



Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení – analýza a možné nástroje státu



Autoři:

Mgr. Martina Mikeszová
Ing. Petr Sunega
RNDr. Tomáš Kostecký, CSc.
Ing. Mgr. Martin Lux, Ph.D.
Mgr. Jan Sládek

V Praze dne 8.10. 2010





Tato studie vznikla v rámci projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

Kontakty na autory:
martina.mikeszova@soc.cas.cz, tomas.kostelecky@soc.cas.cz, petr.sunega@soc.cas.cz,
martin.lux@soc.cas.cz, jan.sladek@soc.cas.cz

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.
Jilská 1, 110 00 Praha 1, Česká republika
Telefon: (+420) 222 221 655, Fax: (+420) 222 221 658

© Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., Praha 2010.
ISBN 978-80-7330-182-8



OBSAH

EXECUTIVE SUMMARY	4
ÚVOD.....	7
IDENTIFIKACE DOMÁCNOSTÍ OHROŽENÝCH FINANČNÍ NEDOSTUPNOSTÍ BYDLENÍ V SOUVISLOSTI S HOSPODÁŘSKOU KRIZÍ.....	8
VYBRANÉ PROJEVY HOSPODÁŘSKÉ KRIZE.....	8
ZDROJE DAT PRO IDENTIFIKACI OHROŽENÝCH DOMÁCNOSTÍ.....	13
POTENCIÁLNÍ FINANČNÍ NEDOSTUPNOST BYDLENÍ.....	13
FINANČNÍ OBTÍŽE PŘI ÚHRADĚ NÁKLADŮ NA BYDLENÍ	17
VÝVOJ STRUKTURY NEZAMĚSTNANOSTI V LETECH 2008 A 2009.....	21
VÝSLEDKY ŠETŘENÍ MEZI POSKYTOVATELI HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	30
SHRNUTÍ	31
VYBRANÉ NÁSTROJE PODPORY BYDLENÍ V REAKCI NA HOSPODÁŘSKOU KRIZI V MEZINÁRODNÍM SROVNÁNÍ.....	33
VELKÁ BRITÁNIE	33
ÍRSKO	35
USA	35
MAĎARSKO	35
OSTATNÍ ZEMĚ	36
JINÉ FORMY PODPORY	36
SHRNUTÍ	37
POTENCIÁLNÍ NÁSTROJE PODPORY BYDLENÍ V REAKCI NA HOSPODÁŘSKOU KRIZI V ČR	38
PODPORA MIGRACE ZA PRACÍ	38
DOČASNÁ VÝPOMOC PŘI SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	39
SHRNUTÍ	62
NÁVRH NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY – BEZÚROČNÁ PŮJČKA.....	63
LITERATURA A ZDROJE DAT	66



Executive Summary

V rámci rozšířené části projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3 bylo naším úkolem zmapovat dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení a regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé typy (skupiny) domácností a navrhnout taková efektivní opatření bytové politiky, která by minimalizovala tyto dopady. Cílem předkládané studie je tak zejména identifikovat typy (skupiny) domácností nejvíce ohrožené finanční nedostupností bydlení v souvislosti s aktuální hospodářskou krizí a navrhnout případná opatření bytové politiky v této oblasti.

Při bližším studiu možností, jak identifikovat domácnosti ohrožené finanční nedostupností bydlení z důvodu hospodářské krize, jsme dospěli k závěru, že v ČR sice existují zdroje dat, které by se k tomuto účelu daly použít, ovšem žádné datové zdroje nejsou bezproblémové a téměř všechny datové zdroje jsou dostupné až s velkým časovým zpožděním. Z toho důvodu nebyl zvolen jeden zdroj dat. Domácnosti, které by mohly být ohroženy, byly identifikovány pomocí různých zdrojů dat a na základě různých pohledů.

Analýza těchto dat ukázala, že finanční nedostupnost bydlení, ať již měřena indikátory finanční nedostupnosti, nebo sledována alternativně dluhy na výdajích na bydlení a na subjektivním pocitu finančních potíží, je provázána s postavením na trhu práce, nezaměstnaností. V souvislosti s ekonomickou krizí dochází k nárůstu nezaměstnanosti, a tak lze předpokládat, že nejohroženější domácnosti z hlediska finanční dostupnosti bydlení budou zároveň domácnosti s členy nejvíce ohroženými ztrátou zaměstnání. Data o vývoji nezaměstnanosti v období ekonomické krize přitom ukázala, že nejde o lidi, kteří patří tradičně mezi nezaměstnané – tedy nekvalifikované pracovníky se základním vzděláním v Ústeckém a Moravskoslezském kraji. Největší nárůst nezaměstnaných byl v období krize naopak patrný u lidí se střední kvalifikací (vyučení) a zaměstnaných ve vyšších kategoriích zaměstnání. Data o vývoji nezaměstnanosti v průběhu hospodářské krize rovněž vypovídají o tom, že nejnáchylnější k nezaměstnanosti jsou zejména mladí lidé a pak lidé těsně před dosažením důchodového věku. Mimo to, největší nárůst nezaměstnaných můžeme pozorovat v Olomouckém, Zlínském a Libereckém kraji, tedy nikoliv v krajích s dlouhodobě vysokou mírou nezaměstnanosti. Z regionálního pohledu je tedy nutné si uvědomit, že případná pomoc v období krize by neměla být směřována pouze do regionů, které se tradičně potýkají s problémy nezaměstnanosti; ze sociálního pohledu je rovněž nutné si uvědomit, že pomoc by neměla být určena výhradně pro domácnosti tradičně nejvíce ohrožené nezaměstnaností a měla by mít mnohem univerzálnější charakter. V případě hospodářské krize jde zpravidla zejména o nárůst krátkodobé nezaměstnanosti a tedy i případná opatření by měla mít spíše povahu ad hoc flexibilních a dočasných opatření.

Modelový příklad pro Liberecký kraj ukázal, že i krátkodobá ztráta zaměstnání může značně zkomplikovat finanční situaci domácnosti, a v případě, že domácnost nedisponuje finanční rezervou, může se velmi brzy dostat do vážných finančních obtíží. Zejména, pokud se jedná o domácnost, která si pořídila vlastní bydlení a dosud splácí hypoteční úvěr. Jakkoliv tyto domácnosti nejsou obecně ohroženy finanční nedostupností bydlení, ukazuje se, že se jedná o velmi rizikové domácnosti právě v případě zásadnějších dopadů hospodářské krize na zaměstnanost. Stávající příspěvek na bydlení neposkytuje dostatečnou ochranu; resp. efekt příspěvku na bydlení je pro vlastníky bydlení splácející hypoteční úvěr mnohem nižší než pro domácnosti nájemníků.

Mezi domácnosti potenciálně ohrožené finanční nedostupností bydlení z důvodu hospodářské krize tak patří zejména domácnosti, které se potýkají se ztrátou zaměstnání svých členů či výpadkem příjmu z podnikání ze strany svých členů; nejde pouze o domácnosti tradičně ohrožené nedostupností bydlení, ale rovněž, či dokonce spíše, lidi zaměstnané (podnikající) v nižších kategoriích zaměstnání – zejména vyučení zaměstnanci pracující ve službách, instalatéri, řemeslníci. Ohrožené domácnosti se přitom mohou objevit ve všech regionech ČR a nikoliv pouze v regionech s tradičně vysokou mírou nezaměstnanosti. Ukázalo se také, že ohroženy jsou více rodiny s dětmi a zejména pak mladé rodiny s dětmi (u mladých lidí dochází k největšímu nárůstu nezaměstnanosti v důsledku krize). Mladí lidé také častěji žijí v tržním nájemním bydlení nebo splácí hypoteční úvěr použitý na koupi bydlení – proto je u nich riziko potenciální finanční nedostupnosti bydlení v důsledku hospodářské krize pravděpodobně největší. Kritické postavení mladých lidí, a to zejména s nižšími (nejistými) příjmy a tudíž i úsporami, v této souvislosti potvrdilo i šetření mezi poskytovateli hypotečních úvěrů – průměrný věk dlužníka, který se dostal do vážného prodlení se splátkou svého úvěru v roce 2009, se pohyboval okolo 34 let.

Většina opatření bytové politiky zavedených v západních a tranzitivních zemích jako reakce na dopady globální ekonomické krize se prioritně soustředí na vlastníky bydlení, kteří ještě splácí hypoteční





úvěr, a kteří se dostali do obtíží se splácením úvěru; tato opatření zpravidla nemají podobu nevratné finanční pomoci a vyplacené podpory (či odložené splátky úvěru) musí být v budoucnu dlužníkem plně uhrazeny. Podpora je často úzce vázána na postavení žadatele na trhu práce, tedy vztahuje se nejčastěji ke ztrátě či výrazné redukci příjmu domácnosti z důvodu nezaměstnanosti. Některé nástroje vedou ke zmenšení podílu vlastnického bydlení a zvýšení podílu nájemního bydlení!

Z hlediska nástrojů bytové politiky použitelných v ČR v případě razantnějšího dopadu krize na nezaměstnanost a default rate je možné uvažovat o dvou hlavních pilířích: nástroj na podporu migrace za prací (jako dočasné řešení nezaměstnanosti a hrozby finanční nedostupnosti bydlení v místě bydliště) a nástroj pomoci rodinám vlastníků bydlení (zejména rodinám s nižšími příjmy) v případě výrazného snížení příjmu (nezaměstnanosti) ekonomicky aktivních členů a akutní hrozby neschopnosti splácet svůj hypoteční úvěr. Nástroj na podporu migrace byl navrhován již v několika dřívějších studiích – jedná se prakticky o propojení databází nabízejících pracovní uplatnění s databázemi nabízejícími nabídku bydlení. Tento nástroj, z hlediska veřejných rozpočtů levný, měl i značnou podporu mezi respondenty celé řady kvantitativních i kvalitativních sociologických šetření. Podrobnosti k němu jsou uvedeny přímo v textu studie.

Druhý nástroj spočívající v dočasné pomoci vlastníků bydlení splácejícím hypoteční úvěr formou překlenovacího bezúročného úvěru byl v této studii rozsáhle simulován na datech EU-SILC 2008. Tyto simulace ukázaly, že potenciální negativní důsledky nezaměstnanosti mezi vlastníky bydlení, kteří splácejí hypoteční úvěr, na finanční dostupnost jejich bydlení jsou značné. S výpadkem příjmu přednosti domácnosti by si většina domácností splácejících hypoteční úvěr nedokázala poradit. Samotné rozhodnutí o tom, zda se státu vyplatí poskytnout vlastníků bydlení postiženým snížením příjmů, a tudíž i neschopností splácet hypoteční úvěr, dočasnou pomoc ve formě speciální bezúročné překlenovací půjčky, by bylo možno definitivně učinit až v okamžiku, kdy by byl znám rozsah krize a bylo by možno odhadnout náklady, které by vznikly za situace, kdy by stát ohroženým vlastníků nepomohl a ekonomika následně nesla důsledky – tedy především pokles cen nemovitostí, zvětšení podílu domácností nesplácejících hypotéku a ekonomické ztráty bank.

Protože by však podíl domácností s potenciálními problémy splácet hypoteční úvěr, jak ukázaly simulace, mohl být velký, je zřejmé, že pomoc ohroženým domácnostem by nemohla být poskytována všem, ale musela by být zacílená. Jako nejvhodnější se jeví zacílení podpory primárně na domácnosti vlastníků nižších příjmových kategorií. U domácností vlastníků s vyššími příjmy lze na základě modelových výpočtů prokázat relativně větší schopnost splácet hypoteční úvěr i při výpadku části příjmů. U vlastníků s vyššími příjmy se rovněž dají předpokládat vyšší úspory nebo alespoň potenciální možnost jejich tvorby. Konečně se dá očekávat, že členové domácností s vyššími příjmy, kteří přijdou o práci, budou k nalezení nového zaměstnání potřebovat méně času než členové domácnosti s nižšími příjmy.

Z výsledků simulací bylo rovněž zřejmé, že pomoc formou bezúročné půjčky domácnostem vlastníků, které přišly o část příjmů kvůli ztrátě zaměstnání, by musela být časově omezená. Základní myšlenka takového protikrizového opatření spočívá v přesvědčení, že státu se může vyplatit na omezenou dobu podpořit domácnosti vlastníků, které přišly v důsledku ekonomické krize dočasně o část příjmů. Časově omezená pomoc tohoto typu by pomohla alespoň některým z vlastníků udržet svoje vlastnické bydlení do doby, než se ekonomická situace zlepší a domácnost bude schopna splácet vlastními silami. Takovou pomoc ovšem nelze poskytovat po příliš dlouhou dobu, protože v takovém případě by jednak výrazně rostly náklady státu na takové opatření a jednak by se zvětšovala částka dluhu, kterou by domácnost musela následně splatit státu – a tím i riziko, že by se příjemce takové pomoci dostal do dluhové pasti a nebyl schopen dluh ani po odeznění krize splatit.

Jelikož neznáme počet domácností, o kterých víme, že splácí hypoteční úvěr, a zároveň o nich víme, že došlo v důsledku krize ke ztrátě zaměstnání některého z jejich členů, nebylo možné vyčíslit veřejné náklady případné státní pomoci formou bezúročného překlenovacího úvěru. Pokud bychom hypoteticky předpokládali, že v důsledku krize přijde o práci 5-10 % osob stojících v čele domácností, pak by se počet domácností vlastníků zasažených krizí pohyboval v řádu desítek tisíc – a částka veřejných výdajů na bezúročný překlenovací úvěr pro postižené domácnosti by se, dle hrubého odhadu, pohybovala v řádu několika miliard Kč za rok. Výše veřejných výdajů by byla zcela jistě nižší než výdaje, kterými stát pravidelně podporuje stavební spoření; zároveň by byla podstatně nižší než objem finančních prostředků, které byly státy nuceny použít v letech 2008-2009 na pomoc bankovnímu sektoru. Je nutné rovněž připomenout, že stát by takové částky poskytoval formou bezúročných půjček, které by musely být v budoucnu splaceny. Konečně také připomínáme, že přinejmenším část domácností si pořídila vlastní bydlení za netržních podmínek v rámci privatizace nebo si vzala hypoteční úvěr pouze na přístavby, dostavby nebo rekonstrukce – skutečný počet žadatelů o podporu by tak byl pravděpodobně výrazně nižší. Konečně, zacílení pomoci jenom na domácnosti s nižšími příjmy by dále snížilo potřebu finančních prostředků na tento nástroj (při zacílení jen na domácnosti s příjmy pod úrovní mediánu, tj.





1.-5. decil, by se potřebný objem finančních prostředků snížil, dle našich propočtů, třikrát).

V aktuální situaci, ve které se nyní nachází ČR (v roce 2010), není ovšem podle našeho názoru prozatím potřeba zavádět žádný zvláštní nástroj na pomoc domácnostem vlastníků bydlení, kteří splácí svůj hypoteční úvěr. Ačkoliv se zvýšil počet hypotečních úvěrů s problémy se splácením, vzhledem k vysokým a rostoucím ziskům bankovního sektoru je možné předpokládat, že se poskytovatelé hypotečních úvěrů se ztrátami dokážou vypořádat, resp. že jsou motivováni a vzhledem ke své finanční stabilitě i schopni vytvořit vlastní nástroje k tomu, jak pomoci lidem, kteří se dočasně dostali do finančních obtíží. Mimo to, velká část domácností hradících hypoteční úvěr patří spíše k příjmově silnější skupině obyvatel, a je tudíž možné předpokládat, že je schopna využít úspor pro překlenutí krizového období.

V této souvislosti je nutné přiznat, že ČR měla určitým způsobem štěstí, že poslední ekonomická krize přišla relativně brzy. Hypoteční trh se začal fakticky rozvíjet až s přelomem tisíciletí a „inovativní“ produkty, které nesou největší riziko nesplacení, se na trhu objevily až kolem roku 2006, tedy jen dva roky před krizí. Počet dlužníků využívajících tyto produkty tak nebyl s příchodem krize příliš vysoký. I díky tomu, že ČR neaplikovala masivní odprodej obecních bytů do rukou nájemníků (tzv. právo na koupi) a vlastnictví bydlení se tak nestalo jedinou faktickou možností, jak si zařídit své trvalé bydlení, existuje dnes pro mnoho příjmově slabších domácností možnost žít bez jakékoliv stigmatizace v obecním či soukromém nájemním bydlení – příspěvek na bydlení by měl být pro ně dostatečnou pojistkou proti náhlým šokům v pracovní kariéře, jelikož výdaje na nájemné, a to i tržní nájemné, jsou ve většině regionů výrazně nižší než celkové výdaje na splátku hypotečního úvěru pro stejný byt. Zkušenosti z mezinárodního srovnání dopadů poslední globální ekonomické krize minimálně ukazují, že vyvážení bytové politiky, tedy zajištění dostatečného počtu nájemních bytů, se jeví jako nejlepší pojistka proti turbulencím z případných dalších ekonomických recesí v budoucnu.

Na druhou stranu je možné předpokládat, že po určité době stagnace se na trhu bydlení opět objeví silná poptávka po bydlení i hypotečním úvěrování. Ceny bytů by mohly opět výrazněji růst a s tím i spekulativní nákupy a zadluženost českých domácností. V případě budoucích ekonomických krizí tak jejich dopady nemusí být tak „měkké“, jako tomu bylo nyní; a zkušenosti z průběhu stávající krize mohou být nápomocny při rychlém nastavení státní pomoci v této oblasti. Na základě námi provedených simulací bychom pro takový případ navrhovali zavedení dočasné finanční výpomoci vlastníkům bydlení, kteří se v důsledku ztráty zaměstnání dostali do problémů se splácením hypotečního úvěru, a to formou bezúročného překlenovacího úvěru. Podrobnosti nastavení takového nástroje jsou uvedeny přímo ve studii.

V některých zemích se rovněž objevily státní intervence vedoucí k nákupu prázdných (neprodaných) bytů postavených soukromými developery pro účely sociálního bydlení nebo nástroje stimulující novou sociální bytovou výstavbu. V této souvislosti je potřeba říci, že efektivita těchto nástrojů je jen těžko měřitelná a že jejich uplatnění může mít dalekosáhlé důsledky na fungování trhu i státu v oblasti bydlení. Existuje-li předpoklad developerů, že neprodané byty budou skoupeny v případě ochlazení poptávky obcemi, může to podstatným způsobem změnit jejich chování a vnímání rizika z jejich podnikání. Mimo to, obce mohou pro účely sociálního bydlení nakoupit starší byty, kterých je v průběhu krize rovněž nadbytek, a které je zpravidla možné lépe využít pro účely sociálního bydlení. Odkupování nových bytů obcemi od soukromých developerů ad hoc v období krize (tedy nikoliv na základě nějaké dlouhodobější spolupráce) vytváří přirozeně podezření, jakkoliv nemusí být pravdivé, z nekalých praktik a neefektivního využití veřejných zdrojů. Uvažovat o něm je možné pouze v případě, že developeri budou prodávat své byty podstatně pod úroveň původních nabízených cen; resp. že byty budou prodávány za ceny srovnatelné s byty již existujícími, a to v lokalitách, které odpovídají postavení sociálního bydlení.

Stimulace nové bytové výstavby sociálního bydlení za situace velkého množství prázdných (neprodaných) bytů v období hospodářské krize vytváří ještě více pochyb. Takovou aktivitou stát totiž může spíše prohloubit problémy na trhu bydlení, než je skutečně řešit – a to zvyšováním bytového fondu za situace fyzického přebytku nabídky. Tato aktivita je zpravidla ospravedlňována zajištěním zakázek pro stavební průmysl, který v období ekonomických krizí trpí nejvíce; tudíž jako protikrizové opatření. Vzhledem k údajné multiplikaci efektu pak může pomoci celému hospodářství pro překonání krize. Jakkoliv fiskální pobídky stavebnímu průmyslu mohou mít skutečně obecně pozitivní ekonomický efekt, měly by se zřejmě vztahovat spíše k veřejným stavbám než ke stavbám na bydlení, kde v období krize nabídka převyšuje poptávku a jejichž hodnota prudce klesá.





Úvod

V rámci rozšířené části projektu „Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3 bylo naším úkolem zmapovat dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení a regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé typy (skupiny) domácností, a navrhnout taková efektivní opatření bytové politiky, která by minimalizovala tyto dopady. Cílem studie je tak zejména identifikovat typy (skupiny) domácností nejvíce ohrožené (zasazené) aktuální hospodářskou krizí a navrhnout případná opatření bytové politiky v této oblasti. Mimo to, v souladu s hlavním posláním projektu, je cílem zachytit tyto procesy i v regionálním členění.

Analýza potenciální finanční (ne)dostupnosti bydlení (Mikeszová, Lux, Morisseau 2009) poukázala na typy domácností, které mohou být potenciálně ohrožené finanční nedostupností bydlení zejména z důvodu svých nízkých příjmů a aktuálně probíhající deregulace nájemného. S nástupem hospodářské krize na konci roku 2008 je však možné předpokládat, že se skupina ohrožených domácností rozšířila, resp. že dopady hospodářské krize (byť jednorázové) mohou vést k dočasnému ohrožení finanční dostupnosti bydlení i, či dokonce zejména, těch skupin domácností, které nebyly původně identifikovány jako ohrožené (například vlastníci bytů a rodinných domů zatížení splátkami hypotečních úvěrů).

Struktura studie odpovídá jejím hlavním cílům. V první části se budeme věnovat identifikaci domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení v souvislosti s hospodářskou krizí, a to za využití celé řady datových zdrojů. Ve druhé části se pak budeme věnovat nástrojům bytové politiky snažícím se pomoci těmto domácnostem. Zde uvedeme, jaké nástroje byly aplikovány ve vybraných vyspělých a tranzitivních zemích, a pomocí simulačního měření efektivity a efektivnosti (zacílení) se pokusíme navrhnout případná opatření v českém prostředí.



Identifikace domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení v souvislosti s hospodářskou krizí

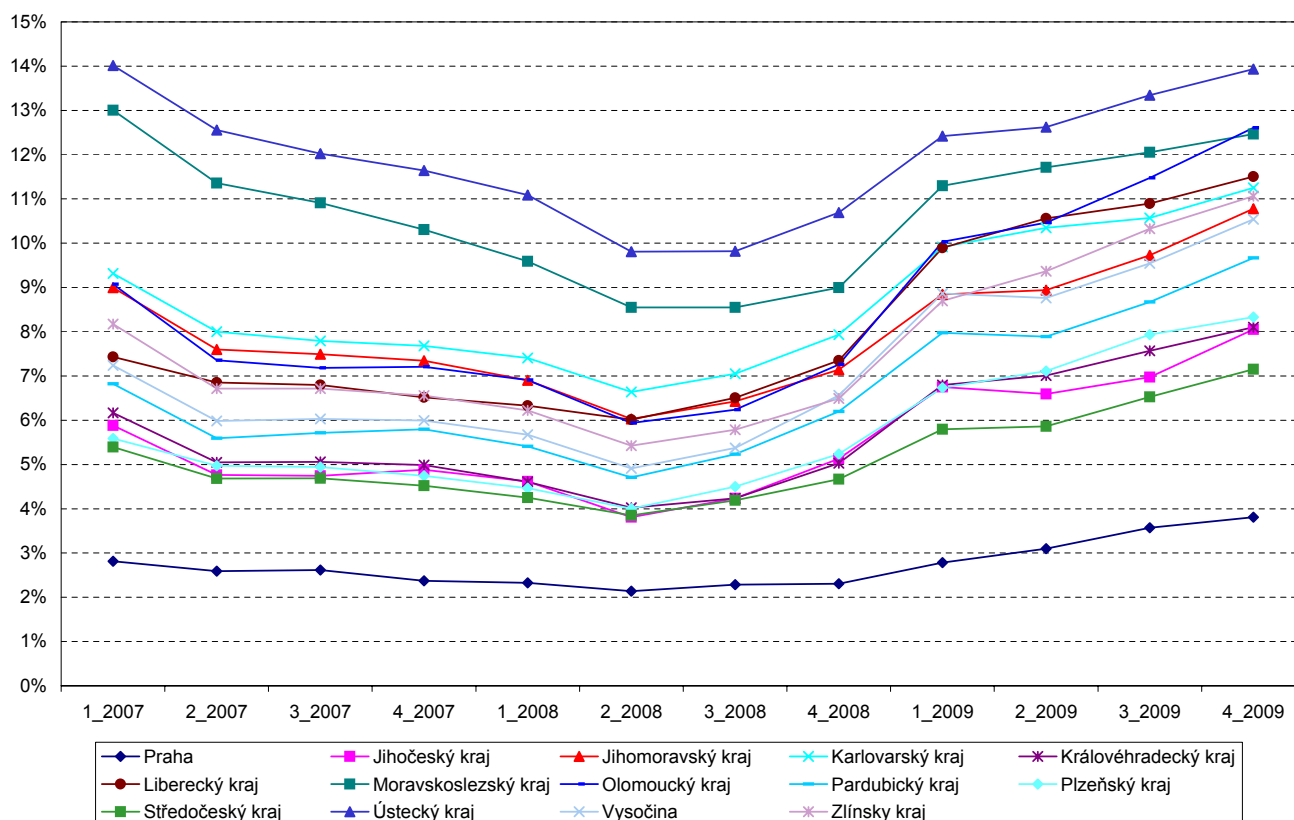
Vybrané projevy hospodářské krize

V kontextu hlavního cíle této části studie, tedy identifikace domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení v důsledku krize, se budeme krátce věnovat dvěma hlavním projevům hospodářské krize – nárůstu nezaměstnanosti a poklesu cen bytů/nájemného.

Jedním z nejvýraznějších znaků každé hospodářské krize je nárůst nezaměstnanosti. Nezaměstnanost rostla již od třetího čtvrtletí a zejména pak čtvrtého čtvrtletí roku 2008. Nárůst nezaměstnanosti můžeme pozorovat ve všech krajích; nelze však říci, že by nezaměstnanost rostla všude se stejnou intenzitou (graf 1). Ústecký kraj i Moravskoslezský kraj stále patří ke krajům s nejvyšší mírou nezaměstnanosti, ovšem ani v jednom z nich míra nezaměstnanosti, na rozdíl od všech ostatních krajů, nepřekročila úroveň z prvního čtvrtletí roku 2007. Podíváme-li se na shluky krajů podle míry nezaměstnanosti v posledním čtvrtletí roku 2009 ve srovnání s rokem 2007, pak můžeme vysledovat jasnou změnu. Do začátku roku 2008 pozorujeme tři skupiny krajů. Na jedné straně kraje s vysokou nezaměstnaností, které představují Moravskoslezský a Ústecký kraj, na druhé straně pak specifický kraj Praha, vyznačující se velmi nízkou nezaměstnaností, a „uprostřed“ mezi nimi skupinu všech ostatních krajů. Na konci roku 2009 sice Praha stále tvoří svébytný kraj, ovšem rozdíly v míře nezaměstnanosti mezi ostatními kraji se smazávají; například míra nezaměstnanosti v Olomouckém a Moravskoslezském kraji je již obdobná. Propastný rozdíl mezi mírou nezaměstnanosti v Ústeckém a Moravskoslezském kraji oproti ostatním krajům zmizel a naopak se mírně odděluje skupina krajů s nižší mírou nezaměstnanosti (Středočeský, Jihočeský, Plzeňský a Královéhradecký kraj).

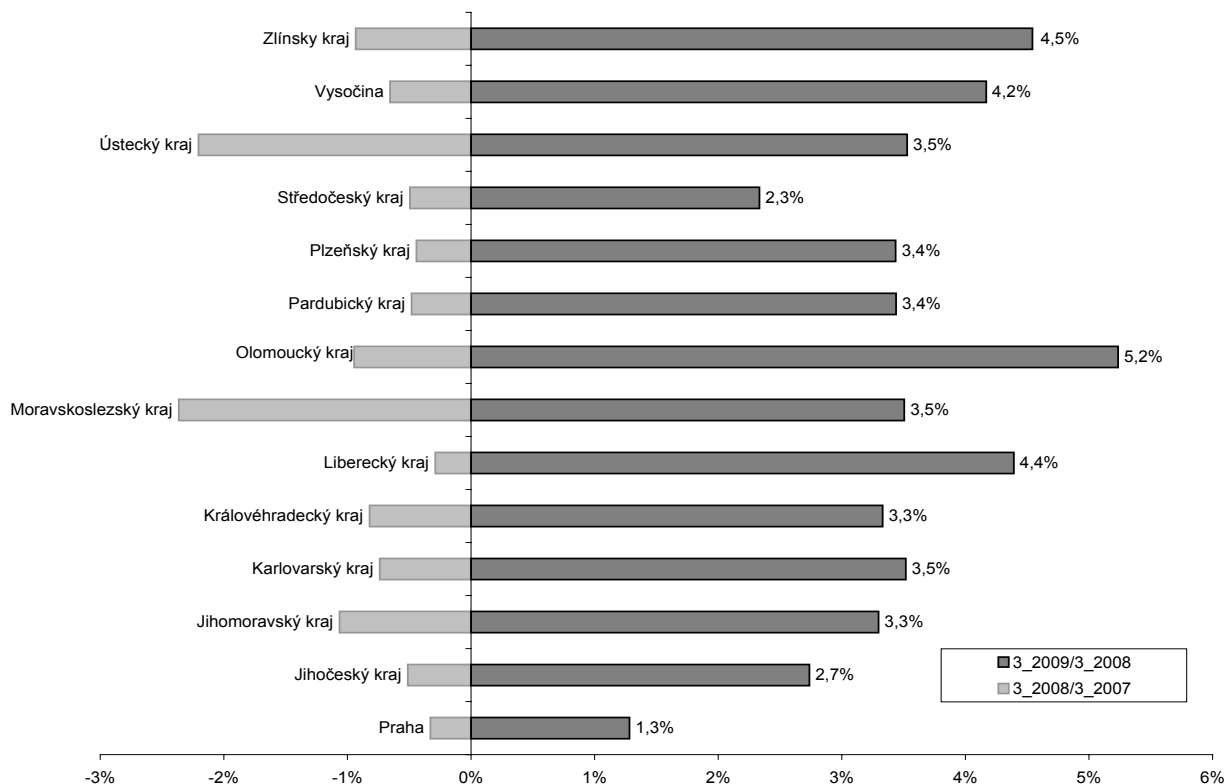
Srovnáme-li nárůst počtu nezaměstnaných v jednotlivých krajích ve třetím čtvrtletí 2009 oproti stejnému čtvrtletí předchozího roku, kdy můžeme hovořit o počátku hospodářské krize, pak nezaměstnanost rostla zejména v Olomouckém, Zlínském a Libereckém kraji a na Vysočině (graf 2). V těchto krajích se počet nezaměstnaných zvýšil o více než čtyři procenta pracovní síly v daném kraji. Porovnáme-li míru nezaměstnanosti v čase, tedy míru nezaměstnanosti ve třetím čtvrtletí roku 2009 k nezaměstnanosti ve třetím čtvrtletí roku 2008, pak nevýrazněji vzrostla nezaměstnanost v kraji Olomouckém (0,84krát), kraji Královéhradeckém (0,79krát), kraji Zlínském (0,79krát) a kraji Plzeňském (0,76krát). Z těchto informací zřetelně vyplývá, že dopadem krize v oblasti finanční dostupnosti bydlení nejsou ohroženy jen domácnosti v krajích s již vysokou mírou nezaměstnanosti, ale rovněž, a možná dokonce zejména, domácnosti v ostatních krajích, kde může dojít ke krachu větších firem a razantnějšímu propouštění.

Graf 1: Míra nezaměstnanosti v jednotlivých krajích ve čtvrtletích roků 2009, 2008 a 2007



Zdroj: Počty nezaměstnaných (počet uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

Graf 2: Úbytek/nárůst míry nezaměstnanosti mezi třetím čtvrtletím roku 2007, 2008 a 2009



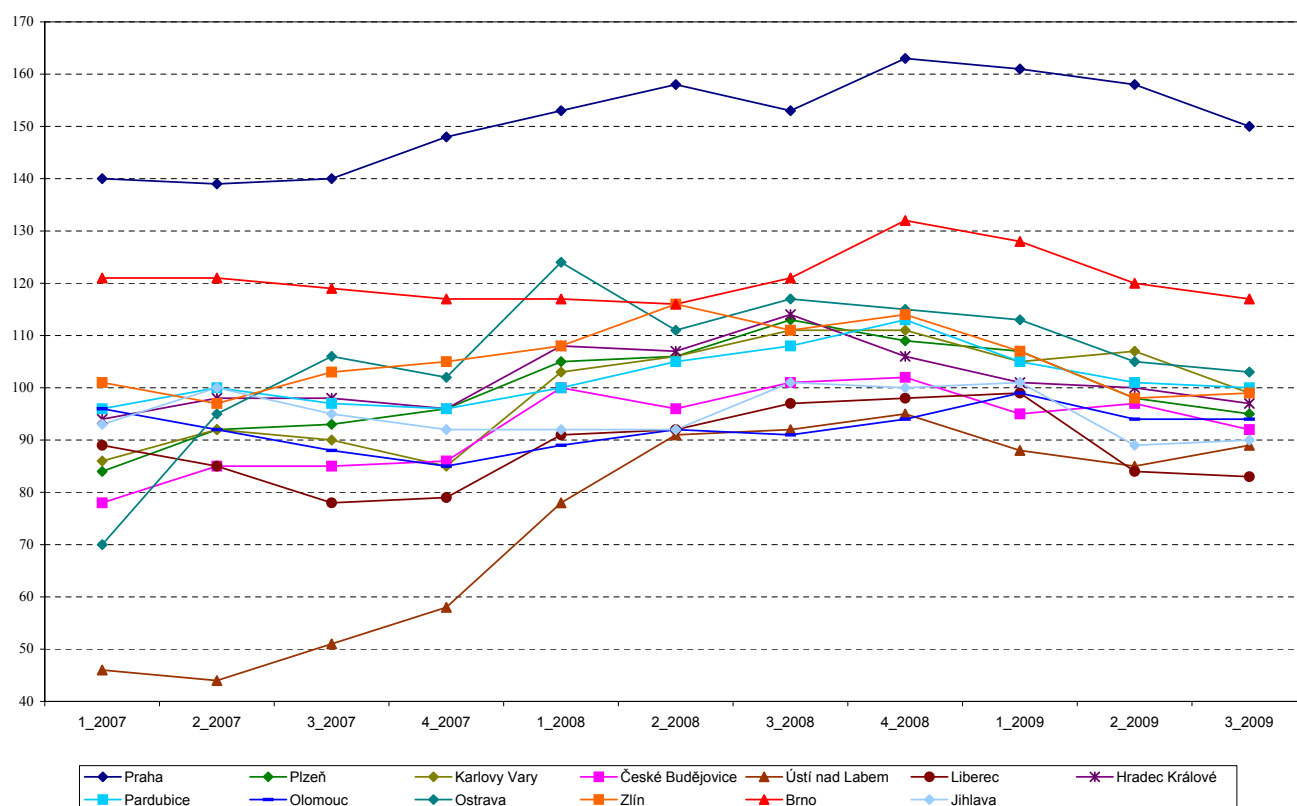
Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.



Jiným projevem hospodářské krize, který na druhou stranu do určité míry zvyšuje finanční dostupnost bydlení, je pokles cen nemovitostí i výše tržního nájemného – tento proces rovněž sledujeme ve většině krajů. U výše tržního nájemného za m² standardního bytu můžeme pozorovat, zejména od čtvrtého čtvrtletí roku 2008, pokles či stagnaci (graf 3). Největší pokles lze zaznamenat v Liberci (15 %), Plzni (13 %), Zlíně (13 %) a Pardubicích (12 %). Sledujeme-li kontinuální vývoj od roku 2000 ve výši tržního nájemného v jednotlivých krajích České republiky (graf 4), pak můžeme konstatovat, že do roku 2004 dochází ke kontinuálnímu růstu nájemného ve všech krajích kromě Prahy (v Praze nájemné rostlo jen do roku 2003), poté výše nájemného stagnovala a v roce 2009 stagnaci vystřídal pokles ve všech krajích kromě krajů Ústeckého a Jihomoravského.

Vývoj cen bytů ukazuje graf 5, přičemž vývoj cen nemovitostí v období krize můžeme pozorovat zejména na rozdílu mezi čtvrtým čtvrtletím roku 2008 a třetím čtvrtletím roku 2009. Ve většině krajských měst dochází k poklesu cen ve všech sledovaných čtvrtletích roku 2009, ojediněle dochází k mírnému růstu ve třetím čtvrtletí roku 2009 (ve Zlíně, Brně, Hradci Králové). U cen bytů v jednotlivých krajích České republiky (graf 6) můžeme v časovém období od roku 2000 pozorovat téměř kontinuální růst cen až do roku 2008, v roce 2009 se pak krize projevuje téměř ve všech krajích poklesem cen rezidenčních nemovitostí. Variační koeficient¹ ukazuje, že regionální rozdíly v cenách bytů stále převyšují regionální rozdíly ve výši tržního nájemného (graf 7). U nájemního bydlení dochází do roku 2003 k růstu regionálních rozdílů a pak k jejich poklesu do roku 2008; s příchodem krize se však regionální rozdíly opět zvyšují (mezi rokem 2008 a 2009). U vlastnického bydlení je vývoj proměnlivější. Do roku 2003 rovněž dochází k růstu regionálních rozdílů a pak následuje období razantního snížení regionálních rozdílů, ovšem pouze do roku 2007. Už od roku 2008 pak dochází opět k růstu regionálních rozdílů v cenách bytů.

Graf 3: Vývoj výše nájemného v jednotlivých krajských městech (výše nájemného za m² standardního bytu), 2007-2009

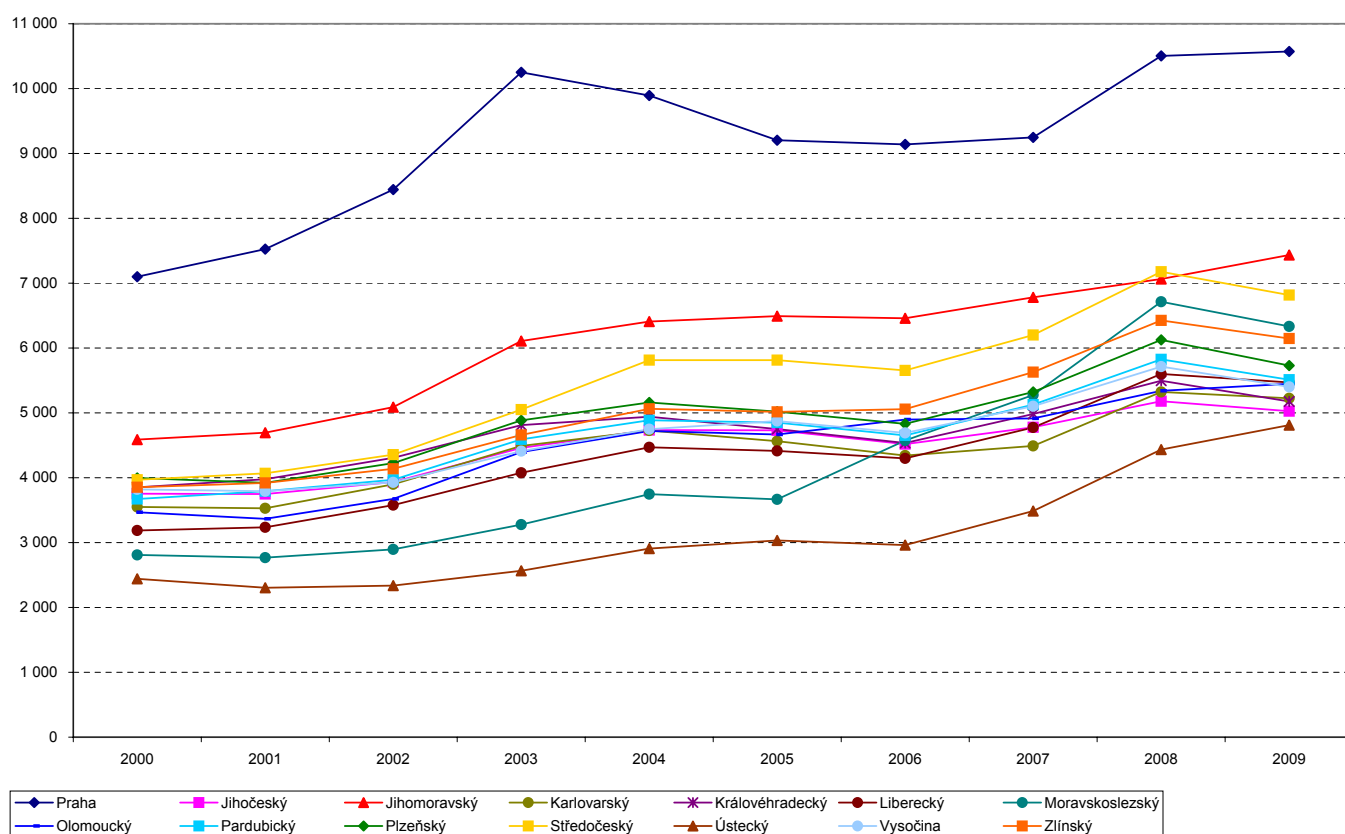


Zdroj: Institut regionálních informací s.r.o. (IRI).

