



# Vybrané aspekty slovenského trhu s bývaním

Ing. Mikuláš Cár, PhD.  
Národná banka Slovenska

*Relatívne krátka, ale celkom zaujímavá história slovenského trhu s bývaním vyvoláva potrebu detailnejšej charakteristiky jeho určujúcich stránok. Opatrný začiatok, jeho objavenie investormi, následný turbulentný vývoj a postupná dosť dlhá kryštalizácia, to sú etapy slovenského trhu s bývaním, v ktorých sa objavili aj určité špecifiká, ktoré sa zákonite prejavujú aj pri hodnotení určujúcich dopytových a ponukových faktorov. Zjednodušene možno doterajší vývoj slovenského trhu s bývaním zhodnotiť tak, že prvotný extenzívny a dosť živelný rozvoj sa dostal v posledných rokoch do fázy zásadnej, postupnej kvalitatívnej premeny.*

Trh s bývaním je v prvom rade determinovaný reálnou potrebou bývania. Ak k tomu pripočítame záujem strednej a staršej generácie o zlepšenie doterajšieho bývania a záujem skupiny ľudí o domy a byty na účely ich následného predaja alebo prenájmania, môžeme hovoriť o rozsiahlejšej potenciálnej potrebe bývania, ktorej poznanie je veľmi dôležité pre rozvíjanie aktivít investorov a developerov na realitnom trhu.

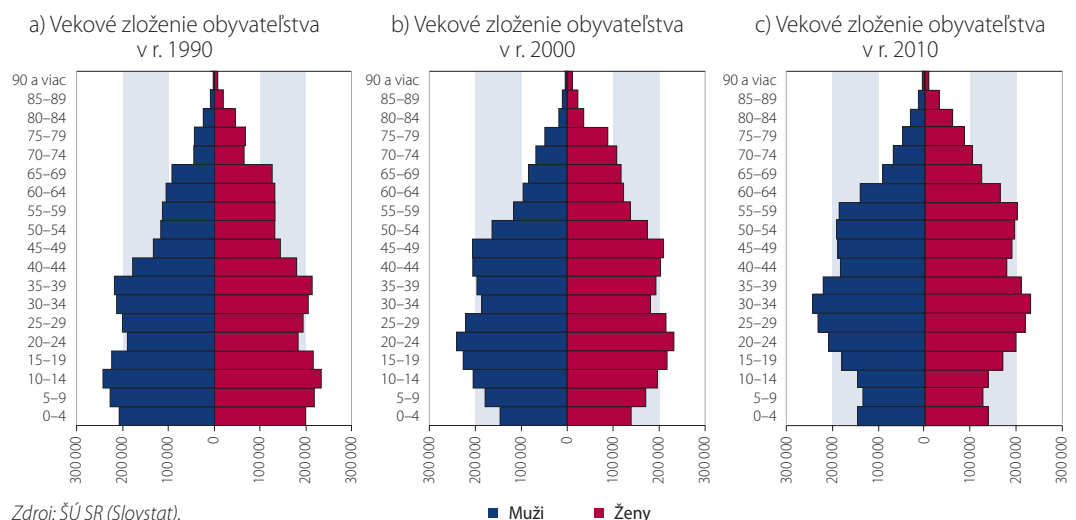
Doterajší vývoj trhu s bývaním na Slovensku bol determinovaný aj vývojom výkonnosti slovenskej ekonomiky. Reformné úsilie a viaceré konkrétne aktivity v domácom ekonomickom prostredí na prelome storočí v spojení s priaznivými vplyvmi vonkajšieho prostredia vytvorili dobré predpoklady pre priaznivý vývoj slovenskej ekonomiky, čo podnietilo aj pomerne pozitívne očakávania obyvateľstva. Tieto skutočnosti boli dôležitým impulzom na naštartovanie a následnú gradáciu trhu s bývaním. Situácia sa podstatne zmenila v tzv. horších časoch. Hospodárstvo sa prechodne zvažovalo a následne, len postupne oživovanie sa negatívne odrazilo na bonite domácností aj ich očakávaniach do budúcnosti a tým aj na vývoji trhu s bývaním.

V čase, keď má slovenský trh s bývaním za sebou už v podstate všetky fázy cyklického vývoja, je príležitosť na komplexnejší pohľad na jeho doterajší vývoj a aktuálny stav. Základný obraz o stave a dynamike trhu s bývaním možno získať prostredníctvom charakteristík na jeho dopytovej a ponukovej stránke. Obyčajne len vo výnimočných prípadoch existuje súlad medzi dopytom a ponukou na trhu s bývaním a v jeho jednotlivých cykloch sa chovajú dopytové a ponukové faktory pomerne protichodne.

