PD-ABF-459
ISN 71252

THE URBAN INSTITUTE

MEMORANDUM

December 30, 1992

To: **Sarah Wines**

From: **Tom Kingsley** TK

Subject: **MEMORANDUM ON COMPLETION OF SEMINARS ON HOUSING POLICY ISSUES, CZECH AND SLOVAK REPUBLICS**

Ref: **Contract No. EUR-0034-C-00-2033-00, RFS 29, Task 1**

Copies: **Morton Grant, Carlotta Molitor**

.....

The purpose of this memorandum is to document the successful completion of this task. The Seminars were conducted as planned on December 8 in Prague and December 14 in Bratislava. Attendance was very high at the Prague Seminar (over 100 participants) but low at the Bratislava Seminar (only 22 participants--presumably due to a snow storm the day of the Seminar).

Briefing charts from the Kingsley and Lowry briefings are attached. Eugen Dick is preparing a brief write-up of his remarks which will be sent separately.

EKONOM

ve spolupráci s

URBAN RESEARCH

za podpory

UNITED STATES AGENCY FOR INTERNATIONAL DEVELOPMENT

si Vás dovolují pozvat na konferenci

DEREGULACE NÁJEMNÉHO A OCHRANA NÁJEMNÍKŮ

Místo konání: Ekonomický ústav ČSAV
Politických vězňů 7
111 73 Praha 1
zasedací místnost číslo 7

Datum konání: 8. prosince 1992 (úterý)

Informace:

Petr Tajčman, tajemník konference
Urban Research
Telefon/fax: (02)732868

Hana Zelenková
Urban Research
Telefon: (02)268907, Fax: (02)221562

Anna Červenková, Eva Klvačová
EKONOM
Telefon: (02) 2822328-9, Fax: (02)2321168

Program:

9:00 - 10:30 Referáty:
Eva Klvačová (EKONOM),
T. Kingsley, J. Lowry (The Urban Institute),
Kamil Janáček (MPSV ČR)

10:30 - 12:30 Diskuse

14:00 - 15:00 Referáty
E. Šíp (FMF)
E. Dick (Ministerstvo bydlení SRN)

15:00 - 17:00 Diskuse

-4-

PROGRAM KONFERENCE DEREGULACE NÁJEMNÉHO A OCHRANA NÁJEMNÍKŮ

9.00 Zahájení: Jan Urban, předseda redakční rady Ekonoma

9.10 Eva Klvačová - Ekonom: Bydlení v transformující se ekonomice

9.20 Thomas Kingsley - The Urban Institute: Ekonomické důsledky regulace nájemného

9.40 Jack Lowry - The Urban Institute: Možné přístupy k deregulaci nájemného

10.00 Kamil Janáček - MPSV ČR: Sociální aspekty bydlení, alternativy ochrany chudých domácností

10.20 - 10.30 P ř e s t á v k a

10.30 - 12.30 DISKUSE

12.30 - 14.00 P ř e s t á v k a

14.00 Emanuel Šíp - FMF: Deregulace nájemného v cenovém systému

14.20 Eugen Dick - Ministerstvo bydlení SRN: Bytová politika, práva nájemníků a rozvoj trhu bytů

14.40 - 17.00 DISKUSE

<u>Účast v diskusi přislíbili:</u>

Vojtěch Cepl, PF UK (Bytová politika a spravedlnost)

Karel Hanauer, Sdružení na ochranu nájemníků v ČR (Potřebujeme zákon na ochranu nájemních vztahů?)

Emil Kovář, SBDO Praha 4 (Bytová politika z hlediska nebydlících)

Jaroslav Novák, Občanské sdružení majitelů domů (Budou majitelé domů nadále vyvlastňováni?)

Pavel Pektor, spořitelna Wüstenrot (Stavební spoření)

Milan Plachký, stavební fakulta ČVUZ (Regulace nájemného a bytové stavebnictví)

Ivan Přikryl, SČMBD (Asociace pro bydlení v ČR - základna pro vytvoření konsensu v bytové otázce)

Jan Wágner, MHPR ČR (Koncepce bytové politiky v ČR)

Další přihlášky do diskuse jsou vítány v průběhu konference.