¹ Variační koeficient ukazuje, jakou mírou se lišily ceny nebo nájemné v jednotlivých krajích ČR v daném roce. Čím je hodnota koeficientu vyšší, tím vyšší jsou rozdíly mezi regiony. Variační koeficient je vypočten jako podíl směrodatné odchylky k průměru.

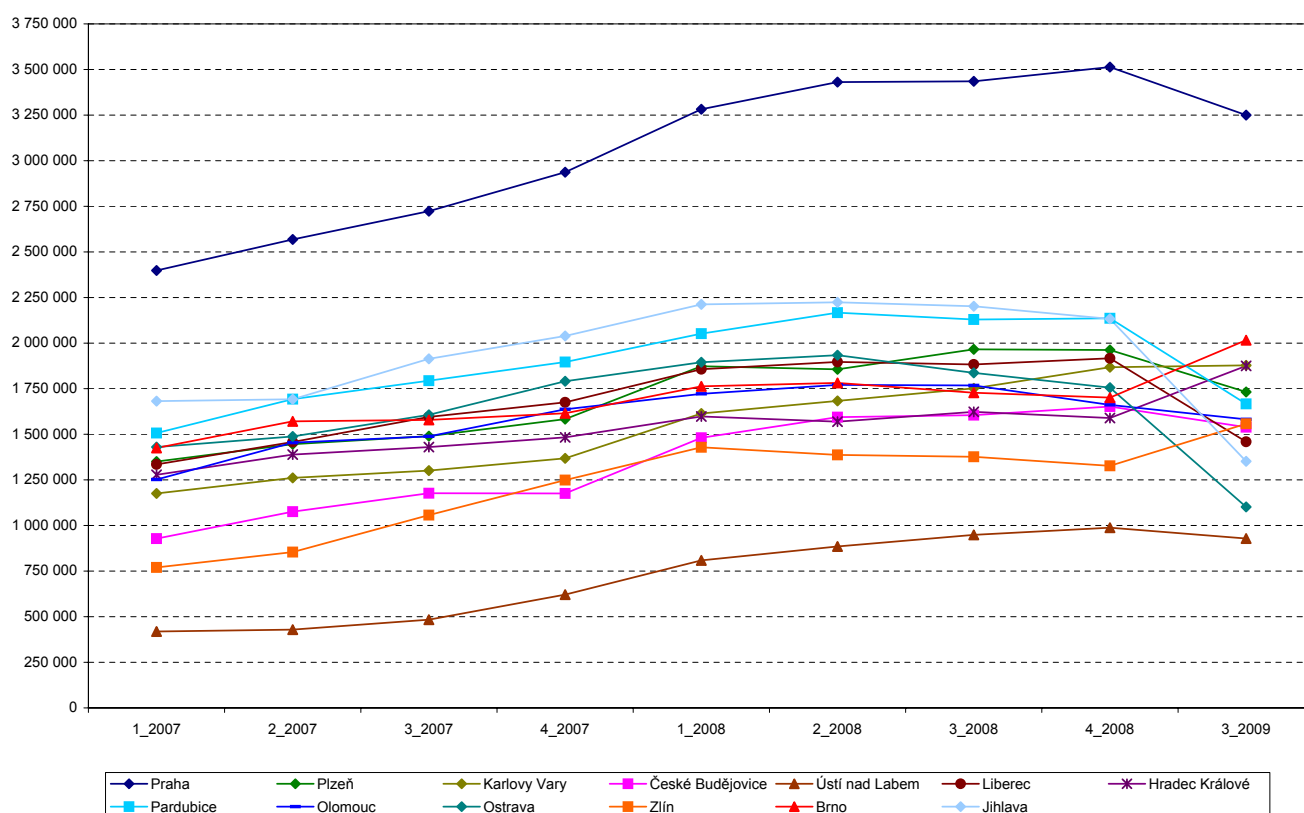


Graf 4: Vývoj výše měsíčního nájemného v jednotlivých krajích za standardní byt o velikosti 68 m², 2000 – 2009



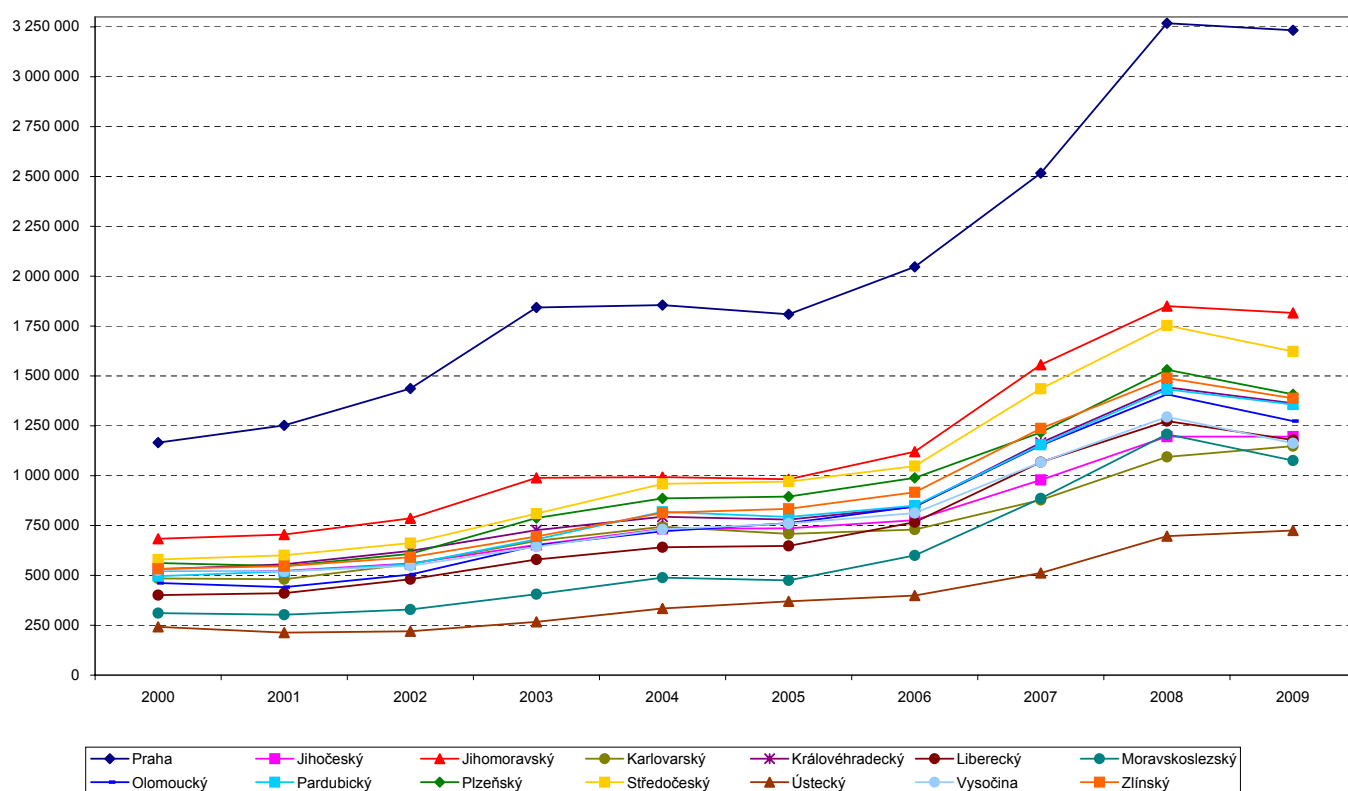
Zdroj: Institut regionálních informací s.r.o. (IRI).

Graf 5: Vývoj cen bytů v jednotlivých krajských městech (cena standardního bytu o velikosti 68 m²), 2007-2009



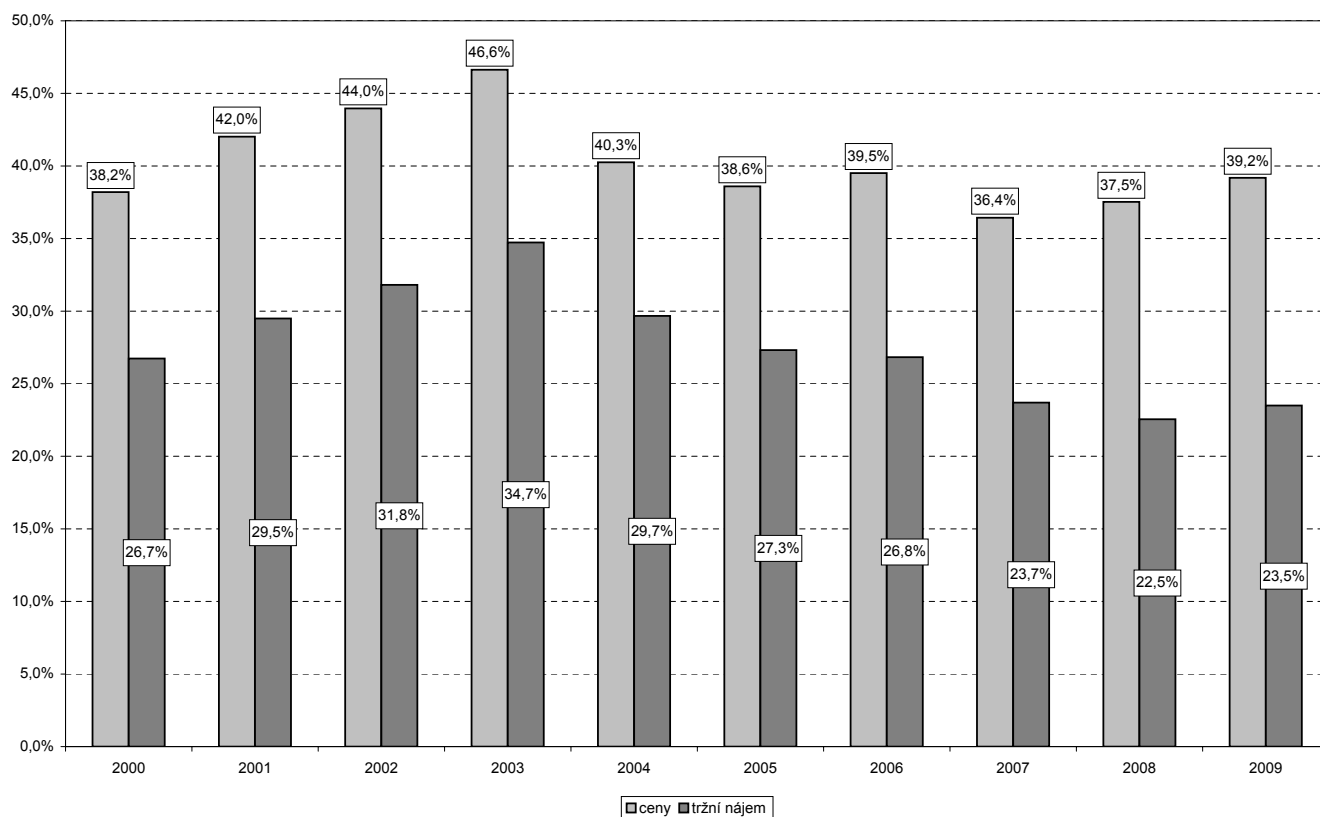
Zdroj: Institut regionálních informací s.r.o. (IRI).

Graf 6: Vývoj cen bytů v jednotlivých krajích (cena standardního bytu o velikosti 68 m²), 2000-2009



Zdroj: Institut regionálních informací s.r.o. (IRI).

Graf 7: Vývoj variačních koeficientů (v %) v letech 2000 – 2009 vypočtený pro ceny bytů a výši nájemného



Zdroj: Institut regionálních informací s.r.o. (IRI), vlastní výpočty.



Předchozí grafy ukázaly, že v roce 2009 dochází (s výjimkami) ve všech krajích ČR k poklesu cen bytů i výše tržního nájemného z bytu. Hovoříme-li o poklesu cen nemovitostí, je to na jedné straně indikátor ekonomického ochlazení, na druhé straně však pokles cen může (při srovnatelné úrovni příjmů) zvyšovat finanční dostupnost bydlení, a tak snižovat ohrožení finanční nedostupností bydlení. Tento závěr však docela neplatí pro vlastnické bydlení, jehož koupě je zpravidla financována hypotečním úvěrem - úrokové sazby hypotečních úvěrů, i přes expanzivní měnovou politiku ČNB, v roce 2009 vzrostly.

Zdroje dat pro identifikaci ohrožených domácností

Při bližším studiu možností, jak identifikovat domácnosti ohrožené finanční nedostupností bydlení z důvodu hospodářské krize, jsme dospěli k závěru, že v ČR sice existují zdroje dat, které by se k tomuto účelu daly použít, ovšem žádné datové zdroje nejsou bezproblémové a téměř všechny datové zdroje jsou dostupné až s velkým časovým zpožděním. Z toho důvodu nebyl zvolen jeden zdroj dat. Domácnosti, které by mohly být ohroženy, byly identifikovány pomocí různých zdrojů dat a na základě různých pohledů. V zásadě využíváme čtyři zdroje dat.

Prvním zdrojem dat je databáze míry zatížení výdaji na bydlení (poměrů průměrných čistých příjmů domácností a průměrných přiměřených nákladů na bydlení) pro 60 typů domácností ve všech 14 krajích ČR. Tato databáze byla vytvořena pomocí specifické metodiky využívající regionální mzdové statistiky Českého statistického úřadu (ČSÚ) a podrobných map (regionálních průměrů) cen bytů a tržního nájemného Institutu regionálních informací, pro roky 2000 až 2009. Podrobnosti k metodice vytvoření této databáze jsou uvedeny např. v Lux, Mikeszová (2008) nebo v Mikeszová, Lux, Morisseau (2009). Tato databáze míry zatížení vychází ovšem z regionálních průměrů - příjmů i výdajů na bydlení - a proto neumožňuje odhalení některých individuálních aspektů ohrožení finanční nedostupností bydlení. Dalším zdrojem dat je výběrové šetření ČSÚ Sociální situace domácností (EU-SILC),² které disponuje poměrně velkým vzorkem domácností a umožňuje třídění proměnných podle vybraných charakteristik domácností; mimo to obsahuje informaci o skutečných příjmech domácností i subjektivní výpověď přednosty domácnosti o problémech jeho domácnosti souvisejících s úhradou výdajů na bydlení. Problémem je ovšem značné zpoždění zpřístupnění datového souboru. Na konci roku 2009 jsou dostupná data z šetření, které bylo realizováno v roce 2008, ovšem domácnosti byly v šetření EU-SILC 2008 dotazovány na roční příjmy za rok 2007.

Dalším zdrojem jsou data z evidence úřadu práce o nezaměstnaných, které umožňují studium struktury nezaměstnanosti podle vzdělání, věku, zaměstnání, a to velmi aktuálně a dokonce i na úrovni krajů. Data nám ovšem nic neprozrazují o domácnosti nezaměstnaného. Posledním zdrojem dat jsou pak výsledky šetření mezi hypotečními bankami o rozsahu poskytovaných hypotečních úvěrů, podílu ohrožených úvěrů i o základních charakteristikách klientů, kteří se potýkají s obtížemi splácet hypoteční úvěr. Nevýhodou tohoto šetření je omezení na sdělení zástupců bank, kteří většinou nejsou ochotni podávat podrobné informace, byť jsou tyto informace anonymizovány. Jak již bylo ilustrováno, žádný z dostupných zdrojů dat není úplně bezproblémový, avšak spojením různých přístupů lze získat celistvější obraz o domácnostech, které mohou být postiženy ekonomickou krizí.

Potenciální finanční nedostupnost bydlení

Jedním z možných přístupů k identifikaci domácností ohrožených hospodářskou krizí je sledování finanční (ne)dostupnosti bydlení, tj. analýza poměru mezi průměrnými čistými příjmy domácnosti (po odečtení daní a započítání sociálních transferů) a průměrnými náklady na přiměřené bydlení. Zaměříme se nejdříve na oblast nájemního bydlení - není-li totiž pro domácnost finančně dostupné ani nájemní bydlení, pak jen těžko pro ni bude dostupné, za standardních tržních podmínek, bydlení vlastnické. Vzhledem k probíhající deregulaci nájemného se rovněž jeví jako nejvhodnější sledovat, jaké je potenciální ohrožení finanční nedostupností bydlení, tj. jaká je finanční dostupnost nájemního bydlení v případě, kdy by všichni nájemníci hradili již tržní nájemné. Míra ohrožení je tím sice oproti skutečné situaci nadhodnocena, ale taková analýza umožní odhalit potenciální ohrožení, jež se může velmi rychle stát v naší zemi aktuálním (mimo to, velká část příjmově-slabších domácností nemá již dnes možnost získat privilegia vyplývající z regulovaného nájemného).

² Šetření EU-SILC je českou modifikací celoevropského šetření EU-SILC (European Union - Statistics on Income and Living Conditions). Jedná se o reprezentativní šetření, které je od roku 2005 prováděno každoročně Českým statistickým úřadem. Šetření je koncipováno jako tzv. rotační panelové šetření, tj. vybrané domácnosti jsou vždy sledovány po dobu 4 let, a výběr domácností je prováděn metodou dvoustupňového náhodného výběru, přičemž do výběru jsou zahrnuty všechny kraje a rozsah výběru v kraji je přímo úměrný velikosti kraje. Počet šetřených domácností v roce 2007 zahrnoval 9675 domácností.





Z analýzy potenciální finanční nedostupnosti bydlení, která byla vytvořena podle speciální metodiky (Mikeszová, Lux, Morisseau 2009), vyplývá, že za předpokladu, že by všechny modelové typy domácností³ nájemníků již hradily tržní nájemné a zároveň žily v přiměřeném bydlení, pak by, a to již po započítání sociálních transferů, mezi nejohroženější typy domácností patřily domácnosti jednotlivců, párů i rodin plně závislých na státní pomoci (včetně velké části typů domácností, které sice mají ekonomicko aktivní členy, ale alespoň jeden její člen je bez zaměstnání). V roce 2009 by mezi ohrožené domácnosti náležely i některé typy domácnosti ekonomicko aktivních samoživitelů s dítětem a některé typy domácnosti jednotlivců (ekonomicko aktivních i starobních důchodců). Kritériem pro určení finanční nedostupnosti bydlení byl nízký reziduální příjem domácnosti - jestliže čistý příjem domácnosti byl nižší než součet nákladů na bydlení a 1,5násobku minimálních životních nákladů (životního minima) pro daný typ domácnosti, pak jsme přiměřené tržní nájemní bydlení považovali za potenciálně finančně nedostupné pro daný typ domácnosti.

Tabulka 1 uvádí celkový přehled všech typů domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení (tj. domácností se záporným reziduálním příjmem) v jednotlivých sledovaných letech. Nejvíce typů domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení bychom našli v roce 2000 i v roce 2009 v Praze a v Jihomoravském kraji, ale poměrně vysoký počet ohrožených typů domácností je patrný také ve Zlínském kraji a v roce 2009 rovněž v kraji Moravskoslezském a Středočeském. Mezi roky 2000 a 2009 došlo k velmi razantnímu snížení počtu ohrožených domácností ve všech krajích. Nejvýraznější snížení počtu typů ohrožených domácností se ovšem neodehrálo v Praze ani v Jihomoravském kraji, ale na Vysočině a v kraji Pardubickém; naopak nejméně razantní bylo snížení tohoto počtu v Moravskoslezském kraji. Je nepochybné, že v čase dochází k významnějšímu nárůstu finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení. Za zvyšováním finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení, s výjimkou kraje Moravskoslezského, se skrývá jak kontinuální růst příjmů domácností se zaměstnanými členy, který převyšoval růst tržního nájemného i růst životního minima, tak úpravy tzv. normativních nákladů na bydlení v modelu příspěvku na bydlení. Tento trend, tedy snižování počtu ohrožených typů domácností a zvyšování finanční dostupnosti tržního nájemního bydlení, nebyl přerušen ani v období ekonomické recese.

³ Typologie domácností zahrnující 60 modelových domácností byla vytvořena na základě kombinace tří základních kritérií – ekonomická aktivita členů domácnosti, kategorie zaměstnání (KZAM) a složení domácností. Pomocí dat ze Sčítání lidu, domů a bytů byly vybrány nejpočetnější typy domácností a zároveň typy, pro které lze za použití dostupných datových zdrojů vypočítat indikátory finanční dostupnosti bydlení. Výsledná typologie zahrnuje 60 typů domácností, které představují zhruba 60 % všech domácností.

Tabulka 1: Počet typů domácností potenciálně ohrožených finanční nedostupností bydlení

Počet členů domácnosti	Ekonomická aktivita osoby v čele domácnosti	Ekonomická aktivita Partner/ka-Manžel/ka	Zastoupení typu domácnosti v ČR	Počet krajů, kde je tržní nájemní bydlení pro daný typ domácnosti finančně nedostupné										
				2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
domácnosti jednotlivců, bezdětných párů a rodin	domácnosti plně závislých na pomoci státu (dlouhodobě nezaměstnaní, samoživitelé na rodičovské dovolené, dlouhodobě nezaměstnaný žijící se starobním důchodcem)		4,14%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	
jednotlivec	starobní důchodce	-	14,37%	12	11	12	12	12	12	13	14	13	5	
	provozní ve služ., zemědělci	-	1,25%	2	0	0	1	1	0	0	0	0	0	
	pomocní dělníci	-	0,78%	5	4	2	2	2	2	1	2	3	2	
bezdětný pár	starobní důchodce	starobní důchodce	10,96%	1	1	1	2	2	1	1	1	0	0	
	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,26%	12	11	11	12	10	8	3	5	0	0	
	pomocní dělníci	starobní důchodce	0,25%	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	
samoživitel/ka s jedním dítětem	úředníci	-	0,26%	11	10	11	10	7	2	1	2	2	0	
	provozní ve služ., zemědělci	-	0,47%	14	14	14	14	13	13	11	12	13	5	
	řemeslníci, obsluha strojů	-	0,51%	6	4	5	6	4	3	0	0	0	0	
	pomocní dělníci	-	0,30%	14	14	14	14	14	14	14	14	14	11	
rodina s jedním dítětem	provozní ve služ., zemědělci	zaměstnanec	0,41%	4	1	0	1	1	0	0	0	0	0	
	pomocní dělníci	zaměstnanec	0,20%	11	6	4	4	2	2	0	0	0	0	
	technici, zdrav. a pedagog. prac.	rodičovská	0,19%	8	3	1	1	0	0	0	0	0	0	
	řemeslníci, obsluha strojů	rodičovská	0,52%	13	13	12	12	8	2	0	0	0	0	
	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,22%	14	14	14	14	14	14	13	13	11	2	
rodina se dvěma dětmi	úředníci	zaměstnanec	0,16%	6	2	1	0	0	0	0	0	0	0	
	provozní ve služ., zemědělci	zaměstnanec	0,44%	14	14	12	12	11	3	2	1	0	0	
	řemeslníci, obsluha strojů	zaměstnanec	2,82%	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	pomocní dělníci	zaměstnanec	0,19%	14	14	14	14	14	10	5	5	2	0	
	technici, zdrav. a pedagog. prac.	rodičovská	0,23%	14	13	13	13	12	1	0	0	0	0	
	řemeslníci, obsluha strojů	rodičovská	0,62%	14	14	14	14	14	12	9	0	0	0	
	řemeslníci, obsluha strojů	nezaměstnaný	0,28%	14	14	14	14	14	14	14	14	13	4	

Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Poznámka: Tabulka zobrazuje všechny typy domácností podle počtu členů a jejich ekonomické aktivity, které byly v letech 2000 – 2009 v některém kraji ČR potenciálně ohroženy finanční nedostupností bydlení. V tabulce je rovněž zobrazeno, v kolika krajích v daném roce byl příslušný typ ohrožen. Pokud se počet krajů rovná čtrnácti, daný typ domácnosti byl ohrožen finanční nedostupností tržního nájemního bydlení ve všech krajích.

Pokud bychom rozčlenili kraje podle počtu typů domácností (a výše jejich podílu na celkovém počtu domácností), jež jsou potenciálně ohroženy finanční nedostupností tržního nájemního bydlení, pak můžeme definovat některé specifické shluky krajů (tabulka 2). První skupinu tvoří Hlavní město Praha a Jihomoravský kraj. Jihomoravský kraj je velmi specifický a vyznačuje se velkými rozdíly mezi krajským městem, Brnem, a zbytkem kraje. Praha i Brno se vyznačují vysokou úrovní tržního nájemného. Další skupinu tvoří naopak kraje, ve kterých je nájemné relativně nejnižší, ale které současně trpí nejvyšší mírou nezaměstnanosti. Z toho důvodu je zde skupina domácností plně či částečně závislých na sociálních dávkách, která je ohrožena ve všech krajích, nejpočetnější. Do této skupiny patří kraje Ústecký, Karlovarský i Olomoucký. Z hlediska vývoje finanční dostupnosti bydlení je specifickým krajem Moravskoslezský kraj. Původně se řadil ke krajům s vysokou dostupností bydlení, ale v posledních letech vlivem poměrně razantního nárůstu tržního nájemného, jež nebyl provázen stejně razantním růstem průměrných mezd, se přesunul ke krajům s nižší finanční dostupností bydlení. V posledních letech zde k ohroženým typům domácností přibývaly nejen početné domácnosti starobních důchodců, ale také rodiny pomocných dělníků se dvěma dětmi a domácnosti samoživitelů či samoživitelek z řad provozních pracovníků ve službách s jedním dítětem. V roce 2009 se do první skupiny krajů zařadil též kraj Středočeský a vyčlenila se další čtvrtá specifická skupina krajů s nejnižším podílem domácností ohrožených finanční nedostupností tržního nájemního bydlení – kraje Plzeňský, Královéhradecký, Jihočeský, Vysočina, Pardubický a Liberecký.

Tabulka 2: Specifické shluky krajů z hlediska finanční nedostupnosti bydlení, míry nezaměstnanosti a úrovni cen v roce 2009

Kraj	počet ohrožených typů domácností	podíl ohrožených typů domácností	průměrný reziduální příjem domácností	průměrný reziduální příjem ohrožených domácností	míra nezaměstnanosti		průměrné měsíční nájemné - standardní byt 68 m ²
					04/2008	04/2009	
Praha	15	17,97%	10 268	-2 674	2,31%	3,81%	9 248
Jihomoravský	15	20,09%	6 641	-1 964	7,14%	10,78%	6 782
Středočeský	13	18,64%	8 105	-1 663	4,67%	7,15%	6 201
Ústecký	9	6,30%	7 748	-4 476	10,69%	13,93%	3 487
Karlovarský	10	5,48%	7 036	-4 278	7,93%	11,25%	4 491
Olomoucký	10	4,50%	7 181	-4 673	7,26%	12,61%	4 914
Moravskoslezský	12	20,85%	6 283	-1 673	9,00%	12,47%	5 275
Zlínský	13	19,15%	6 883	-1 152	6,49%	11,06%	5 628
Plzeňský	9	2,92%	8 396	-5 011	5,24%	8,33%	5 323
Královéhradecký	9	2,57%	7 919	-4 527	5,03%	8,10%	4 983
Jihočeský	10	2,69%	7 913	-4 082	5,13%	8,05%	4 779
Vysočina	10	2,64%	7 821	-4 448	6,56%	10,54%	5 103
Pardubický	10	3,23%	7 574	-4 581	6,20%	9,67%	5 128
Liberecký	10	3,31%	8 657	-4 413	7,35%	11,51%	4 775

Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Databáze o průměrné finanční dostupnosti bydlení pro jednotlivé typy domácností v jednotlivých krajích nám rovněž umožňuje sledovat změnu v určitých modelových situacích. Tabulka 3 ilustruje situaci domácnosti ekonomicky aktivních členů se dvěma dětmi v Libereckém kraji, tedy v kraji, který byl v roce 2009 silně zasažen nezaměstnaností, a to ve třech modelových situacích. První modelová situace ukazuje reziduální příjem domácnosti (čistý příjem domácnosti po odečtení nákladů na bydlení a 1,5násobku životního minima) v roce 2009 podle kategorií zaměstnání členů (KZAM),⁴ pokud jsou oba členové domácnosti zaměstnaní. Druhá modelová situace ukazuje na případ, kdy jeden člen domácnosti ztratí zaměstnání a pobírá podporu v nezaměstnanosti. Třetí příklad uvádí reziduální příjem domácnosti v situaci, kde jeden člen domácnosti je dlouhodobě nezaměstnaný, tj. nemá již nárok podporu v nezaměstnanosti. Tabulka zřetelně poukazuje na razantní snížení potenciálního reziduálního příjmu a přesun domácností zaměstnanců z nižších kategorií zaměstnání (KZAM 5,6 a KZAM 9) do segmentu domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení (se záporným reziduálním příjmem). Riziko neschopnosti splácet hypoteční úvěr ukazuje sloupeček reziduálního příjmu „hypotéka“. Zde již v případě dlouhodobé nezaměstnanosti hrozí vážné finanční obtíže všem domácnostem kromě domácností nejvyšší kategorie zaměstnání, tedy vedoucích a řídicích pracovníků. Ohrožení ztráty bydlení, tedy akutní ohrožení finanční nedostupností bydlení, se v takovém modelovém případě projeví zejména u domácností žijících ve vlastnickém bydlení, pokud domácnost ještě splácí hypoteční úvěr užitý na jeho pořízení.

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

Tabulka 3: Reziduální příjem domácnosti se dvěma dětmi v Libereckém kraji ve třech modelových situacích v roce 2009

Domácnost dvou dospělých a dvou nezaopatřených dětí, Byt: 4+1/88 m ²									
Kategorie zaměstnání:	Reziduální příjem - 2 pracující členové domácnosti			Reziduální příjem - 1 pracující, 1 podpora v nezaměstnanosti**			Reziduální příjem - 1 pracující, 1 dlouhodobě nezaměstnaný		
	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické	nájemní bydlení		vlastnické
	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka*	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka	tržní nájem	max. regulovaný nájem	hypotéka
KZAM 1	63 547	67 389	56 902	35 968	39 810	29 323	22 661	26 503	16 016
KZAM 2	24 876	28 718	18 231	16 632	20 474	9 987	5 054	7 167	-3 320
KZAM 3	19 133	22 975	12 488	13 761	17 603	7 116	3 182	4 296	-6 191
KZAM 4	10 358	14 200	3 713	7 945	10 546	59	1 392	1 457	-9 302
KZAM 5,6	5 901	8 307	-2 180	3 982	4 872	-5 615	-635	-570	-12 365
KZAM 7,8	11 339	15 181	4 693	8 466	11 355	868	1 691	1 755	-8 811
KZAM 9	4 094	5 688	-4 799	3 087	3 594	-6 893	-1 467	-1 402	-13 196

Zdroj: IRI, Regionální statistika cen práce (RSCP), ČSÚ, vlastní výpočty.

Pozn. * Náklady na bydlení v případě placení hypotéky zahrnují splátku hypotéky, která je vypočtena při předpokladu 100% hypotéky na byt 4+1/88 m², měsíční poplatky do fondu oprav (0,083 % ceny nemovitosti) a ostatní výdaje.

** Podpora nezaměstnanosti byla vypočtena na základě platné legislativy v roce 2008 pro jeden z prvních třech měsíců nezaměstnanosti.

Finanční obtíže při úhradě nákladů na bydlení

Finanční situaci domácností s ohledem na finanční dostupnost bydlení v ČR lze sledovat také prostřednictvím dat ze šetření ČSÚ Sociální situace domácností (EU-SILC) prováděném každoročně Českým statistickým úřadem. Datový soubor sice z důvodu omezeného vzorku (Mikeszová et al. 2009, Lux, Kuda eds. 2008) neumožňuje podrobné srovnání jednotlivých typů domácností z hlediska indikátorů finanční dostupnosti bydlení, avšak umožňuje identifikovat domácnosti potencionálně ohrožené finanční nedostupností jiným alternativním způsobem. Na základě dat byly identifikovány tři základní kategorie domácností (tabulka 4). První kategorii představují domácnosti, které pociťují finanční obtíže při placení výdajů na bydlení, tj. mají problém vyjít s příjmy a mají (nebo měly během posledních 12 měsíců) dluh na nájemném, na poplatcích za energie nebo na splátce hypotéky. Další kategorii reprezentují domácnosti, které pociťují finanční obtíže, avšak dluh nemají. Poslední kategorii zastupují domácnosti, které pociťují maximálně malé finanční obtíže nebo s příjmem vychází snadno. Zastoupení první kategorie domácností je necelých třicet procent a naopak poslední kategorie domácností, tedy kategorie domácností, které nepociťují vážnější finanční problémy, tvoří více než 70 % dotazovaných domácností.

Orientační srovnání průměrné míry zatížení⁵ ukazuje, že subjektivní výpověď o finanční situaci domácnosti odpovídá míře ohrožení finanční nedostupností bydlení podle míry zatížení dané domácností.⁶ Signifikantní je také rozdíl v celkových čistých měsíčních příjmech domácností: mediánový měsíční příjem první skupiny domácností je 16 300 Kč, druhé skupiny domácností 17 357 Kč a poslední skupiny domácností 25 760 Kč. Vztáhneme-li příjem k životnímu minimu, pak mediánový příjem první skupiny domácností dosahuje 2,6násobku životního minima, příjem druhé skupiny domácností 3,1násobku a příjem třetí skupiny domácností pak 3,9násobku životního minima.

5 Míra zatížení je definována jako podíl měsíčních nákladů na bydlení k celkovým měsíčním příjmům domácnosti.

6 Přesný odhad průměrné míry zatížení by měl zohledňovat adekvátnost bytu i typ bydlení (vlastnické či nájemní bydlení).

Tabulka 4: Domácnosti ohrožené nedostupností bydlení

Jak domácnost vychází s příjmy a zda má dluhy spojené s bydlením?	Zastoupení v ČR	Průměrná míra zatížení
pocítují finanční obtíže a mají (měli) dluh na nájemném, energiích nebo hypotéce	2,76%	34,93%
pocítují finanční obtíže, ale nemají (neměli) dluh na nájemném, energiích nebo hypotéce	26,15%	27,89%
pocítují malé nebo žádné finanční obtíže a vycházejí s příjmem snadno	71,09%	18,63%

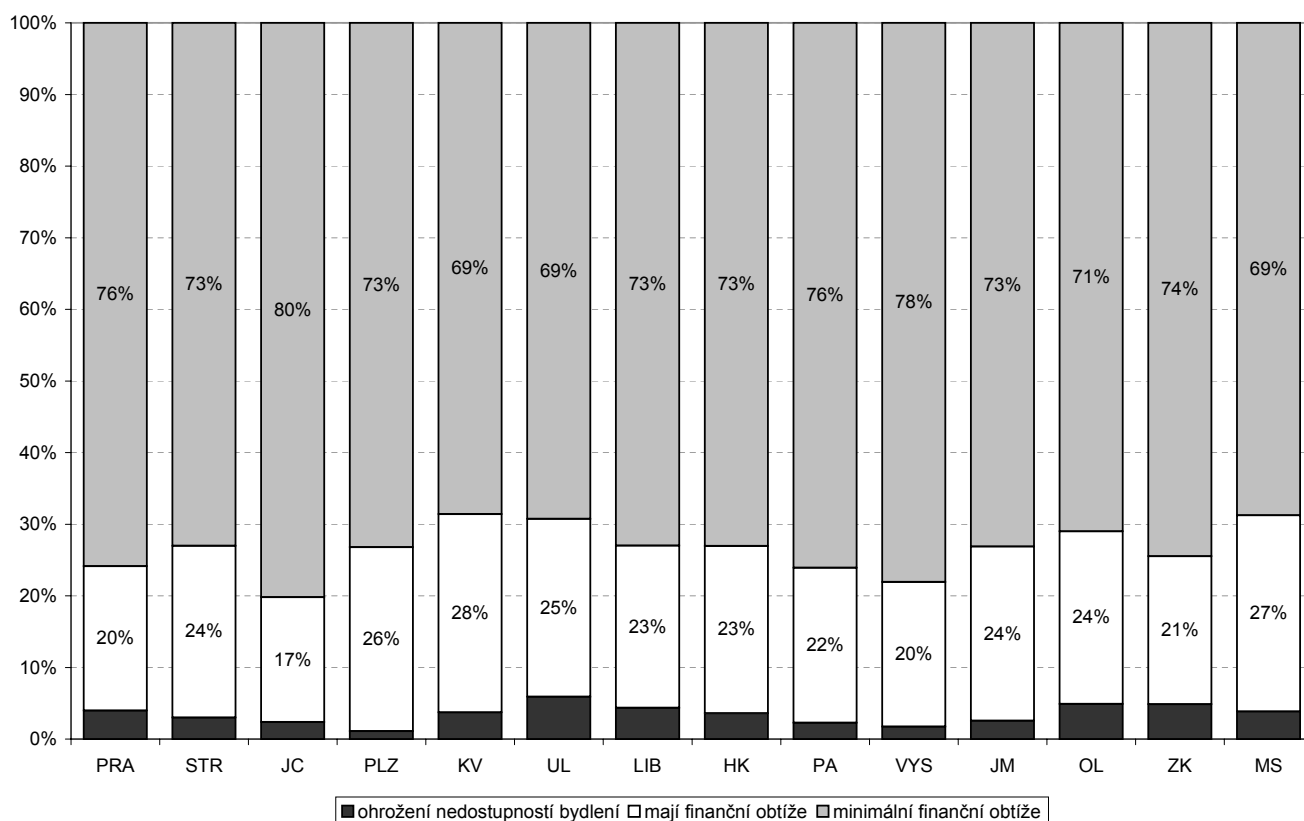
Zdroj: EU- SILC 2007.

Pozn. Znění otázek v šetření: 1. Jak vychází Vaše domácnost s celkovým měsíčním příjmem? (s velkými obtížemi, s obtížemi, s menšími obtížemi, snadno, docela snadno, velmi snadno), 2. Dostala se Vaše domácnost někdy během posledních 12 měsíců do takové finanční situace, že nebyla schopna zaplatit v termínu některou z následujících plateb:

- nájemné za byt, úhrada za užívání bytu? (ano, ne, domácnosti se netýká)
- platby za teplo, elektřinu, plyn, vodu? (ano, ne, domácnosti se netýká)
- splátka hypotéky nebo půjčky na dům/byt? (ano, ne, domácnosti se netýká).

