



Riešenie potreby bývania v súvislostiach

Mikuláš Cár
Národná banka Slovenska

V živote každého človeka sú obdobia, keď potreba bývania rezonuje výraznejšie a okolnosti nás nútia hľadať odpovede na viaceré otázky, ktoré s tým súvisia. Pri úvahách o reálnom riešení potreby bývania stoja potenciálni záujemcovia zvyčajne pred otázkou, či si nehnuteľnosť na bývanie kúpiť, alebo si bývanie prenajať. Kúpa alebo prenájom sú však determinované toľkými rôznymi okolnosťami, že jednoznačná odpoveď na takúto otázku pravdepodobne neexistuje a až po dôkladnom zhodnotení všetkých pre a proti sa možno prikloniť k jednej z týchto možností. Pri rozhodovaní zohrávajú dôležitú úlohu nielen racionálne, ale aj emocionálne aspekty.

1 Najväčšia pravdepodobnosť uzatvorenia prvého sobáša oscilovala v roku 1996 zhruba okolo 28. roku veku slobodných osôb a postupne sa posúva k vyššiemu veku. Pozri Šprocha, B.: Tabuľky sobášnosti slobodných a tabuľky rozvodovosti podľa dĺžky trvania manželstva na Slovensku v rokoch 1996 – 2007. Infostat – VDC, 2008.

2 Od sčítania v roku 1991 do sčítania v roku 2001 vzrástol na Slovensku počet domácností jednotlivcov až o vyše 56 %.

3 V rámci EÚ 28 patrí Slovensko s 370 bytmi na tisíc obyvateľov k zhruba tretine krajín s nižšou mierou uspokojovania potreby bývania. Najlepšia vybavenosť obyvateľov bytmi je aktuálne podľa dostupných údajov z posledných cenzov v Španielsku (538) a najhoršia v Grécku (327).

FAKTORY DETERMINUJÚCE TRH S BÝVANÍM

Samotné riešenie potreby bývania je v konkrétnom čase determinované viacerými okolnosťami, ktoré sú vzájomne prepojené. Určujúcim faktorom na dopytovej stránke trhu s bývaním je demografický vývoj obyvateľstva, od ktorého sa objektívne odvíja potreba bývania. Reálny dopyt po bývaní je do značnej miery závislý od sociálno-ekonomického statusu potenciálnych záujemcov o bývanie a od ich aktuálnej a očakávanej finančnej situácie. Od toho sa následne odvíjajú aktivity investorov a developerov, ktorí na základe mapovania situácie o možnosti zhodnocovania vlastných prostriedkov a potrieb potenciálnych záujemcov o bývanie vytvárajú určitú ponuku bývania. Dopytová aj ponuková stránka trhu s bývaním je v značnej miere ovplyvňovaná štátnou bytovou politikou, ktorá by mala vytvárať rámec pre harmonizáciu oboch týchto stránok. Štátna bytová politika zvyčajne odráža určité zaužívané národné zvyklosti, ale mala by reagovať aj na aktuálne otázky a potreby trvalo udržateľného sociálno-ekonomického vývoja spoločnosti. V tomto smere prichádzajú v posledných rokoch na Slovensko odporúčania rôznych relevantných medzinárodných inštitúcií nabádajúce k výraznejšej podpore nájomného bývania v záujme zvýšenia mobility pracovnej sily.

Demografický vývoj a ponuka bývania

Potrebu bývania možno zjednodušene kvantifikovať po zohľadnení hlavných determinantov, ktoré objektívne určujú potenciálny počet bytových jednotiek. Možno k nim jednoznačne zaradiť vývoj celkového počtu obyvateľov, ale hlavne tej vekovej skupiny, v ktorej je najvyššia pravdepodobnosť zariadenia novej domácnosti¹ a s tým súvisiaca miera sobášnosti. K ďalším faktorom možno zaradiť mieru rozvodovosti a rastúci počet domácností jednotlivcov, ktoré sú dôsledkom prenikajúcich nových trendov v postojoch mladých ľudí k ich kariéremu rastu a k ich celkovému chápaniu rodiny a domácnosti.

