

REFORMA V OBLASTI BYDLENÍ: REGULACE A DEREGULACE NÁJEMNÉHO V POSTOJÍCH ČESKÝCH OBČANŮ

Technické parametry

<i>Výzkum:</i>	<i>Naše společnost 2006, v06-03</i>
<i>Autor/ka výzkumu</i>	<i>Martin Lux</i>
<i>Realizace výzkumu</i>	<i>Centrum pro výzkum veřejného mínění SOÚ AV ČR</i>
<i>Zpracoval/a:</i>	<i>Martin Lux</i>
<i>Otázky:</i>	<i>PO.47, PO.48, ER.29-ER.34</i>
<i>Termín terénního šetření:</i>	<i>6. 3. – 13.3. 2006</i>
<i>Počet respondentů:</i>	<i>1 076</i>
<i>Reprezentativita:</i>	<i>Obyvatelstvo ČR ve věku od 15 let</i>
<i>Výběr respondentů:</i>	<i>Kvótní výběr</i>
<i>Zveřejněno dne:</i>	<i>6. 4. 2006</i>
<i>Kód tiskové zprávy:</i>	<i>ER60406</i>

Anotace:

Oblast bytové politiky spadá mezi oblasti, se kterou není většina dotázaných spokojena, a která, dle většinového názoru, potřebuje zásadní reformu.

Mírná většina respondentů nepovažuje existenci dvojích cen nájemného (regulovaného a tržního nájemného) pro srovnatelné byty za správné; zejména pak vlastníci rodinných domů, dotázaní bez vlastního bydlení a nájemníci hradící tržní nájemné.

S reformou v oblasti regulace nájemného (resp. se zvýšením regulovaného nájemného nebo se zrušením regulace nájemného) by nakonec souhlasily tři čtvrtiny dotázaných.

Rozhodující většina dotázaných podmiňuje uskutečnění reformy v oblasti regulace nájemného splněním určitých podmínek: stát by měl zejména podporovat výstavbu nových sociálních bytů pro ty, kteří na zvýšené nájemné nedosáhnou, a obce by měly nabídnout část svých bytů za nižší nájemné těm, kteří na zvýšené nájemné nedosáhnou. I většina z těch dotázaných, kteří by dosavadní regulaci nájemného úplně zrušili, trvá na splnění určitých podmínek, zejména pak zvýšené podpoře výstavby nových sociálních bytů.

Dotázaní souhlasící s reformou nejvíce podporují variantu zvýšení nájemného na úroveň dostatečnou ke krytí nákladů provozu bytu a domu. Zvýšení nájemného na tržní úroveň je nejméně podporovanou variantou, a to i mezi těmi, kteří by dosavadní regulaci nájemného úplně zrušili.

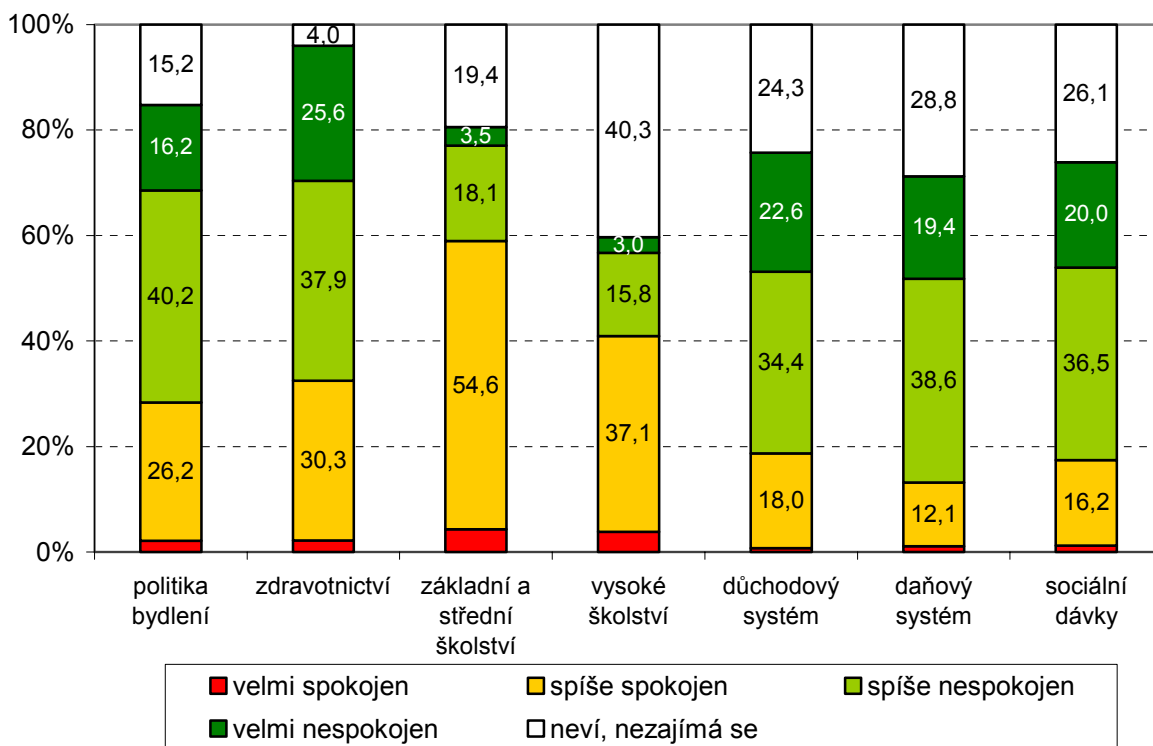
Existuje konsensus nad tím, že by státní bytová politika měla „šetřit“ zejména v oblasti daňové podpory a naopak více podporovat poskytování novomanželských

půjček; u podpory výstavby obecních nájemních bytů se názory respondentů podstatněji třídí.