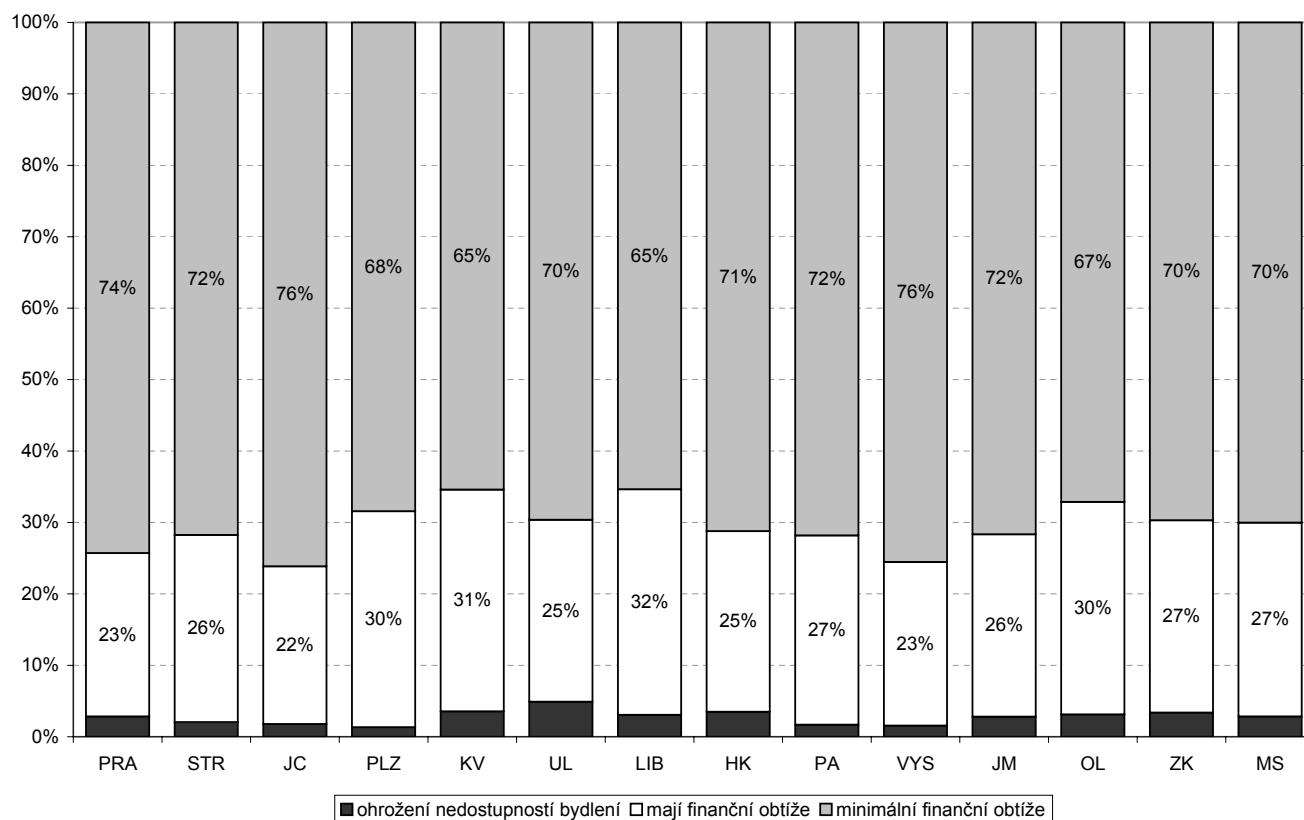
Grafy 8 a 9 zobrazují, z důvodu nedostatečného vzorku jen orientačně, zastoupení jednotlivých skupin domácností v roce 2007 a v roce 2008 v jednotlivých krajích - regionálně se zastoupení definovaných skupin domácností významněji neliší. Nejvyšší zastoupení prvních dvou skupin domácností bylo v roce 2008 v Karlovarském, Olomouckém a Libereckém kraji. Poměrně vysoké zastoupení první skupiny domácností je v Ústeckém kraji. Srovnáme-li data za rok 2007 a 2008, můžeme konstatovat, že rozdíly nejsou výrazné, i když některé trendy se opakují a nejde o náhodné odchylky.

Graf 8: Domácnosti ohrožené nedostupností bydlení v jednotlivých krajích v roce 2007



Zdroj: EU-SILC 2007.

Graf 9: Domácnosti ohrožené nedostupností bydlení v jednotlivých krajích v roce 2008



Zdroj: EU-SILC 2008.

Porovnáme-li vytvořené skupiny domácností podle různých charakteristik popisujících strukturu domácností, pak nacházíme silnou (signifikantní) závislost mezi touto kategorizací a ekonomickou aktivitou domácnosti, stejně jako souvislost s kategorií zaměstnání (KZAM) ekonomicky aktivních domácností, vzděláním přednosty domácnosti, složením domácnosti a také s typem užívaného bydlení. Souvislost mezi věkem přednosty domácnosti a naší kategorizací není jednoznačná - k větším obtížím inklinují domácnosti s přednostou ve věku do 30 let. Zastoupení domácností podle jednotlivých kategorií a subkategorií je uvedeno v tabulce 5. Z ní je zřejmé, že finanční nedostupnost bydlení nejvíce ohrožuje domácnosti nezaměstnaných a z domácností pracujících pak nekvalifikované pracovníky. Z hlediska složení domácnosti jsou ohroženější domácnosti s dětmi - neúplné rodiny s dětmi i úplné rodiny s dětmi. Z hlediska typu bydlení se finanční obtíže týkají spíše domácností bydlících v nájemních bytech, a to zejména v nájemních bytech s tržním nájemným. Je však mít na paměti, že tato data spíše zachycují obecnější obtíže s úhradou výdajů na bydlení než aktuální obtíže vzniklé v důsledku hospodářské krize. Základním metodickým problémem je zmiňované zpoždění publikovaných dat.

Tabulka 5: Kategorizace domácností podle ekonomické aktivity, zaměstnání osoby v čele domácnosti a složení domácnosti

Typ bydlení		Všechny domácnosti						Vlastnické bydlení (i družstevní)		Nájemní bydlení (tržní nájem)		Nájemní bydlení (regulovaný nájem)			
Podíl domácností	ohrožení nedostupností bydlení	112 657		2,76%				1,80%		8,89%		4,93%			
	finanční obtíže	1 067 237		26,15%				24,01%		32,00%		34,06%			
	min. obtíže	2 901 958		71,09%				74,19%		59,11%		61,01%			
	celkem	4 081 852		100,00%				2 981 378		225 352		718 729			
Ekonomická aktivita		pracující (alespoň jeden člen domácnosti)													
Podíl domácností	ohrožení nedostupností bydlení	2,52%													
	finanční obtíže	21,28%													
	min. obtíže	76,19%													
	celkem	2 750 312													
Zaměstnání (osoby v čele domácnosti)		KZAM 1	KZAM 2	KZAM 3	KZAM 4	KZAM 5 KZAM 6	KZAM 7 KZAM 8	KZAM 9	KZAM 0 (vojáci)	neuvedeno - bez zaměstnání					
Podíl domácností	ohrožení nedostupností bydlení	1,89%	0,96%	1,46%	4,42%	2,22%	2,08%	7,78%	0,00%	5,62%					
	finanční obtíže	4,82%	8,99%	15,55%	23,98%	25,83%	24,20%	41,62%	15,18%	27,65%					
	min. obtíže	93,29%	90,06%	82,99%	71,60%	71,96%	73,72%	50,60%	84,82%	66,73%					
	celkem	158 457	237 027	512 026	126 801	295 629	1 039 955	107 029	14 311	259 077					
Ekonomická aktivita		pracující (alespoň jeden člen domácnosti)													
Složení domácnosti		jednotlivec	bezdětný pár		neúplná rodina s dětmi		úplná rodina s dětmi		ostatní	nezaměstnaní			starobní důchodci		
Podíl domácností	ohrožení nedostupností bydlení	2,47%	2,12%		5,93%		2,65%		2,12%	20,05%	11,40%	18,21%	25,88%	0,92%	0,82%
	finanční obtíže	19,13%	16,66%		43,93%		22,44%		21,03%	62,84%	49,32%	53,00%	56,25%	40,38%	23,91%
	min. obtíže	78,40%	81,22%		50,14%		74,91%		76,86%	17,11%	39,28%	28,79%	17,87%	58,70%	75,27%
	celkem	349 038	647 119		121 054		1 003 850		629 249	43 422	36 608	31 243	34 571	611 789	496 674

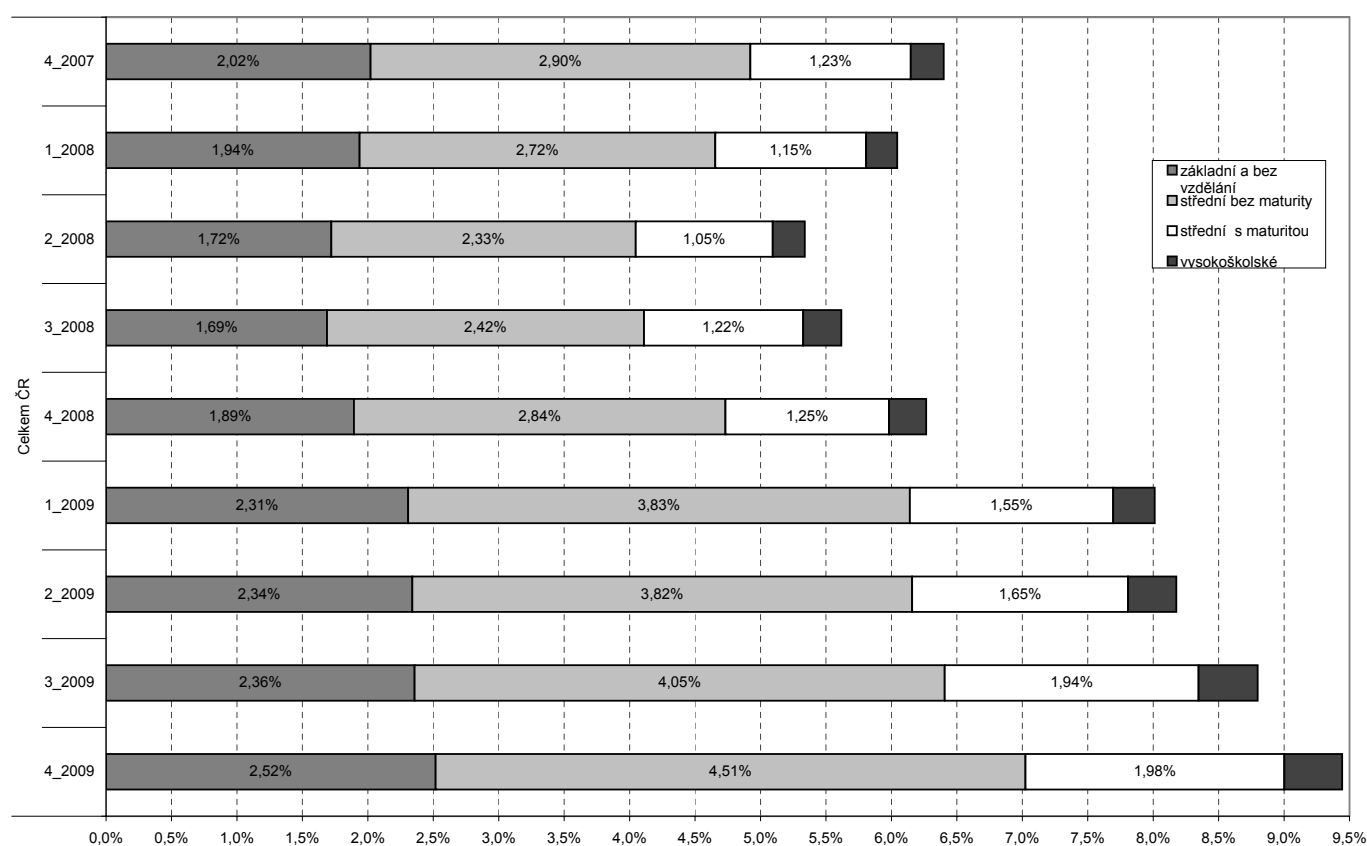
Zdroj: EU-SILC 2008.

Vývoj struktury nezaměstnanosti v letech 2008 a 2009

Je zřejmé, že mezi domácnosti ohrožené finanční nedostupností bydlení se řadí velká část domácností, kde některý z členů ztratí zaměstnání; ztráta zaměstnání je přitom hlavním průvodním jevem hospodářské recese. Odpověď na otázku, které typy lidí jsou nejnáchylnější ke ztrátě zaměstnání v důsledku hospodářské krize, ukazují data o registrovaných uchazečích o zaměstnání na úřadech práce. Tato data jsou zveřejňována poměrně rychle a jsou dostupná za kraje (i za okresy), takže umožňují sledovat aktuální důsledky hospodářské krize.

Z hlediska vzdělání patří do skupiny lidí nejohroženějších nezaměstnaností obecně lidé se základním vzděláním; jak ovšem ukazují grafy 10, 11 a 12, v důsledku hospodářské krize došlo naopak k nejvýraznějšímu nárůstu nezaměstnanosti mezi pracovníky se středoškolským vzděláním bez maturity (vyučení). Vyjádřeno procentuálně, jde přibližně o 60-70% zvýšení nezaměstnaných z řad vyučených. Nelze přitom opomenout i razantní nárůst nezaměstnaných z řad lidí s ukončeným středoškolským vzděláním s maturitou a dokonce z řad lidí s vysokoškolským vzděláním – tento nárůst není sice velký v absolutním vyjádření, ale je vysoký z hlediska procentuální změny. Z regionálního pohledu (graf 13) je zřejmé, že mezi kraji zaznamenáváme specifické rozdíly, a to zejména mezi Prahou a zbytkem republiky. V Praze narůstá nezaměstnanost mnohem více u vzdělanějších pracovníků (což je vzhledem ke struktuře pracovní síly v Praze pochopitelné).

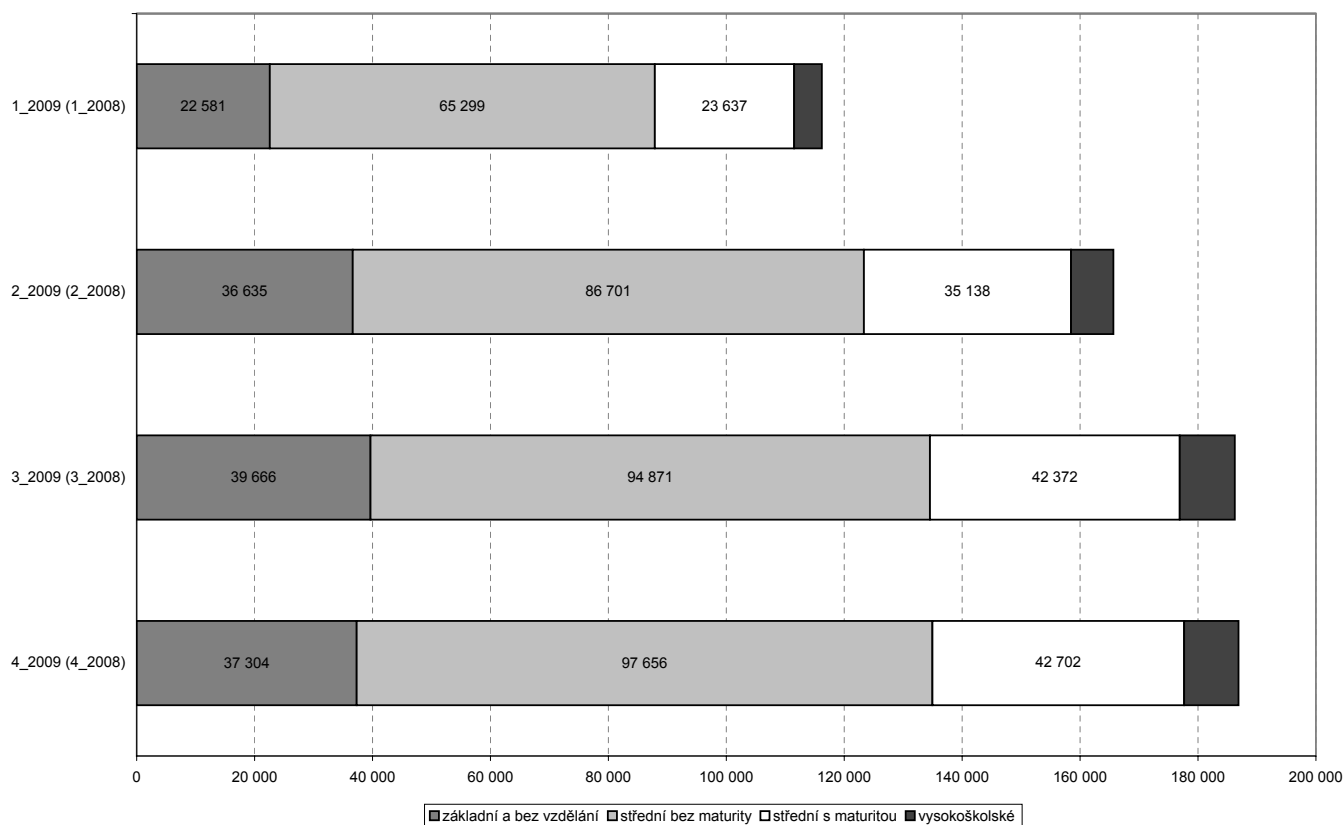
Graf 10: Míra nezaměstnanosti podle vzdělání uchazečů o zaměstnání v roce 2008 a 2009



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

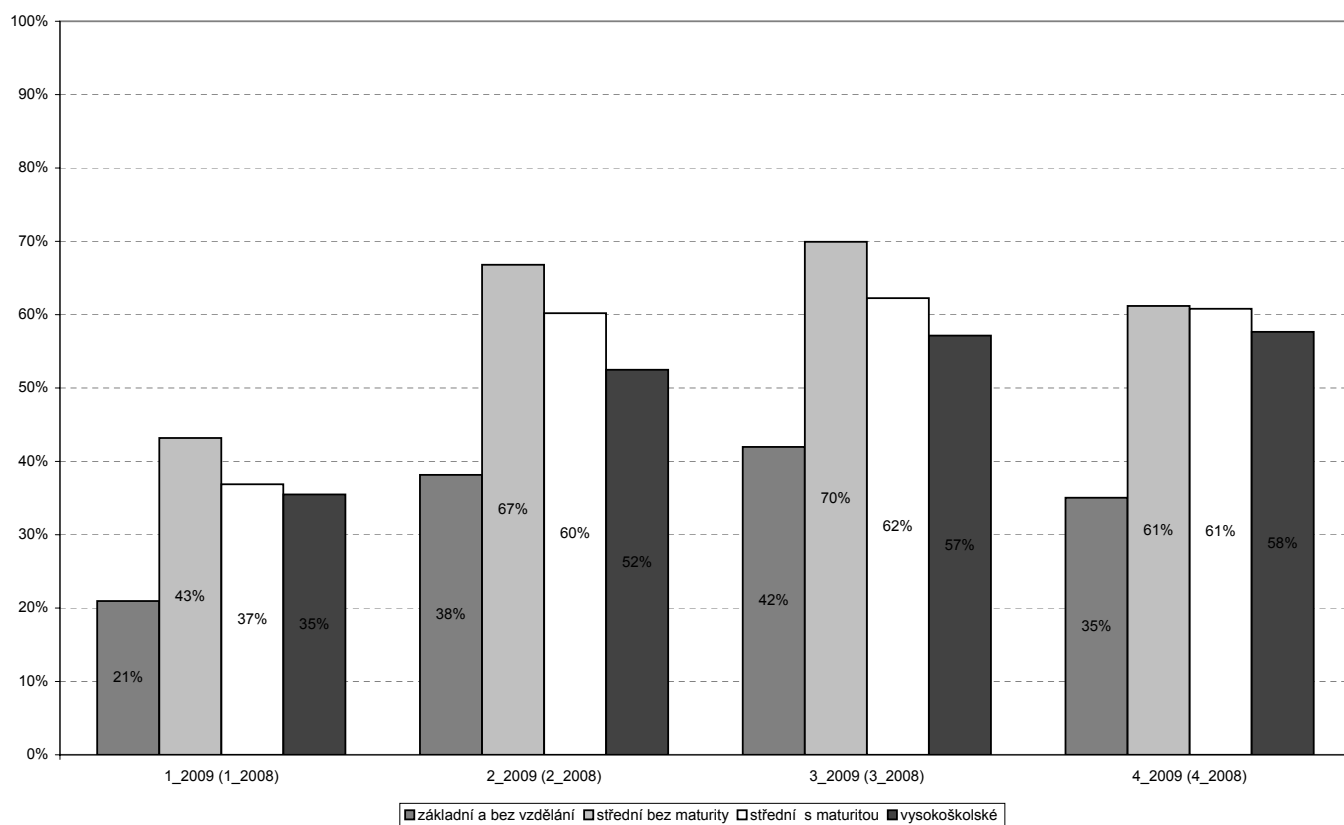


Graf 11: Přírůstek počtu nezaměstnaných podle vzdělání



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

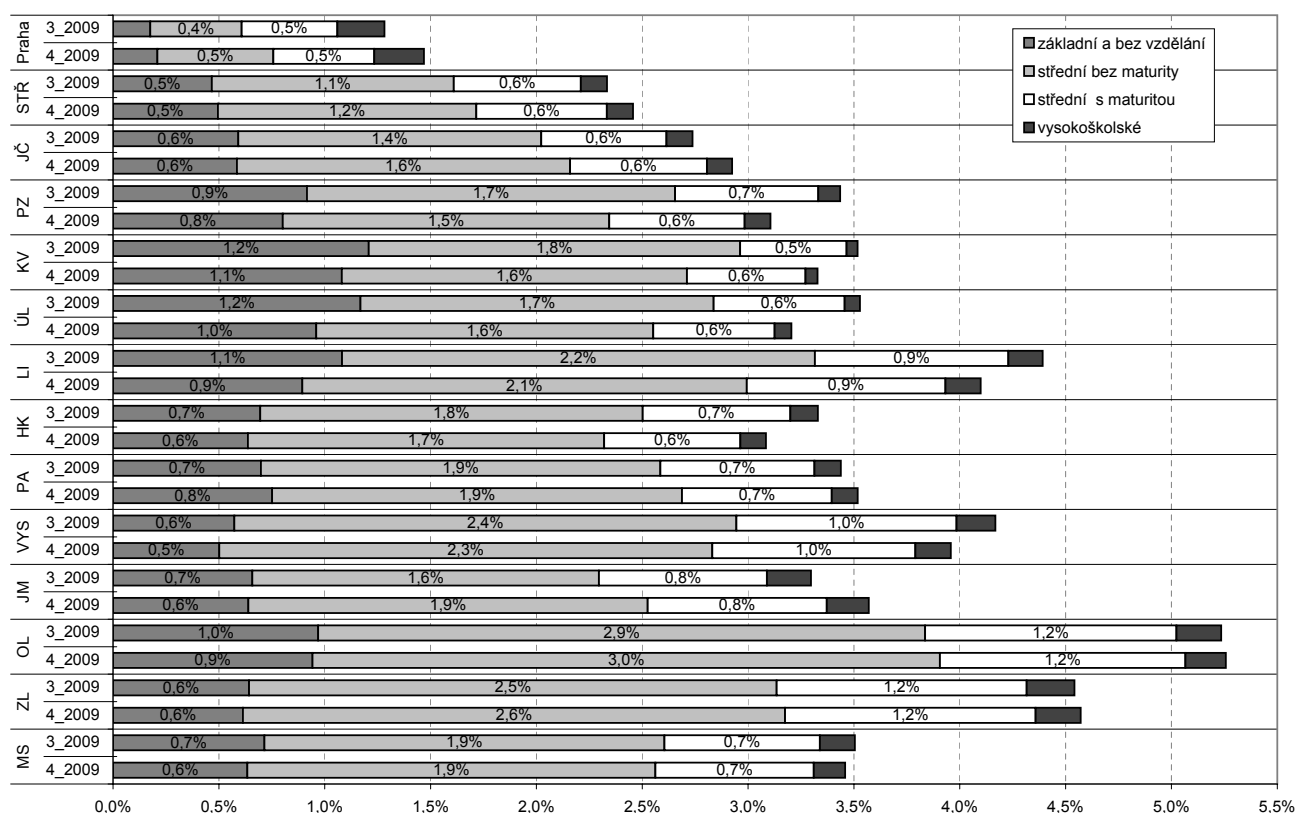
Graf 12: Procentuální přírůstek počtu nezaměstnaných podle vzdělání



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.



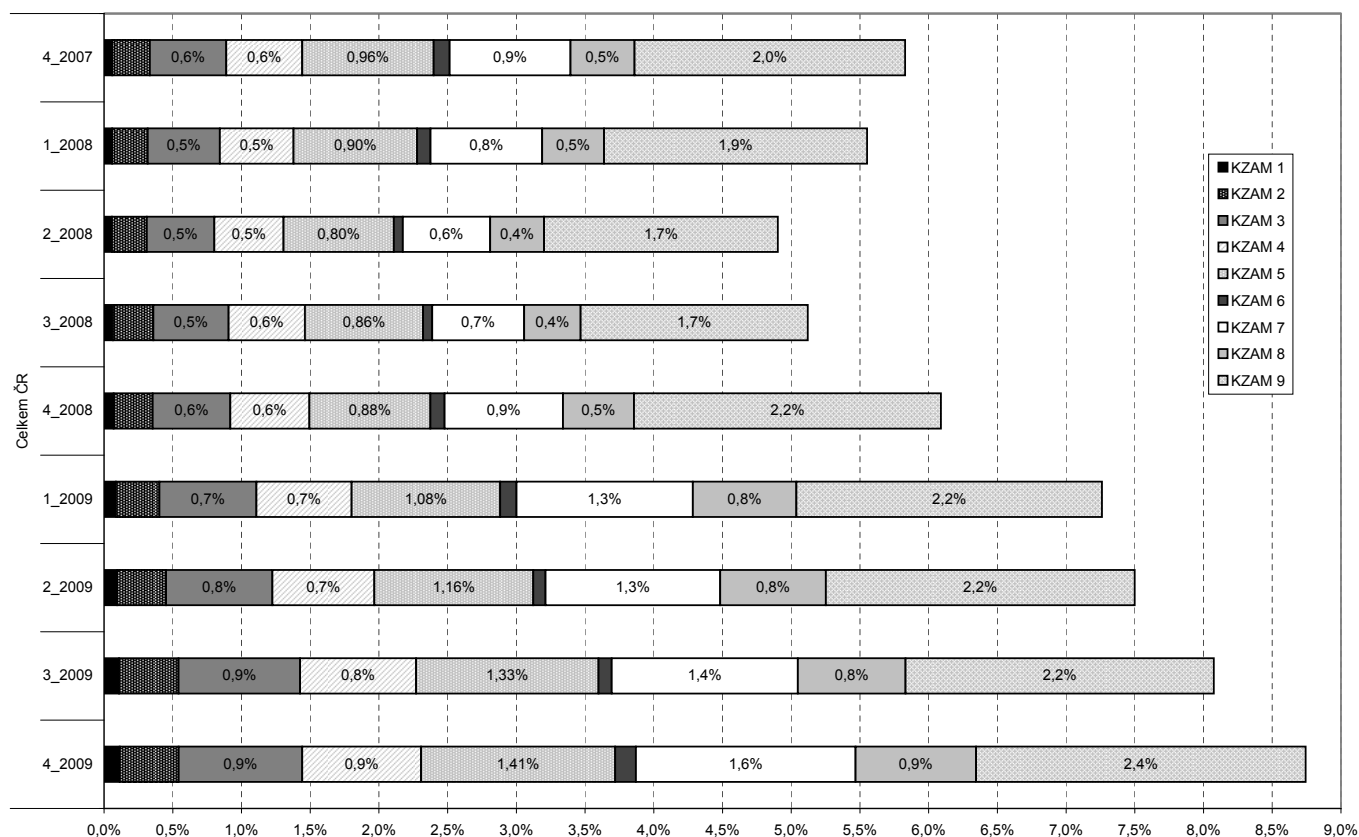
Graf 13: Přírůstek míry nezaměstnanosti podle vzdělání v krajích ČR



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

Z analýzy potenciální finanční nedostupnosti bydlení vyplynulo, že mezi nejohroženější domácnosti patří domácnosti pracovníků nižších kategorií zaměstnání; mezi nezaměstnanými také nejčastěji nalézáme lidi s nejnižší kvalifikací. Vývoj míry nezaměstnanosti podle kategorií zaměstnání (KZAM) ve třetím čtvrtletí roku 2009 oproti stejnému čtvrtletí roku 2008 však ukazuje, že nárůst nezaměstnaných v důsledku hospodářské krize je patrný nejen u méně kvalifikovaných zaměstnanců, ale je výrazný, či dokonce výraznější, také u vyšších kategorií zaměstnání (grafy 14, 15 a 16). Graf 14 ukazuje, že v souhrnu za ČR téměř nedocházelo k nárůstu počtu nezaměstnaných z řad nekvalifikovaných pracovníků a nejvýrazněji krize zasáhla kvalifikované dělníky a řemeslníky (KZAM 7 a 8) a pracovníky ve službách (KZAM 5). Těmto poznatkům odpovídají i výše zjištěné informace o struktuře nezaměstnanosti podle vzdělání - největší nárůst z hlediska vzdělání totiž zaznamenala skupina zaměstnanců se středním vzděláním bez maturity, vyučených pracovníků. V Praze pak došlo k výraznému nárůstu nezaměstnanosti i u pracovníků s vysokoškolským vzděláním kategorie KZAM 2 (graf 17).

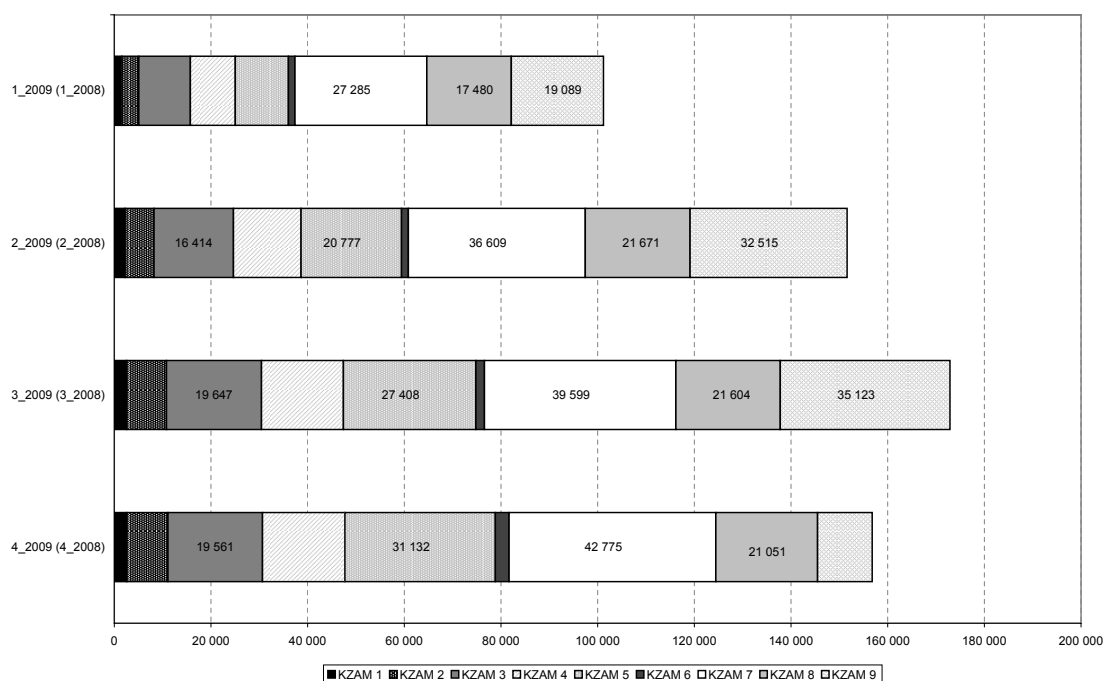
Graf 14: Míra nezaměstnanosti podle kategorií zaměstnání (KZAM) uchazečů o zaměstnání v roce 2008 a 2009



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

Pozn. KZAM 0 – vojáci – byl pro minimální hodnotu zcela vynechán. Poměrně velké procento uchazečů o zaměstnání není ve statistikách zařazeno podle kategorií zaměstnání, např. v posledním čtvrtletí roku 2009 to bylo 0,58 % uchazečů o zaměstnání.

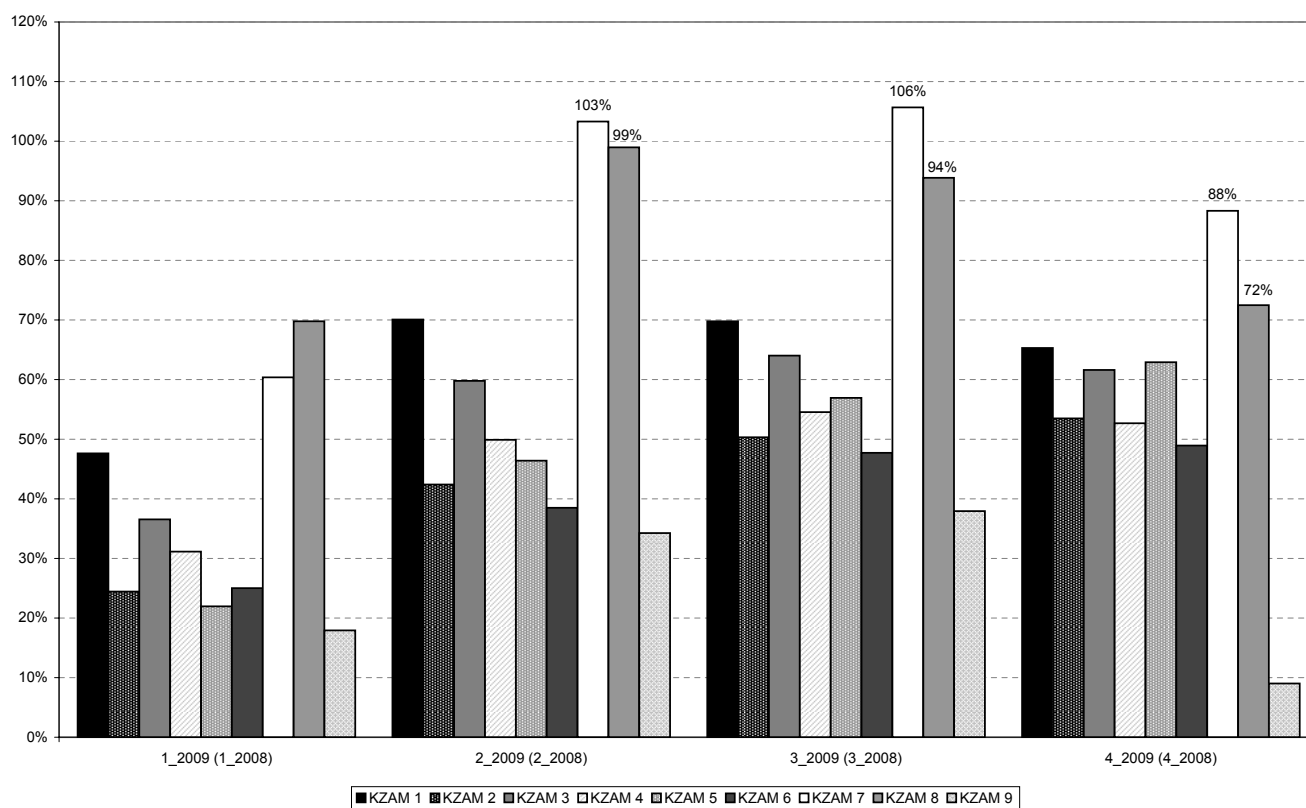
Graf 15: Přírůstek počtu nezaměstnaných podle kategorií zaměstnání (KZAM)



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

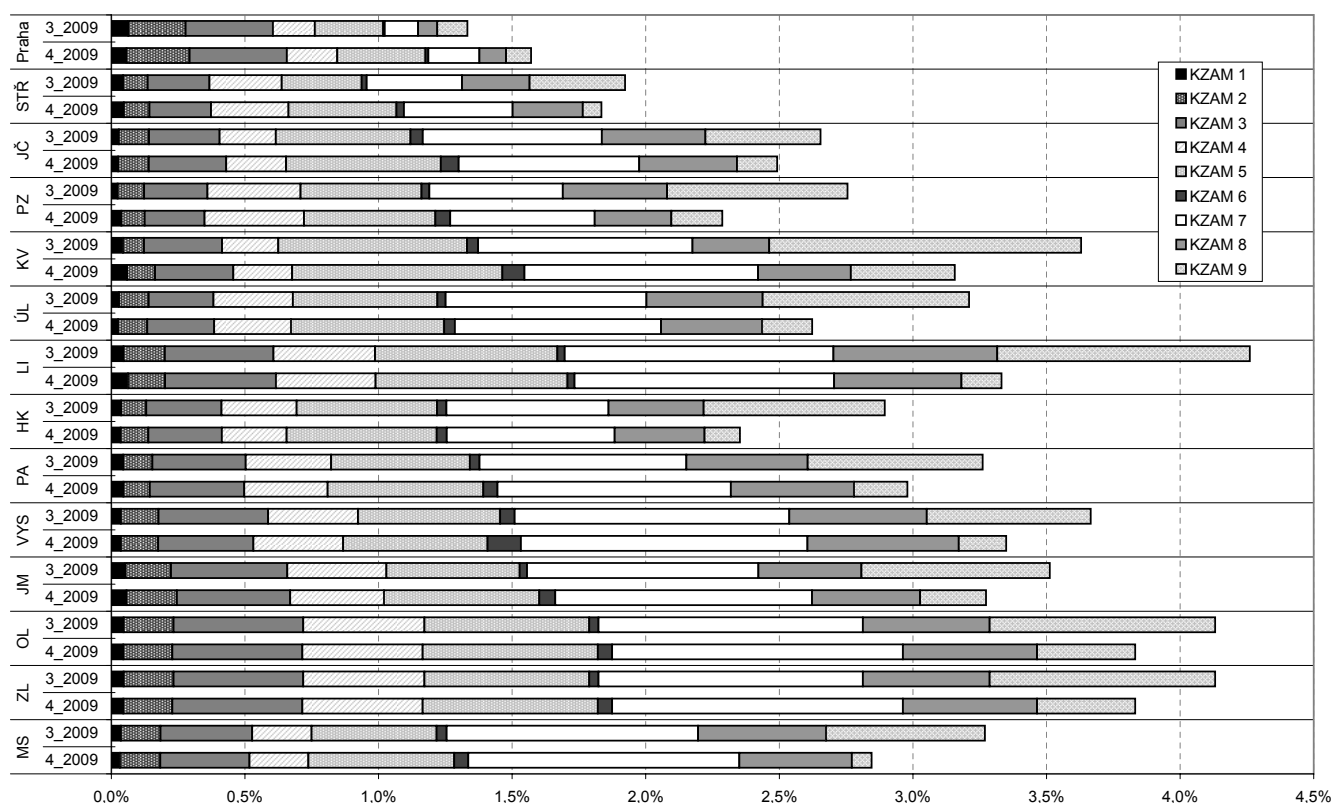


Graf 16: Procentuální přírůstek počtu nezaměstnaných podle kategorií zaměstnání (KZAM)



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

Graf 17: Přírůstek míry nezaměstnanosti podle kategorií zaměstnaní (KZAM) v krajích ČR

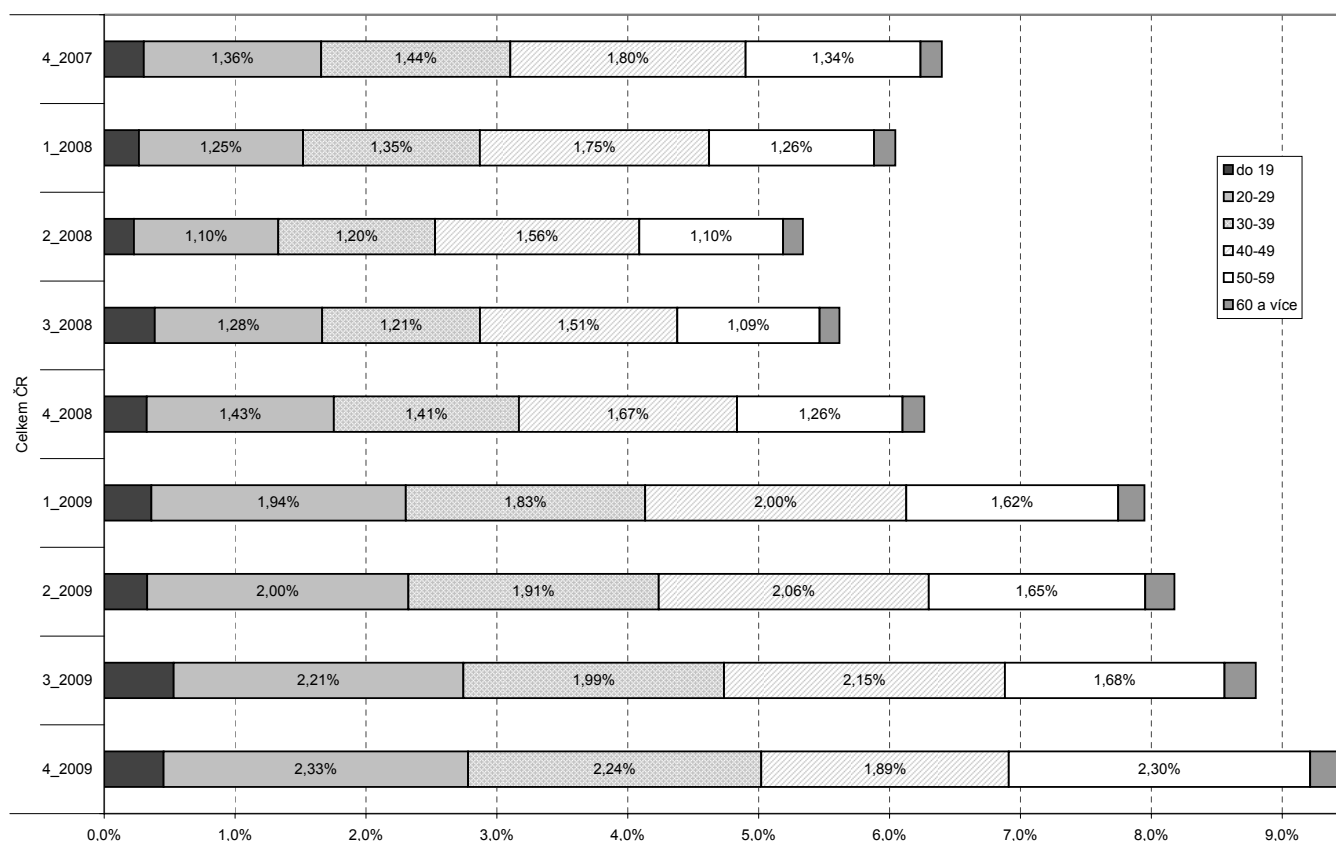


Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

Pozn. KZAM 0 – vojáci – byl pro minimální hodnotu zcela vynechán.

