

# IMPUTOVANÉ NÁJOMNÉ

Zuzana MILECOVÁ

Technická univerzita, Ekonomická Fakulta, Katedra bankovníctva a investovania

Zuzana.Milecova@tuke.sk

## Abstrakt

*V snahe objektívne vyčíslieť trhovú hodnotu nájomného za celý bytový fond je potrebné dopočítať (imputovať) nájomné za obydliá obývané vlastníckymi, rekreačné domy ale aj garáže, pretože takéto ceny nie sú dostupné. Práve imputované nájomné je jeden z hlavných rozdielov medzi Harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP) a národným indexom (CPI). Kým v HICP imputované nájomné zatiaľ nefiguruje, v národnom indexe Slovenska pripadá podľa spotrebného koša na imputované nájomné viac ako 74%. Príspevok pojednáva o imputovanom nájomnom na teoretickej úrovni, ale prináša aj vývoj imputovaného nájomného na Slovensku. Zaoberá sa imputovaným nájomným ako jedným zo štyroch možných riešení pri zahrnutí nájomného za bývanie vo vlastnom obydlií do indexu HICP.*

**Kľúčové slová:** skutočné nájomné, imputované nájomné, bytový fond, HICP

## 1 ÚVOD

Problematica imputovaného nájomného je často diskutovanou témou. Pri definovaní pojmu imputované nájomné musíme vychádzať z výšky skutočného nájomného. Skutočné nájomné predstavuje cenu, ktorú odvádza nájomca, za to že používa nezariadený byt, prípadne dom. Avšak v situácii, že je obydlie obývané majiteľmi, nájomné neplatia, čo znižuje ich priemernú spotrebu. Pre potreby výpočtu hrubého národného produktu však dochádza k skresleniu nameraných výsledkov, pretože nájomné nie je platené za celý bytový fond. Imputované nájomné je teda výsledkom „dopočtu“. Má vyjadriť nájomné, ktoré by odvádzali ľudia bývajúci vo vlastnom obydlií.

Metódy výpočtu imputovaného nájomného presne definuje Rozhodnutie Komisie o zásadách výpočtu bytových služieb z 18. júla 1995. Rozhodnutie je podrobným návodom, ktorý sprevádza pri výpočte imputovaného nájomného a rieši aj sporné otázky, ktoré vznikajú.

Zahrnúť alebo nezahrnúť imputované nájomné do Harmonizovaného indexu spotrebiteľských je otázka, ktorou sa aj momentálne zaoberá Európska komisia. Názory sa značne líšia a ešte stále nepadlo definitívne rozhodnutie.

Príspevok sa zaoberá metódami používanými pri imputovaní nájomného. Prináša prehľad vývoja imputovaného nájomného za Slovenskú a Českú republiku. Pojednáva o imputovanom nájomnom ako rozdieli medzi národným indexom CPI a Harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien, ktorý sleduje Eurostat.

## 2 ZÁKLADNÉ POJMY

Pod pojmom skutočné nájomné, pre potreby výpočtu hrubého národného produktu v trhových cenách, rozumieme nájomné, ktoré odvádza nájomca za to, že má právo používať nezariadený dom, prípadne byt [1]. To znamená, že poplatky za kúrenie, vodu a elektrinu sú z nájomného vylúčené, hoci to nie je vždy jednoduché. Do produkcie bytových služieb sa tiež nezahŕňa fakturovaná daň z pridanej hodnoty. Ak sú k dispozícii hodnoty nájomného za zariadené obydlie, je potrebné upraviť a odpočítať čiastku za používanie samotného zariadenia. V prípade prenajatého obydliá, sú vytvárané služby merané výškou nájomného, avšak ak sa jedná o obydliá obývané majiteľmi, dochádza

k skresleniu nameraných výsledkov, pretože nájomné nie je platené za celý bytový fond. Mohli by sme povedať, že pre ľudí, ktorí obývajú vlastné obydlie, je to úspora na priemernej spotrebe. Treba však podotknúť, že tým sa ich priemerný výdaj značne odlišuje od ostatných, ktorí obývajú prenajaté obydlia. Vtedy je potrebné nájomné dopočítavať, čo je označené ako imputovanie nájomného.

