

Vydává federální ministerstvo financí ve spolupráci se Státní bankou československou

© SNTL — nakladatelství technické literatury, n. p., Spálená 51, Praha 1

Adresa redakce:

Krakovská 8, 113 02 Praha 1, Nové Město

Telefon: 26 43 51—8

meziměstské hovory: 26 43 07

Vedoucí redaktor:

Ing. Ivan Kočárník, CSc.

Издает Федеральное министерство финансов, в сотрудничестве с Государственным банком Чехословакии

© СНТЛ — издательство технической литературы, н. п., Спалена ул. № 51, Чехословакия

Редакция: Краковска ул. № 8, 113 02 Прага 1, ЧСФР

Главный редактор:

Иван Кочарник

OBSAH

Ing. I. KOČÁRNÍK, CSc.: K finančnímu hospodaření státu v roce 1989 433
 Ing. V. KULHÁNEK — Ing. V. VÁLEK, CSc.: Leasingové financování 437
 Ing. J. JONÁŠ: Základní principy opčního obchodu na burze 444

Ekonomická reforma

Ing. R. KAMINSKÝ: Úloha odvodů hospodářských organizací v podmínkách přechodu na tržní hospodářství 454

Diskuse

Doc. ing. J. CISAR, CSc.: K obnově trhu bytů 462
 Ing. V. IŠOVÁ — Ing. E. ŠURÁNIOVÁ: Miesto a úloha neinvestičných dotácií v našej ekonomike 470

Finance a úvěr v zahraničí

Dr. L. PODKAMINER: Makroekonomická politika centrálně plánovaných ekonomik zaměřená na realizaci přechodných reforem 479
 Ing. A. BULIŘ — R. VRÁTNÝ: Měnová politika a měnová kritéria v USA 498

Informace 504

СОДЕРЖАНИЕ

I. КОЧАРНИК: К финансовому хозяйствованию страны в 1989 г 433
 В. КУЛГАНЕК — В. ВАЛЕК: Лизинговое финансирование 437
 Й. ЙОНАШ: Основные принципы опционной торговли на бирже 444

Экономическая реформа

Р. КАМИНСКИ: Роль отчислений хозяйственных организаций в условиях перехода на рыночную экономику 454

Дискуссия

Я. ЦИСАРЖ: К восстановлению рынка квартир 462
 В. ИШОВА — Э. ШУРАНИОВА: Место и роль неинвестиционных дотаций в нашей экономике 470

Финансы и кредит за рубежом

Л. ПОДКАМИНЕР: Макроэкономическая политика центрально планированных экономик, ориентированная на реализацию переходных реформ 479
 А. БУЛИРЖ — Р. ВРАТНЫ: Валютная политика и валютные критерии в США 498

Информация 504

DT: 332.85 (437)

K obnově trhu bytů

Doc. ing. Jaromír CÍSAŘ, CSc.

Zásadní podmínkou zabezpečení společensky racionálního uspokojování potřeb bydlení, které patří také k základním právům člověka, je obnova trhu domovního a bytového fondu. Je to nezbytné proto, že dosavadní administrativně právní model hospodaření s tímto fondem již dávno prokázal naprostou neúčinnost a ztratil jakékoliv opodstatnění své další existence. Obnovení trhu bytů je naléhavou společenskou potřebou.

Konstituování tržního modelu uspokojování potřeb bydlení však bude zřejmě náročným procesem. To je dáno především hloubkou deformací vzniklou působením doposud platného modelu hospodaření. Také nelze pominout, že uspokojování této potřeby má velmi široké národohospodářské souvislosti. Na výstavbě prostředků pro bydlení se podílí řada odvětví a oborů národního hospodářství. Náklady výstavby představují pro společnost i jednotlivé domácnosti nezanedbatelný podíl národního důchodu i rodinných rozpočtů. Zanedbatelný není ani vliv provozních nákladů, popř. nájemného na životní úroveň obyvatelstva.

Z uvedeného je zřejmé, že přechod k tržnímu modelu uspokojování potřeb bydlení má řadu kritických míst. Minimalizace možných negativních důsledků tohoto procesu na rozvoj národního hospodářství a zejména sociální postavení domácností a skupin obyvatelstva je tak kritériem společensky žádoucího průběhu tohoto procesu — za podmínky, že bude docházet k společensky dokonalejšímu uspokojování potřeby bydlení.

Vzhledem k dosavadnímu vývoji a možnostem poznání trhu bytů mám za to, že k tomu je nezbytné především prohloubit poznání tohoto trhu. To je nutné také k určení cílové podoby tohoto trhu, který by měl odpovídat danému stupni společenského rozvoje. Tím více, že značného rozšíření doznala představa, že prvním krokem k obnově trhu bytů je vyrovnání nákladů na bydlení ve státním a družstevním bytovém fondu. Toho se má dosáhnout zvýšením tzv. úhrady za užívání státních bytů. Dokonce v tomto směru existují propočty, které vycházejí ze současné úrovně hospodaření a rozsahu dotací poskytovaných OPBH pro pokrytí ztrát vznikajících v důsledku nízkého neekonomického nájemného.

Domovní a bytový fond se podstatným způsobem liší od ostatních předmětů osobní potřeby svou naturálně věcnou strukturou. Jako užitná hodnota je nemovitostí pevně spjatou s daným místem a prostorově nepřemístitelná. Tato nezměnitelná vlastnost je určující pro podobu trhu bytů. Je rozhodující příčinou

toho, že trh bytů představuje množina místních parciálních trhů. Trh bytů je vždy trhem místním.

Z uvedeného charakteru trhu domů a bytů vyplývá, že jeho obnova se může uskutečnit jen jako soubor opatření podmiňující dosažení rovnováhy na daném místním, lokálním trhu. Jiná opatření jsou nutná k obnově trhu bytů v hlavním městě Praze, jiná ve venkovských oblastech. Mohou být přijata jen na základě zcela konkrétní situace v daném místě.

Centrem místního trhu bytů bývá zpravidla sídlo, které má ve struktuře osídlení dané oblasti rozhodující postavení. Jeho součástí je dále domovní a bytový fond v tzv. spádovém území, které představuje jeho výrobní a jiné zázemí. Prostorový rozsah místního trhu bytů je dán nejen velikostí sídla, ale i jeho správním a společenským významem, dopravní dostupností a především počtem pracovních příležitostí daných možnostmi výrobních a jiných aktivit poskytujících obyvatelstvu pracovní uplatnění. S rozvojem výrobních sil a z toho plynoucích změn v prostorové alokaci dochází také ke změnám podoby místního trhu bytů.

Významným předpokladem podmiňujícím dosažení rovnováhy na místním bytovém trhu je zabezpečení souladu mezi počtem pracovních příležitostí a počtem ubytovacích míst, tzn. počtem domů a bytů odpovídající kvality. Lidé potřebují bydlet tam, kde pracují.

Výsledkem nesouladu uvedených veličin může být především nedostatek bytů, tzn. větší poptávka, než je disponibilní nabídka. K tomu může dojít v případě, že prostorová alokace výrobních a jiných činností je určena jinými relevantními faktory nebo že dochází k pozdovávání bytové výstavby za výstavbou kapacit pro výrobní a jiné činnosti.

Tento stav je v zásadě řešitelný dvěma způsoby. První spočívá v tom, že se prodlouží vzdálenost mezi bydlištěm a pracovištěm. Prodlužování dojížděkové vzdálenosti je však možné jen tehdy, jestliže na sousedních místních trzích bytů je disponibilní domovní a bytový fond, ve kterém bydlí pracovní síly potřebné pro oblast s větším množstvím pracovních příležitostí.

Uvedené řešení se zřejmě praktikuje v celé řadě oblastí a míst. Lze tak soudit podle toho, že ČSFR zaujímá jedno z předních míst v dojížděce za prací, která silně kontrastuje s relativně malou prostorovou mobilitou obyvatelstva. Uvedený jev jako symptom nerovnováhy na místním trhu bytů je kompenzován a zaplacen volným časem, který lidé věnují větší dojížděkové vzdálenosti. Horším případem je nedostatečná úroveň bydlení, nechtěné soužití domácností negativně ovlivňující zejména mladé začínající rodiny, dlouhé lhůty čekání na získání bytu atd., doprovázené zpravidla takovými patologickými jevy, jako je šedá ekonomika, úplatkářství, korupce, zneužívání služebního postavení atp.

Druhé řešení vzniklého nesouladu spočívá v tom, že dochází k značnému nevyužívání výrobních a jiných kapacit, protože „nejsou lidi“. Tento jev jako důsledek nerovnováhy na místním trhu bytů je také dostatečně rozšířen v našich krajích. Národohospodářské ztráty s tím spojené byly dostatečně popsány na jiných místech.

K prodlužování dojížděkové vzdálenosti může docházet také proto, že se rozšiřuje prostorový rozsah místního trhu bytů. I když lze jen obtížně tento případ odlišit od předchozího, je zřejmé, že lze na základě empirických průzkumů určit racionální míru prostorové alokace národohospodářského komplexu.

Pokud popsaná situace připomíná situaci v některých našich velkých městech, nejde o podobnost čistě náhodnou. Zejména v Praze a dalších městech nestačí ani hromadná výstavba sídlišť — jakkoliv nevhodných pro moderní bydlení — uspokojit stále rostoucí poptávku po bytech a odstranit bytovou nouzi.

Poněkud jinak je tomu v případě vzniku přebytku disponibilního bytového a domovního fondu nad počtem pracovních příležitostí. Výsledkem je vznik tzv.

demograficky deficitních oblastí. Deficit vzniká v důsledku odchodu trvale bydlícího obyvatelstva z těchto míst. Tento stav je výsledkem nejen prostorové alokace výrobních, ale také nevýrobních aktivit tzv. občanské vybavenosti, která způsobuje zásobovací potíže, znesnadňuje kulturní a společenské vyžití, krajně komplikuje přístup k lékařské pomoci a péči atd.

Uvedenou situaci zásadním způsobem ovlivnily tzv. integrace, které se dotýkaly všech druhů činností, zejména pak různých podniků místního hospodářství a služeb, spojené s potlačením řemesel na vesnici, ale i integrace orgánů státní správy spojená se vznikem tzv. střediskových obcí ap.

Vzniklý přebytek domovního fondu existující v podobě rodinných domků nachází v našich podmínkách řešení v přeměně trvale obydlených domků na dočasně obydlené chalupy využívané pro druhé, rekreační bydlení. Také v tomto směru dosahuje naše země evropského prvenství. Paradoxní je, že je spojeno s velmi nízkou kvalitou tzv. prvního bydlení. To není příliš hospodárné využívání disponibilního domovního fondu, i když se tím nahrazuje naprostý nedostatek zařízení a služeb zabezpečujících krátkodobou rekreaci a v nejednom případě zachraňují neocenitelné artefakty lidové architektury. Takových oblastí nám přibývá, zvláště ve značné části našich pohraničních oblastí.

Uvedené důsledky nerovnováhy na místním trhu bytů jako výsledek nerespektování relevantních faktorů prostorové alokace národohospodářského komplexu dokazují, že obnovení racionality této stránky reprodukčního procesu by mělo být velmi významným systémovým opatřením vedoucím k dosažení rovnováhy na jednotlivých místních trzích bytů. Bez tohoto opatření budeme pokračovat v dosavadní politice, která je neřešitelná nikoliv jen proto, že disponujeme zcela nevykonnou stavební výrobou. Prudké zhoršování životního prostředí ve velkých městech, stále větší deficit zdravotně nezávadné vody vedoucí k výstavbě nákladných přivaděčů vody včetně trvalé bytové nouze spojené s devastací menších měst a přeměnou trvale osídlených sídel v rekreační ap. jsou dostatečnými argumenty k zásadní změně pohledu.

Vzhledem k tomu, že rovnováha na místním trhu bytů je výsledkem dynamického procesu přizpůsobování počtu pracovních příležitostí počtu ubytovacích míst, je nezbytné, aby prostorové rozmístění bytového fondu bylo v potřebné míře respektováno jako faktor prostorové alokace také ostatních činností.

Situace na jednotlivých místních trzích bytů dokazuje, že nebyla v potřebné míře respektována vzájemná podmíněnost prostorové alokace výrobních a jiných činností a domovního a bytového fondu. Mám za to, že příčiny spočívají v naproste absenci ekonomických kritérií a nástrojů zabezpečujících racionalitu alokace obou veličin. Nedošlo k nezbytné interakci rozhodovacích procesů. Zároveň je zřejmé, že obnovení racionality prostorové stránky reprodukčního procesu je opatřením, které může do jisté míry k řešení bytového problému významně přispět. Nejen to; lze stanovit, že je systémovým opatřením nezbytným pro racionální fungování trhu bytů.

K tomu je nezbytné kromě zrušení současné administrativně právní regulace hospodaření s domovním a bytovým fondem, které je imanentně vlastní neschopnost reagovat na situaci na trhu bytů, vytvořit podmínky pro nutnou územní diferenciaci tržních kategorií. V přechodném období půjde o to, aby tuto diferenciaci postupně respektovaly i příslušná regulační opatření. To se týká především daňové soustavy.

V této souvislosti není od věci poznámka, že racionalita prostorové stránky reprodukčního procesu jako systémové opatření není důležitá jen pro řešení bytové otázky. Přesto se doposud nestala v dostatečné míře předmětem pozornosti naší ekonomické teorie. Proto nebyl v dostatečné míře identifikován její nega-

tivní vliv na reprodukční proces a k jejímu odstranění nejsou připravována dostatečně účinná opatření.

K zabezpečení rovnováhy na místním trhu bytů je však nezbytné další významné systémové opatření. Je nezbytná zásadní změna usměrňování investičních toků investic pro bytovou výstavbu. K tomu bylo využíváno rozsáhlého centralistického přerozdělovacího mechanismu, který nerespektoval nezbytné souvislosti mezi tvorbou a užitím zdrojů i z hlediska prostorové alokace. Prostorová alokace byla nahrazena subjektivistickým rozhodováním příslušných centrálních aparátů.

Východisko z daného stavu spočívá v systémové změně postavení místních samosprávných orgánů, tj. národních výborů měst a obcí. V rámci těchto změn nelze považovat za nadbytečné ani úvahy o obnovení komunálního vlastnictví bytového a domovního fondu. I když nelze na tomto místě podrobněji argumentovat, obnovu tohoto vlastnictví považuji za nedílnou součást těchto systémových změn.

Potřebu bydlení lze uspokojit různými formami, které se odlišují svými naturálně věcnými charakteristikami. Těmto odlišným formám v zásadě odpovídají i různé druhy vlastnictví podílející se na uspokojování těchto potřeb.

Domovní a bytový fond nesporně patří do skupiny tzv. diferencovaných výrobků. V rámci této obecné diferenciaci však rozlišujeme odlišné formy bydlení, které se do značné míry liší kvalitou uspokojování potřeby bydlení. Jiná je kvalita bydlení v rodinných domcích, jiná v nájemních domech. Naproti tomu v současnosti zcela vymizely rozdíly mezi nájemními byty státního a družstevního bytového fondu. V obou případech jsou to domy a byty dodávané stejným dodavatelem podle centrálně schválených typizovaných projektů, které vylučují sebemenší možnost respektovat rozdílnost druhů vlastnictví. Také to svědčí o postátnění družstevního vlastnictví.

Diverzifikace forem bydlení na základě rozdílných druhů vlastnictví nevylučuje existenci značné diverzifikace i uvnitř těchto forem. Tak např. mezi rodinné domky zařazujeme velkoměstské vily spolu s venkovskými domky, které byly postaveny jako zemědělské usedlosti počátkem tohoto století. Tuto diverzifikaci lze zřejmě nejlépe charakterizovat křivkou normálního rozdělení, přičemž křivky jednotlivých forem bydlení a druhů vlastnictví se v jisté míře vzájemně překrývají. Tato oblast překrývání vyznačuje možnost uspokojení dané individuální potřeby různými formami bydlení.

Rozdílné ekonomické podmínky uspokojování potřeb bydlení vystupující z naturálně věcného hlediska jako různé formy bydlení a prezentované různými druhy vlastnictví vyjadřují diferencovanou nabídku. Není nutné zdůrazňovat, že tato nabídka musí korespondovat s diferencovanými potřebami lidí vyjádřenými kouspěschopnou poptávkou. Rozdílným ekonomickým podmínkám odpovídá i specifický proces formování nabídky i poptávky i způsoby dosahování rovnováhy. Tak např. proces formování poptávky po bytech v osobním vlastnictví bude jiný než po družstevních bytech. Jiná bude i pružnost poptávky, závislost na cenových i necenových faktorech atd. Lze nalézt i jiné odlišnosti.

Z uvedeného je zjevné, že se na tomto základě vytvářejí specifické parciální trhy. Tyto trhy fungují v rámci všech místních trhů bytů, představují jakési jejich vrstvy. Celkový stav a tendence na daném místním trhu bytů jsou výsledkem stavu a tendencí prosazujících se na těchto dílčích trzích. V našich současných poměrech existují nebo jsou potenciální předpoklady pro vznik následujících parciálních trhů tohoto typu:

1. Trh nájemních bytů, které jsou předmětem státního vlastnictví. K vzniku legálního trhu těchto bytů je nezbytné vytvořit řadu legislativních i ekonomických předpokladů. Bude se také modifikovat v závislosti na deetatizaci vlast-

nictví, která by měla být spojena v jisté míře s rozvojem komunálního vlastnictví včetně vytváření fondu sociálních bytů.

Zásadním ekonomickým opatřením vedoucím k obnově tohoto trhu je kromě řady legislativních úprav obnova ekonomického nájemného. K tomu je především nutné provést zásadní změny metodiky jeho stanovení. Současná metodika nerespektuje žádný z důležitých faktorů tvorby této ekonomické kategorie. Současná úhrada za užívání bytů je subjektivisticky stanovená kategorie vedoucí k značné sociální nespravedlnosti i uvnitř státního vlastnictví.

Samostatný problém neméně závažného charakteru představuje stanovení odpovídající a zdůvodněné úrovně nájemného. To by mělo nejen respektovat existenci polohové renty a z toho vyplývající důsledky pro daňovou politiku, ale také optimalizovat výdaje za bydlení — a to nejen ve vztahu k uživatelům bytů, ale především k výstavbě a správě bytového fondu. Výstavba obecně a správa státního domovního a bytového fondu zvláště jsou velmi vážným zdrojem inflačního vývoje. Proto nelze připustit, aby nájemné vzniklo jako nákladová cena sankcionující současnou úroveň pořizovacích i provozních nákladů. To by byl další zdroj inflačního vývoje zasahující oblast maloobchodních cen.

Nezbytná úprava úrovně nájemného by měla také respektovat existující sociální rozvrstvení uživatelů jednotlivých forem bydlení. Jde o důsledky úpravy nájemného na městské obyvatelstvo na jedné straně a venkovské na straně druhé, protože nezůstane bez podstatného vlivu na jejich výdaje na bydlení.

2. Trh bytů v rodinných domcích, které jsou předmětem osobního vlastnictví. Jde o byty ve vícebytových rodinných domcích. Také tento trh byl v podstatě likvidován. Došlo k velmi výraznému snížení počtu těchto bytů. Odstranění administrativních opatření, která omezují vlastnická práva majitelů, by vedlo k poměrně rychlé mobilizaci této rezervy a nemalou měrou by přispělo bez jakýchkoliv nákladů k řešení bytového problému v některých oblastech. Návrat k tradici dvoubytových rodinných domků je navíc ekonomicky velmi výhodným opatřením, které povede k značné úspoře investičních prostředků obyvatelstva.

Vyhláška o smluvních cenách umožňuje přiřadit nájemné těchto bytů do kategorie smluvních cen. Lze stanovit v zájmu ochrany nájemníků registraci smlouvy o pronájmu těchto bytů na národním výboru nebo u příslušného notářství. Po jistou dobu však bude nutné s ohledem na zájmy dosavadních nájemníků stanovit pro již pronajímané byty určitý nepřekročitelný limit. Bylo by vhodné, aby zájem nájemníků — a to nejen těchto bytů — byl hájen zájmovou organizací, které jsou běžné v zemích západní Evropy. Dnes nic nebrání jejímu vzniku.

3. Trh nájemních bytů, které jsou předmětem soukromého vlastnictví. V současnosti tento trh neexistuje v důsledku opatření, která z tohoto vlastnictví učinila formálně právní institut bez jakéhokoliv ekonomického obsahu. Tato opatření byla horší variantou úplného postátnění tohoto domovního a bytového fondu. Formálně právního vlastníka zbavila jakýchkoliv dispozičních práv včetně možnosti odpovídající údržby a provádění oprav a společnost postupně zbavovala důležité části společenského bytového fondu tím, že docházelo k jeho postupnému chátrání.

Rozvoj tohoto trhu je spojen s překonáním falešných představ o škodlivosti soukromého vlastnictví v této oblasti jako zdroje spekulativních činů a ožebračování nájemníků. Tato zcela falešná představa je vulgární deformací reálných ekonomických zákonitostí. Nájem bytů, který je vlastně prodejem bytů jako zboží po částech, se řídí stejnými ekonomickými zákony jako prodej kteréhokoli jiného spotřebního zboží. Rozdíl spočívá v tom, že při formování tržní ceny má určitý vliv polohová pozemková renta jako zvláštní zisk. Zárukou proti podvádění a spekulaci je rovnováha na bytovém trhu. Významnou úlohu má i přísluš-

ná daňová soustava regulující postavení vlastníka. Také v tomto případě nelze vyloučit, ale předpokládat ochranu nájemníků prostřednictvím příslušné zájmové organizace. Pro přechodnou dobu je zřejmě třeba počítat i s určitou formou regulace nájemného prostřednictvím stanovení maximálního limitu výše nájemného. Všechny tyto otázky vyžadují hlubší analýzu.

4. Trh bytů, které jsou předmětem družstevního vlastnictví. Jde o potenciální trh, k jehož vzniku je třeba především odstranit existující postátnění tohoto vlastnictví. Tento trh bude mít určité rysy, kterými se bude velmi přibližovat trhu bytů v osobním vlastnictví.

5. Trh bytů, které jsou předmětem osobního vlastnictví. Formálně právní předpoklady jeho vzniku a rozvoje jsou již v zásadě vytvořeny. Ekonomické podmínky představují však vážnou překážku jeho rozvoje. Poptávka je především určována mírou naděje získat byt ze státní nebo družstevní bytové výstavby, zatímco tato vlastnická forma by měla vytvořit vhodné předpoklady pro uspokojení náročných potřeb bydlení. Nabídku by měly tvořit všechny druhy vlastnictví domovního fondu, zejména pak družstevní a soukromé. Účast dosavadního státního, popř. komunálního bytového fondu by však neměla ohrozit a omezit jeho užití pro sociální účely. Jinak řečeno, jeho existenci nesmí ohrozit fond sociálních bytů, které by měly být předmětem komunálního vlastnictví. Konkrétně řečeno, fond osobního vlastnictví bytů by měl vznikat v bytových domech starší výstavby s výhodnou polohou. Jeho vznik by měl velmi pozitivně přispět k modernizaci a rekonstrukci zanedbaných center našich měst. Významnou úlohu v tomto směru může mít účast zahraničních investic. Také účast Investiční banky je více než žádoucí.

6. Trh rodinných domků v osobním vlastnictví. Již v současnosti jde o poměrně rozsáhlý trh. V důsledku řady okolností má tento trh z velké části charakter prodeje trvale obydlených domků pro rekreační účely. Rozvinutí tohoto trhu bude vyžadovat především důkladné zhodnocení dosavadní nemalé pomoci státu prostřednictvím úvěrů a příspěvků státu stavebníkům. Mají totiž mimo jiného v jisté míře diskriminační charakter. Tato pomoc je v podstatě náhradou za neschopnost příslušných stavebních organizací zabezpečit tuto výstavbu prostředky, které jsou v civilizovaných společnostech běžné, to znamená prostřednictvím dodávky domku podle přání zákazníka na klíč. Proto také více než 90 % této výstavby je prováděno způsobem, který byl vznešeně nazván svépomocným způsobem. To ve skutečnosti znamená, že stavebník s celou rodinou musí věnovat po několik let veškerý svůj volný čas této výstavbě. Jen výjimečně je dostupná příslušná stavební technika, většinou se staví bez použití výsledků vědeckotechnického rozvoje.

Nezbytnou součástí těchto opatření by měla tvořit zásadní přestavba domovní daně. Tato daň by měla získat výrazný charakter majetkové daně a její konstrukce by měla podporovat výstavbu progresivních rodinných domků. Toto lze dosáhnout korekcí daňového základu o náklady na modernizaci a přestavbu.

7. Trh bytových domů s nájemními byty v soukromém vlastnictví. Rozvoj tohoto trhu je podmíněn zrovnoprávněním soukromého vlastnictví s ostatními druhy vlastnictví. Bez významu není ani akumuláční schopnost potenciálních vlastníků bytových domů. V tom by mohla významné místo mít úvěrová soustava, zejména činnost Investiční banky. Vyloučit nelze ani účast zahraničních podnikatelů.

Součástí těchto opatření by měla být i revize některých rozhodnutí o postátnění bytových domů jejich vyvlastněním. To proto, že šlo o ideologicky motivované rozhodnutí, které bylo založeno na deformovaných představách o škodlivosti tohoto druhu soukromého vlastnictví. To je ovšem značně složitý právní

i společenský problém. Obtížnost řešení však nemůže být nepřekonatelnou překážkou.

Uvedené parciální trhy nejsou od sebe odděleny čínskou zdí. Vzhledem k tomu, že určitou subjektivní potřebu bydlení lze uspokojit různou formou bydlení, bytovými předměty, které jsou předmětem různých trhů, je nezbytné, aby bylo dosaženo jejich určité jednoty. Měla by to však být jednota založená na objektivnosti hodnotových kategorií, a nikoliv jednota vycházející z jednotnosti uměle a subjektivně stanovených podmínek administrativně právní povahy. Tak např. majitelům rodinných domků byla v případě pronájmu bytu administrativně stanovena stejná úroveň nájemného jako v případě bytů ve státním bytovém fondu.

Ekonomická jednota těchto parciálních trhů založená na objektivizaci hodnotových nástrojů je také základní podmínkou strukturálních změn jednotlivých forem bydlení. Umožňuje totiž v závislosti na sociálních poměrech domácností uplatnit jejich preference, tzn. uplatnit vliv koupěschopné poptávky. To je důležité nejen z hlediska suverenity spotřebitele, ale také z hlediska společenských nákladů na uspokojování potřeb bydlení. Strukturální změny uvnitř komplexu bydlení mají totiž významné národohospodářské důsledky. Různé formy bydlení jsou různě náročné na hmotné zdroje, zejména na neobnovitelné zdroje, jako je půda, energie atp. Bytovou výstavbu nelze nadále rozvíjet na základě centralistického plánu komplexní bytové výstavby, ale na základě kvalifikovaných prognóz, které umožní přenesení rozhodovací kompetence na příslušné samosprávné orgány místní správy.

Hledáme-li příčiny těchto strukturálních změn, zjišťujeme, že jsou důsledkem změn ve struktuře výdajů domácností. Tyto změny mají souvislost především s vývojem hodnoty, resp. ceny pracovní síly. Přehlédnout také nelze vývoj cen ostatních předmětů osobní spotřeby. Dochází-li k relativně rychlejšímu růstu ceny pracovní síly, než činí růst cen ostatních předmětů, zvyšuje se podíl prostředků, které může domácnost věnovat na uspokojení potřeb bydlení. Vzniká poptávka po bytových prostředcích, které mohou uspokojit kvalitativně vyšší úroveň bydlení.

Uspokojování této poptávky by měly provázet odpovídající změny na straně nabídky, a to prostřednictvím dvou relativně nezávislých procesů. Především jde o proces probíhající uvnitř daného druhu vlastnictví, dané formy bydlení. Dochází k zvětšování užitkové i obytné plochy bytů, zvyšuje se vybavenost domů i bytů, rostou požadavky na tepelnou i zvukovou izolaci a uspořádání interiérů, větší význam získává poloha domu a bytu s růstem významu životního prostředí ap. Po dosažení určité úrovně v rámci dané formy bydlení dochází k změnám struktury forem bydlení. Zvyšuje se podíl vlastnických forem, které uspokojují potřeby bydlení na vyšší kvalitativní úrovni. Oba procesy vedou k strukturálním změnám nabídky s cílem dosáhnout souladu se změnami ve struktuře poptávky vyvolané pohybem ceny pracovní síly a ostatních předmětů osobní spotřeby.

Presvědčivým důkazem a dokladem tohoto vývoje jsou údaje o podílu rodinných domků, ale i osobního vlastnictví bytů v zemích západní Evropy. Naproti tomu stagnace jejich podílu na celkovém objemu bytové výstavby i společenském bytovém fondu je dokladem a odrazem poměrů ve vývoji životních nákladů v naší zemi. Na tom nic nezmění ani až příliš velkorysá pomoc stavebníkům rodinných domků. Podobně je tomu s dlouholetou stagnací výměry užitkové i obytné plochy bytů naší státní i družstevní bytové výstavby.

Struktura bytové výstavby tedy není libovolnou veličinou a není dána jenom zdrojovými možnostmi. Takové pojetí bylo určujícím východiskem dosavadních plánů bytové výstavby. Zkoumání vývoje koupěschopné poptávky včetně prefe-

rencí spotřebitelů vycházelo za rámec uvažování centralistických plánovačů. Obnova trhu bytů však bude vyžadovat obrácení celého procesu formování dalšího vývoje uspokojování potřeb bydlení. Teprve na tomto základě bude možné také optimalizovat koupěschopnou poptávku s disponibilními zdroji včetně optimalizace podílu výdajů domácností na bydlení.

To všechno se neobejde bez zásadních změn na straně nabídky domovního a bytového fondu. Současná výstavba odpudivých panelákových sídlišť s příbytky na přespání, nikoliv na bydlení odpovídající potřebám současného člověka je jen věrným obrazem poměrů ve stavebnictví, charakteristických přehlížením potřeb uživatelů i národního hospodářství.

Obnova trhu bytů se neobejde bez racionality celé makrostruktury maloobchodních cen. Relativně nízké výdaje domácností na bydlení byly kompenzovány odchylkami cen opačného řádu u některých předmětů průmyslové povahy. Komplexní přístup je nezbytný také k minimalizaci sociálních rizik provázejících proces přechodu k trhu bytů.

Minimalizace sociálních rizik obnovení tržního modelu uspokojování potřeb bydlení vyžaduje, aby byl prováděn soustavou opatření zabezpečujících uspokojivou úroveň bydlení sociálně slabším skupinám obyvatelstva. V první řadě se to týká mladých začínajících rodin s více dětmi a důchodců s nízkými důchody. Takovým opatřením by zřejmě mělo být zřízení fondu sociálních bytů, které by se staly předmětem komunálního vlastnictví. Nelze vyloučit ani jiné formy pomoci, jako např. slevy na nájemném apod.

Z povahy věci vyplývá, že obnova trhu bytů bude nutně vyžadovat několika postupných etap. Měla by se stát veřejně známou věcí, a nikoliv výsledkem jednání za zavřenými dveřmi.