

velmi důležitý faktor. Přirozeně, i pro variantu deregulace v nájemním bydlení by se objevily další nevýhody a negativa poté, kdy by byla beze zbytku uskutečněna podobně, jako byla uskutečněna varianta privatizační. Hlavní nevýhodou je zejména skutečnost, že se jedná, na rozdíl od alternativy privatizace, o velmi nepopulární opatření, jež, například, v českém prostředí nemá podporu i většiny lidí nežijících v nájemním bydlení. Varianta privatizační vychází v zásadě z kulturní reality minulého režimu, kdy nájemní bydlení bylo považováno v podstatě za bydlení vlastnické („můj byt“, zpravidla na celý život, obchodovatelný na černém trhu). Varianta deregulační je vysoce reformní právě z důvodu, že jde proti těmto zažitým a kulturně zakořeněným představám, vzorcům jednání a myšlení, a tak může bortit, jakkoliv pouze falešně, očekávanou jistotu mít finančně dosažitelné bydlení, vlastní domov. Neznalost problematiky, zejména v ekonomické oblasti, a falešně vytvářená „panika“ z růstu nájemného je patrná nejen mezi občany, ale také politiky a těmi, kteří na bytovou politiku v naší zemi vykonávají hlavní vliv. Za takové situace se alternativa deregulace může stát nejen velmi nepopulární, ale také příčinou jisté společenské nestability a sociálních napětí, zejména pokud některé její dopady získají veřejností očekávanou negativní interpretaci v médiích.

*Výhody reformního přístupu využívajícího alternativu deregulace jsou však v delším období ve srovnání s variantou privatizační, která v zásadě otázkou finanční dostupnosti bydlení potřebných vůbec neřeší, dle našeho názoru, daleko větší, a to zejména s přihlédnutím k výše uvedeným praktickým implikacím ze zavedení varianty privatizace.* Pokud však bude chybět odvaha i snaha co nejlépe vysvětlit reformní kroky veřejnosti, může vzniklá situace být ještě daleko horší, než v případě jakéhokoliv jasného rozhodnutí.

### Bydlení jako specifický statek

Pokud se pak přikloníme k druhé alternativě jako modernějšímu přístupu vyrovnání se s dlouhodobě neudržitelným dědictvím po komunistické pseudo-rovnosti v přístupu k bydlení, pak je logické se ptát, zda-li vůbec potřebujeme nějaký systém regulace nájemného druhé generace, tj. zda-li by nebylo vhodnější zrušit dosavadní systém regulace první generace a žádný další již vůbec nezavádět. Určitá forma regulace nájemného je zpravidla odůvodňována specifícností bydlení jako zboží, investičním

hlediskem ovlivňujícím nestabilitu nájemního poměru, ochranou proti monopolnímu jednání soukromých pronajímatelů či vydírání v případě nouze a případně i ochranou proti sociální segregaci. Její smysl byl již popsán v úvodu této kapitoly. Jistá transparentní pravidla zajišťující jak na jednu stranu ochranu nájemníků před náhlými změnami nájemného či požadování nájemného nad úroveň tržního nájemného, tak zajišťující dlouhodobě předvídatelný zisk pronajímatelům jsou, s velkou pravděpodobností, žádoucí pro obě strany nájemního vztahu. V této souvislosti je častým dotazem, v jakém smyslu je bydlení specifickým zbožím? Uvedme odpověď částečně publikovanou ve studiích Lux (2002), Lux (2002a):

- **Bydlení je velmi heterogenním, komplexním, multi-dimenzionálním zbožím.** Jak domy tak byty určené k bydlení se navzájem liší v rozsáhlé škále nejrůznějších charakteristik (atributů), které poskytují svým spotřebitelům specifické bytové služby. Liší se ve velikosti užitné plochy, designu, stáří, kvalitě použitých materiálů pro výstavbu, právním důvodu užívání, počtu a kvalitě přidružených prostor jako je garáž, sklep, zahrada, dílna, tělocvična, bazén... Cena bydlení je rovněž do velké míry určována kvalitou okolního prostředí, sociální strukturou spoluobyvatel, hluchostí okolí, kvalitou veřejného prostranství, silnic, chodníků či dostupností bydlení do místa zaměstnání, škol, zdravotních a kulturních zařízení.
- **Bydlení je typem dlouhodobě trvanlivého zboží nebo také zbožím dlouhodobé spotřeby. Vlastnické bydlení se však stává nejen předmětem spotřeby, ale rovněž specifickou investicí.** Všude na světě je cena vlastnického bydlení natolik vysoká, že k jeho pořízení je zpravidla potřeba dlouhodobě splatných hypotečních úvěrů. Vzhledem k nemalé finanční zátěži se pak přirozeně domácnosti snaží *investovat* do takového bydlení, u kterého předpokládají, že jeho budoucí cena se vyrovná minimálně úhrnu všech nákladů spojených s jeho pořízením (včetně nákladů obětované příležitosti). I domácnosti, které se nesnaží o spekulativní zisk (tj. koupí a následný prodej či pronájem), na trhu bydlení při koupí či výstavbě svého bydlení vystupují ve dvojí roli: jako spotřebitelé i investoři.
- **Významnou charakteristikou bydlení je rovněž jeho fixace v prostoru.** Oproti většině jiných zboží bydlení nemůže být jednoduše „přeneseno“ jinam, z jednoho prostoru do jiného. Pokud si domácnost pořizuje své bydlení, pak volí mezi kvalitou

služeb spojených s bydlením v příslušném místě a dostupností svého zaměstnání, škol pro své děti, lékařské péče, kulturních podniků apod. Je zřejmé, že cena bydlení v blízkosti center zaměstnanosti (např. centra Prahy) je vyšší, než by byla cena bydlení pro jinak stejnou kvalitu bydlení v místě vzdálenějším od centra.

