

Vybrané faktory stojící za vysokými cenami bytů v Praze

Lux, Martin; Kostecký, Tomáš; Mikeszová, Martina; Sunega, Petr

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Lux, M., Kostecký, T., Mikeszová, M., & Sunega, P. (2009). Vybrané faktory stojící za vysokými cenami bytů v Praze. *Sociologický časopis / Czech Sociological Review*, 45(5), 967–991. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:ssoar-69506>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

Vybrané faktory stojící za vysokými cenami bytů v Praze*

MARTIN LUX, TOMÁŠ KOSTELECKÝ,
MARTINA MIKESZOVÁ, PETR SUNEKA**
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha

Factors behind High House Prices in Prague

Abstract: This article deals first with the relative affordability of owner-occupied housing in Prague compared to the situation in the Czech Republic in general. The relative position of Prague in this region is then assessed in a cross-national comparison and determined to be specific. The article's main objective is to uncover the main demand factors behind the high prices and the low affordability of owner-occupied housing in Prague. The authors focus on factors that derive from the specific economic position of Prague and the specific culturally-rooted preferences of Czech citizens for owner-occupied housing. Findings from numerous sociological studies and experiments have proved both of these factors to be very important, and their future development will thus largely be influenced by the affordability of housing in Prague.

Keywords: housing affordability, house prices, housing demand.

Sociologický časopis/Czech Sociological Review, 2009, Vol. 45, No. 5: 967–991

Úvod

Od konce 70. let se podstatná část výzkumu bydlení ve vyspělých zemích začala věnovat konceptu finanční dostupnosti bydlení,¹ který postupně nahradil koncept fyzické dostupnosti bydlení ztrácejícího na své poválečné aktuálnosti [Bramley

* Tato stať byla vytvořena v rámci projektu „Trh s bydlením v metropoli prizmatem ekonomické sociologie: ‚tranzitivní‘ faktory vysokých cen vlastnického bydlení v Praze“ podpořeného Grantovou agenturou České republiky (GA ČR) pod číslem 403/06/0915.

** Veškerou korespondenci posílejte na adresu: Mgr. Ing. Martin Lux, RNDr. Tomáš Kostecký, CSc., Mgr. Martina Mikeszová, Ing. Petr Sunega, Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Jilská 1, 110 00 Praha 1, e-mail: martin.lux@soc.cas.cz, tomas.kostecky@soc.cas.cz, martina.mikeszova@soc.cas.cz, petr.sunega@soc.cas.cz.

¹ Jedna z nejčastěji citovaných definic finanční dostupnosti bydlení uvádí, že se jedná o zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavuje nerozumné zatížení pro uživatele. Jinými slovy, sledujeme, jak vysoké je zatížení výdaji na bydlení pro různé typy domácností (srovnáním cen bytů či výdajů na bydlení s příjmy domácností) a za použití jistých normativních soudů vycházejících z konkrétního kulturního a sociálního prostředí hodnotíme, pro jak velkou část domácností by se bydlení mohlo stát finančně neúnosné, nedostupné.

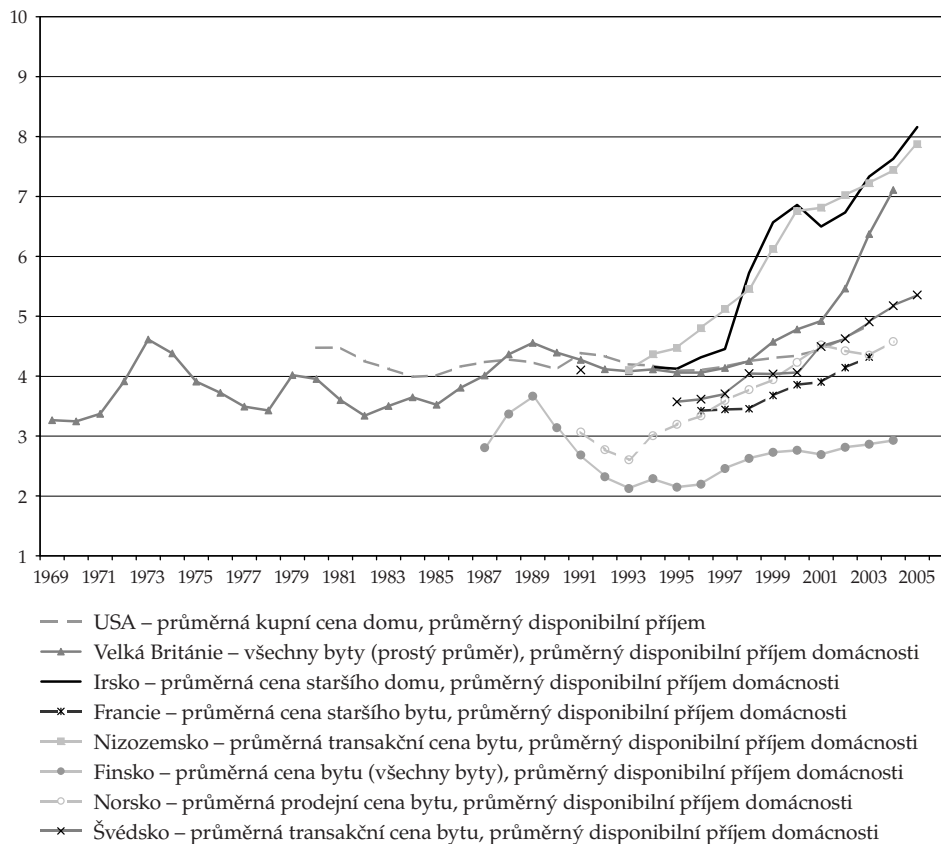
1991, 1994; Hallet 1993; Hancock 1993; Stone 1990; Whitehead 1991; Hulchanski 1995; Hills et al. 1990; Freeman et al. 1997; Linneman, Megbolugbe 1992; Maclennan, Williams 1990]. Během transformace centrálně plánovaného hospodářství na hospodářství tržní se koncept finanční dostupnosti bydlení stal potřebným i v tranzitivních zemích, včetně České republiky. Vzhledem k politice „levného“ bydlení v období minulého režimu i vzhledem k nestabilitě „mladých“ trhů došlo při aplikaci tržní logiky po roce 1990 ke skokovému zvýšení trhem určených cen bydlení [Lux et al. 2003].² Růst cen bytů přitom zdaleka nebyl rovnoměrný; v některých regionech (Praha, Středočeský kraj) byl zaznamenán velmi dynamický růst cen bytů, v jiných (Moravskoslezský kraj, Ústecký kraj) byl cenový růst mnohem pozvolnější [Lux et al. 2008]. Největší růst cen bytů byl patrný v Praze, což zde vedlo k výraznému zhoršení finanční dostupnosti vlastnického bydlení. Nižší finanční dostupnost bydlení v hlavním městě státu není žádnou anomálií. Ukazuje se ovšem, že velikost rozdílu mezi Prahou a zbytkem země je v tomto směru u nás vyšší než v mnohých ostatních vyspělých zemích.

Finanční dostupnost vlastnického bydlení se zpravidla měří pomocí indikátoru *price-to-income* (*P/I*) [Green, Malpezzi 2003; Van Rooij 2003; PricewaterhouseCoopers 2002, 2004; Case, Shiller 2003; Garratt 2001; Meen 2003; Abraham, Hendershott 1996 aj.]. *P/I* je definován jako podíl průměrné (mediánové) ceny bydlení k průměrnému (mediánovému) celkovému ročnímu čistému příjmu domácnosti; jinými slovy říká, kolikanásobek čistých ročních příjmů by průměrná domácnost musela vynaložit na pořízení průměrného bytu. Na základě přímých kontaktů výzkumníků (statistiků) ve vybraných vyspělých zemích jsme zjistili informace o vývoji cen a příjmů domácností v těchto zemích a následně se pokusili o co možná nejrelevantnější srovnání vývoje *P/I* (graf 1).³ Graf 1 ukazuje, že mezi „nejdražší“ země našeho vzorku patřilo Irsko (*P/I* v roce 2005 = 8,2), Nizozemí (*P/I* v roce 2005 = 7,9) a Velká Británie (*P/I* v roce 2004 = 7,1); „nejlevnější“

² K obecnému zvýšení cen bydlení došlo navzdory tomu, že podstatná část domácností byla před růstem nákladů na bydlení ochráněna regulací nájemného nebo zvýhodněnou privatizací bytů.

³ Je nutné upozornit na to, že neexistuje jiný přímý zdroj pro podobnou mezinárodní komparaci a níže uvedené výsledky je nutné brát s jistou opatrností. Délka sledování cenového vývoje rezidenčních nemovitostí se liší v různých zemích, a proto i délka zde prezentovaných časových řad je různá. Ukazatel *P/I* je pro účel mezinárodní komparace definován následovně: cena je chápána jako průměrná „transakční“ (prodejná, kupní) cena (prostý aritmetický průměr) bytů prodaných v příslušném roce na volném trhu, případně (hedonická) cena odvozená z hedonického cenového indexu jako hodnota průměrného prodaného bytu v daném roce. Pro účely kalkulace ukazatele *P/I* jsme použili jak údaje o hrubých, tak čistých příjmech domácnosti v dané zemi. Jelikož koupě nemovitosti je spíše záležitostí celé domácnosti, a nikoliv pouze jedné vydávající osoby, příjem domácnosti je vhodnější proměnnou pro tvorbu indikátoru *P/I* nežli příjem osobní. Hrubý příjem je definován jako průměrný roční peněžní celkový příjem domácnosti zahrnující celkové příjmy ze všech zdrojů včetně transferů před zdaněním a povinnými odvody na sociální a zdravotní (případně jiné typy povinných) pojištění. Čistý příjem je definován jako hrubý příjem po zdanění a povinných odvodech na sociální a zdravotní (případně jiné typy povinných) pojištění.

Graf 1. Price-to-income ratio v USA, Velké Británii, Irsku, Francii, Nizozemsku, Finsku, Norsku a Švédsku



Zdroj: USA – U.S. Census Bureau, National Association of Realtors; UK – Department for Communities and Local Government, National Statistics; IRE – Central Bank and Financial Services Authority of Ireland, Central Statistics Office Ireland; FRA – Chambre des Notaires de Paris – Ile de France, INSEE; NED – Statistics Netherlands, Dutch Land Registry Office; FI – Statistics Finland; NO – Statistics Norway; SWE – Statistics Sweden; vlastní výpočty.

země pak představovaly Finsko (P/I v roce 2004 = 2,9) a, do určité míry, též Francie (P/I v roce 2003 = 4,3).

Tabulka 1 udává procentuální podíl hodnoty P/I v hlavním městě (metropolitní oblasti) na hodnotě P/I vypočtené pro celou zemi.⁴ Největší odchylka v letech

⁴ Např. hodnota 135,3% v případě Finska udává, že průměrná hodnota *price-to-income* v metropolitní oblasti Helsinky a Greater Helsinky činila 135,3% průměrné hodnoty *price-to-income* za celou zemi.

