

avšak je nepravděpodobné, že by v dané situaci stát k valorizaci přistoupil (pokud by se zvýšily pouze ceny nájemného, pak by to znamenalo, jak je uvedeno výše, pouze 0,21 procentní zvýšení CPI, přičemž stát valorizuje zpravidla až od chvíle, kdy se CPI zvýší o více než jedno procento). Nicméně pokud přihlídneme ke skutečnosti, že inflace v jiných oblastech spotřeby domácností by vedla k úhrnnému zvýšení indexu o více než jedno procento, pak je započítání těchto nákladů oprávněné. Vycházeli jsme tudíž z předpokladu, že ačkoliv jsou tyto náklady pouze hypotetické a mohou se objevit až mnohem později než v daném roce (jelikož se neví, zda-li inflace u jiného spotřebního zboží zvýší index spotřebitelských cen na takovou úroveň, jež „donutí“ valorizovat důchody a dávky v daném roce), budeme s nimi v modelu počítat.

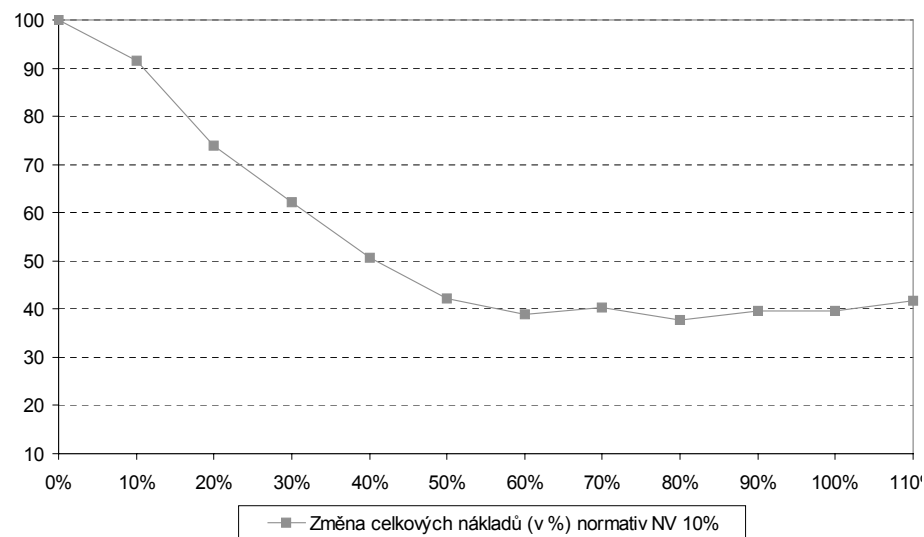
Samotný model se skládá ze dvou komponentů: syntaxový model pracující v softwarovém prostředí SPSS a doplňkový kalkulační model pro softwarové prostředí MS Excel. Z důvodu relativní složitosti vazeb není prozatím možné, aby s modelem mohl pracovat i laický uživatel. I přes snahu o co možná nejpřesnější vyjádření vztahu mezi růstem nájemného a veřejnými výdaji, je nutné upozornit na skutečnost, že ekonomické simulace, jakkoliv standardní v zemích EU, mohou při tak fatálním nedostatku kvalitních datových zdrojů v ČR přinést pouze odhady. Mnohé náklady jsou úmyslně či neúmyslně opomenuty, ať už z důvodu, že jejich vyčíslení je nemožné, či proveditelné jen za cenu nemalých finančních či časových nákladů.

### Výsledky a diskuse

Následující graf uvádí vývoj relativních veřejných nákladů při variantě, jež zahrnuje cenové zhodnocení vlastnického bydlení do výpočtu uživatelských nákladů a tedy do rozhodování o stěhování z nájemního bydlení.

