



Sociologický ústav
Akademie věd ČR

FINANČNÍ NÁROČNOST BYDLENÍ V ČESKÝCH DOMÁCNOSTECH

Kamila Fialová a Martina Mysíková
Sociologický ústav AV ČR

Výzkumná zpráva pro Českou spořitelnu, a.s.
9.6.2023

Studie vznikla na základě Memoranda o spolupráci mezi Sociologickým ústavem AV ČR, v.v.i. a Českou spořitelnou, a.s., ze dne 25.10.2022.

EXECUTIVE SUMMARY

Jak bydlí české domácnosti v evropském srovnání?

Náklady na bydlení obecně představují nejvýznamnější položku spotřebních výdajů domácností. Zatímco průměrná evropská domácnost za bydlení včetně energií a dalších plateb utratila v roce 2021 25 % svého rozpočtu, v Česku to bylo dokonce 28 %.

Náklady na bydlení se do velké míry odvíjejí od toho, zda domácnost žije ve vlastním bytě či domě, zda má hypotéku či půjčku, nebo zda bydlí v nájmu. V Česku žilo v roce 2021 78 % lidí v domácnostech, které vlastnily svůj domov, což je vysoko nad unijním průměrem (70 %). Většina vlastníků v Česku nemá na své bydlení žádnou půjčku či hypotéku (57 % všech obyvatel). V podílu vlastníků, kteří na svůj domov splácejí půjčku nebo hypotéku, se Česko pohybuje pod unijním průměrem (21 % ve srovnání s 26 %). V Česku žilo v nájemním bydlení 22 % obyvatel, což je naopak pod evropským průměrem (30 %). Naopak poměrně malá část obyvatel zde žila v bydlení bez jakéhokoli nájmu nebo za redukované nájemné (6 %) ve srovnání s unijním průměrem (10 %).

Náklady na bydlení v Česku v roce 2021 představovaly v průměru asi pětinu disponibilního příjmu domácností (19,3 %), poměrně blízko průměru za celou EU (18,9 %). Míra přetížení, tedy podíl obyvatel žijících v domácnostech, jejichž náklady na bydlení představují více než 40 % disponibilního příjmu domácností, dosahovala v ČR v roce 2021 6,2 % a byla nižší než unijní průměr (8,3 %). V Česku je míra přetížení ve městech násobně vyšší než ve venkovských oblastech, tento rozdíl (10,1 % ve městech vs. 2,9 % na venkově) je dokonce jeden z nejvyšších mezi evropskými zeměmi.

Jak hodnotily své bydlení české domácnosti v roce 2023?

Více než polovina respondentů (56 %) uvedla, že v letošním roce pro ně náklady na bydlení představují velkou či velmi velkou zátěž. Je zde významný posun oproti situaci před dvěma lety, tedy před energetickou krizí a obdobím vysoké inflace, kdy byl tento podíl pouze 33 %. Vnímání zátěže, kterou představují náklady na bydlení, se v průběhu dvou let zhoršilo 39 % respondentům. Při hlubší analýze je patrný rozdíl mezi oběma pohlavími, kdy u žen došlo významně častěji ke zhoršení situace. Naopak nejsou patrné významnější rozdíly podle věku, vzdělání či dalších charakteristik respondentů. Lze tedy říci, že se zhoršilo vnímání zátěže nákladů na bydlení napříč celou populací.

Nejsilnějšími a společnými faktory, které se vážou na objektivní přetížení domácností náklady na bydlení i na subjektivní vnímání zátěže náklady na bydlení, jsou typ vlastnictví bydlení, výše příjmu domácnosti a výsledek jejího měsíčního hospodaření a také velikost obce. Vlastníci s hypotékou a nájemci častěji uvádějí jak přetížení, tak subjektivní zátěž. Nízkopříjmové domácnosti mají několikanásobně větší pravděpodobnost objektivní přetíženosti i pocíťování velké zátěže náklady na bydlení než ty vysokopříjmové. Lidé, kteří na konci měsíce ušetří nějaké peníze nebo alespoň vyjdou akorát, jsou výrazně méně často přetížení a stejně tak výrazně méně často pocíťují velkou zátěž. V Praze jsou lidé přetížení náklady na bydlení zdaleka nejčastěji, v menších městech a obcích je pravděpodobnost přetížení zhruba poloviční.

Také subjektivně pociťují lidé v menších městech a obcích zátěž méně často, ve velkých městech ale významný rozdíl oproti Praze není.

Objektivní přetížení je významně spojeno se spokojeností s velikostí a kvalitou bydlení. Nespokojenost s kvalitou bydlení velmi často indikuje přetížení náklady, což může být dáno neúsporností a nákladností nekvalitního bydlení. Lidé nespokojeni s velikostí bydlení, patrně tedy žijící v menších bytech, jsou naopak náklady na bydlení přetížení méně často. Rozvedení a ovdovělí jsou náklady přetížení častěji než jednotlivci a lidé žijící s partnery. Přetížení náklady je dále nejpravděpodobnější ve věku mezi 30 a 39 lety, tedy v životním období, kdy často vzniká potřeba vlastního bydlení a založení rodiny. Ženy jsou přetíženy častěji než muži, což může souviset zejména s obecně nižšími příjmy žen.

