



IPR —
PRAHA

SEKCE STRATEGIÍ A POLITIK

Analýza životních podmínek domácností v hl. m. Praze – ohrožení chudobou a náklady na bydlení



červen 2016



IPR
PRAHA

ANALÝZA ŽIVOTNÍCH PODMÍNEK DOMÁCNOSTÍ V HL. M. PRAZE – OHROŽENÍ CHUDOBOU A NÁKLADY NA BYDLENÍ

OBSAH

Úvod	5
Metodické poznámky	6
1. Příjmy, ohrožení chudobou a deprivace domácností	7–12
1.1 Příjmy	7
1.2 Ohrožení chudobou	7–8
1.3 Materiální deprivace	8–12
2. Náklady domácností na bydlení	13–19
2.1 Náklady domácností na bydlení podle právního důvodu užívání bytu	14–15
2.2 Náklady domácností na bydlení podle typu domácnosti	15–16
2.3 Náklady domácností na bydlení podle místa bydliště v rámci Prahy	16–17
2.4 Náklady domácností na bydlení podle jejich subjektivního hodnocení	17–19
Závěr	20–21

RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D.

Mgr. Michal Němec

IPR Praha, Sekce strategií a politik

Analýza životních podmínek domácností v hl. m. Praze – ohrožení chudobou a náklady na bydlení

© Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2016

Všechna práva vyhrazena

Elektronická verze dokumentu je dostupná na www.iprpraha.cz

Úvod

Současná postindustriální společnost se vyznačuje paradoxem spočívajícím ve skutečnosti, že ačkoliv prakticky kontinuálně dochází k ekonomickému růstu a společnost jako celek bohatne, chudoba a sociální nerovnosti se nesnižují, ale naopak, podle mnoha různých výzkumů a analýz dochází k jejich soustavnému prohlubování. V důsledku tohoto dlouhodobého vývoje dochází ke zvyšování počtu lidí ohrožených chudobou či sociálním vyloučením na jedné straně a k nárůstu počtu bohatých lidí na straně druhé. Sociální nerovnosti jsou patrné především ve velkých městech, která se stávají místy střetávání nezměrného bohatství a četné chudoby. Sociální polarizace se tedy promítá také do uspořádání městského prostoru, kdy na jedné straně roste počet uzavřených rezidenčních areálů (gated communities), kde se koncentrují bohatí a na druhé straně vznikají sociálně vyloučené lokality s koncentrací chudiny. V rámci hl. m. Prahy se výše nastíněné globální trendy projevují naštěstí v omezenější míře, přesto je ale není možné ignorovat.

Nadměrné sociální nerovnosti a chudoba mají mnoho negativních dopadů na společnost jako celek. Především jde o oslabování sociální soudržnosti či náklady spojené s integrací osob, kteří se ocitnou na sociálním dně (např. lidé bez domova). Vypořádání se s chudobou, sociálními nerovnostmi, materiální deprivací či sociálním vyloučením patří mezi hlavní výzvy současných měst. Odpovídají tomu cíle a vize formulované v hlavních strategických dokumentech, jakými jsou kupříkladu strategie Evropa 2020 na úrovni EU, Strategie sociálního začleňování 2014 – 2020 v rámci ČR a na úrovni našeho hlavního města lze zmínit mimo jiné Operační program Praha – pól růstu a především připravovaný Strategický plán hl. m. Prahy - Aktualizace 2016. Všechny tyto dokumenty obsahují jako jednu z priorit boj proti chudobě a sociálnímu vyloučení a s tím související potřebu zvyšování sociální soudržnosti.

Strategické dokumenty vždy musí vycházet z hodnověrných analýz a datových vstupů. Předkládaná analýza vychází z dat z výběrového šetření o příjmech a životních podmínkách domácností EU-SILC, která každoročně shromažďuje Český statistický úřad (ČSÚ) - viz podrobněji metodické poznámky níže. Předmětem analýzy jsou kromě veřejně přístupných dat z tohoto šetření i unikátní podrobnější data, která jsou za hl. m. Prahu k dispozici v třídění podle sociodemografických skupin obyvatel či podle místa bydliště.

Předkládaná analýza je rozdělena do dvou hlavních kapitol. V té první jsou základním způsobem hodnoceny příjmy domácností v rámci hl. m. Prahy i Česka jako celku, hlavní pozornost je však věnována podrobnějšímu rozboru domácností, jež jsou ohroženy chudobou a materiální deprivací. Druhá část je zaměřena výlučně na podrobnou analýzu nákladů domácností na bydlení, které stále zásadnějším způsobem determinují životní standard především specifických kategorií domácností či jednotlivců.

Metodické poznámky

V souvislosti s členstvím v Evropské unii má Česká republika na základě Nařízení (EC) 1177/2003 a navazujících prováděcích nařízení Evropské komise povinnost realizovat každoročně výběrové šetření o příjmech a životních podmínkách domácností EU-SILC (European Union – Statistics on Income and Living Conditions). V souladu s výše uvedeným nařízením, se zákonem č. 89/1995 Sb. o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů a při respektování zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně individuálních dat, provedl Český statistický úřad (ČSÚ) toto celoevropské šetření v národní verzi pod názvem Životní podmínky (2015). Účelem šetření je získávat reprezentativní údaje o příjmovém rozdělení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, vybavenosti domácností předměty dlouhodobého užívání a o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob žijících v domácnostech.¹

Jak již bylo zmíněno v úvodu, v rámci předkládané analýzy je operováno nejenom s veřejně dostupnými údaji ze šetření Životní podmínky (jež bylo realizováno v letech 2005-2015), které ČSÚ publikuje na svých webových stránkách, ale ve větší míře vstupovaly do analýzy specifitější a podrobnější údaje z těchto šetření (nejdou k dispozici za rok 2015), které ČSÚ mimořádně zpracoval a poskytl pro Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR Praha).²

Při výběrovém šetření Životní podmínky 2014 činila v rámci Prahy velikost vzorku 932 domácností s 1 835 osobami. Jedná se o reprezentativní vzorek populace, nicméně nedostatečně velký pro účely zpracování některých víceúrovňových třídění. Pakliže byl při víceúrovňovém třídění počet příslušných jednotek (resp. respondentů) nižší než 100, tak v tomto případě považuje ČSÚ údaj za nevěrohodný a neuvádí jej. Teprve od počtu 200 jednotek má dle sdělení ČSÚ smysl uvažovat o určité vypovídací schopnosti, nicméně ale i při vyšším počtu jednotek je nutno počítat s chybou odhadů, která se obecně pohybuje v řádu 5 až 15 % u spojitých ukazatelů (např. čisté příjmy na osobu, podíl nákladů na bydlení z příjmů) a 2 až 5 % u podílových ukazatelů (např. míra chudoby, míra deprivace apod.). Vzhledem k uvedenému mohou mít některé níže prezentované údaje, a především ty specifitější povahy, mírně sníženou vypovídací schopnost. Přesto lze považovat výstupy ze šetření Životní podmínky za unikátní datový soubor, který významně vypovídá o některých aspektech životních podmínek domácností bydlících (nejenom) v hl. m. Praze.

Podrobnější metodické poznámky k výběrovému šetření Životní podmínky jsou uvedeny na webových stránkách ČSÚ (viz URL v poznámce pod čarou č. 1).

¹Text byl převzat z metodických vysvětlivek uváděných k šetření Životní podmínky 2015 na oficiálních webových stránkách ČSÚ (URL: <https://www.czso.cz/documents/10180/32782502/16002116mc.pdf/11eba03d-33b4-4492-b03c-98c631f99ddf?version=1.0>)

² Tímto bychom chtěli poděkovat panu RNDr. Jaromíru Kalmusovi z ČSÚ za ochotu při poskytnutí a zpracování podrobnějších dat z výběrového šetření Životní podmínky a panu Ing. Jiřímu Mejstříkovi z IPR Praha za vyvinuté úsilí při komunikaci se zástupci ČSÚ a formulování datových požadavků.

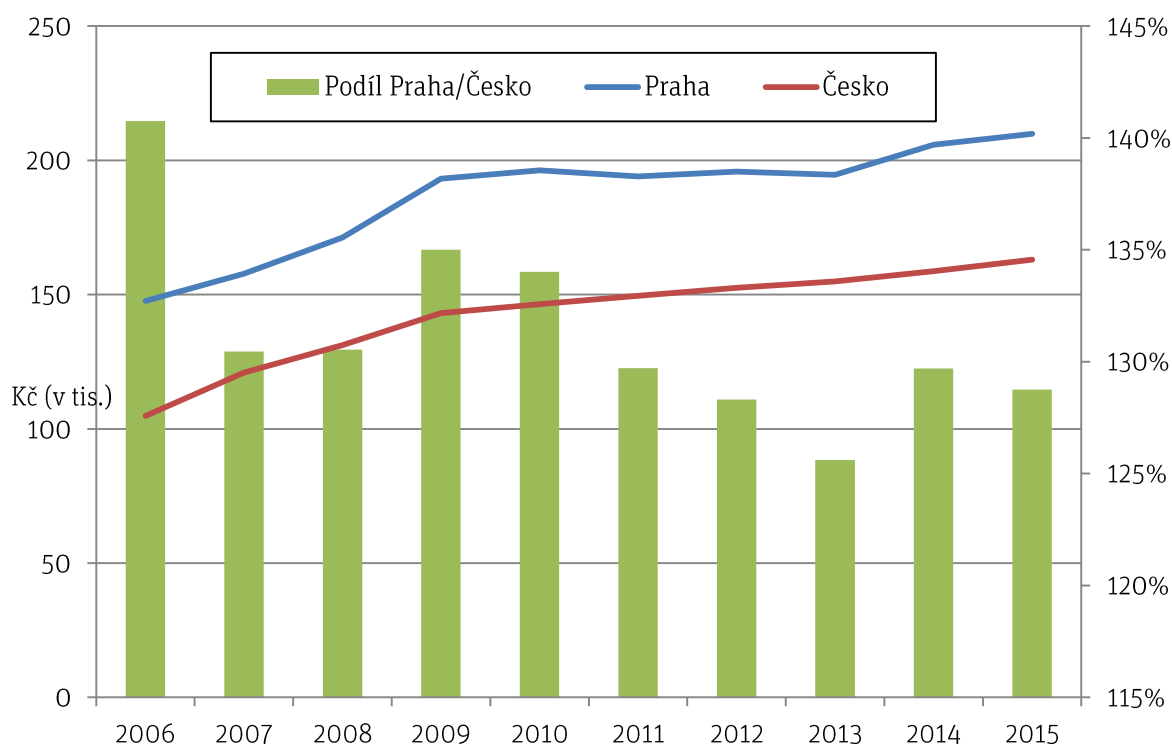
1. Příjmy, ohrožení chudobou a deprivace domácností