Podľa údajov z prognózy obyvateľov Slovenska do roku 2060 (stredný variant) je zrejme, že tie

skupiny mužov a žien, ktoré majú od 25 rokov do 39 rokov, dosiahli v roku 2012 najväčšiu početnosť a ich podiel na celkovom počte obyvateľov sa bude v ďalších rokoch postupne znižovať. Skončil sa vplyv populačnej vlny ročníkov narodených v osemdesiatych rokoch minulého storočia, ktorá vznikla v dôsledku vtedy prijatých propopulačných opatrení. Ak prijmem predpoklad, že ide o skupiny obyvateľstva, ktoré majú najväčšiu pravdepodobnosť zakladať si rodinu, resp. vytvárať si samostatnú domácnosť, tak to znamená, že teoreticky sme už za vrcholom objektívnej potreby uspokojovania bývania tejto skupiny obyvateľov. Kumulácia nedostatočného uspokojovania potreby bývania v posledných desaťročiach však bude ešte niekoľko rokov udržiavať tlak na dopyt po bývaní, ale postupne sa už bude tento tlak znižovať. Otázka riešenia potreby bývania je teda na Slovensku stále najviac aktuálna pre vekové skupiny tridsiatnikov. Druhou najpočetnejšou vekovou skupinou sú päťdesiatnici, ktorí si vylepšujú doterajšie bývanie.

Pri úvahách o potrebe bývania nemožno zabúdať na vývoj počtu a zloženia domácností. Situácia na Slovensku, pre ktorú boli v minulosti charakteristické početné a často aj viacgeneračné domácnosti, sa postupne mení. Ku zvyšovaniu počtu a znižovaniu početnosti členov slovenských domácností v posledných rokoch významne prispieva rast rozvodovosti. Ďalším faktorom je rastúci počet domácností jednotlivcov, ktorý sa za poslednú dekádu zvýšil o takmer 30 %² a v súčasnosti tvorí viac ako tretinu z celkového počtu cenzových domácností.

Základnú predstavu o uspokojovaní potreby bývania si možno urobiť na základe porovnania počtu cenzových domácností a počtu obývaných bytov, prípadne celkového počtu bytov. Relatívna miera uspokojovania bývania je vyjadrená počtom bytov na tisíc obyvateľov.³

Vychádzajúc z údajov sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011, najvyššia vybavenosť obyvateľov bytmi je v Bratislavskom kraji (463 bytov na tisíc obyvateľov) a najnižšia v Prešovskom kraji (300 bytov



na tisíc obyvateľov). Aj z porovnania celkového počtu obývaných bytov a počtu cenových domácností vyplýva relatívne najlepšie uspokojenie bývania cenových domácností v Bratislavskom kraji, kde pripadá na jeden obývaný byt 1,1 cenovej domácnosti. Najhoršia situácia je v Košickom kraji, kde pripadá na jeden obývaný byt 1,5 cenovej domácnosti.

Možno sa stretnúť aj s názorom, že na Slovensku je obytných nehnuteľností dostatok, a ak by sa obsadili všetky neobývané byty, bol by problém nedostatku bytov vyriešený. Dostupné údaje to však nepotvrdzujú. Je síce pravda, že vyše desiatiny bytov z celkového bytového fondu na Slovensku je neobývaných (takmer 206 tisíc bytov), avšak až vyše dvoch tretín z nich nie je bezprostredne spôsobilých na bývanie a takmer tretina trvale neobývaných nehnuteľností sa používa na rekreačné účely.

Z regionálneho hľadiska je najmenej neobývaných bytov (podľa údajov zo sčítania obyvateľov, domov a bytov) v Bratislavskom kraji. Ich celkový počet by vyriešil len zlomok zo stále signalizovanej neuspokojenej potreby bývania v tomto regióne. Najviac neobývaných bytov je v Banskobystrickom kraji a Nitrianskom kraji.

Ponuka bývania na Slovensku v posledných rokoch relatívne stagnuje, čo je logická reakcia na utlmený reálny dopyt po bývaní. V roku 2013 sa začalo s výstavbou a aj sa dokončilo okolo 15 tisíc bytov. Najviac sa začalo stavať v priebehu druhého štvrtroka a najviac bytov sa dokončilo vo štvrtom štvrtroku.