Text zprávy:

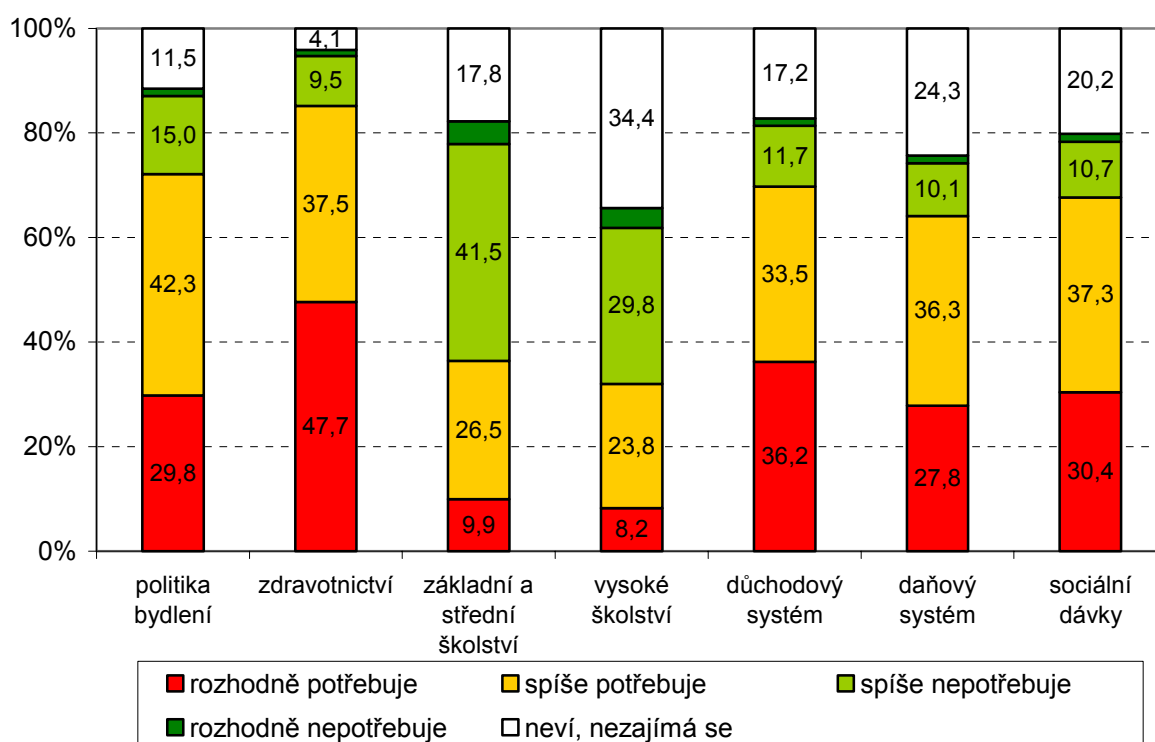
Poslední část výzkumu se věnovala zkoumání postojů týkajících se reforem v oblasti bydlení a bytové politiky. Z důvodu prostorového omezení se otázky zejména zaměřily na problematiku regulace a deregulace nájemného a jedna otázka se věnovala návrhům na přerozdělení dosavadní státní podpory v oblasti bydlení. Ačkoliv by bylo jistě velmi užitečné zjistit též podporu českých občanů pro případné nové dnes neexistující nástroje bytové politiky, ke spolehlivějším závěrům by bylo zapotřebí samostatného výzkumu. **Následující grafy 1 a 2 zřetelně ukazují, že politika bydlení (bytová politika) patří do skupiny oblastí, se kterou jsou respondenti nejméně spokojeni a která, dle většinového názoru, potřebuje zásadní reformu.**

Graf 1: Spokojenost se současným stavem ve vybraných oblastech (v %)



Otázka: Jak jste spokojen nebo nespokojen se současným stavem následujících oblastí v ČR.
N = 1076.

Graf 2: Potřeba reformy ve vybraných oblastech (v %)



Otázka: Potřebuje nebo nepotřebuje podle Vás Česká republika zásadní reformy v následujících oblastech?
N = 1076.

Respondenti byli nejdříve dotazováni, zda-li se domnívají, že je podle nich správné nebo nesprávné, když za byt s regulovaným nájemným se platí nižší nájemné než za srovnatelný byt (z hlediska velikosti, kvality, umístění) pronajímáný na volném trhu: 51 % dotázaných existenci dvojích cen nájemného považuje spíše či rozhodně za nesprávnou a 28 % dotázaných za spíše či rozhodně správnou. Tabulka 1 uvádí jednoduché frekvence odpovědí na tuto otázku:

Tabulka 1: Správnost dvojích cen nájemného (v %)

Rozhodně správné	8,6
Spíše správné	19,3
Spíše nesprávné	31,9
Rozhodně nesprávné	19,1
Neví, nemá na tuto věc názor	21,0
Celkem	100,0

