

Výměny bytů uvnitř nájemního sektoru neměly logicky dopad na výši průměrného rovnovážného tržního nájemného, avšak projevy se ve změně výše průměrné míry zatížení jednotlivých skupin domácností a výše nákladů na příspěvek na nájemné. Tabulka 9 uvádí hodnoty míry zatížení bazickými výdaji na bydlení pro vybrané skupiny domácností po stěhování v rámci sektoru nájemního bydlení.

Z údajů v tabulce je zřejmé, že nejvíce by si stěhování polepšily domácnosti v čele s přednostou důchodcem, jedno- a dvoučlenné domácnosti „na úkor“ domácností s více než třemi členy, domácnosti s přednostou ve věku nad 46 let „na úkor“ domácností s mladším přednostou a v neposlední řadě příjmově slabší domácnosti z prvních dvou příjmových kvintilů „na úkor“ příjmově nejsilnějších domácností.

Tabulka 10: Četnosti přechodů mezi jednotlivými velikostními kategoriemi bytů po deregulaci nájemného na rovnovážnou tržní úroveň, zavedení sociálního bydlení a příspěvku na nájemné

Varianta	1. nejčtetnější přechod	2. nejčtetnější přechod	3. nejčtetnější přechod
A1	3 → 2 (28,6 %)	4 → 3 (28,6 %)	2 → 1 (14,3 %)
A2	3 → 2 (33,3 %)	2 → 1 (16,7 %)	4 → 3 (16,7 %)
B1	3 → 2 (26,7 %)	2 → 1 (20,0 %)	3 → 1 (20,0 %)
B2	2 → 1 (66,7 %)	4 → 3 (33,3 %)	–

Poznámka: první číslo v tabulce (před šipkou) udává počet obytných místností bytu, ze kterého se domácnost stěhovala, druhé číslo za šipkou pak počet obytných místností bytu, do kterého se domácnost stěhovala. V závorkách jsou uvedeny procentuální četnosti jednotlivých výměn na celkovém počtu výměn (pro domácnosti s mírou zatížení vyšší než 30 %, kterým se podařilo výměnu realizovat).

Zdroj: SRÚ 2002, vlastní výpočty.

Po zavedení příspěvku na nájemné představují nejčastěji se stěhující skupinu domácností domácnosti s přednostou v zaměstnaneckém pracovním poměru. Výměny bytů by nejčastěji realizovaly jednočlenné a čtyřčlenné domácnosti, domácnosti s přednostou ve věku 46 – 55 let a 36 – 45 let.

Simulace postupné deregulace nájemného

Dosud prezentované výstupy byly založeny na předpokladu šokové deregulace nájemného na jeho rovnovážnou tržní úroveň. Jak již bylo několikrát zmíněno, šoková deregulace nájemného by i za předpokladu přijetí efektivních nástrojů bytové politiky znamenala pro některé domácnosti poměrně výrazné zvýšení míry zatížení výdaji na bydlení a současně by se projevila zvýšenými nároky na výdajovou stránku veřejných rozpočtů (úplná kalkulace všech nákladů zvýšení nájemného byla provedena v předcházející kapitole, v této se omezujeme pouze na některé z nich). S cílem zamezit významnějším sociálním otřesům bylo doporučováno rozložit deregulaci do delšího časového období. Prostřednictvím úpravy simulačního modelu jsme se proto pokusili odhadnout dopady deregulace v situaci, kdy by nájem v Praze byly uvolňovány postupně v časovém horizontu několika let.

Zohlednění časového hlediska v simulačních modelech je spojeno s nemalými metodologickými obtížemi spojenými s nutností předikovat budoucí vývoj řady parametrů modelu. Základní princip modelu se zohledněním časového hlediska nezměnil – i nadále bylo předpokládáno, že k ustavení krátkodobé rovnováhy na trhu s nájemním bydlením při rovnovážné tržní ceně nájemného dojde v okamžiku, kdy z nájemního do vlastnického sektoru odejde potřebný počet domácností, který by uspokojil dodatečnou poptávku vyvolanou „nebydlícími“ domácnostmi. Domácnosti se přitom i nadále budou o přechodu z nájemního do vlastnického sektoru rozhodovat na základě porovnání aktuální výše nájemného a nákladů na pořízení vlastnického bydlení. V okamžiku, kdy se jim pořízení vlastnického bydlení „vyplatí“ a splňují další výše popsané podmínky pro odchod do vlastnického sektoru, pak odejdou. Postupné uvolňování nájemného však bylo rozloženo do několika let, tempo zvyšování nájemného bylo stanoveno na 20 % ročně do okamžiku ustavení rovnovážné úrovně nájemného.