V rámci regiónov bola v roku 2013 najintenzívnejšia bytová výstavba v Bratislavskom kraji, kde sa začalo stavať vyše 4 tisíc bytov a dokončených bolo vyše 3,5 tisíc nových bytov. K relatívne lepším regiónom, čo sa týka bytovej výstavby, možno ešte zaradiť Trnavský kraj, Prešovský kraj a Žilinský kraj. Naopak, najmenej bytov sa začalo stavať a aj sa postavilo v priebehu roku 2013 v Banskobystrickom a Košickom kraji.

Národné zvyklosti a štátna bytová politika

Kúpa, resp. prenájom nehnuteľností na bývanie nie je vo všeobecnosti len vecou racionálnej ekonomickej kalkulácie, do určitej miery je aj odrazom národných zvyklostí.

V rámci medzinárodne porovnateľného zisťovania o príjmoch a životných podmienkach (*Statistics of Income and Living Conditions – SILC*) v európskych krajinách sa zistilo, že vo väčšine krajín je preferované skôr vlastníctvo domu či bytu, ako ich nájom. V EÚ 28 sa v priemere až okolo 70% obyvateľstva hlási k vlastníckemu vzťahu k nehnuteľnosti na bývanie. Medzi jednotlivými krajinami však existujú zjavné rozdiely. Slovensko patrí jednoznačne do tej skupiny krajín, v ktorých výrazne rezonuje vzťah k vlastníctvu nehnuteľnosti na bývanie (až takmer 90%). Na druhej strane najvýraznejší vzťah k nájomnému bývaniu prejavujú v rámci Európy obyvatelia Švajčiarska, Nemecka a Rakúska.

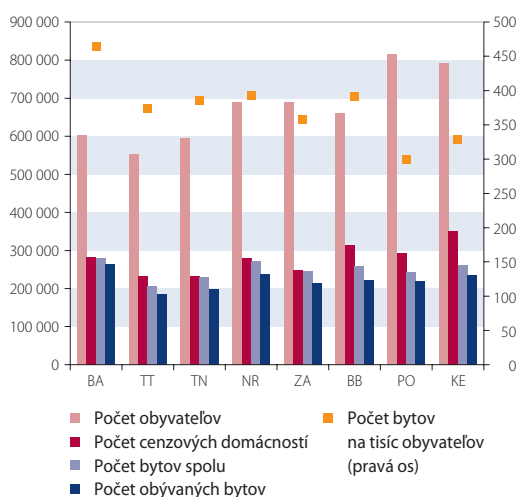
Je logické, že historicky vyvinutý charakteristický vzťah k vlastníctvu do značnej miery určuje aj charakter trhu s bývaním v jednotlivých krajinách. V rámci realitného cyklu sa môže podiel medzi vlastníckymi a nájomníkmi nehnuteľností na bývanie meniť, ale nemôže dochádzať k nejakým výrazným zmenám tohto pomeru v krátkom čase.⁴ Korekcie uvedeného pomeru môžu byť bezprostredným dôsledkom vývoja ekonomického cyklu, ale vo všeobecnosti sú prevažne reakciou na aplikáciu štátnej bytovej politiky.

Trh s bývaním ako významný segment realitného trhu sa začal na Slovensku kreovať v podstate len na prelome milénia. Už v polovici deväťdesiatych rokov sa však urobil dôležitý krok v tomto smere v podobe novelizácie legislatívy, ktorá upravila možnosť prevodu bytov z vlastníctva bytových družstiev a obcí do osobného vlastníctva a vytvoril sa tak predpoklad na postupné uplatňovanie trhového princípu pri nakladaní s bytmi.⁵ Táto právna norma ako súčasť štátnej

4 Podiel vlastných nehnuteľností na bývanie napríklad v USA od roku 1970 vzrástol zo zhruba 63% na vyše 69% v roku 2005 a v súčasnosti sa pohybuje okolo 65%.