PROGRAM SEMINÁRA

"DEREGULÁCIA NÁJOMNÉHO A OCHRANA NÁJOMNÍKOV"

9.00 Zahájenie: Patricia Lerner -- USAID Representative, Slovakia

9.10 Eva Zahradníková - štátna tajomníčka MPSV: Sociálne aspekty bývania

9.25 Thomas Kingsley - The Urban Institute: Ekonomické dosledky regulácie nájomného

9.45 Jack Lowry -- The Urban Institute: Možné prístupy k deregulácii nájomného

10.10 Karol Plank - predseda najvyššieho súdu SR: Právne vzťahy a bývanie

10.30 Prestávka

10.45 Diskusia

12.30 Prestávka na obed

14.00 Eva Bónová - riaditelka odboru cien a cenovej politiky MF SR: Pripravované úpravy v oblasti nájomného

14.20 Eugen Dick - Ministerstvo bývania SRN: Bytová politika, práva nájemníkov a rozvoj trhu bytov

14.45 Diskusia

16.00 Záver konferencie

5

PŘECHOD K TRŽNĚ ORIENTOVANÉMU BYTOVÉMU SEKTORU

G. THOMAS KINGSLEY
THE URBAN INSTITUTE

6.

VĚTŠINA ZEMÍ OBRACEJÍCÍ SE K
TRŽNĚ ORIENTOVANÉMU PŘÍSTUPU

Avšak nové předpisy pro vládu jsou zásadně nezbytné

- umožnující
- napomáhání

<u>NASTIN</u>

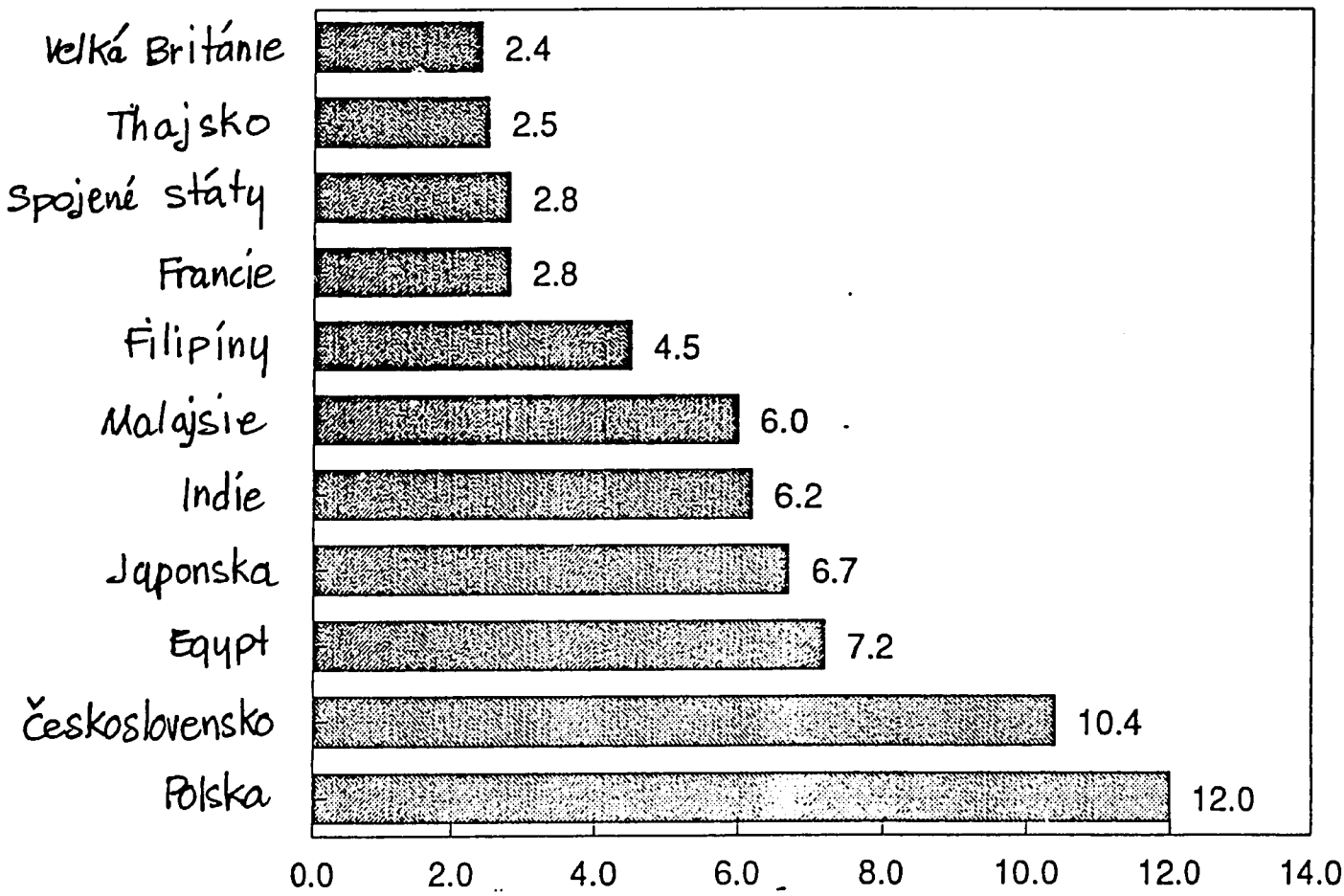
- Důvody Trendu
- Požadavky Volného Soukromého Trhu
- PRUKY Úlohy Vlády
- MOŽNOSTI Subvencí

