

Pavel ŠEVČÍK¹, Hana ŠEVČÍKOVÁ²

FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ TRH S BYTY

FACTORS AFFECTING THE HOUSING MARKET

Abstrakt

Předmětem příspěvku je shrnutí podstatných faktorů, mající vliv na trh s byty. Jedná se o stanovení obecně závazných podmínek týkajících se tvorby nabídky a poptávky, v druhé řadě pak o vyjmenování zásahů veřejné moci a veřejné správy, které mohou obecné podmínky zásadně ovlivnit. Stát uplatňuje svou roli prostřednictvím své fiskální funkce, kde klíčovými slovy jsou stabilizace, motivace a sociální rovnováha. Hlavní zásady pak stanovuje v oblasti legislativy a tvorbě podpůrných nástrojů. Specifickou situací je pak selhání trhu s byty a hledání jeho příčin.

Klíčová slova

Trh s byty, hlavní faktory, nabídka a poptávka, selhání, zásahy veřejné moci, koncepce, stabilita.

Abstract

The subject of this article is to summarize important factors affecting the housing market. This is the determination of generally binding conditions for the creation of supply and demand, then in the second line, then the naming interference by public authority and public administration, which may significantly affect the general conditions. State exercises its role through its fiscal function, where the key words are stabilizing, motivation and social balance. Then it sets the main principles in the areas of legislation and the creation of support tools. The specific situation is the failure of the housing market and the search for its causes.

Keywords

Housing market, the main factors, supply and demand, failure, intervention of public authority conception, stability.

1 ÚVOD

Bydlení patří k nejzákladnějším životním potřebám člověka. Tvoří jednak základní složku životních podmínek lidí a jednak napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociální integraci společnosti. V podstatě celý vývoj lidstva je v oblasti bydlení kontinuálním procesem změn. Tyto nejsou závislé pouze na stupni civilizačního vývoje společnosti, ale jsou odrazem stavu kultury a politiky ve společnosti. Mezi podmínky, které ovlivňují vývoj bydlení a trh s byty, je celá řada. K těm základním patří poptávka a nabídka, situace ve společnosti, ekonomická stabilita, politická situace, atd.

¹ Ing. Pavel Ševčík, Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR, Národní třída 10, Praha 1, 10200, tel.: (+420) 224 951 406, e-mail: sevcikpa@email.cz.

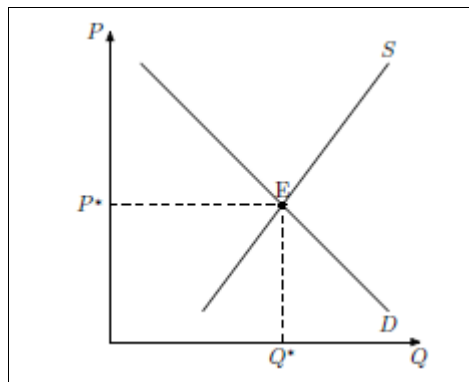
² Ing. Hana Ševčíková Ph.D., Fakulta stavební, VŠB – Technická univerzita Ostrava, Ludvíka Poděště 1875/17, 70833 Ostrava – Poruba, tel.: (+420) 596 991 366, e-mail:hana.sevcikova@vsb.cz.

2 POPTÁVKA A NABÍDKA

2.1 Odvození poptávky a nabídky, cenotvorné faktory a jejich determinanty

Úzké propojení cen rezidenčních nemovitostí a příjmů domácností vytváří z bydlení na jedné straně vhodný investiční statek, na druhé straně platí, že trh s byty není zcela ideálním trhem, protože na něm působí na straně nabídky a poptávky velké množství subjektů. Platí, že nabídka bytů může být velmi široká, ale z pohledu standardu a polohy velmi omezená.

Při klesající poptávce a rostoucí nabídce se na trhu utvoří rovnovážná cena P^* (viz graf), při které jsou uspokojeni všichni, kteří chtějí za danou nebo vyšší cenu získat byt (koupit, pronajmout), a všichni, kteří za danou nebo nižší cenu chtějí byt prodat nebo pronajmout. Celkově bude využito Q^* bytů [1].



