

Investície do bývania v kontexte determinantov správania sa domácností na trhu s bývaním

Investment in housing in the context of the determinants of household behavior in the housing market

Jarmila VIDOVÁ

Abstrakt

Európska charta o bývaní, prijatá pracovnou skupinou Európskeho parlamentu URBAN-Logement v roku 2006, definuje bývanie na základe európskeho sociálneho modelu ako základné sociálne právo a ako prvok ľudskej dôstojnosti.¹ Právo naň nemôže byť chápané ako zákonné právo na zaistenie obydľia. Právo na bývanie je nenárokovateľné a nevymáhateľné, jeho napĺňovanie je výrazom zodpovednosti vlád za životné podmienky obyvateľstva. Deklarovanie bývania ako jedného zo základných ľudských práv vytvára záväzok pre verejné subjekty, aby sa angažovali pri jeho riešení. Sú vrstvy obyvateľstva, ktoré vzhľadom na charakter bytu ako tovaru nie sú schopné si samy obstarat' adekvátne bývanie. Zasahovanie štátu do bývania, jeho štruktúrovaná podpora jednotlivým skupinám populácie sa rieši prijatím a uplatňovaním bytovej politiky. V príspevku sa venujeme problematike investícií do bývania v kontexte správania sa domácností na trhu s bývaním.

Kľúčové slová

bývanie, trh s bývaním, domácnosť, cena bývania

Abstract

European Charter on Housing adopted by Parliament's Urban-Logement in 2006, defines housing on the basis of the European social model as a fundamental social right and as an element of human dignity. The right to housing should be construed as legal right to provide dwelling. The right to housing is ineligibile and unenforceable, its execution is an expression of the accountability of governments for the welfare of the population. The declaration of housing as a basic human rights creates liability for public entities to engage in solving it. The layers of the population, which, given the nature of the apartment as the goods

¹ Európsky hospodársky a sociálny výbor schvaľuje prijatie Európskej charty bývania skupinou Európskeho parlamentu pre bývanie (URBAN), ktorá zdôrazňuje rozsiahle a rastúce množstvo vzájomných vplyvov medzi európskymi politikami a politikami bývania, ako aj význam práva na bývanie.

are not able themselves to procure adequate housing. State intervention in the housing, its structured support for individual population groups is solved by adopting and implementing housing policy. ☒ This article deals with the issue of investment in housing in the context of the behavior of households in the housing market.

Keywords

housing, housing market, household, housing price

JEL Classification

R21, R201, R22

Úvod

Bývať patrí k základným ľudským právam. Celosvetové skúsenosti poukazujú na to, že bežné trhové prostredie neumožňuje dostatočne pružne riešiť bytové potreby všetkých skupín obyvateľstva. Z toho dôvodu vlády jednotlivých krajín hľadajú a uplatňujú rôzne podporné nástroje na zvýšenie prístupnosti bývania pre vybrané skupiny obyvateľstva, ktoré sú súčasťou bytovej politiky. Prostredníctvom bytovej politiky si štát vytvára inštitucionálne prostredie potrebné na zvyšovanie prístupnosti kvalitného a zdravého bývania pre široké vrstvy obyvateľstva. Nevyhnutnosť prepojenia sociálnych, ekonomických a technických nárokov si vyžaduje vo vyspelých ekonomikách vstup a spoluprácu vládnych a výkonných orgánov a ďalších inštitúcií. V právnom kontexte je potrebná ochrana obydlia ako súkromného sektora, ochrana pred nezákonným vyst'ahovaním a ochrana pred diskrimináciou akéhokoľvek typu. [7] Stanek (2006) považuje bývanie za jeden z kľúčových faktorov v boji proti sociálnemu vylúčeniu a nezamestnanosti, vďaka nemu sú naše mestá, veľkomestá, vidiecke oblasti a regióny príjemnejším prostredím na život a prácu. Bývanie podporuje súlad medzi spoločenstvami a v pracovnom prostredí umožňuje dosiahnutie cieľov udržateľného rozvoja. [6] Podľa Labaja (1999) je bývanie súborom aktivít človeka v byte a obytnom prostredí. [4]

