



# Vybrané aspekty riešenia potreby bývania na Slovensku

Mikuláš Cár  
Národná banka Slovenska

*Na Slovensku aktuálne kulminuje potreba bývania, čo ešte zvyrazňuje relatívne nízku vybavenosť jeho obyvateľstva bytmi v porovnaní s európskym priemerom. Domácnosti riešia potrebu bývania spravidla prostredníctvom úverových zdrojov, ktorých čerpanie rastie aj zásluhou zlepšujúcich sa úverových podmienok v dôsledku rastúcej konkurencie medzi úverovými inštitúciami. Napriek tomu je však výška úrokových sadzieb na úvery na bývanie na Slovensku v súčasnosti stále vyššia ako v troch štvrtinách krajín Európskej únie, medzi ktorými sú aj rizikovejšie krajiny, ako je Slovensko.*

## POTREBU BÝVANIA URČUJÚ DEMOGRAFICKÉ CHARAKTERISTIKY

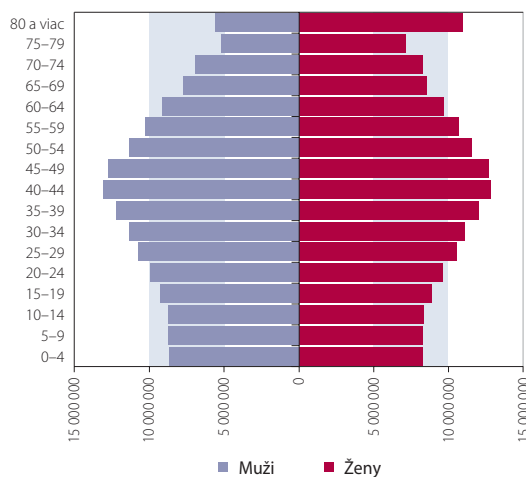
Rozsah potreby bývania je v prvom rade daný demografickým vývojom, ale aj rôznymi spoločenskými zmenami, ktoré determinujú populačnú klímu a mnohými spôsobmi vplývajú na charakter domácnosti. Z histórie sú známe obdobia, ktoré znamenali výrazné úbytky obyvateľstva (napr. vojnové konflikty), ale aj obdobia s populačnými opatreniami, ktoré spôsobili tzv. populačné vlny (v 80-tych rokoch aj v bývalom Československu). Potrebu bývania ovplyvňujú okrem pôrodnosti významnou mierou aj také demografické charakteristiky, ako sú sobášnosť a rozvodovosť. Rast potreby bývania je v posledných rokoch vyvolávaný aj zmenou spôsobu života v tom smere, že rastie počet jednočlenných domácností.

Intenzita potreby bývania v určitom období je výsledkom pôsobenia uvedených demografických charakteristík a v jednotlivých krajinách zvykne mať rozdielnu podobu. V dôsledku aktívnej populačnej politiky v bývalom Československu sú v súčasnosti najpočetnejšou skupinou obyvateľstva na Slovensku muži a ženy vo veku

okolo 33 rokov a veková kohorta od 25 do 39 rokov predstavuje výrazný potenciál záujmu o riešenie hlavne prvého bývania. Demografický vývoj v starších krajinách EÚ je charakteristický tým, že najpočetnejšie skupiny mužov a žien sú vo vekovej kategórii od 40 do 44 rokov, čo znamená zhruba 10-ročný rozdiel v porovnaní so situáciou na Slovensku. Možno z toho tiež dedukovať, že akútna potreba prvého bývania je momentálne na Slovensku jednoznačne výraznejšia ako v priemere v krajinách eurozóny. Počet a predovšetkým veková štruktúra obyvateľstva jednoznačne determinujú potrebu bývania.