## POTREBA BÝVANIA AKO VÝZNAMNÝ DOPYTOVÝ FAKTOR

Potreba bývania je prirodzená, ale cesta k jej uspokojeniu nie je jednoduchá. Chcieť neznamená hneď aj môcť. Vždy platilo, platí a bude platiť, že kto chce bývať vo vlastnom, musí na to mať. Kto si chce obstaráť vlastné bývanie, musí mať potrebnú hotovosť, alebo byť v takej situácii, ktorá záujemcovi umožní získať úverové zdroje na rozhodujúce finančné pokrytie zvažovanej nehnuteľnosti na bývanie. To je podmienené celým radom okolností, ako je aktuálny aj perspektívny ekonomický status, aktuálna príjmová situácia, perspektíva

Graf 1 Vývoj zloženia obyvateľstva Slovenska podľa pohlavia a vekových skupín





a celkové očakávania záujemcu o bývanie aj smerom do nasledujúcich rokov. Protipólom dopytovej stránky je reálny stav ponuky domov a bytov, ako aj jej potenciál v najbližšom období.

Vychádzajúc z aktuálnej demografickej situácie je zrejmé, že potreba bývania na Slovensku stále pretrváva a je zrejme výraznejšia, než bola pred 10 alebo 20 rokmi. Uvedený predpoklad možno oprieť o fakt, že populácia vo veku od 25 do 40 rokov, v ktorej je najviac potenciálnych záujemcov o vlastné bývanie, momentálne predstavuje veľmi početnú skupinu obyvateľstva (više 1,3 milióna osôb). Počty mužov a žien v týchto vekových skupinách sú výrazne vyššie ako v iných skupinách. Je to generácia z tzv. propopulačných osemdesiatich rokov. Muži a ženy vo veku 33 rokov sú v roku 2012 najpočetnejšou skupinou slovenského obyvateľstva (više 96 tisíc osôb). Je to zrejme aj z grafu 1c).

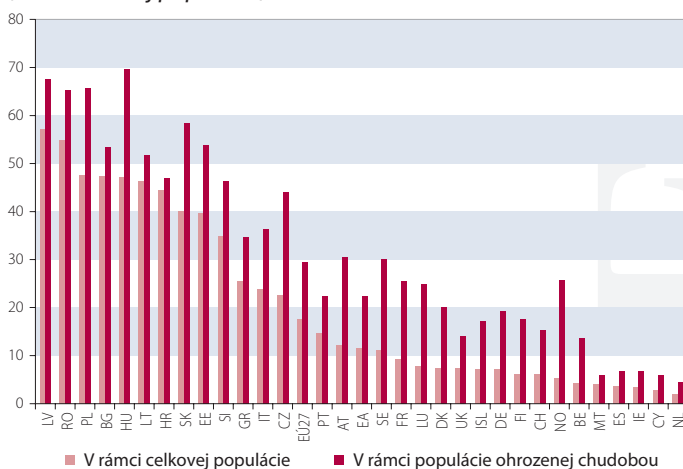
Druhou dôležitou skupinou z pohľadu potenciálnych záujemcov o vlastné bývanie sú v súčasnosti päťdesiatnici, ktorí môžu uvažovať o zlepšení si doterajšieho bývania (takmer 800 tisíc osôb). Na základe porovnania vývoja vekového zloženia obyvateľstva možno jednoznačne konštatovať, že z demografického hľadiska aktuálne na Slovensku pretrváva potreba riešiť bývanie a dosahuje pravdepodobne historicky najvyšší stupeň. Pretrvávanie výraznejšieho záujmu o bývanie by mohlo z tohto pohľadu trvať ešte zhruba jednu dekádu a potom by malo nastať jeho zmierňovanie.

Okrem úvah o vplyve počtu obyvateľov na potrebu bývania treba brať do úvahy aj dosť významnú zmenu v správaní slovenskej populácie v tom zmysle, že v posledných rokoch výrazne rastie počet domácností jednotlivcov. Je to jednak dôsledok rastúcej rozvodovosti, ale aj intenzívnejšieho prenikania západného spôsobu života na Slovensko.

Iným dôvodom, ktorý predstavuje určitý potenciál pre väčšiu potrebu bývania na Slovensku, sa javí problém preľudnenosti slovenských domácností (*overcrowding rate*)<sup>1</sup>. Až 40% slovenských domácností možno vyhodnotiť tak, že jej členovia nemajú dostatočný priestor na plnohodnotný život. V tomto smere sa Slovensko radí do skupiny horších krajín, s dvojnásobne nepriaznivou mierou preľudnenosti v porovnaní s priemerom EÚ 27 (17,6%) a takmer štvornásobne horšou mierou v porovnaní s priemerom eurozóny (11,5%). Ešte nepriaznivejšie vychádza Slovensko pri porovnaní, pokiaľ ide o problém preľudnenosti domácností v rámci populácie ohrozenej chudobou (až takmer 60% oproti zhruba 30% v EÚ a viššie 20% v eurozóne). V tejto súvislosti však treba mať na zreteli aj fakt, že Slovensko aj historicky patrilo ku krajinám, ktoré sa vďaka vyššej pôrodnosti vyznačovali aj vyššou početnosťou členov domácností, a platí to aj v súčasnosti. Podľa posledných dostupných údajov priemernú slovenskú domácnosť tvorí 2,8 osoby, podobne ako v Poľsku a na Cypre. Trochu početnejšie sú aktuálne domácnosti v Rumunsku, Bulharsku, Chorvátsku a na Malte (v priemere 2,9 osoby). Priemerná domácnosť v rámci EÚ 27 má zhruba 2,4 osoby a v rámci eurozóny 2,3 osoby.

