

# **Náklady na bydlení českých domácností**

(Studie k ochranným funkcím životního minima)

Ing. Miroslava Obadalová

PhDr. Jana Vavrečková

VÚPSV  
červenec 2000

## Obsah

Úvod	3
Metodologie	5
Metodologie k I. a II. kapitole	5
Šetření SRÚ	6
Úprava některých kategorií sledovaných SRÚ	9
Metodologie ke III. kapitole	11
1. Vývoj nákladů na bydlení v nájemných bytech v letech 1989 –1998	13
Závěry	17
Příloha A – ke kap. 1	19
2. Výdaje na bydlení v roce 1998	28
Závěry	40
Příloha B – ke kap. 2	42
3. Bydlení oficiálně chudých domácností	70
3.1. Způsob a úroveň bydlení oficiálně chudých domácností	70
3. 2. Postoje oficiálně chudých domácností k vlastnímu bydlení	74
3. 3. Srovnání úrovně a způsobu bydlení domácností s příjmy na úrovni životního minima s nízkopříjmovými domácnostmi a domácnostmi v celkové populaci	76
3. 4. Srovnání výdajů na bydlení u oficiálně chudých domácností a domácností v celkové populaci	79
Shrnutí, závěry, doporučení	81
Literatura	83

# Úvod

## Náklady na bydlení českých domácností

Bydlení má v každé společnosti velký význam pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj. Přiměřené uspokojování bytových potřeb má pozitivní sociální i ekonomické důsledky a přispívá k celkové spokojenosti obyvatelstva. A naopak – neuspokojení této základní potřeby může vést ve svých důsledcích až k narušení sociálního smíru. Řešení problematiky bydlení se proto nutně odráží v legislativě jednotlivých států i v nadnárodních dohodách.

V souladu s **25. článkem Všeobecné deklarace lidských práv** platí, že každý jedinec má právo na takovou životní úroveň, která odpovídá požadavkům na adekvátní fyzický a duševní rozvoj člověka a jeho rodiny, včetně výživy, oblékání, **bydlení**, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb. Ale přestože bydlení patří k základním sociálním právům, nelze jej chápat jako zákonné právo na zajištění obydlí. Jedná se vlastně o politickou odpovědnost veřejných orgánů vůči jednotlivcům. (Je třeba poznamenat, že některé prvky charakteru zákonných práv mají. Jedná se např. o ochranu před násilným vystěhováním, o odmítnutí rasových a jiných diskriminačních přístupů při zajišťování bydlení ap.)

Pokud hovoříme o zajištění dostupnosti bydlení, obvykle rozlišujeme dvě složky, které se prolínají a lze je oddělit pouze teoreticky:

- **celková dostupnost bydlení**, která v podstatě představuje dostupnost bytového fondu v odpovídající kvantitě a kvalitě,
- **finanční dostupnost bydlení**, která se týká cenové dostupnosti bydlení vzhledem k finančním možnostem obyvatel.<sup>1</sup>

V poválečném Československu byl kladen důraz především na otázky kvantitativní a kvalitativní dostupnosti bydlení. Ceny bydlení v podstatě nehrály žádnou významnou roli. Problematice finanční dostupnosti bydlení do začátku devadesátých let nebyla věnována zvláštní pozornost. Vezmeme-li v úvahu procesy privatizace bytového fondu, deregulace cen spojených s bydlením a s útlumem bytové výstavby (přes její mírné oživení v druhé polovině 90. let) ukazuje se jako nezbytné zaměřit pozornost především na tuto oblast. Zejména pak ve vztahu

---

<sup>1</sup> www.mmr.cz

k domácnostem s příjmy blízkými hranici životního minima, pro něž se může stát bydlení příliš nákladným a nedostupným statkem.

Studie jako taková má pouze **deskriptivní charakter** a neklade si žádné vyšší vědecké ambice. Jejím **cílem** je popsat **úroveň a strukturu výdajů na bydlení v České republice** v závislosti na výši příjmů, formách bydlení, složení a typu domácnosti. Zvláštní pozornost je věnována komparaci situace domácností oficiálně chudých, domácností s nízkými příjmy a domácností ostatních.<sup>2</sup> Lze předpokládat, že výstupy této studie budou využity při další analýze bydlení v podmínkách České republiky.

**První kapitola** je věnována **vývoji výše a struktury nákladů na bydlení v nájemných bytech domácností důchodců a zaměstnanců v období let 1989 až 1998** a jejich vzájemnému srovnání. **Druhá kapitola** je zaměřena na **analýzu nákladů na bydlení v domácnostech základního a doplňkového souboru statistiky rodinných účtů** v závislosti na druhu domácnosti, její velikosti, počtu ekonomicky aktivních členů, výši příjmů domácnosti, druhu a kategorii bytu. **Třetí kapitola** se zabývá problematikou **bydlení domácností oficiálně chudých**. Bližší osvětlení, viz metodologie.

---

<sup>2</sup> Osvětlení obsahu jednotlivých pojmů viz metodologie.

## Metodologie

### Metodologie k I. a II. kapitole

První dvě kapitoly této studie vycházejí z výsledků šetření statistiky rodinných účtů (dále jen SRÚ). **I. kapitola** využívá **údajů za roky 1989 až 1998** (tabulky nákladů na bydlení domácností důchodců a zaměstnanců v nájemných bytech publikované Českým statistickým úřadem), **II. kapitola** staví na **datech z roku 1998**.

**Šetření SRÚ**, jehož cílem je postihnout toky financí i naturálií v hospodaření domácností, je každoročně realizováno Českým statistickým úřadem. Ovšem, přestože se jedná o poměrně podrobné šetření, na jeho výsledky se nelze plně spolehnout. **Kvótní výběr**, na němž je toto šetření postaveno, **v sobě nese určitá rizika**, jejichž důsledkem je nivelizace různých extrémů (především vyloučení domácností s vysokými příjmy). Počty domácností za jednotlivé sociální skupiny a počty domácností v doplňkovém souboru tedy nejsou ve statistice rodinných účtů stanoveny proporcionálně k jejich podílu v celé populaci. Navíc musíme přihlídnout i k tomu, že participace příjmově slabších domácností je v souboru SRÚ vyšší než participace domácností příjmově silnějších. Musíme si proto uvědomit, že validita vyslovených závěrů je do značné míry omezena, zvláště když použítá data nebyla převážena žádnými koeficienty, které by snížily vychýlení.

**Doplňkový soubor SRÚ** byl ČSÚ vytvořen v důsledku potřeby zabezpečit údaje za domácnosti s nízkými příjmy, které jsou sice i v základním souboru, ale jejich malý počet nezajišťuje dostatečnou reprezentativnost. V rodinách s dětmi s nízkými příjmy **nesmí přípustný příjem** (bez daně z příjmů, zdravotního a sociálního pojištění, výpůjček a vybraných úspor) **pro nábor do doplňkového souboru přesáhnout 1,3násobek životního minima** pro danou domácnost. **Pro setrvání v souboru** je podmínkou, aby **příjem domácnosti nepřekročil dlouhodobě** (více než 2 po sobě následující měsíce) **1,4násobek životního minima**. Tyto domácnosti jsou v malém počtu zastoupeny i v základním souboru. Protože pro podrobnější zpracování jsou četnosti domácností v doplňkovém souboru příliš nízké, přenesli jsme pro účely naší analýzy **data nejnižšího decilu příjmového rozložení domácností základního souboru SRÚ do doplňkového souboru SRÚ**.

**Základní soubor** je tedy reprezentován **2515 domácnostmi** a **doplňkový soubor** obsahuje **po úpravě 773 domácností**. Na tomto místě musíme zdůraznit, že závěry vyslovené na základě analýzy dat doplňkového souboru Statistiky rodinných

účtů, vzhledem k jeho struktuře, jsou spíše orientačního charakteru. Přesto nám dávají obrázek o odlišnosti zatížení rodinných rozpočtů chudých domácností a domácností základního souboru. Navíc si musíme uvědomit, že data s vyšší kvalitou nejsou dostupná.<sup>3</sup>

Dále je třeba vzít v úvahu, že výsledky uvedené ve studii, tj. zatížení domácností náklady na bydlení, nejsou ovlivněny pouze strukturou dat SRÚ, ale i **podhodnocením příjmů domácnosti**. Majoritní podíl na tomto zkreslení mají nezdaněné **příjmy z aktivit v oblasti šedé ekonomiky** (doc. Večerník uvádí, že se jedná o 10 – 20 % deklarováných příjmů). Musíme také přihlídnout i k tomu, že v našich kulturních podmínkách je dotaz na výši příjmu považován za společensky „nevhodný“ a v sociologických průzkumech se projevuje **tendence domácností deklarovaný příjem podhodnocovat**. Ve skutečnosti jsou tedy příjmy domácností vyšší, a tím pádem je zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení nižší.

Statistika rodinných účtů navíc není schopna rozlišit **náklady na druhé bydlení**, které má v České republice hlubokou tradici. V roce 1991 při sčítání lidí, domů a bytů 12,5 % domácností uvedlo, že má chatu nebo chalupu k rekreaci. Lze ovšem předpokládat, že toto procento je ve skutečnosti ještě vyšší, protože zde figurují i některé chalupy a byty nevyčleněné z bytového fondu. Sekundární bydlení tak jaksí uměle zvyšuje zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení.

Z výše uvedeného vyplývá, že **skutečné zatížení domácností náklady na bydlení je nižší, než námi uváděné výsledky**.

## Šetření SRÚ

Zpravodajskou jednotkou i jednotkou výběru **základního souboru SRÚ** je **domácnost**, tzn. soubor osob společně bydlících a hospodařících. Jádrem těchto domácností je zpravidla rodina, ale může to být i jednotlivec. Základními výběrovými znaky jsou **sociální skupina domácnosti**, **počet nezaopatřených členů** (u domácností důchodců **počet členů**) a **čistý peněžní příjem na osobu** (u jednočlenných domácností důchodců je výběrovým znakem také **pohlaví**):

---

<sup>3</sup> Vhodnější údaje pokrývající celou problematiku však v současné době nejsou k dispozici. V prvním čtvrtletí r. 1999 zorganizoval ČSÚ **mimořádné výběrové šetření**, které mělo poskytnout aktuální údaje o struktuře bytového fondu, o změnách vlastnických forem v oblasti bydlení, o struktuře nájemního sektoru z hlediska formy regulace a výše nájemného (včetně volně sjednaného nájemného), ale vzhledem k malým četnostem výsledků nebylo možné toto šetření využít k podrobnějšímu zpracování. Dalším předpokládaným zdrojem dat byl **Mikrocensus 1996**, ale právě údaje o bydlení ČSÚ veřejnosti nezpřístupnil.

- **Sociální skupina** se určuje podle sociální příslušnosti osoby stojící v čele domácnosti, bez ohledu na to, zda další ekonomicky aktivní člen má stejnou nebo jinou sociální příslušnost. Tvoří-li domácnost úplná rodina (manžel, manželka, ostatní příslušníci), je osobou v čele domácnosti vždy muž. Žena může být osobou v čele domácnosti pouze v případě, že jde o neúplnou rodinu (ovdovělá, rozvedená) nebo o domácnost jednotlivce. SRÚ sleduje tyto sociální skupiny:
  - **skupina zaměstnanců**, což jsou osoby v pracovním poměru mimo zemědělství, které vykonávají buď manuální činnost ve výrobě, dopravě, ve službách apod. (děláci), nebo činnost duševního charakteru na všech úrovních, tj. řídicí, koncepční, vědeckou, ale i operativně-technickou, provozní a obsluhující (zaměstnanci ostatní),
  - **skupina zemědělců**, což jsou osoby pracující v zemědělské výrobě, přičemž jsou buď členy zemědělských družstev vykonávající práci pro družstvo nebo zaměstnanci v zemědělské výrobě všech druhů podniků a nebo zabezpečující zemědělskou výrobu ve vlastním podniku,
  - **skupina osob samostatně činných**, což jsou osoby, které nejsou v zaměstnaneckém poměru, ale zabývají se podnikáním mimo zemědělství, nebo vykonávají nezávislé povolání a nebo pracují za honoráře,
  - **skupina důchodců**, což jsou osoby pobírající důchod, které nepracují buď vůbec nebo jejich ekonomická aktivita je omezena (výdělečná činnost smí trvat maximálně 3 měsíce v roce a příjem nesmí činit více než 8000,- Kč /měsíc, přičemž toto omezení se týká i dalších členů domácnosti),
  - **skupina nezaměstnaných**, což jsou osoby, které nevykonávají žádnou výdělečnou činnost a jsou registrovány úřady práce.
- Za **nezaopatřené členy domácnosti** se považují děti předškolního a školního věku, dále děti starší (do 26 let), které se soustavně připravují na své budoucí povolání nebo pro svůj duševní nebo tělesný stav nejsou schopny si zajistit vlastní obživu a ještě nepobírají invalidní důchod.
- **Čistý peněžní příjem na osobu** charakterizuje příjmovou úroveň domácností nejen pro účely výběru, ale i pro třídění domácností podle výše příjmů při zpracování údajů. Do tohoto příjmu se nezapočítávají kromě daně z příjmů a úhrady zdravotního a sociálního pojištění také výpůjčky, přijaté úvěry a vybrané úspory.

**Výdaje na nájemné** zahrnují výdaje na čisté nájemné u **bytů státních a obecních** (bez služeb); u **družstevních bytů** zahrnuje nájemné (resp. úhrada za užívání bytu) částku za úrok a úmor z nesplacené části investičního úvěru, pojištění družstevního bytu, příspěvek na údržbu domu a poplatek na správu družstva. Nájemné v bytech v osobním vlastnictví představuje částku určenou do fondu oprav placenou jednotlivými vlastníky bytů buď družstvu či obci, nebo vlastní správě (je-li celý dům zprivatizován).

Za **ústřední topení** se považuje také etážové topení na plyn nebo elektřinu, nebo jsou-li ve všech obytných místnostech elektrická nebo plynová kamna nebo WAW; rovněž etážové topení na tuhá paliva, pokud je zdroj vytápění (umístění kotle) mimo byt, resp. v místnosti k tomu speciálně určené (kotelna), je považováno za ústřední topení.

**Výdaje na elektřinu a plyn** zahrnují i instalační poplatek na zapůjčení elektroměru, resp. plynoměru; **výdaje na ústřední topení a teplou vodu** i úhradu za měřiče teplé vody, **výdaje na vodné a stočné** pak i úhradu za měřiče studené vody.

**Ostatní komunální služby** představují výdaje za odvoz popela, odpadků a fekálií, kominické a domovnícké práce, úklid společných prostor v domě, spotřebu elektřiny a plynu ve společných prostorách domu, poplatek za výtah, za společnou televizní anténu, za společnou prádelnu aj.

**Výdaje na stavební a bytovou údržbu a výdaje na opravu a zařízení domácnosti investičního charakteru** zahrnují veškeré výdaje na zakoupení nebo zapůjčení stavebních strojů, zařízení a materiálů sloužících pro výstavbu nebo údržbu bytu nebo domu, který domácnost užívá, resp. vlastní. Započteny jsou bohužel i výdaje týkající se mimo celoročně obývaného bytu (domu) i chaty, garáže, chalupy nebo jiného objektu, který domácnost užívá. Započtením těchto výdajů se uměle zvyšuje zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení (viz výše). Sem patří i položky **koupě domu, bytu a chaty a stavební a bytová údržba**. Zařazení těchto kategorií do nákladů na bydlení je diskutabilní, zvláště pokud se jedná o domácnosti žijící v nájemných bytech, kde náklady na údržbu nese především pronajímatel a náklady na koupi se zdají být irelevantní. Tuto kategorii jsme do našich výpočtů přesto zahrnuli, protože se domníváme, že i domácnosti v nájemných bytech tyto



náklady do jisté míry nesou.<sup>4</sup> Tak samozřejmě došlo ke zvýšení zátěže rodinných rozpočtů náklady na bydlení, a to především u domácností žijících v nájemních bytech. Hlavním důvodem, proč jsme nevolili raději vhodnější položku „splátky na koupi domu či bytu“ spočíval v tom, že jsme nedisponovali kompletními rodinnými účty a tuto položku jsme v našem souboru neměli. Tento postup pochopitelně zapříčinil zvýšení zatížení domácností náklady na bydlení.

## Úprava některých kategorií sledovaných SRÚ

Výše jmenované **základní sociální skupiny** byly sloučeny na:

- **ekonomicky aktivní**, (tj. zaměstnanci, zemědělci a OSVČ dle členění SRÚ),
- **důchodce**,
- **nezaměstnané**.

Při analýze zatížení domácností **náklady na bydlení** nebylo přihlíženo k nákladům na zařízení a provoz domácnosti.<sup>5</sup> Výdaje na bydlení tedy představují tyto položky:

- **nájemné a komunální služby**
  - nájemné,
  - vodné a stočné,
  - ostatní komunální služby.
- **elektřina, plyn, ústřední topení, paliva**
  - ústřední topení a teplá voda,
  - elektřina,
  - plyn,
  - paliva.
- **údržba, výstavby, koupě domu, bytu**
  - stavební potřeby,
  - potřeby pro domácnost investičního charakteru,
  - stavební a bytová údržba,<sup>6</sup>
  - koupě.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> I v nájemných bytech dochází k provádění úprav a ne vždy nese tyto náklady pronajímatel. Navíc zde existuje černý trh s byty, kde je vlastně prodáváno právo k užívání bytu. Respondenti tohoto souboru ho pak mohou prezentovat jako náklady na koupi domu či bytu.

<sup>5</sup> **Bytové zařízení, provoz domácnosti** = nábytek, bytové doplňky, bytový textil, chladničky, pračky a jiná zařízení, nádobí a ostatní potřeby pro domácnost, drogistické zboží, služby pro domácnost (prádelny, čistírny, úklid aj.), potřeby pro domácí hospodářství a zvířata.

<sup>6</sup> Zahnutí těchto položek je diskutabilní (viz. výše v textu) a způsobilo vychýlení zátěže rodinných rozpočtů náklady na bydlení směrem nahoru.

Při samotné analýze nákladů na bydlení jsme rozlišovali mezi dvěma základními variantami – náklady na bydlení bazické a úplné. **Bazické náklady** (v textu je někdy používán výraz výdaje na bydlení bez nákladů na údržbu, výstavbu a koupi domu, bytu) v sobě zahrnují všechny výše jmenované položky bez nákladů na údržbu, výstavbu a koupi domu, bytu. Naopak **úplné náklady** počítají i s touto položkou (započítány nebyly splátky úvěrů na dům nebo byt a daň z nemovitosti).

Dále jsme předpokládali, že se budou poměrně výrazně odlišovat náklady na bydlení domácností žijících v různých **druzích bytů** (ve smyslu majetkoprávního vztahu k užívané bytové jednotce). Proto jsme je pro naše potřeby rozčlenili na:

- **nájemné byty** - tj. nájemné byty v domech ve vlastnictví soukromých osob, soukromých společností, státu, obcí, podniků,<sup>7</sup>
- **družstevní byty**,
- **byty v osobním vlastnictví** - tj. byty v osobním vlastnictví, v rodinných domech vlastních, v bytových (činžovních) domech vlastních,<sup>3</sup>
- **ostatní byty** - tj. služební byty a jiné.<sup>3</sup>

Dalším z hledisek, podle nichž je sledována velikost výdajů na bydlení a ke kterým je na tomto místě třeba připojit komentář, je **kategorie** obývaného bytu (tedy stupeň vybavenosti domácnosti). V práci rozlišujeme stejně jako SRÚ byty:

- **I. kategorie** (T + ZPV - ústřední topení a základní příslušenství vlastní - koupelna, WC),
- **II. kategorie** (T + ČZPV - jen částečné ZP vlastní nebo T + ZPS - jen společné ZP nebo T\_N + ZPV - bez T s vlastním ZP),
- **III. kategorie** (T + ZP\_N - nemá základní příslušenství nebo T\_N + ČZPV bez T s vlastním částečným ZP),
- **IV. kategorie** (T\_N + ZPS nebo T\_N + ZP\_N, bez T a bez vlastního příslušenství).

---

<sup>7</sup> Dle členění SRÚ

## Metodologie ke III. kapitole

V rámci řešení grantového projektu „ Nižší příjmové skupiny obyvatel a možné ovlivňování jejich příjmových zdrojů se zvláštním zřetelem na nejnižší úroveň mezd a příjmy z jednotlivých systémů zabezpečení“ VÚPSV 1998 bylo provedeno dotazníkové šetření s cílem přiblížit strukturu a postoje žadatelů o dávky sociální péče, podmíněné sociální potřebností. Z těchto dat vychází 3. kapitola.

Šetření se uskutečnilo na **deseti sociálních odborech městských úřadů a jednom obvodním úřadu v Praze**. Regiony byly vybrány tak, aby v souhrnu charakterizovaly celkovou situaci v České republice. Bylo vybráno sedm okresů v Čechách, tři na Moravě a jeden pražský obvod. Výběr lokalit byl proveden z hlediska:

- charakteru odvětví,
- míry nezaměstnanosti v regionu,
- velikosti a polohy sledované obce.

T a b u l k a 1 Výběr krajů, okresů a vybrané obce

kraj	okres	vybraná obec	míra nezaměstnanosti*
Středočeský kraj	Kolín	1. MěÚ Kolín	6,1
Jihočeský kraj	Čes.Budějovice	2. MěÚ Č. Budějovice (město + přidružené obce)	2,8
Západočeský kraj	Tachov	3. MěÚ Stříbro	6,8
Severočeský kraj	Děčín	4. MěÚ Šluknov	9,2
	Chomutov	5. MěÚ Chomutov	11,3
	Most	6. MěÚ Most	12,5
Východočeský kraj	Semily	7. MěÚ Rokytnice /Jizerou	4,3
Jihomoravský kraj	Znojmo	8. MěÚ Znojmo	9,3
Severomoravský kraj	Ostrava	9. OÚ Moravská Ostrava-Přívoz	8,7
	Vsetín	10.MěÚ Vsetín	6,6
Praha	Praha	11.OÚ Praha 5	1,2

\* míra nezaměstnanosti v ČR k 30.4.1998 činila 5,4%

**Výběr sociálně potřebných domácností** („oficiálně chudých“) provedli pracovníci městských úřadů na základě podrobných instrukcí řešitele úkolu, znalosti situace a struktury sociálně potřebných občanů ve svěřeném regionu. Základním požadavkem výběru byla reprezentativnost vzorku; struktura sociálně potřebných domácností odráží **stavy k 30.4.1998**. Pro kontrolu byly ve zkoumaném regionu zjišťovány i skutečné stavy sociálně potřebných domácností k uvedenému datu.

V práci byly použity **dva typy dotazníku**:

- **Typ I.** „Dotazník pro pracovníky odpovědné za výplatu sociálních dávek pro sociálně potřebné občany (domácnosti)“
- **Typ II.** „Dotazník pro příjemce dávek sociální péče, podmíněné sociální potřebností“.

Oba dotazníky obsahují kvantitativní i kvalitativní část:

### **1. Data kvantitativního průzkumu:**

- a) **skutečně dosahované příjmy domácností** - data byla získána sociálními pracovníky z databáze MěÚ (OÚ)
- b) **základní sociodemografické údaje o příjemcích** - získané standardizovanými, řízenými rozhovory s příjemci dávek.

Řízené rozhovory doplňují údaje o příjemcích a jeho rodině v těch oblastech, které pracovníci MěÚ ve svých databázích nesledují (vzdělání žadatele a jeho rodiny, zdravotní stav žadatele a jeho rodiny, zaměstnanost žadatele a jeho rodiny, bydlení žadatele a jeho rodiny, vybavenost bytu apod.).