1.1 Příjmy

Průměrné čisté příjmy domácností jsou v Praze dlouhodobě vysoce nad průměrem Česka a jednoznačně nejvyšší ze všech krajů. Je to způsobeno ekonomickou výkonností hlavního města, nízkou nezaměstnaností, migrační atraktivitou, vysokou vzdělaností obyvatel, přítomností sídel řady domácích a mezinárodních firem, institucí a úřadů, atraktivitou pro cestovní ruch atd. Průměrné čisté příjmy domácností v posledních deseti letech rostly jak v Praze, tak v celém Česku, v rámci kterého byla oproti hlavnímu městu dynamika tohoto růstu mírně vyšší. Celkově tak tedy došlo z hlediska výše průměrných příjmů domácností k nepatrnému zmírnění dominantního postavení hlavního města v rámci republiky, přesto jsou však celkové čisté příjmy v Praze v průměru stále přibližně o jednu třetinu vyšší než ve zbytku Česka (Graf č. 1).

Průměrné čisté příjmy domácností v přepočtu na osobu (tzn. člena domácnosti) jsou ovšem značně diferencované. Nejvyšších příjmů dosahují domácnosti, v jejímž čele stojí více vzdělaní zaměstnanci (243 681 Kč v Praze v roce 2014) či samotně výdělečně činné osoby (201 595 Kč), dále bezdětné mladé domácnosti (250 778 Kč) či jednočlenné domácnosti osob mladších 65 let (305 977 Kč). Nižší příjmy v přepočtu na člena domácnosti pak logicky mají domácnosti s více dětmi (174 796 Kč) a s osobami ve starobním důchodu (161 300 Kč). Na druhou stranu je patrné, že v posledních deseti letech zaznamenaly domácnosti s nižšími příjmy relativně vyšší růst příjmů oproti domácnostem s příjmy vyššími. Z dostupných dat tedy nevyplývá, že by docházelo k výrazné sociální polarizaci, tedy ke zvyšování sociálních nerovností mezi bohatými a chudými. Potvrzuje to i pokles hodnoty variačního koeficientu mezi vybranými typy domácností z 0,28 v roce 2006 na 0,21 v roce 2014.

Graf č. 1: Vývoj průměrných čistých příjmů za rok na osobu v letech 2006 až 2015 v Praze a Česku



ZDROJ: IPR PRAHA NA ZÁKLADĚ DAT ČSÚ

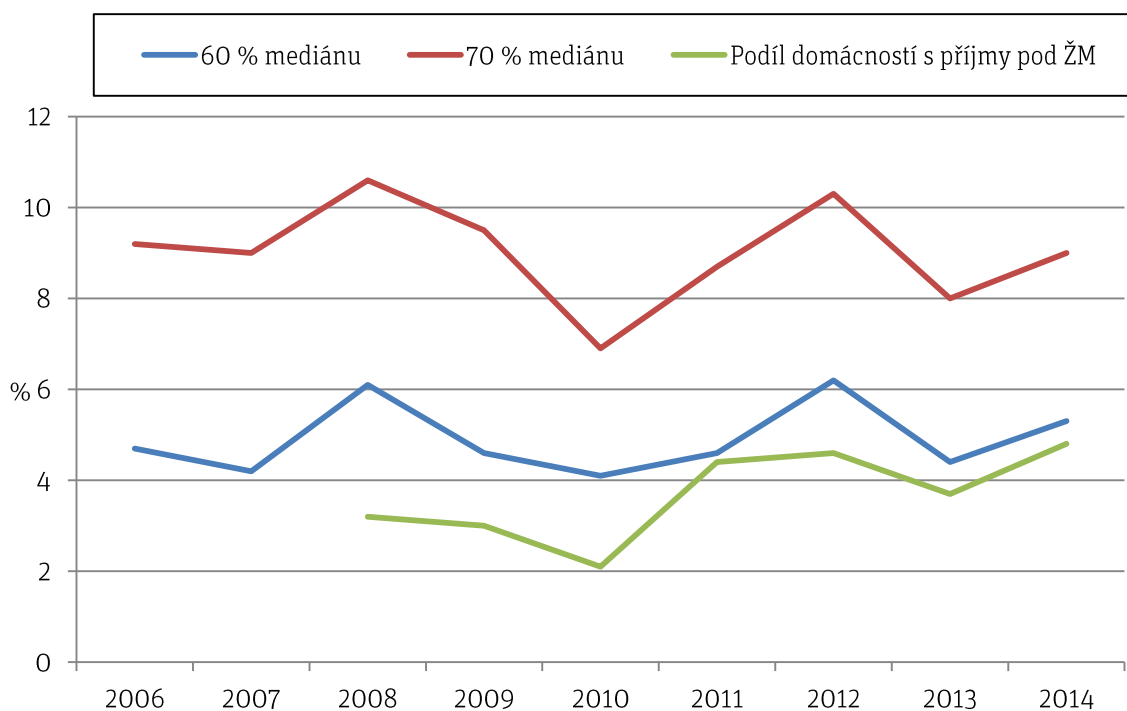
1.2 Ohrožení chudobou

Výše prezentovaný růst průměrných čistých příjmů domácností nemusí však sám o sobě zákonitě znamenat snižování chudoby a zvyšování životní úrovně v rámci všech sociálních skupin. Podíl osob ohrožených chudobou se počítá jako procento lidí, kteří mají nižší příjmy než je 60 % (někdy i 50 % či 70 %) mediánového příjmu ve sledované populaci. Tento ukazatel tedy sleduje míru sociálních nerovností (sociálního rozvržení) ve společnosti,

ale nevypovídá příliš mnoho o reálné životní úrovni domácností. V praxi může například docházet k poklesu podílu lidí ohrožených chudobou pouze tím, že poklesne úroveň průměrné, resp. mediánové mzdy. V důsledku toho ale pochopitelně nebude mít celkově „chudší populace“ méně chudých. Vzhledem k uvedenému je tento ukazatel terčem poměrně časté kritiky, přesto je díky své relativně snadné konstrukci často používán, a to především v časovém a mezinárodním srovnáním.

Z Grafu č. 2 je patrné, že podíl osob ohrožených chudobou v Praze v posledních letech neroste, ale spíše stagnuje. Nicméně jsme svědky růstu podílu domácností s příjmy pod hranicí životního minima, tedy těch opravdu velmi chudých domácností. Růst podílu osob ohrožených chudobou není patrný ani podle jednotlivých sociodemografických skupin. Dlouhodobě jsou nejvíce postiženi chudobou nezaměstnaní, neúplné rodiny s dětmi a jednočlenné domácnosti žen (více než 10% podíl při 60% hranici příjmové chudoby). Naopak zanedbatelný podíl (do 2 % podílu při 60% hranici příjmové chudoby) byl identifikován u pracujících a bezdětných domácností s 2 dospělými. Vyšší riziko chudoby je zároveň patrné u nájemců než u osob bydlících ve vlastní nemovitosti. Největší podíl osob ohrožených chudobou pak žije ve vnitřním pásmu města, zatímco nejméně ve vnějším pásmu města (rozdělení na pásma města je patrné z Obrázku č. 1 na str. 17). Celkově jsou ovšem tyto územní rozdíly spíše zanedbatelné a pohybují se v rozmezí několika procent.

Graf č. 2: Vývoj podílu osob ohrožených chudobou a podílu domácností s příjmy pod životním minimem (ŽM) v Praze v letech 2006 až 2014



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

V Praze je dlouhodobě nižší podíl osob ohrožených chudobou než ve zbytku republiky. Zatímco průměr za posledních 10 let je v Praze kolem 5 %, v Česku je přibližně 9 %. Je to způsobeno vyšší hladinou příjmů v hlavním městě. Právě zde se ale ukazuje limit ukazatele, protože nereflektuje, že v Praze jsou vyšší náklady na život. Srovnávání se zbytkem republiky proto není příliš relevantní a měli bychom pracovat i s dalšími ukazateli. Jedná se především o subjektivní odpovědi na otázky, které se vztahují k materiální deprivaci rodin.

