

K problematike nájomného bývania

Jarmila VIDOVÁ¹

¹ Katedra hospodárskej politiky, Národohospodárska fakulta Ekonomickej univerzity v Bratislave

The issue of rental housing

Keywords:

Housing, rental housing, household, housing market.

JEL Classification

R21, R201, R22.

Faculty of National Economy of the University of Economics in Bratislava, Dolnozemska cesta 1, 852 35 Bratislava, Slovakia

vidova@euba.sk

Abstract

Satisfying the need to live is a fundamental objective of housing policy and is implemented through the housing. Housing construction in the economy of the state has its place, contributes to the gross domestic product, the gross investment, job creation. Its volume is dependent on the economic cycle and behavior of households entering the housing market. Effective functioning of the housing policy presupposes a well-functioning housing market, which are defined and regulated relations between the different actors of the housing market. The present paper analyzes approaches to rental housing in the Slovak Republic and the countries of Europe.

* *Príspevok bol vytvorený s podporou vedeckovýskumného projektu VEGA 1/0906/12 Technologická zmena, dobíhanie a eko efektívnosť: rast a konvergencia v krajinách EÚ. Doba riešenia projektu: 2012 - 2014*

ÚVOD

Politika bývania sa v Európe po druhej svetovej vojne menila. V roku 1940 bol kladený dôraz na rekonštrukciu bytových domov poškodených počas vojny. V rokoch 1950 až 1960 bol kladený dôraz na investície do novej výstavby a každá národná vláda mala vlastný program, napríklad vo Veľkej Británii sa starali o bytovú výstavbu obce; v Holandsku bytové družstvá; vo Švédsku obecné podniky; vo Francúzsku špeciálne verejné a súkromné organizácie. Od roku 1970 a 1980 nastal proces deregulácie, privatizácie a rastu súkromného sektoru a bytová politika sa pohybovala smerom k podpore vlastníkov bývania.

Tendenciou bol presun z ponukovej strany ponuky bývania, na stranu dopytu po bývaní. (Balchin, (1996); Harloe, (1995); Donnison a Unger-son, (1982); Lowe, (2004); MacLean et al., (1998)). Podľa správy Európskej komisie Housing policy and vulnerable social groups (2008), dôvod spočíval v historických rozdieloch v inštitucionálnej štruktúre bytovej politiky. Integrácia v EÚ priniesla zmenu v oblasti bývania, aj keď bytová politika nemá žiadne jednotné usmernenie.

I. BÝVANIE A USPOKOJOVANIE POTREBY BÝVAŤ V KRAJINÁCH EURÓPSKEJ ÚNIE

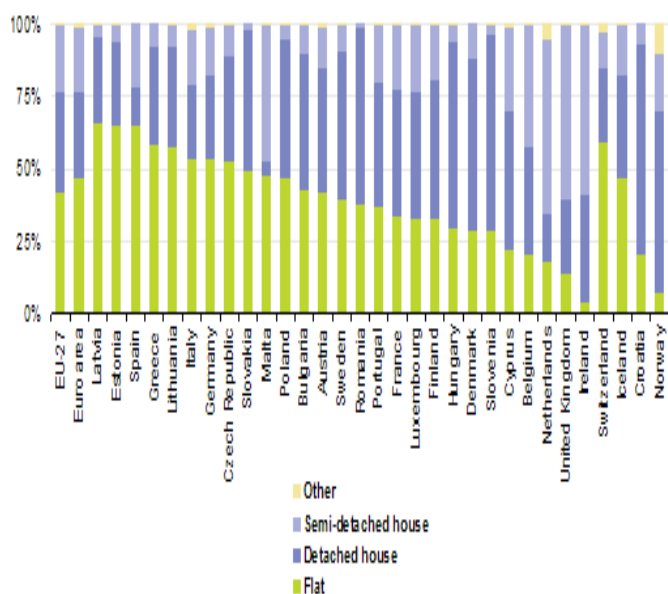
Problematika bývania a spôsobu uspokojovania potreby bývať v Európskej únii nemá žiadne konkrétne právomoci, bytovú politiku rozvíja skôr verejná správa jednotlivých krajín (Labaj, 1993). Aj napriek tomu má Európska únia veľký vplyv na bývanie. MacLean a kol. (1998) tvrdí, že napriek konvergenčným tlakom, rozdiely v oblasti bývania a finančné inštitúcie na trhu vo všetkých členských štátoch EÚ sú stále obrovské.

