

Mezinárodní konference ENHR 09
– *Prague Changing Housing Markets:*
Integration and Segmentation
Praha, 28. 6. – 1. 7. 2009

Hlavním zaměřením vědecké konference mezinárodní sítě European Network for Housing Research konané v roce 2009 v Praze byla prezentace a diskuse výsledků analýz příčin a dopadů hypoteční krize v USA na trhy nemovitostí, hypoteční financování a hospodářský růst v různých zemích světa. Důležitou otázkou bylo také, jakým způsobem by bylo možné v budoucnu těmto dopadům předejít. Organizátorem konference byl Sociologický ústav AV ČR, v. v. i., a spoluorganizátory pak Přírodovědecká fakulta Karlovy univerzity a Národohospodářská fakulta Vysoké školy ekonomické, v jejichž prostorách se konference uskutečnila. Hlavním partnerem konference byla Hypoteční banka, bez jejíhož finančního sponzoringu by konferencí nebylo možné uskutečnit.

Konference se zúčastnilo 358 vědců, expertů, zástupců samospráv, komerčního sektoru a mezinárodních organizací (OECD, EMF, UN, CECODHAS, FEANTSA) z 39 zemí světa, včetně světově uznávaných vědeckých kapacit v oblasti ekonomie bydlení jako Duncan MacLennan (Velká Británie), Stephen Malpezzi (USA) nebo David Miles (Velká Británie). Konference se kromě svého hlavního zaměření zabývala ve 20 paralelně probíhajících workshopech celou škálou dalších témat, jako je vývoj měst, problematika sociálního vyloučení, migrace a imigrace, rozvoj soukromého nájemního bydlení nebo regenerace bytového fondu. Celkem na konferenci zaznělo více než 270 odborných přednášek; mnohé z nich lze nalézt na internetových stránkách konference.

Smyslem této vědecké konference bylo vedle pojmenování příčin hypoteční krize také poukázat na její rozdílný dopad v různých zemích světa a formulovat žádoucí doporučení v oblasti financování bydlení,

kteřá by zabránila jejímu budoucímu opakování. Jak upozornil Martin Lux (ČR) v úvodním projevu, nejdříve je zapotřebí kriticky přezkoumat stávající odborné ekonometrické postupy při hodnocení udržitelnosti vývoje cen bytů využívané bankovním sektorem i mezinárodními organizacemi, které v minulosti vedly k protichůdným, a jak ukázal čas, i k nesprávným výsledkům. Mezi vědci – ekonomy – neexistuje v současnosti ani základní shoda o tom, co je skutečným fundamentem na trhu rezidenčních nemovitostí. Přitom tento předpoklad je nutnou podmínkou pro spolehlivou výpověď týkající se udržitelného vývoje cen bytů a trhu bydlení obecně. Jeho kritika stávajících metod analýzy trhu byla podpořena i Duncanem MacLennanem (Velká Británie), který navrhl vytvoření mezinárodního výzkumného projektu, jenž by nejen zhodnotil kvalitu cenových dat v různých zemích světa, ale zejména na těchto datech vyzkoušel různé, a to i zcela nové, ekonometrické postupy vysvětlující cenový vývoj v různých kulturních a národních kontextech. Abstraktní ekonomie dle něj odhlíží od významných lokálních specifik, resp. specifik jednotlivých tržních segmentů. Jinými slovy, udržitelný rozvoj trhu nemovitostí, který by nevedl ke stále se zvyšující volatilitě trhu (rostoucí cykličnost vývoje na trhu bydlení v průběhu času na konferenci názorně demonstroval Christophe André (Francie), který využil dat o cenách bytů ze zdrojů OECD), je podmíněn v různých zemích různě a navíc různě i v různých tržních segmentech. Nedostatečná znalost lokálních specifik a nedostatečné postupy při segmentaci trhu bydlení pak vedou k chybovým výpovědím o trhu jako celku. D. MacLennan v této souvislosti rovněž upozornil na nedostatečné využití poznatků behaviorální ekonomie, tj. experimentů, které zkoumají reakce na měnící se podněty trhu a snaží se pochopit samotné základy lidského uvažování při koupi bytu a využívání hypotečního financování, vliv kulturních norem, očekávání, postoju.