### **2. Data kvalitativního průzkumu:**

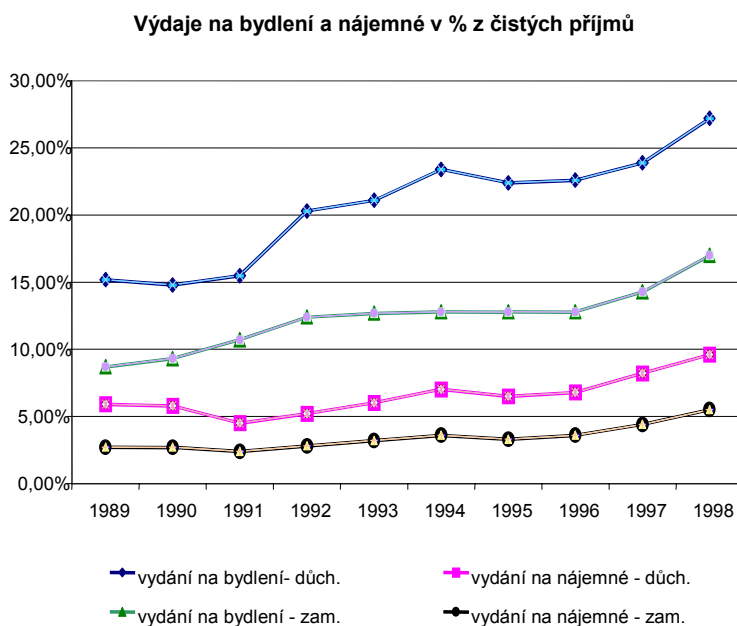
- a) **názory a postoje pracovníků sociálních odborů MěÚ (OÚ),**
- b) **názory a postoje příjemců dávek sociální potřebnosti.**

Řízené rozhovory s odbornými pracovníky byly zaměřeny zejména na dobu pobírání dávek, na problém zneužívání dávek, možnosti individualizace DsP, finanční zabezpečení prostředků na dávky apod.

Explorací s příjemci byly sondovány pocíťované problémy a starosti sociálně potřebné rodiny, možnosti zvýšení celkových příjmů a postoje k životní úrovni - viz citovaná studie. Vlastní **terénní šetření** bylo realizováno **v termínu od 15.5. do 15.6.1998**, tj. po valorizaci životního minima k 1.4.1998.

## 1. Vývoj výdajů na bydlení v nájemných bytech v letech 1989 - 1998

V průběhu devadesátých let došlo – oproti předchozímu dlouhému období praktické stagnace – k poměrně radikálnímu růstu zatížení rodinných rozpočtů výdaji na bydlení (viz příloha A, tab. 1 a 2, graf 1). Tento fakt lze připsat především postupným deregulacím cen spojených s bydlením, které představují jednu ze sociálně nejcitlivějších otázek. Tato kapitola je proto zaměřena na vývoj výše a struktury nákladů na bydlení v období 1989 až 1998 v nájemných bytech, protože deregulace cen nájemného se dotkly především jich. Váha sektoru nájemných bytů je navíc ze sociálního pohledu značná –



podle výběrového statistického šetření o struktuře bytového fondu z roku 1998 představuje tento sektor zhruba 33 % z celkového počtu trvale obydlených bytů (blíže viz příloha A, tab. 3).<sup>8</sup>

Všechny údaje z období let 1989 až 1998 jsou porovnávány odděleně pro domácnosti důchodců a domácnosti zaměstnanců. Jejich struktura vydání se obecně podstatně odlišuje, takže i zatížení rozpočtu výdaji na bydlení je poměrně rozdílné. Pro celé desetileté období je charakteristické, že podíl výdajů na bydlení z celkových čistých peněžních příjmů domácnosti je u důchodců vyšší než u domácností zaměstnanců, přestože jejich výdaje na bydlení jsou v absolutním vyjádření řádově o stovky nižší. Obdobně je tomu i s výdaji na nájemné.

Zatímco průměrná zaměstnanecká domácnost utratila v roce 1989 za bydlení měsíčně celkem 521 Kč, tj. 8,7 % z čistých peněžních příjmů, domácnost důchodců utratila v absolutním vyjádření pouze 333 Kč, což ovšem představovalo 15,2 %

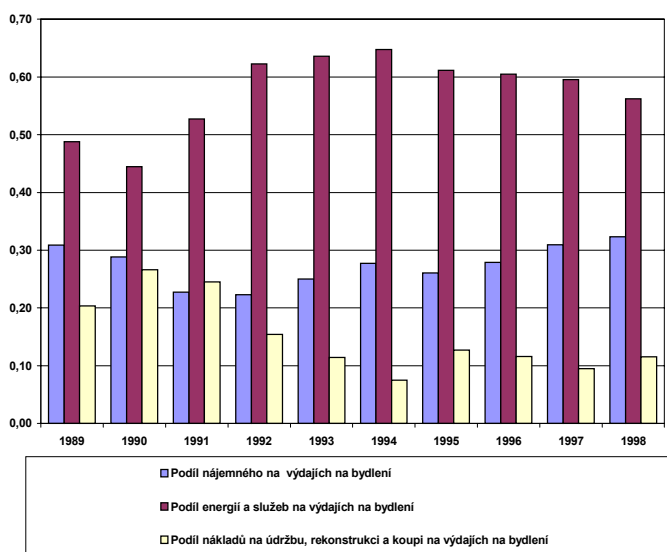
<sup>8</sup> Šetření o struktuře bytového fondu provedené ČSÚ v roce 1998 je známo tím, že došlo k výraznějším statistickým vychýlením. Ministerstvo pro místní rozvoj však tyto výsledky považuje za relevantní (viz Koncepce bytové politiky, tabulka na str. 15), a proto je i my budeme respektovat.

z jejich čistých peněžních příjmů. Podíl výdajů na bydlení z čistých peněžních příjmů se v případě domácností zaměstnanců pohyboval v následujících letech mezi 12 a 13 %, pro domácnosti důchodců toto rozmezí překročilo 20 % jejich příjmů. (viz příloha A, tab. č. 1 a 2). Výraznější změny tento ukazatel zaznamenal v roce 1998, kdy se u zaměstnanecké domácností zvýšil podíl výdajů na bydlení až na 17 % z čistých příjmů, tzn. v absolutním vyjádření 3.160 Kč měsíčně, v důchodcovské domácnosti vzrostl dokonce na 27,2 %, tedy na 2. 275 Kč měsíčně.

Za nájemné vydaly domácnosti zaměstnanců v roce 1989 v průměru 161 Kč měsíčně, tj. 2,7 % ze svých čistých příjmů, kdežto důchodci zaplatili 129 Kč (5,9 % z jejich příjmů). Výdaje na nájemné se od roku 1989 do roku 1998 zvýšily celkem 6,3-krát, resp. 6,2-krát v případě domácností důchodců.<sup>9</sup> V roce 1998 dosahovaly 1.021 Kč měsíčně pro zaměstnance ( tzn. 5,5 % z příjmů) a 806 Kč pro důchodce (9,6 % z příjmů). Zároveň s absolutním nárůstem těchto cen vzrostl procentuální podíl nájemného na čistých peněžních příjmech domácností a na celkových výdajích na bydlení (viz příloha A, tab. 4 a 5). Podíl nájemného na čistých peněžních příjmech domácnosti zaznamenal pokles pouze v roce 1991. Tuto skutečnost přičítáme všeobecným deregulacím cen, které právě v tomto roce proběhly.

Tabulka 4 v příloze A a níže uvedený graf zachycují souhrnně podíl výdajů jednotlivých skupin nákladů na celkových výdajích na bydlení domácností zaměstnanců. Je zřejmé, že podíl samotného nájemného tvoří zhruba jednu třetinu celkových nákladů (představuje kolem 28 %), energie a služby se pohybují na hranici 60 % celkových výdajů. Náklady na údržbu, rekonstrukci a koupi dosahují zhruba 12 %. Příčinou je

Podíl jednotlivých typů výdajů na bydlení na celkových výdajích na bydlení - domácnosti zaměstnanců



<sup>9</sup> Ve stejném období vzrostly čisté peněžní příjmy domácností zaměstnanců 3,1-krát, domácností důchodců 3,8-krát.

skutečnost, že zvyšování cen služeb má předstih před uvolňováním cen nájemného, a tak je jeho růst ve vztahu k celkovým nákladům na bydlení fakticky blokován.

Výše uvedený graf ilustruje, jak se po deregulacích cen v roce 1991 zvýšil relativní podíl výdajů na energie a služby na celkových výdajích na bydlení. Pozdější nárůst podílu nájemného na celkových výdajích na bydlení lze přičíst hlavně proběhnuvším deregulacím cen nájemného. Podíl těchto výdajů narostl na úkor výdajů na údržbu, rekonstrukci a koupi. Nárůst nákladů na bydlení v absolutních číslech zachycuje graf 2 v příloze A.

Pokud se zaměříme na jednotlivé položky podrobněji (viz příloha A, tab. 4) je zřejmé, že největší podíl nákladů na bydlení tvoří v domácnostech zaměstnanců položky nájemné (zhruba kolem 28 % z celkových výdajů na bydlení) a výdaje na ústřední topení a teplou vodu (kolem 27%).<sup>10</sup> V roce 1998 se podíl nájemného na celkových výdajích zvýšil dokonce na 32 %, ústřední topení a teplá voda představovaly 25 % nákladů. Nejnižší podíl na nákladech na bydlení mají z dlouhodobého hlediska výdaje na paliva (pohybují se mezi 1 a 2 % z celku) a výdaje investičního charakteru (opět na úrovni 1 až 2 % z celku). Zatímco výdaje na stavební potřeby vykazují pokles ve vztahu k celkovým nákladům na bydlení, výdaje na stavební a bytovou údržbu zaznamenávají po útlumu na začátku devadesátých let mírné oživení od roku 1994. To může souviset se vstupem stavebního spoření na trh. Právě díky této položce vykazují od roku 1994 celkové náklady na údržbu, rekonstrukci a pořízení domu a bytu nárůst ve vztahu k celkovým výdajům na bydlení.

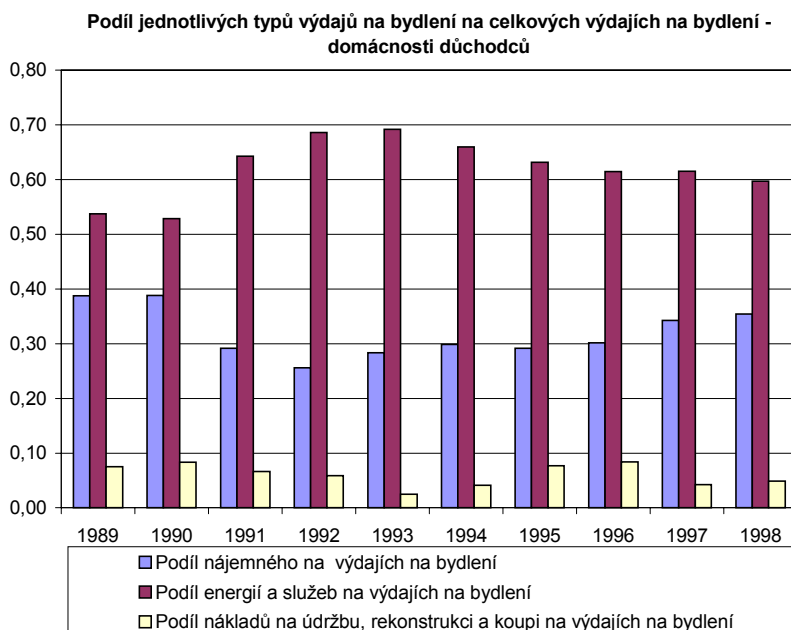
Situace je obdobná i z hlediska domácností důchodců (viz příloha A, tab. 5, graf 3) – struktura jejich vydání na bydlení zhruba odpovídá struktuře domácností zaměstnanců. I pro ně přibližně třetinu celkových nákladů na bydlení představuje nájemné, jeho podíl je však poněkud vyšší než pro domácnosti zaměstnanců – v letech 1997 a 1998 dokonce poměrně výrazně překračuje 30 % (34 % pro rok 1997 a 35 % pro rok 1998). Okolo 60 % z celkových výdajů jde na energie a služby související s bydlením, ale pouze 5 % z celkových prostředků se týká investic do rekonstrukcí, údržby a koupě. Podíl posledně jmenované skupiny nákladů je velmi nízký, v průběhu celého období kolísá mezi 4 až 8 % z celkových výdajů na bydlení (po poklesu z počátku devadesátých let zaznamenává mírný nárůst od roku 1994, po

---

<sup>10</sup> V první polovině devadesátých let bylo jejich pořadí opačné – výdaje na ústřední topení a teplou vodu se pohybovaly okolo 27 %, nájemné 22 % výdajů.

roce 1996 ovšem začal zase klesat). Z grafu 4 v příloze A je patrné, že tyto výdaje v případě domácností důchodců zaznamenaly po roce 1996 pokles dokonce i v absolutním vyjádření.

Z jednotlivých položek výdajů na bydlení představuje nejvyšší podíl nájemné, které se pohybuje v posledních letech až nad hranicí 30 %, v roce 1998 představuje dokonce 35 % celkových nákladů. Druhá



nejvyšší položka – ústřední topení a teplá voda – se pohybuje mezi 29 a 31 % celkových výdajů, v roce 1998 dosáhla 29 %.<sup>11</sup> (viz příloha A, tab. 5). Nejnižší podíl nákladů na bydlení pro tento typ domácnosti představují, jak již bylo naznačeno výše, výdaje investičního charakteru, které mezi lety 1992 a 1994 nedosahují ani 1 %. Velmi nízký podíl na celkových nákladech na bydlení mají rovněž výdaje na paliva a na stavební potřeby. Domácnosti důchodců tak vykazují oproti domácnostem zaměstnanců výrazně nižší investice do údržby, rekonstrukcí a pořízení domu či bytu (zvláště z pohledu absolutních čísel). To pravděpodobně souvisí především s fází životního cyklu rodiny, neboť domácnosti důchodců zpravidla nemusí oproti domácnostem zaměstnanců investovat do pořízení bydlení. Navíc lze tuto skutečnost přičíst nárůstu cen nájemného, komunálních služeb i energií, který nutí domácnosti důchodců k úsporám právě v této oblasti.

<sup>11</sup> I v tomto případě bylo v první polovině 90. let pořadí opačné, výdaje na ústřední topení a teplou vodu se pohybovaly mezi 26 a 27 % z celkových výdajů na bydlení. Nájemné bylo zhruba na úrovni 25 % celkových výdajů.



## Závěry

Z výše uvedené analýzy vyplývají tyto základní závěry:

- Podíl výdajů na bydlení na celkových čistých peněžních příjmech domácností se v důsledku deregulací cen v průběhu devadesátých let neustále zvyšoval, zvyšoval se rovněž podíl výdajů na nájemné ve vztahu k celkovým čistým peněžním příjmům.
- Jak pro domácnosti důchodců, tak pro domácnosti zaměstnanců platí, že zhruba třetinu celkových nákladů na bydlení představuje nájemné, zbývající dvě třetiny připadají na energie a služby. Příčinou je pomalejší tempo deregulací cen nájemného oproti tempu deregulací cen ostatních. Na základě zahraničních zkušeností lze předpokládat (přestože se u nás tento poměr v posledních deseti letech prakticky nemění), že po ukončení deregulací cen nájemného dojde k dalšímu nárůstu nákladů na bydlení a ke změně výše zmiňovaného poměru ve prospěch nájemného, a to dokonce až na úroveň 2 : 1, která je v západních zemích obvyklá. Vývoj samozřejmě může jít i třetí cestou a poměr nákladů na nájemné a ostatních výdajů na bydlení se ustálí v jiné poloze. Přesto je zřejmé, že celkové zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení ještě vzroste. To ovšem přivede některé domácnosti do složité sociální situace.
- Podíl výdajů na bydlení na celkových čistých peněžních příjmech domácností se u důchodců pohybuje výš (od roku 1992 vždy přes 20 %, v roce 1998 dokonce 27,2 %) než u domácností zaměstnanců (po roce 1992 mezi 12 až 13 %, až v roce 1997 překročil 14%), přestože jejich výdaje na bydlení jsou v absolutním vyjádření řádově o stovky nižší. Podíl nákladů na bydlení v domácnostech důchodců je vyšší v důsledku menšího zastoupení ekonomicky aktivních členů a tedy nižších celkových příjmů na domácnost. Zároveň však nižší počet členů v domácnostech důchodců snižuje náklady na bydlení v absolutním vyjádření.
- Nižším příjmům domácností důchodců lze připsat rovněž fakt, že podíl výdajů na nájemné ve vztahu k celkovým čistým peněžním příjmům je pro domácnosti důchodců vyšší (v roce 1998 překročil hranici 9%) než pro domácnosti zaměstnanců (5,5 %). V absolutním vyjádření přitom důchodci vynakládali řádově o desítky až stovky nižší částky než zaměstnanci.

- Podíl nákladů na údržbu, rekonstrukci a koupi je v nájemných bytech velmi nízký. To je obzvlášť patrné v případě domácností důchodců, které vykazují v posledních letech pokles dokonce i v absolutním vyjádření částek. Nízký podíl prostředků vynakládaných na údržbu a rekonstrukci bytu lze přikládat především přesouvání těchto nákladů na osobu pronajímatele bytu (důsledek narušení vztahů mezi nájemcem a pronajímatelem). Další možnou příčinou je odkládání těchto nákladů do budoucnosti. V úvahu musíme brát v i životní cyklus rodiny – domácnosti důchodců mají období investic do rekonstrukce bytu obvykle již za sebou.
- Největší podíl nákladů na bydlení z hlediska jednotlivých položek tvoří v obu případech nájemné a výdaje na ústřední topení a teplou vodu. Nejnižší podíl připadá na náklady investičního charakteru, paliva a v případě domácností důchodců i na stavební potřeby.

## Příloha A ke kapitole 1

### Vývoj výdajů na bydlení v nájemných bytech v letech 1989 - 1998

	str.
<b>Tabulka 1:</b> Vydání domácností zaměstnanců za bydlení v nájemných bytech v období 1989 až 1998 (měsíční průměr v Kčs/Kč na domácnost)	20
<b>Tabulka 2:</b> Vydání domácností důchodců na bydlení v nájemných bytech v období 1989 až 1998 (měsíční průměr v Kčs/Kč na domácnost)	21
<b>Graf 1:</b> Výdaje na bydlení a na nájemné v % z čistých peněžních příjmů domácností	22
<b>Tabulka 3:</b> Stávající struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení	23
<b>Tabulka 4:</b> Podíl jednotlivých typů výdajů na bydlení na celkových výdajích na bydlení - domácnosti zaměstnanců	23
<b>Tabulka 5:</b> Podíl jednotlivých typů výdajů na bydlení na celkových výdajích na bydlení - domácnosti důchodců	24
<b>Graf 2:</b> Vývoj výdajů na bydlení v domácnostech zaměstnanců	25
<b>Graf 3:</b> Vydání na nájemné v % z výdajů na bydlení v domácnostech důchodců a zaměstnanců	26
<b>Graf 4:</b> Vývoj výdajů na bydlení v domácnostech důchodců	27

**Tabulka 1 Vydání domácností zaměstnanců za bydlení v nájemných bytech v období 1989 až 1998 (měsíční průměr v Kčs/Kč na domácnost)**

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<b>1. nájemné a komunální služby</b>	161	170	178	349	516	666	718	847	1076	1404
nájemné	161	170	178	243	324	420	455	558	749	1021
vodné a stočné	x	x	x	53	114	155	163	175	201	231
ostatní komunální služby	x	x	x	53	78	91	100	114	126	152
<b>2. elektřina, ústřední topení, paliva<sup>1)</sup></b>	254	262	413	572	632	734	803	922	1113	1392
elektřina	97	101	118	164	176	195	226	259	297	400
plyn	49	54	72	91	94	106	106	119	136	182
ústřední topení, teplá voda	97	95	202	295	341	408	445	517	644	784
paliva	11	12	21	22	21	25	26	27	36	27
<b>3. údržba, rekonstrukce domu, bytu</b>	106	157	192	168	148	114	222	232	230	365
stavební potřeby	55	82	102	60	58	38	70	87	79	161
stavební a bytová údržba	35	50	70	81	74	63	125	123	87	154
investičního charakteru	16	25	20	27	16	13	27	22	65	50
<b>vydání na bydlení celkem</b>	521	589	783	1089	1296	1514	1743	2001	2419	3160
vydání na nájemné v % z výdajů na bydlení	30.90%	28.90%	22.70%	22.30%	25.00%	27.70%	26.10%	27.90%	31.00%	32.30%
<b>čisté peněžní příjmy domácnosti</b>	5993	6331	7286	8752	10223	11804	13588	15692	16968	18589
vydání na bydlení v % z čistých příjmů	8.70%	9.30%	10.70%	12.40%	12.70%	12.80%	12.80%	12.80%	14.30%	17.00%
vydání na nájemné v % z čistých příjmů	2.70%	2.70%	2.40%	2.80%	3.20%	3.60%	3.30%	3.60%	4.40%	5.50%

*Pramen: Statistika rodinných účtů, ČSÚ*

*Pozn.: <sup>1)</sup> V letech 1989 až 1991 zahrnuje i výdaje na vodné, stočné a ostatní komunální služby*

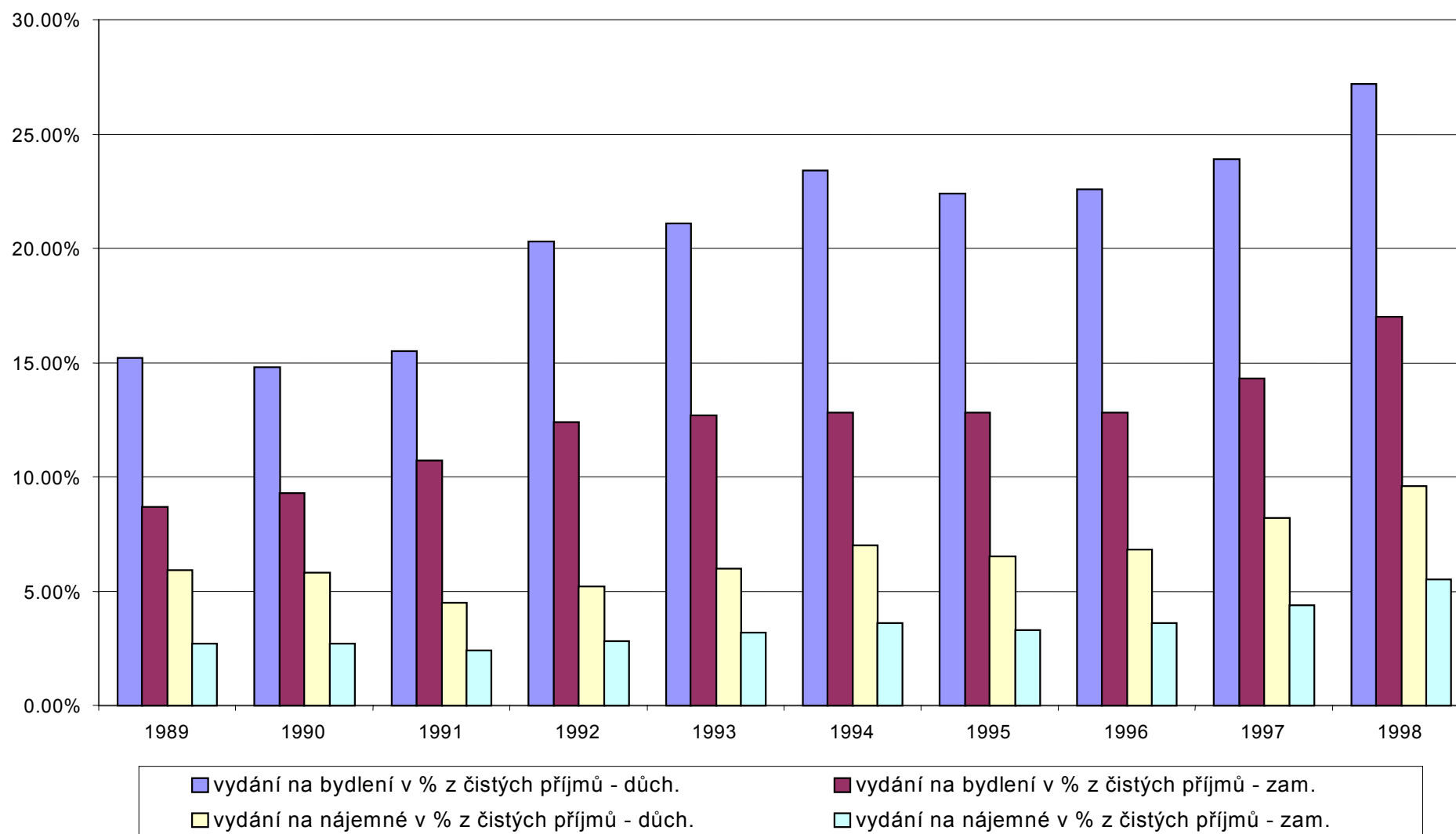
**T a b u l k a 2 Vydání domácností důchodců na bydlení v nájemných bytech v období 1989 až 1998 (měsíční průměr v Kčs/Kč na domácnost)**