Mikreekonomická analýza bývania

Bývanie, na rozdiel od iných druhov statkov, tiež predstavuje kumulatívny dopyt po bytových službách, ktoré sú s bývaním spojené. Tieto bytové služby vyplývajú z rozmanitosti najrôznejších charakteristík bývania. Bývanie sa nepovažuje za jeden statok, ktorý prináša konkrétny úžitok svojim potenciálnym alebo aktuálnym spotrebiteľom. Je potrebné identifikovať jeho základné atribúty (napr. počet miestností, kvalitu prostredia, dostupnosť). Spotrebiteľ sa snaží na akomkoľvek trhu maximalizovať svoj úžitok. Pritom platí, že hraničný úžitok zo spotreby každej ďalšej jednotky konkrétneho statku klesá.² Ak by sme predpokladali, že úžitok je merateľný v peňažných jednotkách, potom krivka hraničného úžitku každého spotrebiteľa je totožná s krivkou individuálneho dopytu daného spotrebiteľa po danom statku. Spotrebiteľ sa nachádza v rovnováhe vtedy, keď sa jeho hraničný úžitok z ďalšej jednotky statku vyrovná s cenou statku.

Domácnosť sa rozhoduje, či uloží svoje peňažné prostriedky na vkladový účet s danou ročnou úrokovou mierou a vložený kapitál sa bude zúčovať, alebo investuje peňažné prostriedky do bývania. Investičné správanie sa domácností, v našom prípade vstup na trh s bývaním, je ovplyvňované mnohými faktormi. Jedným z nich je vek potenciálneho kupujúceho. Na základe tzv. teórie životného cyklu. (Modigliani a Brumberg, 1954), je e investičné správanie viditeľnejšie v strednom, zrelom veku, pretože v období staroby dochádza skôr k spotrebe majetku naakumulovaného v podobe úspor v predchádzajúcich rokoch života jednotlivca resp. domácnosti. Mladé domácnosti nedisponujú zväčša veľkým majetkom a aj ich sporenie je pomerne nízke.³ Ďalším z faktorov ovplyvňujúcich trh s bytmi

² Prvý Gossenov zákon, tzv. zákon klesajúcej hraničnej užitočnosti, ktorý znie: „S postupným uspokojovaním určitej potreby intenzita jej užitočnosti klesá.“

³ V priebehu rokov 1952 až 1954 napísal F. Modigliani spolu s R. Brumbergom dve eseje. Prvá esej vyšla v roku 1954 pod názvom Analýza užitočnosti a spotrebná funkcia: interpretácia na základe prierezných údajov (Utility Analysis and the Consumption Function: an Interpretation of Cross Section Data), druhá esej Analýza užitočnosti a agregátna spotrebná funkcia: pokus o integráciu (Utility Analysis and the Aggregate Consumption Function: an Attempt at Integration) vyšla až v roku 1979. Z ďalších prác venovaných danej problematike možno uviesť prácu Hypotéza životného cyklu úspor. Agregátne dôsledky a testy (The Life – Cycle Hypothesis of Saving. Agregate Implication and Tests), ktorú napísal v spolupráci s A. Andom v roku 1963, resp. prácu z roku 1966 Hypotéza životného cyklu úspor, dopyt po bohatstve a ponuka kapitálu (The Life Cycle Hypothesis of Saving, the Demand for Wealth and the Supply of Capital). Pri príležitosti udelenia Nobelovej ceny sa prezentoval prednáškou na tému Životný cyklus, individuálne úspory a bohatstvo národov (Life Cycle, Individual Thrift and the Wealth of Nations). F. Modigliani sa pokúsil zdokonaľiť spotrebnú funkciu J. M. Keynesa tým, že rozpracoval teóriu spotreby založenú na hypotéze životného cyklu. Najprv predložil zjednodušený variant a následne upúšťal od jednotlivých predpokladov a analyzoval ich vplyv. Zjednodušený variant obsahuje tieto predpoklady. Jednotlivci si vytvárajú celoživotné plány spotreby, optimálny celoživotný plán spotreby im umožňuje zabezpečiť maximalizáciu užitočnosti spotreby. Daný predpoklad sa akceptuje aj pri formovaní makroekonomickej teórie spotreby a úspor. Spotreba je skôr podmienená výškou celkového bohatstva než úrovňou dôchodku v bežnom období. Existuje snaha o udržanie stálej úrovne spotreby v priebehu celého životného cyklu, pracovný dôchodok sa v priebehu životného cyklu mení, pri vstupe do pracovného pomeru je nízky, postupne sa zvyšuje a ustáľuje na určitej úrovni, pred odchodom do dôchodku klesá a odchodom do dôchodku pracovný dôchodok zaniká, neexistujú výnosy z úspor (nulové úročenie vkladov), vek života a

je cena. Cena bývania je ovplyvňovaná nielen efektívnosťou výstavby, ale tiež od elasticitou, s akou výstavba reaguje na zmeny v dopyte po bývaní, tiež fyzickou odlišnosťou domov a bytov, veľkosťou obytnej plochy, vonkajším vzhľadom, vekom, kvalitou použitých materiálov, ako aj kvalitou pridružených priestorov (garáž, bazén, záhrada, telocvičňa a pod.). [1]