Mnoho členských štátov EÚ však rieši podobné problémy: napríklad ako obnoviť bytový fond, ako plánovať a riešiť rozširovanie miest, ako podporovať udržateľný rozvoj, ako pomáhať mladým a znevýhodneným skupinám dostať sa na trh s nehnuteľnosťami alebo ako podporovať energetickú efektívnosť medzi vlastními nehnuteľnosťami.

V tejto súvislosti dosiahla Európska rada na zasadnutí v Nice v roku 2000 dohodu o súbore spoločných cieľov stratégie EÚ proti chudobe a sociálnemu vylúčeniu, z ktorých dva sa týkali bývania. Jedným je vykonávať politiky, ktorých cieľom je poskytnúť všetkým prístup k slušnému a zo zdravotného hľadiska bezpečnému bývaniu a k zá-

kladným službám potrebným pre normálny život, s ohľadom na miestne podmienky (elektrina, voda, kúrenie atď.), druhým je zaviesť politiky, ktorých cieľom je predchádzať životným krízam, ktoré by mohli viesť k sociálnemu vylúčeniu, ako je napr. zadlženosť, vylúčenie zo škôl a bezdomovectvo.

V krajinách Európy podiel ľudí žijúcich v samostatných domoch v roku 2012 bol najvyšší v Slovensku (67,3 %), Maďarsku (64,5 %), Rumunsku (61,0 %) a Dánsku (59,2 %); vysoké podiely obyvateľov žijúcich v samostatných domoch je aj Chorvátsko (72,9 %) a Nórsko (62,7 %). K bývaniu v dvojdomoch najviac inklinujú v Holandsku (60,7 %), Spojenom kráľovstve (60,3 %) a Írsku (58,3 %). Podiel obyvateľov bývajúcich v bytoch je v Slovenskej republike 50 %. V porovnaní s ostatnými krajinami najviac obyvateľov v bytoch býva vo Švajčiarsku, Estónsku – pozri obrázok 1.



Obr. 1: Rozdelenie obyvateľov podľa typu obydli, 2012 (% obyvateľov)

Zdroj: Eurostat (silc_lvho05a)

Zaobstarávanie si bývania do vlastníctva je pre domácnosti finančne náročné, keďže väčšina domácností nedisponujú takým objemom úspor, za ktoré by si bývanie boli schopné obstarat'.

V predchádzajúcom texte sme uviedli, že bytová politika a uspokojovanie potreby bývať je v každej krajine rozdielne. V Slovenskej republike je uspokojovanie potreby bývať prenechaná na domácnos-

tiach, to znamená, že štát neposkytuje bývanie, ale poskytuje pre určité skupiny obyvateľov príspevky na bývanie. Tým, že si bývanie zabezpečujú domácnosti samé zvyšujú sa ich výdavky na bývanie. V roku 2012 žilo 11,2 % obyvateľov EÚ-28 v domácnostiach, ktoré minuli 40 % alebo viac svojho ekvivalentného disponibilného príjmu na bývanie (pozri tabuľku 1) oproti roku 2011 je to zvýšenie o 1,2 %. V roku 2011 žilo podľa odhadov 10 % obyvateľov EÚ-28. Podiel obyvateľov, ktorých náklady na bývanie boli vyššie ako 40 % ich ekvivalentného disponibilného príjmu, bol najvyšší u nájomcov s nájomným za trhovú cenu (26,2 %) a najnižší u osôb v obydliach obývaných vlastníkom bez zaťaženia pôžičkou alebo hypotékou (6,8 %). Priemer EÚ-28 v sebe skrýva výrazné rozdiely medzi členskými štátmi: na jednej strane bolo niekoľko členských štátov, v ktorých pomerne malý podiel obyvateľov žil v domácnostiach s nákladmi na bývanie vyššími ako 40 % ich disponibilného príjmu, najmä Malta (2,6 %), Cyprus (3,3 %), Fínsko (4,5 %), Luxembursko (4,9 %), ako aj Francúzsko a Slovensko (obe krajiny 5,2 %). Na druhej strane minula asi tretina obyvateľov v Grécku (33,1 %) a asi pätina obyvateľov v Dánsku (18,2 %) viac ako 40 % ekvivalentného disponibilného príjmu na bývanie; za nimi nasledovalo Nemecko (16,6 %), Rumunsko (16,5 %), Bulharsko (14,5 %), Holandsko (14,4 %) a Španielsko (14,3 %).