Tabulka 1. Poměr průměrného price-to-income ratio za hlavní město a celou zemi (odchylka v %)

Rok	USA	Švédsko	Nizozemsko	Norsko	Finsko	Velká Británie	Francie
1998			131,6		124,4	108,7	125,4
1999			138,7		126,0	111,3	119,0
2000		185,0	142,5		123,4	113,5	129,8
2001		218,7	146,0	157,2	123,7	110,5	131,8
2002		242,2	136,3	144,6	132,3	109,9	135,7
2003	86,1	223,4		144,7	135,3	111,4	150,5
2004	101,7	224,1		132,1	132,9	106,9	
2005						105,0	

Zdroj: USA – U.S. Census Bureau, National Association of Realtors; UK – Department for Communities and Local Government, National Statistics; IRE – Central Bank and Financial Services Authority of Ireland, Central Statistics Office Ireland; FRA – Chambre des Notaires de Paris – Ile de France, INSEE; NED – Statistics Netherlands, Dutch Land Registry Office; FI – Statistics Finland; NO – Statistics Norway; SWE – Statistics Sweden; vlastní výpočty.

2003/2004 byla patrná ve Švédsku (223 %) a Norsku (143 %); nejmenší pak ve Velké Británii a Finsku, přičemž v USA byla hodnota indikátoru *P/I* v hlavním městě dokonce nižší než hodnota *P/I* udávaná pro celou zemi. V samotné České republice vzrostla hodnota *P/I* ze 2 v roce 1998 na 3,7 v roce 2007.⁵ Podle výše absolutní hodnoty indikátoru v roce 2007 – 3,7 – se Česká republika v mezinárodním srovnání řadila stále spíše k zemím „levnějším“. Hodnota odchylky, měřená podobně jako v případě vyspělých zemí srovnáním hodnoty *P/I* pro hlavní město a průměrné hodnoty *P/I* pro celou zemi, dosahovala však v roce 2007 výše 205 % (*P/I* v Praze bylo rovno 7,6), což naopak řadí Českou republiku v mezinárodním srovnání k zemím s největší odchylkou (vyšší je tato odchylka jen ve Švédsku). Problém finanční nedostupnosti bydlení a vysokých cen bydlení se v naší zemi tudíž pravděpodobně více než ve většině jiných vyspělých zemí koncentruje právě do hlavního města; regionální diference ve finanční dostupnosti bydlení

⁵ Příjmy domácností byly zjištěny z údajů *Statistiky rodinných účtů* ČSÚ (jedná se o průměrné celkové čisté roční příjmy všech domácností), jakkoliv tento přístup není metodologicky správný, jelikož respondenti výzkumu nejsou vybíráni náhodným výběrem a příjem domácnosti je jedním z kvótních znaků (jiný zdroj o příjmech domácností u nás však v časové řadě dostupný není). Příjmy domácností byly následně využity pro srovnání s průměrnými cenami bytů prostřednictvím indikátoru *P/I*. Pro tento účel jsme využili údaje o cenách bytů z dat ČSÚ v roce 2002; z tohoto datového souboru byly (po aplikaci stejných filtrů jako používá ČSÚ) vypočteny průměrné ceny bytů pro jednotlivé regiony i pro celou ČR za rok 2002 a ceny bytů pro jednotlivé regiony i celou ČR pro ostatní roky byly doloženy na základě indexů cen bytů oficiálně publikovaných ČSÚ.

mezi Prahou a zbytkem země jsou zde větší než ve většině jiných vyspělých zemích.

Hlavním cílem této statě je i za využití komparativních dat odhalit alespoň některé hlavní faktory, které by mohly být v pozadí vysoké diference mezi hlavním městem a zbytkem země v oblasti finanční dostupnosti bydlení, a tak se snažit tuto zvláštnost, jež se zřejmě týká i ostatních tranzitivních zemí, alespoň částečně vysvětlit. V této souvislosti se zaměříme zejména na ty faktory, které považují za důležité i významní aktéři na realitním trhu v Praze (viz níže) a které z většiny vyplývají z tržní poptávky po vlastnickém bydlení. Prvním ze zkoumaných faktorů jsou regionální diference v ekonomické výkonnosti a příjmech domácností mezi Prahou a zbytkem republiky; rozdíly v ekonomické výkonnosti a mzdách by logicky měly mít vliv na diference v cenách bytů a potažmo ve finanční dostupnosti bydlení. Jak ovšem ukázal Sunega et al. [2009], celkové regionální rozdíly ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení (dle P/I) jsou v ČR významně vyšší než regionální rozdíly v ekonomické výkonnosti či úrovni mezd. Tato skutečnost poukazuje na nutnost hledat dodatečné faktory posilující výjimečné postavení Prahy v oblasti finanční (ne)dostupnosti vlastnického bydlení. Sunega et al. [2009] rovněž překvapivě prokázal, že regionální rozdíly ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení jsou naopak významně nižší než regionální rozdíly v ekonomické výkonnosti či úrovni mezd. V českém prostředí tak zřetelně existuje významný rozdíl v úrovni regionálních diferencí ve finanční dostupnosti bydlení v závislosti na typu právního důvodu užívání bydlení, tj. významný rozdíl mezi segmentem tržního vlastnického bydlení a segmentem tržního nájemního bydlení. V pozadí tohoto rozdílu by mohla být vysoká preference vlastnického bydlení u českých občanů, která by, jak vyplývá z výše uvedeného, mohla dodatečně posílit regionální rozdíly ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení (a naopak oslabit regionální rozdíly ve finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení).

V našem příspěvku hodláme najít odpověď na otázku, jaké faktory by mohly stát v pozadí relativně vysokého rozdílu ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení mezi Prahou a ostatními částmi země (resp. rozdílu vyššího než mezi hlavním městem a zbytkem země v mnoha vyspělých zemích), přičemž neaspirujeme, a to z důvodu omezení dat i prostoru, na vyčerpávající výčet všech takových faktorů či dokonce vytvoření odhadu jejich relativních vah. V naší stati se explicitně zaměříme pouze na dva možné faktory: regionální ekonomické diference a vysokou preferenci vlastnického bydlení. Jsou-li takovým faktorem rozdíly v ekonomické výkonnosti mezi Prahou a zbytkem země, pak by tyto rozdíly měly být větší než v jiných vyspělých zemích. Je-li dodatečným faktorem posilujícím regionální rozdíly ve finanční dostupnosti specificky vlastnického bydlení též vysoká preference vlastního bydlení, pak by tato preference měla být v naší zemi větší než v jiných vyspělých zemích.⁶ I vzhledem k omezené dostupnosti kom-

⁶ Vliv ostatních potenciálních faktorů, jako například snadnější přístup pražských domácností k hypotečním úvěrům, větší rozsah investičních (spekulativních) nákupů rezidenč-

parativních dat není možné odpovědět na tyto otázky zcela; naše stať si klade za cíl pouze možnost vlivu obou vybraných faktorů na difference v oblasti finanční dostupnosti vlastnického bydlení potvrdit, či naopak vyvrátit.

Data a metody

Pro naplnění výše uvedeného cíle jsme využili různé datové zdroje i různé metodické postupy; vedle analýzy sekundárních dat jsme provedli zvláštní dotazníkový výzkum mezi zástupci významných aktérů na rezidenčním trhu v Praze a v této oblasti ojedinělý experiment testující chování mladých lidí na trhu bydlení. Výzkum *Bytová výstavba 2007* proběhl v druhé polovině roku 2007 mezi zástupci významných developerů, investorů a stavebních firem působících na rezidenčním trhu v Praze; zahrnoval jak polostandardizovaný telefonický dotazníkový průzkum (49 dotázaných), tak doplňkové hloubkové rozhovory a dvě skupinové diskuse. V této stati budou využity pouze výsledky dotazníkové části výzkumu. Rozhovor v rámci dotazníkového výzkumu byl prováděn s vysokými a zároveň dobře informovanými zástupci oslovených firem na úrovni obchodních ředitelů (15 dotázaných), ředitelů divize developmentu (6 dotázaných), výkonných ředitelů (5 dotázaných), ekonomických ředitelů (1 dotázaný), členů představenstva (2 dotázaní), jednatelů (3 dotázaní), vedoucích marketingového oddělení (6 dotázaných) a dalších manažerských pozic (11 dotázaných); zúčastnilo se jej 20 pražských developerských společností, 3 developerské a zároveň investiční společnosti, 2 společnosti kombinující developerskou a stavební činnost, 2 čistě investiční společnosti, 16 stavebních firem a doplňkově též 6 výrobců stavebních materiálů.

Pro lepší pochopení preferencí mladých lidí a jejich chování na trhu bydlení v Praze jsme provedli doplňkový, v českém prostředí ojedinělý experiment. Účastníky experimentu tvořili studenti a mladí lidé, zpravidla ještě bez stálého vlastního bydlení, kteří byli rekrutováni pomocí výzev před branami vysokých škol; celkem 103 účastníků. Experiment proběhl na softwarové aplikaci simulující vývoj bytového trhu v Praze ve 28 půlročních fázích, tedy během 14 let. Simulovaný vývoj trhu, tedy zejména cen bytů a tržního nájemného, byl do velké míry okopírován z vývoje cen bytů a nájmu ve Finsku během posledního významného cyklu na začátku 90. let minulého století.⁷ Vývoj cen a nájemného byl přitom pro účel experimentu v českém prostředí diferencován do tří různých tržních seg-

ních nemovitostí v Praze, zahraniční imigrace soustřeďující se zejména do hlavního města a jeho okolí nebo i specifika bytové výstavby v Praze, zůstávají mimo rámec tohoto příspěvku; bližší podrobnosti lze nalézt v [Lux et al. 2008].

⁷ Ve Finsku v tomto období došlo po relativně významném růstu cen rovněž k jejich prudkému poklesu, který byl tak hluboký, že od té doby zde jako v jedné z mála zemí roste podíl nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu, a to na úkor podílu bydlení vlastnického.

mentů ve třech různých pražských lokacích: byt v novostavbě ve Vysočanech, byt ve starší cihlové zástavbě ve Vršovicích a byt v panelovém domě na sídlišti v Háji. Zatímco ceny v průběhu experimentálního období prošly zřetelným cyklickým vývojem (zahrnujícím i jejich velmi významný pokles), změny nájemného během zmíněného cyklu byly simulovány jako mnohem pozvolnější.