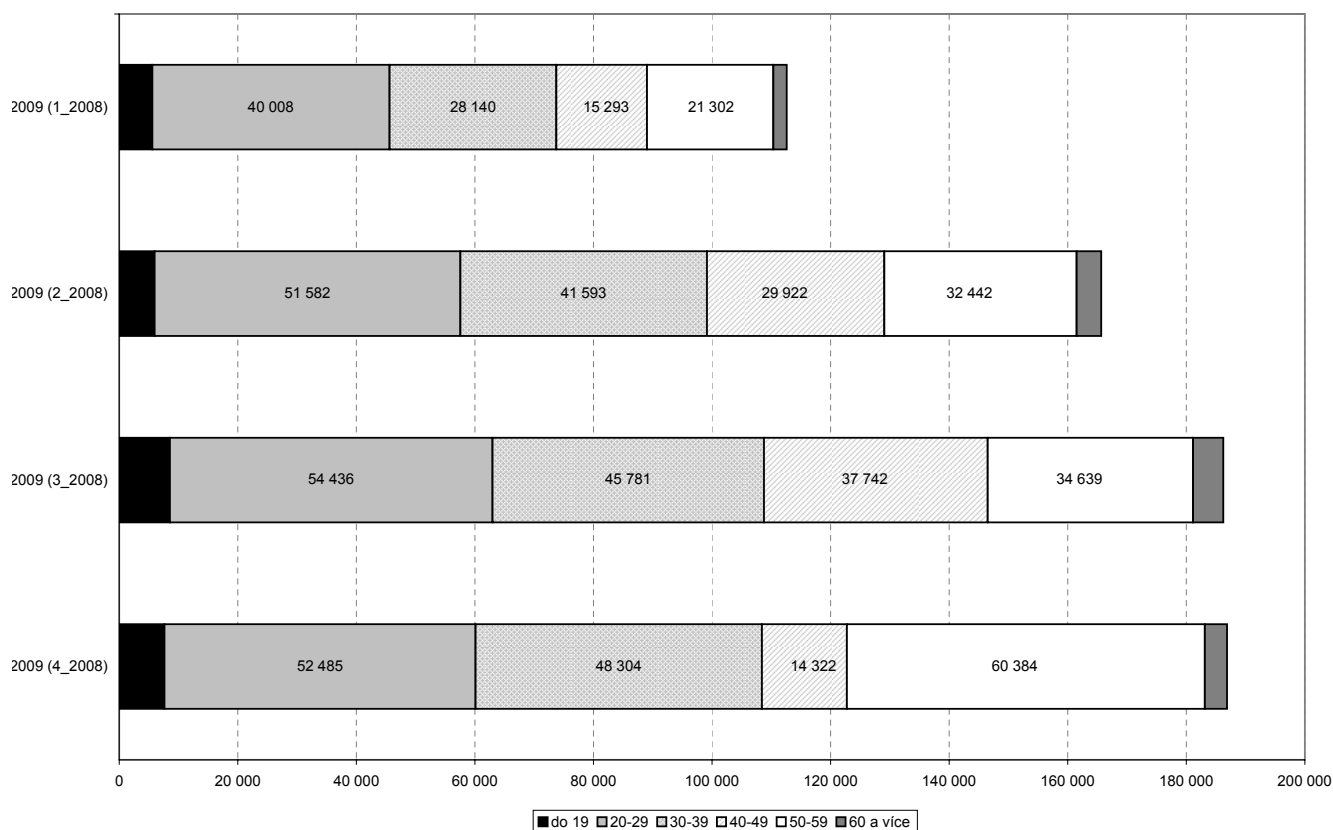
Podle věkové struktury byli v ČR z důvodu hospodářské krize nejvíce zasaženi nezaměstnaností mladí lidé (pravděpodobně i absolventi) a lidé těsně před důchodem (grafy 18, 19 a 20). Nejnížší přírůstek nezaměstnanosti, podle výše absolutního i procentuálního přírůstku, zaznamenala skupina pracovníků ve věku 40 – 49 let. Skupina nezaměstnaných ve věku 50 až 59 let narostla zejména v posledním čtvrtletí roku 2009. Z regionálního pohledu se zdá, že mezi kraji existují rozdíly; i přes ně však nejčastěji zaznamenáváme nejvýraznější nárůst u nejmladších pracovníků (graf 21).

Graf 18: Míra nezaměstnanosti podle věku uchazečů o zaměstnání v roce 2008 a 2009



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

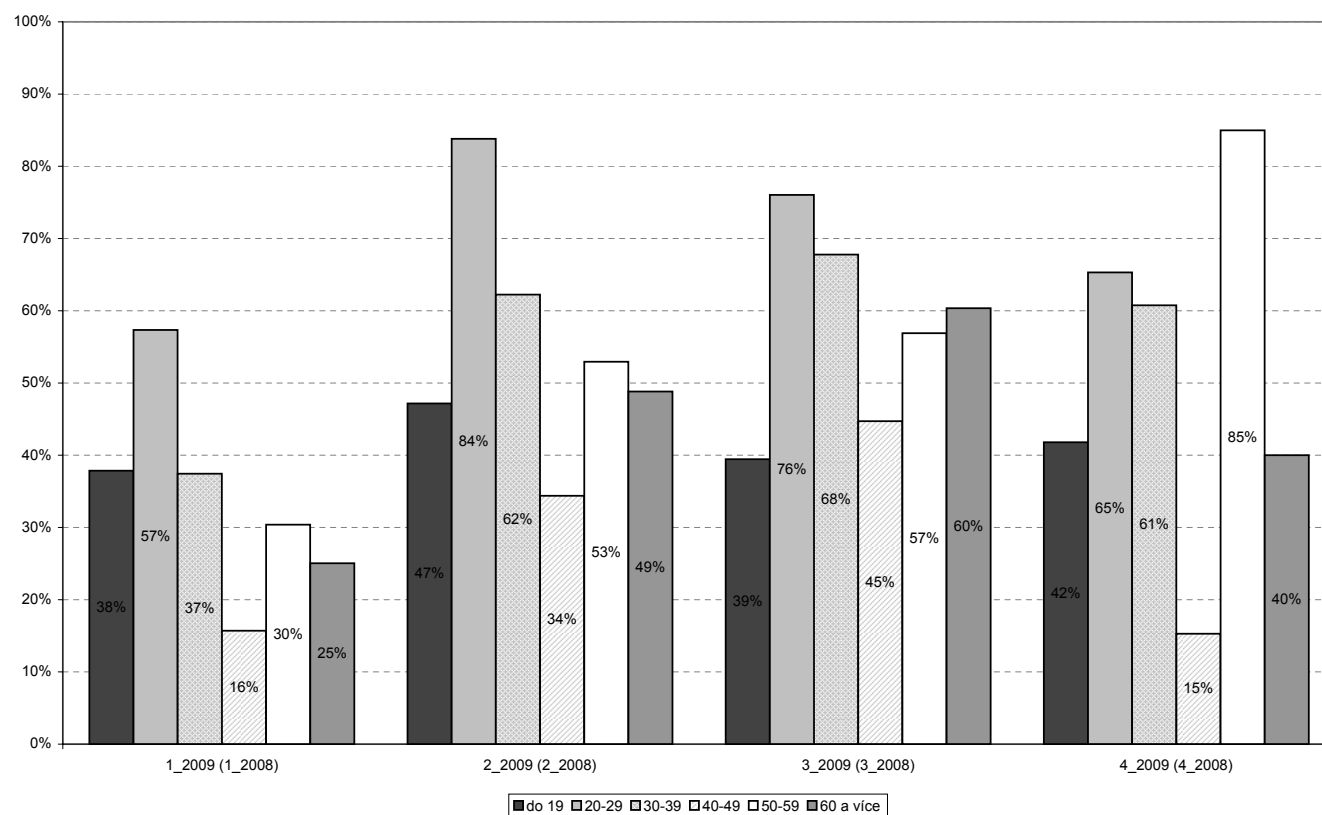
Graf 19: Přírůstek počtu nezaměstnaných podle věku



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

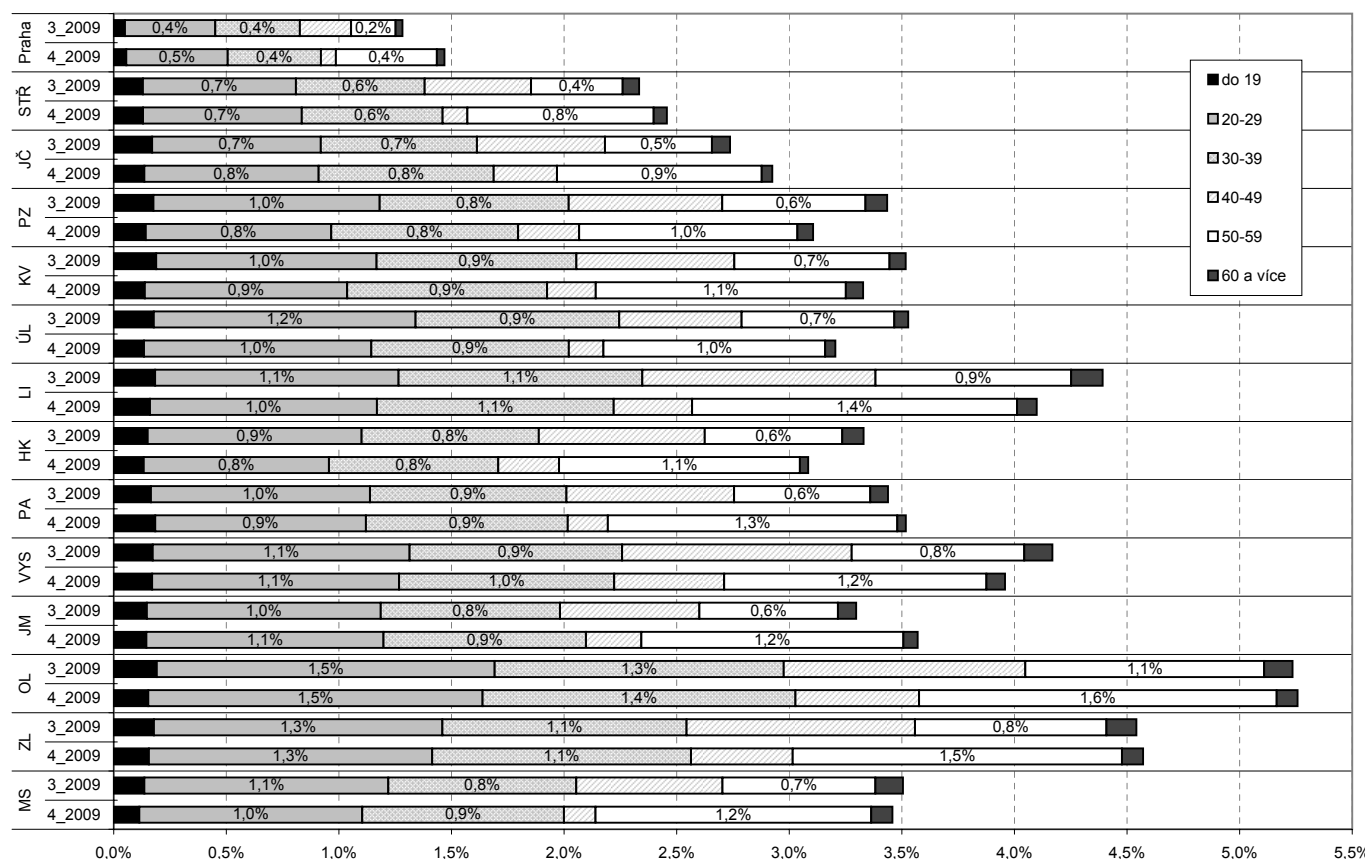


Graf 20: Procentuální přírůstek počtu nezaměstnaných podle věku



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

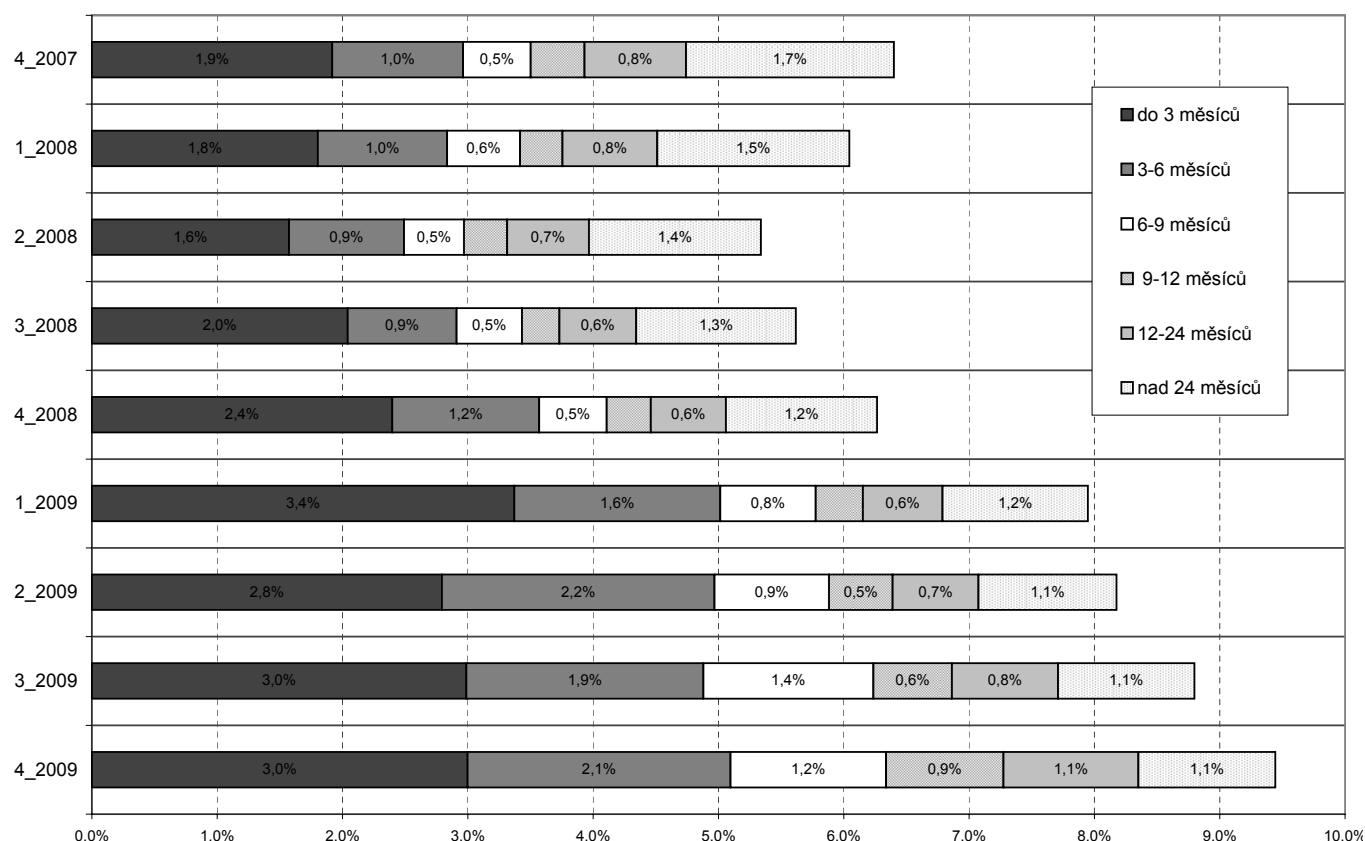
Graf 21: Příklad mýry nezaměstnanosti podle věku v krajích ČR



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

Dalším ukazatelem, který je vykazován u nezaměstnaných registrovaných na úřadech práce, je délka nezaměstnanosti. Graf 22 ukazuje, jak výrazně v roce 2009 narůstala krátkodobá nezaměstnanost. V posledním čtvrtletí tvořili nezaměstnaní s délkou nezaměstnanosti do jednoho roku více než 7 % veškeré pracovní síly ČR. Zajímavostí je, že počet dlouhodobě nezaměstnaných (nezaměstnaných déle než 36 měsíců) se z důvodu hospodářské krize nijak nezvyšoval, ba dokonce mírně klesl, což si lze vysvětlit spíše odchodem do (předčasného) důchodu, než nalezením práce.

Graf 22: Míra nezaměstnanosti podle délky nezaměstnanosti v roce 2008 a 2009



Zdroj: Počty nezaměstnaných (uchazečů o zaměstnání) podle evidence MPSV v jednotlivých krajích, vlastní výpočty.

Předchozí grafy ukazovaly vývoj nezaměstnanosti souhrnně za celou Českou republiku a z regionálního pohledu. Nelze říct, že by nárůsty nezaměstnaných dle jednotlivých kategorií byly ve všech krajích shodné. Ve všech krajích s výjimkou Prahy však výrazně narostla nezaměstnanost mezi příslušníky KZAM 7 a 5. Praha se vyznačuje oproti ostatním krajům nárůstem nezaměstnanosti u vzdělanějších a kvalifikovanějších pracovníků. Z hlediska věku jsou ve většině regionů nejohroženějšími skupinami mladí lidé (ve věku 20-29 let) a lidé těsně před odchodem do důchodu; v některých regionech (Středočeský, Plzeňský, Jihočeský kraj) je věková struktura nezaměstnaných vyrovnaná.

Výsledky šetření mezi poskytovateli hypotečních úvěrů

Šetření Hypoteční úvěry v ČR 2010 proběhlo v dubnu až květnu 2010. V rámci šetření bylo osloveno 14 bank poskytujících hypoteční úvěry s žádostí o vyplnění standardizovaného dotazníku s otázkami, mimo jiné, na počty a objemy poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrnou výši poskytnutých hypotečních úvěrů, průměrné loan-to-value ratio (poměr poskytnutého úvěru k odhadní ceně nemovitosti v procentech), ale i na hlavní zdroj financování hypotečních úvěrů, marži bank, bonitní kritéria pro poskytnutí hypotečních úvěrů fyzickým osobám na bydlení, podíl ohrožených úvěrů, hlavní důvody, proč se klienti bank dostávají do problémů se splácením hypotečních úvěrů, typické charakteristiky hypotečních úvěrů v prodlení se splatností a typické charakteristiky osob (domácností), které se dostaly do problémů se splácením hypotečních úvěrů.

Dopady hospodářské krize na míru nesplácení úvěrů v naší zemi nebyly obecně tak tragické jako v mnoha vyspělých zemích či okolních zemích tranzitivních. Podíl nesplácených úvěrů (tzv. default rate; úvěry, u kterých jsou dlužníci v prodlení se splátkou 90 a více dnů) vzrostl podle informací České národní banky z 1,5 % v roce 2008 na 2,4 % v roce 2009 (pro srovnání, v Maďarsku vzrostl tento podíl z 2,6 % v roce 2008 na 6,3 % v roce 2009). Za hlavní důvody, proč se jejich klienti dostávají do problémů se splácením hypotečních úvěrů, označily banky snížení příjmů (bez udání důvodu) či ztrátu zaměstnání, dále též předlužení či rozpad rodiny (rozvod, rozchod, úmrtí). Mezi nejčastěji ohrožené úvěry patří podle údajů bank úvěry s loan-to-value ratio (LTV) blízké 100 % a úvěry, které byly poskytnuty bankami bez doložení příjmů žadatele. Průměrný věk „typického dlužníka“ se příliš neliší od



věku průměrného žadatele - pohybuje se kolem 34 let. Menší pravděpodobnost vzniku dluhu je u lidí s vysokoškolským vzděláním a u lidí, kteří úvěr použili na výstavbu nemovitosti (spíše než na koupi nemovitosti). Typické složení domácností dlužníků ani typické zaměstnání osob v prodlení se splátkami banky neuvedly s poukazem na skutečnost, že se jedná o interní údaje banky, případně je banka nesleduje.

Shrnutí

Uvedené grafy a tabulky, stejně jako použité datové zdroje, ukázaly, že finanční nedostupnost bydlení, ať již měřena indikátory finanční nedostupnosti, nebo sledována alternativně dluhy na výdajích na bydlení a na subjektivním pocitu finančních potíží, je provázána s postavením na trhu práce, nezaměstnaností. V souvislosti s ekonomickou krizí dochází k nárůstu nezaměstnanosti, a tak lze předpokládat, že nejohroženější domácnosti z hlediska finanční dostupnosti bydlení budou zároveň domácnosti s členy nejvíce ohroženými ztrátou zaměstnání. Data o vývoji nezaměstnanosti přitom ukázala, že nejde o lidi, kteří patří tradičně mezi nezaměstnané – tedy nekvalifikované pracovníky se základním vzděláním v Ústeckém a Moravskoslezském kraji. Největší nárůst nezaměstnaných byl v období krize naopak patrný u lidí se střední kvalifikací (vyučení) a zaměstnaných ve vyšších kategoriích zaměstnání. Data o vývoji nezaměstnanosti v průběhu hospodářské krize rovněž vypovídají o tom, že nejnáchylnější k nezaměstnanosti jsou zejména mladí lidé a pak lidé těsně před dosažením důchodového věku. Mimo to, největší nárůst nezaměstnaných můžeme pozorovat v Olomouckém, Zlínském a Libereckém kraji, tedy nikoliv v krajích s dlouhodobě vysokou mírou nezaměstnanosti. Z regionálního pohledu je tedy nutné si uvědomit, že případná pomoc v období krize by neměla být směřována pouze do regionů, které se tradičně potýkají s problémy nezaměstnanosti; ze sociálního pohledu je rovněž nutné si uvědomit, že pomoc by neměla být určena výhradně pro domácnosti tradičně nejvíce ohrožené nezaměstnaností a měla by mít mnohem univerzálnější charakter. V případě hospodářské krize jde zpravidla zejména o nárůst krátkodobé nezaměstnanosti a tedy i případná opatření by měla mít spíše povahu ad hoc flexibilních a dočasných opatření.

Poukázali jsme na významná zpoždění se zveřejněním dat týkajících se přímo finanční dostupnosti bydlení a tak i obtížnost jednoduchého stanovení, které domácnosti mohou být nedostupností bydlení v období hospodářské krize postiženy nejvíce. Nicméně z analýz vyplynuly určité charakteristiky domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení. Z výběrového šetření EU-SILC lze vyvodit, že obtíže při vycházení s příjmem častěji pociťují domácnosti s dětmi, s přednostou nižšího vzdělání pracujícím v nižších kategoriích zaměstnání; obecně pak domácnosti, které bydlí v nájemním bydlení, zejména pak hradící tržní nájemné. V této souvislosti je zarážející, že příspěvek na bydlení nedokáže dostatečným způsobem snížit ohrožení finanční nedostupností bydlení, a to ani v nájemním sektoru bydlení.

Jak jsme uvedli, mezi ohrožené domácnosti v souvislosti s dopady hospodářské krize patří především domácnosti, jejichž člen (nebo členové) přijdou o práci, byť krátkodobě. Modelový příklad pro Liberecký kraj ukázal, že i krátkodobá ztráta zaměstnání může značně zkomplikovat finanční situaci domácnosti, a v případě, že domácnost nedisponuje finanční rezervou, může se velmi brzy dostat do vážných finančních obtíží; v tomto případě zejména, pokud se jedná o domácnost, která si pořídila vlastní bydlení a dosud splácí hypoteční úvěr. Jakkoliv tyto domácnosti nejsou obecně ohroženy finanční nedostupností bydlení, ukazuje se, že se jedná o velmi rizikové domácnosti právě v případě zásadnějších dopadů hospodářské krize na zaměstnanost. Ani v tomto případě neposkytuje stávající příspěvek na bydlení dostatečnou ochranu; resp. efekt příspěvku na bydlení je mnohem nižší než v případě nájemního bydlení.

Mezi domácnosti potenciálně ohrožené finanční nedostupností bydlení z důvodu hospodářské krize tak patří zejména domácnosti, které se potýkají se ztrátou zaměstnání svých členů či výpadkem příjmu z podnikání ze strany svých členů; nejde pouze o domácnosti tradičně ohrožené nedostupností bydlení, ale rovněž, či dokonce spíše, lidi zaměstnané (podnikající) v nižších kategoriích zaměstnání – zejména vyučení zaměstnanci pracující ve službách, instalatéri, řemeslníci. Ohrožené domácnosti se přitom mohou objevit ve všech regionech ČR a nikoliv pouze v regionech s tradičně vysokou mírou nezaměstnanosti. Ukázalo se také, že ohroženy jsou více rodiny s dětmi a zejména pak mladé rodiny s dětmi (u mladých lidí dochází k největšímu nárůstu nezaměstnanosti v důsledku krize). Mladí lidé také častěji žijí v tržním nájemním bydlení nebo splácí hypoteční úvěr použitý na koupi bydlení – proto je u nich riziko potenciální finanční nedostupnosti bydlení v důsledku hospodářské krize pravděpodobně největší. O to více, je-li jeden z členů domácnosti na rodičovské dovolené. V neposlední řadě se ukázalo, že dopady nezaměstnanosti na ohrožení finanční nedostupností bydlení jsou výrazně vyšší v případě domácností, které splácí hypoteční úvěr na pořízení svého bydlení, než u domácností žijících v nájemním bydlení; jakkoliv stávající příspěvek na bydlení stále nedostatečně chrání i domácnosti





hradící tržní nájemné. Kritické postavení mladých lidí, a to zejména s nižšími (nejistými) příjmy a tudíž i úsporami, v této souvislosti potvrdilo i šetření mezi poskytovateli hypotečních úvěrů – průměrný věk dlužníka, který se dostal do vážného prodlení se splátkou svého úvěru v roce 2009, se pohybuje okolo 34 let.



Vybrané nástroje podpory bydlení v reakci na hospodářskou krizi v mezinárodním srovnání

Následující řádky podávají souhrn opatření politiky bydlení, která byla navržena jako odpověď na problémy plynoucí z hospodářské krize ve vybraných vyspělých zemích. Pokud jde o poskytovatele podpor, tento souhrn se nesoustředí pouze na vládu či municipality, neboť pojednává i o programech provozovaných ve spolupráci s nevládními organizacemi či soukromými organizacemi. Absolutní většina programů podpory (pomoci) zavedených jako reakce na hospodářskou krizi ve vyspělých západních zemích byla zaměřena na vlastníky bydlení, resp. vlastníky bydlení splácející hypoteční úvěr použitý na jeho pořízení.

Mnohé země v reakci na dopady globální ekonomické krize pouze rozšířily stávající programy (Nizozemí, Belgie), jiné zavedly programy zcela nové (Velká Británie, USA, Španělsko, Irsko, Maďarsko). Rozšíření programů se týkalo zejména již existující pojistné či garanční podpory pro vlastníky bydlení. V Nizozemí, například, existuje Národní garanční fond pro hypoteční úvěry již od roku 2005 a od 1. července 2009 byl pouze administrativně zjednodušen – ten umožňuje lidem v problémech se splácením hypotečního úvěru získat „platební prázdniny“ na maximálně 9 % nesplacené jistiny jejich úvěru na období maximálně tří let, přičemž odložené splátky musí být plně splaceny po skončení platebních prázdnin. V Belgii existuje již dlouhou dobu pojištění proti nesplacení hypotečního úvěru, které je nabízeno nízko-příjmovým domácnostem zdarma (s ročním příjmem nižším než 35 000 eur pro jednočlenné domácnosti a 50 000 eur pro rodiny); od dubna 2009 bylo poskytování tohoto pojištění rozšířeno na všechny domácnosti vlastníků bydlení splácející hypoteční úvěr bez ohledu na jejich příjem. V dalším přehledu se zaměříme zejména na ty země, kde došlo v důsledku ekonomické krize k zavedení nových, v mnoha ohledech zásadních programů podpory (pomoci).

Velká Británie

V roce 2009 spustila britská vláda program na podporu těch, jejichž bydlení je zatíženo hypotečním úvěrem a kteří se dostali do problémů se splácením úvěru – Homeowners Mortgage Support (HMS). HMS je zaměřen především na ty, jejichž příjem je snížen velmi pravděpodobně jen dočasně – například vícečlenné domácnosti, kde „vypadne“ jeden příjem, nebo jednočlenné domácnosti, kde došlo ke ztrátě jednoho z částečných pracovních úvazků. V rámci tohoto programu je možné odložit aktuální splátku úroků z hypotečního úvěru až o dva roky; nicméně úroky musí být splaceny po skončení odkladu. Platí, že poskytovatelé hypotečních úvěrů nejsou svým dlužníkům nuceni HMS nabídnout, avšak v případě, že k této nabídce dojde, vláda poskytovatelům úvěrů garantuje zaplacení odložených úroků. Osm největších poskytovatelů hypotečních úvěrů, reprezentujících 70 % britského trhu, toto schéma vládní pomoci využilo. Jedná se pouze o dočasnou výpomoc, překlenutí dočasného těžkého období pro domácnosti postižené krizí.

Účastník programu musí splňovat několik podmínek. Žadatel musí prokázat, že v minulosti byl schopen splácet svůj úvěr, že prokazatelně komunikoval se svým věřitelem a že již diskutoval i jiné možnosti řešení problému. Žadatel se musí prokázat rozhodnutím nezávislého finančního poradce (tj. poradce nezávislého na věřiteli), který podá zprávu o dlouhodobé finanční udržitelnosti účasti v programu, aby bylo jasné, že žadatel bude schopen hypoteční úvěr v budoucnu plně splatit. Žadatel se rovněž nesmí účastnit žádného jiného vládního programu týkajícího se pomoci při řešení dluhů. Program upozorňuje na rizika, která jsou s ním spojená. Je jasné, že celkový dluh se odkladem splátek zvýší. Celý program tak předpokládá, že do dvou let se příjmová situace domácnosti zlepší, protože v případě nemožnosti splácet po uplynutí dvouleté lhůty se dlužník ocitá v nebezpečí propadnutí majetku a zároveň čelí navýšenému dluhu. Vláda proto raději doporučuje žádost o zařazení do programu projednat také s nezávislým právním servisem.

Dalším novým programem pomoci je Mortgage Rescue Scheme (účinné od 16.1. 2009), který je zaměřen na domácnosti v nouzi, u kterých není možné předpokládat, že by se odkladem splátek úvěru na dobu dvou let problém nesplácení dluhu mohl vyřešit. Podmínkou účasti v programu je, že alespoň jeden člen domácnosti je osobou definovanou Zákonem o bydlení z roku 1996 jako osoba s „prioritními potřebami v oblasti bydlení“, čímž domácnosti vzniká nárok na přidělení sociálního bydlení: například těhotná žena a osoba, se kterou bude pravděpodobně dítě vychovávat, osoba pečující doma o dítě nebo osoba s fyzickým či mentálním handicapem. Tento program zahrnuje dvě možnosti řešení.

Prvním modelem je mortgage-to-shared equity (změna hypotéky na sdílené vlastnictví), kdy bytová asociace (nezisková organizace provozující sociální bydlení) umoří část jistiny původního komerčního hypotečního úvěru a stane se spoluvlastníkem bytu/domu dlužníka – v zásadě se v tomto případě jed-





ná o jistou formu refinancování úvěru, jelikož model je přednostně nabízen těm domácnostem, které si sice udržely svůj původní příjem, ale došlo k náhlému zvýšení výdajů na splátku úvěru (například zvýšením úrokových sazeb či přechodem ze zvýhodněného do standardního úvěrového režimu) či k náhlému zvýšení jiných životních nákladů. Očekává se, že domácnost se i s touto věcí, avšak spíše v dlouhodobějším výhledu (tedy za více než dva roky), vypořádá a zpětně v budoucnu odkoupí od bytové asociace nyní odprodaný majetkový podíl.

Pro domácnosti, které nejsou vůbec schopny plnit požadavky poskytovatele úvěru, a to zejména z důvodu svého nestabilního příjmu, se může uplatnit druhý model, kterým je mortgage-to-rent (změna hypotéky na nájem) – v tomto případě nezisková bytová asociace splatí celou jistinu úvěru dlužníka, stane se plným vlastníkem bytu/domu a domácnost, která zůstává v bytě/domě bydlet jako nájemník, následně platí bytové asociaci finančně dostupné nájemné (po zohlednění výše příspěvku na bydlení poskytovaného ve Velké Británii pouze domácnostem v nájemním bydlení, nikoliv vlastníkům bydlení – domácnost tím získává nárok na příspěvek na bydlení).

Podmínky pro vstup do mortgage-to-rent a mortgage-to-shared equity obnášejí doložení souhlasu všech vlastníků nemovitosti a žadatel v bytě/domě musí žít alespoň jeden rok. Žadatel ani jeho partner nesmí mít rovněž kapitál přesahující 2000 liber (při věku do 60 let), nebo 4000 liber (věk nad 60 let), vlastnit jinou nemovitost určenou k trvalému bydlení a hodnota bytu/domu nesmí výrazně přesahovat průměrnou hodnotu v daném místě (což posoudí nezávislý poradce).

Z důvodu, že bytový systém Velké Británie je obecně zaměřen na vlastnické bydlení, existuje zde již dlouhodobě i určitá forma sociální podpory (sociální dávky) pro domácnosti splácející hypoteční úvěr, které se dostanou do finančních potíží. Tato sociální podpora se nazývá Income Support for Mortgage Interest (ISMI) a je zaměřena zejména na domácnosti se znevýhodněnými členy. Podmínkou získání podpory je roční příjem nižší než 60 000 liber a skutečnost, že žadatel již přednostně využil jiné programy podpory, tj. pobíral či pobírá životní minimum (Income Support), příspěvek na nalezení zaměstnání (Jobseeker's Allowance), podporu nezaměstnanosti (Employment and Support Allowance) nebo pobírá penzi. V praxi to znamená, že podpora je zaměřena výhradně na nízko-příjmové skupiny domácností. Podmínkou pro získání ISMI je rovněž skutečnost, že žadatel nemá úspory převyšující 16 000 liber, a jeho současné bydlení nebude shledáno příliš nákladným nebo velkým – v takovém případě program odkazuje na nezávislé poradce, kteří pomohou s přestěhováním do dostupnějšího bydlení. Výše nesplacené jistiny úvěru nesmí rovněž převýšit 100 000 liber. Pokud žadatel zároveň pobírá podporu při hledání práce, může být v programu ISMI nejdéle dva roky. ISMI lze použít i na pokrytí úroků z půjčky na nezbytné opravy či přestavby bytu/domu (např. z důvodu snížené pohyblivosti). Žadatelům ve věku nad šedesát let pobírajícím penzi začne vyplácení této zvláštní sociální dávky ihned; v ostatních případech platí obecně lhůta pro první výplatu podpory 39 týdnů po zažádání. Dávka, která v podstatě kryje splátku úroků z půjčky, je vyplácena přímo věřiteli, a to každé čtyři týdny. Podle údajů za rok 2008⁷ tuto formu podpory pobíralo 220 000 lidí – 42 % tvořili lidé nad 65 let, 34 % ve věku 50 až 65 let, oproti tomu lidé do 35 let tvořili jen 3 % klientů. Náklady na tento program činily 401 milionů liber (2007/2008).

V souvislosti s dopady hospodářské krize došlo v nastavení programu ISMI k několika změnám. Od 5. ledna 2009 žadatelé ve věku pod 60 let nemusí čekat 39 týdnů pro přiznání ISMI, ale mohou dávku získat již po 13 týdnech po zažádání (tato změna lhůty souvisí se standardní tříměsíční lhůtou bank, po jejímž uplynutí a neřešení dluhu považují banky nesplácení úvěru za „vážné“); podpora se nově vtahuje rovněž na úvěry až do výše 200 000 liber. Nicméně, dle některých hodnocení, ISMI i po těchto změnách účinně vypomáhá pouze těm domácnostem, u kterých došlo spíše ke ztrátě příjmu než k jejich redukci, a tak velkou část potřebných domácností nechává mimo svůj záběr.

V pomoci občanům postiženým hospodářskou krizí se angažuje také centrální regulátor finančních trhů, Financial Services Authority (FSA), který byl ustanoven již zákonem z roku 2000. V současné situaci se tento úřad zaměřil na poskytovatele hypotečních úvěrů, které se snaží vést k férovému zacházení s dlužníky. Prosazuje také standardy, které vedou poskytovatele úvěrů k tomu, aby si zjistili dostatečné informace o budoucích klientech, a tak mohli předejít případným problémům s nesplácením. Britská vláda rovněž zavedla regulace v oblasti spekulativních investic. V tomto kontextu se jedná v zásadě o komerční uplatnění modelu mortgage-to-rent (nebo též sale-and-rent-back), kdy majitel, který se ocitne v problémech se splátkami, prodá byt/dům investorovi, který mu garantuje, že jej v tomto domě/bytě ponechá jako nájemníka – z prodeje pak splatí svůj dluh vůči poskytovateli úvěru. Privátní investoři, na rozdíl od neziskových bytových asociací, v tomto případě však často postupovali bez skrupulí s cílem ve výsledku nájemníka (původního vlastníka) z bytu vypovědět. Podobně dopadly i případy, kdy se privátní investoři v rámci modelu buy-to-let (tj. investoři, kteří si na

⁷ <http://www.dwp.gov.uk/docs/mortgage-interest-changes.pdf>





nákup bytu/domu k pronájmu vzali investiční hypoteční úvěr) dostali do problému se splácením svého úvěru a tak ve výsledku došlo k realizaci zástavy a vystěhování nájemníka. Za vytvoření regulatorních pravidel v této oblasti je v současnosti zodpovědný opět centrální regulátor finančních trhů – Financial Services Authority.

Irsko

Novou zákonnou normou reagující na důsledky globální ekonomické krize se stala Pravidla pro jednání při nesplácení hypotečního úvěru (Code of Conduct on Mortgage Arrears) z února 2009, která regulují postup bank při vymáhání dluhů z nesplácených hypotečních úvěrů - do února 2009 byla tato pravidla nezávazná a dobrovolná, zatímco nyní se povinně vztahují na všechny poskytovatele hypotečních úvěrů nabízející své produkty na irském území. Nařízení je považováno za součást ochrany spotřebitelů, ale týká se jen případů, kdy je hypotéka uložena na primární bydlení domácnosti. Hlavním omezením je, že poskytovatel úvěru nesmí začít s realizací zástavy dříve než po 12 měsících nesplácení úvěru (do února 2009 byla lhůta šestiměsíční); jedná se tedy o jakési „roční moratorium na represii.“

Jiným programem protikrizových opatření je MABS (Money Advice and Budgeting Service). Jedná se o zdarma nabízený národní program zaměřený na jednotlivce a rodiny, kteří již dluží nebo jsou dluhem ohroženi. Tento program má zvláštní sekci zaměřenou na ty, kteří mají problém se splácením nájemného či hypotečního úvěru – snaží se tak předejít soudnímu řízení. MABS se v takové situaci soustředí na poradenství a upozorňuje na důležité termíny či normy – jako je např. roční lhůta, která začíná po prvním vynechání platby a po jejímž uplynutí může poskytovatel hypotéky zahájit legální kroky k zabavení majetku, apod. Upozorňuje také na to, že dlužník nesmí přerušit komunikaci s věřitelem. MABS nabízí pomoc při přípravě podkladů (rozpočet rodiny, výhledy o příjmech) pro jednání s věřiteli. Role MABS se ale výrazně snižuje v případě, že k dohodě nedojde a záležitost jde k soudu – potom MABS doporučuje jedině: vyhledat nezávislou a zdarma poskytovanou právní pomoc.

