

3. Kritická analýza státních výdajů na bydlení

Úvod

V principu existují dva způsoby, jak může stát prostřednictvím redistribuce bohatství zajistit větší rovnost na trhu s bydlením a tím zajistit zvýšení dostupnosti bydlení pro nízko a středně příjmové skupiny domácností: **adresný hotovostní příspěvek** zvyšující příjem potřebných domácností (příspěvek na bydlení, též tzv. podpora poptávky nebo *podpora na hlavu*) nebo **příspěvek snižující cenu bydlení** a snižující tak následně náklady potřebných domácností (dotace na výstavbu, modernizaci či provoz sociálního bydlení vedoucí ke stanovení výše nájemného pod úrovní jeho tržní hodnoty, též tzv. podpora nabídky nebo *podpora na cihlu*). Popis různých systémů sociálního bydlení a modelů příspěvku na bydlení v zemích EU nabízí čtenářům kniha *Bydlení – věc veřejná*, vydaná v loňském roce (Lux 2002).

Z úhlu pohledu efektivity obou způsobů redistribuce (optiky ekonomické teorie) se ukazuje, že hotovostní příspěvek je efektivnější než příspěvek zaměřený na snížení ceny bydlení, jelikož je „odměněná“ domácnost schopna dosáhnout vyššího užítka ze spotřeby všech statků, než je tomu v případě stejně nákladné podpory snižující cenu bydlení (teoretické pozadí této skutečnosti zachycuje graf 33 v Lux 2002a). V praxi však nemusí být situace tak jednoduchá. Smyslem redistribuce není zpravidla pouze dosažení co nejvyšší efektivity státní intervence, ale rovněž dosažení co nejvyšší efektivity zásahu; tj. prostředky určené na zvýšení spotřeby bydlení musí být užity skutečně na bydlení. V případě veřejných výdajů je efektivnost mnohdy důležitější než efektivita a tudíž si lze představit situaci, kdy stát zvolí méně efektivní řešení, avšak pomoc se dostane skutečně tam, kam se má dostat. Je-li úkolem intervence státu zvýšit spotřebu bydlení a nikoliv už tolik zvýšit spotřebu i všech ostatních statků (tj. zvýšit životní úroveň jako takovou), pak by stát volil spíše formu intervence snižující cenu bydlení. Ta může být preferována i z důvodů politických, jelikož je mnohdy jednodušší a průchodnější zajistit minimální úroveň spotřeby bydlení prostřednictvím podpory nabídky než podpory poptávky; podobně jako např. v oblasti školství je politiky průchodnější, transparentnější a jednodušší zabezpečit chudým bezplatné základní vzdělání, než jim vyplácet příspěvek směřující k jeho zaplacení.

Přestože žádná politická reprezentace nikdy zcela nepochybnila důležitou roli veřejného sektoru při zajišťování větší rovnosti ve spotřebě bydlení, došlo ve většině zemí EU v 80. a 90. letech 20. století k razantním reformám bytových politik, škrtnům ve veřejných výdajích na bydlení a k odklonu od relativně drahé podpory nabídky k levnější podpoře poptávky. Proces výrazných škrtnů v rozpočtových výdajích určených pro výstavbu a správu sociálního bydlení byl vyvolán několika faktory:

- zadlužení veřejných rozpočtů a nutnost snížení rozpočtových výdajů (podpora poptávky je vždy pro veřejné rozpočty levnější než podpora nabídky);
- nutnost vyhovět náročným maastrichtským kritériím týkajícím se míry zadlužení státního rozpočtu při vstupu země do Evropského měnového systému;
- nízká ekonomická efektivita dosavadních provozovatelů sociálního bydlení, zbytečně vysoké administrativní náklady, neoperativnost, neefektivní management;
- snaha navrátit poválečnou výstavbou vytěsněné soukromé kapitálové investice do vlastnické i nájemní bytové výstavby;
- krize státu blahobytu projevující se v ekonomické praxi "nejštedřejších" států odchodem mozků, nízkými soukromými investicemi, rostoucí nezaměstnaností a inflací;
- politická vůle preferovat vlastnické bydlení před bydlením nájemním;
- přesvědčení, že problém poválečného fyzického nedostatku bytů již přestal být problémem.