### 3 IMPUTÁCIA NÁJOMNÉHO

V praxi rozlišujeme dve metódy, ktoré sa používajú pre určenie výšky imputovaného nájomného [1]:

- **metóda samoocenenia** – v rámci tejto metódy majitelia sami odhadnú výšku potenciálneho nájomného za svoje obydlie. Metóda, hneď na prvý pohľad jednoduchá, je odcudzovaná, pretože je do značnej miery subjektívna,
- **metóda stratifikačná** – naopak stratifikačná metóda sa vyznačuje vyššou mierou objektivity a preto je aj odporúčaná do praxe. Práve jej sa budeme bližšie venovať v nasledujúcej kapitole.

#### 3.3 Stratifikačná metóda

Rozhodnutie Komisie o zásadách výpočtu bytových služieb z 18. júla 1995 definuje, že pri tejto metóde je bytový fond rozdelený do rôznych „vrstiev“, pričom poznáme výšku skutočného nájomného zaplateného v každej vrstve. Pod pojmom bytový fond rozumieme všetky budovy a ich časti, ktoré sa používajú ako obydlia. V praxi to znamená, že vychádzame z výšky skutočného nájomného, aby sme čo najlepšie odhadli výšku nájomného za celý bytový fond. Je to metóda, ktorá využíva postup dopočtu podľa množstva a ceny. Metóda zohľadňuje aj rozdiel v nájomnom podľa rôznych charakteristík a na dopočet nájomného sa použije priemerné nájomné

za konkrétnu vrstvu.

Zaradenie obydlií do vrstiev sa určuje prevažne podľa veľkosti obydlií, daného plochou a počtom miestností. Ďalším faktorom, ktorý ovplyvňuje hodnotu obydlií je jeho vybavenie, či už sú to balkóny, krb, klimatizácia, garáž, výťah, prípadne bazén atď. Svoju úlohu tiež zohráva výhľad, okolitá zeleň, dopravné možnosti, obchody a školy v blízkosti obydlií. Bezpečnosť danej oblasti, ale aj druh nájomnej zmluvy a majiteľa, to všetko má vplyv na to, do ktorej vrstvy je dané obydlie zaradené. Takýmto spôsobom je možné zistiť nájomné za „podobné“ obydlie.

Zber informácií sa uskutočňuje prevažne výberovým zisťovaním, sčítaním obydlií, alebo sčítaním obyvateľstva. Vzhľadom na náročnosť získavania informácií sa výsledky za základné obdobie extrapolujú na bežné roky.

Je zrejmé, že použitie stratifikačnej metódy nie je vhodné v prípade, že je v danom členskom štáte vysoký podiel obydlií obývaných majiteľmi. Metóda by bola úplne vylúčená v extrémnom prípade, že by všetky obydlia v členskom štáte boli obývané majiteľmi. V takomto prípade by prichádzala do úvahy metóda užívateľských nákladov, ktorá spočítava nákladové položky súvisiace s obydliím.

#### 3.4 Sporné body stratifikačnej metódy

Stratifikačná metóda má množstvo sporných bodov, ktoré rieši už spomenuté Rozhodnutie Komisie, budeme sa zaoberať aspoň niektorými.

Problémy vznikajú napríklad pri zahrnutí nájomného za luxusné obydlia, ktoré ovplyvní priemernú cenu za nájomné a preto je potrebné, aby sa kompenzovalo.

V prípade lacného nájomného, keď je obydlie prenajaté príbuzným a známym, alebo zamestnávateľ ho poskytuje svojim zamestnancom za zvýhodnených podmienok, sa nájomné navýši o rozdiel, v porovnaní s nájomným za podobné obydlie.

Rekreačné domy predstavujú špecifický typ obydlií, ktorý sa využíva vo voľnom čase a preto sa v rámci objektívnosti zohľadňuje skutočný čas obsadenia daného obydlií. Omnoho jednoduchšie je použiť priemerné ročné nájomné za podobné zariadenia. Vzniká tiež otázka, či sú rekreačné domy súčasťou sektora obydlií, alebo sektora hotelov a reštaurácií. Názory na túto otázku sa značne líšia.

