 36–60 let; bezdětné rodiny pak do tří kategorií podle věku osoby v čele domácnosti: 1 – 18-35 let, 2 – 36–60 let, 3 – 61 a více let.

vlastním bytovém domě) a družstevníků; účelem prognózy není totiž segmentace vlastnického sektoru bydlení, ale odhad poptávky po bydlení nájemním. Pro účel prognózy bylo následně sledováno, zda a v jakém okamžiku bude v jednotlivých segmentech domácností dosaženo ideálního podílu právního důvodu užívání (tj. zejména ideálního podílu vlastníků, protože sledovány byly zejména přechody do nejvíce preferovaného vlastnického bydlení z ostatních právních forem užívání bytu). Domácnostem bylo tak umožněno odejít z nájemního bydlení do vlastnického bydlení na základě preferencí dané skupiny domácností, avšak pouze v závislosti na ekonomických a dalších podmínkách stanovených níže. Nejzávažnějším omezením prognózy je předpoklad, že se preference ideálního právního důvodu užívání bydlení v jednotlivých segmentech domácností v budoucnu nezmění. Ve skutečnosti je možné naopak očekávat, že mladí lidé budou mít za 20 let jiné preference než mladí lidé dnes; změnu preferencí je možné očekávat i u domácností s členy v důchodovém věku, jejichž preference by mohly být blíže preferencím dnešních lidí ve středním věku než lidem v dnešním důchodovém věku. Stanovení jakýchkoliv alternativ k dnešním preferencím je však vysoce arbitrární a nelze jej ničím podložit. Jak bylo uvedeno výše, cílem prognózy je pouze orientační dlouhodobý odhad poptávky a hlavních faktorů, které ji ovlivňují; pro tento účel lze předpoklad stabilních preferencí považovat za akceptovatelný.

Samotná prognóza kombinující preference v oblasti bydlení i měření finanční dostupnosti preferovaného bydlení pak vycházela z příjmů domácností i cen bydlení v roce 2007 (v době výpočtu nebyla ještě k dispozici data z šetření *Příjmy a životní podmínky domácností 2008*). Na základě modely predikovaného meziročního přírůstku cen bytů (viz níže) a předpokládaného růstu příjmů domácností bylo sledováno, zda a v jaké chvíli se jednotlivé segmenty domácností z hlediska právního důvodu užívání bydlení přiblíží preferované struktuře, tj. zejména jaký podíl domácností v jednotlivých segmentech dosáhne na preferované vlastnické bydlení (vlastní/družstevní byt, vlastní rodinný dům). Jedinou podmínkou, kterou musela domácnost splňovat pro přechod do vlastnického sektoru bydlení (s výjimkou alternativy A7 – viz níže), bylo, že výše splátky úvěru na pořízení vlastnického bydlení pro domácnost nesměla být neúměrně zatěžující. Hranici únosné míry zatížení splátkami úvěru je obtížné stanovit, proto bylo stanoveno maximální možné zatížení čistých měsíčních příjmů domácnosti měsíční anuitní splátkou úvěru ve výši 22 % (pro rok 2010), 25 % pro rok 2020 a 30 % pro rok 2030. Jinými slovy, podíl měsíční anuitní splátky úvěru na pořízení bytu/domu nesměl přesáhnout 22 % (resp. 25 % pro rok 2020 a 30 % pro rok 2030) čistých měsíčních příjmů domácnosti. Nárůst je předpokládán proto, že domácnosti budou, i z důvodu rostoucí životní úrovně, ochotny i schopny hradit vyšší výdaje na bydlení (podobným procesem růstu relativních nákladů na bydlení prošly všechny vyspělé země). Výsledný absolutní počet domácností v jednotlivých segmentech byl dán demografickou prognózou.

Postup prognózy lze sumarizovat v následujících dílčích krocích:

1. všem domácnostem z datového souboru z šetření *Příjmy a životní podmínky domácností 2007* (*SILC 2007*) mimo vlastnický sektor bydlení (tj. domácnostem žijících v nájemních nebo pronajatých bytech, podnájmu, služebních nebo domovnických bytech) byla přiřazena průměrná cena za m^2 plochy bytu podle údajů IRI pro rok 2007 (zvlášť pro krajská města a ostatní území kraje) a následně dopočtena celková cena bytu podle velikosti jimi aktuálně obývaného bytu.
2. všem domácnostem z datového souboru z šetření *Příjmy a životní podmínky domácností 2007* (*SILC 2007*) mimo vlastnický sektor bydlení byla přiřazena

průměrná cena rodinného domu (zvlášť pro krajská města a ostatní obce v kraji) podle údajů IRI pro rok 2007.

3. prostřednictvím koeficientů vypočtených regresními modely (viz níže) byly následně ceny bytů a RD zvýšeny na úroveň roku 2010 (resp. 2020 a 2030).
4. prostřednictvím níže stanovených axiomů byly zvýšeny příjmy domácností na úroveň roku 2010 (resp. 2020 a 2030).
5. při znalosti výše jistiny, úrokové sazby (odhad dle vývoje referenční úrokové sazby PRIBOR podle prognózy ČNB) a předpokládané doby splatnosti byla vypočtena měsíční splátka hypotečního úvěru, který by si domácnost vzala na pořízení bytu nebo rodinného domu.
6. všechny domácnosti mimo vlastnický sektor bydlení, pro něž byla míra zatížení splátkami hypotečního úvěru nižší než námi stanovená normativní hranice (pro rok 2010 ve výši 22 %, pro rok 2020 ve výši 25 % a pro rok 2030 ve výši 30 %), a které by tak dosáhly na hypoteční úvěr, přešly do vlastnického sektoru bydlení (tj. došlo u nich ke změně právního důvodu užívání) a tento přechod pokračoval až do naplnění „kvóty“ dané preferencemi pro daný segment domácností.
7. na základě údajů o podílu domácností podle právního důvodu užívání v jednotlivých segmentech a údajů o počtu domácností v jednotlivých segmentech podle demografické prognózy byly následně zjištěny absolutní počty domácností podle právního důvodu užívání.

Pro Ústecký kraj jsme použili pro určení vývoje dlouhodobých cen vlastnického bydlení v budoucnu (za účelem provedení prognózy poptávky po nájemním bydlení) průměrný přírůstek tzv. *rovnovážných* cen rezidenčních nemovitostí v minulosti. Pro účel této prognózy byl proveden odhad rovnovážných cen bytů v Ústeckém kraji mezi roky 1998 a 2008 na datech ČSÚ. Na základě testování bylo zjištěno, že modely použité pro celou ČR lze s jistými úpravami aplikovat i v podmínkách Ústeckého kraje; i zde se rovnovážné ceny bydlení odvíjejí statisticky významně od výše reálného sezónně očištěného čistého disponibilního důchodu domácností a počtu nezaměstnaných, ale na rozdíl od modelu pro celou ČR se jako statisticky nevýznamná ukázala být nominální úroková sazba (jednoroční PRIBOR, podobně nevýznamná byla i úroková sazba z nově poskytnutých úvěrů na bydlení). Rovnice prvního regresního modelu pro Ústecký kraj má tedy následující tvar:

$$ln\ P_t = 0{,}882 + 0{,}873 * ln\ (Y_{rt}^{SA}) - 0{,}274 * ln\ (NEZAM)_t$$

kde:

$ln\ P_t$	- logaritmus reálné ceny bytu ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji,
$ln\ (Y_{rt}^{SA})$	- logaritmus reálného čistého disponibilního důchodu ve čtvrtletí *t*, po sezónním očištění v Ústeckém kraji,
$ln\ (NEZAM)_t$	- logaritmus počtu nezaměstnaných ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji.

Výše uvedený model dokázal vysvětlit 78,1 % variability závislé proměnné (Adjusted R^2), podle standardizovaných hodnot koeficientů *Beta* v tabulce 9 lze vysledovat sílu vlivu jednotlivých vysvětlujících faktorů. Nejsilnějším vysvětlujícím faktorem je sezónně očištěný reálný čistý disponibilní příjem domácností (kladný vliv na ceny) následovaný s odstupem logaritmem počtu nezaměstnaných (nepřímý vztah k cenám).

Tabulka 9: Parametry regresního modelu pro určení dlouhodobě rovnovážné úrovně cen bytů (model s čistým disponibilním důchodem domácností)

	Nestandardizované koeficienty	*Standardizované koeficienty Beta*	*t*	*Významnost*
Konstanta	0,882		0,619	0,539
Logaritmus reálného čistého disponibilního důchodu ve čtvrtletí *t*, po sezónním očištění	0,873	0,675	7,399	0,000
Logaritmus počtu nezaměstnaných (v tis.)	-0,274	-0,295	-3,228	0,002

Závislá proměnná: logaritmus reálné ceny bytu. Adj. R^2=78,1 %. N=42.

Podle tohoto modelu (a při odhadech vývoje čistého disponibilního důchodu domácností a počtu nezaměstnaných) by ceny bytů v roce 2010 klesly zhruba o 6,3 % vůči roku 2009, naopak v letech 2020 a 2030 by zaznamenaly nárůst (mezi roky 2010 a 2020 by se zvýšily o zhruba 76 % a mezi roky 2020 a 2030 o zhruba 70 %). Pro výsledný odhad vývoje cen bytů byl použit i model zahrnující demografické proměnné. Výsledky modelu jsou uvedeny v tabulce 10.

Tabulka 10: Parametry regresního modelu pro určení dlouhodobě rovnovážné úrovně cen bytů (model s počtem obyvatel ve věku 25 – 34 let)

	Nestandardizované koeficienty	*Standardizované koeficienty Beta*	*t*	*Významnost*
Konstanta	-9,611		-2,276	0,028
Logaritmus počtu obyvatel ve věku 25 - 34 let	1,745	0,433	4,954	0,000
Logaritmus počtu nezaměstnaných (v tis.)	-0,599	-0,644	-7,369	0,000

Závislá proměnná: logaritmus reálné ceny bytu. Adj. R^2=68,1 %. N=42.

Model, jehož parametry jsou uvedeny v tabulce 10, dokázal vysvětlit 68,1 % variability dlouhodobých průměrných cen bytů. Z hodnot standardizovaných beta koeficientů v tabulce 10 je zřejmé, že proměnnou s nejsilnějším vlivem na vývoj průměrných cen bytů se ukázal být v Ústeckém kraji nikoliv logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let (kladný vliv na ceny), ale logaritmus počtu nezaměstnaných (s negativním vlivem na ceny). Formálně lze rovnici modelu zapsat následovně:

$$ln\ P_t = -9{,}611 + 1{,}745 * ln\ (OBYV25\text{-}34)_t - 0{,}599 * ln\ (NEZAM)_t$$

kde:

$ln\ P_t$ - logaritmus reálné ceny bytu ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji*;*
$ln\ (OBYV25\text{-}34)_t$ - logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25-34 let ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji;
$ln\ (NEZAM)_t$ - logaritmus počtu nezaměstnaných ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji.