- Ostatní specifika bydlení zahrnují zejména:
  - **vysoké transakční náklady případných stěhování**, tj. nalezení nového bydlení a přestěhování je spojeno s nemalými náklady (a to nejen vyjádřeno v penězích, ale rovněž investovaného času a emocí), které přímo nesouvisí s pořízením nového bydlení – tzv. náklady transakce, transakční náklady. Výsledkem je, že trh reaguje na změny v příjmech domácností (důchodový efekt) relativně velmi pomalu ve srovnání s možným přizpůsobením ve chvíli, kdy by transakční náklady přestěhování byly nulové. „Tyto náklady se mohou pohybovat mezi 5 až 10 procenty celkové ceny poptávaného vlastnického bydlení, zejména pak v případě, kdy koupě nového bydlení předpokládá prodej starého bydlení.“ (MacLennan 1982: 61). Transakční náklady jsou často natolik veliké (zejména při zapojení zprostředkovačích článků jako jsou realitní kanceláře), že do velké míry ovlivňují i samotný výběr budoucího nebo prvního bydlení. Stigler (1961) např. pomocí svého modelu dokazuje, že čím vyšší je rozdíl mezi nejvyšší a nejnižší nabízenou cenou za bydlení stejného standardu (tj. čím více se liší nabízené ceny pro relativně stejné bydlení), pak při konstantních nákladech spojených s prohlídkou každého nabízeného bytu bude kupující tím déle hledat a tím více prohlídek absolvuje. Bydlení je navíc zbožím relativně velmi málo likvidním, alespoň ve srovnání s finančními aktivy, a přitom velmi drahým, proto opatrnost před koupí je mnohem větší a rozhodování mnohem delší než u většiny ostatních spotřebních statků;
  - **nemožnost perfektní znalosti situace na trhu**. Ani kupující či prodávající nemohou na tak rozptýleném trhu mít dokonalou znalost o všech nabízených cenách nejrozličnějších bytových služeb. Jak jsme zmínili, bydlení je zbožím komplexním a k racionálnímu jednání (resp. rozhodnutí) je tak zapotřebí znát nikoliv pouze ceny celých bytů či domů, nýbrž jednotkové ceny nejrozličnějších charakteristik (atributů) takového bydlení, a to v různých regionech a místních lokacích, kam by

potencionálně mohly směřovat kroky zákazníka. Dokonce i agentům realitních kanceláří může trvat dlouho, než zaregistrují změny v nabídce a poptávce na trhu;

- **velké množství pozitivních i negativních externalit** souvisejících se spotřebou bydlení. Renovace jednoho domu v určité lokalitě přispěje k vyššímu užítku ze spotřeby bydlení u všech jeho sousedů a naopak degradace jednoho domu může jejich spotřebu bydlení ovlivnit negativně. Externality jsou jak přímého tak nepřímého charakteru, například přistěhování sociálně problémových domácností nepřímo ovlivní také užitek ze spotřeby bydlení sousedů. Teorie kolektivní akce a známé věžňovo dilema jsou tudíž relevantní právě pro oblast fungování bytového trhu. Urbanistické plánování je rovněž reakcí na existenci externalit jako jistá forma ochrany před živelným vývojem zástavby výrazným způsobem ovlivňujícím spotřebu bydlení těch, kteří v lokalitě již bydlí;
- z výše uvedených důvodů (dlouhá doba pořízení, vysoké transakční náklady, nutnost urbanistického plánování a stavebních závěrek) je minimálně v krátkém období (v některých lokacích i v dlouhém období) **reakce nabídky na náhlé poptávkové šoky nutně pomalá a tudíž tzv. elasticita nabídky bydlení je, minimálně v krátkém období, nízká**;
- **relativně vysoká míra „vměšování“ státu na trhu s bydlením**. Státní intervence souvisí zejména se skutečností, že bydlení je rovněž základní lidskou potřebou a některé státy dokonce řadí právo na bydlení mezi základní sociální lidská práva. Jako statek, jež je v zásadě nutný pro přežití, by se mohl stát předmětem spekulace, resp. snahy požadovat za jistých okolností cenu vyšší než cenu tržní.

*Uvedená specifika bydlení jako zboží i důvody pro regulaci nájemného druhé generace popsané v úvodu této kapitoly jsou, dle našeho názoru, dostatečně přesvědčivé a transparentní, aby užitek ze zavedení podobného systému prokázaly, i když bychom tím tuto diskusi nechtěli v žádném případě natrvalo uzavřít. V následující části této kapitoly se pokusíme relativně stručně popsat a zhodnotit vývoj a základní charakteristické rysy druhogeneračního systému regulace nájemného v zemích s největším podílem soukromého nájemního bydlení na celkovém bytovém fondu v Evropě – Německu a Švýcarsku.*