



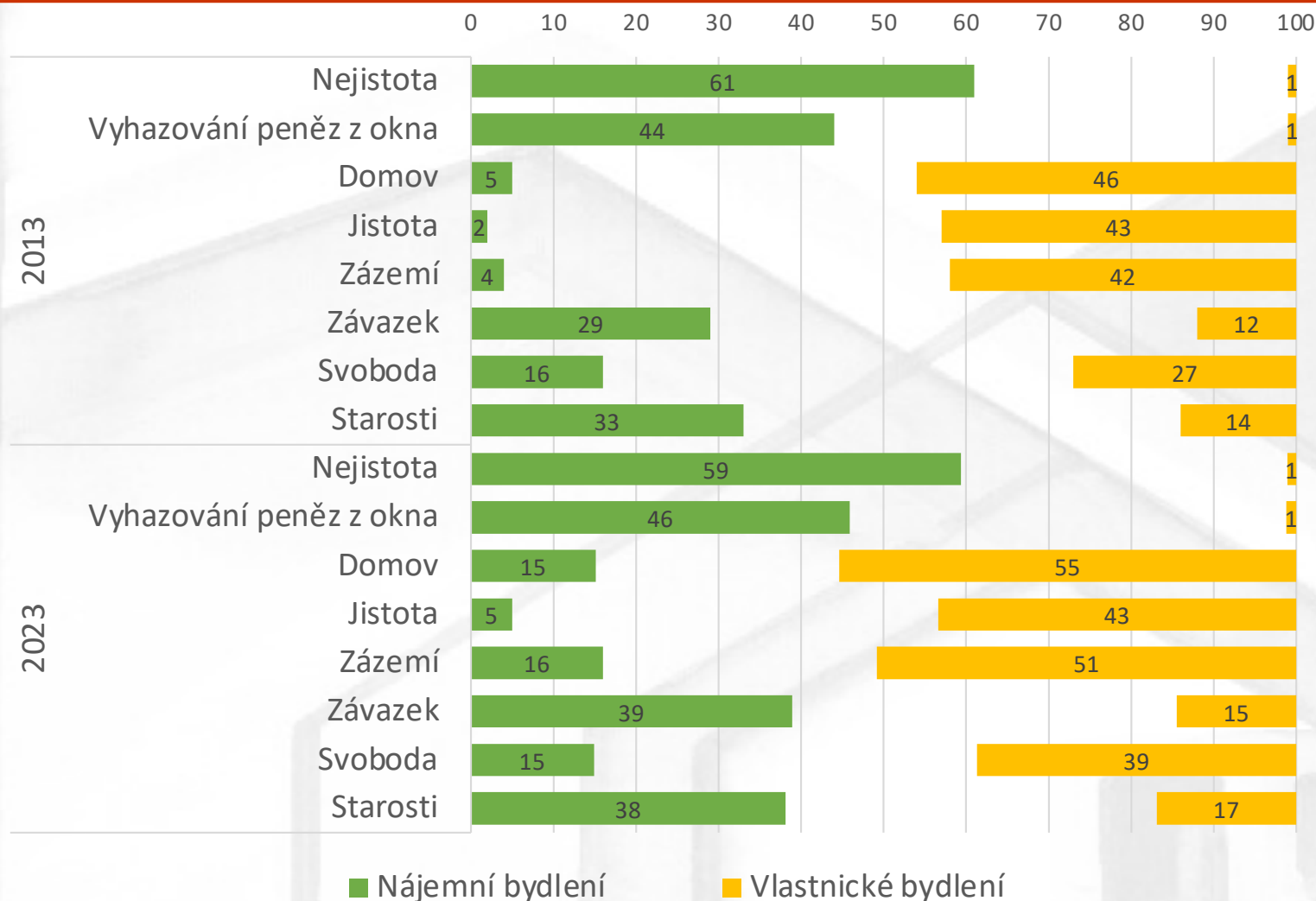
# **Ekonomický přínos z posílení jistot v nájemním bydlení**

**Martin LUX**

Sociologický ústav AV ČR

[martin.lux@soc.cas.cz](mailto:martin.lux@soc.cas.cz)

