

Rozhovor s Mikulášom Cárom, expert analytikom makroekonómie: Ceny nehnuteľností rastú
(4. 6. 2019; Rozhlasová stanica Slovensko, Z prvej ruky; 12:30; Juraj Jedinák)

Juraj Jedinák, moderátor:

"Ceny nehnuteľností sa už niekoľko týždňov dotahujú na predkrízové rekordy. Regulátor, ktorým je **Národná banka Slovenska** však naznačuje, že ak by ceny rástli takým tempom, ako doteraz, mohli by sme mať problém. Preto môžeme v blízkej dobe čakať ďalšie opatrenia na zlepšenie situácie. Ďalším problémom je, že Slováci sa rekordne zadlžujú. Máme úvery a pôžičky za takmer 37 miliárd eur, ale čo je najhoršie, vyše 100-tisíc ľudí nedokáže svoje dlhy riadne splácať. Ako sa budú vyvíjať ceny v najbližšom čase? Hrozí nám realitná bublina? Je čas predať alebo kúpiť byt? Tak to sú otázky a témy Dnešnej relácie Z prvej ruky. V štúdiu je so mnou analytik **Národnej banky Slovenska** Mikuláš Cár, dobrý deň."

Mikuláš Cár, analytik **Národnej banky Slovenska**:

"Dobrý deň."

Juraj Jedinák:

"A telefónna linka nás spája s Pavlom Škriniarom z Ekonomickej univerzity v Bratislave, dobrý deň."

Pavol Škriniar, Ekonomická univerzita v Bratislave (telefonát):

"Dobrý deň prajem."

Juraj Jedinák:

"Príjemné počúvanie vám žela Juraj Jedinák. Pán Cár, začnime s tým, aký je ten súčasný stav. Ceny nehnuteľností sú dnes vysoké, dosahujú historické rekordy. Prečo sme takí bohatí ľudia, že si môžeme dovoliť kupovať také drahé veci?"

Mikuláš Cár:

"Na túto obširnejšiu otázku **platí** jednoduchá odpoveď. Rozhoduje relácia medzi dopytom a ponukou. Keďže dopyt je mimoriadne vysoký, ponuka poslabšia, tak tým pádom tie ceny vlastne majú dôvod rásť. Ďalší dôvod je to, že Slovensko už historicky nakumulovalo nedostatok bývania a svojím spôsobom v rámci Európy patrí na spodné priečky, pokiaľ ide o vybavenosť obyvateľov bytmi. So počtom zhruba 370 bytov na 1000 obyvateľov skutočne spolu s Poľskom patrime na tie spodné priečky, kým iné krajiny, susedné krajiny sú na tom relatívne lepšie, ale tiež nie je to, nie je to bohviečo. V Španielsku napríklad pripadá na 1000 obyvateľov 538 bytov, v Nemecku 505 bytov na 1000 obyvateľov, v susednom Rakúsku 460 bytov na 1000 obyvateľov, Maďarsku 442, Slovinsko 411 a v susednom Česku 390, čiže aj toto je dôvod, vlastne nakumulovaná historická neuspokojenosť v bývaní tlačí na ceny bývania."

Juraj Jedinák:

"Pán Škriniar, ako to vidíte vy s tými cenami a s tými príčinami? Je prípadne niečo, čo ešte pán Cár nespomenul?"

Pavol Škriniar:

"Tak ... sú samozrejme podporované aj možnosťami ich financovania a život teda nie je iba o súčasnosti, ale aj o očakávaníach, čo sa nám stane v budúcnosti, čo môžeme predvídať, tak myslím si, že ak si človek myslí, že budúcnosť je pre neho priaznivá, tak nemá zábrany si vziať na plecía aj viac. Áno a toto zmýšľanie je zatiaľ podporované aj ekonomickými štatistikami, ktoré hovoria o raste tých základných ekonomických ukazovateľov."

Juraj Jedinák:

"A keď si porovnáme, pán Škriniar, tú súčasnú situáciu s tým rokom 2008, je to v niečom podobné alebo je to iné?"