Vzhledem ke skutečnosti, že s vývojem cen bytů velmi silně koreloval i počet přistěhovalých (imigrantů), který však nemohl vstoupit ani do jednoho z výše uvedených modelů z důvodu příliš vysoké multikolienarity mezi proměnnými, odhadli jsme parametry třetího modelu dlouhodobé rovnováhy, do kterého kromě počtu přistěhovalých vstoupil i počet obyvatel ve

věku 25 – 49 let. Model dokázal vysvětlit 63,4 % variability závislé proměnné a jeho parametry jsou uvedeny v tabulce 11. Z ní je patrné, že poněkud silnější (kladný) vliv na dlouhodobý vývoj průměrných cen bytů v Ústeckém kraji má logaritmus počtu přistěhovalých na obyvatele následovaný logaritmem počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let (rovněž kladný vliv). Formálně lze rovnici modelu zapsat následovně:

$$ln\ P_t = -111{,}964 + 0{,}330 * ln\ (PRISTEH_OB)_t + 9{,}711 * ln\ (OBYV25\text{-}49)_t$$

kde:

$ln\ P_t$ - logaritmus reálné ceny bytu ve čtvrtletí *t;*
$ln\ (PRISTEH_OB)_t$ - počet přistěhovalých na obyvatele ve čtvrtletí *t*;
$ln\ (OBYV25\text{-}49)_t$ - logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let ve čtvrtletí *t*.

Tabulka 11: Parametry regresního modelu pro určení dlouhodobě rovnovážné úrovně cen bytů (model s počtem imigrantů na obyvatele)

	Nestandardizované koeficienty	***Standardizované koeficienty Beta***	***t***	***Významnost***
Konstanta	-111,964		-3,167	0,003
Logaritmus počtu přistěhovalých na obyvatele	0,330	0,590	5,789	0,000
Logaritmus počtu obyvatel ve věku 25 – 49 let	9,711	0,355	3,481	0,001

Závislá proměnná: logaritmus reálné ceny bytu. Adj. R^2=63,4 %. N=42.

Rovnovážná cena byla pro každý rok odhadnuta prostřednictvím všech tří rovnic, výsledná cena pak byla stanovena jako vážený průměr, kde váhy byly určeny na základě hodnot korelačních koeficientů pro závislost logaritmu čistého disponibilního důchodu domácností a logaritmu ceny bytu (1. rovnice), resp. pro závislost logaritmu počtu obyvatel ve věku 25 – 34 let a logaritmu ceny bytu (2. rovnice), resp. pro závislost logaritmu počtu přistěhovalých na osobu a logaritmu ceny bytu (3. rovnice). Váhy pro ceny vypočtené podle jednotlivých rovnic činily 40,2 % (1. rovnice), 25,3 % (2. rovnice) a 34,5 % (3. rovnice).

Obdobný přístup jako při určování rovnovážné výše cen bytů a odhadu jejich budoucího vývoje byl aplikován i pro získání informací o možném budoucím vývoji rovnovážného tržního nájemného. Na datech o výši nájemného za Ústecký kraj získaných od Institutu regionálních informací byly vypočteny tři modely. V prvním modelu je dlouhodobý vývoj výše nájemného vysvětlován vývojem počtu nezaměstnaných a počtu „mladých“ (obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let). Model dokázal vysvětlit 69,5 % variability závislé proměnné (logaritmu reálného nájemného), z tabulky 12 je patrné (hodnoty koeficientů *Beta*), že z obou uvedených proměnných má silnější vliv logaritmus počtu nezaměstnaných (v porovnání s logaritmem počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let). Formálně lze rovnici modelu zapsat následovně:

$$ln\ (najem)_t = -26{,}115 - 0{,}619 * ln\ (NEZAM)_t + 3{,}089 * ln\ (OBYV25\text{-}34)_t$$

kde:

$ln\ (najem)_t$ - logaritmus reálné výše nájemného ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji,

$ln\ (NEZAM)_t$ - logaritmus počtu nezaměstnaných ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji,
$ln\ (OBYV25\text{-}34)_t$ - logaritmus počtu obyvatel ve věku 25-34 let ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji.

Tabulka 12: Parametry regresního modelu pro určení dlouhodobě rovnovážné úrovně nájemného (model s počtem obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let)

	Nestandardizované koeficienty	***Standardizované koeficienty Beta***	***t***	***Významnost***
Konstanta	-26,115		-3,091	0,004
Logaritmus počtu nezaměstnaných (v tis.)	-0,619	-0,640	-6,668	0,000
Logaritmus počtu obyvatel ve věku 25 – 34 let	3,089	0,420	4,370	0,000

Závislá proměnná: logaritmus reálné výše nájemného. Adj. R^2=69,5%. N=36.

Vysvětlujícími proměnnými ve druhém modelu, který dokázal objasnit 84,7 % variability ve vývoji průměrné výše tržního nájemného, jsou logaritmus čistého disponibilního důchodu domácností po sezónním očištění (pozitivní vliv) a logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let (úroková sazba se v modelu pro Ústecký kraj neukázala významná, a to ani při zohlednění případných zpoždění nebo nahrazení jednoroční PRIBOR průměrnou úrokovou sazbou z nově poskytnutých úvěrů na bydlení). Formálně lze model zapsat prostřednictvím následující rovnice, parametry modelu uvádí tabulka 13. Z hodnot koeficientů *beta* v tabulce je zřejmý dominantní vliv čistého disponibilního důchodu domácností na dlouhodobou výši průměrného nájemného (v porovnání s počtem obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let).

$$ln\ (najem)_t = -117{,}912 + 1{,}125 * ln\ (Y_{rt}^{SA}) + 9{,}069 * ln(OBYV25\text{-}49)_t$$

kde:

$ln\ (najem)_t$ - logaritmus reálné výše nájemného ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji,
$ln\ (Y_{rt}^{SA})$ - logaritmus reálného čistého disponibilního důchodu ve čtvrtletí *t*, po sezónním očištění v Ústeckém kraji,
$ln\ (OBYV25\text{-}49)_t$ - logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji,

Tabulka 13: Parametry regresního modelu pro určení dlouhodobě rovnovážné úrovně nájemného (model s čistým disponibilním důchodem po sezónním očištění)

	Nestandardizované koeficienty	***Standardizované koeficienty Beta***	***t***	***Významnost***
Konstanta	-117,912		-3,540	0,001
Logaritmus reálného čistého disponibilního důchodu ve čtvrtletí *t*, po sezónním očištění	1,125	0,716	8,380	0,000
Logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let	9,069	0,287	3,351	0,002

Závislá proměnná: logaritmus reálné výše nájemného. Adj. R^2=90,3%. N=36.

Do třetího modelu pro určení rovnovážné výše nájemného v Ústeckém kraji vstoupily dvě vysvětlující proměnné, a sice počet přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele a počet obyvatel

ve věkové kategorii 25 – 49 let. Model vysvětluje 76,6 % variability ve vývoji výše nájemného, mírně důležitějším faktorem z hlediska vlivu na dlouhodobý vývoj nájemného je počet obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let (s pozitivním vlivem na výši nájemného). Parametry modelu jsou uvedeny v tabulce 14, formálně jej lze zapsat následovně:

$$ln\ (najem)_t = -218{,}120 + 0{,}304 * ln\ (PRISTEH_OB)_t + 18{,}054 * ln\ (OBYV25\text{-}49)_t$$

kde:

$ln\ (najem)_t$ - logaritmus reálné výše nájemného ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji,
$ln\ (PRISTEH_OB)_t$ - logaritmus počtu přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji,
$ln\ (OBYV25\text{-}49)_t$ - logaritmus počtu obyvatel ve věku 25-49 let ve čtvrtletí *t* v Ústeckém kraji.

Tabulka 14: Parametry regresního modelu pro určení dlouhodobě rovnovážné úrovně nájemného (model s potem imigrantů na obyvatele)

	Nestandardizované koeficienty	***Standardizované koeficienty Beta***	***t***	***Významnost***
Konstanta	-218,120		-6,269	0,000
Logaritmus počtu přistěhovalých na obyvatele	0,304	0,509	5,866	0,000
Logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let	18,054	0,570	6,570	0,000

Závislá proměnná: logaritmus reálné výše nájemného. Adj. R^2=76,6%. N=36.

Rovnovážné nájemné bylo odhadnuto pro každý rok prostřednictvím všech tří rovnic, výsledná výše nájemného byla stanovena jako vážený průměr, kde váhy byly určeny na základě hodnot korelačních koeficientů pro závislost logaritmu počtu osob ve věku 25 – 34 let a logaritmu reálné výše nájemného (1. rovnice), resp. pro závislost logaritmu reálného čistého disponibilního důchodu po sezónním očištění a logaritmu reálné výše nájemného (2. rovnice), resp. pro závislost logaritmu počtu přistěhovalých na osobu a logaritmu reálné výše nájemného (3. rovnice). Váhy nájemného vypočteného podle jednotlivých rovnic činily 26,3 % (1. rovnice), 41,4 % (2. rovnice) a 32,3 % (3. rovnice).

Pro účely prognózy bylo nutné rovněž vytvořit demografickou prognózu pro Ústecký kraj. Vycházeli jsme ze skutečného počtu domácností v jednotlivých segmentech v Ústeckém kraji podle datového souboru z šetření *Příjmy a životní podmínky domácností 2007* (*SILC* 2007) a předpokládali jsme, že počty domácností v jednotlivých segmentech se budou vyvíjet stejným tempem (a vykazovat stejný trend) jako v případě prognózy ČSÚ pro domácnosti za celou ČR. Samotná prognóza poptávky po nájemním bydlení byla provedena pro domácnosti žijící v Ústeckém kraji za předpokladu preferencí vlastnického bydlení zjištěných z šetření *Postoje k bydlení v ČR 2001* realizované Sociologickým ústavem AV ČR, v.v.i. pro jednotlivé segmenty domácností. Konkrétně byly provedeny následující varianty prognózy:

- **alternativa A1:** preference zástupců jednotlivých segmentů českých domácností zjištěné z výzkumu *Postoje k bydlení 2001* se v budoucnu nezmění a domácnosti mají snahu dosáhnout svého preferovaného bydlení co možná nejdříve. Čistý disponibilní důchod domácností (ČDD) poroste mezi roky 2010 a 2030 tempem, které odpovídá průměrnému růstu ČDD za období 1999 – 2009 (tj. pro Ústecký kraj 5,4 % ročně). Pro

roky 2009 a 2010 byl ČDD odvozen od prognózy výše hrubého disponibilního důchodu domácností MF ČR pro celou ČR a na základě průměrného poměru mezi výší ČDD pro ČR a pro Ústecký kraj za období let 1999 – 2008 byla dopočtena výše ČDD pro Ústecký kraj;[18]

- **alternativa A2**: předpokládejme, že dojde k reformě občanského zákoníku a zlepšení činnosti soudů a v důsledku toho bude běžné uzavírat nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Za této situace by 13,3 % z těch, kdo uvažují o pořízení vlastnického bydlení, bylo ochotno setrvat v nájemním sektoru bydlení, proto byly preference po vlastnickém bydlení sníženy (pouze pro segmenty mladých domácností, které tvořily hlavní cílovou skupinu šetření *Prvonabyvatelé bydlení 2007*, tj. konkrétně pro segmenty I, II a III) o 13,3 %;
- **alternativa A7:** odpovídá alternativě A1, ale domácnosti při rozhodování o odchodu do sektoru vlastnického bydlení berou v potaz i uživatelské náklady vlastnického bydlení, tj. porovnávají výši ročního nájemného a uživatelských nákladů. Pro přechod do vlastnického sektoru tedy musí být na rozdíl od alternativy A1 navíc (kromě únosné míry zatížení výdaji na splátku úvěru na pořízení vlastního domu/bytu) splněna i podmínka, že uživatelské náklady vlastnického bydlení jsou menší nebo rovny výši ročního čistého nájemného.

