Excesivní ceny

Jaroslav Bil, ÚOHS OHE
15.listopad 2018

Úvod

- Teorie
  - Co je a není excesivní cena?
  - Jak to posoudit?
  - Kdy by měl soutěžní úřad zasáhnout?

- Praktický příklad – byty RPG

Teorie

Legislativa EU

- Článek 102 Smlouvy o fungování EU:

  S vnitřním trhem je neslučitelné, a proto zakázané, pokud to může ovlivnit obchod mezi členskými státy, aby jeden nebo více podniků zneužívaly dominantního postavení na vnitřním trhu nebo jeho podstatné části.

  Takové zneužívání může zejména spočívat:

  a) v přímém nebo nepřímém vynucování nepřiměřených nákupních nebo prodejních cen anebo jiných nerovných obchodních podmínek;

  b) v omezování výroby, odbytu nebo technického vývoje na úkor spotřebitelů;

  c) v uplatňování rozdílných podmínek vůči obchodním partnerům při plnění stejné povahy, čímž jsou někteří partneři znevýhodňováni v hospodářské soutěži;

Legislativa ČR

- Zákon 143/2001 o ochraně hospodářské soutěže §11

  Zneužívání dominantního postavení na újmu jiných soutěžitelů nebo spotřebitelů je zakázáno. Zneužitím dominantního postavení je zejména

  a) přímé nebo nepřímé vynucování nepřiměřených podmínek ve smlouvách s jinými účastníky trhu, zvláště vynucování plnění, jež je v době uzavření smlouvy v nápadném nepoměru k poskytovanému protiplnění,

  c) uplatňování rozdílných podmínek při shodném nebo srovnatelném plnění vůči jednotlivým účastníkům trhu, jimiž jsou tito účastníci v hospodářské soutěži znevýhodňováni,

  d) zastavení nebo omezení výroby, odbytu nebo výzkumu a vývoje na úkor spotřebitelů

- Zákon 526/1990 o cenách §2

  (3) Prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.

  (4) Výhodnější hospodářské postavení podle odstavce 3 má prodávající nebo kupující, který sjednává ceny na trhu, aniž by při tom byl vystaven podstatné cenové soutěži. Hospodářské postavení prodávajícího nebo kupujícího se posuzuje zejména podle objemu prodaného nebo nakoupeného zboží, podílu na daném trhu, hospodářské a finanční síly, právních nebo jiných překážek vstupu na trh a míry horizontálního i vertikálního propojení s jinými osobami na daném trhu.

  (5) Nepřiměřený majetkový prospěch získá

  a) prodávající, jestliže prodá zboží za cenu

  1. zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně, v případě zneužití výhodnějšího postavení na trhu,
  2. vyšší než maximální nebo pevnou úředně stanovenou cenu, nebo
  3. vyšší, než by odpovídalo pravidlům cenové regulace,

Ekonomická definice

- Excess prices refers to prices set significantly above competitive levels as a result of monopoly or market power. (OECD – glossary of statistical terms).
- V praxi velmi náročné stanovit hranici, kdy je cena nepřiměřeně vysoká
  - Újma spotřebitelům vs. distorze tržního mechanismu

SÚ by měl jednat velmi obezřetně – pst nesprávné intervence je vyšší než pst neintervenování v případech ospravedlnitelné intervence.

A Four-condition test

- Jedná se o předběžný test.
- Základní premisou je důvěra v síly tržního mechanismu, přesto existují situace, kdy z různých důvodů (významné překážky vstupu na trh, nedotknutelná silná tržní pozice na trhu,..) dochází k poruchám tohoto mechanismu, které trh sám nevyřeší.

A Four-condition test, pokr.

