

Závěr a doporučení

V úvodu monografie jsme se pokusili ukázat, že průměrné ceny bytů v Praze porovnávané s průměrnými příjmy pražských domácností pomocí indikátoru *price-to-income* (*P/I*) se zdají být, a to i v mezinárodním srovnání, vysoké; resp. že regionální rozdíly v hodnotě indikátoru *P/I* mezi hlavním městem a zbytkem republiky jsou v ČR vyšší než v mnoha jiných vyspělých zemích. Tuto skutečnost si částečně uvědomují i obyvatelé Prahy – dle výzkumu *Názory domácností na bydlení a trh s byty v Praze* z roku 2007 realizovaného společností Factum Invenio se 46 % pražských respondentů domnívá, že ceny bydlení v Praze odpovídají tomu, že je Praha významnou evropskou metropolí, ovšem dalších 34 % dotázaných si myslí, že ceny jsou i z tohoto pohledu příliš vysoké. Za největší problém v oblasti bydlení v Praze považuje 31 % obyvatel hlavního města právě vysoké ceny bydlení.

Naším vlastním výzkumem kombinujícím kvantitativní i kvalitativní sociologické přístupy mezi vybranými hlavními aktéry na realitním trhu (zejména v oblasti nové bytové výstavby – developři, investoři, stavební firmy i výrobci stavebních materiálů) byly zjišťovány, mimo jiné, i možné důvody této situace – mezi nejčastěji uváděné patřila ekonomická dominance Prahy v rámci českého hospodářství (související i se správou a administrativní centralizací), vysoká preference vlastnického bydlení v českém prostředí (plynoucí i z nejistoty a nestability v segmentu nájemního bydlení), investiční chování českých vlastníků/pronajímatelů bytů, spekulativní a investiční nákupy bytů v Praze i mediální tlak realitních agentur a developerů; vedle těchto „poptávkových“ faktorů byly často zmiňovány též faktory z oblasti nabídky bytů jako drahá bytová výstavba (neefektivita v oblasti bytové výstavby), nedostatečná nabídka pozemků či spekulativní nákupy/držba stavebních pozemků. Mnoho dotázaných se domnívá, že důležitým faktorem je také poptávka od zahraničních investorů a velké množství cizinců v Praze; mimo výše zmíněné jsme se zaměřili rovněž na problematiku příjmů z šedé ekonomiky, jakkoliv tento faktor byl respondenty výzkumu považován spíše za méně podstatný.

Vliv většiny uváděných faktorů byl následně, byť vždy nutně jen orientačně, ověřován nejruznějšími způsoby, výzkumy a statistickými analýzami za použití velké škály da-

toových a informačních zdrojů. Ukázalo se, že vliv ekonomické dominance Prahy na „drahé“ bydlení v tomto městě může být skutečně podstatný, jelikož relativní vztah mezi vytvořeným HDP v Praze a ČR je skutečně, z hlediska mezinárodního srovnání, specifický (minimálně podobně jako v jiných okolních tranzitivních zemích). Pražský HDP dosahoval v průměru mezi roky 2000 a 2004 2,5 násobku průměru mimopražských krajů a je na úrovni 200 % HDP České republiky; vyšší diskrepance byla z vybraných států EU patrná jen v případě Varšavy, srovnatelná pak v případě Bratislavy, Bruselu nebo Budapešti (tedy zejména hlavních měst dalších tranzitivních zemí). Důležité také je, že se relativní ekonomická síla Prahy mezi roky 1995 a 2003 poměrně znatelně zvýšila; v případě „meznic“ (přirůstkových) hodnot ve výši regionálních hospodářských disparit mezi hlavním městem a zbytkem státu patří dokonce ČR po Maďarsku druhá příčka z vybraných analyzovaných evropských zemí.

