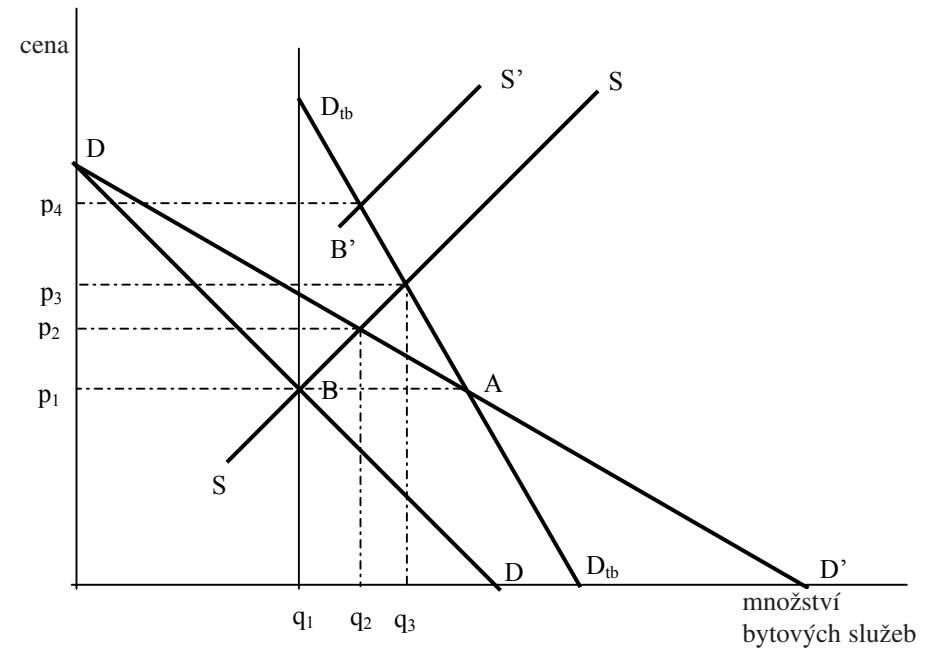


poptávkové křivky byl dán imigrací nových domácností na daný národní (regionální) trh. Vzhledem k tomu, že segment s regulovaným nájmem je obsazen původními domácnostmi, všichni nově příchozí (nadměrná poptávka AB) jsou pak nuceni hledat bydlení v segmentu tržního nájmu. Nabídková a poptávková křivka po bydlení za tržní nájmné je zakreslena v pravé části grafu; vertikální osa procházející bodem q_1 udává osu y ceny bydlení a množství nabízeného a poptávaného bydlení zachycuje standardně horizontální osa x mající počátek v q_1 . Nabídkovou křivku bydlení za tržní nájmné udává část celkové nabídkové křivky SS z bodu B , poptávkovou křivku po bydlení za tržní nájmné pak udává křivka $D_{tb}D_{tb}$ (protíná křivku celkové poptávky DD' v bodě A , jelikož DD' vznikla horizontálním součtem DD a $D_{tb}D_{tb}$). Rovnovážná cena v segmentu tržního nájmu se ustanoví ve výši p_3 , rovnovážné množství pak ve výši $q_3 - q_1$. Při ceně p_1 v segmentu s regulovaným nájmem a p_3 v segmentu tržního nájmu neexistuje žádná nadměrná poptávka; avšak cena v segmentu tržního nájmu je vyšší, než by byla rovnovážná cena v případě neexistence jakékoli regulace nájmného ($p_3 > p_2$).

Při očekávání vyššího rizika spojeného s možností rozšíření regulace nájmného na všechny nájmné byty budou racionální investoři v segmentu tržního nájmu požadovat vyšší čistou současnou hodnotu budoucích výnosů z investice; z těchto důvodů se nabídková křivka pro segment tržního bydlení posune trvale doleva (mnoho nabízejících se z trhu stáhne, zbylí budou chtít vyšší zisky plynoucí z vyššího rizika) na $B'S'$ a výše nájmného v tomto segmentu dosáhne dokonce úrovně p_4 (při nižší úrovni nabízeného množství). Jak je patrné z grafu, tzv. „tržní nájmné“ v podobně neefektivním tržním prostředí je zpravidla vyšší než skutečná rovnovážná úroveň nájmného při neexistenci regulovaného nájmného sektoru. Výše tržního nájmného pak odráží nikoliv efektivitu fungování trhu (vysoké nájmné související s bytovým nedostatkem), ale přirozený důsledek státních zásahů do fungování trhu a je tudíž velmi špatným indikátorem při jakékoli analýze efektivnosti trhu či bytového nedostatku v oblasti nájmného bydlení.