Na cenu bývania okrem uvedeného vplyva tiež kvalita okolitého prostredia, sociálnou štruktúrou obyvateľov, hlučnosťou prostredia, kvalitou verejných priestranstiev, ciest, chodníkov dostupnosťou do zamestnania, škôl, zdravotníckych a kultúrnych zariadení.⁴

Faktormi negatívne ovplyvňujúcimi trh s bytmi a jeho efektívne fungovanie v oblasti dopytu je pokles reálnych príjmov a rast cien potravín a ostatných spotrebných tovarov, nedostupnosť získania úveru na kúpu bytu v dôsledku úrokovej politiky, reštrukturalizácia ekonomiky a s ňou súvisiaca potreba mobility pracovnej sily, nedostatočná informovanosť občanov z hľadiska nájomného vzťahu a vlastníctva k bytu, liberalizácia nájomného na jednej strane a nároky na financovanie údržby na strane druhej. V oblasti ponuky ide o jednorázové zrušenie subvencií na bytovú výstavbu, niekoľkonásobné zvýšenie cien pozemkov a problémy súvisiace s nevyjasnenosťou vlastníckych vzťahov, zvýšenie cien stavebných materiálov, nedostatočná podpora podnikateľských subjektov, nevyhovujúca štruktúra bytového fondu, zanedbanosť údržby a obnovy bytového fondu. V oblasti inštitucionálnej sú to predovšetkým nedostatky v oblasti legislatívy.

Cena bývania teda nebýva z dôvodu heterogenosti určovaná ako jedna cena (jedno číslo), ale ako vektor cien jednotlivých bytových služieb, ktoré dané bývanie poskytuje.

Determinanty správania sa domácností na trhu s bývaním

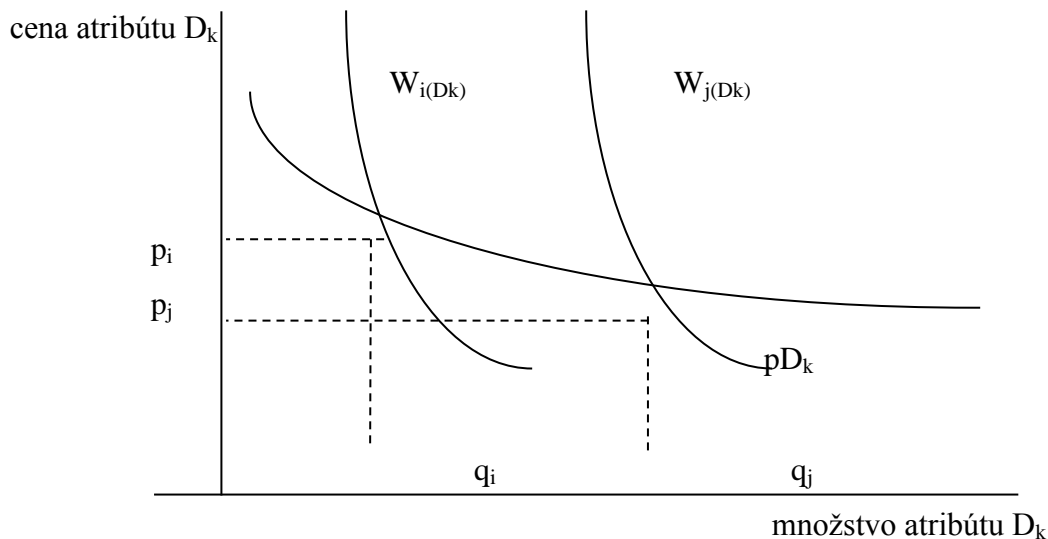
V prípade mikroekonomickej analýzy bývania ako heterogénneho statku však treba mať na pamäti, že racionálne rozmýšľajúci spotrebiteľ, ktorý sa snaží o maximalizáciu svojho úžitku, je pri svojom rozhodovaní vystavený množstvu porovnávaní hraničných úžitkov a cien jednotlivých atribútov bývania. Spotrebiteľ potom maximalizuje svoj úžitok vtedy, keď je hraničný úžitok z každého jednotlivého atribútu bývania rovný jeho cene (viď graf 1). [5]

produktívny vek sú dokonale známe a jednotliviec svoj celoživotný dôchodok úplne spotrebuje (nezanechá žiadny majetok).