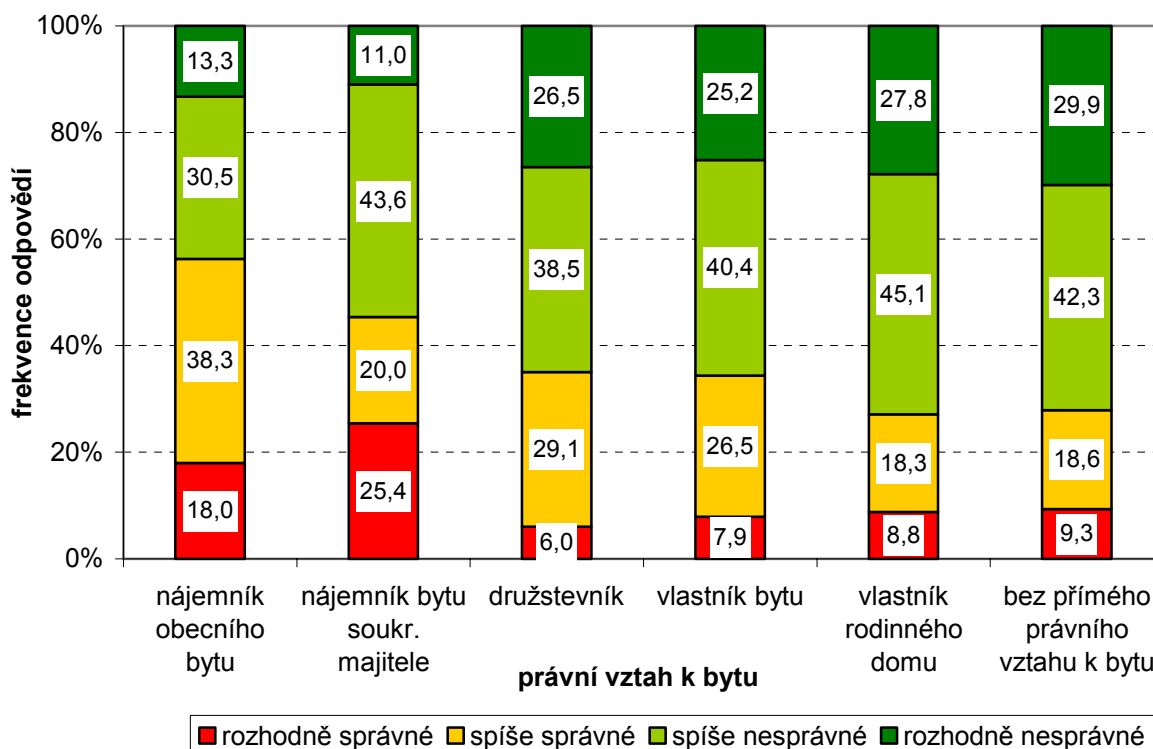
Otázka: Je podle Vás správné nebo nesprávné, že za byt s regulovaným nájemným se platí nižší nájemné než za srovnatelný byt (z hlediska velikosti, kvality, umístění) pronajímáný na volném trhu (prostřednictvím inzerátů)?
N = 1076.

Mladí svobodní lidé (například 28 % z těch, kteří jsou ve věku od 15 do 19 let) na tuto otázku významně více než ostatní odpověděli, že na tuto věc nemají názor; po vyloučení odpovědi „nevím“ nebyl věk statisticky významným faktorem. Hlavním faktorem, který ovlivňoval odpověď na tuto otázku, tak byl zejména právní vztah k bydlení, tj. skutečnost, zda-li respondent bydlí ve vlastním, družstevním či nájemním bytě. Právní vztah k užívanému bytu či domu byl na rozdíl od jiných výzkumů zjišťován tentokrát tak, že lidé, kteří nemají přímý právní vztah k užívanému bydlení (typicky děti bydlící u svých rodičů), byli zařazeni do zvláštní kategorie respondentů „bez přímého právního vztahu k bytu“. Mezi vlastníky bytů

jsou tak zařazeni pouze ti respondenti, kteří jsou (nebo jejich partneři jsou) přímými vlastníky či spoluvlastníky bytů uvedenými v katastru nemovitostí, mezi nájemníky obecních bytů jsou zařazeni ti respondenti, kteří jsou (nebo jejich partneři jsou) přímo uvedeni v nájemní smlouvě či dekretu na byt atd. Tímto způsobem byla identifikována jako zvláštní ta skupina dotázaných, která sice bydlí například v bytě v osobním vlastnictví, avšak sama vlastnický titul k tomuto bytu nemá.

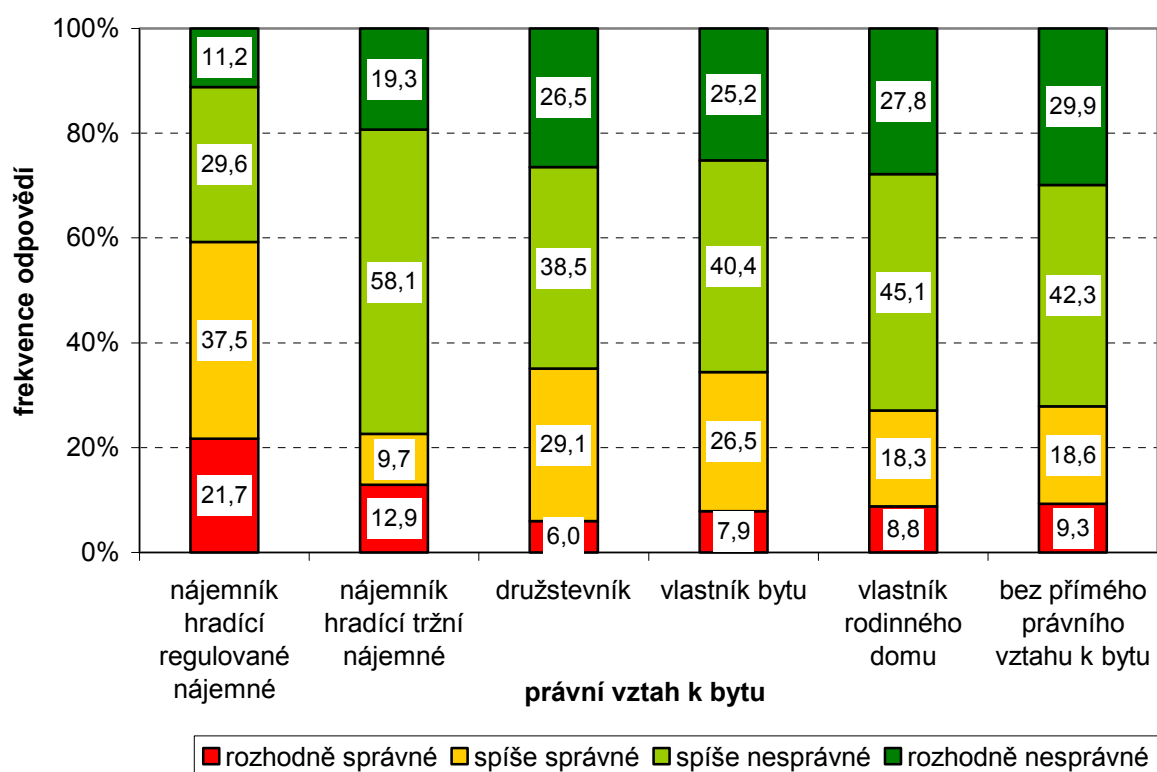
Jak ukazuje graf 3, existenci dvojích cen nájenného považují statisticky významně více za správnou respondenti bydlící v nájenních bytech, méně pak družstevníci a vlastníci bytů a nejméně respondenti bez přímého vztahu k užívanému bytu či domu (jak jsme uvedli, typickým příkladem děti vlastníků či nájemníků) a vlastníci rodinných domů. Hodnocení mezi nájemníky bytů však není zdaleka konsensuální. Pečlivější zkoumání právního vztahu k bytu nám umožnilo rozdělit nájemníky obecních či soukromých bytů do dvou kategorií: nájemníků hradících regulované nájenné a nájemníků hradících tržní nájenné. Jak ukazuje graf 4, správnost existence dvojích cen nájenného podporují významně více pouze nájemníci hradící nájenné regulované, zatímco nájemníci hradící nájenné tržní se ve svých odpovědích pohybují na opačném pólu.

