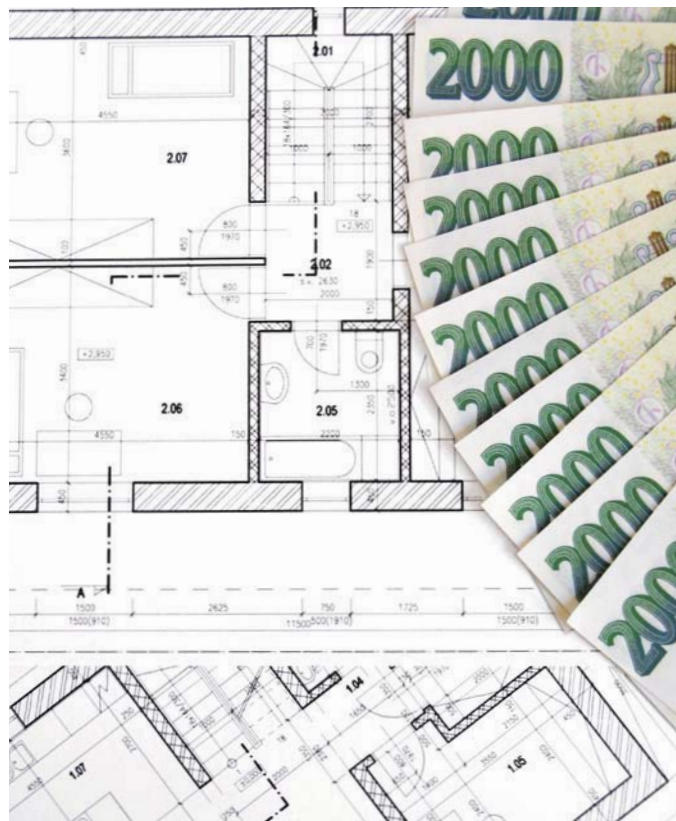


Náklady na bydlení: Platíme hodně či málo?

Výdaje domácností na bydlení **tvorí 28 % konečné spotřeby**. Odpověď na otázku, zda je to hodně nebo málo, není jednoduché z důvodu odlišné kvality a vlastnické struktury bydlení. Aby mohli statistici odpovědět správně, musí do výdajů zahrnout i tzv. imputované nájemné.

Základní metodou výpočtu odhadu imputovaného nájemného je tzv. **stratifikační metoda** založená na skutečném nájemném v podobných soukromě vlastněných obydlích. Pro země, které splňují podmínky (počet soukromě pronajímaných obydlí je menší než 10 % a poměr mezi nájemným ze soukromého pronájmu a ostatním nájemným je více než trojnásobný), je přípustná nákladová metoda, tzv. **metoda uživatelských nákladů** (User cost method – UCM).

Metoda uživatelských nákladů by se měla použít pouze v případech, kdy není možné použít stratifikační metodu, jelikož trh s nájemním bydlením není reprezentativní. Provádějí se jednotlivé odhady mezispotřeby, spotřeby fixního kapitálu, čistého provozního přebytku a jiných daní, od nichž jsou odečteny subvence na výrobu.



Produkce služeb bydlení je součtem těchto složek.

Stratifikační metoda je založená na aplikaci skutečného nájemného, v níž se spojují informace o bytovém fondu v členění do různých strat s informacemi o skutečném nájemném v každém stratu. Toto nájemné nemá zahrnovat poplatky za služby (topení, voda, elektřina atd.) a má být za nezařízená obydlí.

Co je to imputované nájemné?

Je to **hypotetické nájemné**, jež by majitelé obydlí, ve kterých bydlí, inkasovali, kdyby je pronajímali. Anebo naopak, je to hypotetické nájemné, **které by museli platit**, kdyby tato obydlí nevladnili, ale měli je v pronájmu.

Průměrné nájemné podle typu vlastnictví, typu domu a velikosti, vybrané země a měsíčního nájemného v eurech za metr čtvereční a měsíc, 2008

| Nájemné | Byt / rod. dům | Počet místností | Turecko | Česká republika | Rakousko | Německo | Irsko |
|------------|----------------|-----------------|---------|-----------------|----------|---------|-------|
| Placené | byt | 1–2 | 3,38 | 2,59 | 4,53 | 5,36 | 10,73 |
| Placené | byt | 3 | 2,56 | 2,38 | 3,80 | 5,03 | 6,84 |
| Placené | byt | >=4 | 2,04 | 2,35 | 3,61 | 4,98 | 6,46 |
| Placené | rod. dům | vše | 1,72 | 3,59 | 4,35 | 4,79 | 6,25 |
| Imputované | byt | 1–2 | 3,88 | 5,20 | 4,53 | 5,36 | 13,31 |
| Imputované | byt | 3 | 2,91 | 4,94 | 3,80 | 5,03 | 8,52 |
| Imputované | byt | >=4 | 2,29 | 4,89 | 3,61 | 4,98 | 8,10 |
| Imputované | rod. dům | vše | 1,72 | 3,49 | 4,35 | 4,79 | 6,89 |