V porovnaní nákladov na bývanie v roku 2012 v krajinách Európskej únie s výškou nákladov na bývanie s krajinami OECD, zisťujeme, že tieto sa pohybuju na úrovni 15 % v roku 1995 a postupne narastali takmer vo všetkých krajinách. V Slovenskej republike dosahovali úroveň 17 % v roku 1995 a 26 % v roku 2005. V roku 2010 tieto dosahovali v krajinách EÚ priemernú úroveň 11 %, v roku 2011 necelých 12 %.

Priemer EÚ-28 v sebe skrýva výrazné rozdiely medzi členskými štátmi: na jednej strane bolo niekoľko členských štátov, v ktorých pomerne malý podiel obyvateľov žil v domácnostiach s nákladmi na bývanie vyššími ako 40 % ich disponibilného príjmu, najmä Cyprus (2,5 %), Malta (3,4 %), Fínsko a Portugalsko (obe krajiny 4,2 %), ako aj Slo-

vinsko (4,3 %). Na druhej strane minula skoro štvrtina obyvateľov v Dánsku (21,9 %) a Grécku (18,1 %) viac ako 40 % ekvivalentného disponibilného príjmu na bývanie, za nimi nasledovalo Spojené kráľovstvo (16,5 %) a Rumunsko (15,0 %).

Tab. 1: Náklady na bývanie v Európskej únii 2012

	Total population	Owner occupied, with mortgage or loan	Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant — rent at market price	Tenant — rent at reduced price or free
EU-28	11.2	8.3	6.8	26.2	11.7
Euro area (EA-18)	11.7	8.9	5.3	26.5	11.9
Belgium	11.0	3.6	3.9	37.4	15.1
Bulgaria	14.5	8.0	13.5	48.2	19.7
Czech Republic	10.0	4.0	6.8	28.2	20.9
Denmark (*)	18.2	9.6	8.5	33.9	50
Germany	16.6	11.9	10.2	23.7	19.4
Estonia	7.9	8.4	6.4	27.9	9.4
Ireland	:	:	:	:	:
Greece	33.1	21.6	29.1	53.0	42.1
Spain	14.3	15.0	4.3	50.4	13.0
France	5.2	1.4	0.5	16.2	8.6
Croatia	6.8	13.6	5.9	33.1	9.3
Italy	7.9	5.6	2.3	33.5	9.7
Cyprus	3.3	4.0	0.2	19.9	1.1
Latvia	11.2	21.0	9.1	18.0	12.1
Lithuania	8.9	6.8	7.6	55.7	17.4
Luxembourg	4.9	1.1	0.6	17.1	1.7
Hungary	13.5	28.1	7.4	38.9	19.3
Malta	2.6	4.1	1.4	21.1	3.1
Netherlands	14.4	13.0	3.8	19.7	0.0
Austria	7.0	2.6	2.0	17.3	7.1
Poland	10.5	12.7	8.5	27.1	14.5
Portugal	8.3	7.2	2.8	35.9	5.6
Romania	16.5	42.1	15.7	76.3	21.4
Slovenia	5.2	8.7	2.8	26.6	6.1
Slovakia	8.4	24.8	5.7	15.1	8.7
Finland	4.5	2.5	2.6	11.8	9.1
Sweden (*)	7.6	3.7	11.3	16.7	20.3
United Kingdom	7.4	5.1	1.7	23.1	7.4
Iceland	9.0	7.7	4.0	18.1	14.0
Norway	9.9	8.5	3.8	30.9	14.5
Switzerland	12.0	6.7	8.8	16.6	10.0

(*) Tenants — rent at reduced price or free: unreliable.

Source: Eurostat (online data codes: ilc_hh07c and ilc_hh07a)

Zdroj: Eurostat.

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/images/b/bc/Housing_cost_overburden_rate_by_tenure_status%2C_2012_%28%25_of_population%29_YB14_II.png

Zvyšovanie nákladov na bývanie nie je pozitívny jav pre vývoj ekonomiky. S nárastom výdavkov na bývanie je predpoklad znižovania dopytu po ostatných tovaroch a službách, čo znemožní fungovanie ostatných sektorov v ekonomike. Preto v súvislosti s bývaním je opodstatnené venovať sa výstavbe nájomných bytov.

II. INVESTÍCIE DO NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Pre väčšinu ľudí predstavuje kúpa nehnuteľnosti na bývanie najväčšiu a častokrát jedinou investíciu.