Velké regionální ekonomické disparity mezi Prahou a zbytkem republiky jsou patrné i ve mzdách zaměstnanců, avšak s trochou nadsázky se dá říci, že proslulé „vysoké pražské mzdy“ jsou především důsledkem výrazně vyšších mezd zaměstnanců kvalifikovaných a vysoce kvalifikovaných profesí, zvláště těch, kteří pracují v podnikatelském sektoru – lidé s nízkou kvalifikací se na „vysokých pražských mzdách“ v podstatě nepodílejí. Dá se předpokládat, že mezi lidmi, kteří si pořízují vlastnické bydlení, a svojí poptávkou se tak spolupodílejí na cenové hladině nemovitostí v Praze, jsou lidé zaměstnaní v nejvyšších třídách klasifikace zaměstnání výrazně nadreprezentováni. Na hodnotě jmenovatele indikátoru *P/I* se ovšem nejkvalifikovanější pracovníci podílejí pouze úměrně jejich počtu v populaci. Jinými slovy: pražské ceny nemovitostí jsou, mimo jiné, taženy vzhůru relativně vysokou kupní silou lidí z nejvíce vydělávajících skupin zaměstnanců, kdežto průměrné pražské mzdy jsou „taženy dolů“ relativně nízkými mzdami méně kvalifikovaných obyvatel Prahy. Praha tak působí jako magnet pro kvalifikované pracovníky z celé země, kteří si zde, díky svým relativně velmi vysokým příjmům, mohou dovolit poříditi i relativně drahé vlastní bydlení. Výše zmíněná teze o migraci kvalifikovaných, a tudíž i lépe placených, pracovníků do Prahy byla jen částečně ověřována prostřednictvím migrační statistiky ČSÚ. V úhrnu za roky 1991–2004 vykazuje Praha sice negativní migrační saldo (počet přistěhovalých mínus počet vystěhovalých), avšak kladné migrační saldo měla Praha se všemi kraji ČR (zejména pak s krajem Moravskoslezským, Jihomoravským a Karlovarským) s výjimkou jen jediného českého kraje, kraje Středočeského (s nímž ovšem byla „výmě-

na“ obyvatel nejintenzivnější a v konečném důsledku vedla k výše zmíněnému negativnímu migračnímu saldu); mimo to, počet osob s VŠ vzděláním přistěhovalých do Prahy i přes úhrnné negativní migrační saldo převýšil počet vystěhovalých osob s VŠ vzděláním v souhrnu za období 1991–2004 o téměř 8000 osob.

Jiným významným faktorem v pozadí vysokých cen bydlení se ukázala být příliš vysoká preference vlastnického bydlení v českém prostředí; ta byla zjišťována zejména pomocí odhadu tzv. „deficitu vlastnického bydlení“. Pro jeho výpočet bylo zapotřebí znát orientační postoje populace týkající se zamýšleného stěhování v budoucnu a preferovaného právního důvodu užívání bydlení u jejich případného nového bydlení (jinými slovy, deficit vlastnického bydlení ukazoval, jak by měl vzrůst podíl vlastnického bydlení v nejbližších letech, pokud budou migrační plány a preference v oblasti bydlení naplněny). Aby bylo možné dojít k jakémukoliv závěru, bylo opět zapotřebí dát situaci v ČR do mezinárodního komparativního rámce; v tomto případě ovšem z důvodu dostupnosti potřebných dat z výzkumů postojů a preferencí bylo možné situaci v ČR srovnat pouze se situací v Nizozemsku, Skotsku a Francii. Jelikož míra vnitřní migrace české populace (včetně zamýšlené migrace v budoucnu) je v mezinárodním srovnání relativně nízká, byl konečný deficit vlastnictví nižší než ve Francii (kde ovšem otázka byla formulována bez konkrétního časového horizontu), vyšší než v Nizozemsku a na přibližně stejné úrovni jako ve Skotsku. Pokud bychom odhlédli od „reálných“ migračních plánů v nejbližších letech a přihlídlí spíše k „ideálním“ představám o bydlení, pak by byl deficit vlastnického bydlení v ČR několikanásobně vyšší. V rámci migrující populace je navíc deficit vlastnického bydlení v ČR ze všech analyzovaných zemí jednoznačně nejvyšší; vlastnické bydlení je migrujícími Čechy preferováno daleko více než migrující populací v ostatních vybraných zemích. Tento tlak je pro utváření rovnovážných cen na trhu možná ještě důležitější než fakt, že je obecná míra migrace v ČR relativně nízká; potvrzuje mimo jiné skutečnost, že nájemní bydlení není v případě stěhování vnímáno jako funkční alternativa k bydlení vlastnickému.

Tento závěr potvrdilo i zvláštní orientační šetření mezi prvonabyvateli bytů v Praze, kteří mají velmi pozitivní očekávání ohledně budoucího vývoje cen bytů, převážně očekávají další růst tržního nájemného a zejména pak považují pořízení vlastního bytu za jednoznačně výhodnou investici. Z odpovědí respondentů bylo zřejmé, že jejich přesvědčení o tom, že koupit si byt do vlastnictví je správné rozhodnutí, nelze jen tak ně-

čím zviklat. Je velmi podstatné, že žádné, byť i velmi zásadní změny v segmentu nájemního bydlení, by neměly mezi prvonabyvateli bydlení významnější vliv na změnu preferencí po vlastním bydlení. Snížení tržního nájemného o 20 % nebo zavedení významného příspěvku na nájemné by „červa pochybnosti“ zaselo jen u 17 % dotázaných prvonabyvatelů bytů, omezení růstu tržního nájemného o inflaci jen u 15 % z nich, zavedení povinnosti uzavírat nájemní smlouvu na dobu neurčitou jen u 13 % z nich a skutečnost, že si pronajímatelé budou více vážit svých nájemníků, dokonce jen u 11 % z nich. Nájemní bydlení tak, a to ani po případném snížení tržního nájemného nebo zavedení finanční a legislativní ochrany nájemníků, není, alespoň z pohledu současných prvonabyvatelů vlastního bydlení v Praze, reálnou alternativou k bydlení vlastnickému.

