

TERRA LIBERA

ČASOPIS HLÁSÍCÍ SE K TRADICI LAISSEZ FAIRE

leden 2003 / ročník 4

Stát že nás chrání...?

Robert Higgs

Když jsem byl mladší a mé znalosti byly ještě menší než dnes, věřil jsem, že vlády států (obvykle definované jako monopol na legitimní využití donucení na daném území) vykonávají jednu základní funkci, totiž že chrání lidi před jednáním agresorů, ať již krajanů či agresorů zahraničních, a že žádná jiná instituce tuto funkci nemůže úspěšně vykonávat. Kdysi jsem dokonce napsal knihu, jejíž úplně první věta praví: „Vládu mít musíme.“ (*Crisis and Leviathan: Critical Episodes in the Growth of American Government*, Oxford University Press, 1987, str. 3.) Tímto názorem jsem se stal pouhou součástí onoho velkého stáda nemyslicích lidí, ačkoliv k témuž závěru dospělo, nenechme se mýlit, mnoho filosofů, společenských vědců a jiných myslitelů. S přibývajícím věkem se mi ovšem naskytla příležitost přehodnotit základy své víry v nepostradatelnost státu jako poskytovatele ochrany. Poté, co jsem tak učinil, jsem mnohem skeptičtější a dnes se spíše přikláním k názoru, že tuto myšlenku je třeba odmítnout. Předkládané tvrzení mi stále více připadá zcela absurdní.

Můj skeptický názor vyplývá částečně z dokonalejšího poznání toho, jak děsivé škody vlády páchají a kolik lidí připravují o život, a to nejen tehdy, když vedou války proti vládám jiných států, ale, což je mnohem výmluvnější, při útocích na vlastní obyvatelstvo. Podle statistických údajů, které shromáždil R. J. Rummel, přinesly vlády mezi lety 1900–1987 smrt asi 170 milionům *vlastních obyvatel* (*Death by Government*, Transaction, 1994, str. 4) a toto číslo během posledních patnácti let ještě narostlo. K tomuto strašlivému součtu musí být ještě připočteno zhruba 40 milionů dalších, kteří zahynuli ve válečných bojích, do kterých ve dvacátém století vlády své obyvatelstvo vrhly (*ibid.*, str. 3).

Ano, ano, namítnete, jisté vlády se k vraždění zcela určitě uchýlovaly, avšak takové jednání nic neříká o vládách jako takových, ale dokazuje darebné chování Číňanů, Rusů, Němců atp. Možná také namítnete, že vina neleží na vládě jako takové a že za oběti je spíše odpovědný komunismus, fašismus nebo nějaká jiná ohavná ideologie, která vedla jisté vlády k tak ostudnému chování. Tyto výtky však nelze zcela přijmout, jelikož ničení a vraždění prováděné vládami provází velkou řadu etnik a ideologií. Vlády pověstné svými aktivitami byly pod kontrolou Číňanů, Rusů, Němců, Japonců, Kambodžanů, Turků, Španělů, Vietnamců, Poláků, Pákistánců, Jugoslávců, Britů, Korejců, Chorvatů, Mexičanů, Indonézánů, Ugandanů, Rwandanů, Hutů, Nigerijčanů a mnohých dalších etnických či národních skupin. Jejich společným prvkem se nezdá být etnikum či národ, ale vláda. Vlády při jejich běsnění ovládali nacionalisté, tribalisté, fašisté, komunisté, socialisté a přívrženci nejrůznějších jiných ideologií či vůbec žádných ideologií. Opět lze říci, že se zdá, že společným prvkem je sama vláda.

Asi řeknete, dobrá, svět si zažil více zruďných vládců, než si zaslouží, ale naše vlastní (americká) vláda by se takových zločinů nikdy nedopustila. Naneštěstí se tak již stalo. Útok amerických vojsk na civilisty a jejich živobytí ve státech Konfederace během Války mezi státy lze počítat mezi nejohavnější myslitelné akty zruďnosti (DiLorenzo, Thomas J.: „Waging War on Civilians“ v *The Real Lincoln: A New Look at Abraham Lincoln, His Agenda, and an Unnecessary War*, Forum, 2002, str. 171–199). Vyhlazení mnoha amerických indiánských kmenů příliš ke cti americké vlády také ne-

(pokračování na straně 2)

Kdo má zájem o malý nájem

Dan Šťastný

Když před více jak deseti lety začínala transformace socialistické ekonomiky, bylo jedním z prvních a nejdůležitějších kroků uvolnění cen. Je tomu tak zčásti proto, že pouze ceny, kterým je umožněno se pohybovat, mohou fungovat jako vodítko, co a jak produkovat aniž by docházelo k plýtvání. Bez cenové deregulace by nebyla transformace vůbec myslitelná – administrativně fixované ceny by stejně jako za socialismu způsobovaly, že něčeho by bylo neustále příliš mnoho a jiného neustále příliš málo.