Pavol Škriniar:

"Tak ten základný rozdiel by som videl v tom, že sme bohatší o skúsenosti z roku 2008. Dnes už vieme, že ceny nehnuteľností nemusia iba rásť. To sme do roku 2008 v podstate ani nemali ako zistiť, pretože od osemdesiateho deviateho tie ceny nehnuteľností naozaj iba rástli. V porovnaní s rokom 2008 je aj trh samotný odlišný. V ponuke sú inak situované nehnuteľnosti, záujem klientov, dispozície domova sú už iné a aj počet rozostavaných, či plánovaných projektov je neporovnateľný."

Juraj Jedinák:

"Pán Cár, počuli sme, že tie ceny môžu aj klesnúť alebo aj stúpnuť, že ten rok 2008 nás to vlastne naučil. Ako s tým máme vlastne fungovať a žiť? Dá sa to nejakým spôsobom odhadovať do tej najbližšej budúcnosti?"

Mikuláš Cár:

"No keď si zoberieme a porovnáme ten rok 2008 a aktuálnu súčasnosť, tak skutočne tam treba vidieť ten základný kvalitatívny rozdiel. Kým v tom roku 2008, vieme, situácia ekonomická bola taká, aká bola, tá výkonnosť pokulhávala, tým pádom príjmová situácia bola ovplyvnená tou ekonomickou výkonnosťou krajiny a takisto vlastne tie nálady obyvateľstva vlastne ísť do nejakých úverov asi boli otupené. Naopak, v súčasnosti vidíme, že skutočne ekonomike sa darí, vcelku ako dobrá príjmová situácia a čo by som ešte zvýraznil, keď si zoberieme tie výrazné nízke úrokové sadzby, to je skutočne mucholapka ako pre tých, pre tie domácnosti, aby išli po tých úveroch na bývanie, na zabezpečenie bývania."

Juraj Jedinák:

"Je tento problém s rekordne vysokými sumami problémom iba Bratislavy, respektíve väčších krajských, prípadne okresných miest alebo môžeme povedať všeobecne, že je to problém celého Slovenska, pán Cár?"

Mikuláš Cár:

"No je to celoplošný problém, len treba diferencovať ako regióny. Keď si zoberieme, tak skutočne v tom roku 2008 v priemere za Slovensko ceny rástli vyše 30 percentami medziročne, ale boli aj regióny, napríklad košický región, kde sa to blížilo k 60 percentám, hej, čiže to skutočne z tohoto regionálneho hľadiska sú značné rozdiely. Bratislava vtedy dosahovala nejakých 27-30% pokiaľ ide o medziročný rast. Keď sa na to pozrieme v súčasnosti, tak skokanom je Nitriansky kraj s 27% medziročného rastu cien bývania. Naopak, v Košickom kraji, ktorý predtým hniezdil na vrchole, momentálne sme boli svedkami v prvom štvrtroku 2019 medziročného poklesu o 4%. Za Slovensko to predstavuje rast nejakých 7%, čiže v porovnaní s tými 34% je to diametrálny rozmer."

Juraj Jedinák:

"Pán Škriniar, počuli sme, že napríklad Košice padli, Bratislava ide hore, čím to je podmienené z vášho pohľadu?"

Pavol Škriniar:

"Je tam v prvom rade možnosť zamestnať a respektíve mať nejaký stabilný príjem v danom regióne. Môžeme ísť do úplne opačného extrému. Určite sú regióny, kde ľudia odchádzajú a tým pádom aj ceny nehnuteľností tam klesajú, pretože niet toho, kto by si kúpil danú nehnuteľnosť v danom regióne za tú sumu, čo ten predávajúci požaduje."

Juraj Jedinák:

"Pán Cár, už vlani sa robili zásahy, aby sme trh ochránili. Dnes už takmer nie je možné dostať 100% hypotéku. Ako je možné, že ten dopyt je stále taký vysoký?"

Mikuláš Cár:

"Tak jednoznačne tam sa vrátim k tomu, čo som povedal na začiatku, ten dopyt je enormný, čiže z tohoto titulu ako pramení aj ten záujem o úvery na bývanie, no ale keď si zoberieme, tak **Národná banka** ja by som povedal, že drží dlhodobu prst na pulze dňa v tomto smere, lebo ak sa vrátim do histórie, už niekedy v 2007-2008 roku boli vydávané prvé opatrenia proti nadmernému zadlžovaniu a potom neskôr, keďže to boli len ako odporúčania, neskôr sa pristúpilo k legislatívnej podobe týchto opatrení. V 2016 bol prijatý zákon napríklad o úveroch na bývanie, ktorý vlastne svojím spôsobom obmedzoval ten apetít po úveroch na bývanie, čiže z tohoto hľadiska jednoznačne a keby sme ešte sa vrátili k tomu, čo už bolo tiež povedané, že tie úrokové sadzby, keď si zoberieme, že tie úrokové sadzby v podstate klesli z nejakých vyše 6% v nejakom 2006-2008 na aktuálnych pod okolo 1,5 percent, tak to je tiež dôvod prečo vlastne je ten apetít taký."