1. ÚVOD

Náklady na bydlení obecně představují nejvýznamnější položku spotřebních výdajů domácností. Zatímco průměrná evropská domácnost za bydlení včetně energií a dalších plateb utratila v roce 2021 25 % svého rozpočtu, v Česku to bylo dokonce 28 %.¹ Finanční dostupnost bydlení (*housing affordability*) se zpravidla rozumí zajištění určitého standardu bydlení za cenu či nájemné, které je považováno za přiměřené zatížení domácností (Lux a Sunega, 2006). Pokud má domácnost podíl výdajů na bydlení příliš vysoký, může to negativně ovlivňovat další spotřebu domácností a také jejich životní standard (Deidda, 2015).

Finanční zátěž nákladů na bydlení lze hodnotit objektivními či subjektivními metodami. Objektivní přístup je založen na sledování podílu výdajů na bydlení k celkovému příjmu (případně k celkovým výdajům) domácností (DeVaney et al., 2004), subjektivní přístup se zaměřuje na hodnocení zátěže nákladů na bydlení samotnými domácnostmi (Brandolini et al., 2022).

2. NÁKLADY NA BYDLENÍ V ČESKU V MEZINÁRODNÍM KONTEXTU

Náklady na bydlení se do velké míry odvíjejí od toho, zda domácnost žije v bytě či domě, který vlastní, zda má hypotéku či půjčku, nebo zda bydlí v nájmu. Podíly vlastnického a nájemního bydlení se v jednotlivých evropských státech výrazně liší (Tabulka 1). V Česku žilo v roce 2021 78 % lidí v domácnostech, které vlastnily svůj domov, což je vysoko nad unijním průměrem (70 %). Ještě výrazně větší podíly vlastníků mělo Polsko (87 %) Maďarsko (92 %) a Slovensko (93 %). Většina vlastníků v Česku nemá na své bydlení žádnou půjčku či hypotéku (57 % všech obyvatel). V podílu vlastníků, kteří na svůj domov splácejí půjčku nebo hypotéku, se Česko pohybuje pod unijním průměrem (21 % ve srovnání s 26 %). Ve všech členských státech s výjimkou Německa bylo vlastnictví častější než nájem. V Německu byl o něco obvyklejší formou nájem (51 %), poměrně častou formou byl i v Rakousku (46 %). V Česku žilo v domácnostech v nájemním bydlení 22 % obyvatel, což je pod evropským průměrem (30 %). Naopak poměrně malá část obyvatel zde žila v bydlení bez nájmu nebo za redukované nájemné (6 %) ve srovnání s unijním průměrem (10 %).

¹ Zdroj: <https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230104-1>

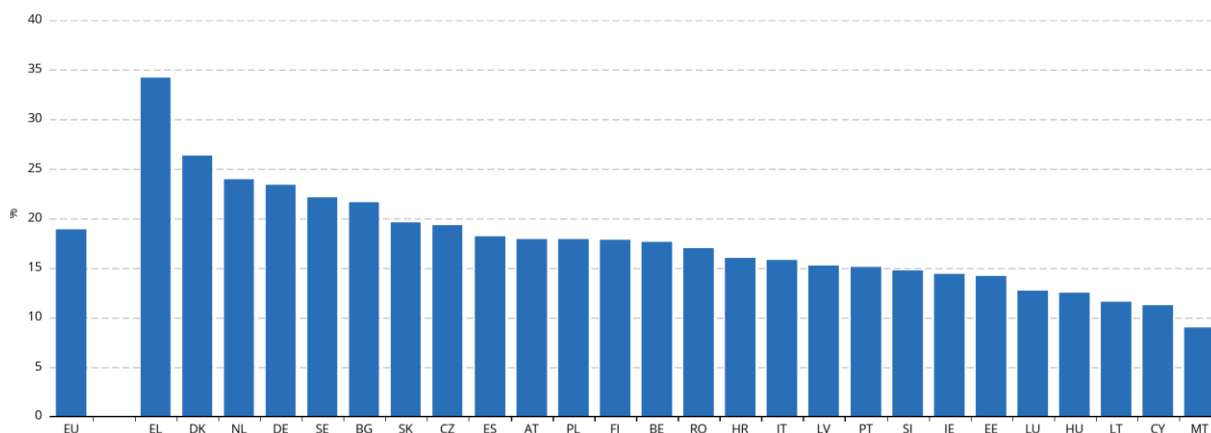
Tabulka 1. Podíly lidí v domácnostech vlastníci či pronajímající si své bydlení (% , 2021)

	Vlastník			Nájemce		
	Celkem	S hypotékou nebo půjčkou	Bez hypotéky nebo půjčky	Celkem	Tržní nájemné	Bez nájmu nebo redukované nájemné
EU-27	69.9	26.1	43.8	30.1	20.2	9.8
Česko	78.3	21.0	57.4	21.7	16.0	5.6
Německo	49.1	27.4	21.7	50.9	47.3	3.6
Estonsko	81.6	28.0	53.6	18.4	5.2	13.2
Lotyšsko	83.2	14.0	69.1	16.8	6.6	10.2
Litva	89.0	16.6	72.4	11.0	1.4	9.6
Maďarsko	91.7	15.1	76.6	8.3	4.4	3.9
Rakousko	54.2	23.6	30.6	45.8	30.3	15.5
Polsko	86.8	13.4	73.4	13.2	3.2	9.9
Slovinsko	76.1	14.1	62.1	23.9	5.3	18.6
Slovensko	92.9	25.8	67.2	7.1	5.2	1.9

Zdroj: Databáze Eurostatu (proměnná ILC_LVHO02).

Náklady na bydlení v Česku v roce 2021 představovaly v průměru asi pětinu disponibilního příjmu domácností (19,3 %), poměrně blízko průměru za celou EU (18,9 %). Vyšší podíly nákladů na bydlení měly domácnosti v Řecku, Skandinávských zemích, Nizozemí a Německu (Graf 1). Populace ohrožená příjmovou chudobou má podíl nákladů na bydlení na svém příjmu výrazně vyšší: v celé EU 37,7 %, v Česku 43,4 %.