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<b>1. nájemné a komunální služby</b>	129	135	137	240	361	469	532	633	840	1063
nájemné	129	135	137	179	242	317	364	450	625	806
vodné a stočné	x	x	x	27	61	87	99	107	128	144
ostatní komunální služby	x	x	x	34	58	65	69	76	87	113
<b>2. elektřina, ústřední topení, paliva<sup>1)</sup></b>	179	184	302	419	471	548	621	735	908	1101
elektřina	70	73	86	127	135	143	160	180	205	278
plyn	36	38	51	62	61	64	77	91	97	132
ústřední topení, teplá voda	63	64	152	210	262	328	365	431	578	666
paliva	10	9	13	20	13	13	19	33	28	25
<b>3. údržba, rekonstrukce domu, bytu</b>	25	29	31	41	21	44	96	125	77	111
stavební potřeby	4	6	6	21	2	8	41	10	5	8
stavební a bytová údržba	18	16	15	18	17	31	44	97	59	89
investičního charakteru	3	7	10	2	2	5	11	18	13	15
<b>vydání na bydlení celkem</b>	333	348	470	700	853	1061	1249	1493	1825	2274
vydání na nájemné v % z výdajů na bydlení	38.70%	38.80%	29.10%	25.60%	28.40%	29.90%	29.10%	30.10%	34.20%	35.40%
<b>čisté peněžní příjmy domácnosti</b>	2196	2347	3025	3445	4047	4528	5585	6595	7631	8370
vydání na bydlení v % z čistých příjmů	15.20%	14.80%	15.50%	20.30%	21.10%	23.40%	22.40%	22.60%	23.90%	27.20%
vydání na nájemné v % z čistých příjmů	5.90%	5.80%	4.50%	5.20%	6.00%	7.00%	6.50%	6.80%	8.20%	9.60%

*Pramen: Statistika rodinných účtů, ČSÚ*

*Pozn.: <sup>1)</sup> V letech 1989 až 1991 zahrnuje i výdaje na vodné, stočné a ostatní komunální služby*

Graf 1 Výdaje na bydlení a na nájemné v % z čistých peněžních příjmů domácnosti



**T a b u l k a 3 Stávající struktura bytového fondu z hlediska základních forem bydlení**

rok 1999	nájemní sektor <sup>1)</sup>	družstevní sektor <sup>2)</sup>	vlastnický sektor	ostatní	celkem
počet bytů	1.219 tisíc	704 tisíc	1.722 tisíc	87 tisíc	3.731.165
podíl v %	33 %	19 %	46 %	2 %	100 %

*Pramen: Šetření o struktuře bytového fondu 1998, ČSÚ*

*Pozn.: <sup>1)</sup> Nájemné byty obecní, státní, soukromé a právnických osob, které vznikly za účelem privatizace bytových domů*

*<sup>2)</sup> SBD a LBD*

**T a b u l k a 4 Podíl jednotlivých typů výdajů na bydlení na celkových výdajích na bydlení – domácnosti zaměstnanců**

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<b>1. nájemné a komunální služby</b>	<b>0.31</b>	<b>0.29</b>	<b>0.23</b>	<b>0.32</b>	<b>0.40</b>	<b>0.44</b>	<b>0.41</b>	<b>0.42</b>	<b>0.44</b>	<b>0.44</b>
nájemné	0.31	0.29	0.23	0.22	0.25	0.28	0.26	0.28	0.31	0.32
vodné a stočné	-	-	-	0.05	0.09	0.10	0.09	0.09	0.08	0.07
ostatní komunální služby	-	-	-	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.05	0.05
<b>2. elektřina, ústřední topení, paliva</b>	<b>0.49</b>	<b>0.44</b>	<b>0.53</b>	<b>0.53</b>	<b>0.49</b>	<b>0.48</b>	<b>0.46</b>	<b>0.46</b>	<b>0.46</b>	<b>0.44</b>
elektřina	0.19	0.17	0.15	0.15	0.14	0.13	0.13	0.13	0.12	0.13
plyn	0.09	0.09	0.09	0.08	0.07	0.07	0.06	0.06	0.06	0.06
ústřední topení, teplá voda	0.19	0.16	0.26	0.27	0.26	0.27	0.26	0.26	0.27	0.25
paliva	0.02	0.02	0.03	0.02	0.02	0.02	0.01	0.01	0.01	0.01
<b>3. údržba, rekonstrukce domu, bytu</b>	<b>0.20</b>	<b>0.27</b>	<b>0.25</b>	<b>0.15</b>	<b>0.11</b>	<b>0.08</b>	<b>0.13</b>	<b>0.12</b>	<b>0.10</b>	<b>0.12</b>
stavební potřeby	0.11	0.14	0.13	0.06	0.04	0.03	0.04	0.04	0.03	0.05
stavební a bytová údržba	0.07	0.08	0.09	0.07	0.06	0.04	0.07	0.06	0.04	0.05
investičního charakteru	0.03	0.04	0.03	0.02	0.01	0.01	0.02	0.01	0.03	0.02
<b>vydání na bydlení celkem</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

*Pramen: výpočty VÚPSV*

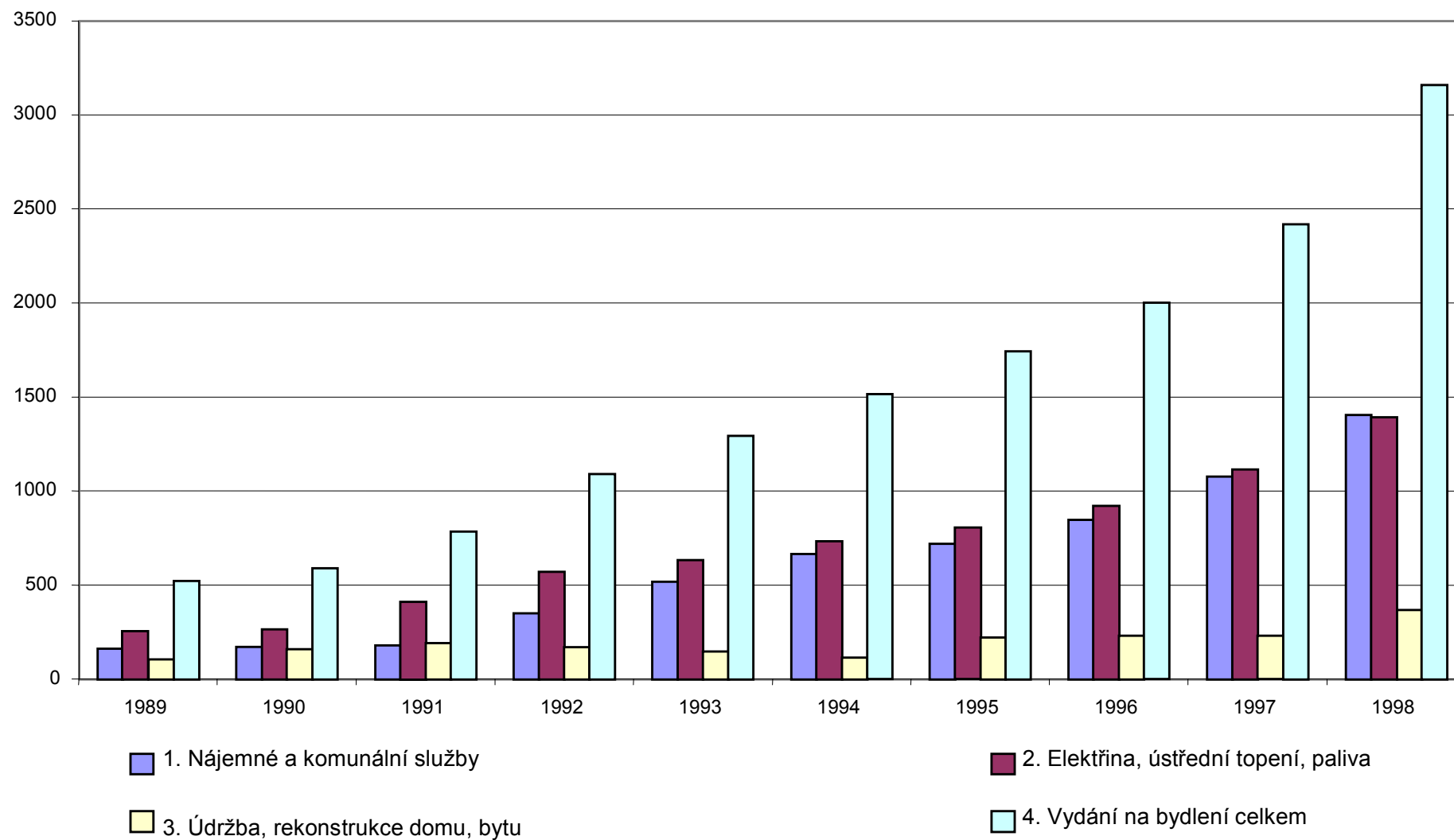
**Tabulka 5 Podíl jednotlivých typů výdajů na bydlení na celkových výdajích na bydlení – domácnosti důchodců**

	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
<b>1. nájemné a komunální služby</b>	<b>0.39</b>	<b>0.39</b>	<b>0.29</b>	<b>0.34</b>	<b>0.42</b>	<b>0.44</b>	<b>0.43</b>	<b>0.42</b>	<b>0.46</b>	<b>0.47</b>
nájemné	0.39	0.39	0.29	0.26	0.28	0.30	0.29	0.30	0.34	0.35
vodné a stočné	-	-	-	0.04	0.07	0.08	0.08	0.07	0.07	0.06
ostatní komunální služby	-	-	-	0.05	0.07	0.06	0.06	0.05	0.05	0.05
<b>2. elektřina, ústřední topení, paliva</b>	<b>0.54</b>	<b>0.53</b>	<b>0.64</b>	<b>0.60</b>	<b>0.55</b>	<b>0.52</b>	<b>0.50</b>	<b>0.49</b>	<b>0.50</b>	<b>0.48</b>
elektřina	0.21	0.21	0.18	0.18	0.16	0.13	0.13	0.12	0.11	0.12
plyn	0.11	0.11	0.11	0.09	0.07	0.06	0.06	0.06	0.05	0.06
ústřední topení, teplá voda	0.19	0.18	0.32	0.30	0.31	0.31	0.29	0.29	0.32	0.29
paliva	0.03	0.03	0.03	0.03	0.02	0.01	0.02	0.02	0.02	0.01
<b>3. údržba, rekonstrukce domu, bytu</b>	<b>0.08</b>	<b>0.08</b>	<b>0.07</b>	<b>0.06</b>	<b>0.02</b>	<b>0.04</b>	<b>0.08</b>	<b>0.08</b>	<b>0.04</b>	<b>0.05</b>
stavební potřeby	0.01	0.02	0.01	0.03	0.00	0.01	0.03	0.01	0.00	0.00
stavební a bytová údržba	0.05	0.05	0.03	0.03	0.02	0.03	0.04	0.06	0.03	0.04
investičního charakteru	0.01	0.02	0.02	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.01
<b>vydání na bydlení celkem</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>

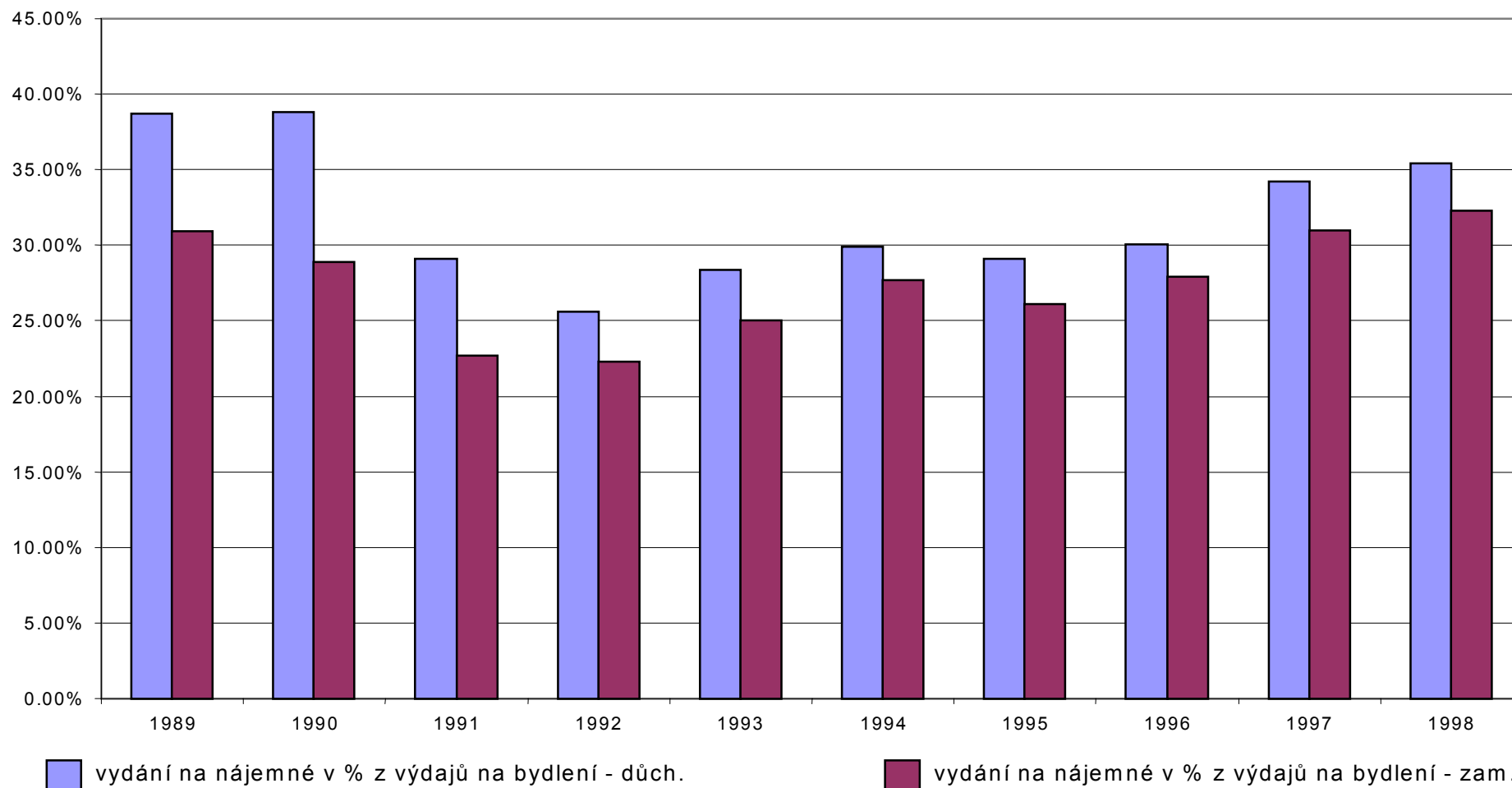
*Pramen: výpočty VÚPSV*



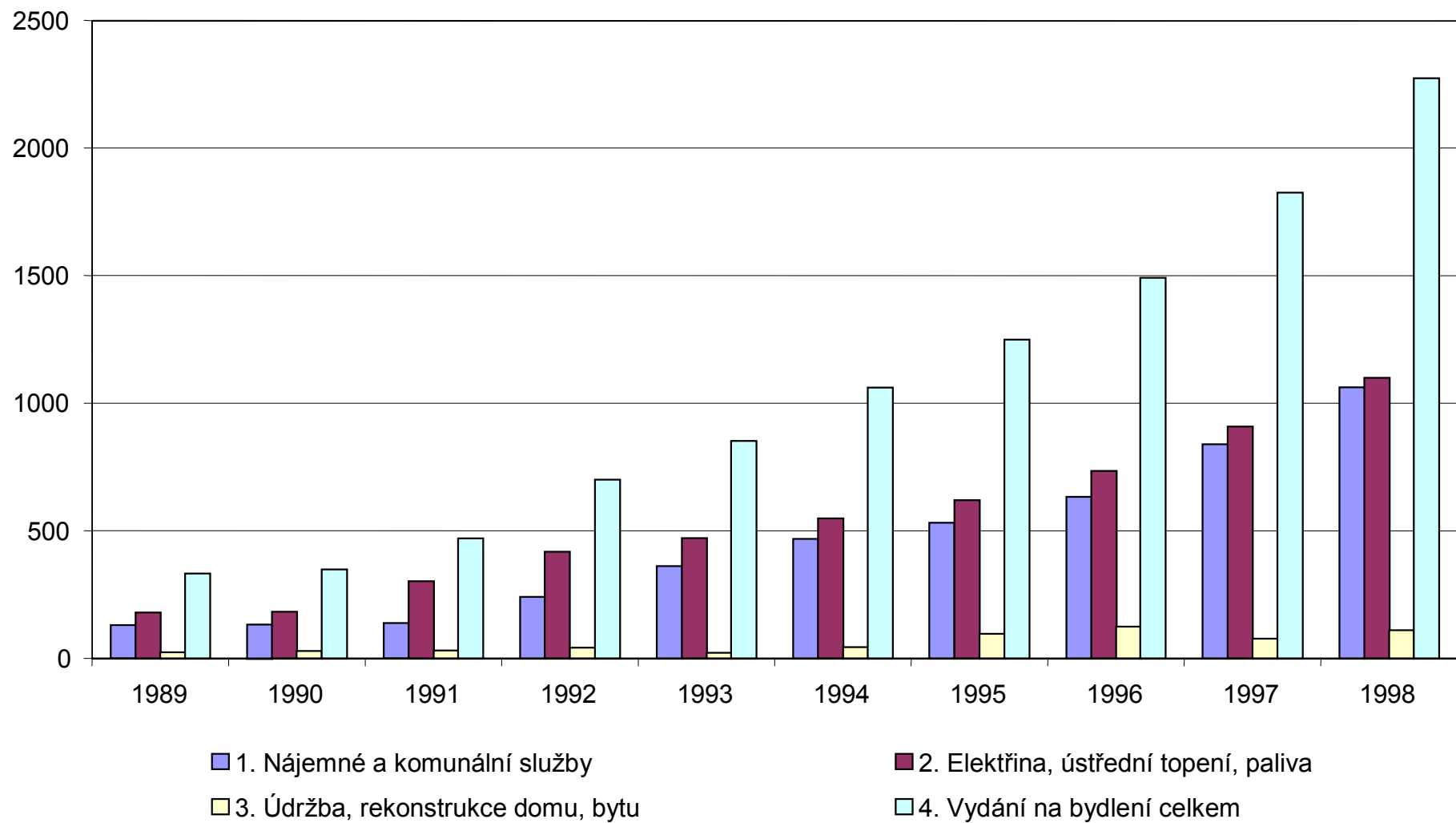
**G r a f 2 Vývoj výdajů na bydlení v domácnostech zaměstnanců**



**G r a f 3 Vydání na nájemné v % z výdajů na bydlení v domácnostech důchodců a zaměstnanců**



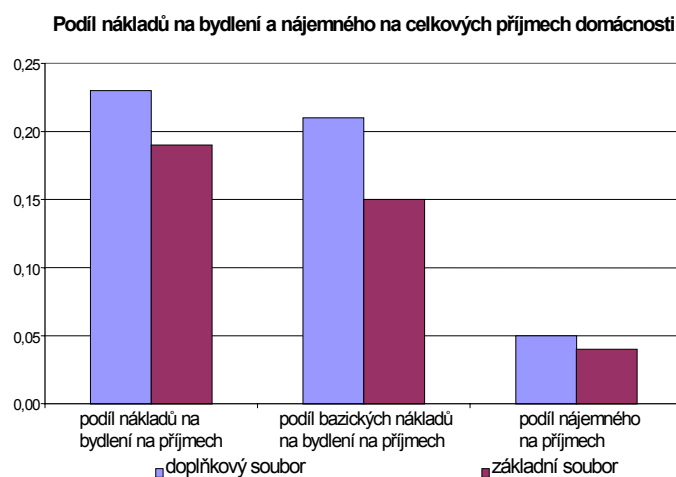
Graf 4 Vývoj výdajů na bydlení v domácnostech důchodců



## 2. Výdaje na bydlení v roce 1998

Druhá kapitola této studie je věnována komparaci nákladů na bydlení v domácnostech základního a doplňkového souboru SRÚ v roce 1998 v závislosti na výši příjmu domácnosti, druhu, kategorii a velikosti obývaného bytu, společenské skupině přednosti domácnosti, velikosti domácnosti a počtu ekonomicky aktivních členů. Považujeme za důležité na tomto místě znovu upozornit na tu skutečnost, že jsme při našich propočtech brali v úvahu i položky „koupě domu, bytu a chaty“ a „stavební a bytová údržba“. Zařazení těchto kategorií do nákladů na bydlení je diskutabilní, zvláště pokud se jedná o domácnosti žijící v nájemných bytech, kde náklady na údržbu nese především pronajímatel a náklady na koupi se zdají být irelevantní. Tuto kategorii jsme do našich výpočtů přesto zahrnuli, protože se domníváme, že i domácnosti v nájemných bytech tyto náklady do jisté míry nesou.<sup>12</sup> Tak samozřejmě došlo ke zvýšení zátěže rodinných rozpočtů náklady na bydlení, a to především u domácností žijících v nájemných bytech. Hlavním důvodem, proč jsme nevolili raději vhodnější položku „splátky na koupi domu či bytu“ spočíval v tom, že jsme nedisponovali kompletními rodinnými účty a tuto položku jsme v našem souboru neměli. Tento postup pochopitelně zapříčinil zvýšení zatížení domácností náklady na bydlení. Proto se v našich výstupech odlišujeme i od údajů, které byly publikovány MMR nebo ČSÚ. Blíže viz metodologie.

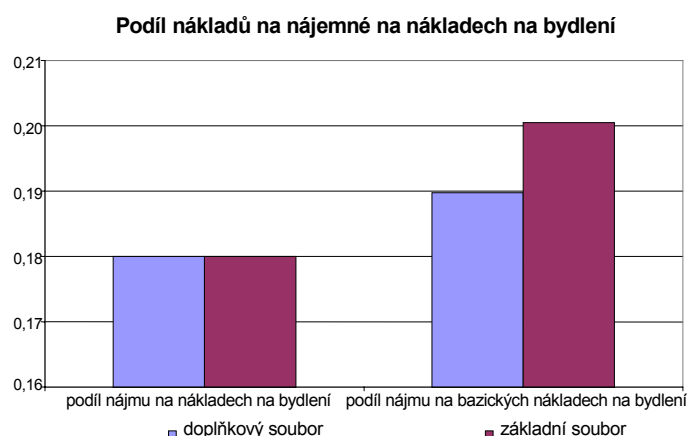
Domácnosti základního souboru SRÚ vydávají měsíčně na bydlení v průměru 3.054 Kč, domácnost doplňkového souboru 2.261 Kč. To představuje 23 % čistých peněžních příjmů v případě domácností doplňkového souboru, ale jenom 19 % těchto příjmů pro domácnosti základního souboru.



<sup>12</sup> I v nájemných bytech dochází k provádění úprav a ne vždy nese tyto náklady pronajímatel. Navíc zde existuje černý trh s byty, kde je vlastně prodáváno právo k užívání bytu. Respondenti tohoto souboru ho pak mohou prezentovat jako náklady na koupi domu či bytu.

Rozdíl mezi oběma soubory je ještě markantnější při porovnání bazických nákladů na bydlení.<sup>13</sup> Ty dosahují v domácnostech doplňkového souboru 1998 Kč měsíčně, tedy 21% čistých příjmů. V případě základního souboru je to 2149 Kč, tedy pouze 15 % z příjmů domácnosti. Z těchto nákladů jde v domácnostech doplňkového souboru 453 Kč na nájemné, což představuje 18 % celkových nákladů na bydlení (19 % bazických nákladů), tj. zhruba 5 % z čistých peněžních příjmů. Domácnosti základního souboru platí za nájemné v průměru 497 Kč měsíčně, tj. rovněž 18 % nákladů na bydlení, ale 20 % bazických nákladů a zhruba 4 % z čistých peněžních příjmů. Už na základě těchto průměrných hodnot za celé soubory můžeme předpokládat, že výdaje na bydlení domácností doplňkového souboru budou představovat větší zátěž ve vztahu k čistým peněžním příjmům než v případě domácností základního souboru, přestože v absolutních hodnotách budou dosahovat částek nižších. Na základě porovnání bazických nákladů na bydlení lze rovněž předpokládat, že nízkopříjmové domácnosti budou méně investovat do nákladů na opravy, údržbu a pořízení bytu (logický dopad nižších příjmů).