Diskuse o tom, zda-li je tento trend skutečně „správný“ a zda-li odklon od podpory nabídky a tedy i od přímé podpory výstavby nebo provozu sociálního bydlení je cestou hodnou k pokračování, je velmi široká a v mnoha ohledech se vyznačuje relativně velkou obecností. Stoupenci angažovanosti státu výhradně v oblasti podpory poptávky zpravidla argumentují, že v případě podpory nabídky:

- *alokace sociálních bytů z hlediska spotřebitelské poptávky je neefektivní* - stát nikdy nemůže mít adekvátní informace k tomu, aby uspokojil nejrozmanitější spotřebitelské preference dotýkající se velikosti bytu a jeho finanční dostupnosti (optimální užitek);
- *produkce sociálních bytů je neefektivní* - náklady na výstavbu z důvodu chybějících tržních vyrovnávacích procesů jsou vyšší než v případě působení volného trhu;

- *netržní určování výše nájemného nejen vede k nižší sociální mobilitě, ale zvláště k další neoptimální alokaci bytů* projevující se např. tím, že mladé rodiny jsou nuceny žít v nevyhovujících malých bytech, zatímco domácnosti důchodců bydlí v rozsáhlých bytech i poté, co jejich děti domácnost opustily;
- *existuje nebezpečí zneužití pro politické účely* - provozovatel sociálního bydlení vytváří zpravidla na lokálním nájemním trhu monopol a je-li zároveň politickou institucí (obec), pak může dojít k tomu, že přidělování bytů bude prováděno mezi „politicky“ citlivé a důležité voličstvo spíše než mezi potřebné domácnosti (např. místní elita);
- *vytěsnění soukromých investic („crowding out effect“)* - stát investuje tam, kde by jinak investoval soukromý kapitál, což má za následek inflační tlaky a „promrhání“ peněz daňových poplatníků.

Zastánci nabídkové podpory výstavby sociálních bytů naopak argumentují, že:

- *volný trh bydlení vede vždy k vytvoření monopolu*, jakkoliv skrytého ve spletech vlastnických vztahů různých soukromých společností; monopolní pozice má pak za následek zvyšování nájemného, záměrné snížení nabídky a realizaci monopolního zisku pro provozovatele;
- *stát má narozdíl od trhu k dispozici větší množství relevantních informací* týkajících se deficitu v nabídce sociálních bytů (např. statistiku imigrace, růstu počtu domácností aj.) a má navíc možnost zajistit nízké náklady výstavby (dotační politikou, darováním pozemků pro výstavbu) pro rychlou a rozsáhlou produkci bytů;
- *vyrovnání nabídky a poptávky na volném trhu je minimálně v krátkém období pomalé*; jestliže se zpozdí zvýšení nabídky bytů za zvýšením poptávky, pak existující provozovatelé nájemních bytů obdrží dodatečný zisk, tzv. „zisk z nedostatku“, který, i když pouze v krátkém období, může být abnormálně vysoký. Narozdíl od toho neziskové organizace nebo veřejní provozovatelé sociálních bytů „nezneužijí“ nedostatku k tomu, aby realizovali „zisk z nedostatku“ a nedojde tak k dočasnému snížení finanční dostupnosti nájemního bydlení (zabrání se tak krátkodobým tržním výkyvům i rostoucí inflaci);
- soukromému kapitálu plynoucímu do nájemní bytové výstavby se vyplatí, pokud je pro něj taková investice vůbec rentabilní, pouze investice do výstavby nebo rekonstrukce kvalitnějších a luxusních bytů pro příjmově nejsilnější skupiny domácností;

- nabídková forma podpory je spojena s *nižšími administrativními náklady* než v případě adresných dávek vyplácených na základě zkoumání příjmu žadatele (podpora poptávky) a s *nižší pravděpodobností stigmatizace* uživatelů tohoto druhu státní pomoci.