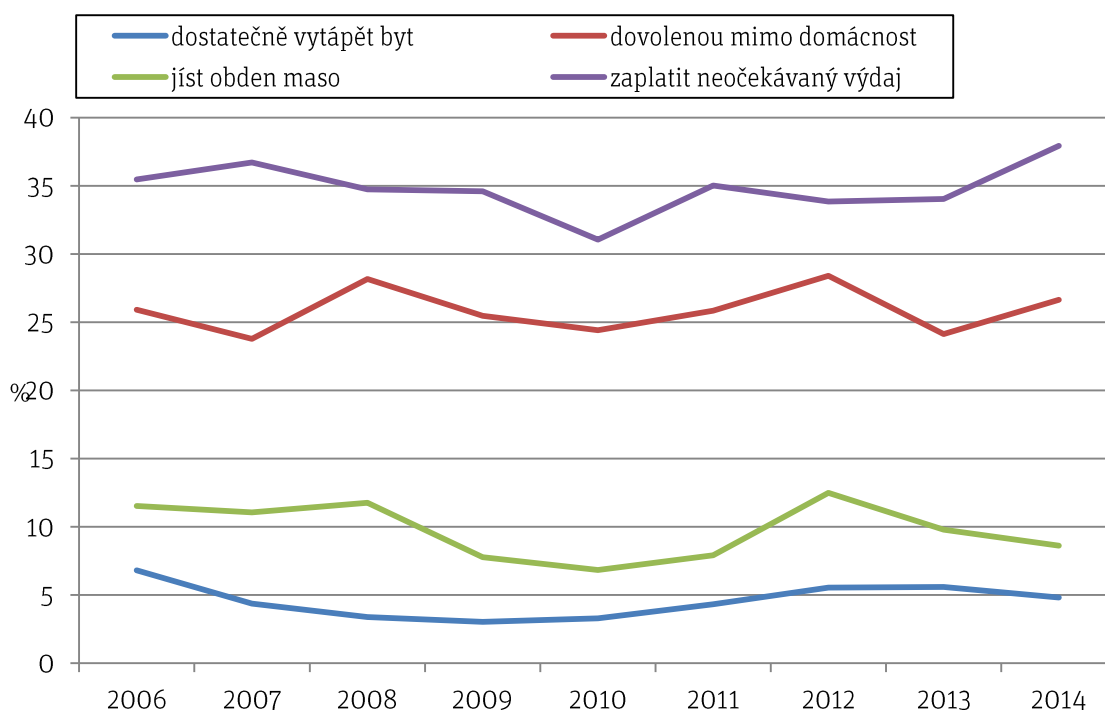
1.3 Materiální deprivace

Materiální deprivace představuje subjektivní pocit nedostatečného uspokojení potřeb domácností a jejich členů. V rámci výběrového šetření Životní podmínky ČSÚ sleduje jednak míru toho, s jakými obtížemi domácnosti

vycházejí se svými příjmy, tak rovněž i jaké materiální věci či služby si domácnosti nemohou dovolit (konkrétně: dostatečně vytápět byt, dovolenou mimo domácnost, jíst obden maso, zaplatit neočekávaný výdaj – v roce 2014 ve výši 9 600 Kč).

Je zřejmé, že v Praze v posledních letech nedochází k výraznému vzestupu podílu domácností, které si nemohou dovolit zaplatit neočekávaný výdaj či dovolenou (Graf č. 3). Stagnace úrovně podílu je patrná prakticky podle všech sociodemografických kategorií, které ovšem celkově vykazují rozdíly. Ty jsou pochopitelně odvislé od úrovně čistých příjmů. Největší problémy zaplatit neočekávaný výdaj proto mají především neúplné rodiny s dětmi a jednočlenné domácnosti starší 65 let a osoby žijící v nájmu. Rozdíly mezi jednotlivými oblastmi v Praze jsou malé, za zmínku stojí jen výrazně nadprůměrný podíl domácností žijících ve vnitřní části města, které mají problém dostatečně vytápět byt (více než 10 %). Díky vyšším příjmům je v Praze relativně nižší podíl domácností, které mají problémy s placením oproti zbytku republiky. Stagnace podílových hodnot v letech 2006 až 2014 by neměla zastírat, že stále pro více než třetinu pražských domácností by byl problém zaplatit neočekávaný výdaj do 10 tis. korun, že více než čtvrtina domácností si nemůže dovolit týdenní dovolenou, 8 % domácností si obden nemůže dát maso a 5 % si nemůže dovolit dostatečně vytápět byt.

Graf č. 3: Podíl domácností v Praze, které si v letech 2006 až 2014 nemohly dovolit vybrané položky



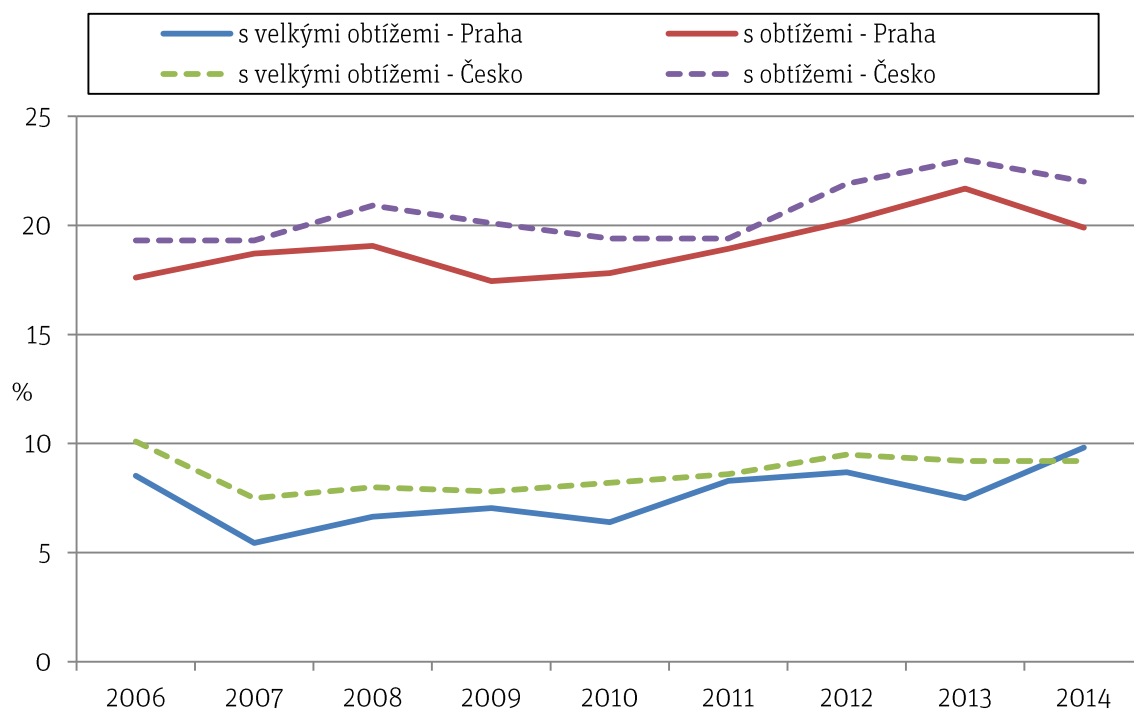
Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

Další subjektivní otázkou, kterou se sleduje materiální deprivace, je otázka na to, jak jsou domácnosti schopny vycházet se svými příjmy. Je zřejmé, že navzdory růstu čistých příjmů v posledních letech v Praze i celém Česku mírně roste počet domácností, které s obtížemi a s velkými obtížemi vycházejí se svým příjmem (Graf č. 4). Díky vyšším příjmům je podíl takovýchto domácností v Praze relativně nižší než ve zbytku republiky. Z důvodu vyšších životních nákladů v hlavním městě jsou nicméně tyto rozdíly poměrně nízké a jsou mnohem nižší než výše prezentované rozdíly v průměrných čistých příjmech domácností.

Růst počtu domácností, které mají obtíže při vycházení se svým příjmem je poměrně silně ovlivněn sociodemografickou strukturou domácností. Vyšší podíl i vyšší dynamika růstu těchto domácností, které mají s příjmem obtíže, je patrný u domácností žijících v nájemním bydlení, oproti těm, co žijí v bydlení družstevním a vlastním (Graf č. 5). Dále je patrné, že vyšší obtíže mají domácnosti, v jejichž čele je osoba starší 65 let (Graf č. 6). Podle typu domácností mají vyšší obtíže jednočlenné domácnosti starší 65 let a neúplné rodiny s dětmi, relativně nižší naopak dvoučlenné domácnosti a úplné rodiny s dětmi (Graf č. 7). U domácností s dětmi je ale diferenciací podle počtu dětí, přičemž platí, že čím více dětí, tím vyšší obtíže při vycházení s příjmem

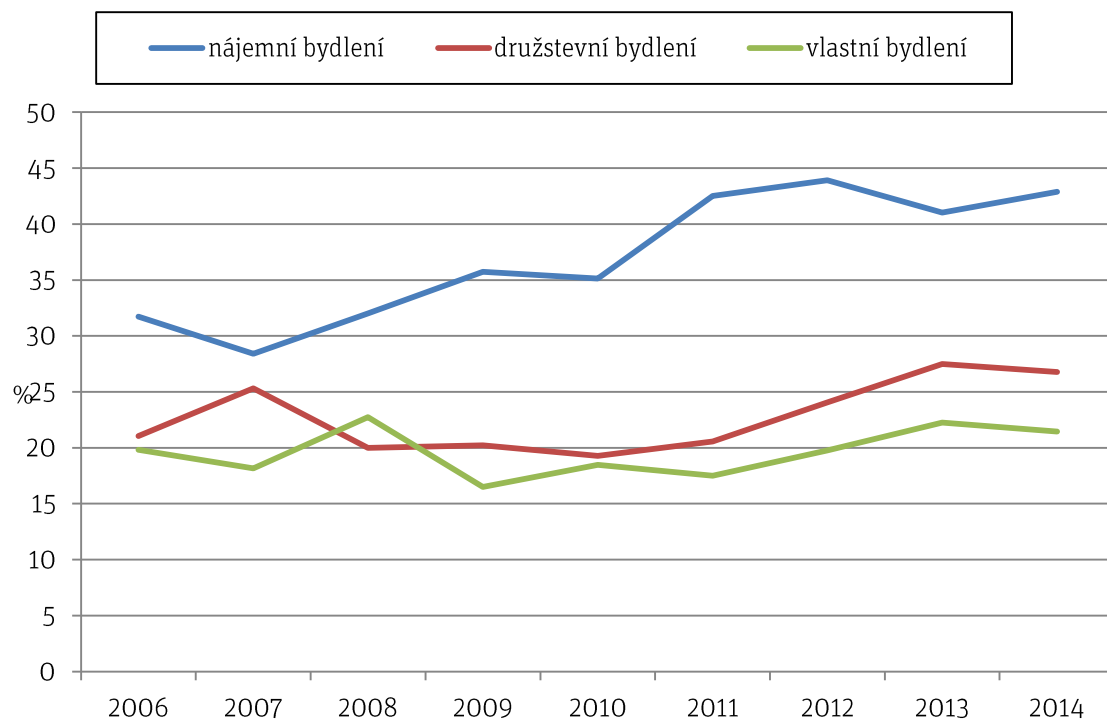
(Graf č. 8). U domácností se 3 a více dětmi je ovšem patrný poměrně silný pokles podílu v posledních 10 letech. Nejvíce domácností, které mají obtíže s vycházením se svým příjmem, žije ve vnitřním pásmu města (36,5 %), méně pak v okrajové části města v pásmu krajiny (31,2 %) a nejnižší podíly byly evidovány ve vnějším pásmu města (26,5 %).