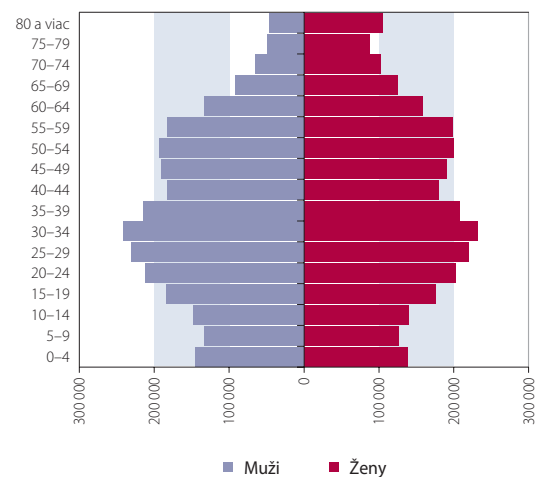
Dôležitým ukazovateľom hodnotenia potreby bývania je počet domácností. Situácia na Slovensku, pre ktorú boli v minulosti dosť charakteristické početné a často aj viacgeneračné domácnosti, sa výrazne mení. Údaje z cenzov od šesťdesiatych rokov jednoznačne potvrdzujú výraznejší rast počtu domácností ako celkového počtu obyvateľstva. Dôvodom je postupná atomizácia alebo znižovanie priemerného počtu členov domácností, čo je zrejme z údajov v tabuľke 1. V posledných rokoch k tomu významne prispieva rastúca

Graf 1 Zloženie obyvateľstva v eurozóne (rok 2010)



Zdroj: Eurostat, NBS.

Graf 2 Zloženie obyvateľstva Slovenska (rok 2010)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.



Tab. 1 Vybrané charakteristiky bývania podľa sčítaní obyvateľstva

Charakteristika	1961	1971	1981	1991	2001	2011
Počet obyvateľov	4 174 046	4 537 290	4 991 168	5 274 335	5 379 455	5 397 036
Cenzové domácnosti spolu	1 183 316	1 344 687	1 660 477	1 832 484	2 071 743	2 228 882
Všetky byty spolu	1 003 158	1 189 784	1 496 372	1 768 833	1 884 846	1 994 897
Trvale obývané byty spolu	983 488	1 150 148	1 413 932	1 617 828	1 665 536	1 776 698
Priemerný počet osôb na cenzovanú domácnosť	3,52	3,37	3,01	2,88	2,60	2,42

Zdroj: ŠÚ SR.

rozvodovosť a už zmienený zvýšený rast počtu domácností jednotlivcov.

Problematika rozvodovosti je v poslednom období samostatnou kapitolou pri hodnotení potreby bývania na Slovensku. Z porovnania údajov z posledných dvoch cenzov vyplýva, že v rámci celého Slovenska sa za desať rokov zvýšila rozvodovosť o vyše 75 % (na takmer 415 tis. prípadov). Podľa posledného sčítania obyvateľstva najviac rozvedených jednotlivcov žije v Košickom kraji (vyše 68 tis. osôb), v Banskobystrickom kraji (vyše 65 tis. osôb), v Nitrianskom kraji (takmer 58 tis. osôb) a v Bratislavskom kraji (vyše 50 tis. osôb). Obrovský nárast rozvodovosti bol však za posledných 10 rokov zaznamenaný najmä vo východoslovenských krajoch (v Košickom kraji o takmer 125 % a v Prešovskom kraji o takmer 129%). Najnižší nárast, ale vysokej rozvodovosti, bol zaznamenaný v Bratislavskom kraji (o vyše 26 %).