Dôvody preľudnenosti domácností môžu byť

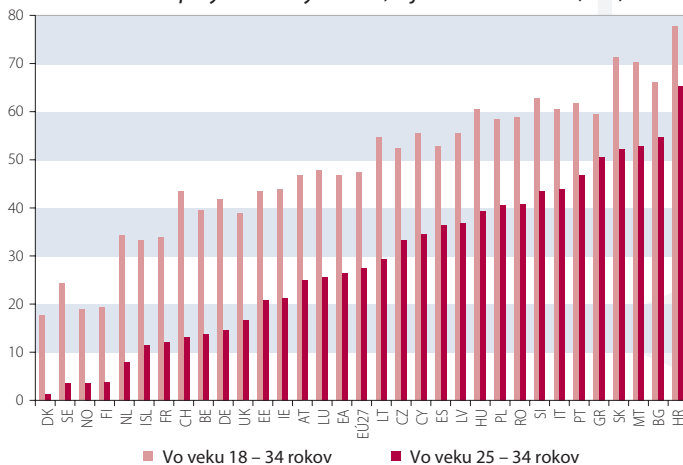
**Graf 2 Miera preľudnenosti domácností v krajinách EÚ (v % z celkovej populácie)**



Zdroj: Eurostat (EU SILC\_2010).

Poznámka: Za populáciu ohrozenú chudobou sa považujú osoby, ktoré majú menej ako 60% mediánového príjmu v rámci celej populácie.

**Graf 3 Podiel dospelých mladých ľudí, žijúcich s rodičmi (v %)**



Zdroj: Eurostat (EU SILC\_2010).

v jednotlivých krajinách rôzne. Okrem už uvedených historických daností Slovákov mať početnejšiu vlastnú rodinu bolo v minulosti celkom prirodzené spoločné nažívanie aj viacerých generácií. Postupne, po znižovaní sa pôrodnosti a menšej ochote mladšej generácie žiť vo viacgeneračných domácnostiach, sa stávajú tlmiacim faktorom výraznejšieho znižovania počtu členov priemernej domácnosti sociálno-ekonomické dôvody a tiež čisto profesiové dôvody.

V dôsledku výrazného rastu cien nehnuteľností na bývanie, hlavne na prelome rokov 2007 a 2008, sa ich dostupnosť výrazne zhoršila, najmä pre mladú generáciu. Podľa oficiálne dostupných údajov je aktuálna priemerná cena nehnuteľností na bývanie na Slovensku, už po vyše triapolročnom postupnom znižovaní, stále viac ako dvojnásobná v porovnaní s rokom 2002, odkedy je dostupný časový rad. Aj v dôsledku toho na Slovensku žije stále početná skupina mladých dospelých jedincov spolu s rodičmi. Z pohľadu trhu s bývaním je

<sup>1</sup> Miera preľudnenosti domácností vyjadruje počet ľudí v pomere k počtu miestností v domácnosti, k jej veľkosti, veku a rodinnej situácii jej obyvateľov. Ako preľudnená sa vyhodnocuje tá domácnosť, v ktorej pripadá viac ako jedna osoba na obytnú miestnosť. Ide o jeden z ukazovateľov, získaný v pravidelnom harmonizovanom štatistickom zisťovaní o príjmoch a životných podmienkach v členských krajinách EÚ (The European Union Statistics on Income and Living Conditions – EU SILC). V rámci pravidelného ročného zisťovania sa získavajú aj ďalšie informácie o podmienkach bývania, zatažení domácností nákladmi spojenými s bývaním a informácie o nespokojnosti (deprivácii) domácností s bývaním.

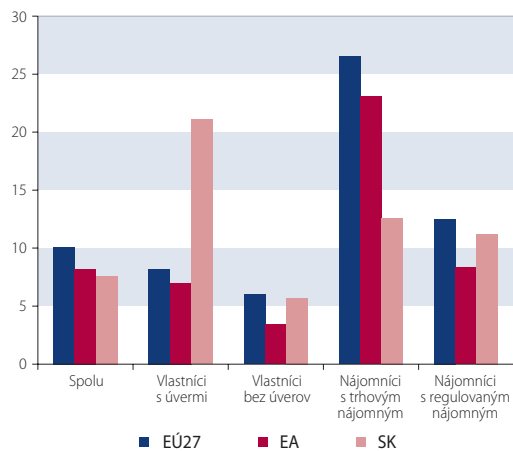


<sup>2</sup> Celkový počet žien vo veku od 20 do 30 rokov sa za posledných desať rokov znížil o zhruba 6%, ale počet zosobášených sa znížil až o takmer polovicu. Vo vekovej skupine od 30 do 40 rokov sa počet žien za posledných 10 rokov zvýšil takmer o päťinu a počet zosobášených sa znížil len o necelé 3%.

dôležitou informáciou podiel mladých ľudí vo veku od 25 do 34 rokov, ktorí bývajú spolu s rodičmi a sú teda potenciálnymi uchádzačmi o vlastné bývanie. V tomto smere je situácia na Slovensku nádejná pre investorov a developerov, pretože viac ako polovica mladých ľudí z tejto vekovej skupiny býva spolu s rodičmi. V absolútnom vyjadrení to v roku 2010 predstavovalo viac ako 480 tisíc jednotlivcov, z ktorých podstatná časť má určite ambíciu riešiť bývanie, či už vo forme vlastného alebo nájomného bývania. Zjednodušenou úvahou možno dospieť k záveru, že na Slovensku by bolo potrebné len z uvedeného dôvodu dať k dispozícii okolo 200 tisíc bytov, aby bola v podstatnej miere uspokojená aktuálna potreba bývania. Ako vyplýva aj z grafu 3, spoločné bývanie dospelých mladých ľudí s rodičmi je na Slovensku neporovnateľne častejšie, ako je priemer za celú EÚ (27,5%) a eurozónu (26,5%).