Protržně orientovaní stoupenci využívají konceptuální modely, které předpokládají zcela informované aktéry a zcela kompetitivní trhy bez problémů souvisejících s distribucí nebo externalitami a považují stát za byrokratického a neefektivního monopolistu. Prosocialističtí stoupenci zase ignorují problém informace, inovace a motivace v sociální organizaci a předpokládají, že trhy jsou neefektivní a monopolistické... Debata se tak často zakládá na vytváření jednostranných protipozic: na jedné straně se předpokládá dokonalost (pro preferovaný systém) a proti ní stylizovaná smutná realita (spojená s nepreferovaným systémem)." (MacLennan, More 1997, 532). Pro hodnocení dopadů podpory na cihlu a podpory na hlavu byly zkonstruovány nej-různější ekonometrické modely zpravidla potvrzující vytěsňující efekt přímých nabídkových podpor (Meen 1995), ale také inflační tendence v případě výhradního soustředění státu na poptávkovou formu podpory. „Neexistuje taková bytová politika, která by byla nejlepší za všech okolností. Každá politika má své vlastní komparativní výhody a je určována konkrétní situací na trhu bydlení stejně jako cíli konkrétních představitelů politiky," píše Galster (1996: 573).

Následující tabulka udává strukturu bytové politiky podle výše výdajů na jednotlivé nástroje ve vybraných zemích EU.

Tabulka 1: Struktura bytové politiky v roce 1994 (v %)

	<i>Podpora poptávky</i>	<i>Podpora nabídky</i>	<i>Fiskální podpora (daňová zvýhodnění)</i>
Francie	15,7	58,0	26,3
Německo	22,0	17,0	61,0
Dánsko	23,0	22,0	55,0
Španělsko (1987)	1,0	33,0	66,0
Itálie (1990)	29,0	-	71,0
Nizozemí	48,5	19,0	32,5
Velká Británie	29,5	55,5	15,0

Zdroj: Granelle (1998: 378)

Obecně se uznává, že masová výstavba sociálních bytů v 60. a 70. letech končí často v prefabrikované uniformní sídlištní výstavbě přinesla více problémů, než kolik jich vyřešila. „Jiným aspektem sociálního managementu je boj s kriminalitou a rozsáhlým chátráním sídlištních domů. Tento problém se konkrétně týká poválečné sídlištní výstavby vysokopodlažních prefabrikovaných domů. V každé zemi se objevuje vazba mezi tímto problémem a procesem sociální segregace,“ píše Boelhouwer a Van Der Heijden (1992: 521), kteří jinak podpoře nabídky přiznávají pozitivní význam. Vytěsnění soukromého sektoru a pokroucení trhu se, ze sociologického úhlu pohledu, může jevit jako marginálie. Důležitější z tohoto úhlu pohledu je skutečnost, že nízká kvalita takto postaveného bydlení vedla ve všech zemích, a to již před snížením státních subvencí na provoz sociálního bydlení, ke stigmatizaci a sociální exkluzi. Dokonce i Švédsko s pověstným důrazem na kvalitu výstavby počítá s tím, že nezanedbatelná část obecního bytového fondu bude muset být stržena a postavena znovu.

Jak jednoznačně vyplývá ze zprávy OECD (1994) zaměřené na analýzu trendů v řízení a fungování veřejných orgánů a institucí ve vyspělých zemích, existuje stále zřetelnější snaha o zajištění mnohem efektivnějšího využití veřejných prostředků, kdy sociální cíle již nadále nejsou zcela jednoznačně nadřazeny nad kalkulaci ekonomické efektivity; jinými slovy nástroje směřující ke zvýšení dostupnosti bydlení prochází mnohem rozsáhlejší ekonomickou kritikou, než tomu bylo dříve.