Softwarová aplikace poskytovala účastníkům experimentu nejenom údaje o cenách bytů a nájemném ve třech různých tržních segmentech (lokacích) a pro čtyři různé velikosti bytů (od 1+1 do 4+1) v každé z 28 fází experimentu, ale též informace o vývoji ostatních výdajů na bydlení (služby, energie, příp. příspěvek do fondu oprav), vývoji nezbytných výdajů na spotřebu jejich domácnosti, vývoji jejich příjmu ze zaměstnání a jejich úspor a vývoji úrokových sazeb u hypotečních úvěrů i termínovaných úspor. Účastník se tak v každé z 28 fází (přičemž jedna fáze odpovídala půlročnímu období) při dané výši příjmu, úspor, nezbytných výdajů na spotřebu domácnosti a úrokové sazbě mohl rozhodnout, zdali bude žít v nájemním bydlení nebo v bydlení vlastnickém; v obou případech se mohl rozhodnout mezi třemi výše uvedenými segmenty (lokacemi) a čtyřmi velikostmi bytu. V případě, že se rozhodl pro koupi bytu, mohl pro tento účel využít jak nahromaděné úspory (do experimentu vstupovali všichni účastníci s úsporou ve výši 300 000,- Kč na osobu a následně se úspory zvyšovaly o částku nevyužitou na bydlení a ostatní spotřebu domácnosti), tak hypoteční úvěr (úvěr byl vždy se splatností na 20 let a jednoletou fixací úrokové sazby). Po skončení období fixace úrokové sazby u hypotečního úvěru (po dvou fázích, jednom roce) mohl vždy část úvěru či celý úvěr splatit z nahromaděných úspor. V případě využití hypotečního úvěru byl v každé fázi informován o výši anuitní splátky a výši dosud nesplacené části hypotečního úvěru. Simulovaný vývoj úrokových sazeb byl opět vytvořen v souladu s vývojem úrokových sazeb během daného období ve Finsku.

V instrukcích, které si účastníci museli přečíst na začátku experimentu, bylo uvedeno, že ačkoliv není možné odejít do rodinného domu a není možné prozatím uvažovat o variantě rozšíření domácnosti (mít děti), měl by účastník být ve svých reakcích co možná nejbliže svému reálnému chování. Na úplném začátku si proto každý účastník experimentu mohl určit, zdali až bude hledat své první stálé bydlení, bude jej nejspíše hledat jen pro sebe, nebo bude hledat bydlení spolu se svým partnerem(kou); zároveň si mohl zvolit, zdali po skončení školy a nástupu do zaměstnání bude pracovat spíše v komerčním sektoru nebo v sektoru státním. Přibližně polovina účastníků experimentu obdržela navíc velmi základní informace o fungování trhu bydlení, jeho cyklickém vývoji a o vývoji cen rezidenčních nemovitostí v časových řadách ve vybraných vyspělých zemích.

Vedle výsledků dotazníkového výzkumu a experimentu byla pro naplnění cíle této statě využita i sekundární data Eurostatu o regionální ekonomické výkonnosti, data Českého statistického úřadu o vývoji průměrných mezd, či sekundární data z výběrových postojových šetření provedených v ČR, Skotsku, Nizozemí nebo Francii. Postoje českých občanů byly, například, zjišťovány pomocí dat z výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001*. Tento výzkum realizoval Sociologic-

ký ústav AV ČR v roce 2001 na vzorku celé české populace. Jednalo se o kvótní výzkum, sběr dat zabezpečila agentura STEM a šetření proběhlo formou standardního rozhovoru na vzorku 3564 osob starších 18 let.

Výsledky a diskuse

Z dotazníkového šetření v rámci výzkumu *Bytová výstavba 2007* vyplynulo, že za důvod vysoké hodnoty *P/I* v Praze (otevřená otázka) považovali dotázaní zejména specifičnost Prahy jako města s vysokou ekonomickou výkonností a širokou nabídkou pracovních příležitostí (více než 25% z dotázaných). Mnozí poukázali též na vysokou poptávku po vlastnickém bydlení (8% dotázaných) a centralismus rozhodovacích i ekonomických procesů v hlavním městě (8% dotázaných). Respondentům byla, ve druhém kroku, rovněž nabídnuta možnost vybrat si z omezeného počtu předem definovaných faktorů v pozadí nízké finanční dostupnosti vlastnického bydlení v Praze. Ačkoliv všechny v nabídce zmíněné faktory byly považovány za důležité, mezi nejdůležitější respondenti řadili zejména vysokou ekonomickou výkonnost Prahy (80% dotázaných považovalo tento faktor za spíše nebo velmi důležitý) a nejistotu ohledně nájemního bydlení a s tím spojenou snahu nájemníků stát se brzy vlastníky bydlení (71% dotázaných).⁸ Pokud si dotázaní měli z nabízených faktorů vybrat jeden ze všech nejdůležitější, pak 22% z nich vybralo faktor *vysoké ekonomické výkonnosti Prahy* a 6% faktor nejistoty ohledně nájemního bydlení a z toho vyplývající *vysoké preference vlastnického bydlení* (20% uvedlo faktor jiný). Ověření potenciálního vlivu těchto dvou faktorů se také proto stalo hlavním předmětem našich analýz.

Faktor první: vysoká ekonomická výkonnost Prahy

Ekonomický výkon je možné měřit mnoha různými způsoby; nejčastěji se používá ukazatel hrubého domácího produktu (HDP). Hodnoty HDP podle krajů v přepočtu na průměr ČR ukazuje tabulka 2. Z ní je zřejmé, že i navzdory jistým metodickým změnám ve výpočtu HDP, který ve sledovaném období relativně oslabil pozici Prahy [Chlad 2005], bylo HDP Prahy podstatně vyšší než HDP v ostatních krajích. Pražský HDP dosahoval téměř 2,5násobku průměru mimopražských krajů.⁹ Otázkou ovšem je, zdali se v tomto ohledu odlišuje Praha od hlavních měst jiných evropských zemí. Graf 2 ukazuje podíl (v procentech) HDP Prahy na HDP celé České republiky ve srovnání s obdobným ukazatelem vypočteným pro

⁸ Dalšími zmíněnými faktory byla skutečnost, že lidé nechtějí uvolněné byty prodávat, ale raději je pronajímají (69% dotázaných), a mediální tlak realitních agentur a bank doporučujících pořízení vlastního bydlení (63% dotázaných).

⁹ Praha si stojí velmi dobře i ve srovnání s jinými regiony rozšířené Evropské unie: pražský HDP převyšoval ve sledovaném období průměr EU-25 o 30 až 40 %.

Tabulka 2. HDP na obyvatele v paritě kupní síly podle krajů

Kraj	2000	2001	2002	2003	2004
Praha	199	211	206	203	202
Středočeský kraj	98	96	96	95	94
Jihočeský kraj	89	87	91	90	89
Plzeňský kraj	95	94	92	93	93
Karlovarský kraj	83	79	82	81	80
Ústecký kraj	83	81	81	83	85
Liberecký kraj	86	84	86	82	81
Královéhradecký kraj	91	88	91	92	90
Pardubický kraj	85	83	84	86	85
Vysočina	89	92	87	86	86
Jihomoravský kraj	90	90	93	94	94
Olomoucký kraj	78	76	77	78	78
Zlínský kraj	84	83	80	83	82
Moravskoslezský kraj	78	78	78	79	82
ČR celkem	100	100	100	100	100

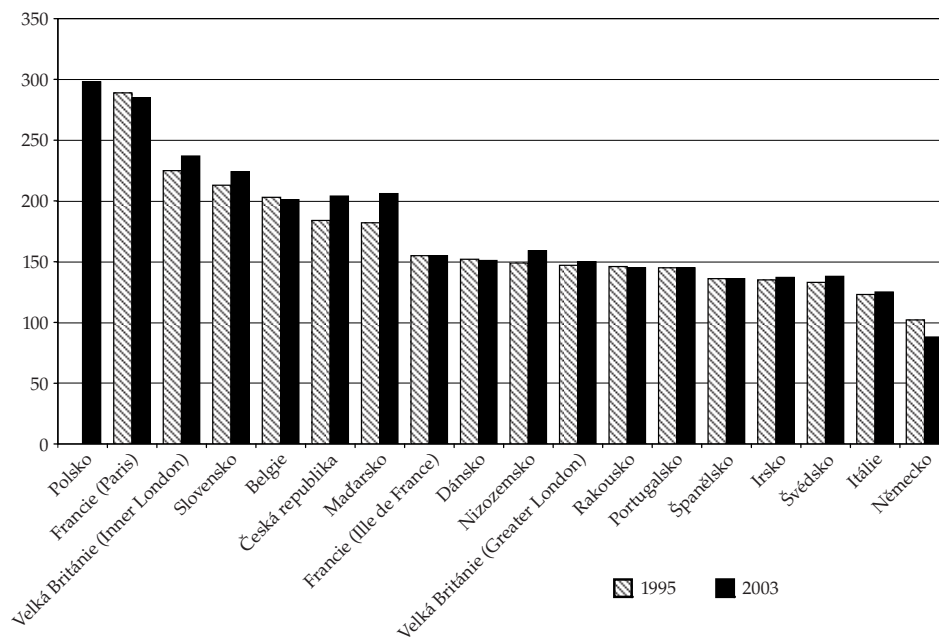
Zdroj: ČSÚ, [Chlad 2005].

Poznámka: průměr ČR = 100.

vybrané země Evropské unie v letech 1995 a 2003. Ačkoliv Praha není extrémním případem, je zřejmé, že patří k nemnoha hlavním městům, jejichž ekonomická výkonnost měřená HDP více než dvakrát převyšuje průměr HDP celé země. Dalšími zeměmi, kde je situace podobná, jsou Slovensko, Belgie nebo Maďarsko. Znatelně větší rozdíly mezi výkonností hlavního města a země lze dokumentovat pouze v případě Polska, Francie a Velké Británie; ve dvou posledně zmíněných případech je to ovšem pravda jenom tehdy, pokud jako hlavní město chápeme jen samotné centrum metropole a nikoliv celou metropolitní oblast. U všech ostatních vybraných zemí (a také v případě Francie a Velké Británie, jestliže Paříž a Londýn vymezíme širěji jako celou metropolitní oblast) je rozdíl mezi HDP hlavního města a HDP celé země menší – hlavní město má HDP vyšší pouze o 30 až 50 %. Obecně se dá říci, že v České republice, a zřejmě i v dalších tranzitivních zemích, je ekonomická převaha hlavního města nad zbytkem země skutečně větší, než je obvyklé ve vyspělých zemích západní Evropy.

Je vhodné si povšimnout, jak se ekonomická převaha hlavních měst nad příslušnými celostátními průměry měnila mezi roky 1995 a 2003. Ze statistik Eurostatu vyplývá, že se vzájemný poměr mezi HDP hlavního města a HDP

Graf 2. Srovnání HDP (v paritě kupní síly) hlavního města s HDP celé země ve vybraných státech Evropské unie v letech 1995 a 2003



Zdroj: Eurostat, vlastní výpočty.