Zdroj: ECP – European comparison program

Revize odhadu

Nákladovou metodu používaly nebo ještě používají některé nové členské země EU. Česká republika přestala uvedená kritéria splňovat od roku 2007. Proto bylo nutné přejít na stratifikační metodu. Kromě toho podle závěrů z kontrolní mise z Eurostatu (listopad 2008) bylo nutné revidovat dosud publikované výsledky nákladové metody (vyloučit odpočet FISIM z provozního přebytku). Navíc byly výsledky této metody revidovány i o nový odhad spotřeby fixního

Srovnání nájemného v 37 evropských zemích v ECP podle parity kupní síly měn, 2008

| Placené nájemné | | | Imputované nájemné | | | Rozdíl placené – imputované | | |
|-----------------|------------------------|---------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|
| Pořadí | Stát | % z průměru 37 zemí – PPP | Pořadí | Stát | % z průměru 37 zemí – PPP | Pořadí | Stát | % z průměru 37 zemí – PPP |
| 1 | Švýcarsko | 243,3 | 1 | Švýcarsko | 240,7 | 1 | Norsko | 58,4 |
| 2 | Lucembursko | 226,5 | 2 | Lucembursko | 240,0 | 2 | Velká Británie | 45,9 |
| 3 | Irsko | 185,5 | 3 | Irsko | 194,0 | 3 | Kypr | 40,2 |
| 4 | Finsko | 184,2 | 4 | Dánsko | 188,2 | 4 | Španělsko | 32,2 |
| 5 | Norsko | 183,4 | 5 | Finsko | 178,8 | 5 | Island | 14,7 |
| 6 | Island | 177,9 | 6 | Island | 163,2 | 6 | Nizozemsko | 10,3 |
| 7 | Velká Británie | 171,5 | 7 | Francie | 161,9 | 7 | Švédsko | 6,5 |
| 8 | Dánsko | 170,7 | 8 | Belgie | 156,8 | 8 | Turecko | 5,5 |
| 9 | Francie | 165,1 | 9 | Nizozemsko | 146,3 | 9 | Finsko | 5,5 |
| 10 | Španělsko | 161,6 | 10 | Itálie | 138,5 | 10 | Řecko | 5,3 |
| 11 | Nizozemsko | 156,6 | 11 | Švédsko | 134,0 | 11 | Francie | 3,2 |
| 12 | Švédsko | 140,5 | 12 | Španělsko | 129,4 | 12 | Švýcarsko | 2,6 |
| 13 | Belgie | 132,9 | 13 | Německo | 128,0 | 13 | Bosna a Hercegovina | -0,5 |
| 14 | Itálie | 130,2 | 14 | Velká Británie | 125,6 | 14 | Bulharsko | -0,6 |
| 15 | Německo | 126,6 | 15 | Norsko | 125,0 | 15 | Albánie | -0,6 |
| 16 | Řecko | 123,4 | 16 | Řecko | 118,1 | 16 | Makedonie | -0,6 |
| 17 | Kypr | 111,8 | 17 | Rakousko | 112,0 | 17 | Polsko | -0,8 |
| 18 | Rakousko | 101,0 | 18 | Česká republika | 101,9 | 18 | Slovensko | -0,8 |
| 19 | Estonsko | 91,0 | 19 | Portugalsko | 95,0 | 19 | Litva | -0,9 |
| 20 | Rumunsko | 91,0 | 20 | Estonsko | 92,7 | 20 | Srbsko | -0,9 |
| 21 | Portugalsko | 90,9 | 21 | Rumunsko | 92,6 | 21 | Černá Hora | -0,9 |
| 22 | Slovinsko | 84,7 | 22 | Slovinsko | 86,2 | 22 | Maďarsko | -0,9 |
| 23 | Lotyšsko | 79,4 | 23 | Lotyšsko | 80,9 | 23 | Malta | -0,9 |
| 24 | Česká republika | 66,8 | 24 | Kypr | 71,6 | 24 | Chorvatsko | -1,0 |
| 25 | Turecko | 56,2 | 25 | Chorvatsko | 56,0 | 25 | Německo | -1,4 |
| 26 | Chorvatsko | 55,0 | 26 | Malta | 51,8 | 26 | Lotyšsko | -1,4 |
| 27 | Malta | 50,8 | 27 | Turecko | 50,8 | 27 | Slovinsko | -1,5 |
| 28 | Maďarsko | 49,8 | 28 | Maďarsko | 50,7 | 28 | Rumunsko | -1,7 |
| 29 | Černá Hora | 49,6 | 29 | Černá Hora | 50,5 | 29 | Estonsko | -1,7 |
| 30 | Srbsko | 47,8 | 30 | Srbsko | 48,7 | 30 | Portugalsko | -4,1 |
| 31 | Litva | 47,8 | 31 | Litva | 48,6 | 31 | Itálie | -8,2 |
| 32 | Slovensko | 46,4 | 32 | Slovensko | 47,3 | 32 | Irsko | -8,5 |
| 33 | Polsko | 42,2 | 33 | Polsko | 42,9 | 33 | Rakousko | -11,1 |
| 34 | Makedonie | 34,9 | 34 | Makedonie | 35,5 | 34 | Lucembursko | -13,4 |
| 35 | Albánie | 34,6 | 35 | Albánie | 35,3 | 35 | Dánsko | -17,4 |
| 36 | Bulharsko | 30,8 | 36 | Bulharsko | 31,4 | 36 | Belgie | -23,8 |
| 37 | Bosna a Hercegovina | 26,8 | 37 | Bosna a Hercegovina | 27,3 | 37 | Česká republika | -35,1 |