## Asociace, které se lidem pojí s nájemním/vlastnickým bydlením

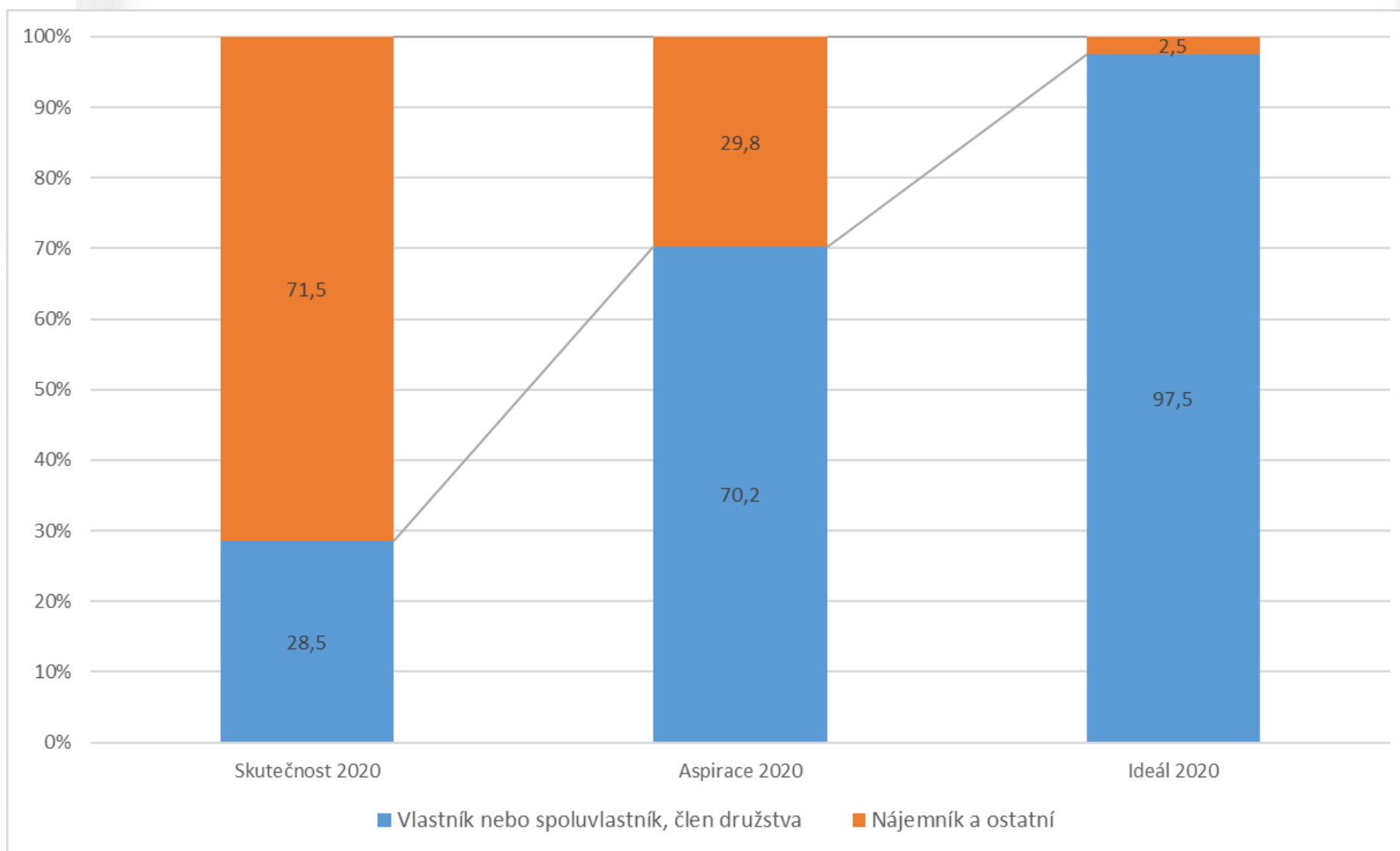


Otázka: Vyberte z následující karty pouze tři pojmy, které se Vám nejvíce spojují s vlastnickým bydlením? A které s nájemním bydlením?

Zdroj: *Postoje k bydlení 2013* (N = 3.003), *Postoje k bydlení 2023* (N = 2.019)



# Skutečné a ideální bydlení, mileniálové ČR (2020)



Zdroj: *Dráhy bydlení mileniálů 2020*, n = 636. Otázka 1: Jaký je Váš právní vztah k tomuto bytu/domu. Jste... Otázka 2: Ať už je Vaše představa o bytě/domě, kde se hodláte usadit a vytvořit domov, jakákoliv, pokuste se nám ji přiblížit v následujících otázkách. Opět nám jde pouze o reálně dosažitelné možnosti. Jaký bude Váš právní vztah k tomuto bydlení? Otázka 3: Jaké by mělo být Vaše postavení, pokud jde o právní důvod užívání Vašeho ideálního bydlení?