Z regionálneho pohľadu žije v súčasnosti v rámci Slovenska najviac obyvateľov v Prešovskom kraji a najmenej v Trnavskom kraji. Vzhľadom aj na už historicky založenú rozdielnosť počtu členov domácností v jednotlivých slovenských krajoch žijú najpočetnejšie domácnosti v regióne východného Slovenska a v Žilinskom kraji. Keďže vekové

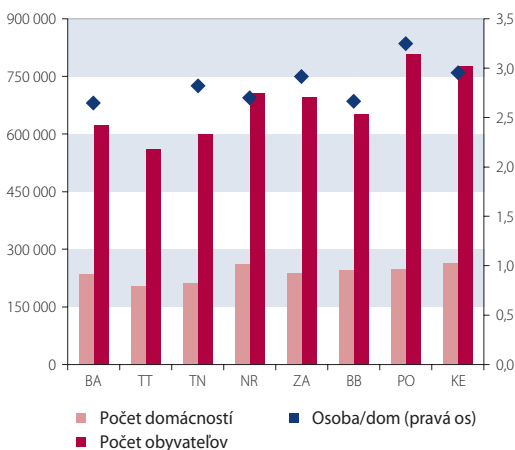
zloženie obyvateľstva v jednotlivých slovenských krajoch zhruba kopíruje situáciu za Slovensko ako celok, najvýraznejšia potreba bývania je v krajoch východného Slovenska a potom v Nitrianskom kraji a Žilinskom kraji. Bratislavský kraj, Trenčiansky kraj a Trnavský kraj predstavujú klaster s nižšími počtami obyvateľov aj domácností.

Samotné riešenie potreby bývania podmieňuje celý rad faktorov, medzi ktorými má významné miesto aj dôchodková situácia obyvateľstva v tom-ktorom regióne. Vo väčšine prípadov je dôchodková situácia jednotlivcov a domácností na Slovensku, ktoré uvažujú o riešení bývania, určená príjmami z pracovných činností. Znamená to teda, že schopnosť zaobstarat si vlastné bývanie do značnej miery závisí od ekonomickej výkonnosti regiónu. V tomto smere sa môže situácia v jednotlivých regiónoch meniť hlavne podľa prísunu investícií, vytvárania a udržiavania už vytvorených pracovných príležitostí.

### STAV A VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU NA SLOVENSKU

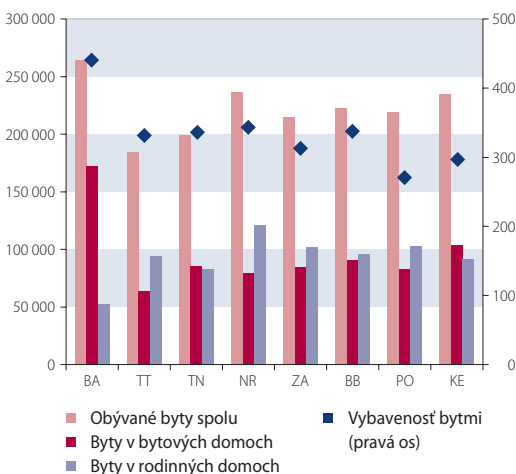
Podľa posledného sčítania najväčším fondom obývaných bytov disponuje Bratislavský kraj (264 629 bytov) a najmenším Trnavský kraj (184 059 bytov).

Graf 3 Obyvateľstvo a domácnosti podľa regiónov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Graf 4 Bytový fond a vybavenosť bytmi (na tisíc osôb) podľa regiónov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.



1 Viac v materiáli Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015 z 3. 2. 2010.

2 V súlade s novelou zákona NR SR č. 607/2003 Z. z. o štátnom фонде rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, ktorá nadobudla účinnosť 15. októbra 2012 a s pripravovaným novým zákonom o štátnom фонде rozvoja bývania, s predpokladanou účinnosťou od 1. 1. 2014.

Rozhodujúcu časť bytového fondu predstavujú obydlia v bytových domoch a rodinných domoch. Viac ako 10% pripadá na obecné, družstevné a iné byty. Vo väčšine slovenských krajov je prevaha bytov v rodinných domoch nad bytmi v bytových domoch. Najväčší počet rodinných domov je v Nitrianskom kraji (121 432).