Graf č. 4: Podíl domácností v Praze a Česku, které v letech 2006 až 2014 měly problém vycházet s příjmy



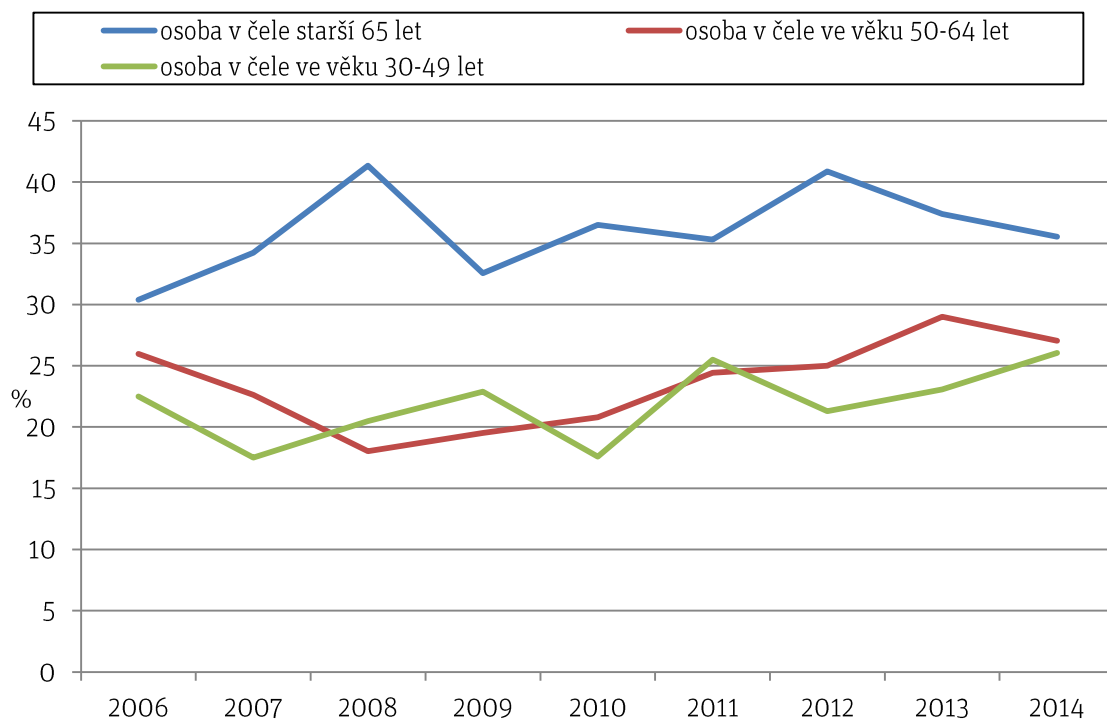
Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

Graf č. 5: Podíl domácností v Praze, které v letech 2006 až 2014 s obtížemi (společně s velkými obtížemi) vycházely se svým příjmem podle typu bydlení



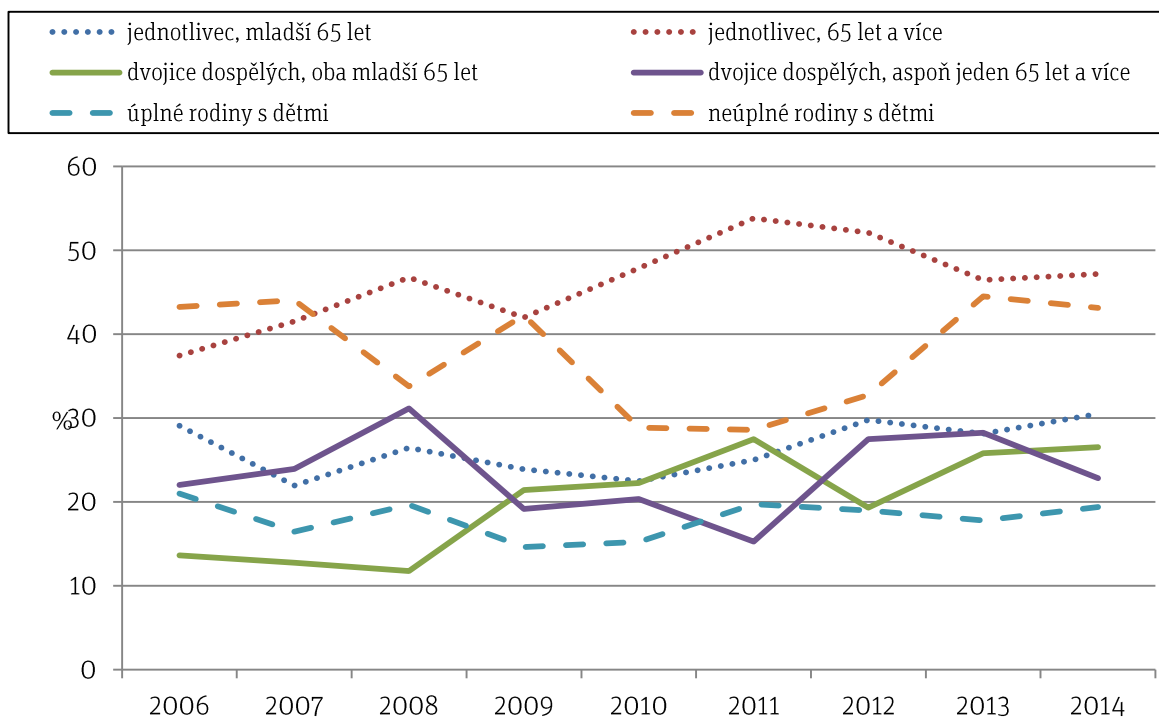
Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

Graf č. 6: Podíl domácností v Praze, které v letech 2006 až 2014 s obtížemi (společně s velkými obtížemi) vycházely se svým příjmem podle věku osoby v čele domácnosti



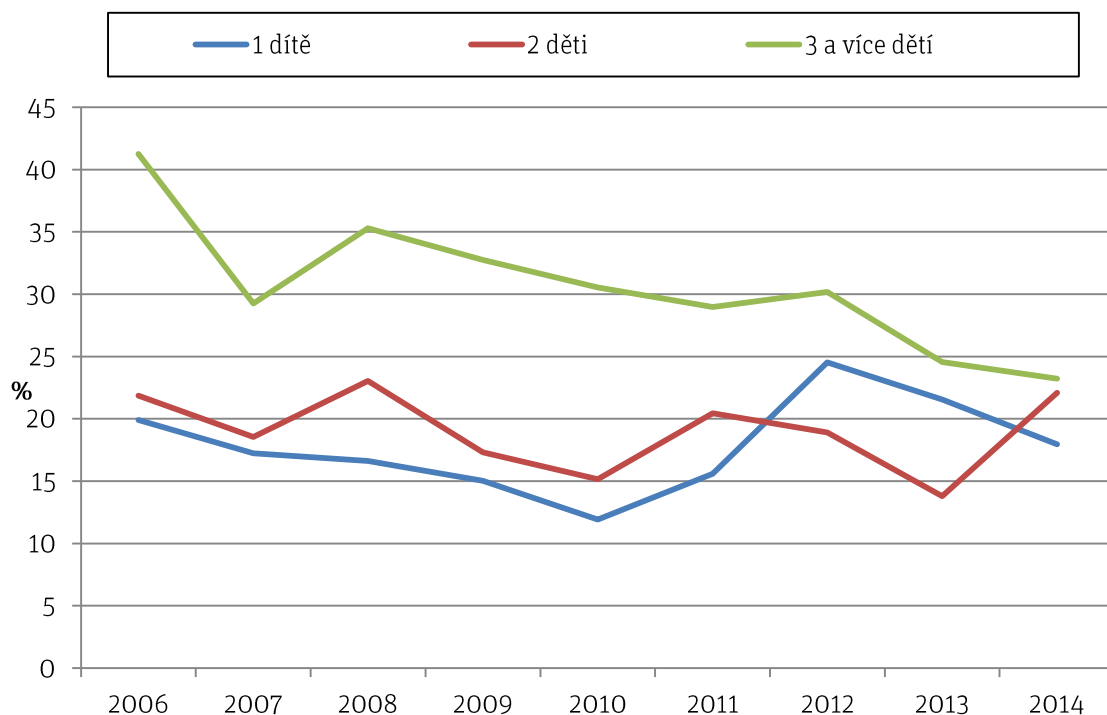
Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

Graf č. 7: Podíl domácností v Praze, které v letech 2006 až 2014 s obtížemi (společně s velkými obtížemi) vycházely se svým příjmem podle typu domácnosti