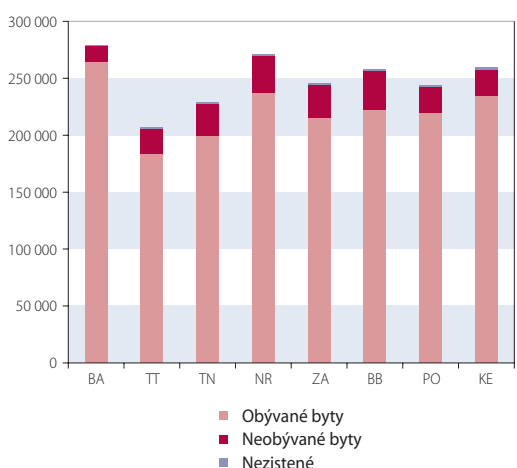
5 Prevod bytov z vlastníctva bytových družstiev a obcí do osobného vlastníctva bývajúcej sa realizoval na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva, uzatvorenej podľa §5, ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Takto bolo možné získať do osobného vlastníctva obecné byty za výhodných finančných podmienok s tým, že ich nadobúdatelia sa zaviazali, že počas dohodnutého obdobia (v podmienkach Bratislavy napr. počas 10 rokov) od podpísania zmluvy neprevedú vlastníctvo predmetného bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov. Na predmetný prevodený byt bolo na ten čas zriadené záložné právo v katastri nehnuteľností a toto záložné právo zaniklo buď uplynutím určeného času, alebo vyplatením zrážky, resp. zľavy z ceny bytu, ktorá bola poskytnutá pri prevode vlastníctva daného bytu.

Graf 1 Porovnanie uspokojenia potreby bývania podľa regiónov



Zdroj: ŠÚ SR (SODB 2011).

Graf 2 Aktuálna štruktúra bytového fondu podľa regiónov



Zdroj: ŠÚ SR (SODB 2011).



6 Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015 bola schválená uznesením vlády SR č. 96 z 3. 2. 2010.

7 Kým doteraz mohli čerpať výhodné úvery s jednopercenčným úrokom od ŠFRB iba samosprávy, od začiatku roka 2014 k nim pribudli aj firmy. Na obstaranie nájomného bytu môžu dostať obce, kraje a firmy úver vo výške 80 % ceny, najviac 60 tis. € na maximálne 40 rokov s ročným úrokom 1 %. Podmienkou získania výhodného štátneho úveru je, aby novopostavená budova ponúkala sociálne nájomné byty minimálne 30 rokov. Nový zákon o ŠFRB má zefektívniť aj podporu mladým rodinám pri snahe zabezpečiť si bývanie. Podporu môžu získať manželia vo veku do 35 rokov, ľudia, ktorí sa starajú o maloleté dieťa, alebo domácnosti s ťažko zdravotne postihnutou osobou. Zvýhodnenie môžu získať aj odchovanci z detských domovov.

bytovej politiky smerovala k vytvoreniu väčšej zodpovednosti nových vlastníkov za bytový fond, čo zároveň spôsobilo rapidný nárast podielu bytov v osobnom vlastníctve a otázku nájomného bývania zatlačilo do úzadia.

Dominancia súkromného vlastníctva bytov oproti nerozvinutému sektoru súkromného nájomného bývania vo veľkej miere oslabuje geografickú mobilitu pracovnej sily, ktorá je na Slovensku jednou z najnižších v rámci krajín združených v OECD. Podľa odporúčaní relevantných inštitúcií práve rozvoj segmentu súkromného nájomného bývania je jedným z významných nástrojov na znižovanie nezamestnanosti.

Celkový prístup, ktorý sa u nás uplatňoval v bytovej politike dvadsať rokov, bol založený jednak na nedostatočne adresných pravidlách pre stavebníka alebo nadobúdateľa bytu, resp. rodinného domu, a jednak na nedostatočnej motivácii pre investorov, pretože dotovanie nájomných bytov stavaných obcami a mestami neumožňovalo, aby sa byty na nájom stavali aj na komerčnej báze. V aktuálnej koncepcii štátnej bytovej politiky do roku 2015⁶ sa konštatuje, že prístup k nájomnému bývaniu na Slovensku je veľmi obmedzený, a preto je potrebné venovať zo strany štátu zvýšenú pozornosť jeho rozvoju tak vo verejnom nájomnom sektore, ako aj v súkromnom nájomnom sektore.