Poznámka: HDP příslušné země = 100.

celého státu příliš nezměnil; výjimku však tvoří tři země: v Maďarsku a v České republice se relativní ekonomická síla hlavního města poměrně znatelně zvýšila, v Německu se naopak znatelně snížila. V dynamice změny ve prospěch posílení ekonomické dominance hlavního města tak patří České republice mezi zeměmi EU „druhá příčka“ (po Maďarsku).

Měřit rozdíly v ekonomické výkonnosti Prahy a ostatních krajů České republiky je možné i jinými způsoby než srovnáváním HDP. HDP je sice jako ukazatel ekonomické výkonnosti regionů nejčastěji používán, není to ovšem ukazatel bezproblémový. Tomeš [2001] upozorňuje na řadu omezení, se kterými je při použití HDP jako ukazatele nutné počítat. Předně existují velké problémy při výpočtu HDP za menší území jednotky – čím menší je územní jednotka, za kterou HDP počítáme, tím je menší spolehlivost tohoto ukazatele. V případě posuzování HDP na hlavní města zemí je tento problém relativně vážný. U měst navíc, jak bylo vidět na případu Francie a Velké Británie, dosti podstatně záleží na jejich samotném vymezení – úzeji vymezená města mají v evropských podmínkách vyšší HDP než širěji vymezená města nebo celé městské regiony. Do výpočtů regionálních HDP se obtížně zahrnují (případně vůbec nezahrnují)

informace o ekonomické produkci, která je extrateritoriální (např. ekonomický výkon pocházející z mimoteritoriálních akvizic firem, výkony v sektoru dopravy, finančnictví, zahraničního obchodu atd.). Zásadní otázkou pro nás také zůstává, nakolik je samotné HDP vhodným ukazatelem potenciální koupěschopné poptávky po bydlení s potenciálním vlivem na hodnoty indikátoru P/I , o který nám v tomto případě primárně jde.

Pokusili jsme se proto ještě o alternativní způsob zkoumání ekonomických rozdílů mezi Prahou a ostatními regiony, založený na analýze rozdílů ve mzdové úrovni.¹⁰ Role mzdových rozdílů je přitom z pohledu našeho primárního zájmu poměrně komplikovaná. Vyšší mzdy na jedné straně korelují s vyšší HDP – v regionech s vyšším HDP lze oprávněně očekávat vyšší mzdy než jinde, a stejně tak v nich lze očekávat i vyšší ceny bydlení (tedy hodnotu čitatele indikátoru P/I); vyšší mzdy se ovšem promítají i do vyšších disponibilních příjmů místního obyvatelstva (tedy do hodnoty jmenovatele indikátoru P/I). V obou případech se však výše mezd do hodnot indikátoru promítá zprostředkovaně a jen v určité míře. Celková koupěschopná poptávka, která má klíčový vliv na ceny bydlení v Praze, není určena jen vyšší mezd místního obyvatelstva, ale je sycena i nemzdovými příjmy místních obyvatel (příjmy z pronájmů, kapitálové zisky z účasti v privatizaci obecních bytů, kapitálové zisky z růstu cen nemovitostí, příjmy pocházející z dědictví a darů a další). Kromě toho je koupěschopná poptávka tvořena i prostředky lidí, kteří nejsou místními obyvateli, a kteří přesto v Praze poptávají bydlení buď pro sebe nebo jako investici, osobně, nebo prostřednictvím nejrůznějších institucí kolektivního investování. Další komplikací je skutečnost, že čísla o průměrných mzdách v Praze vypovídají primárně o mzdách lidí, kteří v Praze pracují, a nikoliv o mzdách obyvatel Prahy, což není zcela totéž. Část zaměstnanců pražských podniků a institucí totiž buď v Praze vůbec nebydlí a za prací dojíždí, nebo v ní sice přechodně bydlí, ale kvůli jejich trvalému bydlišti jinde nejsou do statistik mezi obyvatele Prahy zahrnováni. Nesoulad mezi „pracujícími v Praze“ a „bydlícími v Praze“ má spolu s pokračujícím procesem suburbanizace tendenci se zvětšovat. I přes zmíněná omezení a komplikace považujeme za nanejvýš užitečné podrobněji analyzovat velikost mzdových rozdílů mezi Prahou a ostatními kraji.

Statistické zjišťování mzdové úrovně zaměstnanců v jednotlivých krajích České republiky probíhá dvojím způsobem, na základě výkaznictví ČSÚ a výkaznictví Ministerstva práce a sociálních věcí ČR. Český statistický úřad zveřejňuje každé čtvrtletí informace o vývoji průměrných mezd, které čerpá z podnikového výkaznictví. Údaje o průměrných hrubých mzdách jsou vypočítávány jako podíl celkových mzdových prostředků bez ostatních osobních mzdových nákla-

¹⁰ Vhodnější by byla analýza regionální diferenciacie v úrovni příjmů, a nikoliv pouze mezd, jelikož mzdová statistika nezahrnuje zisky z podnikání ani důchody či dávky státní sociální podpory. Jelikož však příjmovou regionální diferenciaci z důvodu neexistence kvalitní statistické báze nelze v českém prostředí analyzovat, nezbylo než sledovat regionální rozdílů pouze v úrovni mezd.

dů a evidenčního počtu zaměstnanců. V podnikatelské sféře jsou tyto informace zpracovány za ekonomické subjekty s 20 a více zaměstnanci, v odvětví finančního zprostředkování a v nepodnikatelské sféře pak bez ohledu na počet zaměstnanců. Podnikové výkaznictví umožňuje také klasifikaci ekonomických subjektů do odvětví podle převažující činnosti podniku (OKEČ).

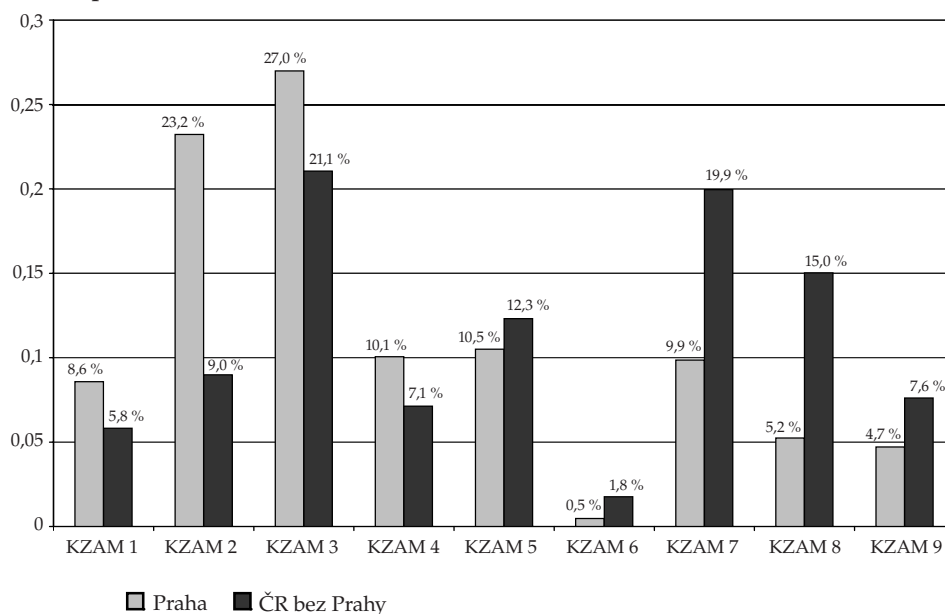
Druhým zdrojem regionálních dat je Regionální statistika cen práce (RSCP), jejímž garantem je Správa služeb zaměstnanosti MPSV ČR, a zpracovatelem Trexima, s. r. o. U výběrového souboru jsou v jednotlivých krajích zjišťovány mzdy jednotlivých zaměstnanců, a nikoliv celkové objemy na úrovni podniků či organizací. Výběrový soubor tvoří více než 3500 ekonomických subjektů podnikatelské sféry s 10 a více zaměstnanci, které celkově zaměstnávají přibližně 1,3 milionu zaměstnanců. Nepodnikatelská sféra, která je evidována odděleně, se šetří plošně. Regionální statistika cen práce poskytuje třídění zaměstnanců podle klasifikace zaměstnání (KZAM), odvětvovou klasifikaci (OKEČ) však neumožňuje.

Průměrné mzdy zaměstnanců v Praze a jednotlivých krajích se dosti podstatně liší podle toho, jaký zdroj dat použijeme. Průměrná mzda zaměstnance podle RSCP je vypočtena poměřením s jeho placenou dobou, tj. počtem měsíců, za které mzdu či náhradu mzdy skutečně pobíral, odečtena je tedy doba nemocí a dalších neplacených nepřítomností v práci. Takto vypočtená průměrná mzda je proto vždy vyšší než průměrná mzda zjišťovaná z podnikového výkaznictví ČSÚ, kde je celkový objem mzdových prostředků poměřován evidenčním počtem zaměstnanců podniku, v němž jsou zahrnuti i zaměstnanci nemocní nebo s neplacenou nepřítomností kratší než 4 týdny.¹¹ Pro naše účely je ještě podstatnějším rozdílem to, jak se vypočítávají průměrné mzdy za příslušné územní jednotky. Zatímco v šetření RSCP jsou mzdy jednotlivých pracovníků přiřazovány krajům podle místa pracoviště pracovníka, v šetření ČSÚ je územní třídění provedeno podle sídla vykazujícího ekonomického subjektu tzv. podnikovou metodou. Při použití této metody jsou mzdy vyplacené v podniku, který má nižší organizační složky (pobočky, závody, provozovny apod.) dislokovány v jiném kraji, celé započteny do kraje, v němž sídlí jeho ústředí. To může významně ovlivnit naměřené regionální rozdíly. Z tohoto důvodu jsme při analýze mzdových rozdílů mezi Prahou a ostatními regiony v České republice vycházeli především z dat RSCP a data ČSÚ používali jen doplňkově.

Z dat RSCP je na první pohled zřejmé, že průměrné mzdy z Praze jsou znatelně vyšší než průměrné mzdy v dalších českých regionech. V roce 2005 dosahovala měsíční mzda v podnikatelské sféře v Praze 29 889 Kč, vážený průměr pro ostatní kraje ČR však dosahoval pouze hodnoty 19 889 Kč, což je pouze 66,5% pražské průměrné mzdy. V nepodnikatelské sféře nebyl rozdíl mezi Prahou a ostatními kraji ČR tak výrazný, průměrná mzda v Praze byla 25 242 Kč a prů-

¹¹ Další rozdíly mezi mzdovou úrovní na základě výkaznictví ČSÚ a MPSV mohou plynout z faktu, že do výsledků statistiky RSCP se nezahrnují zaměstnanci s týdenním úvazkem kratším než 30 hodin (viz <http://www.mpsv.cz/files/clanky/1932/RozdISPV.pdf>).