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

Graf č. 8: Podíl domácností úplných rodin v Praze, které v letech 2006 až 2014 s obtížemi (společně s velkými obtížemi) vycházely se svým příjmem podle počtu dětí



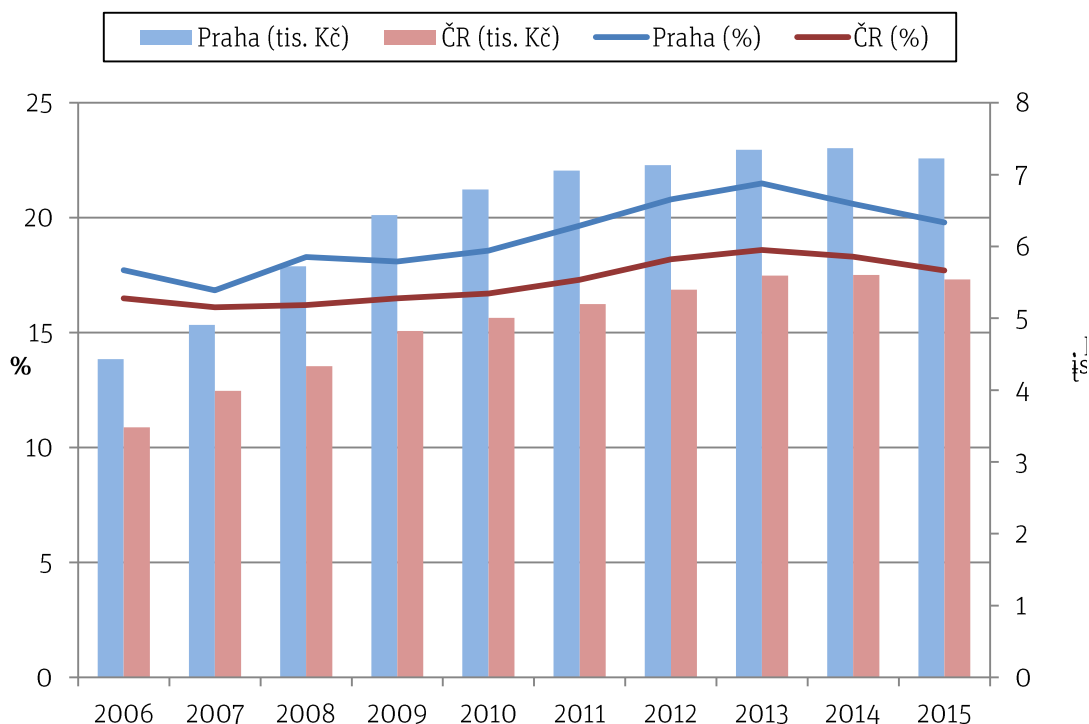
Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

2. Náklady domácností na bydlení

Náklady na bydlení představují v současné době významnou výdajovou položku pro většinu pražských domácností. Pro potřeby výběrového šetření Životní podmínky vymezil ČSÚ náklady na bydlení jako souhrn výdajů na nájemné z bytu, běžnou údržbu a drobné opravy bytu, dodávky vody a jiné služby související s bydlením, elektrickou a tepelnou energii, plyn či další paliva. To znamená, že v této kategorii nejsou zahrnuty úvěry na bydlení (hypotéky, anuitní splátky ve prospěch bytových družstev, aj.), které mohou výše vymezené náklady na bydlení v řadě případů i výrazně převyšovat.

Pro vývoj posledních deseti let byl v rámci Česka i Prahy charakteristický růst nákladů na bydlení, a to jak v nominální výši, tak i ve vztahu k reálným příjmům domácností. Zatímco v roce 2006 činily v Praze celkové měsíční náklady na bydlení 4 430 Kč (v Česku 3 483 Kč), v roce 2015 to bylo již 7 227 Kč (v Česku 5 540 Kč). Náklady na bydlení rostly rychleji než reálné příjmy domácností až do roku 2013, v letech 2014 a 2015 již však došlo k mírnému snížení finanční zátěže domácností ve spojitosti s jejich bydlením. I přes tento pozitivní zvrat v posledních dvou letech, který souvisí s celkovým oživením ekonomiky a nárůstem reálných příjmů domácností, ale i se stagnací cen energií, lze konstatovat, že v průběhu posledního desetiletí se relativní výdaje domácností na bydlení zvýšily. Zatímco v roce 2006 vynakládala průměrná pražská domácnost na bydlení 17,4 % ze svých příjmů, v roce 2015 to bylo 19,8 % (v roce 2013 dokonce 21,5 %). Graf č. 9 dále ilustruje, že na celorepublikové úrovni byl trend v uplynulém desetiletí obdobný jako v Praze, podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů domácností však v rámci celé republiky dosahuje tradičně nižších hodnot než v hlavním městě.

Graf č. 9: Náklady na bydlení a jejich podíl z čistých peněžních příjmů domácností v letech 2006 až 2015



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

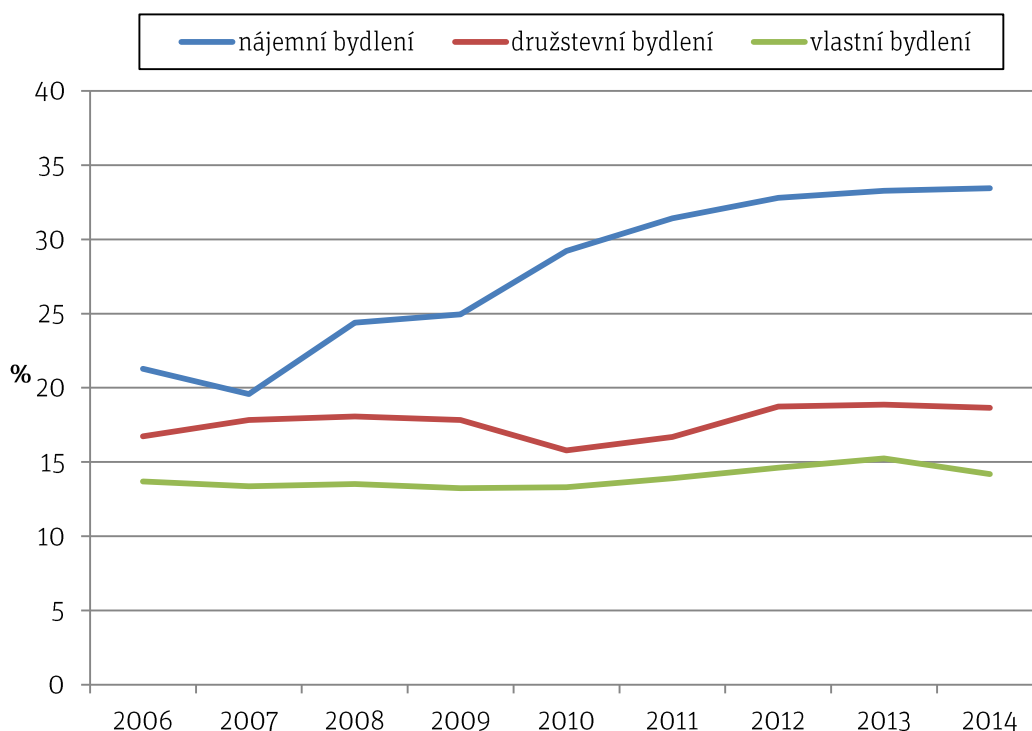
V souvislosti s výše prezentovanými údaji je důležité si uvědomit, že jde o průměrné hodnoty, které příliš nevypovídají o reálné zátěži některých specifických typů domácností (senioři, neúplné rodiny s dětmi, domácnosti s nízkou pracovní aktivitou či s nízkými příjmy, aj.), pro které mohou náklady na bydlení představovat výrazně a dokonce i násobně vyšší zátěž ve vztahu k jejich celkovým čistým peněžním příjmům. V případě těchto domácností jsou náklady spojené s bydlením faktorem, který může významným způsobem negativně determinovat jejich životní úroveň, a to i přes existenci některých kompenzačních mechanismů v podobě sociálních dávek státu na bydlení (příspěvky a doplatky na bydlení).

2.1 Náklady domácností na bydlení podle právního důvodu užívání bytu

Náklady domácností na bydlení se významným způsobem liší v závislosti na právním důvodu užívání bytu. Vlastnická struktura pražského bytového fondu je v celorepublikovém kontextu poměrně specifická, a to především tím, že i přes významnou privatizaci obecních bytů si nájemní sektor uchovává stále relativně významné postavení. To je bezpochyby zapříčiněno dominancí hromadného bydlení, resp. bytových domů ve struktuře pražského bytového a domovního fondu. Konkrétně bylo v Praze dle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 (SLDB 2011) 34 % obydlených bytů nájemních, v rámci celé republiky již jen 22 %.

Nájemní bydlení může mít oproti osobnímu vlastnictví či členství v bytovém družstvu i některé výhody, jakými jsou především minimální počáteční investice či vyšší flexibilita. Pro řadu domácností s nižšími příjmy je však nájemní forma bydlení spíše nutností, protože pořízení vlastního ani družstevního bydlení není v jejich finančních možnostech. Z pohledu finanční zátěže, kterou lze vyjádřit podílem nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů domácností, však vychází bydlení v nájmu výrazně hůře oproti vlastnickému či družstevnímu bydlení. Graf č. 10 ukazuje, že pražské domácnosti žijící v nájemních bytech vydávaly v roce 2014 třetinu (33,4 %) ze svých celkových čistých peněžních příjmů na náklady na bydlení. U domácností bydlících v družstevních bytech činila takto vyjádřená finanční zátěž bydlení 18,7 % a v případě domácností majících byty či rodinné domy v osobním vlastnictví pouze 14,2 %. Z Grafu č. 10 je rovněž patrné, že zatímco u vlastnického i družstevního bydlení byly v období let 2006 až 2014 náklady na bydlení ve vztahu k příjmům domácností relativně konstantní, v sektoru nájemního bydlení byl zaznamenán poměrně dramatický nárůst. (V této souvislosti je na místě připomenout, že v rámci výběrového šetření Životní podmínky nejsou do nákladů na bydlení zahrnuty hypotéky ani případné anuitní splátky na krytí úvěrů bytových družstev.)