Graf 3: Správnost dvojích cen nájenného podle právního vztahu k bytu/domu (v %)



Otázka: Je podle Vás správné nebo nesprávné, že za byt s regulovaným nájenným se platí nižší nájenné než za srovnatelný byt (z hlediska velikosti, kvality, umístění) pronajímaný na volném trhu (prostřednictvím inzerátů)?
N = 849 (s vyloučením těch, kteří odpověděli nevím/nemám názor).

Graf 4: Správnost dvojích cen nájemného podle právního vztahu k bytu/domu (v %)



Otázka: Je podle Vás správné nebo nesprávné, že za byt s regulovaným nájemným se platí nižší nájemné než za srovnatelný byt (z hlediska velikosti, kvality, umístění) pronajímáný na volném trhu (prostřednictvím inzerátů)?
N = 849 (s vyloučením těch, kteří odpověděli nevím/nemám názor).

V další otázce byli respondenti dotázáni, zda-li se domnívají, že by regulované nájemné mělo být vyšší než dnes nebo že by se dokonce regulace nájemného měla úplně zrušit: 21 % dotázaných se přiklání k tomu, že by regulované nájemné mělo být vyšší než dnes a stejný podíl dotázaných se přiklání k tomu, aby regulace nájemného byla úplně zrušena (42 % respondentů se tak přiklání k určité formě reformy v této oblasti); 27 % respondentů nemělo na věc názor a 31 % respondentů by se zvýšením regulovaného nájemného nebo se zrušením regulace nesouhlasilo.

Tabulka 2: Názor na výši regulovaného nájemného (v %)

Regulované nájemné by mělo být vyšší než dnes	21,2
Regulace nájemného by měla být úplně zrušena	21,1
Regulované nájemné by nemělo být vyšší než dnes	30,7
Neví, nemá na tuto věc názor	27,0
Celkem	100,0

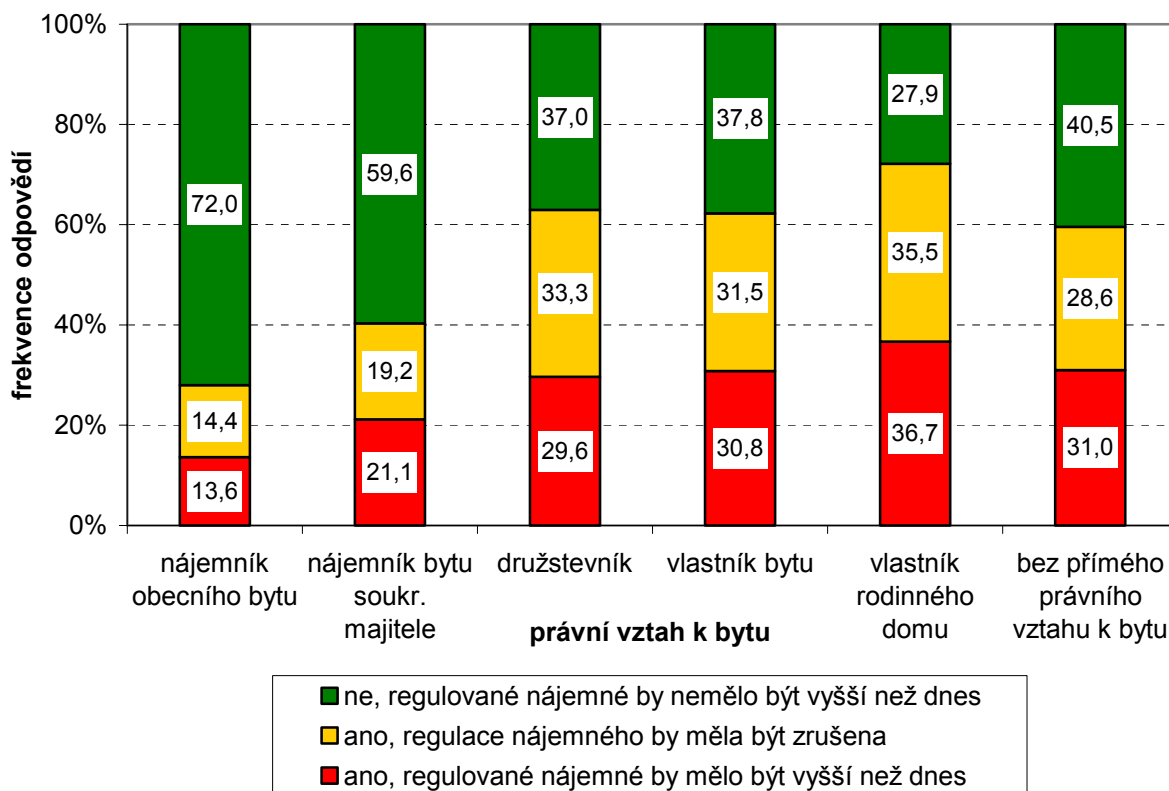
Otázka: Domníváte se, že by regulované nájemné mělo být vyšší než dnes nebo že by se dokonce regulace nájemného měla úplně zrušit? Odpovědi: Ano, regulované nájemné by mělo být vyšší než dnes. Ano, regulace nájemného by měla být úplně zrušena. Ne, regulované nájemné by nemělo být vyšší než dnes. Neví, nemá na tuto věc názor.

N = 1076.