Následující tabulky ukazují prognózovaný vývoj zastoupení (relativního i v absolutním vyjádření počtu domácností, resp. počtu bytových jednotek) jednotlivých právních důvodů užívání bydlení pro definovaných 12 základních segmentů českých domácností i pro úhrn všech domácností Ústeckého kraje v letech 2010, 2020 a 2030. ***Podle poslední tabulky 25 odhadující změnu za prognózované období pro úhrn všech domácností je zřejmé, že do roku 2030 by mohlo, a to za platnosti výše uvedených předpokladů pro jednotlivé alternativy, žít v segmentu vlastnického bydlení 76 % - 80 % domácností. Předpokládané zastoupení domácností v sektoru nájemního bydlení v roce 2030 osciluje v rozmezí 20 % - 24 %, což je přibližně o 4 procentní body více v porovnání se situací prognózovanou pro rok 2030 pro ČR jako celek a 6 - 8 procentních bodů méně, než je dnešní zastoupení nájemního bydlení v Ústeckém kraji (zastoupení nájemního bydlení by přitom mohlo být i vyšší, pokud by došlo k razantnějšímu růstu cen bytů nebo k pomalejšímu růstu příjmů, tedy předpokladům vynechaných variant prognózy). K roku 2010 jsou odchody do vlastnického bydlení v zásadě marginální.***

Méně by domácnosti odcházely z nájemního do vlastnického sektoru bydlení v případě, kdy by důsledně zvažovaly racionalitu přechodu porovnáním uživatelských nákladů vlastnického bydlení a výše nájemného (A7) a v případě, že se změní preference mladých domácností daných možností uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou (A2). V absolutním vyjádření ***by do roku 2030 mohlo, oproti roku 2007, přibýt 40 000 – 55 000 domácností v sektoru vlastnického bydlení a naopak ubýt 5 000 – 20 000 domácností v sektoru nájemního bydlení (resp. i více, pokud se změní preference budoucích domácností důchodců, podobně jako tomu bylo pro ČR jako celek).***

Opět je tedy minimálně možné očekávat určitý tlak na vývoj tržního nájemného v nájemním sektoru bydlení, který byl potvrzen i výsledky regresních modelů vysvětlujících vývoj nájemného. Pokud bychom se věnovali jednotlivým segmentům domácností, pak by mezi roky 2007 a 2030 mohlo dojít k proměně struktury obyvatel nájemních bytů ve prospěch

[18] Obdobným způsobem bylo postupováno i při prognóze počtu nezaměstnaných a počtu přistěhovalých pro Ústecký kraj pro roky 2010 a následující.

méněčlenných a příjmově slabších domácností – příjmově silnější domácnosti jsou již dnes v sektoru nájemního bydlení v tomto kraji relativně málo zastoupeny a velmi brzy dosáhnou svých preferencí, tj. maximálního odchodu do vlastního bydlení. Podobně jako pro úhrn všech domácností v ČR prognóza odhaduje rovněž výraznou změnu věkové struktury obyvatel ve prospěch domácností ve středním a vyšším věku – k této změně nemusí dojít, pokud se změní preference budoucí mladé generace, tedy pokud dojde k větší atraktivitě nájemního bydlení pro mladou generaci (nebo dojde k růstu počtu studentů v terciární úrovni vzdělávání). Naopak, absolutní počet domácností IV. – VI. segmentu (bezdětných jednočlenných nebo dvoučlenných domácností ve středním věku) v soukromém nájemním bydlení by se do roku 2030 mohl zvýšit, a to přes to, že se sníží relativní podíl domácností daných segmentů žijících v nájemním bydlení. Jednotlivé relativní i absolutní změny podrobně zachycují následující tabulky.

Tabulka 15: Prognóza právního důvodu užívání pro mladé začínající jednotlivce se středním a nízkým příjmem (segment I) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	36,5	36,5	36,5	36,5	49,1	49,1	36,5	73,6	57,1	36,5
nájemníci	63,5	63,5	63,5	63,5	50,9	50,9	63,5	26,4	42,9	63,5
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	1,1	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,6	1,2	0,9	0,6
nájemníci	2,0	1,4	1,4	1,4	0,8	0,8	1,0	0,4	0,7	1,0
Celkem	**3,1**	**2,2**	**2,2**	**2,2**	**1,6**	**1,6**	**1,6**	**1,6**	**1,6**	**1,6**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 16: Prognóza právního důvodu užívání pro mladé začínající bezdětné páry se středním a nízkým příjmem (segment II) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	36,6	36,6	36,6	36,6	48,1	48,1	36,6	72,0	72,0	36,6
nájemníci	63,4	63,4	63,4	63,4	51,9	51,9	63,4	28,0	28,0	63,4
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	1,9	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,0	1,8	1,8	0,9
nájemníci	3,4	2,2	2,2	2,2	1,4	1,4	1,8	0,7	0,7	1,6
Celkem	**5,3**	**3,5**	**3,5**	**3,5**	**2,8**	**2,8**	**2,8**	**2,5**	**2,5**	**2,5**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 17: Prognóza právního důvodu užívání pro mladé rodiny s dětmi se středním a nízkým příjmem (segment III) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	52,0	52,0	52,0	52,0	75,5	72,2	66,9	84,6	72,2	66,9
nájemníci	48,0	48,0	48,0	48,0	24,5	27,8	33,1	15,4	27,8	33,1
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	11,0	7,9	7,9	7,9	9,0	8,6	7,9	8,7	7,5	6,9
nájemníci	10,1	7,3	7,3	7,3	2,9	3,3	4,0	1,6	2,9	3,5
Celkem	**21,1**	**15,2**	**15,2**	**15,2**	**11,9**	**11,9**	**11,9**	**10,3**	**10,4**	**10,4**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 18: Prognóza právního důvodu užívání pro svobodné jednotlivce ve středním věku se středním a nízkým příjmem (segment IV) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	58,6	58,6	58,6	58,6	70,3	70,3	70,3	70,3	70,3	70,3
nájemníci	41,4	41,4	41,4	41,4	29,7	29,7	29,7	29,7	29,7	29,7
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	7,7	11,5	11,5	11,5	13,9	13,9	13,9	13,5	13,5	13,5
nájemníci	5,4	8,1	8,1	8,1	5,9	5,9	5,9	5,7	5,7	5,7
Celkem	**13,2**	**19,6**	**19,6**	**19,6**	**19,8**	**19,8**	**19,8**	**19,2**	**19,2**	**19,2**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 19: Prognóza právního důvodu užívání pro ostatní jednotlivce ve středním věku se středním a nízkým příjmem (segment V) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	65,6	65,6	65,6	65,6	65,6	65,6	65,6	70,4	70,4	65,6
nájemníci	34,4	34,4	34,4	34,4	34,4	34,4	34,4	29,6	29,6	34,4
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	9,9	11,8	11,8	11,8	12,0	12,0	12,0	12,4	12,4	11,6
nájemníci	5,2	6,1	6,1	6,1	6,3	6,3	6,3	5,2	5,2	6,0
Celkem	**15,1**	**17,9**	**17,9**	**17,9**	**18,3**	**18,3**	**18,3**	**17,6**	**17,6**	**17,6**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 20: Prognóza právního důvodu užívání pro bezdětné rodiny s osobou v čele ve středním věku se středním a nízkým příjmem (segment VI) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	77,4	77,4	77,4	77,4	77,4	77,4	77,4	84,5	84,5	77,4
nájemníci	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	22,6	15,5	15,5	22,6
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	19,1	23,8	23,8	23,8	25,3	25,3	25,3	28,1	28,1	25,7
nájemníci	5,6	7,0	7,0	7,0	7,4	7,4	7,4	5,1	5,1	7,6
Celkem	**24,7**	**30,8**	**30,8**	**30,8**	**32,7**	**32,7**	**32,7**	**33,2**	**33,2**	**33,3**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 21: Prognóza právního důvodu užívání pro rodiny s dětmi s osobou v čele ve středním věku se středním a nízkým příjmem (segment VII) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	74,2	74,2	74,2	74,2	83,7	83,7	82,2	89,7	89,7	82,2
nájemníci	25,8	25,8	25,8	25,8	16,3	16,3	17,8	10,3	10,3	17,8
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	21,0	18,4	18,4	18,4	22,3	22,3	21,9	24,2	24,2	22,2
nájemníci	7,3	6,4	6,4	6,4	4,4	4,4	4,8	2,8	2,8	4,8
Celkem	**28,3**	**24,8**	**24,8**	**24,8**	**26,7**	**26,7**	**26,7**	**27,0**	**27,0**	**27,0**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 22: Prognóza právního důvodu užívání pro neúplné rodiny (matky a otce) s dětmi (segment VIII) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	63,6	65,5	65,5	65,5	66,7	66,7	66,7	78,6	78,6	66,7
nájemníci	36,4	34,5	34,5	34,5	33,3	33,3	33,3	21,4	21,4	33,3
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	25,9	29,5	29,5	29,5	30,2	30,2	30,2	35,3	35,3	30,0
nájemníci	14,8	15,5	15,5	15,5	15,1	15,1	15,1	9,7	9,7	15,0
Celkem	**40,7**	**45,0**	**45,0**	**45,0**	**45,3**	**45,3**	**45,3**	**45,0**	**45,0**	**45,0**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 23: Prognóza právního důvodu užívání pro příjmově silné bezdětné rodiny (segment IX) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	88,2	92,3	92,3	89,9	92,3	92,3	89,9	92,3	92,3	89,9
nájemníci	11,8	7,7	7,7	10,1	7,7	7,7	10,1	7,7	7,7	10,1
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	27,8	35,5	35,5	34,6	35,7	35,7	34,7	35,3	35,3	34,4
nájemníci	3,7	3,0	3,0	3,9	3,0	3,0	3,9	2,9	2,9	3,8
Celkem	**31,5**	**38,5**	**38,5**	**38,5**	**38,7**	**38,7**	**38,6**	**38,2**	**38,2**	**38,2**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 24: Prognóza právního důvodu užívání pro příjmově silné rodiny s dětmi (segment X) v Ústeckém kraji

