

Editorial

Záříjové číslo Sociowebu, jehož editorial právě čtete, je v porovnání s předchozími čísly výrazně skromnější co do počtu příspěvků, i přes to však doufám, že si své čtenáře najde. Témata jednotlivých příspěvků byla zcela na volbě jejich autorů, proto v tomto čísle najdete stať věnovanou problematice privatizace a deprivatizace náboženství, krátký úvod do problematiky cenových indexů v bydlení, a zamyšlení nad budoucím směřováním české bytové politiky.

Radek Tichý ve svém příspěvku navazuje na několikrát diskutované téma na stránkách Sociowebu, kterým je deprivatizace náboženství. Zatímco teorie privatizace náboženství si všímá oddělení osobní religiozity od oficiálního náboženství, teorie deprivatizace se snaží vysvětlit vzrůstající význam náboženství ve světě. Podle autora patří mezi deprivatizovaná náboženství mimo jiné katolicismus a právě uvnitř katolicismu se snaží nalézt příklady individualizace a privatizace náboženské víry. I nezasvěcenému čtenáři je po přečtení příspěvku zřejmé, že pravověrní katolíci by pravděpodobně v mnoha ohledech s autorem nesouhlasili.

Uvažujete o koupi domu nebo bytu? Pak vás pravděpodobně bude zajímat, jak se vyvíjejí ceny na trhu nemovitostí, zda lze do budoucna očekávat jejich růst nebo pokles. Efektivní fungování bytového trhu ve kterékoli zemi je spojeno s potřebou dostatečně přesných a spolehlivých informací o vývoji cen. Ve vyspělých zemích je proto sledována řada cenových indexů, do jejichž problematiky vás ve svém příspěvku stručně uvede *Martin Lux*.

Poslední příspěvek je krátkou úvahou nad budoucím směřováním české bytové politiky v souvislosti s představením priorit Ministerstva pro místní rozvoj pro funkční období nově jmenované vlády. Ačkoliv jakékoliv hodnocení je v této chvíli předčasné, pravděpodobně nelze ani nadále očekávat zásadnější reformy v oblasti nájemního bydlení, podpora státu zřejmě bude stále více zaměřena na sektor vlastnického bydlení. Nad tím, zda se Česká republika stane národem vlastníků, se zamýšlí *Petr Sunega*.

Petr Sunega

«AKTUALITY»

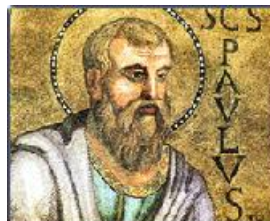
»

Katolicismus: privatizace i deprivatizace náboženství pod jednou střechou

Na stránkách Sociowebu jsme měli možnost číst několik příspěvků věnovaných současné deprivatizaci náboženství. Oproti teorii privatizace náboženství, podle které dochází k oddělení osobní religiozity od oficiálního náboženství, jehož důležitost ve společnosti

upadá, si teorie deprivatizace naopak všímá vzrůstajícího významu náboženství ve světě. Mezi deprivatizovaná náboženství bývá zařazován (vedle islámu, judaismu a evangelikalismu) také katolicismus. Právě na příkladu katolicismu v tomto příspěvku ukážeme, že i uvnitř deprivatizovaného náboženství lze nalézt individualizaci a privatizaci náboženské víry.

Příkladem světového významu katolicismu a jeho zasahování do politiky mohou být pokusy církve ovlivnit přípravu Evropské ústavy, dále prostřednictvím v argentinsko-chilském konfliktu o kanál Beagle, vliv na urovnání situace v Mozambiku, snaha infiltrovat mezinárodní organizace typu OSN či OECD prostřednictvím hnutí Opus Dei, či důrazné protesty papeže Jana Pavla II. proti válce v Iráku. Osoba současného papeže, kterému bývá připisována velká zásluha na pádu komunismu ve východní Evropě, stojí za „novou evangelizací“, neboli snahou znovu dobýt svět pro katolíky. Deník Financial Times označil Jana Pavla za nejvlivnějšího muže Evropy v uplynulých 25 letech a je to právě osoba papeže, která je synonymem pro deprivatizaci katolicismu.