Posledním potvrzením vlivu vysoké preference vlastnického bydlení byl také experiment uspořádaný mezi mladými lidmi výhledově si pořizujícími bydlení v Praze, jehož cílem bylo zaznamenat reakce účastníků na simulovaný vývoj trhu bydlení (cen bytů i výše nájemného) ve 28 půlročních fázích. Ukázalo se, že vysoká preference po vlastním bydlení není „revidována“ ani znalostmi o skrytých rizicích při investování do vlastního bydlení (tedy informacemi, které obdržela jen část účastníků experimentu), ani zkušeností velmi hlubokého a dlouhodobého propadu cen bytů během tržních simulací. Všechny přechody mezi právními důvody užívání bydlení skončily fakticky do 20. fáze simulací (do 10 let), přičemž až na dva páry se všichni ostatní rozhodli pořídit si vlastní byt, a to bez ohledu na to, zdali o rizicích investic do vlastního bydlení byli či nebyli informováni. Jakkoliv všichni účastníci experimentu, bez ohledu na znalost rizik z investic do vlastního bydlení, se dříve či později rozhodli vstoupit do vlastního bydlení, informovaní účastníci byli při tomto rozhodování opatrnější, vybírali si spíše dražší byty (novostavby) a rovněž se ukázalo, že lépe zvládli krizové období (období cenového propadu). Výsledky experimentu rovněž naznačují, že mladí lidé u nás jsou ochotni za vstup do vlastního bydlení zaplatit nemalou cenu – míra zatížení výdaji na bydlení v nájemním sektoru bydlení by pro páry s příjmy ze zaměstnání v komerčním sektoru na začátku experimentu činila okolo 25 % celkových měsíčních příjmů, a přesto velká část těchto domácností je hned na začátku své kariéry bydlení ochotna hradit v průměru až 42 % svých celkových příjmů za okamžitý vstup do vlastního bydlení.

Více než polovina prvonabyvatelů bydlení v českém prostředí při koupi bytu získává od svých příbuzných (rodičů) „finanční injekci“ pohybující se v průměru mezi 25–35 % z celkové kupní ceny (či nákladů výstavby). Jakkoliv z důvodů nedostatku přístupu ke komparativním informacím není možné tuto skutečnost nějakým způsobem zhodnotit ve srovnání se situací v jiných zemích, je zřejmé, že se jedná o velký podíl kupujících a v úhrnu též relativně velkou úroveň „mezigenerační redistribuce“. Vysoká ochota rodičů a prarodičů přispívat na pořízení vlastního bydlení svých potomků může být rovněž v pozadí relativně vysoké poptávky po vlastním bydlení u nás.

Z analýz příjmů z oblasti šedé ekonomiky se zdá, že samotné rozdíly ve struktuře odvětví ekonomiky mezi Prahou a zbývajícími regiony ČR nemohou být příčinou významně většího objemu disponibilních finančních prostředků pocházejících ze stínové ekonomiky, které by mohly vstupovat na trh s bydlením, a vytvářet tak tlak na zvyšování hodnoty indikátoru *P/I*. Podobně ani vliv příjmů cizinců působících (žijících, pracujících) v Praze, které nejsou v příjmové statistice domácností zohledněny, není velmi pravděpodobně podstatným faktorem v pozadí vysoké regionální diskrepance v hodnotě indikátoru *P/I* mezi Prahou a zbytkem republiky. Cizinců je v Praze významně více než v mimopražských krajích, avšak velká část z nich pracuje v nejnižších kategoriích zaměstnání, a proto „průměrná“ mzda cizinců v Praze by mohla být dokonce menší než průměrná mzda českých občanů Prahy. V Praze je sice relativně vyšší zastoupení cizinců z bohatších zemí pracujících na vysokých postech než v mimopražských krajích (a jejich mzdy odhadované dle příjmů cizinců z kategorie „ostatní“ působících na celém území ČR jsou rovny přibližně dvojnásobku průměrné české mzdy), jejich mzdy ovšem odpovídají předpokládané kategorii jejich zaměstnání a rozdíl ve struktuře cizinců podle kategorie zaměstnání mezi Prahou a zbytkem republiky je sice zjevný, nikoliv však příliš výrazný. Vliv příjmů cizinců žijících či pracujících v Praze může být větší jen v některých segmentech bytového trhu a mohl se posilovat jen v posledním období, tj. od poloviny roku 2006.