Jak je patrné z grafů 1 a 2 v příloze B, náklady na bydlení rostou s příjmem domácnosti, což je způsobeno především nárůstem výdajů na údržbu a koupi bytu nebo domu.<sup>14</sup> Do příjmu rovného životnímu minimu domácnosti do údržby a koupě prakticky neinvestují (tzn. 3 % domácností základního a necelých 6 % doplňkového souboru), zhruba od příjmu ve výši jeden a půl násobku životního minima začínají výdaje na údržbu a koupi mírně narůstat, tento nárůst je však markantní až při výrazně vyšších příjmech. A naopak – právě výdaje na údržbu a koupi výrazně zvyšují náklady na bydlení domácnostem s příjmy zhruba nad hranicí trojnásobku životního minima. Musíme si však uvědomit, že ani v základním souboru nemají domácnosti s vyššími příjmy dostatečnou četnost, a proto může být tento výsledek ovlivněn jednou domácností s extrémně vysokými výdaji na



<sup>13</sup> Vysvětlení jednotlivých pojmů viz metodologie.

<sup>14</sup> Rozložení domácností podle výše příjmu v násobcích životního minima v obou souborech SRÚ zachycují tabulky 1 a 2 v příloze B.

údržbu, výstavbu nebo koupi. Pokud jmenovanou položku vyloučíme z nákladů na bydlení, pak s růstem příjmu domácnosti zřetelně klesá podíl výdajů na bydlení (zhruba od příjmu ve výši jeden a půl násobku životního minima) na jejich příjmech a absolutní výše výdajů se pohybuje mírně nad hranicí 2.000 Kč měsíčně. Blíže viz tabulky 3 - 6 v příloze B.

Výše celkových čistých peněžních příjmů je mimo jiné závislá na počtu ekonomicky aktivních (dále jen EA) členů domácnosti. Pro oba soubory platí, že s růstem počtu EA členů klesá podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech. V domácnostech doplňkového souboru je ovšem tento podíl vždy vyšší než v domácnostech souboru základního (viz tabulka níže). Pro domácnosti bez ekonomicky aktivních členů představuje bydlení zátěž ve výši 27 % (resp. 29 % v doplňkovém souboru) čistých peněžních příjmů, zatímco pro domácnosti se dvěma EA členy pouze 15 % (resp. 18 %). Pokud pomineme náklady na údržbu, výstavbu a koupi bytu (tzn. bereme v úvahu pouze bazické náklady na bydlení), potom tento podíl poklesne v základním souboru na 22 % příjmů pro domácnosti bez EA členů a na 12 % se dvěma EA členy. V doplňkovém souboru se podíl v obou případech sníží o pouhých 2 %. Pro domácnosti s jedním EA členem se v obou souborech podíl nákladů na bydlení na příjmech pohybuje kolem 20 %, je ale opět patrné, že domácnosti doplňkového souboru vynakládají méně prostředků na údržbu, výstavbu a pořízení bytu. Domácnosti bez ekonomicky aktivních členů vynakládají na bydlení podstatně větší část svých příjmů než ostatní, a to zvláště jedná-li se o domácnosti doplňkového souboru SRÚ.

Pro domácnosti bez ekonomicky aktivních členů představuje nájemné výdaje ve výši 6 – 7 % čistých peněžních příjmů, tzn. zhruba 20 % z celkových výdajů na bydlení. Podíl nájemného na čistých peněžních příjmech i na nákladech na bydlení klesá s počtem EA členů. V základním souboru představuje při dvou EA členech pouhých 2 % z čistých peněžních příjmů, tj. 15 % z celkových nákladů na bydlení. V doplňkovém souboru se jedná o 3 % ve vztahu k příjmům a o 11 % ve vztahu k celkovým nákladům na bydlení.

	počet ekonomicky aktivních členů					
	bez EA		jeden EA		dva EA	
	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor
čisté peněžní příjmy	8606	6428	14473	11558	21234	14047
náklady na bydlení	2271	1831	3049	2496	3428	2443
bazické náklady na bydlení	1793	1703	2102	2126	2350	2218
nájem	453	442	541	492	487	360
podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	27 %	29 %	20 %	22 %	15 %	18 %
podíl bazických nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	22 %	27 %	16 %	20 %	12 %	16 %
podíl nájmu na čistých peněžních příjmech	6 %	7 %	4 %	5 %	2 %	3 %
podíl nájmu na celkových nákladech na bydlení	20 %	21 %	21 %	19 %	15 %	11 %
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	22 %	22 %	22 %	20 %	17 %	12 %

*Pramen: SRÚ, 1998*

Největší zátěž náklady na bydlení nesou domácnosti bez EA členů, tzn. nejčastěji domácnosti důchodců nebo nezaměstnaných. Pro naše potřeby jsme si proto soubor SRÚ dále rozčlenili na tři skupiny:

- domácnosti s ekonomicky aktivními členy,
- domácnosti důchodců,
- domácnosti nezaměstnaných.

Předpokládali jsme, že se – vzhledem k jejich příjmové situaci – bude odlišovat jejich struktura výdajů na bydlení. To potvrzuje níže uvedená tabulka.

	Společenská skupina přednosta domácnosti					
	EA		důchodci		nezaměstnaní	
	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor
čisté peněžní příjmy	18470	12199	8599	5841	12347	8340
náklady na bydlení	3276	2485	2269	1588	2426	2355
bazické náklady na bydlení	2249	2147	1787	1457	2138	2230
nájem	510	458	451	365	467	586
podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	17 %	21 %	27 %	28 %	21 %	29 %
podíl bazických nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	14 %	19 %	22 %	26 %	19 %	28 %
podíl nájmu na čistých peněžních příjmech	3 %	4 %	6 %	6 %	4 %	7 %
podíl nájmu na celkových nákladech na bydlení	17 %	17 %	20 %	20 %	19 %	23 %
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	19 %	18 %	22 %	21 %	19 %	24 %

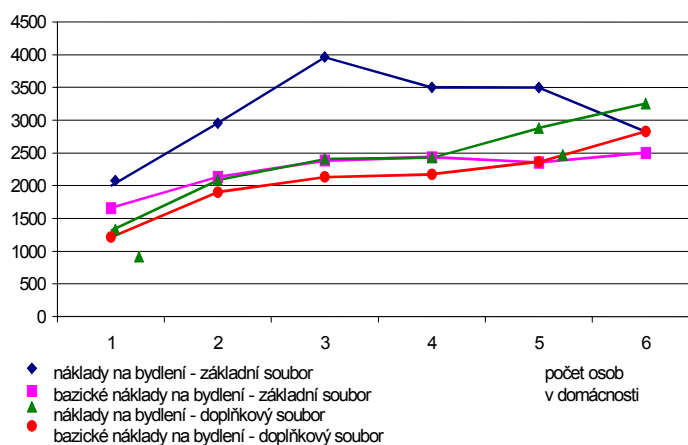
*Pramen: SRÚ, 1998*

Z tabulek 7 a 8 v příloze B je patrné, že nejvyšší částky za bydlení zaplatí v obou souborech domácnosti s EA členy a nejnižší naopak domácnosti důchodců. Domácnosti s EA členy ovšem vydají na bydlení pouze 17 % čistých peněžních příjmů (resp. 21 % domácnosti doplňkového souboru), kdežto pro domácnosti důchodců je tento podíl na 27 % (28 %). Domácnosti s nezaměstnaným přednostou vydávají na bydlení 21 % ze svých příjmů (resp. 29 % v případě domácností doplňkového souboru). Odstup mezi domácnostmi s EA členy od ostatních v doplňkovém souboru není tak markantní, protože zde mají i tyto domácnosti minimální příjmy. Poměrně výrazný rozdíl mezi oběma soubory v podílu nákladů na bydlení na příjmech u domácností nezaměstnaných lze vysvětlit tím, že do struktury příjmů domácností doplňkového souboru se výrazně promítá dlouhodobá nezaměstnanost, kdy je rodinný rozpočet již výrazně snížen ztrátou příjmu z pracovní činnosti (ať už je důvodem nižší nebo žádná podpora v nezaměstnanosti).



Nájemné představuje v doplňkovém souboru pro domácnosti s EA členy 4 % čistých příjmů, pro domácnosti důchodců 6 % a 7 % pro domácnosti nezaměstnaných. V základním souboru pak ve stejném pořadí 3, 6 a 4 % čistých peněžních příjmů. Vyšší výdaje na bydlení v domácnostech

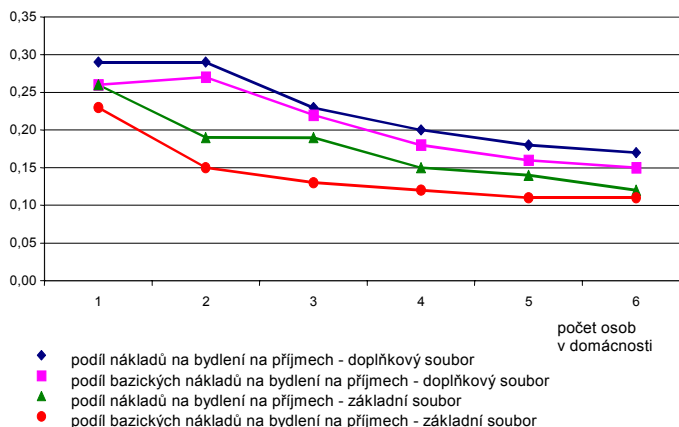
Náklady na bydlení v závislosti na počtu členů domácnosti



s nezaměstnaným přednostou než v domácnostech důchodců souvisí s tím faktem, že se obvykle jedná o vícečlenné domácnosti, které mají větší náklady na energie, nájemné a komunální služby. Blíže viz příloha B, tab. 7 a 8.

Jak dokazují údaje tab. 9 a 11 v příloze B, podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech klesá s počtem členů domácnosti, i když v absolutním vyjádření se výdaje na bydlení zvyšují. (Pouze u vícečlenných domácností základního souboru pozorujeme pokles i v absolutním vyjádření, což v tomto případě přičítáme možnému zkreslení díky nízké četnosti v souboru.<sup>15</sup>) Náklady na

Podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech podle počtu členů domácnosti



bydlení rostou s počtem členů domácnosti (absolutně), protože některé platby jsou vázány na počet obyvatel bytu (jedná se především o náklady na komunální služby a energie). Opačný trend vykazuje, jak již bylo uvedeno, vývoj podílu nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech. Pokles tohoto podílu je logickým důsledkem menšího zastoupení ekonomicky aktivních jedinců v máločlenných domácnostech. Vícečlenné domácnosti, v nichž je zastoupeno obvykle více ekonomicky aktivních členů, disponují větším objemem prostředků, takže i při vyšších absolutních platbách platí v poměru ke svému příjmu méně. Rozdíl je zřetelný především v základním

<sup>15</sup> Pěti- a šestičlenné domácnosti představují pouze 4,5 % z celkového počtu (viz příloha B, tabulky 10 a 12).

souboru SRÚ. Zatížení rodinného rozpočtu náklady na bydlení jednočlenné domácnosti představuje 26 % z příjmů, v případě šestičlenné domácnosti již pouhých 12 %, přičemž pokles zátěže mezi jedno- a dvoučlennou domácností činí sedm procentních bodů (!). V doplňkovém souboru, kde je podíl nákladů na bydlení na příjmu obecně vyšší, dochází k poklesu z 29 % na 17 % pro stejné velikosti domácností. Neexistenci rozdílu zatížení mezi jedno- a dvoučlennou domácností lze vysvětlit tím, že pouze ve 2 dvoučlenných domácnostech jsou zastoupeni dva ekonomicky aktivní členové (viz také příloha B, tabulka 10). Obecně nízké zastoupení rodin se dvěma ekonomicky aktivními členy (pouze v 17 % domácností) přímo ukazuje na nižší příjmy v doplňkovém souboru a tedy logicky na vyšší zatížení rozpočtu i v případě vícečlenných rodin. Navíc si musíme uvědomit, že v doplňkovém souboru i domácnosti s více ekonomicky aktivními členy získávají pouze minimální příjmy.

Co se týče nájemného, jeho výše se v závislosti na počtu členů domácnosti příliš neodlišuje (rozdíly činí řádově desítky korun). Mění se ale jeho podíl na celkových i bazických nákladech na bydlení a na čistém peněžním příjmu domácnosti. Blíže viz příloha B, tabulky 9 a 11.

Výdaje na bydlení jsou odlišné rovněž v závislosti na druhu obývaného bytu (viz příloha B, tabulky 13 a 14). Za nejdražší lze z hlediska měsíčních nákladů považovat paradoxně bydlení v nájemných bytech, které je všude ve vyspělých zemích nejlevnější. V ČR zaplatí domácnosti základního souboru žijící v těchto bytech částku přesahující tři tisíce korun měsíčně, domácnosti doplňkového souboru částku převyšující dva tisíce šest set korun. To znamená, že domácnosti doplňkového souboru bydlící v nájemných bytech vydávají na bydlení 29 % svých příjmů a domácnosti základního souboru 23 %. Z těchto částek tvoří více než 30 % náklady na nájemné.

Druhým nejdražším typem je bydlení v družstevních bytech. Zde představují náklady na bydlení 20 % čistých peněžních příjmů domácností základního souboru, resp. 26 % pro domácnosti doplňkového souboru. Z celkové částky 3421 Kč měsíčně jde v domácnostech základního souboru 24 % na nájemné, (tzn. 632 Kč, což představuje 5 % příjmů). V domácnostech doplňkového souboru tvoří nájemné 25 % (tj. 579 Kč) z celkových 2390 Kč měsíčně, což ovšem představuje 6 % celkových příjmů.

	druh bytu							
	nájemný byt		družstevní byt		vlastní RD/byt		ostatní	
	základní soubor	doplň. soubor	základní soubor	doplň. soubor	základní soubor	doplň. soubor	základní soubor	doplň. soubor
čisté peněžní příjmy	15670	9866	17266	10056	16496	10685	12258	10610
náklady na bydlení	3322	2660	3421	2390	2664	1861	2014	1273
bazické náklady na bydlení	2608	2463	2448	2288	1639	1433	1006	1237
nájem	955	813	632	579	51	49	32	0
podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	23 %	29 %	20 %	26 %	17 %	18 %	18 %	12 %
podíl bazických nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	20 %	27 %	17 %	25 %	11 %	15 %	9 %	12 %
podíl nájmu na čistých peněžních příjmech	7 %	9 %	5 %	6 %	0 %	1 %	0 %	0 %
podíl nájmu na celkových nákladech na bydlení	34 %	32 %	24 %	25 %	2 %	2 %	2 %	0 %
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	37 %	33 %	26 %	26 %	2 %	2 %	3 %	0 %

*Pramen: SRÚ, 1998*

V bytech nebo domech v osobním vlastnictví představují náklady na bydlení 17 % čistých peněžních příjmů v domácnostech základního souboru a 18 % v domácnostech doplňkového souboru. Tento výrazně nižší podíl vyplývá ze skutečnosti, že tyto domácnosti nehradí prakticky žádné nájemné a i náklady na komunální služby jsou výrazně nižší oproti ostatním typům bydlení. V tomto typu bydlení mají ale poměrně výrazný podíl náklady na údržbu, výstavbu a koupi domu nebo bytu.

V příloze B jsou uvedeny tabulky 17 až 24, které zachycují rozdíly v nákladech na bydlení v jednotlivých typech bytů s ohledem na počet členů domácnosti. A přestože tato data musíme vzhledem k charakteru a velikosti souborů SRÚ brát s velkou rezervou, je zde s růstem počtu členů domácnosti jasně vidět tendence k poklesu zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení.

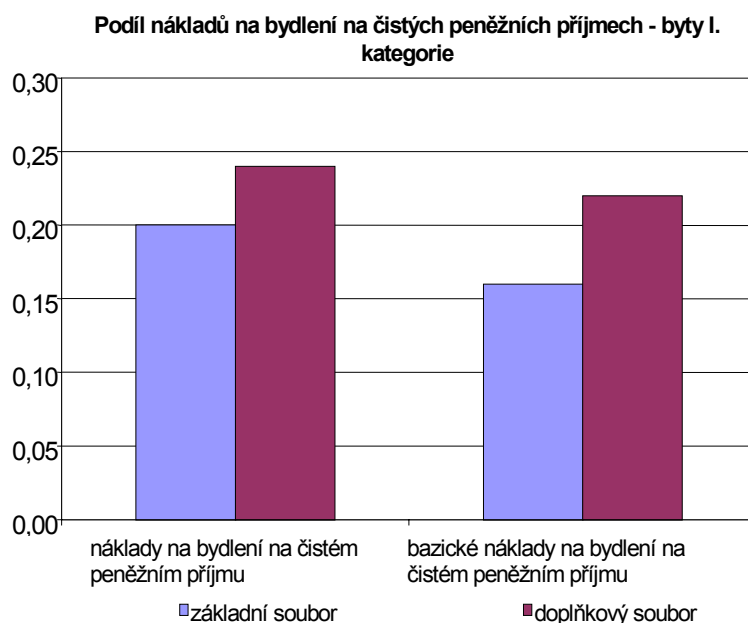
Zajímavá je i struktura nákladů na bydlení podle kategorie obývaného bytu. V České republice podle výsledků rozboru údajů SRÚ žije 90,8 % domácností v bytech I. kategorie, 8,4 % v bytech II. kategorie a pouze po 0,4 % v bytech III. a IV. kategorie (v bytech I. a II. kategorie žije přes 97 % domácností doplňkového souboru

SRÚ).<sup>16</sup> Toto rozložení platí dokonce i pro domácnosti s příjmy na úrovni životního minima, takže můžeme konstatovat, že kvalita bydlení jednotlivých skupin se v podstatě neodlišuje.

Náklady na bydlení jsou ovšem v různých kategoriích rozdílné – nejvyšší mají pochopitelně obyvatelé bytů I. kategorie, nejnižší obyvatelé bytů IV. kategorie (platí shodně pro oba analyzované soubory). Pokud opomineme náklady na výstavbu, údržbu a koupi domu nebo bytu, výdaje na bydlení se v absolutním vyjádření v doplňkovém a základním souboru příliš nerozcházejí (rozdíly se pohybují řádově v desítkách Kč). Vezmeme-li však v úvahu i tyto náklady, pak se liší řádově již o stovky Kč (viz příloha B, graf 3), a to pro všechny čtyři kategorie.

Přestože v absolutním vyjádření platí domácnosti základního souboru vyšší částky, podíl jejich nákladů na bydlení k čistým peněžním příjmům je oproti domácnostem doplňkového souboru nižší (viz příloha B, tabulka 16). Domácnosti doplňkového souboru tak v bytech I. a II. kategorie vydávají na bydlení 24 % svých příjmů, ale domácnosti základního souboru pouze 20 %. V bytech III. kategorie se jedná o 22 % na straně domácností doplňkového souboru a o 15 % na straně domácností základního souboru. Pro byty IV. kategorie je tento podíl na úrovni 15 a 11 % (ve stejném pořadí). Pokud opomineme náklady na údržbu a koupi, klesá tento podíl v bytech I. kategorie v doplňkovém souboru na 22 %, v základním dokonce na 16 %.

A obdobně jako v předchozím případě se jedná o 21 a 14 % v bytech II. kategorie, 19 a 14 % v bytech III. kategorie a 13 a 10 % ve IV. kategorii. Při opomenutí nákladů na údržbu a koupi je pokles podílu výdajů na bydlení na čistých peněžních příjmech větší u domácností základního souboru SRÚ v případě bytů I. a II. kategorie. U bytů III. a IV. kategorie je



<sup>16</sup> Blíže viz příloha B, tabulka 15

tomu naopak – v těchto bytech ovšem žijí domácnosti s příjmy do trojnásobku životního minima, jejichž náklady na údržbu jsou minimální. Výše uvedené skutečnosti opět naznačují, že domácnosti s nízkými příjmy nemají dostatečné množství prostředků k tomu, aby mohly investovat do údržby nebo koupě.

	kategorie bytu							
	I. kategorie		II. kategorie		III. kategorie		IV. kategorie	
	základní soubor	doplň. soubor	základní soubor	doplň. soubor	základní soubor	doplň. soubor	základní soubor	doplň. soubor
čisté peněžní příjmy	16615	10532	13692	8587	9059	7332	10024	6613
náklady na bydlení	3116	2339	2539	1891	1114	1391	980	913
bazické náklady na bydlení	2204	2073	1677	1610	1024	1274	866	786
nájem	505	466	457	412	102	216	129	94
podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	20 %	24 %	20 %	24 %	15 %	22 %	11 %	15 %
podíl bazických nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech	16 %	22 %	14 %	21 %	14 %	19 %	10 %	13 %
podíl nájmu na čistých peněžních příjmech	4 %	5 %	4 %	5 %	1 %	3 %	1 %	2 %
podíl nájmu na celkových nákladech na bydlení	18 %	18 %	22 %	18 %	7 %	15 %	12 %	11 %
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	19 %	19 %	24 %	20 %	7 %	16 %	12 %	11 %

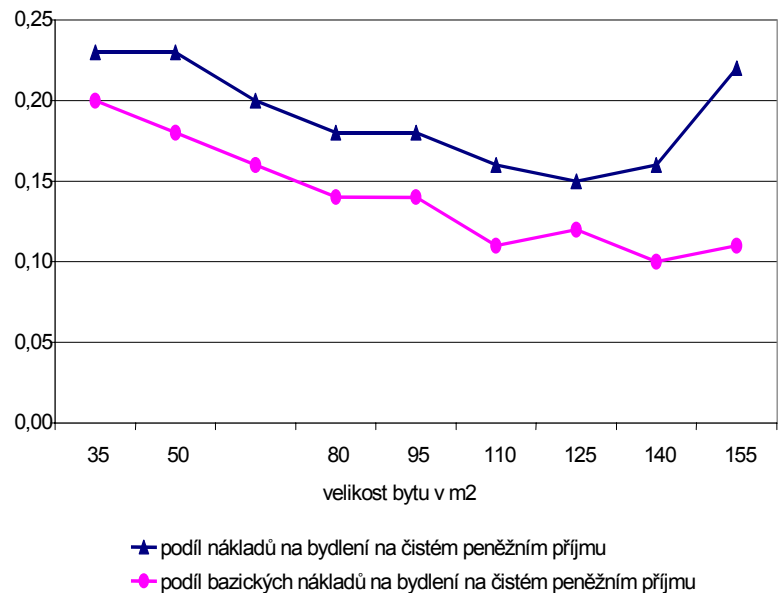
**Pramen:** SRÚ, 1998

Zajímavé je i rozložení domácností v bytech podle jejich celkové plochy v m<sup>2</sup>. Stejně jako v případě kategorií bytu platí, že rozložení domácnosti obou souborů v bytech podle jejich velikosti je obdobné. To ilustruje tabulka 26 v příloze B. V obou případech žije téměř 90 % domácností v bytech do 100 m<sup>2</sup> a více než polovina domácností bydlí v bytech do 70 m<sup>2</sup>, a to bez ohledu na výši jejich příjmů. To samozřejmě opět souvisí s předchozím vývojem v bytové politice, resp. s předchozími trendy v bytové výstavbě. Tabulka 25 v Příloze B ukazuje průměrné velikosti jednotlivých typů bytů v obou souborech. Je patrné, že největší byty jsou v osobním vlastnictví – nájemné byty dosahují zhruba dvou třetin jejich velikosti.