	2007	2010			2020			2030		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	85,6	91,7	90,8	88,9	91,7	91,7	91,7	91,7	91,7	91,7
nájemníci	14,4	8,3	9,2	11,1	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3	8,3
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	36,0	44,1	44,1	42,7	44,3	44,3	44,3	43,9	43,9	43,9
nájemníci	6,0	4,0	4,0	5,4	4,0	4,0	4,0	3,9	3,9	3,9
Celkem	**42,0**	**48,1**	**48,1**	**48,1**	**48,3**	**48,3**	**48,4**	**47,8**	**47,8**	**47,8**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

Tabulka 25: Prognóza právního důvodu užívání pro úhrn segmentů – Ústecký kraj

	2007	**2010**			**2020**			**2030**		
relativní četnosti (%)		*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*	*A1*	*A2*	*A7*
vlastníci	71,1	74,0	73,7	73,2	76,9	76,9	75,8	80,4	80,4	75,8
nájemníci	28,9	26,0	26,3	26,8	23,1	23,1	24,2	19,6	19,6	24,2
Celkem	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**
absolutní četnosti (v tis.)										
vlastníci	208,9	227,6	227,6	225,1	247,2	247,2	243,6	263,2	263,2	247,9
nájemníci	84,8	79,9	79,9	82,4	74,1	74,1	77,7	64,2	64,2	79,4
Celkem	**293,7**	**307,5**	**307,5**	**307,5**	**321,3**	**321,3**	**321,3**	**327,4**	**327,4**	**327,4**

Zdroj:SILC 2007, vážený soubor, demografická prognóza, vlastní výpočty.

V následující části studie se budeme věnovat zhodnocení relativní síly vybraných faktorů na poptávku po nájemním bydlení v Ústeckém kraji. Zaměříme se nejdříve na hlavní faktory ovlivňující dlouhodobý růst nájemného a následně na hlavní faktory ovlivňující samotnou poptávku po nájemním bydlení.

Zaměřme se v prvním kroku na faktory ovlivňující dlouhodobou výši tržního nájemného v Ústeckém kraji. Některé z těchto faktorů vstoupily do regresních rovnic, jejichž prostřednictvím byl počítán modelový růst výše nájmů pro jednotlivé roky prognózovaného období (viz výše). Je z nich zřejmé, že mezi faktory statisticky významně ovlivňující dlouhodobý vývoj výše nájemného v Ústeckém kraji jsou počet obyvatel ve věku 25 – 34 let (pozitivní vliv), počet nezaměstnaných (negativní vliv), čistý disponibilní důchod domácností po sezónním očištění (pozitivní vliv), počet přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele (pozitivní vliv) a počet obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let (pozitivní vliv). Z tabulky 12 je zřejmé, že dlouhodobou výši nájemného ovlivňuje více (1,5krát) počet nezaměstnaných v porovnání s počtem obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let. Z tabulky 13 je zřejmé, že vliv čistého disponibilního důchodu je bezmála 2,5krát silnější v porovnání s vlivem počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let. Konečně, z tabulky 14 je patrné, že silnější vliv (1,1krát) na dlouhodobý vývoj tržních nájmů v Ústeckém kraji má počet obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let než počet přistěhovalých na obyvatele. Aby bylo možné porovnat sílu jednotlivých faktorů současně, byly spočteny regresní modely vždy s každým faktorem jednotlivě a získaný standardizovaný regresní beta koeficient *beta* byl převážen vahou určenou na základě koeficientů determinace (R^2) jednotlivých modelů pro určení rovnovážné výše nájemného v Ústeckém kraji. Následně byly faktory (proměnné) seřazeny sestupně podle hodnoty „vážených" standardizovaných koeficientů v tabulce 26. Z ní vyplývá, že proměnnou s nejsilnějším vlivem na vysvětlení variability v cenách nájmů v Ústeckém kraji je disponibilní důchod domácností následovaný počtem obyvatel ve věkové kategorii 25 – 49 let, počtem nezaměstnaných, počtem přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele a nejslabší vliv má překvapivě počet obyvatel v nejmladší věkové kategorii, tedy věkové kategorii 25 – 34 let.

Tabulka 26: Porovnání síly vlivu faktorů, které vstoupily do regresních modelů pro určení dlouhodobě rovnovážné úrovně nájemného v Ústeckém kraji

Faktor	***R^2***	***koeficient Beta***	***vážený koeficient Beta***
Sezónně očištěný logaritmus reálného disponibilního důchodu domácností	80,7	0,898	0,267
Logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25-49 let	54,9	0,741	0,150
Logaritmus počtu nezaměstnaných (v tis.)	54,6	-0,739	-0,149
Logaritmus počtu přistěhovalých na obyvatele	49,0	0,700	0,126
Logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25-34 let	32,5	0,570	0,068

Zdroj: vlastní výpočty, data IRI, s.r.o. a ČSÚ.

Celková množina faktorů potenciálně vysvětlujících vývoj výše nájemného, které byly uvažovány, se však neomezovala jen na proměnné, které se objevily v regresních modelech vysvětlujících dlouhodobý vývoj rovnovážného nájemného. Kompletní výčet těchto faktorů seřazený podle absolutní hodnoty korelačního koeficientu (mezi vývojem příslušného faktoru a vývojem dlouhodobé výše nájemného) je uveden v tabulce 27. Z údajů v tabulce je zřejmé, že relativně ***nejsilněji koreloval (souvisel) s vývojem dlouhodobé výše nájemného v Ústeckém kraji čistý disponibilní důchod domácností, výše průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců a HDP per capita. Podíl (či počet) studentů vyšších odborných škol (VOŠ) a***

vysokoškoláků (VŠ) se ukázal být daleko méně významný v porovnání s jeho vlivem na výši nájemného na úrovni ČR; obecně demografické faktory se ukázaly být v Ústeckém kraji v porovnání s vlivem disponibilního důchodu jako slabší. Velmi významný vliv vývoje disponibilního důchodu a významný vliv vývoje nezaměstnanosti, a naopak relativně slabší vliv vývoje počtu mladých domácností či počtu studentů, na dlouhodobý vývoj výše tržního nájemného v tomto regionu jsou určitými specifiky Ústeckého kraje.

Tabulka 27: Výčet potenciálních faktorů ovlivňujících výši nájemného v Ústeckém kraji seřazených podle absolutní hodnoty Pearsonova korelačního koeficientu

Faktor	*Hodnota Pearsonova korelačního koeficientu*
Logaritmus reálného čistého disponibilního důchodu domácností (mil. Kč)	0,942
Logaritmus nominálního čistého disponibilního důchodu domácností (mil. Kč)	0,941
Logaritmus reálného disponibilního důchodu domácností na osobu (Kč)	0,935
Logaritmus nominálního disponibilního důchodu domácností na osobu (Kč)	0,935
Logaritmus průměrné hrubé měsíční mzdy zaměstnanců (na fyzické osoby)	0,913
Logaritmus HDP na osobu (v běžných cenách v Kč)	0,891
Logaritmus počtu studentů VOŠ+VŠ	0,794
Logaritmus podílu studentů VOŠ+VŠ	0,782
Logaritmus míry nezaměstnanosti v (%)	-0,754
Logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25-49 let	0,741
Logaritmus počtu nezaměstnaných (v tis.)	-0,739
Logaritmus počtu přistěhovalých (imigrantů)	0,707
Logaritmus počtu přistěhovalých (imigrantů) na obyvatele	0,700
Počet přistěhovalých na obyvatele	0,658
Logaritmus počtu obyvatel ve věkové kategorii 25-34 let	0,570
Logaritmus nominální úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení	-0,511
Logaritmus podílu osob ve věkové kategorii 25-34 let	0,422
Logaritmus reálné úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení	-0,353
Logaritmus podílu vysokoškoláků na počtu obyvatel starších 15 let v kraji dle VŠPS	0,319
Logaritmus jednoroční nominální PRIBOR	-0,100
Logaritmus jednoroční reálné PRIBOR	-0,026

Zdroj: data ČSÚ, IRI, vlastní výpočty.

Ve druhém kroku se soustředíme na porovnání síly vlivu a elasticit vybraných tří faktorů na poptávku po nájemním bydlení v Ústeckém kraji (vyjádřenou absolutním počtem domácností žijících v nájemním sektoru bydlení): čistého disponibilního důchodu domácností, počtu nezaměstnaných a počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let. Za výchozí (bazické) období zvolíme stav v roce 2007 (po zohlednění přechodů mezi typy právního důvodu užívání, ke kterým by podle modelu mělo dojít do roku 2007) a postupně budeme měnit hodnoty jednotlivých výše uvedených faktorů o 10 % při konstantní hodnotě ostatních faktorů. Pro rok 2007 předpokládáme míru zatížení splátkami úvěrů na pořízení vlastnického bydlení ve výši maximálně 22 % (jako pro rok 2010) a dobu splatnosti úvěru maximálně 20 let. Uvažujeme variantu, kdy domácnosti při přechodu do vlastnického bydlení nezohledňují srovnání uživatelských nákladů vlastnického bydlení a ročního nájemného, výše cen bytů (a odvozeně i rodinných domů) se odvíjí od vývoje výše váženého průměru cen vypočtených prostřednictvím tří regresních modelů pro ceny bytů (varianta A1).

Výsledky dopadu nárůstu počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let o 10 % na poptávku po nájemním bydlení shrnuje tabulka 28. Z ní je zřejmé, že 10% nárůst počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let se celkově projeví nárůstem poptávky po nájemním bydlení „jen“ o zhruba 2,3 % - nejvíce patrný je v takovém případě nárůst poptávky po nájemním bydlení

logicky v segmentu mladých začínajících bezdětných párů se středním a nízkým příjmem (segment II), mladých začínajících jednotlivců se středním a nízkým příjmem (segment I), mladých rodin s dětmi se středním a nízkým příjmem (segment III) a příjmově silných rodin s dětmi (segment X).