Juraj Jedinák:

"Pán Škriniar, dnes už bývalý **guvernér Národnej banky Slovenska Jozef Makúch** priznal, že tieto opatrenia mali mať aj ďalší efekt a to pokles dopytu po bytoch. Mal spôsobiť aj pokles ich cien, to sa však nestalo. Vedeli by ste nejako zhodnotiť, že čo bolo tým dôvodom prečo?"

Pavol Škriniar:

"Na samotnú výšku, respektíve nehnuteľností má vplyv množstvo faktorov, dostupnosť úverov je iba jeden z nich. Súčasné pravidlá sa však dajú ešte stále nejakým spôsobom obísť, ale na druhej strane akékoľvek obmedzenie nakoniec určitým spôsobom sťažuje život tomu dlžníkovi."

Juraj Jedinák:

"Čiže môžeme povedať, že tie opatrenia neboli dostatočne silné? Akým spôsobom sa to obchádzalo? Viete to popísať?"

Pavol Škriniar:

"Nepovedal by som, že neboli dostatočné alebo neboli razantné. Boli, ale ten človek je tvor vynaliezavý a vždy si hľadá cestu, ako niečo obísť. Ono by bolo možno lepšie vysvetliť tým ľuďom, že kvôli čomu nastávajú tie opatrenia, že je to viac-menej v ich prospech a aby to oni teda nevnímali, že je to niečo, čo potrebujú obísť, nejakú prekážku. Tá prekážka je kvôli tomu, aby ich ochránila pred niečím, ale oni to vnímajú v tom, že ich to k niečomu nepustí a snažia sa nájsť si cestu tak či tak k tomu zakázanému ovociu v úvodzovkách."

Juraj Jedinák:

"Otázka je potom podľa toho, čo hovoríte, že či obchádza človek alebo **banka**?"

Pavol Škriniar:

"Tak vždy je to ten človek, ktorý podpíše tú zmluvu, že chce to a urobí to tak, aby on vyšiel v domnelom zmysle, že je on víťazom. **Banka** spĺňa všetky pravidlá, ktoré nariadila **Národná banka Slovenska**, takže je iba na klientovi, či sa snaží nájsť nejaké cesty, ako sa dostať k tomu, čo chce alebo nie a to obchádzanie môže byť napríklad zadlžiť sa aj cez spotrebný úver, poprípade nejaký **nebankový** úver alebo medziúver v ... sporiteľni, poprípade založiť ďalšiu nehnuteľnosť, aby sa dostal k vyššiemu úveru. Tých možností je samozrejme ešte stále pomerne veľa, ale v konečnom dôsledku, ako som povedal, tomu klientovi to z dlhodobého hľadiska nepomôže."

Juraj Jedinák:

"Pán Cár, chceli ste reagovať?"

Mikuláš Cár:

"Ja by som k tomu dodal asi toľko, že skutočne už možno pozorovať určité náznaky spomalenia medzročného rastu úverov na bývanie. Len tak pre ilustráciu, kým v 2008 v prvom kvartáli rast, medzročný rast úverov na bývanie predstavoval 30%, v prvom kvartáli 2017 zhruba 15%, v súčasnosti sa to vlastne blíži k 10%, čiže aj na základe toho vidno, že ťažko povedať, ťažko momentálne ešte hodnotiť, ako silné boli tie opatrenia, ale ja by som ešte doplnil, že viem o tom, že kolegovia z úseku dohľadu v **Národnej banke** pripravujú nejaké nástroje na hodnotenie efektívnosti makropotenciálnych opatrení, čiže aj toto vlastne sa vyhodnocuje momentálne, čiže nejaké jednoznačné odpovede na toto ešte ťažko sa dá..."