⁴ Okolie bytu tvoria dve skupiny výrobkov a služieb výroby, ktoré zabezpečujú tzv. investovanie spočívajúce v jeho napojení na siete všetkých energetických a iných sietí, bytové služby, ktoré zahŕňajú spotrebu energií, vody, náklady na kanalizáciu, odvoz odpadkov a smetí, používanie výťahu, upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov domu, vybavenie spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou, napojenie na informačné médiá, telefón, fax, počítačová sieť atď.

V grafe č. 1 krivka $p D_k$ udáva, o koľko peňažných jednotiek sa zvýši cena bývania, ak sa zvýši ponuka o jednu jednotku. V tomto prípade je klesajúca, pretože odráža zákon klesajúcej hraničnej užitočnosti. Krivky W_i a W_j predstavujú krivky hraničného úžitku spotrebiteľov i a j pre určité množstvo atribútu bývania D_k . Tieto krivky majú klesajúci tvar, pretože odrážajú zákon klesajúceho hraničného úžitku. Spotrebiteľ i teda maximalizuje svoj úžitok pri množstve charakteristiky q_i a cene p_i . Spotrebiteľ j zas maximalizuje svoj úžitok pri množstve q_j a cene p_j .⁵

Graf 1 Rovnováha pri spotrebe jednotlivých atribútov bývania



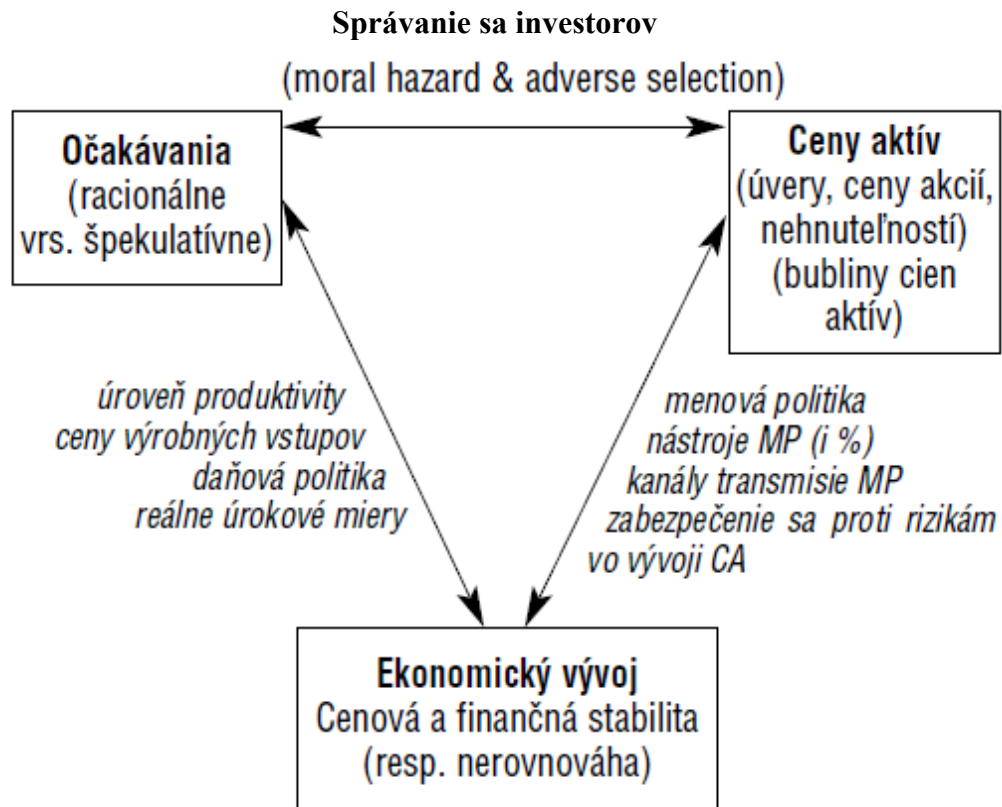
Prameň: Lux, M.: Mikroekonomie bydlení. Praha. 2002