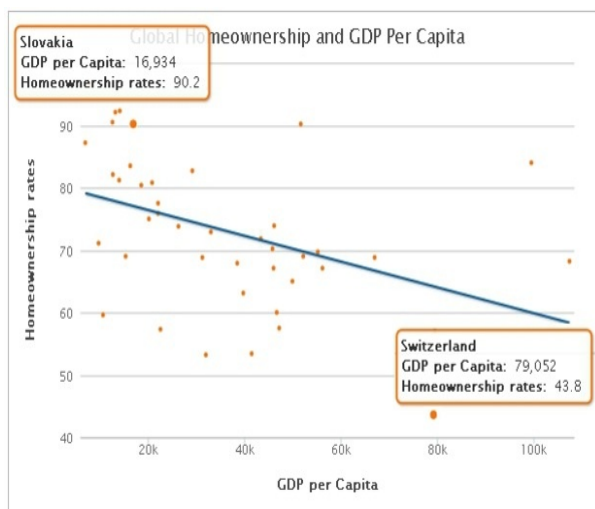
Rezidenčná nehnuteľnosť je ale pre jedinca aj pre celé hospodárstvo neproduktívna investícia. Rezidenčná nehnuteľnosť nie je celkom bez rizika, a neprináša žiadny mimoriadny výnos. Nevytvára pracovné miesta, pohltí investičný kapitál verejnosti a je z pohľadu realitnej bubliny aj nebezpečná. Viaceré štúdie a analýzy poukázali na skutočnosť, že v histórii za najväčšie finančné a ekonomické kolapsy sú zodpovedné realitné bubliny. Žiadny iný segment nespôsobil toľko problémov v minulosti ako nehnuteľnosti a trh s bytmi.¹

V Spojených štátoch sa bývanie nepovažuje za investíciu a väčšina ľudí je ochotných prijať nižšiu návratnosť investícií, ktoré vynaložili na bývanie. Ak obyvateľstvo vo vysokej miere vlastní bývanie, údajne sa tým zvyšuje nezamestnanosť, lebo priveľa času je potrebné stráviť dochádzkou za zamestnaním. Krajiny s vysokou mierou vlastníctva nehnuteľnosti na bývanie sú výrazne menej ekonomicky produktívne. Švajčiarsko, kde vlastní najmenej obyvateľov dom, či byt, je jedným z najbohatších a najvyspelejších krajín. Na druhom konci spektra sú menej rozvinuté štáty východoeurópskych národov s nižšou úrovňou HDP na obyvateľa. Tu zároveň nájdeme aj niektoré krajiny s najvyššou úrovňou vlastných domov a bytov. USA a Kanada sú zelené na oboch mapách, spájajú v sebe relatívne vysokú úroveň ekonomického rozvoja s relatívne nízkym počtom majiteľov vlastných domov.

Lepší pohľad na súvislosť vlastníctva a hospodárskej produktivity ukazuje graf 1, ktorý zobrazuje počet majiteľov vlastných domov a ekonomický výstup na základe HDP na osobu. I keď tu priama súvislosť nie je, trend je zarážajúci. V Slovenskej republike s výškou HDP na obyvateľa 16 964 €, je až 90,2 %-ná miera vlastníctva nehnuteľností, pri-

¹Rady R. Shillera: 1. Z čisto z investičného hľadiska byt nekupujte. Pokúste sa radšej nasporené peniaze vložiť do nejakého podnikania, napr. vlastnej firmy. 2. Nekupujte vtedy, keď je boom realitného trhu. Keď čítate správy o tom, že ceny nehnuteľností rastú o 10 percent už niekoľko rokov, že na nehnuteľnosti sa dá iba získať a že banky sa hrnú do poskytovania lacných úverov na nehnuteľnosti. Vtedy je viac ako isté, že sa práve nafukuje bublina a trh s nehnuteľnosťami čaká čoskoro kolaps.

čom vo Švajčiarsku pri 79 052 € HDP na obyvateľa je miera vlastníctva nehnuteľnosti 43,8 %-ná, čo je polovica. Vo Francúzsku, Nemecku, Japonsku má len polovica obyvateľstva vlastné bývanie.