Druhým, daleko méně diskutovaným (ale pro nás jakožto zastánce majetkových práv primárním) důvodem cenové deregulace bylo jednoduše umožnit legitimním vlastníkům nakládat se svým majetkem. Bez cenové deregulace by byl návrat k soukromému vlastnictví parodii.

V jistém smyslu by nám bylo bližší se zde nyní bavit o tom, jak regulace nájemného představuje omezování práv majitelů bytů, jak je nehorázná, nespravedlivá, nelegitimní... Zdá se však, že na argumenty tohoto typu dnešní populace odkojená demokracií zpravidla neslyší. Proto se vydáme jinou cestou. Bez velkých ohledů na to, co se děje majitelům bytů, se budeme věnovat pouze odpovědi na otázku, *zda regulace nájemného činí bydlení pro nájemníky dostupnější*. To je totiž cíl, jehož chtějí její zastánci jejím prostřednictvím dosáhnout.

Podarí-li se nám ukázat, že k dosažení takového cíle regulace nájemného nevede, vezmeme tím jejím zastáncům vítr z plachet, aniž bychom je museli přesvědčovat o svobodě a majetkových právech. Pojdme se tedy podívat, jaké důsledky bude zavedení regulace nájemného mít. Začneme nejdříve případem, kdy je regulace uvalena plošně (tj. na všechny pronajímané byty). Potom si ukážeme, v čem se důsledky regulace nájemného liší v případě, že platí jen selektivně (tj. pouze na určité byty), tak jak je tomu v současné době v naší zemi. Pro lepší ilustraci předpokládejme, že před zavedením regulace byla tržní cena 3000 Kč za byt na měsíc a pronajímalo se 100 bytů. Zbytek existujících bytů využívali jejich majitelé pro své potřeby.

Plošná regulace

Podívejme se nyní, jaké budou důsledky zavedení regulace nájemného na úrovni nižší, než činila tržní cena, řekněme na úrovni 2000 Kč. (Kdyby byla regulace zavedena na úrovni vyšší, řekněme na 4000 Kč, byla by odpověď pohodlně jednoduchá – nestalo by se vůbec nic.) Nižší nájemné se odrazí ve změněném chování obou stran trhu. Při nižší ceně bydlení budou chtít nájemníci bydlet komfortněji a budou mít nyní zájem si najímat více bytů (větší plochu) než předtím, řekněme 120. Pro majitele bytů však bude nižší nájemné představovat menší odměnu za to, že se jejich využívání vzdají ve prospěch nájemníků. Proto jich budou mít zájem pronajímat méně než předtím, dejme tomu jen 80. Na trhu tak vznikne dojem, že existuje „nedostatek bytů“ – nájemníci poptávají o 40 bytů více, než kolik jich jejich majitelé k pronájmu nabízejí. Tento „nedostatek“ však nemá nic společného s fyzickým množstvím bytů, jak to bývá ekonomickými ignoranty prezentováno, ale je právě důsledkem nesouladu mezi poptávaným a nabízeným množstvím, způsobeného samotnou regulací. (I kdyby bylo bytů desetkrát tolik,

(pokračování na straně 3)

Stát že nás chrání...?

Robert Higgs

(pokračování ze strany 1)