Tento papež, který není jen vůdcem miliardy katolíků, ale i světovým politikem a mediální hvězdou, je však zároveň „obětí“ privatizace náboženství. Pro samotné katolíky je totiž více symbolem a celebritou než arcipastýřem, kterého je třeba poslouchat. Jan Pavel napsal od počátku svého pontifikátu 14 encyklik, ale „jeho sociální a dokonce i teologické dokumenty jsou ponechány stranou; jeho encykliky nikdo příliš nečte a noviny, včetně katolických, se o ně nervou“ (Frossard, A. 1990. *Portrét Jana Pavla II.* Praha: Zvon). Výstižným příkladem je papežovo setkání s více než milionem mladých lidí v Římě v roce 2000. Dokud papež projížděl přes náměstí a dokud se zdravil s každým přítomným národem, dav mládeže nadšeně mával, tleskal, volal a písal. Ale když začal přednášet svůj proslov, ztratili lidé zájem, začali se mezi sebou bavit a poštuchovat a opouštěli náměstí, které se změnilo v jeden velký mumraj. Pro tuto mládež je papež superstar a symbol, ale není tím, koho je třeba poslouchat, když mluví o věcech víry.

Jinou ilustrací privatizace víry v „deprivatizovaném katolicismu“ je osoba kandidáta na post prezidenta Spojených států Johna Kerryho, který se ke katolické víře oficiálně hlásí. Při hlasování v Kongresu o otázkách interrupcí však vždy hlasoval propotratově, tedy proti morálnímu učení katolické církve. Biskup diecéze, ze které Kerry pochází, se mu rozhodl zakázat přístup ke

svatému přijímání. Podobně „trestají“ katolické politiky hlasující pro potraty nebo pro eutanazii i ostatní američtí biskupové ve svých diecézích. „Kerry sám se však vyjádřil, že jako zvolený činitel musí oddělit své soukromé náboženské názory od legislativní činnosti.“ (Res Catholica, <http://res.catholica.cz>) Kerry je příkladem veřejně činného politika, který se sice hlásí ke katolické církvi, ale jeho víra zůstává privátní záležitostí a církev – přestože nehodlá jeho přístup akceptovat – nemá ve skutečnosti na jeho jednání žádný vliv.

Za českou společnost jsou dobrým příkladem privatizace a individualizace katolicismu data z výzkumu ISSP z roku 1999 (Hamplová, D. 2000. *Náboženství a nadpřirozeno ve společnosti*. Praha: SOU AV ČR). Podle tohoto výzkumu se ke katolické víře přihlásilo 46 % lidí. Není překvapivé, že z toho počtu respondentů věří v křesťanskou věrouku pouze pětina. Ovšem z této pětiny „skutečně věřících“ pouze pětina odmítá okultistické představy, které jsou s katolickou vírou neslučitelné, a osmnáct procent „skutečně věřících“ se k okultistickým představám přímo hlásí. I tato data ilustrují fakt, že věřící, kteří sice patří ke katolickému vyznání a jeho pravdy přijímají, se mnohdy nebrání věřit zároveň pravdám jiných duchovních směrů.

Podle francouzské socioložky Danièle Hervieu-Léger (Hervieu-Léger, D. 2003. *Catholicisme, fin d'un monde*. Paris.) se katolická církev dostává do druhé fáze exkulturnace. V první fázi byla církev v veřejného života, který vymodelovala, vypuzena na „své místo“ do oblasti produkce symbolických statků. Současná druhá fáze spočívá v zaplavení samotné náboženské sféry jiným kulturním kódem: individualismem. Náboženství se tak stává jedním z nástrojů hledání sebe a seberealizace. (Proto je tak populární esoterická literatura, která právě individuum klade do svého středu.) Imperativu seberealizace podléhají i věřící katolické církve a konkrétní křesťanské pravdy a praktiky přijímají jen tehdy, když jim vyhovují. Z tohoto důvodu také míchají různé náboženské tradice a není dnes problémem potkat horlivé katolíky, kteří věří v reinkarnaci.

Skládáním náboženského vyznání z různých duchovních proudů si každý jedinec vytváří svou individualizovanou podobu víry. Avšak tyto věřící nezůstávají úplně osamoceni, ale hledají „podobně postižené“, aby se ve své víře utvrdili. Již zmíněná Danièle Hervieu-Léger mluví o tzv. *vzájemné validaci víry*, poskytované skupinou podobně smýšlejících. Tento typ validace se objevuje především v esoterických proudech, ale i ve velkých tradičních církvích, kde částečně nahrazuje dosud výrazně převažující institucionální validaci víry. V katolické církvi, včetně české církve, můžeme proto zaznamenat boom různých modlitebních či diskusních skupinek, které jsou pro věřící domovem více než velká liturgická shromáždění. Věřící nejsou méně katolíky než kdysi, jsou jimi jinak. Hlásí se ke katolicismu, protože chtějí a nikoli protože musí, a k církvi patří prostřednictvím neformálních skupin a nikoli prostřednictvím velké instituce.