Podstatnější věcí je, že počet bytů kupovaných cizinci, velmi často zřejmě za účelem investice, není dle odhadu významných aktérů na realitním trhu v Praze až tak zanedbatelný; odhadovaný počet takových prodejů výrazně převyšuje počet evidovaných cizinců ve vyšších kategoriích zaměstnání (tedy s vyššími příjmy) působících (žijících či pracujících) v Praze. Respondenti dotazníkových průzkumů *Bytová výstavba 2007*

i *Realitní agentury 2007* mezi hlavními aktéry realitního trhu v Praze považovali vliv investičních nákupů obecně za faktor významný, nicméně vliv nákupů ze strany cizinců-investorů rozhodně nepatřil mezi ty nejčastěji zmiňované. V průměru uváděli, že každý třetí starší byt a každý třetí až čtvrtý nový byt je kupován pro účel čisté investice, tj. nikoliv pro vlastní bydlení. Podle jejich odhadů v průměru okolo 8 % bytů zůstane po koupi prázdných. Vliv zvýšeného zájmu o rezidenční bydlení ze strany drobných investorů ze zahraničí by se měl, dle doplňkových rozhovorů a skupinových diskusí, silněji projevit zejména u nových bytů (přibližně 15 % prodaných nových bytů); zájem je zejména ze strany drobných britských a irských investorů. Uváděné odhady rozhodně nejsou nízké a zdá se, že míra investičních nákupů je v Praze velmi vysoká.

Na druhou stranu se překvapivě ukázalo, že vliv „mediální masáže“ novinových statí věnujících se problematice bydlení na vývoj poptávky po bytech může být ve skutečnosti spíše slabší. Sami novináři, autoři statí, vyjadřovali svůj vlastní názor spíše ojedinele a jen velmi výjimečně se mezi zpracovávanými články objevil text, který by měl analytičtější ambice, zabýval se hlubšími souvislostmi trhu s bydlením nebo byl výsledkem nějaké dlouhodobější práce novináře s tématem. Předpovědi budoucího vývoje cen rezidenčních nemovitostí publikované v médiích vycházely spíše z extrapolace dosavadních trendů a s mírným zpožděním kopirovaly skutečný cenový vývoj, než že by ho vytvářely. Z výsledků analýz je ovšem zřejmé, že média ovlivňují trh s bydlením spíše nepřímou, nejvíce samotným výběrem témat, o kterých v souvislosti s bydlením píšou. V českém kontextu se zřetelně ukázalo, že názory publikované ve sledovaných denících jednoznačně preferují vlastnické bydlení nad bydlením nájemním. Zpráva, kterou vysílají noviny mezi čtenáře, je v tomto ohledu dosti jednoznačná: vlastnit byt či dům je lepší alternativa, než si jej pronajímat. Nájemní bydlení jako takové nebylo nikdy výslovně doporučováno.

Na straně nabídky bydlení byla nejdříve zkoumána hypotéza „bytového nedostatku“ v Praze za použití standardních ukazatelů měřících fyzickou dostupnost bydlení. Analýza ovšem ukázala, že tyto standardní ukazatele v českém prostředí skutečnou míru diference ve vybavenosti bytovým fondem dobře neměří, a nelze je tudíž ani použít pro podrobnější analýzu nabídkových faktorů v pozadí vysokých cen bydlení. Proto jsme se v dalším kroku soustředili zejména na nabídku nového bydlení, tj. na reakci

trhu (nové bytové výstavby) na rostoucí ceny staršího bydlení. Ve vyspělých zemích je totiž právě neelastická (tedy velmi pomalá) reakce nové bytové výstavby na růst cen starších bytů obviňována často jako hlavní faktor v pozadí rekordních nárůstů cen vlastnického bydlení (Barker 2003).

Ještě před analýzou fungování procesů v oblasti bytové výstavby jsme se zaměřili na problém „nevýhodnosti“ prodeje vlastního bytu, je-li srovnána s alternativou pronájmu; resp. na postoje stávajících pronajímatelů bytů v Praze a jejich případné reakce na změny na rezidenčním trhu. Ze zvláštního dotazníkového průzkumu mezi pronajímateli pražských bytů jsme zjistili, že pronajímatelé jsou nejen o výhodnosti investic do rezidenčních nemovitostí bytostně přesvědčeni, ale také že by ve valné většině ani za významně horších tržních podmínek neuvažovali o prodeji jimi pronájemých bytů. Většina pronajímatelů je připravena poskytnout „v případě nouze“ slevu ze současné výše nájemného; více než polovina pronajímatelů je ochotna slevit ze současné výše tržního nájemného o více než 10 %, čtvrtina dotázaných je dokonce ochotna slevit o více než 20 %. I kdyby poté, co uplatní takovou slevu, měli stále problém s nalezením nájemníka, jen velmi málo z nich by uvažovalo i o prodeji nemovitosti. Za povšimnutí stojí, že samotný fakt, že pronajímatel nemůže po delší dobu (dva roky) najít žádného nájemníka, naprostě většině pronajímatelů jako důvod k prodeji bytu nepřipadá (pouze 9 % dotázaných by v takovém případě uvažovalo o prodeji bytu).