Graf 3. Srovnání struktury zaměstnanců v Praze a v ostatních krajích České republiky podle klasifikace zaměstnání (KZAM) v roce 2005



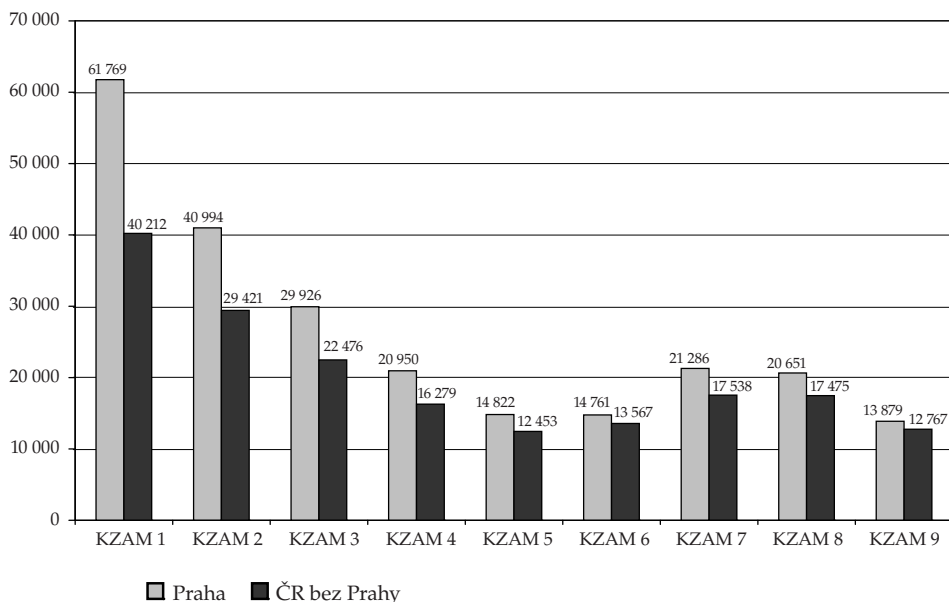
Zdroj: 205R (K) Klasifikace zaměstnání a postavení zaměstnaných v NH v roce 2005, ČSÚ.

Poznámka: KZAM 1 – zákonodárci, vedoucí a řídicí pracovníci; KZAM 2 – vědeckí a odborní duševní pracovníci; KZAM 3 – techničtí (zdrav., pedagog.) pracovníci; KZAM 4 – nižší administrativní pracovníci; KZAM 5 – provozní pracovníci ve službách a obchodu; KZAM 6 – dělníci v zemědělství, lesnictví a rybářství, KZAM 7 – řemeslníci, výrobci a zpracovatelé; KZAM 8 – obsluha strojů a zařízení; KZAM 9 – pomocní a rekvalifikovaní pracovníci.

měr v jiných krajích činil 19 701 Kč (78 % průměru v Praze). Data RSCP umožňují podívat se na rozdíly mezi mzdami zaměstnanců v Praze a mimo Prahu zvláště podle jednotlivých typů zaměstnání, umožňují odlišit jednotlivé kategorie zaměstnání (KZAM); pro náš účel bude stačit základní třídění na osm hlavních kategorií lišících se stupněm potřebného vzdělání, náročností práce a částečně i sektorem ekonomiky.¹² Rozdíly v zastoupení pracovníků jednotlivých kategorií zaměstnání ve struktuře zaměstnanců v Praze a mimo Prahu ukazuje graf 3. Z grafu je na první pohled patrné, že struktura zaměstnanců v Praze a mimo Prahu se výrazně liší. Zastoupení pracovníků čtyř nejvyšších kategorií zaměstnání je v Praze podstatně vyšší než v ostatních krajích. Největší rozdíl je patrný u vědeckých a odborných duševních pracovníků, jejichž podíl je v Praze více než

¹² Popis jednotlivých typů zaměstnání je uveden v poznámce pod grafem 3.

Graf 4. Srovnání průměrné měsíční mzdy zaměstnanců podnikatelské sféry v Praze a v ostatních krajích České republiky podle klasifikace zaměstnání (KZAM)



Zdroj: RSCP, Podnikatelská sféra, 1.–4. čtvrtletí 2005.

Poznámka: popis jednotlivých kategorií viz poznámku pod grafem 3.

dvaapůlkrát vyšší než jinde. Podíl zaměstnanců v nejnižších třech kategoriích zaměstnání je naopak na pražském trhu práce výrazně nižší – podíl řemeslníků, výrobců a zpracovatelů je oproti mimopražským krajům jen poloviční, podíl dělníků obsluhujících stroje a zařízení dokonce jen třetinový.

Graf 4 ukazuje, jak se liší pražské a mimopražské mzdy podle jednotlivých typů zaměstnání v podnikatelské sféře. Mzdy zaměstnanců v podnikatelské sféře jsou v Praze vyšší než mzdy zaměstnanců v mimopražských krajích ve všech kategoriích zaměstnání. Je možné si ovšem všimnout, že rozdíly mezi úrovní pražských a mimopražských mezd se v jednotlivých kategoriích zaměstnání značně odlišují – rozdíly se zvětšují spolu se zvyšující se kategorií zaměstnání. Pomocní a nekvalifikovaní dělníci si v Praze v průměru měsíčně vydělají jen o cca 1500 Kč (tj. o necelých 9 %) více než jejich mimopražští kolegové a o mnoho se neliší ani mzda provozních pracovníků ve službách a obchodu. U kvalifikovaných dělníků je, podobně jako u nižších administrativních pracovníků, rozdíl v průměrných platech již větší (v absolutní hodnotě převyšuje 4000 Kč, relativně jde již o více než 20 %). Skutečně velké rozdíly jsou však především u lidí, kteří vykonávají práce technických pracovníků (pražské průměrné mzdy jsou vyšší o více než 7500 Kč, což představuje relativní rozdíl ve výši 33 %), vědeckých a odborných

duševních pracovníků (11 500 Kč, tj. 39 %) a zvláště pak vedoucích a řídicích pracovníků (21 500 Kč, tj. o 53 %). Situace v nepodnikatelské sféře je obdobná, liší se jenom v tom, že rozdíly mezi pražskými a mimopražskými mzdami nejsou tak výrazné jako v podnikatelské sféře. Projevuje se tak zřejmý nivelizující vliv platových předpisů používaných ve většině organizací nepodnikatelského sektoru.

Skutečnost, že platové rozdíly mezi zaměstnanci v Praze a zaměstnanci mimopražskými v absolutním vyjádření rostou se zvyšující se kvalifikací a odborností práce, není sama o sobě překvapivá. Významná je ovšem velikost těchto rozdílů a jejich potenciální dopad na poptávku po vlastnickém bydlení. S trochou nadsázky se dá říci, že proslulé „vysoké pražské mzdy“ jsou především důsledkem výrazně vyšších mezd zaměstnanců kvalifikovaných a vysoce kvalifikovaných profesí, zvláště těch, kteří pracují v podnikatelském sektoru – lidé s nízkou kvalifikací se na „vysokých pražských mzdách“ v podstatě nepodílejí. To by ovšem mohl být jedno z vysvětlení, proč jsou v Praze tak vysoké hodnoty indikátoru *P/I*. Dá se totiž předpokládat, že mezi lidmi, kteří si pořizují vlastnické bydlení, a svojí poptávkou se tak spolupodílejí na relativně vysoké cenové hladině nemovitostí v Praze, jsou lidé zaměstnaní v nejvyšších kategoriích zaměstnání výrazně nadreprezentováni. Na hodnotě jmenovatele indikátoru *P/I* se ovšem nej kvalifikovanější pracovníci podílejí úměrně jejich počtu v populaci. Jinými slovy: pražské ceny nemovitostí jsou, mimo jiné, taženy pravděpodobně vzhůru relativně vysokou kupní silou lidí z nejvíce vydělávajících skupin zaměstnanců, kdežto průměrné pražské mzdy jsou „taženy dolů“ relativně nízkými mzdami méně kvalifikovaných obyvatel Prahy.

Výše zmíněná skutečnost je ještě posilována tím, že Praha díky své ekonomické atraktivitě působí jako magnet pro kvalifikované (a tudíž potenciálně více vydělávající) pracovníky z celé země. Z údajů migrační statistiky publikovaných ČSÚ vyplývá, že v letech 1991–2004 měla Praha kladné migrační saldo se všemi kraji s výjimkou kraje Středočeského.¹³ Počet přistěhovalých s vysokoškolským vzděláním převýšil počet stejně vzdělaných vystěhovalých z Prahy v souhrnu za období 1991–2004 o téměř 8 tisíc osob [ČSÚ 2005]. Za povšimnutí stojí i věková struktura migrantů. U lidí ve věku 18–32 let převažovali přistěhovalí do Prahy nad vystěhovalými, u všech ostatních věkových skupin tomu bylo naopak. Uvedené údaje potvrzují, že Praha získává mladé a vzdělané obyvatele z celé České republiky,¹⁴ kteří následně mohou být významně nadreprezentováni mezi zájemci o koupi bytu do vlastnictví. Drtivá většina z nich nemůže využít rodinné sítě (a například zdědit byt po prarodičích), a jejich touha po získání vlastnického

¹³ Do Středočeského kraje, zvláště do příměstských obcí v bezprostředním zázemí města, se ovšem z Prahy odstěhovalo tolik lidí, že celkové migrační saldo Prahy bylo negativní (počet vystěhovalých převýšil počet přistěhovalých o 15 905 obyvatel – [ČSÚ 2005]).

¹⁴ Migrační statistika navíc vychází pouze z oficiálních údajů o přehlášení trvalého pobytu, přitom ovšem fyzický pobyt v Praze ani koupě bytu není vázána na přehlášení k trvalému pobytu. Část poptávky po vlastnických bytech tak mohla být realizována i lidmi, kteří v Praze nemají trvalé bydliště, a oficiálně tedy v Praze vůbec nebydlí.

bydlení tak nemůže být uspokojena jinak než koupí bytu na trhu. Díky vyššímu vzdělání a s tím zpravidla spojenými vyššími příjmy jsou schopni s pomocí hypotečního úvěru dosáhnout na vyšší ceny vlastnického bydlení v Praze. Tímto způsobem by mohl vzniknout dodatečný tlak na zvyšování cen vlastnického bydlení v Praze, a tím i zvyšování hodnoty indikátoru P/I .