Graf 1. Náklady na bydlení jako podíl disponibilního příjmu domácností (% , 2021)



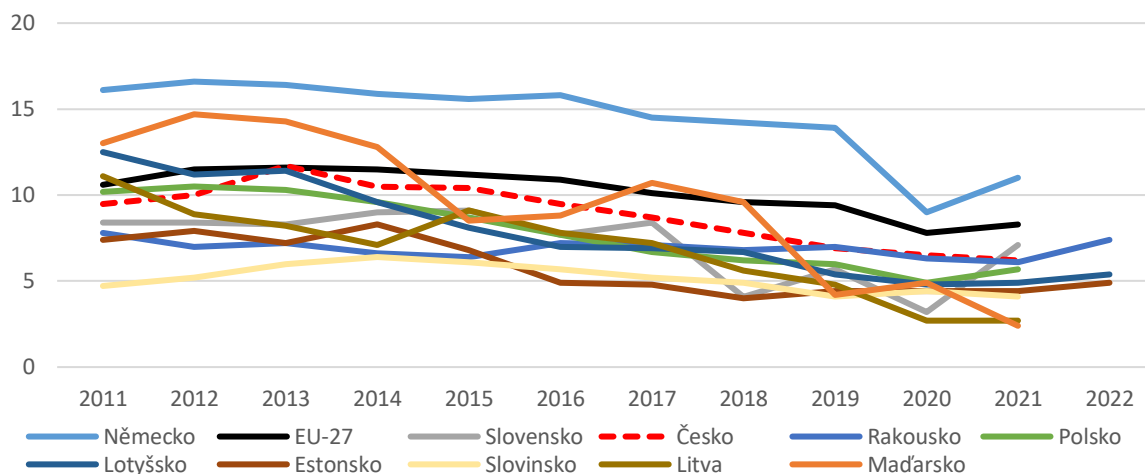
Zdroj: Eurostat (<https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html?lang=en&lang=en>)

Jedním z „objektivních“ ukazatelů finanční dostupnosti bydlení je *míra přetížení* náklady na bydlení (Graf 2). Ta je dle metodiky Evropské komise definovaná jako podíl populace žijící v domácnostech, jejichž náklady na bydlení představují více než 40 % disponibilního příjmu domácnosti.² Míra přetížení v ČR (6,2 %) byla v roce 2021 nižší než unijní průměr (8,3 %). Zdaleka nejvyšší míru přetížení náklady na bydlení dosahuje dlouhodobě Řecko (26,7 %

² Databáze Eurostatu, proměnná TESP140. Nezahrnuje příspěvky na bydlení. Nezahrnuje splátky jistiny hypotéky na hlavní bydlení.

v 2021), následované Dánskem (15,5 %) či Nizozemím (12,5 %). Naopak nejnižší míry přetížení v roce 2021 dosahovaly Maďarsko, Irsko, Kypr, Malta a Litva (2,4–2,7 %).

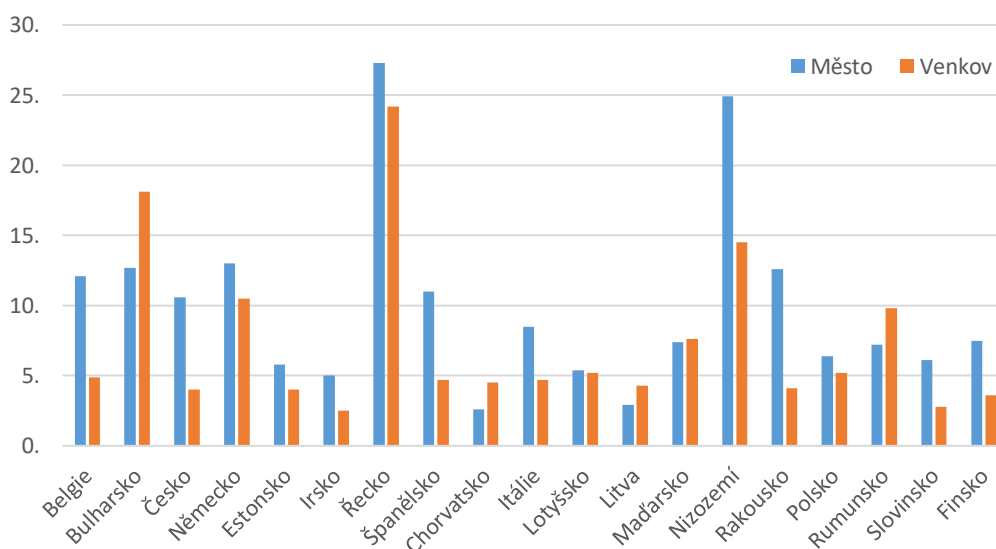
Graf 2. Míra přetížení náklady na bydlení (% populace)



Zdroj: Databáze Eurostatu (proměnná TESP140).

Míra přetížení je zpravidla vyšší ve městech než ve venkovských oblastech (Graf 3), s výjimkou Rumunska, Bulharska, Chorvatska, Litvy a Lotyšska. V Česku, stejně jako v mnoha dalších zemích, je pak míra přetížení ve městech násobně vyšší než ve venkovských oblastech. Tento rozdíl v Česku (10,1 % ve městech vs. 2,9 % na venkově) je dokonce jeden z nejvyšších mezi evropskými zeměmi.