Po zohľadnení počtu obyvateľov a vypočítaní vybavenosti obyvateľov bytmi zisťujeme, že aktuálne je najpriaznivejšia situácia v Bratislavskom kraji, kde pripadá takmer 440 bytov na tisíc obyvateľov. Naopak, najhoršia situácia v tomto smere je v Prešovskom kraji, kde pripadá na tisíc obyvateľov len zhruba 270 obývaných bytov. Na celom Slovensku pripadá aktuálne na tisíc obyvateľov v priemere okolo 330 obývaných bytov. Horšia ako priemerná vybavenosť bytmi je okrem Prešovského kraja aj v Košickom kraji a v Žilinskom kraji.

Aktuálny stav bytového fondu je výsledkom aj staršej výstavby rodinných domov a bytových domov a z regionálneho pohľadu je značne diferencovaný. Vyše 80% obývaných bytov mimo bratislavského regiónu bolo postavených do roku 1990, okolo 6% obývaných bytov bolo postavených zhruba pred 20 rokmi a zhruba 7% bytov je mladších ako 10 rokov. Bytový fond v Bratislavskom kraji je relatívne mladší, k čomu prispel aj takmer 15-percentný podiel nových bytov postavených po roku 2001.

Výstavba bytov na Slovensku zaznamenala výrazne rastovú tendenciu po roku 2000 a kulminovala v roku 2009 s počtom 3,5 dokončeného bytu na tisíc obyvateľov. Následne, až do roku 2011, sa výstavba bytov postupne spomaľovala, čo sa prejavilo na znižujúcom sa počte začatých aj dokončených bytov. V roku 2012 sa situácia opäť mierne zlepšila, boli však dokončené len necelé tri byty na tisíc obyvateľov.

Pred investormi a developermi na trhu s bývaním stojí jednoznačná výzva reagovať na pretrvávajúcu potrebu bývania Slovákov tak, aby na trh ponúkali produkty, ktoré spĺňajú požiadavky

klientov jednak pokiaľ ide o dispozičné riešenie bývania, ale hlavne pokiaľ ide o ich cenovú dostupnosť. Trh s bývaním totiž v súčasnosti naráža hlavne na finančné limity záujemcov o uspokojovanie vlastného bývania, od čoho sa odvíja aj reálny dopyt po domoch a bytoch. Ponukovej stránke bývania by mali perspektívne prospieť aj aktivity exekutívy, zamerané na rozvoj bývania.

## AKTUÁLNE SÚVISLOSTI RIEŠENIA POTREBY BÝVANIA

Na zabezpečovaní bývania sa podieľajú v rôznej miere viaceré subjekty. Medzi občanom, štátom, obcami, vyššími územnými celkami a súkromným sektorom sú väzby a každý subjekt má svoju špecifickú pôsobnosť. Primárnu zodpovednosť a starostlivosť za obstaranie vlastného bývania však nesú občania, ktorí sú aj užívateľmi bytového fondu.

Pôsobnosť štátu je zameraná najmä na koordináciu podporných opatrení a zdokonaľovanie nástrojov podpory rozvoja bývania, ako aj vytváranie legislatívneho rámca v podmienkach trhovej ekonomiky.<sup>1</sup>

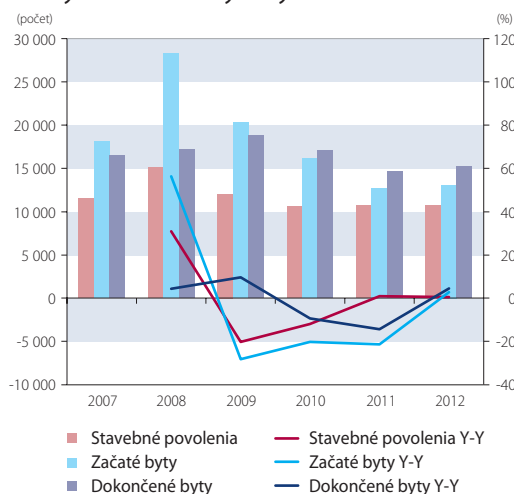
K úlohám štátu patrí aj vyčleňovanie zodpovedajúceho objemu finančných prostriedkov na rozvoj bývania v štátnom rozpočte. Zo štátneho rozpočtu sú každoročne vyčleňované finančné prostriedky na poskytovanie podpory na obstaranie nájomných bytov, obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti, na obnovu, odstránenie systémových porúch bytových domov a najnovšie aj na sprístupnenie výhodných úverov pre podnikateľskú sféru na výstavbu bytov, a to prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania.<sup>2</sup>