Faktor druhý: vysoká preference vlastnického bydlení, nejistota nájemního bydlení

Jak bylo uvedeno v úvodu, regionální diference ve mzdách či ekonomické výkonnosti jsou v ČR nižší než regionální diference ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení. Tento fakt může být v případě Prahy dán skutečností, že mezi lidmi poptávajícími vlastnické bydlení v Praze jsou významně více nadreprezentováni lidé z vyšších kategorií zaměstnání. Obecnějším důvodem však také může být skutečnost, že nájemní bydlení nepředstavuje reálnou alternativu k bydlení vlastnickému, což vede k příliš vysoké preferenci českých občanů po vlastnickém bydlení a následně k daleko větším regionálním diferencím ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení, než je tomu u tržního nájemního bydlení. Otázkou tak je, zdali je preference vlastnického bydlení v ČR ve srovnání s jinými zeměmi skutečně vyšší.

Relativní preferenci po vlastnickém bydlení je možné dokumentovat na výsledcích z postojových sociologických šetření. Takové výzkumy však vůbec nejsou obvyklé ve všech vyspělých zemích, a mezinárodní srovnání je tak nutně pouze omezené. Ze zahraničních výzkumů postojů k bydlení jsou nejlépe dostupné výzkumy z Velké Británie, Nizozemí a Francie. V Anglii a ve Skotsku probíhají rozsáhlé pravidelné výzkumy s názvem *House Condition Survey* věnující se jak zmapování fyzického stavu bytového fondu, tak zmapování rozsahu sociální segregace, sociálních problémů, finanční dostupnosti bydlení pro různé skupiny domácností a v různém typu bydlení. Pro účel mezinárodního srovnání jsme vycházeli z posledního výzkumu, který z důvodu devoluce relativně samostatných územních útvarů Velké Británie proběhl samostatně ve Skotsku v roce 2002. V rámci výzkumu *Scottish House Condition Survey 2002* bylo dotazováno okolo 20 000 domácností a výzkum řídila komise zástupců několika vládních institucí, zejména pak *Communities Scotland*.

Z výzkumu vyplynulo, že 62 % skotských domácností je vlastníkem svého bydlení, což oproti roku 1996 (roku předcházejícího výzkumu) znamenalo nárůst o pět procentních bodů. „Mobilita“ mezi jednotlivými typy právního vztahu k bydlení byla v minulosti jednoznačně ve prospěch vlastnického bydlení – odmyslíme-li si všechna stěhování, kdy se nezměnil právní vztah k bydlení stěhující se domácnosti (například domácnost žijící v nájemním bytě se přestěhovala do jiného nájemního bytu), pak 73 % stěhování spojených se změnou právního vztahu k bydlení mělo charakter přechodu z nájemního nebo dočasného bydlení

do bydlení vlastnického. Samotné preference právního vztahu k bydlení nebyly výzkumem dotazovány na celém vzorku respondentů – na tuto otázku odpovídali pouze ti respondenti, kteří vyjádřili vůli (přání) se v nejbližších pěti letech přestěhovat. V nejbližších pěti letech se chystalo přestěhovat 27 % respondentů a z nich 73 % by rádo do vlastního bytu nebo domu. Pouze 3 % z těch, kteří se chtěli přestěhovat a zároveň jsou vlastníky svého bydlení, hodlalo odejít do bydlení nájemního, a naopak 38 % nájemníků obecních bytů, 48 % nájemníků bytů bytových asociací a 58 % nájemníků soukromých nájemních bytů, kteří se chtěli přestěhovat, hodlalo koupit vlastní byt či dům. Z toho vyplývá, že existuje určitý „deficit vlastnického bydlení“, definovaný jako rozdíl mezi tím, kolik lidí bydlí ve vlastním bydlení a kolik by ve vlastním bydlení žít chtělo. Uvnitř skupiny migrujících se jedná přibližně o 13 % respondentů. Protože se hodlá přestěhovat „jen“ 27 % z celkového počtu dotázaných, v celé skotské populaci představuje „deficit vlastnického bydlení“ přibližně 3,5 procentních bodů (13 procent z 27 procent).

V Nizozemí probíhal ve čtyřletých pravidelných intervalech (nyní probíhá kontinuálně) rozsáhlý výzkum s názvem *Housing Demand Survey* na neobvykle velkém vzorku holandských domácností – jeho účelem je totiž statisticky podchytit informace jinak zjišťované prostřednictvím celonárodních cenů, které se v Nizozemí neprovádí. Podle šetření z roku 2002 žilo 54 % domácností ve vlastnickém sektoru bydlení a 46 % domácností v nájemním sektoru bydlení. Do dvou let se hodlalo ze svého současného bydlení přestěhovat 20 % dotázaných; 15 % ze všech domácností vlastníků bydlení a 27 % ze všech domácností nájemníků. Preference týkající se právního důvodu užívání v novém bydlení byly vyrovnané – 50 % respondentů, kteří se hodlali v nejbližších dvou letech odstěhovat, si přálo bydlet ve vlastním bydlení, a 50 % v bydlení nájemním. Ze srovnání struktury současného právního důvodu užívání těch respondentů, kteří se hodlají odstěhovat, a struktury preferovaného právního důvodu užívání vyplývá „deficit vlastnického bydlení“ ve výši 12 % v rámci migrující populace a po zvážení na celou populaci (podle podílu migrující populace na celkovém vzorku dotázaných) pak ve výši 2,5 procentního bodu.

Ve Francii jsou hlavním zdrojem informací o bydlení domácností šetření *Enquête Logement*. Tato šetření, která organizuje a zpracovává francouzský statistický úřad INSEE, probíhají již od roku 1955 v pravidelných čtyř- až pětiletých intervalech. Nejnovější nám dostupná data pocházejí z šetření uskutečněného v roce 2002 na vzorku 47 500 domácností. Na otázku, jestli by se ze současného bydlení rádi odstěhovali (ovšem bez uvedení nějakého časového horizontu; otázka navíc nebyla postavena na „rozhodnutí“ se odstěhovat, jako spíše na „touze“ se odstěhovat), odpovědělo kladně 27 % respondentů. Mezi vlastníky to bylo ovšem jenom 10 %, zatímco z lidí žijících v nájmu se chtělo odstěhovat 43 %. Jen 12 % vlastníků bydlení očekává, že by se přestěhovalo do nájemního bydlení (82 % z nich chce i po přestěhování zůstat ve vlastnickém bydlení); naopak 40 % dnešních nájemníků se chce přestěhovat do vlastního bydlení (57 % očekává, že zůstane i po přestěhování nájemníky). „Deficit vlastnického bydlení“ mezi potenciálně

migrujícími je tedy přibližně 28 %. Protože se však z celé populace hodlá přestěhovat jen 27 % dotázaných, lze odhadnout celkový „deficit vlastnického bydlení“ ve Francii na přibližně 7,5 procentních bodů. To je vyšší číslo než ve Skotsku nebo Nizozemí, je ovšem třeba mít na paměti, že formulace otázky spíše zjišťovala představu o ideálním bydlení než plány na skutečně chystanou migraci.

V České republice v období ekonomické transformace došlo k podstatným změnám ve struktuře právního vztahu k užívanému bydlení. Ačkoliv tyto změny nebyly, ve srovnání s jinými tranzitivními zeměmi, tak rychlé a rozsáhlé [Lux 2003], z důvodu privatizace obecního bytového fondu, převodu družstevních bytů do vlastnictví jejich uživatelů, rozvinutí systému tržního financování bydlení i rozšíření kulturních vzorců „vlastnictví bydlení“ se podíl vlastnického bydlení na celkovém bytovém fondu mezi roky 1991 a 2001 podle výsledků dvou cenů zvýšil z 43,3% na 46,8% a naopak podíl klasického nájemního bydlení se snížil z 36,8% na 28,6 %. Pokud bychom v souladu s praxí v konkrétním českém prostředí považovali za vlastnické bydlení i bydlení družstevní, pak by se ovšem zvýšil podíl „vlastnického“ bydlení jen nepatrně – z 63,1% na 64,2 %. Otázkou zůstává, zdali tato změna ve prospěch vlastnického bydlení dostatečně saturovala preference po vlastním bydlení nebo zdali nadále převládala silná poptávka po vlastnickém bydlení.

Datový soubor, který je možné využít k bližší analýze postojů české veřejnosti k preferovanému právnímu vztahu k užívanému bydlení, vznikl z výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001*. V rámci tohoto šetření byli respondenti mimo jiné tázáni, zda v průběhu následujících tří let mají v úmyslu odstěhovat se ze současného domu či bytu. Úmysl odstěhovat se uvedlo „jen“ 11 % respondentů. Z celkového počtu respondentů, kteří uvažovali o stěhování v nejbližších třech letech, se 60 % dotázaných hodlalo přestěhovat do „vlastního“ bydlení (kam řadíme i bydlení družstevní); celých 20 % dotázaných, kteří se chtěli odstěhovat, ovšem nevědělo, jaký bude jejich právní vztah k novému bydlení. Vzhledem k tomu, že mezi lidmi, kteří se hodlali přestěhovat v nejbližších třech letech, bylo v době šetření jen 20 % přímých vlastníků nebo družstevníků, byl „deficit vlastnického bydlení“ v rámci migrující populace značný – 33 %. Avšak „díky“ relativně nízkému podílu respondentů, kteří se chtěli odstěhovat v nejbližších třech letech obecně, tvořil po zvážení „deficit vlastnického bydlení“ pouze 3,6 procentního bodu v rámci celé populace. Z hlediska mezinárodního srovnání by se tudíž mohlo zdát, že česká populace není ve své preferenci po vlastním bydlení nikterak výjimečná.