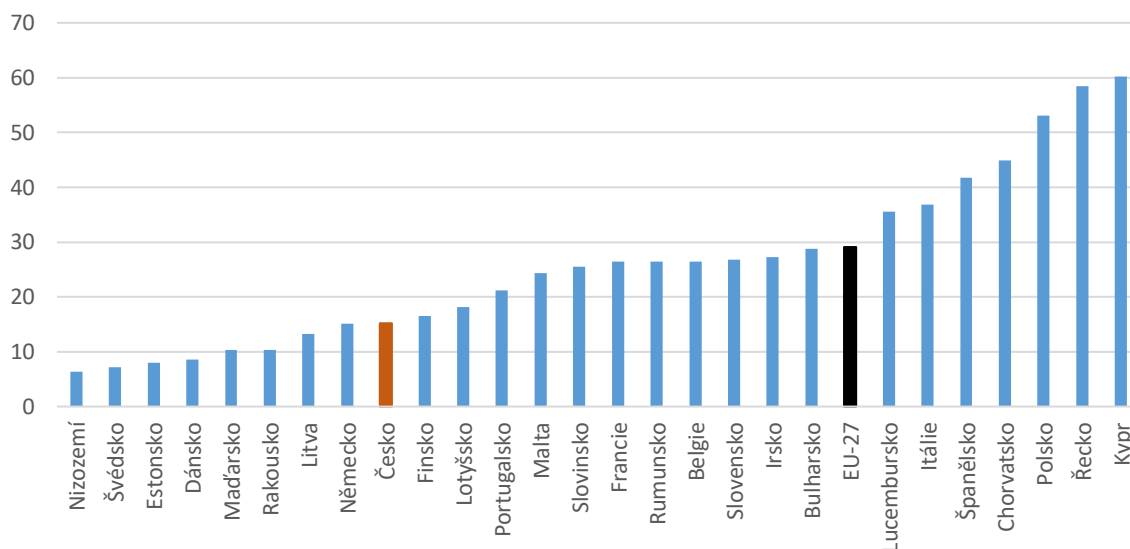
Graf 3. Míra přetížení náklady na bydlení, města a venkovské oblasti (% populace, 2022)



Zdroj: Eurostat (ilc_lvho07d). (<https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/ddn-20230202-1>)

Ačkoli v zemích jako Nizozemí či ve Skandinávských zemích dosahují celkové náklady na bydlení v průměru nejvyšších podílů z příjmů domácností, samy domácnosti hodnotí zátěž nákladů na bydlení celkem příznivě: pro méně než 10 % populace představovaly v roce 2020 náklady na bydlení velkou zátěž (Graf 4). Také v Česku byla situace výrazně příznivější než byl unijní průměr, náklady na bydlení zde představovaly velkou zátěž pro 15,2 % obyvatel (evropský průměr byl 29,1 %). U populace ohrožené příjmovou chudobou představovaly náklady na bydlení velkou zátěž mnohem častěji: v Česku 38,4 %, v EU-27 48,3 %.

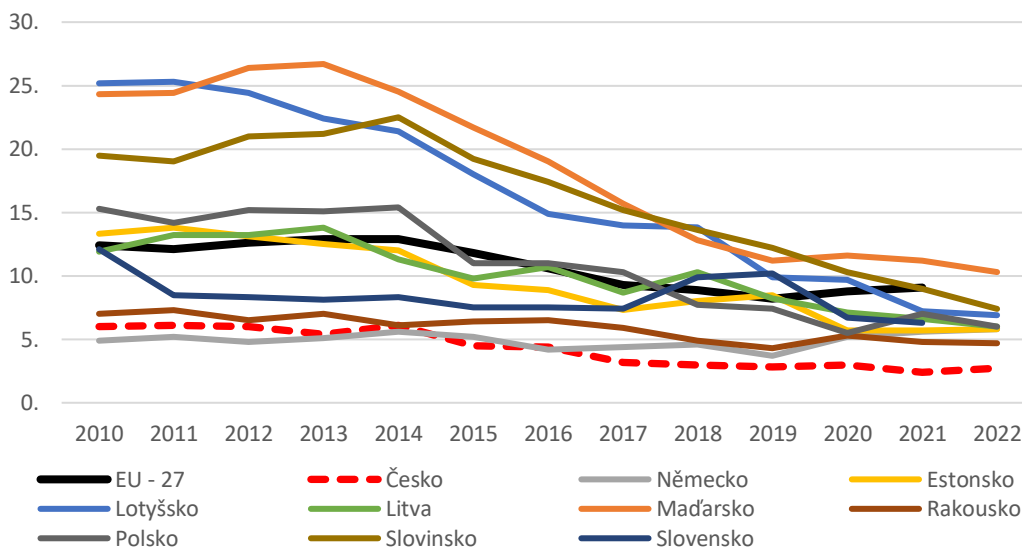
Graf 4. Náklady na bydlení velkou zátěží (% populace, 2020)



Zdroj: Databáze Eurostatu (proměnná ILC_MDED04).

Dalším ukazatelem toho, že jsou náklady na bydlení pro domácnosti příliš velkou zátěží, mohou být nedoplatky na hypotéce, nájemném nebo poplatcích za komunální služby. Podíl osob žijících v domácnostech, které měly za posledních dvanáct měsíců zpoždění s těmito platbami, je v Česku dlouhodobě velmi nízký a má klesající trend, v posledních letech byl dokonce nejnižší v celé EU a v roce 2022 dosahoval 2,7 % (Graf 5). Oproti roku 2021 to představuje mírný nárůst (ze 2,4 %), ale stále je to hluboko pod unijním průměrem, který byl v roce 2021 na 9,1 %. V roce 2021 největší podíly osob žijících v domácnostech se zpožděním za tyto platby zaznamenalo Řecko (36,4 %), Bulharsko (20,4 %), Kypr (17,3 %), Chorvatsko (16,6 %) a Irsko (13,6 %), z okolních zemí pak Maďarsko (11,2 %). Nejmenší podíly pak byly kromě Česka také v Nizozemsku (2,6 %), Belgii (4,2 %) a Rakousku (4,8 %).