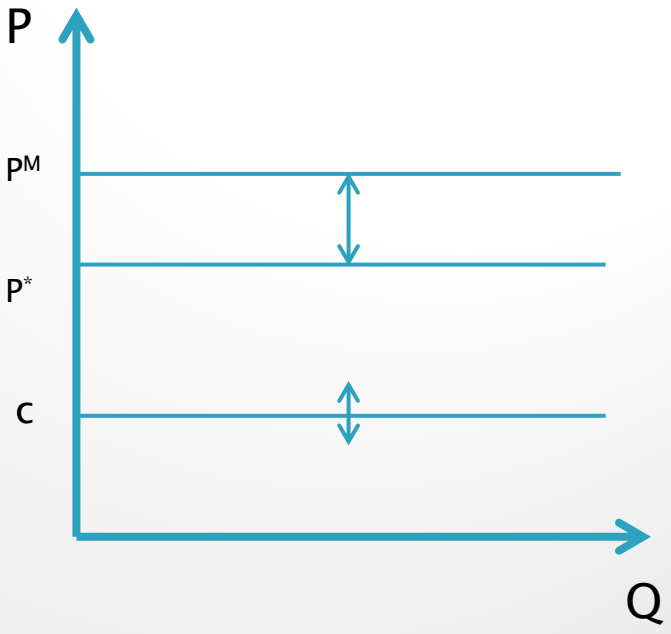
1. Významné a nepřechodné bariéry vstupu na trh vedoucí k super-dominantnímu postavení na trhu.
2. Toto postavení je zapříčiněno současnými nebo minulými výhradními či zvláštními právy nebo neodsouzeným protisoutěžním jednáním.
3. Neexistuje sektorový regulátor, který by byl oprávněn danou situaci řešit.
4. Soutěžní autorita by měla k nápravě protisoutěžních excesivních cen zvolit nejefektivnější způsob.

Metody posouzení

- 2 základní metody posouzení:
  1. Cena je výrazně vyšší než náklady
  2. Cena je výrazně vyšší než zvolený benchmark
- K prokázání excesivity cen by mělo být využito více metod a jejich výsledky by měly být robustní.

Cena výrazně vyšší než náklady

- Úskalí metody:
  - Jak stanovit přijatelnou cenu?
  - Jak zjistit monopolní cenu?
  - Jak určit náklady?
  - Dominant bude pravděpodobně mít vyšší náklady než by mohl mít.



Cena výrazně vyšší než benchmark

- 2 možnosti srovnání:

a) Dominant stanovuje na daném trhu cenu výrazně výše než jakou stanovuje na jiném srovnatelném konkurenčním trhu

b) Dominant stanovuje na daném trhu cenu výrazně výše než jaká je uplatňována jinými firmami na srovnatelném konkurenčním trhu

- Úskalí metody:
  - Cenové rozdíly mohou být důsledkem odlišné poptávky, struktury trhu apod.

Shrnutí

- Zásahu soutěžního úřadu by mělo být využito pouze ve výjimečných situacích:
  - Safe-harbour při >90% tržním podílu
  - Detekovat původ dominantního postavení
  - Robustnost důkazních prostředků

…prostor na komentáře

Příklad z praxe Úřadu

- Ceny pronájmů RPG bytů

Příběh bytů – kde nastal problém?

- V průběhu privatizace získala společnost OKD a.s. v MS kraji 44tisíc bytových jednotek.
- Bytový fond převeden v roce 2006 do společnosti RPG, s.r.o.
- Konec roku 2010 – deregulace nájemného -> tlak k uzavření nových smluv s postupným konstatním navyšováním nájmů až po úroveň tržního nájemného.
- Nájemníci převážně v postproduktivním věku -> sociální tvrdosti.
- 2.9.2016 ÚOHS obdržel podnět, že společnost RPG zneužívá svého dominantního postavení, když se obohacuje požadováním nereálné výše nájemného na základě omezování nabídky volných bytů na trhu, což nutně ovlivňuje výši tržních nájmů.

A Four condition test –1.podm.

1. Významné a nepřechodné bariéry vstupu na trh vedoucí k super-dominantnímu postavení na trhu.
   - Bariéry:
     - Omezené konkurenční možnosti – nízké ceny nemovitostí v MS kraji –> otázka rentability výstavby nových bytových domů.
     - Volné kapacity RPG bytů – 10% volných bytů z byt. portfolia.
   - Dominance
     - Tržní podíl:
       - Na úrovni obcí 5-86%
       - Na úrovni regionu ~37%
     - Nejednoznačnost přesného vymezení relevantního trhu (věcné: obecní byty, geografické: diametr trhu) –> zvolen rekurentní postup: nejdříve řešena otázka excesivity cen až poté dominance.