S úplným zrušením regulace souhlasí statisticky významně více dotázaní, jejichž domácnost má dobrou životní úroveň, ženatí/vdané, respondenti žijící na venkově (věk ani vzdělání nemají překvapivě na odpovědi na tuto otázku statisticky významný vliv); naopak se zvýšením regulovaného nájemného nebo zrušením regulace nesouhlasí zejména dotázaní

z domácností se špatnou životní úrovní, respondenti rozvedení nebo ovdovělí a respondenti žijící ve větších městech (od 50.000 obyvatel více s výjimkou Prahy). Jedním z nejsilnějších faktorů ovlivňujících odpovědi na tuto otázku je opět zejména právní vztah k užívanému bytu či domu; jak ukazuje následující graf 5 – k úplnému zrušení regulace nájemného se přiklání zejména vlastníci rodinných domů, družstevníci a vlastníci bytů; nejméně pak dotázaní žijící v nájemních bytech. Zajímavé je, že tentokrát mezi nájemníky platící regulované a tržní nájemné není tak propastný rozdíl v názorech, což by mohlo vést k závěru, že nájemníci bez ohledu na výši placeného nájemného a na rozdíl od vlastníků bydlení inklinují daleko více k řešení situace pomocí utužení regulace než formou jejího odstranění.

Graf 5: Názor na výši regulovaného nájemného podle právního vztahu k bytu/domu (v %)



Otázka: Domníváte se, že by regulované nájemné mělo být vyšší než dnes nebo že by se dokonce regulace nájemného měla úplně zrušit? Odpovědi: Ano, regulované nájemné by mělo být vyšší než dnes. Ano, regulace nájemného by měla být úplně zrušena. Ne, regulované nájemné by nemělo být vyšší než dnes. Neví, nemá na tuto věc názor.

N = 784 (s vyloučením těch, kteří odpověděli nevím/nemám názor).

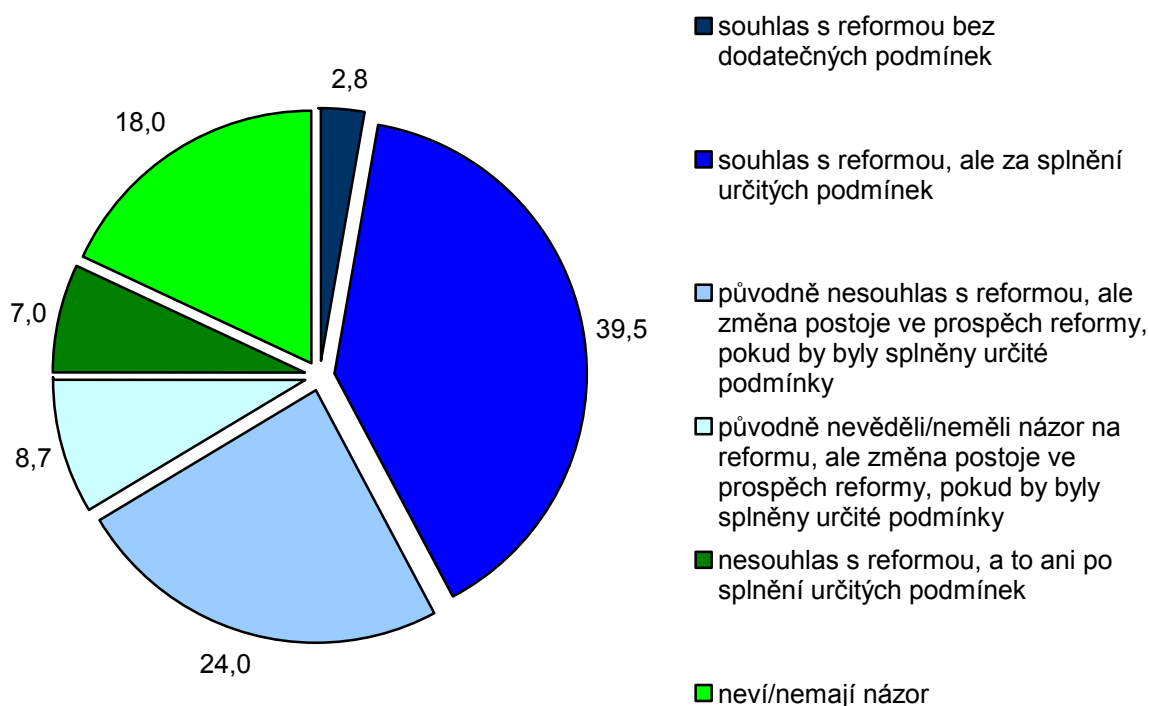
Výsledek uvedený v předcházejících odstavcích nemá ovšem plnou vypovídací hodnotu.

Existuje totiž velká skupina respondentů, která by nějakou změnu v této oblasti uvítala, avšak za splnění určitých dodatečných podmínek – pokud tyto podmínky nejsou v otázce specifikovány, pak „pro jistotu“ zastávají nesouhlasné stanovisko nebo zvolí variantu „nevím“. Z tohoto důvodu pak může být takto (jednou jednoduchou otázkou) zjišťovaný nesouhlas s reformou v této oblasti vyšší, než je ve skutečnosti.

V následující otázce byly proto všichni respondenti znovu dotázáni, zda-li se domnívají, že by některá z uvedených podmínek musela být splněna, aby se regulované nájemné mohlo zvýšit (resp. aby regulace nájemného mohla být úplně zrušena). Poslední otázka pak zjišťovala, na jakou úroveň by se regulované nájemné, za splnění těchto podmínek, mělo zvýšit. Tímto

způsobem tak respondenti (zejména ti, kteří s reformou v první otázce nesouhlasili) dostali možnost změnit svůj postoj vůči reformě v oblasti regulace nájemného, pokud by byly splněny určité podmínky. **Výsledky, jež přesněji vystihují postoje české populace k této otázce, zachycuje následující graf 6 – „souhlasem s reformou“ se v tomto případě rozumí souhlas buď se zvýšením regulovaného nájemného nebo s úplným zrušením regulace nájemného. Z grafu vyplývá, že s reformou (zvýšením nájemného nebo zrušením regulace nájemného) by, většinou za splnění určitých podmínek, souhlasily nakonec celé tři čtvrtiny dotázaných (75 %), 18 % nevědělo nebo na věc nemělo názor a pouze 7 % by i přes splnění jistých podmínek trvalo na tom, že regulované nájemné by nemělo být vyšší než dnes.**