Graf 5. Podíl osob žijících v domácnostech, které měly za posledních dvanáct měsíců zpoždění v platbách hypotéky, nájemného nebo účtů za služby (% populace)



Zdroj: Eurostat (proměnná ILC_MDES05)

3. METODOLOGIE ANALÝZY DAT A ANALYZOVANÉ PROMĚNNÉ

Studie zabývající se konceptem finanční dostupnosti bydlení, které se hojně rozšířily již v 90. letech, se často zaměřovaly na metodologii a definici vhodných indikátorů jejího měření (Bramley, 1994; Hancock, 1993; Whitehead, 1991; Hulchanski, 1995; Hills et al., 1990; Freeman et al., 1997; Linneman a Melbolugbe, 1992). Stejně jako u indikátorů příjmové chudoby, zadluženosti či podobných oblastí finanční situace domácností lze i u finanční dostupnosti bydlení, resp. zatížení náklady na bydlení, rozlišovat „objektivní“ a „subjektivní“ přístup.

„Objektivní“ ukazatele vycházejí ze vztahu výdajů na bydlení a příjmu domácností. Nejčastějším ukazatelem je *míra zatížení*, zpravidla definovaná jako podíl celkových výdajů na bydlení (včetně výdajů na spotřebu energií a dalších služeb spojených s bydlením) ku celkovým čistým příjmům domácností.³ Definice výdajů (např. zahrnutí splátek hypoték) i příjmů (např. zahrnutí příspěvků na bydlení) se často liší a stejně tak se liší stanovení hranice míry zatížení, která již není považovaná za únosnou. Určení hranice nadměrné míry zatížení (dále „přetížení“) je z teoretického hlediska obtížné a často obsahuje normativní prvky. V Česku je pro nárok na příspěvek na bydlení stanovena 30% míra zatížení.⁴ Tato studie definuje v souladu se statistikou EU 40% hranici přetížení.

³ Alternativním indikátorem může být výše tzv. reziduálního příjmu, který je roven částce celkového čistého příjmu domácnosti sníženého o výdaje na bydlení (Lux a Sunega, 2006).

⁴ V nominální hodnotě však nesmí náklady na bydlení přesahovat průměrné celkové náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. (<https://www.mpsv.cz/-/prispevek-na-bydleni>)

Míra zatížení výdaji na bydlení v první řadě nezohledňuje kvalitu, velikost, či umístění bydlení, nezohledňuje ale ani další specifika jednotlivých domácností. Stejnou míru zatížení lze těžko porovnávat mezi dvěma domácnostmi, které při stejném počtu členů žijí ve dvou, anebo čtyřpokojovém bytě. Jako jeden z „objektivních“ doplňujících aspektů posuzování bydlení pak může sloužit i počet členů domácnosti různého věku a vztahu vůči počtu pokojů k dispozici (Sunega a Lux, 2016).

Únosnost nákladů na bydlení se také může lišit podle dalších finančních závazků a životních situací jednotlivých domácností, které zpravidla nelze objektivně zachytit. Proto se zejména v poslední dekádě začíná přikládat větší pozornost „subjektivním“ hodnocením situace samotnými domácnostmi. Subjektivní ukazatele finanční dostupnosti bydlení zkoumají hodnocení samotných domácností ohledně zatížení náklady na bydlení.

Pro lidi, kteří mají širší kompetence ke správě svých financí, je často bydlení finančně dostupnější a náklady na bydlení pro ně představují menší zátěž (DeVaney, 2004). Vysoká zátěž nákladů na bydlení bývá spojená s nižším věkem, nižším vzděláním, nezaměstnaností členů domácnosti, nízkým příjmem či zpožděním s platbami (Brandolini, et.al., 2022). Důležitou roli hraje životní cyklus a typ bydlení. Zátěže náklady na bydlení se během životního cyklu domácností mění. Mladí jednotlivci během studia či na počátku pracovní kariéry často žijí v nájemném bydlení. S pozdějším nárůstem příjmu, případně založením rodiny, často vzniká potřeba vlastního bydlení. I po případném splacení hypotéky ale nemusí zátěž nákladů na bydlení s věkem klesat, protože v pozdějších fázích života dochází k poklesu příjmů. Některé studie proto předpokládají růst zátěže nákladů na bydlení s věkem (DeVaney, 2004), jiné poukazují na největší zátěž ve středním věku či zátěž klesající s věkem (Brandolini et al., 2022).

Data použitá v této studii pocházejí z výběrového šetření agentury Ipsos pro Českou spořitelnu, a.s. Kvantitativní dotazování na reprezentativním vzorku české populace probíhalo od 21.4. do 2.5. 2023 prostřednictvím online strukturovaných rozhovorů (*Computer Assisted Self-Interviews*). Vzorek 2000 respondentů ve věku 18–65 let odpovídá svým složením z hlediska pohlaví, věku, vzdělání, regionů a velikosti místa bydliště struktuře české populace.