V další části studie jsme se již podrobně věnovali problematice nové bytové výstavby. Poukázali jsme na to, že i situace v ČR zdaleka není optimální; jakkoliv důvody neelastičity nabídky známé ze zahraničí (přísné a rigidní urbanistické plánování ve Velké Británii nebo Nizozemsku) v českém prostředí neplatí. Ukázali jsme, že bytová výstavba je relativně drahá, resp. že je ve vztahu k průměrným příjmům pražských, ale i českých domácností obecně drahá stejně, jako tomu bylo na konci 90. let, tedy v období, kdy se privátní bytová výstavba teprve začala rozjíždět a z důvodu neexistence konkurence i mnoha rizik mohli developeri realizovat abnormálně vysoké tranzitivní zisky. Ani mnoho let poté, a dokonce ani v období značného stavebního boomu probíhajícího v době šetření, nedošlo paradoxně ke snížení cen nové bytové výstavby, a to i přesto, že v oblasti rezidenčního developmentu výrazně narostla konkurence a marže developerů se znatelně snížily. V této souvislosti je hypoteticky kla-

dena otázka, zdali trh s novou bytovou výstavbou není implicitně vždy a za jakýchkoliv okolností neefektivní – jako by růst poptávky vyvolávající konkurenci v jedné části produkčního řetězce nutně snižoval konkurenci v jiné části řetězce a naopak. Tento fakt je dán omezenou nabídkou pozemků (včetně snadné možnosti spekulativní držby), koncentrací kapitálu při výrobě stavebních materiálů (vytvořením oligopolních struktur nejen na národní, ale i na mezinárodní úrovni) a v zásadě fixními kapacitami stavební výroby (zejména v oblasti pracovní síly). Z výpovědí dotázaných v hloubkových rozhovorech nebo skupinových diskuzích bylo dokumentováno, že trh se za situace stavebního boomu v mnoha případech začal chovat zcela neracionálně, tedy proti standardním „školometských“ pravidlům o fungování efektivních trhů – nejsou realizovány úspory z rozsahu, odběry většího množství jsou „sankcionovány“ vyšší cenou nebo skutečnost, že i za situace boomu realizují mnozí ztráty.

Z výpovědí dotázaných, stejně jako z vlastní analýzy tržních podílů jednotlivých velkých hráčů na realitním trhu vyplynulo, že největší nepoměr mezi uplatňovanou marží (ziskem, výnosem) a rizikem z podnikání je patrný u výrobců stavebních materiálů, a to zejména v těch oblastech, kde došlo k velmi výrazné koncentraci kapitálu (výroba cihel, výroba izolačních materiálů). Nadnárodní koncerny vedle možné politiky „vyhladovění“ trhu navíc mohou uplatňovat, a zpravidla také uplatňují, globální cenovou politiku, která ve výsledku vede k přibližně stejným cenám stavebních materiálů v různě vyspělých (různě bohatých) zemích světa. Mnozí respondenti viděli v jejich jednání zneužití svého dominantního postavení, avšak zástupci výrobců stavebních materiálů se brání tím, že tento proces je přirozený a je dán technologickou a kapitálovou náročností, rostoucím důrazem konečných klientů na kvalitu, investicemi do výzkumu a vývoje i relativně vysokými riziky. Ačkoliv kartelovou spoluprací striktně odmítají, své dominantní postavení i negativa globální cenové politiky si dobře uvědomují. Ukázali jsme, že výrazná koncentrace je patrná například v oblasti výroby cementu, vápna a sádry (tržby čtyř podniků tvoří 62 % tržeb všech větších podniků v této oblasti) a v oblasti výroby pálených zdicích materiálů, tašek a dlaždic (tržby tří podniků dosahují téměř 78 % celkových tržeb všech podniků v této oblasti).