Určitý pozitívny posun v tomto smere sa zaznamenal od začiatku roku 2014 po nadobudnutie účinnosti nového zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania (ŠFRB)⁷, ale aj v súvislosti so zákonom č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu z 19. marca 2014 (s účinnosťou od 1. mája 2014). Tieto legislatívne normy sú zamerané hlavne na výraznejšiu podporu rozvoja sektora súkromného nájomného bývania. Zostáva len dúfať, že všetky pozitívne kroky nadobudnú systémovú podobu a budú aj neoddeliteľnou súčasťou pripravovanej Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020. Koncepcné riešenie podpory nájomného bývania by malo spočívať v orientačnej kvantifikácii potreby takého bývania v strednodobom horizonte,

v pretransformovaní rôznych, dosť neadresných štátnych dotácií na bytovú výstavbu do adresného príspevku na bývanie a daňového zvýhodnenia obstarania bývania pre ekonomicky slabšie skupiny obyvateľstva, ako aj v ďalšom vytváraní podmienok pre rozvoj súkromného sektora v nájomnom bývaní.

Súčasťou aktuálnej štátnej bytovej politiky sú aj opatrenia zamerané špeciálne na podporu bývania pre mladých. Účelom hypotekárneho úveru so štátnym príspevkom pre mladých je nadobudnutie, výstavba, zmena, rekonštrukcia a údržba tuzemských nehnuteľností. Aby štát poskytol štátny príspevok, musí prispieť aj úverová inštitúcia tým, že sa zaviazá poskytnúť mladému poberateľovi hypotekárneho úveru minimálne v prvých piatich rokoch úveru zníženú úrokovú sadzbu a ďalšie zvýhodnené podmienky pri splácaní úveru na bývanie.

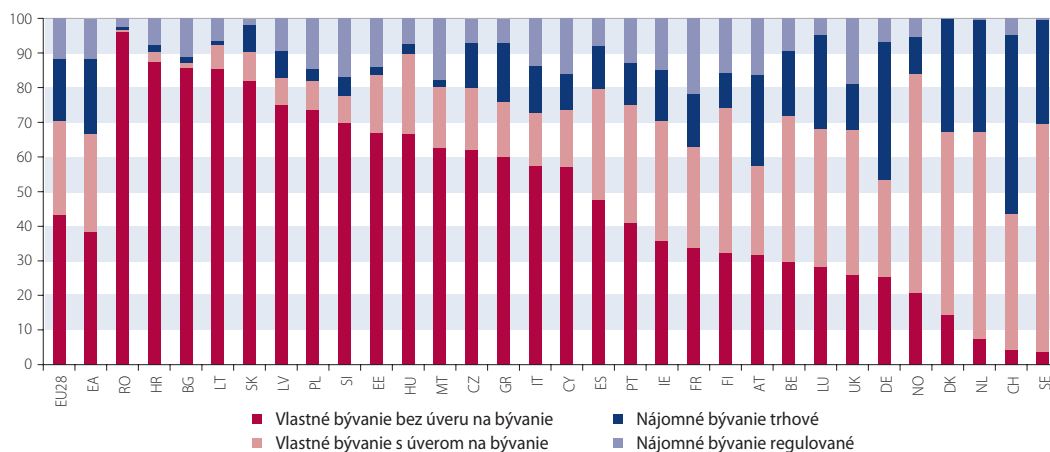
BÝVAŤ VO VLASTNOM ALEBO V PODNÁJME?

Pri rozhodovaní jednotlivca o type potenciálneho bývania zohráva dôležitú rolu prostredie, v akom vyrastal. Ak niekto vyrastal v rodinnom dome, je dosť pravdepodobné, že bude inklinovať k podobnému typu nehnuteľnosti aj pri riešení vlastného bývania.

Ďalším kritériom je odborný potenciál jednotlivca a jeho predstavy o ďalšom kariérom raste. S tým je veľmi úzko spätá predstava o tom, či sa na tom-ktorom mieste mieni usadiť natrvalo alebo len na prechodné obdobie. Zvykne sa uvádzať odporúčanie, že ak nemienite zotrvať na určitom mieste viac ako sedem rokov, je vhodné voľiť nájomné bývanie.