slouží. Během mého vlastního života, v průběhu 40. let 20. století, americká vláda s uspokojením shodila tisíce tun vysoce výbušných a zápalných bomb na rezidenční oblasti německých a japonských měst a upálila, zadusila a zpopelnila stovky tisíc nevinných mužů, žen a dětí, kteří v těchto oblastech shodou okolností žili. Generál Curtis LeMay jednou hovořil o Tokiu a prohlásil: „Věděli jsme, že zabijeme mnoho žen a dětí, když město vypálíme. Muselo se to udělat.“ (Citováno v Lindqvist, Sven: *The History of Bombing*, New Press, 2000, str. 109.) Vláda však nakonec překonala i tuto nemravnou ukrutnost a uskutečnila explozi atomových bomb nad nešťastným obyvatelstvem dvou velkých japonských měst. V Hirošimě „bylo asi 100 000 lidí (95 000 z nich civilistů) okamžitě zabito. Dalších 100 000, většina z nich byli také civilisté, umíralo dlouhou smrtí z ozáření.“ (*ibid.*, str. 112.) Bomba svržená na Nagasaki, která explodovala přímo nad „čtvrtí škol, továren a rodinných domků“, zabila 74 000 lidí a zranila obdobný počet, z nichž byla většina civilistů, „a ti, co přežili, trpěli stejnými dlouhodobými katastrofálními důsledky ozáření a duševním traumatem jako v Hirošimě.“ („Nagasaki“ v *The Oxford Companion to World War II*, Oxford University Press, 1995, str. 773.) Kde je tu nějaký zásadní rozdíl mezi konáním údajně zlých vlád a aktivitami americké vlády? Není to tak, že by sama vláda byla zdrojem tohoto zla?

Bez vlády bychom ale byli vrženi do anarchie, tvrdí tradiční argument, do stavu násilného chaosu a hobbsovské války všech proti všem. Lidé se většinou domnívají, že si lze jen stěží představit něco horšího než situaci, jež by nastala při neexistenci vlády (tak jak ji známe dnes). Povšimněme si však toho, že zde mluvíme o pouhé domněnce. A o pouhou domněnku také jde. Lze se skutečně domnívat, že bez vlád, které lidi organizují a usměrňují, by lidé na celém světě byli tak tupí a nesociální, že by se ve 20. století pustili do vyvraždění více než 210 milionů lidí, aniž by si uvědomili, co napáchali? Taková představa neorganizovaného násilí se přiči mysli. Ačkoli je mé mínění o lidstvu, přiznávám, výrazně nižší, než lidé obvykle mají, jen těžko si představuji, že by situace bez vlád byla horší, než jaká byla s vládami.

Ponecháme-li stranou pochyby, jež se objevují při úvahách o tom, „co by kdyby“, narážím stále na problematiku otázky ochranné funkce vlády. Člověk se nemůže nedivit, zvažuje-li následující: Proč se stále tolik z nás stává obětmi vražd, znásilnění, přepadení, loupeží, vloupání a mnoha ostatních zločinů? Kde je ona vychvalovaná ochranná funkce vlády? Podle údajů Federálního úřadu vyšetřování o počtu deliktů, které byly nahlášeny policii (jejich skutečný počet bude daleko větší), došlo v roce 1999 ve Spojených státech k zhruba 16 000 vraždám, 89 000 znásilněním, 410 000 loupežím a 916

000 těžkým přepadením, a to ani nemluvíme o 2 100 000 vloupáních, 6 957 000 krádežích a 1 147 000 krádežích automobilů (U.S. Bureau of the Census, *Statistical Abstract of the United States 2001*, Government Printing Office, 2001, str. 182).

Ve skutečnosti většina Američanů dobře ví, že vláda nemůže, ani nebude chránit je ani jejich majetek, a proto se stále více uchylují k vlastní ochraně. Během několika posledních desetiletí se ve Spojených státech (a také v mnoha jiných zemích) řadí sektor soukromého zabezpečení k nejrychleji rostoucím odvětvím. Podle zprávy *The Economist* z roku 1997 převýšilo množství vládních policistů v roce 1970 počet soukromých policistů o 40 %, ale „nyní je třikrát více soukromých policistů než policistů státních. ...Američané také utrácejí mnohem více za soukromé zajištění bezpečnosti (asi 90 mld. dolarů ročně), než kolik prostřednictvím daní vydávají na státní policii (40 mld. dolarů). Dokonce i sama vláda utrácí za najímání soukromých agentur více, než kolik vydává na ochranu státní policii.“ („Welcome to the New World of Private Security“, *The Economist*, 19. dubna 1997.) Reportér bystře poznamenává: „Soukromý sektor přispěchal, aby zaplnil vakuum, jež při uspokojování potřeby zajištění práva a pořádku zanechal stát.“