Pôsobnosť obcí je smerovaná najmä na vytváranie priestorových podmienok na rozvoj bývania v rámci územného rozvoja sídiel. V zmysle platného legislatívneho rámca sú obce zodpovedné za koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, spolupôsobia pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci a obstarávajú a schvaľujú programy rozvoja bývania obce. S uvedenou pôsobnosťou obcí súvisí aj koordinácia a zabezpečovanie pozemkov a technickej vybavenosti pre výstavbu bytov a skvalitňovanie hospodárenia s obecným bytovým fondom.

Súkromný sektor a mimovládny sektor, ako napr. inštitúcie finančného trhu, investori, inžinierske a projektové organizácie, stavebné firmy, neziskové organizácie a obyvateľstvo sa podieľajú najmä na financovaní rozvoja bývania, príprave pozemkov a ich vybavení technickou infraštruktúrou, výstavbe bytov, správaní a obnove bytového fondu a poskytovaní ďalších služieb spojených s bývaním.

Jednou z inštitucionálnych foriem, ktorá predstavuje nový prístup v zabezpečovaní nájomného bývania, je príprava verejno-súkromných partnerstiev zameraných na výstavbu nájomných bytov. Cieľom nových úprav je zintenzívnenie výstavby štartovacích nájomných bytov pre mladé rodiny a zväčšenie dostupnosti bývania pre stredné a sociálne slabšie skupiny obyvateľstva.

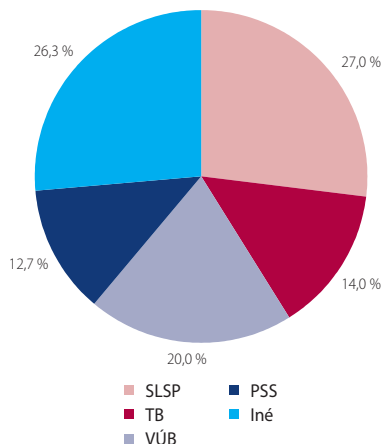
Graf 5 Vývoj počtu stavebných povolení, začatých a dokončených bytov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.



Graf 6 Podiel bánk na úveroch na bývanie (jún 2013)



Zdroj: NBS.

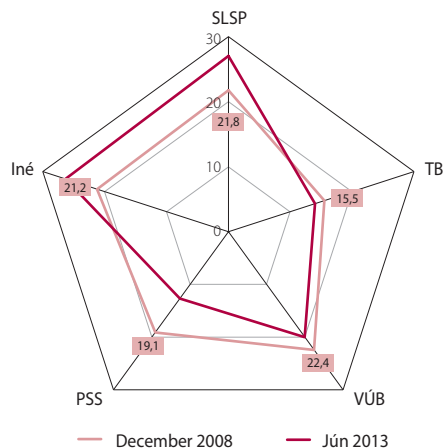
Úvaha jednotlivca či domácnosti o obstaraní vlastného bývania sa začína hodnotením ich aktuálnych a predpokladaných finančných možností, resp. ochoty a možnosti zadlžiť sa. Aktuálne sa na Slovensku zhruba 80% transakcií na trhu s bývaním realizuje prostredníctvom úverových zdrojov.

Objem nových úverov na bývanie predstavuje dlhodobo okolo 70% z celkového objemu úverov úverov, ktoré čerpajú domácnosti. Celková hodnota úverov na bývanie má rastúci trend a ku koncu júna 2013 dosiahla takmer 14 mld. EUR. V poslednom období však značnú časť hodnoty úverov predstavuje refinancovanie starších úverov. Najvýraznejší podiel na celkovom objeme úverov na bývanie majú iné úvery na bývanie (vyššie 56%), na hypotekárne úvery pripadá takmer 30% a na úvery stavebného sporenia vyššie 14%.