Na konkrétní podobu jejich náboženských představ a praktik má pak vliv spíše než oficiální instituce právě skupina. Na jedné straně se církev takovéto religiozity nebrání a modlitební skupiny i nová hnutí v církvi podporuje. Na druhou stranu Vatikán produkuje neustále nové dokumenty, které proti individualizaci víry bojují a nabádají věřící ke společenskému pojetí víry. Jak už bylo zmíněno, těmto dokumentům je však věnována poměrně malá pozornost.

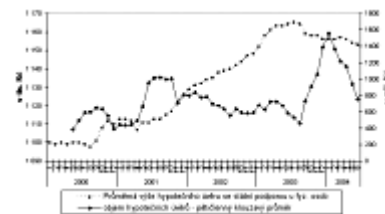
Zabývali jsme se faktem, že uprostřed deprivatizovaného náboženství, kterým katolicismus nepochybně je, nacházíme privatizaci a individualizaci víry. Omezením toho příspěvku je jeho úzké zaměření na euro-americký katolicismus. Otázka, kterou je třeba si klást, zní: existuje podobná situace také v jiných deprivatizovaných náboženstvích či v katolicismu jinde na světě? Nebo se i zde jedná o evropskou výjimku, kterou v jiné souvislosti popisuje americký sociolog Peter Berger?

Radek Tichý, student sociologie na FSV UK a teologie na KTF UK

»

Cenový index pro bydlení

Jak uvádí Henry Pollakowski z Boston College, přesné měření cen bydlení a vytváření spolehlivých cenových indexů je důležité pro všechny účastníky bytového trhu. Jak ceny tak jejich aprece jsou důležitým indikátorem síly lokálního bytového trhu. Ceny výrazně ovlivňují mobilitu populace a demografické chování jako např. sňatečnost či porodnost. Poskytovatelé hypotečních úvěrů zpravidla potřebují přesnou znalost o regionálních i jiných rozdílech v apreciaci cen, aby snížili riziko neplacení a ztratit z uplatnění zástav v případě neplacení. Díky včasným a přesným informacím mohou přizpůsobit dle aktuální situace kritéria bonity při poskytování hypotečních úvěrů a tak včas zabránit budoucím ztrátám. Podobně centrální i lokální administrativa a analytici bytové politiky potřebují takovou informaci při analýze fungování bytového trhu, odhadu příjmové a cenové elasticity poptávky po bydlení a tak i dopadů případných státních intervencí na ceny a dostupnost bydlení (např. odhadnout dopad chystaných novomanželských půjček na ceny vlastnického bydlení v České republice).



Ve vyspělých zemích světa existuje zpravidla i několik cenových indexů, od nejjednodušších spočívajících na průměrné či mediánové ceně prodávaných nemovitostí, ke složitějším indexům vyrovnávajícím se s problémem změny ve kvalitě bydlení či implicitní hodnotě jednotlivých atributů bydlení v čase, jako jsou index opakovaných prodejů (*repeat-sales price index*) či hedonický cenový index (*hedonic price index*). Dnes se dává větší přednost hedonickému cenovému indexu, jež je však relativně složité upravován pomocí

neparametrické ekonometrie, Baeysovských technik a s cílem odstranit důsledky tzv. prostorové korelace (*spatial correlation*). Metody měření zaznamenaly v posledních 15 letech nebývalý rozvoj tak, aby výsledky byly co nejpřesnější pro finanční analýzu jednotlivých účastníků bytového trhu.

Problémem však zůstává, zejména pak v případě indexu opakovaných prodejů, otázka dostatečně rozsáhlých datových souborů použitelných pro odhad cenového vývoje. V České republice se sice objevilo již několik pokusů o zachycení cenového vývoje, avšak ani v jednom případě se nejedná o dlouhodobě přijatelné řešení. Za relativně nejspolehlivější z hlediska metodologie i sběru dat lze považovat pouze dva indexy, jeden publikovaný ČSÚ a vycházející z cen (skutečných i odhadních) zjišťovaných pro účel výběru daně z převodu nemovitostí, druhý publikovaný Institutem regionálních informací v Brně (v současnosti na stránkách deníku *Idnes*) vycházející z nabídkových cen zjišťovaných monitoringem inzerovaných cen. Jakkoliv oba indexy se snaží o standardizaci kvality bytu, nejedná se o skutečnou hedonickou funkci, jež by mohla přinést i daleko přesnější odhady. Více však než metoda je však nespolehlivý samotný sběr údajů. Pro účel zdaňování se často uvádí hodnoty nižší než skutečná prodejní cena a navíc aktuální soubor nedostatečně rozlišuje privatizační prodeje od prodejů za tržní ceny. Kritika indexu z hlediska jeho nespolehlivosti odrážející se zejména ve špatném nastavení ocenění nemovitosti ve vládní vyhlášce je relativně známá a do velké míry oprávněná. Na druhou stranu analýza inzertních údajů má svá zcela zřetelná úskalí.