Závěrem je možné říci, že jakkoliv trh v oblasti vlastnického bydlení v ČR zřejmě nevytváří zcela optimální výsledek a tudíž je možné očekávat, že efektivně fungující trh by produkoval jinou nabídku bytů, rozsah bytového nedostatku rozhodně nebude značný, jelikož některé vlivy podstatně ovlivňující efektivnost trhu nejsou tak silné (rigidnost územního

Graf 12: Důsledky specifické regulace nájmného na trh s bydlením



Zdroj: Fallis (1985, 204)

plánování a stavebního řízení, monopolizace nabídky, neexistence hypotečního financování) a jiné nemají na elasticitu nabídky tak značný vliv (práce soudů, práce katastrálních úřadů, zvýšení transparentnosti trhu a vytvoření spolehlivých indicií). V oblasti nájmného bydlení je možné očekávat, že současný trhem produkovaný výsledek je mnohem méně optimální; otázkou však je, zda-li by po případné deregulaci nájmného a očekávaném snížení tzv. „tržního“ nájmného nedošlo spíše ke snížení nabídky nájmných bytů od soukromých investorů přilákaných dnes do sektoru z důvodu relativně slušného zisku.

Závěr

Podrobnější zkoumání situace v oblasti bydlení v České republice ukazuje, že odpověď na otázku, zda v České republice existuje bytový nedostatek, není triviální. Je

zřejmé, že odpověď je podstatně ovlivněna i tím, jak je bytový nedostatek definován, resp. jaký přístup k hodnocení dostupnosti bydlení zvolíme. V této kapitole jsme využili dva odlišné přístupy ke zkoumání dostupnosti bydlení: prostorový přístup, který se soustřeďuje na analýzu fyzické dostupnosti bydlení a tržní přístup, který je vhodnějším nástrojem k úvahám o finanční dostupnosti bydlení. *Všechny dosud prezentované údaje o fyzické dostupnosti bytů naznačují, že situace v České republice se nijak významně neliší od situace v zemích rozšířené Evropské unie ve vybavenosti obyvatel a domácností byty, odlišuje se ale nižší kvalitou bytů, resp. jejich menší velikostí.* Pokud jde o fyzickou dostupnost bydlení měřenou počty bytů připadajících na 1000 obyvatel nebo 100 domácností, patří Česká republika v nové Unii mezi „průměrné“ země. *Použité ukazatele v žádném případě nepotvrzují rozšířenou představu, že je v České republice fyzický nedostatek bytů, a že se tím situace v naší zemi výrazně odlišuje od ostatních zemí Evropské unie.* Relativně dobré postavení České republiky v rámci EU je sice do jisté míry „vylepšeno“ skutečností, že deset nových členských zemí poněkud snížilo průměrný evropský standard, nicméně i ve srovnání se starými zeměmi Unie si Česká republika nestojí v tomto ohledu nijak špatně. Mezinárodní srovnání ovšem také potvrzuje, že Česká republika za zeměmi Západní Evropy zřetelně zaostává ve velikosti obytné plochy připadající na jednoho bydlícího obyvatele. To není způsobeno významnými odlišnostmi ve velikosti domácností, ale menší průměrnou velikostí bytů, především bytů v panelové výstavbě, a vyšším podílem takových bytů s podstandardními rozměry v bytovém fondu.

Analýza fyzické vybavenosti obyvatel a domácností byty v jednotlivých okresech České republiky zjistila, že existují relativně významné regionální rozdíly v počtu bytů na 1000 obyvatel okresu, ale jen malé rozdíly v počtu bytů na 100 domácností. Analýza vztahu mezi fyzickou a finanční dostupností bydlení na úrovni jednotlivých okresů České republiky navíc poněkud překvapivě ukázala, že mezi oběma typy ukazatelů není žádná statistická souvislost. Neprokázalo se, že by vysoké ceny a s nimi související špatná finanční dostupnost bydlení v některých regionech byly důsledkem fyzického nedostatku bytů v těchto regionech. Je tudíž zřejmé, že příčiny špatné finanční dostupnosti bydlení v určitých regionech souvisejí spíše s neefektivitou využívání existujícího bytového fondu než s fyzickým nedostatkem bytů. *Z toho ovšem vyplývá, že ani zvětšení počtu bytů v okrese, např. formou výstavby nových bytů, nemusí ve svém důsledku nutně znamenat snížení cen a dobrou finanční dostupnost bydlení,*