Cítíte se bezpečněji v nákupním centru či v chráněné rezidenční čtvrti střežené soukromou bezpečnostní agenturou, nebo na veřejné ulici, kde bezpečí zajišťuje vládní policista? Sama otázka dává odpověď. Kdyby vláda vykonávala svou základní ochrannou funkci, kterou neustále zdůrazňuje, aby ospravedlnila svoji dotěrnost a své daně (a nakonec samotnou svoji existenci), nebylo by zde žádné „vakuum“, do něhož by soukromý sektor mohl vstupovat. Vládní policisté se občas sice ukáží, hodí-li se jim to, a zaznamenají spáchaný zločin. Soukromé agentury se však naproti tomu především snaží, aby zločinu zabránily. Veřejnost, jež spoléhá na vládní policii, musí trpět nejen tím, že platí za státní policii, ale také trpí škodami a ztrátami způsobenými zločinci, jelikož vláda brání tomu, aby zločinci své oběti odškodňovali. Namísto toho musí poškozená veřejnost znovu platit a financovat vládní systém věznic, kde si jejich obyvatelé krátí čas konzumací drog a sněním o nových zločinech, které spáchají po propuštění.

Nejhorší však je, že vládní policie a prokurátoři na rozdíl od soukromých bezpečnostních agentur sami zločiny páchají, namísto toho aby jim předcházeli. Když zaměstnanci státu zatýkají a odsuzují lidi za činnosti, které tito lidé mají plné právo dělat (od kouření marihuany po hraní hazardních her či provozování sexuálních služeb nebo prodej nelicencovaných služeb či „neschválených“ léků), pak tito zaměstnanci státu nejednají jako ochránci veřejnosti, ale jako představitelé holé tyranie: slovy Gora

Vidala, „tolik Jakobínů ve válce proti životům, svobodám a majetku našich občanů!“ (*Perpetual War for Perpetual Peace: How We Got to Be So Hated*, Nation Books, 2002, str. 115.) Není proto divu, že velká část obyvatelstva pohlízí na takové ochránce s opovržením či dokonce s nenávisť. Vláda, která se opovazuje tvrdit, že chrání své občany před nimi samými, zavírá do žalářů a vězení miliony takových viníků, kteří se ničím násilným neprovinili, zahájila zjevně válku proti vlastním lidem. Kde je John Locke, když je ho třeba?

Téměř před osmdesáti lety sepsal H. L. Mencken text, který nejlépe zachytil povahu vlády. V něm příkladně objasnil ochranou funkci vlády. Napsal:

„Dnešní občan, a to i v nejcivilizovanějších státech, není jen neúčinně chráněn proti ostatním občanům, kteří jej chtějí zneužít a zranit, ...ale je také téměř bezmezně zneužíván a zraňován samotnou vládou, tedy právě tou institucí, která se jej jala chránit. ...Před ní je proto mnohem obtížnější a nákladnější se uchránit než před jakýmkoli jiným nepřitelem. ...Občan již totiž nemůže uniknout výběřčímu daní a policistovi, v jejich proměnlivých a rozmanitých podobách, stejně jako nemůže uniknout smrti. Je neustále, ve dne v noci, v jejich obklíčení, jejich počet se neustále zvyšuje a jejich chování a masky jsou stále více odzbrojující. Útočí na jeho svobodu, napadají jeho důstojnost a stojí stále více v cestě hledání jeho štěstí. Každým rokem si vynucují větší a větší podíl na jeho majetku.“ („On Government“ v Mencken, H. L.: *Prejudices: A Selection*, Vintage, 1958, str. 178-79.)

Od doby, kdy Mencken v roce 1924 toto pozorování učinil, se situace pouze zhoršila. Mocné elity, obzvláště pak ti z Nové Třídy, kteří ovládají toky informací, neustále bíjí na své tamtamy a varují nás před stále novými nebezpečími – stačí se kterýkoli den podívat na hlavní body večerních zpráv – a ustavičně volají po nové vládní ochraně, již vláda nikdy nemůže zajistit a také nezajistí.

Vláda však nikdy nepřestane tvrdit, že lidi chrání, a nezastaví tok ohromných zdrojů věnovaných na propagandu a balamucení lidí ohledně správnosti svých tvrzení. Vidal správně poznamenal, že „lidem, kteří se nechají tak systematicky – a do takové míry – uvádět v omyl, není pomoci.“ (*Perpetual War for Perpetual Peace*, str. 115.) Prohlédnou lidé někdy tuto habaďůru? Sám Mencken mnoho optimismu nenašel. „Vydírání a útlak vlády bude pokračovat,“ prohlásil, „tak dlouho, dokud tento čirý podvod k oklamávání a odzbrojování veřejnosti bude fungovat“ („On Government“, str. 188.) Žádný důvod pro změnu nenalezal. Je to smutné, ale Mencken měl asi pravdu.

Z anglického originálu „Government Protects Us?“ publikovaného v *The Independent Review*, podzim 2002, přeložil Josef Šíma

Kdo má zájem o malý nájem

Dan Šťastný

(pokračování ze strany 1)

bude jejich nedostatek, pokud bude jejich cena regulována pod úrovní tržní ceny.) Vzhledem k existenci tohoto nedostatku se nyní musíme ptát, co rozhoduje o tom, kdo ze všech potenciálních nájemníků bydlit bude a kdo bude tím, na koho se nedostane? Zavedením regulace jsme vlastně vyloučili, aby tím, co o tom rozhoduje, byla výše nájemného (cena). Jaký jiný mechanismus tedy může nesoulad mezi poptávaným a nabízeným množstvím vyřešit?

První a vcelku triviální možností je doplácení rozdílu mezi regulovanou a tržní cenou (1000 Kč) neoficiálně, „bokem“, což představuje v podstatě ignoranci regulace. Proč by měli mít nájemníci zájem majitele bytů upláct bokem? Protože pokud tak nečiní, někteří z nich přijdou o možnost bydlení, neboť k pronájmu by jinak bylo pouze 80 namísto původních 100 bytů.

Druhou, již méně triviální možností, je vznik zvláštních poplatků, na něž se regulace nevztahuje. Představme si například, že by pronajímatel zavedl k regulovanému nájemnému ještě povinný poplatek 1000 Kč za možnost používat rohožku u hlavního vchodu. Část původního nájemného tak dostane jiné jméno a regulace tím bude obehita. I zde je důvodem, proč by měli být nájemníci ochotni si za rohožku platit, skutečnost, že by jinak mohli o bydlení přijít.

Ani jeden z výše uvedených důsledků regulace nelze považovat za něco, co by zlepšovalo blahobyt jakékoliv ze stran, a tedy ani nájemníků, kteří leží zastáncům regulace nájemného tak na srdci. Oproti situaci před zavedením regulace zde budou pouze existovat dodatečné náklady na zakrývání neoficiálních plateb, vymyšlení nových nájemních smluv a krytí rizik spojených se skutečností, že platby „bokem“ jsou nesrovnatelně hůře vymahatelné. Zastánci regulace nájemného si jsou této skutečnosti zčásti vědomi, a tak je samotná regulace nájemného často doplňována další legislativou. Jejím prostřednictvím jsou majitelé bytů zbaveni možnosti rozhodovat o tom, *zda a komu* byt pronajmout, a jsou nuceni je pronajímat stávajícím nájemníkům. Nehrozí-li oněm 20 nájemníkům z našeho příkladu, že o byt přijdou, nebudou potom ochotni platit nic „bokem“ ani nic za rohožku. I nadále tak bude pronajímáno 100 bytů a skutečné nájemné bude činit pouhé 2000 Kč. Znamená to tedy, že zákonodárci ve své snaze pomoci nájemníkům uspěli?

Na chvíli se může zdát, že ano – že zákon obohatil nájemníky na úkor majitelů, což je (navzdory pochybné morálnosti takového kroku) přesně to, o co zastánci regulace nájemného usilují. Majitelé bytů si jsou však vědomi jedné podstatné skutečnosti. Vědí, že nájemníci si využívání jejich bytů cení na více než 2000 Kč za měsíc a že za danou cenu zůstává poptávka mnoha nájemníků neuspokojena. Přestože jim re-

gulace nájemného neumožňuje této skutečnosti využít tak, že nájemné zvýší, jsou schopni jí využít i jinak. Vědí totiž, že pokud sníží kvalitu svých bytů, o žádné nájemníky nepřijdou. A pokud by se to snad některému nájemníku nelíbilo a chtěl by odejít, majitele bytu tím nijak nezarmoutí, neboť venku čekají další zájemci, kteří budou jen rádi, když se některý byt uvolní. Tím se dostáváme ke třetí možnosti, třetímu alternativnímu mechanismu, jehož prostřednictvím může být poptávané a nabízené množství vyrovnáno – pokles kvality. Se snižující se kvalitou při nezměněné ceně dochází ke snižování poptávaného množ-

Regulace nájemného uvádí do pohybu mechanismy, které znemožňují dosažení cíle, s nímž byla regulace nájemného zaváděna – pomocí nájemníkům.

ství a ke zvyšování množství nabízených bytů a kvalita bude tedy klesat tak dlouho, dokud se poptávaná a nabízená množství nevyrovnají. V konečném důsledku proto na tom nájemníci nejenže nejsou lépe (platí sice nižší nájemné, ale dostávají za to horší kvalitu bydlení), ale jsou na tom dokonce hůře než předtím, neboť ve využívání bytů nižší kvality za nižší nájemné jim před zavedením regulace nájemného nikdo nebránil. Je to právě regulace nájemného, která je připravuje o možnost volby a *de facto* je nutí si pronajímat byty nižší kvality.