Úvery na bývanie poskytuje na Slovensku spolu 18 úverových inštitúcií, pričom podstatnú časť trhu (takmer 74%) obsluhujú štyri dominantné inštitúcie. Najväčší podiel na trhu má Slovenská sporiteľňa (27%), nasleduje VÚB s 20%, Tatrabanca so 14% a Prvá stavebná sporiteľňa s 13-percentným podielom na trhu s úvermi na bývanie. Zvyšných 14 komerčných úverových inštitúcií, napriek postupnému získavaniu vyššieho podielu na trhu úverov na bývanie, má zatiaľ len zhruba viac ako štvrtinový podiel na trhu. V priebehu posledných 4 a pol roka si najviac vylepšila pozíciu Slovenská sporiteľňa (o 5,2 percentuálneho bodu), ale aj skupina menších bánk, označených ako iné (o 5,1 percentuálneho bodu). Stalo sa tak hlavne na úkor Prvej stavebnej sporiteľne (zníženie podielu na trhu o vyše 6 percentuálnych bodov). O vyše 2 percentuálne body si za posledné 4 roky zhoršila pozíciu na trhu s bývaním VÚB a o 1,5 percentuálneho bodu Tatra banka.

Pomaly silnejúce konkurenčné prostredie medzi úverovými inštitúciami na Slovensku postupne zlepšuje úverové podmienky aj z pohľadu mierneho znižovania úrokových sadzieb na úvery na bývanie pre klientov. Na konci 2. štvrtroka 2013 došlo

Graf 7 Vývoj podielu bánk na úveroch na bývanie (v %)



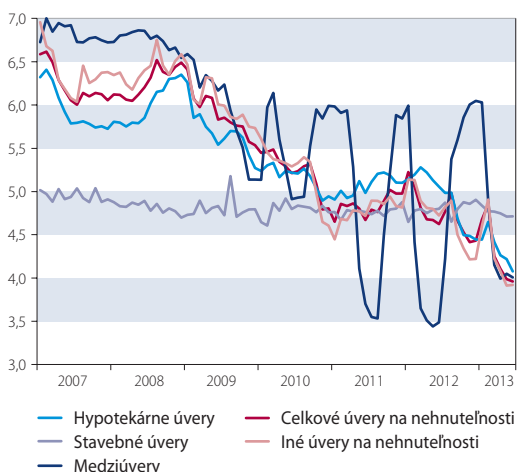
Zdroj: NBS.

k zníženiu úrokových sadzieb na väčšinu druhov úverov na bývanie, čo je v súlade s trendom už niekoľkoročného postupného mierneho znižovania úrokových sadzieb. V posledných rokoch najviac variujú úrokové sadzby na medziúvery, ktoré pravdepodobne súvisia s rôznymi jednorazovými sezónnymi akciami úverových inštitúcií. Najmenej flexibilné sú dlhodobo úrokové sadzby na úvery na bývanie od stavebných sporiteľní. Priemerná úroková sadzba na úvery na bývanie bola v júni 2013 historicky najnižšia (3,96%).

K ďalšiemu zlepšeniu úverových podmienok pre záujemcov o obstaranie si bývania prispievajú napr. schválené novely viacerých zákonov, na základe ktorých je možné predčasné splácanie úverov na bývanie bez penalizovania, umožňujú aj jednoduchšiu zmenu úverovej inštitúcie a riešia zrušenie poplatkov za vedenie úverového účtu.<sup>3</sup>

Až v 20 krajinách EÚ sú úrokové sadzby na úvery na bývanie nižšie ako na Slovensku, pričom medzi uvedenou dvadsiatkou sú, podľa nášho názoru

Graf 8 Vývoj úrokových sadzieb na úvery na bývanie (v %)