*Pokud by výraznější deregulace nájemného započala již v roce 2002, pak by veřejné rozpočty i po započítání všech fiktivních výdajů dosáhly svých minimálních výdajů při úrovni nájemného zvýšeného z jeho deklarované úrovně v roce 2002 průměrně o 80 % (snížení relativních veřejných výdajů při 70%ním zvýšení nájemného oproti relativním výdajům při 60%ním zvýšení nájemného bylo zapříčiněno relativně prudkou změnou v rozsahu stěhování domácností). Zvýšení nájemného nad tuto úroveň by bylo, z hlediska výdajů státu, při daných příjmových a demografi-*

**Graf 2: Vývoj relativních veřejných nákladů při započtení zhodnocení do uživatelských nákladů**



Zdroj: vlastní simulace, SRÚ 2002, *Postoje k bydlení*

*ckých podmínkách v roce 2002 a při daném rozdělení bytového fondu v roce 2002, neracionální. Jelikož zvýšením dosavadního regulovaného nájemného o 80 % nebude ještě zřejmě dosaženo úrovně rovnovážného tržního nájemného v některých regionech státu (přesněji to ukážeme v další kapitole), je přesto z hlediska státu racionálnější dotovat novou výstavbu podporovaných bytů a případně vyplácet provozní dotace než zvyšovat nájemné více. Je tomu zejména proto, že se relativně promptně velká část domácností odstěhuje do vlastního bydlení (počítá se i se zhodnocením vlastnického bydlení při rozhodování o stěhování) a náklady na příspěvek na bydlení pro zbývající domácnosti v nájemním sektoru bydlení se i z toho důvodu zvyšují velmi rychle. Jinými slovy, pokud bude stát brát v potaz v SRÚ 2002 deklarovanou situaci domácností v roce 2002, není pro něj pravděpodobně možné přistoupit k šokovému způsobu deregulace nájemného, aniž by se nedostal do situace, kdy veřejné náklady z takové šokové reformy budou vyšší, než byly před započtením reformy, a to i při započtení fiktivních výdajů plynoucích z dysfunkcí zapříčině-*

**ných regulací nájemného.** Jelikož úspora veřejných výdajů je zpravidla hlavní intencí reformem v oblasti nájemního bydlení z hlediska státu, je takové zjištění pro rozhodování o rychlosti deregulace nájemného relativně důležité.

Přirozeně, kvazi-normativ pro veřejné náklady se vztahuje velmi obecně na celé území ČR. V některých regionech by přitom relativní veřejné náklady začaly růst již při mírném zvýšení nájemného (Ústecký kraj), v jiných by naopak začaly růst až při vyšším než 80%ním zvýšení nájemného (Praha). Podrobnější regionální analýzy by však vyžadovaly vhodnější a větší datový soubor a zejména pak oddělené testování stěhování a všech položek veřejných nákladů pro každý region zvlášť, jež by bylo časově velmi náročné. Cílem této kapitoly bylo spíše demonstrovat užitek z metody vytváření kvazi-normativů (mantinelů) deregulace z hlediska efektivity veřejných výdajů a poukázat na skutečnost, že velmi pravděpodobně není z hlediska efektivity veřejných výdajů zcela racionální přistoupit k deregulaci nájemného šokovým způsobem (a to i když odhlédneme od dalších negativních dopadů šokové deregulace plynoucí ze specifčnosti bydlení jako zboží).

I přes to, že růst nájemného je dle předpokladů simulace v zásadě plně kompenzován příspěvkem pro ty, kteří mají na příspěvek nárok, je možné očekávat, že by se, narozdíl od podobné situace ve Velké Británii, zvýšily v českém prostředí nedoplatky na nájemném mezi těmi domácnostmi, pro něž by růst nájemného plně kompenzován nebyl, což by dále zvýšilo veřejné náklady na růst nájemného. Je nutné brát rovněž v úvahu, že jsme mezi tzv. náklady rezidualizace obecního bydlení zahrnuli pouze ty náklady, které byly alespoň do určité míry odhadnutelné. Náklady „ghettizace“ však ve skutečnosti zahrnují též velmi významné náklady související s kriminalitou a vandalismem geometricky rostoucí s koncentrací sociálně problémových a nízko-příjmových domácností v určitém segmentu bytového fondu. Z těchto důvodů je pravděpodobné, že odhadnutý kvazi-normativ je spíše „konzervativní“ a ve skutečnosti by se neefektivnost (z hlediska veřejných výdajů) zvýšení nájemného projevila i dříve než až při 80%ním navýšení dnešního regulovaného nájemného.