Na strane dopytu sa prejavuje podoba dopytu po vlastníckom bývaní (spotreba a investícia). Rozhodnutie domácnosti, či vstúpi na trh vlastníckeho bývania alebo nájomného bývania, je vo veľkej miere ovplyvnené investičnými očakávaniami domácnosti. Pokiaľ rastie miera zhodnotenia nehnuteľností v čase (t. j. rast ich trhových cien) viac ako pri ostatných možných investíciách a ak miera zhodnotenia rastie rýchlejšie ako úroková miera požičaného kapitálu (napr. hypoték), potom je isté, že domácnosť dá prednosť vlastníckemu bývaniu pred nájomným bývaním. Aj z tohto dôvodu je dopyt po vlastníckom bývaní na trhu s bytmi vo

⁵ Každý racionálny investor (domácnosť) vie, že koruna minútá dnes nie je korunou minútá zajtra. To znamená, že ak sa domácnosť rozhodne nezaobstarať si drahé vlastnícke bývanie a ušetriť kapitál by použila napr. na investovanie do akcií, tak by zajtra mohla utrátiť korunu plus nejaký ten halier ako výnos z investície.

veľkej miere ovplyvnený situáciou na finančných trhoch, predovšetkým výškou úrokovej miery.

Obrázok 1 Determinanty správania sa investorov



Keďže bývanie je aj statkom dlhodobo využívanej spotreby, stáva sa nielen predmetom spotreby, ale aj dlhodobou investíciou domácností, a to predovšetkým v prípade ak ide o vlastnícke bývanie. Cena vlastníckeho bývania býva taká vysoká, že k jeho získaniu treba často dlhodobo splatné úvery. Vlastnícke bývanie sa preto považuje za relatívne najdrahší spotrebný predmet. Pokiaľ sa domácnosť rozhodne investovať v prospech vlastníckeho bývania a neuloží prostriedky na termínovaný vklad, potom očakávaný príjem z vlastníckeho bývania musí byť diskontovaný o náklady obetovanej príležitosti. Aj keď v súvislosti s bývaním môžeme polemizovať o tom, čo je v živote dôležitejšie, či bývať, alebo mať na termínovanom vklade uložené prostriedky. Z hľadiska uspokojovania potreby bývať je akceptovateľná aj strata výnosov z vkladov. V tejto súvislosti je však potrebné akceptovať skutočnosť, že pri nadobúdaní bývania je nevyhnutné sledovať mieru nákladov na bývanie, keď je financované z cudzích zdrojov. Rozhodujúcim ukazovateľom je príjem domácnosti a

výška úrokovej na úvery, pretože nie je za každú cenu efektívne financovať vlastnicke bývanie. Príkladom je skutočnosť, že napríklad na základe štúdie Svetovej banky predstavovala v USA, Francúzsku a Veľkej Británii priemerná cena bytu začiatkom 90. rokov minulého storočia zhruba 2 až 3 násobok priemerného ročného príjmu. Naproti tomu v Českej republike to je viac ako 10 násobok, v Maďarsku 11 násobok a v Poľsku 12 násobok. [2] V Slovenskej republike sa oproti 90. rokom situácia nezmenila a v súčasnosti predstavuje priemerná cena bytu 9 násobok ročného príjmu (tabuľka 1). Aj vzhľadom k tejto skutočnosti sa potom domácnosti snažia investovať do takého bývania, pričom predpokladajú, že jeho budúca cena sa vyrovná všetkým nákladom spojeným s jeho získaním.

Tabuľka 1 Priemerné ukazovatele – ročný príjem, cena bytu, dĺžka sporenia na byt v SR

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Priemerný ročný príjem v €	6303	6880	7464	8016	8676	8928	9228	9432	9636	9660
Priemerná cena m² bytu v €	882	856	1000	1232	1500	1344	1281	1251	1220	1260
Dĺžka sporenia (v rokoch)	9,52	8,43	9,11	10,45	11,76	10,23	9,44	9,02	8,61	8,87