Skupinou, ktorá skresľuje výšku nájomného pre potreby imputácie sú aj podnájomníci bývajúcí vo voľných izbách. Sú to prevažne študenti a mladí ľudia, ktorí sú nútení cestovať ďaleko od domova za prácou a bývajú vo voľných izbách obydľí. Problém nevzniká vtedy, ak je izba súčasťou prenajatého obydľia, ale vtedy, ak je súčasťou obydľia obývaného majiteľom. Vtedy by totiž spočítanie nájomného, ktoré platí podnájomník a imputovaného nájomného spôsobilo duplicitu vo výpočte. Preto považuje Rozhodnutie Komisie z 18. júla 1995 nájomné za voľné izby za príspevok k hlavnému nájomnému.

V prípade, že je vlastníkom obydľia nerezidentská jednotka je považovaná za pomyselnú rezidentskú jednotku. V praxi to znamená, že služba, ktorá je poskytovaná obydľím, ktoré vlastní nerezident, sa zahrnie do produkcie hospodárstva tam, kde sa obydľie nachádza.

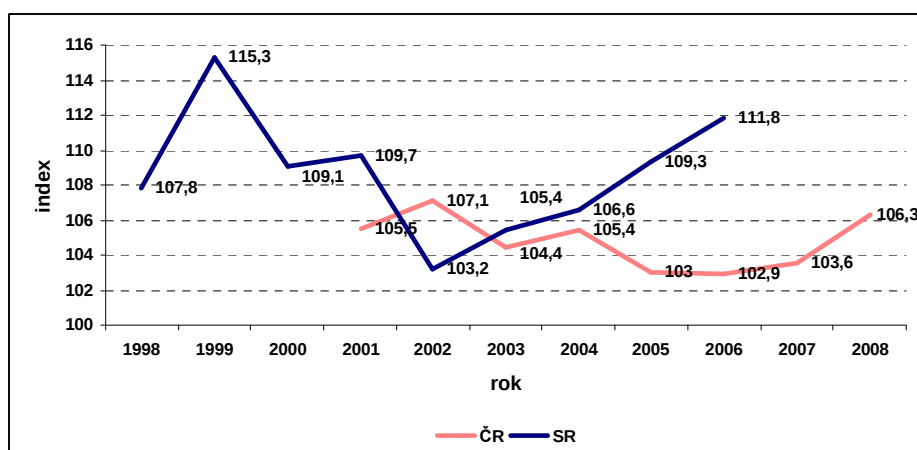
To sú len niektoré z množstva otázok, ktoré je nevyhnutné zodpovedať pri výpočte imputovaného nájomného. Riešenie sporných bodov sa plne opiera o Rozhodnutie Komisie o zásadách výpočtu bytových služieb z 18. júla 1995.

#### 4 VÝVOJ IMPUTOVANÉHO NÁJOMNÉHO NA SLOVENSKU A V ČECHÁCH

Imputované nájomné sa na Slovensku sleduje od roku 1997 a od roku 2005 sa odvádza od cien za užívanie bytu vo vlastnom vlastníctve [2]. V Štatistickej ročenke každoročne vychádza vývoj imputovaného nájomného voči bázičnému obdobiu, decembru roka 2000, ktorý nahradil december 1995. Okrem bázičného indexu je v štatistickej ročenke uvádzaný aj reťazový index a teda vývoj imputovaného nájomného oproti predchádzajúcemu roku.

Štatistický úrad Českej republiky na svojich webových stránkach uvádza vývoj indexov imputovaného nájomného reťazovito voči predchádzajúcemu roku, voči rovnakému obdobiu predchádzajúceho roku ale aj na bázičnej forme, voči roku 2000 a voči decembru 1999.