MABS ve spolupráci s Citizen Information Board (CIB) také doporučuje, aby dlužník zvážil možnost pronajmout pokoj ve svém obydlí (rent-a-room scheme). Upozorňuje, že takto získaný příjem lze vyjmout z daně z příjmu, stejně tak je pro nájemce možno v tomto případě požádat o daňovou úlevu z nájmu. Není ovšem možné takto ubytovat příslušníka rodiny. V případě, že se domácnost dostane do příjmové skupiny, na níž se vztahují již existující sociální dávky, MABS a CIB zajišťují asistenci při sestavování žádosti.

USA

Spojené státy soustředily svou pomoc pro domácnosti postižené krizí do Zákona o obnově ekonomiky a bydlení (The Housing and Economic Recovery Act) účinného od 1. 10. 2008. Jde v principu o federální formu podpory, kdy vláda nabízí domácnostem ohroženým vystěhováním vlastní zvýhodněný úvěr (refinancování). Hlavní podmínkou je, že věřitel musí snížit poměr výše úvěru a hodnoty nemovitosti (loan-to-value ratio) na 90 %. Garantem programu je federální úřad pro bydlení (Federal Housing Administration) a odhaduje se, že by mohl pomoci až 400 000 domácnostem. Další podmínky programu jsou následující: nemovitost je hlavním bydlíštěm žadatele a byla koupena mezi lednem 2005 a červnem 2007; náklady domácnosti na hypotéku překračují 31 % hrubého měsíčního příjmu; není třeba, aby domácnost již měla problém se splácením, ale musí dokázat, že hypoteční úvěr je pro ni dlouhodobě finančně neúnosný; domácnost nesmí danou nemovitostí ručit pro žádnou jinou půjčku. Vedle tohoto federálního programu existuje i celá řada programů aplikovaných na úrovni jednotlivých států, ale v současnosti je v zásadě nemožné provést jejich celkový přehled.

Maďarsko

Podle programu spuštěného začátkem roku 2009 poskytuje vláda poskytovatelům hypotečních úvěrů záruky za odložené splátky části úvěru pro dlužníky, kteří kvůli ztrátě zaměstnání nejsou schopni dostát svým závazkům. V průběhu maximálně dvou následujících let mohou dlužníci využít platebních prázdnin na splácení části jistiny jejich úvěru, avšak po uplynutí této lhůty musí do doby splatnosti odložené splátky plně uhradit. Nicméně, kritéria programu jsou nastavena tak přísně, že jen velmi málo dlužníků může této formy podpory využít. Vláda byla totiž při nastavení programu velmi opatrná, aby na sebe plně nepřenesla negativní dopady vyplývající z rizikového počínání bankovních domů v posledních letech. Z 24 000 restrukturovaných úvěrů v roce 2009 jich jen 3000 splňovalo kritéria vládního programu. Ukázalo se, že samotné banky jsou schopny navrhnout vlastní systém odkladu splátek, který je pro dlužníky méně restriktivní a pro banky administrativně jednodušší; což přirozeně vláda kvitovala s povděkem, jelikož Maďarsko zároveň zápasilo s důsledky nestřídmé minulé fiskální



politiky a nebylo schopno z veřejných rozpočtů poskytnout větší podporu zadluženým domácnostem.

Na dobrovolném principu zde vznikly i jiné iniciativy zaměřené na pomoc lidem v problémech způsobených ekonomickou krizí. Jednou z nich bylo založení krizového fondu, do které mohou přispívat bohatší občané a podniky. Z příspěvků fondu pak má být zajištěna jednorázová pomoc 30 000 nejchudších maďarských rodin, které ztratily práci po 1. 10. 2008 nebo kterým splátky úvěru narostly o více než 20 %. V Maďarsku též vzniklo silné „protibankovní“ občanské hnutí, které usilovalo o zákaz přenášení úvěrového rizika jednostranně na dlužníky (zvyšováním úrokových sazeb u nejčastějších variabilních úrokových sazeb) a o moratorium na realizaci zástav. Asociace podnikatelů (VÉSZ), například, blokovala nedobrovolné aukce zabaveného majetku. Vláda v reakci na toto občanské hnutí vyhlásila moratorium na realizaci zástav od září 2009 do 15. 4. 2010, které bylo později prodlouženo do konce června 2010 a následně do konce roku 2010. V září roku 2009 přijaly i banky dobrovolně pravidla jednání, která zvyšují ochranu dlužníků a zavádějí procedury vstřícnější ke klientům - například lhůtu 115 dní, během které má dlužník možnost prodat svou nemovitost sám, aniž by mu hrozila nedobrovolná dražba. Od března 2010 vláda rovněž striktně reguluje hypoteční trh tím, že nastavila maximální poměr úvěru a hodnoty nemovitosti (loan-to-value ratio, LTV) u hypotečních úvěrů - pro půjčky v lokálně měně činí maximální LTV 70 %, pro půjčky v EUR 60 % a pro půjčky v jiných měnách 65 %.

Vláda také spustila další program, určený tentokrát pro obce, známý z Velké Británie jako mortgage-to-rent scheme. V jeho rámci může obec požádat o státní zvýhodněnou půjčku, aby mohla v nedobrovolné aukci zakoupit zabavený dům a původního majitele (dlužníka) pak nechat žít v jeho domě jako nájemníka. Obce však této možnosti většinou nevyužívají, neboť neexistuje záruka, že vláda bude tento nově vzniklý nájemní sektor bydlení dlouhodobě podporovat.

Ostatní země

Ve Španělsku bylo v březnu 2009 zavedeno schéma, dle kterého vlastníci bydlení splácející hypoteční úvěr, kteří ztratili zaměstnání, mohou získat na splátku úvěru až 500 eur měsíčně. Výše jejich hypotečního úvěru však nesmí být vyšší než 170 000 eur a veškerá vyplacená podpora musí být dlužníky splacena zpět v následujících 15 letech. V Portugalsku je možné požádat v případě nezaměstnanosti o odložení až poloviny měsíčních splátek hypotečního úvěru o 2 roky, přičemž úvěr je plně splacen v následném období. V Polsku byl zřízen vládní garanční fond pro ty, kdo nejsou schopni splácet hypoteční úvěr z důvodu ztráty zaměstnání či uzavření živnostenského podnikání v období od července 2008 do konce roku 2010 (podmínkou je též, že nemovitost, na kterou byl hypoteční úvěr poskytnut, je jedinou nemovitostí majitele). Podpora má formu příspěvku na úhradu splátky hypotečního úvěru (v maximální výši 290 eur měsíčně) po dobu až jednoho roku. Příspěvek je chápán jako bezúročná půjčka, která musí být splacena fondu zpět do 10 let. Podobně i ve Slovinsku mohou lidé, jejichž příjem je nižší než 1,5 násobku průměrné mzdy, získat podporu ve výši několika měsíčních splátek úvěru, přičemž takto získanou podporu musí vlastník do dvou let vrátit a podpora se vztahuje pouze na hypoteční úvěry přijaté před koncem roku 2010. Ve Francii je pouze ve stádiu příprav plán na pomoc vlastníkům bydlení, kteří zaznamenají dočasný a razantní propad svých příjmů v důsledku nezaměstnanosti; jelikož nedošlo k dramatickému nárůstu míry nesplácení úvěrů (default rate), plán nebyl dosud realizován. Podobně v Německu nevedly dopady krize k žádným specifickým opatřením státu v oblasti bydlení a existující programy (jako příspěvek na bydlení a podobně) jsou považovány za dostatečné.

Jiné formy podpory

Některé země v reakci na dopady hospodářské krize zavedly rovněž taková opatření, která vedou k většímu využití prázdných bytů pro sociální bydlení nebo dokonce stimulují novou sociální bytovou výstavbu. V březnu 2009 si, například, francouzská vláda stanovila cíl skoupit 30 000 nově postavených neprodaných bytů od soukromých developerů a využít je pro účely sociálního bydlení - již v říjnu stejného roku bylo tohoto cíle dosaženo. V budoucnu, až se změní tržní podmínky, by tyto sociální byty měly být prodány jejich nájemníkům. Také nizozemská vláda zvýšila garance na úvěry určené pro výstavbu sociálního nájemního bydlení z 200 000 eur na bytovou jednotku na 240 000 eur na bytovou jednotku. Tuto garanci je nově možné využít též na nákup nových bytů od soukromých developerů. I anglická Bytová korporace regulující činnost bytových asociací spravujících neziskové sociální bydlení rozdělila extra granty na nákup nově postavených neprodaných bytů od soukromých developerů. Belgická a francouzská vláda zvýšily finanční podporu i pro výstavbu zcela nových sociálních bytů. Tato forma státních intervencí je vedena snahou dočasně podpořit skomírající stavební průmysl.



Shrnutí

Většina opatření bytové politiky zavedených v západních a tranzitivních zemích jako reakce na dopady globální ekonomické krize se prioritně soustředí na vlastníky bydlení, kteří ještě splácí hypoteční úvěr, a kteří se dostali do obtíží se splácením úvěru; tato opatření zpravidla nemají podobu nevratné finanční pomoci a vyplacené podpory (či odložené splátky úvěru) musí být v budoucnu dlužníkem plně uhrazeny. Podpora je často úzce vázána na postavení žadatele na trhu práce, tedy vztahuje se nejčastěji ke ztrátě či výrazné redukci příjmu domácnosti z důvodu nezaměstnanosti. Některé nástroje (mortgage-to-rent scheme) vedou ke zmenšení podílu vlastnického bydlení a zvýšení podílu nájemního bydlení.

Na základě provedeného dotazníkového šetření mezi poskytovateli hypotečních úvěrů v ČR i informací ČNB nebyl v naší zemi nárůst default rate (tedy podílu „ohrožených“ hypotečních úvěrů, kde dochází k prodlení s měsíční splátkou úvěrů více než 90 dní) tak dramatický jako v mnoha jiných vyspělých i tranzitivních zemích. Přímým důvodem tohoto rozdílu jsou nejspíše specifika financování vlastnického bydlení – v USA došlo k výraznému zvýšení rizikového jednání poskytovatelů hypotečních úvěrů (fenoménu známému jako morální hazard) umožněného státní politikou „začleňování“ příjmově slabších domácností do realizace „amerického snu“ o vlastním bydlení a implicitními (a následně i explicitními) státními garancemi systému sekundárního hypotečního trhu (sekuritizace hypotečních úvěrů do podoby mortgage-backed securities obchodovaných na kapitálových trzích prostřednictvím velkých agentur). Rizikovitost jednání poskytovatelů úvěrů byla posílena snadnou možností vyvést poskytnuté úvěry z jejich vlastní bilancí – tak se v posledních letech objevila v jejich nabídce celá řada „inovativních“ produktů pro příjmově slabší domácnosti, které po poklesu cen rezidenčních nemovitostí a přechodu do standardního produktového režimu vedly k náhlému a razantnímu zvýšení default rate právě u této skupiny domácností. V Maďarsku zase, například, došlo po roce 2004 k podstatnému zvýšení systémových rizik z důvodu strukturální proměny úvěrového portfolia od úvěrů s fixními sazbami denominovanými v národní měně k úvěrům s variabilními sazbami denominovanými v cizích měnách (zejména švýcarských francích nebo eurech) – po devalvaci maďarského forintu (z důvodu vysokého státní dluhu a neschopnosti prodat státní dluhopisy na kapitálových trzích) a zvýšení úrokových sazeb (z důvodu zamrznutí mezibankovního trhu) v roce 2009 zažili maďarští dlužníci šokové zvýšení měsíčních splátek (vyjádřeno v národní měně). Podobný scénář se odehrál i v pobaltských tranzitivních zemích. Toto šokové navýšení pravidelných splátek úvěrů vedlo logicky k razantnímu zvýšení default rate v těchto zemích.

Nepřímým důvodem tohoto rozdílu, a tak i do jisté míry nejúčinnějším preventivním opatřením, se zdá být nejen konzervativní (a regulací limitovaná) politika poskytování hypotečních úvěrů, ale také vyrovnaná bytová politika státu, vyrovnaný bytový systém. Zdá se (na konečné hodnocení je však příliš brzy), že země, které mají významný segment nájemního bydlení a jejich bytová politika nepřednostňuje explicitně jednu formu bydlení (vlastnické bydlení) před druhou (nájemní bydlení), byly v této oblasti zasaženy méně než země, u kterých je tomu naopak. Ostatně ČR ve srovnání s Maďarskem či pobaltskými zeměmi disponuje relativně rozsáhlým segmentem soukromého i obecního nájemního bydlení. Vyrovnaná bytová politika státu pravděpodobně napomáhá tomu, že příjmově slabší domácnosti nejsou „kulturně“ (stigma, kulturní či sociální norma) nebo z nedostatku jiných srovnatelných alternativ bydlení nuceny vstupovat do vlastního bydlení a namísto toho zůstávají déle v bydlení nájemním.



Potenciální nástroje podpory bydlení v reakci na hospodářskou krizi v ČR

Z hlediska nástrojů použitelných v ČR v případě razantnějšího dopadu krize na nezaměstnanost a default rate je možné uvažovat o dvou hlavních pilířích: nástroj na podporu migrace za prací (jako dočasné řešení nezaměstnanosti a hrozby finanční nedostupnosti bydlení v místě bydliště) a nástroj pomoci rodinám-vlastníkům bydlení (zejména rodinám s nižšími příjmy) v případě výrazného snížení příjmu (nezaměstnanosti) ekonomicky aktivních členů a akutní hrozby neschopnosti splácet svůj hypoteční úvěr.

Podpora migrace za prací

První nástroj je, i v mezinárodním srovnání a z hlediska efektivity/efektivnosti, diskutován a hodnocen v poněkud jiném kontextu v Sunega (2010). Je nutné podotknout, že usnadnění migrace za prací může vést k tomu, že se rozdíly mezi regiony prohloubí, protože může odejít relativně nejperspektivnější část populace (ta, která by mohla podnítit ekonomický růst). Je zásadní otázkou, zda tyto negativní vedlejší efekty nakonec nepřeváží pozitivní efekt z toho, že stát nebude muset platit podporu v nezaměstnanosti a další sociální dávky osobám bez práce. Kvantifikace potenciálních negativních vedlejších efektů je však natolik komplexním problémem, že je lze jen těžko simulovat.

Jedním z možných nástrojů diskutovaných v Sunega (2010) a rovněž v Lux et al. (2006) je vytvoření databáze spojující informace o volných pracovních místech s informacemi o možnostech ubytování/bydlení. Princip této „podpory“ spočívá v tom, že nezaměstnaní lidé, resp. uchazeči o zaměstnání (v tomto případě by se mohlo jednat o všechny uchazeče), by současně k nabídce zaměstnání dostávali na úřadech práce informaci o dostupném bydlení v potenciálním místě nového pracoviště. Smyslem je omezit náklady spojené s hledáním nového bydlení/ubytování (search costs) na straně uchazeče o zaměstnání a zvýšit informovanost v této oblasti - náklady na bydlení představují totiž hlavní zátěž rodinného rozpočtu a jejich výše je podstatná pro rozhodnutí, zda-li a do jaké míry se nezaměstnanému člověku „vyplatí“ se za nabídkou práce přestěhovat. Pokud by informace o možnostech bydlení v cílové lokalitě poskytovaly úřady práce, což je zřejmě ideální model, musely by své databáze nabídky zaměstnání propojit s databázemi zahrnujícími nabídky dostupného bydlení, které by mohly být získávány z veřejně dostupných elektronických zdrojů nebo na základě spolupráce s Asociací realitních kanceláří (pro tento účel by mohl být vytvořen určitý seznam certifikovaných realitních kanceláří, které by mohly do systému přispívat).

V letech 2005 – 2006 byla v rámci projektu podpořeného MMR „Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR“ mimo jiné realizována kvalitativní sociologická šetření formou dvou skupinových rozhovorů (focus groups) s 20 vybranými nezaměstnanými lidmi v Opavě jakožto obci, která je charakteristická vysokou mírou nezaměstnanosti a zároveň nízkou mírou vnitřní emigrace domácností za prací. Další dva skupinové rozhovory byly realizovány s 20 vybranými respondenty, kteří se za prací odstěhovali do Prahy, tedy do města s největší nabídkou pracovních příležitostí, avšak také s nejhorší finanční dostupností bydlení. Kromě toho proběhla též kvantitativní šetření, jedno mezi uchazeči o zaměstnání v Opavě a další dvě na reprezentativním vzorku populace ČR (podrobnosti v Lux et al. 2006).

V rámci skupinových diskusí měli respondenti uvést, do jaké míry by různé konkrétní intervence státu, které jim byly nabídnuty tazatelkou, usnadnily stěhování za prací – zda by se jednalo o značnou pomoc, důležitou pomoc nebo jen doplňkovou pomoc. Bylo docela překvapivé, že respondenti účastníci se pražských i opavských skupinových rozhovorů (tj. ti, kteří se přistěhovali za prací do Prahy, i ti, kteří jsou nezaměstnaní a zůstávají v evidenci Úřadu práce v Opavě) reálnost jednotlivých pobídek dokázali sami zhodnotit (jak z hlediska veřejných výdajů, tak z hlediska, do jaké míry by se konkrétní pobídky daly zneužít) a shodli se na tom, že značnou pomocí by bylo zejména poskytování informací o možnostech bydlení (nájemního i vlastnického) v místě nového zaměstnání. Důvodem je zejména velmi špatná práce realitních kanceláří, neprůhlednost celého trhu, velké množství nesolventních nabídek nebo nabídek bydlení na černém trhu s byty. Podstatnou pomocí by bylo pravděpodobně též poskytování přechodného bydlení u zaměstnavatelů (ubytoven, bytů s více pokoji), zejména pak pro ty, kteří jsou středního nebo vyššího věku.

Ve druhé polovině roku 2006 bylo realizováno dotazníkové šetření na reprezentativním vzorku populace ČR (přidáním několika baterií otázek k pravidelnému omnibusovému šetření Centra pro výzkum veřejného mínění), přičemž v rámci šetření měli respondenti možnost doporučit konkrétní nástroje bytové politiky, které by mohly napomoci většímu stěhování ekonomicky aktivních lidí za prací. Tyto



pobídky byly seřazeny podle předpokládané nákladnosti na veřejné rozpočty a respondenti byli na finanční nákladnost jednotlivých pobídek upozorněni přímo v otázce. Respondenti byli prostřednictvím přiložené karty též podrobněji informováni o charakteru jednotlivých pobídek.

I v tomto případě respondenti doporučovali spíše pobídky z hlediska veřejných rozpočtů „levnější“, s výjimkou programu nízkoúročených státních úvěrů pro pořízení vlastního nebo družstevního bytu (platného dnes pouze pro mladé rodiny nebo mladé páry s dětmi, známého jako „novomanželské půjčky“). Tabulka 1 ukazuje podíl respondentů, kteří by jednotlivé nástroje bytové politiky rozhodně či spíše doporučili k realizaci jako vhodné pobídky pro větší stěhování ekonomicky aktivních lidí za pracovními příležitostmi; jednotlivé pobídky jsou seřazeny sestupně dle podílu respondentů, kteří by je doporučili k realizaci. I v tomto případě, tedy v případě kvantitativního dotazníkového šetření, získalo největší podporu poskytování informací ohledně zajištění bydlení na úřadech práce pro nezaměstnané lidi. Zdá se tedy, že nástroj spočívající v propojení nabídky práce a bydlení by se mohl stát velmi efektivním (podporovaným), a přitom velmi levným, nástrojem, jak částečně vypomoci těm lidem, kteří přišli z důvodu krize v místě svého bydliště o své zaměstnání; a tak alespoň krátkodobě posílit migraci za prací.

Tabulka 6: Doporučení veřejných pobídek v oblasti bytové politiky dle názorů dotázaných

Pobídka	Doporučení (v %)	Nákladnost
Poskytování informací ohledně zajištění bydlení na úřadech práce pro nezaměstnané lidi	85	M
Poskytování státního nízko-úročeného úvěru na úhradu části nákladů spojených s pořízením vlastního nebo družstevního bytu v místě nového zaměstnání	80	V
Poskytování bezúročné státní půjčky k pokrytí životních nákladů v prvních dvou měsících po přestěhování	69	S
Poskytování jednorázové dávky na částečné uhrazení výdajů spojených s přestěhováním	69	S
Stát by částečně hradil výstavbu nových nájemních bytů určených výhradně pro lidi stěhující se za prací	64	V
Část uvolněných obecních bytů by byla vyhrazena pouze pro lidi stěhující se do daného místa za prací	62	V

N = 1002

Poznámka: Ve druhém sloupci jsou podíly respondentů, kteří by daný nástroj doporučili k realizaci; ve třetím sloupci je zhruba odhadnuta nákladnost pro veřejné rozpočty (M – malá, S – střední, V – vysoká).

Otázka: „Větší stěhování lidí za prací může přispět k hospodářskému růstu, snížení nezaměstnanosti a snížení sociálních výdajů. Nyní Vám ukážeme několik státních pobídek, které by mohly napomoci většímu stěhování ekonomicky aktivních lidí za prací. Zajímá nás, které z následujících pobídek byste Vy sám doporučil vládě k realizaci. Jednotlivé pobídky jsou seřazeny podle toho, jak jsou nákladné. Na začátku jsou uvedeny pobídky, které by nebyly takovou zátěží pro veřejné rozpočty, a na konci pobídky, které by naopak byly finančně nákladné. Je jen na Vás zvolit, které z pobídek byste doporučil vládě k realizaci.“

Zdroj: Lux, Sunega, Mikeszová, Večerník, Matyáš 2006.

Dočasná výpomoc při splácení hypotečního úvěru

Průběh hluboké a prakticky celosvětové ekonomické krize pozorované s největší intenzitou v letech 2008-2009 byl úzce spjat s vývojem na trhu vlastnického bydlení. Zvláště v anglosaských zemích s vysokým podílem vlastnického bydlení a převažující formou hypotečního financování byl vliv vývoje na trhu vlastnického bydlení na celkový ekonomický vývoj značný. Pokles cen způsobil, že tržní cena nemovitosti se v řadě případů dostala pod výši nesplacené jistiny hypotečního úvěru, který si vlastníci bydlení vzali na jeho pořízení. V takové situaci pak stačilo snížení příjmů domácnosti (kvůli nezaměst-



nanosti či z jiného důvodu) a následná neschopnost domácnosti splácet hypoteční úvěr vedla k tomu, že domácnost o vlastní bydlení přišla a bance zůstala zastavená nemovitost, jejíž prodejem nebyla schopna získat zpět celou nesplacenou část dluhu. Zvětšování počtu nemovitostí propadlých jako zástava úvěru bankám a jejich následný prodej pak vedl k dalšímu snižování cen nemovitostí, rostoucímu podílu lidí nesplácejících úvěry, kumulaci finančních ztrát bank a bankrotům některých z nich. To dále prohlubovalo ekonomické problémy a umocňovalo jejich dopady na ostatní sektory ekonomiky.

Jedním z nástrojů, který může zmenšit vážnost problémů vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěr a následné problémy bankovního sektoru, je dočasná výpomoc se splátkou úvěru, která však nemá podobu nevratné dotace, nýbrž de facto bezúročného úvěru poskytnutého z veřejných prostředků. Takový bezúročný úvěr může pomoci vlastníků nemovitostí, kteří mají kvůli negativním dopadům ekonomické krize dočasné potíže se splácením hypotéky, překonat období nejhlubších problémů; nicméně po překonání těchto problémů je zavazuje ke splacení finanční pomoci. Takový nástroj byl použit například v Polsku, ve Slovinsku nebo ve Velké Británii. Efektivitu a efektivnost takového nástroje v českém kontextu je možné hodnotit pomocí simulací na základě dostupných dat o vlastních bydlení splácejících hypoteční úvěr. Tyto údaje jsou dostupné ze šetření Životní podmínky (SILC 2008), které realizoval Český statistický úřad v roce 2008, a které je národní modifikací celoevropského šetření EU-SILC (European Union - Statistics on Income and Living Conditions). V následujícím textu využijeme zmíněné šetření nejprve k provedení kvalifikovaného odhadu o počtu a struktuře vlastníků splácejících hypoteční úvěr, a potom s jeho využitím provedeme vlastní simulaci potenciálních nákladů a potenciálních výnosů spojených s aplikací takové dočasné protikrizové intervence.

Odhad počtu a struktury vlastníků⁸ splácejících hypoteční úvěr (dle šetření Životní podmínky- SILC 2008)

Šetření Životní podmínky (dále jen SILC 2008) probíhá formou dotazníkového šetření v domácnostech. Český statistický úřad získal celkem 11 294 dotazníků obsahujících údaje za jednotlivé šetřené domácnosti. Získaný soubor byl následně převážen tak, aby byl reprezentativní za celou populaci České republiky. V nepřeváženém souboru bylo možno identifikovat čtyři hlavní skupiny domácností lišící se svoji pozicí na trhu s bydlením: vlastníci bydlení⁹ nesplácející hypoteční úvěr tvořící 7328 domácností (65 %), nájemníci hradící regulované nájemné čítající 1803 domácností (16 %), vlastníci splácející hypoteční úvěr tvořící 1133 domácností (10 %), nájemníci hradící tržní nájemné tvořící 523 domácností (5 %). Všech ostatních domácností (tj. domácností užívající služební či domovní byt nebo mají bezplatné užívání) bylo celkem 507 (4 %). Po přepočtu na celou populaci byla korespondující čísla následující: 11 % domácností jsou domácnosti vlastníků splácejících hypoteční úvěr, 62 % domácností vlastníků nesplácejících hypoteční úvěr, 18 % domácností platilo regulované nájemné a 5 % domácností platilo tržní nájemné. Pokud vezmeme v úvahu pouze vlastníky bydlení, pak 15 % domácností vlastníků splácelo v době šetření hypoteční úvěr a 85 % nikoliv.

Jaká je struktura čtyř hlavních typů domácností? Údaje získané šetřením SILC nám poskytují řadu informací. Jednou z nejdůležitějších je informace o příjmech těchto domácností. Abychom mohli porovnávat příjmy mezi různými typy domácností různých velikostí, vypočetli jsme nejprve čistý roční příjem domácnosti na spotřební jednotku, jak je používán ve statistikách EU. Přepočet vychází z logiky, že náklady na spotřebu domácnosti nejsou prostým násobkem nákladů na spotřebu jednotlivých osob v domácnosti. Dvě samostatně bydlící a odděleně hospodařící osoby mají větší náklady, než jiné dvě osoby, které bydlí v jedné domácnosti a společně hospodaří. Náklady na živobytí druhé dospělé osoby v domácnosti nejsou proto stejné, jako první dospělé osoby v domácnosti, ale počítají se jako 50 % nákladů osoby v čele domácnosti. Náklady na živobytí dětí ve věku 0 až 13 let jsou určeny jako 30 % nákladů osoby v čele domácnosti, náklady na živobytí dětí starších 13 let se počítají jako 50 % nákladů osoby v čele domácnosti.¹⁰ Ze šetření SILC 2008 vyplývá, že čistý roční peněžní příjem přepočtený na jednu spotřební jednotku byl u domácností nájemníků hradících regulované nájemné 168 503 Kč, u domácností nájemníků hradících tržní nájemné 184 216 Kč, u domácností vlastníků bydlení nesplácejících hypoteční úvěr 187 032 Kč a u domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr 224 872 Kč. Je zřejmé, že vlastníci bydlení splácející hypoteční úvěr byli relativně nejbohatší ze zmíněných

⁸ Za vlastníky považujeme v tomto textu všechny domácnosti, které jsou majiteli rodinných domů nebo bytů v osobním vlastnictví, ale také všechny domácnosti obývané družstevní byty. Přířazení třetí ze zmíněných kategorií k vlastníků není sice de jure zcela korektní (majitelem bytu zapsaným v katastru nemovitostí není domácnost, ale družstvo, uživatel družstevního bytu ho nemůže dát do zástavy...), de facto jsou ovšem téměř práva spojená s užíváním družstevního bytu téměř totožná s vlastnictvím bytu v osobním vlastnictví (možnost legálně byt prodat, pronajímat, byt se splacenou anuitou převést do osobního vlastnictví...).

⁹ Vlastníci bydlení byli definováni jako lidé bydlící ve vlastním domě, v bytě v osobním vlastnictví nebo v družstevním bytě.

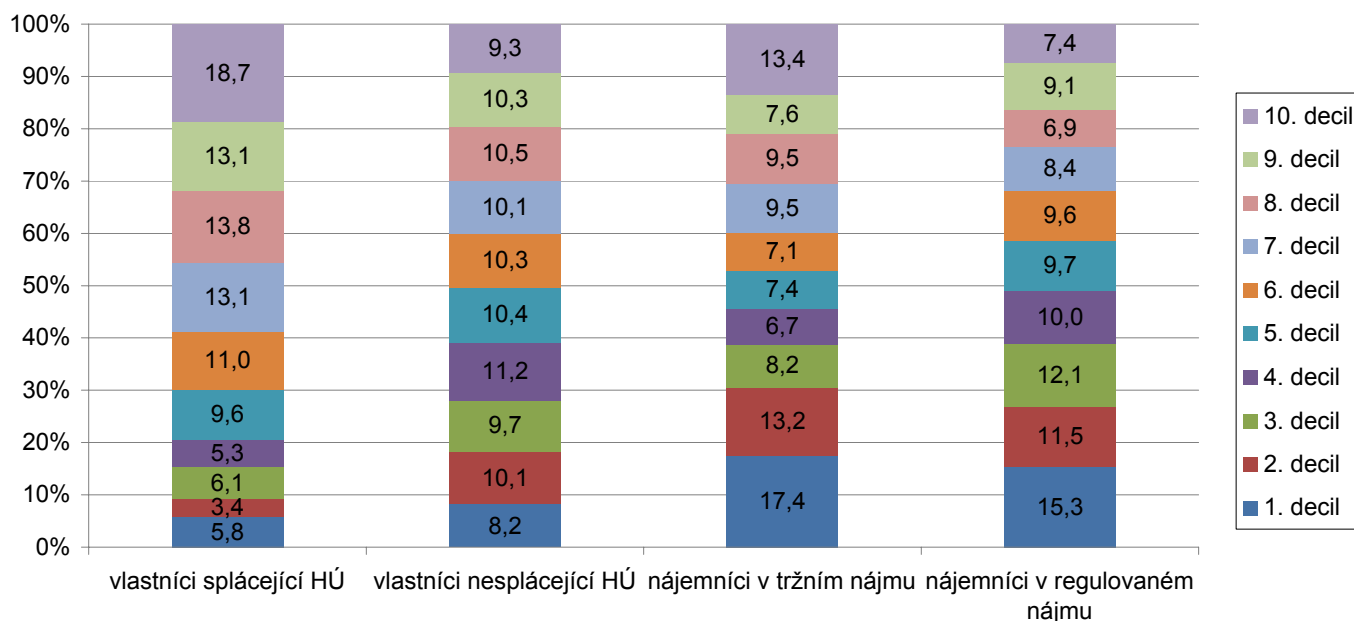
¹⁰ Jestliže náklady jednočlenné domácnosti jsou 1, náklady dvoučlenné domácnosti o dvou dospělých členech jsou jejich 1,5 násobkem, náklady na domácnost dvou dospělých a jednoho dítěte 1,8 násobkem atd.



čtyřech typů domácností.

Abychom se dozvěděli více o příjmové struktuře různých skupin domácností, provedli jsme kategorizaci všech domácností podle výše čistých ročních příjmů na spotřební jednotku. Domácnosti jsme vzestupně seřadili podle příjmů na spotřební jednotku a rozdělili do deseti stejně početných skupin – na tzv. decily (1. decil = 10 % domácností s nejnižšími příjmy...). Graf 23 ukazuje zastoupení jednotlivých decilových skupin pro zmíněné čtyři hlavní skupiny domácností: a) vlastníky splácející hypoteční úvěr, b) vlastníky, kteří nesplácejí hypoteční úvěr, c) nájemníky platící tržní nájem, d) nájemníky platící regulovaný nájem.

Graf 23: Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle kategorií příjmů na spotřební jednotku



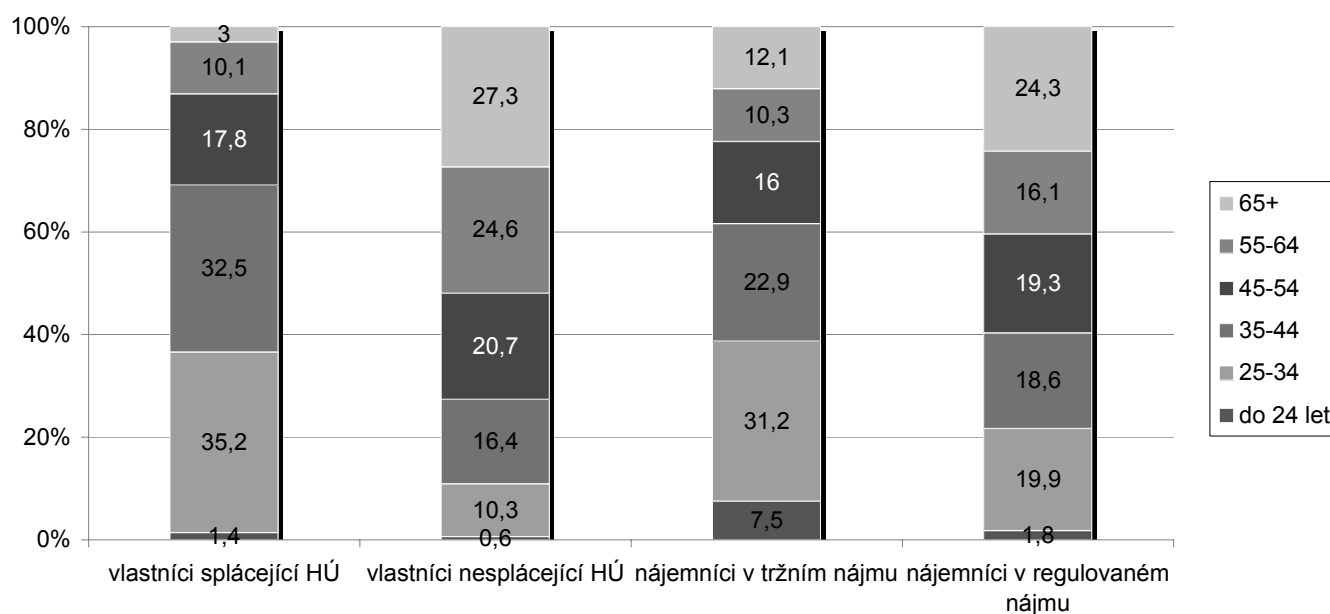
Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr jsou výrazně méně zastoupeny chudší domácnosti, ty jsou naopak „nadreprezentovány“ mezi nájemníky hradícími regulované i tržní nájemné. Zatímco mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr jsou domácnosti 1. - 5. příjmového decilu zastoupeny jen cca z 30 %, mezi vlastníky nesplácejícími hypoteční úvěr už z 50 %, mezi nájemníky v tržním nájmu činí jejich podíl něco přes 50 % a mezi nájemníky v regulovaném nájmu bezmála 60 %.¹¹ Ačkoliv jsou vlastníci bydlení splácející hypoteční úvěr ze všech čtyř skupin relativně nejbohatší, je důležité si povšimnout, že ne všichni z nich patří mezi bohaté – i mezi nejchudšími domácnostmi jsou domácnosti, které vlastní svoje obydlí a splácejí hypoteční úvěr.

Jak se čtyři sledované skupiny domácností liší podle věku osoby, která stojí v čele domácnosti, je patrné z grafu 24.

11 Prostřednictvím jednorozměrné analýzy variance (Scheffeho post-hoc testu) lze ukázat, že rozdíly jsou statisticky významné

Graf 24: Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle kategorií věku osoby v čele domácnosti

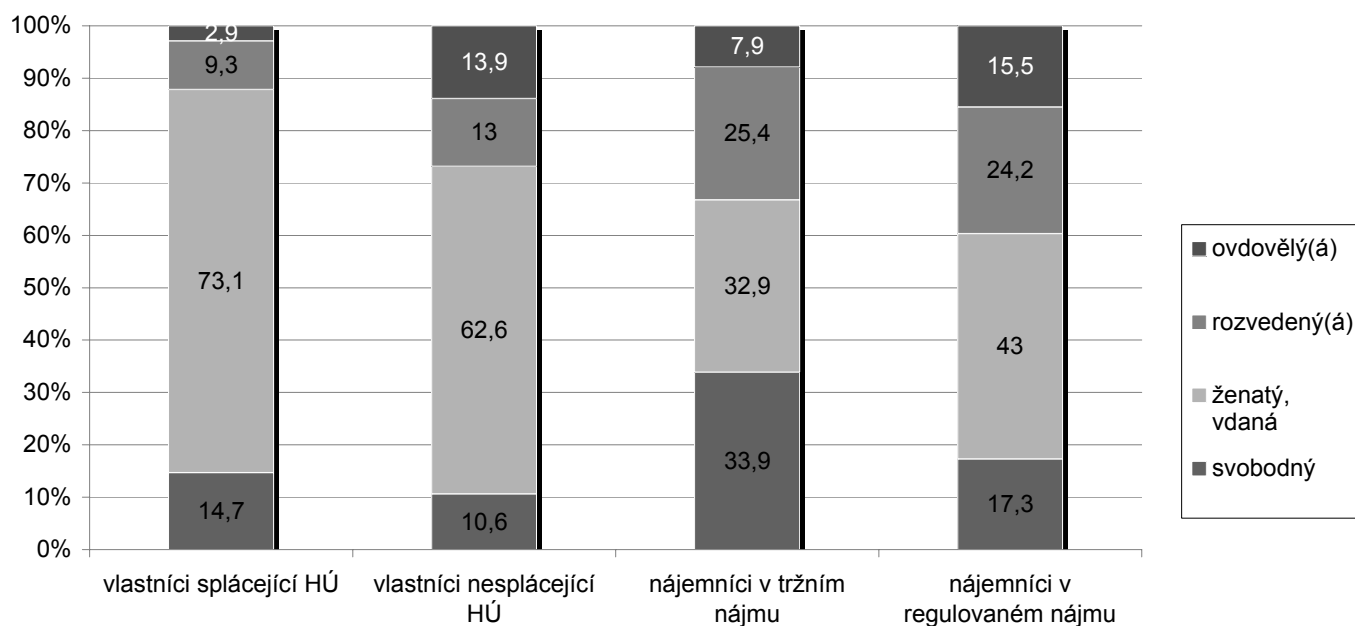


Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Údaje v grafu velmi dobře ilustrují skutečnost, že v České republice existují dva generačně odlišné modely chování domácností na trhu s bydlením. Pro domácnosti, jejíž přednosta měl v roce 2008 více než 44 let (narodil se tedy v roce 1964 a dříve, respektive v roce 1989 měl 25 a více let), je typické vysoké zastoupení mezi vlastníky nemovitostí nesplácejících hypoteční úvěr nebo mezi nájemníky v bytech s regulovaným nájemným. U domácností mladších lidí je naopak podstatně častější bydlení v nájemním sektoru s tržním nájemným a splácení hypotéky na vlastní bydlení (70 % domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr má přednostu domácnosti mladšího než 45 let). Za povšimnutí stojí i skutečnost, že zastoupení osob starších 55 let i nad 65 let je podstatně větší mezi vlastníky nesplácejícími hypoteční úvěr než mezi nájemníky s regulovaným nájemným. Je zřejmé, že toto generační štěpení je do velké míry následkem bytové politiky uplatňované v období transformace – jejími pilíři bylo zachování regulace nájemného (resp. pomalá deregulace nájemného) a zvýhodněná privatizace bytů stávajícím nájemníkům. Pro většinu mladých domácností „privilegia“ vyplývající z této politiky ovšem dosažitelná nebyla.