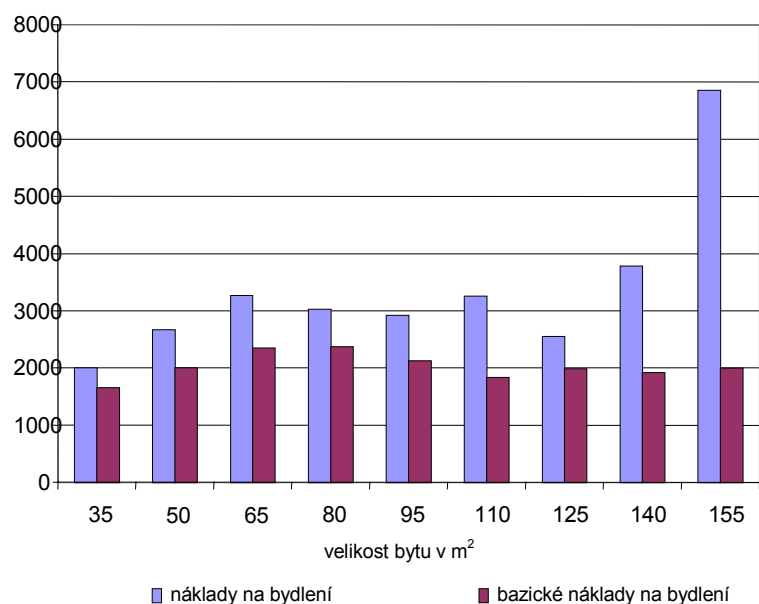
Tento jev odpovídá logice věci: čím větší vlastnická a uživatelská práva má obyvatel bytu, tím větší je i rozloha bytu.

Jak je patrné z grafu a z tabulek 27 a 28 v příloze B, s rostoucí plochou bytu rostou i celkové náklady na bydlení vyjádřené v absolutních částkách. Pokud uvažujeme pouze náklady bazické, dochází zhruba od velikost 110 m<sup>2</sup> k poklesu těchto nákladů. Důvodem je pravděpodobně skutečnost, že téměř 90 % bytů, jejichž velikost je větší než právě zmiňovaných 110 m<sup>2</sup>, jsou byty v osobním vlastnictví, ve kterých představují náklady na údržbu, výstavbu a koupi poměrně vysokou položku, a naopak, náklady na nájem a komunální služby jsou relativně nízké. To dokládají údaje především v tab. č. 27 v Příloze B (domácnosti doplňkového souboru nedisponují dostatečnými prostředky na údržbu, výstavbu nebo koupi, a proto v tomto souboru není podíl této položky tak markantní). Druh vlastnictví je pravděpodobně rovněž příčinou toho, že s růstem velikosti bytu paradoxně klesají náklady na nájem a komunální služby (zejména pak položka nájemné), zatímco logické by bylo očekávat opak.

Podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech v závislosti na velikosti bytu - základní soubor



Náklady na bydlení podle velikosti bytu - základní soubor



Pokud se na problematiku nákladů na bydlení podíváme z hlediska jejich podílu na čistém peněžním příjmu, vidíme jasně, že s růstem velikosti bytu klesá podíl bazických nákladů na celkovém peněžním příjmu – z 20 % v případě bytů o rozměrech 35 m<sup>2</sup> až k 11 % v bytě o rozloze 155 m<sup>2</sup> v případě základního souboru, resp. pro doplňkový soubor z 25 % u 35 m<sup>2</sup> velkého bytu na pouhých 13 % u bytu velkého 140 m<sup>2</sup>. V případě celkových nákladů na bydlení není tento pokles tak jednoznačný, což lze zdůvodnit stejnými argumenty jako v případě nárůstu absolutních částek nákladů. Tzn. výrazným nárůstem nákladů na údržbu, výstavbu a koupi, které značně ovlivňují celkové náklady na bydlení. Podíl celkových nákladů na bydlení na peněžním příjmu domácnosti je zhruba o 3 až 4 procentní body výše než v případě bazických nákladů s tím, že v případě bytů větších jak 125 m<sup>2</sup> se tento rozdíl v základním souboru zvyšuje (v doplňkovém souboru jsou rozdíly mezi náklady bazickými a celkovými naprosto minimální - to je dáno neustále omílanou skutečností, že nízkopříjmové domácnosti nemají dostatek disponibilních prostředků na údržbu, výstavbu a koupi).

Bez zajímavosti by jistě nebyla analýza nákladů na bydlení podle velikosti obývaného bytu v závislosti na jeho druhu. SRÚ nám bohužel neposkytují dostatečnou datovou základnu pro takto podrobnou analýzu (pokud chceme, aby vyslovené závěry měly přijatelnou validitu). Dostupná data však naznačují, že – z hlediska podílu nákladů na bydlení na příjmu domácnosti – nejdražším bydlením je bydlení nájemné, pak následuje bydlení družstevní, osobní a ostatní. Toto pořadí je stejné pro všechny velikosti bytových jednotek, přičemž je třeba dodat, že byty nad 110 m<sup>2</sup> jsou v převážné většině případů v osobním vlastnictví.

## Závěry

Pro všechny analyzované situace platí, že nízkopříjmové domácnosti (tj. domácnosti doplňkového souboru SRÚ) vydávají na bydlení menší prostředky, jsou-li vyjádřeny v absolutních částkách, ale bydlení pro ně představuje výrazně vyšší zátěž vzhledem k jejich příjmům. Z analýzy dále vyplývá několik závěrů, které platí pro oba analyzované soubory:

- S růstem počtu EA členů domácnosti výrazně klesá podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti, což je logický důsledek vyšších dosahovaných příjmů.
- Se zvyšujícím se počtem členů domácnosti rostou absolutně vyjádřené náklady na bydlení, zatížení rodinných rozpočtů náklady na bydlení se však s počtem členů snižuje. Tato skutečnost úzce souvisí s předcházejícím závěrem, neboť ve vícečlenných domácnostech jsou více zastoupeni EA členové. Tyto rodiny tak dosahují vyšších příjmů, a proto je rodinný rozpočet bydlením zatížen méně, přestože zároveň rostou náklady vázané na počet osob v domácnosti.
- S růstem příjmu domácnosti klesá podíl bazických výdajů na bydlení na těchto příjmech, protože absolutní výše bazických nákladů se v podstatě nemění.
- Podíl celkových výdajů na bydlení na čistých peněžních příjmech kolísá v závislosti na prostředcích investovaných do výstavby, údržby a koupě. S růstem příjmu domácnosti se zvyšují výdaje na výstavbu, údržbu a koupi bytu, tento nárůst je však patrný až od příjmu překračujícího trojnásobek životního minima domácnosti. Do příjmu na hranici životního minima domácnosti do údržby a koupě prakticky neinvestují. To naznačuje, že nízkopříjmové domácnosti nedisponují dostatečným množstvím prostředků k úpravě a modernizaci jejich bytu, resp. k jeho pořízení, a odkládají tyto náklady do budoucnosti.
- Náklady na bydlení jsou nejvíce zatíženy rodinné rozpočty důchodců, následují domácnosti nezaměstnaných a nejméně jsou zatíženy rozpočty domácností s EA členy. Tento fakt opět souvisí se skutečností, že domácnosti bez EA členů dosahují nižších celkových čistých peněžních příjmů.
- Z hlediska zatížení rodinných rozpočtů lze za nejdražší považovat bydlení v nájemných bytech (!), následují byty družstevní, vlastní a ostatní. Vyjádříme-li náklady v absolutních částkách, tak nejvyšší úroveň dosahují v bytech družstevních, následují byty nájemné, vlastní a ostatní. Zde je třeba poukázat na



souvislost mezi nízkým nájemným a vysokými náklady na údržbu, rekonstrukci a koupi v případě bytů v osobním vlastnictví a naopak vysokým nájemným a nízkými náklady na údržbu, rekonstrukci a koupi v bytech nájemných.<sup>17</sup> Do popředí opět vystupuje skutečnost, že náklady na údržbu a rekonstrukci nájemných bytů nese z velké části pronajímatel. Dále je třeba upozornit na to, že náklady spojené s pořízením domu nebo bytu do osobního vlastnictví se v datech SRÚ neodrážejí plně, a proto dochází ke zkreslení výsledků (SRÚ zachycuje pouze výdaje za období vedení Zpravodajském deníku).

- Nejvyšší náklady na bydlení mají domácnosti žijící v bytech I. kategorie, nejnižší v bytech IV. kategorie (v bytech I. a II. kategorie žije přes 97 % domácností doplňkového souboru SRÚ).<sup>18</sup> Toto rozložení platí dokonce i pro domácnosti s příjmy na úrovni životního minima. Z hlediska rozložení domácností v bytech podle kategorie je tedy situace poměrně příznivá a pravděpodobně ji lze přičíst poválečné bytové politice, která byla zaměřena na extenzivní výstavbu s poměrně vysokým standardem vybavení bytových jednotek. Díky tomu dnes v podstatě neexistují žádné rozdíly v kvalitě bydlení pro různé sociální skupiny.
- Z hlediska velikosti bytu platí čím větší byt, tím větší náklady; přihlédneme-li pouze k bazickým nákladům, začínají od velikosti cca 110 m<sup>2</sup> klesat. Důvodem je vlastnická forma velkých bytů.

---

<sup>17</sup> Výdaje na nájemné zahrnují výdaje striktně na čisté nájemné u bytů státních a obecních (bez služeb); u družstevních bytů zahrnuje nájemné (resp. úhrada za užívání bytu) částku za úrok a úmor z nesplacené části investičního úvěru, pojištění družstevního bytu, příspěvek na údržbu domu a poplatek na správu družstva. Některé domácnosti obývající byty v osobním vlastnictví uvedly jako nájemné i částku určenou do fondu oprav placenou jednotlivými vlastníky bytů buď vlastní správě (je-li celý dům zprivatizován) nebo družstvu či obci.

<sup>18</sup> Blíže viz příloha B, tabulka 15.

## Příloha B ke kapitole 2

### Výdaje na bydlení v roce 1998

	str.
<b>Tabulka 1:</b> Rozložení domácností doplňkového souboru podle příjmu domácností v násobcích životního minima	44
<b>Tabulka 2:</b> Rozložení domácností základního souboru podle příjmu domácností v násobcích životního minima	44
<b>Graf 1:</b> Výše nákladů na bydlení v závislosti na příjmu v násobcích ŽM - základní soubor	45
<b>Graf 2:</b> Výše nákladů na bydlení v závislosti na příjmu v násobcích ŽM - doplňkový soubor	46
<b>Tabulka 3:</b> Velikost nákladů na bydlení v závislosti na výši příjmu v násobcích ŽM - základní soubor	47
<b>Tabulka 4:</b> Podíl nájmu na nákladech na bydlení a podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech domácnosti - základní soubor	49
<b>Tabulka 5:</b> Podíl nájmu na nákladech na bydlení a podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech domácnosti - doplňkový soubor	49
<b>Tabulka 6:</b> Velikost nákladů na bydlení v závislosti na výši příjmu v násobcích ŽM - doplňkový soubor	50
<b>Tabulka 7:</b> Výdaje na bydlení podle různých skupin domácností - doplňkový soubor	51
<b>Tabulka 8:</b> Výdaje na bydlení podle různých skupin domácností - základní soubor	52
<b>Tabulka 9:</b> Náklady na bydlení podle počtu členů domácnosti - základní soubor	53
<b>Tabulka 10:</b> Rozložení domácností podle počtu jejich členů - základní soubor	53
<b>Tabulka 11:</b> Náklady na bydlení podle počtu členů domácnosti - doplňkový soubor	54
<b>Tabulka 12:</b> Rozložení domácností podle počtu jejich členů - doplňkový soubor	
<b>Tabulka 13:</b> Náklady na bydlení podle druhu bytu - základní soubor	55
<b>Tabulka 14:</b> Náklady na bydlení podle druhu bytu - doplňkový soubor	56
<b>Tabulka 15:</b> Rozložení domácností podle kategorie obývaného bytu	56
<b>Graf 3:</b> Velikost nákladů na bydlení podle kategorie obývaného bytu	57
<b>Tabulka 16:</b> Náklady na bydlení podle kategorie obývaného bytu	58
<b>Tabulka 17:</b> Náklady na bydlení v nájemných bytech podle počtu členů domácnosti - doplňkový soubor	59

<b>Tabulka 18:</b> Náklady na bydlení v družstevních bytech podle počtu členů domácnosti - doplňkový soubor	60
<b>Tabulka 19:</b> Náklady na bydlení ve vlastních bytech podle počtu členů domácnosti - doplňkový soubor	61
<b>Tabulka 20:</b> Náklady na bydlení v ostatních bytech podle počtu členů domácnosti - doplňkový soubor	62
<b>Tabulka 21:</b> Náklady na bydlení v nájemných bytech podle počtu členů domácnosti - základní soubor	63
<b>Tabulka 22:</b> Náklady na bydlení v družstevních bytech podle počtu členů domácnosti - základní soubor	64
<b>Tabulka 23:</b> Náklady na bydlení ve vlastních bytech podle počtu členů domácnosti - základní soubor	65
<b>Tabulka 24:</b> Náklady na bydlení v ostatních bytech podle počtu členů domácnosti - základní soubor	66
<b>Tabulka 25:</b> Průměrná velikost jednotlivých druhů bytů	67
<b>Tabulka 26:</b> Rozložení domácnosti v souboru podle velikosti obývaného bytu	67
<b>Tabulka 27:</b> Velikost nákladů na bydlení v závislosti na rozloze bytu v m <sup>2</sup> - základní soubor	68
<b>Tabulka 28:</b> : Velikost nákladů na bydlení v závislosti na rozloze bytu v m <sup>2</sup> - doplňkový soubor	69

**T a b u l k a 1 Rozložení domácností doplňkového souboru podle příjmu domácnosti v násobcích životního minima**

příjem v násobcích ŽM	frekvence	procenta	procenta - kumulativně
0,75	2	0,3	0,3
1,00	43	5,6	5,8
1,25	27	35,1	40,9
1,50	371	48,0	88,9
1,75	80	10,3	99,2
2,00	2	0,3	99,5
2,50	4	0,5	100,0
celkem	773	100,0	

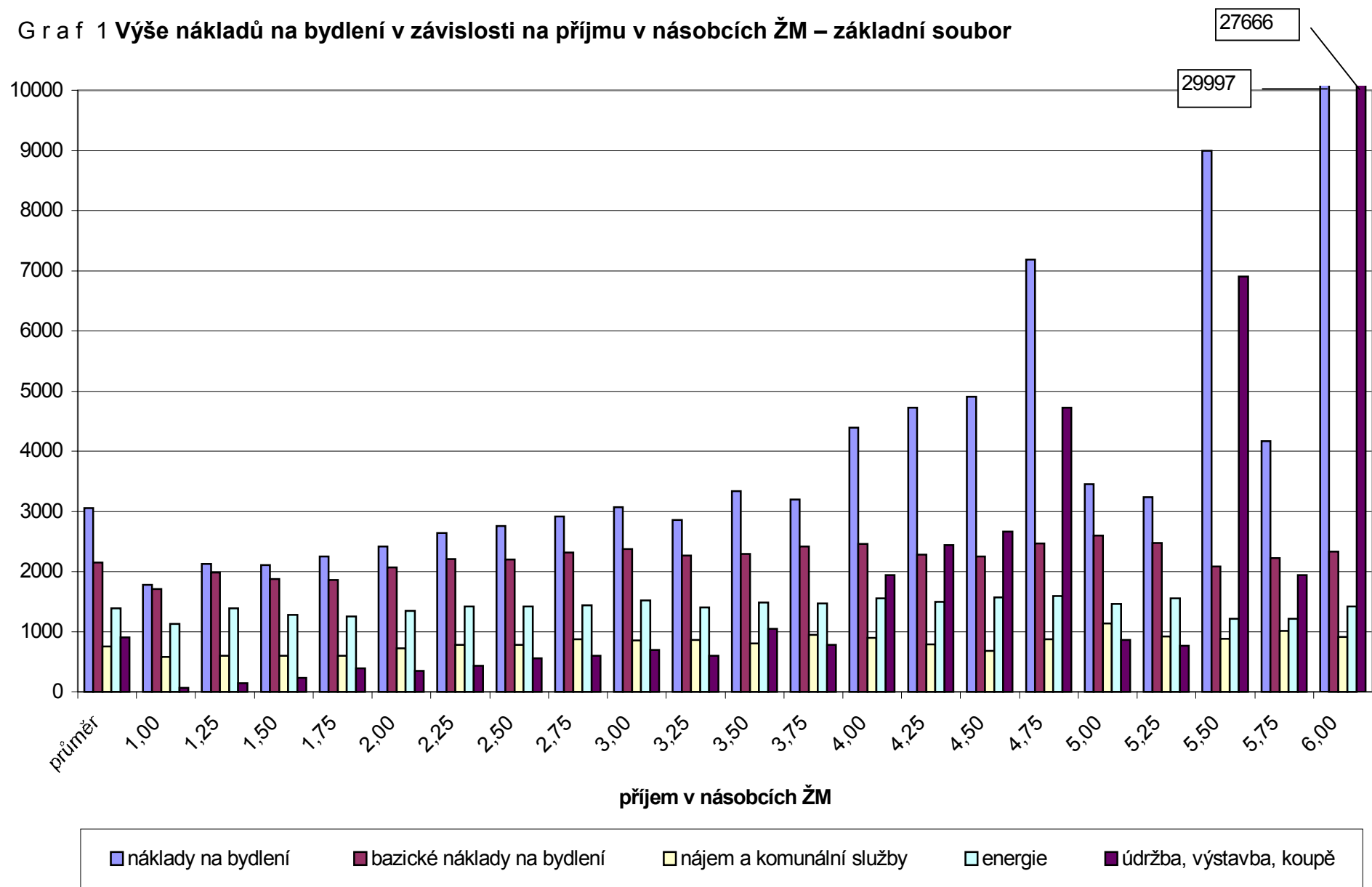
*Pramen: SRÚ, 1998*

**T a b u l k a 2 Rozložení domácností základního souboru podle příjmu domácnosti v násobcích životního minima**

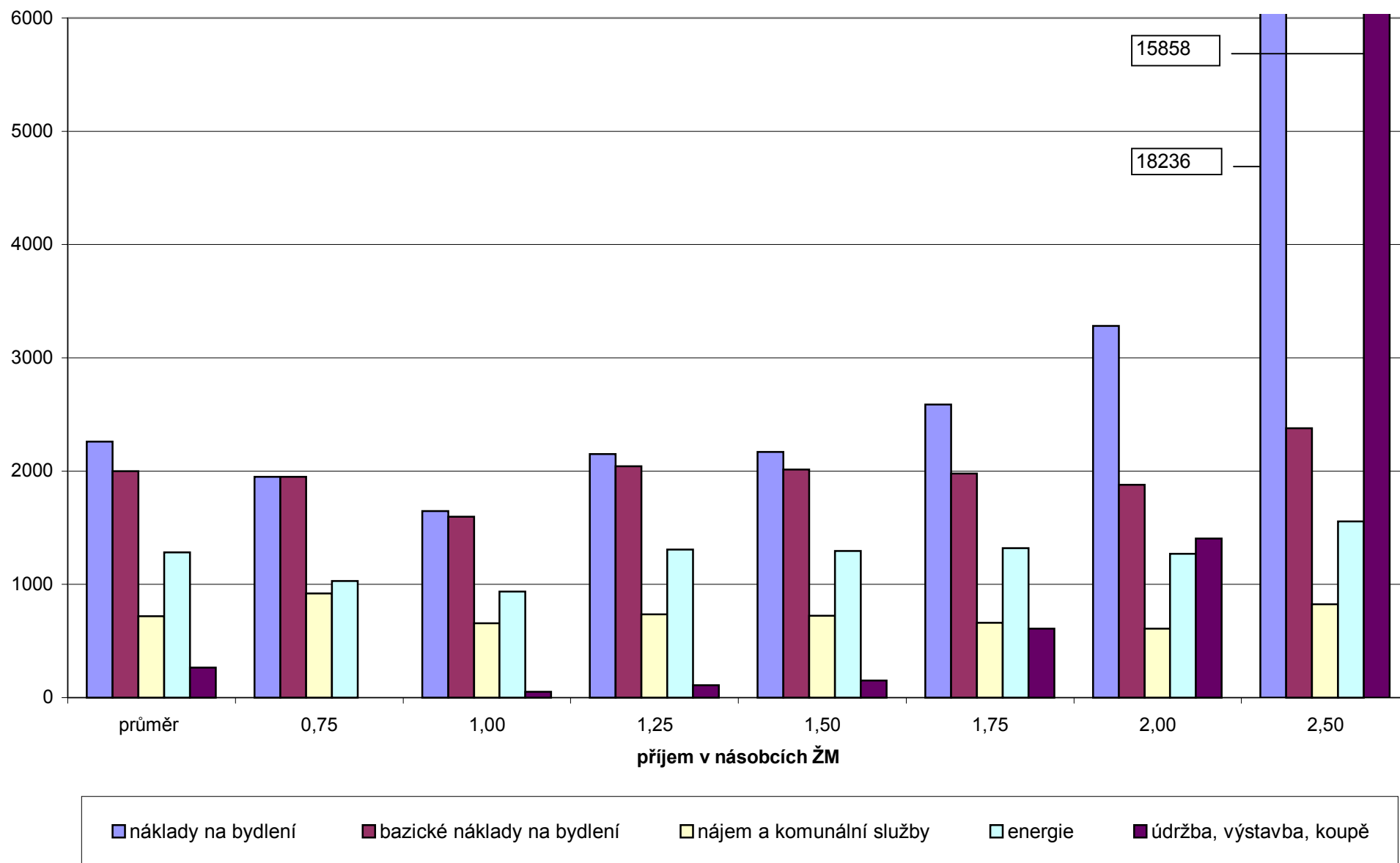
příjem v násobcích ŽM	frekvence	procent	procent - kumulovaně
1,00	7	0,3	0,3
1,25	35	1,4	1,7
1,50	150	6,0	7,6
1,75	371	14,8	22,4
2,00	452	18,0	40,4
2,25	348	13,8	54,2
2,50	278	11,1	65,2
2,75	195	7,8	73,0
3,00	181	7,2	80,2
3,25	133	5,3	85,5
3,50	100	4,0	89,5
3,75	71	2,8	92,3
4,00	46	1,8	94,1
4,25	40	1,6	95,7
4,50	19	0,8	96,5
4,75	20	0,8	97,3
5,00	15	0,6	97,9
5,25	10	0,4	98,3
5,50	8	0,3	98,6
5,75	10	0,4	99,0
6,00	26	1,0	100,0
celkem	2515	100,0	

*Pramen: SRÚ, 1998*

Graf 1 Výše nákladů na bydlení v závislosti na příjmu v násobcích ŽM – základní soubor



Graf 2 Výše nákladů na bydlení v závislosti na příjmu v násobcích ŽM – doplňkový soubor



Tabulka 3 Velikost nákladů na bydlení v závislosti na výši příjmu v násobcích ŽM – základní soubor

	průměr	příjem v násobcích životního minima												
		1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>16308</b>	<b>9055</b>	<b>10637</b>	<b>10785</b>	<b>11848</b>	<b>12797</b>	<b>15363</b>	<b>16544</b>	<b>17388</b>	<b>19364</b>	<b>18971</b>	<b>20392</b>	<b>22473</b>	<b>23186</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3054</b>	<b>1778</b>	<b>2124</b>	<b>2105</b>	<b>2248</b>	<b>2417</b>	<b>2636</b>	<b>2752</b>	<b>2912</b>	<b>3073</b>	<b>2858</b>	<b>3336</b>	<b>3191</b>	<b>4391</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2149</b>	<b>1708</b>	<b>1982</b>	<b>1875</b>	<b>1855</b>	<b>2066</b>	<b>2204</b>	<b>2199</b>	<b>2312</b>	<b>2373</b>	<b>2263</b>	<b>2290</b>	<b>2415</b>	<b>2453</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>759</b>	<b>577</b>	<b>597</b>	<b>599</b>	<b>600</b>	<b>721</b>	<b>783</b>	<b>778</b>	<b>875</b>	<b>855</b>	<b>862</b>	<b>804</b>	<b>948</b>	<b>899</b>
nájem	497	365	341	371	373	480	507	506	585	564	586	519	659	625
vodné a stočné	162	174	185	148	150	147	173	170	173	176	163	181	164	157
ostatní komunální služby	100	38	71	80	77	94	103	102	117	115	113	105	124	117
<b>energie</b>	<b>1389</b>	<b>1131</b>	<b>1384</b>	<b>1276</b>	<b>1256</b>	<b>1345</b>	<b>1422</b>	<b>1421</b>	<b>1437</b>	<b>1518</b>	<b>1402</b>	<b>1486</b>	<b>1467</b>	<b>1554</b>
elektřina	504	670	537	476	493	478	512	514	503	540	481	561	493	572
plyn	283	160	326	261	268	270	294	308	309	306	264	268	173	274
ústřední topení a teplá voda	531	287	425	427	402	533	556	508	572	615	577	562	768	674
paliva měsíčně	72	14	95	111	92	64	60	91	54	57	79	94	33	35
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>905</b>	<b>69</b>	<b>142</b>	<b>230</b>	<b>392</b>	<b>351</b>	<b>432</b>	<b>553</b>	<b>600</b>	<b>700</b>	<b>595</b>	<b>1046</b>	<b>776</b>	<b>1938</b>
stavební potřeby	226	69	7	75	135	59	80	178	171	199	213	134	229	679
potřeby pro domácnost investičního charakteru	62	0	8	25	33	32	41	39	90	43	72	90	170	106
stavební a bytová údržba	342	0	11	72	163	144	187	269	270	237	206	440	196	975
koupě	276	0	116	58	61	115	123	67	69	222	103	381	181	178