Vážným problémem je také nedostatek kapacit, zejména pak pracovní síly ve stavební výrobě. Jak zmínil jeden dotázaný, „kdo má ruce, vládne trhu.“ Ačkoliv se může jednat pouze o přechodnou záležitost, bytová výstavba ovšem rozhodně ani ve sledo-

vaném období nebyla až na tak vysoké úrovni, aby došlo k vyčerpání veškerých kapacit – jako důvod byl zmiňován krach učňovského školství, nízká prestiž zedníků i nedostatečné zázemí pro zahraniční dělníky (nevhodná státní imigrační politika). Průměrný evidenční počet zaměstnanců ve stavebních podnicích se v posledních letech zvyšoval skutečně jen velmi mírně a počet manuálních pracovníků dokonce zůstal na stejné úrovni (a to přes rostoucí počet stavebních firem). Působení zahraničních subjektů v této oblasti je do velké míry omezené, jelikož i zahraniční stavební firmy zpravidla nabírají pracovní sílu v místě svého působení. Nedostatek stavebních kapacit (zapojených navíc stále více do přibývajících veřejných zakázek na výstavbu infrastruktury) a vedle toho také rostoucí důraz konečných klientů na kvalitu provedených prací vedly například k tomu, že u velkých projektů existovalo jen velmi malé množství stavebních firem, které by o jejich odpovědnou realizaci (včetně potřebných garancí kvality) měly zájem. I naše analýza stavebních prací dle dodavatelských smluv potvrdila výrazný trend koncentrace stavební výroby. Developeři se tak ocitají stále více v „zajetí omezeného množství stavebních firem“, které si svou rostoucí tržní sílu více uvědomují, a tak požadují růst do té doby neadekvátně nízkých marží. Rozhovory i skupinové diskuse ukázaly, že velké stavební firmy se vzájemně o jednotlivých tendrech developerů v současnosti mnohem více, než kdy dříve, informují a částečně si, byť jistě neformálně, i rozdělují trh. Mnoho dotázaných uvedlo, že tato „nezdravá“ reakce na rostoucí poptávku po bydlení je do velké míry výsledkem existence netransparentních veřejných zakázek v oblasti výstavby veřejné infrastruktury, kde z důvodu i pravděpodobných nezákonných praktik dosahují velké stavební firmy výrazně vyšších marží, než jaké by určil trh.

Podstatným zmiňovaným faktorem byla též omezená nabídka pozemků a rostoucí vliv spekulací s pozemky. Prokázali jsme, že vlastnictví pozemků na území hlavního města Prahy je relativně fragmentované, s výjimkou dominantního vlastníka – hlavního města Prahy (26 % pozemků). Na druhou stranu však i fragmentování vlastníci mohou mít ve svém majetku relativně rozsáhlé plochy určené či potenciálně určené k zástavbě, avšak vzhledem ke svému bohatství a nízkým nákladům držby pozemků je nic nenutí k dalším prodejm. V této souvislosti byly spíše na okraj též zmíněny netransparentní prodeje pozemků z vlastnictví hlavního města Prahy, které rovněž omezují volnou a svobodnou konkurenci. S netransparentností prodejm těchto obecních pozemků souhlasila většina dotázaných a na konkrétním příkladě jsme prokázali, že kri-

téria pro prodej pozemků jsou často velmi restriktivní („šitá na míru“ předem určeným zájemcům). Rozhodující většina dotázaných se však staví negativně k možnému zdanění nevyužitých pozemků nebo k plošnému zvýšení daně z nemovitosti, jelikož se domnívají, že pro spekulanty by tyto náklady zůstaly zanedbatelné a přitom by to mohlo negativně zasáhnout drobné vlastníky.

Nezanedbatelný vliv na rizika i konečnou výši nákladů by mohly mít též náklady „finančního“ lobbingu zřetelného na místní i centrální úrovni (zejména na úrovni obcí při procesu udělování územního rozhodnutí a stavebního povolení) a výrazná koncentrace v oblasti poskytování projektového financování i hypotečních úvěrů konečným klientům (vytvoření tří velkých finančních skupin ovládajících systémy stavebního spoření i hypotečního úvěrování).

Je nesnadnou otázkou, zdali a do jaké míry je možné stávající situaci zvrátit a jaké pro tento účel volit prostředky, které by mohly mít největší efekt a přitom nevedly k vytěsňování soukromých investic či neefektivnímu využívání veřejných prostředků. Je zřejmé, že po skončení poskytování vysokých, přitom v odborném diskursu často marginalizovaných, ekonomických dotací v podobě regulace nájemného a zvýhodnění privatizace bytů „za hubičku“ se teprve zřetelně ukážou sociální důsledky vysokých cen bydlení v Praze. Teprve až skončí doba necílených skrytých dotací, tak se naplno projeví hluboké rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení mezi různými skupinami pražských domácností, přičemž velká část domácností si zcela jistě nebude moci dovolit bydlení za aktuální či budoucí tržní cenu – tato skutečnost by mohla vést k procesu sociální či prostorové segregace, vytváření ghett, posilování agresivity v mezilidských vztazích, asociálního jednání.