Tabulka 28: Dopad nárůstu počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let o 10 % na poptávku po nájemním bydlení v Ústeckém kraji pro jednotlivé segmenty domácností

Segment	*Počet domácností v nájemním sektoru 2007 (po přechodech) v tisících*	*Počet domácností v nájemním sektoru po navýšení počtu obyvatel ve věkové kategorii 25 – 34 let o 10 % (v tis.)*	*Procentuální změna počtu domácností v nájemním sektoru*
I	2,0	2,2	10,0
II	3,3	3,7	12,1
III	10,2	11,1	8,8
IV	5,5	5,5	0,0
V	5,2	5,2	0,0
VI	5,6	5,6	0,0
VII	7,3	7,3	0,0
VIII	14,0	14,0	0,0
IX	2,6	2,6	0,0
X	3,9	4,3	10,3
XI	14,9	14,9	0,0
XII	6,4	6,4	0,0
Celkem	**80,9**	**82,8**	**2,3**

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2007.

V tabulce 29 jsou uvedeny výsledky nárůstu čistého disponibilního důchodu o 10 % (předpokládáme, že tento nárůst se promítne jak v růstu cen bytů a rodinných domů, tak v růstu příjmů domácností). Z ní je patrné, že růst čistého disponibilního důchodu domácností o 10 % se projeví poklesem poptávky po nájemním bydlení o 1 % (relativně slabý vliv), přičemž nejvíce se tento pokles projeví v segmentu příjmově silných rodin s dětmi (segment X) a příjmově silných bezdětných rodin (segment IX). V tabulce 30 jsou pak uvedeny výsledky pro nárůst počtu nezaměstnaných o 10 % - ten se projeví snížením poptávky po nájemním bydlení o 0,8 % (tedy opět relativně slabý vliv); nejvíce se pokles poptávky projeví opět v segmentu příjmově silných bezdětných rodin (segment IX) a příjmově silných rodin s dětmi (segment X). Tabulka 31 pro přehlednost shrnuje výsledky dopadu změn všech výše uvedených faktorů na poptávku po nájemním bydlení pro úhrn všech segmentů domácností. Z ní je zřejmé, že demografické faktory zůstávají hlavním „tahounem“ poptávky po nájemním bydlení i v Ústeckém kraji.

Tabulka 29: Dopad nárůstu čistého disponibilního důchodu domácností o 10 % na poptávku po nájemním bydlení v Ústeckém kraji pro jednotlivé segmenty domácností

Segment	*Počet domácností v nájemním sektoru 2007 (po přechodech) v tisících*	*Počet domácností v nájemním sektoru po nárůstu čistého disponibilního důchodu domácností o 10 % (v tis.)*	*Procentuální změna počtu domácností v nájemním sektoru*
I	2,0	2,0	0,0
II	3,3	3,3	0,0
III	10,2	10,2	0,0
IV	5,5	5,5	0,0
V	5,2	5,2	0,0
VI	5,6	5,6	0,0
VII	7,3	7,3	0,0
VIII	14,0	14,0	0,0
IX	2,6	2,3	-11,2
X	3,9	3,4	-12,8
XI	14,9	14,9	0,0
XII	6,4	6,4	0,0
Celkem	**80,9**	**80,1**	**-1,0**

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2007.

Tabulka 30: Dopad nárůstu čistého počtu nezaměstnaných o 10 % na poptávku po nájemním bydlení v Ústeckém kraji pro jednotlivé segmenty domácností

Segment	*Počet domácností v nájemním sektoru 2007 (po přechodech) v tisících*	*Počet domácností v nájemním sektoru po nárůstu počtu nezaměstnaných o 10 % (v tis.)*	*Procentuální změna počtu domácností v nájemním sektoru*
I	2,0	2,0	0,0
II	3,3	3,3	0,0
III	10,2	10,2	0,0
IV	5,5	5,5	0,0
V	5,2	5,2	0,0
VI	5,6	5,6	0,0
VII	7,3	7,3	0,0
VIII	14,0	14,0	0,0
IX	2,6	2,4	-7,4
X	3,9	3,5	-11,2
XI	14,9	14,9	0,0
XII	6,4	6,4	0,0
Celkem	**80,9**	**80,3**	**-0,8**

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2007.

Tabulka 31: Dopady změn vybraných faktorů na poptávku po nájemním bydlení v Ústeckém kraji pro úhrn všech segmentů

Faktor	*Počet domácností v nájemním sektoru 2007 (po přechodech)*	*Počet domácností v nájemním sektoru po změně faktoru o 10 %*	*Procentuální změna počtu domácností v nájemním sektoru*	*Elasticita*
Počet obyvatel ve věku 25-34 let	80,9	82,8	2,3	0,23
Sezónně očištěný čistý disponibilní důchod domácností	80,9	80,1	-1,0	-0,10
Počet nezaměstnaných	80,9	80,3	-0,8	-0,08

Zdroj: vlastní výpočty, SILC 2007.

Otázkou je, jaký vliv na migrační tendence domácností může mít deregulace nájemného (otázka finanční dostupnosti bydlení – zejména u osob ve vyšším věku, které žijí v relativně velkých bytech), pokud je v některých bytech doposud regulace uplatňována. Jakkoliv růst regulovaného nájemného v případě další deregulace nájmů by měl být účinně kompenzován příspěvkem na bydlení, nemusí tomu tak být vždy (například v případě, že starší domácnost žije v nepřiměřeně velkém bytě, by ji příspěvek pro úhradu nájemného nemusel stačit); proto je zapotřebí již dnes sledovat přiměřenost bydlení starší generace a případně navrhnout takové postupy a nástroje (systém výměn bytů, fyzické úpravy větších bytů na menší jednotky), které povedou k zajištění finanční dostupnosti bydlení stávajících nájemníků. I přes veškerou snahu je pravděpodobné, že do budoucna budou byty využívány ve větší míře příjmově slabšími a méněčlennými domácnostmi, tedy domácnostmi více závislými na státní a obecní veřejné výpomoci; že se obrat nájemníků (a tudíž i rizika a ztráty pro pronajímatele) zvýší a příjmový výnos z nájemného (poměřovaný k aktuální ceně bytu) může poklesnout. Moderní forma bytové správy a cílení jednotlivých segmentů bytů a jejich fyzických úprav na hlavní potenciální nájemníky soukromého nájemního bydlení je nezbytnou podmínkou přiměřeného celkového výnosu z investice v budoucnu.

Závěr

Prostřednictvím ukazatelů finanční dostupnosti bydlení (konkrétně míry zatížení a reziduálního příjmu) byly za využití modelových propočtů (vytvoření typů domácností, dopočet jejich čistých měsíčních příjmů z průměrných krajských mezd, přiřazení „přiměřeného“ bydlení a odpovídajících nákladů na bydlení jednotlivým typům domácností) identifikovány ty skupiny domácností, pro něž se tržní nájemní bydlení (bydlení v bytech soukromých pronajímatelů za místně obvyklé nájemné) ukázalo jako finančně nedostupné. Jednalo se obecně ***o domácnosti, kde je alespoň jedna osoba dlouhodobě nezaměstnaná (ať už s dětmi nebo bez dětí), dále jednočlenné domácnosti starobních důchodců, domácnosti samoživitelů (samoživitelek) na rodičovské dovolené, ale i domácnosti pracujících samoživitelů (samoživitelek) z KZAM 5 – 6 (provozní pracovníci ve službách a obchodě a zemědělci) a KZAM 9 (pomocní dělníci) s jedním dítětem.*** Po úpravě (snížení) příjmů domácností vycházejících z krajských mezd na úroveň Roudnice nad Labem pro skupiny domácností s nižší kvalifikací (KZAM 5 – 9) se tržní nájemní bydlení ukázalo jako finančně nedostupné i pro některé další typy domácností.

Vzhledem k velké diskrepanci mezi regulovaným nájemným a místně obvyklým nájemným (cílová výše nájemného podle údajů MMR pro Roudnici nad Labem po deregulaci, tj. od 1. 1. 2010 činí 25,18 Kč/m^2/měsíc pro byty nesnížené kvality, zatímco místně obvyklé nájemné pro byty o rozloze 38 m^2 činilo v roce 2009 v Roudnici podle údajů IRI 112,40 Kč/m^2/měsíc, tj. více než čtyřnásobně více) ***některé početně významně zastoupené typy domácnosti (zejména domácnosti důchodců) nemají problémy s finanční dostupností bydlení, pokud žijí v nájemním bydlení s (dříve) „regulovanými“ nájmy nebo v sektoru vlastnického bydlení*** (za předpokladu, že nesplácí žádný úvěr na pořízení bydlení, ale pouze provozní náklady ve výši 1 % průměrné tržní ceny bytu ročně). ***Nicméně pokud by se ocitly na volném trhu nebo pokud by došlo k výraznému sblížení regulovaného a tržního nájemného (regulované nájemné by se přiblížilo hranici tržního nájemného), stane se nájemní bydlení pro relativně velmi početnou skupinu domácností finančně nedostupným. Naopak pro některé typy domácností, které mohou být početněji (v porovnání se skupinou domácností důchodců) zastoupeny v sektoru tržního nájemního bydlení (výše zmíněné domácnosti, kde je alespoň jedna osoba nezaměstnaná, domácnosti samoživitelů/samoživitelek na rodičovské dovolené) se jako finančně nedostupné (měřeno ukazatelem reziduálního příjmu) jeví dokonce i nájemní bydlení s regulovaným nájemným.***

Bylo zjištěno, že ***v čase se dostupnost tržního nájemního bydlení v Roudnici nad Labem spíše zvyšovala, resp. přesněji řečeno, snižoval se počet typů domácností, pro něž bylo tržní nájemní bydlení finančně nedostupné. K pozitivní změně došlo i v roce 2009, a to zejména s ohledem na zvýšení normativních nákladů na bydlení u příspěvku na bydlení (tudíž vyšší částce vyplácených příspěvků domácnostem, které na ně mají nárok a rozšíření okruhu domácností, které na příspěvek na bydlení dosáhnou).***

Z šetření nabídkové inzerce se ukázalo, že k pronájmu jsou nabízeny prakticky výhradně byty o velikosti do 2+kk (zhruba do 45 m^2), větší byty pouze zcela výjimečně. Ve struktuře nabídky převažují panelové byty (v poměru k cihlovým zhruba 5:3), zpravidla se jedná alespoň o částečně rekonstruované byty v sídlištních lokalitách. Ceny pronájmů se pohybují od zhruba v rozmezí 112 - 167 Kč/m^2/měsíc, ve většině případů se jedná o ceny včetně poplatků (konkrétní výše poplatků často není v inzerátech uvedena). Z uvedeného se tedy zdá, že nabídka bytů k pronájmu se omezuje výhradně na byty menší velikosti, které nejsou příliš

vhodné pro rodiny s více dětmi, navíc ceny pronájmů jsou vzhledem k příjmové situaci relativně velmi vysoké. Důvodem je možná též skutečnost, že v Roudnici jsou relativně často poptávány byty po osoby dojíždějící za prací do Prahy (případně do jiných center zaměstnanosti jako je Ústí nad Labem, případně Litoměřice), tj. zpravidla menší byty pro jednu až dvě osoby.