Obr. 1: Rovnováha na trhu s byty

2.2 Poptávka bydlení

Zákon poptávky říká, že pokud cena produktu roste, pak za stejných podmínek mají kupující tendenci kupovat menší množství tohoto produktu a pokud cena klesá, případně stagnuje, mají kupující tendenci kupovat větší množství tohoto produktu. Poptávané množství tedy závisí především na ceně produktu. Poptávkou lze rozumět pouze efektivní koupěschopnou poptávku, tedy poptávku omezenou rozpočtem [3],[4],[6],[7].

V případě trhu s byty, který je svým způsobem trhem jedinečným a který neumožňuje využívat jiné dostupné (substituční a komplementární) produkty, vstupují do ceny i jiné faktory. Poptávka vzniká na základě rozhodnutí domácnosti, které je ovlivněno nutností volby mezi nájmem a vlastnickým bydlením (novým nebo starším). Jedná se o tzv. tenure choice (volbu držby), jejíž charakter je ovlivněn především:

- finančními faktory (příjmy domácnosti a jejich očekávaný vývoj, růst reálných mezd a kupní síly, náklady spojené s koupí či prodejem, srovnání nákladů ve vlastnickém bydlení s náklady v nájemném bydlení, monetární politika a inflace, míra dostupnosti hypoték a jiných forem financování, předpokládaný vývoj cen vlastnického bydlení jako budoucí investice, transakční náklady)
- sociálními a demografickými faktory (demografické trendy, míra ekonomické aktivity obyvatelstva, situace na trhu práce, míra nezaměstnanosti, ekonomická aktivita, ekonomický status domácnosti, sociální status domácnosti, mobilita obyvatelstva, zvyky a preference)

Řada z těchto faktorů působí přímo na disponibilní příjmy domácností a tedy růst těchto faktorů (s výjimkou míry nezaměstnanosti) by měl vést k růstu cen bytů.

- legislativními faktory (přístup k bytové politice, ochrana nájemních práv, situace na trhu s nájmem bydlením, ochrana vlastnických práv, regulace)
- atraktivitou lokality a jinými faktory (velikost lokality, zaměstnanost v lokalitě, počet obyvatel v lokalitě, přírodní podmínky, dostupnost lokality, občanská vybavenost, výška nájmu)

Faktorů určujících atraktivitu lokality je samozřejmě daleko více a mnohdy se jedná o např. regionální specifika a další [2].

Zásadním faktorem je také situace na trhu s nájmem bydlením. Většinou platí, že existence tržního a regulovaného nájmu vytváří situaci, kdy splacení vlastního bytu se stává výhodnějším, nežli placení tržního nájmu. Deregulace nájmu, uvolňování a zvyšování doposud regulovaného nájmu vede pak k poklesu zájmu o pořízení vlastního bydlení a forma nájmu se stává substitutem bydlení ve vlastním.

Poptávka po bytech je ovlivňována i dalšími faktory, jako např.:

- počtem volných bytů,
- počtem novostaveb,
- kvalitou a technickým stavem,
- mediálními prvky.

Prostorově je pak poptávka po bytech ovlivněna trhem pracovní síly a sklonem obyvatelstva k mobilitě z místa trvalého bydliště.

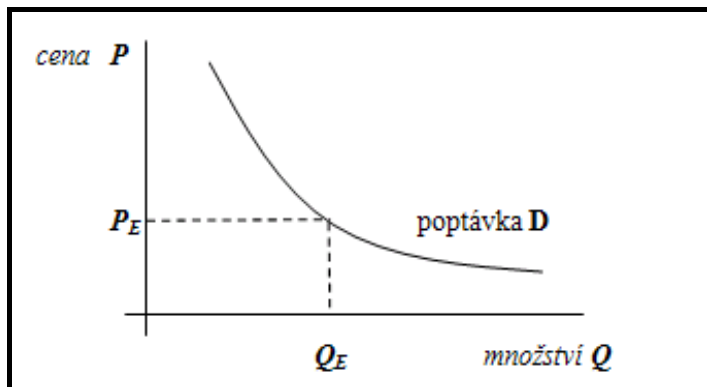
Dalším faktorem, který vstupuje do druhého kroku, je rozhodnutí domácnosti při zvážení své ekonomické síly (stávající i budoucí) a stanovení priorit a preferencí.

Výše uvedené faktory lze z ekonomického hlediska také pojmenovat jako reálné, monetární a finanční.