Čtyři sledované skupiny domácností se podstatně liší i podle toho, jaký je rodinný stav osoby v čele domácnosti (graf 25). Mezi nájemníky jsou relativně více zastoupeni rozvedení, ale také svobodní (ti jsou zastoupeni zejména mezi nájemníky platícími tržní nájemné). Naopak mezi vlastníky bydlení je patrný větší podíl ženatých/vdaných. To je částečně ovlivněno jejich v průměru vyšším věkem, ale nezávisí to jenom na něm. Je zřejmé, že založení rodiny a uzavření sňatku je v českém prostředí spjata s pořízením vlastnického bydlení. U mladších generací pořizujících si vlastnické bydlení s pomocí hypotečního úvěru je tato souvislost ještě zřejmější než u starších generací.

Graf 25: Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle rodinného stavu osoby v čele domácnosti

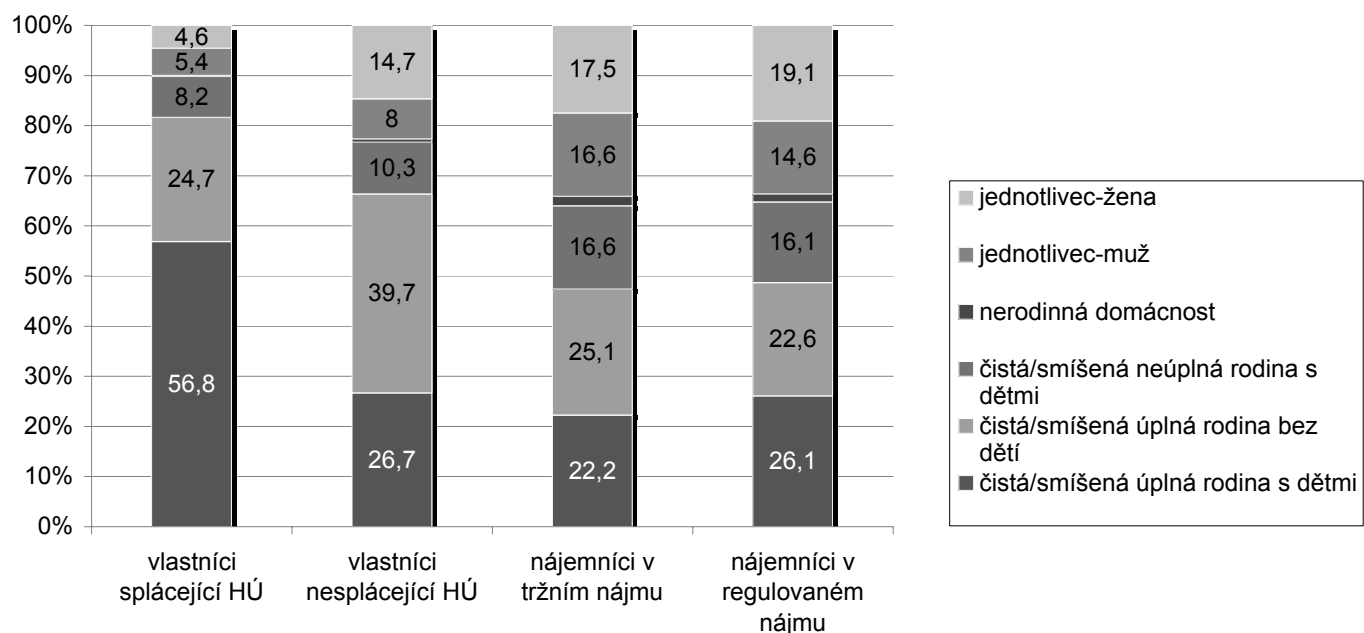


Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Sledované čtyři skupiny domácností se podstatně odlišují i typem domácnosti, tedy tím, zda jde o rodinu úplnou či neúplnou, resp. zda jde o rodinu s dětmi nebo rodinu bez dětí (graf 26). Vlastníci splácející hypoteční úvěr se v tomto ohledu jednoznačně odlišují od ostatních skupin. Více než polovinu z nich tvoří úplné rodiny s nezaopatřenými dětmi. To je více než dvojnásobné zastoupení oproti vlastníkům bydlení nesplácejícím hypotéku i nájemníkům obou typů. Úplné rodiny bez nezaopatřených dětí jsou relativně nejvíce zastoupeny mezi vlastníky bydlení, kteří aktuálně nesplácejí hypoteční úvěr. Zpravidla jde o rodiny, jejichž děti už jsou dospělé. Mezi nájemníky je dle očekávání výrazně vyšší zastoupení domácností jednotlivců, ale i neúplných rodin s dětmi. Struktura domácností dle typu domácnosti se v tržním a regulovaném nájemním bydlení příliš neliší.



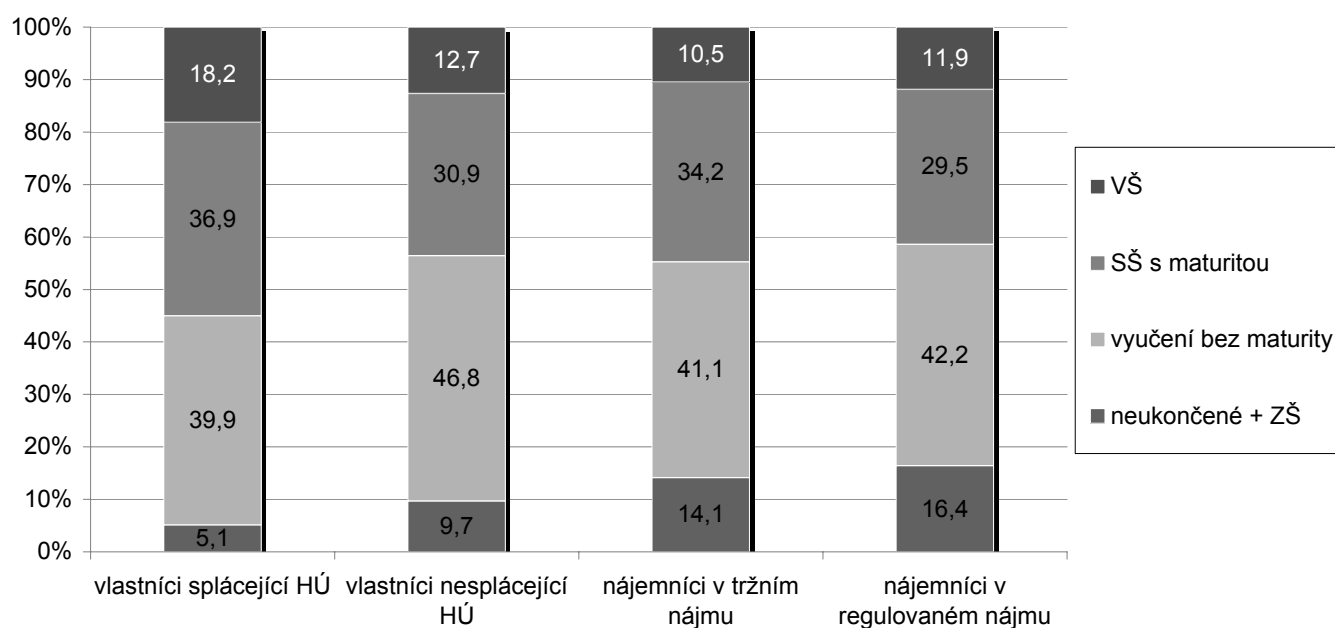
Graf 26: Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle typu domácnosti



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Poněkud překvapivě nejsou mezi domácnostmi sledovaných čtyř typů domácností patrné rozdíly ve vzdělání osoby v čele domácnosti (graf 27). Jen vlastníci splácející hypoteční úvěr jsou v průměru o něco vzdělanější než ostatní. I mezi nimi je však vysoký podíl domácností, v jejichž čele stojí osoba, která nemá maturitu (45 %). Rozdíly ve vzdělanosti jsou mezi čtyřmi sledovanými domácnostmi podstatně menší než rozdíly v příjmech. Mladší lidé s výučním listem a relativně vysokými příjmy jsou mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr zcela běžní.

Graf 27: Zastoupení domácností v různých právních formách bydlení dle vzdělání osoby v čele domácnosti



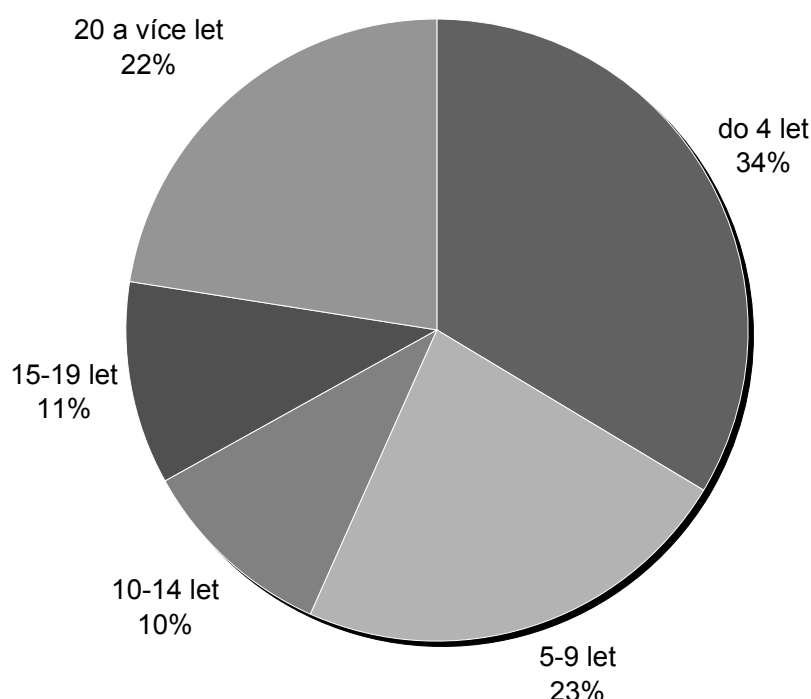
Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.



Podobně nejsou mezi čtyřmi sledovanými skupinami domácností příliš podstatné rozdíly v tom, jakou kategorii zaměstnání vykonává osoba v čele domácnosti. Mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr je tak možno nalézt jak domácnosti manažerů a vedoucích pracovníků, tak domácnosti vysokoškolsky vzdělaných profesionálů, ale i domácnosti úředníků, řemeslníků či domácnosti dělníků.

Typickou domácností, která vlastní svoje bydlení a splácí hypoteční úvěr, je tak mladá úplná rodina s nezaopatřenými dětmi, která má nadprůměrné příjmy. Od domácností ostatních tří skupin se ovšem příliš neodlišuje vzděláním ani typem zaměstnání osoby, která stojí v čele domácnosti. Je ovšem nutné mít na paměti, že mezi domácnostmi vlastníků splácejícími hypoteční úvěr je možné najít i velký počet domácností, které nemají příliš vysoké příjmy, a které se i v jiných znacích od výše popsané typické domácnosti odlišují. Šetření SILC nám poskytlo ještě další údaje o tom, kdo jsou lidé, kteří žijí ve vlastním a zároveň splácejí hypotéku. Jedna z položených otázek šetření zjišťovala, jak dlouho domácnost obývá byt či dům, na jehož pořízení použila hypoteční úvěr¹² (graf 28).

Graf 28: Struktura vlastníků splácejících hypoteční úvěr na dům/byt, v němž aktuálně žijí podle doby, po kterou v daném domě/bytě bydlí



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

V šetření realizovaném v roce 2008 byly mezi lidmi splácejícími hypoteční úvěr nejčastěji zastoupeny domácnosti, které si bydlení na hypotéku pořídily v uplynulých čtyřech letech (tedy v letech 2004-2008) – ty tvoří třetinu všech případů (graf 28). Druhou nejpočetnější skupinu (necelou čtvrtinu z nich) tvořily domácnosti, které splácí hypotéku na byt, v němž bydlí 5 až 9 let. Domácností, které bydlí v bytě 10 až 14 let, je asi desetina. Průměrný věk přednosty domácnosti u domácností, které jsou vlastníky bydlení, splácí hypoteční úvěr a bydlí ve svém domě/bytě do 4 let, činí 35 let; u domácností, které žijí ve svém domě/bytě 5-9 let, pak 37,5 roku a u domácností, které žijí ve svém domě/bytě 10-14 let, 42 let. Poněkud překvapivý je vysoký podíl domácností, které v bytě, na jehož pořízení si vzali hypotéku, bydlí 15 až 19 či dokonce 20 a více let. Tyto domácnosti jsou pochopitelně starší – u domácností, které žijí ve svém domě/bytě 15-19 let, je průměrný věk přednosty 45 let, a u domácností, které ve svém domě/bytě žijí 20 a více let, pak skoro 50 let.

Z výše uvedeného je zřejmé, že v datech SILC 2008 se vyskytuje nemalý podíl domácností (37 %), které splácejí hypoteční úvěr na dům či byt, ve kterém aktuálně žijí, ale přitom v bytě či domě žijí již více než 13 let. První hypoteční úvěry byly ovšem poskytovány teprve od konce roku 1995, ve větší míře pak až od přelomu tisíciletí. V úvahu přicházejí tři možnosti vysvětlení: buď byly domácnosti vlastníky už předtím, než si vzaly hypoteční úvěr, a úvěr tak sloužil na přístavbu, přestavbu, dostavbu či rekonstrukci; nebo si domácnosti pořídily byty nebo domy před rokem 1995 s využitím jiného typu

¹² Neuvažovali jsme domácnosti, které splácí hypoteční úvěr, ale pořídily si s jeho pomocí jiný byt či dům, než je ten, ve kterém aktuálně bydlí.



úvěru a pozdější hypoteční úvěr sloužil na refinancování původního úvěru; nebo domácnosti v bytě/ domě bydlely už předtím v pozici nájemníků a hypoteční úvěr jim sloužil k pořízení obydlí do vlastnictví za netržních podmínek v rámci procesu privatizace. Údaje získané šetřením SILC 2008 bohužel neu- možňují odpovědět na otázku, jak často se každá ze tří výše zmiňovaných možností vyskytuje, protože dotazník nezjišťoval podrobnější údaje o tom, kdy si domácnost vzala hypoteční úvěr, ani na co ho použila. Víme jen, že z domácností vlastníků, které splácejí hypoteční úvěr a bydlí v domě/bytě více než 13 let, tvoří 60,6 % domácnosti žijící ve vlastních domech, 28,5 % domácnosti v bytech v osob- ním vlastnictví a 10,9 % domácnosti v družstevních bytech. To by naznačovalo, že v souboru vlastníků splácejících hypoteční úvěr budou zastoupeny jak domácnosti, které použily hypotéku na přístavbu, přestavbu, dostavbu nebo rekonstrukci, tak domácnosti, které byt získaly v privatizaci.

Simulace potenciálních dopadů použití nástroje pro dočasnou výpomoc vlastníkům se splácením hypotečního úvěru

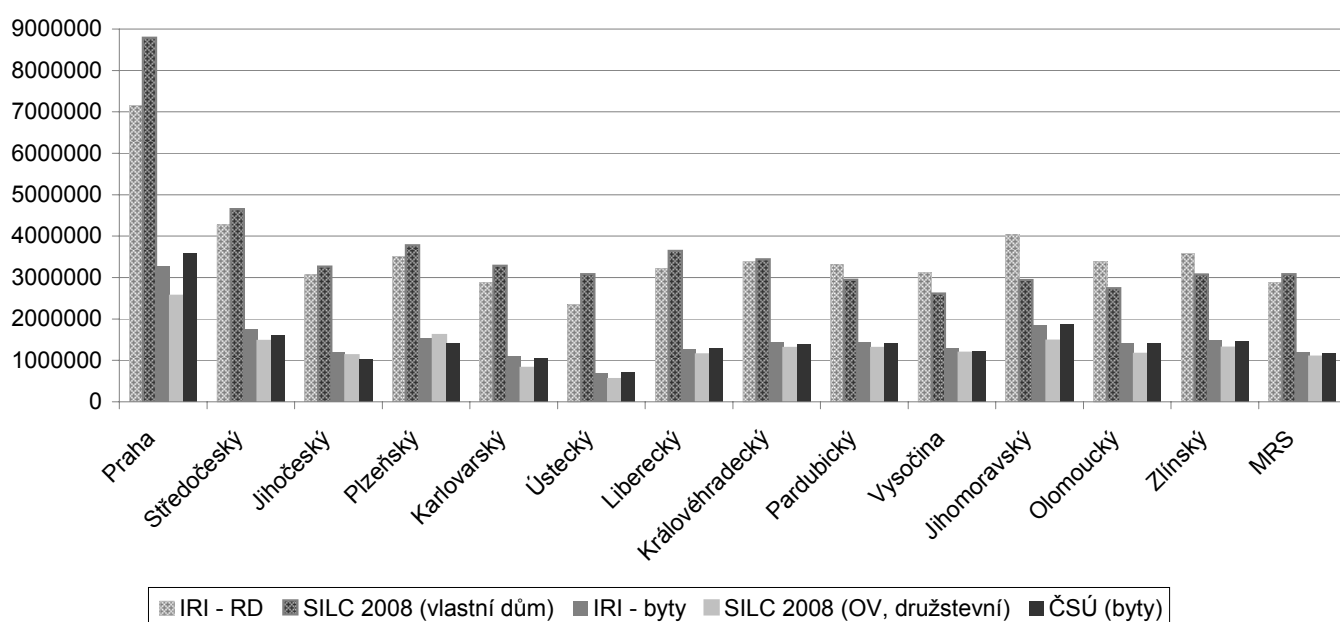
V této části textu se pokusíme nasimulovat potenciální dopady krize na domácnosti vlastníků bydlení a jejich schopnost splácet hypoteční úvěr, a potenciální dopady eventuální pomoci formou státní bezú- ročné překlenovací půjčky pro ty vlastníky bydlení, kteří by se dostali do problémů se splácením jejich úvěru. Z dat, které máme k dispozici, budeme analyzovat finanční situaci různých skupin vlastníků bydlení splácejících hypotéku a následně simulovat, jak by se jejich situace změnila, kdyby na jejich domácnost dopadly negativní důsledky ekonomické krize (ve formě ztráty zaměstnání). Pokusíme se rovněž odhadnout, jaké by byly efekty a finanční náklady státu, pokud by se rozhodl takovým vlastní- kům dočasně se splácením hypotečního úvěru vypomoci. Abychom mohli takové simulace uskutečnit, musíme porovnat údaje o příjmech domácností (ty známe z šetření SILC 2008) s jejich náklady na splácení hypotéky (ty odhadneme za základě znalosti o cenách bydlení a podmínkách poskytovaných hypotečních úvěrů).

Pro další úvahy o potenciálním zatížení domácností vlastníků splátkami hypotéky, které potřebujeme udělat jako součást simulací potenciálních nákladů dočasné pomoci vlastníkům se splácením hypoteč- ního úvěru v době krize, je třeba mít na paměti, že minimálně část domácností vlastníků splácejících hypotéku s její pomocí nemusela hradit celou pořizovací cenu bytu/domu (ti, kteří si vzali hypotéku na přístavbu, přestavbu, dostavbu nebo rekonstrukci) nebo hradila pořizovací cenu bytu/domu neodpoví- dající standardním tržním podmínkám (ti, kteří získali vlastnické bydlení v rámci privatizace obecních bytů). Ve druhém z uvedených případů nejsme schopni získat informace o prodejní ceně, protože pod- mínky privatizace se výrazně lišily jak v jednotlivých obcích a městech, tak v čase. Pro účely simulací jsme proto museli pro zjednodušení předpokládat, že si všechny domácnosti vlastníků bydlení spláče- jící hypoteční úvěr pořizovaly byt nebo dům za tržní cenu a jejich anuitní splátky hypotéky tomu od- povídají. Při modelování jsme rovněž předpokládali, že si domácnosti u hypotečních bank vzaly půjčku se splatností 20 let, což byla ve sledovaném období nejběžnější doba splácení. Víme ovšem, že zvláště v posledních letech si část mladých domácností vzala hypotéku s delší dobou splatnosti, což mohlo reálnou výši splátek o něco snížit oproti našemu modelovému předpokladu. Souhrnně řečeno: naše modelové simulace jsou postaveny na předpokladu existence tržních podmínek, hrazení veškerých nákladů na pořízení vlastního bydlení domácnostmi a z nich vycházejících splátek. Skutečná situace řady domácností je v praxi finančně příznivější.

Odhad tržních cen pořizovaných nemovitostí

Prvním krokem v modelování bylo provedení odhadu tržních cen, za které si domácnosti dům či byt pořídily. Měli jsme k dispozici tři základní zdroje informací o cenách vlastnického bydlení – údaje o prodejních cenách bytů pocházejících ze zdrojů Českého statistického úřadu, údaje o cenách bytů a rodinných domů zjišťovaných monitoringem nabídkových cen společností Institut regionálních infor- mací, s.r.o. a konečně odhad momentální tržní ceny bytu či domu provedený samotnými respondenty v šetření SILC 2008 (graf 29).

Graf 29: Porovnání cen „standardních“ rodinných domů a bytů dle SILC 2008, IRI, s.r.o. a ČSÚ v krajích



Zdroj: SILC 2008, IRI, s.r.o., vlastní výpočty.

Poznámka: ceny RD v SILC 2008 byly přepočteny na m² celkové plochy bytu a následně vynásobeny standardní velikostí RD podle IRI (136 m²); obdobně u bytů v osobním vlastnictví a družstevních. Ceny bytů v publikaci ČSÚ „Ceny sledovaných druhů nemovitostí 2006 – 2008“ jsou uvedeny v Kč/m², byly proto vynásobeny standardní velikostí bytu dle IRI (68 m²).

Z grafu 29 je zřejmé, že zatímco u cen rodinných domů existují větší rozdíly mezi nabídkovými cenami monitorovanými Institutem regionálních informací, s.r.o. (dále IRI) a odhady, které udělali samotní respondenti šetření SILC, v případě bytů jsou odhady respondentů a data získaná monitoringem nabídkových cen i data ČSÚ v průměru dosti podobné. Ceny rodinných domů jsou podle SILC 2008 výrazně nadhodnoceny v Praze (o téměř 1,6 mil. Kč) a v Ústeckém kraji (cca 700 tis. Kč). Naopak podhodnoceny se zdají být výrazněji na Vysočině (cca 500 tis. Kč), v Jihomoravském kraji (cca 1 mil. Kč), v Olomouckém kraji (cca 600 tis. Kč) a ve Zlínském kraji (cca 500 tis. Kč). V ostatních krajích rozdíl nepřesahuje v průměru 400 tis. Kč. Ceny bytů se podle SILC 2008 zdají být ve všech krajích kromě Plzeňského mírně podhodnoceny oproti průměrným cenám IRI, s.r.o., ve většině krajů s výjimkou Jihočeského a Plzeňského i oproti cenám ČSÚ. Největší rozdíl mezi cenami bytů dle SILC 2008 a IRI je patrný v Praze (cca 700 tis. Kč) a v Jihomoravském kraji (téměř 400 tis. Kč), v ostatních krajích nepřekračuje 300 tis. Kč (ve většině krajů je menší než 200 tis. Kč). Největší rozdíl mezi cenami bytů dle SILC 2008 a ČSÚ je v Praze (cca 1 mil. Kč) a v Jihomoravském kraji (téměř 400 tis. Kč). V ostatních krajích až na výjimky nepřekračuje 200 tis. Kč. Z výše uvedeného se zdá, že i přes jisté odchylky v průměrných tržních cenách bytů a domů odhadnutých respondenty šetření SILC 2008 od cen IRI, s.r.o., resp. od cen bytů ČSÚ, nejedná se v případě odhadů udělaných respondenty šetření SILC 2008 o systematické a výrazné vychýlení. Proto jsme se přiklonili k variantě, že pro účely simulací budeme používat odhady průměrných tržních cen bytů a domů, které respondenti uvedli v datech SILC 2008. Tento přístup má jednu velkou výhodu. Respondenti, kteří odhadovali tržní cenu, se sice v odhadu mohli mýlit, ale odhadovali cenu konkrétních bytů či domů, ve kterých skutečně bydlí. Pokud bychom jako zdroj informací použili data ČSÚ nebo IRI, přiřazovali bychom ke konkrétním domům či bytům údaje zjištěné z nabídky či realizace prodeje jiných bytů či domů. Protože průměry zjištěné šetřením SILC 2008 a ČSÚ, resp. IRI v krajích se příliš neliší, je pro nás cennější individualizovaná informace, kterou mohli poskytnout jenom respondenti šetření SILC 2008. Přiřazením cen pořízených ČSÚ nebo IRI do datového souboru by totiž došlo k poměrně zásadní nivelizaci cen - např. v Praze by platila jednotná cena za m² bez ohledu na lokalitu, kde se byt nebo dům nachází, což zjevně není realistický předpoklad.

Výše zvoleným postupem jsme dospěli k odhadu tržní ceny bytů či domů, v nichž bydlí vlastníci splácející hypoteční úvěr. Šlo ovšem o odhad ceny platné v době sběru dotazníků, tedy v roce 2008. Víme přitom, že v období předcházejícím roku 2008 se ceny výrazně měnily. Abychom odhadli ceny bytů v osobním vlastnictví, ve kterých žili respondenti šetření SILC 2008, i v letech předcházejících šetření, přepočítali jsme uváděné ceny nemovitostí za pomoci indexů vývoje cen ČSÚ k roku, od kterého domácnost v domě či bytě žije. Vzhledem k tomu, že údaje o vývoji cen nemovitostí existují jen od roku 1998, nemohli jsme u domácností, které splácejí podle dat SILC 2008 hypoteční úvěr a bydlí v bytě/



domě déle než od roku 1998, odhadnout pořizovací cenu bytu či domu. Proto jsme předpokládali, že si takové domácnosti hypotéku na byt/dům braly až v roce 1998, a v dalších simulacích jsme v jejich případech používali cenu bytu/domu v roce 1998.¹³

Odhad finanční situace domácnostní vlastníků zatížených splátkou hypotečního úvěru

Jakmile jsme odhadli pořizovací cenu bytu či domu, mohli jsme přejít ke druhému kroku, jímž byl odhad zatížení domácností splátkou hypotečního úvěru. Protože nemáme žádné informace o tom, jaké byly úspory domácností, ani jaký podíl z pořizovací ceny bytu či domu domácnosti hradily ze svých vlastních zdrojů, uvažovali jsme o třech modelových případech, kdy vlastník hradí:

- a) 100 % pořizovací ceny z hypotečního úvěru;
- b) 85 % pořizovací ceny z hypotečního úvěru a 15 % ze svých zdrojů;
- c) 70 % pořizovací ceny z hypotečního úvěru a 30 % ze svých zdrojů.

Pro odlišení jednotlivých tří možností používáme v následujícím textu i grafech anglické označení velikosti udávající poměr velikosti úvěru k hodnotě nemovitosti (ceně) - loan-to-value (LTV). V prvním z uvedených modelových případů je LTV 100 %, ve druhém LTV 85 % a ve třetím LTV 70 %. Náklady na anuitní splátku hypotéky jsou samozřejmě pro tři modelové případy odlišné. Nejvyšší splátku hypotečního úvěru má při stejné ceně nemovitosti ten, kdo si půjčil celou částku; nejméně pak splácí ten, kdo si půjčil jen 70 % z pořizovací ceny a zbytek zaplatil ze svých zdrojů. Je samozřejmě možné, že si řada vlastníků vzala hypotéku na ještě menší část pořizovací ceny, jejich náklady na splátku úvěru jsou pak pochopitelně ještě menší a úměrně tomu je nižší i pravděpodobnost, že se dostanou do problémů se splácením v době krize.

Konečně bylo potřeba odhadnout výši splátky, kterou konkrétní vlastníci musí platit. Ta byla vypočítána podle průměrné úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů v příslušném roce poskytnutí úvěru.¹⁴ U všech úvěrů jsme pro jednoduchost předpokládali nejběžnější způsob splácení, tedy anuitní splátky, které se po dobu fixace nemění. Rovněž jsme předpokládali, že domácnosti úvěr stále splácí formou pravidelných splátek – neuvažovali jsme případy, kdy domácnost část úvěru splatila formou mimořádné splátky, a tím snížila velikost pravidelné splátky. Stejně tak nepočítáme se změnami úrokových sazeb v čase (tj. s faktem, že po uplynutí doby fixace mohly být domácnostem nabídnuty sazby, které mohly být i nižší nebo vyšší než v době, kdy si úvěr braly).

Protože šetření SILC 2008 obsahuje informace o příjmech domácností, mohli jsme na základě výše uvedených předpokladů modelovat, jak velké bylo pro domácnosti vlastníků splácejících hypoteční úvěr zatížení rodinných rozpočtů splátkou úvěru. Jako nejvýhodnější se pro tento účel jeví koncept reziduálního příjmu. Reziduální příjem v obecné podobě vyjadřuje objem prostředků, který domácnostem z jejich čistých příjmů zůstává po uhrazení nutných nákladů na bydlení a živobytí. V našem případě jsme si reziduální příjem definovali jako finanční prostředky, které domácnosti zůstanou po zaplacení splátky hypotečního úvěru a dalších nezbytných výdajů (jídlo, hygienické potřeby, energie, voda, doprava...), které byly stanoveny na 1,5násobek životního minima.¹⁵ Pro každou domácnost ze šetření SILC 2008 jsme tak nakonec byli schopni odhadnout, kolik finančních prostředků z jejich čistých příjmů (údaj dodaný samotnou domácností) po odečtení výdajů na splátky hypotečního úvěru (podle odhadnuté pořizovací ceny a úrokové míry v době poskytnutí úvěru) a po odečtení dalších nutných nákladů ve výši životního minima (vypočtené podle velikosti a struktury domácnosti a výše dávek životního minima) domácnosti zůstává k dispozici.

Takový reziduální příjem u jednotlivých domácností značně kolísal. Některým domácnostem zůstal k dispozici větší reziduální příjem, některým menší. Pro naše účely bylo nejdůležitější podrobněji sledovat ty domácnosti, u nichž byl takto definovaný reziduální příjem záporný, to znamená, že jejich čisté příjmy byly menší než součet 1,5násobku životního minima a námi odhadované výše splátky hypotečního úvěru. Existence záporného reziduálního příjmu má několik možných vysvětlení. První

¹³ Jsme si vědomi, že toto je určité zjednodušení reality. Některé domácnosti si totiž mohly vzít hypoteční úvěr už v období mezi roky 1995 a 1998. Předpokládáme ovšem, že jich v souboru nebylo mnoho, takže výsledky simulací nemohou být příliš zkresleny.

¹⁴ Průměrné úrokové sazby z nově poskytnutých úvěrů na bydlení byly zjištěny pro období 2004 – 2008 ze statistik ČNB (systém časových řad ARAD), pro dřívější období pak z údajů Hypoindex.cz a šetření Hypoteční úvěry v ČR 2005, které realizovalo oddělení Socioekonomie bydlení Sociologického ústavu AV ČR, v.v.i. mezi hlavními poskytovateli hypotečních úvěrů v ČR v roce 2005.

¹⁵ Podobnou metodu v řadě případů používaly i samotné hypoteční banky, když po žadatelích o úvěr požadovaly, aby jejich čisté příjmy domácnosti i po odečtení výše splátky úvěru přesahovaly 1,5násobek životního minima.



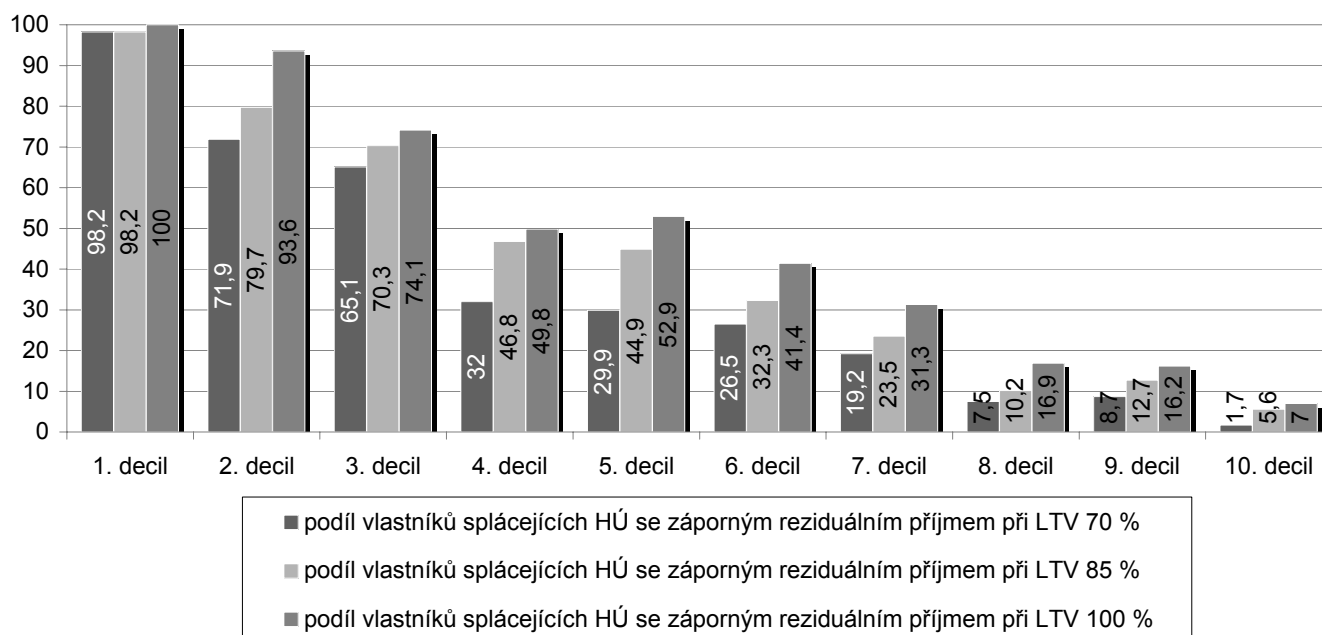
z nich spočívá v nepřesném odhadu výše splátek hypotéky – domácnost může mít ve skutečnosti nižší splátky, než jsme odhadovali, prostě proto, že si vzala hypoteční úvěr jen na malou část pořizovací ceny (třeba na 20 %). Data samotných hypotečních bank ovšem nepotvrzují, že by takových případů bylo mezi žadateli o úvěr příliš mnoho. Domácnost také mohla být pořídit za netržní cenu (například v privatizaci), takže pořizovací cena a následně i skutečná splátka úvěru je menší než náš modelový odhad vycházející z tržních cen. Taková možnost se nedá vyloučit zvláště u vlastníků bytů, je ovšem velmi vzácná u vlastníků domů, které nebylo možno získat formou privatizace obecního majetku. Domácnosti se záporným reziduálním příjmem mohly také tvořit domácnosti, které v dotazníkovém šetření neuvedly svoje skutečné příjmy, ale část z nich zatajily. Na základě námi dostupných dat nelze určit, kolik z domácností s vypočítaným záporným reziduálním příjmem spadá do některé z těchto tří kategorií.

Některé domácnosti ovšem mohly mít záporný reziduální příjem jednoduše proto, že jim po zaplacení splátky úvěru zůstalo na ostatní potřeby méně než 1,5násobek životního minima. Za příklad takové domácnosti může sloužit třeba rodina s malým dítětem či dětmi, která si hypoteční úvěr pořídila v době, kdy děti ještě neměla, takže její bonita byla bankou hodnocena jako dostačující. S narozením dětí se takové domácnosti zvětšily náklady (s větším počtem členů vzrostlo i životní minimum), případně se ještě navíc snížily příjmy kvůli odchodu jednoho z rodičů na rodičovskou dovolenou. Při nutnosti dále splácet hypoteční úvěr a snaze udržet výdaje domácnosti v souladu s jejími příjmy takové domácnosti nezbyvá jiná možnost než maximálně snížit své ostatní výdaje, pod hranici 1,5násobku životního minima. Konečně poslední typ domácnosti se záporným reziduálním příjmem mohou tvořit domácnosti, jejichž příjmy v době realizace šetření SILC 2008 nestačily na uhrazení splátky hypotéky a pokrytí nákladů na další základní potřeby. Rozpočet takových domácností byl skutečně deficitní, rozdíl mezi příjmy a výdaji byl hrazen postupným vybíráním úspor nebo za finanční pomoci příbuzných. Obě posledně zmiňované kategorie domácností jsou pro náš další výzkum nejdůležitější, protože představují domácnosti reálně ohrožené finančními potížemi. U takových domácností je zároveň největší riziko, že kvůli svým finančním potížím přestanou splácet hypoteční úvěr.

Jaký podíl domácností mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr je v situaci, že mají záporný reziduální příjem? To záleží na tom, jak velký je poměr mezi velikostí úvěru a tržní hodnotou pořízeného bytu či domu. Podle šetření SILC 2008 lze odhadnout, že podíl domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr se záporným reziduálním příjmem by byl 24,6 % v případě, že půjčka tvořila 70 % ceny nemovitosti (LTV 70 %). Při LTV 85 % by byl samozřejmě o něco vyšší - činí 30,2 %. Konečně při LTV 100 % je analogické číslo 35,6 %. Ačkoliv víme, že část domácností se záporným reziduálním příjmem ve skutečnosti vážné finanční obtíže nemá, ostatní domácnosti se záporným reziduálním příjmem potíže mít mohou. Námi provedený modelový odhad tak potvrdil, že podíl domácností, které mají rozpočet velmi napjatý kvůli splácení hypotečního úvěru na pořízení vlastního bydlení, nemůže být nezanedbatelný.

Výše uvedená čísla jsou ovšem průměry za všechny vlastníky splácející hypoteční úvěr. Následující série grafů ilustruje, jak se podíl domácností se záporným reziduálním příjmem liší podle některých jejich sociálně-ekonomických charakteristik. Graf 30 ukazuje modelové podíly domácností se záporným reziduálním příjmem v závislosti na výši příjmů domácnosti v přepočtu na spotřební jednotku (domácnosti rozdělené na decily, 1 decil = 10 % domácností s nejnižšími příjmy). Pro každou z deseti příjmově odlišných skupin domácností byl opět vypočítán podíl domácností se zápornými reziduálními příjmy ve třech variantách podle toho, jak velký podíl pořizovací ceny nemovitostí byl hrazen hypotečním úvěrem (LTV 70 %, 85 %, resp. 100 %).

Graf 30: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle příjmových decilů a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr

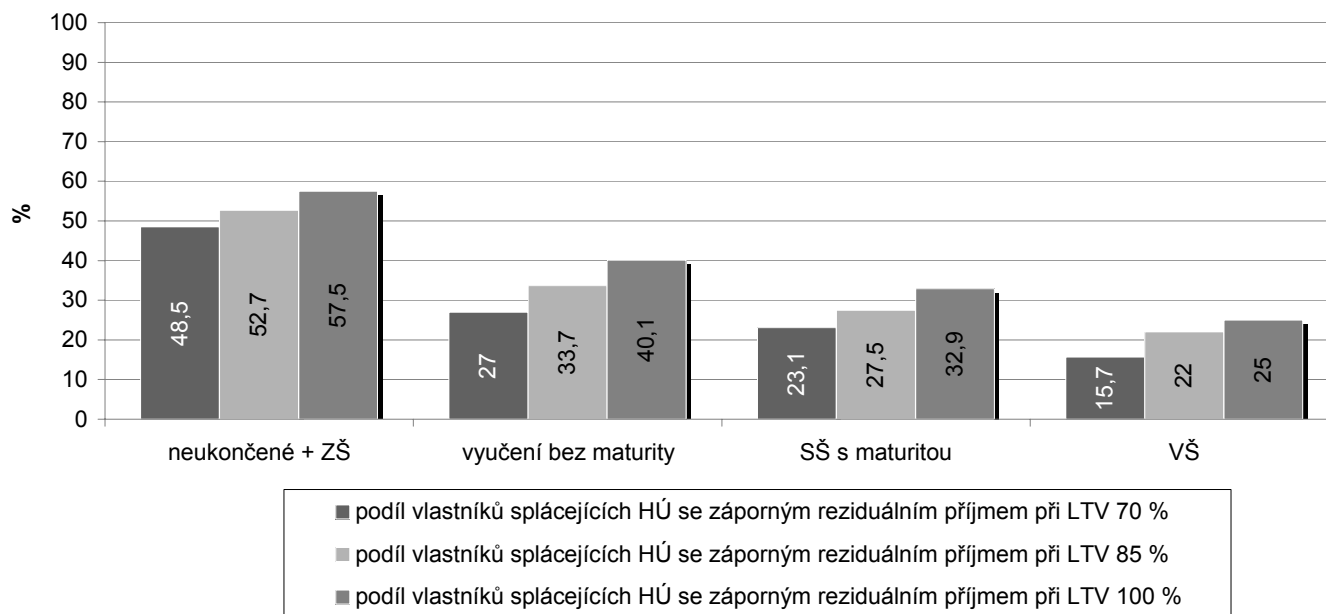


Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Z grafu je zřejmé, že podíl domácností se záporným reziduálním příjmem rychle klesá s rostoucími celkovými příjmy domácností. Zatímco u deseti procent domácností s nejvyššími příjmy (10. decil) je podíl domácností, kterým po zaplacení anuitní splátky hypotéky zůstane méně než 1,5 násobek životního minima, prakticky zanedbatelný, u domácností s příjmy kolem průměru (5. a 6. decil) tvoří čtvrtinu až polovinu a u domácností s nejnižšími příjmy (1. decil) se blíží 100 %. Z grafu je dobře patrná i souvislost mezi podílem domácností se záporným reziduálním příjmem a velikostí parametru LTV. U domácností, které by si pořídily celou nemovitost na úvěr (LTV 100 %), je samozřejmě míra zatížení splátkami větší než u domácností, které hradily z úvěru jen 85 % nebo 70 % pořizovací ceny. Proto je samozřejmě mezi nimi i nejvyšší podíl domácností se záporným reziduálním příjmem. Je zajímavé si všimnout, že tento rozdíl je zvláště významný především u domácností středních příjmových kategorií. Z údajů uvedených v grafu je jasné, že pro řadu domácností vlastníků bydlení s nižším příjmem je splácení hypotečního úvěru obtížné, protože i za předpokladu, že ekonomicky aktivní členové takových domácností mají stálý příjem, jejich příjmy nevytváří dostatečné rezervy pro případ neplánovaných problémů.