Graf 6: Souhlas s reformou výše regulovaného nájemného (v %)



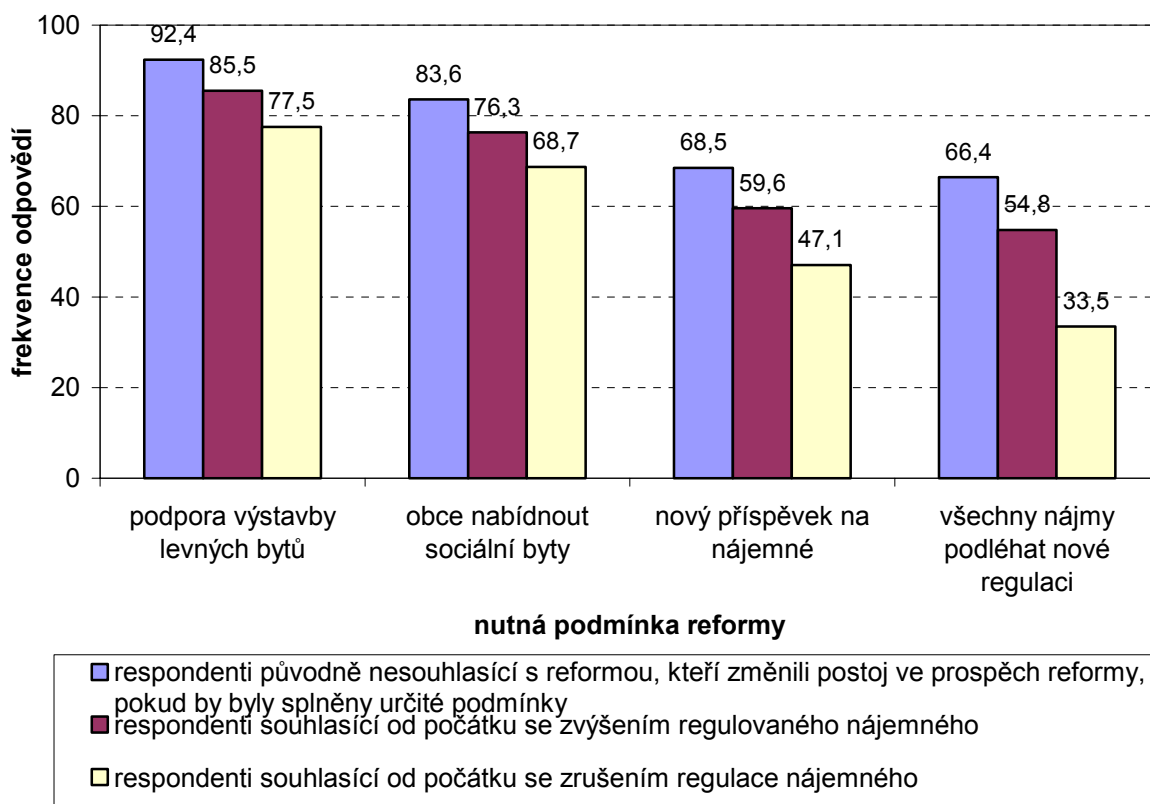
Otázka: Domníváte se, že by regulované nájemné mělo být vyšší než dnes nebo že by se dokonce regulace nájemného měla úplně zrušit? Odpovědi: Ano, regulované nájemné by mělo být vyšší než dnes. Ano, regulace nájemného by měla být úplně zrušena. Ne, regulované nájemné by nemělo být vyšší než dnes. Neví, nemá na tuto věc názor.

N = 1076.

Jak vyplývá z výsledků, valná většina dotázaných se přiklání k tomu, že by reforma v oblasti regulace nájemného (zvýšení nájemného nebo zrušení regulace) měla být provedena, avšak že existují určité podmínky, které musí být splněny, aby reforma mohla proběhnout. Pouze malá část respondentů si pro uskutečnění reformy žádné podmínky neklade. **Vůbec to tedy neznamená, že by ti respondenti, kteří by stávající regulaci nájemného spíše či určitě úplně zrušili (tedy mají „ostřejší“ názor než lidé, kteří by regulované nájemné pouze zvýšili), by si nekladli žádné dodatečné nutné podmínky pro uskutečnění takového kroku – 70 % z nich se přiklání k tomu, že by obce v takovém případě „musely“ nabídnout byty za nižší nájem tým, kteří na zvýšené nájemné nedosáhnou, 77 % z nich k názoru, že by stát „musel“ více podporovat výstavbu nových sociálních bytů.**

Výsledný většinový názor české populace by bylo možné shrnout takto: **Reforma v oblasti regulace nájemného ano, ale....stát by měl podporovat výstavbu nových sociálních bytů pro ty, kteří na zvýšené nájemné nedosáhnou (82 % z respondentů v posledku souhlasících s reformou) a obce by měly nabídnout část svých bytů za nižší nájemné těm, kteří na zvýšené nájemné nedosáhnou (73 % z respondentů v posledku souhlasících s reformou).** Vedle těchto nejčastějších „nutných“ podmínek někteří respondenti zmínili též, že by stát měl poskytovat takový příspěvek, který by hradil lidem výdaje na bydlení, pokud by přesáhly jejich finanční možnosti (56 %) a že by dnes volně pronajímané byty měly začít podléhat určité formě regulace nájemného (49 %). Graf 7 ukazuje, jaké „nutné“ podmínky si kladou respondenti zastávající nakonec kladný postoj k reformě v oblasti regulace nájemného – z něj je patrné, že respondenti „napříč“ postoji k formě reformy v oblasti regulace nájemného se relativně shodnou na nutnosti existence státní podpory výstavby nových sociálních bytů, ačkoliv přirozeně ti, kteří by rádi regulaci nájemného úplně zrušili, si kladou méně podmínek než ti, kteří se změnou v této oblasti původně nesouhlasili.