PROBLÉMY SPOJENÉ S PŘÍMOU VLÁDNÍ VÝSTAVBOU A ŘÍZENÍM VÝSTAVBY BYTŮ

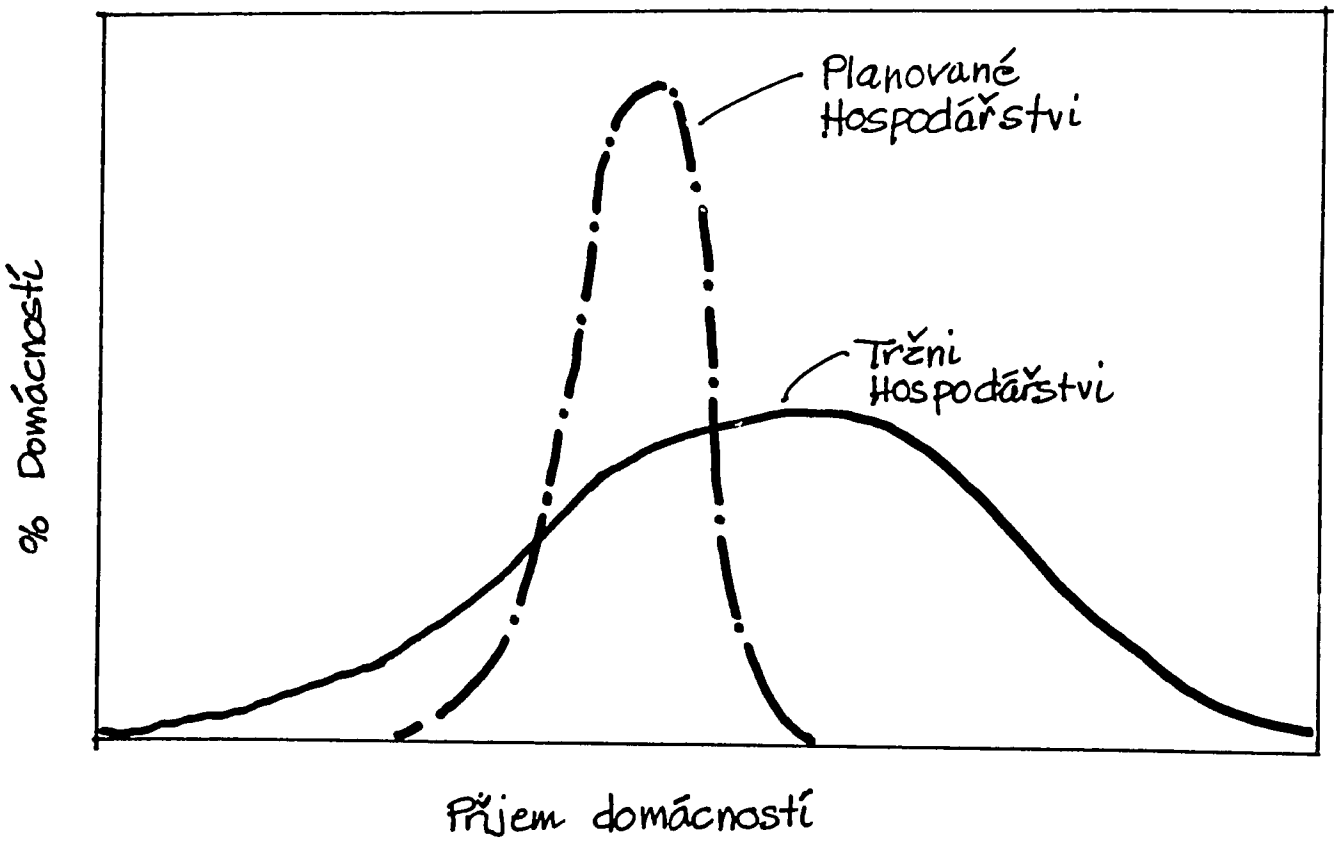
- Nerovnost
- Nedostatek svobody volby
- Vysoké náklady
- Vysoké Subvence
- Nedostatečná údržba