Graf 1: Súvislosť vlastníctva nehnuteľnosti a hospodárskej produktivity

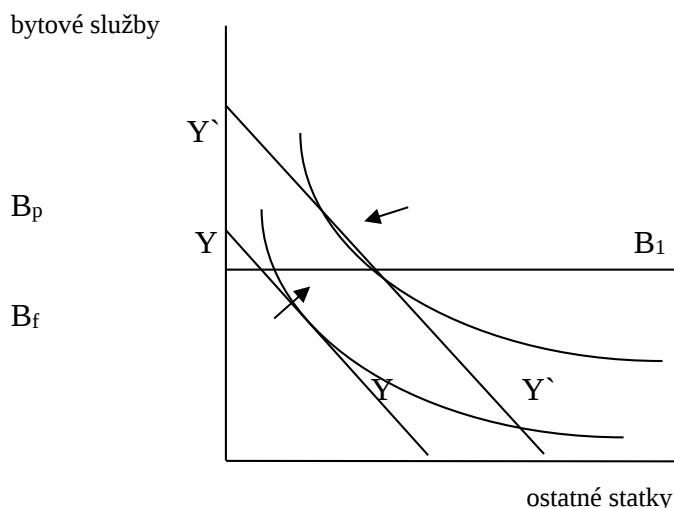
Zdroj: SHILLER, R. 2013. Vlastné bývanie je otrasná investícia.

Podľa Roberta Shillera, laureáta Nobelovej ceny za ekonómiu 2013, je investícia do bývania „hrozná vec, ale zároveň uznáva, že bývať vo vlastnom je skvelé“. Rozdeľuje nehnuteľnosti kúpené za účelom bývania a za účelom investovania. Pri konečnom rozhodnutí treba brať do úvahy aj faktory, ktoré nie sú na prvý pohľad viditeľné. Bývanie vo vlastnom totiž pre väčšinu ľudí nepredstavuje v prvom rade investíciu. Ak porovnáme podnájom a vlastné bývanie, skutočne kúpa vlastného prináša nespočetné množstvo výhod.

Zo sociologických výskumov vo vyspelých krajinách vyplýva, že ľudia majú skrytú preferenciu vlastniť bývanie, a to aj v prípade, keď množstvo spotrebovávaných bytových služieb je v oboch sektoroch rovnaké. Na trhu s bývaním sa však môže vyskytnúť aj situácia, že určitú mieru spotreby bytových služieb je možné zabezpečiť len prostredníctvom jedného sektoru bývania, napr. bývanie v preferovanom rodinnom dome nebude možné prostredníctvom nájomného bývania, ktoré je sprá-

vidla koncentrované v mestských bytových domoch (graf 2).

Predpokladáme, že cena jednotiek bytových služieb je v nájomnom aj vlastníckom bývaní rovnaká a neexistuje ani žiadna skrytá psychická preferencia vlastníckeho bývania. Od úrovne spotreby bytových služieb B_1 je však možné vyššie množstvo bytových služieb uspokojiť len prostredníctvom vlastníckeho bývania a naopak nižšie množstvo bytových služieb je poskytované len prostredníctvom nájomného bývania. V tomto prípade domácnosť s príjmovým obmedzením YY , ktoré sa dotýka nižšej indifferenčnej krivky, spotrebováva B_f bytových služieb ako nájomník. Pri raste príjmu sa presunie krivka príjmového obmedzenia na úroveň $Y'Y'$, čím domácnosť dosiahne vyššiu indifferenčnú krivku, a teda môže spotrebovávať väčšie množstvo jednotiek bytových služieb B_p , avšak len za cenu zmeny právneho dôvodu užívania, t. j. odchodom z nájomného do vlastníckeho bývania, keďže danú úroveň poskytovaných bytových služieb jej nie je nájomný sektor schopný ponúknuť.



Graf 2: Tenure choice a štruktúra trhu s bývaním

Zdroj: LUX, M. Mikroekonomie bydlení. Praha, 2002

Na tenure choice majú mimoriadne veľký vplyv aj očakávania domácnosti od ďalšieho vývoja jej príjmov. Ak napríklad domácnosť neočakáva pokles príjmov, tak sa určite rozhodne pre dlhšie obdobie života v sektore nájomného bývania. Ak však domácnosť očakáva pokles príjmov, bude sa snažiť čo najrýchlejšie vstúpiť do sektoru vlastníck-

keho bývania. Ďalej veľký vplyv na tenure choice má aj legislatívna ochrana práv nájomníkov, status domácnosti (pre niektoré rodiny s určitým sociálnym statusom v spoločnosti je „nepripustné“ bývať v nájomnom sektore), monetárne a inflačné tendencie (pri použití hypotekárneho úveru k zaobstaraniu vlastného bývania a pri očakávaní vyššej miery inflácie ako je úroková miera bude určite väčšina domácností voliť vlastničke bývanie), očakávané zhodnotenie vlastného bývania ako investície v budúcnosti (t. j. očakávané zvýšenie alebo zníženie cien nehnuteľností, t. j. kapitálový výnos) a samozrejme aj bytová politika štátu.