Vývoj relativních veřejných nákladů při různých úrovních regulovaného nájemného je, přirozeně, ovlivněn též modelem příspěvku na bydlení. Jak jsme uvedli výše, příspěvek, který jsme použili v této analýze, vychází z dosavadního českého modelu, a je

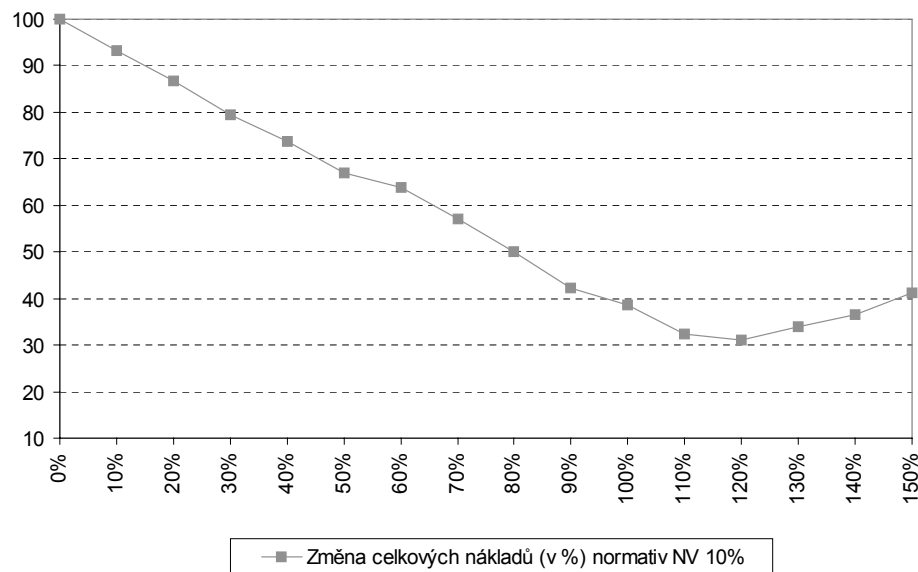
i po úpravách relativně restriktivní. Pokud bychom dosavadní příspěvek upravili tak, že by se valorizace týkala celých tarifů nákladů na domácnost (a nikoliv jen poměrné části připadající na nájemné), pak by „štedřejší“ příspěvek vedl k tomu, že by se kvazi-normativ veřejných nákladů posunul již na úroveň 60%ního zvýšení nájemného z dosavadní deklarované úrovně regulovaného nájemného. Přitom je spíše pravděpodobnější, že příspěvek na bydlení bude muset být při skutečné deregulaci nájemného „štedřejší“ než ten, který jsme použili v základní variantě simulací, a proto by opět kvazi-normativ pro růst nájemného mohl být nižší.

Na druhou stranu však pokud budeme předpokládat, že při rozhodování o stěhování nebudou domácnosti brát ohled na cenové zhodnocení vlastnického bydlení v budoucnosti, pak je rychlost stěhování při růstu nájemného daleko pomalejší, než tomu bylo v základní variantě. Následující graf uvádí vývoj relativních veřejných nákladů pro případ, kdy domácnosti při svém rozhodování o stěhování s cenovým zhodnocením vlastnického bydlení nepočítají.

Kvazi-normativ pro deregulaci nájemného by se v takovém případě přesunul z 80%ního zvýšení na 120%ní zvýšení z dosavadní deklarované úrovně regulovaného nájemného.