Vysvětlované proměnné a popis modelů:

(1) Přetížení náklady na bydlení: náklady na bydlení tvoří více než 40 % čistých příjmů. Při posuzování finanční dostupnosti bydlení objektivní metodou se zpravidla určí podíl měsíční částky na bydlení a částky měsíčních čistých příjmů. V těchto datech ovšem respondenti u obou částek volili z intervalů, což vede k velké nepřesnosti výsledného podílu. Zároveň respondenti přímo odhadovali, kolik procent z čistých měsíčních příjmů jejich domácnosti tvoří náklady na bydlení (včetně případné splátky hypotéky, nájmu, služeb, energií apod.), vybírali přitom z deseti intervalů. Použitá proměnná nabývá hodnoty jedna, pokud respondenti uvedli, že jejich náklady na bydlení představují více než 40 % čistých příjmů, naopak hodnoty nula nabývá, pokud zvolili intervaly s nižšími podíly.⁵ Přetížení náklady na bydlení uvedlo 23,9 % respondentů. Analýza aplikuje logistický regresní model.

⁵ Pozorování s chybějícími hodnotami („nevím“, bez odpovědi) nejsou v analýzách uvažovány.

(2) Velká zátěž: subjektivní hodnocení zátěže náklady na bydlení. Respondenti subjektivně hodnotili, jakou zátěží jsou pro jejich domácnost jejich celkové současné náklady na bydlení a případné splátky hypotéky/úvěru na bydlení. Vybírali ze čtyř kategorií: velmi velkou zátěží, velkou zátěží, malou zátěží, velmi malou zátěží. Proměnná nabývá hodnoty jedna, pokud respondenti uvedli, že náklady na bydlení jsou pro ně „velmi velkou zátěží“ či „velkou zátěží“, naopak hodnoty nula nabývá, pokud zvolili varianty „malou zátěží“ či „velmi malou zátěží“.⁶ (Velmi) velkou zátěž pociťuje 55,6 % respondentů. Analýza aplikuje logistický regresní model.

Vysvětlující proměnné:

Mezi charakteristiky, u kterých předpokládáme souvislost se zkoumanými vlivy, patří v první řadě demografické charakteristiky jako pohlaví, věk a vzdělání. Šetření zahrnuje respondenty ve věku 18 až 65 let a věk je definován ve třech kategoriích (referenční skupinu tvoří respondenti ve věku 50–65 let). Vzdělání vstupuje do analýzy ve třech kategoriích (ref. základní vzdělání).

Struktura domácností z hlediska pracovní aktivity je zahrnuta ve formě podílu pracujících (ti, kdo mají příjem ze zaměstnání nebo podnikání) na celkovém počtu členů domácnosti (včetně dětí). Tato pracovní intenzita domácností je pak překódována na „nízkou“ s podílem pracujících 0,25–0,49, „vyšší“ s podílem 0,50–0,74 a „vysokou“ s podílem více než 0,75 (ref. „velmi nízká“ s podílem nižším než 0,25).

Počet dětí (do 18 let včetně) rozděluje respondenty na skupiny s jedním dítětem a se dvěma a více dětmi (ref. bezdětní). Další proměnné tvoří skupiny sezdáných či nesezdáných partnerů a svobodných (ref. rozvedení a ovdovělí).

Při dotazování na čistý měsíční příjem domácnosti respondenti uvádějí jeden z deseti příjmových intervalů. V analýze není možné použít přímo tyto intervaly, neboť stejný příjmový interval poskytuje pro různě velké domácnosti odlišnou informaci. Z definovaných intervalů byla tedy nejdříve stanovena střední hodnota intervalu (u spodního intervalu do 10 tisíc Kč byla dosazena částka 8 tisíc a u horního intervalu nad 80 tisíc částka 90 tisíc Kč) a následně odvozen čistý měsíční příjem na člena domácnosti. Kvůli případným nepřesnostem posléze nejsou v analýze použity částky, ale příjem na člena je znovu rozdělen do intervalů, v tomto případě podle přibližných kvartilů příjmového rozdělení. Do analýzy tak vstupují tři příjmové kategorie, s čistým měsíčním příjmem domácnosti na osobu méně než 11 tisíc Kč, 11 až 14 tisíc Kč a 15 až 20 tisíc Kč (ref. více než 20 tisíc Kč).

Náklady na bydlení se výrazně liší pro vlastníky svého obydlí a pro nájemce. Rozlišujeme vlastníky, kteří splácejí hypotéku, a respondenty, kteří platí nájem (ref. vlastníci bez hypotéky). Náklady na bydlení zvyšuje velikost obydlí, zahrnujeme počet obytných místností.

Pro posouzení zátěže náklady na bydlení může být pro respondenty důležité, zda jsou se svým bydlením spokojeni. Pokud bude kvalita bydlení dvou shodných domácností v jinak stejné situaci odlišná, nekvalitní bydlení může být nejen dražší, ale může ovlivnit subjektivní hodnocení zátěže. Respondenti byli dotazováni na hodnocení spokojenosti s velikostí svého bydlení a s kvalitou svého bydlení; s možnými odpověďmi: (1) velmi nespokojen, (2) spíše nespokojen, (3) spíše spokojen, (4) velmi spokojen. V analýze jsou zahrnuty dvě proměnné

⁶ Pozorování s chybějícími hodnotami („nevím“, bez odpovědi) nejsou v analýzách uvažovány.

zachycující situaci, kdy jsou respondenti velmi nespokojeni (ref. spíše nespokojeni až velmi spokojeni) s velikostí a s kvalitou svého bydlení.