K ďalším dôležitým faktorom patrí aj vek kupujúceho, výška transakčných nákladov spojená s predajom alebo kúpou vlastného bývania, ale aj zamestnanie alebo ekonomická aktivita kupujúceho (ľudia, ktorí sa častejšie sťahujú za prácou, budú uprednostňovať nájomné bývanie). Ide o individuálny charakter dopytu po bývaní. Mladí ľudia chcú spravidla bývať v blízkosti spoločenských a kultúrnych centier a aby si zabezpečili flexibilitu, budú s najväčšou pravdepodobnosťou voliť nájomné bývanie.

Demografické trendy môžu mať teda priamy vplyv na štruktúru trhu s bývaním. V súčasnosti prevláda trend nemanželských zväzkov, vzájomného spoluzitia, oddaľuje sa dátum svadby alebo narodenia prvého dieťaťa. Toto liberálnejšie chápanie spolunažívania posilňuje dopyt po nájomnom bý-

vaní, pretože transakčné náklady sťahovania sa do vlastného bývania sú niekoľkonásobne vyššie.

ZÁVER

Rozhodnutie o kúpe nového bytu/domu, a teda aj vznik dopytu po bývaní, nie je väčšinou záležitosťou len jedného jedinca, ale spravidla celej domácnosti, rodiny. Prvým krokom pri hľadaní nového bývania býva rozhodovanie, či vstúpiť na trh s vlastníckym bývaním alebo na trh s nájomným bývaním. Až potom sa domácnosti rozhodujú, koľko bývania spotrebujú, a to vzhľadom na svoje preferencie a príjmové obmedzenia, preto má dopyt po bývaní individuálny charakter.

Pri ekonomickej situácii v SR je to opakom, čo je faktom vo vyspelých krajinách Európy, kde nie je bývanie vo vlastnom synonymom dobrého sociálneho statusu. V západnej Európe si mladí ľudia, ktorí si aj chcú pritom založiť vlastnú rodinu riešia otázku bývania zväčša nájomnými bytmi. V krajinách ako sú Nemecko, či Veľká Británia, tvoria nájomné byty až 50 % z celkového počtu bytov, ktoré sú dostupné na bývanie. Tento trend je spôsobený hlavne tým, že mladí ľudia v bohatších krajinách si nechcú „komplikovať život“ splácaním hypotekárneho úveru. Ich cieľom je skôr cestovať a „sociálnym statusom“ je skôr užívanie si života. Tým nechceme naznačiť, že zmýšľanie Slovákov v tejto oblasti je zlé. Sú totiž podobné ako v každej post socialistickej krajine a nijako sa nelíšime od Česka, Poľska, Maďarska.

LITERATÚRA

- Labaj, J. (1993).** Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve. Bratislava, Elita.
- Listokin, D. - Burchill, R. W. (2007).** Housing (Shelter) Microsoft Student (DVD) Redmond. W. A. Microsoft Corporation.
- Lowe, S. (2004).** Housing Policy Analysis: British Housing in Cultural and Comparative Context, Palgrave Macmillan.
- MacLennan, D. - Muellbauer, J. - Stephens, M. (1998).** Asymmetries in housing and Financial Market Institutions and EMU, *Oxford Review of Economic Policy*, Vol. 14, Issue 1, pp. 54-80.
- Shiller, R. (2013).** Vlastné bývanie je otrasná investícia. O peniazoch. <http://openiazoch.zoznam.sk/cl/139385/Shiller-Vlastne-byvanie-je-otrasna-investicia>
- Vidová, J. (2008).** *Aktuálne problémy bytovej politiky, výstavby a kvality života*. Vydavateľstvo Daniel NETRI, Bratislava 2008. ISBN 978-80-969567-7-7.
- Housingpolicy and vulnerable social groups. (2008).** Council of Europe, May 2008. Printed at the Council of Europe. ISBN 978-92-871-6300-4.