Přestože náš třetí mechanismus je tím nejméně zjevným a jako takový zůstává mnoha zastáncům regulace nájemného utajen, i proti němu existuje legislativa, která se snaží v jeho fungování bránit tím, že vyjmenovává všechny možné povinnosti pronajímatele vzhledem k nájemníkům. Úspěšnost této snahy je však pochybná. Tam, kde chybí motivace, nemohou represe příliš pomoci. Taková legislativa tak pomáhá kvalitě bytů, stejným způsobem jako normy kvality za socialismu. Může pronajímateli nařizovat, aby svým nájemníkům třeba myl nádoby, ale pokud se mu to nebude vyplácet, budou nájemníci s čistotou talířů spokojeni stejně jako spotřebitelé s kvalitou lžiček od soudruhů z NDR.

Z toho, co bylo doposud uvedeno, vyplývá, že regulace nájemného uvádí do pohybu alternativní mechanismy přizpůsobení, které znemožňují dosažení cíle, s nímž byla regulace nájemného zaváděna – pomocí nájemníkům. V rozporu s tvrzením jejich zastánců je regulace nájemného schopna za daných podmínek postavení obou ze stran pouze *zhoršit*.

Jediným způsobem, jak zachránit populární tvrzení, že regulace nájemníkům opravdu pomáhá, je předpokládat, že výše zmíněná legislativa bude ve zmrzení všech alternativních mechanismů účinná. Ačkoliv existují důvody se domnívat, že tomu

tak (zvláště v případě poklesu kvality) ve skutečnosti není, připusťme na chvíli, že se to opravdu podaří, abychom mohli v naší argumentaci postoupit dále. Předpokládejme tedy nadále, že je pronajímáno 100 *stejně kvalitních* bytů za skutečné nájemné 2000 Kč za měsíc. Pouze v takové situaci bychom byli nuceni přiznat, že regulace nájemného těm, kteří si v době jejího zavedení nějaký byt pronajímali, opravdu pomohla. To není nijak překvapivé, neboť legislativa v tuto chvíli byty v podstatě znárodňuje a dává je jejich současným uživatelům. Je toto ale šťastný konec našeho příběhu?

Chceme-li, aby se jen trochu blížil realitě, pak rozhodně není! Pokud ho totiž obohatíme o navýsost realistické (avšak dlouhodobé, a tedy pro mnohé snad příliš subtilní) jevy, jako že lidé se rodí, stárnou a umírají a že podobným procesem procházejí i samotné byty (je třeba je postavit, stárnou a některé úplně mizí), dostáváme o fungování regulace nájemného daleko méně optimistický obrázek.

Představme si, že existují dospívající děti (konzervativci by na tomto místě vyžadovali, aby byly různého pohlaví a z různých rodin), které dají dříve či později vzniknout nové rodině. Ta bude mít jistě zájem někde bydlit, a proto je třeba se ptát, kde tyto příslovečné „rodiny s malými dětmi“ bydlení najdou. Smutnou odpovědí je, že je prostě nikde nenajdou. Zákon sice může zakázat majitelům bytů, aby nechtěné nájemníky vystěhovali, ale nemůže je dost dobře nutit k tomu, aby ve svých bytech ubytovali nájemníky nové či aby novým nájemníkům jen tak nové byty postavili! V důsledku regulace nájemného tak novým nájemníkům nebude nikdo chtít žádný byt pronajmout. „Rodinám s dětmi“ tak zbudou již jen dvě možnosti, jak bydlit: a) zůstat u rodičů, nebo b) postavit si vlastní byt (dům). To představuje menší paletu možností, než jaké by se jim naskýtal při neexistenci regulace a na ni navazující legislativy, a postavení některých nájemníků je tak zhoršeno.