POMĚR STŘEDNÍ CENY BYTU VŮČI STŘEDNÍMU PŘÍJMU DOMÁCNOSTI

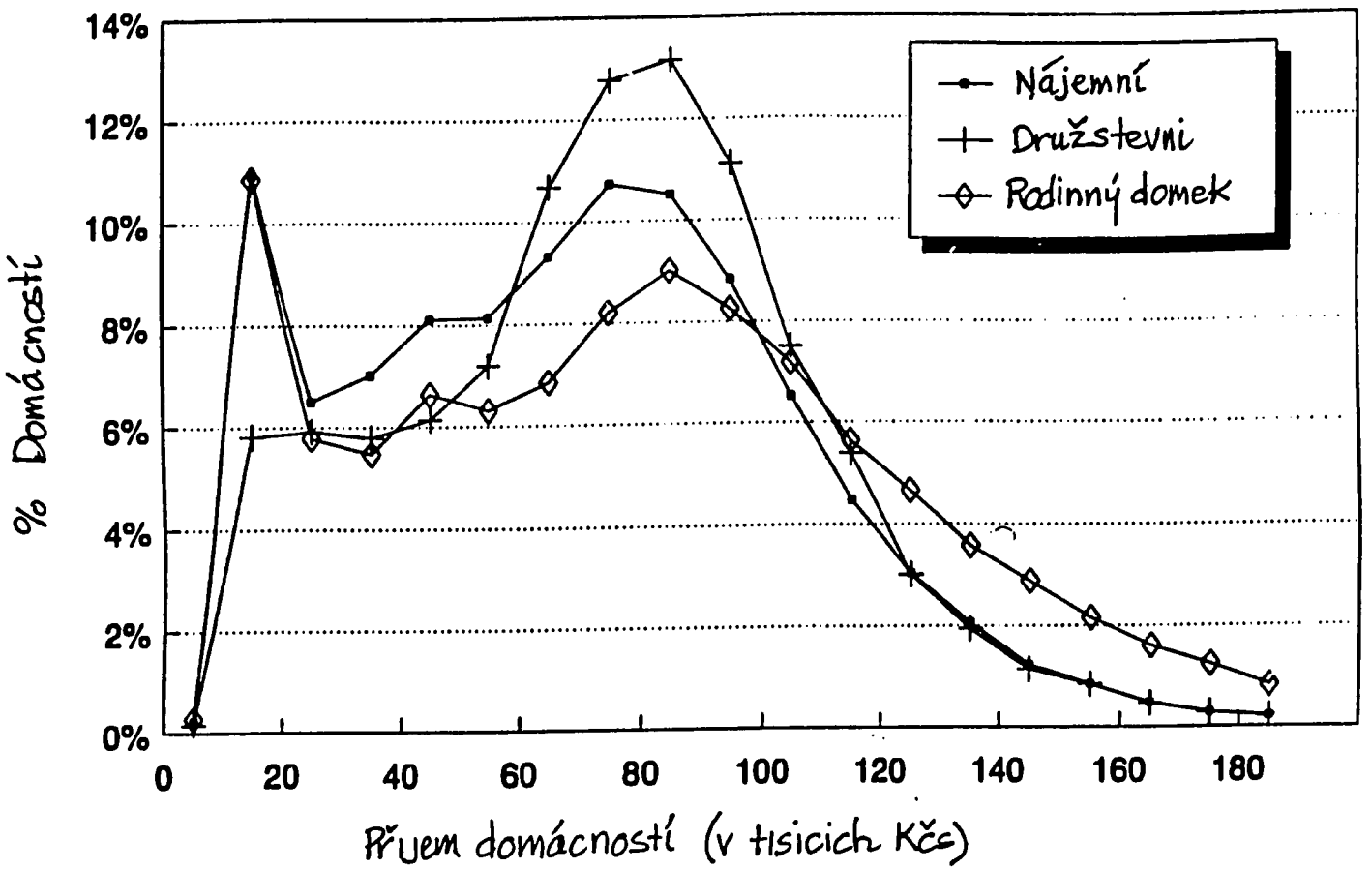
Vybrané země (střední a pozdní 80. léta)