Finanční situaci domácností dále zachycuje dvojice proměnných popisujících, zda jsou domácnosti na konci běžného měsíce schopny ušetřit nějaké peníze, či nedokáží ušetřit peníze, ale nemusejí čerpat z úspor nebo si půjčovat peníze jinde (vyjdou „akorát“) (ref. musejí sahat do úspor nebo si půjčovat).

Závěrem je zahrnuto několik skupin proměnných, které popisují chování domácností z hlediska úvěrových a spořicíh produktů. Nejdříve uvažujeme úvěrové produkty podle otázky, zda respondenti využívají následující produkty: (1) kontokorent k běžnému účtu, (2) spotřebitelský úvěr, úvěr ze stavebního spoření, podnikatelský úvěr nebo splátkový prodej, (3) kreditní kartu nebo úvěrovou kartu, (4) hypoteční úvěr. Respondenti tedy mohou mít nula až čtyři úvěrové produkty a do analýzy jsou zahrnuty proměnné označující respondenty s jedním a se dvěma a více úvěrovými produkty (ref. žádný). Podobně uvažujeme spořicí produkty, kde respondenti uvádějí, zda využívají následující: (1) spořicí účet, stavební spoření, termínované vklady nebo vkladní knížky, (2) penzijní připojištění (tzv. III. pilíř), (3) podílové fondy, akcie, komodity. Respondenti mohou mít nula až tři spořicí produkty a opět zahrnujeme kategorie s jedním a se dvěma a více spořicími produkty (ref. žádný).⁷

Regionální rozdíly jsou uvažovány podle velikosti místa bydliště respondentů. Do analýzy vstupuje pět kategorií (do 1 000 obyvatel, 1 001 až 5 000 obyvatel, 5 001 až 20 000 obyvatel, 20 001 až 100 000 obyvatel, více než 100 000 obyvatel), přičemž z kategorie velkých měst je vyčleněn kraj Praha (ref. Praha).

4. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT ŠETŘENÍ IPSOS

Více než polovina respondentů (56 %) uvedla, že v letošním roce pro ně náklady na bydlení představují velkou či velmi velkou zátěž. Je zde významný posun oproti situaci před dvěma lety, tedy před energetickou krizí a obdobím vysoké inflace, kdy byl tento podíl pouze ve výši necelé třetiny (33 %). Vnímání zátěže, kterou představují náklady na bydlení, se zhoršilo 39 % respondentům. Při hlubší analýze je patrný rozdíl mezi oběma pohlavími, kdy u žen došlo významně častěji ke zhoršení situace. Naopak nejsou patrné významnější rozdíly podle věku, vzdělání či dalších charakteristik respondentů. Lze tedy říci, že se zhoršilo vnímání zátěže nákladů na bydlení napříč celou populací.

Většina z těch, kdo odhadovali podíl svých nákladů na bydlení na více než 40 % příjmu domácnosti, tyto náklady považuje za (velmi) velkou zátěž (Tabulka 2). Ovšem náklady na bydlení představují (velmi) velkou zátěž i pro skoro polovinu těch, jejichž náklady na bydlení představují méně než 40 % příjmu.

⁷ DeVaney (2004) uvažuje čtyři skupiny faktorů přetížení náklady na bydlení: proměnné životního cyklu, demografické faktory, lidský kapitál a kompetence ke správě financí, mez které řadí např. pravidelné spoření, nákupy na splátky, plánovací horizont, či averzi k riziku.

Tabulka 2 Přetížení náklady na bydlení podle subjektivní zátěže (%)

		Současné náklady na bydlení zátěží:		
		(velmi) malou	(velmi) velkou	celkem
Náklady na bydlení ku příjmu:	0–40 %	40,4	35,6	76,1
	40+ %	3,5	20,4	23,9
Celkem		44,0	56,0	100,0

Poznámka: Počet pozorování: 1738.

Tabulka 3 zachycuje vlivy jednotlivých faktorů na pravděpodobnost „objektivního“ přetížení náklady na bydlení (model (1)) a na subjektivně hodnocenou (velmi) velkou zátěž nákladů (model (2)).

Nejsilnějšími a společnými faktory objektivního přetížení i subjektivní zátěže jsou typ vlastnictví bydlení, výše příjmu domácnosti a výsledek jejího měsíčního hospodaření a také velikost obce. Nízkopříjmové domácnosti s měsíčním příjmem méně než 11 tisíc Kč na hlavu mají takřka trojnásobnou pravděpodobnost objektivní přetíženosti a skoro dvakrát častěji pociťují velkou zátěž než ty s nejvyšším příjmem. Ti, kdo na konci měsíce ušetří nějaké peníze, nebo alespoň vyjdou akorát, jsou výrazně méně často přetížení, a stejně tak výrazně méně často pociťují velkou zátěž. Vlastníci s hypotékou a nájemci častěji uvádějí jak přetížení, tak subjektivní zátěž, přičemž rozdíl oproti vlastníkům bez hypotéky je výraznější u objektivního přetížení. V Praze jsou lidé přetížení náklady na bydlení zdaleka nejčastěji, v menších městech a obcích je pravděpodobnost přetížení zhruba poloviční. Také subjektivně pociťují lidé v menších městech a obcích zátěž méně často, ve velkých městech ale významný rozdíl oproti Praze není.

