

Regulace ceny bytů a její analýza

Michal Kvasnička

2. května 1999

Abstrakt

Tato práce byla motivována příspěvkem Filipa Trojana na stejné téma. Je pokusem ukázat, jak by problematiku regulace ceny popsal ekonom (naproti jeho popisu, který ukazuje na práci matematika).

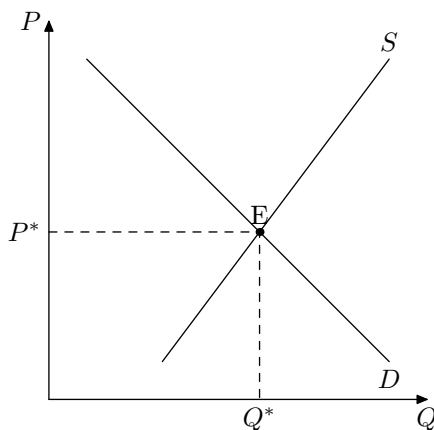
Situace bez regulace

Standardní ekonomický popis vyžaduje zavedení křivek *nabídky a poptávky*. Nabídka i poptávka po bytech je spíše nabídkou a poptávkou po *metrech obytné plochy* než po *kusech* bytů. Proti běžnému očekávání jsou pak obě křivky více *elastické*.

Poptávka po bytech *s cenou klesá*. Ačkoli se zdá, že „každý musí bydlet“, může čtyřčlenná rodina volit podle ceny bytu šestipokojový byt (při nízké ceně), třípokojový (při vyšší) nebo jednopokojový (při vysoké). Stejně tak student může při nízké ceně poptávat velký byt sám pro sebe, zatímco při vysoké může sdílet jednopokojový byt s dalšími studenty. Dále při nízké ceně bytů může spotřebitel najímat byt déle dopředu, zatímco při vysoké se bude snažit sladit nájemní dobu s dobou skutečného užití.

Podobně je křivka nabídky bytů *rostoucí* – nabídka bytů roste s jejich cenou (a to i přesto, že množství bytů je v krátkém období konstantní). Při nízké ceně nebudou někteří lidé pronajímat volné prostory, zatímco při vysoké ano. Při nízké ceně budou mnozí lidé držet prázdné byty „pro vnoučata“, zatímco při vysoké ne. A podobně.

Při klesající poptávce a rostoucí nabídce se na trhu utvoří *rovnovážná cena* P^* (viz obrázek 1), při které jsou uspokojeni všichni, kteří chtějí za danou nebo vyšší cenu najmout byt, a všichni, kteří za danou nebo nižší cenu chtějí byt pronajmout. Celkově bude využito Q^* bytů.



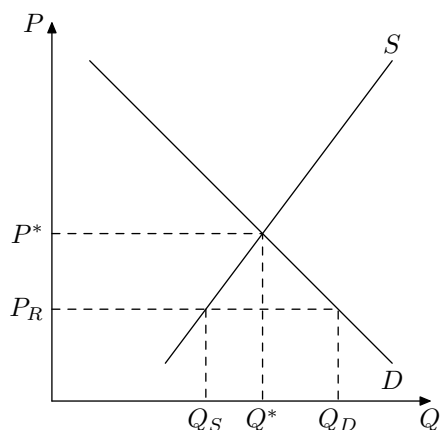
Obrázek 1: Rovnováha na trhu s byty

Úplná regulace

V nejjednodušším případě regulace vláda reguluje maximální cenu všech bytů na trhu. Pokud předpokládáme, že reguluje nájemné podle velikosti bytu, pak je regulovaná cena P_R přímo zakreslitelná do grafu.

Aby regulace dávala nějaký smysl, musí být $P_R \leq P^*$; v opačném případě by se situace z obrázku 1 nezměnila.