Juraj Jedinák:

"Ste spomenuli, že to išlo z tých 15 na 10%, 5% znie ako číslo. Vieme to ľuďom nejakou jednoducho povedať, je to veľa z toho vášho pohľadu alebo málo?"

Mikuláš Cár:

"Tak jednoznačne je to dosť, ale samozrejme, je to vlastne z titulu, budeme sa vlastne možno ešte baviť o tom, že vlastne to tempo zadlžovania Slovákov je pomerne intenzívne, ale pokiaľ ide o tie výšky, tak skutočne z nejakých 4 miliárd vlastne úverov na bývanie sme momentálne na úrovni nejakých 29 zhruba miliárd, čiže to tempo rastu úveru na bývanie je výrazné, takže z tohto hľadiska plynú aj tie opatrenia **Národnej banky** k zamedzeniu tej neprimeranej zadlženosti domácností."

Juraj Jedinák:

"Pán Škriniar, nech sa páči, môžete reagovať."

Pavol Škriniar:

"Pýtate sa, či tie opatrenia boli dostatočne silné. Ja si myslím, že áno a zase si nemyslím, že by malo byť cieľom **Národnej banky** zmraziť alebo znefunkčnit' trh s úvermi na bývanie. Samozrejme, je dobré ak sú úvery dostupné, no tak ako pri všetkom ostatnom, všetkého veľa škodí. Slováci ešte nemajú veľké skúsenosti s mnohými finančnými produktami, preto je na mieste nejaká forma prevencie alebo ochrany. Trpia v podstate následkami využívania tých finančných produktov."

Juraj Jedinák:

"A máte teda pocit, že sa o to snaží **NBS**-ka to zamraziť a zabrzdiť?"

Pavol Škriniar:

"Práve tie skúsenosti s tými finančnými produktami tým Slovákom chýbajú. Na západe sú úvery dostupné podstatne dlhší čas, ako u nás, aj tí ľudia sa k nim inak správajú, ako na Slovensku. Sú to hlavne tie skúsenosti vedieť čo sa stane, keď sa niečo zmení v tej situácii, v živote toho dlžníka, či je na to pripravený, či si vôbec uvedomuje, že niečo také môže nastať. Toto všetko ten západný svet už dávno prežil a tým pádom sú tam aj iné zvyky, ako porovnávať Slovensko s nejakou inou krajinou sa ani tak veľmi nedá, pretože tie zvyky to odlišujú, je tam iná legislatíva, v podstate veľmi ťažko sa to porovnáva."

Juraj Jedinák:

"Dobre, človek si povie na novostavbu nemám, idem sa pozrieť na staršiu nehnuteľnosť, byt, dom, lenže ako informoval štatistický úrad, ceny starších bytov rastú rýchlejšie, ako ceny v novostavbách. Pán Cár, prečo je tá situácia taká?"

Mikuláš Cár:

"Tak toto nie je žiadna novinka, toto je vlastne dlhodobý trend, vlastne už niekoľko rokov sa hovorí o tom, že rýchlosť rastu cien starých bytov je väčšia, ako rýchlosť teda rastu nových bytov. Tam dôvod je celkom racionálny, pokiaľ chcete reálne bývať, k tomu staršiemu bytu sa dostanete prakticky zo dňa na deň obrazne povedané, kdežto pokiaľ ide o tie novostavby, tam ten proces výstavby trvá nejakú tú dobu a jednoducho pokiaľ je človek odkázaný na to, že potrebuje bývať hneď, tak skôr volí tú možnosť kúpy toho starého bytu a preto potom sa to prejavuje aj na tom zvýšenom dopyte po starších bytoch."

Juraj Jedinák:

"Môže sa stať, že by sa tie ceny nových a starých bytov priblížili veľmi blízko alebo dokonca vyrovnali?"

Mikuláš Cár:

"No takáto tendencia existuje, len vlastne nie je to zdravá tendencia, predsa len realitní makléri hovoria, že ten rozdiel medzi cenou starého bytu a nového bytu by mal byť zhruba 15%, čiže ten nový byt predsa len by mal vlastne byť o zhruba 15% drahší, ako ten starý byt."

Juraj Jedinák:

"Pán Škriniar, váš pohľad?"