Transparentnost trhu s bydlením je základní podmínkou efektivního fungování bytového trhu. Pokud nejsou cenové signály zřetelné a spolehlivé, pak to zvyšuje riziko případných investorů a to se přirozeně projeví v ceně nově nabízených nemovitostí. Pro efektivnější zvýšení dostupnosti bydlení pro nejširší vrstvy společnosti by se narozdíl od pochybné finanční či úvěrové podpory vlastnického bydlení hlavním pilířem bytové politiky mělo spíše stát vytvoření spolehlivého cenového indexu pro bydlení a zvýšení transparentnosti trhu s nemovitostmi v České republice.

Martin Lux

»

Budeme národem vlastníků?

Ministr pro místní rozvoj Jiří Paroubek představil na tiskové konferenci 27.8.2004 přehled priorit MMR, které vyplývají z tiskového prohlášení vlády. Ačkoliv jakékoliv hodnocení je v této chvíli předčasné, při čtení mezi řádky je možné usuzovat, kudy se bude ubírat bytová politika MMR v průběhu funkčního období nově ustavené vlády. Ani nadále zřejmě nelze očekávat zásadnější reformy v oblasti nájemního bydlení a podpora státu se v ještě větší míře než dosud soustředí na sektor vlastnického bydlení.

V legislativní oblasti, se podle vyjádření ministra, aktivita MMR zaměří na přípravu a přijetí zákona o podpoře výstavby družstevních bytů z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB), nového zákona o vlastnictví bytů a zákona o nájemném. Podle představ ministerstva by zákon o podpoře výstavby družstevních bytů měl umožnit občanům získat byt při minimálním vkladu vlastních prostředků ve výši 200 000 Kč, stát by poskytl 100 000 Kč formou nevratné dotace a 700 000 Kč formou úvěru. Na první pohled, zdálo by se, pozitivní sdělení. Konečně si příjmově slabší nebo příjmově středně silné domácnosti, které nedisponují dostatečnou hotovostí nebo nesplňují bonitní kritéria bank, budou moci pořídit vlastní bydlení.



Pokud pomineme často diskutovanou otázku, kde na takovou formu podpory stát vezme prostředky, je zřejmé, že půjde zřejmě o další formu podpory vlastnického bydlení (jakkoliv má být dle návrhu věcného záměru zákona přeměna družstevního bydlení postaveného se státní podporou na bydlení vlastnické omezena po dobu 30 let od poskytnutí podpory). Jak ukazují například výsledky výzkumu *Postoje k bydlení v ČR 2001* velká většina českého národa skutečně spojuje ideál svého obydlení s nějakou formou vlastnického bydlení (nejlépe vlastním rodinným domem), podpora vlastnického bydlení je běžná i v jiných zemích, takže proč ne, chtělo by se říci, stát jen plní přání občanů. Jenže ekonomická teorie říká, že státní intervence na trhu bydlení by neměly jednoznačně preferovat vlastnické či nájemní bydlení, měl by být uplatněn princip horizontální spravedlnosti, tj. státní prostředky by měly směřovat potřebným jak v sektoru nájemního, tak vlastnického bydlení. Alespoň za předpokladu, že stát považuje nájemní bydlení za stejně důležité jako bydlení vlastnické. Praxe v ČR je však taková, že od počátku transformace je jednoznačně preferována podpora vlastnického bydlení.

Například v publikaci *Standardy bydlení 2002/03* bylo ukázáno, že z celkové sumy skutečných či „skrytých“ výdajů státního rozpočtu na bydlení v roce 2002 (nebudeme-li za skrytý výdaj státního rozpočtu považovat dotaci nájemníkům žijícím v bytech s dříve regulovaným nájemným ve výši rozdílu mezi rovnovážným a aktuálním nájemným) bylo na podporu vlastnického bydlení určeno bezmála 50 % prostředků, zatímco na podporu nájemního bydlení pouze necelých 26 % prostředků. Podporou vlastnického bydlení přitom rozumíme podporu hypotečních úvěrů na novou výstavbu, podporu stavebního spoření, ztrátu státního rozpočtu plynoucí z možnosti odpočtu úroků ze stavebních úvěrů z daňového základu a ztrátu státního rozpočtu plynoucí z vyloučení zdanění úroků ze stavebního spoření. Mezi prostředky určené na podporu nájemního bydlení byla započtena podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury

z rozpočtové kapitoly MMR i prostředků SFRB a podpora výstavby domů s pečovatelskou službou (opět jak z prostředků MMR, tak SFRB). Zbývajících cca 24 % představují státní výdaje, u nichž nelze jednoznačně říci, zda jsou určeny vlastníkům nebo nájemníkům (jedná se například o podporu oprav bytového fondu, regenerace panelových sídlišť, podporu odstraňování následků povodní, příspěvek na bydlení).

O tom, že stát se i v následujícím období zaměří zejména na podporu vlastnického bydlení, svědčí i další vyjádření ministra: „Problematiku nájemného nevnímá MMR jako prioritu číslo jedna, ale jako nutné vyřešení „starého dluhu“ z první poloviny 90. let, kdy se tato otázka měla a také mohla systémově vyřešit.“ I přes výše uvedenou proklamaci přijmout v co možná nejkratší době zákon o nájemném, aby „pronajímatel i nájemník nesetrvávali nadále v nejistotě mimo pozitivně právní úpravu“, zní výše uvedený výrok téměř jako rezignace na jakoukoliv snahu o nápravu současného stavu v oblasti nájemního bydlení. O tom, že otázka nájemného se měla řešit už dávno zřejmě nikdo nepochybuje, v současnosti již systémově vyřešit nejde? Přitom je zřejmé, že dlouhodobé odkládání otázky deregulace nájemného motivuje obce jednoznačně k urychlené privatizaci jim svěřeného bytového fondu, se všemi negativy, které s sebou toto řešení nese (privatizace je sociálně nespravedlivá, v budoucnu může přinést potřebu podstatně větších státních výdajů na opravy zdevastovaného bytového fondu u těch vlastníků, kteří nebudou mít dostatečné prostředky na nezbytné opravy a investice, za předpokladu, že výše nájemného dosáhne v budoucnu alespoň výše nákladového nájemného, je ekonomicky nevýhodná).

Ministr se rovněž rozhodl zřídit tzv. bytovou tripartitu, což by měl být konzultační a poradenský sbor pro bytovou politiku, v němž by měly být zastoupeni zástupci exekutivy (MMR, MF, SFRB), představitelé svazů a sdružení

reprezentujících poskytovatele bydlení i zástupci nájemníků a ostatních občanů poptávajících bydlení. Do jaké míry bude nebo nebude její zřízení přínosem pochopitelně záleží na řadě faktorů: jak rovnoměrně budou zastoupeny zájmy představitelů všech jmenovaných stran, jaká bude úloha tohoto poradního orgánu, do jaké míry budou vyslyšeny názory jeho členů atd. Pozitivem by mělo být přijetí nového zákona o vlastnictví bytů, který by měl zlepšit právní úpravu vztahů mezi vlastníky, zejména v oblasti správy bytových domů. Mimoto se MMR, dle vyjádření ministra, chce zaměřit na podporu mladých rodin. Podle očekávání nikoliv vytvořením podmínek pro to, aby mladé rodiny mohly získat finančně únosné nájemní bydlení a postupně akumulovat prostředky na pořízení vlastnického bydlení, ale poskytováním nízkouročných úvěrů až do výše 300 000 Kč na pořízení vlastnického bydlení. Do jaké míry je taková forma pomoci při současných cenách vlastnického bydlení užitečná, je přinejmenším otázkou.

Závěrem lze tedy konstatovat, že z doposud publikovaných materiálů o prioritách bytové politiky v následujícím období vyplývá, že podpora státu se ještě více zaměří na oblast vlastnického bydlení, přičemž se nedají očekávat zásadnější změny v sektoru nájemního bydlení, zejména v oblasti deregulace nájemného. Nezbytným důsledkem bude postupné zmenšování sektoru nájemního bydlení v ČR na úkor vlastnického bydlení. Podpora vlastnického bydlení je přitom z ekonomického hlediska vždy méně efektivní než podpora nájemního bydlení, protože ji nelze zacílit na nejpotřebnější domácnosti (jedná se vždy o podporu příjmově středně silných domácností), což s sebou nese zvýšené nároky na výdaje veřejných rozpočtů. Dosavadní směřování bytové politiky tak podporuje hypotézu, že český národ bude v dohledné době národem vlastníků.

Petr Sunega