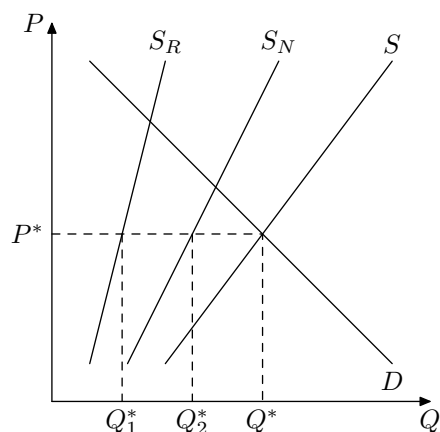
V případě, že stát vynucuje maximální cenu nájemného $P_R \leq P^*$, vznikne situace naznačená v obrázku 2. Lidé při ceně P_R poptávají množství Q_D , zatímco nabízeno je pouze množství $Q_S < Q_D$. Následkem toho je *převis poptávky* $Q_D - Q_S$ (to znamená, že takovéto množství poptávky *nebude* uspokojeno, čili že vzniká *nedostatek* bytů). Zajímavé je, že celkově je uspokojena pouze poptávka ve výši nabízeného množství, tedy $Q_S < Q^*$. Regulace tedy vede k poklesu užívané plochy bytů a tím k plýtvání. V případě volného trhu by se situace řešila růstem ceny a s tím spojeným růstem nabízeného množství poklesem poptávaného množství.



Obrázek 2: Regulece ceny nájemného všech bytů

Částečná regulace

Podstatně zajímavější je sledovat situaci v případě, že vláda reguluje ceny pouze *části* bytového fondu. V takovém případě rozdělí vládní regulace dosud jednotný trh na dva separátní trhy s různými cenami. Předpokládejme, že dosud existovaly dva segmenty trhu z pohledu nabídky a jeden z pohledu poptávky. První segment má nabídkovou křivku S_R a je nyní cenově regulován. Druhý segment má nabídkovou křivku S_N a nadále regulován není. Součet obou nabídek dává *tržní nabídku* S . Před regulací je situace znázorněna obrázkem 3.

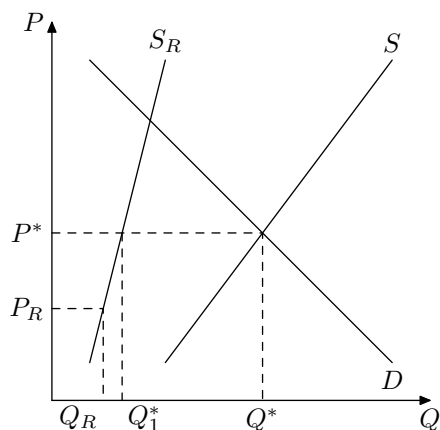


Obrázek 3: Dvousegmentová nabídka bez regulace

Protože z poptávkového pohledu tvoří oba nabídkové segmenty jeden trh, mají oba stejnou cenu. První segment v rovnováze nabízí množství Q_1^* , druhý Q_2^* . Platí, že $Q_1^* + Q_2^* = Q^*$.

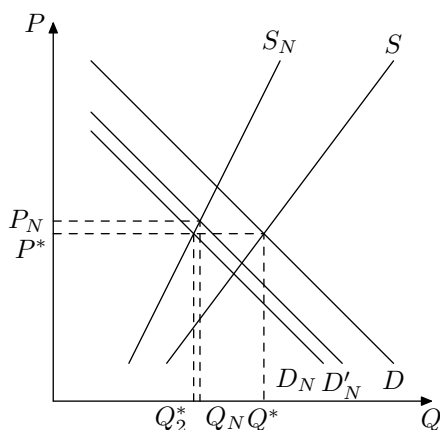
Pokud chceme zkoumat situaci na jednom trhu odděleně, musíme znát cenu na druhém trhu. Pokud je pro druhý trh daná cena P_1 , je tím určeno i množství Q_1 . Situace je ekvivalentní obrázkům 1 a 2. V případě bez regulace bude cena i množství rovnovážné, tj. nabízené a poptávané množství se shodují. V případě regulace bude cena a množství nerovnovážné, uspokojená poptávka je dána nabízeným množstvím při dané ceně.

Regulace rozdělí společný trh na dva: pro první segment teď platí regulovaná cena $P_R < P^*$. Nyní zde bude uspokojena poptávka pouze ve výši $Q_R < Q_1^*$, viz obrázek 4. Tím pádem se větší část nabídky přesune na neregulovaný trh. Prozkoumejme nyní situaci na neregulované části trhu.