Nové postupy zaměřené právě na vhodnější segmentaci trhu bydlení, a tudíž nepřímo i na přesnější výpověď o udržitelnosti vývoje trhu jako celku, obsahoval příspěvek Gwilyma Pryce (Velká Británie), který získal zvláštní ocenění Hypoteční Banka Award jako nejlepší konferenční příspěvek z těch, které byly zaslány do soutěže. Jeho příspěvek se při segmentaci trhu snaží propojit ekonomické analýzy lokalit více se sociální segmentací a aplikuje zcela nové postupy při segmentaci trhu bydlení. V podobně kritickém duchu a se snahou přijít s novými postupy se nesla značná část příspěvků ve workshopu věnujícím se prioritně financování bydlení. Příspěvky Toma Kauka (Norsko) a Maurizio d'Amata (Itálie), například, upozornily na nedostatky metod při masovém přeceňování zastavených nemovitostí v bankovních domech a prezentovaly možné nové postupy v této oblasti (využití jiných metod než dosud nejrozšířenějších hedonických regresních modelů). Tyto příspěvky rovněž upozornily na neadekvátní využití výsledků masového přeceňování zastavených nemovitostí v samotných bankách, což mohlo napomoci procesu vytváření „cenové bubliny“ na trhu bydlení.

Stephen Malpezzi (USA) ve své přednášce shrnul příčiny hypoteční krize v USA a v základních bodech též hlavní body „záchranného balíčku“ americké administrativy, ale zejména se věnoval možné prevenci před opakováním podobné krize v budoucnu. V této souvislosti zmínil zejména posílení transparentnosti trhu regulací equity a hedge fondů (příčemž diskutoval současné i jiné možné návrhy takového regulace), kvalitativní i kvantitativní zvýšení informovanosti na trhu (v této souvislosti zejména výrazné zkvalitnění datovýchází o transakčních cenách nemovitostí), lepší monitoring přebývajících likvidit a posílení profesionality odhadců. Zmínil rovněž, že budoucnost Fannie Mae a Freddie Mac je v této chvíli nejistá.

Zajímavý byl rovněž příspěvek Bernar-

da Vormse (Francie), který poukázal na to, že vyrovnanější bytová politika v oblasti právního důvodu užívání bydlení (podporující nejen jednostranně vstup do vlastního bydlení, ale taktéž i segment nájemního bydlení) v některých zemích snížila intenzitu dopadu hypoteční krize na jejich trhy nemovitostí a potažmo též hospodářský růst – v zemích jako Francie, Nizozemí nebo Německo (tedy zemích s významným segmentem nájemního bydlení) byly negativní dopady hypoteční krize na trh nemovitostí, ceny bytů, bankovní sektor a potažmo hospodářský růst ztlačeny menší než v zemích jako USA, Velká Británie nebo Španělsko (tedy v zemích s příliš jednostrannou orientací na oblast vlastnického bydlení). Podobně jako D. MacLennan nebo S. Malpezzi zdůraznil, že je důležité, aby bytová politika fungovala více proti-cyklicky, a nikoliv, jako dosud, spíše pro-cyklicky; proto je potřeba vytvořit takové mechanismy, které by navrátily význam nájemnímu bydlení a vzaly v úvahu omezení na straně nové bytové výstavby.

V rámci konference navštívili její účastníci rovněž oblast, které charakterizují změny probíhající v metropolitní oblasti Prahy. Řada doplňkových aktivit byla pro účastníky připravena i v místě jejího konání. Po celou dobu konference si mohli účastníci prohlédnout výstavu s názvem „Bydlení výzkumníků bydlení“, která byla sestavena organizátory konference z fotografií zachycujících bydlení hlavních představitelů výzkumu bydlení z celého světa. Další neobvyklou aktivitou byla multimediální prezentace seznamující zahraniční návštěvníky s českým prostředím za pomoci ukázek ze známých českých filmů.

Martin Lux, Michaela Vojtková

Webové stránky:
www.enhr2009.com