Pri reálnom uvažovaní o riešení potreby bývania treba začať od vyhodnotenia zdroja príjmov. V tomto smere je určujúce, či má potenciálny záujemca o riešenie bývania prácu a nakoľko je tá práca stabilná. Pri rozhodovaní o type bývania je dôležitým kritériom aktuálna finančná bonita riešiteľa potreby bývania a očakávaná príjmová situácia. Na vlastné bývanie je

Graf 3 Podiel obyvateľstva podľa druhu vlastníctva nehnuteľnosti na bývanie (v %)



Zdroj: Eurostat (SILC 2011).



totiž zvyčajne potrebné mať k dispozícii zhruba 10 až 30 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti ako potrebnú zálohu na získanie hypotekárneho úveru.

Vo všeobecnosti treba pri kúpe domu či bytu počítať s dodatočnými výdavkami (napr. sprostredkovateľská odmena, rôzne správne poplatky a pod.) vo výške zhruba 1 až 5 % z kúpnej ceny nehnuteľnosti na bývanie. Udržovacie poplatky spojené s bývaním sa odhadujú na zhruba 1 až 2 % z príjmu, s ktorými je tiež potrebné počítať. Výdavky spojené s bývaním vo všeobecnosti predstavujú po výdavkoch na stravu druhú najvyššiu časť rozpočtu domácností.⁸

Charakteristické črty vlastníctva a prenájmu – vybrané pozitíva a negatíva

Z dostupných hodnotení reálnych vlastníkov, nájomníkov, ale aj odborníkov vyplýva, že obe formy bývania majú svoje pozitíva aj negatíva.

Vlastníctvo nehnuteľnosti veľmi úzko súvisí s pozitívnym emotívnym vzťahom vlastníka k majetku. Vlastnenie je tiež spojené s pocitom nadobudnutia určitej istoty pre seba a aj pre potomkov, čo v prípade prenajatej nehnuteľnosti neplatí.

Za predpokladu, že si záujemca môže dovoliť obstaráť vlastné bývanie, kúpi ho s významnou akontáciou, získa výhodný úver na bývanie a zvažuje jeho splácanie tak rýchlo, ako je to len možné, môžeme hovoriť o takmer ideálnej situácii. Vlastníctvo domu dáva taký pocit istoty, ktorý nájom nikdy neposkytne. Vlastnenú nehnuteľnosť si možno prispôbiť podľa individuálnych potrieb, kým v prenajatých bytoch alebo domoch je táto možnosť do značnej miery obmedzená. Vo vlastnenej nehnuteľnosti má jej majiteľ pocit stálosti a pocit, že je súčasťou určitej, a pravdepodobne aj jemu blízkej komunity.

K nákupu nehnuteľnosti prostredníctvom úveru možno namietat, že obstaraná nehnuteľnosť sa predraží, „vyhodené“ prostriedky v podobe platných úrokov z úveru na bývanie sú však spravidla vyvážené tým, že:

1. časť splácanej hypotéky zhmotňuje vlastný kapitál v kúpenej nehnuteľnosti a v skutočnosti teda túto časť platí vlastník sám sebe,
2. hodnota nehnuteľnosti sa zvyčajne časom zvyšuje už len tým, že je na určitom mieste,
3. po splatení úveru odpadajú jeho mesačné splátky, čo výrazne zlacní bývanie, pretože výdavky na bývanie budú pozostávať len z platenia bežných výdavkov.

V prípade prenájmania si nehnuteľnosti platenie nájomného pokračuje, čo sa javí ako horšie riešenie a v porovnaní s vlastníctvom sa javí ako „vyhadzovanie peňazí z okna“.

Na druhej strane však pri trende zlepšovania dostupnosti úverových prostriedkov z komerčných bánk je vhodné zvažovať investičnú výhodnosť obstarania si nehnuteľnosti na bývanie s investovaním do vhodnejších investičných príležitostí.

Je všeobecne známe, že výnosnosť investícií do nehnuteľnosti z dlhodobého hľadiska neprekoná výnosnosť investícií do akcií.⁹ Zvykne sa hovoriť, že vlastníctvo domu je charakteristické pre menej podnikavých.