pokud nebudou zároveň odstraněny překážky bránící efektivnějšímu fungování trhu a lepšímu využití existujícího bytového fondu. K tomu je třeba zprůhlednit trh s bydlením, poskytnout veřejný přístup k věrohodným informacím o trhu s bydlením a cenách pro co nejširší veřejnost, důsledně dodržovat princip „stejná pravidla pro všechny“ a vytvořit sociálně cílené programy podporující lidi, kteří by měli bez pomoci společnosti problémy se zajištěním svých základních bytových potřeb. Státní politika bydlení musí nutně zahrnovat i opatření podporující flexibilitu akterů na trhu bydlení, a to jak těch, co se vyskytují nebo potenciálně mohou vyskytovat na straně nabídky (obce i soukromí vlastníci nájemních bytů, družstva, neziskové bytové asociace, developeři), i těch, kteří se vyskytují na straně poptávky (zájemci o nové nájemní i vlastnické bydlení, ale také zájemci o stěhování z jednoho bytu do jiného v rámci obce i mezi obcemi) a v maximální možné míře snižovat transakční náklady administrativního typu spojené s jejich činností.

Údaje o vybavenosti obyvatel a domácností byty nepodporují představu, že je nutné zachovávat stávající způsob regulace nájemného. Tato regulace starého typu drží majitele bytů i jejich nájemníky v pasti právně nevyjasněných vztahů a nejistoty ohledně budoucnosti a zároveň vytlačuje nové zájemce o nájemní bydlení do sektoru tržního nájemního bydlení, pro něž nejsou naopak stanoveny prakticky žádná pravidla. Efektivnější využití stávajícího bytového fondu, které by navíc bylo zároveň sociálně spravedlivější, než je současný stav, by ve svém důsledku nepochybně zahýbalo i s cenami bydlení a jeho finanční dostupností (nutno dodat, že oběma směry). Tím by ovšem významně přispělo k dalšímu zprůhlednění bytového trhu a větší předvídatelnosti jeho vývoje, a poskytlo spolehlivější informace investorům v bytové výstavbě, pronájemcům a zájemcům o vlastnické i nájemní bydlení.

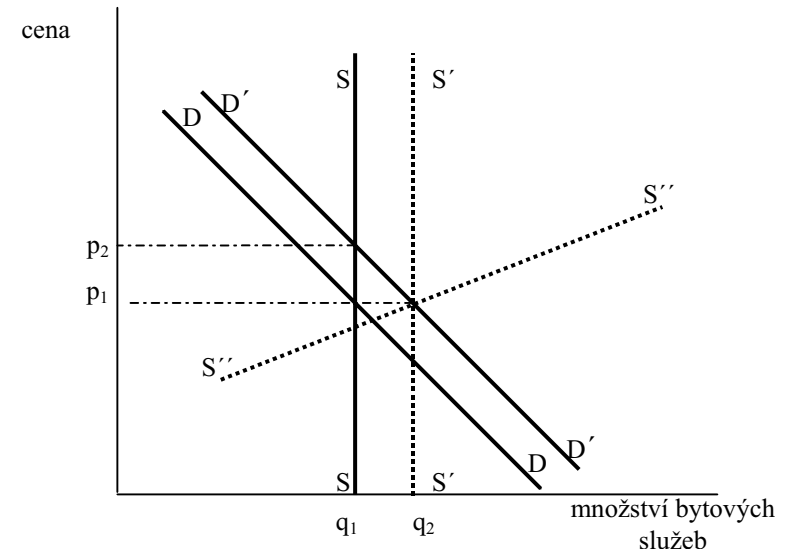
Oba přístupy mají přirozeně své meze a ani jeden z nich rovněž neodmítl existenci nevelkého regionálně odvislého bytového nedostatku v ČR. Jakkoliv smyslem této úvodní kapitoly není ještě přicházet s řešeními, pokusme se alespoň stručně a pohledem teoretické ekonomie ukázat výhody a nevýhody dvou základních modelů nasycení případného regionálně odvislého bytového nedostatku: bytové výstavby financované státem proti úsilí ke zvýšení elasticity tržní nabídky na trhu.

Pokud trh není efektivní, je tomu zejména proto, že nabídka reaguje na poptávku pomalu a tudíž je tzv. neelastická (sklon nabídkové křivky je malý). Uvažujme, pouze názorně, o extrémní situaci zcela neelastické nabídky SS a vzniku dodatečné poptávky mající za následek posun poptávkové křivky DD na $D'D'$, jež za této situace vyvolá růst rovnovážné ceny z p_1 na p_2 . Aby stát zabránil růstu cen vyvolaného dodatečnou poptávkou a osvětliv odmítne regulovat ceny administrativně, může se rozhodnout pro jedno ze dvou řešení: dodatečnou státem financovanou bytovou výstavbu, jež by posunula stávající křivku nabídky SS do $S'S'$, přičemž ponechá trh se svými omezeními v původní podobě. Druhým řešením je však omezit byrokracii při stavebním řízení, urychlit zápisy do katastrů a deregulovat v oblasti bankovníctví a hypotečního financování, zprůhlednit trh vytvořením reliabilních indikátorů a databází, omezit regulační pravidla v oblasti urbanistického plánování atd., tj. jinými slovy se snažit o zvýšení elasticity nabídky. V takovém případě by se nabídková křivka SS posunula do $S''S''$ a dodatečná bytová výstavba do úrovně q_2 by nebyla financována státem, ale soukromým kapitálem. Výsledkem obou řešení je pokles rovnovážné ceny zpět na úroveň p_1 .