Pramen: SRÚ, 1998

T a b u l k a 3 - pokračování **Velikost nákladů na bydlení v závislosti na výši příjmu v násobcích ŽM – základní soubor**

	průměr	příjem v násobcích životního minima							
		4,25	4,50	4,75	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>16308</b>	<b>23637</b>	<b>26399</b>	<b>26192</b>	<b>29255</b>	<b>28440</b>	<b>30714</b>	<b>28442</b>	<b>57367</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3054</b>	<b>4723</b>	<b>4905</b>	<b>7186</b>	<b>3456</b>	<b>3238</b>	<b>8992</b>	<b>4168</b>	<b>29997</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2149</b>	<b>2284</b>	<b>2245</b>	<b>2461</b>	<b>2597</b>	<b>2475</b>	<b>2087</b>	<b>2224</b>	<b>2330</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>759</b>	<b>790</b>	<b>679</b>	<b>868</b>	<b>1140</b>	<b>921</b>	<b>876</b>	<b>1015</b>	<b>913</b>
nájem	497	510	438	617	758	567	641	725	623
vodné a stočné	162	169	160	143	220	176	137	167	184
ostatní komunální služby	100	111	81	108	161	178	98	123	106
<b>energie</b>	<b>1389</b>	<b>1493</b>	<b>1566</b>	<b>1593</b>	<b>1457</b>	<b>1555</b>	<b>1211</b>	<b>1210</b>	<b>1417</b>
elektřina	504	507	659	458	467	660	447	418	438
plyn	283	406	356	318	386	116	78	314	315
ústřední topení a teplá voda	531	549	485	736	498	773	672	444	640
paliva měsíčně	72	31	66	81	105	6	14	33	24
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>905</b>	<b>2439</b>	<b>2660</b>	<b>4725</b>	<b>859</b>	<b>762</b>	<b>6905</b>	<b>1944</b>	<b>27666</b>
stavební potřeby	226	1134	943	362	368	190	601	438	5978
potřeby pro domácnost investičního charakteru	62	32	82	66	53	65	222	219	1119
stavební a bytová údržba	342	1273	439	1038	82	265	535	1281	9862
koupě	276	0	1196	3259	356	242	5546	6	10708

*Pramen: SRÚ, 1998*



**T a b u l k a 4 Podíl nájmu na nákladech na bydlení a podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech domácnosti – základní soubor**

	průměr	příjem v násobcích životního minima																				
		1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50	4,75	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,19	0,14	0,16	0,16	0,18	0,18	0,18	0,20	0,19	0,21	0,17	0,22	0,18	0,21	0,13	0,15	0,22	0,17	0,20	0,19	0,15
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,20	0,19	0,14	0,17	0,17	0,19	0,20	0,20	0,21	0,20	0,23	0,20	0,25	0,22	0,23	0,19	0,20	0,24	0,21	0,30	0,29	0,23
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,19	0,20	0,20	0,22	0,21	0,21	0,19	0,18	0,18	0,17	0,16	0,18	0,15	0,19	0,19	0,21	0,25	0,13	0,12	0,25	0,14	0,43
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,15	0,19	0,19	0,20	0,18	0,18	0,16	0,14	0,15	0,13	0,13	0,12	0,12	0,11	0,10	0,09	0,11	0,09	0,09	0,07	0,08	0,06
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,03	0,04	0,03	0,04	0,03	0,03	0,03	0,03	0,02	0,03	0,03	0,02	0,02	0,03	0,02

*Pramen: SRÚ, 1998*

**T a b u l k a 5 Podíl nájmu na nákladech na bydlení a podíl nákladů na bydlení na čistých peněžních příjmech domácnosti - doplňkový soubor**

	průměr	příjem v násobcích ŽM						
		0,75	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,50
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,20	0,22	0,18	0,19	0,15	0,15	0,08
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,19	0,20	0,22	0,18	0,20	0,17	0,15	0,25
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,23	0,22	0,23	0,23	0,24	0,22	0,23	0,59
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,21	0,22	0,22	0,22	0,22	0,17	0,14	0,10
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,05	0,06	0,07	0,05	0,05	0,04	0,02	0,02

*Pramen: SRÚ, 1998*

Tabulka 6 Velikost nákladů na bydlení v závislosti na výši příjmu v násobcích ŽM – doplňkový soubor

	průměr	příjem v násobcích ŽM						
		0,75	1,00	1,25	1,50	1,75	2,00	2,50
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10238</b>	<b>8394</b>	<b>7393</b>	<b>9760</b>	<b>10232</b>	<b>12455</b>	<b>13993</b>	<b>28449</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2261</b>	<b>1951</b>	<b>1648</b>	<b>2150</b>	<b>2166</b>	<b>2589</b>	<b>3283</b>	<b>18236</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1998</b>	<b>1951</b>	<b>1596</b>	<b>2041</b>	<b>2013</b>	<b>1979</b>	<b>1880</b>	<b>2378</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>717</b>	<b>921</b>	<b>657</b>	<b>735</b>	<b>721</b>	<b>659</b>	<b>609</b>	<b>822</b>
nájem	453	600	441	454	463	405	304	487
vodné a stočné	173	287	144	191	164	162	104	248
ostatní komunální služby	92	34	73	91	94	92	202	87
<b>energie</b>	<b>1281</b>	<b>1031</b>	<b>939</b>	<b>1305</b>	<b>1293</b>	<b>1321</b>	<b>1271</b>	<b>1556</b>
elektřina	489	1031	466	517	455	555	484	376
plyn	235	0	151	236	242	250	515	63
ústřední topení a teplá voda	487	0	284	493	516	433	0	1108
paliva měsíčně	71	0	38	59	80	83	273	10
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>263</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>109</b>	<b>153</b>	<b>610</b>	<b>1403</b>	<b>15858</b>
stavební potřeby	42	0	12	22	45	79	798	223
potřeby pro domácnost investičního charakteru	15	0	9	12	16	24	0	30
stavební a bytová údržba	72	0	11	45	53	276	605	84
koupě	134	0	19	31	38	231	0	15521

Pramen: SRÚ, 1998

**Tabulka 7 Výdaje na bydlení podle různých skupin domácností – doplňkový soubor**

	průměr	EA	důchodci	nezaměstnaní
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10238</b>	<b>12199</b>	<b>5841</b>	<b>8340</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2261</b>	<b>2485</b>	<b>1588</b>	<b>2355</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1998</b>	<b>2147</b>	<b>1457</b>	<b>2230</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>717</b>	<b>744</b>	<b>538</b>	<b>904</b>
nájem	453	458	365	586
vodné a stočné	173	189	101	220
ostatní komunální služby	92	98	72	97
<b>energie</b>	<b>1281</b>	<b>1402</b>	<b>919</b>	<b>1327</b>
elektrina	489	567	308	424
plyn	235	273	167	166
ústřední topení a teplá voda	487	484	378	699
paliva měsíčně	71	79	66	38
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>263</b>	<b>338</b>	<b>131</b>	<b>125</b>
stavební potřeby	42	61	5	10
potřeby pro domácnost investičního charakteru	15	17	12	8
stavební a bytová údržba	72	91	49	22
koupě	134	169	66	84
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,17	0,20	0,23
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,19	0,18	0,21	0,24
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,23	0,21	0,28	0,29
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,21	0,19	0,26	0,28
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,05	0,04	0,06	0,07

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 8 Výdaje na bydlení podle různých skupin domácností – základní soubor**

	průměr	EA	důchodci	nezaměstnaní
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>16308</b>	<b>18470</b>	<b>8599</b>	<b>12347</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3054</b>	<b>3276</b>	<b>2269</b>	<b>2426</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2149</b>	<b>2249</b>	<b>1787</b>	<b>2138</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>759</b>	<b>792</b>	<b>642</b>	<b>789</b>
nájem	497	510	451	467
vodné a stočné	162	176	113	241
ostatní komunální služby	100	106	79	81
<b>energie</b>	<b>1389</b>	<b>1457</b>	<b>1145</b>	<b>1349</b>
elektřina	504	542	368	338
plyn	283	297	232	265
ústřední topení a teplá voda	531	545	476	728
paliva měsíčně	72	73	69	19
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>905</b>	<b>1026</b>	<b>482</b>	<b>288</b>
stavební potřeby	226	283	21	85
potřeby pro domácnost investičního charakteru	62	70	34	11
stavební a bytová údržba	342	391	170	192
koupě	276	283	258	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,17	0,20	0,19
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,20	0,19	0,22	0,19
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,19	0,17	0,27	0,21
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,15	0,14	0,22	0,19
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,04	0,03	0,06	0,04

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 9 Náklady na bydlení podle počtu členů domácnosti – základní soubor**

	průměr	počet osob v domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>16308</b>	<b>7953</b>	<b>15845</b>	<b>19334</b>	<b>21552</b>	<b>23094</b>	<b>23933</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3054</b>	<b>1997</b>	<b>2953</b>	<b>3965</b>	<b>3500</b>	<b>3499</b>	<b>2825</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2149</b>	<b>1659</b>	<b>2133</b>	<b>2384</b>	<b>2434</b>	<b>2353</b>	<b>2505</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>759</b>	<b>684</b>	<b>700</b>	<b>873</b>	<b>846</b>	<b>708</b>	<b>792</b>
nájem	497	503	465	567	512	375	427
<b>energie</b>	<b>1389</b>	<b>975</b>	<b>1433</b>	<b>1511</b>	<b>1588</b>	<b>1645</b>	<b>1713</b>
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>905</b>	<b>338</b>	<b>820</b>	<b>1581</b>	<b>1066</b>	<b>1147</b>	<b>320</b>
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,25	0,16	0,17	0,15	0,10	0,15
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,20	0,27	0,18	0,19	0,17	0,11	0,15
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,19	0,26	0,19	0,19	0,15	0,14	0,12
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,15	0,23	0,15	0,13	0,12	0,11	0,11
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,04	0,07	0,03	0,03	0,02	0,02	0,02

**Pramen:** SRÚ, 1998

**Tabulka 10 Rozložení domácností podle počtu jejich členů – základní soubor**

počet členů domácnosti	frekvence	procent	procent - kumulovaně	z toho se 2 EA
1	558	22,20	22,20	-
2	853	33,90	56,10	2
3	414	16,50	72,60	21
4	577	22,90	95,50	63
5	100	4,00	99,50	34
6	13	0,50	100,00	12
celkem	2515	100,00		132, tj. 17%

*Pramen:* SRÚ, 1998

**Tabulka 11 Náklady na bydlení podle počtu členů domácnosti – doplňkový soubor**

	průměr	počet osob v domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10238</b>	<b>4554</b>	<b>7101</b>	<b>10157</b>	<b>12476</b>	<b>15348</b>	<b>18913</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2261</b>	<b>1321</b>	<b>2086</b>	<b>2408</b>	<b>2431</b>	<b>2881</b>	<b>3253</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1998</b>	<b>1213</b>	<b>1898</b>	<b>2128</b>	<b>2167</b>	<b>2361</b>	<b>2828</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>717</b>	<b>434</b>	<b>752</b>	<b>823</b>	<b>673</b>	<b>811</b>	<b>1133</b>
nájem	453	299	504	535	407	458	659
<b>energie</b>	<b>1281</b>	<b>780</b>	<b>1146</b>	<b>1305</b>	<b>1494</b>	<b>1550</b>	<b>1695</b>
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>263</b>	<b>108</b>	<b>188</b>	<b>280</b>	<b>264</b>	<b>520</b>	<b>425</b>
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,19	0,23	0,21	0,14	0,14	0,19
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,19	0,20	0,23	0,22	0,14	0,16	0,20
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,23	0,29	0,29	0,23	0,20	0,18	0,17
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,21	0,26	0,27	0,22	0,18	0,16	0,15
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,05	0,06	0,07	0,05	0,03	0,03	0,04

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 12 Rozložení domácností podle počtu jejich členů – doplňkový soubor**

počet členů domácnosti	frekvence	procent	procent - kumulovaně	z toho se 2 EA
1	134	17,30	17,30	-
2	129	16,70	34,00	390
3	189	24,50	58,50	264
4	202	26,10	84,60	426
5	85	11,00	95,60	71
6	34	4,40	100,00	8
celkem	773	100,00		1159, tj. 46 %

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 13 Náklady na bydlení podle druhu bytu – základní soubor**

	průměr	nájemné byty	družstevní byty	vlastní byty	ostatní byty
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>16308</b>	<b>15670</b>	<b>17266</b>	<b>16496</b>	<b>12258</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3054</b>	<b>3322</b>	<b>3421</b>	<b>2664</b>	<b>2014</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2149</b>	<b>2608</b>	<b>2448</b>	<b>1639</b>	<b>1006</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>759</b>	<b>1300</b>	<b>936</b>	<b>223</b>	<b>178</b>
nájem	497	955	632	51	32
vodné a stočné	162	206	175	121	115
ostatní komunální služby	100	140	129	52	30
<b>energie</b>	<b>1389</b>	<b>1308</b>	<b>1512</b>	<b>1415</b>	<b>828</b>
elektrina	504	379	371	688	476
plyn	283	170	96	492	183
ústřední topení a teplá voda	531	729	1029	96	75
paliva měsíčně	72	30	17	139	93
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>905</b>	<b>714</b>	<b>972</b>	<b>1025</b>	<b>1009</b>
stavební potřeby	226	124	230	290	654
potřeby pro domácnost investičního charakteru	62	36	66	82	48
stavební a bytová údržba	342	165	538	389	171
koupě	276	389	138	265	136
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,34	0,24	0,02	0,02
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,20	0,37	0,26	0,02	0,03
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,19	0,23	0,20	0,17	0,18
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,15	0,20	0,17	0,11	0,09
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,04	0,07	0,05	0,00	0,00

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 14 Náklady na bydlení podle druhu bytu – doplňkový soubor**

	průměr	nájemné byty	družstevní byty	vlastní byty	ostatní byty
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10238</b>	<b>9866</b>	<b>10056</b>	<b>10685</b>	<b>10610</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2261</b>	<b>2660</b>	<b>2390</b>	<b>1861</b>	<b>1273</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1998</b>	<b>2463</b>	<b>2288</b>	<b>1433</b>	<b>1237</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>717</b>	<b>1178</b>	<b>858</b>	<b>211</b>	<b>130</b>
nájem	453	813	579	49	0
vodné a stočné	173	238	169	111	105
ostatní komunální služby	92	127	110	51	25
<b>energie</b>	<b>1281</b>	<b>1285</b>	<b>1430</b>	<b>1222</b>	<b>1107</b>
elektřina	489	409	364	623	595
plyn	235	132	115	390	347
ústřední topení a teplá voda	487	707	937	82	37
paliva měsíčně	71	38	15	127	129
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>263</b>	<b>197</b>	<b>102</b>	<b>428</b>	<b>35</b>
stavební potřeby	42	12	12	88	25
potřeby pro domácnost investičního charakteru	15	9	6	26	8
stavební a bytová údržba	72	32	52	131	3
koupě	134	145	32	183	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,32	0,25	0,02	0,00
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,19	0,33	0,26	0,02	0,00
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,23	0,29	0,26	0,18	0,12
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,21	0,27	0,25	0,15	0,12
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,05	0,09	0,06	0,01	0,00

*Pramen: SRÚ, 1998*

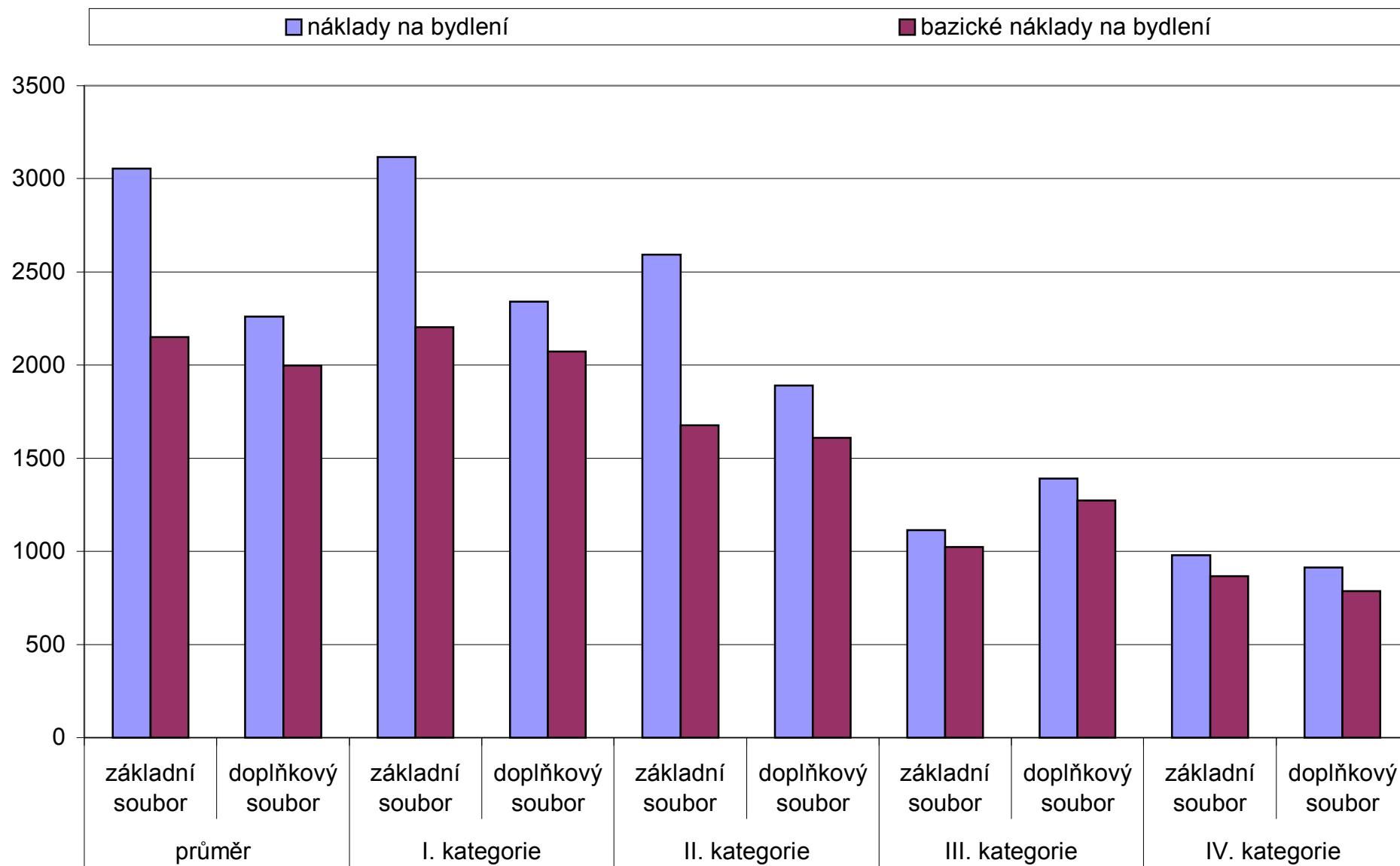
**Tabulka 15 Rozložení domácností podle kategorie obývaného bytu**

doplňkový soubor	frekvence	procent	procent - kumulovaně
I. kategorie	673	87,1	87,1
II. kategorie	80	10,3	97,4
III. kategorie	9	1,2	98,6
IV. kategorie	11	1,4	100
celkem	773	100	
<b>základní soubor</b>			
I. kategorie	2281	90,7	90,7
II. kategorie	213	8,5	99,2
III. kategorie	11	0,4	99,6
IV. kategorie	10	0,4	100
celkem	2515	100	

*Pramen: SRÚ, 1998*



Graf 3 Velikost nákladů na bydlení podle kategorie obývaného bytu



**T a b u l k a 16 Náklady na bydlení podle kategorie obývaného bytu**

	průměr		I. kategorie		II. kategorie		III. kategorie		IV. kategorie	
	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor	základní soubor	doplňkový soubor
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>16308</b>	<b>10238</b>	<b>16615</b>	<b>10532</b>	<b>13692</b>	<b>8587</b>	<b>9059</b>	<b>7332</b>	<b>10024</b>	<b>6613</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3054</b>	<b>2261</b>	<b>3116</b>	<b>2339</b>	<b>2593</b>	<b>1891</b>	<b>1114</b>	<b>1391</b>	<b>980</b>	<b>913</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2149</b>	<b>1998</b>	<b>2204</b>	<b>2073</b>	<b>1677</b>	<b>1610</b>	<b>1024</b>	<b>1274</b>	<b>866</b>	<b>786</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>759</b>	<b>717</b>	<b>772</b>	<b>739</b>	<b>682</b>	<b>638</b>	<b>189</b>	<b>418</b>	<b>244</b>	<b>185</b>
nájem	497	453	505	466	457	412	102	216	129	94
vodné a stočné	162	173	166	178	133	150	48	123	66	54
ostatní komunální služby	100	92	101	95	92	75	39	79	48	37
<b>energie</b>	<b>1389</b>	<b>1281</b>	<b>1432</b>	<b>1335</b>	<b>995</b>	<b>972</b>	<b>836</b>	<b>855</b>	<b>622</b>	<b>600</b>
elektrina	504	489	500	483	562	559	450	508	282	326
plyn	283	235	285	237	285	261	133	88	55	30
ústřední topení a teplá voda	531	487	583	556	16	25	0	0	33	0
paliva měsíčně	72	71	65	59	132	128	252	260	252	243
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>905</b>	<b>263</b>	<b>912</b>	<b>265</b>	<b>916</b>	<b>281</b>	<b>90</b>	<b>117</b>	<b>114</b>	<b>128</b>
stavební potřeby	226	42	237	44	126	29	11	6	40	29
potřeby pro domácnost investičního charakteru	62	15	63	15	52	10	71	12	35	26
stavební a bytová údržba	342	72	337	61	425	161	8	99	39	72
koupě	276	134	275	145	313	80	0	0	0	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,18	0,18	0,18	0,22	0,18	0,07	0,15	0,12	0,11
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,20	0,19	0,19	0,19	0,24	0,20	0,07	0,16	0,12	0,11
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,19	0,23	0,20	0,24	0,20	0,24	0,15	0,22	0,11	0,15
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,15	0,21	0,16	0,22	0,14	0,21	0,14	0,19	0,10	0,13
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,04	0,05	0,04	0,05	0,04	0,05	0,01	0,03	0,01	0,02