Pavol Škriniar:

"Keď takto počúvam, že starý byt, nový byt, veľmi ťažko si to viem predstaviť, že čo človek myslí tým starým alebo novým bytom, aby to neprichádzalo, aby si človek teda nemyslel, že máme nejakú starú 50-ročnú bytovku a porovnávame to s nejakou novostavbou, kde sú úplne odlišné technológie výstavby, iné nároky na opravy a podobné bežné výdavky. Takže ťažko nejako zovšeobecňovať starý byt, nový byt."

Juraj Jedinák:

"No tak ľudia to, ale tak asi vnímajú, že pre nich, tak nehovorím, že starý byt je 10-ročný, to skôr asi berú ešte možno ako novostavbu."

Pavol Škriniar:

"Tak ten si môže vždy dať do porovnania cenu bytu, prevádzkové náklady a svoje finančné možnosti a pri nehnuteľnostiach obzvlášť **platí**, že ich je v danom časovom úseku vždy obmedzený počet a nehovoriac ešte o lokalite, takže pokiaľ chce byť v danej lokalite a v tomto časovom úseku, tak nezostáva mu nič iné, iba využiť to, čo tam je aktuálne v ponuke."

Juraj Jedinák:

"Podme sa pozrieť aj do budúcnosti. **NBS**-ka v májovej správe o finančnej stabilite píše, už som to na začiatok hovoril, ale pripomeniem to opäť, priestor pre udržateľný rast cien bytov sa znižuje a aktuálny trend dvojciferného rastu cien bytov by bol v súlade s fundamentami iba za predpokladu extrémneho rastu počtu pracujúcich a ďalšieho poklesu úrokových sadzieb. Pán Škriniar, ako čítate vy možno tieto vety? Dalo by sa to v preklade povedať, že tu začína rásť akési riziko realitnej bubliny? Ten odhad **národnej banky** smeroval vlastne k prelomu rokov 2020-2021."

Pavol Škriniar:

"Tak pracujúci potrebujú vždy niekde bývať a čím bližšie sú k práci, tým sú ochotnejší zaplatiť za to bývanie viac, lebo nie každému vyhovuje dvojhodinové cestovanie do práce tam a dvojhodinové späť, čiže čím bude viac týchto pracujúcich so záujmom bývať v nejakej lokalite, tým budú aj vyššie ceny nehnuteľností. Ten pokles úrokových sadzieb spôsobil, že z rovnako vysokého príjmu je možné získať vyšší úver, ktorý sa následne môže použiť na kúpu nehnuteľnosti, teda ak spojíme tieto dva trendy znamená to, že nielenže chcem zaplatiť viac, ale dokonca to aj môžem spraviť. A či to má nejaký vplyv na vznik nejakej realitnej bubliny? To riziko realitnej bubliny je prítomné vždy. Stačí ak z ľubovoľného dôvodu klesne záujem o nehnuteľnosti v určitej lokalite a vo svete je mnoho prípadov, keď sa po určitej zmene v danej lokalite nehnuteľnosti zrazu stali nepredajnými."

Juraj Jedinák:

"Pán Cár, krátka reakcia?"

Mikuláš Cár:

"Tak pokiaľ ide o tú realitnú bublinu, tak skutočne toto by som ja považoval za skôr taký odborný problém a problém, kde treba narábať s faktami a nie s pocitmi, lebo vo väčšine obyvateľov zrejme panuje taký vlastne pocit, že tie ceny sú neúmerne vysoké, predovšetkým vzhľadom k ich príjmu a k ich skúsenostiam, ale samozrejme, keď sa to hodnotí komplexnejšie, na základe nejakého celého radu

ďalších tých fundamentálnych faktorov, tak ten pohľad sa trošku posunie. Už sme spomínali porovnanie toho 2008 roku so súčasnosťou. Keď si zoberieme skutočne tie príjmy oproti 2008 neúmerne narástli v porovnaní s nárastom cien nehnuteľností, keby sme to zobrali v priemere za to celé obdobie. Čiže my sme sa pokúsili pred niekoľkými rokmi dať dokopy takzvaný kompozitný index na hodnotenie vývoja cien nehnuteľností, kde sa zohľadňuje niekoľko pomerových ukazovateľov, ako reálna cena, cena k príjmu, cena k nájmu, úvery na bývanie k verzus hrubý disponibilný príjem domácností a objem výstavby bytových budov k hrubému domácomu produktu. Na základe takto skonštruovaného indexu vlastne keď sme to priložili k vývoju, teda ku krivke vývoja cien nehnuteľností, boli sme prekvapení, že to celkom kopíruje ten vývoj cien nehnuteľností, tak na základe toho sme sa odhodlali sledovať tento index aj v ďalších obdobiach a momentálne sa dá povedať, že na základe týchto výpočtov je síce index, kompozitný index v tom pásme vzostupu, ale nie je proste ani v rizikovom pásme a už tobôž nie v pásme bubliny, ako sa nám to vykreslilo v tom roku 2008."

