

Lidové noviny, 28.3. 2011

Pronajmout, či koupit?

Petr Zemčík

Po dlouhých letech sporů byla v roce 2006 v České republice zahájena deregulace nájmu, která znamenala razantní změnu na českém trhu s byty. Na některé efekty deregulace se zaměřila nedávná studie Petra Zemčíka a Ashota Tsharakjana z akademického pracoviště CERGEESI. Studie konkrétně zkoumala, jestli má deregulace vliv na to, zda si lidé budou byty pronajímat, či zda si pořídí bydlení vlastní. Z analýzy vyplynulo, že regulované nájemné neplnilo svůj původní účel pomáhat lidem z nižších příjmových skupin, že deregulace nájemného přiměla mnoho domácností, aby si pořídily vlastní bydlení, a konečně že lidé měli v zásadě racionální očekávání o vývoji realitního trhu.

Kapitalismus podle pravidel socialismu

Regulované nájemné bylo v Československu zavedeno v osmdesátých letech. Jednalo se v zásadě o právo na bydlení za státem určenou cenu, které se mohlo předávat členům rodiny a nemohlo být odebráno. Po roce 1989 zůstalo zachováno a byty s regulovaným nájemným představovaly okolo 80 procent všech nájemních bytů. Tato situace vedla mimo jiné k nedostatku dostupného nájemního bydlení na trhu, a lidé bez přístupu k regulovaným bytům si tak museli byty pronajímat za tržní ceny, které byly vyšší než regulované nájemné. V důsledku rostoucí poptávky pak tržní nájemné rapidně rostlo a vytvořila se významná mezera mezi tržním a regulovaným nájemným.

Regulaci nájemného kritizovali jak nájemníci v neregulovaných bytech, kteří byli nuceni pronajímat si byty za vysoké tržní nájemné, tak majitelé nemovitostí, jimž regulované nájemné často nepokrylo ani náklady na údržbu bytu. Ústavní soud opakovaně rozhodl ve prospěch majitelů nemovitostí, ale ministerstvo financí se tato rozhodnutí pokoušelo obejít novými nařízeními. Nicméně Ústavní soud tato opatření poté znovu zrušil. Přístup vlády k otázce regulovaného nájemného se změnil až v roce 2006 v souvislosti s mezinárodně známým případem HuttenCzapska versus Polsko, který se řešil u Evropského soudu pro lidská práva. Žalující strana se tehdy domáhala práva požadovat nájem, jenž by aspoň pokryl náklady spojené s nemovitostí.

Spor byl sice vyřešen mimosoudním vyrovnáním, samotné události a vzrůstající pochyby o opodstatněnosti regulovaného nájemného ale vedly k tomu, že Česká republika v roce 2006 přijala zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Zákon předeslal postupné zvýšení regulovaného nájemného od roku 2007 do roku 2010. Jedním z jeho nejdůležitějších rysů bylo, že výše regulovaného nájemného a rychlost zvyšování byly explicitně závislé na skutečných cenách bytů.

Kdo bydlí v regulovaných bytech?

Pro analýzu deregulace nájmu byla ve studii použita Statistika rodinných účtů Českého statistického úřadu za roky 2005–2008. Tato databáze uvádí detailní údaje o příjmech a výdajích více než 3000 českých domácností a také údaje o jejich struktuře a ekonomické aktivitě. Protože se každý rok obměňuje jen přibližně 25 procent zkoumaných domácností, je možné zkoumat v čase jejich rozhodnutí o bydlení. Samotná deregulace se týkala zhruba necelé pětiny českých domácností – ve zkoumaném období bydlelo 21 až 23 procent všech domácností v pronájmu a z nich 81 až 84 procent bydlelo v bytech s regulovaným nájemným. Analýza těchto dat hned na začátku ukázala, že regulované nájemné neplnilo svůj původní účel zlepšit přístup k bydlení chudším domácnostem. Právě naopak, domácnosti v regulovaných bytech měly vyšší příjem než domácnosti v bytech s tržním nájemným. Navíc domácnosti v regulovaných bytech byly v průměru o trochu bohatší a starší ve srovnání s ostatními nájemníky.

Co přinesla deregulace

Deregulace samozřejmě změnila cenové hladiny nájemného na trhu. Po jejím zahájení rostlo regulované nájemné rychleji než tržní nájemné, to v některých případech mohlo i stagnovat. Navíc má vliv nejen na výši nájmu, ale také na rozhodnutí domácností, zda si budou byt pronajímat, nebo si pořídí vlastní bydlení. V souladu s očekáváním vedlo rostoucí regulované nájemné domácnosti k tomu, aby si hledaly jiné alternativy bydlení. Mezi roky 2005 a 2008 tak prudce vzrostl počet domácností, které si místo bydlení v regulovaném nájmu pořídily vlastní bydlení. Před zahájením deregulace to v období let 2005–2006 učinilo pět procent domácností, zatímco v období 2006–2007 toto číslo vystoupalo na 14 procent a v období 2007–2008 činilo již 17 procent. Naopak pouze jedno až dvě procenta přešly z regulovaného nájmu do neregulovaného. Tento nárůst se nedá přičíst pouze zlepšení ekonomické situace a zvýšené dostupnosti hypoték – právě naopak, podíl domácností v neregulovaných bytech, které si pořídily vlastní bydlení, spíše klesal. Skokový růst v podílu domácností v regulovaných bytech, které si pořídily vlastní bydlení, byl tedy do značné míry způsobený deregulací. Ta ovlivnila i chování nájemníků na neregulovaném trhu.

Domácnosti byly vedeny očekáváním snížení cen tržního nájemného, až se díky deregulaci nabídka bytů s neregulovaným nájemným zvýší. S rostoucím regulovaným nájemným se snížila pravděpodobnost, že nájemníci v bytech s neregulovaným nájemným si pořídí vlastní bydlení, protože po deregulaci je pro ně relativně výhodnější bydlet v nájemním bytě. Efekty deregulace se projeví i v kontextu generačního postoje k bydlení. Domácnosti lidí ve středním věku, kteří dosud bydleli v regulovaných bytech, si budou díky deregulaci častěji kupovat vlastní bydlení. Naopak u starších majitelů bytů se dá předpokládat, že kvůli očekávaným nižším nájům svůj byt prodají a byt si budou pronajímat. Růst cen nemovitostí Studie rovněž analyzovala očekávání domácností o vývoji na trhu nemovitostí. Domácnosti ve sledovaném období neměly iracionální očekávání o budoucím vývoji cen nemovitostí, jejich očekávání byla naopak celkem konzervativní. To znamená, že ceny nemovitostí

nerostly kvůli nerealistickým očekáváním lidí, ale stoupaly kvůli zásadním změnám v nabídce a poptávce.