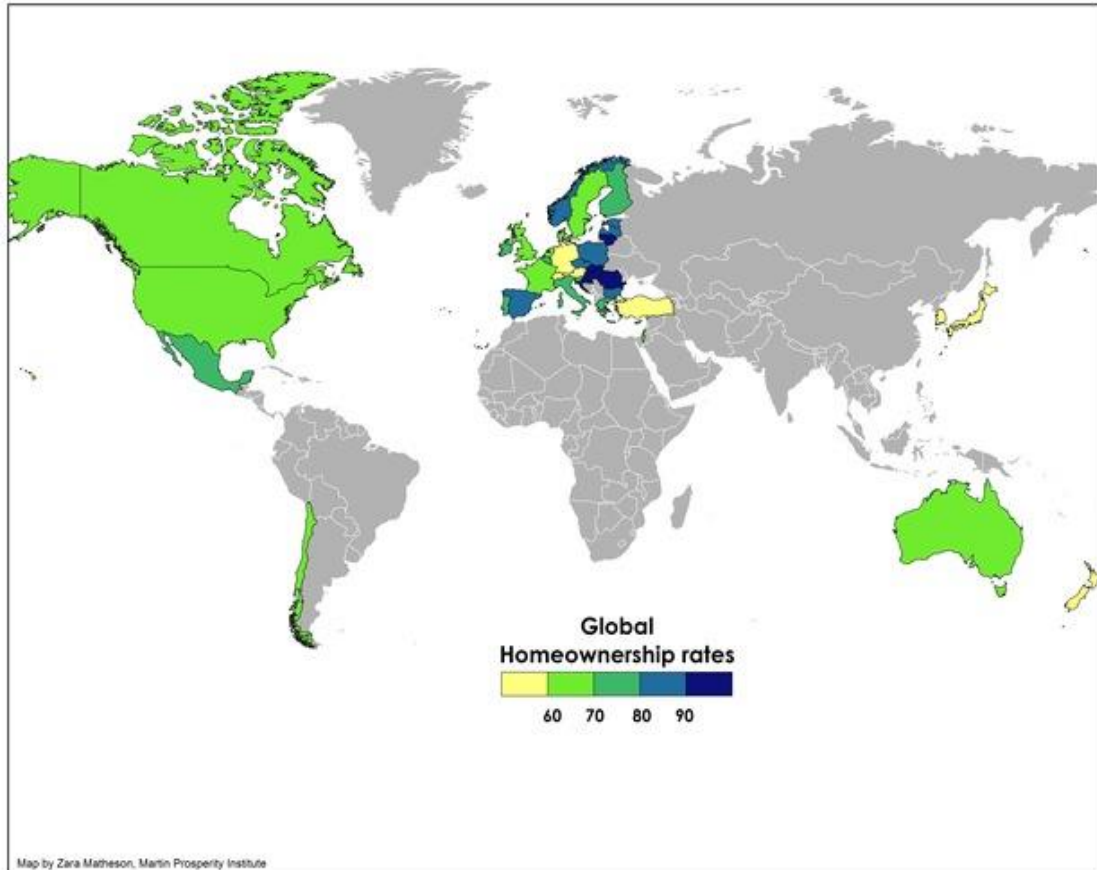
Prameň: vlastná tabuľka

Podľa Roberta Shillera, laureáta Nobelovej ceny za ekonómiu 2013, je investícia do bývania „hrozná vec, ale zároveň uznáva, že bývať vo vlastnom je skvelé“. [8] 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 aj množstvo výhod (pocit väčšieho súkromia, rozhodovanie o spotrebe energií).

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. Obrázok 2 ukazuje koľko percent populácie vlastní v

41 krajinách byt, či dom na bývanie, obrázok 3 dokumentuje úroveň celkového ekonomického vývoja a je takmer pravým opakom mapy na obrázku 2.