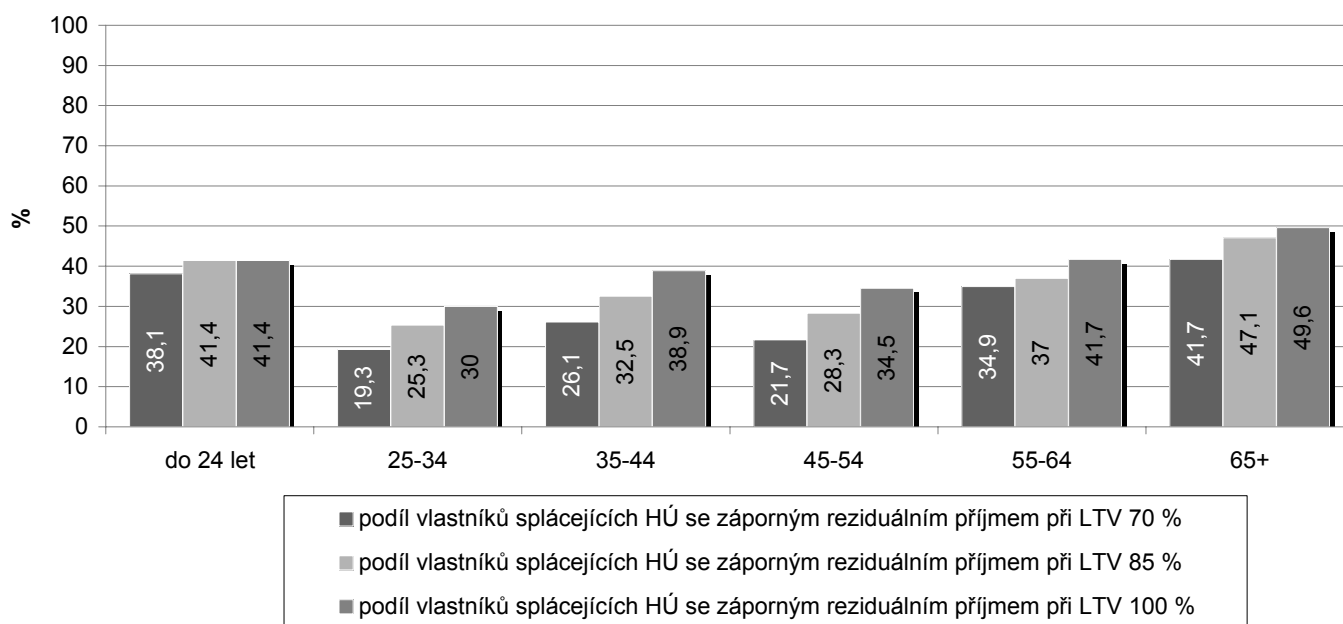
Protože příjem domácností pozitivně koreluje se vzděláním jejich dospělých členů, není nijak překvapující, že s rostoucím vzděláním osoby v čele domácnosti klesá podíl domácností, jejichž reziduální příjem je záporný (graf 31). Zatímco podíl domácností se záporným reziduálním příjmem velmi záleží na příjmech domácností a do značné míry i na vzdělání jejich členů, věk osoby stojící v čele domácnosti přednosty velký vliv nemá (graf 32).

Graf 31: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle vzdělání osoby v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácnosti, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Graf 32: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle věku osoby stojící v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácnosti, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr

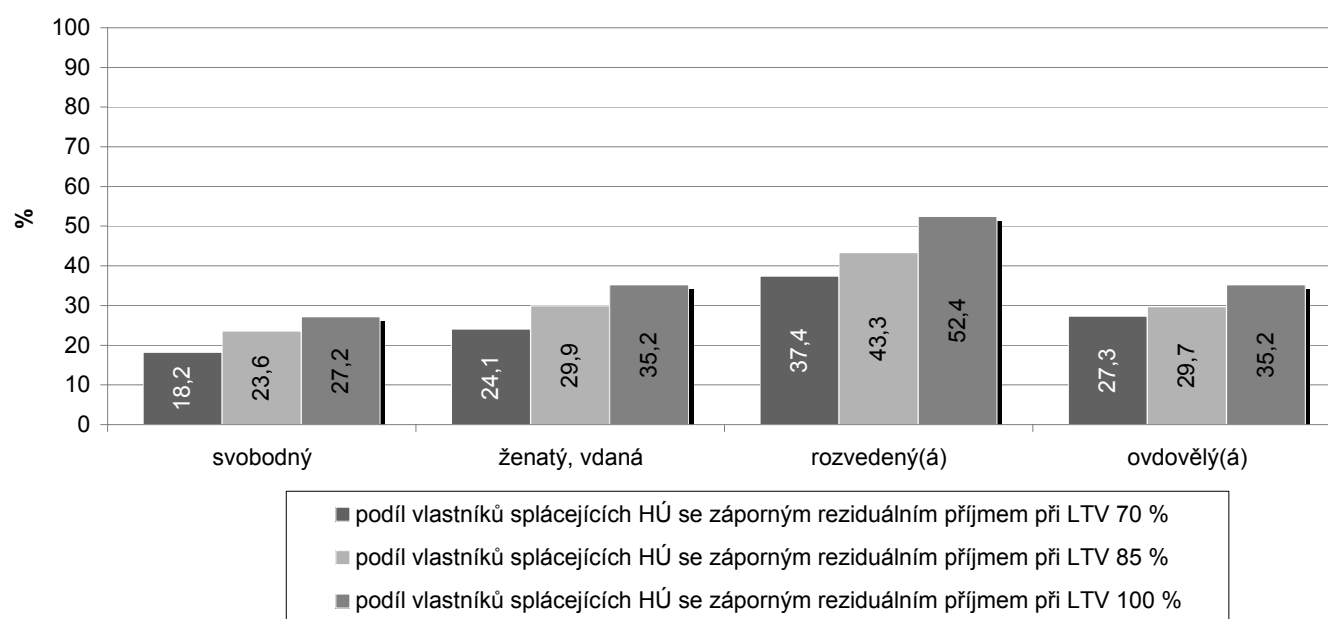


Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Graf 33 ukazuje, jak je podíl domácností se záporným reziduálním příjmem ovlivněn rodinným stavem přednosti domácnosti. Jednoznačně nejvyšší je tento podíl u domácností, v jejichž čele stojí rozvedení lidé. To je očekávatelné: rozvod zpravidla znamená komplikace nejenom v mezilidských vztazích, ale i snížené příjmy domácnosti spojené s rozpadem původní domácnosti. Naopak relativně nejmenší podíl domácností se záporným reziduálním příjmem je u těch domácností, v jejichž čele stojí nesezdaná

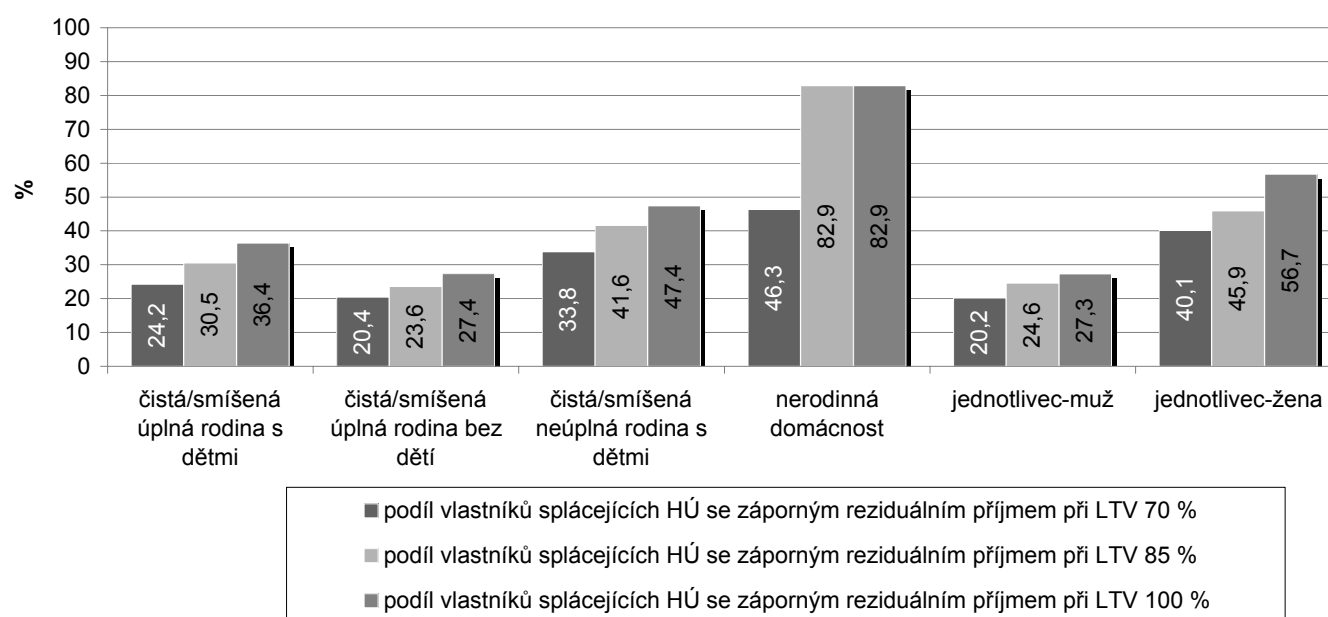
osoba. To opět není příliš překvapivé. Domácnosti, v jejichž čele stojí svobodná osoba, jsou z velké části bezdětné. Jejich typickými představiteli jsou domácnosti tvořené buď mladými nesezdanými páry, nebo jde o domácnosti mladých jednotlivců. Takové domácnosti mají samozřejmě při stejném počtu ekonomicky aktivních osob a stejných absolutních příjmech relativně menší příjmy v přepočtu na spotřební jednotku než domácnosti, v jejichž čele stojí ženatý muž či vdaná žena – v takových domácnostech jsou totiž často přítomny nezaopatřené děti.

Graf 33: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle rodinného stavu osoby v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácnosti, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Graf 34: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle typu domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácnosti, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr



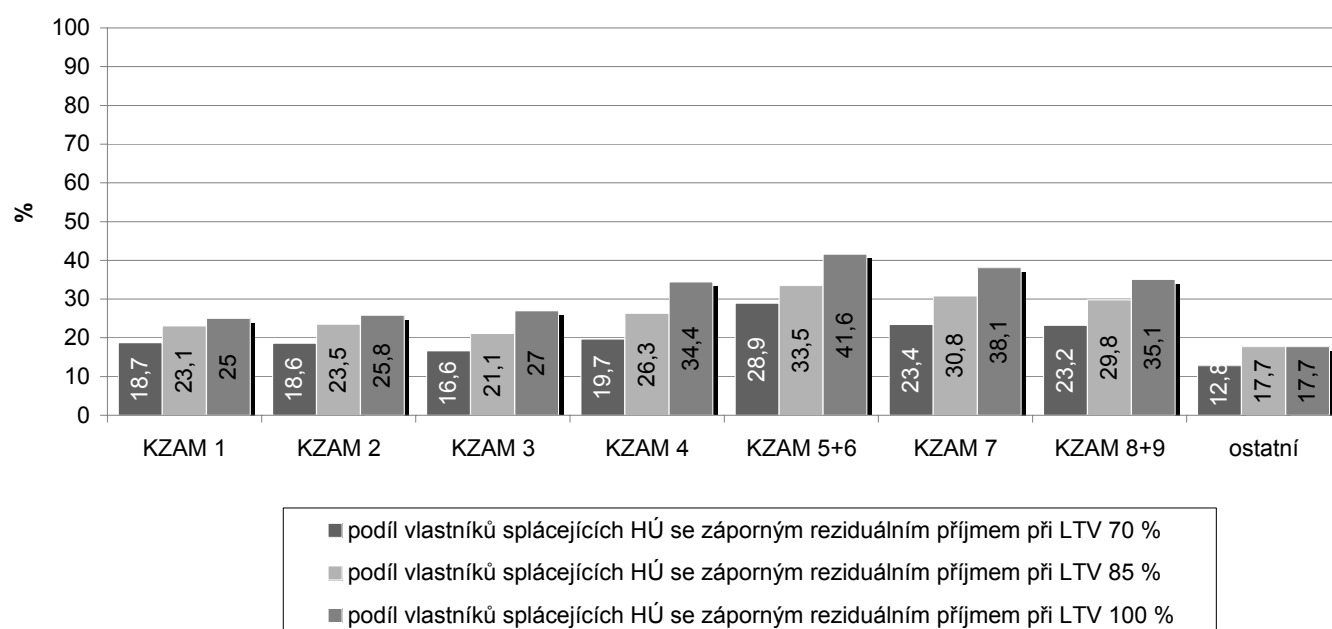
Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.



Rozdíly mezi domácnostmi různých typů odlišujících se svým složením jsou patrné z grafu 34. Nejnižší podíl domácností se záporným reziduálním příjmem je mezi úplnými rodinami bez nezaopatřených dětí. U domácností s nezaopatřenými dětmi je podíl těch, kterým po zaplacení anuitní splátky hypotečního úvěru zůstane méně než 1,5násobek životního minima, podstatně vyšší, zvláště pak, jedná-li se o neúplné rodiny. Úplně nejvyšší podíl domácností se záporným reziduálním příjmem je mezi nerodinnými domácnostmi; jejich zastoupení v populaci je však relativně malé. Velmi zajímavá je skutečnost, že se podíl domácností jednotlivců, které mají záporný reziduální příjem, významně liší podle toho, zda jde o domácnost muže nebo domácnost ženy. Zatímco u domácností jednotlivců-mužů je toto procento nízké, srovnatelné jen s analogickým číslem pro úplné rodiny bez dětí, je u domácností jednotlivců-žen prakticky dvojnásobně vysoké a patří mezi nejvyšší mezi všemi sledovanými typy domácností. Při bližším zkoumání tohoto rozdílu se ukázalo, že velký rozdíl mezi domácnostmi jednotlivců tvořených muži a ženami je dán jejich věkovou strukturou. Jestliže průměrný věk domácností jednotlivců – žen, které splácí hypoteční úvěr a vykazují záporný reziduální příjem, činí 56 let, průměrný věk domácností jednotlivců-mužů, kteří splácí hypoteční úvěr a vykazují záporný reziduální příjem, činí pouhých 38 let.

Nakonec jsme s využitím informací získaných šetřením SILC 2008 ještě zjistili, jak podíl domácností se záporným reziduálním příjmem ovlivňuje kategorie zaměstnání přednosty domácnosti. V této úvaze jsme vycházeli z třídění zaměstnání do devíti základních kategorií lišících se stupněm potřebného vzdělání, náročností práce a částečně i sektorem ekonomiky, jak je používá Český statistický úřad (tzv. kategorizace KZAM).

Graf 35: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle kategorie zaměstnání (KZAM) osoby v čele domácnosti (a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Tyto kategorie zaměstnání (KZAM) odlišují následující skupiny: 1 – zákonodárci, vedoucí a řídící pracovníci; 2 – vědečtí a odborní duševní pracovníci; 3 – techničtí (zdravotničtí a pedagogičtí) pracovníci; 4 – nižší administrativní pracovníci; 5 – provozní pracovníci ve službách a obchodu; 6 – dělníci v zemědělství, lesnictví a rybářství; 7 – řemeslníci, výrobci a zpracovatelé; 8 – obsluha strojů a zařízení; 9 – pomocní a nekvalifikovaní pracovníci. Vzhledem k malému zastoupení některých kategorií zaměstnání mezi vlastníky splácejícími hypoteční úvěr jsme některé z kategorií sloučili a posuzovali je společně. Do kategorie „ostatní“ pak byly zahrnuty takové domácnosti, které nebylo možno zařadit do žádné z výše jmenovaných hlavních kategorií (například vojáky z povolání).





Graf 35 poněkud překvapivě ukazuje, že kategorie zaměstnání osoby v čele domácnosti nemá tak velký vliv, jak by se dalo očekávat. Podíl domácností se záporným reziduálním příjmem je sice vyšší u domácností, v jejichž čele stojí osoba vykonávající dělnickou profesi nebo pracující jako provozní pracovník nebo pracovníce v obchodu nebo službách, ale rozdíl oproti domácnostem, v jejichž čele stojí vedoucí a řídící pracovníci, vědeckí a odborní duševní pracovníci nebo techničtí pracovníci, není nijak zvlášť výrazný. Domácnosti, v jejichž čele stojí osoba některé z vyšších kategorií zaměstnání, vlastní totiž zpravidla byt nebo dům, jehož pořizovací hodnota byla větší než u bytu nebo domu, které si pořídily ostatní typy domácností. Na větší pořizovací hodnotu nemovitosti bylo potřeba si vzít větší úvěr. Větší úvěr ovšem znamená větší anuitní splátky, takže po jejich zaplacení zůstane v rozpočtu domácností KZAM 1 relativně méně peněz, než by se dalo očekávat z prostého porovnání absolutních hodnot příjmů těchto typů domácností s příjmy domácností dělníků. Jednoduše řečeno, i pro domácnosti pracovníků vyšších kategorií zaměstnání platí, že nezanedbatelný podíl z nich má díky vysokým splátkám hypotéky domácí rozpočet napjatý.

V dosavadní části textu jsme na základě dat ze šetření SILC 2008 analyzovali finanční situaci domácností vlastníků bydlení, kteří splácejí hypoteční úvěr. Zaměřili jsme se především na odhad podílu domácností, jejichž reziduální příjmy jsou záporné, tj. po zaplacení splátky hypotečního úvěru nedosahují jejich čisté příjmy ani 1,5násobku životního minima. V následující části textu ukážeme, jak by se podíl domácností se záporným reziduálním příjmem změnil, pokud by osoba v čele domácnosti přišla v důsledku ekonomické krize o zaměstnání, a tím i svůj zdroj příjmů. Tyto simulace možných efektů ekonomické krize provedeme ve dvou různých variantách. V první variantě počítáme, že osoba v čele domácnosti ztratí zaměstnání krátkodobě, a tudíž po dobu své nezaměstnanosti pobírá podporu v nezaměstnanosti ve výši 50 % svých předchozích čistých příjmů. Ve druhé variantě uvažujeme situaci, kdy osoba v čele domácnosti ztratí práci dlouhodobě, a tudíž nakonec přijde i o podporu v nezaměstnanosti a domácnost pobírá pouze sociální dávky (má-li na ně nárok).

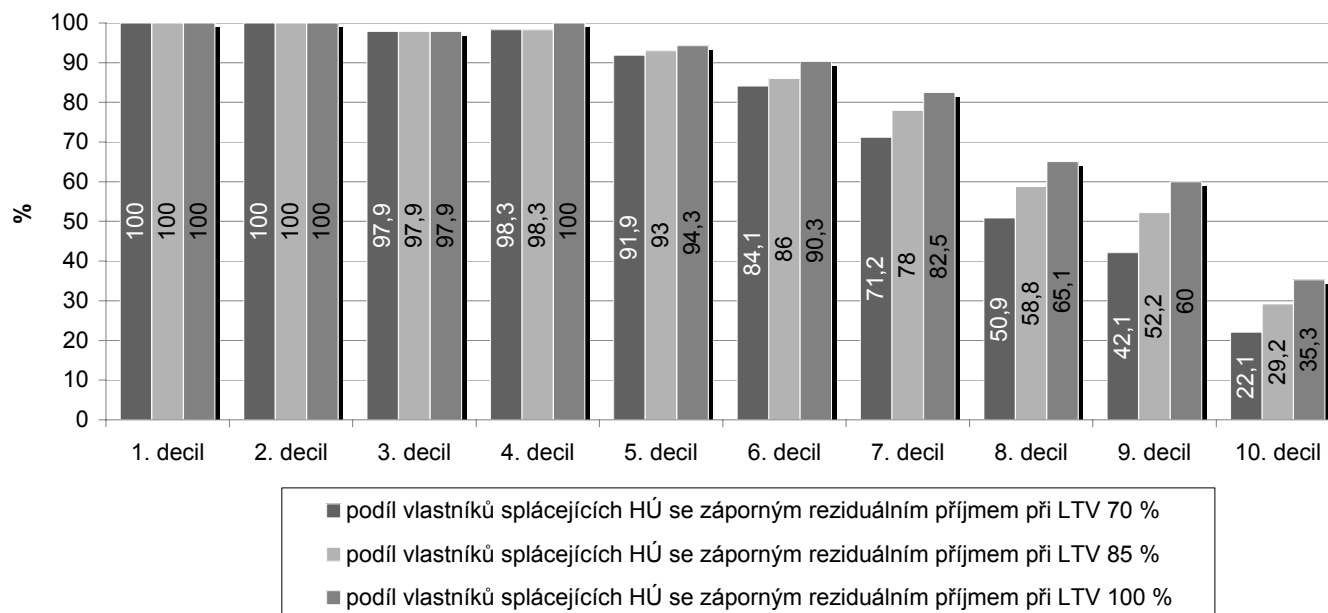
Odhad finanční situace domácnostní vlastníků zatížených splátkou hypotečního úvěru při výpadku příjmů způsobených krátkodobou nezaměstnaností osoby v čele domácnosti

Stejně jako v předchozím případě jsme se zaměřili na odhadnutí podílu domácností, jejichž reziduální příjem by byl za dané situace záporný, tj. po splacení anuitní splátky hypotečního úvěru by jim zbylo méně než 1,5násobek životního minima. U takových domácností je největší pravděpodobnost, že se domácnost může dostat do potíží se splácením úvěru, případně může schopnost splácet úvěr ztratit úplně.

Výsledky simulací ukazují, že se podíl domácností vlastníků bydlení splácejících hypoteční úvěr se záporným reziduálním příjmem i při částečném výpadku příjmů způsobených krátkodobou nezaměstnaností (při nezaměstnanosti do 3 měsíců by měla osoba v čele domácnosti nárok na podporu v nezaměstnanosti ve výši 50 % předchozího čistého příjmu) podstatně zvýšil. Podíl domácností, jejichž čistý příjem by v takovém případě po zaplacení anuitní splátky hypotečního úvěru nedosáhl ani 1,5násobku životního minima, by pro domácnosti, které hradily z hypotečního úvěru 70 % pořizovací ceny nemovitosti, činil 64,5 %. Analogicky by pak při LTV 85 % činil 69,4 % a při LTV 100 % by dosáhl 73,8 %. Obecně se dá říci, že i krátkodobý výpadek příjmů, částečně kompenzovaný podporou v nezaměstnanosti, by podstatně zvýšil podíl domácností, které by se dostaly při splacení hypotečního úvěru do finančních obtíží.

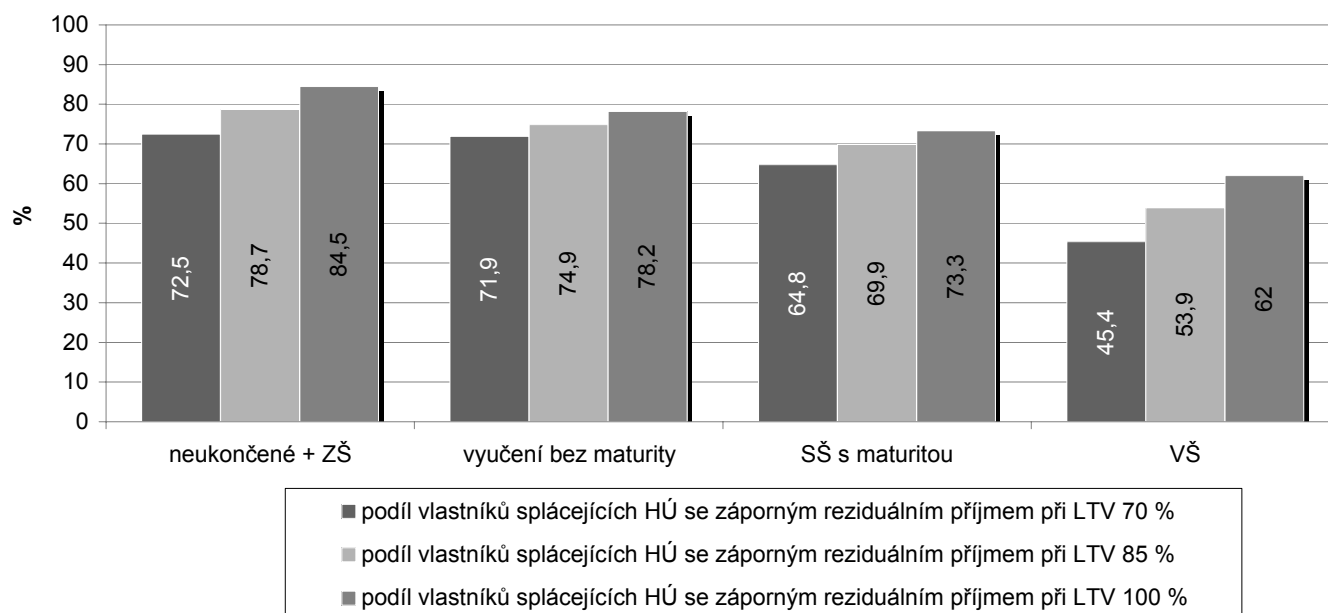
Finanční situace po výpadku příjmů způsobeném krátkodobou nezaměstnaností osoby stojící v čele domácnosti by byla pochopitelně odlišná podle toho, o jakou domácnost se jedná. Graf 36 ukazuje, jak by vypadal podíl domácností se záporným reziduálním příjmem v domácnostech různých příjmových kategorií. Graf 37 analogicky ukazuje rozdíly mezi domácnostmi podle vzdělání přednosty domácnosti. Graf 38 ukazuje vliv věku přednosty domácnosti, graf 39 vliv rodinného stavu přednosty domácnosti. Graf 40 ilustruje vliv výpadku příjmů způsobeného krátkodobou nezaměstnaností na různé typy domácnosti podle jejich složení a konečně graf 41 ukazuje totéž pro domácnosti odlišené podle kategorie zaměstnání přednosty domácnosti.

Graf 36: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle příjmových decilů a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli krátkodobé nezaměstnanosti (podpora ve výši 50 % z čistých příjmů)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

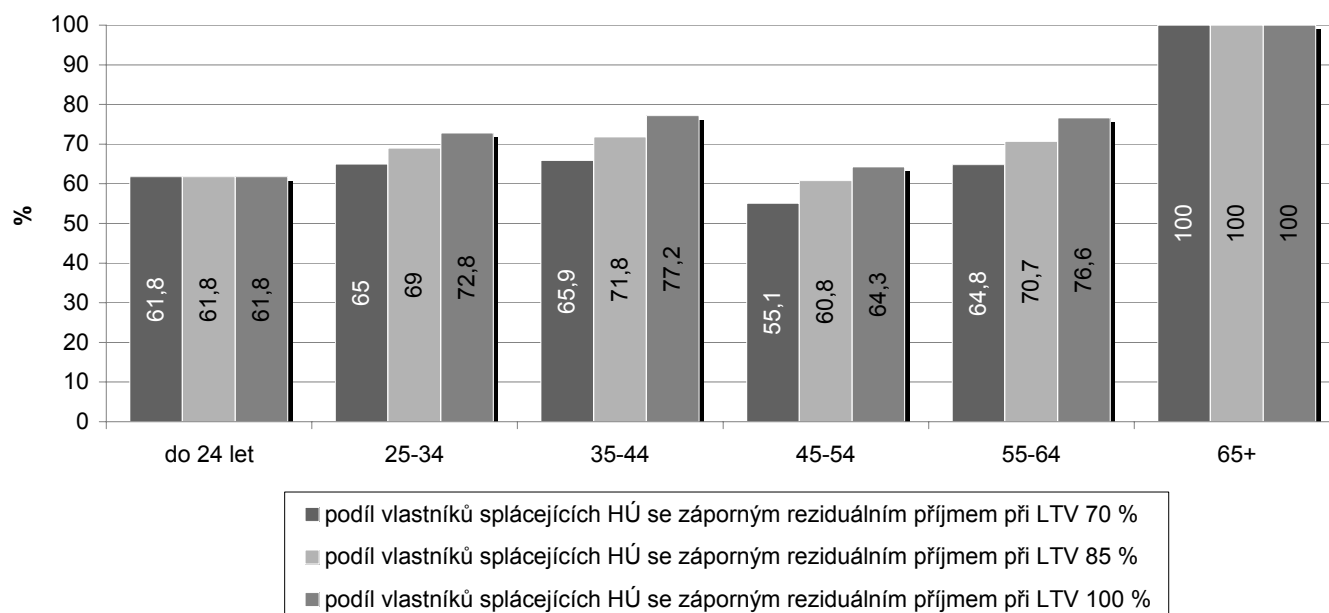
Graf 37: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle vzdělání osoby v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli krátkodobé nezaměstnanosti (podpora ve výši 50 % z čistých příjmů)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

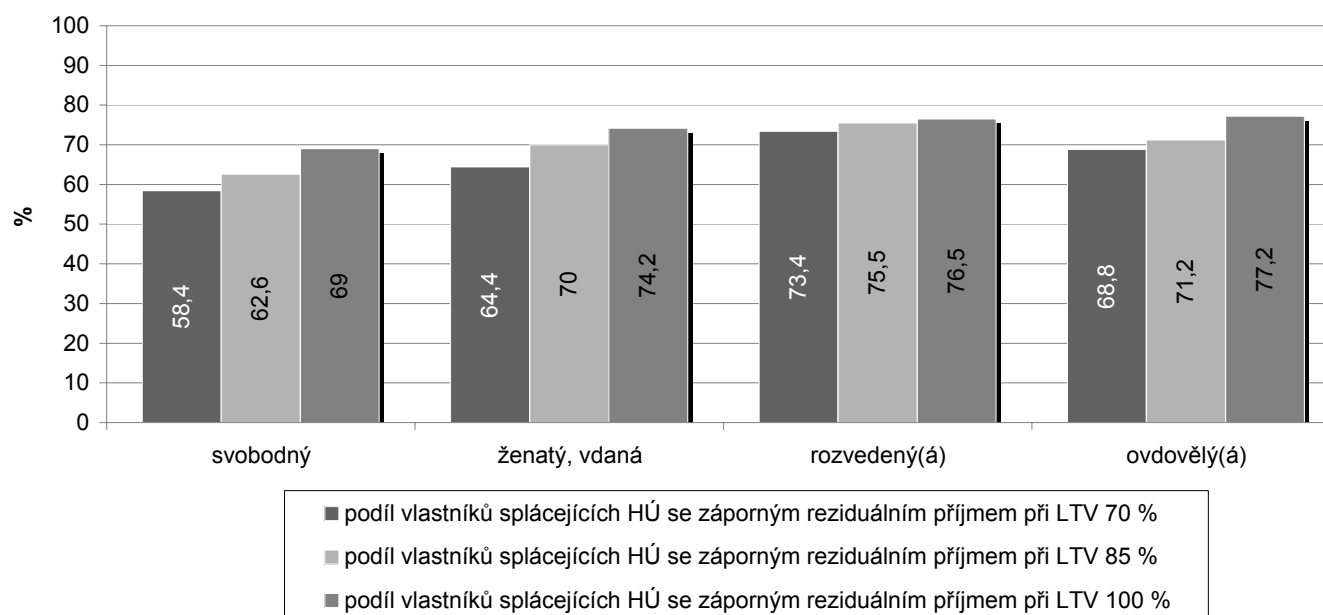


Graf 38: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle věku osoby stojící v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli krátkodobé nezaměstnanosti (podpora ve výši 50 % z čistých příjmů)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Graf 39: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle rodinného stavu osoby v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli krátkodobé nezaměstnanosti (podpora ve výši 50 % z čistých příjmů)

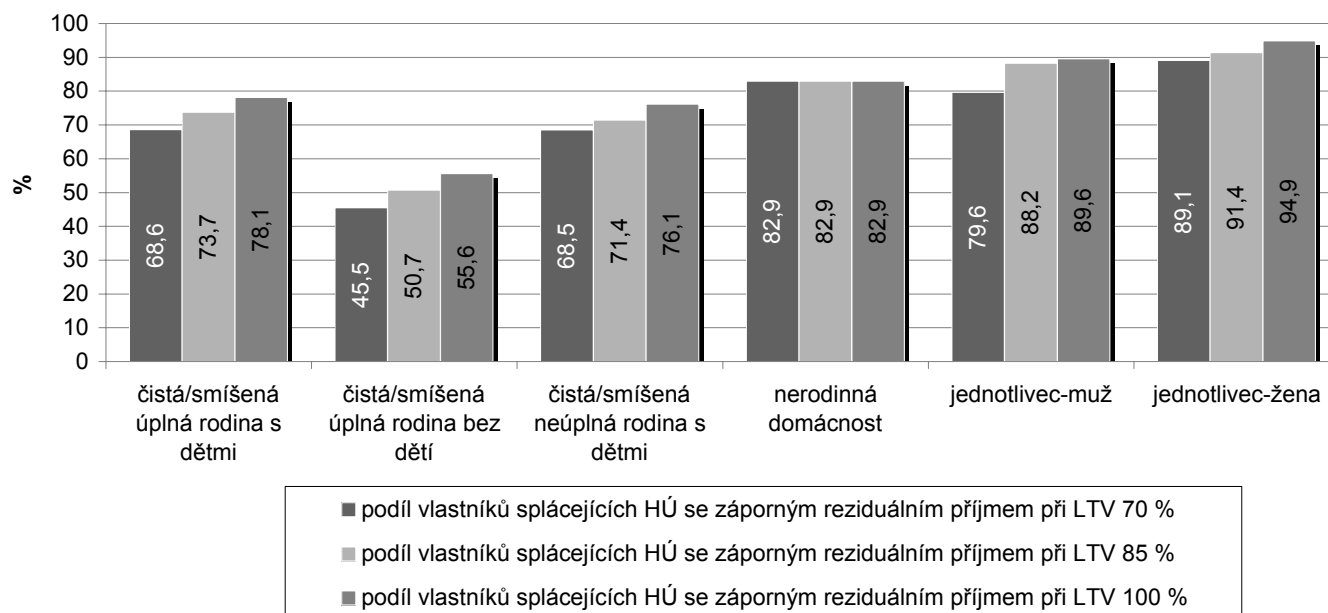


Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.



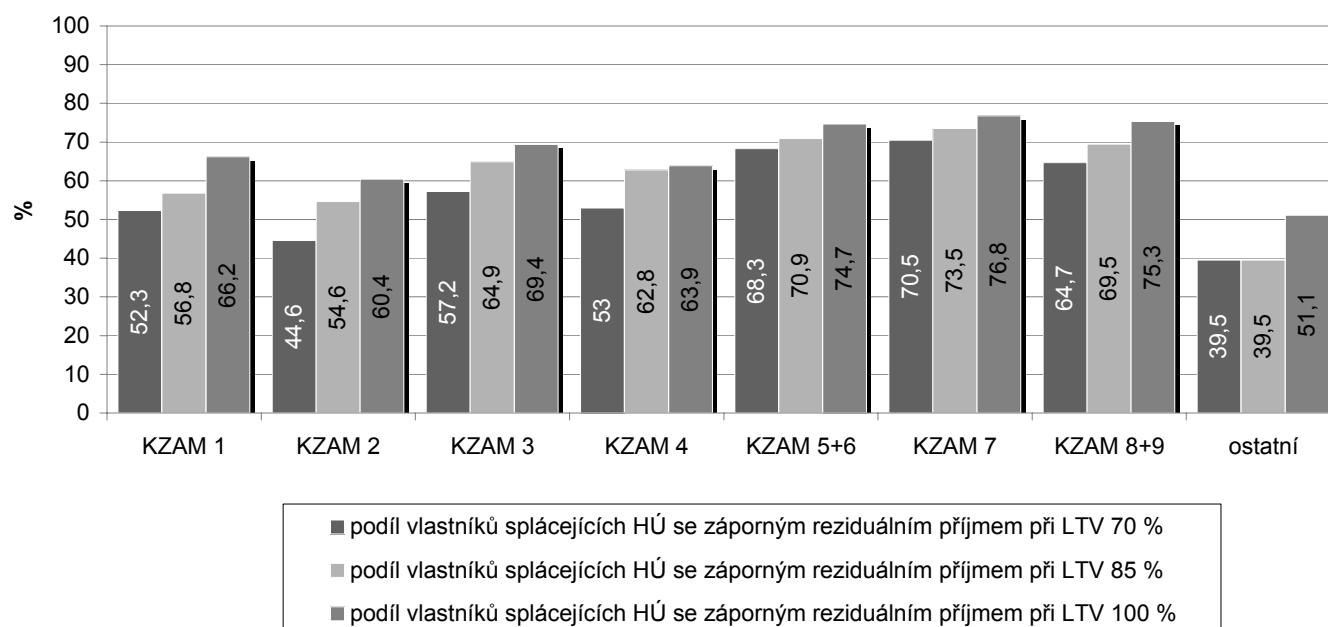


Graf 40: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle typu domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácnosti, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli krátkodobé nezaměstnanosti (podpora ve výši 50 % z čistých příjmů)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Graf 41: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle kategorie zaměstnání (KZAM) osoby v čele domácnosti (a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácnosti, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli krátkodobé nezaměstnanosti (podpora ve výši 50 % z čistých příjmů)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.





Provedené simulace dokládají, že vliv potenciálního výpadu příjmů způsobeného krátkodobou nezaměstnaností je velký prakticky ve všech sledovaných skupinách a typech domácností. I krátkodobá nezaměstnanost osoby v čele domácnosti způsobí finanční těžkosti nejen všem domácnostem s nízkými příjmy, ale i velké většině domácností, které mají za normálních okolností středně vysoké příjmy. Ztráta zaměstnání osob v čele domácnosti, které patří mezi středně-příjmové, znamená zvýšení podílu domácností se záporným reziduálním příjmem z 25 % až 30 % na 85 až 92 % (v případě, že si domácnost pořídila bydlení s úvěrem se 70% LTV). Jinými slovy: i krátkodobá ztráta zaměstnání osoby v čele domácnosti se středním příjmem znamená výrazné zhoršení finanční situace domácnosti a přesunutí téměř všech takových domácností mezi případy, které splácejí hypotéku jen s obtížemi, nebo ji dokonce nejsou schopni splácet vůbec.