Je pravděpodobné, že mnoho efektivních (ve významu dlouhodobě účinných) postupů, jak na současnou situaci reagovat, které vyplývají ze závěrů provedených analýz, překračuje zřetelně rámec obecní bytové politiky, ba dokonce překračuje rámec bytové politiky jako takové. Příliš silná ekonomická dominance hlavního města v českém hospodářském prostoru a rostoucí regionální disparity v hospodářské oblasti byly jistě diskutovány často, a to při nejrůznějších příležitostech – jakkoliv se jedná spíše o jev spontánní a z mnoha ohledů přirozený, centralismus rozhodovacích procesů a nevhodná veřejná politika podpory zahraničních investic, tedy aktivity, které disparity

v našem prostředí pravděpodobně posilují, jsou oblastmi, které lze účinně korigovat; ovšem mimo rámec bytové politiky.

Vysoká preference vlastnického bydlení je z velké části spontánním vyjádřením touhy Čechů bydlet „ve vlastním“, ale tato preference může z jisté části být důsledkem současného zvýhodnění vlastnického bydlení před bydlením nájemním a skutečností, že nájemní bydlení (i z hlediska ochrany nájemníků v tržních nájemních poměrech) nenabízí funkční alternativu dlouhodobého a stabilního rodinného bydlení. Degradace nájemního bydlení je nejen důsledkem rozdělení sektoru do dvou cenově radikálně odlišných segmentů (což se v současnosti již napravuje), ale také nejasnou koncepcí fungování pravidel v oblasti nájemního bydlení po skončení přechodného období pro deregulaci nízkých regulovaných nájmu – i tuto oblast lze z hlediska politiky vlády určitým způsobem korigovat. Minimálně je možné korigovat nejvíce regresivní formy podpory pro pořízení vlastního bydlení (například daňovou podporu), lépe nastavit dosud nevyhovující příspěvek na bydlení tak, aby skutečně poskytoval účinnou pomoc i lidem žijícím v tržním nájemním bydlení, vytvořit legislativní podmínky pro dostatečnou ochranu nájemníků v tržním nájemním bydlení, nebo začít poskytovat finanční (provozní či kapitálovou) podporu těm soukromým pronajímatelům, kteří by byli ochotni pronajmout své byty obcí určeným uživatelům za obcí určené nájemné.

Investiční jednání (spekulace) v oblasti rezidenčního trhu se vyskytuje ve všech zemích a městech vyspělého světa, a pokud nepřekročí určitou mez, pak je pro stát i obec žádoucí, či dokonce nezanedbatelným přínosem (podobně jako jiné formy investic) – vede k modernizaci bytového fondu, k jeho rozšíření novou bytovou výstavbou a k větší a kvalitnější nabídce nájemního bydlení. Problémem je přirozeně určit onu mez, za kterou se jedná o nezdravý vývoj, kdy se spekulace stávají tzv. „bubble builder“, tj. hlavním důvodem pro vytvoření cenové bubliny. Cenové bubliny zvyšují volatilitu cen, nestabilitu trhu a ohrožují často zmiňovanou bezpečnost investic do rezidenčních nemovitostí; při současné výši zadlužení domácností hypotečnými úvěry může mít prasknutí bubliny i dalekosáhlé důsledky pro celé národní hospodářství (viz současná situace v USA). Není žádné vodítko k určení této meze, stejně jako existuje jen málo možností, jak zabránit tomu, aby spekulace i po takovémto mezní chvíli nadále nepokračovaly. Objevují se návrhy na vyšší zdanění neob-

sazených bytů, spekulativně držaných pozemků atd., ale všechny tyto návrhy jsou zpravidla odsouzeny k zániku, jelikož by byly ve skutečnosti neúčinné (bylo by možné je obejít). Vyšší obecné zdanění (prostřednictvím daně z nemovitosti) pro všechny vlastníky nemovitostí by mohlo v této souvislosti napomoci účinněji, na druhou stranu existuje argument o již tak vysoké míře zdanění a rozšířená, byť velmi falešná představa o neodůvodněnosti zdaňování soukromého vlastnictví pozemků a nemovitostí (politická vůle k tomuto kroku je tudíž slabá). Existuje rovněž představa, že vývoj cen může efektivně korigovat samotný trh, jelikož nůžky mezi cenami a nájmy se nemohou otevírat donekonečna; jakkoliv je tato představa podložena a správná, existuje stejně tak důkaz, že investice do nemovitostí mohou dlouhou dobu posilovat už jen z důvodu vysokého cenového zhodnocení („lidé kupují stále více a více a ceny jdou stále výš a výš“), bez ohledu na výši příjmu z nájemného – právě toto „slepé“ spekulativní jednání je spatřováno v pozadí cenových bublin. Pečlivý, neutrální a statisticky kvalitní monitoring cen a nájemného by mohl alespoň přispět ke zvýšení transparentnosti celého trhu.