Ve skutečnosti by ovšem mohl být deficit mnohem vyšší, protože velká část dotázaných nevěděla, do jakého právního typu bydlení by chtěla odejít – pokud by mezi těmi, co nevěděli, kam odejdou, byly konečné preference stejné jako mezi těmi, kteří již věděli, kam odejdou, pak by deficit vlastnického bydlení činil 47 % v rámci migrující populace a po zvážení 5 procentních bodů v rámci celé populace. Vlastníci bydlení totiž vůbec nepředpokládali odchod do nájemního bydlení a většina nájemníků by ráda odešla do bydlení vlastního. Jiný obrázek nám rovněž může poskytnout informace o tom, jak vysoká by byla preference po vlast-

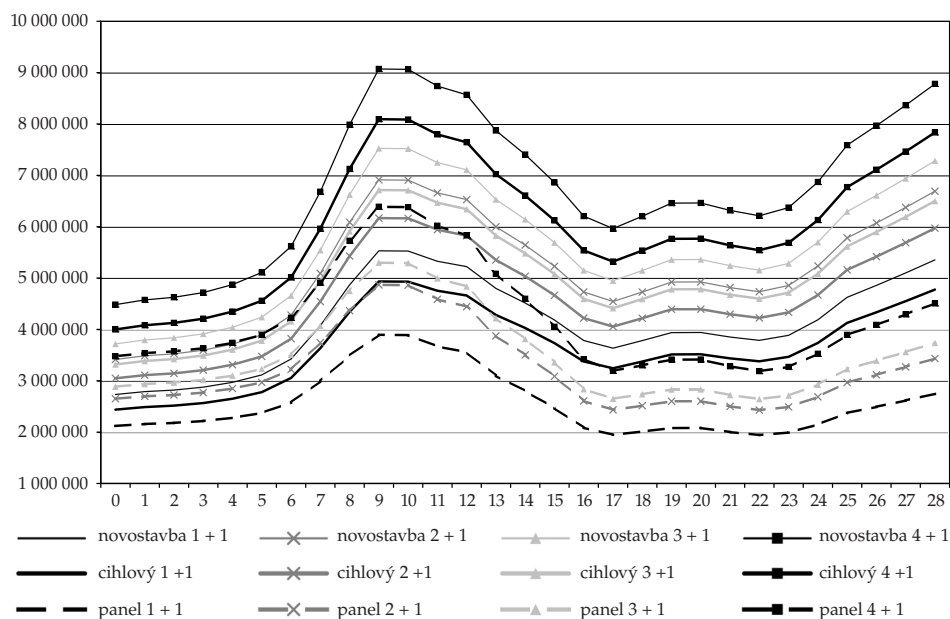
nickém bydlení, pokud by nebyla vázána na reálný časový horizont (tj. otázka by byla podobná otázce zařazené v šetření prováděném ve Francii). Tuto dimenzi zjišťovaly otázky stejného výzkumu týkající se představ respondentů o ideálním bydlení. Respondenti byli nejprve dotázáni, zda za ideální považují své současné obydlí nebo jiné obydlí. Možná překvapivě 64,5% dotázaných považovalo za ideální své současné bydlení, 35,5% mělo o ideálním bydlení jiné představy. Za ideální považovali své současné bydlení v největší míře vlastníci nebo spoluvlastníci rodinných domů (včetně členů jejich domácností), nejméně se představa o ideálním bydlení shodovala se současným bydlením u nájemníků (zejména nájemníků v bytech soukromých majitelů). Pokud bychom i družstevní bydlení považovali v souladu s jeho dnešním statutem za bydlení vlastnické, pak ve vlastním bydlení by rádo bydlelo 90% z těch českých občanů, kteří byli v době šetření nespokojeni se současným bydlením; resp. by v něm rádo bydlelo nebo s ním bylo spokojeno (považovalo ho za ideální) celkem 84% ze všech dotázaných. Pokud srovnáme tuto preferenci českých občanů se skutečným zastoupením vlastnického a družstevního bydlení (výsledkem cenzu z roku 2001), pak by byl zřejmý „deficit vlastnického bydlení“ až ve výši 20 procentních bodů.

Jak se chovají mladí lidé na trhu rezidenčních nemovitostí?

Pro ověření existence vysoké preference vlastnického bydlení v českém prostředí byly doplnkově využity také výsledky experimentu, který proběhl v druhé polovině roku 2007 mezi pražskými studenty a mladými lidmi převážně ještě bez stálého bydlení. Výsledky experimentu potvrzují velmi vysokou preferenci vlastního bydlení mezi mladými lidmi, která není „revidována“ dokonce ani dodatečnými znalostmi o skrytých rizicích při investování do vlastního bydlení, ani samotnou, byť jen experimentálně vytvářenou, zkušeností hlubokého a dlouhodobého propadu cen bytů během tržních simulací. Jak bylo uvedeno výše, část účastníků experimentu byla o rizicích investic do vlastního bydlení předem informována – tito „informovaní“ účastníci však využili své znalosti pouze k tomu, že významně více než „neinformovaní“ účastníci otáleli s koupí bytu až na chvíli, kdy se ceny bytů při tržních simulacích dostaly na své dno a poté vlastní bydlení stejně nakoupili. Ve výsledku žilo ve vlastním bydlení 100% účastníků představujících páry zaměstnanců v komerční sféře ($n = 60$) a 93% účastníků představujících páry zaměstnanců ve státní sféře ($n = 28$); zastoupení jednotlivců v experimentu bylo pro hodnocení příliš nízké.

Graf 5 ukazuje simulovaný vývoj cen bytů, tabulka 3 pak podíl respondentů žijících ve vlastním bytě v jednotlivých fázích a počet přechodů do vlastního či nájemního bydlení v jednotlivých fázích pro ty účastníky, kteří se do experimentu zapojili jako pár zaměstnanců v komerční sféře (nejčastější varianta účasti v experimentu, $n = 60$; 32 neinformovaných a 28 informovaných). V tabulce jsou zvýrazněna období významných zvrátů na trhu vlastnického bydlení – období, kdy cenový růst vystřídal hluboký a dlouhodobý cenový pokles, a rovněž období

Graf 5. Simulovaný vývoj cen pražských bytů během 28 období experimentu



Zdroj: Experiment – chování mladých lidí na trhu bydlení, 2007.

představující dno cenového poklesu, od kterého se ceny odrazily opět vzhůru. Jak je patrné, všechny přechody mezi právními důvody užívání bydlení skončily fakticky do 20. fáze simulací (do 10 let), přičemž všichni se rozhodli pořídit si vlastní byt, a to bez ohledu na to, zdali o rizicích investic do vlastního bydlení byli, či nebyli informováni.

Výsledek experimentu rovněž ukázal, že mladí lidé jsou ochotni za uskutečnění snu o vlastním bydlení štedře zaplatit; finanční dostupnost byla v tomto případě sledována pomocí indikátoru míry zatížení. Míra zatížení byla vypočtena jako podíl, kde v čitateli byly celkové měsíční náklady na bydlení v okamžiku vstupu do vlastnického bydlení (tj. výše měsíční anuitní splátky hypotečního úvěru, výše příspěvku do fondu oprav a výše měsíční platby za energie a další služby spojené s užíváním bytu) a ve jmenovateli pak celkový čistý měsíční příjem domácnosti. Účastníci experimentu reprezentující páry, které se rozhodly vstoupit do vlastního bydlení již na samotném začátku experimentu, byli v průměru ochotni obětovat 42% celkových příjmů jejich domácnosti. Míra zatížení výdaji na bydlení byla v nájemním sektoru bydlení přitom podstatně nižší (jelikož domácnosti nemusely hradit splátky úvěru, úroky z úvěru a příspěvky do fondu oprav) – pro účastníky reprezentující páry s příjmy ze zaměstnání v komerčním sektoru činila na začátku experimentu pouze v průměru 25% celkových příjmů. Analo-

Tabulka 3. Chování účastníků experimentu v případě páru zaměstnaného v komerční sféře

Fáze	Podíl účastníků žijících ve vlastních bytech		Počet odchodů do vlastního bytu v dané fázi		Počet odchodů do nájemního bytu v dané fázi	
	Neinformovaný	Informovaný	Neinformovaný	Informovaný	Neinformovaný	Informovaný
1	50	54	16	15	16	13
2	53	54	1	0	0	0
3	62	54	3	0	0	0
4	72	64	3	3	0	0
5	84	68	4	1	0	0
6	84	75	0	2	0	0
7	81	75	0	0	1	0
8	78	75	0	0	1	0
9	84	82	2	2	0	0
10	81	86	0	1	1	0
11	78	79	0	0	1	2
12	81	75	1	0	0	1
13	84	75	1	0	0	0
14	91	75	2	0	0	0
15	91	71	0	0	0	1
16	91	71	0	0	0	0
17	91	75	0	1	0	0
18	100	89	3	4	0	0
19	100	89	0	0	0	0
20	100	93	0	1	0	0
21	100	100	0	2	0	0
22	100	100	0	0	0	0
23	100	100	0	0	0	0
24	100	100	0	0	0	0
25	100	100	0	0	0	0
26	100	100	0	0	0	0
27	100	100	0	0	0	0
28	100	100	0	0	0	0

Zdroj: Experiment – chování mladých lidí na trhu bydlení, 2007.

gicky, za celé období experimentu by domácnosti párů zaměstnaných v komerčním sektoru za nájemné zaplatily v průměru jen okolo 23 % svých celkových příjmů, přesto tyto domácnosti byly ochotny v průměru na pořízení svého vlastního bydlení obětovat dle váženého průměru okolo 38 % svých příjmů.

Závěr

Napomoci k tomu, aby byl v zemi dostatek bydlení přiměřené velikosti a odpovídající kvality za přijatelnou cenu patří k úkolům, které si dávají vlády na celém světě. Zatímco problém fyzického nedostatku bytů a kvality bytového fondu se v nejvyspělejších zemích podařilo ve druhé polovině dvacátého století víceméně uspokojivě vyřešit, i v těch nejbohatších zemích zůstává problémem finanční dostupnost bydlení. Ačkoliv se růst populace v nejvyspělejších zemích v posledních desetiletích výrazně zpomalil a ukazatele fyzické dostupnosti bydlení (např. velikost obytné plochy na obyvatele) potvrzují stálé zlepšování situace v oblasti bydlení, indikátory finanční dostupnosti bydlení (např. *P/I*) žádné výraznější zlepšování nenaznačují (alespoň do poloviny roku 2008, tedy před poklesem cen bytů vyvolaným blížící se ekonomickou recesí). Naopak, zhruba od devadesátých let dvacátého století se díky rychlému růstu cen bytů finanční dostupnost bydlení zhoršuje téměř ve všech vyspělých zemích, včetně České republiky. Ačkoliv je hodnota *P/I* v České republice stále relativně nízká, data ukazují na mimořádně vysoké hodnoty indikátoru v Praze. Rozdíl mezi finanční dostupností vlastnického bydlení v Praze a mimopražských regionech České republiky patří ve srovnání s hlavními městy jiných evropských zemí k největším.

Pokusili jsme se proto analyzovat, jaké faktory by mohly být příčinou této vysoké diference. V našem článku jsme se specificky zaměřili na vybrané faktory v pozadí poptávky po vlastnickém bydlení, konkrétně na regionální diference v ekonomické výkonnosti (a mzdách) a vysokou preferenci vlastnického bydlení mezi českými občany (dodatečně posilující vysoké rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení, a to specificky v segmentu vlastnického bydlení). Jsou-li tyto faktory v pozadí zkoumané vysoké diference ve finanční dostupnosti vlastnického bydlení, pak by diference mezi Prahou a zbytkem země v ekonomické výkonnosti měla být vyšší než ve vyspělých zemích; resp. preference po vlastnickém bydlení by v českém prostředí měla být vyšší než ve vyspělých zemích. Výsledky analýz potvrzují, jakkoliv z důvodu omezené dostupnosti komparativních dat stále jen orientačně, že tomu tak v obou případech může být.