Graf 7: Podmínky pro uskutečnění reformy v oblasti regulace nájemného (v % souhlasných odpovědí pro jednotlivé skupiny respondentů)

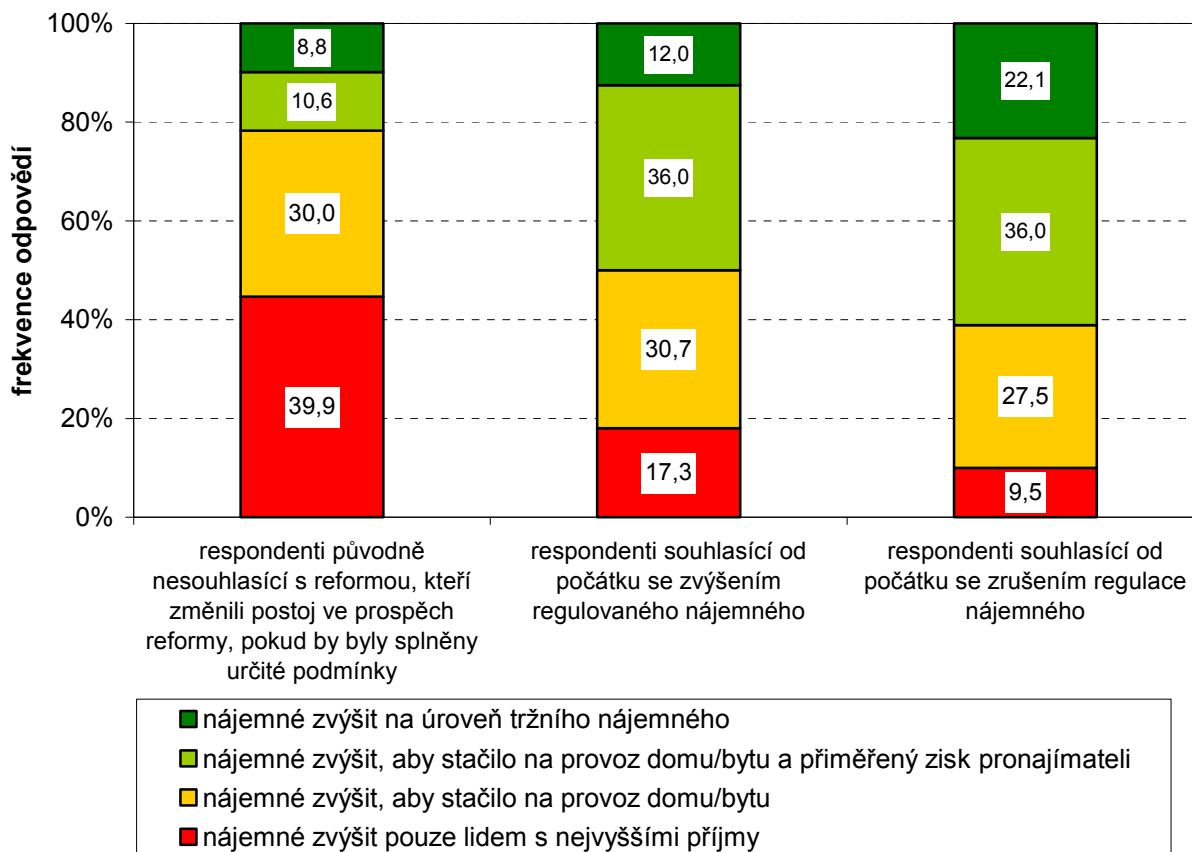


Otázka: Domníváte se, že některá z následujících podmínek musí být splněna, aby se regulované nájemné mohlo zvýšit (nebo aby regulace nájemného mohla být úplně zrušena)? Rozhodně ano, spíše ano, spíše ne, rozhodně ne, neví/nemá názor. Podmínky: Obce by část svých bytů měly nabídnout za nižší nájemné těm, kteří na zvýšené nájemné nedosáhnou (v grafu „obce nabídnout sociální byty“). Stát by měl více podporovat výstavbu nových sociálních bytů pro lidi, kteří na zvýšené nájemné nedosáhnou (v grafu „podpora výstavby levných bytů“). Stát by měl poskytovat takový příspěvek, který by hradil lidem výdaje na bydlení, pokud by přesáhly jejich finanční možnosti (v grafu „nový příspěvek na nájemné“). Dnes volně pronajímané byty by měly začít podléhat určité formě regulace nájemného (v grafu „všechny nájemné podléhat nové regulaci“).
N = 768 (pouze ti, kteří nakonec souhlasí s reformou v oblasti regulace nájemného)

Většina respondentů souhlasících nakonec s reformou v oblasti regulace nájemného se následně přiklání k tomu, aby se regulované nájemné zvýšilo na úroveň, která postačuje

k úhradě nákladů spojených s provozem bytu a domu (27 %), 25 % z nich by zvýšilo nájemné pouze nájemníkům s vyššími příjmy a 23,6 % by zvýšilo nájemné na úroveň, která by postačovala nejen k úhradě nákladů spojených s provozem bytu a domu, ale i k úhradě přiměřeného zisku majitelům bytů. Jednotlivé skupiny respondentů se, podobně jako v předcházejícím případě, liší. Graf 8 jasně ukazuje, že lidé, kteří s reformou souhlasili až dodatečně, by nejraději zvýšili nájemné pouze těm nájemníkům, kteří dosahují vyšších příjmů; naopak ostatní dvě skupiny respondentů by zvýšilo nájemné až na úroveň postačující i ke krytí přiměřeného zisku majitelům domů. Graf 8 však rovněž ukazuje, že pouze 22 % z těch respondentů, kteří by současnou regulaci nájemného úplně zrušili, je pro to, aby se regulované nájemné zvýšilo až na úroveň tržního nájemného. **Souhlas se zrušením dosavadní regulace nájemného tak vůbec neznamená souhlas s tím, že by se nájemy měly zvýšit na tržní úroveň. Ostatně podpora úplné liberalizace nájmu (zvýšení nájmu na tržní úroveň) je nejméně podporovanou variantou mezi těmi, kteří by s reformou v oblasti regulace nájemného souhlasili.**