V posledních dekadách se nejenže snížil absolutní objem veřejných prostředků plynoucích do sociální nájemní výstavby a výrazněji zpřísnila kontrola ekonomické efektivity jejich využívání, ale v mnoha zemích díky nové legislativní úpravě získali ve sféře sociální nájemní výstavby dominantní postavení do té doby často podružní nezávislí provozovatelé sociálního bydlení (bytové asociace), kteří fungují sice jako nezávislé, nicméně finančně nezávislé a plně odpovědné soukromé právní osoby, jež musí velmi dobře vážit náklady a výnosy z případných projektů. V Nizozemí (zemí s nejvyšším podílem sociálního bydlení na bytovém fondu ze zemí EU), kde jsou tyto organizace v podstatě výhradním provozovatelem sociálního bydlení, byly bytové asociace v polovině 90. let zcela odříznuty od státních zdrojů a do budoucna by si měly své veškeré, byť ušlechtilé, aktivity hradit výhradně ze zdrojů soukromého zájmového kapitálu. Ke stále většímu zapojení soukromého kapitálu jsou nuceny i bytové asociace ve Velké Británii, které se v 90. letech staly výhradním developerem nových sociálních bytů

(ačkoliv většina sociálního bydlení je v této zemi dosud spravována obcemi); pokrytí nákladů nové výstavby dotací z fondů Bytové korporace (fakticky státního rozpočtu) pokleslo v průběhu 90. let z 90 % na 50 %. Dokonce i ve Švédsku provedla konzervativní vláda v 90. letech daňovou reformu spojenou s razantním snížením veřejných výdajů na sociální bydlení, což donutilo veřejné i neveřejné provozovatele sociálních bytů k přenesení zátěže na nájemníky a snížení dostupnosti bydlení (míra zatížení výdaji na bydlení je ve Švédsku ze všech zemí EU jednoznačně nejvyšší a v 90. letech v této zemi rovněž rostla nejrychleji). Všechny změny mají za cíl jediný: zvýšit efektivitu výdajů státu při zachování stejných základních cílů bytové politiky; těm jednoznačně nadále dominuje zajištění dostupnosti bydlení pro všechny skupiny obyvatel.

Pokud stát v oblasti bydlení nadále přispívá, pak zpravidla až po kritických analýzách **efektivity** a **efektivnosti** potencionálních intervencí. Zatímco efektivita je definována Paretovskou optikou¹, efektivností se rozumí míra naplnění původně stanovených cílů státní intervence, tj. zda-li prostředky byly skutečně zaměřeny tam, kam zaměřeny být měly a pomohlo se těm, kterým se plánovalo pomoci. Ekonomie blahobytu však otázku efektivnosti neponechává zcela na libovůli zákonodárce či vlády, kteří často ani nedefinují záměr intervence, ale sama rozlišuje tzv. vertikální a horizontální efektivnost. Vertikální efektivnost měří, zda-li prostředky (příspěvek na bydlení, sociální byt) jdou skutečně k těm, kteří pomoc potřebují (tj. převážně k příjmově slabším domácnostem) a nikoliv naopak. Horizontální efektivnost pak měří, zda-li někdo z potřebných není z programu vyloučen.

Mezi základní programy státní bytové politiky mířící k zajištění vyšší dostupnosti bydlení obecně patří:

1. Regulace nájemného (v sociálním i soukromém nájemním bydlení);
2. Mířená alokační a nájemní politika v sociálním bydlení;
3. Podpora výstavby nových sociálních bytů;
4. Příspěvek na bydlení;
5. Možnost odpočtu úrokových splátek z daňového základu a úroková dotace u vlastnického bydlení;

¹ „Široce řečeno, ekonomická efektivita je o tom, jak nejlépe využít omezených zdrojů k uspokojení lidských potřeb.“ (Barr 1993, 72).

6. Podpora bydlení pro speciální sociální skupiny (domy s pečovatelskou službou pro penzisty, bezbariérové bydlení pro handicapované občany, ubytovny pro bezdomovce).

Pokud se uvedené nástroje (mimo specifický poslední program) hodnotí z hlediska jejich *efektivnosti a efektivity*, pak se, například, hledají odpovědi na níže uvedené otázky:

1. Regulace nájemného

Efektivnost: Je regulace nájemného mířena na skutečně potřebnou část populace? Jsou některé sociálně potřebné skupiny domácností vyloučeny z možnosti získat zvýhodněné nájemní bydlení? Existují legislativní či jiná ustanovení umožňující majitelům regulovaných nájemních bytů zvýšit nájem v případě zvýšení příjmu domácnosti žijící v regulovaném nájemním bydlení?