Graf č. 10: Podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů pražských domácností podle právního důvodu užívání bytu v letech 2006 až 2014



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

V kategorii nájemního bydlení jsou zahrnuty domácnosti žijící v bytech soukromých pronajímatelů i v obecních nájemních bytech (eventuálně i nájemních bytech jiných vlastníků). Zatímco hladina tržního nájemného je v rámci hlavního města relativně stabilní s tendencí k pozvolnému růstu (průměrné „čisté“ nabídkové nájemné bylo v prosinci 2015 dle IPR Praha 212 Kč/m²), tak u dříve regulovaného nájemného došlo mezi lety 2006 až 2012 s ohledem na přijatou legislativu ke skokovému nárůstu ve výši nájemného. Tomu však neodpovídal nárůst

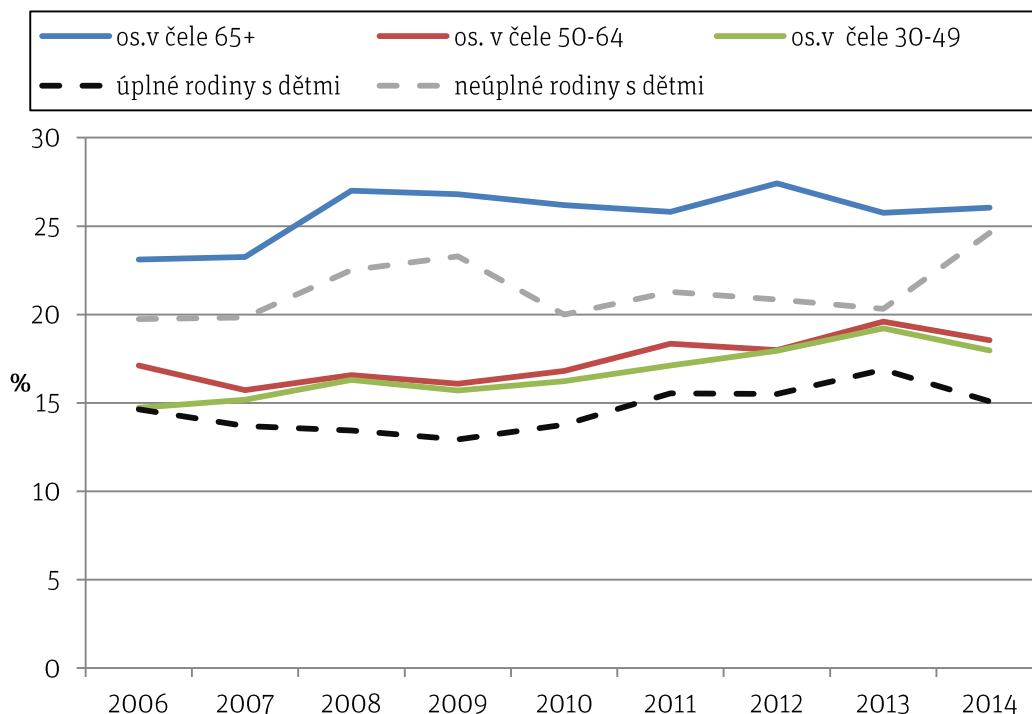
průměrných příjmů, který v tomto období nebyl zdaleka tak razantní. Významnou sociální skupinou, kterou tento vývoj negativně postihl, jsou například senioři. Dle Z. Pernese (2015)³ se v Praze zvýšilo nájemné z 37,07 Kč/m² v roce 2006 na 87,56 až 149,96 Kč/m² v roce 2012 (tzn. navýšení 2,36 krát až 4,05 krát) a průměrné starobní důchody se navýšily v Praze z 8 768 Kč v roce 2006 na 11 520 Kč v roce 2012 (tzn. navýšení pouze 1,31 krát). Deregulaci nájemného lze tedy považovat za hlavní faktor, který v uplynulém období nejvíce přispěl k výraznému navýšení výdajů na bydlení ve vztahu k příjmům domácností žijících v nájemních bytech.

2.2 Náklady domácností na bydlení podle typu domácnosti

Jak již bylo uvedeno výše, pražské domácnosti vydávaly v roce 2015 na bydlení v průměru přibližně 20 % ze svých celkových čistých peněžních příjmů. Uvedený průměrný podíl se ale odlišoval v závislosti na typu domácnosti, který lze definovat mimo jiné věkem členů domácnosti (resp. věkem osoby v čele domácnosti) či mírou jejich pracovní aktivity.

Z hlediska věkové skladby domácností se potvrdil náš vstupní předpoklad, že domácnosti s osobou v čele ve věku 65 a více let, které lze pro zjednodušení považovat za seniorské domácnosti, vydávají na bydlení nadprůměrný podíl svých čistých peněžních příjmů, konkrétně 26 % (viz Graf č. 11). U domácností s osobou v čele ve věku 50 až 64 let dosahoval podíl výdajů na bydlení mírně podprůměrné hodnoty (18,5 %), stejně jako u mladších domácností s osobou v čele ve věku 30 až 49 let (18,0 %). U nejmladších domácností, s osobou v čele do 30 let, nebylo v rámci šetření Životní podmínky zajištěno více než 100 respondentů a tudíž data nelze prezentovat z důvodu jejich nedostatečné validity. Lze však předpokládat, že relativní finanční zátěž bude u těchto nejmladších domácností mírně nadprůměrná. Z Grafu č. 11 rovněž vyplývá, že pro vývoj mezi lety 2006 až 2014 byl charakteristický nárůst podílu nákladů na bydlení ve vztahu k příjmům domácností, a to napříč všemi věkovými skupinami.

Graf č. 11: Podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů pražských u domácností podle věku osoby v čele domácnosti a úplných a neúplných rodin s dětmi v letech 2006 až 2014



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

³ Příspěvek Z. Pernese „Bydlení českých seniorů“, Konference o sociálním (dostupném) bydlení, Praha, leden 2015

Z Grafu č. 11 jsou rovněž zřejmé i významné rozdíly v relativních výdajích na bydlení mezi úplnými a neúplnými rodinami s dětmi. Zatímco úplné rodiny s dětmi v roce 2014 vydávaly na bydlení 15,1 % ze svých čistých peněžních příjmů, v případě neúplných rodin to bylo přibližně o deset procentních bodů více (24,6 %). Zajímavé je, že dle výstupů z výběrových šetření Životní podmínky se mezi lety 2006 a 2014 náklady na bydlení z čistých peněžních příjmů prakticky nezměnily v případě úplných rodin s dětmi, ale nárůst u neúplných rodin s dětmi činil mezi lety 2006 a 2014 téměř 5 procentních bodů. V této souvislosti je však třeba poznamenat, že např. údaje za rok 2013 nevykazovaly tak významné rozdíly ve výdajích úplných a neúplných rodin s dětmi a poměrně významné odchylky v hodnotách mezi jednotlivými roky tak tedy mohou být způsobeny omezeným počtem respondentů v dané kategorii (100 až 200 respondentů) a tudíž i nižší vypovídací schopností prezentovaných údajů.

Další charakteristikou, která rovněž implikuje příjmy i relativní výdaje domácností na bydlení, je pracovní aktivita členů domácnosti. Pražské domácnosti s plnou pracovní aktivitou vydávaly v roce 2014 v průměru 20,1 % svých příjmů na náklady spojené s bydlením. Mezi domácnostmi s nezaměstnanými členy (či členem) lze předpokládat výrazně vyšší podíl, vzhledem k nedostatečnému počtu respondentů jeho přesnou hodnotu bohužel neznáme.

2.3 Náklady domácností na bydlení podle místa bydliště v rámci Prahy

Dalším z faktorů, který může poměrně významným způsobem ovlivňovat výši výdajů domácností na bydlení, je místo bydliště. V rámci Prahy existují výrazné územní rozdíly v cenách bytů a především ve výši dosahovaného nájemného, která se u pražských domácností žijících v nájemních bytech nejpodstatněji měrou promítá do celkových nákladů na bydlení.

Podle šetření IPR Praha z prosince 2015 dosahovalo v rámci hlavního města průměrné nabídkové nájemné 212 Kč/m² (bez zahrnutí domovních poplatků a zálohových plateb za energie) a podle atraktivnosti a poptávky se výše nájemného v jednotlivých městských částech pohybovala v rozmezí od 158 do 356 Kč/m². Pozici tradičně nejdražší městské části uhlájila městská část Praha 1, ve které podle šetření IPR Praha (vycházejícího z internetové nabídky) činila průměrná výše nabízeného „čistého“ nájemného 356 Kč/m². Městská část Praha 2 představovala druhou nejdražší lokalitu (339 Kč/m²). Průměrné nabídkové nájemné přibližující se hranici 300 Kč/m² bylo identifikováno ještě v městské části Praha 3 (299 Kč/m²). V dalších městských částech navazujících na centrum města bylo dosahováno nadprůměrných hladin nájemného (270 Kč/m² v Praze 5, 247 Kč/m² v Praze 6). Typicky v městských částech s vysokým podílem nabídky bytů alokované v panelových domech na sídlištích, jakými jsou např. Praha 11 (Jižní Město), Praha 12 (sídlíště Modřany), Praha 13 (Jihozápadní Město), Praha 17 (sídlíště Řepy) nebo Praha 18 (sídlíště Letňany), se pohybovaly nabídky nájemného na mírně podprůměrné úrovni (do 200 Kč/m²). Nejnižší hladina nájemného (do 170 Kč/m²) byla identifikována v okrajových městských částech, pro které je typická horší dopravní obslužnost směrem do centra města, jež může být pro mnoho potencionálních nájemníků (typicky např. vysokoškolských studentů) klíčovými kritérii při výběru bytu.⁴

Výše uvedené územní rozdíly v hladině nabízeného nájemného se zřetelně odrazily i do relativních nákladů, které v různých částech Prahy vynakládají domácnosti na bydlení. V této souvislosti je na místě ale připomenout, že v rámci šetření ČSÚ Životní podmínky nejsou jedinými a ani převažujícími respondenty domácnosti žijící v nájemních bytech (těch byla zhruba jen třetina ze všech šetřených domácností), ale zastoupeny jsou i domácnosti v bytech v osobním či družstevním vlastnictví, popř. v jiných formách bydlení. Přesto bylo prokázáno, že v těch oblastech, kde je evidována vyšší hladina nabízeného nájemného, tam byla registrována i vyšší hodnota podílu nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů domácností.