Nehnuteľnosť na bývanie určite nie je najvýnosnejšou investíciou. Jej hlavnou nevýhodou je, že je nedeliteľná a pomerne ťažko likvidná. Nejde len tak predat časť nehnuteľnosti, napr. spálňu. Portfólio verejne obchodovaných akcií však možno predat celé alebo len jeho určitú časť kedykoľvek. Dosť ťažké je aj porovnávať výnosy spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti a výnosy z portfólia akcií. Nehnuteľnosť je viazaná na konkrétne miesto, pričom jej cena a zhodnotenie v jednej časti krajiny sú úplne odlišné ako v inej časti.

Okrem toho sú aj prípady, keď podnájom dáva väčší zmysel ako nákup nehnuteľnosti na bývanie. Napríklad, ak:

- už existuje určité dlhové zaťaženie alebo ešte treba našetriť na zálohu pri uvažovanej kúpe nehnuteľnosti,
- sa uvažuje o presťahovaní sa na iné miesto,
- sofistikované výpočty presvedčivo ukazujú, že náklady na podnájom sú lepším riešením než náklady na nákup nehnuteľnosti na bývanie,
- záujemca o bývanie nechce mať zodpovednosť a znášať riziká ako majiteľ nehnuteľnosti.

Kvantitatívne vyhodnocovanie výhodnosti nákupu alebo prenájmu

Jednoduché kvantitatívne posúdenie výhodnosti vlastníctva alebo prenajatia si nehnuteľnosti spočíva v porovnaní priemernej ceny nehnuteľnosti na bývanie s priemernou ročnou cenou prenájmu porovnateľnej nehnuteľnosti, t. j.:

$$\text{pomer ceny k prenájmu} = \frac{\text{cena nehnuteľnosti na bývanie}}{\text{priemerné mesačné nájomné} \times 12}$$

Získaný výsledok signalizuje, do akej miery sú ceny bývania primerané obvyklej výške plateného nájomného, či sú podhodnotené alebo nadhodnotené. Ak sa, podľa jedného z používaných prístupov, pomer ceny k prenájmu rovná hodnote 20, cena nehnuteľnosti sa nachádza už na hranici jej nadhodnotenia.¹⁰ Ak je pomer ceny vlastného bývania k cene nájmu nižší ako 20, je výhodnejšie nehnuteľnosť na bývanie kúpiť. V prípade vyššieho pomeru je výhodnejšie uvažovať o prenajatí si domu alebo bytu.

Podľa dostupných údajov je pre slovenský trh s bývaním charakteristický rozdielny trend vývoja priemerných cien nehnuteľností na bývanie a priemerných cien mesačných prenájmov. Kým priemerné ceny domov a bytov sú v súčasnosti v porovnaní s priemerom roku 2005 vyššie o viac ako 40 %, priemerné ceny mesačných prenájmov sa znížili o 14 %.

Ak aplikujeme prístup pomeru ceny k prenájmu v podmienkach Slovenska a použijeme do-

8 Na základe hlavne zahraničných skúseností sa dospelo k nepísanému pravidlu, že na bývanie a ďalšie s ním spojené služby sa môže vynaložiť zhruba 20 až 25 % z celkového príjmu domácnosti. Pri nedocenení rizík pri obstarávaní bývania sa môže stať, že majitelia domov sa môžu dostať do situácie, keď spotrebujú na bývanie oveľa väčšiu časť svojich príjmov. Splátky všetkých úverov domácnosti by nemali presiahnuť orientačne 40 % disponibilného príjmu a celkové fixné výdavky by nemali prekročiť hranicu 60 % čistého príjmu domácnosti. Viac informácií napr. na <http://globalnews.ca/news/985258/to-rent-or-to-buy-8-questions-canadians-should-ask-before-taking-the-plunge/>.

9 Z porovnania ročných výnosností za roky 1978 až 2004 vyplynulo, že napr. výnos S&P 500 bol 13,4 %, kým ročný výnos z nehnuteľnosti na bývanie 8,6 %.