Z hlediska počtu dokončených bytů za období 1997 – 2007 na 1 000 obyvatel středního stavu je Roudnice nad Labem vysoko nad průměrem Ústeckého kraje. Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel za období 1997 – 2007 byl v Roudnici druhý nejvyšší ze všech obcí s rozšířenou působností hned po Varnsdorfu. Přesto se zdá, že poptávka po nájemním bydlení v Roudnici s ohledem na vysoké ceny pronájmů spíše převyšuje nabídku. Z orientačního srovnání počtu dokončených bytů a vývoje místně obvyklého nájemného a cen v Roudnici se nezdá, že by byl počet dokončených bytů negativně korelován s výší místně obvyklého nájemného (nicméně pro jakékoliv relevantnější závěry je uvedená časová řada příliš krátká).

Z uvedených orientačních propočtů výhodnosti soukromé bytové výstavby v Roudnici nad Labem lze učinit závěr, že za výše uvedených předpokladů (výše cen, stavebních nákladů, úrokových sazeb atd.) by se vyplatilo stavět při úrokové sazbě 6 % a době splatnosti úvěru 30 let, ovšem za předpokladu nulového zisku investora (investorem by tedy musel být subjekt, který není primárně orientován na zisk) a navíc jen velmi nízkého (nedostatečného) příspěvku do fondu oprav. Rovněž je zřejmé, že takto postavené byty by nemohly být (bez dodatečných dotací na provoz nebo na částečnou úhradu nájemného) určeny sociálně slabším domácnostem – výše nákladového nájemného by se pohybovala na úrovni kolem 160 Kč/m^2/měsíc, což je podstatně vyšší částka, než jakou by domácnost zaplatila za pronájem staršího bytu na volném trhu. Dále je z uvedených modelových propočtů zřejmé, že příspěvek obce ve formě poskytnutí pozemku na výstavbu zdarma, má jen poměrně malý vliv na celkovou výši splátky úvěru i na výši nákladového nájemného.

Kvantifikace počtu osob, resp. domácností, na něž by měla být v Roudnici zacílena pomoc v podobě propustného (sociálního) bydlení, vychází z oficiálních údajů MPSV o počtech příjemců příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení, z odhadů provedených pracovníky dislokovaného pracoviště Úřadu práce v Litoměřicích se sídlem v Roudnici nad Labem, z odhadů provedených pracovníky Odboru sociálních věcí a zdravotnictví MěÚ Roudnice nad Labem a odhadů provedených pracovníky dvou neziskových organizací působících v Roudnici – Naděje (pobočka Roudnice nad Labem) a Farní charity Roudnice nad Labem. ***Odhady (resp. v případě dávek SSP oficiální počty příjemců) jednotlivých výše zmíněných institucí naznačují, že počet domácností, na něž by měla být zacílena podpora v podobě propustného sociálního bydlení v Roudnici nad Labem, osciluje mezi zhruba 42 až 105 domácnostmi (což představuje 0,7 % až 1,9 % z celkového počtu hospodařících domácností v Roudnici nad Labem podle SLDB 2001). Skutečný počet aktuálně ohrožených domácností, na něž by měla být zacílena podpora v podobě propustného sociálního bydlení, lze odhadovat zhruba na 60 domácností. Z toho lze (podle odhadů a terénních šetření neziskových organizací) zhruba polovinu považovat za kvalifikované, tj. schopné bez větších potíží hradit pravidelně platby spojené s bydlením a schopné (s minimální sociální intervencí) udržet si samostatné bydlení.***

Pro účel zajištění dlouhodobého nájemního bydlení (resp. reintegrace) domácností s nedostatečnou kompetencí pro udržení dlouhodobého nájemního bydlení navrhujeme **třístupňový model propustného bydlení**, který je založen na principu individuálního postupu mezi jednotlivými stupni a průchod všemi stupni nemusí být podmínkou k získání

samostatného nájemního bydlení. ***Základním principem navrhovaného systému je intenzivnější spolupráce mezi příslušnými odbory města*** (v případě Roudnice nad Labem konkrétně zejména Odboru sociálních služeb a zdravotnictví a Odboru majetku a rozvoje města) ***a intenzivní spolupráce řízená motivovanými pracovníky obce*** (starostou, místostarosty, pracovníky příslušných odborů města) ***s neziskovými organizacemi zaměřenými na problematiku sociálního vyloučení*** (v Roudnici nad Labem se jedná zejména o Středisko Naděje Roudnice nad Labem a Farní charitu Roudnice nad Labem). S ohledem na dosud relativně špatné zkušenosti města s prosazováním politiky sociálního bydlení a trendem spíše posunout zodpovědnost za řešení bydlení sociálně nepřizpůsobivých občanů na jiné subjekty (viz situace kolem privatizace objektů na třídě T. G. M. dle Ripka, Grygar, Zemanová 2009) ***předpokládáme, že základním kamenem zavedení systému bude významné posílení role, aktivit i odpovědnosti neziskových organizací v oblasti poskytování a správy bydlení pro domácnosti ohrožené sociálním vyloučením a spíše podpůrná pomoc města.***

Navrhovaný systém vícestupňového bydlení pro domácnosti s nedostatečnou kompetencí k udržení dlouhodobého nájemního bydlení se skládá ze tří základních úrovní. ***První úroveň tvoří krátkodobé ubytování typu azylový dům, druhou úroveň přechodné bydlení spojené s terénními službami, tzv. tréninkové bydlení. Posledním stupněm pak je dlouhodobé samostatné nájemní bydlení.***

V rámci azylového bydlení provozovaného v Roudnici by bylo vhodné rozlišit více stupňů: první stupeň by obsahoval jen velmi základní formu přístřeší, ubytovnu určenou jen pro jedno pohlaví (znemožňující bydlení celé rodiny), velmi základní vybavení pokojů; druhý stupeň by zahrnoval možnost bydlení celé rodiny, kvalitnější a prostornější pokoje, kvalitnější vybavení, kvalitnější společné prostory (po rekonstrukci). Obě úrovně azylového bydlení by mohly spolu sousedit (avšak striktně odděleny), aby byla možnost přechodu „do lepšího“ klientům „na očích“. Klienti by rovněž měli být neustále informováni (konfrontováni) o možnosti získání tréninkového a v poslední řadě též stálého nájemního bydlení (i povinnou účastí na setkání s těmi, kteří v procesu reintegrace již uspěli).

Bydlení s terénními sociálními službami by mělo být zaměřené na klienty azylových domů po dosažení kompetence (viz níže); mělo by být určeno pro lidi, kteří bydlí v nekvalitních komerčních ubytovnách (v případě Roudnice nad Labem se jedná např. o ubytovnu ČEPRO, která se nachází ve Hněvicích zhruba 10 km od Roudnice nad Labem); a lidi, kteří ztratili bydlení z jiných důvodů než z nedostatečné kompetence k udržení nájemního bydlení (nebo v nejbližší době bydlení ztratí). Forma terénního bydlení by měla být závislá na klientovi a jeho potřebách; ten by se mohl, v případě rekonstrukce či změn v bytě před nastěhováním do tréninkového bytu, sám na rekonstrukci či opravách v bytě fyzicky podílet. ***Bydlení s terénními sociálními službami předpokládá individuální intenzivní práci s klientem před přestěhováním do terénního bytu. Tréninkové bydlení by se z hlediska standardů poskytnutého bydlení nikterak nelišilo od bydlení ve standardním nájemním bytě. Podmínkou pro úspěšnou realizaci programu tréninkového bydlení, resp. obou posledních fází přestupu do trvalého nájemního bydlení, je však vyšší odpovědnost a rozsáhlejší aktivita neziskových organizací v oblasti poskytování bydlení a bytové správy, než je u většiny z nich dnes obvyklé.*** Přikláníme se více k modelu, kde neziskové organizace by nebyly pouze podnajímateli jim pronajatých prostor, ale samy by vlastnily určitou část bytového fondu, kterou by pronajímaly ve formě (nejen) tréninkového bydlení svým klientům (včetně poskytování doprovodných sociálních služeb).

Vrchol pomyslné pyramidy systému propustného bydlení pak představuje dlouhodobé samostatné bydlení. Absolvování tréninkového bydlení by mělo být dostatečnou zárukou pro poskytnutí dlouhodobého samotného nájemního bydlení ze strany města, soukromých pronajímatelů a výhledově snad i neziskových organizací (s vlastním bytovém fondem). Mělo by, podobně jako u tréninkových bytů, jít o byty mimo lokality sociálního vyloučení s cílem zajistit odpovídající sociální mix (nepřeje-li si ovšem klient něco jiného; tento princip by neměl být dogmaticky vyžadován). V konečné fázi, tedy při přechodu do trvalého nájemního bydlení, se tak zásadním stává ***aplikace cílených garancí***. Neziskové organizace (případně město) by buď poskytovaly garance splácení nájemného soukromým pronajímatelům, nebo by si v první fázi byt od soukromých pronajímatelů pronajaly (garance by tak byla implicitní) a teprve po určité době by přepsaly nájemní smlouvu na cílovou domácnost (tzv. plné prostřednictví). ***Z uvedeného je zřejmé, že navrhovaný koncept sociálního bydlení předpokládá nejen vyšší aktivitu neziskových organizací v oblasti zajišťování bydlení a bytové správy, ale také vznik systému cílených garancí a uplatnění režimů částečného a úplného prostřednictví. Rizika vyplývající z cílených garancí a prostřednictví by měla být pojistitelná prostřednictvím zvláštních produktů vyvinutých komerčními pojišťovnami za asistence státu (vždy však s určitou mírou spoluúčasti pojištěného, tedy obce nebo neziskové organizace). Momentálně je tento koncept projednáván na Ministerstvu pro místní rozvoj a Agenturou pro sociální začleňování (ASZ). V testovací fázi (pilotním projektu) by riziko vyplývající z garance nesl zřejmě stát.***

Předpokladem efektivního fungování propustného systému sociálního bydlení je rovněž ***založení kontaktního centra***, kam by se mohli obracet jak lidé, kteří již ztratili bydlení, tak lidé, kterým ztráta bydlení hrozí. Úkolem kontaktního centra by bylo zjistit důvody ztráty bydlení (ohrožení ztráty bydlení), pomoci při jejich řešení (oddlužení, léčba) a případně, pokud by ke ztrátě bydlení již došlo, vytvořit individuální plán reintegračního programu v rámci modelu vícestupňového bydlení a zařazení domácnosti do programu reintegrace. Úkolem kontaktního centra by však byla také prevence - co nejrychlejší kontaktování osob, kterým hrozí ztráta bydlení (i na základě informací od pronajímatelů), a to ještě před samotnou výpovědí. Kontaktní centrum by mělo být provozováno neziskovými organizacemi (případně sociálními pracovníky města) v prostorách poskytnutých městem a ve spolupráci s úřady práce, odborem sociálních věcí a zdravotnictví, odborem majetku a rozvoje města, psychology, ekonomy; mělo by klientům poskytovat široké spektrum služeb.