Obrázek 4: Situace na regulované části trhu

Pokud by první trh nebyl regulován, byla by poptávka po bytech na druhém trhu stejná, jako celková tržní poptávka minus část, kterou uspokojil první trh, tj. $D_N = D - Q_1$. V případě regulace je situace stejná, ovšem s tím rozdílem, že první trh nyní uspokojí pouze menší množství poptávky o velikosti Q_R . Proto je teď poptávka na druhé části trhu vyšší, tj. $D'_N = D - Q_R$. Výsledek ukazuje obrázek 5. Setkání nabídkové křivky S_N druhého trhu s jeho původní poptávkovou křivkou D_N by vedlo k tržní ceně P^* a množství Q_2^* ; nová poptávková křivka povede k ceně $P_N > P^*$ a množství $Q_N > Q_2^*$.



Obrázek 5: Situace na neregulované části trhu

Regulace části trhu tedy vede ke *zvýšení* ceny na neregulované části nad rovnovážnou tržní cenu. Toto zvýšení je tím vyšší, čím větší je podíl regulovaného trhu na celkovém trhu, čím nižší je regulovaná cena pod tržní a čím méně cenově elastická je nabídková křivka neregulované části trhu S_N .

Celkově lze očekávat, že využití množství bytů bude *menší nebo rovno* využití v případě bez regulace. Je pravděpodobné, že nabídková křivka je elastičtější vůči ceně při nižších cenách (tj. při větším objemu

bytů) než při vysokých; v takovém případě by regulace vedla nutně k plýtvání byty (jejich využití by pokleslo oproti rovnovážnému stavu).

Černý trh

V případě regulace samozřejmě vzniká *černý trh*, tj. některé regulované byty jsou drženy ne pro vlastní potřebu, ale pro pronájem za vyšší cenu „na černo“. Celková nabídková křivka se pak rozdělí mezi nabídku „zbabělců“ (regulovaný trh) a „odvážlivců“ (neregulovaný trh). Tato situace je v zásadě obdobná předchozímu případu. Rozdíly jsou dva: vyšší příjem z neregulovaného trhu neplyne k majitelům bytů, ale k jejich nájemcům. Za druhé, křivka nabídky „odvážlivců“ bude posunuta vlevo (bude menší) než v předchozím případě, protože zde je nutné účtovat si *přirážku za riziko*. Cena černého trhu bude tedy, ceteris paribus, vyšší a využití množství bytů menší, než v předchozím případě.

Dlouhé období

Můžeme předpokládat, že rovnovážná tržní cena je ustavena tak, aby výnos z pronájmu bytu byl stejný (při zvážení míry rizika, likvidity apod.) jako v jiných odvětvích. Částečná regulace pak *snižuje* výnos v regulované části a *zvyšuje* ho v části neregulované. Neexistují tedy žádné *ekonomické* stimuly pro investice do oprav a výstavby nových bytů v regulované části; v neregulované části naopak tyto stimuly vzrostou.

V dlouhém horizontu lze tedy předpokládat, že bude vzrůstat počet bytů v neregulované a snižovat se počet bytů v regulované části. To samozřejmě povede k posunům nabídkových křivek – u regulovaného trhu doleva, u neregulovaného doprava. Časem se tedy cena na neregulovaném trhu vrátí na rovnovážnou úroveň. Regulované byty buď úplně zaniknou, nebo zůstanou zachovány pouze v malém měřítku. Vzhledem k dlouhé periodě obnovy může takový stav nastat až za desetiletí stabilního vývoje (který je politicky nepravděpodobný).

V případě úplné regulace dochází samovolně pouze k úbytku bytů, a to i v případě jejich pronajímání na černém trhu.

(Jisté řešení představuje faktická „privatizace dekretů“, čili možnost chráněného nájemného, které je možné dědit apod. Pak vzniká jakýsi kvazi-vlastnický vztah, ve kterém je nájemce částečně i majitelem a je motivován, aby sám byt udržoval a případně i zlepšoval. Tato forma zachránila bytový fond v ČR za socialismu.)