

Management summary

Politika regulace nájemného je jedním z největších omylů hospodářských politik 20. století a to ve velké většině vyspělých zemí, kdy byla od doby první světové války opakovaně propagována, zaváděna a opětovně zase rušena. Přes všechny proklamované cíle a do ní vkládané naděje – zejména „vyřešení bytové krize“ – tato politika opakovaně selhávala a to bez ohledu na vyspělost země ve které byla uplatňována, dobu jejího zavedení, či délku trvání. Výsledky politiky regulace nájemného byly vždy a všude velmi podobné. V důsledku regulace nájemného dochází k:

- Snížení investic do výstavby nájemních bytů;
- Vytváření privilegované skupiny déle usazených nájemníků zejména ze střední vrstvy;
- Zhoršení správy bytového fondu;
- Poškození znevýhodněných domácností na bytovém trhu (mladé rodiny, minority);
- Vytvoření černého trhu s nájemním bydlením;
- Tam, kde bytový fond vlastnila města nebo státy pak vznik a rozbujení korupce;
- Zvýšení cen na trhu vlastnického bydlení.

Negativní efekty politiky regulace nájemného jsou tak jednoznačné a nevyhnutelné, že její odmítnutí ze strany ekonomů patří mezi jednu z mála oblastí, kde se bez výhrad shodnou ekonomové různého politického přesvědčení.

Česká republika bohužel ani 20 let po společenských změnách z roku 1989 nedokázala politiku regulovaného nájemného opustit. A to přes opakovaná stanoviska Ústavního soudu o její neústavnosti, podpořená i rozhodnutími Evropského soudu pro lidská práva (např. Marie Hutten Czapská vs. Polsko). Konstantou politiky českých vlád po roce 2002 je neustálé, záměrné a cílené nerespektování opakovaných rozhodnutí Ústavního soudu. Díky tomu stojí Česká republika před hrozbou, že bude muset majitelům nájemních domů vyplácet několik desítek až stovek miliard korun odškodného (existující odhady výše škod majitelům domů dosahují částky kolem 13 miliard Kč ročně).

V této studii jsme na základě ekonomické kalkulace dospěli k závěru, že nákladové nájemné v případě standardního bytu mimo centrální oblasti větších měst činí zhruba 112 Kč/m². To pro byt 3+1 o velikosti 90 m² znamená 10 080 Kč/měsíc, pro byt 2+1 o velikosti 65 m² činí nákladové nájemné 7280 Kč/měsíc a pro byt 1+1 o velikosti 40 m² pak 4480 Kč/měsíc.

Řešením stávající situace je co nejrychlejší deregulace na trhu s bydlením, kde dodnes existují nejenom cenové regulace, ale i deformace nájemních vztahů (zahrnované pod zcela zavádějící pojem „ochrana nájemníků“) z dob před rokem 1989.

Nejpozději od 1.1.2013, tj. po skončení platnosti stávajícího Zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného by měly být odstraněny veškeré cenové regulace na trhu s nájemním bydlením. Spolu s tím by měly být narovnány vztahy mezi nájemníky a majiteli nájemních domů, tj. měla by být odstraněna neodpovídající a vlastníky nájemních domů (bytů) poškozující tzv. ochrana nájemníků. Ta současná v našem právním řádu existuje ještě v podobě z doby socialistického hospodářského plánování. Nejdůležitějším ustanovením, které je třeba přepracovat, případně zrušit je „přechod nájmu bytu“, jehož existence a zejména šíře de facto zablokovala deregulaci na českém trhu s nájemným bydlením.

Sociální ochrana nájemníků by se měla soustředit zejména na poskytování cílených, dočasných a motivačních sociálních dávek ve formě přímých plateb nájemníkům. Pokud tyto dávky budou konstruovány jako příspěvek na standardní bydlení pro případ, že výše nájemného překročí 25 až 20% disponibilního příjmu domácnosti, pak celkové náklady se na tyto dávky budou pohybovat od 4 do 10 miliard Kč ročně. Prostředky na jejich vyplácení lze získat zrušením stávajícího nefunkčního Příspěvku na bydlení a zejména odstraněním neefektivních dotací na výstavbu sociálních bytů či na podporu tzv. stavebního spoření. Celkový efekt pro státní rozpočet bude pozitivní. Deregulace v oblasti nájemného bydlení může pomoci rozhybat a oživit celý segment tohoto způsobu bydlení.