Obrázok 2 Percentuálny podiel populácie vlastniacej nehnuteľnosť

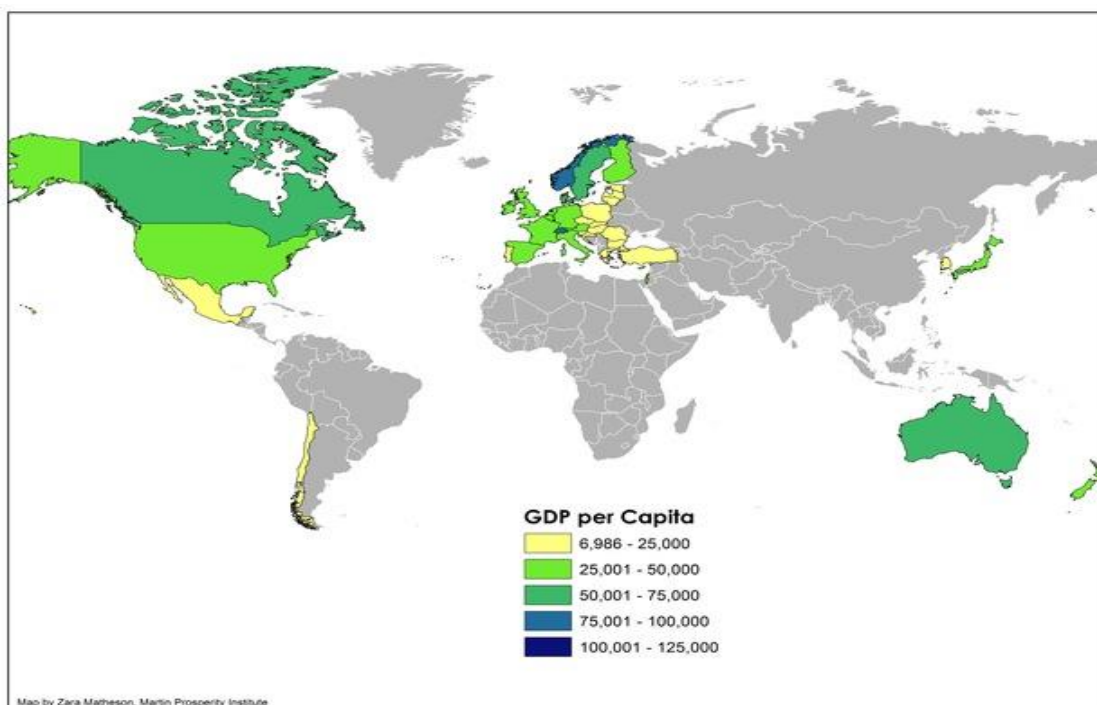


Prameň: SHILLER, R. 2013. Vlastné bývanie je otrasná investícia. O peniazoch. <http://openiazoch.zoznam.sk/cl/139385/Shiller-Vlastne-byvanie-je-otrasna-investicia>

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 2, ktorý zobrazuje počet majiteľov vlastných domov a ekonomický výstup na základe HDP na osobu. I keď tu priama súvislosť nie je, trend je zarážajúci.

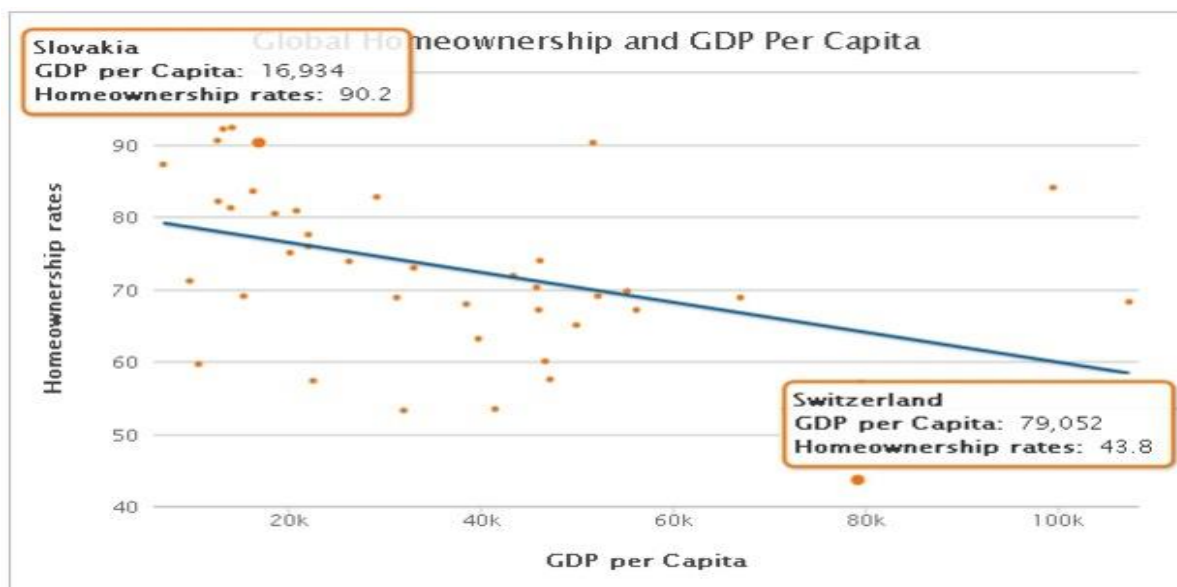
Obrázok 3 Úroveň celkového ekonomického vývoja