?

A Four condition test– 2.,3.podm.

2. Toto postavení je zapříčiněno současnými nebo minulými výhradními či zvláštními právy nebo neodsouzeným protisoutěžním jednáním.
   - v rámci privatizace OKD získala v roce 2004 od státu 44tis. bytů za částku cca 40 000/byt, pozemky nebyly při prodeji oceněny vůbec a vlastníci je tak získali zcela zdarma

3. Neexistuje sektorový regulátor, který by byl oprávněn danou situaci řešit.
   - 2010 – konec regulovaného nájemného
   - 1.6. 2014 podán podnět k zahájení řízení ve věci cenové kontroly na MF podle 526/1990 Sb. o cenách

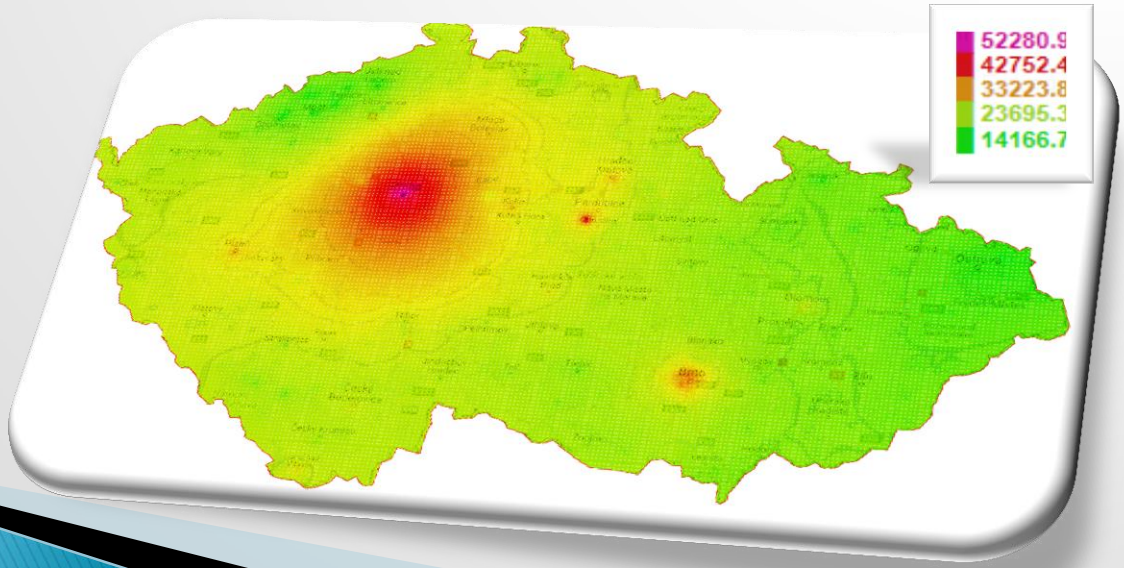
Cena vs. náklady

- Z šetření oddělení cenové kontroly FÚ na základě posudku externí oceňovací společnosti k 31.12.2013 ekonomické nájemné vypočteno ve výši
  - 66,18 Kč/m2 ve výši nákladů bez generování zisku
  - 89,12 Kč/m2 při míře kapitalizace 3%
  - 104,41 Kč/m2 při míře kapitalizace 5%.

- Průměrná cena nájmu bytů RPG v roce 2016:
  - 80Kč/m2.

Cena vs. benchmark

- Srovnání s cenami tržního nájemného na konkurenčních trzích – specificita regionu!
- Cena nájmů v regionu vs. hypotetická cena očištěná o vliv společnosti RPG
  - Implicitní předpoklad: specificita regionu se odrazí v cenách nemovitosti
  - Odhad ceny za pomocí lineární regrese – vliv plochy, ceny nemovitosti, bytové dispozice



Zdroj dat: cenová mapa ARK

Lineární regrese

- $P = \alpha + \beta.Plocha + \gamma.Cena + \delta.Dispozice..+\varepsilon$
- Potřeba odhadnout prodejní cenu– na základě váženého průměru prodejních cen okolních bytů a domů v rámci celé ČR s normovanými vahami ze vztahu 1/(0,25 +vzdálenost v km)
- Model 1: přidány umělé proměnné indikující byty RPG
- Model 2: odhadnut bez bytů RPG a následně cenová predikce