Na úplný závěr bychom rádi pouze poznamenali, že tato kapitola neměla nabídnout vyčerpávající informaci o vztahu mezi veřejnými výdaji a deregulací nájemného ve všech možných variantách. Existují přirozeně, jak bylo upozorněno, i jiné typy příspěvku na bydlení či příspěvku na nájemné nebo jiné představy o výši *normativu potřeby* nové podporované bytové výstavby (10 % z počtu nebydlících bytů klidně mohlo být i 20 % z počtu nebydlících). Ve chvíli, kdy bude existovat jistá přesnější koncepce bytové politiky s omezeným počtem variantních řešení, pak lze pomocí tohoto modelu relativně rychle a na nejaktuálnější *Statistice rodinných účtů* vypočítat nové mantinely (kritické body) pro efektivní bytovou politiku v této oblasti, stejně jako je možné uvést mnoho dalších podrobnějších údajů, které simulační model paralelně sleduje (např. míru rezidualizace obecního bydlení s růstem nájemného, počet příjemců příspěvku či jejich podíl při různých fázích deregulace nájemného atd.). Pro přesnější regionální odhady by přitom bylo zapotřebí rovněž vhodnějších datových zdrojů, například skutečně reprezentativního šetření *Statistika rodinných účtů* na velkém

**Graf 2: Vývoj relativních veřejných nákladů při nezapočtení zhodnocení do užitvatelských nákladů**



Zdroj: vlastní simulace, SRÚ 2002, *Postoje k bydlení*

vzorku domácností prováděného standardně ve vyspělých zemích Evropské unie. Uvedené výsledky v této studii by měly být považovány spíše jako otevření diskuse, přičemž větší hodnotu má nyní spíše samotný relativně náročně budovaný simulační model než některé vybrané výsledky vycházející z předpokladů zvolených autory.

### Literatura

- Holmans, A., Whitehead, C. 1997. *Funding Affordable Social Housing*. London: National Housing Federation.
- Housing Corporation 1997. *Registered Social Landlords in 1996: Performance Indicators*. London: The Housing Corporation.
- Lux, M. (ed.) 2002. *Bydlení – věc veřejná*. Praha: SLON.

- Lux, M. 2004. *Quasi-Normative Approach to Housing Affordability*. Housing Research Group. Discussion Paper No. 1. Glasgow: University of Glasgow.
- Lux, M., Sunega, P. 2003. *Sociální a sociologické aspekty bydlení*. Studie pro Ministerstvo pro místní rozvoj. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj.
- More, A., Findlay, J., Gibb, K., Kasparova, D., Mills, C. 2003. *Determined Differences: Rent Structures in Scottish Social Housing*. Edinburgh: Social Research Unit, Scottish Executive.
- Stavby pro bydlení 2001*. (2002). Praha: Český statistický úřad.
- Wilcox, S., Meen, G. 1995. *The Cost of Higher Rents*. London: National Federation of Housing Associations.

### Příloha A

#### Hedonická cenová funkce – odhad tržních cen bytů

#### Filtrování dat MF/ČSÚ:

```
gen fil=cen_kup/ cen_odh
drop if fil<1
drop if fil>10
drop if podil<70
drop if pocet_mj<25
drop if pocet_mj>150
```

```
keep if ((repr==10601&typ=="J")|(repr==10601&typ=="J 1")|
(repr==10601&typ=="K")|(repr==10601&typ=="K 1") |
(repr==10602&zmeje=="m2"&uziti=="46.21.12.11.1"&typ=="J 1")|(repr==10602&zmeje=="m2"&
uziti=="46.21.12.15.1"&typ=="J 1")|(repr==10602&zmeje=="m2"&uziti=="46.21.12.21.1"&typ=="K 1"))
```

```
drop if cen_kup<=0
drop if cen_odh<=0
drop if pocet_mj<0
drop if velkat6=="pr"&(cen_kup_mj<4000|cen_kup_mj>100000)
drop if velkat6=="d"&(cen_kup_mj<1000|cen_kup_mj>25000)
drop if velkat6=="c"&(cen_kup_mj<700|cen_kup_mj>20000)
drop if velkat6=="b"&(cen_kup_mj<700|cen_kup_mj>12500)
drop if velkat6=="a"&(cen_kup_mj<700|cen_kup_mj>10000)
```