Graf 8: Na jakou úroveň by se regulované nájemné mělo zvýšit? (v % pro jednotlivé skupiny respondentů)



Otázka: „Za předpokladu, že by byly splněny podmínky uvedené v předchozí otázce, vyberte jedno z následujících tvrzení, které je Vašemu názoru nejbližší. Výše nájemného v nájemních bytech s regulovaným nájemným by se pak: a) Neměla měnit, měla by zůstat taková, jaká je, ale pouze pro nájemníky s nízkými příjmy. Nájemníkům s vyššími příjmy by bylo možné nájemné zvýšit. b) Měla zvýšit všem nájemníkům tak, aby umožňovala vybrat nájemné, které by postačovalo k úhradě nákladů spojených s provozem domu a bytu. c) Měla zvýšit všem nájemníkům tak, aby umožňovala vybrat nájemné, které by postačovalo k úhradě nákladů spojených s provozem i k úhradě přiměřeného zisku majitelům bytů. d) Měla zvýšit na tržní úroveň a měla by být ponechána zcela na domluvě mezi nájemníkem a pronajímatelem. e) Nevíte, nemáte na tuto věc názor.
N = 768 (pouze ti, kteří nakonec souhlasí s reformou v oblasti regulace nájemného).

Nejvíce respondentů se přitom přiklání ke středně dlouhému období, dokdy by jimi preferovaná varianta reformy měla být naplněna: 9 % respondentů by zvyšovalo nájemné na jimi preferovanou úroveň v horizontu delším než 10 let, 21 % v horizontu 5-10 let, 31 % v horizontu do 5 let a jen 12,6 % respondentů v horizontu jednoho roku. Horizont do 5 let je nejčastěji uváděn mezi těmi, kteří by regulaci nájemného úplně zrušili nebo by zvýšili regulované nájemné, zatímco horizont 5-10 let je nejčastěji uváděn mezi těmi, kteří původně s reformou nesouhlasili, ale změnili postoj ve prospěch reformy, pokud by byly splněny určité podmínky.

Poslední otázka této části šetření se týkala ostatních státních podpor v oblasti bydlení. Respondenti měli možnost přerozdělit dosavadní podpory v oblasti bydlení, resp. měli možnost v jedné vybrané oblasti zvýšit a v jiné naopak snížit státní výdaje. Zároveň ovšem byli upozorněni, že z důvodu omezeného množství peněz není možné v nějaké oblasti pouze státní výdaje zvýšit, aniž by se v jiné oblasti tyto výdaje neuspořily. I přes toto upozornění někteří respondenti (7 % respondentů) pouze státní výdaje v určité oblasti zvýšili, avšak nesnížili je v oblasti jiné. Pokud bychom vzali v úvahu pouze ty respondenty, kteří se drželi zadání a na otázky odpověděli, pak respondenti by více podpořili zejména výstavbu nových obecních bytů (31 %) a novomanželské půjčky na pořízení bydlení (27 %); spořit by se dle jejich názoru mělo zejména v oblasti daňové podpory, tedy možnosti odečíst si úroky z úvěrů z daňového základu (46,6 %) a opět v oblasti výstavby nových obecních bytů (21 %). Tabulka 3 podává shrnutí výsledků: z ní je patrné, že **zatímco existuje relativně konsensus nad tím, že by se mělo „šetřit“ zejména v oblasti daňové podpory a stavebního spoření a naopak více podporovat poskytování novomanželských půjček a výstavbu bytů pro starší a handicapované spoluobčany, u podpory výstavby obecních nájemních bytů se názory respondentů podstatněji třídí.** V této oblasti se jedna velká skupina respondentů přiklání k posílení státní podpory a jiná, jen o málo menší, k oslabení státní podpory.

Tabulka 3: Přerozdělení státních výdajů v oblasti bydlení dle preferencí respondentů (v %)

<i>Oblast, kde by peníze přidal</i>		<i>Oblast, kde by peníze ubral</i>	
Podpora výstavby obecních nájemních bytů	30,9	Možnost odečíst si úroky z úvěrů z daňového základu	46,6
Poskytování novomanželských půjček na pořízení vlastního bydlení	26,9	Podpora výstavby obecních nájemních bytů	21,3
Podpora výstavby bytů pro starší a handicapované spoluobčany	22,1	Podpora stavebního spoření	15,5
Podpora stavebního spoření	15,9	Poskytování novomanželských půjček na pořízení vlastního bydlení	8,5
Možnost odečíst si úroky z úvěrů z daňového základu	4,2	Podpora výstavby bytů pro starší a handicapované spoluobčany	8,1

Otázka: Představte si, prosím, že máte moc dosavadní rozdělení podpor v oblasti bydlení změnit, přesněji že máte možnost peníze někde „přidat“ a jinde naopak „ubrat“. Protože máte k dispozici jen omezené množství peněz, nemůžete je pouze přidávat, aniž byste je jinde neubíral. Ve které z následujících oblastí byste se hlavně snažil uspořit a kterou oblast byste díky těmto úsporám naopak hlavně více finančně podpořil? Vyberte, prosím, vždy jen jednu oblast, kde byste peníze „přidal“ a jednu oblast, kde byste peníze „ubral“.
N = 904.

Výstavbu obecních bytů by více podporovali zejména dotázaní z domácností se špatnou životní úrovní, rozvedení, nájemníci, dotázaní z větších měst (včetně Prahy) a dotázaní v předdůchodovém věku. Naopak v této oblasti by nejvíce rádi ušetřili lidé z domácností se spíše velmi dobrou nebo spíše dobrou životní úrovní, lidé svobodní, mladí (15 – 19 let), více dotázaní z venkova a bez přímého právního vztahu k užívání bytu či domu (ti se přiklání

nejvíce k podpoře novomanželských půjček). **K podpoře výstavby obecních nájemních bytů se tak více kloní respondenti ohrožení budoucími reformami v oblasti nájemního bydlení než lidé, kteří ještě nemají vlastní právní vztah k užívanému bydlení.**