

# Deregulace nájemného

18.července 2005 Jan Morava

Při svých pravidelných cestách po sněmech místních sdružení ODS na Mělnicku jsem se několikrát setkal s otázkou - proč je ODS pro rychlou deregulaci nájmu?

Předtím, než se pustím do argumentace pro deregulaci vztahu nájemce - pronajímatel, uvedu základní čísla vztahující se na bydlení v ČR. Regulace nájemného se v tuzemsku týká 747 tis. bytů, což představuje 1/6 bytového fondu. Na tisíc obyvatel připadá v ČR 424 bytových jednotek, což je stejně jako v Norsku, USA a více než např. ve Velké Británii. Z těchto dvou základních čísel je patrné, že 1/6 lidí bydlí podle jiných podmínek než zbytek populace, což vede k vyšším nákladům na bydlení u 5/6 lidí.

## Šest důvodů pro deregulaci nájemného

Proč vidím nápravu v deregulaci nájemného?

■ 1) Regulace jsou nespravedlivé. Stát, města a obce zvýhodňují určitou část obyvatel žijících v bytech s regulovaným nájemným a způsobují tak nerovné podmínky na trhu s nájemními byty. To vede k černému obchodu s byty s regulovaným nájemným (nájemce platí obci 3.000,- Kč regulovaný nájem, přitom byt pronajímá za 6.000,- Kč někomu jinému - u neregulovaného nájmu by pronajímáný byt uvolnil; případně černé platby za „přenechání bytu“) a držení bytů nadstandardní velikosti vzhledem k příjmům (dva důchodci či nezaměstnaní ve stometrovém bytě nejsou výjimkou, jejich náklady na bydlení jsou menší než pro rodinu s dětmi v normálním nájmu v menším bytě). Stát nereguluje například trh potravin, přesto si nikdo nedovolí považovat tento trh za nespravedlivý. Přišlo by Vám spravedlivé, kdyby 1/6 lidí kupovala potraviny za polovinu?

■ 2) Stát není dobrý správce a investor. Podpora výstavby sociálních bytů, novomanželské půjčky a další podpory státu jsou pro řadu lidí nedosažitelné. Stát nedává stejné šance bydlet všem svým občanům. Výstavba sociálních malometrážních bytů povede časem k vytváření problémových komunit ve městech - bohatší se odstěhují do lepšího bydlení, chudší a problémoví zůstanou. Z vybraného regulovaného nájemného města a obce nemají dostatek peněz na nutné opravy nemovitostí, což vede k jejich chátrání.

■ 3) Deregulace řeší „nedostatek“ bytů. Bytů v ČR není nedostatek. Nedostatek je způsoben vysokou poptávkou po levném regulovaném bydlení a malým množstvím majitelů, kteří jsou ochotni za regulované nájemné byty pronajímat. Pokud dojde ke zrušení regulace (narovnání tržního vztahu nájemce - pronajímatel), sníží se poptávka po nájemním bydlení a zvýší se nabídka volných bytů na trhu (příkladem může být bývalé východní Německo - v Drážďanech je podle nabídky realitních kanceláří srovnatelné nájemní bydlení levnější než v Hradci Králové!!!).

■ 4) Deregulace vede k nárůstu výstavby. Je-li na trhu nedostatek nájemních bytů a zvedají se tak ceny pronájmů, vyplatí se investorům výstavba nájemního bydlení. To vede k vyrovnání poptávky

a nabídky, větší konkurenci a většímu tlaku na snižování cen nájemního bydlení. Neregulované nájemné také vede k výstavbě vlastního bydlení (a uvolnění nájemního bytu).

■ 5) Deregulace narovná vztahy. Deregulace vede k narovnání vztahů nájemce - pronajímatel - vlastní bydlení. Deregulace pomáhá státu motivovat občany k pořízení vlastního bytu či domu. Pro vlastnické bydlení má stát spravedlivé zvýhodňující nástroje (stavební spoření, odpočet nákladů na úrok hypotéky z daní apod.) Vlastní bydlení není nedostupné. Při nákupu nemovitosti v hodnotě 1.000.000,- Kč Vám dle současných nabídek úvěrů na bydlení stačí na splátky 5.000,- Kč měsíčně (tedy částka mnohdy shodná s výší nájemného).

■ 6) Bydlení je základní rodinná hodnota. ODS je strana, která dle svých stanov vychází z konzervativních, liberálních a křesťanských hodnot. Chceme vést lidi k tomu, aby se sami starali o svůj život a v něm měli dostatek prostoru pro svobodná rozhodnutí. Proč má tedy stát regulovat a tím omezovat svobodnou volbu lidí v oblasti bydlení?