Model 1: OLS, za použití pozorování 1–41995
Závisle proměnná: cena
Směrodatné chyby robustní vůči heteroskedasticitě, varianta HC1

	Koeficient	Směr. chyba	t–podíl	p–hodnota	
const	**–807,92**	363,424	–2,2231	0,02622	**
plocha	**62,248**	3,6252	17,1709	<0,00001	***
cena_m2	**0,183323**	0,00700651	26,1647	<0,00001	***
RPGkat1	**–1442,11**	100,58	–14,3379	<0,00001	***
kat2	**–2013,76**	92,3518	–21,8053	<0,00001	***
kat3	**–2659,87**	100,514	–26,4628	<0,00001	***
kat4	**–2798,86**	117,211	–23,8788	<0,00001	***
dispozice2pkk	**565,387**	52,9619	10,6754	<0,00001	***
dispozice3p1	**–161,891**	80,8986	–2,0012	0,04538	**
dispozice3pkk	**1391,1**	207,193	6,7140	<0,00001	***
dispozice4pkk	**2606,6**	478,294	5,4498	<0,00001	***
dispoziceg	**–1257,62**	203,399	–6,1830	<0,00001	***
dispozicex	**2946,83**	545,615	5,4009	<0,00001	***

Koeficient determinace	0,751723

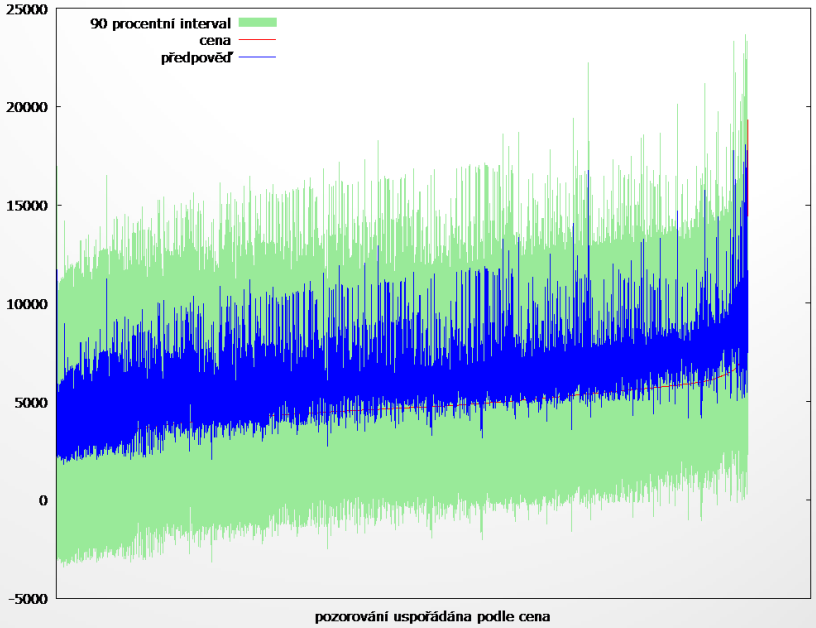
Lineární regrese – výstupy modelu2

Model 2: OLS, za použití pozorování 1-2474
Závisle proměnná: cena
Směrodatné chyby robustní vůči heteroskedasticitě, varianta HC1

	Koeficient	Směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	-3303,54	671,952	-4,9163	<0,00001	***
plocha	95,3623	9,74121	9,7896	<0,00001	***
cena_m2	0,201852	0,00734762	27,4718	<0,00001	***
dispozice2pkk	585,83	113,044	5,1823	<0,00001	***
dispozice3pkk	1062,08	378,043	2,8094	0,00500	***
dispozice4pkk	1095,88	780,604	1,4039	0,16048	
dispozice5pkk	-3806,79	1395,68	-2,7275	0,00643	***
dispoziceatyp	885,178	211,618	4,1829	0,00003	***