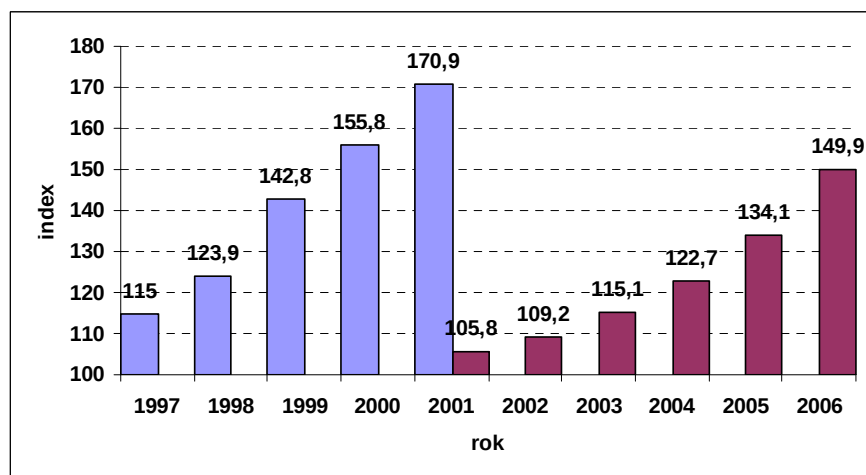
Z toho je zjavné, že nájsť informácie, ktoré by umožňovali porovnať vývoj imputovaného nájomného na Slovensku a v Čechách nebolo jednoduché. Obrázok 1 predstavuje vývoj imputovaného nájomného oproti predchádzajúcemu roku. Za Slovenskú republiku, sa podarilo zozbierať údaje od roku 1998, ale len do roku 2006, vzhľadom na to, že Štatistická ročenka za rok 2007 ešte nebola publikovaná. On-line archív Štatistického úradu Českej republiky siaha len do roku 2001, ale naopak úrad tam každý mesiac zverejňuje aktuálne informácie.



Obrázok 1: Imputované nájomné, predchádzajúci rok = 100

Prameň: vlastný obrázok podľa [3], [4], [5] a [6].

Údaje za rok 2008 v ČR predstavujú priemer hodnôt za prvých sedem mesiacov. Vývoj imputovaného nájomného na Slovensku od roku 2002 rastie na dynamike. Od roku 2000 vzrástlo imputované nájomné na Slovensku do roku 2006 o takmer 50 p.b. [Obrázok 2].



**Obrázok 2: Imputované nájomné v SR,**  
**december 1995 = 100, december 2000 = 100**

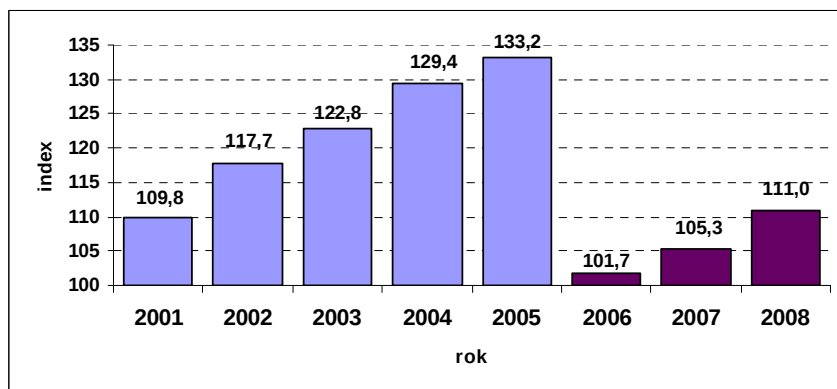
Prameň: vlastný obrázok podľa [3], [4], [5].

Štatistický úrad Slovenskej republiky zmenil v roku 2000 základné obdobie na december 2000.

Podľa analýz uskutočnených Československou obchodnou bankou, a.s. bol medzimesačný rast spotrebiteľských cien na Slovensku v júni 2007 0,3%. Analytici označili imputované nájomné, ktoré vzrástlo medzimesačne o 1,9% za hlavného „vinníka“ [7]. Táto situácia sa v roku 2007 opakovala niekoľkokrát, tak napríklad

aj v auguste, kedy najväčší podiel v medzimesačnom náraste spotrebiteľských cien zohrala kategória bývanie (+0,4% a príspevok 0,11 p.b.). Imputované nájomné prispelo v auguste 2007 k medzimesačnej inflácii 0,07 p.b. [8]. Obdobný vývoj je aj v roku 2008. Tak napríklad v júli 2008 bolo zrýchlenie medzimesačného rastu na 4,8% vyvolané predovšetkým rastúcimi cenami za bývanie, imputované nájomné medzimesačne vzrástlo o 1,1% [13].

Nárast v Čechách je taktiež značný, tento trend je možné pozorovať v posledných troch rokoch. Podľa Obrázku 3 sa imputované nájomné od roku 1999 do roku 2005 zvýšilo o viac ako 30 percentuálnych bodov.



**Obrázok 3: Imputované nájomné v ČR,**  
**december 1999 = 100, december 2005 = 100**

Prameň: vlastný podľa [6]

Štatistický úrad pristúpil v roku 2006 k zmene základného obdobia a začal sledovať vývoj indexu voči decembru 2005.