Časové hledisko bylo v rámci modelu akcentováno navázáním následujících parametrů na vývoj v čase:

- věk přednosti domácnosti se zvyšoval s každým dalším rokem deregulace (zvyšování věku přednosti domácnosti se mohlo odrazit na době splatnosti hypotečního úvěru na pořízení vlastnického bydlení a tudíž ve výši užitelských nákladů vlastnického bydlení);

- s každým dalším rokem deregulace byly zvyšovány příjmy domácností. Koeficienty růstu příjmů domácností byly odhadnuty na základě reálného růstu příjmů v letech 1996 – 2001, byly stanoveny zvlášť pro přednostu domácnosti a jeho manželku a jejich výše se lišila v závislosti na ekonomické aktivitě přednosta, resp. jeho manželky (viz příloha E). Celkové příjmy domácnosti byly zvyšovány prostřednictvím průměrného váženého koeficientu jehož hodnota byla určena na základě koeficientu růstu příjmů přednosta a koeficientu růstu příjmů manželky, vahami byl podíl příjmů přednosta/manželky na celkovém příjmu domácnosti.
- při výpočtu hypotetických výdajů pro posouzení nároku na přidělení hypotečního úvěru (bonity) byla v každém roce deregulace valorizována částka nákladů na domácnost, a to polovičním tempem v porovnání s tempem růstu nájmu.
- ceny vlastnického bydlení se zvyšovaly s ohledem na růst poptávky vyvolaný přechodem části domácností z nájemního do vlastnického sektoru bydlení. Růst vyvolaný jinými exogenními faktory nebyl uvažován. K odhadu dopadu růstu poptávky po vlastnickém bydlení na ceny bylo třeba odhadnout cenovou elasticitu poptávky²² po vlastnickém bydlení. Vzhledem k absenci relevantních odhadů cenové elasticity poptávky po bydlení v ČR a chybějící datové bázi, na jejímž základě by takový odhad mohl být proveden, jsme vycházeli z odhadů cenové elasticity poptávky v zahraničí (Bailey 2000). Pro české prostředí byla cenová elasticita poptávky po bydlení stanovena na -0,4.

Ostatní parametry modelu (např. výše úrokových sazeb, daňových sazeb, ostatních složek životního minima, výše očekávané míry zhodnocení nemovitostí, počet „nebydlících“, ostatní výdaje domácností na bydlení apod.) se neměnily, byly považovány za konstantní v čase (resp. alespoň v rámci období, kdy by probíhala deregulace).

V jednotlivých letech byly společně s růstem nájemného aplikovány oba nástroje bytové politiky zvyšující finanční dostupnost bydlení – sociální bydlení a příspěvek na bydlení. Alokační kritéria sociálního bydlení se neměnily, zůstala stejná jako v mode-

lu šokové deregulace nájemného. Jak jsme uvedli v předcházejících kapitolách, v přechodném období by bylo vhodnější využít jednodušší model příspěvku, jelikož příspěvek s rostoucí normativní mírou zatížení by se musel relativně často upravovat z důvodu růstu nájmu. Pro zjednodušení byla proto uvažována varianta s valorizovaným současným příspěvkem na bydlení (podobně jako v předcházející kapitole týkající se mantinelů deregulace). Kromě zohlednění sociálního bydlení a příspěvku na bydlení byla uvažována optimalizace spotřeby bydlení ze strany domácností, tj. v každém roce deregulace byly opět realizovány výměny bytů mezi domácnostmi s nízkými a vysokými hodnotami míry zatížení v rámci sektoru nájemního bydlení.

Na rozdíl od modelu šokové deregulace nájemného byla pro účely rozložení deregulace v delším časovém období uvažována pouze varianta s průměrnou úrokovou sazbou z poskytnutých hypotečních úvěrů a očekávaným ročním zhodnocením nemovitostí ve výši 1,5 % (v předchozím textu označována jako A2). Růst cen vlastnického bydlení v závislosti na přechodu části domácností z nájemního do vlastnického sektoru bydlení je kromě cenové elasticity poptávky (tj. sklonu poptávkové křivky) ovlivněn rovněž tvarem nabídkové křivky. Křivka nabídky na trhu bydlení je minimálně v krátkém období považována za výrazně či zcela neelastickou, tj. růst poptávky na trhu nemovitostí se v krátkém období odrazí prakticky výhradně v růstu cen. Vzhledem k chybějícím údajům o cenové elasticitě nabídky v českém prostředí byly uvažovány dvě varianty lišící se sklonem nabídkové křivky – varianta se zcela cenově neelastickou nabídkou a varianta s cenovou elasticitou nabídky ve výši 0,5 (odpovídá odhadům dlouhodobé cenové elasticity nabídky ve Velké Británii, Meen 1996).

Postupná deregulace nájemného za předpokladu cenově elastické nabídky

V tabulce 11 je vyčíslen očekávaný přínos z deregulace nájemného v jednotlivých letech pro provozovatele nájemního bydlení, tj. výnos z deregulace pro rozpočty městských částí a pro soukromé pronajímatele. Očekávaný přínos byl odhadnut jako rozdíl mezi úhrnným

²² Cenová elasticita poptávky po bydlení α je definována jako procentuální změna poptávaného množství bytových služeb k procentuální změně ceny, formálně: $\alpha = \frac{\frac{\Delta Q}{Q}}{\frac{\Delta P}{P}}$, kde Q je poptávané množství bytových služeb a P je cena.