Koeficient determinace	0,657025

Predikce cen pronájmů bytů RPG



Lineární regrese – výstupy rozšířeného modelu

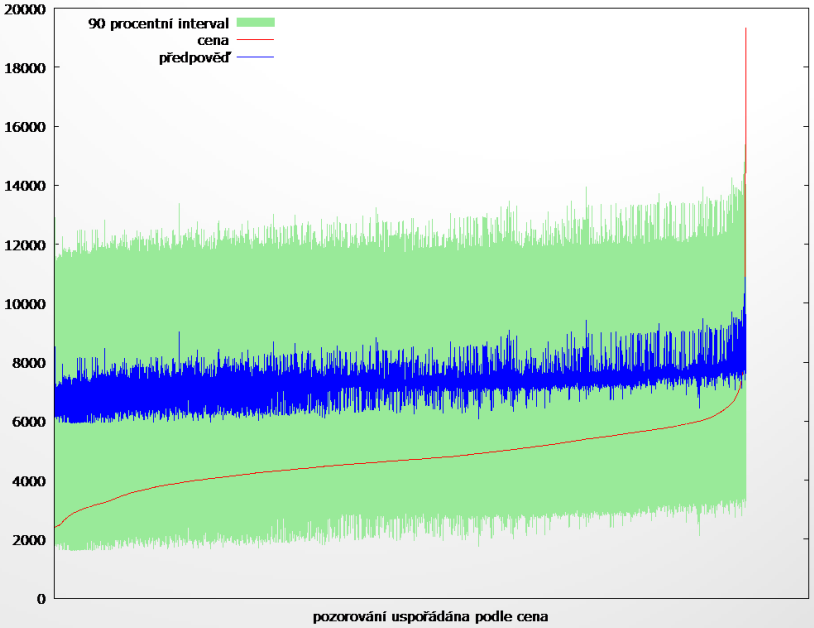
- Model rozšířen o vztah plochy v závislosti na prodejní ceně a o vztah nelinearity mezi prodejní a nájemní cenou.

Model 3: OLS, za použití pozorování 1-41995
Závisle proměnná: cena
Směrodatné chyby robustní vůči heteroskedasticitě, varianta HC1

	Koeficient	Směr. chyba	t-podíl	p-hodnota	
const	**9218,95**	476,527	19,3461	<0,00001	***
plocha	**-17,6903**	6,67649	-2,6496	0,00806	***
cena_m2	**-0,341479**	0,0282004	-12,1090	<0,00001	***
sq_cena_m2	**4,86447e-06**	2,53094e-07	19,2200	<0,00001	***
PlochaCena	**0,00325199**	0,000344975	9,4267	<0,00001	***
RPGkat1	**-2410,22**	75,6108	-31,8767	<0,00001	***
kat2	**-2842,52**	81,1116	-35,0446	<0,00001	***
kat3	**-3384,91**	91,1184	-37,1485	<0,00001	***
kat4	**-3574,53**	101,056	-35,3718	<0,00001	***
dispozice1p1	**-356,728**	36,9575	-9,6524	<0,00001	***
dispozice1pkk	**-460,712**	64,5672	-7,1354	<0,00001	***
dispozice2pkk	**489,797**	53,6821	9,1240	<0,00001	***
dispozice3p1	**181,406**	36,6014	4,9563	<0,00001	***
dispozice3pkk	**941,377**	183,743	5,1233	<0,00001	***
dispozice4p1	**554,813**	90,4112	6,1365	<0,00001	***
dispozice4pkk	**1376,77**	442,019	3,1147	0,00184	***
dispozice5pkk	**-2535,17**	1345,44	-1,8843	0,05953	*
dispoziceg	**-774,778**	210,923	-3,6733	0,00024	***

Koeficient determinace	0,816676

Predikce cen pronájmů bytů RPG v rozšířeném modelu



Shrnutí a závěr

- Předběžný test (A Four condition) -> teoretická možnost existence nepřiměřených cen.
- V žádném z provedených testů ÚOHS nebyly ceny shledány jako nepřiměřeně vysoké ⟹

  zamítnutí podnětu
- I když ÚOHS konstatoval, že chováním společnosti RPG nedošlo k narušení hospodářské soutěže na trhu nájemního bydlení v MS kraji, neznamená to, že dané jednání nemělo socio-ekonomický negativní dopad na nájemníky bytů RPG.

Děkuji za pozornost.

…prostor pro Vaše komentáře