## 5 IMPUTOVANÉ NÁJOMNÉ AKO ROZDIEL MEDZI HICP A CPI

Metodika harmonizovaného indexu sa zostavuje a zlepšuje postupne od roku 1995. Napriek početným pokrokom v harmonizácii, nemôžeme ešte ani dnes skonštatovať, že oblasť pokrytia HICP tovarmi a službami je plne harmonizovaná.

Imputované nájomné je ešte stále z Harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien vylúčené. Vzhľadom na to, nie sú členské štáty povinné poskytovať takéto druhy informácií Eurostatu a bližšie údaje za jednotlivé členské štáty v Európskej únii nenájdete. Je teda zrejmé, že rast nájomného za bývanie vo vlastnom obydli môže viesť k zvýšeniu rozdielov medzi národným indexom CPI a harmonizovaným indexom HICP. Na druhej strane, to pre Slovensko znamená, že môžeme očakávať priaznivejší vývoj HICP, práve preto, že imputované nájomné nezahŕňa index HICP.

**Tabuľka 1: Porovnanie váh v indexoch CPI a HICP za cp04 pre SR**

|          |                                                    | CPI              | HICP          |
|----------|----------------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>4</b> | <b>BÝVANIE, VODA, ELEKTRINA, PLYN A INÉ PALIVÁ</b> | <b>281,75196</b> | <b>219,80</b> |
| 04.1     | SKUTOČNÉ NÁJOMNÉ ZA BÝVANIE                        | 14,82525         | 11,06         |
| 04.2     | IMPUTOVANÉ NÁJOMNÉ ZA BÝVANIE                      | 74,18436         | x             |
| 04.3     | PRAVIDELNÁ ÚDRŽBA A OPRAVY BYTOV                   | 38,90595         | 39,16         |
| 04.4     | OSTATNÉ SLUŽBY VZŤAHUJÚCE SA NA BYTY               | 27,19275         | 29,22         |
| 04.5     | ELEKTRINA, PLYN A INÉ PALIVÁ                       | 126,64366        | 140,36        |

Prameň: vlastná tabuľka podľa [11] a [2].

To, že na Slovensku predstavuje imputované nájomné dôležitú zložku výdavkov môžeme vidieť na zložení spotrebného koša [Tabuľka 1].

Keďže súčet všetkých váh tovarov a služieb v spotrebnom koši dáva 1000 jednotiek. Údaje uvedené v Tabuľke 1 môžeme interpretovať aj tak, že Slovák dáva priemerne na bývanie 281,80 Sk z jednej tisícikorunáčky.

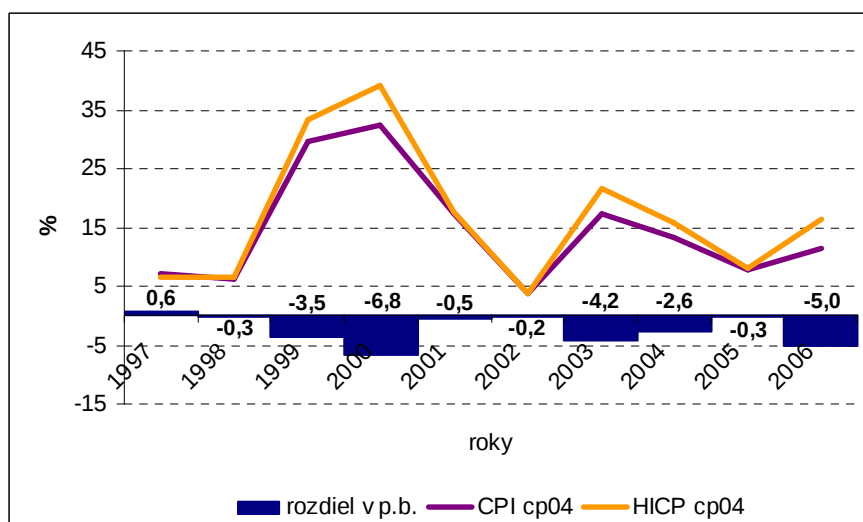
Zo spomenutých 281,80 Sk ide 74,20 Sk na imputované bývanie a na skutočné nájomné len 14,80 Sk. Z toho môžeme jednoznačne usúdiť, že na Slovensku je väčší pomer obyvateľstva, ktoré žije vo vlastnom obydli, ako ľudí, ktorí bývajú v podnájme. Pre porovnanie uvedieme, že Čech dá priemerne zo svojej tisícikorunáčky na bývanie 248,30 Kč z toho tvorí imputované nájomné až 98,- Kč a skutočné nájomné 35,30 Kč [10].