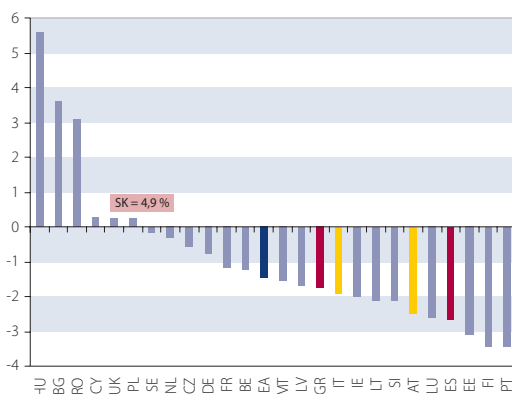


Zdroj: NBS.

<sup>3</sup> Najnovšie ide o novelu zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, s účinnosťou od 10. 6. 2013, ktorou sa rušia poplatky za vedenie úverového účtu.

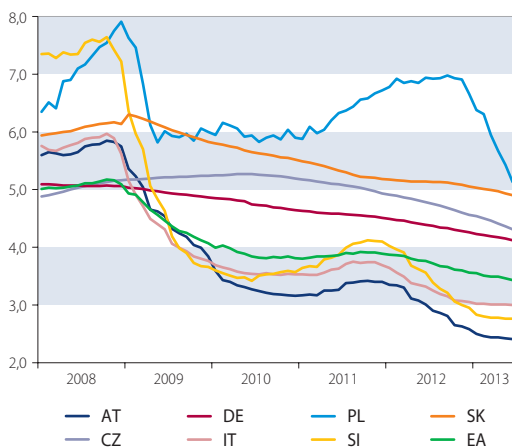


Graf 9 Rozdiely v úrokových sadzbách pri úveroch na bývanie (jún 2013, p. b., Slovensko = 0)



Zdroj: ECB, NBS.

Graf 10 Vývoj úrokov pri úveroch na bývanie vo vybraných krajinách (v %)



Zdroj: ECB, NBS.

4 Národná banka Slovenska končila éru slovenskej korony so základnou úrokovou sadzbou 2,50 %. Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky mala na prelome rokov 2008 a 2009 hodnotu 2,00 % a od 21. 1. 2009 hodnotu 1,00 %.

5 Podľa analytika jednej úverovej inštitúcie sú Slováci pre banky rizikovejší, lebo výška úročenia štátnych dlhopisov u nás je vyššia ako vo väčšine krajín eurozóny, Slovensko má jednu z najvyšších mier nezamestnanosti v eurozóne a zároveň ľudia majú veľmi nízku finančnú rezervu, a preto máme aj vyššiu úroveň úrokových sadzieb na hypotéky. Hlavný stratég inej bankovej skupiny však tvrdí toto: „Vyššie sadzby sú aj dôsledkom nízkej finančnej gramotnosti obyvateľov, slabého spotrebiteľského povedomia a neexistencie vplyvných spotrebiteľských organizácií, ktoré by boli dôstojným oponentom dobre organizovaných bánk.“

ru, aj rizikovejšie krajiny, ako je Slovensko. Tento fakt možno považovať za dosť silný argument na úvahu, že v slovenských úverových inštitúciách je priestor na ďalšie znižovanie úrokových sadzieb na úvery na bývanie. Napríklad v júni 2013 boli priemerné úrokové sadzby na úvery na bývanie v Taliansku (krajina materskej banky slovenskej VÚB) o takmer 2 percentuálne body nižšie ako na Slovensku a v Rakúsku o 2,5 percentuálneho bodu nižšie ako na Slovensku. V porovnaní s priemerom za krajiny eurozóny je na tom aktuálne Slovensko horšie o zhruba 1,5 percentuálneho bodu.