Určitá časť dospelých mladých ľudí býva s rodičmi aj z dôvodu uprednostnenia kariérneho postupu pred úvahami o založení vlastnej rodiny. Je to trend, ktorý je evidentný a možno ho dokumentovať napr. na vývoji počtu žien vo veku 20 až 40 rokov a zosobášených žien za poslednú dekádu.

**Graf 4 Miera preťaženia obyvateľstva nákladmi na bývanie podľa vlastníckeho statusu (v % z celkovej populácie)**



Zdroj: Eurostat (EU SILC\_2010).

**Tabuľka 1 Miera vybavenia obyvateľov bytmi v EÚ**

Krajina	Rok	Celkový počet bytov	Počet bytov na 1000 obyvateľov
AT	2009	.	436
BE	2009	5 043 000	457
BG	2011	3 859 460	.
CZ	2004	4 336 000	.
CY	2002	293 000	.
DE	2011	39 268 000	490
DK	2009	2 680 000	500
EE	2009	651 000	485
ES	2009	25 129 000	544
FI	2009	2 784 000	531
FR	2009	31 264 000	509
GR	2004	5 465 000	.
HU	2009	4 303 000	429
IE	2004	1 554 000	371
IT	2001	.	479
LV	2009	1 042 000	461
LT	2009	1 308 000	390
LU	2009	188 000	389
MT	2009	139 000	349
NL	2009	7 107 000	431
PL	2009	13 302 000	348
PT	2011	5 880 000	557
RO	2009	8 329 000	390
SE	2009	4 508 000	479
SI	2004	798 000	.
SK	2009	1 767 000	326
UK	2009	27 108 000	443

Zdroj: Housing Europe Review 2012. Brussels, October 2011, s. 13.

Aktuálne pripadá na skupinu žien vo veku nad 30 rokov takmer dvojnásobný nárast zosobášených žien v porovnaní so skupinou žien vo veku od 20 do 30 rokov.<sup>2</sup> Inými slovami, podiel zosobášených žien vo veku od 20 do 30 rokov sa znížil zo 25% na 25% a podiel zosobášených žien vo veku nad 30 rokov sa znížil zo 78% na 64%. Fakty teda potvrdzujú posun vstupu žien do manželského zväzku smerom k vyššiemu veku.

Aj keď dôvody preľudnenosti môžu byť rôzne, ich výsledným spoločným menovateľom je nedostatočné uspokojenie potreby bývania. Vyššie uvedené dosť negatívne výsledky za Slovensko na základe pravidelného štatistického zisťovania o príjmoch a podmienkach bývania v krajinách EÚ potvrdzujú aj tzv. tvrdé údaje o dostupnosti bývania, vyjadrené v počte bytov pripadajúcich na 1000 obyvateľov. Na Slovensku je v tomto smere jednoznačne najhoršia situácia spomedzi krajín v celej EÚ, za ktoré sú k dispozícii potrebné údaje, keď na 1000 obyvateľov u nás pripadá 326 bytov. Najlepšie sú na tom podľa dostupných údajov Portugalsko a Španielsko, kde pripadá jeden byt na zhruba dvoch obyvateľov. Podrobnejšie údaje sú uvedené v tabuľke 1.

Ak by sa Slovensko chcelo priblížiť v dostupnosti bývania na úroveň priemeru EÚ 27 (ak by v jednom byte, resp. v jednej domácnosti bývalo v priemere 2,5 obyvateľa), potrebovalo by v porovnaní s aktuálnym stavom ďalších takmer 400 tisíc bytov a dosiahlo by tak dostupnosť bývania na úrovni okolo 400 bytov na 1000 obyvateľov. Je to síce len teoretická úvaha, ktorá je silno podmienená aj ekonomickými možnosťami obyvateľstva, ale zároveň potvrdzuje myšlienku o dosť výraznej potrebe bývania v podmienkach Slovenska ešte aj v nasledujúcich rokoch.