**Pramen:** SRÚ, 1998

**Tabulka 17 Náklady na bydlení v nájemných bytech podle počtu členů domácnosti – doplňkový soubor**

	nájemné byty - průměr	počet členů domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>9866</b>	<b>4656</b>	<b>6800</b>	<b>9876</b>	<b>12351</b>	<b>15590</b>	<b>18076</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2660</b>	<b>1573</b>	<b>2257</b>	<b>2626</b>	<b>3169</b>	<b>4036</b>	<b>3371</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2463</b>	<b>1466</b>	<b>2116</b>	<b>2551</b>	<b>3059</b>	<b>3043</b>	<b>3332</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>1178</b>	<b>736</b>	<b>1047</b>	<b>1200</b>	<b>1403</b>	<b>1466</b>	<b>1638</b>
nájem	813	539	763	835	958	932	1040
vodné a stočné	238	105	172	243	290	377	429
ostatní komunální služby	127	92	112	122	155	157	169
<b>energie</b>	<b>1285</b>	<b>730</b>	<b>1069</b>	<b>1351</b>	<b>1656</b>	<b>1577</b>	<b>1695</b>
elektrina	409	226	358	412	438	547	791
plyn	132	76	160	137	134	128	176
ústřední topení a teplá voda	707	412	501	770	1061	840	615
paliva měsíčně	38	16	49	31	22	62	112
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>197</b>	<b>107</b>	<b>141</b>	<b>74</b>	<b>111</b>	<b>993</b>	<b>39</b>
stavební potřeby	12	1	2	4	7	85	2
potřeby pro domácnost investičního charakteru	9	0	0	7	9	35	28
stavební a bytová údržba	32	16	9	11	23	175	8
koupě	145	90	130	51	71	699	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,32	0,35	0,34	0,32	0,31	0,28	0,30
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,33	0,36	0,36	0,33	0,32	0,32	0,30
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,29	0,34	0,34	0,27	0,26	0,24	0,19
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,27	0,31	0,32	0,26	0,25	0,21	0,18
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,09	0,12	0,11	0,09	0,08	0,06	0,06

*Pramen: SRÚ, 1998*

Tabulka 18 Náklady na bydlení v družstevních bytech podle počtu členů domácnosti – doplňkový soubor

	dužstevní byty - průměr	počet členů domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10056</b>	<b>4551</b>	<b>7384</b>	<b>10153</b>	<b>12282</b>	<b>15460</b>	<b>20168</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2390</b>	<b>1481</b>	<b>2229</b>	<b>2511</b>	<b>2637</b>	<b>2994</b>	<b>3425</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2288</b>	<b>1402</b>	<b>2138</b>	<b>2425</b>	<b>2559</b>	<b>2864</b>	<b>2991</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>858</b>	<b>517</b>	<b>795</b>	<b>962</b>	<b>956</b>	<b>960</b>	<b>1103</b>
nájem	579	381	542	645	637	639	681
vodné a stočné	169	62	150	198	202	191	263
ostatní komunální služby	110	74	103	119	117	130	159
<b>energie</b>	<b>1430</b>	<b>886</b>	<b>1343</b>	<b>1463</b>	<b>1603</b>	<b>1904</b>	<b>1888</b>
elektřina	364	178	333	351	437	596	461
plyn	115	40	157	132	123	30	182
ústřední topení a teplá voda	937	665	846	953	1023	1273	1238
paliva měsíčně	15	3	8	27	20	5	7
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>102</b>	<b>79</b>	<b>91</b>	<b>86</b>	<b>78</b>	<b>131</b>	<b>434</b>
stavební potřeby	12	0	9	10	23	6	25
potřeby pro domácnost investičního charakteru	6	17	1	0	0	0	55
stavební a bytová údržba	52	62	19	51	55	125	49
koupě	32	0	63	24	0	0	306
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,25	0,26	0,25	0,26	0,24	0,21	0,20
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,26	0,27	0,25	0,27	0,25	0,22	0,23
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,26	0,33	0,30	0,25	0,22	0,20	0,17
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,25	0,31	0,29	0,24	0,21	0,19	0,15
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,06	0,08	0,07	0,06	0,05	0,04	0,03

Pramen: SRÚ, 1998

Tabulka 19 Náklady na bydlení ve vlastních bytech podle počtu členů domácnosti – doplňkový soubor

	vlastní byty - průměr	počet členů domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10685</b>	<b>4459</b>	<b>7436</b>	<b>10765</b>	<b>12619</b>	<b>15174</b>	<b>20092</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>1861</b>	<b>1017</b>	<b>1742</b>	<b>2201</b>	<b>1997</b>	<b>1932</b>	<b>3261</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1433</b>	<b>890</b>	<b>1403</b>	<b>1498</b>	<b>1531</b>	<b>1711</b>	<b>2018</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>211</b>	<b>105</b>	<b>258</b>	<b>279</b>	<b>172</b>	<b>254</b>	<b>379</b>
nájem	49	32	66	97	24	37	71
vodné a stočné	111	54	122	112	103	160	237
ostatní komunální služby	51	19	70	70	45	57	71
<b>energie</b>	<b>1222</b>	<b>785</b>	<b>1145</b>	<b>1219</b>	<b>1359</b>	<b>1457</b>	<b>1639</b>
elektrina	623	377	473	662	701	803	802
plyn	390	229	370	340	502	465	276
ústřední topení a teplá voda	82	39	196	103	30	118	70
paliva měsíčně	127	141	106	114	125	71	491
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>428</b>	<b>127</b>	<b>339</b>	<b>702</b>	<b>466</b>	<b>221</b>	<b>1243</b>
stavební potřeby	88	7	25	76	183	60	63
potřeby pro domácnost investičního charakteru	26	16	26	9	53	9	8
stavební a bytová údržba	131	71	69	131	229	50	102
koupě	183	32	219	487	0	103	1070
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,02	0,02	0,03	0,05	0,01	0,01	0,01
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,02	0,02	0,03	0,05	0,01	0,01	0,03
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,18	0,23	0,22	0,18	0,16	0,13	0,16
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,15	0,20	0,19	0,15	0,12	0,11	0,10
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,01	0,01	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00

Pramen: SRÚ, 1998

**Tabulka 20 Náklady na bydlení v ostatních bytech podle počtu členů domácnosti – doplňkový soubor**

	ostatní byty - průměr	počet členů domácnosti nově					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10610</b>	<b>4389</b>	<b>5136</b>	<b>8070</b>	<b>12613</b>	<b>13245</b>	<b>16957</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>1273</b>	<b>856</b>	<b>500</b>	<b>771</b>	<b>1603</b>	<b>1484</b>	<b>1701</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1237</b>	<b>832</b>	<b>500</b>	<b>768</b>	<b>1549</b>	<b>1332</b>	<b>1701</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>130</b>	<b>69</b>	<b>50</b>	<b>105</b>	<b>137</b>	<b>64</b>	<b>325</b>
nájem	0	0	0	0	0	0	0
vodné a stočné	105	53	50	78	109	8	320
ostatní komunální služby	25	16	0	27	28	56	5
<b>energie</b>	<b>1107</b>	<b>764</b>	<b>450</b>	<b>663</b>	<b>1412</b>	<b>1268</b>	<b>1376</b>
elektrina	595	380	233	385	794	626	516
plyn	347	178	200	129	456	642	520
ústřední topení a teplá voda	37	158	0	0	37	0	0
paliva měsíčně	129	47	17	149	125	0	340
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>35</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>54</b>	<b>152</b>	<b>0</b>
stavební potřeby	25	0	0	0	40	152	0
potřeby pro domácnost investičního charakteru	8	0	0	3	14	0	0
stavební a bytová údržba	3	24	0	0	0	0	0
koupě	0	0	0	0	0	0	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,12	0,19	0,10	0,10	0,13	0,11	0,10
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,12	0,19	0,10	0,10	0,12	0,10	0,10
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 21 Náklady na bydlení v nájemných bytech podle počtu členů domácnosti – základní soubor**

	nájemné byty - průměr	počet členů domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>15670</b>	<b>8119</b>	<b>16111</b>	<b>20180</b>	<b>21699</b>	<b>21415</b>	<b>20562</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3322</b>	<b>2137</b>	<b>3159</b>	<b>4869</b>	<b>4112</b>	<b>3642</b>	<b>2769</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2608</b>	<b>1890</b>	<b>2617</b>	<b>3044</b>	<b>3206</b>	<b>3408</b>	<b>2756</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>1300</b>	<b>980</b>	<b>1261</b>	<b>1530</b>	<b>1619</b>	<b>1663</b>	<b>1071</b>
nájem	955	759	947	1100	1135	1102	664
vodné a stočné	206	120	185	267	292	388	270
ostatní komunální služby	140	102	129	163	192	174	138
<b>energie</b>	<b>1308</b>	<b>909</b>	<b>1356</b>	<b>1513</b>	<b>1587</b>	<b>1744</b>	<b>1685</b>
elektrina	379	248	381	451	471	617	742
plyn	170	141	176	185	188	214	189
ústřední topení a teplá voda	729	506	762	849	901	874	448
paliva měsíčně	30	15	37	29	27	40	305
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>714</b>	<b>247</b>	<b>542</b>	<b>1825</b>	<b>906</b>	<b>234</b>	<b>13</b>
stavební potřeby	124	8	93	303	212	101	0
potřeby pro domácnost investičního charakteru	36	16	44	33	56	43	0
stavební a bytová údržba	165	71	161	200	302	83	13
koupě	389	152	244	1289	336	7	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,34	0,38	0,32	0,32	0,32	0,29	0,25
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,37	0,40	0,36	0,36	0,35	0,31	0,25
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,23	0,29	0,21	0,22	0,18	0,18	0,14
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,20	0,26	0,18	0,17	0,16	0,16	0,14
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,07	0,1	0,07	0,06	0,06	0,05	0,03

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 22 Náklady na bydlení v družstevních bytech podle počtu členů domácnosti – základní soubor**

	družstevní byty - průměr	počet členů domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>17266</b>	<b>8267</b>	<b>16695</b>	<b>19247</b>	<b>24006</b>	<b>28581</b>	<b>50776</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>3421</b>	<b>2111</b>	<b>3396</b>	<b>3353</b>	<b>4548</b>	<b>5784</b>	<b>3905</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>2448</b>	<b>1917</b>	<b>2420</b>	<b>2637</b>	<b>2838</b>	<b>2711</b>	<b>3017</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>936</b>	<b>748</b>	<b>890</b>	<b>1050</b>	<b>1093</b>	<b>946</b>	<b>1063</b>
nájem	632	542	617	717	682	595	698
vodné a stočné	175	106	156	205	241	216	194
ostatní komunální služby	129	100	118	129	170	135	171
<b>energie</b>	<b>1512</b>	<b>1169</b>	<b>1530</b>	<b>1587</b>	<b>1744</b>	<b>1765</b>	<b>1954</b>
elektřina	371	243	384	391	452	463	744
plyn	96	55	120	77	126	43	0
ústřední topení a teplá voda	1029	857	1009	1113	1140	1230	1210
paliva měsíčně	17	14	16	6	27	30	0
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>972</b>	<b>195</b>	<b>976</b>	<b>716</b>	<b>1710</b>	<b>3073</b>	<b>888</b>
stavební potřeby	230	31	116	176	630	102	44
potřeby pro domácnost investičního charakteru	66	23	75	23	125	116	20
stavební a bytová údržba	538	141	566	172	929	2855	18
koupě	138	0	219	346	26	0	806
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,24	0,26	0,23	0,24	0,23	0,19	0,18
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,26	0,28	0,26	0,26	0,24	0,22	0,23
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,20	0,27	0,20	0,17	0,15	0,16	0,08
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,17	0,25	0,16	0,15	0,13	0,11	0,06
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,05	0,07	0,04	0,04	0,03	0,03	0,01

*Pramen: SRÚ, 1998*



Tabulka 23 Náklady na bydlení ve vlastních bytech podle počtu členů domácnosti – základní soubor

	vlastní byty - průměr	počet členů domácnosti					
		1	2	3	4	5	6
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>16496</b>	<b>7501</b>	<b>15289</b>	<b>18965</b>	<b>20365</b>	<b>22405</b>	<b>22830</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2664</b>	<b>1803</b>	<b>2628</b>	<b>3501</b>	<b>2618</b>	<b>2882</b>	<b>2701</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1639</b>	<b>1128</b>	<b>1668</b>	<b>1748</b>	<b>1754</b>	<b>1849</b>	<b>2169</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>223</b>	<b>177</b>	<b>213</b>	<b>255</b>	<b>227</b>	<b>273</b>	<b>468</b>
nájem	51	74	53	62	28	35	146
vodné a stočné	121	64	110	131	148	171	243
ostatní komunální služby	52	39	50	61	51	67	79
<b>energie</b>	<b>1415</b>	<b>952</b>	<b>1456</b>	<b>1493</b>	<b>1527</b>	<b>1576</b>	<b>1702</b>
elektrina	688	413	688	714	785	822	1266
plyn	492	330	506	516	556	497	136
ústřední topení a teplá voda	96	109	105	127	52	116	0
paliva měsíčně	139	99	157	136	133	141	299
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>1025</b>	<b>675</b>	<b>960</b>	<b>1753</b>	<b>865</b>	<b>1032</b>	<b>532</b>
stavební potřeby	290	51	167	706	287	543	111
potřeby pro domácnost investičního charakteru	82	24	81	106	108	68	4
stavební a bytová údržba	389	173	476	490	322	355	417
koupě	265	427	236	452	148	67	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,02	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,05
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,02	0,04	0,02	0,02	0,01	0,01	0,05
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,17	0,23	0,17	0,16	0,13	0,12	0,12
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,11	0,16	0,12	0,10	0,09	0,09	0,10
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01

Pramen: SRÚ, 1998

**Tabulka 24 Náklady na bydlení v ostatních bytech podle počtu členů domácnosti - základní soubor**

	ostatní byty - průměr	počet členů domácnosti			
		1	2	3	4
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>12258</b>	<b>6836</b>	<b>13746</b>	<b>14418</b>	<b>16773</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2014</b>	<b>717</b>	<b>1095</b>	<b>6060</b>	<b>1573</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1006</b>	<b>702</b>	<b>877</b>	<b>1115</b>	<b>1365</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>178</b>	<b>134</b>	<b>167</b>	<b>205</b>	<b>220</b>
nájem	32	79	0	0	12
vodné a stočné	115	43	122	146	181
ostatní komunální služby	30	13	46	58	27
<b>energie</b>	<b>828</b>	<b>567</b>	<b>710</b>	<b>910</b>	<b>1146</b>
elektrina	476	237	315	695	708
plyn	183	115	152	87	337
ústřední topení a teplá voda	75	160	114	0	0
paliva měsíčně	93	56	129	128	101
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>1009</b>	<b>15</b>	<b>218</b>	<b>4945</b>	<b>208</b>
stavební potřeby	654	0	36	3357	104
potřeby pro domácnost investičního charakteru	48	1	1	111	90
stavební a bytová údržba	171	14	181	737	14
koupě	136	0	0	741	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,02	0,06	0,00	0,00	0,01
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,03	0,06	0,00	0,00	0,01
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,18	0,12	0,08	0,48	0,10
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,09	0,12	0,07	0,08	0,09
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 25 Průměrná velikost jednotlivých druhů bytů**

	velikost bytu v m <sup>2</sup>			
	nájemné byty	družstevní byty	vlastní byty	ostatní byty
doplňový soubor	54	55	79	58
základní soubor	56	59	86	52

*Pramen: SRÚ, 1998*

**Tabulka 26 Rozložení domácností v souboru podle velikosti obývaného bytu**

velikost bytu v m <sup>2</sup>	základní soubor			doplňový soubor		
	frekvence	procent	procent - kumulovaně	frekvence	procent	procent - kumulovaně
35	196	7,8	7,8	102	13,2	13,2
50	456	18,1	25,9	155	20,1	33,2
65	677	26,9	52,8	197	25,5	58,7
80	555	22,1	74,9	159	20,6	79,3
95	255	10,1	85	78	10,1	89,4
110	169	6,7	91,8	34	4,4	93,8
125	78	3,1	94,9	24	3,1	96,9
140	64	2,5	97,4	8	1	97,9
155	65	2,6	100	16	2,1	100
celkem	2515	100		773	100	

*Pramen: SRÚ, 1998*

Tabulka 27 Velikost nákladů na bydlení v závislosti na rozloze bytu v m<sup>2</sup> – základní soubor

	velikost bytu v m <sup>2</sup>									
	průměr	35	50	65	80	95	110	125	140	155
<b>čistý peněžní příjem</b>	16308	10156	12859	16508	18314	17416	19036	18256	20058	22370
<b>náklady na bydlení</b>	3054	2002	2666	3270	3024	2915	3261	2546	3784	6862
<b>bazické náklady na bydlení</b>	2149	1656	2002	2349	2372	2127	1835	1986	1920	1993
<b>nájem a komunální služby</b>	759	768	871	917	837	596	337	290	366	339
nájem	497	550	611	620	536	359	149	117	168	158
vodné a stočné	162	125	152	179	188	159	127	118	146	128
ostatní komunální služby	100	93	108	118	112	78	61	55	52	53
<b>energie</b>	1389	888	1131	1432	1535	1531	1498	1696	1554	1654
elektřina	504	253	365	435	520	681	735	826	748	891
plyn	283	97	166	163	306	487	537	655	600	491
ústřední topení a teplá voda	531	526	568	772	650	242	87	28	77	81
paliva měsíčně	72	12	31	62	59	121	139	187	128	191
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	905	346	664	921	652	787	1426	561	1864	4868
stavební potřeby	226	135	215	277	121	247	399	160	304	396
potřeby pro domácnost investičního charakteru	62	29	45	66	55	80	67	55	49	229
stavební a bytová údržba	342	85	201	347	248	240	720	288	1412	1295
koupě	276	97	203	231	228	220	240	58	99	2949
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,29	0,25	0,21	0,17	0,1	0,04	0,02	0,04	0,04
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,20	0,31	0,28	0,24	0,19	0,11	0,05	0,03	0,05	0,05
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,19	0,23	0,23	0,20	0,18	0,18	0,16	0,15	0,16	0,22
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,15	0,20	0,18	0,16	0,14	0,14	0,11	0,12	0,10	0,11
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,04	0,07	0,06	0,04	0,03	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01

Pramen: SRÚ, 1998

**T a b u l k a 28 Velikost nákladů na bydlení v závislosti na rozloze bytu v m<sup>2</sup> – doplňkový soubor**

	průměr	velikost bytu v m <sup>2</sup>								
		35	50	65	80	95	110	125	140	155
<b>čistý peněžní příjem</b>	<b>10238</b>	<b>6537</b>	<b>8590</b>	<b>10464</b>	<b>11359</b>	<b>12842</b>	<b>12283</b>	<b>12799</b>	<b>13257</b>	<b>13475</b>
<b>náklady na bydlení</b>	<b>2261</b>	<b>1656</b>	<b>2069</b>	<b>2438</b>	<b>2325</b>	<b>2925</b>	<b>2106</b>	<b>2070</b>	<b>1765</b>	<b>2787</b>
<b>bazické náklady na bydlení</b>	<b>1998</b>	<b>1531</b>	<b>1878</b>	<b>2268</b>	<b>2178</b>	<b>1958</b>	<b>1981</b>	<b>1823</b>	<b>1731</b>	<b>1625</b>
<b>nájem a komunální služby</b>	<b>717</b>	<b>647</b>	<b>771</b>	<b>903</b>	<b>760</b>	<b>542</b>	<b>442</b>	<b>357</b>	<b>201</b>	<b>151</b>
nájem	453	452	518	584	467	301	219	135	0	0
vodné a stočné	173	115	170	199	197	160	160	176	153	95
ostatní komunální služby	92	80	83	120	96	81	63	46	48	57
<b>energie</b>	<b>1281</b>	<b>885</b>	<b>1107</b>	<b>1366</b>	<b>1418</b>	<b>1416</b>	<b>1540</b>	<b>1467</b>	<b>1530</b>	<b>1474</b>
elektrina	489	296	409	442	521	699	754	663	826	730
plyn	235	88	172	159	245	380	518	603	288	701
ústřední topení a teplá voda	487	479	489	698	591	210	111	0	0	0
paliva měsíčně	71	21	37	67	61	127	156	201	416	43
<b>údržba, výstavba, koupě domu, bytu</b>	<b>263</b>	<b>125</b>	<b>191</b>	<b>169</b>	<b>147</b>	<b>967</b>	<b>124</b>	<b>246</b>	<b>34</b>	<b>1162</b>
stavební potřeby	42	11	49	32	32	48	15	176	20	220
potřeby pro domácnost investičního charakteru	15	0	14	15	12	12	50	23	0	74
stavební a bytová údržba	72	68	32	70	37	92	60	47	14	868
koupě	134	46	96	52	66	815	0	0	0	0
podíl nájmu na nákladech na bydlení	0,18	0,26	0,24	0,21	0,16	0,09	0,06	0,04	0,00	0,00
podíl nájmu na bazických nákladech na bydlení	0,19	0,27	0,25	0,22	0,17	0,10	0,07	0,04	0,00	0,00
podíl nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,23	0,27	0,26	0,25	0,21	0,20	0,19	0,17	0,14	0,20
podíl bazických nákladů na bydlení na čistém peněžním příjmu domácnosti	0,21	0,25	0,24	0,23	0,20	0,16	0,18	0,15	0,14	0,13
podíl nájmu na čistém peněžním příjmu	0,05	0,07	0,07	0,06	0,04	0,02	0,02	0,01	0,00	0,00

*Pramen: SRÚ, 1998*

### **3. Bydlení oficiálně chudých domácností**

#### **3. 1. Způsob a úroveň bydlení oficiálně chudých domácností**

Oficiálně chudé domácnosti jsou občané a rodiny pod společensky uznanou příjmovou hranicí chudoby, kterou představuje institut životního minima. Občanům a domácnostem s celkovými čistými příjmy pod touto příjmovou hranicí je příjem do životního minima doplácen, neboť v „Listině základních práv a svobod občanů“ je zakotveno právo občana, jež se ocitne ve stavu hmotné nouze, na pomoc k zajištění nezbytných životních potřeb.

V roce 1998 bylo realizováno poměrně rozsáhlé terénní šetření 1113 oficiálně chudých (sociálně potřebných domácností) v deseti okresech v Čechách, ve třech okresech na Moravě a jednom pražském obvodním úřadě. Metodika terénního šetření vč. přehledu krajů, okresů a sociálně potřebných domácností je uvedena v metodologii.

Jedním se záměrů šetření domácností s doplatkem příjmů do životního minima bylo zjistit, jak tito občané a jejich rodiny bydlí, neboť úroveň a kvalita bydlení určuje základní podmínky života člověka a má přímý vliv na celou řadu oblastí (sociální, psychickou, zdravotní, výchovnou atd.). V našem pojetí zahrnuje analýza bydlení sociálně potřebných domácností následující faktory:

- a) charakter vlastnického vztahu k obývanému objektu žadatele,
- b) velikost obývaného objektu (bytu/domu),
- c) pobírání příspěvku na bydlení,
- d) schopnost žadatele hradit pravidelně celkovou výši nájemného,
- e) vlastnictví zahrádky s možností pěstování zeleniny a ovoce.

V této práci jsme se zaměřili zejména na identifikaci rozdílů bydlení u jednotlivých typů domácností, tj. bydlení jednotlivců, neúplných rodin, úplných rodin s dětmi i rodin bez dětí. Kromě toho jsou sledovány rozdíly v bydlení u různých velikostních typů domácností i rozdíly podle rodinného stavu žadatele. V některých případech se hodnotící kritéria částečně překrývají (např. neúplné rodiny a rozvedení žadatelé), v jiných se informačně doplňují a prohlubují.

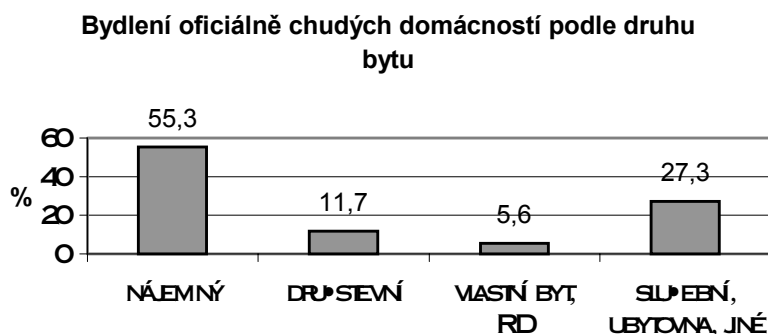
## a) Charakter vlastnického vztahu

Charakter vlastnického vztahu (resp. druhu bytu) u oficiálně chudých obyvatel je zřejmý z níže uvedeného grafu.

Skutečnost, že více než polovina žadatelů Dsp (55,3 %) bydlí v nájemných bytech se zákonitě promítá do výsledků všech srovnávaných sociálních skupin domácností. U žadatelů výrazně převládá bydlení v nájemných bytech, bez ohledu na výskyt dětí, úplnost rodiny, velikostní typ domácnosti i rodinný stav žadatele.