Je pochopiteľné, že vzhľadom na to, že imputované nájomné je z HICP vylúčené tak aj aktuálne váhy za kategóriu „Bývanie, voda, elektrina, plyn a iné palivá“ sú

v národnom indexe CPI vyššie a to 281,75%, zatiaľ čo v Harmonizovanom indexe spotrebiteľských cien je to o čosi menej a to 219,80% [11].

Obrázok 4 predstavuje vývoj a rozdiel v percentuálnych bodoch medzi indexmi HICP a CPI za kategóriu cp04 Bývanie, voda, elektrina, plyn a iné palivá v období

od roku 1997 do roku 2006 na reťazovej báze. Hoci index HICP sleduje vývoj národného indexu, v roku 2000 bol rozdiel medzi indexmi za kategóriu cp04 až 6,8 p.b.. Najmenšiu odchýlku sme zaznamenali v roku 2002, kedy to bolo len 0,2 p.b. v absolútnej hodnote.



**Obrázok 4: Rozdiel medzi CPI a HICP za kategóriu cp04 Bývanie, voda, elektrina, plyn a iné palivá v SR,**

**predchádzajúci rok = 100**

**Prameň: vlastný obrázok podľa [2].**

Aj dnes prebiehajú rokovania, či je metóda imputovania nájomného vhodná pre index HICP. Existujú názory, podľa ktorých je imputovanie nájomného vo svojej podstate len teoretický koncept, ktorý využíva odvodené ceny miesto aktuálnych. Ako taká teda nie je v súlade s požiadavkami indexu HICP, ktoré vyžadujú, aby index HICP sledoval skutočné nadobúdacie ceny peňažných transakcií. Nemôžeme tiež prehliadnuť fakt, že v krajinách, kde nie je dostatočne veľký trh s prenajímanými nehnuteľnosťami a značná väčšina obyvateľstva býva vo vlastných obydlíach, nie je dostatok potrebných informácií pre odvodenie ceny. V takomto prípade dochádza k chybným výsledkom.

Treba však poznamenať, že metóda imputovania nájomného je len jedna

zo štyroch možných, ktoré prichádzajú do úvahy. Podľa manuálu, ktorý zverejnil Eurostat len teraz v júni 2008 je imputácia nájomného súčasťou use (consumption) approach, ale do úvahy pripadajú aj ďalšie možnosti. Okrem net acquisition approach a payments approach nesmieme zabudnúť ani na možnosť trvalého vylúčenia nájomného za obydlia obývané vlastníckmi z indexu HICP [12]. Toto riešenie sa opiera o názor, že kúpa obydlia je investícia a nie dlhodobá spotreba. Harmonizovaný index spotrebiteľských cien investície do fixného kapitálu nesleduje. To však môže viesť k situácii, že Harmonizovaný index bude mať len veľmi úzke zameranie a nezachytí dôležité inflačné tlaky, ktoré pociťuje každá domácnosť. Trvale vylúčiť nájomné

za obydlia obývané majiteľmi by podľa mnohých viedlo k zvýšeniu neporovnateľnosti indexov a k tomuto názoru sa prikláňam aj ja. Dôvod spočíva v tom, že podiel bývaní vo vlastnom obydlí sa v jednotlivých členských štátoch pohybuje v rozmedzí od 40% do 80% [9].

## 6 ZÁVER

Kým skutočné nájomné odráža hodnotu nájomného, ktoré platia ľudia žijúci v podnájme, tak imputované nájomné je výsledkom dopočtu, za obydlia, ktoré sú obývané majiteľmi. Je to riešenie ako vyčísliť hodnotu nájomného za celý bytový fond.

Pre potreby imputovania nájomného poznáme dve metódy. Metóda samoocenenia, ktorá sa vyznačuje vysokou subjektivitou a metóda stratifikačná, ktorá je odporúčaná do praxe.