DISTRIBUCE PŘÍJMU



SKUTEČNÉ DISTRIBUCE PŘÍJMU ČESKOSLOVENSKO 1991



INCENTIVY

- Pro výrobce, řídící pracovníky

  Působení konkurence
  - vyšší kvalita
  - nižší náklady

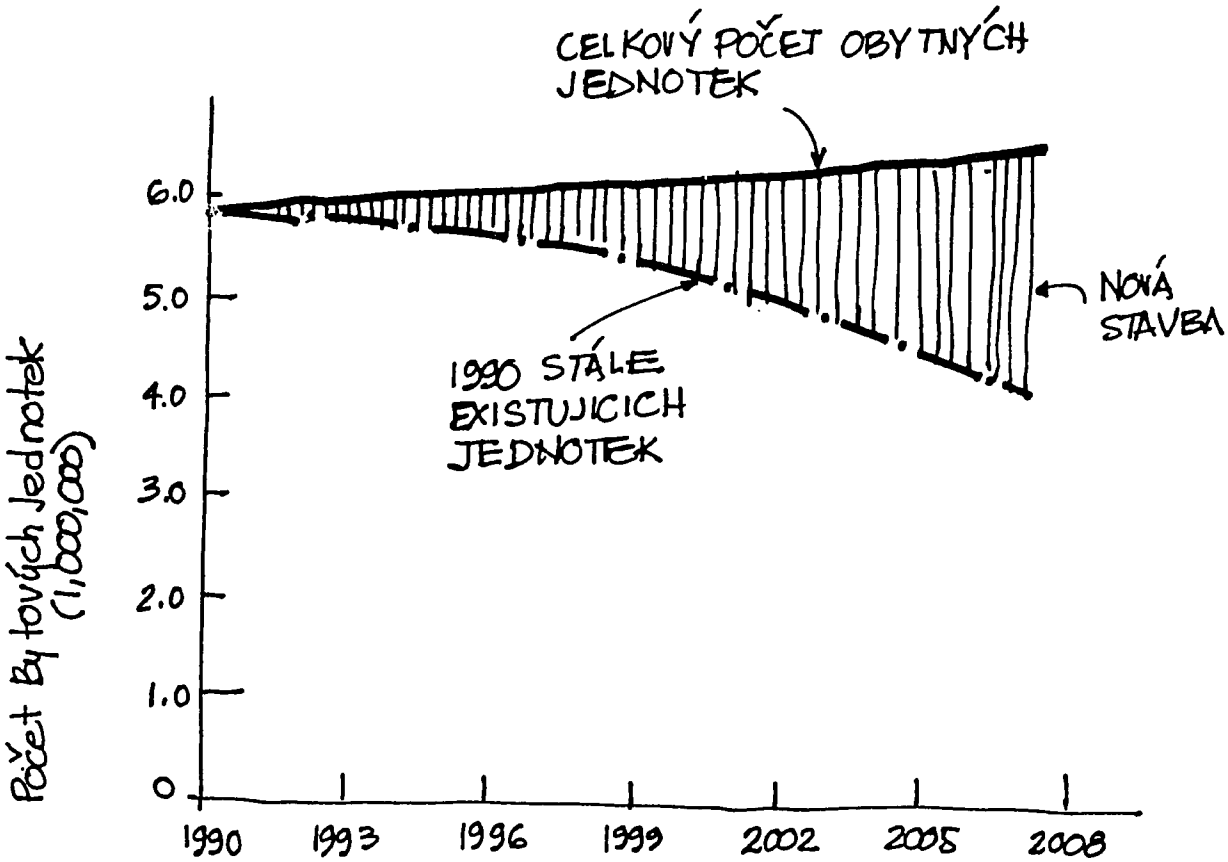
- Pro nájemníci

  Nekonzumovat nadměrně

- Pro potenciální kupce domu

  úspory

PROČ JE POTŘEBNÁ NOVÁ VÝSTAVBA



POŽADAVKY - TRŽNÍ SYSTEM

- Možnost získat přiměřený zisk
- Záruka že
  - Všechny strany plní svoje povinnosti
  - Spravedlivé zacházení