V družstevním bytě žije cca než 12 % sociálně potřebných domácností. Oproti průměru celého souboru je větší frekvence patrná pouze u samostatně žijících osob, tříčlenných domácností, u neúplných rodin a rozvedených žadatelů.

Podíl domácností s udávaným vlastnickým vztahem k rodinnému domu činí 5,6 % a ve srovnávaných sociálních skupinách kolísá v rozmezí 5 – 7,5 %. Výraznou výjimku v tomto směru činí odvodělení žadatelé, vlastníci rodinný dům, ovšem četnost této skupiny je příliš malá na to, aby výsledky mohly být zobecněny.



Na ubytovně, ve služebním bytě a jinde bydlí více než čtvrtina sociálně potřebných. **Typickým znakem chudých rodin je vysoký výskyt domácností žijících v bytě (domě) u příbuzných a známých.** Hlubší analýzou bylo zjištěno, že téměř polovina sociálně potřebných domácností (48,2 %) žije v bytě s další rodinou, přičemž 15 % bydlí společně s dvěma a více rodinami. To je charakteristické zejména pro vícečetné domácnosti rómského původu - drtivá většina z nich (98 %) bydlí v bytě s další rodinou. Podle hloubkových rozhovorů s pracovníky sociálních referátů tvoří Romové v některých regionech těžiště jejich klientely. U narůstajícího

segmentu dlouhodobě nezaměstnaných není situace v oblasti bydlení natolik vyhrocena – naopak velikost a kvalita bytu je často srovnatelná s běžnou ekonomicko aktivní populací.

Na ubytovnách žijí především jednotlivci tj. rozvedení a svobodní žadatelé, avšak ve více než 10 % (12,7) bydlí na ubytovnách i sociálně potřebné rodiny s dětmi.

#### **b) Velikost obývaného objektu**

Více než třetina žadatelů (modální skupina souboru) žije v bytě s kuchyní a dvěma pokoji, každá čtvrtá domácnost obývá jednopokojový byt s kuchyní a více než 10 % žadatelů žije v jedné místnosti bez kuchyně i kuchyňského koutu. V jedné místnosti bez kuchyně a kuchyňského koutu bydlí zejména samostatně žijící osoby (62,8 %), ale i 27 % rodin s dětmi (17,5 % úplných rodin a 9,3 % matek samoživitelek).

Na druhé straně analýza odkrývá, že téměř 30 % (27,9) rodin s doplatkem příjmů do ŽM žije v bytech 3 + 1 a větších. Tyto byty obývají především domácnosti s větším počtem členů, ale v bytě 3 + 1 a větším žije i 13 % sociálně potřebných jednotlivců. Údaje dále informují, že třípokojové a větší byty jsou obsazeny téměř z poloviny rodinami bez dětí, z 30 % neúplnými rodinami s dětmi.

U rodin s dětmi celkově převládají větší byty oproti malým bytům v poměru (35 : 28,1).

Skutečnost, že třetina svobodných žadatelů žije v třípokojových a větších bytech je pravděpodobně způsobena narůstající nezaměstnaností absolventů škol, kteří nadále bydlí u svých rodičů a podle současné legislativy mají nárok na sociální dávku nahrazující příjem do životního minima ve složce zabezpečení osobních potřeb. Počet těchto případů rok od roku narůstá a již v roce 1998 tvořily zhruba pětinu klientely zkoumaných sociálních úřadů.

#### **c) Pobírání příspěvku na bydlení (nájemné a teplo)**

Příspěvek na bydlení (nájemné a teplo) pobírá cca 40 % rodin, jeho průměrná výše činí 530,- Kč. Zajímavé je, že nejčastější příjemci jsou jednočlenné domácnosti samostatně žijících, zpravidla rozvedených osob (60 %). Příspěvek na bydlení pobírají dále především vícečlenné rodiny s dětmi, matky samoživitelky a



ovdovělí žadatelé. Pobíraná částka je v průměru nejvyšší u pěti a vícečlenných rodin, kde kolísá v rozmezí cca 600 – 750,- Kč.

#### **d) Schopnost žadatele hradit pravidelně celkovou výši nájemného**

Dále nás zajímalo, zda a kolik oficiálně chudých domácností je schopno hradit celkovou výši nájemného vč. všech energií a služeb. Celkové náklady na bydlení za duben 1998 činily cca 2 000,- Kč, nájem do 2 000,- Kč uvedla více než polovina dotázaných, částku nad 4 000,- Kč pouze necelých 5%.<sup>19</sup> Schopnost hradit výši nájemného a další s tím spojené poplatky reflektuje více než 70 % dotázaných.

**Necelá třetina oficiálně chudých přiznává, že hradit náklady na bydlení a s tím spojené poplatky není schopna ani v případě finanční pomoci státu.**

Nájemné sociálně potřebných domácností bylo již před deregulací nájemného a energií k 1. 7. 1998 často několikanásobně vyšší než oficiálně stanovená sazba životního minima k zajištění nezbytných nákladů na domácnost. V takovém případě sice novela zákona č. 472/1991 Sb. umožňuje hradit domácnostem s příjmy do hranice životního minima skutečné náklady na bydlení, přičemž MPSV doporučuje ve výkladu k zákonu č. 482/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů nepřekročit fiktivní částku stanovenou v zákoně o ŽM na nezbytné náklady na domácnost o více než 50 %, avšak realizace obojího naráží na limitovaný objem finančních prostředků sociálních úřadů. Třebaže dávky sociální péče jsou plně hrazeny z účelových dotací státního rozpočtu, již v dubnu roku 1998 - tzn. při průměrné míře nezaměstnanosti 5,4 %, před deregulací nájemného a energií - polovina regionů uváděla problémy se zajišťováním finančních zdrojů na dávky sociální péče. Potíže byly zjištěny zejména v regionech s vyšší nezaměstnaností a tím i s vyšším zastoupením chudých obyvatel (Západní Čechy, Severní Morava).

Z podrobnějších analýz vyplývá, že problémy s hrazením nájemného měly především vícečlenné rodiny (5 a více osob) s dětmi. Zdá se, že v tomto ohledu si vedou nejlépe neúplné rodiny, kdy 80 % z nich konstatuje, že pravidelné hrazení nájemného a služeb pro ně není problém, což může být zapříčiněno tím, že zejména svobodné matky žijí převážně v bytě (domě) svých rodičů.

---

<sup>19</sup> Data průzkumu se vztahují k 30.4. 1998 - období po valorizaci ŽM, před deregulací nájemného, energií a služeb k 1. 7. 1998.

### e) Vlastnictví zahrádky s možností pěstování zeleniny a ovoce

Otázka na vlastnictví zahrádky s možností pěstovat zeleninu a ovoce byla dotázaným položena v souvislosti se zjišťováním možností naturální spotřeby. Naprostá většina souboru (84 %) zahrádku sama nevlastní a nevlastní ji ani jejich nejbližší rodina. Výjimkou tvoří ovdovělí žadatelé vlastníci rodinný domek (viz výše). Zeleninu a ovoce nemají příležitost pěstovat především rozvedení samostatně žijící. U ostatních typů domácností vlastnictví zahrádky osciluje s drobnými výkyvy mezi 15 – 20 % dotázaných. Data bohužel nevypovídají nic o tom, zda by oficiálně chudé osoby a domácnosti takovou zahrádku chtěly a dokázaly ji při uspokojování svých základních vyživovacích potřeb prakticky využít.

### 3. 2. Postoje oficiálně chudých domácností k vlastnímu bydlení

Problémy související s bydlením se umístily na škále 20. vybraných faktorů v pořadí vnímané důležitosti v první desítce. Placení energií a služeb je uváděno jako čtvrtý nejdůležitější problém oficiálně chudých rodin hned za finančním zabezpečením chodu domácnosti, obtížnosti získání zaměstnání a nedostatečnosti sociálních dávek. Placení nájemného je v hodnotách váženého průměru uváděno na šestém místě a nevyhovující bydlení na místě osmém.

**Rozdíly v hodnocení subjektivně pocíťovaných problémů bydlení u jednotlivých typů domácností žadatelů (první řádek hodnoty váženého průměru pětistupňové škály odpovědí, druhý a třetí řádek frekvence odpovědí krajních hodnot škály)**

charakteristika	soubor celkem	rodiny s dětmi	rodiny bez dětí	neúplné rodiny	jednotlivci
<b>placení energií a služeb</b>	2,76	2,96	3,12	2,62	3,02
pocíťuji nejvíce	38,4	44,7	43,1	36,3	41,3
pocíťuji nejméně (vůbec ne)	29,9	25,8	25,1	31,5	30,2
<b>placení nájemného</b>	2,40	2,47	2,61	2,31	2,59
pocíťuji nejvíce	32,4	36,0	31,8	32,4	33,8
pocíťuji nejméně (vůbec ne)	34,2	35,4	34,9	38,5	31,7
<b>nevyhovující bydlení</b>	1,69	1,87	1,80	1,47	1,96
pocíťuji nejvíce	26,5	25,5	25,7	23,8	27,9
pocíťuji nejméně (vůbec ne)	50,7	50,8	50,9	58,5	45,3

Z hlediska hodnot váženého průměru umožňujících stanovit pořadí důležitosti vytypovaných faktorů nejsou rozdíly u jednotlivých skupin domácností oproti průměru celého souboru nikterak významné.

Zajímavé jsou frekvence odpovědí v krajních polohách pětistupňové škály.

- Bylo zjištěno, že placení energií a služeb je pro soubor sociálně potřebných domácností nejproblémovější oblastí, 30 % domácností tohoto souboru problémy v této oblasti nepociťuje.
- Skupina, která podle vlastního vyjádření nemá problémy s placením nájemného (cca třetina domácností), má ve výběrovém vzorku chudých početnější zastoupení než skupina, která problémy s placením nájemného pociťuje intenzivně.

Faktor nevyhovujícího bydlení je hodnocen nižší mírou preferencí. To nepochybně souvisí se skutečností, že **převážná část (nepracujících) domácností finančně závislých na státu bydlí v obdobných bytech (stejně velikosti a kvality) jako běžná populace pracujících domácností.** V 80 % případů mají příjemci dávek sociální péče byt vybavený koupelnou a splachovacím WC a více než polovina z nich žije v bytě s ústředním topením, což odpovídá první kategorii bydlení. Tento stav koresponduje s postoji dotázaných domácností. Více než polovina (59 % neúplných rodin) problémy s nevyhovujícím bydlením nemá a dalších 10 % je hodnotí jako málo významné.

Na druhé straně právě otázka nevyhovujícího bydlení je pro každou čtvrtou sociálně potřebnou domácnost základní prioritou, k níž se vztahuje nejvíce kritických připomínek žadatelů. Kromě stížností na malý, přeplněný byt zde figurují i zdravotně závadné byty, které jsou, podle názorů dotázaných, příčinou špatného zdravotního stavu žadatelů samotných, nebo členů jejich rodiny, zejména dětí (vlhkost, hluchost, prašnost, plísně – astma, alergie, obecně vyšší nemocnost). Z řízených rozhovorů vyplývá, že špatné bytové poměry jsou častou příčinou rodinných problémů, s negativním dopadem na vztahy členů domácnosti a výchovu dětí.

Další problémy bydlení jsou konflikty s majiteli domu (bytu) a úzkost a obavy z nemožnosti údržby a rekonstrukce vlastního zanedbaného bytového objektu.

Závěrem možno konstatovat, že v oblasti bydlení domácností s příjmy na úrovni životního minima se sociální úřady potýkají s dvěma základními, dosud nevyřešenými problémy

- úhrada nájemného a energií v obývaných objektech (často bytech I. kategorie),
- absolutní nedostatek sociálních bytů a cenově přijatelného náhradního ubytování.

### **3.3. Srovnání úrovně a způsobu bydlení domácností s příjmy na úrovni životního minima s nízkopříjmovými domácnostmi a domácnostmi v celkové populaci**

Terénní šetření sociálně potřebných domácností a šetření o příjmech a výdajích domácností vedoucích rodinné účty umožňuje analyzovat sociálně ekonomické souvislosti bydlení u různých souborů obyvatel. Informační úroveň je ovšem snížena výběrem a velikostí srovnávaných souborů, ale zejména skutečností, že bydlení domácností RÚ odráží situaci v průměrných hodnotách roku 1998, zatímco terénní šetření oficiálně chudých zahrnuje stav za měsíc duben 1998, tj. období po valorizaci životního minima k 1.4.1998, ale před deregulací nájemného a energií k 1. 7. 1998 – což sice výrazně neovlivňuje typ a velikost bytu, ale snižuje validitu verifikace průměrných výdajů na bydlení.

Z analýzy vystupují tyto souvislosti:

- Způsob bydlení domácností v souboru reprezentující běžnou populaci a nízkopříjmových domácností, tj. domácností v prvním decilu příjmového rozložení (odpovídající zhruba hodnotě 1,5 koeficientu příjmu a životního minima), nevykazuje z hlediska druhu bytu, velikosti bytu i kategorií vybavenosti podstatných rozdílů.
- Rozdíly jsou shledány v některých parametrech bydlení u sociálně potřebných domácností. Na rozdíl od obou výše jmenovaných souborů bydlí oficiálně chudé rodiny častěji v nájemných bytech, pouze necelých 6 % z nich žije v bytě (domě) v osobním vlastnictví – u domácností v celkové populaci, ale i u nízkopříjmových domácností se podíl těchto rodin pohybuje okolo 40 %. U sociálně potřebných

naopak výrazně převládá bydlení jinde, tj. v bytě u příbuzných a známých, na ubytovnách ap.

### **Způsob a úroveň bydlení domácností celkové populace, nízkopříjmových a sociálně potřebných domácností (údaje v %)**

charakteristiky	domácnosti RÚ celkem (%)	domácnosti RÚ nízkopříjmové (%)	domácnosti sociálně potřebné (%)
<b>1. druh bytu</b>			
nájemný byt	34,5	38,9	55,3
byt (dům) v osobním vlastnictví	23,3	18,9	11,7
družstevní byt	40,4	39,2	5,6
jiné ubytování (ubytovna, služeb.byť, u příbuzných)	1,8	3,0	27,3
<b>2. velikost bytu</b>			
1 + 0 (bez kuchyně)	11,1	13,5	11,8
1 + 1	22,3	24,0	25,1
1 + 2	31,1	34,2	36,1
1 + 3	20,4	16,4	22,1
1 + 4 a větší	15,1	11,9	4,9
<b>3. kategorie bytu+</b>			
I. kategorie	90,7	88,5	56,8
II. a III. kategorie	8,9	10,3	25,8
IV. kategorie	0,4	1,2	17,4

+ *Legenda: kategorie bytu převzaty podle metodiky statistiky rodinných účtů ČSÚ*

- Z hlediska velikosti obývaných objektů není ve sledovaných souborech pozorován podstatný rozdíl. Nižší frekvence jsou zaznamenány pouze u bytů velikosti 4 + 1 a větších.
- Určitý rozdíl u sociálně potřebných domácností je evidován v úrovni vybavenosti bytu. Oproti běžné populaci žije cca pětina chudých v bytech IV. kategorie. Byty I. kategorie užívá více než polovina oficiálně chudých, zatímco u průměrných domácností v celkové populaci představuje tento podíl více než 90 % (88,5 % nízkopříjmových).
- Rodiny sociálně potřebných s dětmi obývají – oproti domácnostem v běžné populaci a domácnostem nízkopříjmovým, kde modální skupina tohoto podsouboru bydlí v rodinných domech nebo bytech v osobním vlastnictví -

především nájemné byty. Zhruba 15 % oficiálně chudých rodin s dětmi v bytech bez samostatné koupelny nebo WC.

- Specifickou skupinu domácností tvoří neúplné rodiny, tj. jeden dospělý (zpravidla matka) a děti. Jak z tabulky vyplývá, neúplné rodiny užívají především nájemné byty, a to u všech sledovaných souborů. Na rozdíl od běžné populace a nízkopříjmových žije téměř třetina sociálně potřebných neúplných rodin v bytě u příbuzných a známých, příp. jinde.
- Užívání nájemných bytů jednoznačně převažuje i u samostatně žijících osob; více než polovina chudých jednotlivců žije v bytech I. kategorie, asi 14 % v bytě bez vlastní koupelny a WC. V souboru reprezentující celkovou populaci bydlí v bytech bez koupelny a WC zhruba jedno procento samostatně žijících (viz tabulka níže).

#### Způsob a úroveň bydlení jednotlivých typů domácností běžné populace, nízkopříjmových a sociálně potřebných (řádková %)

typ domácnosti	druh bytu(domu)				stupeň vybavenosti		
	nájemný	družstevní	vlastní	jiné ubytování	I. kat.	II. a III. kat.	IV. kat.
<b>1. rodiny s dětmi</b>							
dom.celkové populace	29,9	24,0	43,9	2,2	94,8	5,8	0,4
nízkopříjmové domácnosti	31,6	18,0	47,4	2,9	91,6	8,1	0,4
sociálně potřebné domácnosti	53,8	7,5	7,5	31,2	42,2	42,2	5,5
<b>2. rodiny bez dětí</b>							
dom.celkové populace	31,0	20,9	47,6	0,5	89,7	10,3	0,0
nízkopříjmové domácnosti	26,4	17,0	54,7	1,9	94,3	5,7	0,0
sociálně potřebné domácnosti	41,9	11,3	3,1	43,8	48,5	38,0	13,5
<b>3. neúplné rodiny</b>							
dom. celkové populace	46,1	23,4	28,1	2,3	91,4	7,8	0,8
nízkopříjmové domácnosti	56,9	20,3	20,3	2,5	87,3	11,7	1,0
sociálně potřebné domácnosti	52,4	15,6		32,0	48,6	44,6	6,8
<b>4. jednotlivci</b>							
dom. celkové populace	45,8	25,1	26,4	2,7	84,0	15,0	1,0
nízkopříjmové domácnosti	48,0	20,0	26,7	5,3	76,3	18,4	5,3
sociálně potřebné domácnosti	60,8	13,9	7,8	17,4	55,0	30,8	14,2

### 3. 4. Srovnání výdajů na bydlení u oficiálně chudých domácností a domácností v celkové populaci

Jak už bylo v úvodu naznačeno, verifikace výdajů na bydlení ve vztahu k celkovým příjmům u domácností oficiálně chudých a domácností v celkové populaci je ovlivněna výběrem a velikostí souborů i délkou sledovaného období. Srovnatelnost je sice možná, ale validita je snížena úrovní dostupných dat. V této práci však primárně nejde o nominální výdaje na bydlení, ale především o relativní úroveň výdajů na bydlení ve vztahu k příjmům u jednotlivých velikostních typů domácností v kontextu s příjmovou ochranou životního minima domácností různých velikostí.

#### Výdaje na bydlení ve vztahu k celkovým příjmům domácností v roce 1998 (údaje v Kč)

charakteristiky	domácnosti	velikost domácnosti					
		celkem	1	2	3	4	5
A) RÚ - domácnosti celkové populace							
1. celkový příjem domácnosti	16308	7953	15845	19334	21552	23094	23933
2. výdaje na bydlení celkem	3054	1997	2953	3965	3500	3499	2825
3. podíl 2/1	0,19	0,25	0,19	0,21	0,16	0,15	0,12
B) terén - sociálně potřebné domácnosti							
1. celkový příjem domácnosti	6617	3531	5851	8287	10216	12428	14534
2. výdaje na bydlení celkem	2040	1740	1942	1982	2449	2456	2645
3. podíl 2/1	0,31	0,49	0,33	0,24	0,24	0,20	0,18

\* Statistika RÚ se vztahuje k průměrným hodnotám za r. 1998

Terénní šetření zohledňuje – měsíc duben 1998 – stav před deregulací nájemného k 1. 7. 1998

#### Při analýze docházíme k následujícím závěrům:

- Podíl výdajů na bydlení ve vztahu k celkovým příjmům za soubor domácností v celkové populaci kolísá kolem 20 %, zatímco výdaje na bydlení u oficiálně chudých domácností zaujímají téměř třetinu celkových příjmů (31 %). Platí závislost, čím nižší příjmy domácnosti, tím vyšší podíl výdajů na bydlení.

- U srovnávaných souborů klesá podíl výdajů na bydlení na čistých příjmech domácnosti s růstem jejich členů. Výrazně nejvyšší je u samostatně žijících osob, nejnižší u šesti a vícečlenných rodin.
- Sociálně potřební jednotlivci vydají za bydlení téměř polovinu (49 %) svých čistých peněžních příjmů - jednotlivci běžné populace zaplatí za bydlení čtvrtinu.
- S přibývajícím počtem členů domácnosti se podíl výdajů na bydlení ve vztahu k příjmům úměrně snižuje. Výdajová škála se pohybuje v rozmezí u normální populace od 0,25 do 0,12, u sociálně potřebných domácností od 0,49 do 0,18.
- Prudké snížení podílu výdajů na bydlení na čistých peněžních příjmech je projevem ostré deprese ve vztahu k růstu početnosti domácností zejména u sociálně potřebných domácností.



#### 4. Shrnutí, závěry, doporučení

Z terénního šetření oficiálně chudých domácností vyplynuly tyto základní závěry:

- 1) Více než polovina příjemců sociální pomoci bydlí v nájemných bytech, více než čtvrtina z nich žije na ubytovně, u příbuzných a známých, více než desetina sociálně potřebných domácností bydlí v družstevním bytě a zbývající část (necelých 6 %) v rodinném domě.
- 2) Charakteristickým rysem oficiálně chudých rodin - zejména vícečetných domácností - je bydlení u příbuzných a známých, tj. soužití s další rodinou (téměř polovina sociálně potřebných domácností výběrového šetření, 48,2 %). Bydlení s další rodinou je typické zejména pro příjemce sociální pomoci z vícečetných domácností rómského původu, které ve vztahu k vysoké nezaměstnanosti a úrovni příjmů ze sociálních dávek nejčastěji upadají do pastí chudoby. Z pěti a vícečetných domácností jich 98 % uvedlo bydlení v bytě s další rodinou.
- 3) Nájemné byty převažují bez ohledu na velikost domácnosti, úplnost a neúplnost rodiny i rodinný stav příjemce. Bydlení na ubytovnách je typické pro svobodné a rozvedené, ale svůj domov zde nachází i desetina sociálně potřebných rodin s dětmi.
- 4) Sociálně potřebné domácnosti bydlí nejčastěji v bytě s kuchyní a dvěma pokoji, avšak téměř 30 % těchto domácností žije v bytech 3 + 1 a větších.
- 5) Příspěvek na bydlení pobírají zejména jednočlenné domácnosti a jeho průměrná výše činila k datu konání průzkumu 530,- Kč. Celkové náklady na nájemné (včetně energií) představovaly před deregulací nájemného a energií v dubnu 1998 v průměru sledovaného souboru částku 2000,- Kč. Zhruba třetina dotázaných uvedla neschopnost tyto náklady hradit i při finanční pomoci státu.
- 6) Z hlediska vybavenosti bytu nejsou shledány výrazné rozdíly v bydlení.
- 7) Oficiálně chudých občanů a domácností zpravidla bez trvalého legálního zaměstnání (80 % žadatelů) příjmově závislých na sociální pomoci státu (96 % celkových průměrných příjmů těchto domácností tvoří sociální příjmy) bydlí v bytech stejné velikosti a kvality jako domácnosti běžné populace.

Z těchto důvodů doporučujeme:

- Posílit úroveň životního minima u méně početných domácností, zejména ve složce společného vedení domácnosti a současně na základě zkušeností zemí rozvinutých tržních ekonomik (ale např. i Slovenské republiky) citlivě redukovat částku na osobní potřeby pro další členy domácnosti.
- Provést analýzy, vedoucí k postupné diferenciaci oficiální hranice chudoby podle regionů, resp. velikosti obcí, neboť lze očekávat, že rozdíl ve výdajích na bydlení se bude nadále prohlubovat.

## Literatura

1. *Koncepce bytové politiky* (usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. 10. 1999). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 1999
2. Večerník J., Dlouhý J., Kudernatsch M. a Kalmus J. – *Výdaje na bydlení podle typů domácností v různých formách bydlení*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 1994
3. *Vybrané údaje o bydlení, I. pololetí 1998*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 1998
4. *Vybrané údaje o bydlení, I. pololetí 1999 – výběr*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 1999
5. *Vybrané údaje o bydlení*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, duben 1999
6. *Vybrané údaje o bydlení*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, únor 1997
7. [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)
8. [www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz)