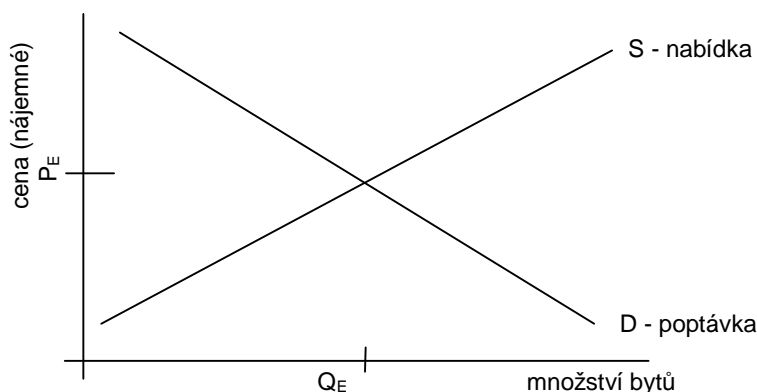


Jak působí regulované nájemné na cenu nájemného na trhu s byty

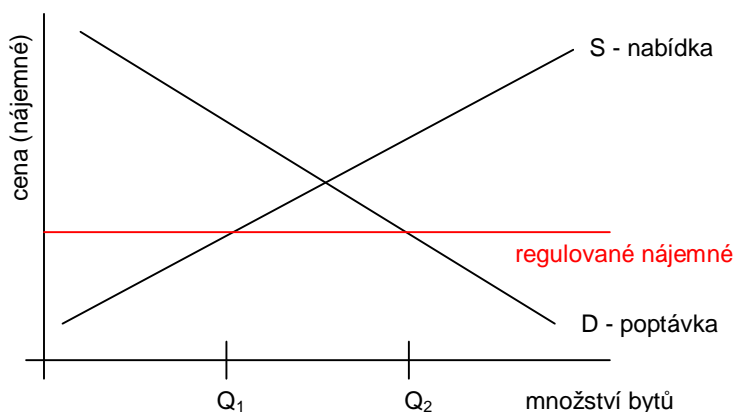
Regulované nájemné jako maximální cena pronájmu bytu, působí podobně jako minimální mzda na trhu práce. Protože je regulovaná cena nižší než tržní, poptávané množství je vyšší než nabízené.

1.1. Neregulovaný trh



Na neregulovaném trhu je cena určena poptávkou a nabídkou. Pronajímá se množství bytů Q_E za cenu P_E . Neregulovaný trh spěje k rovnováze a efektivitě.

1.2. Regulovaný trh



poptávané množství je vyšší než nabízené

Poznámka: Q_1 je nižší než Q_E na neregulovaném trhu

Regulované nájemné tvoří cenový strop (protože bývá nižší než tržní cena). Majitelé bytů budou pronajímat množství Q_1 za danou cenu (regulované nájemné). Q_1 nájemníků bude uspokojeno. Na $Q_2 - Q_1$ poptávajících se nedostane (majitelé bytů nabízejí pouze množství Q_1), tito zájemci o bydlení by byli ochotni zaplatit i vyšší cenu, ale nemohou, protože cena je dána regulovaným nájemným. Tato situace (nedostatek zboží / služba) může vést ke vzniku černého trhu nebo jiného řešení

jako jsou pořadníky (nebo může byty přidělovat úředník tomu, „kdo je nejvíc potřebuje“)

1.3. Závěr

Tam, kde je nájemné regulované bude nedostatek bytů. Navíc příjmy majitelů domů budou nižší, což může omezit obnovovací i nové investice (opravy domů a stavby nových).

V domech s neregulovaným nájemným bude cena vyšší, ale nabídka se bude rovnat poptávce. Příjmy majitelů domů budou vyšší, což může vést k větší výstavbě nových bytů a teoreticky i snížení nájemného v budoucnu.

Z dlouhodobého hlediska je vhodnější neregulované nájemné a trh bytů by k němu měl směřovat. V krátkodobém horizontu by ale mohla razantní deregulace vyvolat sociální problémy, které by nakonec musel řešit stát (dlouhodobá efektivita by si vybrala příliš vysokou daň v současnosti). **Řešením by tedy mohl být postupný přechod k neregulovanému nájemnému.** Negativní důsledky deregulace by se tak rozložily do delšího období, v jehož průběhu by se už stihly projevit pozitivní důsledky deregulace – větší výstavba (a nabídka) bytů a tím i nižší cena.