Prechod na euro priniesol na Slovensku zmenu smeru, ale nie intenzity znižovania úrokových sadzieb na úvery na bývanie. Vstup Slovenska do eurozóny od 1. 1. 2009 bol spojený so znížením základnej úrokovej sadzby.<sup>4</sup> V slovenských komerčných bankách sa prechod na spoločnú menu eurozóny prejavil postupným znižovaním úrokovej sadzby na úvery na bývanie (s lehotou splatnosti nad 5 rokov) z hodnoty 6,3 % v januári 2009 až na hodnotu 4,9 % v júni 2013. Znižovanie priemernej úrokovej sadzby na úvery na bývanie

však prebiehalo na Slovensku od nášho vstupu do eurozóny pomalšie ako v ostatných krajinách tohto spoločenstva.

Takto došlo k narastaniu rozdielu medzi priemernou úrokovou sadzbou na úvery na bývanie na Slovensku a v rámci eurozóny z 1,4 percentuálneho bodu (január 2009) až na 1,8 percentuálneho bodu (október 2010). Po období postupného zatvárania nožníc medzi slovenskými úrokovými sadzbami a úrokovými sadzbami eurozóny pri úveroch na bývanie do konca roku 2011 z dôvodu stagnujúcich a aj mierne rastúcich úrokových sadzieb v eurozóne (rozdiel sa znížil na 1,3 percentuálneho bodu) sa od začiatku roku 2012 tieto nožnice začali opäť roztvárať (z dôvodu rýchlejšieho znižovania úrokových sadzieb na úvery na bývanie v eurozóne) a v júni 2013 dosiahol tento rozdiel hodnotu takmer 1,5 percentuálneho bodu.

Aj keď je všeobecne akceptovateľný fakt, že úroková sadzba na úvery na bývanie nie je v lineárnom vzťahu s vývojom základnej úrokovej sadzby centrálnej banky, zdá sa, že obchodná politika slovenských komerčných bánk je konzervatívna. V tomto smere uplatňujú autonómnú obchodnú politiku a nenechávajú sa inšpirovať materskými bankami k výraznejšiemu zníženiu úrokových sadzieb na úvery na bývanie. V súvislosti s vyššími úrokovými sadzbami na úvery na bývanie na Slovensku sa možno stretnúť aj s rozdielnymi vyjadreniami analytikov bánk k tejto problematike.<sup>5</sup>

Komerčné banky a stavebné sporiteľne na Slovensku sú dostatočne obozretné pri posudzovaní žiadateľov a pri samotnom poskytovaní úverov na bývanie. Svedčí o tom aj pomerne stabilná miera nesplácania úverov na bývanie, ktorá dosiahla v júni 2013 hodnotu 3,05 %. Dlhodobu najmenej rizikové úvery na bývanie poskytujú stavebné sporiteľne (aktuálne 1,77 %) a relatívne najrizikovejšie sú medziúvery (aktuálne 5,40 %).

Úvery na bývanie sú dokonca ešte menej rizikové ako ostatné úvery poskytované domácnostiam. Aj tento fakt je argumentom pre úvahu o ďalšom možnom zlepšení úverových podmienok komerčných bánk pre klientov, čo by mohlo prispieť k určitému zvýšeniu aktivít na trhu s bývaním.

Sprostredkovatelia predajov bytov a domov sú presvedčení, že oživeniu trhu s bývaním by jednoznačne pomohlo ďalšie zníženie priemerných cien nehnuteľností na bývanie. Vychádzajúc z toho, že priemerné ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku už vyše dvoch rokov stagnujú a ceny bytov v nových, lepšie obchodovateľných projektoch sa odrážajú od aktuálnej cenovej úrovne bývania, možno opatrne konštatovať, že dlhšiu dobu stagnujúce ceny bývania vygenerovali určitú cenovú hladinu domov a bytov pre investorov, developerov, sprostredkovateľov aj predajcov. Zvýšenie aktivít na trhu s bývaním však možno očakávať až vtedy, keď sa zlepší ekonomika a potenciálnych záujemcov o bývanie sa podarí argumentmi presvedčiť, že aktuálna úroveň cien bývania je primeraná.