Efektivita: Jaký je vliv regulace nájemného na trh s bydlením? Jaké jsou akumulované ztráty z regulace nájemného pro majitele regulovaných nájemních bytů ve srovnání s výdaji na mířený příspěvek na bydlení? Existují nějaké odhady o rozsahu chátrání (zaostalosti) bytového fondu v regulovaném nájemním bydlení? Jaký je rozdíl mezi výší nájemného v regulovaném a neregulovaném nájemním sektoru pro byty stejné polohy a velikosti? Reflektuje regulovaná cena nájemného kvalitu bydlení? Nepřispívá regulace nájemného k přílišné nadspotřebě bydlení (např. velký počet máločlených domácností v bytech s velkým počtem obytných místností)?

2. Mířená alokační a nájemní politika v sociálním bydlení

Efektivnost: Jsou sociální byty přidělovány domácnostem s nižšími příjmy? Existuje explicitní a legálně zakotvená maximální výše příjmu domácnosti opravňující k přidělení sociálního bydlení? Jsou některé skupiny sociálně potřebných domácností explicitně nebo implicitně vyloučeny z přidělení sociálního bydlení? Existují bariéry, které automaticky vylučují potřebné domácnosti z možnosti získat sociální bydlení? Používají pronajímatelé sociálních bytů (alespoň v daném regionu) jednotný systém bodování sociální potřeby a do jaké míry tento systém odpovídá skutečným sociálním problémům v daném regionu?

Efektivita: Stačí úhrn nájemného vybraného sociálními pronajímateli k pokrytí základních nákladů na udržení bytového fondu a jeho případné rekonstrukce? Pokud ne, jakým způsobem je kryta ztráta? Nedochozí k zaostávání bytového fondu? Je dodržení alokačních pravidel podmínkou pro získání státní podpory na provoz sociálního bydlení? Jsou příjmově silnější skupiny domácností motivovány platným alokačním mechanismem k odchodu ze sektoru sociálního bydlení?

3. Podpora výstavby nových sociálních bytů

Efektivnost: Splnil program podpory výstavby sociálního bydlení své původní cíle? Zvýšila nová výstavba sociálních bytů dostupnost bydlení nízkou a středně příjmových skupin domácností (ať už přímo nebo prostřednictvím programově ukotveného procesu filtrace)? Je při nárokování sociálního bydlení uplatňován maximální příjmový limit či jiná kritéria sociální potřeby domácnosti? Může být program z důvodu špatné legislativní úpravy zneužit k jiným účelům než k výstavbě sociálních bytů? Jsou některé skupiny domácností explicitně nebo implicitně vyloučeny z možnosti získat sociální bydlení z nové výstavby?

Efektivita: Jsou náklady výstavby sociálního bydlení na metr čtvereční obytné plochy srovnatelné s náklady výstavby soukromého vlastnického či nájemního bydlení stejné velikosti, lokace a kvality? Existuje legálně upravený nákladový limit (maximální náklady na metr čtvereční obytné plochy) fungující jako nutná podmínka pro přidělení státní podpory? Nejsou problémy s pronajatelstvem nových sociálních bytů? Je státní podpora nové výstavby pouze částečná (tj. v kombinaci se soukromým kapitálem) a nepřímá (úroková dotace, daňová zvýhodnění, poskytování garancí)? Pokud je poskytována přímá podpora (zejména pak nevratná dotace), jaké jsou přímé i nepřímé ekonomické následky jejího poskytování? Je legálně ukotven růst výše nájemného v nových sociálních bytech v souvislosti s růstem cen stavebních prací a materiálů v budoucnu (indexované nájemné)? Existuje odhad efektu vytěsnění soukromých investic z důvodu státní podpory výstavby sociálních bytů? Existuje možnost širšího zapojení soukromého kapitálu při zachování stejné finanční dostupnosti nových sociálních bytů? Pokrývá nájemné v nových sociálních bytech veškeré náklady související s udržením bytového fondu (a případně splátek investičních úvěrů)? Reflektuje výše nájemného polohu a kvalitu nových sociálních bytů? Jsou provozovatelé sociálního byd-

lení motivování či nucení k tržnímu způsobu ekonomického uvažování, vyššímu výkonostnímu standardu managementu? Jsou provozovatelé sociálních bytů motivováni k větší reflexi preferencí budoucích uživatelů při přípravě svých investičních strategií?