V oblasti nabídky bydlení by se rovněž měly hledat takové cesty, které by trh nekřivily či nenahrazovaly, ale spíše jen posilovaly jeho efektivitu. Otázkou ovšem je, zdali lze, na podkladě zjištění prezentovaných v této monografii, dosáhnout efektivního trhu, resp. efektivní reakce nabídky bydlení na zvýšenou poptávku. Je snad možné zvýšit kapacity v oblasti pracovní síly vhodnějšími podmínkami (pravidly) pro imigraci ze strany zahraničních pracovníků, avšak imigrace má i své stinné stránky. Je snad rovněž možné účinněji hlídat jednání oligopolů na globálním trhu (alespoň ze strany Evropské komise) a dejme tomu, že by bylo i možné alespoň částečně zabránit netransparentním prodejem pozemků z obecního majetku, korupci a klientelismu při zadávání veřejných infrastrukturních zakázek v ČR a „finančnímu“ lobbingu na lokální úrovni při procesu udělování územního rozhodnutí a stavebního povolení. To vše by mohlo zvýšit efektivitu trhu, avšak je-li to možné, pak to bude možné, dle našeho názoru, vždy jen částečně a za velmi dlouhé období; mezitím se již objeví jiné neefektivní cesty, jak účinně zabránit výše zmíněných „obranným“ akcím, takže ideálu v této oblasti by nešlo fakticky dosáhnout za žádných okolností. Je proto dobré v tomto ohledu „zůstat při zemi“ a přiznat, že neefektivní v oblasti reálného trhu nelze nyní a ani v budoucnu jednoduše odstranit, což následně legitimuje i takovou intervenci státu či obce, která vede k ovlivňování trhu či vytěsňování soukromých investic. Máme tím

zejména na myslí vytvoření určitého fondu bytů pronajímaných za nájemné nižší než tržní příjmově a sociálně vymezeným skupinám osob – a to jak z fondu existujících obecních bytů, tak nově postavených bytů (a to nejen nově postavených bytů obcí, ale i nově postavených bytů soukromým developmentem). Prodeje veřejných pozemků by se měly stále více vázat k povinnosti developerů nabídnout určitý podíl bytů obci, která s nimi bude moci v budoucnu disponovat.

Vedle těchto zásadních intervencí by svůj efekt mohly mít doplňkové nástroje obecní bytové politiky jako poradenská pomoc při vyřizování stěhování a zprostředkování informací o nabídce bydlení prostřednictvím obecních poradenských center – tedy formy pomoci, které mají i mezi pražskými občany dle šetření Factum Invenio z roku 2007 rovněž velkou podporu. Jejich efekt na celý trh bude zřejmě spíše omezený, avšak můžou přispět ke zvýšení flexibility a rychlosti adaptace na změny v tržní situaci.

Jelikož mnoho z procesů ovlivňujících výši cen vlastnického bydlení v Praze je více méně spontánních (vysoká ekonomická dominance a s tím související migrace kvalifikovaných pracovníků do Prahy) a často by nebylo možné, nebo dokonce ani žádoucí je i nějakým způsobem potlačovat, je vhodnější s nimi do budoucna spíše počítat a dle toho připravit, vedle výše zmíněných aktivit bytové politiky na centrální úrovni, rovněž udržitelné a cílené nástroje obecní bytové politiky. Tomu ovšem brání fakt, že obecní bytová politika je v Praze fragmentovaná a nekonceptní, jelikož je v rozhodující míře udávána jednotlivými městskými částmi; první koncepce bytové politiky Magistrátu hlavního města Prahy nebyla z tohoto důvodu téměř vůbec naplněna.

Pokud bychom výše zmíněné procesy brali vážně, pak je možné očekávat, že se postupem času mnohem více prohloubí rozdíly ve finanční dostupnosti bydlení mezi různými skupinami pražských domácností, a tak se akutněji objeví i nebezpečí vzniku prostorové sociální segregace. Stejně tak je možné očekávat, že se v hlavním městě Praze nebude postupně dostávat pracovníků ochotných pracovat i za nižší mzdy, tedy v nižších úrovních kategorií zaměstnání, jelikož zde pro ně zůstane bydlení finančně nedostupné. Oba procesy již započaly, avšak do doby, než se jejich negativní důsledky projeví skutečně významně, může uplynout ještě mnoho let či i několik desetiletí. Koncepce bytové politiky na úrovni obce by ovšem neměla tyto procesy přehlížet

a měla by se na ně naopak již nyní začít dobře připravovat – v oblasti přidělování zbývajících obecních bytů, privatizace zbývajících obecních bytů, v oblasti výstavby nových obecních bytů a zejména pak v otázce zajištění společné a tentokrát již funkční koncepce bytové politiky uplatňované na úrovni celého města.