

Tržní financování vlastnického bydlení v tranzitivních zemích

Úvod

Na konci 80. let opustila naprostá většina bývalých komunistických států Střední a Východní Evropy systém centrálně plánovaného hospodářství a vydala se na cestu k hospodářství tržnímu. Forma a rychlost ekonomické transformace však nebyla zdaleka jednotná. Ačkoliv se konkrétní politické a ekonomické reálie mezi zeměmi bývalého východního bloku lišily i během komunismu,²³ změna politického režimu znamenala významný zlom, po kterém se daleko otevřeněji a propastněji projevíly rozdíly v hospodářské vyspělosti jednotlivých zemí.

*Ekonomické rozdíly v regionu dnes, přibližně 15 let po změnách režimů, nelze vysvětlit pouhým porovnáním efektivity postupné a šokové ekonomické reformy („gradualistické a šokové terapie“). V praxi se úspěšně prosadil jak gradualistický přístup (Slovinsko), tak přístup šokový (Polsko). Někdy slibné výsledky šokového přístupu na počátcích transformace byly o několik let později velkým zklamáním (například Albánie provedla reformu šokovou terapií, jejíž počáteční úspěch byl v roce 1997 významným způsobem narušen kolapsem pyramidových her a politickou nestabilitou). Naopak Bulharsko a Rumunsko patří mezi země, jež v 90. letech minulého století dlouhodobě bojovaly s ekonomickou recesí zejména z důvodu příliš pomalého zavádění nutných institucionálních změn. Gradualistická ekonomická reforma představuje pravděpodobně větší riziko, což potvrzuje též makroekonomická situace v zemích, které provedly reformy jen v omezeném rozsahu (Ukrajina, Bělorusko). Ukázalo se však, že rozhodujícím faktorem pro úspěšnost přechodu k tržnímu hospodářství není ani rychlost zavádění reformních kroků, ani rozsah mezinárodní pomoci, ačkoliv nelze vyloučit, že pro některé z postkomunistických zemí byla tato pomoc velmi užitečná. **Startovní ekonomická pozice, tentokrát již nikoliv uměle pokřivená centrálně plánovacím výkaznictvím nebo ekonomicky nevyrov-***

naným systémem mezinárodní ekonomické spolupráce v rámci RVHP, nýbrž vyplývající z úrovně reálné ekonomické vyspělosti státu, se stala zřejmě nejzásadnějším kritériem úspěchu.

Žádná z vlád v regionu pravděpodobně neočekávala, že cesta k prosperující tržní ekonomice potrvá tak dlouho. Platí to zejména o těch zemích, které zažily násilné konflikty, finanční a bankovní krize,²⁴ hluboké a dlouhodobé ekonomické recese či stagnace a geometrický nárůst počtu lidí bez zaměstnání. Změny legislativního rámce, zrušení plánovacích přístupů, liberalizace cen, daňové reformy, privatizace a zavedení formálních demokratických institucí lze dosáhnout za několik let, ale změna v myšlení a každodenním chování lidí je projektem na celé generace. **Tradice se nemohou jednoduše stát předmětem hlasování v parlamentu a ani dokonalé zákony nevedou ke kýženému výsledku v prostředí, kde je vynutitelnost práva velmi slabá.**

Rozvoj tržního financování vlastnického bydlení v prvním desetiletí transformace (1990 – 2000)

Makroekonomické podmínky pro rozvoj tržního financování bydlení

Renaud (1996) zmiňuje čtyři podmínky nutné pro obnovení tržního financování bydlení: obnovení ekonomického růstu, snížení inflace, růst reálných mezd a skutečnost, že většina populace vnímá svou pozici v zaměstnání jako stabilní. Kromě příznivých ekonomických ukazatelů je nezbytnou podmínkou také zavedení potřebné legislativy pro hypoteční úvěrování, snížení „vytěsňujícího“ efektu státních dotací, a existence základních stimulů pro svobodně fungující trh s bydlením (privatizace bytů, deregulace nájmu a reforma bankovního sektoru). **Téměř ve všech postkomunistických zemích bylo dosažení makroekonomické a cenové stability nesmírně obtížné.** Přestože vysoká inflace z počátku transformace klesla v několika státech poměrně rychle, následkem krachů finančních institucí, neodpovědné fiskální či monetární politiky nebo jen nedokonalosti systémů kontroly na nejrůznějších

²³ Srv. Kádárův „tržní socialismus“ v Maďarsku a otevřenou politiku Jugoslávie vůči Západu na jedné straně s konzervativním totalitním systémem v Sovětském svazu, normalizační politikou v bývalém Československu nebo kompletním izolacionismem „feudální“ formy komunistické totality v Albánii na straně druhé.

²⁴ Bankovní krize nastaly téměř ve všech státech: například v Albánii v roce 1997, v Rusku a Moldávii v roce 1998, v Bulharsku v letech 1996-7 atd.