PRVKY ULOHY VLÁDY

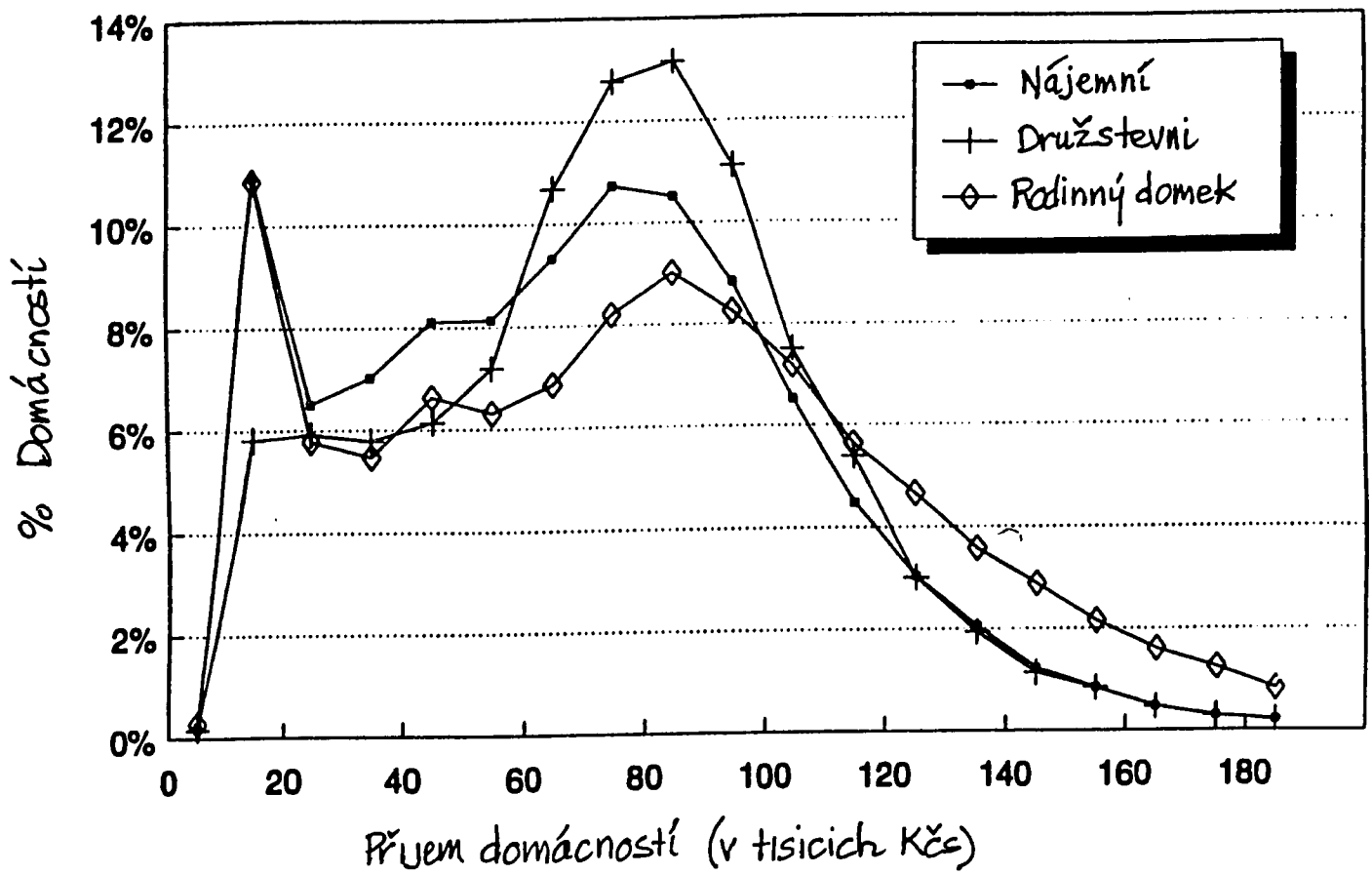
- Spolehlivý právní rámec
- Chránit chudé a osoby v nevýhodném postavení

POSKYTOVÁNÍ PODPORY NA BYDLENI
(za měsíc)

