

IDENTIFIKACE POTŘEBNOSTI SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ V JEDNOTLIVÝCH OBCÍCH ČR

Martina Mikeszová, Irena Boumová

Článek si klade za cíl kvantifikovat míru potřebnosti sociálního bydlení v jednotlivých obcích ČR z důvodu selhání trhu bydlení. Článek popisuje možné veřejné zdroje dat, které jsou použitelné pro kvantifikaci rizika tržního selhání v oblasti bydlení, a prezentuje metodiku, která umožňuje sledovat míru rizika tržního selhání a z toho vyplývající potřebnosti sociálního bydlení ve všech obcích ČR na základě dostupných dat. Výsledný souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR poukazuje na situaci v konkrétní obci a zároveň poskytuje možnost pro vzájemné porovnávání obcí i vývoj v čase. Cílem metodiky není přesná identifikace selhání trhu bydlení ani nalezení příčin tohoto selhání, ale vyhledání obcí s vyššími riziky nedostupnosti bydlení a zjištění hlavních možných problémů v oblasti bydlení.

Úvod

Sociální bydlení budí v České republice v současnosti mnoho otázek zejména v souvislosti s přípravou zákona o sociálním bydlení. Na intenzitě nabývá také otázka, jak velká skupina lidí v České republice by potřebovala sociální bydlení, neboť není schopna si sama či s přispěním sociálních dávek obstarat na trhu kvalitativně i velikostně standardní bydlení mimo vyloučenou lokalitu. Existují odhady velikosti této skupiny lidí, domácností za celou ČR [např. Šimíková, Vyhliďal 2015¹⁾], avšak regionální pohled, který by sledoval rozdíly mezi jednotlivými obcemi, zcela chybí. Přitom právě na obcích zřejmě bude plná váha zodpovědnosti za zajištění sociálního bydlení pro cílové domácnosti a zdálo by se být klíčové identifikovat právě obce, které se potýkají s největšími riziky nedostupnosti bydlení.

Cílem tohoto článku je proto ukázat, jak je možné zmapovat míru selhání trhu bydlení v jednotlivých obcích ČR, a to za využití veřejně dostupných datových zdrojů a co nejjednodušším způsobem. Tržní selhání v oblasti bydlení přitom představuje situaci, kdy si domácnost z nějakého důvodu nemůže zajistit velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek. Tržní selhání v oblasti bydlení pak dle požadavků Evropské komise opravňuje k provozování sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu, neboť trh z nějakého důvodu nemůže

tyto činnosti zabezpečovat sám a občanům by tyto potřebné služby zvláštěního významu bez veřejného zásahu nebyly poskytovány.

Jak vyplývá z uvedené definice tržního selhání v oblasti bydlení, přesná identifikace všech postižených domácností ve všech obcích ČR je velmi obtížná, neboť identifikace tržního selhání pro určitou domácnost závisí na individuálním posouzení nejen finanční, ale i bytové a celkové situace této domácnosti a žádné dostupné datové zdroje neposkytují takové množství informací. Mám-li alespoň rámcově identifikovat situaci domácností ve všech obcích ČR, je potřebné kvantifikovat rizika, která mohou vést k tržnímu selhání v oblasti bydlení. Neidentifikujeme pak přímo tržní selhání, ale soubor faktorů, které mohou vést k vyššímu či menšímu zastoupení domácností ohrožených nedostupností bydlení v dané obci. Z toho důvodu byly definovány čtyři hlavní oblasti rizika nedostupnosti bydlení vycházející z výše uvedené definice:

- *riziko nedostatečné velikosti bydlení (riziko přelidněnosti)*, tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech nebo jiných typech bydlení, které svou plošnou výměrou nebo počtem obytných místností neodpovídají velikosti domácnosti,
- *riziko neodpovídající (nízké) kvality bydlení*, tj. riziko, že domácnosti bydlí v bytech či jiných typech bydlení, které na základě vyhodnocení způsobu vytápění a dostupnosti základního příslušenství neodpovídají minimálním standardům, nebo

bydlí v dočasných formách bydlení či jsou přímo mimo byt,

- *riziko bydlení v lokalitě sociálního vyloučení*,
- *riziko finanční nedostupnosti bydlení*, tj. riziko, že příjmy domácnosti jsou vzhledem k nákladům na bydlení příliš nízké.

Kromě těchto hlavních rizik byly zohledněny i faktory identifikované v dřívějších výzkumech [Lux, Mikeszová 2013, Mikeszová, Lux 2013], které sice samy o sobě nevypovídají o riziku nedostupnosti bydlení, ale mohou znemožňovat domácnostem získat bydlení na volném trhu. Takovými faktory jsou zejména:

- *nemožnost získat práci*,
- *vysoká zadluženost domácností*,
- *malá šance na získání bytu na volném trhu, neboť samotná nabídka bytů na trhu je omezená*.

Dále bylo přihlédnuto ke specifické potřebě sociálního bydlení pro staré lidi, kteří se z důvodu vysokého věku nebo s věkem souvisejících zdravotních omezení mohou hůře nacházet vhodné bydlení v tržních podmínkách. Naopak rizika nedostupnosti bydlení na volném trhu podmíněna dlouhodobě nepříznivým zdravotním stavem (a z toho vyplývajících specifických potřeb) se ukázala jako příliš různorodá na to, aby umožňovala jednoduchou kvantifikaci ve všech obcích.

Článek prezentuje metodiku rámcové identifikace tržního selhání v oblasti bydlení ve všech obcích ČR, poskytuje přehled veřejných dostupných

1) U celkem 8,2 % všech českých domácností náklady na bydlení přesahují 40 % jejich disponibilních příjmů a současně reziduální příjmy nepřesahují hranici 1,6násobku jejího životního minima dle Šimíková, Vyhliďal 2015.

zdrojů a popisuje inovativní způsob kvantifikace rizik nedostupnosti bydlení a z toho vyplývající míru potřebnosti sociálního bydlení. Cílem článku však není komplexní analýza faktorů, které mohou vést k nedostupnosti bydlení, ale rámcově zmapování situace ve všech obcích, které může být podkladem pro další zkoumání.

Zdroje dat

Mnohé studie již informují o možných zdrojích dat pro mapování sociálního vyloučení, bezdomovství a potřeb sociálního bydlení v ČR [např. Kuchařová et al. 2015, Šimíková, Vyhliďal 2015, Hradecký et al. 2012, Čada et al. 2015], ovšem jen malá část zdrojů je použitelná pro regionální analýzu na úrovni obcí. Přehled možných veřejně dostupných zdrojů dat, která lze získat za obce ČR, ukazuje tabulka 1. Hlavním úskalím pro výběr vhodných datových zdrojů je omezena existence dat za obce. Pokud již tato data jsou k dispozici, pak je častým problémem malá aktuálnost (SLDB, které probíhá jednou za deset let) či nedostatečná podrobnost informací. Ze souboru dostupných regionálních dat proto byla vybrána data a indikátory, které nejlépe kvantifikují příslušné riziko, a naopak byly vyřazeny ukazatele, jež měly malou vypovídací schopnost o riziku nedostupnosti bydlení (např. počet osob přihlášených na ohlašovnách v ČR)²⁾.

Sledování přelidněnosti umožňují pouze data ze Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 2011. V obcích byl sledován počet přelidněných bytů, tj. počet bytů, kde počet

osob převyšuje stanovené maximum na byt dané velikostní kategorie.³⁾ Tento ukazatel se zdá být v českých podmínkách vhodnější pro zhodnocení opravdu vážných problémů s přelidněností než ukazatel Eurostatu, podle kterého žije v ČR v přelidněných bytech pětina domácností [Eurostat 2015].

Neodpovídající kvalita bydlení byla sledována jak na základě dat SLDB 2011 pomocí ukazatele počet bytů snížené kvality⁴⁾ a pomocí počtu osob v dočasných formách bydlení (mobilní obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení – rodiny, bezdomovci), tak byl doplňkově brán ohled na každoročně aktualizovaný počet kapacit dočasných forem bydlení (azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny) za předpokladu, že zvýšený počet těchto kapacit hovoří o vyšším počtu lidí, kteří jsou potenciálně klienty sociálního bydlení.⁵⁾

Lokality sociálního vyloučení včetně odhadu počtu osob žijících v lokalitách byly identifikovány na základě rozsáhlého výzkumu provedeného na zakázku MPSV společností GAC spol. s r.o. [Čada et al. 2015].

Finanční nedostupnost bydlení byla sledována prostřednictvím dat o příjemcích dávek, což jsou jediná aktuální dostupná data na regionální úrovni.⁶⁾ Nevýhodou těchto dat je ovšem fakt, že na jedné straně finanční nedostupnosti mohou být ohroženy také domácnosti, pro které je příspěvek na bydlení z nějakého důvodu nedostupný, a na druhé straně ještě pobírání příspěvku na bydlení neznamena potřebu sociálního bydlení, naopak za pomoci příspěvku

na bydlení může být řešeno tržní selhání v oblasti bydlení a domácnosti s nízkými příjmy si mohou obstarat velikostně přiměřené, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené bydlení. Naopak příjemce doplatku na bydlení žijící v ubytovnách pravděpodobně můžeme chápat jako osoby s rizikem finanční nedostupnosti bydlení žijící mimo standardní bydlení.

Pro kvantifikaci *doplňujících faktorů* bylo využito ukazatele počtu nezaměstnaných, míry exekucí, podílu soukromého nájemního bydlení a u *rizika zvýšeného zastoupení starých lidí* dat o věkovém složení obyvatelstva⁷⁾ a počtu příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let, tj. starých lidí, kteří žijí sami a potýkají se s finanční nedostupností.

Nabízí se otázka, zda vybrané ukazatele nejsou silně vzájemně provázány, z toho důvodu byly kontrolovány korelace mezi jednotlivými proměnnými. Analýza korelací ukázala, že mnohé proměnné mezi sebou sice korelují, ale korelační koeficient nepřesahuje hodnotu 0,5. Provázanost faktorů je logická, neboť například zvýšené zastoupení příjemců příspěvku na bydlení je v lokalitách s vyšší nezaměstnaností, což také přirozeně souvisí s výskytem sociálního vyloučení. Nicméně úplné vyřazení proměnných by vedlo ke zkreslení, proto jsou proměnné zachovány a ke korelacím bylo přihlédnuto při konstrukci souhrnného indikátoru tak, aby nedocházelo k vyčýlení výsledku jedním směrem.

2) Pro výpočet příslušného indikátoru bylo využito vždy nejaktuálnějších dostupných dat, přičemž hodnota jevu byla sledována vzhledem k počtu bytů, obyvatel, či domácností v příslušném roce. V rámci ukazatele tak byla srovnávána pouze časově odpovídající data a na základě nich vyhodnocena kategorie rizika.

3) Za přelidněný byt je považovaný obydlí byt, jehož obsazenost neodpovídá základnímu sociálnímu standardu, tj. kritéria maximálního počtu osob pro byty dané velikostní kategorie, dle prostorové analýzy modelových řešení bytů (Kohout et al 2015), která vychází z požadavků starší verze normy ČSN 73 4301 Obytné budovy, která stanovovala tzv. „přiměřenou plochou bytu“.

4) Bytem se sníženou kvalitou dle metodiky SLDB 2011 se rozumí byt bez ústředního topení s částečným příslušenstvím, případně s úplným příslušenstvím, ale ne vlastním.

5) Kapacita těchto zařízení nutně neznamená, že jsou zařízení využívána. Hradecký et al (2012) pro kvantifikaci počtu osob v azylových domech násobí kapacity koeficientem 90 % na základě předpokladu, že tyto kapacity jsou průměrně využívány z 90 %. Vzhledem k tomu, že v našem případě srovnáváme počet kapacit v jednotlivých obcích, je tato úprava zbytečná.

6) Sledován byl průměrný měsíční počet příjemců příspěvku na bydlení bydlících v nájemních bytech s poměrem nákladů na bydlení a rozhodného příjmu nad 40 % a průměrný měsíční počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách v obci (oba ukazatele zahrnují pouze příjemce bez dalších společně posuzovaných osob v domácnosti z hlediska nároku na dávku).

7) Hodnocen byl počet osob ve věku 65 let a více v obci a index stáří (poměr počtu obyvatel ve věku 65 a více let k počtu obyvatel ve věku 0–14 let). Počet seniorů v dané obci byl snížen o kapacity ubytování pro seniory (domovy důchodců, domovy se zvláštním režimem). Důvodem je jednak logické hledisko, že seniory v tomto typu ubytování již nepotřebují sociální bydlení, ale také zamezení umělému navýšení počtu seniorů v malých obcích, do kterých se starší lidé za bydlením pro seniory přestěhovali.

Faktory (proměnné)	Zdroje dat
<i>Riziko neodpovídající velikosti bydlení:</i> • Přelidněnost	Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 2011
<i>Rizika bydlení neodpovídající kvality:</i> • Počet bytů snížené kvality • Osoby bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (dle SLBD) • Počet osob s trvalým bydlištěm na ohlašovnách – vyřazeno pro malou vypovídací hodnotu o osobách mimo byty⁸⁾ • Počet kapacit dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny (dle dat MPSV)	SLDB 2011 SLDB 2011 MV – evidence obyvatelstva – 1. 1. 2016 statistika MPSV za rok 2014 – sociální služby
<i>Riziko sociálního vyloučení:</i> • Počet osob bydlících ve vyloučené lokalitě	Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR – 2015
<i>Rizika finanční nedostupnosti bydlení:</i> • Počet příjemců příspěvků na bydlení • Počet příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách	data MPSV o příjemcích sociálních dávek – 2015 data MPSV o příjemcích sociálních dávek – 2015
<i>Další rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě předchozích rizik):</i> • Nezaměstnanost • Počet osob v hmotné nouzi – vyřazeno pro silnou korelaci s jinými daty o příjemcích dávek • Míra exekucí na příslušném okresním soudě • Podíl občanů s dluhem po splatnosti v registru fyzických osob SOLUS v jednotlivých krajích – vyřazeno kvůli malé podrobnosti dat (pouze za kraje) a korelaci s mírou exekucí u okresních soudů • Podíl soukromého nájemního bydlení	ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ – 2014 data MPSV o příjemcích sociálních dávek – 2015 data MSp – nápady na exekučních soudech – 2015 data sdružení SOLUS SLDB 2011
<i>Rizika zvýšeného zastoupení starých lidí:</i> • Věkové složení obyvatelstva • Počet příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let	ČSÚ – Věkové složení populace v obcích – 2014 data MPSV o příjemcích sociálních dávek – 2015

Tabulka 1: Přehled veřejně dostupných zdrojů dat pro rámcovou identifikaci tržního selhání v oblasti bydlení v obcích ČR

Kvantifikace rizika tržního selhání na trhu bydlení a souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR

Při kvantifikaci rizik tržního selhání ve všech obcích ČR se logicky potýkáme s problémy z důvodu srovnávání velkého množství obcí (v ČR existuje 6 258 obcí a újezdů k 1. 1. 2016 dle ČSÚ 2016), které se výrazně liší svou velikostí. Z toho důvodu je nutné věnovat pozornost způsobu kvantifikace faktorů rizik. Při srovnávání obcí se běžně používá poměrování výskytu sledovaného jevu v obci vůči počtu

obyvatel v obci (případně počtu bytů, domácností apod.). Takový relativní ukazatel se ovšem jeví jako nevhodný při poměrování míry potřeby sociálních bytů, neboť u malých obcí by například podíl lidí bydlících v bytech se sníženou kvalitou na počet obyvatel mohl být hodně vysoký, ale vzhledem k tomu, že má obec celkem 60 obyvatel, se jedná například pouze o jednu domácnost; u jiné obce by nižší relativní zastoupení mohlo znamenat 1 000 domácností v bytech se sníženou kvalitou. Naopak neexistence relativního srovnání, které by nezohledňovalo počet obyvatel, by vedla ke znevýhodňování menších obcí.

Z toho důvodu se ukázala jako nevhodnější kombinace relativního a absolutního počtu daného jevu. U každého faktoru byla stanovena *přirozená míra daného rizika na úrovni průměrného zastoupení daného rizika v celé ČR* (například podíl bytů snížené kvality v ČR vzhledem k celkovému počtu bytů v ČR). Tato přirozená míra je brána jako běžná a dále jsou sledovány pouze obce, u kterých hodnota daného faktoru převyšuje tuto přirozenou míru. Tímto způsobem byly vyřazeny velké obce, které sice mohou mít velký počet lidí potýkajících se s určitým rizikem nedostupnosti bydlení, ale vzhledem k vyššímu počtu obyvatel se jedná o malé zastoupení pod úrovní

8) Počet lidí hlášených na ohlašovnách je sice aktuální, avšak data jen málo vypovídají o počtu lidí bez přístřeší, neboť lidé jsou hlášeni na úřadech z různých důvodů a skutečnost, že nemají bydlení, je pouze jedním z nich. Zároveň lidé bez přístřeší často mají nějakou trvalou adresu a nejsou nahlášeni na ohlašovnách. Výzkum na ubytovnách (MPSV 2014) ukázal, že přímo na ubytovně bylo hlášeno pouze 16 % respondentů z řad příjemců sociálních dávek žijících na ubytovnách, na ohlašovnách bylo nahlášeno 14 % a většina respondentů byla hlášena v bytech, kde již dávno nebydlí.

přirozené míry. Hodnota daného faktoru byla pak vypočtena jako počet (například bytů snížené kvality) nad přirozenou míru (těchto bytů). Výsledná hodnota samozřejmě opět zvýhodňuje největší obce, proto byly hodnoty kategorizovány do pásem míry rizika tak, aby byla odlišena míra potřeby sociálního bydlení a zároveň aby i menší obce, které čelí velkému relativnímu riziku v této oblasti, měly šanci být zařazeny do nejvyšší kategorie rizika daného faktoru.⁹⁾

Na základě kvantifikace všech rizikových faktorů byl vypočten souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení pro všechny obce v ČR. Přehled faktorů rizika tržního selhání v oblasti bydlení a jejich váhy pro souhrnný indikátor jsou uvedeny v tabulce 2. Váhy jsou odvozeny od koeficientu významnosti faktoru, který zohledňuje vypovídací

schopnost dané proměnné, aktuálnost dat i vzájemnou provázanost dat.

Výpočet souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení (TSB) je konstruován jako součet hodnot jednotlivých indikátorů v dané obci vynásobených váhou těchto indikátorů (viz tabulka 2), přičemž další faktory zvyšující nedostupnost bydlení jsou připočteny pouze v případě, že v obci byla identifikována nějaká hlavní rizika. Daný součet je dále vztážen k maximálnímu možnému bodovému zisku při nejvyšší míře rizika u všech faktorů (součet násobku maximálních hodnot jednotlivých faktorů a vah těchto faktorů) a vynásoben 100. Souhrnný indikátor TSB tak nabývá hodnot od 0 do 100, což umožňuje přehlednou orientaci v míře rizika dané obce. Blíží-li se hodnota 0, je riziko tržního selhání nízké a pravděpodobně pouze v určité

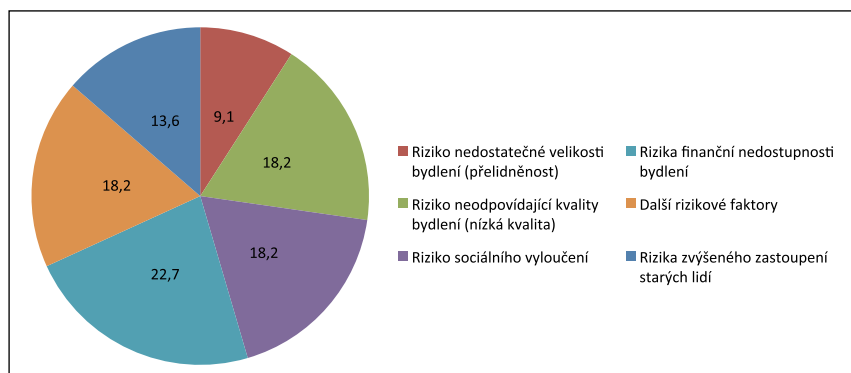
oblasti. Naopak blíží-li se hodnota 100, v obci je vysoká míra rizika tržního selhání, a to z hlediska různých faktorů. Strukturu souhrnného indikátoru TSB podle rizikových faktorů v případě maximálního rizika zobrazuje graf 1.

Souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení rozděluje malý počet obcí s nejvyšší mírou rizika (51 až 100 bodů – kategorie 7), obce se střední mírou rizika (21–50 bodů, kategorie 5 a 6), obce s nižší mírou rizika (1–20 bodů, kategorie 1, 2, 3 a 4) a obce s žádným rizikem (tabulka 3). Z tabulky je zřejmé, že většina obcí spadá do kategorií nižšího rizika a pouze malá část obcí dosahuje vyšší bodové skóre v souhrnném indikátoru, můžeme tedy dobře rozlišit a seřadit obce, které se dle rámcové identifikace pravděpodobně potýkají selháním trhu v oblasti bydlení v nejvyšší míře. Kar-

Faktory	Hodnoty (kategorie míry rizika)	Koeficient významnosti faktoru	Váha pro výpočet souhrnného indikátoru
<i>Riziko neodpovídající velikosti bydlení:</i>			
Riziko vyššího zastoupení přelidněných bytů (dle SLDB)	0-4	0,5	0,06
<i>Rizika bydlení neodpovídající kvality:</i>			
Riziko vyššího zastoupení bytů snížené kvality (dle SLDB)	0-4	0,5	0,06
Riziko vyššího zastoupení osob bydlících v dočasných formách bydlení – mobilní (pohyblivá) obydlí, nouzová obydlí, přístřeší, ubytovací zařízení (rodiny), bezdomovci (dle SLBD)	0-4	0,25	0,03
Riziko vyšších kapacit dočasných forem bydlení – azylové domy, domovy na půl cesty, noclehárny (dle dat MPSV)	0-4	0,25	0,03
<i>Riziko sociálního vyloučení:</i>			
Riziko zvýšeného zastoupení osob bydlících ve vyloučené lokalitě	0-4	1	0,12
<i>Rizika finanční nedostupnosti bydlení:</i>			
Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvků na bydlení z řad nájemníků	0-4	1	0,12
Riziko zvýšeného zastoupení příjemců doplatku na bydlení žijících na ubytovnách	0-4	0,25	0,03
<i>Další rizikové faktory, které mohou prohlubovat nedostupnost bydlení na volném trhu (započteny pouze v případě předchozích rizik):</i>			
Riziko zvýšené nezaměstnanosti	0-2	1	0,12
Riziko zvýšené míry exekucí na příslušném okresním soudě	0-1	1	0,12
Riziko nízkého zastoupení soukromého nájemního bydlení v obci	0-1	1	0,12
<i>Rizika zvýšeného zastoupení starých lidí:</i>			
Riziko zvýšeného zastoupení starých lidí	0-2	1	0,12
Riziko zvýšeného zastoupení příjemců příspěvku na bydlení u samostatně žijících nájemníků ve věku 65 a více let	0-2	0,5	0,06

Tabulka 2: Přehled faktorů rizika tržního selhání v oblasti bydlení a jejich váhy pro souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení v jednotlivých obcích ČR

9) Kategorizace u všech hlavních rizik s výjimkou rizika sociálního vyloučení: hodnota 0 nad přirozenou míru – žádné riziko, hodnota 1–9 riziko 1, hodnota 10–49 riziko 2, hodnota 50–99 riziko 3, hodnota 100 a více riziko 4. U rizika sociálního vyloučení byly počty osob v jednotlivých kategoriích navýšeny tak, aby bylo zachováno rozložení obcí v kategoriích míry rizika, tj. malý počet obcí s nejvyšším rizikem (hodnota 0 nad přirozenou míru – žádné riziko, hodnota 1–49 riziko 1, hodnota 50–199 riziko 2, hodnota 200–999 riziko 3, hodnota 1000 a více riziko 4). U doplňkových faktorů byla kategorizace následující: hodnota 0 nad přirozenou míru znamenala žádné riziko, hodnota 1–99 riziko 1, hodnota 100 a více riziko 2, nebo pouze žádné riziko - 0, jakékoliv riziko - 1.

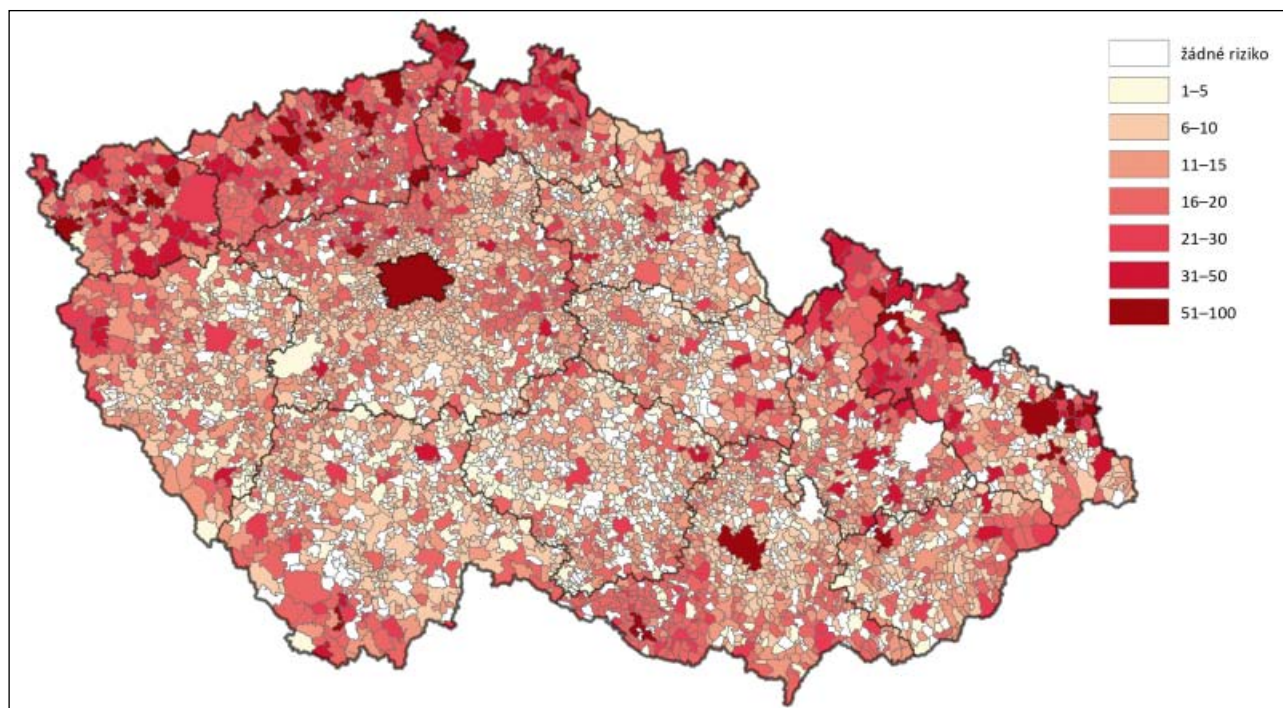


Graf 1: Struktura souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení v případě nejvyššího možného rizika

Zdroje dat: Vlastní konstrukce souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení.

Pozn. Graf ukazuje strukturu indikátoru, pokud by obec dosáhla nejvyšší míry rizika v každé oblasti, tj. zobrazuje, jakou část indikátoru představují jednotlivé typy rizik.

togram 1 zobrazuje mapu všech obcí podle hodnoty souhrnného indikátoru tržního selhání. Obce s nejvyšší mírou rizika tržního selhání trhu bydlení se nachází nejčastěji v kraji Ústeckém, Moravskoslezském a Karlovarském. Větší města také zpravidla patří k obcím s vyšší mírou rizika. Mezi obce s nejvyšší mírou rizika patří Ostrava, Brno, Karviná, Chomutov, Havířov, Krnov. Naopak celkem u 955 obcí nebylo zaznamenáno žádné zvýšené riziko. Osm nově vzniklých obcí nebylo hodnoceno, neboť v době sběru dat ze SLDB 2011 ještě neexistovaly.



Kartogram 1: Souhrnný indikátor tržního selhání v oblasti bydlení

Podkladová data: ArcČR® 500 Verze 3.2, stav obcí k 1. 1. 2014 dle ČSÚ.