První modulové řešení prostřednictvím státem financované bytové výstavby je jistě jednodušší, ale na druhou stranu může být z pohledu výdajů státního rozpočtu neefektivní. Jelikož výstavba bytů je velmi drahou záležitostí a jelikož veřejnými rozpočty financovaná výstavba je politickým tématem, zcela zákonitě dojde k neefektivnímu využití určených prostředků (obcházení zákona o veřejných zakázkách, uplatnění lobbyistických tlaků zájmových skupin, nekvalitní výstavba a nedostatečná kontrola). Taková intervence mimo jiné může z trhu na dlouhou dobu (i po skončení jednorázového plánu) vytěsnit soukromé investice z oblasti výstavby bytů a vytvořit falešná očekávání mezi občany, jelikož ti se budou spoléhat i do budoucna více na stát než na soukromý sektor.

Druhé modulové řešení je bezpochyby složitější na realizaci i přípravu, předpokládá důkladnou analýzu současného stavu a stopování hlavních příčin neelasticity nabídky se znalostí zahraničních zkušeností a za využití existujících či realizace doplňkových výzkumů, následně pak také relativně flexibilní ustavení politického konsensu nad hlavním zaměřením změn v dané oblasti, což vzhledem k výraznému vlivu lobbyistických sdružení na jednání politiků v České republice není vůbec jednoduché. Efektivita druhé varianty řešení je ovšem zřejmě nesrovnatelně vyšší.

Graf 13: Reakce státu v případě zvýšení poptávky na trhu bydlení a neelastické nabídky



Literatura

- Anderle, A. 2003: Nové demografické skutečnosti a jejich důsledky pro bytovou politiku. *Urbanismus a územní rozvoj*, Vol. 6, No. 4, pp. 2-12.
- Barker, K. 2004. *Review of Housing Supply. Delivering Stability: Securing our Future Housing Needs*. London: HM Treasury.
- Doyal, L., Gough, I. 1991: *A Theory of Human Need*. New York: Guilford Press.
- Jacobs, K., Kemeny, J., Manzi, T. 2003: Power, Discursive Space and Institutional Practices in the Construction of Housing Problems. *Housing studies*, Vol. 18, No. 4, pp. 429-446.
- Fallis, G. 1985. *Housing Economics*. Toronto: Butterworths.
- Finger, H. 1969. The housing shortage. *Operation Breakthrough. Vital speeches of the day*, 1969, pp. 709-712.

Kleinman, M. 1995: Meeting housing needs though the market: An assesment of housing policie and the supply/demand balance in France and Great Britain. *Housing Stusies*, Vol. 32, No. 1, pp. 17-38.

Lux, M. (ed.) 2002. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: Sociologické nakladatelství.

Lux, M. 2002. *Mikroekonomie bydlení*. Praha: Vysoká škola ekonomická.

Mouillart, M. 1990: La montee des besoins insatisfaits, L'Observateur de l'immobilier, pp. 32-35.

Myers, D. 1990: Introduction: the emerging concept of housing demography. In.: D. Myers (ed.). *Housing Demography*. Wisconsin: University of Wisconsin Press.

Paris, Ch. 1995: Demographic Aspects of Social Change: Implications for Strategic Housing Policy. *Urban Studies*, Vol. 32, No. 10, pp. 1623-1643.

Sabatier, P. 1988: An advocacy coalition framework of policy change and the role of policy-orientated learning therein. *Policy Science*, 21, pp. 129-168.

Sunega, P. 2002. *Makroekonomie bydlení*. Praha: Vysoká škola ekonomická.

Ytrehus, S. 2001: Interpetation of housing needs – a critical discussion. *Housing, Theory and Society*, 17: 166-174.

Townsend, P. 1979: *Poverty in the United Kingdom: a Survey of Household Resources and Standard sof Libiny*. Hrmondsworth: Penguin.

Výběrové šetření o pohybu bytového fondu v období 1991-2001 2002: Český statistický úřad, zveřejněno na <http://www.czso.cz/csu/edicniplan.nsf/p/41n1-02>.

Wildavski, A. 1979: *Speaking Truth to Power*. Boston: Little Brown.

Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení (1997): Ministerstvo pro místní rozvoj, květen 1997.