4. Příspěvek na bydlení

Efektivnost: Splnil program stanovené cíle, tj. předpokládaný pokles v míře zatížení cílových skupin domácností a odpovídá struktura domácností pobírajících příspěvek cílové skupině domácností? Je podíl domácností pobírajících příspěvek dostatečný, aby měl rozhodný vliv na zvýšení dostupnosti nájemního (popř. i vlastnického) bydlení? Jsou některé domácnosti z důvodu dysfunkcí na trhu s bydlením, nedostatečné informovanosti, stigmatizaci či špatně zvoleného modelu vyloučeny z programu? Jaký je podíl domácností pobírajících příspěvek na celkovém počtu domácností, které na příspěvek mají nárok? Pomáhá příspěvek na bydlení skutečně těm, kteří pomoc potřebují nebo nedostatečné zacílení vede k vyplácení příspěvku i domácnostem s vyššími příjmy nebo, přesněji, s nižší mírou zatížení výdaji na bydlení definovanou jako poměr výdajů na bydlení k čistému příjmu domácnosti?

Efektivita: Jaký je podíl státních výdajů na příspěvek na bydlení ve srovnání s ostatními výdaji v oblasti bytové politiky (popř. jaký je jeho vývoj)? Existuje empiricky verifikovatelný důkaz o vlivu zavedení příspěvku na bydlení na ceny bydlení (byť pouze v určitých segmentech)? Má případná inflace cen bydlení vliv na výplatu dalších dávek státní sociální podpory; pokud ano, pak jak velký? Nevzniká zavedením příspěvku na bydlení efekt „pasti chudoby“? Je model příspěvku stanoven tak, aby byl co nejšetrnější k výdajům státu ve srovnání s jinými možnými státními intervencemi?

5. Možnost odpočtu úrokových splátek z daňového základu a úroková dotace u vlastnického bydlení

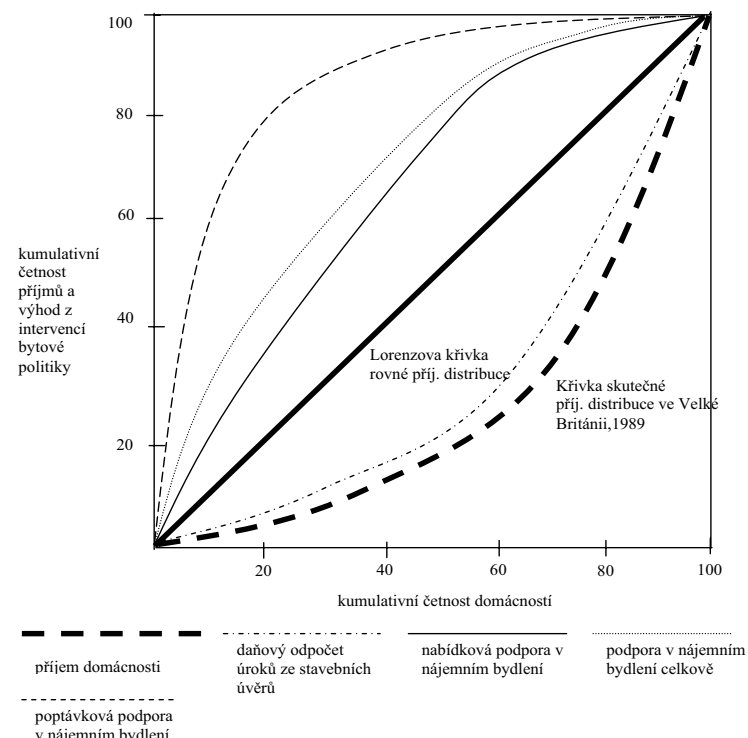
Efektivnost: Která sociální skupina tvoří hlavní cílovou skupinu této státní intervence? Je úroková dotace nebo možnost odpočtu úrokových splátek omezena příjmem domácnosti? V případě nepřímé fiskální podpory, jedná se o možnost odpočtu od daňového základu nebo o tzv. daňový úvěr (*tax credit*), kdy se podpora odečítá z daňové povinnosti? Nejsou příjmově slabší domácnosti explicitně nebo implicitně vylou-

čeny z možnosti zúčastnit se programů? Do jaké míry zvyšují programy finanční dostupnost vlastnického bydlení?