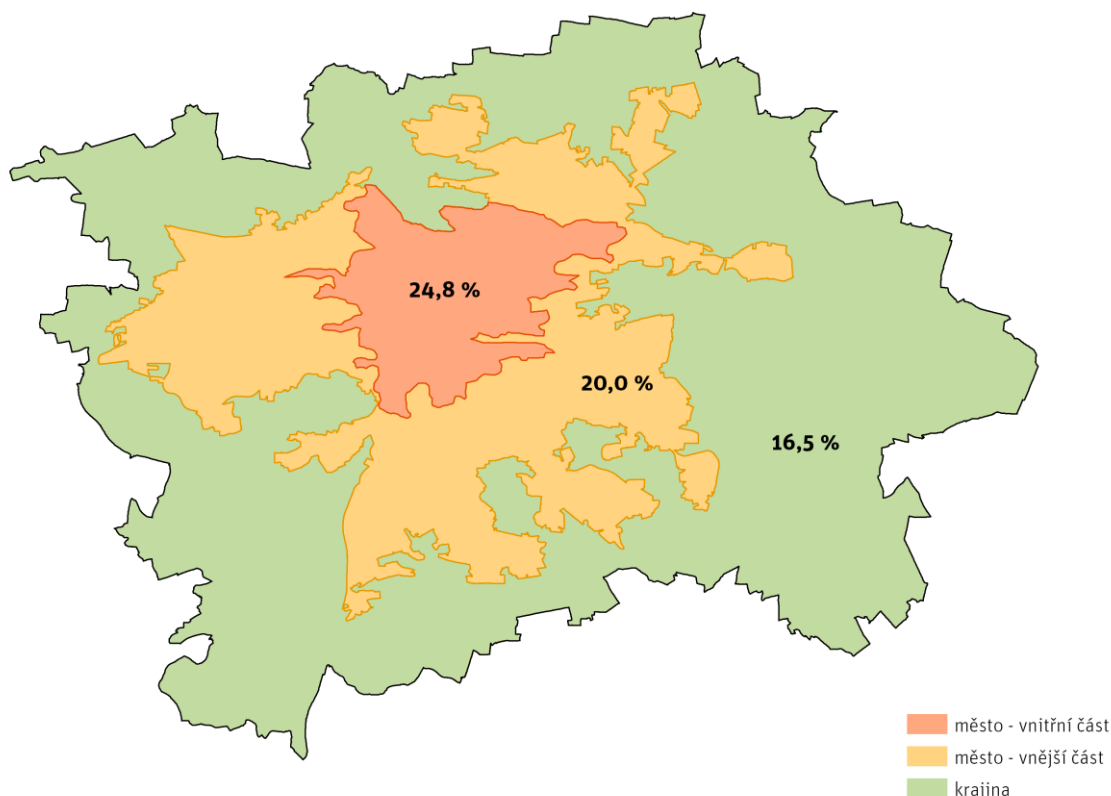
Aby bylo možné získat dostatečný počet respondentů a tím zajistit validitu prezentovaných výstupů ze šetření Životní podmínky, bylo nutné Prahu rozdělit na nízký počet územních celků. Hlavní město jsme tedy výhradně pro účely této analýzy rozdělili do tří pásem: 1) město - vnitřní část, 2) město - vnější část, 3) krajina. Bylo prokázáno, že se vzrůstající vzdáleností od středu města podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů pražských domácností klesal (viz Obrázek č. 1).

Ve vnitřní části města, která zahrnuje historické jádro i navazující části města převážně s blokovou zástavbou, je relativní zátěž obyvatelstva výdaji na bydlení nejvyšší. V roce 2014 zde představovaly náklady na bydlení téměř čtvrtinu (24,8 %) z čistých peněžních příjmů domácností. V poměrně heterogenní vnější části města to bylo 20 %, což prakticky odpovídá hodnotě za celou Prahu. Relativně nejlevněji vyjde domácnosti bydlení v pásmu krajiny,

⁴ Zdroj: Územně analytické podklady hl. m. Prahy 2016 (pracovní verze)

kteří tvoří nesouvislá zástavba při okrajích Prahy, jež je z velké části tvořena rodinnými domy. Zde domácnosti vynakládají pouze 16,5 % ze svých čistých peněžních příjmů na bydlení. Příčinou uvedených rozdílů ale není poloha bydliště sama o sobě. Důležitou roli sehrává skutečnost, že na okrajích Prahy (v pásnu krajiny) je mnohem méně nájemních bytů a vyskytují se zde oproti centrálněji položeným částem města v menší míře domácnosti jednotlivců a starší domácnosti, které jsou naopak ve zvýšené míře koncentrovány ve vnitřní části Prahy. Určitý podíl na uvedených rozdílech má bezesporu i struktura domovního a bytového fondu, která je vzhledem k vysokému podílu rodinné zástavby v pásnu krajiny výrazně specifická.

Obrázek č. 1: Podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů pražských domácností podle místa bydliště v roce 2014



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

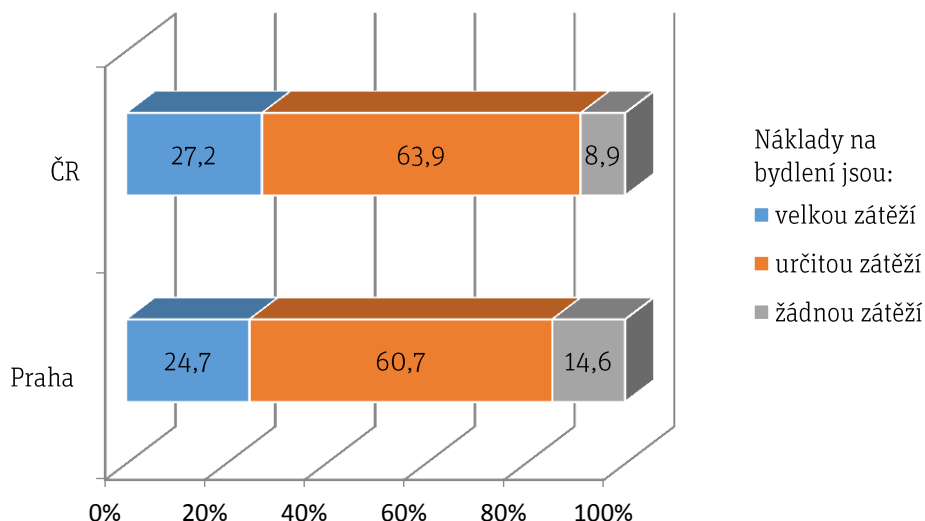
2.4 Náklady domácností na bydlení podle jejich subjektivního hodnocení

V rámci výběrového šetření Životní podmínky jsou každoročně vyhodnocovány i subjektivní názory domácností, které jsou mimo jiné dotazovány na to, zda pro ně náklady na bydlení představují velkou finanční zátěž, určitou finanční zátěž nebo žádnou finanční zátěž. V roce 2014 odpovědělo zdaleka nejvíce pražských domácností (60,7 %), že náklady na bydlení pro ně představují určitou finanční zátěž. Téměř pro čtvrtinu (24,7 %) domácností představuje bydlení velkou finanční zátěž a jen 14,6 % domácností z hlavního města uvedlo, že náklady na bydlení nejsou vůbec žádnou finanční zátěží. Tyto výsledky se příliš významně neliší od celorepublikového subjektivního hodnocení domácností, v Praze však byl oproti celému Česku zaznamenán vyšší podíl domácností (14,6 % oproti 8,9 %), které uvedly, že náklady na bydlení pro ně nepředstavují žádnou finanční zátěž (Graf č. 12). Tento rozdíl lze přičítat především vyšší koncentraci movitějších domácností v hlavním městě.