Nemenej dôležitým faktorom, ktorý významne vplýva na trh s bývaním, sú náklady spojené s bývaním. Z medzinárodne porovnateľných údajov o zisťovaní životných podmienok vyplýva, že obyvateľstvo na Slovensku je zatažené nákladmi



Tabuľka 2 Miera deprivácie obyvateľov z bývania (v % z celkovej populácie)

	Spolu	Zatekanie	Bez kúpeľne	Bez toalety	Tmavý byt	Hluční susedia	Znečistené okolie	Kriminalita
EÚ27	5,7	16,6	4,3	0,9	0,3	4,3	0,9	0,3
EA	3,4	17,1	2,9	0,2	0,0	2,9	0,2	0,0
SK	3,8	7,4	0,8	0,2	0,0	0,8	0,2	0,0

Zdroj: Eurostat (EU SILC\_2010).

na bývanie trochu miernejšie (7,6%), ako je priemer EÚ 27 (10,1 %) aj eurozóny (8,2%). Dôvodom je zrejme hlavne skutočnosť, že na Slovensku prevláda vlastníctvo domov a bytov a až vyše 82 % vlastníkov nehnuteľností na bývanie nie je zaťažených žiadaným úverom na bývanie. Vyše pätina z približne 8 % tých vlastníkov domov a bytov, ktorí si ich obstarali prostredníctvom úveru na bývanie, sa vyjadrila v tom zmysle, že náklady spojené s bývaním predstavujú pre nich nadmernú finančnú záťaž. Pokiaľ ide o nájomné bývanie, ktoré má na Slovensku len malý podiel, zaťažuje slovenských nájomcov oveľa menej ako v priemere v krajinách EÚ 27 i v eurozóne.

Čo sa týka kvalitatívnej úrovne bývania na Slovensku, situácia je pomerne priaznivá. V tomto smere sa Slovensko radí k tým lepším krajinám, v ktorých je relatívne malý podiel takých domácností, ktoré sú deprimované rôznymi nedostatkami spojenými s bývaním. Sledujú sa v zásade dve skupiny nedostatkov. Do prvej patrí zatekajúca strecha a vlhký byt, chýbajúca kúpeľňa, chýbajúca splachovacia toaleta, ako aj tmavý byt, do druhej skupiny sledovaných nedostatkov patria hluční susedia, znečistené okolie a kriminalita.

Ako vyplýva z tabuľky 2, miera nespokojnosti s bývaním na Slovensku sa pohybuje okolo celo-európskeho priemeru, čo možno súvisí aj s tým, že Slováci nezvyknú mať nadpriemerné nároky a sú často spokojní jednoducho s „akoukoľvek“ strechou nad hlavou.

Všetky vyššie zmienené súvislosti potvrdzujú pretrvávajúcu potrebu bývania na Slovensku a ústrednou témou sa javí skôr otázka, ako zdynamizovať slovenský trh s bývaním. Určité možnosti sa ponúkajú tak na dopytovej, ako aj na ponukovej strane trhu s bývaním.

### BONITA OBYVATEĽSTVA – DÔLEŽITÝ PREDPOKLAD ROZVOJA TRHU S BÝVANÍM

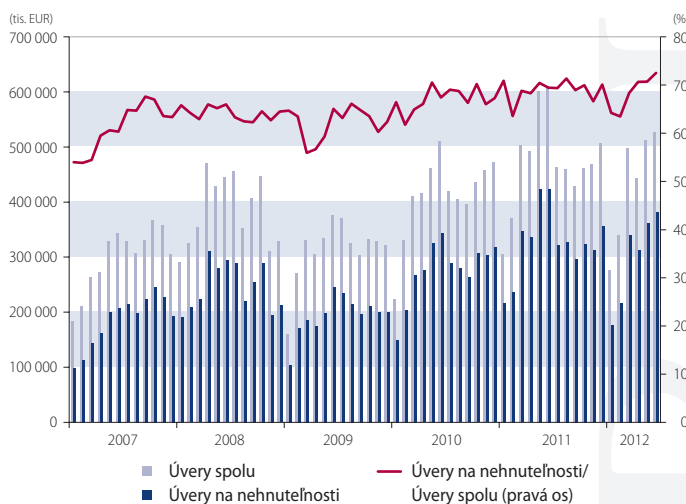
Seriózná úvaha jednotlivca či domácnosti o obstaraní vlastného bývania sa začína pri hodnotení aktuálnych a predpokladaných finančných možností potenciálneho záujemcu. U mladších ľudí, stojacich pred riešením otázky obstarat' si byt alebo dom, je príjmová situácia spojená hlavne s ekonomickou aktivitou a vývoj ekonomiky ako celku je významným determinantom aktivít aj na realitnom trhu. Podiel objemu hrubých disponibilných dôchodkov domácností na objeme HDP sa dlhodobo pomerne stabilne pohybuje na úrovni okolo 60 až 70 % a je zjavné, že aj vývoj čistých peňažných príjmov domácností pomerne verne kopíruje krivku vývoja HDP. V menšej miere to

platí o vzťahu medzi vývojom výkonnosti ekonomiky a medziročným vývojom cien nehnuteľností na bývanie, ale aj v tomto prípade je evidentná vzájomná väzba.

Obstarávanie bývania je náročná investícia a predpokladá dôkladné zhodnotenie aktuálnej a očakávanej príjmovej situácie jednotlivca i celej domácnosti, ktorá sa na takúto investíciu odhodlá. Z doterajšieho vývoja trhu s bývaním na Slovensku možno vyvodit' záver, že podstatná časť voľných finančných prostriedkov sa už minula a v posledných rokoch sa rozhodujúca časť obstarávania bývania realizuje prostredníctvom úverových zdrojov. Zadlžovanie slovenských domácností je v posledných rokoch spojené predovšetkým s čerpaním úverov na bývanie. Objem nových úverov na bývanie predstavuje dlhodobo takmer 70 % z objemu všetkých úverov, ktoré čerpajú domácnosti na rôzne účely. Predpokladom úspešnosti uchádzača o úver na bývanie je jeho primeraná bonita z pohľadu úverovej inštitúcie.