## Důsledky neexistence substituce: hypotézy

---

- ➔ **Hypotéza 1:** Pokud je substituční efekt mezi nájemním a vlastnickým bydlením slabý, pak je (jsou) **poptávka po vlastnickém bydlení (ceny bytů) příjmově elastičtější**
- ➔ **Hypotéza 2:** Pokud je substituční efekt mezi nájemním a vlastnickým bydlením slabý, pak jsou **ceny bytů v čase volatelnější**
- ➔ Hypotéza 2 znamená, že v takové situaci dochází k větším cenovým výkyvům, tj. během boomu ceny bytů rostou více a během korekce propadají hlouběji, než za existence substituce
- ➔ Nebezpečí **vysoké cenové volatility, cenových bublin** na trhu bydlení přitom zvyšuje systémová rizika pro finanční sektor, ale i hloubku hospodářského poklesu během recese
- ➔ Testovali jsme pomocí **teoretického modelu** (search-matching model) i na **empirických mezinárodních datech**



## Teoretický model - poptávka

---

- ➔ Změna poptávky po nájemním a vlastnickém bydlení  $D_t$  dána změnou příjmů domácností a demografickou situací:

$$\Delta D_t = f [\Delta Y_t, \Delta H_t],$$

kde  $Y_t$  je reálný disponibilní příjem domácnosti a  $H_t$  počet domácností

- ➔ Na začátku aktuální rozložení pražských domácností: někteří bydlí ve svém, jiní v nájmu a mnozí ještě u rodičů
- ➔ Poptávka v čase  $t+1$  je utvářena domácnostmi vstupujícími na trh bydlení poprvé (bydlící u rodičů) a poptávka po vlastním bydlení i domácnostmi žijícími v nájmu



## Teoretický model - nabídka

- ➔ Změna nabídky je dána nabídkou od investorů-pronajímatelů  $S_t^{inv}$  jako funkce čisté současné hodnoty (NPV) z investice do rezidenčních nemovitostí na pronájem:  $\Delta S_t^{inv} = f(\Delta NPV_t)$

$$NPV_t = \frac{R_1 + G_1 - D}{1 + i + r_1} + \frac{R_2 + G_2 - D}{(1 + i + r_2)^2} + \dots + \frac{R_n + G_n - D}{(1 + i + r_n)^n}, \text{ kde}$$

$R_t$  – výnos z nájmu,  $G_t$  – kapitálový výnos,  $D$  – deprecie (konstanta),  $i$  – úroková sazba (konstanta),  $r_t$  – riziková premie

- ➔ Změna nabídky nového bydlení určeného pro prodej (nové bytové výstavby)  $S_t^{bv}$  je funkcí Tobin  $q_t$ :