Z pohledu ekonomické teorie lze poptávku klasifikovat jako celkovou (agregátní), dílčí (tržní) a individuální.

Poptávku lze popsat prostřednictvím cenové pružnosti (elasticity poptávky), tedy citlivosti změn poptávaného množství na změny ceny a důchodovou elasticitu poptávky, tedy reakci na změnu ceny důchodu spotřebitele. Elasticita poptávky určuje sklon poptávkové křivky, důchodová elasticita její posun.

Elastická poptávka (pružná) výrazně a rychle reaguje na změny cen (obvykle postradatelné a nahraditelné zboží), neelastická poptávka (nepružná) reaguje na změny cen pomalu a omezeně. Speciální variantou je jednotkově elastická poptávka, kdy poptávané množství klesne (či vzroste) přesně o tolik procent, o kolik vzrostla (či klesla) cena daného zboží či služby.



Obr. 2: Křivka poptávky

Koeficient pružnosti poptávky (elasticita) je tvořen procentuelní změnou množství k procentuelní změně ceny. Poptávka může být:

$e < -1$ pružná poptávka (elastická),

$e = 1$ jednotková pružnost,

$e \in (-1; 0)$ nepružná poptávka.

Empirické výzkumy v případě elasticity vykazují vysokou míru disparity s tím, že konsensuálně je stanoveno, že poptávka je cenově neelastická a její hodnota, resp. hodnota cenové elasticity se pohybuje v rozmezí od -0,70 do -0,90 (historické odhady uvádějí hodnoty od 0,00 do -1,50). Důchodová elasticita poptávky se konsensuálně pohybuje v rozmezí od 0,60 do 0,80, historické odhady uvádějí hodnoty od 0,35 do 2,05 [4].

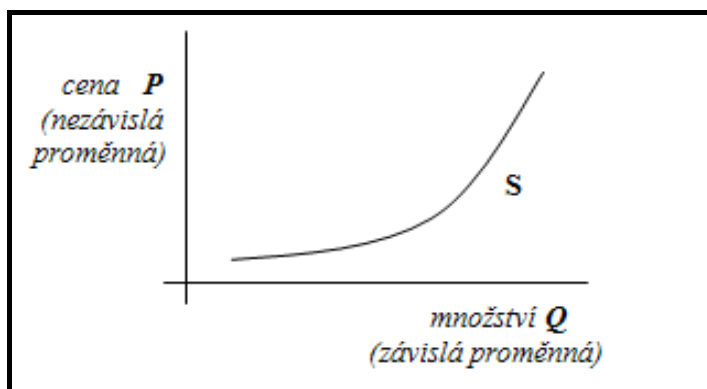
2.3 Nabídka bydlení

Nabídka jako ekonomický pojem vyjadřuje objem výstupu výroby, které chce vyrábějící subjekt na trhu prodat za určitou cenu. Rozlišujeme elastickou (pružnou) nabídku a neelastickou nabídku. Zákon rostoucí nabídky vysvětluje, že s rostoucí cenou roste nabízené množství tržních výstupů, toto platí i naopak. Toto se vysvětluje tím, že vysoké ceny zboží jsou pro nové a další výrobce stimulem, toto znamená, že vyšší výroba přinese vyšší zisk.

Existují tři základní formy nabídky:

- agregátní, tedy souhrn všech zamýšlených prodejů, se kterými přicházejí výrobci na trh, cenu určuje trh,
- individuální, tedy nabídka jednoho výrobce, je určena objemem výroby tohoto jednotlivého výrobce a cenou jeho zboží,
- dílčí (tržní), představující součet individuálních nabídek jednotlivých firem na určitém trhu, pouze jednoho druhu zboží.

Nabízené množství je však vedle ceny ovlivněno i jinými faktory, jako náklady na výrobu produktu, cenou vstupů, technologiemi použitými pro vytvoření produktu, mírou konkurence, počtem výrobců nebo dodavatelů, specifickými faktory (např. počasí), hospodářskou politikou státu a očekávání[5].



Obr. 3: Křivka nabídky

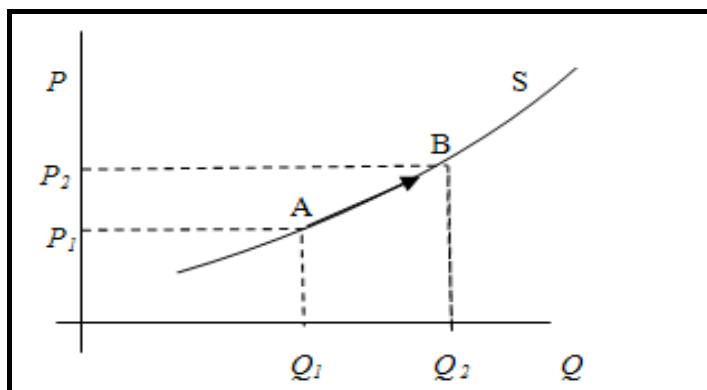
Bydlení samo o sobě je specifickým produktem, kde nabídka je vedle již vyjmenovaných všeobecných faktorů v nejvyšší míře ovlivňována:

- prostorovou zakořeněností
- svázáním s trhem pozemků,
- velkou diferenciací výrobku,
- dlouhou dobou produkce,
- velká míra státních intervencí

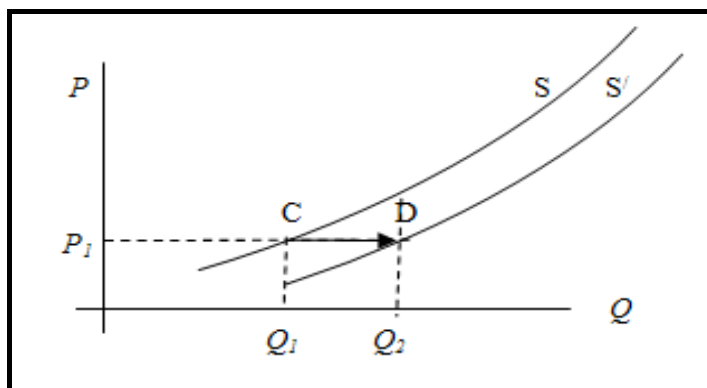
Působením těchto faktorů následně dochází k tomu, že tvar nabídkové křivky se v čase mění. V krátkém období je nabídka neelastická, kdežto v dlouhém období již má čas zareagovat na situaci na trhu. Rostoucí poptávka potom nemusí znamenat koupi či nájem za vysokou cenu.

Objemově pak lze nabídku na trhu popsat podle počtu uvolněných bytů nebo počtu novostaveb.

V grafické znázornění rozlišujeme změnu nabízeného/poptávaného množství (posun po křivce) od změny nabídky/poptávky (posun křivky).



Obr. 4: Posun po křivce – změna nabízeného zboží vlivem změny ceny



Obr. 5: Posun křivky – změna nabídky vyvolaná jinými nežli cenovými vlivy (např. zvýšení rozsahu výroby)

3 SELHÁNÍ TRHU S BYTY

Chceme-li definovat příčiny selhání trhu s byty, pak je zcela nutné pochopit základní principy jeho fungování. Definice bytu bez ohledu na typ vlastnictví je jasná. Byt je spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem. Z pohledu právní úpravy je byt zvláštním druhem nemovitosti.

Pokud by bydlení bylo standardním zbožím, pak by odvození rovnovážného stavu na trhu s bydlením (při předpokladu dokonale konkurenčního prostředí) zcela odpovídalo navození tržní rovnováhy, tedy situaci, kdy nabídka se rovná poptávce, tedy je prodáno a nakoupeno stejné množství zboží za cenu akceptovatelnou pro obě strany, tedy pro prodávajícího a kupujícího. Stav rovnováhy je však zcela výjimečný, protože na trhu dochází ke sřetávání nabídky a poptávky a představy prodávajících a kupujících se liší. Představy se téměř vždy liší především v cenách, velmi často však také v objemu realizované produkce [12].

Změna ceny bydlení závisí na příjmové elasticitě poptávky, cenové elasticitě nabídky, cenové elasticitě poptávky a růstu příjmů.

V případě pozitivního ekonomického vývoje většinou převyšuje poptávka nabídku. Příčinou převisu poptávky na trhu s byty jsou různé důvody, lze uvést následující:

- zvýšení koupěschopnosti zájmové populace,
- změny v demografické struktuře,
- nedostatečná nabídka,
- přesměrování poptávky.