Prameň: SHILLER, R. 2013. Vlastné bývanie je otrasná investícia. O peniazoch.
<http://openiazoch.zoznam.sk/cl/139385/Shiller-Vlastne-byvanie-je-otrasna-investicia>

V Slovenskej republike s výškou HDP na obyvateľa 16 964 €, je až 90,2 %-ná miera vlastníctva nehnuteľností, pričom vo Švajčiarsku pri 79 052 € HDP na obyvateľa je miera vlastníctva nehnuteľností 43,8 %-ná, čo je polovica. Vo Francúzsku, Nemecku, Japonsku má len polovica obyvateľstva vlastné bývanie.

Graf 2 Súvislosť vlastníctva nehnuteľnosti a hospodárskej produktivity



Záver

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. Vedci Adam S. Posen a Tomáš Hellebrandt v jednej zo svojich analýz 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. Aj napriek negatívam vyplývajúcim z vlastníctva nehnuteľnosti je na Slovensku 95 % bývania vo vlastníctve domácností a 5 % tvorí nájomné bývanie. Vyplýva to z historickým tradícií. Vlastniť nehnuteľnosť znamenalo pre domácnosť istotu. Veď všetky naakumulované prostriedky už od dávna domácnosti umiestňovali do nadobúdania nehnuteľnosti. Stalo sa nepísaným pravidlom, že vlastníctvo nehnuteľnosti je aj akési neoficiálne hodnotenie sociálneho statusu. V súčasnosti sú obyvatelia nútení obstarávať si vlastné bývanie, pretože bytová politika má nástroje na podporu bývania, avšak neorientuje sa na podporu nájomného bývania. Tým sa však zvyšuje zadlženosť domácností a odkladá sa ich spotreba v závislosti od dĺžky obdobia návratnosti cudzích zdrojov. Okrem uvedeného majiteľa bytov v bytových domoch alebo bytov v domoch, sú menej ochotní sťahovať sa za prácou, pretože ak je domácnosť zaťažená úverom, nie je schopná uhrádzať svoj záväzok voči veriteľovi a ešte vynakladať znášať náklady súvisiace s prenájmom ďalšieho bývania, čo je zasa bariérou pri riešení problémov s nezamestnanosťou, pretože najviac domov a bytov v osobnom vlastníctve sa nachádza v oblastiach s vysokou mierou nezamestnanosti.

Použitá literatúra

- [1] BABIČ, J. 1998. Zvláštnosti trhu, PC-DIR. Brno. 1998
- [2] CÍSAŘ, J. - REKTOŘÍK, J. 1999. *Ekonomika bydlení I.* 1. vyd. Brno. Masarykova univerzita v Brne, 1999. 98 s. ISBN 80-210-2240-X
- [3] HOLKOVÁ, V et al. 2013. Spotreba a kvalita života domácností SR vo väzbe na ich spotrebiteľské rozhodovania v európskom kontexte. Bratislava : Vydavateľstvo EKONÓM, 2013. - CD-ROM, 204 s ISBN 978-80-225-3787-2
- [4] LABAJ, J. 1999. Byty, bývanie a bytová politika v trhovom hospodárstve. Bratislava, Elita 1993. ISBN 80-85323-28-1
- [5] LUX, M.: Mikroekonomie bydlení. Praha. 2002

[6] STANEK, V. a kolektív. 2006. *Sociálna politika*. Bratislava: SPRINT VFRA, 2006, 392 s., ISBN 80-89085-66-0 – str. 279

[7] Stanovisko Výboru regiónov Bývanie a regionálna politika (2007/C 146/02)

[8] SHILLER, R. 2013. Vlastné bývanie je otrasná investícia. O peniazoch.

<http://openiazoch.zoznam.sk/cl/139385/Shiller-Vlastne-byvanie-je-otrasna-investicia>

Kontaktné údaje

Ing. Jarmila VIDOVÁ, PhD.
Katedra hospodárskej politiky
Fakulta národohospodárska
Ekonomická univerzita
Ulica: Dolnozemska cesta č. 1
851 04 Bratislava
Štát: Slovenská republika
email: vidova@euba.sk