PRIJEM	20% PRIJEM	BĚŽNE NÁKLADY	SUBVENCE
2,000	400	1,200	800
3,000	600	1,200	600
4,000	800	1,200	400
6,000	1,200	1,200	—

	SKUTEČNE 1990
KCS/JEDNOTKA/MĚSIC	
• Vydaje na provoz a udržbu	554
• Příjem	
Nájemné za byt	131
Nebyt a jiné	141
Dotace na provoz	282
Příspěvky na bydleni	-
Celkem	554
JEDNOTKY CELKEM (Miliony)	1.41
CELKOVE DATACE (Kčs Mld.)	4.79

SKUTEČNÉ DISTRIBUCE PŘÍJMU ČESKOSLOVENSKO 1991



	SKUTEČNE 1990	PŘÍSPĚVKY NA BYDLENI 1993
KCS/JEDNOTKA/MĚSIC		
• Vydaje na provoz a udržbu	554	736
• Příjem		
Nájemné za byt	131	489
Nebyt a jiné	141	212
Dotace na provoz	282	—
Příspěvky na bydleni	-	35
Celkem	554	736
JEDNOTKY CELKEM (miliony)	1.41	1.41
CELKOVE DATACE (Kčs Mld.)	4.79	0.59

RENT CONTROL AND DECONTROL IN A MARKET ECONOMY

Ira S. Lowry

Housing and Development Consultant

Pacific Palisades, California

1. DIFFERENT STYLES OF RENT CONTROL

- Controlled rents are proportional to base-year market rents
  - Perpetuates initial inequities and obsolete demand signals
  - Offers no standard for new construction, which is often exempted
- Controlled rents are proportional to dwelling characteristics
  - Clumsy attempt to simulate either cost pricing or demand pricing
  - Coefficients quickly become obsolete

2. STYLES OF RENT CONTROL (CONTINUED)

- Controlled rents are designed to provide a "fair return" to landlords.
  - Attempt to stop "profiteering" fails because yield and asset value are circular
  - Gives highest rents to worst-managed buildings
- Controlled rents are proportional to tenant's income (as in public housing)
  - Because rents are unrelated to costs, landlords need subsidies to cover operating deficits
  - Requires non-market procedure for allocating dwellings --usually a waiting list

3. METHODS OF ADJUSTING CONTROLLED RENTS

- Across-the-board adjustment
  - Based on index of consumer prices
  - Based on index of maintenance and operating costs
- Building-specific adjustment
  - Pass through documented cost increases
  - Grant increases needed for "fair return"
- Unit-specific adjustment
  - Correct accidental inequities
  - Compensate for unit improvements
  - Allow rent increase when unit is vacated

4. SOME CONSEQUENCES OF RENT CONTROL

- Effects on housing stock
  - Controlled buildings are under-maintained
  - New rental construction may diminish
- Effects on tenants
  - Tenants get short-run bargain
  - Over time, quality deteriorates, bargain vanishes
  - Tenants lose mobility, over-consume space
  - Tenants resent landlord's cost-cutting efforts

5. CONSEQUENCES OF RENT CONTROL (CONTINUED)

- **Effects on landlords**
  - Reduces landlords' real incomes
  - Over-regulates building management
  - Prevents eviction of hostile tenants
- **Effects on government**
  - Low property values reduce tax revenue
  - Rent regulation costs rise over time
  - Creates a constituency of dependents

6. ALTERNATIVE APPROACHES TO DECONTROL

- Decontrol when vacancy rate rises
  - Because of controls, vacancy rate stays low
  - Tenants insist on sector-specific vacancy rates
- Decontrol high-rent "luxury" buildings
  - No effect on most of controlled stock
- Allow rent increase for new tenants
  - Increases building income without affecting sitting tenants
  - Creates visible inequities--different rents for similar units in same building
  - Ameliorates adverse effects of rent control but offers no exit

7. APPROACHES TO DECONTROL (CONTINUED)

- Decontrol individual units at next vacancy
  - Gradually removes dwellings from control, increases building income
  - Building stays under regulation until all units have been vacated
- Gradually raise rents to market level, then decontrol
  - Affects all tenants similarly
  - Allows time to adjust to higher rents

8. APPROACHES TO DECONTROL (CONTINUED)

- Decontrol entire stock at once
  - Rents rise rapidly after decontrol
  - Adjustment problems are concentrated in a short period
  - Once implemented, decontrol is hard to reverse
- Replace rent control with housing allowances
  - Subsidies are targeted to the needy
  - Cost is borne by all taxpayers
  - Competition restrains rents