Juraj Jedinák:

"Môžeme povedať ako sa budú vyvíjať úrokové sadzby na hypotekárnych úveroch? Dá sa predpokladať v nejakom bližšom období ich rast, pán Cár?"

Mikuláš Cár:

"Keď si zoberieme, tak skutočne na tie úrokové sadzby má nesmierny vplyv konkurencia medzi **bankami**. Vlastne odráža sa to pravda od základnej úrokovej sadzby **Európskej centrálnej banky**, ale tá vlastne konkurencia medzi **bankami** dlhodobo tlačila tie úrokové sadzby nám vlastne na akési dno pomyselné. Teraz, keď si pozrieme posledné mesiace, tak prakticky ako keby sme dosiahli pomyselné dno, že tie úrokové sadzby už nie sú vlastne tlačené ešte nižšie, ako boli doteraz, čiže dá sa povedať, že aj kvôli zdravosti ekonomiky tie úrokové sadzby by mohli postupne ako mierne rásť a samozrejme miera toho narastania závisí od veľa faktorov. Jedným z faktorov je vlastne stanovenie úrokovej sadzby **Európskej centrálnej banky**, no a samozrejme aj vplyv ďalších faktorov na realitnom trhu."

Juraj Jedinák:

"Pán Škriniar, vy očakávate rast úrokov na hypotekárnych úveroch a ak pán Cár hovoril, že mierne možno by mohli rásť, čo to znamená, čo si máme pod tým predstaviť?"

Pavol Škriniar:

"No ja by som v prvom rade povedal, že predvídať vývoj na finančných trhoch nie je téma pre bežného klienta. On by mal byť skôr pripravený na to, že situácia na trhu sa môže vyvinúť aj v jeho neprospech, teda byť pripravený na vyššie výdavky spojené s úverom. Ak sa tomuto chce vyhnúť, môže tak urobiť cez fixáciu úrokovej sadzby na dlhšie obdobie, ako sú 1 alebo 3 roky. Za túto istotu si však pripláť, lebo úrokové sadzby pri dlhých fixáciách sú vyššie. Zároveň si myslím, že bežný klient nie je špekulant, ktorý by sa riadil tým, že čo očakávam v najbližších mesiacoch, či rokoch. Skrátka kto hľadá bývanie z rodinných dôvodov, neuvažuje v zmysle, že počká ešte rok a alebo dva potom bude tú otázku riešiť. Ak mu to situácia dovolí, rieši otázku bývania teraz, to znamená, predpokladanie vývoja úrokových sadzieb na jeho rozhodnutie nemá mať prečo vplyv. Je to také, ako keď by som sa vás spýtal, že keď ste hladný, či uvažujete o tom, že ceny toho jedla môžu byť zajtra nižšie alebo o týždeň vyššie a tým pádom sa dnes nenajete. Jednoducho, keď ste hladný, tak zháňate jedlo dnes a kupujete to, čo je k dispozícii dnes. Je to trošku prehnaný príklad, ale nehnuteľnosť nás netrápi až tak veľmi, ako hlad, ale tiež rieši jedno z tých ľudských potrieb."

Juraj Jedinák:

"Otázka je teda, že ak hovoríme o tom, že **NBS**-ka ide opäť sprísňovať opatrenia, že čo si má vlastne pod tým človek predstaviť. Má čakať nejaký zásah kto, ktorá skupina možno si má povedať, že mňa to zasiahne, pán Škriniar?"