$$\Delta S_t^{bv} = f(\Delta q_t); \quad q_t = \frac{P_t}{B_t}, \text{ kde}$$

$P_t$  – průměrná cena existujících bytů,  $B_t$  – průměrné náklady výstavby



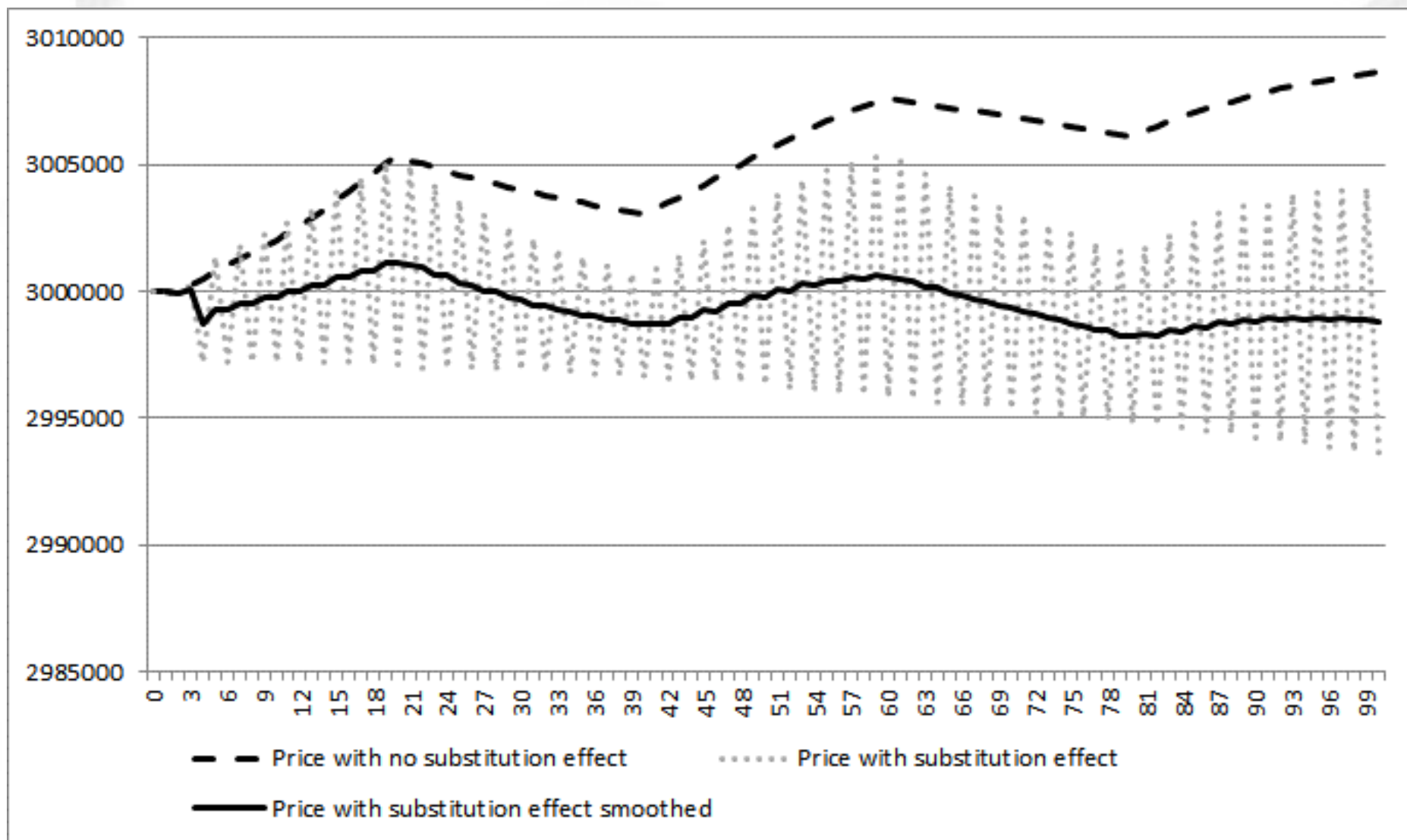
## Teoretický model

---

- ➔ Rozložení příjmů domácností odpovídalo reálnému rozložení příjmů domácností v Praze, stejně tak vstupní cena bytu, nájem, úroková sazba, inflace atd.; předpokládali jsme příjmové omezení pro koupi bytu, které ovšem flexibilně odráželo hospodářský cyklus
- ➔ Simulovali jsme vývoj cen/nájemného na 25 let, a to pro každé čtvrtletí, kdy na trh vstoupí vždy 500 nových domácností a náhodná polovina z nich provádí volbu právní formy bydlení (podobně i část domácností žijící v nájemním bydlení)
- ➔ Změna ceny bytu/nájemného je pak výsledkem změn v poptávce/nabídce po vlastním/nájemním bydlení
- ➔ Model srovnává vývoj ve dvou případech: (a) pokud **existuje substituce mezi nájmem a vlastnictvím** (a lidé si svobodně vybírají levnější alternativu) a (b) **pokud neexistuje substituce** (všichni chtějí vlastnit a jediným omezením volby je pouze jeho finanční dostupnost)



# Výsledek teoretického modelu



## Výsledek empirické analýzy cenových dat OECD

---

- ➔ Korelace mezi standardizovaným regresním koeficientem pro příjem domácnosti (příjmovou elasticitou cen bytů) u modelů časových řad vysvětlujících vývoj cen bytů a podílem nájemního bydlení pro vzorek zemí OECD je -0,456
- ➔ Korelace mezi volatilitou cen nemovitostí (sezónně očištěný klouzavý průměr, měřená variačním koeficientem) a podílem soukromého nájemního bydlení pro vzorek zemí OECD je -0,464
- ➔ V zemích se slabou substitucí mezi vlastnictvím a nájmem je konec hospodářských krizí doprovázen prudkým zvýšením cen bydlení: například, pro období deseti čtvrtletí cenového růstu po dosažení jakéhokoli dna cenového cyklu ve 24 zemích OECD je korelace mezi velikostí růstu cen bytů a podílem soukromého nájemního bydlení pro vzorek zemí OECD -0,511