Pro zajištění dlouhodobého nájemního bydlení pro domácnosti s dostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení, pro které je trhem nabízené bydlení finančně nedostupné (ale s příspěvkem na bydlení, resp. doplatkem na bydlení, již finančně dostupné), tak vedle pokračující politiky výstavby sociálních a podporovaných bytů a akcentace této prioritní skupiny při přidělování uvolněných obecních bytů (tedy již existujících nástrojů) navrhujeme uplatnění nového nástroje: cílené garance (v zásadě modelu „částečného prostřednictví“).

Cílená garance se zdá nejefektivnějším řešením, protože poskytování garancí nepředpokládá vysoké veřejné výdaje, neomezuje výběr bytů na často nevyhovující městské byty, nevede k segregaci příjmově slabších v určité části bytového fondu, je protržním řešením a nahrazuje neexistující legislativní ochranu nájemního bydlení. V rámci tohoto nástroje by nezisková organizace (případně město) poskytovala garance splácení nájemného a náhrady škody při poškození majetku soukromým pronajímatelům. Nájemní smlouva by v tomto případě byla uzavřena rovnou mezi soukromým pronajímatelem a cílovou domácností, přičemž soukromý pronajímatel i cílová domácnost by uzavřeli separátní dohody o podmínkách poskytnutí garance s neziskovou organizací (případně s městem).

Cílovou skupinu by tvořily domácnosti s dostatečnou kompetencí udržet si dlouhodobě nájemní bydlení, tedy domácnosti Romů, mladé rodiny s dětmi, sezdané páry očekávající narození dítěte, vícedětné domácnosti, neúplné rodiny s dětmi, a domácnosti, které prošly procesem resocializace v tréninkovém bydlení (viz výše), které nemají jinou možnost samostatného bydlení a jejichž příjem je nižší než státem stanovené maximum pro sociální bydlení.

Z orientační prognózy vývoje poptávky po nájemní a vlastnické formě bydlení pro úhrn všech domácností vyplývá, že do roku 2030 by mohlo (při platnosti uvedených předpokladů), žít v segmentu vlastnického bydlení 76 % - 80 % domácností. Předpokládané zastoupení domácností v sektoru nájemního bydlení v roce 2030 osciluje v rozmezí 20 % - 24 %, což je přibližně o 6 - 8 procentních bodů méně, než je dnešní zastoupení nájemního bydlení v Ústeckém kraji (zastoupení nájemního bydlení by přitom mohlo být i vyšší, pokud by došlo k razantnějšímu růstu cen bytů nebo k pomalejšímu růstu příjmů). K roku 2010 jsou odchody do vlastnického bydlení v zásadě marginální.

Méně by domácnosti odcházely z nájemního do vlastnického sektoru bydlení v případě, kdy by důsledně zvažovaly racionalitu přechodu porovnáním uživatelských nákladů vlastnického bydlení a výše nájemného a v případě, že se změní preference mladých domácností daných možností uzavřít nájemní smlouvu na dobu neurčitou. V absolutním vyjádření ***by do roku 2030 mohlo, oproti roku 2007, přibýt 40 000 – 55 000 domácností v sektoru vlastnického bydlení a naopak ubýt 5 000 – 20 000 domácností v sektoru nájemního bydlení.***

Příloha 1: postup výpočtu výše místně obvyklého nájemného v Roudnici nad Labem podle Institutu regionálních informací, s.r.o.

Místně obvyklé ceny v jednotlivých letech byly odvozeny kombinací přímého odvození z dostupných dat v nabídkové inzerci, získaných monitoringem Institutu regionálních informací, s.r.o. v příslušných letech a dále mezisídelního modelu atraktivity města. Výlučně přímé odvození nájmů by bylo možné provést pouze v případě kdy je k dispozici více než 30 očištěných dat o nabídkovém nájemném.

Jednotlivé polohy nelze vnímat jako extrémní (velmi dobré, velmi špatné), u dobré polohy a podobně i podprůměrné je možno předpokládat, že tvoří cca čtvrtinu území města, průměrná poloha pak jeho polovinu.

Nájemné pro nové byty je odvozeno z místních nákladových cen nových bytů a průměrné hrubé míry výnosů. Je možno předpokládat, že nové byty se na místním trhu prakticky nepronajímají, častěji se jedná o plně rekonstruované byty, jejich ceny se mohou nacházet na poloviční úrovni mezi novými a staršími byty. Starší byty je nutno chápat jako částečně rekonstruované. Pro nerekonstruované a nekvalitní byty, jsou ceny nájmů nižší o 15 % - 30 % od uváděné cenové úrovně starších bytů.

Specifikace postupu výpočtu

Pro výpočet, který používá Institut regionálních informací, s.r.o. jsou průměrné ceny nebo nájmy odvozovány přímo, pokud bylo v příslušném období k dispozici více než 30 očištěných dat o cenách nebo nájmech bytů v daném městě. Přitom byl vždy uplatňován přepočet na úroveň plošné velikosti bytu 68m^2 a zohledněno, zda se jedná o panelové nebo cihlové byty. Pro výpočet byl základní soubor s nabídkovými cenami a nájemným očištěn od neporovnatelných, evidentně chybových dat. Vlastní sběr dat byl prováděn až do roku 2009 ručně, prakticky vylučoval vícenásobný sběr nabídkových cen stejných nemovitostí.

Vyhodnocované údaje se týkaly vždy nemovitostí s různým nájemným a rozdílnými charakteristikami. Při popsaném přímém odvozování nájemného byl řešen problém nedostatku dat u menších měst pomocí mezisídelního geografického modelu atraktivity. Na základě předchozích znalostí a zkušeností byl stanoven vztah mezi úrovní cen středisek osídlení v jednotlivých regionech a ostatních vybraných městech. Pomocí charakteristik dopravní vzdálenosti, kvality spojení, poměru velikostí obcí a dalších zvyšujících a snižujících faktorů. Byl tedy porovnávací metodou stanoven hodnotový vztah mezi regionálními centry a obcemi (většinou městy) v jejich zázemí, v případě Roudnice nad Labem bylo tímto regionálním centrem město Mělník. Výsledný výpočet nájmů a cen byl pak proveden kombinací nájemného odvozeného a nájemného přímo zjištěného s použitím proměnlivých vah. Jak již bylo uvedeno, pokud bylo k dispozici více než 30 věrohodných dat, pak již odvozená úroveň cen i nájemného do výpočtu nevstupovala. Pokud data v některém období zcela chyběla, pak cena byla rovna odvozené ceně.

Specifikace polohy

Pro vymezení polohy z hlediska atraktivity bydlení by byla ideální hodnotová mapa bydlení konkrétního města s vymezeným zónováním, které by odráželo polohovou stavební rentu v území. Mechanické odvození atraktivity polohy vzhledem k centru města je mnohdy zavádějící, podobně i rozdělení území na panelová sídliště a cihlovou zástavbu.
Dobrá poloha představuje průměrného reprezentanta cca ¼ nejlepších poloh, lokalit, obvykle v centrech měst v návaznosti na nejatraktivnější lokality bydlení. Podprůměrná poloha představuje naopak reprezentanta cca ¼ nejhorších lokalit bydlení. Jejich vymezení je dáno zejména vztahem ke zdrojům snižujících faktorů atraktivity bydlení, zejména nevýhodná dopravní dostupnost, zvýšená hladina hluku, znečištění ovzduší, neatraktivní vzhled prostředí, špatná adresa či bezpečnost, tedy například lokality v blízkosti průmyslových ploch a dopravy, zanedbaná zástavba v okolí některých upadajících ploch s vyšší frekvencí pohybu tam nebydlících obyvatel (nádraží) i přes to, že jsou v dobré dostupnosti k centru města. Pro průměrnou polohu je obvykle charakteristická sídlištní zástavba většiny našich měst. Lepší sídliště, i přestože jsou panelová, je možno zařazovat mezi lokality s dobrou polohou.

Příloha 2: Seznam realitních kanceláří působících v Roudnici nad Labem

1. Roudnická realitní kancelář (T. Veltruský, tel. 412 871 666, 607 937 936)
2. Dobrá realitka (sdružení realitní kanceláří), tel. 416 838 056, http://www.dobrarealitka.cz
3. R. S. Brokers, s.r.o. (Radek Šmejkal, tel. 412 871 666)
4. Dům realit, Karlovo nám. 40, Roudnice nad Labem, http://www.dumrealit.cz
5. Reality Astorie, a.s., Karlovo náměstí 72, Roudnice nad Labem, http://www.reality.astorieas.cz
6. Reality Repre agentura, s.r.o., Mírové náměstí 25, Litoměřice (tel. 416 732 450)
7. Era reality (sever), Karlovo náměstí 26, Roudnice nad Labem (tel. 775 377 401), http://www.era-reality.com/sever
8. Jupiter reality, http://www.jupiter-reality.cz

Příloha 3: Výsledky šetření neziskových organizací

Tabulka 32: Výsledky šetření počtu domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení – Naděje, současní a bývalí uživatelé azylového domu (pro muže a rodiny)

Forma / typ ubytování	*Kvalifikace klienta*	*Ubytování v Roudnici / mimo*	*Trvalý pobyt v Roudnici ano/ne*	*Typ domácnosti (počet dosp. + dětí)*	*Kvalita současného. bydlení (počet osob na m^2)*	*Počet osob na m^2 plochy bytu / domu*	*Výše měs. nákladů na bydlení*	*Pracovní příjmy*	*Pobírá dávky v HN*	*Je klient jiné neziskové org.*
AD	2	Ano	Ano	2+3	5	?	5200	Ne	Ano	Ne
AD	1	Ano	Ano	2	2	?	6000	Ano	Ne	Ne
AD	2	Ano	Ano	1+2	3	?	3000	Ne	Ano	Ano
AD	2	Ano	Ano	1	4	?	3000	Ne	Ano	Ne
AD	2	Ano	Ano	1	4	?	3000	Ne	Ano	Ne
AD	2	Ano	Ano	1	4	?	3000	Ne	Ano	Ne
AD	2	Ano	Ano	1	4	?	3000	Ne	Ano	Ne
AD	2	Ano	Ano	1	4	?	3000	Ne	Ano	Ne
AD	2	Ano	Ano	1	4	?	3000	Ne	Ne	Ne
AD	2	Ano	Ne	1	4	?	3000	Ne	Ne	Ne
AD	2	Ano	Ne	1	4	?	3000	Ne	Ano	Ne
ubytovna	2	Ano	Ano	1	?	?	?	Ne	Ano	Ne
bez přístřeší	2	Ano	Ano	1		?		Ne	?	?
ubytovna	1	Ne	Ne	1	?	?	?	Ano	Ne	Ne

Zdroj: Středisko Naděje Roudnice nad Labem.

