

Regulace nájemného – politicky motivovaná nespravedlnost

21. července 2009

Ing. Miroslav Ševčík, CSc.

Ing. Mgr. Miroslav Zajíček, MA

Národohospodářská fakulta
Vysoká škola ekonomická, Praha

Motto:

Když se krejčí Jakubec prohlásil v roce 1913 za socialistu, paní domácí mu obratem dala výpověď. A on ji ujistil: „Za ty peníze takový byt dostanu všude.“

J. V. Pleva (Malý Bobeš, 1931-1934)

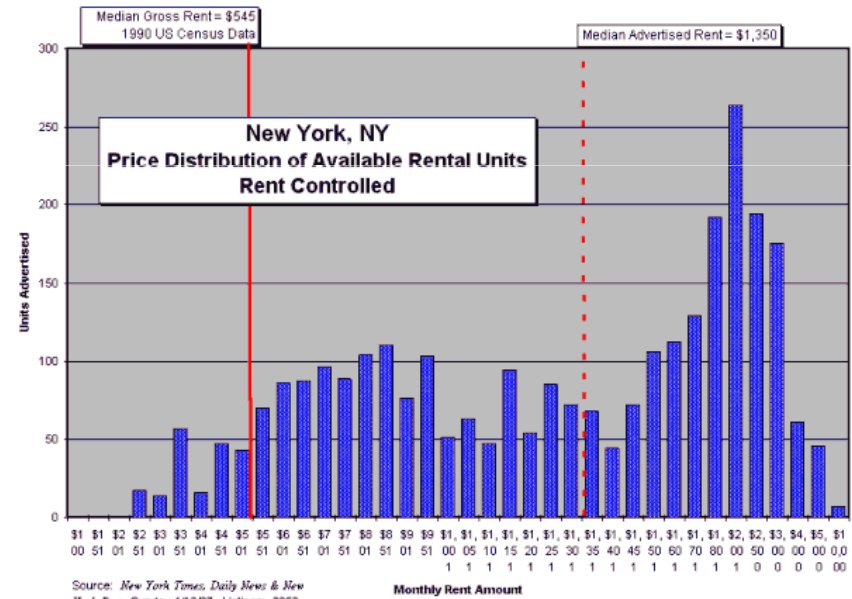
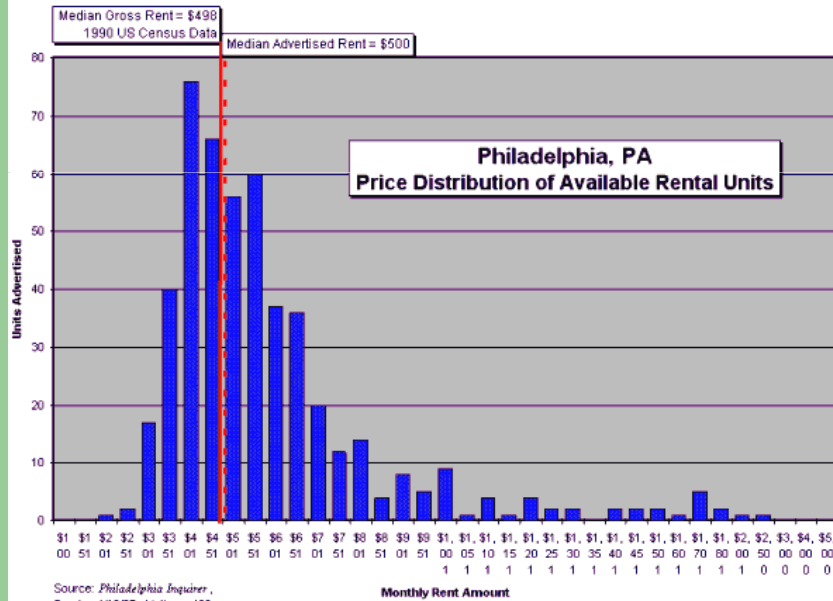
Regulace nájemného – mýty

- Chrání chudé proti vykořisťování ze strany pronajímatelů
- Bydlení by nemělo být ponecháno trhu
- Bohatí získají bydlení, chudí nikoliv
- Majitelé domů a bytů získávají neoprávněné zisky
- Regulace nájemného zabraňuje vylidňování center měst
- Každá země si trh s bydlením „chrání“

Regulace nájemného – reálné efekty

- Omezení investic do nájemního bydlení a snížení jeho dostupnosti pro znevýhodněné skupiny obyvatelstva (sociálně slabí a nově příchozí)
- Snižování nabídky na trhu nájemního bydlení a zhoršování stavu bytového fondu
- Nedostatek nájemních bytů a vznik černého trhu;
- Omezení mobility pracovní síly, růst nezaměstnanosti a tím i sociální mobility
- Zvýšení nájmů na neregulované části trhu a cen nemovitostí na trhu s vlastnickým bydlením
- Zrychlení vylidňování center měst

Regulace nájemného – distribuce



Nákladové nájemné

- Pro první polovinu roku 2009 odhadnuto na cca 112 Kč/m³ pro necentrální oblasti statutárních měst, tedy pro:

byt 3+1 o velikosti 90 m² 10080 Kč měsíčně

byt 2+1 o velikosti 65 m² 7280 Kč měsíčně

byt 1+1 o velikosti 40 m² 4480 Kč měsíčně

Vzorec pro odhad

$$R = (I_{*Pozemek} + I_{Nemovitost}) * \frac{WACC * (1 + WACC)^n}{(1 + WACC)^n - 1} + Costs + Tax$$

R = nájemné na m2 za rok

I_{pozemek} = náklady pořízení pozemku

I_{nemovitost} = náklady pořízení nájemního domu (výstavbou nebo koupí)

WACC = vážené náklady kapitálu investora

Costs = suma nákladů vykládaných při správě, opravách, údržbě, placené daně z nemovitostí atd.

Tax = suma zaplacených daní z příjmů pocházejících z nemovitosti

N = počet let návratnosti investice

Co dál s regulací?

Je nutné postupovat rychleji, než před koncem platnosti zákona č. 107/2006 Sb. (tj. 2010, resp. 2012)

- Cenová deregulace
- Právní deregulace
- Adresné dávky

Příspěvek na sociální bydlení

- Bytový standard („nadměrný“ byt)
- Rozhodný příjem (včetně aktiv)
- Výše (rozdíl mezi MON a podílem na příjmu)
- Místně obvyklé nájemné (kritérium 1/3)
- Nárokovost a výplata (pouze příjemce)
- Dočasnost (1-5 let)
- Administrace (součást systému sociálních dávek)

Děkujeme za pozornost

- Katedra hospodářské a sociální politiky, Katedra ekonomie
- Národohospodářská fakulta
- Vysoká škola ekonomická, Praha
- tel.: +420 224 095 542, +420 224 095 504
- e-mail: zajicek@libinst.cz, sevcik@vse.cz