Pavol Škriniar:

"Tak každé opatrenie má nejaký vplyv na určitú skupinu obyvateľov a to sú predovšetkým tí, čo sú na hrane, to znamená, že akékoľvek sprísnenie môže pre veľmi malú časť klientov znamenať, že už nebudú mať prístup k tak vysokému úveru, aký majú ešte dnes, ale nemyslím si, že by to bolo, že zo dňa na deň prestane mať prístup k tomu, lebo tie **banky** sa tomu postupne prispôsobujú, čiže klient je tak či tak testovaný na vyššiu úrokovú sadzbu, akú má napísanú na zmluve, zároveň má mať nejakú finančnú rezervu, respektíve finančný vankúš a okrem toho ešte je obmedzená tá maximálna výška úveru, ktorý môže čerpať, ktorá je ako 8-násobok jeho ročného príjmu."

Juraj Jedinák:

"Pán Cár, máme už čakať po prípade tých ďalších sprísneniach nejaké spomalenie rastu toho počtu úverov, prípadne aj nejaký pokles cien?"

Mikuláš Cár:

"No ako som už naznačil v predchádzajúcich odpovediach, tak skutočne už teraz cítiť mierny pokles, ako pokiaľ ide o úvery na bývanie. Je to tým, čo bolo povedané, spomenuté predrečníkom, že skutočne už to siaha na nejaký strop u tých slabších príjmových skupín, že vlastne už nie sú dosiahnuteľné tie úvery za takých podmienok, ako sú momentálne nastavené, čiže to je jedna stránka vecí, no a pokiaľ ide o jednoducho, ako vlastne by to mohlo následne vplývať na úroveň cien, tak tam ťažko povedať, možno dá sa povedať, že zníži to jednoducho ten dopyt. Čiže je to faktor, ktorý vlastne obmedzuje ako ten dopyt po bývaní a tým pádom by mohlo vlastne to ako spôsobiť aj nejaké zmiernenie rastu cien bývania."

Juraj Jedinák:

"Ak pán Škriniar hovoril o tom, že je to ako s jedlom, potrebujem ho teraz, tak si ho kúpim, vy by ste čo povedali, predať, či kúpiť teraz nehnuteľnosť alebo čakať?"

Mikuláš Cár:

"No toto je vlastne taká jednoznačná odpoveď na takú otázku momentálne asi ťažko dostanete od akéhokoľvek človeka, ktorý by vám jednoznačne poradil, ale tak s nejakou recesiou by sa dalo povedať, že včera už bolo neskoro kúpiť, čiže pokiaľ si zoberiete ten doterajší ... tak vlastne napovedá alebo nasvedčuje tomu, že skutočne tie ceny rastú a očakáva sa, že ešte aj rásť budú a keby som to takto osadil do toho celoeurópskeho priestoru, predsa len tie ceny bývania na Slovensku odhaduje sa, že sú na úrovni nejakých 80% priemeru **Európskej únie**, takže aj z toho dôvodu je potenciál na rast cien nehnuteľností na Slovensku."

Juraj Jedinák:

"Pán Škriniar, pán Cár tu už naznačoval teda, že tie úvery už mierne klesajú, vy ako čakáte, že sa bude tá zadlženosť ľudí vyvíjať? Máme asi poslednú polminútku."

Pavol Škriniar:

"Tak ja by som v prvom rade rozlišoval človeka, ktorý hľadá domov, teda rieši otázku vlastného bývania a človeka, ktorý potrebuje niekam uložiť svoje voľné peniaze a potrebuje ešte dofinancovať, aby si mohol kúpiť. Čiže kto rieši svoje bývanie, má na výber napríklad podnájom či kúpu a môže porovnávať tieto dve formy, ale obe formy bývania majú teda svoje pozitíva i negatíva. Záujemcovia o investovanie do realít by si mali v prvom rade uvedomiť riziká spojené s takouto formou investície a spraviť si nejaký prieskum trhu, takže odpoveď na otázku, či áno, či nie, či to bude rásť alebo nie, v určitých skupinách obyvateľov áno a v určitých zase nie."

Juraj Jedinák:

"Ďakujem pekne. Hovorí Pavel Škriniar z Ekonomickej univerzity v Bratislave a bol tu s nami aj Mikuláš Cár, analytik **Národnej banky Slovenska**. Páni, ďakujem za účasť, dovidenia, dopočutia."

Mikuláš Cár:

"Ďakujem, dovidenia."

Pavol Škriniar:

"Dopočutia."