Je evidentné, že k dynamickému vývoju slovenského trhu s bývaním v druhej polovici poslednej dekády prispel rozvoj úverov na bývanie a hlavne hypotekárne úverovanie. Deregulácia trhu s úvermi vytvorila priestor pre konkurenčné prostredie a zároveň zvýšila tlak na úverové inštitúcie, aby začali ponúkať širšiu paletu úverových produktov a za výhodnejších podmienok. Výsledkom bolo postupné znižovanie úrokových sadzieb na úvery na bývanie, čo tiež významne prispelo k rastúcemu záujmu domácností o úvery na bývanie.

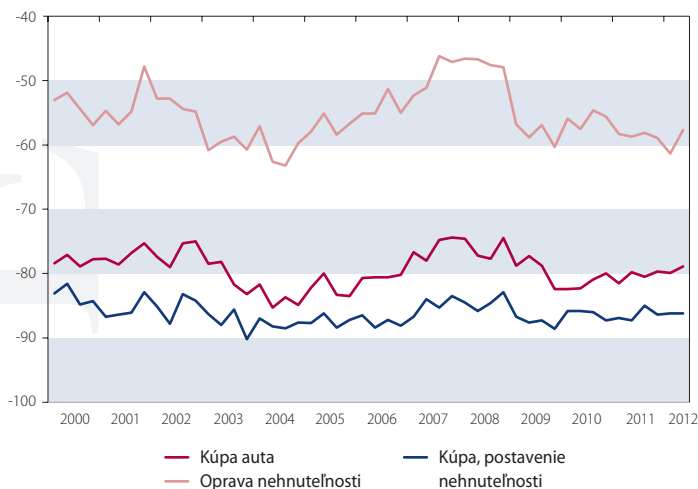
Graf 5 Vývoj nových úverov pre domácnosti a úverov na bývanie



Zdroj: NBS.



Graf 6 Vývoj očakávaní slovenských domácností na nasledujúcich 12 mesiacov (v %)



Zdroj: Európska komisia.

Záujem domácností o úvery na bývanie pretrváva aj v súčasnosti, značná časť z nich sa však používa nie na obstarávanie nového bývania, ale skôr na refinancovanie starších, menej výhodných úverov a na financovanie rekonštrukcie existujúceho bývania. Do určitej miery to súvisí aj s vývojom subjektívnych očakávaní domácností na najbližšie obdobie na pozadí aktuálneho vývoja na finančných trhoch a celkových vyhládok ďalšieho vývoja ekonomiky.

Z pohľadu očakávaní slovenských domácností v oblasti aktivít na trhu s bývaním v najbližších 12 mesiacoch je situácia relatívne stabilná, ale dosť nepriaznivá, keďže prevládajú negatívne očakávania. Slovenské domácnosti kladú v najbližšom období prioritu skôr na opravy nehnuteľností na bývanie ako na kúpu alebo postavenie novej nehnuteľnosti. Kým na opravu nehnuteľnosti si

v najbližších 12 mesiacoch trúfa zhruba viac ako tretina slovenských domácností, na kúpu alebo postavenie nehnuteľnosti je v najbližšom období odhodlaná len takmer každá siedma domácnosť. Skôr ako na obstarávanie bývania si slovenské domácnosti trúfu v najbližších 12 mesiacoch na kúpu nového auta (asi každá piata domácnosť). Tieto zovšeobecnenia vyplývajú z interpretácie údajov zo štvrťročného zisťovania sentimentu obyvateľov v rámci EÚ, ktorého vývoj za Slovensko je zobrazený v grafe 6.

Dôležitým predpokladom zlepšenia očakávaní domácností, pokiaľ ide o ich príjmovú situáciu, je taký dlhodobjší vývoj ekonomiky, ktorý by presvedčil domácnosti, že nie je pre nich nepríjemným rizikom uchádzať sa o väčší objem úveru na bývanie. V podmienkach Slovenska sa aj vďaka obozretnej politike úverových inštitúcií dostávajú k úverovým zdrojom len takí klienti, ktorí „na to majú“, čím sa predišlo neúmernému zadlžovaniu. Takto sa aj napriek takmer zmrazeným aktivitám na trhu s bývaním a zníženiu cien nehnuteľností na bývanie darí slovenským komerčným bankám vyhýbať problémom s nesplácanými úvermi na bývanie. Dôležitým pozitívnym impulzom aj pre slovenský trh s bývaním môže byť len jednoznačne trvalejšie udržateľný rast ekonomiky, zlepšujúci sa trh práce a s ním spojený rast domáceho dopytu.