Z hlediska forem bydlení nepřekvapí, že náklady na bydlení považují za velkou finanční zátěž především domácnosti žijící v nájemním bydlení. V rámci Prahy považovalo v roce 2014 bydlení za faktor velké finanční zátěže 40 % domácností v nájemních bytech a z Grafu č. 13 je navíc velmi dobře patrný i zhoršující se trend

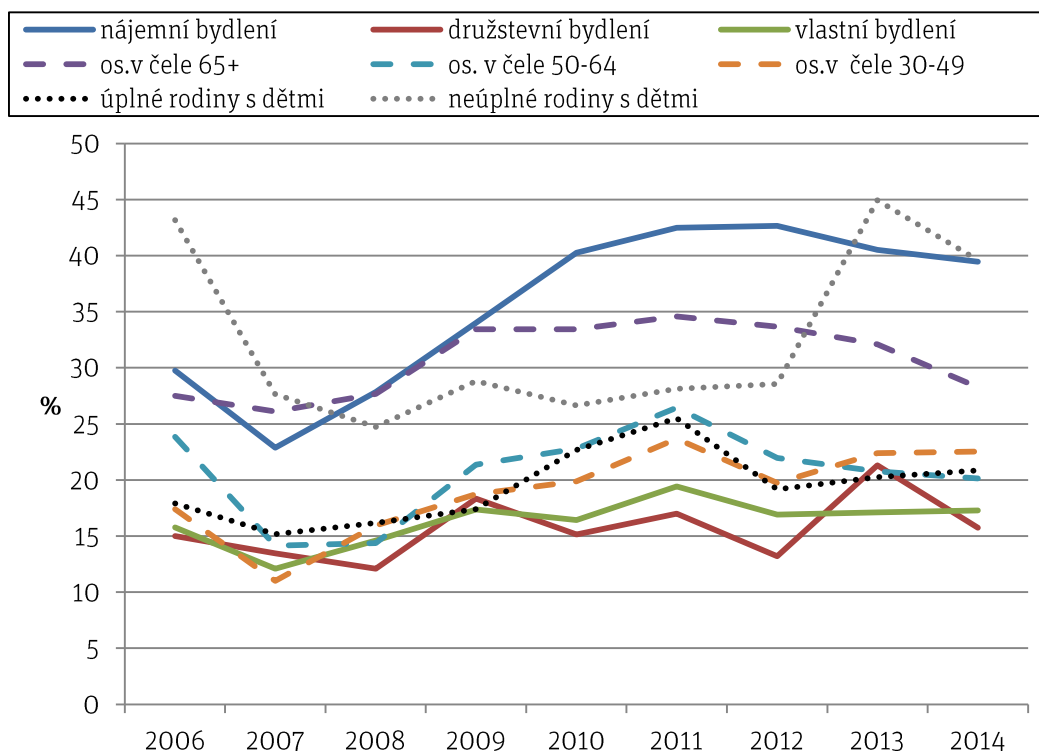
v jejich subjektivním vnímání. U bytů (domů) v osobním vlastnictví stejným způsobem odpovědělo v roce 2014 pouze 17,3 % domácností a u družstevního bydlení dokonce jen 15,7 % domácností.

Graf č. 12: Podíl domácností, pro které dle jejich subjektivního hodnocení představují náklady na bydlení: velkou finanční zátěž, určitou finanční zátěž, žádnou finanční zátěž v roce 2014



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

Graf č. 13: Podíl pražských domácností dle typu, věku osoby v čele domácnosti a právního důvodu užívání bytu, podle jejichž subjektivního hodnocení představují náklady na bydlení velkou finanční zátěž v letech 2006 až 2014



Zdroj: IPR Praha na základě dat ČSÚ

Velkou finanční zátěž představovaly náklady na bydlení především pro starší domácnosti se členy v důchodovém věku. Přes 28 % domácností s osobou v čele ve věku 65 a více let uvedlo, že náklady na bydlení pro ně představují velkou finanční zátěž, u domácností jednotlivců ve věku 65 a více let takto odpovědělo dokonce 34,7 %. U relativně mladších domácností (s osobou v čele ve věku 50-64 let a 30-49 let) představovaly náklady na bydlení velkou finanční zátěž pro 20,1 %, resp. 22,5 % z nich. V případě domácností s osobou v čele do 30 let není hodnota uvedena, protože počet odpovědí nedosahoval potřebného počtu.

Z vyhodnocení subjektivních názorů domácností lze – podle očekávání – vyvodit velmi nepříznivý finanční dopad bydlení na domácnosti tvořené neúplnými rodinami s dětmi. Z Grafu č. 13 vyplývá, že téměř 40 % z nich uvedlo, že náklady na bydlení pro ně představují velkou finanční zátěž. Pro srovnání: u úplných rodin s dětmi to bylo pouze 20,8 %.

Z pohledu místa bydliště domácnosti v rámci Prahy bylo i na základě subjektivního hodnocení potvrzeno, že bydlení ve vnitřní části města je relativně nejdražší, protože pro 32,4 % domácností zde představují náklady na bydlení velkou finanční zátěž. Ve vnějším pásmu města takto odpovědělo 20,2 % domácností a v pásmu krajiny 27,5 %. Uvedené rozdíly úzce souvisejí i s rozdílnou skladbou domácností v rámci těchto tří městských pásem.

Závěr

Při zobecnění hlavních závěrů analýzy lze v kontextu hl. m. Prahy konstatovat výrazné rozdíly v životních podmínkách mezi jednotlivými sociodemografickými typy domácností, přičemž nejsilnějšími determinanty životní úrovně jsou úplnost rodiny, věk a případně počet členů domácnosti (data o ekonomické aktivitě nebyla k dispozici v dostatečném rozsahu). Za nad očekávání důležitý faktor životní úrovně lze považovat i formu bydlení, přičemž bylo zcela jasně prokázáno, že potenciálně ohroženější domácnosti bydlí v nájemních bytech a rozdíly v životních podmínkách oproti domácnostem bydlících ve vlastním či družstevním bydlení jsou evidentní. Z hlediska vývoje v rámci sledovaného období 2006-2014 (v ojedinělých případech 2006-2015) nelze konstatovat obecný trend jednoznačného zhoršování, ale ani zlepšování životních podmínek pražských domácností. Specifické hlavní závěry, které jsou strukturovány podle jednotlivých kapitol analýzy, jsou uvedeny níže:

1. Příjmy, ohrožení chudobou a materiální deprivace domácností

- Průměrné čisté příjmy domácností jsou v Praze dlouhodobě vysoce nad průměrem Česka a jednoznačně nejvyšší ze všech krajů, přičemž dlouhodobě dochází k jejich růstu.
- Podíl osob ohrožených chudobou v Praze v posledních letech stagnuje. Dlouhodobě jsou nejvíce postiženi chudobou nezaměstnaní, neúplné rodiny s dětmi a jednočlenné domácnosti žen. Naopak zanedbatelný podíl byl identifikován u pracujících a bezdětných domácností s 2 dospělými. Vyšší riziko ohrožení chudobou je zároveň patrné u nájemců než u osob bydlících ve vlastní nemovitosti.
- V posledních letech nedochází k výraznému vzestupu podílu domácností, které si nemohou dovést zaplatit neočekávaný výdaj či dovolenou. Stagnace úrovně tohoto podílu je patrná prakticky podle všech sociodemografických kategorií, které ovšem celkově vykazují rozdíly, které jsou ovlivněné výší čistých příjmů. Největší problémy zaplatit neočekávaný výdaj mají především neúplné rodiny s dětmi, jednočlenné domácnosti starší 65 let a osoby žijící v nájmu.
- Navzdory růstu čistých příjmů v posledních letech v Praze i celém Česku mírně roste počet domácností, které s obtížemi a s velkými obtížemi vycházejí se svým příjmem. Největší obtíže mají opět především osoby žijící v nájemním bydlení, domácnosti s osobou v čele starší 65 let, jednočlenné domácnosti starší 65 let a neúplné rodiny s dětmi.

2. Náklady domácností na bydlení

- V posledním desetiletí docházelo k nárůstu nákladů na bydlení, a to jak v absolutní výši, tak především ve vztahu k celkovým příjmům pražských domácností. Pozitivní zvrat nastal až v letech 2014 a 2015, kdy se finanční zátěž bydlení mírně snížila. Přesto v roce 2015 vydávaly pražské domácnosti na náklady spojené s bydlením v průměru přibližně pětinu ze svých celkových čistých peněženích příjmů, což je více než činí celorepublikový průměr.
- Zatímco v případě vlastnického a družstevního bydlení se od roku 2006 v rámci Prahy podíl nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů domácností nijak výrazně nezměnil, domácnosti žijící v nájemních bytech se museli vyrovnat se strmým nárůstem finanční zátěže bydlení, a to především v souvislosti s procesem deregulace nájemného. V roce 2014 pražské domácnosti žijící v nájemních bytech vynakládaly na bydlení již rovnou třetinu ze svých celkových čistých peněženích příjmů (v případě vlastnického bydlení pouze 14 % a družstevního bydlení 18 %).
- Relativní zátěž náklady na bydlení se podstatně liší dle jednotlivých typů domácností. Analýza potvrdila vstupní předpoklad, že náklady na bydlení ve vztahu k celkovým příjmům jsou nadprůměrné především v případě seniorských domácností (obzvláště seniorských domácností jednotlivců) a značnou finanční zátěž představuje bydlení rovněž pro neúplné rodiny s dětmi.
- Bylo prokázáno, že bydlení představuje relativně nejvyšší finanční zátěž pro domácnosti, které bydlí v rámci širěji vymezeného centra Prahy, naopak ve vztahu k příjmům domácností je bydlení relativně nejmenší zátěží v okrajových částech Prahy. To je zapříčiněno odlišnou skladbou domácností v rámci městských pásem a specifickou strukturou domovního a bytového fondu v okrajových částech hlavního města.

- Subjektivní hodnocení domácností v oblasti finanční zátěže bydlení potvrdilo výše uvedené objektivní výstupy z výběrového šetření. Subjektivně tedy pociťují finanční zátěž bydlení nejvýrazněji domácnosti žijící na území Prahy v nájemních bytech, neúplné rodiny s dětmi a domácnosti s osobou v čele ve věku 65 a více let.

Analýza životních podmínek domácností v hl. m. Praze - ohrožení chudobou a náklady na bydlení

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy
Vyšehradská 57, 128 00, Praha 2

AUTOŘI

RNDr. Tomáš Brabec, Ph.D., tel.: 236 004 746, e-mail: brabec@ipr.praha.eu

Mgr. Michal Němec, tel.: 236 005 679, e-mail: nemec@ipr.praha.eu

první vydání / 24 stran

© IPR/SSP/KAP, Praha, 2016-06

Analýza životních podmínek domácností v hl. m. Praze – ohrožení chudobou a náklady na bydlení

Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy