

**Příloha**

V principu existují dva způsoby, jak může stát prostřednictvím redistribuce bohatství zajistit větší rovnost na trhu s bydlením a tím zvýšit dostupnost bydlení pro nízké a střední příjmové skupiny domácností: adresný hotovostní příspěvek zvyšující příjem potřebných domácností (příspěvek na bydlení) nebo příspěvek snižující cenu bydlení a snižující tak následně náklady potřebných domácností (dotace na výstavbu či provoz sociálního bydlení). Z úhlu pohledu efektivity obou způsobů redistribuce (Paretovy optiky) se ukazuje, že hotovostní příspěvek je efektivnější než příspěvek zaměřený na snížení ceny bydlení; toto srovnání ukazuje následující graf 1A zachycující vliv obou způsobů státní intervence pro jednu potřebnou domácnost. Předpokládejme, že preference dané potřebné domácnosti odráží indifferenční křivky  $U_1$ ,  $U_2$  a  $U_3$  spojující všechny kombinace spotřeby bydlení a jiného zboží, které této domácnosti přináší stejný užitek. Křivka  $AB$  udává příjmové omezení této domácnosti, tedy matematicky:

$$y = p_1x_1 + p_2x_2$$

kde  $y$  je příjem domácnosti a  $p_1$ ,  $p_2$  ceny obou zboží a  $x_1$ ,  $x_2$  spotřebovávané množství obou zboží ( $x_2$  reprezentuje množství spotřebovaných bytových služeb). Domácnost maximalizující svůj užitek bude volit takovou kombinaci spotřeby, která odpovídá bodu  $C_1$ , kdy se křivka příjmového omezení dotýká nejvyšší možné indifferenční křivky. Nyní předpokládejme, že stát provede takovou intervenci, která sníží cenu bydlení na  $p_2'$ . Křivka příjmového omezení se pak díky snížené ceně bydlení posune z  $AB$  do  $AC$ ; novou křivku příjmového omezení  $AC$  bychom mohli matematicky zapsat:

$$y = p_1x_1 + p_2'x_2$$

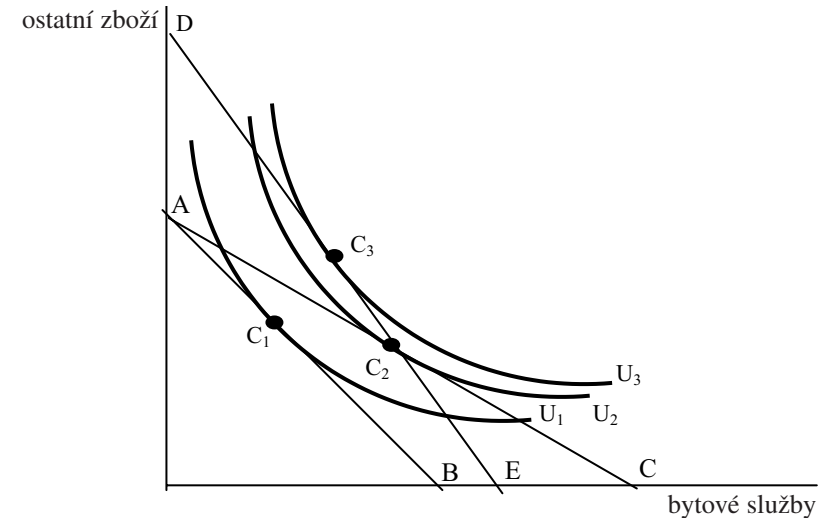
Jelikož se sníží pouze cena bydlení, výchozím bodem křivky příjmového omezení v ose měřící spotřebu ostatního zboží zůstává bod  $A$ . V takovém případě pak racionálně chovající se domácnost zvolí kombinaci spotřeby v bodě  $C_2$  na vyšší indifferenční křivce  $U_2$ ; bude spotřebovávat více bydlení ( $x_{2,2}$ ) a může (avšak nemusí tomu tak být, závisí na tvaru indifferenční křivky) spotřebovávat i více druhého statku. Nyní

předpokládejme, že stát místo snížení ceny bydlení dá potřebné domácnosti adresný hotovostní příspěvek, jehož výplata je pro veřejné rozpočty stejně nákladná jako intervence spočívající ve snížení rovnovážné ceny bydlení. Pak se křivka příjmového omezení posune z  $AB$  do  $DE$ , přičemž křivku  $DE$  bychom matematicky mohli zapsat:

$$y + (p_2 - p_2')x_{2,2} = p_1x_1 + p_2x_2$$

Jelikož bod  $C_2$  je bodem dotyku důchodové křivky  $AC$  na indifferenční křivku  $U_2$  a protože indifferenční křivky jsou zpravidla konvexní k počátku, pak nutně musí mít křivka důchodového omezení  $DE$  body nad úrovní indifferenční křivky  $U_2$ ; proto je domácnost schopna při stejně nákladném hotovostním příspěvku dosáhnout vyšší indifferenční křivky ( $U_3$ ), než tomu bylo v případě intervence zaměřené na snížení ceny bydlení, a zvolí kombinaci spotřeby odpovídající bodu  $C_3$  v grafu 1A.

**Graf 1A: Srovnání efektivity hotovostního příspěvku a regulace cen jako nástrojů bytové politiky**



Zdroj: Fallis (1985, 131)

Z uvedené analýzy tudíž vyplývá, že administrativně alokované sociální bydlení je za každých okolností z hlediska ekonomického argumentu maximalizace užítku (preferencí) spotřebitele i celkových veřejných výdajů méně efektivní než hotovostní příspěvek na bydlení.

V praxi však nemusí být situace tak jednoduchá:

- Graf 1A zachycuje situaci, kdy se jedna domácnost rozhoduje mezi dvěma druhy zboží; v praxi však existuje ve společnosti mnoho velmi různorodých domácností, které se rozhodují mezi celou škálou zboží (mimo jiné také mezi prací a volným časem).
- Smyslem redistribuce bohatství není zpravidla pouze dosažení co nejvyšší efektivity státní intervence, ale rovněž dosažení co nejvyšší efektivity zásahu; tj. prostředky určené na zvýšení spotřeby bydlení by měly být užity skutečně na bydlení. Pro hodnocení státních intervencí je pak nutné mít k dispozici relevantní empirická data o chování domácností; při znalosti celkové výše prostředků, které chce stát tímto způsobem redistribuovat, lze pro oba druhy intervence vytvořit optimální modely a pak lze testovat, která z intervencí a při jakých výchozích podmínkách dosahuje vyšší úroveň sociálního blahobytu (vždy při stejných nákladech), vyšší efektivity a vyšší efektivity. Všimněme si například, že v případě intervence směřující ke snížení ceny bydlení by domácnost v grafu 28 spotřebovala více jednotek bydlení než v případě výplaty hotovostního příspěvku, ačkoliv hotovostní příspěvek posune domácnost na kvalitativně vyšší úroveň celkové spotřeby, vyšší úroveň celkového užítku. Je-li úkolem intervence státu zvýšit spotřebu bydlení (např. zkvalitnění bytového fondu) a nikoliv už tolik zvýšit spotřebu i všech ostatních statků (tj. zvýšit životní úroveň jako takovou) a má-li být intervence skutečně efektivní, tj. zabránit zvýšení spotřeby jiných statků (předpokládáme, že spotřeba bydlení je obecně prospěšnou spotřebou, která má být státem podporována více než spotřeba jiných statků), pak by stát mezi zmíněnými možnostmi volil formu intervence snižující cenu bydlení.
- Výše uvedené teoretické srovnání předpokládá, že i poté, co je poskytnut hotovostní příspěvek, relativní ceny bydlení a alternativního zboží zůstanou nezměněny. Avšak neelastická nabídka, alespoň v krátkém období, omezí možnost získání dodatečných bytových jednotek poté, co se zvýší prostřednictvím příspěvku zvýší příjmy i poptávka. Pokud relativní ceny bydlení ve vztahu k alternativnímu zboží

stoupnou, pak se i radikálně může změnit sklon křivky příjmového omezení v daném grafu a to přirozeně ovlivní i konečný výsledek.

- Jiným předpokladem je rovněž, že všichni spotřebitelé mají stejné možnosti ovlivňovat svou spotřebu bydlení, což je nereálné. Některé domácnosti mohou lépe zvýšit svou spotřebu bydlení, jiné hůře a některé vůbec. Jakýkoliv druh kulturní, věkové či jiné diskriminace uplatňovaný soukromými či veřejnými pronajímateli porušuje tento předpoklad.
- Situaci popisovanou v grafu 1A, platnou pro jednu konkrétní domácnost, nelze jednoduše převzít na celou společnost, jelikož by to v takovém případě předpokládalo, že stejný růst příjmů generuje stejný růst užítku pro jakoukoliv domácnost v dané příjmové úrovni. V praxi tomu tak není a sklon křivky příjmového omezení se bude lišit domácnost od domácnosti. Je tomu proto, že se ceny bydlení liší, a to nikoliv v závislosti na příjmech; nájemné například variuje dle stáří bytu či lokace. Jestliže cena bydlení není konstantní, hotovostní příspěvek ekvivalentní hodnoty má rozdílné důsledky jak na užitek tak spotřebu bydlení pro domácnosti ekvivalentního příjmu, jež však čelí různým cenám za bydlení.

***Závěr: Ačkoliv by se teoreticky dalo doložit, že snížení cen bydlení vede k nižšímu užítku než přímý hotovostní příspěvek, při modelování ve skutečných makroekonomických podmínkách konkrétní země počítající zejména s elasticitou reakce nabídky na trhu s bydlením tomu však zdaleka nemusí být.***

Intervence státu zaměřená na snížení ceny bydlení může být preferována oproti hotovostnímu příspěvku v praxi i z důvodů politických, jelikož je mnohdy jednodušší a průchodnější zajistit minimální úroveň spotřeby bydlením prostřednictvím tzv. podpor nabídky (výstavba sociálních bytů) než podpor poptávky (příspěvek na bydlení); podobně jako např. v oblasti školství je politicky průchodnější, transparentnější a jednodušší zabezpečit chudým bezplatné základní školství, než jim vyplácet příspěvek směřující k jeho zaplacení.

Abychom tuto skutečnost podložili alespoň částečně pomocí formální analýzy, předpokládáme, že ve společnosti existují jen dva občané, bohatý a chudý. Protože bydlení i jiná spotřeba plodí externalitu, tj. ovlivňuje užitek ze spotřeby u ostatních členů

společnosti, předpokládejme nyní, že výše celkového užitku bohatého občana  $B$  je dána jeho příjmem a spotřebou jeho chudého spoluobčana  $CH$ :

$$U_B = f(Y_B, S_{CH})$$

Spotřeba chudého občana  $S_{CH}$  může být z úhlu pohledu bohatého občana (tedy na základě jeho vlastního hodnocení, vlastních hodnot a norem) dekomponována do tzv. chvályhodné spotřeby ( $S_{CHdobra}$ ) tvořené např. spotřebou kvalitního bydlení, a tzv. zavrženíhodné spotřeby ( $S_{CHšpatná}$ ) tvořené např. spotřebou alkoholu, tabáku apod. Pak bychom přepsali užítkovou funkci bohatého občana následovně:

$$U_B = f(Y_B, S_{CHdobra}, S_{CHšpatná})$$

Bohatý občan se případnou redistribucí prostředků směrem ke svému chudému spoluobčanovi bude přirozeně snažit o to, aby prostředky směřovaly výhradně na chvályhodnou spotřebu, což čistě hotovostní příspěvek nemusí vždy zajistit. Z tohoto důvodu redistribuce prostřednictvím podpory nabídky (např. alokace sociálních bytů), která je sice dražší a neefektivnější z úhlu pohledu čistě ekonomického, je z pohledu konkrétního bohatého občana větší zárukou toho, že jeho peníze skončí nakonec ve chvályhodné spotřebě chudého spoluobčana a tak přispějí ke zvýšení jeho vlastního celkového užitku. Podobně i chudý spoluobčan může za určitých podmínek upřednostňovat nabídkovou podporu před hotovostním příspěvkem, jelikož by takovou situaci vnímal jako méně stigmatizující než „vystávání front na výplatu sociálních příspěvků“. Více však již v hlavním textu kapitoly.