Stratifikačná metóda spočíva v tom, že obydlia sú rozdelené podľa základných charakteristík do jednotlivých vrstiev. Následne sa prostredníctvom výberového zisťovania, sčítaním obydlií, alebo sčítaním obyvateľstva určí priemerné nájomné

za obydlie v konkrétnej vrstve. Podľa cien nájomného v „podobných“ obydliach môžeme určiť ceny za celý bytový fond.

Problémy vznikajú pri luxusných obydliach, alebo cenovo zvýhodnených nájmoch, ktoré treba vylúčiť, prípadne dopočítať pri imputácii nájomného. Špecifikom sú okrem iného rekreačné domy, ktoré sú obývané len príležitostne.

Imputované nájomné predstavuje však aj rozdiel medzi národným indexom CPI a Harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien. Vzhľadom na to, že imputované nájomné v posledných rokoch viditeľne prispieva k rastu inflácie, tak sa Európska komisia intenzívne zaoberá otázkou, či ho zahrnúť, alebo nezahrnúť do indexu HICP. Na jednej strane existujú názory, ktoré sú jednoznačne za to, aby sa nájomné za obydla obývané majiteľmi zahrnulo do HICP. Na strane druhej sú názory, ktoré by boli za trvalé vylúčenie z indexu HICP, to však by mohlo viesť k zníženiu porovnateľnosti indexov.

Príspevok vznikol v rámci riešenia grantovej úlohy VEGA č. 1/3815/06.

## POUŽITÁ LITERATÚRA

- [1] Rozhodnutie komisie z 18. júla 1995 o zásadách výpočtu bytových služieb, [online], [citované 14.08.2008] Dostupné na internete: <<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31995D0309:SK:HTML>>.
- [2] Statistics.sk, [citované 02.09.2008] <<http://www.statistics.sk/webdata/mmf/metinds1.htm>>.
- [3] Štatistická ročenka, SAV Bratislava 2002, ISBN 80-224-0742-9.
- [4] Štatistická ročenka, SAV Bratislava 2006, ISBN 80-224-0937-5.
- [5] Štatistická ročenka, SAV Bratislava 2007, ISBN 80-224-0990-2.
- [6] Czso.cz [citované 02.09.2008] <<http://www.czso.cz/csu/2006edicniplan.nsf/p/7103-06>>.
- [7] Infláciu potiahlo imputované nájomné, [citované 28.08.2008] [online] Dostupné na: <[www.csob.sk/Analyzydocument.axd?id=6985](http://www.csob.sk/Analyzydocument.axd?id=6985)>.
- [8] Imputované nájomné opäť zamiešalo karty, [citované 28.08.2008] [online] Dostupné na: <[www.csob.sk/Analyzydocument.axd?id=7075](http://www.csob.sk/Analyzydocument.axd?id=7075)>.
- [9] KOSSEYOVÁ, O., DOLIAK, M.: Harmonizovaný index spotrebiteľských cien, Biatec ročník 13, 5/2005, str. 12 - 16 [citované 14.08.2008] Dostupné na internete: <[http://www.nbs.sk/PUBLIK/MU/PRIS\\_03.PDF](http://www.nbs.sk/PUBLIK/MU/PRIS_03.PDF)>.
- [10] Spotrebný kôš, [citované 25.08.2008] [online] Dostupné na: <[http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/spotrebni\\_kos\\_od\\_ledna\\_2008/\\$File/spot\\_kos08.pdf](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/spotrebni_kos_od_ledna_2008/$File/spot_kos08.pdf)>.
- [11] Spotrebný kôš, [citované 25.08.2008] [online] Dostupné na: <<http://portal.statistics.sk/showdoc.do?docid=11066>>.
- [12] Technical manual on OWNER – OCCUPIED HOUSING, Publikované: jún 2008 [citované 03.09.2008] [online] Dostupné na: <[http://epp.eurostat.ec.europa.eu/pls/portal/docs/PAGE/PGP\\_DS\\_HICP/TAB61582098/METH-OOH-TECHMANUAL.PDF](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/pls/portal/docs/PAGE/PGP_DS_HICP/TAB61582098/METH-OOH-TECHMANUAL.PDF)>.
- [13] Pod rast cien sa podpísali nájomné a rekreačné služby, Publikované: 18.08.2008 [citované 03.09.2008] [online] Dostupné na: <<http://hnonline.sk/c1-26362390-v-juli-tlacili-ceny-nahor-hlavne-najomne-a-rekreacne-sluzby>>.