## Ekonomický přínos pro společnost

---

- ➔ Vyrovnanější bytový systém s bezpečným/jistým nájemním bydlením **přináší větší svobodu volby, snižuje nebezpečí vzniku cenové bubliny, snižuje volatilitu cen bytů** a tím **zvyšuje stabilitu na celém trhu bydlení** (nicméně ta může být opět snížena globálními, zejména pak spekulativními investicemi, kterým se zde nevěnujeme)
- ➔ Lux, M., P. Sunega 2022. Pragmatic Socioeconomics: A Way Towards New Findings on Sources of (Housing) Market Instability. *Housing, Theory and Society* 39 (2): 129-146.
- ➔ Lux, M., P. Sunega, J. Jakubek 2020. Impact of weak substitution between owning and renting a dwelling on housing market. *Journal of Housing and the Built Environment* 35 (1): 1-25.



## Ekonomický přínos pro pronajímatele

---

- ➔ Rik de Boer, Rosamaria Bitetti 2014. *A Revival of the Private Rental Sector of the Housing Market? Lessons from Germany, Finland, the Czech Republic and the Netherlands*. OECD Economics Department Working Papers No. 1170.
  - » „Tenancy protection **is an important part of the functioning of the rental market in the Netherlands and Germany**. In Germany tenancy law is strong and considered well-balanced by all actors on the housing market: **tenancy protection rules are at the core of the construction of renting as a tenure**.“
  - » „For both investors and tenants a high security of tenure creates a **stable and long-term demand** for rental dwellings and investors profit from stable incomes. **Tenants, investors and government all agree that it is very beneficial that there is strong security of tenure**, and this is an important asset for the Dutch rental market.“



# Ekonomický přínos pro pronajímatele

---

- ➔ Meagan McCollum, Stanimira Milcheva. 2023. How 'bad' is renter protection for institutional investment in multifamily housing? *Journal of Housing Economics* 59: 101912
  - » „The results point to investors perceiving properties in more regulated states as lower risk due to **reduced income volatility**. **For institutional investors, higher levels of renter protection are, therefore, not 'bad' but are instead associated with lower cash flow volatility and better income growth prospects.**”
- ➔ Aby ovšem teze platila, musí být regulace přiměřená a odpovídající kontextu (špatné příklady přeregulovaného trhu ve Skotsku nebo zmrazení nájemného v Berlíně)
- ➔ Nabízet daňové úlevy (prázdniny) za nájemní smlouvu na dobu neurčitou je určitě cestou správným směrem, ale nemusíme na to čekat: **již dnes můžeme podpořit a propagovat nový standard nájemních smluv se silnou opcí ohledně automatického prodloužení nájemní smlouvy**



# Nájem, kde je možné vytvořit trvalý domov



Nájem, kde je možné vytvořit **trvalý** domov

VSTUP PRO PRONAJÍMATELE  
E-mail  Heslo

REGISTRACE PRONAJÍMATELE

CO JE NÁJEMPLUS? KODEX PRONAJÍMATELE REGISTROVÁNÍ PRONAJÍMATELE **HLEDAT PRONÁJEM** HODNOTIT PRONAJÍMATELE MÉDIA



Vlastní bydlení je stále dražší a nedostupnější. Objevují se nápady na hypotéky s 50-letou splatností. Přitom hrozí, že jednou cenová bublina praskne. Není jiné řešení? Cílem platformy NájemPlus je ukázat, že i v naší zemi existují pronajímatelé nabízející dlouhodobé, bezpečné a kvalitní bydlení v nájmu. A sami nájemníci hodnotí, jestli tomu tak je...



**Registrovaní pronajímatelé se zavázali dodržovat Etický kodex pronajímatele**  
Provádět opravy nebo odstranit závady bez zbytečného odkladu.



Registrovaní pronajímatelé



Hledat pronájem



Hodnotit byt a pronajímatele

## Aktuality



Investiční byty a smlouvy na rok:  
Rozhovor se sociologem Martinem  
Luxem o nejmenší dostupnosti  
vlastnického bydlení v historii



IDEA Talks 19. díl: Nájemní bydlení v  
Česku: alternativa k bydlení ve svém?



Martin Lux představil projekt, který  
má za cíl posílit postavení nájemního  
bydlení v ČR



Tisková konference ke spuštění  
NájemPlus

## Z médií





**Děkuji za pozornost.**

**<https://www.najemplus.cz>**