Efektivita: Existují odhady dopadů programu na ceny a novou výstavbu vlastnického bydlení? Existuje vazba úrokové podpory státu na pohyby obecné úrokové míry zápůjčního kapitálu? Jaký je celkový rozsah podpory ve srovnání s výdaji na ostatní nástroje bytové politiky?

Vertikální efektivnost nástrojů bytové politiky se měří pomocí srovnání příjmové distribuce domácností na Lorenzově křivce s distribucí sociálních transferů (zpravidla měřitelných v peněžních jednotkách). Míru distribuce transferů v oblasti bytové politiky ve Velké Británii ukazuje následující graf (Cornuel 1992: 44):

Graf 1: Distribuce příjmů a podpor na bydlení ve Velké Británii, 1989



Lorenzova křivka rovné příjmové distribuce zachycuje teoretickou situaci zcela rovných příjmů ve společnosti, tj. např. 40 % domácností dosahuje v úhrnu 40 % celkových příjmů všech členů společnosti. Tučná přerušovaná linie v grafu 1 oproti tomu zachycuje skutečnou příjmovou distribuci ve Velké Británii v roce 1989. Jak je patrné z grafu (a situace je podobná i v jiných zemích), nejvyšší vertikální efektivnosti (tj. správné zamíření pomoci) dosahuje mířená poptávková podpora v nájemním bydlení (příspěvek na nájemné); naopak nejnižší efektivnosti dosahuje nástroj spočívající v možnosti odpočtu úrokových splátek od daňového základu. Křivka daňového odpočtu je sice nad křivkou skutečné příjmové distribuce (pokud by byla pod křivkou příjmové distribuce, pak by z hlediska vertikální efektivnosti šlo o skutečně pochybný způsob redistribuce), avšak její poloha pod Lorenzovou křivkou rovné příjmové distribuce znamená, že se zvyšujícími se příjmy se zvyšuje i absolutní výše podpory (i když ve stále menším rozsahu, mezní výše podpory s příjmem klesá). Z tohoto důvodu došlo již v některých zemích k úplnému zrušení tohoto typu podpory (Velká Británie, Francie) nebo k nejrůznějším restrikcím (např. maximální výše odpočtu, zavedení jednotné daňové sazby pro účel odpočtu apod.).

ních podpor mířících do bydlení; jakkoliv metodologie odhadů může být předmětem diskuse, opomenutí dosud často neuváděných údajů však vede k dalekosáhlejším zkreslením.

3.1 Státní výdaje na bydlení v České republice

Prvním krokem pro případné hodnocení efektivity a efektivnosti státních výdajů do bydlení je přirozeně jejich vyčíslení. Tabulka 2 uvádí celkové státní výdaje na bydlení v letech 2001 a 2002, včetně odhadů ztrát státního rozpočtu plynoucích z nepřímé fiskální podpory úvěrů ze stavebního spoření a hypotečních úvěrů (daňových odpočtů) a vyloučení zdanění u úroků ze stavebního spoření. Tabulka rovněž uvádí odhad úhrné skryté podpory domácností žijících v bytech se státem regulovaným nájemným, kalkulované jako prostý rozdíl mezi stávající regulovanou cenou nájemného a potenciálně rovnovážnou tržní cenou nájemného u 90 % sečtených nájemních bytů při posledním censu v roce 2001. Vyčíslení skryté podpory nájemníků žijících v regulovaném nájemním bydlení je uvedeno pouze v relativně širokém intervalu; je tomu zejména z důvodu metodologických obtíží týkajících se dat ze *Statistiky rodinných účtů*, ale také z důvodu rozdílných nastavení krucióálních koeficientů sloužících pro výpočet potenciálně rovnovážné tržní ceny nájemného (viz dále). Je nutné upozornit na skutečnost, že se jedná v zásadě o jeden z prvních pokusů o kalkulaci všech stát-