Poznámka:

Forma / typ ubytování = AD – azylový dům.

Kvalifikace klienta = rozdělení na 2 skupiny podle toho, zda v zásadě jsou/nejsou schopni (a ochotni) relativně bez problémů pravidelně hradit platby spojené s bydlením, zda mají/nemají aktuálně dluhy spojené s bydlením (případně nejsou jinak výrazně zadluženi – spotřebitelské úvěry apod.); zejména však problémy vztahující se k bydlení. 1 = je schopen hradit celkem bez problémů platby spojené s bydlením, nemá dluhy spojené s bydlením/energiemi, perspektivní pro samostatné bydlení (maximálně s „drobnou“ sociální asistencí), 2 = není schopen hradit, má dluhy, bez systematické sociální práce není schopen udržet si dlouhodobě samostatné bydlení.

Ubytování v Roudnici / mimo – zohledňuje fakt zmiňovaný pracovníky neziskových organizací, že některé rodiny, které odešly z Roudnice do okolních obcí, mají zájem se vrátit. ANO = momentální ubytování v Roudnici, NE = mimo Roudnici.

Trvalý pobyt v Roudnici n. Labem = zda je/není klient hlášen k trvalému pobytu v Roudnici.
Typ domácnosti – ve tvaru počet dospělých + počet dětí (tj. např. 1+2 = 1 dospělá osoba – rodič a 2 děti, 2+2 = 2 dospělí – rodiče + 2 děti).
Kvalita současného bydlení (počet osob na m^2 plochy bytu/domu) – cílem identifikovat domácnosti, kde žije příliš mnoho lidí v jednom bytě (pokoji apod.).
Výše platby za aktuální bydlení (měsíčně včetně poplatků) – kolik klient (osoba/domácnost) platí za současné bydlení (měsíčně včetně všech poplatků spojených s bydlením).
Příjmy za zaměstnání (pracovní příjmy) – zda má nebo nemá klient příjmy ze zaměstnání (nebo obecně nějaké pracovní příjmy např. z podnikání apod.). ANO = má pracovní příjmy, NE = bez pracovních příjmů.
Pobírá dávky v hmotné nouzi (zejména doplatek na bydlení) – cílem identifikovat případné duplicity s údaji poskytnuté odborem sociálních věcí a zdravotnictví (jimi poskytnuté údaje zahrnují pouze příjemce dávek v hmotné nouzi).
Je klientem jiné neziskové organizace – pro identifikaci případných duplicit s údaji poskytnuté jinými neziskovými organizacemi (Naděje).

Tabulka 33: Výsledky šetření počtu domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení – Naděje, terén

Forma / typ ubytování	*Kvalifikace klienta*	*Ubytování v Roudnici / mimo*	*Trvalý pobyt v Roudnici ano/ne*	*Typ domácnosti (počet dosp. + dětí)*	*Kvalita současného bydlení (počet osob na m^2)*	*Počet osob na m^2 plochy bytu / domu*	*Výše měs. nákladů na bydlení*	*Pracovní příjmy*	*Pobírá dávky v HN*	*Je klient jiné neziskové org.*
SP	2	Ano	Ano	2+4	3	?	11000	ano	ano	ne
ubytovna	2	Ano	Ano	1+2	3	?	7000	ne	ano	ano
SP	2	Ano	Ano	2+4	3	?	11000	ne	ano	ano
ubytovna	2	Ano	Ano	1+2	3	?	8000	ne	ano	ne
SP	2	Ano	Ano	2+2	2	?	8000	ano	ano	ne
městský byt	2	Ano	Ano	3+5	4	?	6000	ne	ano	ano
družstevní byt	2	Ano	Ano	4+12	8	?	10000	ne	ano	ano
SP	2	Ano	Ano	1+2	1,5	?	5500	ne	ano	ne
SP	2	Ano	Ano	2+2	2	?	8000	ne	ano	ne
SP	2	Ano	Ano	2+2	2	?	8000	ne	ano	ne
SP	2	Ano	Ano	1+1	2	?	9000	ne	ano	ne
městský byt	1	Ano	Ano	3+2	2,5	?	7000	ano	ano	ano
městský byt	2	Ano	Ano	2+3	2,5	?	7000	ne	ano	ne
ubytovna	1	Ano	Ano	2+8	10	?	7000	ne	ano	ne
městský byt	1	Ano	Ano	2+2	2	?	5000	ne	ano	ne
městský byt	1	Ano	Ano	2+6	4	?	5000	ne	ne	ano
městský byt	1	Ano	Ano	3+1	2	?	6000	ne	ano	ne
SP	2	Ne	Ano	3+2	3	?	10000	ne	ano	ano
holobyt	2	Ano	Ano	2+3	2,5	?	2000	ne	ne	ne
holobyt	2	Ano	Ano	1	1	?	1500	ne	ne	ano
holobyt	2	Ano	Ano	1+1	2	?	1500	ne	ano	ne
holobyt	2	Ano	Ano	2+5	7	?	1500	ne	ne	ne
holobyt	2	Ano	Ano	2+2	4	?	1500	ne	ano	ne
holobyt	2	Ano	Ano	2+0	2	?	1500	ne	ano	ne

Zdroj: Středisko Naděje Roudnice nad Labem.
Poznámka: dtto jako tabulka 32.

Tabulka 34: Výsledky šetření počtu domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení – Farní charita Roudnice nad Labem, současné a bývalé klientky azylového domu (pro ženy a matky s dětmi)

Forma / typ ubytování	*Kvalifikace klienta*	*Ubytování v Roudnici / mimo*	*Trvalý pobyt v RD ano/ne*	*Typ domácnosti*	*Kvalita současného bydlení (počet osob na m^2)*	*Kvalita bydlení (počet osob na m^2 plochy)*	*Výše měsíčních nákladů na bydlení*	*Pracovní příjmy*	*Pobírá dávky v HN*	*Je klient jiné neziskové org.*
AD	1	ano	ano	1 + 1	AD	AD	3000	ne	ano	ne
AD	2	ano	Straškov	1 + 1	AD	AD	3000	ne	ano	ne
AD	1	ano	Račiněves	1	AD	AD	3000	ano	ano	ne
Podnájem	2	Bílina	ano	1 + 6	?	?	?	ne	ano	ne
Podnájem	1	Teplice	ano	1 + 1	?	?	?	ne	ano	ne
Podnájem	2	ano	Bříza	1 + 1	?	?	?	ne	ne	ne
Ubytovna	1	Litoměřice	Mšené Lázně	1	?	?	3000	ne	ano	ne
AD	1	Litoměřice	Lovosice	1 + 1	?	?	3000	ano	ne	Naděje
Podnájem	1	ano	ano	1 + 3	byt 2+1	?	9000	ne	ano	ne
AD	1	utajená adresa	ano	1 + 3	AD	AD	5000	ne	ano	ne

Zdroj: Farní charita Roudnice nad Labem.
Poznámka: dtto jako tabulka 32.

Tabulka 35: Výsledky šetření počtu domácností ohrožených sociálním vyloučením z důvodu finanční nedostupnosti bydlení, resp. z důvodu nedostatečného přístupu k bydlení – Farní charita Roudnice nad Labem, rodiny, ze kterých dochází děti a mládež do předškolního a nízkoprahového klubu, nebo se kterými pracuje Farní Charita v rámci terénní služby a potřebovaly by sociální bydlení (např. předtím žily na třídě T. G. M. nebo v jiné lokalitě v Roudnici nad Labem)

Forma / typ ubytování	*Kvalifikace klienta*	*Ubytování v Roudnici / mimo*	*Trvalý pobyt v RD ano/ne*	*Typ domác-nosti*	*Kvalita součas. bydlení (počet osob na m^2)*	*Kvalita bydlení (velikost bytu v m^2)*	*Výše měs. nákladů na bydlení*	*Prac. příjmy*	*Pobírá dávky v HN*	*Je klient jiné neziskové org.*
Městský dům	1 smlouva na každé 3 měsíce	Ano	ano	2+3	2+1	60	4 500	ne	ano	ne
Městský dům	1 smlouva na každé 3 měsíce	Ano	ano	5+5	4+1	80	10 000	ne	ano	ne
SP	1 smlouva na 1 rok	Ano	ano	4 +2	4+1	100	12 500	ne	ano	ne
SP	1 smlouva na 1 rok	Ano	ano	2+2	2+1	70	8 500	ne	ano	ne
SP	1	Ano	ano	2+3	1+1	60	?	ne	ano	ne
SP	1 smlouva na 1 rok	Ano	ano	2+4	2+1	60	12 000	ne	ano	ne
Městský byt	1	Ano	ano	3+7	2+kk	60	10 500	ne	ano	ne
Městský byt	1	Ano	ano	2+3	2+kk	60		ano	ano	ne
Městský byt	1	Ano	ano	2+2	3+1	70	9 000	ne	ano	ne
ubytovna	1	Ano	ano	1+2	1 místnost	22	6 000	ne	ano	ne
Městský byt	1 smlouva na 10 let	Ano	ano	2+2	2+1	70	7 500	ne	ano	ne
SP	1 smlouva na každé 3 měsíce	Ano	ano	2+4	2+1	60	11 000	ano	ano	ne
SP	1 smlouva na rok	ano	ano	2+3	2+1	60	9 000	ne	ano	ne
SP	1	Ano	ano	2+2	1+1	40	6 000	ne	ano	ne
Ubytovna	1	Ano	ano	2+2	1 místnost	20	6 000	ne	ano	ne
SP	1	Ano	ano	3	3+1	60	5 000	ano	ne	ne
SP	1	Ano	ano	2	2+1	60	5 000	ne	ano	ne

Zdroj: Farní charita Roudnice nad Labem.
Poznámka: dtto jako tabulka 32.
SP = soukromý pronájem.

Literatura

Garnett, D. 2000. *Housing Finance*. London: The Chartered Institute of Housing.

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, No. 1, p. 34 - 49.

Hulchanski, D. 1995. The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio, *Housing Studies* 10: 471-492.

Lerman L. D., J. W. Reeder 1987. The Affordability of Adequate Housing. *AREUEA Journal* Vo. 15, No. 4, p. 389 – 404.

Lux M. (ed.) 2002. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství.

Lux M., M. Mikeszová, P. Sunega 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR.* Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i. (http://www.disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/nastroje_vylouceni.pdf)

Maclennan, D., R. Williams 1990. *Affordable Housing in Europe*. York: Joseph Rowntree Foundation.

Ripka Š., J. Grygar, L. Zemanová 2009. *Závěrečná zpráva z projektu „Výzkum a doporučení pro bytovou politiku zaměřenou na nízkopříjmové domácnosti v Roudnici nad Labem“*. Otevřená společnost,. o.p.s.

Valachová K., T. Pösl 2009. *Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení.* Praha: Ministerstvo vnitra a Kancelář veřejného ochránce práv – Brno.