V případě negativního ekonomického vývoje většinou převyšuje nabídka poptávku, může však dojít k situaci, kdy dochází vlivem nepříznivého ekonomického vývoje k převisu nabídky nad poptávkou díky nedostatečné nabídce např. levnějšího bydlení.

Z výše uvedeného vyplývá, že základním požadavkem v oblasti bydlení je dostatek bytů v přiměřené kvalitě za přijatelnou cenu. Tuto podmínku ve většině případů však nelze v podmínkách volného trhu s byty, který není regulovaný, splnit. V tom případě dochází k selhání trhu, tedy k selhání tržních sil [8], [10],[4],[11].

Protože z ekonomického hlediska vždy existuje nedokonalá konkurence, vznikají poruchy fungování tržního mechanismu, tedy i trhu s byty.

Selhání tržních sil je pak důvodem pro intervence státu do tržního mechanismu, tedy i do trhu s byty. Za nejvýznamnější selhání trhu je tedy považováno selhání konkurence, bez které trh nemůže fungovat.

Vedle selhání konkurence však selhání tržního systému způsobují i další formy, jako např. existence veřejných statků, existence externalit, asymetrické informace o trhu nebo vznik neúplných trhů.

Je nutno si uvědomit, že oblast stavebnictví, tedy i výstavby bytů, je oblastí, kde investice mají nejen vysokou kapitálovou náročnost, ale také je náročná na kvalifikovanou pracovní sílu. Konkurenci pak stěžuje i situace z pohledu imobility statku, stavu nemovitosti nebo formy vlastnictví. Oblast bydlení není však zatížena tendencí, kdy se, v případě nedokonalé konkurence, vytvářejí monopoly, likvidující jednotné kritérium rozhodování spotřebitelů a výrobců a tedy i mechanismus efektivního rozmístování zdrojů.

Ve vyspělých ekonomikách proto stát plní funkci korektora (regulátora), právě z důvodu nutnosti odstranit tyto poruchy.

Vedle nedokonalé konkurence lze pojmenovat jako další nedokonalost vliv tzv. externalit. Externalita je ekonomický jev, který působí neekvivalentně jako vnější efekt trhu. Externality mohou být jak pozitivní, tak negativní. Při negativní externalitě dochází k poškozování či růstu dodatečných nákladů určitého subjektu, při pozitivní externalitě vzniká užitek, případně neekvivalentní zisk určitého subjektu.

Kladné externality jsou situace, kdy činnost jednoho subjektu přináší prospěch druhému subjektu a ten náklady s ním spojené nemusí hradit. Záporné externality jsou situace, kdy činnost jednoho subjektu přináší náklady jinému subjektu, které mu nejsou hrazeny, a on z nich současně nezískává žádnou výhodu [9].

Jako negativní externalitu lze např. označit soustředování problémových osob na jednom místě, nadměrný počet osob žijících v jednom bytě, hluk nebo masivní výstavbu satelitních městeček v lokalitách s omezenou propustností veřejných komunikací apod. Jako pozitivní externalitu pak např. regeneraci bytového fondu, regeneraci veřejných prostranství apod. Negativním externalitám, které jsou způsobeny racionalitou tržního systému, je nutno se bránit preventivně, tedy aktivitou v oblasti legislativy, předběžnou, průběžnou i následnou kontrolou.

Například, je-li s výstavbou spojena existence záporných externalit, investor při volbě výše výstupu porovnává cenu a limitní náklady a bere v úvahu pouze soukromé limitní náklady, nikoliv dodatečné náklady, které v důsledku výstavby vzniknou jiným ekonomickým subjektům. Formování ceny tak není založeno na veškerých nákladech souvisejících s výstavbou.

Podmínky celkové efektivnosti musí být v případě existence externality modifikovány tak, aby byly zohledněny dodatečné náklady, případně dodatečný užitek.

Celkové náklady (sociální mezní náklady)-SMN, jsou tedy dány součtem soukromých mezních nákladů výroby (výstavby)-MNV a externích nákladů (externí mezní náklady)-EMN, vznikajících v důsledku negativní externality.

V případě kladné externality nezískává její tvůrce dodatečný užitek, který přináší jinému subjektu. Důsledkem činnosti tvůrce externality není tedy pouze jeho soukromý mezní užitek, ale celkový mezní užitek a pro stanovení ceny (hodnoty) produktu není určující míra substituce, ale celková mezní míra substituce stanovující výši celkového mezního užitku-CMU, tedy je jedná se o součet soukromého mezního užitku (užitek tvůrce externality)-SMU a externího mezního užitku-EMU.

Z pohledu objemu výroby pak vedou záporné externality k nadvýrobě a kladné externality k podvýrobě.

Základní příčinou externalit jsou velmi často nepřesně vymezená vlastnická práva. Na existenci externalit mohou státní orgány reagovat přesnějším vymezením vlastnických práv. Externality jsou v situaci, kdy jsou vlastnická práva zformulována tak, aby účastníci mohli vzájemně vyjednávat bez dodatečných transakčních nákladů, téměř nemožné. V případě nutnosti platby dodatečných transakčních nákladů pak na zodpovědnosti plynoucí ze zákona záleží. Obecně platí, že břemeno plynoucí z povinnosti eliminace škodlivé externality nese strana, která to může učinit s co nejnižšími náklady.

Jednou z možností řešení problému negativních externalit je například efektivní zdaňování (jedná se o zdroj příjmu státu, který eliminuje neefektivnost narušující optimální alokaci).

Veřejné statky jsou další možnou příčinou tržního selhání, především cenového systému, při ustavování optimální alokace zdrojů. Veřejné statky jsou statky nebo služby, pro které jsou typické tyto vlastnosti - nezměnitelnost, nevyléčitelnost a nulové mezní náklady.

Typickými veřejnými statky jsou např. obrana, policie, dálnice, ale může to být také povinné očkování proti infekčním nemocem apod. Veřejné statky lze členit na čisté veřejné statky, statky pod ochranou a smíšené veřejné statky.

V případě bydlení proto většina odborníků zastává názor, že byty nejsou veřejným statkem v pravém slova smyslu.

S přihlédnutím k výše uvedenému, pak platí, že tržní systém bez jakýchkoliv omezení je pro systém bydlení nevhodný a je vždy podroben určitým státním zásahům, které se snaží tyto nedostatky řešit, což podtrhává význam bydlení nejenom pro samotného jedince, ale i pro celou společnost. Zároveň platí, že bez základních znalostí teorie trhu, principů jeho fungování a ostatní nuancí nelze věrohodně postihnout celý fenomén bydlení.

Nelze však opomenout skutečnost, že selhání trhu může být zapříčiněno i z jiných, nežli ekonomických hledisek. Trh s byty může také selhat jednak z hlediska sociální politiky (okamžik, kdy bytový trh nedokáže uspokojit potřeby nízkopříjmových domácností) a jednak z hlediska historického. Jako příklad historického selhání trhu s byty se uvádí např. období průmyslové recese a poklesu mezd, kdy si řada nájemníků brala podnájemníky, kteří jim de facto přispívali na nájemné, nebo situace, kdy došlo k výraznému snížení nájemného z důvodu insolventnosti populace a tím snížení výnosů pronajímatelů a omezení finančních toků do oprav a rekonstrukcí [7]. Je otázkou, zda i zde se nejedná spíše o ekonomické hledisko.

Selhání trhu s byty může být zapříčiněno také díky vládním selháním.

4 VLIV ZÁSAHŮ VEŘEJNÉ MOCI

4.1 Veřejná moc

Veřejná moc je moc, tedy schopnost autoritativně rozhodovat o právech a povinnostech jednotlivců i sociálních skupin bez ohledu na jejich vůli, která vyjadřuje veřejný zájem.

V rámci veřejné moci se rozlišuje:

- státní moc,
- moc, kterou disponují nestátní veřejnoprávní korporace, jako jsou např. obce, kraje, profesní komory či vysoké školy.

Výkon veřejné moci provádějí orgány té které instituce, která touto mocí disponuje, ale vždy pouze na základě a v mezích zákona (secundum et intra legem).

Veřejná moc je taková moc, která autoritativně rozhoduje o právech a povinnostech subjektů, ať již přímo, nebo zprostředkovaně. Subjekt, o jehož právech nebo povinnostech rozhoduje orgán veřejné moci, není v rovnoprávném postavení s tímto orgánem a obsah rozhodnutí tohoto orgánu nezávisí od vůle subjektu (Usnesení ÚS ze dne 25. 11. 1993, U 3/2 SbNU, sp. zn. II. ÚS 75/93).

4.2 Veřejná správa

Veřejná správa je správní činnost související s poskytováním veřejných služeb, řízením veřejných záležitostí na místní i centrální úrovni a zajišťováním záležitostí ve veřejném zájmu. Kromě této správní činnosti (např. vydávání správních aktů) bývají za veřejnou správu označovány též správní orgány, které ji vykonávají, tedy především úřady. V centralistickém pojetí státu byl nositelem veřejné správy pouze stát. V současné době je však veřejná správa rozdělena na státní správu a samosprávu.

Veřejná správa je vykonávána ve veřejném zájmu. Činnost veřejné správy je vázána právem i ústavními zásadami (čl. 2 odst. 3 české Ústavy: "Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech a způsoby, které stanoví zákon" a čl. 2 odst. 2 LZPS: "Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.")

5 ZÁSAHY VEŘEJNÉ MOCI V OBLASTI BYDLENÍ

Stát tedy plní především následující čtyři základní funkce:

- výkon moci zákonodárné (legislativa)
- výkon politické vůle (moc výkonná)
- výkon spravedlnosti (moc soudní)
- vnitřní a vnější ochrana (lidská práva, bezpečnost, ochrana majetku atd.)

Prostřednictvím organizací a institucí plní stát následující fiskální funkce:

- alokační,
- redistribuční,
- stabilizační,

- legislativní, kontrolní a regulační.

V důsledku tržního selhání stát řeší otázky:

- jak velká část statků, vyprodukovaných v ekonomice, se bude rozdělovat spíše kolektivně
- k jak velké redistribuci důchodů a bohatství bude docházet,
- jak velký objem prostředků bude z těchto důvodů odčerpán ze soukromého sektoru fiskálním systémem, a následně znovu rozdělen podle principů veřejných financí.

V oblasti bydlení by zásahy veřejné moci v oblasti bydlení měly odpovídat záměrům a cílům bytové politiky a měly by být zacíleny především na jednotlivé aktéry na trhu s byty.

Tyto zásahy mohou být jak ve formě legislativní (např. občanský zákoník, zákon o jednostranném zvyšování nájmu z bytu, zákon o vlastnictví bytů), tak ve formě podpůrných finančních nebo motivačních nástrojů. V prostředí České republiky se ve druhém případě jedná především o aktivity Ministerstva financí ČR, Ministerstva práce a sociálních věcí ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR (potažmo prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení) a prostřednictvím Státního fondu životního prostředí ČR také Ministerstva životního prostředí ČR.

Ze schválené Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 vyplývá, že stát musí vytvářet vhodné právní, institucionální a fiskální prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, čímž by měl posilovat principy a cíle bytové politiky. De facto platí, že stát musí činit především ty podpůrné kroky, které jsou zacíleny na domácnosti, které nejsou schopny se samy postarat o své bydlení na trhu s byty.

Vzhledem ke specifičnosti trhu s byty by stát měl své kroky zaměřit také na odstraňování příčin selhání trhu s byty a to formou pružné tvorby zákonů, regulačních opatření krátkodobých i dlouhodobých (zároveň jejich včasným odstraněním), daňové politiky, podporou stavebního spoření a případně i hypotečních úvěrů. Kroky státu musí však být především hospodárné, efektivní a účelné, konkrétně přesně zacílené.

Vedle dostupnosti bydlení, je nutno zaměřit pozornost na stabilitu celkového prostředí na trhu s byty a na kvalitu bydlení.

Stabilita celkového prostředí na trhu s byty je podmíněna především stabilitou sociální, legislativní, institucionální a v neposlední řadě stabilitou ekonomickou.

Stabilita ekonomická předpokládá stabilní portfolio zdrojů financování a snížení finančního zatížení systému a tím zamezení působení části negativních externalit.

Platí zároveň, že existující i plánované nástroje přímé, či nepřímé podpory (a bytová politika jako celek) musí vedle řady jiných podmínek (např. slučitelnost s komunitárním právem Evropské unie), splňovat podmínku stanovenou § 4, odst. 1, písm. d) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů. Tuto podmínku zákon definuje jako hospodárnost, efektivitu a účelnost.

Stanovení podmínek a jejich dodržování se sleduje kontrolní metodou. Oblast bytové politiky má tuto kontrolní metodu definovanou v minimálním měřítku, především v oblasti související s čerpáním finančních prostředků ze strukturálních fondů Evropské unie. Vyhláška č. 416/2004 Sb., kterou se provádí zákon č. 320/2001 Sb. přitom ukládá poskytovateli finančních prostředků kritéria hodnocení stanovit, především za použití výkonově orientovaných analytických metod.

6 ZÁVĚR

Málokterá součást našeho života je tak důležitá jako bydlení. V kontextu celé historie není takové množství témat, které by se staly předmětem vědeckých pojednání, úvah, vědeckých prací nebo se staly součástí politického boje. Názory na řešení problematiky bydlení a postoje společnosti směřující k optimálnímu řešení se velice odlišují.

Nicméně žijeme v civilizované společnosti, její úroveň vzhledem k ostatnímu světu je velice vysoká. I u nás se pohled na problematiku bydlení od roku 1989 velice změnil. Zaznamenali jsme názory o takřka plném liberalismu i o významných prvcích státní regulace. Celý segment trhu s byty se vyznačuje velkou pestrostí a to z mnoha pohledů.

Ze posledních více než 20 let došlo v naší společnosti k zásadní změně ve struktuře formy vlastnictví bytů. Přechod k osobnímu vlastnictví byl značný a můžeme se domnívat, že odpovídal zásadním změnám v pohledu na soukromé vlastnictví vůbec.

Je nutno však poznamenat, že tato forma vlastnictví není pro všechny dosažitelná. Ve společnosti žijí skupiny lidí, kterým situace nedovoluje si pořídit soukromé statky, nebo jednoduše nechtějí. Proto by stát měl v rámci plnění své funkce respektovat požadavky této velice různorodé skupiny a měl by pro ně nabídnout adekvátní řešení. Od roku 1991 začala být realizována nová podpůrná opatření, především fiskálního charakteru, která umožnila realizovat různé projekty související s bydlením.

Schválená Koncepce bydlení ČR do roku 2020 je vhodným mixem, který poskytuje řešení pro všechny druhy bydlení - od bydlení sociálního až po bydlení vlastnické. Bez ohledu na další vývoj společnosti dává příštím vládám jasný základ pro stanovení cílů, které chce v rámci čtyřletého volebního období na tomto půdorysu realizovat a který zformuluje ve svém programovém prohlášení.

LITERATURA

- [1] KVASNIČKA, M.: Regulace ceny bytu a její analýzy, <http://myop.wz.cz/pdf/byty.pdf>, 1999
- [2] POLÁKOVÁ, O.: Bydlení a bytová politika, Ekoexpress s.r.o., 2006
- [3] DONNER, Ch.: Wohnungspolitik in der Europäischen union. Theorie und Prax, Wien, 2000.
- [4] LUX, M.: Mikroekonomie bydlení, VŠE, Fakulta národohospodářská, Katedra sociální politiky, Praha, 2002
- [5] MANKIW, G. N.: Zásady ekonomie, Grada, 1999
- [6] SUNEGA, P.: Makroekonomie bydlení, VŠE Praha, 2002
- [7] ŠOURKOVA, M.: Prostorové a ekonomické aspekty trhu nemovitostí, MU ESF Brno, 2003
- [8] HLAVÁČEK, M. – KOMÁREK, V.: Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony ČR, Zpráva o finanční stabilitě 2008/2009, str. 80-89, ČNB Praha, 2009
- [9] STIEGITZ, E. J.: Ekonomie veřejného sektoru, Grada, 1997
- [10] KUPKA, V.: Bydlení a jeho specifický trh, <http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/informace/ckta0303200808.doc>, 2007
- [11] ŽÍTEK, V.: Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů, MU ESF Brno, 2005
- [12] GARNETT, D.: Housing finance, The Chartered Institute of Housing, London, 2000

Oponentní posudek vypracoval:

Doc. Ing. Aleš Tomek, CSc., Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, Fakulta stavební, ČVUT v Praze.

RNDr. Jiří Klíma, ÚRS PRAHA, a.s.