U objektivního přetížení spatřujeme významnou spojitost se spokojeností s velikostí a kvalitou bydlení (u subjektivní zátěže není spojitost statisticky významná). Nespokojenost s kvalitou bydlení velmi často indikuje přetížení náklady, což může být dáno neúsporností a nákladností nekvalitního bydlení. Lidé nespokojeni s velikostí bydlení, patrně tedy v menších bytech, jsou naopak náklady na bydlení přetížení méně často. Dalším rozdílem mezi objektivním přetížením a subjektivně vnímanou zátěží je rodinný stav: rozvedení a ovdovělí jsou náklady přetížení častěji než jednotlivci a lidé žijící s partnery. Přetížení náklady je nejpravděpodobnější ve věku 30-39 let, v životním cyklu, kdy často vzniká potřeba vlastního bydlení a založení rodiny. Ženy jsou přetíženy častěji než muži, což může souviset zejména s obecně nižšími příjmy žen.

Tabulka 3 Logistická regrese (odds ratios)

Referenční skupina:		Přetížení náklady na bydlení (1)	Velká zátěž (2)
Žena	Muž	0,662***	0,958
Věk 50-65	Věk 18-29	1,455	1,032
	Věk 30-39	1,723***	1,123
	Věk 40-49	1,303	1,024
Základní vzdělání	Vyučení	1,011	1,659**
	SŠ s maturitou	0,843	1,631**
	VŠ	0,811	1,469
Podíl pracujících členů domácnosti <0,25	Podíl 0,25-0,49	0,665	1,287
	Podíl 0,50-0,74	0,524**	1,151
	Podíl ≥0,75	0,640	0,836
Bezdětní	1 dítě	0,773	0,853
	2+ dětí	0,388***	0,529***
Rozvedení a ovdovělí	Ženatí, vdané, s partnerem	0,657**	0,875
	Svobodní	0,657*	0,992
Čistý měsíční příjem domácnosti na osobu > 20 tis. Kč	Příjem < 11 tis.	2,838***	1,918***
	Příjem 11 – 14 tis.	1,794***	1,500**
	Příjem 15 – 20 tis.	1,652**	1,315*
Osobní vlastnictví (bez hypotéky)	Hypotéka	4,401***	2,120***
	Nájem (a jiné)	3,442***	2,195***
---	Počet místností	0,927	1,094*
„Spokojen“ (2–4)	Nespokojen s velikostí	0,178**	1,742
„Spokojen“ (2–4)	Nespokojen s kvalitou	3,966***	2,431
Na konci měsíce sahají do úspor/půjčují si	Ušetří	0,188***	0,118***
	Vyjdou akorát	0,465***	0,477***
Žádný úvěrový produkt	1 úvěrový produkt	1,235	1,150
	2+ úvěrové produkty	1,103	1,310*
Žádný spořicí produkt	1 spořicí produkt	1,018	1,168
	2+ spořicí produkty	0,906	1,021
Praha	Do 1 tis. obyvatel	0,581**	0,631**
	1-5 tis. obyvatel	0,558***	0,538***
	5-20 tis. obyvatel	0,507***	0,723
	20-100 tis. obyvatel	0,559***	0,563***
	> 100 tis. obyvatel (kromě Prahy)	0,603**	0,736
	Konstanta	1,368	2,135
	Počet pozorování	1828	1815
	Pseudo R ²	0,21	0,16

Poznámky: * Statisticky významné na 10% hladině významnosti. ** Statisticky významné na 5% hladině významnosti. *** Statisticky významné na 1% hladině významnosti. Pozorování s chybějícími hodnotami („nevím“, bez odpovědi) jsou z analýz vyřazena.

Uváděná odds ratios indikují pozitivní vztah při hodnotách > 1; naopak negativní vztah při hodnotách < 1.

Zdroj: Výběrové šetření Ipsos pro Českou spořitelnu, a.s. (21.4.–2.5. 2023); vlastní výpočty.

5. REFERENCE

- Brandolini, M., Coroneo, F., Giarda, E., Moriconi, C., See, S.G. (2022). Differences in Perceptions of the Housing Cost Burden among European Countries. *Journal of Applied Finance & Banking*, 12(4): 99–126.
- Bramley, G. (1994). An Affordability Crisis in British Housing: Dimensions, Causes and Policy Impact. *Housing Studies*, 9(1): 103–124.
- Deidda, M. (2015). Economic Hardship, Housing Cost Burden and Tenure Status: Evidence from EU-SILC. *Journal of Family and Economic Issues*, 36: 531–556.
- DeVaney, S.A., Chiremba, S., Vincent, A.-M. (2004). Life Cycle Stage and Housing Cost Burden. *Financial Counseling and Planning*, 15(1): 31–39.
- Freeman, A., Chaplin, R., Whitehead, C. (1997). Rental Affordability: A Review of International Literature. Discussion paper 88. Cambridge: Department of Land Economy, University of Cambridge.
- Hancock, K. E. (1993). Can Pay? Won't Pay? *Urban Studies*, 30(1): 127–145.
- Hills, J. et al. (1990). Shifting Subsidy from Bricks and Mortar to People: Experiences in Britain and West Germany. *Housing Studies*, 5(3): 147–167.
- Hulchanski, D. J. (1995). The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-To-Income Ratio. *Housing Studies*, 10(4): 471–492.
- Linneman, P., Melbolugbe, I. (1992). Housing Affordability: Myth or Reality? *Urban Studies*, 29(3–4): 369–392.
- Lux, M., Sunega, P. (2006). Vývoj finanční dostupnosti nájemního a vlastnického bydlení v průběhu hospodářské transformace v České republice (1991–2003). *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*, 42(5): 851–881.
- Sunega, P., Lux, M. (2016). Subjective perception versus objective indicators of overcrowding and housing affordability. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(4): 695–717.
- Whitehead, C. (1991). From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives. *Urban Studies*, 28 (6): 871–887.