Vidíme tedy, že i když připustíme, že by legislativa úspěšně snížila výši skutečného nájemného a zabránila poklesu množství a kvality nabízených bytů, stále existují nájemníci, které regulace poškozuje. Zatímco může pomáhat těm, kteří měli to štěstí a v době zavedení regulace bydleli v bytě, z něhož je jejich majitel nemůže vystěhovat a jehož kvalitu nemůže snižovat, ostatní nájemníci, kteří to štěstí neměli a byt hledají (nebo jejich příbuzní, kteří je vezmou pod svou střechu), na tom budou hůře,

neboť dodatečné byty k pronajmutí prostě nebudou k dispozici. To má dvojí příčinu: a) motivace neplýtvat *stávajícími* byty bude omezena (vdova, která by normálně využívala menší byt nebo by ho sdílela, zůstane za regulované nájemné ve velkém bytě) a b) *nové* byty nebude nikdo stavět, neboť se jejich pronájem nebude vyplácet (možná se budou stavět jen byty nižší kvality, které by se při nájemném 2000 Kč za měsíc vyplácely, ale to bylo možné i bez regulace!).

Pokud regulace nájemného vůbec nějakým nájemníkům pomáhá, činí tak na úkor jiných (potenciálních) nájemníků, pro něž je bydlení v důsledku regulace méně dostupné.

Selektivní regulace

Oproti výše uvedenému scénáři plošné regulace má selektivní regulace nájemného (praktikovaná např. v současnosti u nás) jedno specifikum. Pronajímané byty jsou rozděleny na dvě skupiny: na ty, které regulací podléhají, a ty, které nikoliv. První skupinu tvoří v podstatě byty obývané od zavedení regulace (resp. neprovedení deregulace) shodnými nájemníky. Teprve ve chvíli, kdy původní nájemníci (ani jejich „spolubydlící“ nástupci) již nebudou mít o využívání bytu zájem, přejde tento byt do druhé skupiny, v níž spolu se všemi novými byty žádné regulaci nájemného nepodléhá.

Vzhledem k tomu, že takové schéma regulace se vztahuje pouze na část nabídky, jsou jeho důsledky „jen“ zčásti tak škodlivé jako v případě regulace plošné. Je tomu tak zejména proto, že tento systém neodrazuje od výstavby nových bytů tolik jako plošná regulace. Proto vznikají nové byty, v nichž někteří, kteří by v případě plošné regulace nájemného pronájem bytu nenalezli, přistěří naleznou. To pro mnohé představuje zlepšení, přestože nájemné v těchto bytech, na něž se regulace nevztahuje, je vyšší, než by jinak bylo, kdyby vůbec žádná regulace nájemného neexistovala. Ti, kdo bydlí v bytech s neregulovanými nájemnými, tak platí za nájem víc v důsledku toho, že jiní žijí (resp. „si užívají“) v bytech s regulovaným nájemným. Vrcholem absurdity (pro nás však již nepřekvapivým, neboť tento závěr je shodný se situací plošné regulace) je skutečnost, že ti, kteří platí za bydlení v důsledku regulace nájemného více, jsou často například již zmíněné „mladé rodiny s dětmi“. Právě ty jsou totiž typickým zástupcem těch, kteří si byt hledají a najdou ho přirozeně pouze za neregulované - vyšší - nájemné.

Další specifika selektivní regulace vyplývají ze skutečnosti, že na rozdíl od plošné regulace zde majitelé bytů vědí, že existuje způsob, jak se z regulace vymanit (zbavit se nájemníka), a nájemníci zase vědí, že o právo využívat daný byt za regulované nájemné mohou přijít (pokud byt opustí). To způsobuje, že majitelé bytů (domů) tráví ještě více času vymýšlením stále sofistikovanějších způsobů, jak se současných nájemníků zbavit. Z důvodu „revize“ jim na

půl roku vypne plyn, vyžaduje, aby nájemníci chodili „slušně“ oblékáni, a světlo ve sklepech se mu ze záhadných důvodů nedaří opravit (čehož by obzvláště otrlý majitel domu mohl jistě zneužít ještě ke strašení malých dětí a prarodičů nepohodlných nájemníků). Není divu, že tato skutečnost může vztahy mezi majiteli a nájemníky, již tak regulací napjaté, dále vyostřovat. Tento antagonismus však není způsoben defektním charakterem majitelů bytů, jak to bývá často prezentováno, ale samotnou regulací,

kteří z nájemníků (zákazníků) činí nechtěné parazity.

Z hlediska nájemníků povede tento systém k tomu, že budou muset při svém rozhodování o bydlení zvažovat možnost, že by mohli o právo na regulované nájemné přijít. Proto se jen výjimečně stěhují (odstěhováním by o toto cenné právo přišli) a s oblibou nahlašují své příbuzné jako spolubydlící, aby toto právo zachovali (třeba pro případ smrti původního nájemníka) v rodině.