## PONUKOVÁ STRÁNKA TRHU S BÝVANÍM

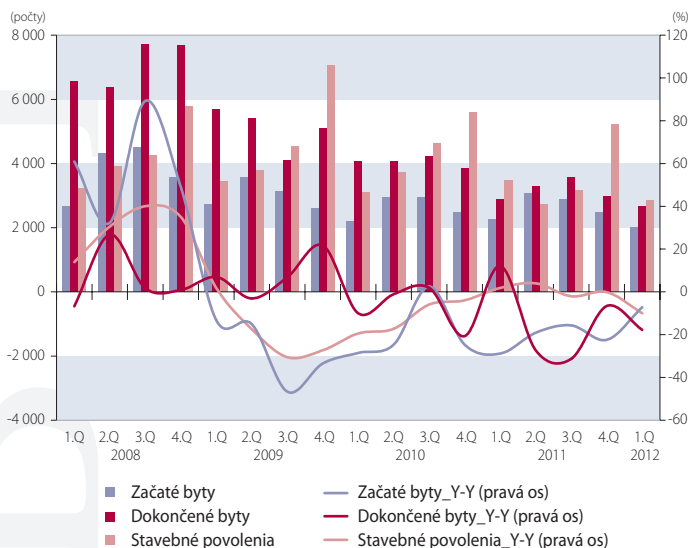
Spomedzi ponukových faktorov sú pri hodnotení trhu s bývaním zaujímavé také ukazovatele, ako je dostupnosť stavebných pozemkov, investície do bytovej výstavby, objem stavebnej produkcie a objem výstavby bytových budov, počet začatých, dokončených a rozostavaných bytov a aj niektoré ďalšie. Je vhodné zorientovať sa aj v širších súvislostiach oficiálnej dlhodobej bytovej politiky, ako aj v krátkodobých opatreniach, ktoré môžu nielen pozitívne, ale aj negatívne ovplyvniť tak aktuálny trh s bývaním, ako aj jeho vývoj v strednodobom a dlhodobom horizonte.

Vývoj tuzemskej stavebnej produkcie je veľmi dôležitým indikátorom aktivít na trhu s bývaním. V tzv. lepších časoch pripadala na výstavbu bytových budov zhruba tretina jej celkových výkonov, kým v poslednom období sa daný podiel znížil na necelú pätinu a zásadný obrat je skôr želaním ako blízkou budúcnosťou.

Znížený dopyt po bývaní sa zákonite odráža aj na znižujúcich sa počtoch hlavne začatých domov a bytov, čo je veľmi charakteristické pre posledné roky. V 1. štvrťroku 2012 sa dokonca začala na Slovensku výstavba rekordne malého počtu bytov – 2 685 bytových jednotiek, čo je o 300 bytových jednotiek menej ako v poslednom štvrťroku 2011 a súčasne je to len zhruba tretina z počtu bytov, ktoré sa začali stavať v druhej polovici roku 2008 v čase reálného boomu na Slovensku.

Z regionálneho pohľadu je to dosť diferencované. K najväčšiemu medzištvrtročnému prepadu vo výstavbe bytov došlo v 1. štvrťroku 2012 v Prešovskom kraji, Nitrianskom kraji a Trnavskom kraji. Na

Graf 7 Vývoj vydaných stavebných povolení, začatých a dokončených bytov



Zdroj: ŠÚ SR.



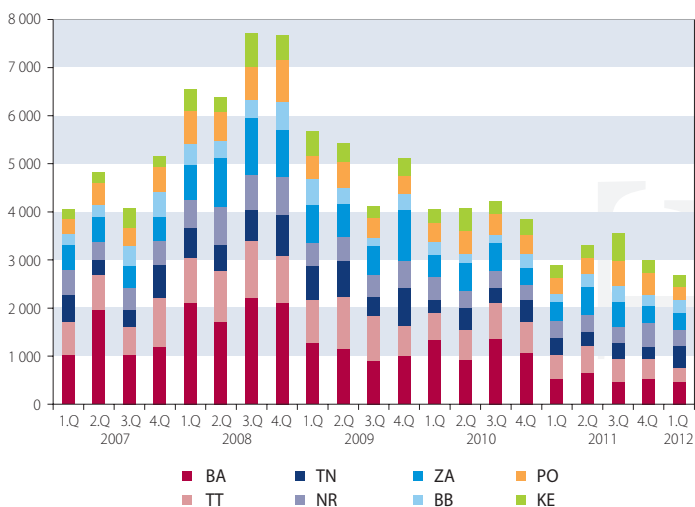
opak v Trenčianskom kraji a Banskobystrickom kraji sa začalo stavať viac bytov ako v predchádzajúcom štvrtroku. Zaujímavosťou je, že v 1. štvrtroku 2012 sa v Trenčianskom kraji začalo stavať viac bytov ako v Bratislavskom kraji. Jedným z mála pozitívnych momentov trhu s bývaním v tzv. horších časoch je väčší počet dokončovaných bytov ako začatých bytov, výsledkom čoho je znižujúca sa rozostavanosť. Je to však len slabá útecha v čase celkovej stagnácie trhu s bývaním.