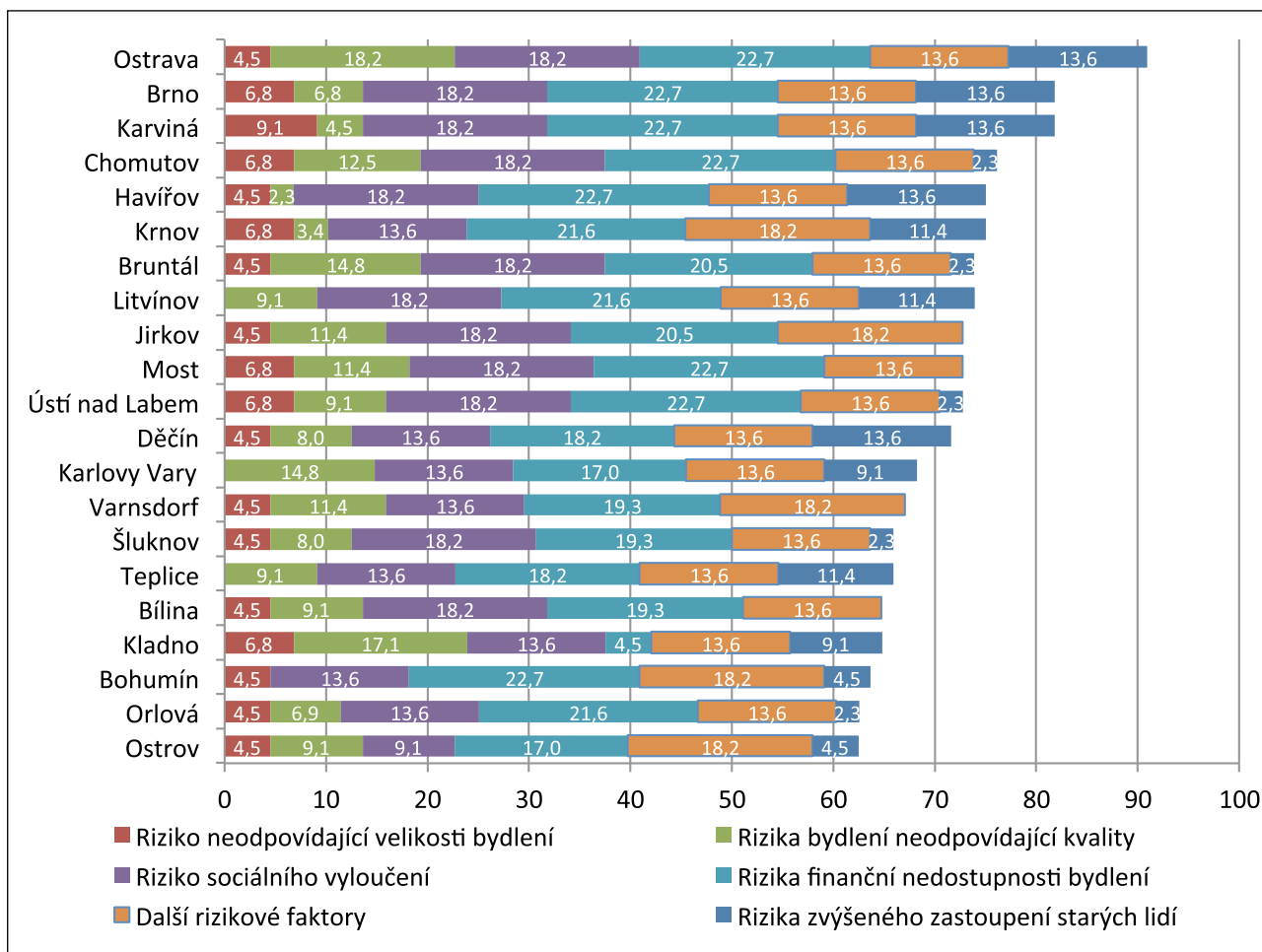
Zdrojová data: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápady na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

Velikostní kategorie obcí:	Výše souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení							
	0	1–5	6–10	11–15	16–20	21–30	31–50	51–100
do 199	275	368	224	338	224	18	0	0
200–1999	618	375	1155	1029	751	167	21	0
2000–9999	60	42	135	116	86	54	49	14
10000–49999	2	0	12	7	18	16	36	21
50000–99999	0	0	0	1	3	1	2	7
100000 a více	0	0	0	0	0	1	1	3
celkem	955	785	1526	1491	1082	257	109	45

Tabulka 3: Výše souhrnného indikátoru tržního selhání v oblasti bydlení dle velikostních kategorií obcí

Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSp – nápady na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

Pozn. Údaje byly sledovány pro všechny obce dle územní struktury k 1. 1. 2016 dle ČSÚ, u 8 nově vzniklých obcí nemohla být vyhodnocena některá rizika, neboť v době sběru dat ještě neexistovaly. Zaniklý vojenský újezd Brdý není rovněž hodnocen. Počet hodnocených obcí je 6 250.



Graf 2: Struktura souhrnného indikátoru tržního selhání na trhu bydlení podle různých druhů rizik v obcích s nejvyšší mírou rizika

Zdroje dat: SLDB 2011, ČSÚ – Územně analytické podklady ČSÚ 2014, MPSV – data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015, MPSV – statistika sociálních služeb za rok 2014, Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015, MSP – nápady na exekučních soudech v roce 2015, ČSÚ – Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

Pozn. Graf zobrazuje 21 obcí s nejvyšší hodnotou souhrnného indikátoru.

Závěr

Souhrnný indikátor umožňuje rámcové srovnání jednotlivých obcí v míře rizika tržního selhání v oblasti bydlení. Je zřejmé, že nejde o přesnou identifikaci všech domácností, které by potřebovaly sociální bydlení, ale metodika umožňuje porovnat, které obce se pravděpodobně budou muset vypořádat s vyšší poptávkou po sociálním bydlení a které obce naopak ne. Hlavním přínosem je zejména zahrnutí velkého množství různorodých dat, která jsou propojena a pomocí souhrnného indexu umožňují rychlou identifikaci hlavních problémů v obci.

Výsledky kvantifikace hlavních rizik tržního selhání ukázaly na některá města v Moravskoslezském, Karlovarském

či Ústeckém kraji, které se již tradičně potýkají s vysokou nezaměstnaností, velkým počtem příjemců sociálních dávek i výskytem sociálně vyloučených lokalit. Nicméně struktura souhrnného indexu upozornila, že obce s nejvyšší mírou celkového rizika se mnohdy odlišují nejvýznamnějšími rizikovými faktory. Například v některých obcích s nejvyšší mírou souhrnného rizika se potýkají více s přelidněností (Karviná), v jiných obcích výrazně méně až vůbec (Litvínov) a větší význam má zastoupení dočasných forem bydlení (Ostrava). Kartogram také ukázal, že buď Moravskoslezský kraj nebo Ústecký kraj patří k oblastem, kde jsou rizika nejvyšší, existují zde poměrně velké rozdíly mezi obcemi. Právě tyto odlišnosti nabádají k dalšímu podrobnějšímu zkoumání. Cílem metodiky

rámcové identifikace, jak už bylo zmíněno, není přesné odhalení tržního selhání v oblasti bydlení, ale vyhledání obcí s vyššími riziky, zjištění hlavních možných problémů v oblasti bydlení a získání podkladů pro přípravu plánů bytové politiky a sociálních služeb či východisek pro další výzkum.