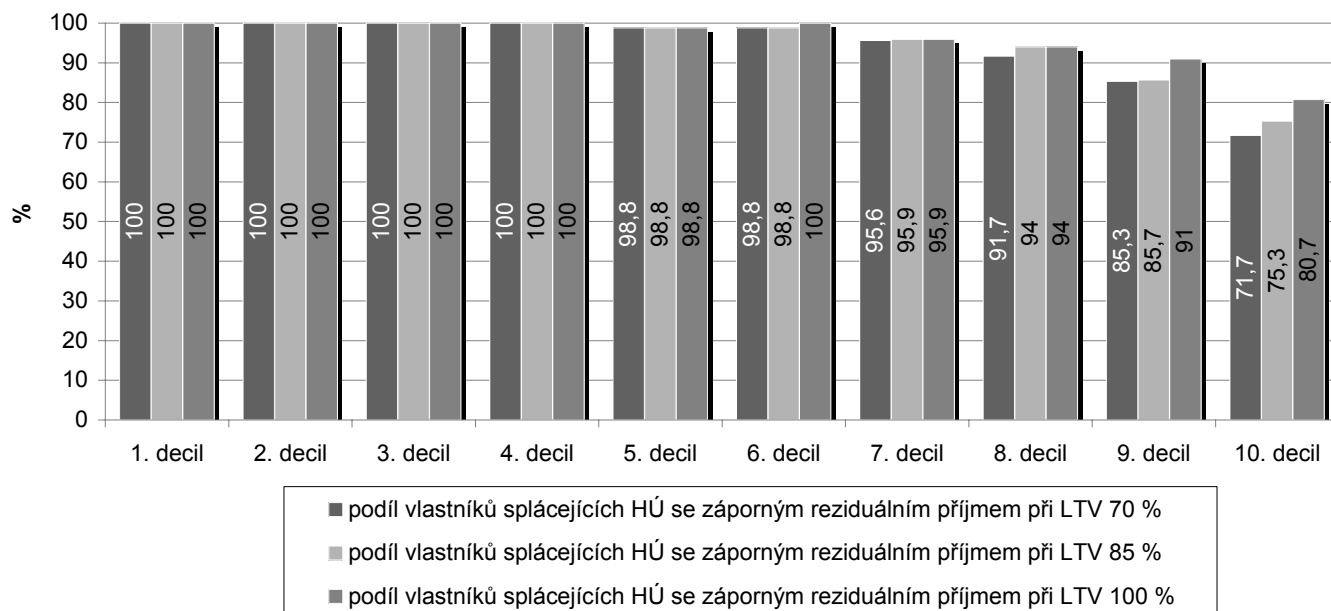
Z grafů je zřejmé, že výrazné zvýšení podílu domácností, jejichž reziduální příjem se dostane do záporných hodnot i při relativně krátkodobém výpadku příjmů (navíc částečně kompenzovaném pobíráním podpory v nezaměstnanosti), je možné pozorovat ve všech typech domácností. Týká se domácností s předností s nízkým i nejvyšším vzděláním. Lze ho pozorovat u domácností všech věkových kategorií, domácností různého složení, domácností bez dětí i domácností s dětmi, prakticky bez ohledu na kategorii zaměstnání, které vykonává osoba stojící v čele domácnosti. Ve většině sledovaných kategorií překračuje podíl domácností se zápornými reziduálními příjmy polovinu, a to i v případě, že uvažujeme pouze situaci, kdy domácnosti hradily 30 % pořizovací ceny ze svých úspor a jenom 70 % s pomocí hypotečního úvěru. Domácnosti, které se do takové situace dostanou, samozřejmě mohou finanční problémy zvládnout díky prudkému omezení ostatní spotřeby nebo čerpáním úspor, tato strategie ovšem nemůže být aplikována po neomezeně dlouhou dobu. Jaká by byla finanční situace domácností, pokud by osoba v čele domácnosti ztratila práci na delší dobu, takže by přišla o podporu v nezaměstnanosti, která se odvozuje od výše předcházejícího platu, a pobírala už jenom sociální dávky (pokud by se domácnost pro jejich pobírání kvalifikovala)? Na tuto otázku jsme se pokusili odpovědět v následující části textu.

Odhad finanční situace domácnostní vlastníků zatížených splátkou hypotečního úvěru při výpadku příjmů způsobených dlouhodobou nezaměstnaností osoby v čele domácnosti

Simulace provedené na souboru domácností ze šetření SILC 2008 ukázaly, že dlouhodobá nezaměstnanost osoby v čele domácnosti by téměř ve všech případech vedla k takovému propadu příjmů, že by domácnostem po zaplacení anuitní splátky hypotečního úvěru zbylo méně než 1,5násobek životního minima. Podíl domácností vlastníků splácejících hypoteční úvěr se záporným reziduálním příjmem dosáhl 91 % u domácností s LTV 70 %. Při LTV 85 % by činil 92 % a při LTV 100 % by dosáhl 94 % ze všech domácností. Již z těchto hodnot je zřejmé, že absolutní většina domácností by při úplném výpadku příjmu osoby stojící v jejím čele mohla mít vážné problémy se splácením úvěru. Simulace rovněž jasně ukazují, že podíl domácností se záporným reziduálním příjmem v podstatě nezávisí na příjmech, vzdělání, věku, rodinném stavu a kategorii zaměstnání osoby stojící v čele, ani na složení domácnosti či přítomnosti nebo nepřítomnosti nezaopatřených dětí. Obecně platí, že dlouhodobý výpadek příjmů zmenšuje rozdíly mezi různými typy domácností (graf 42 – 47). To je logické: protože rozdíly ve finanční situaci mezi různými domácnostmi jsou z velké míry způsobeny odlišnou výší příjmů osoby stojící v čele domácnosti, přijde-li tato osoba díky dlouhodobé nezaměstnanosti o svoje příjmy, rozdíly mezi různými typy domácností se podstatně zmenší.

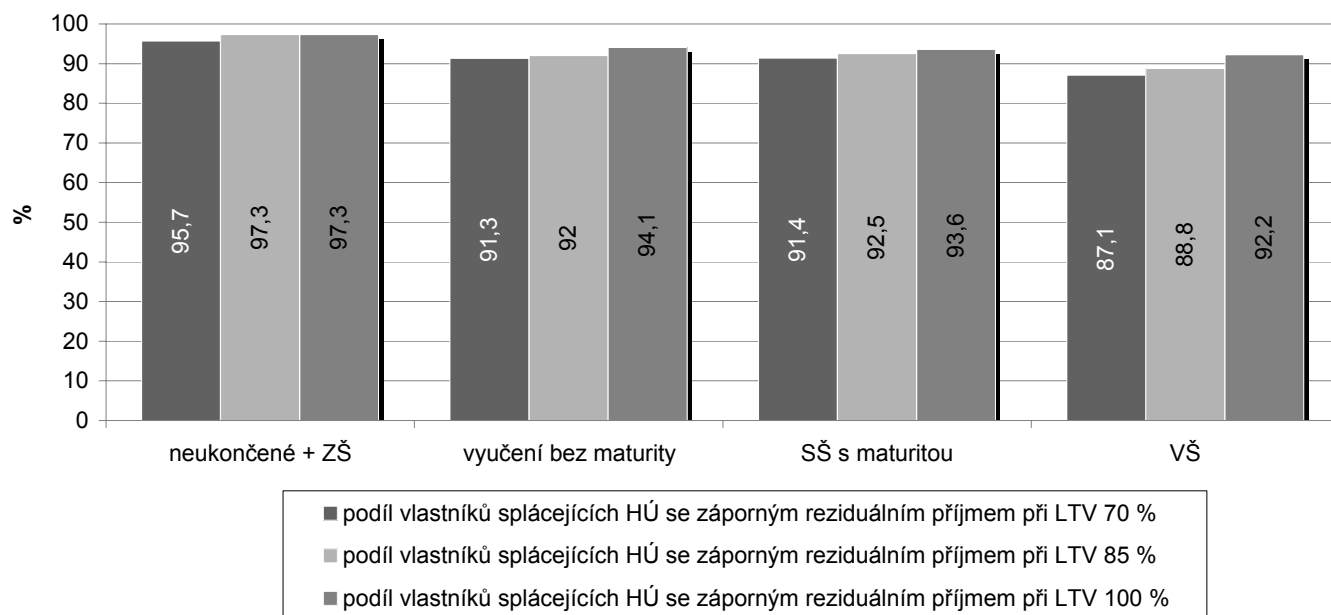


Graf 42: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle příjmových decilů a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli dlouhodobé nezaměstnanosti (nulová podpora v nezaměstnanosti)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

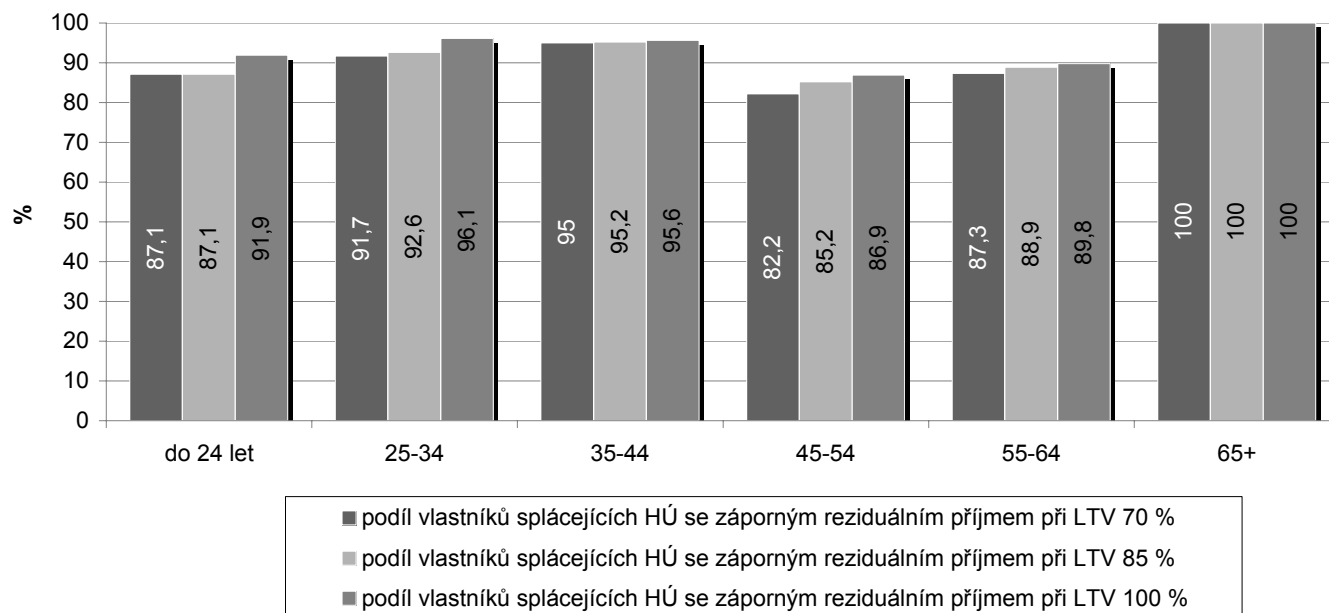
Graf 43: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle vzdělání osoby v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli dlouhodobé nezaměstnanosti (nulová podpora v nezaměstnanosti)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

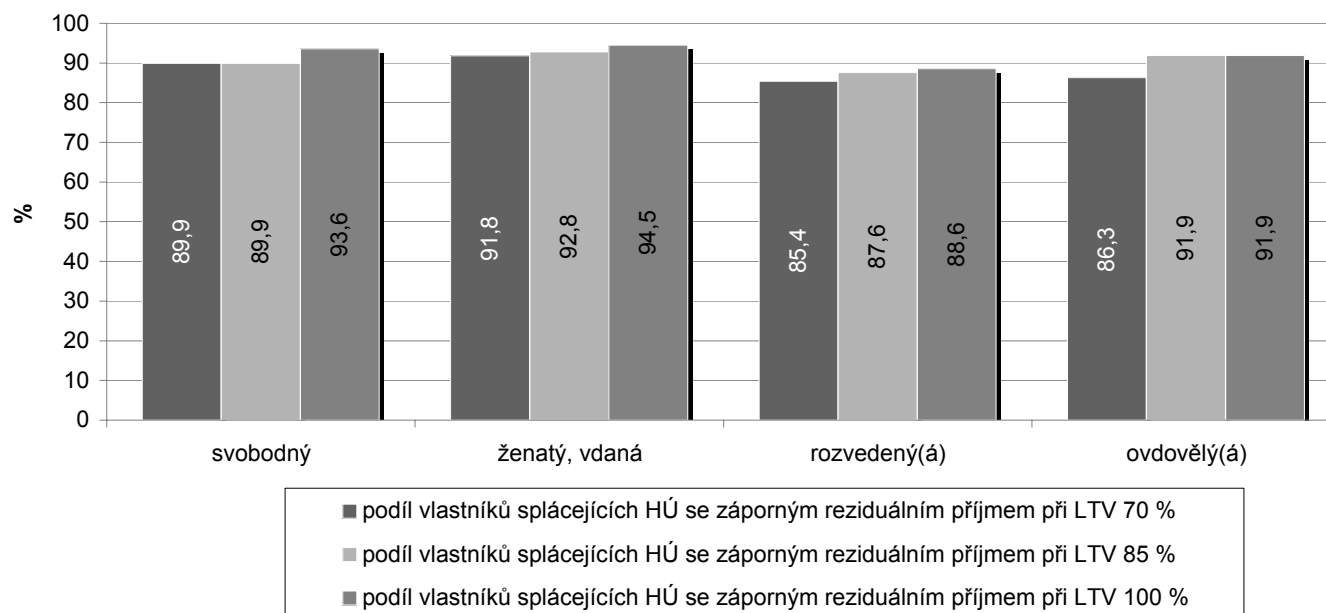


Graf 44: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle věku osoby stojící v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosti domácnosti kvůli dlouhodobé nezaměstnanosti (nulová podpora v nezaměstnanosti)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

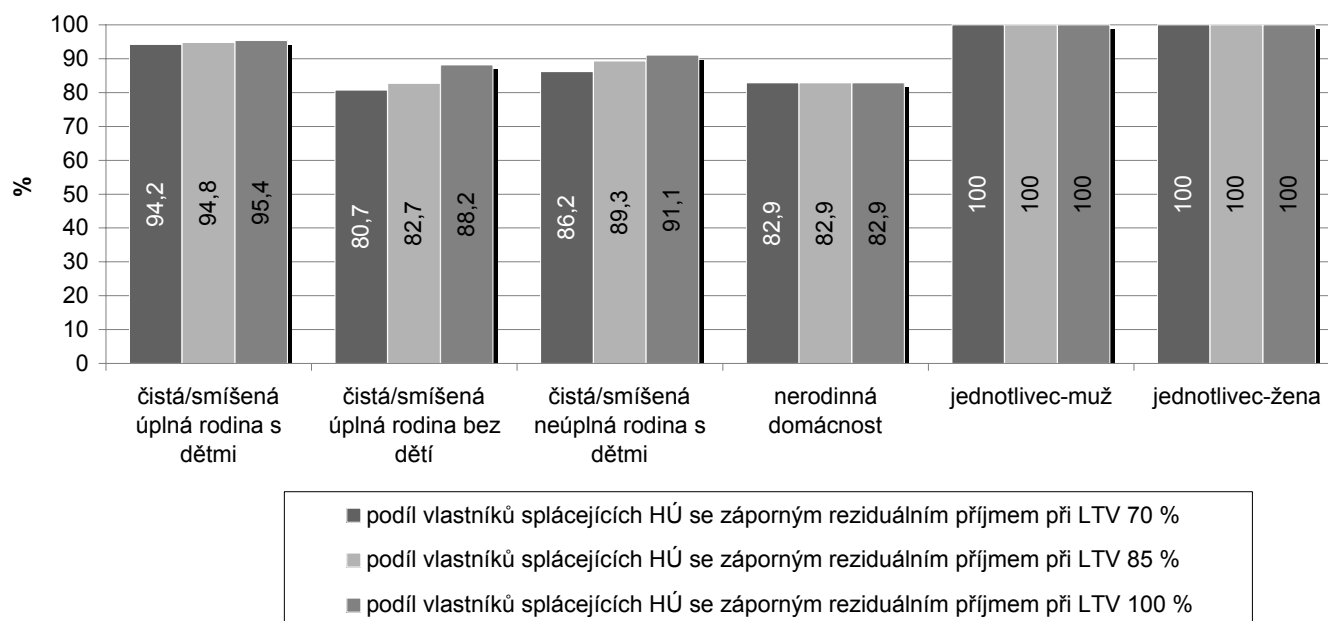
Graf 45: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle rodinného stavu osoby v čele domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosti domácnosti kvůli dlouhodobé nezaměstnanosti (nulová podpora v nezaměstnanosti)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

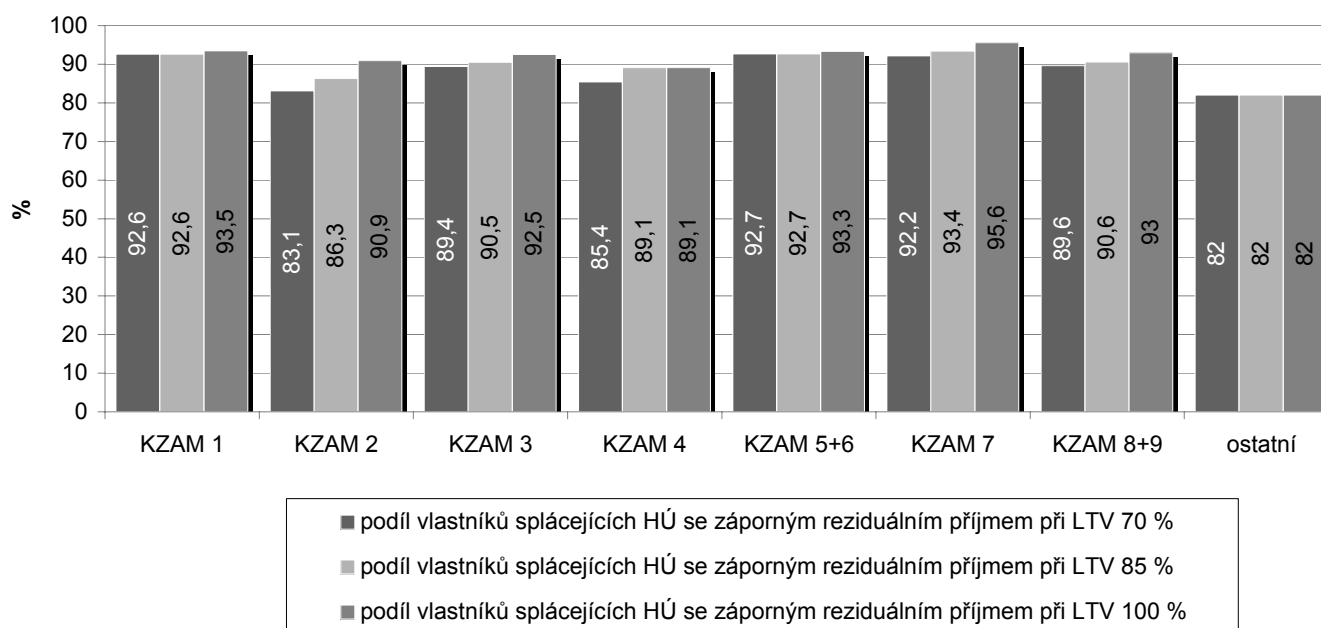


Graf 46: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle typu domácnosti a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli dlouhodobé nezaměstnanosti (nulová podpora v nezaměstnanosti)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.

Graf 47: Podíly domácností se záporným reziduálním příjmem podle kategorie zaměstnání (KZAM) osoby v čele domácnosti (a podle různých hodnot poměru mezi výškou úvěru a tržní cenou nemovitosti (LTV 70 %, 85 % a 100 %) – pouze domácností, které podle šetření SILC 2008 splácejí hypoteční úvěr, po výpadku pracovních příjmů přednosty domácnosti kvůli dlouhodobé nezaměstnanosti (nulová podpora v nezaměstnanosti)



Zdroj: SILC 2008, vlastní výpočty.



Shrnutí

Předchozí simulace ukázaly, že potenciální negativní důsledky nezaměstnanosti mezi vlastníky bydlení, kteří splácejí hypoteční úvěr, jsou velké. Samotné rozhodnutí o tom, zda se státu vyplatí poskytnout vlastníkům bydlení postiženým snížením příjmů, a tudíž i neschopností splácet hypoteční úvěr, dočasnou pomoc ve formě speciální bezúročné překlenovací půjčky, by bylo možno definitivně učinit až v okamžiku, kdy by byl znám rozsah krize a bylo by možno odhadnout náklady, které by vznikly za situace, kdy by stát ohroženým vlastníkům nepomohl a ekonomika následně nesla důsledky – tedy především pokles cen nemovitostí, zvětšení podílu domácností nesplácejících hypotéku a ekonomické ztráty bank.

Protože by podíl domácností s potenciálními problémy splácet hypoteční úvěr, jak ukázaly výše uvedené simulace, mohl být velký, je zřejmé, že pomoc ohroženým domácnostem by nemohla být poskytována všem, ale musela by být zacílená. Jako nejvhodnější se jeví zacílení podpory primárně na domácnosti vlastníků nižších příjmových kategorií.¹⁶ U domácností vlastníků s vyššími příjmy lze na základě modelových výpočtů prokázat relativně větší schopnost splácet hypoteční úvěr i při výpadku části příjmů. U vlastníků s vyššími příjmy se rovněž dají předpokládat vyšší úspory nebo alespoň potenciální možnost jejich tvorby. Konečně se dá očekávat, že členové domácností s vyššími příjmy, kteří přijdou o práci, budou k nalezení nového zaměstnání potřebovat méně času než členové domácnosti s nižšími příjmy. To je způsobeno obecně větším počtem sociálních kontaktů s lidmi v rozhodovacích pozicích, které takoví lidé mají, ale hlavně v průměru vyšším lidským kapitálem (vzdělání, kvalifikace...), který jim pomáhá snáze najít jiné uplatnění na pracovním trhu.

Je rovněž zřejmé, že pomoc formou bezúročné půjčky domácnostem vlastníků, které přišly o část příjmů kvůli ztrátě zaměstnání, by musela být časově omezená. Základní myšlenka takového protikrizového opatření spočívá v přesvědčení, že státu se může vyplatit na omezenou dobu podpořit domácnosti vlastníků, které přišly v důsledku ekonomické krize dočasně o část příjmů. Časově omezená pomoc tohoto typu by pomohla alespoň některým z vlastníků udržet svoje vlastnické bydlení do doby, než se ekonomická situace zlepší a domácnost bude schopna splácet vlastními silami. Takovou pomoc ovšem nelze poskytovat po příliš dlouhou dobu, protože v takovém případě by jednak výrazně rostly náklady státu na takové opatření a jednak by se zvětšovala částka dluhu, kterou by domácnost musela následně splatit státu – a tím i riziko, že by se příjemce takové pomoci dostal do dluhové pasti a nebyl schopen dluh ani po odeznění krize splatit.

Konečně je jasné, že s ohledem na minimalizaci nákladů a potřebu vynakládat finanční prostředky státu co nejefektivněji, musí být výše pomoci nastavena tak, že by pokryla pouze rozdíl mezi skutečnými příjmy domácnosti a minimálními nutnými náklady, které domácnost potřebuje k úhradě splátky hypotečního úvěru a dalších nezbytných výdajů ve výši 1,5násobku životního minima, tedy do výše záporného reziduálního příjmu.¹⁷

Jelikož neznáme počet domácností, o kterých víme, že splácí hypoteční úvěr, a zároveň o nich víme, že došlo v důsledku krize ke ztrátě zaměstnání některého z jejích členů, není možné vyčíslit veřejné náklady případné státní pomoci formou bezúročného překlenovacího úvěru. Pokud bychom hypoteticky předpokládali, že v důsledku krize přijde o práci 5 - 10 % osob stojících v čele domácností, pak by se počet domácností vlastníků zasažených krizí pohyboval v řádu desítek tisíc – a částka veřejných výdajů kryjících záporný reziduální příjem postižených domácností by se, po hrubém odhadu, pohybovala v řádu několika miliard Kč za rok. Výše veřejných výdajů by byla zcela jistě nižší než výdaje, kterými stát pravidelně podporuje stavební spoření; zároveň by byla podstatně nižší než objem finančních prostředků, které byly státy nuceny použít v letech 2008 – 2009 na pomoc bankovnímu sektoru. Je nutné rovněž připomenout, že stát by takové částky poskytoval formou bezúročných půjček, které by musely být v budoucnu splaceny. Na závěr také připomínáme, že přinejmenším část domácností si pořídila vlastní bydlení za netržních podmínek v rámci privatizace nebo si vzala hypoteční úvěr pouze na přístavby, dostavby nebo rekonstrukce – skutečný počet žadatelů o podporu by tak byl pravděpodobně výrazně nižší. Konečně zacílení pomoci jenom na domácnosti s nižšími příjmy by dále snížilo potřebu finančních prostředků na tento nástroj (při zacílení jen na domácnosti s příjmy pod úrovní mediánu, tj. 1. - 5. decil, by se potřebný objem finančních prostředků snížil, dle našich propočtů, třikrát).

¹⁶ Alternativou by mohlo být i zacílení podle typu domácnosti (např. pomoc primárně pro rodiny s dětmi) nebo zacílení dle kombinace obou výše uvedených kritérií.

¹⁷ V případě nedostatku finančních prostředků lze uvažovat o úhradě jen části záporného reziduálního příjmu, například jen do výše splátky úroků případně do výše splátky bez ostatních nákladů na bydlení (energie, fond oprav atd.).





Návrh nástroje bytové politiky – bezúročná půjčka

V aktuální situaci, ve které se nyní nachází ČR (v roce 2010), není podle našeho názoru prozatím potřeba zavádět žádný zvláštní nástroj na pomoc domácnostem vlastníků bydlení, kteří splácí svůj hypoteční úvěr. Ačkoliv se zvýšil počet hypotečních úvěrů s problémy se splácením, vzhledem k vysokým a rostoucím ziskům bankovního sektoru je možné předpokládat, že se poskytovatelé hypotečních úvěrů se ztrátami dokážou vypořádat, resp. že jsou motivováni a vzhledem ke své finanční stabilitě i schopni vytvořit vlastní nástroje k tomu, jak pomoci lidem, kteří se dočasně dostali do finančních obtíží. Mimo to, velká část domácností hradících hypoteční úvěr patří spíše k příjmově silnější skupině obyvatel, a je tudíž možné předpokládat, že je schopna využít úspor pro překlenutí krizového období.

V této souvislosti je nutné přiznat, že ČR měla určitým způsobem štěstí, že poslední ekonomická krize přišla relativně brzy. Hypoteční trh se začal fakticky rozvíjet až s přelomem tisíciletí a „inovativní“ produkty, které vždy nesou největší riziko nesplácení, se na trhu objevily až kolem roku 2006, tedy jen dva roky před krizí. Počet dlužníků využívajících tyto produkty tak nebyl s příchodem krize příliš vysoký. I díky tomu, že ČR neaplikovala masivní odprodej obecních bytů do rukou nájemníků (tzv. právo na koupi) a vlastnictví bydlení se tak nestalo jedinou faktickou možností, jak si zařídit své trvalé bydlení, existuje dnes pro mnoho příjmově slabších domácností možnost žít bez jakékoliv stigmatizace v obecním či soukromém nájemním bydlení – příspěvek na bydlení by měl být pro ně dostatečnou pojistkou proti náhlým šokům v pracovní kariéře, jelikož výdaje na nájemné, a to i tržní nájemné, jsou ve většině regionů výrazně nižší než celkové výdaje na splátku hypotečního úvěru pro stejný byt. Zkušenosti z mezinárodního srovnání dopadů poslední globální ekonomické krize minimálně ukazují, že vyrovnanost bytové politiky, tedy zajištění dostatečného počtu nájemních bytů, se jeví jako nejlepší pojistka proti turbulencím z případných dalších ekonomických recesí v budoucnu.

Na druhou stranu je možné předpokládat, že po určité době stagnace se na trhu bydlení opět objeví silná poptávka po bydlení i hypotečním úvěrování; ceny bytů by mohly opět výrazněji růst a s tím i spekulativní nákupy a zadluženost českých domácností. V případě budoucích ekonomických krizí tak jejich dopady nemusí být tak „měkké“, jako tomu bylo nyní; a zkušenosti z průběhu stávající krize mohou být nápomocny při rychlém nastavení státní pomoci v této oblasti. Na základě námi provedených simulací bychom pro takový případ navrhovali zavedení dočasné finanční výpomoci vlastníkům bydlení, kteří se v důsledku ztráty zaměstnání dostali do problémů se splácením hypotečního úvěru, a to formou bezúročného překlenovacího úvěru. Klíčovými principy návrhu jsou:

- 1) Cost-benefit analýza předcházející zavedení nástroje do praxe. Nástroj má pomoci omezit negativní důsledky ekonomické krize. Rozhodnutí o jeho zavedení nebo naopak nezavedení do praxe musí vycházet porovnávání potenciálních nákladů na dočasnou finanční výpomoc vlastníkům v době krize s potenciálními náklady na pomoc bankovnímu sektoru a sociální pomoc domácnostem, které by vznikly v případě, že by stát ohroženým vlastníkům nepomohl. Bez odhadu potenciálních škod vzniklých v důsledku nezasahování státu nelze obhájit smysluplnost vynaložených prostředků. V případě, že náklady intervence budou cost-benefit analýzou odhadnuty jako větší než náklady nezasahování, nástroj nebude použit.
- 2) Flexibilita parametrů konkrétního nástroje dočasné finanční výpomoci vlastníkům. Stát, který se rozhodne použít nástroj dočasné finanční výpomoci vlastníkům, si musí ponechat možnost upravovat jednotlivé parametry konkrétního nástroje, aby náklady vynaložené na jeho použití mohl přizpůsobit momentálním finančním možnostem.

Při vědomí platnosti obou výše zmíněných principů by nástroj pro dočasnou finanční výpomoc vlastníkům bydlení splácejícím hypoteční úvěr mohl mít následující parametry:

1. Příspěvek by byl poskytován jako bezúročná půjčka v měsíčních splátkách, která musí být následně splacena do 10 let od poslední měsíční splátky, přičemž první dva roky po poslední měsíční splátce by domácnost byla osvobozena od povinnosti tuto bezúročnou půjčku splácet. Příspěvek by byl zasílán rovnou poskytovateli hypotečního úvěru. Vzhledem k relativně vysokým částkám potřebným na dočasnou finanční výpomoc vlastníkům majícím kvůli ekonomické krizi problémy se splácením hypotečního úvěru navrhujeme pomoc poskytovat formou půjčky a nikoliv dotace. Tím se snižují celkové náklady státu na toto opatření. Předpokládá se, že vlastníci jsou lidé, kteří jsou velmi motivováni ke splacení úvěru. Dvouletá lhůta odkladu splátek má za cíl umožnit domácnostem, které díky finanční podpoře státu „přečkají“ dobu největších problémů, získat určitý čas k restrukturalizaci svých výdajů a připravit se na nutnost splácet kromě hypotéky i dočasný úvěr od státu.
2. Domácnost žadatele prokáže, že přišla o část svých příjmů kvůli ztrátě zaměstnání nejméně jednoho ekonomicky aktivního člena domácnosti, který aktivně spolupracuje s úřadem práce



- při hledání jiného zaměstnání. Dočasná pomoc je primárně zaměřená na vlastníky, jejichž příjem se snížil v důsledku ekonomické krize. Nejvíce ohrožené jsou domácnosti lidí, kteří ztratili v důsledku krize zaměstnání. Nemusí jít nutně o osobu stojící v čele domácnosti. Pomoc nemohou obdržet lidé, kteří aktivně nespolutracují s úřadem práce při hledání nového zaměstnání.
3. Podpora se poskytuje na dobu maximálně 1 roku nebo do doby, než nezaměstnaný člen domácnosti žadatele nastoupí do zaměstnání, je-li tato doba kratší než jeden rok. Simulace prokázaly, že domácnosti dlouhodobě nezaměstnaných mají obecně tak nízké příjmy, že nejsou schopné hypoteční úvěr splácet. Prodlužování doby poskytování pomoci nad jeden rok by výrazně zvýšilo nebezpečí upadnutí domácnosti do dluhové pasti. Při získání zaměstnání během tohoto období je pomoc zastavena.
 4. Výše příspěvku se rovná výši měsíční splátky úvěru, avšak maximální výše příspěvku činí 10 000 Kč měsíčně. Omezení výše příspěvku horním limitem slouží ke snížení celkových nákladů státu na aplikaci nástroje. Zároveň dochází k distribuci pomoci většímu počtu potenciálních uživatelů a omezení rizika, že domácnost se dostane do dluhové pasti. Domácnosti, které splácejí výrazně větší hypoteční splátky úvěrů, za které si pořídily vlastnické bydlení s vysokou tržní hodnotou, nemohou být při zachování principu cílenosti opatření podporovány.
 5. Žadatelem je domácnost patřící do 1. - 5. příjmového decilu dle příjmové distribuce domácností. Zacilení nástroje na domácnosti s příjmem pod úrovní mediánového příjmu (tj. hranice 5. decilu) je odůvodněn principem cílenosti. Simulace ukazují, že při zahrnutí vyšších příjmových skupin mezi cílovou populaci pro nástroj, prudce vzrůstají náklady na jeho použití.
 6. Žadatel na základě potvrzení od poskytovatele hypotečního úvěru prokáže, že v minulosti byl schopen splácet svůj úvěr, že nemá žádné dluhy vůči poskytovateli hypotečního úvěru a pokud ano, pak aktivně spolupracuje s poskytovatelem úvěru na jejich vyrovnání. Toto opatření je odůvodněno potřebou státu kontrolovat „bonitu“ žadatelů o finanční výpomoc. Domácnostem, které již mají historii rizikových klientů nesplácejících úvěr, nemůže být finanční podpora státu přiznána.
 7. Součet nesplacených jistin všech dalších půjček domácnosti mimo samotný hypoteční úvěr nepřesahuje 100 000 Kč. Dočasná finanční výpomoc nemůže být poskytnuta předluženým domácnostem, u nichž je riziko budoucího nesplacení úvěru vysoké.
 8. Hodnota nesplacené výše jistiny nepřevyšuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. Dočasná finanční výpomoc nemůže být poskytnuta předluženým domácnostem, u nichž je riziko budoucího nesplacení úvěru vysoké.
 9. Nemovitost, na kterou byl hypoteční úvěr poskytnut, je jedinou nemovitostí majitele. Nástroj je určen na pomoc lidem, kteří již vyčerpali úspory a nemají jiné prostředky, jak se vyrovnat s poklesem příjmů způsobených ztrátou zaměstnání.
 10. Vlastní kapitál domácnosti žadatele ve formě hotovosti nebo cenných papírů nepřesahuje v době podání žádosti 20 000 Kč. Nástroj je určen na pomoc lidem, kteří již vyčerpali úspory a nemají jiné prostředky, jak se vyrovnat s poklesem příjmů způsobených ztrátou zaměstnání.
 11. Tržní hodnota nemovitosti výrazně nepřesahuje průměrnou tržní hodnotu v dané obci. V souladu s principem cílenosti nemůže stát podporovat vlastníky, jejichž vlastnické bydlení svou tržní hodnotou významně přesahuje průměrnou tržní hodnotu v obci bydliště žadatele.

Tento potenciálně využitelný nástroj by mohl účinně zabránit bankovní krizi a zejména pak snížit negativní dopady hospodářské krize na domácnosti vlastníků bydlení, kteří splácí hypoteční úvěr – ti jsou totiž v případě ztráty zaměstnání, jak jsme ukázali výše, ohroženi finanční nedostupností svého bydlení ze všech skupin domácností nejvíce. Jak jsme však uvedli výše, aplikace tohoto nástroje není v dané chvíli potřebná. Naopak, nástroj na podporu migrace za prací, který by umožnil rychlé nalezení zaměstnání i v jiných lokacích, než je aktuální bydliště nezaměstnaného, by mohl být uplatněn již nyní – nejen jako protikrizové opatření, ale obecně jako nástroj zvyšující flexibilitu trhu práce a snižující tak důsledky strukturální nezaměstnanosti.

V mezinárodním přehledu státních intervencí vyvolaných dopady hospodářské krize jsme uvedli rovněž nástroje vedoucí k nákupu prázdných (neprodaných) bytů postavených soukromými developery pro účely sociálního bydlení nebo nástroje stimulující novou sociální bytovou výstavbu. V této souvislosti je potřeba říci, že efektivita těchto nástrojů je jen těžko měřitelná a že jejich uplatnění může mít dalekosáhlé důsledky na fungování trhu i státu v oblasti bydlení. Existuje-li předpoklad developerů, že neprodané byty budou skoupeny v případě ochlazení poptávky obcemi, může to podstatným způsobem změnit jejich chování a vnímání rizika z jejich podnikání. Mimo to, obce mohou pro účely sociálního bydlení nakoupit starší byty, kterých je v průběhu krize rovněž nadbytek, a které je zpravidla možné lépe využít pro účely sociálního bydlení. Odkupování nových bytů obcemi od soukromých developerů ad hoc v období krize (tedy nikoliv na základě nějaké dlouhodobější spolupráce) vytváří přirozeně podezření, jakkoliv nemusí být pravdivé, z nekalých praktik a neefektivního využití veřejných zdrojů. Uvažovat o něm je možné pouze v případě, že developeri budou prodávat své byty podstatně pod úrovní původních nabízených cen; resp. že byty budou prodávány za ceny srovnatelné s byty již



existujícími, a to v lokalitách, které odpovídají postavení sociálního bydlení.

Stimulace nové bytové výstavby sociálního bydlení za situace velkého množství prázdných (neprodaných) bytů v období hospodářské krize vytváří ještě více pochyb. Takovou aktivitou stát totiž může spíše prohloubit problémy na trhu bydlení, než je skutečně řešit – a to zvyšováním bytového fondu za situace fyzického přebytku nabídky. Tato aktivita je zpravidla ospravedlňována zajištěním zakázek pro stavební průmysl, který v období ekonomických krizí trpí nejvíce; tudíž jako protikrizové opatření. Vzhledem k údajné multiplikaci efektu pak může pomoci celému hospodářství pro překonání krize. Jakkoliv fiskální pobídky stavebnímu průmyslu mohou mít skutečně obecně pozitivní ekonomický efekt, měly by se zřejmě vztahovat spíše k veřejným stavbám než ke stavbám pro bydlení, kde v období krize nabídka převyšuje poptávku a jejichž hodnota prudce klesá. Efektivita takových opatření nebyla, dle našich znalostí, nikdy prokázána v žádném prestižním vědeckém ekonomickém časopise, jakkoliv o ní existuje často laické přesvědčení. Nástroje spočívající v odkupu bytů od soukromých developerů nebo stimulaci nové sociální bytové výstavby tak a priori neodmítáme, avšak upozorňujeme na velké nebezpečí jejich nízké efektivity.



Literatura a zdroje dat

Mikeszová, M., M. Lux, A. Morisseau. 2009. „Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného – regionální perspektiva.“ Sociologický časopis/Czech Sociological Review 45 (2): 315-343.

Lux, M., M. Mikeszová. 2008. „Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti nájemního bydlení mezi roky 2000-2006.“ Pp. 17-63 in Lux, M., F. Kuďa. 2008. Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Sunega, P., M. Lux, M. Mikeszová. 2010. Regionální rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení jako bariéra pro migraci za prací – analýza a možné nástroje státu. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Lux, M., P. Sunega, M. Mikeszová, J. Večerník, F. Matyáš. 2006. Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR. 2. díl – výsledky empirických šetření. Praha: Sociologický ústav AV ČR.

Zdroje dat:

SLDB 2001.

EU - SILC 2007.

EU - SILC 2008.

Evidence uchazečů o zaměstnání na úřadech práce, MPSV,

Databáze příjemců dávek státní sociální podpory zpracovávaná MPSV.



Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení – analýza a možné nástroje státu

Martina Mikeszová, Tomáš Kostecký, Petr Sunega, Martin Lux, Jan Sládek

Studie nebyla recenzována a text neprošel jazykovou korekturou.

Návrh obálky: Ing. Jaroslav Kašpar

Tisk a vazba: Typos, tiskařské závody, s.r.o.

Vydal: Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1

Vydání první.

Praha 2010

Počet výtisků: 100

Distribuce: Tiskové a ediční oddělení

Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.

Jilská 1, 110 00 Praha 1

email: prodej@soc.cas.cz