Na slovenskom trhu s bývaním vznikla v posledných rokoch pomerne výrazná prevažnosť ponuky nad dopytom. Najvýznamnejšie sa táto skutočnosť prejavuje v Bratislavskom kraji, kde sa odhaduje, že na predaj je k dispozícii už dlhšie do 3 tisíc nových bytov. Napriek ojedinelým signálom je oživenie slovenského trhu s bývaním nezvyčajne pomalé. V nedostatočnej miere fungujú mechanizmy, ktoré by mali v prípade prevažnosti ponuky nad dopytom sfunkčovať trh s bývaním, napríklad vygenerovaním primeraných cien ponúkaných nehnuteľností, ktoré by prispeli minimálne k zvýšeniu aktivity predávajúcich a kupujúcich. Podľa niektorých zástupcov realitných kancelárií by slovenský trh s bývaním výraznejšie rozhybali až ceny, ktoré by zodpovedali ich úrovni v roku 2006. Medzi príčinami, ktoré spôsobujú nízku atraktivitu domov a bytov ponúkaných na predaj sa často objavujú hlavne ich nadštandardné, resp. neprimerané dispozičné riešenie, nevhodná lokalita a vysoká cena. Najžiadanejším artiklom sa aktuálne javia menšie byty a viac sa obchoduje so staršími nehnuteľnosťami ako s novými.

V súvislosti s ponukovou stránkou sa pred technické otázky územného plánovania, projektovej prípravy a samotnej realizácie stavebného projektu tlačia v súčasnosti do popredia otázky ekonomickej efektívnosti bytovej výstavby. Investor a developer vždy zvažuje, aká je potenciálna návratnosť vložených prostriedkov. Na základe aktuálnej situácie na trhu s bývaním by sa dal urobiť zjednodušený záver, že aktuálne realizačné ceny už negenerujú také vysoké marže spojené s výstavbou bytových projektov ako v čase realitného boomeru. Vidina vysokého a rýchleho zisku v segmente rezidenčných nehnuteľností sa investorom a realizátorom rozplynula a v súčasnosti stoja pred rozhodnutím, či a do akej miery je efektívne investovanie v tomto segmente. Vznikla patová situácia, ktorej vyriešenie vidia účastníci trhu s bývaním dosť rozdielne. Univerzálny návod s jednoduchými riešeniami neexistuje.

V prípade efektívneho alokovania kapitálu do realitného segmentu je nevyhnutné uvažovať skôr v dlhšom časovom horizonte, v ktorom sa dá v priemere dosiahnuť aj predpokladaná primeraná ziskovosť. Situácia na slovenskom realitnom trhu však ešte donedávna nahrávala ani nie tak skúseným, ale odvážnym. Výsledkom toho sú aj ťažko predajné projekty, v ktorých sa často minuli zámeri investorov s reálnymi potrebami potenciálnych uchádzačov o bývanie. V takých prípadoch bude mať pravdepodobne navrch skôr zákazník ako investor či developer.

Graf 8 Vývoj počtu začatých bytov podľa krajov



Zdroj: ŠÚ SR.

V záujme zdravého fungovania trhu s bývaním je nevyhnutné už pri príprave projektov zohľadňovať potreby potenciálnych záujemcov o bývanie. Dôležité je vedieť ponúknuť kvalitné bývanie v zaujímavej lokalite a za primeranú cenu. Takýmto parametrom nemusí vždy zodpovedať len bývanie najnižšieho štandardu. Preto je potrebné hľadať spôsoby, ako rozšíriť škálu ponuky bývania pri primeranom rešpektovaní záujmov investorov a staviteľov na jednej strane a záujemcov o bývanie na druhej strane.

V súvislosti s napĺňaním zámerov koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015 sú aktuálne úvahy aj o vyššej podpore nájomného bývania. Prispieť k tomu by mal uvažovaný návrh právneho rámca pre uplatnenie nových ekonomických nástrojov štátu na stimuláciu investorov pri rozvoji súkromného nájomného sektora.

## ZÁVER

Prirodzený demografický vývoj, ekonomické a celkové spoločenské zmeny v poslednom desaťročí významne rámcujú aktivity na slovenskom trhu s bývaním. Výrazné vonkajšie vplyvy v jednotlivých časových úsekoch dopĺňali domáce dopytové a ponukové faktory, ako aj vplyvy a zmeny subjektívnych očakávaní jednotlivcov a domácností.

Z analýzy demografických údajov o zložení slovenskej populácie jednoznačne vyplýva, že potreba bývania je na Slovensku v súčasnosti na historicky najvyššom stupni a má tendenciu pretrvávajúť ešte najbližších desať rokov. Tento poznatok by mal byť pozitívnym impulzom pre serióznych investorov a developerov, aby našli odvahu aktivizovať sa v rezidenčnom segmente aj napriek ťažkostiam v kúpyschopnosti obyvateľstva a v len pomaly sa oživujúcom domácom dopyte. Potenciálny záujemca o bývanie preto očakáva ponuku širšej škály dispozičných riešení kvalitného bývania vo vhodných lokalitách a za dostupnú cenu. To môže byť cesta, ako oživiť momentálne stagnujúci trh s bývaním na Slovensku.

## Literatúra:

1. Housing Europe Review 2012. CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels, October 2011.
2. Housing conditions in Europe in 2009. In.: Statistics in focus 4/2011, Eurostat.
3. Income and Living Conditions. Eurostat Database.