Zdroj: ECP – European comparison program

kapitálu (vypočtený nově metodou průběžné inventarizace) a o počty bytů, za něž je počítáno imputované nájemné (zprášený odhad postupu privatizace, tzn. převodů bytů mezi sektorem vládních institucí, domácnostmi a bytovými družstvy).

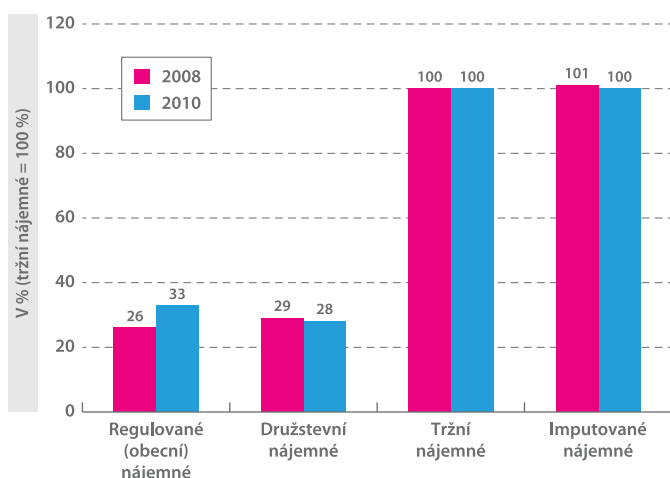
V podmínkách ČSÚ odhad stavu bytového fondu za běžný rok je získán úpravou bytového fondu za základní rok (Sčítání lidu, bytů a domů 2001) o nové byty, přírůstky privatizovaných bytů v osobním vlastnictví a úbytky likvidovaných bytů. Těmto bytům je přiřazena cena z externího zjišťování nabídkových cen nájemného založeného na inzertní nabídce (celkem 140 měst a 114 lokalit v Praze, Brně a Ostravě). Vzhledem k tomu, že skutečné nájemné neodpovídá vždy inzerovanému nájemnému, provádí ČSÚ snížení nabídkového na realizované nájemné na základě šetření u realitních kanceláří. Zjišťovanou cenu za m² v centru daného okresu je nutné extrapolovat i do jeho zázemí. To je prováděno na základě údajů z daňových přiznání k dani z nemovitostí. Nejdůležitějšími použitými faktory ovlivňujícími výši nájemného pro určení strat jsou: poloha v rámci České republiky, velikost obce, typ domu (rodinný, bytový dům), velikost a kategorie bytu.

Placené nájemné před revizí vycházelo z nedostatečných informací a bylo odhadováno na základě různých pomocných zdrojů. Při revizi placeného nájemného bylo využito výsledků ze stratifikační metody a revidovaly se také počty bytů.

Mezinárodní srovnání

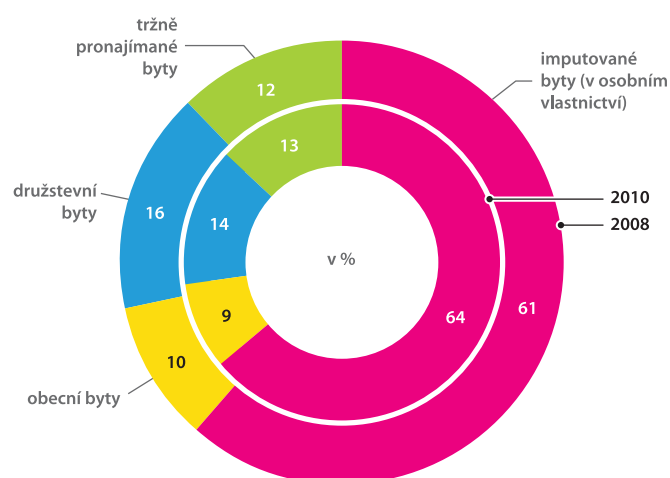
Evropský srovnávací program (European comparison program – ECP) umožňuje porovnání služeb bydlení v 37 zemích Evropy. Výpočet parity kupní síly měn