Použité zdroje:

ČADA, Karel. (ed.) *Analýza sociálně vyloučených lokalit* [online]. Praha: GAC spol. s r.o., 2015. Aktual. 27. 5. 2015 [cit. 12. 9. 2016]. 96 s. Dostupné z: http://www.gac.cz/userfiles/File/nase_prace_vystupy/Analýza_sociálně_vyloučených_lokalit_GAC.pdf.

ČSÚ. *Malý lexikon obcí České republiky – 2016* [online]. Praha: ČSÚ, 2016. Aktual. 15. 12. 2016 [cit. 12. 1. 2017]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2016>.

EUROSTAT. *Statistika bydlení*. [online]. Eurostat: Statistics explained. 2015. Aktual. 27. 6. 2016 [cit. 20. 1. 2017]. Dostupné z: http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/cs.

HRADECKÝ, Ilja et al. *Souhrnný materiál pro tvorbu Koncepce práce s bezdomovci v ČR na období do roku 2020* [online]. Praha: občanské sdružení H.S.P., 2012. Aktual. 5. 12. 2012 [cit. 12. 9. 2016]. 227 s. Dostupné z: <https://www.esfcr.cz/file/8471/>.

KOHOUT, Martin – TICHÝ, David et al. *Osnova modelů bydlení včetně základního prostorového a technického standardu pro potřeby koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025. Souhrnná výzkumná zpráva*. Dokument vypracovaný pro MPSV. Praha: FA ČVUT, 2015.

KUCHAROVÁ, Věra – BARVÍKOVÁ, Jana – PEYCHLOVÁ, Kristýna – HÖHNE, Sylva. *Vyhodnocení dostupných výzkumů a dat o bezdomovectví v ČR a návrhy postupů průběžného získávání klíčových dat*. 1. vyd. Praha: VÚPSV, v.v.i., 2015. 219 s. ISBN 978-80-7416-204-6.

LUX, Martin – MIKESZOVÁ, Martina. The role of a credit trap on paths to homelessness in the Czech Republic. *Journal of European Social Policy*. 2013, roč. 23, č. 2. s. 210-223. Vychází 5x ročně. ISSN 09589287.

MIKESZOVÁ, Martina – LUX, Martin. Faktory úspěšné reintegrace bezdomovců a nástroje bytové politiky pro řešení bezdomovství v ČR. *Sociologický časopis/Czech Sociological Review*. 2013, roč. 49, č. 1. s. 29-52. Vychází 6x ročně. ISSN 0038-0288.

MPSV. *Analýza socioekonomické situace příjemců sociálních dávek na ubytovnách. Výsledky sociálního šetření realizovaného mezi příjemci DnB na ubytovnách*. Výstup 2. etapy projektu. Praha: MPSV, 2014.

ŠIMÍKOVÁ, Ivana – VYHLÍDAL, Jiří. *Popis velikosti a struktury skupin osob, které by mohly představovat cílovou skupinu sociálního bydlení*. 1. vyd. Praha: VÚPSV, v.v.i., 2015. 69 s. ISBN 978-80-7416-231-2.

Zdroje dat:

SLDB 2011.

ČSÚ. Územně analytické podklady ČSÚ 2014. MPSV. Data o příjemcích sociálních dávek za rok 2015.

MPSV. Statistika sociálních služeb za rok 2014. MPSV. Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR z roku 2015.

MSP. Statistika nápadů na exekucích soudech v roce 2015.

ČSÚ. Věkové složení populace v obcích v roce 2014.

ArcČR® 500 Verze 3.2. Podkladová data pro kartogram.

Článek vznikl v rámci projektu „Tržní selhání v kontextu sociálního bydlení jako služby obecného hospodářského zájmu“ podpořeného Technologickou agenturou ČR pod číslem TD03000050.

*Mgr. Martina Mikeszová, Ph.D.
Ing. arch. Irena Boumová, Ph.D.
Sociologický ústav AV ČR, v.v.i.*

ENGLISH ABSTRACT

Identification of social housing needs in Czech municipalities, by Martina Mikeszová & Irena Boumová

This article is focused on quantification of social housing needs in case of a failure of in the housing market in municipalities of the Czech Republic. Possible public sources of data useful for the quantification of risks of such failure are identified and a methodology for monitoring the risks of social housing needs in all Czech municipalities is presented as based on available data. The resulting total indicator of market failure in housing refers to the situation in municipalities and makes it possible to make comparisons and follow development over time. The objective of the methodology is not to analyse market failure or its reasons in detail but to identify municipalities with a higher risk of unaccessibility to housing and describe some major problems that may appear in this respect.