

Drahé levné bydlení

Parlament poslal do druhého čtení vládní návrh zákona o nájemném bydlení. Ne že bychom nějakou zákonnou normu o nájemném bydlení nepotřebovali, problém je však v tom, že se věnuje hlavně zakonzervování bolševického stavu, a není divu, že byla KSČM pro. Ačkoliv byl princip regulace nájemného zpochybněn Ústavním soudem samým, hlavní politická debata se vedla o tom, zda regulované nájemy porostou o deset, či patnáct procent ročně a z jakého základu se bude vypočítávat přiměřené nájemné.

Regulace nájmu a náklady na bydlení ve světě

„Regulovat nájem je potřeba, protože je nedostatek bytů, a až jich bude více, regulaci zrušíme.“ Ovšem podle této logiky je stejně rigidní stav též v USA - Česká republika má shodně s USA 424 bytových jednotek na tisíc obyvatel. Mnohem tužší regulaci praktikuje Velká Británie s „pouhými“ 417 byty na tisíc obyvatel. Naopak Německo s 452 byty již téměř nereguluje a vysněný volný trh existuje ve Francii s 491 (!) byty na tisíc obyvatel. Skutečnost překvapivě této logice neodpovídá, svět se asi neřídí politickými úvahami našeho parlamentu. Ještě paradoxnější obrázek poskytuje mezinárodní srovnání výdajů domácností, které pracuje s místními cenami i výdělky, a značně tak eliminuje rozdíly způsobené vyspělostí ekonomiky. Zatímco v ČR činí čisté nájemné pouhých 3,4 procenta peněžních vydání domácností zaměstnanců, ve světě - včetně zemí s regulovanými nájemy - je situace značně odlišná. Například v USA představuje podíl výdajů na čisté nájemné 19,5 procenta, v Británii 17 procent, obdobně ve Francii. Pokud srovnáme celkové výdaje na bydlení a chod domácnosti (včetně vybavení domácností, služeb a energií), představuje tato částka 23,1 procenta vydání českých domácností. Ve všech jmenovaných zemích se podíl nákladů na bydlení ve spotřebních výdajích u typické domácnosti pohybuje od 30 do 34 procent, a to bez ohledu na to, zda je nájemné bydlení regulováno, či nikoliv. Z uvedeného srovnání je naprosto zřejmé, že českým problémem není nedostatek bytů, ale naprosto nevhodný způsob regulace, který neuvěřitelným způsobem deformuje relativní ceny zboží a služeb. Podíl nájemného na českém rodinném rozpočtu je srovnatelný s vydáním na cigarety a alkohol (3 procenta) nebo na telekomunikace (4 procenta) či restaurace (4,6 procenta). Je to méně než polovina toho, co zaplatíme za zábavu (9 procent) nebo odívání a obuv (8 procent). V ostatních evropských zemích i zámoří je struktura vydání domácností podobná - až na to nájemné, za které se vždy utratí několikanásobek uvedených příkladů. Takže pokud budeme předpokládat, že Češi nejsou Marťany, kteří mají naprosto odlišné potřeby od zbytku lidí ve vyspělém světě, je u nás buď neuvěřitelně levné nájemné, nebo je všechno ostatní zboží a služby drasticky předraženo. Není tedy proto potřeba všechny ostatní ceny také regulovat?

Na vině je deformovaný trh

Již 15 let přetrvává neochota situaci řešit. Je s podivem, že ačkoliv nájemní bydlení představuje menšinový způsob obstarání si bydlení (31 procent) a rozdíl mezi regulovaným a tržním nájmem je zásadní pouze v Praze a v některých krajských městech, jsou společenské náklady konzervace neudržitelného velmi vysoké. Tržní nájemné, které existuje pouze v desetině nájemních bytů, je důsledkem regulace. Jedná se tedy o

předražené zboží, jehož nedostatek je uměle způsoben státním zásahem. Deformované ceny na regulovaném trhu vedou k problémům, které známe z dob centrálního plánování - nedostatek, úplatky, křečkování do zásoby a nejistota skokových změn na trhu s vysokým rizikem pro investory (kteří příplatek za riziko přenesou zpět na zákazníky). Logika ochránců současného stavu (až bude všeho dost, přestaneme regulovat a nastane láce v české kotlině) nápadně připomíná obhajobu britských dovozních bavlněných monopolů, s kterou bojoval již například ekonom a filozof John Stuart Mill (1806 - 1873) ve svých Základech ekonomie. Jelikož regulovaný nájem představuje formu značného nepeněžního příjmu, téměř nikdo se takového bytu nevzdá. To představuje nepřekonatelnou bariéru mobility pracovní síly a vede ke vzniku regionů s vysokou nezaměstnaností, a tedy dalších nároků na příspěvky ze státního rozpočtu. Mimochodem, podle českých předpisů nepeněžní plnění též podléhá dani z příjmu. Rozdíl mezi regulovaným a volným nájemným by tedy měl být zdaněný. Pochybuji ovšem, že je někdo tak poctivý. Stát tak dvojnásob trestá ty, kteří si pořídí bydlení za své. Zákon, který by jasně a rovně definoval práva a povinnosti nájemníků a pronajímatelů, vznik a zánik smluvního vztahu, lhůty pro podání výpovědi, možnosti změny nájemního vztahu, tedy vše, co lze označit za právní rámec funkčního trhu, je rozhodně potřeba. Avšak předpis, který konzervuje základní problém, je k ničemu.

Lubomír Lízal
CERGE-EI
3.5.2003