Porovnání měsíčního nájemného podle druhu vlastnictví, 2008 a 2010



Zdroj: ČSÚ

Struktura bytového fondu podle vlastnictví, 2008 a 2010



Zdroj: ČSÚ

Rozdíly ve struktuře bytového fondu

Placené nájemné obsahuje tři hlavní druhy: regulované, družstevní a tržní. Zatímco tržní nájemné je na úrovni imputovaného a rozdíl je způsoben pouze rozdíly ve struktuře bytového fondu, zbylé dva druhy placeného nájemného jsou mnohem nižší.

Ačkoliv výše tržního nájemného je v České republice na poměrně vysoké úrovni, výši celkového placeného nájemného velmi zkrusují obecní, státní a družstevní byty, které činí dvě třetiny všech nájemních bytů. **To také zapříčinilo největší rozdíl ze všech 37 zemí mezi placeným (včetně regulovaných a družstevních) a imputovaným nájemným (na úrovni tržního).** V souvislosti s deregulací nájemného v obecních bytech se v roce 2009 staly družstevní byty nejlevnějším nájemním bydlením.

umožňuje srovnání ekonomické úrovně, struktury i relativní cenové hladiny jednotlivých zemí v úhrnu i podle skupin výrobků a služeb. Nejvýznamnější službou jsou služby bydlení měřené výší nájemného. Porovnání se provádí na základě informací o struktuře bytového fondu a ceně nájemného.

U placeného nájemného byla Česká republika v roce 2008 na úrovni dvou třetin průměru 37 zemí, což odpovídá 24. místu (před revizí 44 %, 32. místo). Současné postavení lépe odpovídá realitě, protože dříve používané nájemné

bylo podhodnocené – vycházelo z údajů ČSÚ o placeném nájemném v obecních a družstevních bytech. V obecních bytech existovala stále regulace nájemného a také v družstevních bytech je nájemné velmi nízké. U imputovaného nájemného je ČR mírně nad úrovní průměru, tj. na 18. místě za Rakouskem a před Portugalskem (před revizí 66 %, 24. místo).

Česká specifika

Placené nájemné je u nás na nižší úrovni než v okolních státech z důvodu nízkého nájemného

v obecních a družstevních bytech. V rodinných domech je v České republice nájemné vyšší ze dvou hlavních důvodů. Za prvé jsou pronajímané rodinné domy menší než průměr a nájemné je v menších domech na metr čtvereční výrazně vyšší a za druhé jsou domy pronajímány většinou ve větších městech s vyšším nájemným, což průměr výrazně navyšuje. To neplatí u imputovaného nájemného v rodinných domech, kde je asi o 30 % nižší nájemné než ve standardním bytě, což je v souladu se zvyklostmi v jiných zemích Evropy.

Další českou specialitou jsou poměrně malé rozdíly mezi nájemným v bytech s a bez ústředního topení, což platí jak pro placené, tak pro imputované nájemné. V ČR totiž není topení výrazným cenotvorným faktorem a příliš nezohledňuje kvalitu bytu. Např. v roce 2008 bylo dokonce 21,5 % nových bytů v bytových domech (u rodinných domů 8,5 %) s jiným druhem vytápění, než je ústřední topení a přitom nelze předpokládat, že jsou to méně kvalitní byty. Tento faktor je také výrazně ovlivněn tím, že byty bez ústředního topení jsou především v cihlo-

vých domech v centrech měst, kde je vyšší nájemné a naopak skoro 100% vybavení ústředním topením mají byty v panelových domech, kde je ovšem nájemné relativně nižší. Obecně lze říci, že nájemné na metr čtvereční plochy je vyšší v malých bytech.

Diskuse je nutná

Mezi evropskými zeměmi jsou velké rozdíly mezi imputovaným a placeným nájemným. Ty ovšem nejsou vždy vysvětlitelné národními specifiky vlastnictví bytového fondu. Je zřejmé, že bezproblémové mezinárodní srovnatelnosti prozatím nebylo dosaženo a metodiky jednotlivých států se pravděpodobně stále liší. Česká republika iniciovala diskusi o zachycení služeb bydlení, na níž Eurostat reagoval přípravou dotazníku na způsob odhadů služeb bydlení. Po něm bude pravděpodobně následovat svolání pracovní skupiny, která by upravila metodiku pro lepší mezinárodní srovnání.

Helena Houžvičková,
Luboš Votoček
odbor ročních národních účtů