Navzdory svým jistým specifickým však ani systém selektivní regulace nečiní bydlení nájemníkům dostupnější. Za to, že některým nájemníkům se poštěstí platit nižší nájem, zaplatí jiní nájemníci nájem vyššími. Přesto je bezpochyby lepší alternativou, než by byla plošná regulace nájemného, o níž mnozí zastánci regulace usilují. Čím realističtější je možnost, že by se jim to mohlo podařit, tím více se současný systém plošné regulaci bude blížit. Výstavba nových bytů se totiž stane rizikovější, neboť jejich majitelé musí brát v úvahu možnost, že regulace může být někdy v budoucnu rozšířena i na tyto byty.

Příběh regulace nájemného je bohužel jen jedním specifickým případem zásahů státu do cen. Z ekonomické teorie obecně víme, že problém vzácnosti není regulací ceny nijak řešen. Statek nebude pro spotřebitele levnější a dostupnější jenom proto, že ho legislativa prostřednictvím cenové regulace za „levný“ prohlásí. Tyto snahy naopak učiní dané statky ve skutečnosti vzácnějšími, neboť přestanou být produkovány, a existující statky přestanou být hospodárně využívány. Spotřebitele tak může regulace ceny v konečném důsledku poškozovat a pokud vůbec některým pomáhá, činí tak *bezvýhradně* na úkor jiných spotřebitelů, na něž se statek nedostane, či na úkor těch, kteří statek nabízejí.

Jak jsme viděli výše, je tento obecný závěr ekonomické teorie na příklad bydlení plně aplikovatelný. Regulace nájemného automaticky nezajišťuje lepší postavení ani těm, kteří v bytech s regulovaným nájemným bydlí - může se projevit v jiných platbách spojených s bydlením či poklesem

kvality bytů. Pokud vůbec nějakým nájemníkům pomáhá, činí tak na úkor jiných (potenciálních) nájemníků, pro něž je bydlení v důsledku regulace *méně* dostupné. Tvzení zastánců regulace nájemného, že tato regulace činí nájemní bydlení lidem dostupnějším, je proto nepravdivé. Tento závěr nakonec není produktem našeho *laissez faire* přesvědčení, ale je jedním z nejméně kontroverzních ekonomických témat. (Například s výrokem, že *regulace nájemného snižuje kvalitu a kvantitu bydlení*, souhlasilo v průzkumu roce 1992 přes 90 % členů Americké ekonomické asociace...)

Pokračování regulace nájemného je tak jen dalším v řadě důkazů toho, jak politický proces (ať již nevědomky či záměrně) *ignoruje* ekonomickou vědu. Lze si ho vysvětlovat jen dvěma způsoby: jeho zastánci se buď mýlí (nevědí nic o ekonomii a chybí jim zdravý rozum), nebo bezostyšně lžou (neboť z regulace nějakým způsobem, ať už jako nájemníci či jako politici/regulátoři, těží). Jaké z těchto vysvětlení je v případě jednotlivých křečků, sobotků, svobodů či špidlů blíže pravdy, necháváme k posouzení samotnému čtenáři.

EUROSKEPTIK

Nepodléhejte propagandě o EU, čtěte
www.euroskeptik.cz

Ještě je čas...

On-line archiv
TERRA LIBERA
z let 2000 a 2001
dostupný na stránkách
www.libinst.cz

Předplatné TL na rok 2003

*Jak se stát každý měsíc součástí
TERRA LIBERA?*

*Předplaťte si zaslání časopisu
TERRA LIBERA.*

Všechna čísla roku 2002 a předplatné na rok 2003 získá ten, kdo daruje Liberálnímu institutu minimálně 250,- Kč na jeho činnost. Předplatné pouze na rok 2003 lze získat minimálně za 150,- Kč. Elektronické předplatné ve formátu pdf za polovinu!

Účet 55 94 61/0300

Standardní roční předplatné: 0,25 g zlata
e-gold účet: 131844

Více o e-gold na: www.libinst.cz

TERRA LIBERA

je vydávána společností TERRA LIBERA.

Kontaktní adresa:

**TL, c/o Liberální institut,
Spálená 51, 110 00 Praha 1
E-mail: TL@libinst.cz**

Její vydávání není povoleno ani schváleno žádnou státní institucí.