Analýza dostupných ekonomických dat potvrdila, že ekonomická dominance Prahy nad zbytkem republiky (měříme-li ji přes rozdíly v HDP) je jedna z největších mezi evropskými zeměmi. Ekonomická síla Prahy se v relaci k ekonomickému výkonu zbytku republiky v období 1995 až 2003 zvětšovala; rychlost, s jakou se pozice Prahy relativně posilovala, patřila opět k největším ze všech sledovaných zemí. Rozdíly v ekonomické výkonnosti Prahy a mimopražských krajů a jejich posilování v čase se do poptávky po vlastnickém bydlení promítají něko-

likerým způsobem. Především způsobují změny ve struktuře pražské ekonomiky a s tím související změny ve struktuře zaměstnanců. Na pražském trhu práce tvoří podstatně větší podíl než v jiných částech země lidé pracující ve vedoucích a řídicích pozicích, vědečtí a odborní duševní pracovníci a techničtí pracovníci. Ještě významněji ovlivňuje ekonomická dominance Prahy mzdy pracovníků. Průměrné pražské mzdy jsou oproti zbytku země sice vyšší ve všech ekonomických odvětvích a ve všech typech zaměstnání, největší jsou ovšem rozdíly právě u lidí patřících k nejvyšším kategoriím zaměstnání (zaměstnanců s vysokou úrovní kvalifikace a náročností práce). Koncentrace zaměstnanců s vysokou kvalifikací s relativně vysokými mzdami v Praze vede ke zvýšení koupěschopné poptávky, a tedy i cen vlastnického bydlení, nad úroveň, která by odpovídala průměrným příjmům pražských domácností. Zvýšení poptávky po vlastnickém bydlení přispívá i věkově a vzdělanostně selektivní migrace do Prahy – město dlouhodobě získává mladé a vzdělané obyvatelstvo na úkor ostatních krajů. Tento typ lidí ovšem patří mezi typické potenciální zájemce o pořízení bytu do vlastnictví.

Relativně vysoká preference vlastnického bydlení v ČR byla potvrzena mezinárodním srovnáním výsledků vybraných postojových výzkumů; tzv. „deficit vlastnictví“ mohl být v ČR kolem roku 2001 až několikanásobně větší než v zemích jako Skotsko, Francie nebo Nizozemí. Preference vlastnického bydlení „za každou cenu“ byla potvrzena i výsledky experimentu, ve kterém jsme za pomoci simulací vývoje příjmů, tržních nájmu a cen vlastnického bydlení zkoumali reakce chování mladých lidí na vývoj cen bytů a tržního nájemného v hypotetickém období budoucích 14 let. Historicky malá zadluženost českých domácností hypotečními úvěry znamená málo zkušeností se ztrátovými investicemi do vlastnického bydlení (jakkoliv se tato situace může v nejbližších letech změnit). Česká populace tedy významně preferuje vlastnické bydlení nad jinými formami bydlení, a pokud v nejbližší době neprožijeme nějaké dramatické zhroucení cen na trhu nemovitostí, dá se očekávat, jak ukazují výsledky experimentu, že tomu tak bude i v budoucnu. Na druhou stranu je možné očekávat, že v budoucnu dojde k významnější segmentaci trhu rezidenčních nemovitostí v Praze. S narůstajícími sociálními a příjmovými nerovnostmi, s dopady současné ekonomické recese na trh rezidenčních nemovitostí a s pokračující deregulací nájemního bude zřejmě docházet i k narůstání sociálně prostorových rozdílů uvnitř Prahy. Je pravděpodobné, že stále větší vliv bude mít rozlišení mezi dobrou a špatnou adresou. To může poněkud pozměnit v české společnosti dosud univerzálně rozšířenou představu o absolutní výhodnosti vlastnického bydlení oproti jiným formám bydlení.

MARTIN LUX pracuje od roku 1998 jako vědecký pracovník Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., nyní vede oddělení Socioekonomie bydlení. Zaměřuje se zejména na problematiku bytové politiky, sociálního bydlení, ekonometrických modelů trhu s nemovitostmi, cenových indexů pro bydlení, mezinárodní komparaci podmínek bydlení a bytové politiky. Je členem European Network for Housing Research, konzultantem Ekonomické komise pro

Evropu OSN, Ministerstva pro místní rozvoj a dalších institucí. Za svou vědeckou práci byl oceněn rakouskou cenou Erharda Buska a cenou Akademie věd ČR pro mladé vědecké pracovníky.

TOMÁŠ KOSTELECKÝ je vědecký pracovník Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i., vedoucí oddělení Lokální a regionální studia. Dlouhodobě se zabývá prostorovými aspekty lidského chování, lokální, regionální a komparativní politikou, politickými důsledky metropolizace a suburbanizace. Pravidelně publikuje v domácích i zahraničních odborných časopisech a knihách. Za svou vědeckou práci obdržel v roce 1994 cenu Hlávkovy nadace a v roce 2003 Prémii Otty Wichterleho.

MARTINA MIKESZOVÁ absolvovala magisterské studium ekonomie a sociologie na Filozofické fakultě Univerzity Karlovy v Praze. V současné době pokračuje v doktorandském studiu na katedře sociologie a od roku 2006 je odbornou pracovnící v Sociologickém ústavu AV ČR, v.v.i. Spolupracuje na projektech oddělení Socioekonomie bydlení zabývajících se analýzou trhu s bydlením a regionálními disparitami ve finanční dostupnosti bydlení.

PETR SUNEGA vystudoval ekonomii na Fakultě financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické. Od roku 2000 působí v Sociologickém ústavu AV ČR, v.v.i., v oddělení Socioekonomie bydlení, kde se věnuje zejména sociálním a ekonomickým aspektům problematiky bydlení. Podílel se mimo jiné na simulacích příspěvku na bydlení, deregulace nájemného, aplikace vybraných nástrojů bytové politiky a hodnocení těchto nástrojů. Byl řešitelem několika národních i mezinárodních grantových projektů.

Literatura

- Abraham, J. M., P. H. Hendershott. 1996. „Bubbles in Metropolitan Housing Markets.“ *Journal of Housing Research* 7 (2): 191–207.
- Bramley G. 1994. „An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact.“ *Housing Studies* 9 (1): 103–125.
- Bramley, G. 1991. *Bridging the Affordability Gap in 1990*. London: The Association of District Councils.
- Case, K., R. Shiller. 2003. „Is there a Bubble in the Housing Market?“ *Brookings Papers on Economic Activity* [online] 34 (2): 299–362 [cit. 17. 12. 2008].
Dostupné z: <<http://ideas.repec.org/s/bin/bpeajo.html>>.
- Chlad, M. 2005. „Po novu a rychleji v regionalizaci HDP.“ *businessinfo.cz* [online] 19. 10. 2005 [cit. 3. 12. 2007]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cz/clanek/demograficke-a-socialni-udaje/po-novu-a-rychleji-regionalizaci-hdp/10004551/36582/>>.
- ČSÚ. 2005. „Vnitřní stěhování v ČR 1991 až 2004.“ [online] Praha: Český statistický úřad [cit. 17. 12. 2008]. Přístupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/p/4029-05>>.
- Freeman, A., R. Chaplin, C. M. E. Whitehead. 1997. „Rental Affordability: A Review of International Literature.“ *Department of Land Economy, University of Cambridge Discussion Paper 88*. Cambridge: University of Cambridge.

- Garratt, D. 2001. „Affordability.“ *Housing Finance* 51: 13–20.
- Green, R. K., S. Malpezzi. 2003. *A Primer on U.S. Housing Markets and Housing Policy*. Washington: Urban Institut Press.
- Hallet, G. (ed.). 1993. *The New Housing Shortage: Housing Affordability in Europe and the USA*. London: Routledge.
- Hancock, K. E. 1993. „Can Pay? Won't Pay?“ *Urban Studies* 30 (1): 127–145.
- Hills, J., F. Hubert, H. Tomann, C. M. E. Whitehead. 1990. „Shifting Subsidy from Bricks and Mortar to People: Experiences in Britain and West Germany.“ *Housing Studies* 5 (3): 147–167.
- Hulchanski, D. 1995. „The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio.“ *Housing Studies* 10 (4): 471–492.
- Linneman, P. D., I. F. Megbolugbe. 1992. „Housing Affordability: Myth or Reality?“ *Urban Studies* 29 (3–4): 369–392.
- Lux, M., P. Sunega, T. Kostecký, D. Čermák. 2003. *Standardy bydlení 2002/03. Finanční dostupnost a postoje občanů*. Praha: Sociologický ústav AV ČR.
- Lux, M. (ed.). 2003. *Housing Policy: An End or a New Beginning?* Budapešť: Open Society Institute.
- Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, T. Kostecký. 2008. *Standardy bydlení 2007/2008. Faktory vysokých cen vlastnického bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
- MacLennan, D., R. Williams. 1990. *Affordable Housing in Europe*. York: Joseph Rowntree Foundation.
- Meen, G. 2003. „Housing, Random Walks, Complexity and the Macroeconomy.“ Pp. 90–109 in T. O'Sullivan, K. Gibb (eds.). *Housing Economics & Public Policy*. Oxford: Blackwell.
- PricewaterhouseCoopers. 2002. „European Economic Outlook, September 2002.“ [online]. PricewaterhouseCoopers [cit. 15. 10. 2007]. Dostupné z: <<http://www.pwc.com/extweb/pwcpublications.nsf/docid/F3AB96A2BB46730D80256D270035B6F2>>.
- PricewaterhouseCoopers. 2004. „European Economic Outlook, February 2004.“ [online]. PricewaterhouseCoopers [cit. 15. 10. 2007]. Dostupné z: <<http://www.pwc.com/extweb/pwcpublications.nsf/docid/F3AB96A2BB46730D80256D270035B6F2>>.
- Stone, M. E. 1990. *One Third of a Nation*. Washington: Economic Policy Institute.
- Sunega, P., M. Mikeszová, M. Lux. 2009. „Příčiny regionálních nerovností ve finanční dostupnosti bydlení v ČR.“ *E + M Ekonomie a management* 12 (2): 55–75.
- van Rooij, J. M. P. 2003. *Monetary Policy and Boom-Busts in Residential Property Markets*. Master's thesis. Tilburg: Tilburg University.
- Tomeš, J. 2001. „Současné tendence vývoje regionální diferenciace ekonomiky v Evropě.“ Pp. 169–189 in M. Hampl (ed.). *Regionální vývoj: specifika české transformace, evropská integrace a obecná teorie*. Praha: Přírodovědecká fakulta UK.
- Whitehead, C. M. E. 1991. „From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives.“ *Urban Studies* 28 (6): 871–887.

Šetření

- Bytová výstavba za rok 2007 (ČSÚ), 2007*
data Eurostatu o regionální ekonomické výkonnosti, 1995, 2003
Postoje k bydlení v ČR 2001, 2001
Regionální statistika cen práce (RSCP), 2005
House Condition Survey, 2002
Housing Demand Survey, 2002
Enquête Logement, 2002