10 Z obráteného pomeru (nájomné/cena nehnuteľnosti na bývanie) vyjadreného v percentách možno získať informáciu o miere výnosnosti mesačného prenájmu. Viac na http://www.globalpropertyguide.com/real-estate-school/How-to-avoid-buying-into-a-bubble#what_ought_a_house_to_be_worth.

A

H

B



- 11 Napríklad pri cene nehnuteľnosti na bývanie 80 tis. €, pri úvere 70 tis. €, pri dĺžke splácania úveru 20 rokov, úrokovej sadzbe 3,9% a mesačnom nájomnom 300 € sa podľa jednej dostupnej kalkulačky ukazuje, že jednoznačne výhodnejšia je kúpa nehnuteľnosti ako jej nájom. Blížšie na <http://www.menej.sk/kupit-prenajaj/80000-70000-20-3-90-300/>.
- 12 Podľa metodiky konzultačnej spoločnosti Trulia, ktorá porovnáva celkové náklady na prenájom s celkovými nákladmi na nákup porovnateľných nehnuteľností na bývanie, bola na začiatku roku 2014 kúpa nehnuteľnosti výhodnejšia ako ich prenájom vo všetkých 100 väčších porovnávaných mestách USA. Napr. v NY boli celkové náklady spojené s nákupom nehnuteľnosti na bývanie zhruba o pätinu nižšie ako celkové náklady spojené s prenájomom nehnuteľnosti na bývanie. www.trulia.com/rent_vs_buy/
- 13 http://www.nytimes.com/interactive/2014/upshot/buy-rent-calculator.html?_r=3&
- 14 <http://money.msn.com/home-loans/rent-or-buy-calculator.aspx>
- 15 <http://michaelbluejay.com/house/rentvsbuy.html>
- 16 <http://www.telegraph.co.uk/finance/personalfinance/houseprices/10373797/Should-you-rent-or-buy.html>

stupné údaje o cenách nehnuteľností na bývanie s obytnou plochou 70 m² a dostupné údaje o priemerných mesačných prenájmoch, zistíme, že v doterajšom vývoji trhu s bývaním nedošlo k výraznejšej disproporcii medzi priemernou cenou nehnuteľnosti vo vzťahu k priemernému mesačnému nájomnému ani v jednom zo slovenských krajov. Ako vyplýva z grafu 4, pomer ceny k prenájomu sa pohyboval počas celej doterajšej histórie slovenského trhu s bývaním vo všetkých krajoch pod hodnotou 14, čo znamená, že stále bolo výhodnejšie nehnuteľnosť na bývanie kúpiť, ako si ju prenajať.

Dôležitým predpokladom získania relevantných informácií na vyhodnotenie vhodnosti kúpy alebo prenájmu nehnuteľnosti na bývanie je dostupnosť spoľahlivých údajov o cenách domov a bytov a o cenách prenájomov. Preto je nevyhnutné venovať veľkú pozornosť zvyšovaniu kvality zdrojov údajov o týchto stránkach slovenského trhu s bývaním.

Na posúdenie výhodnosti kúpy alebo prenájmu nehnuteľností na bývanie možno použiť rôzne online kalkulačky, ktoré zohľadňujú také aspekty, ako je nákupná cena nehnuteľnosti, výška úveru na bývanie, dĺžka splácania úveru, úroková sadzba, mesačné nájomné a pod. Na základe vypočítaných ročných hodnôt splateného úroku z úveru na bývanie a celkovo zaplateného nájomného, ktoré sú znázornené v grafickej podobe, sa dá vytvoriť názorný obraz a môže to dobre poslúžiť aj ako odporúčanie na výber vhodnej formy riešenia potreby bývania.¹¹ Aj keď dostupné sofistikované nástroje na hodnotenie výhodnosti nákupu alebo prenájmu nehnuteľností nemusia zohľadňovať všetky náležitosti podľa našich predstáv (napr. návratnosť vložených prostriedkov na nákup nehnuteľnosti a pod.), možno ich považovať za veľmi vhodný prostriedok pri získavaní potrebných informácií na konečné rozhodovanie.

V medzinárodnom prostredí trhu s bývaním sa možno stretnúť s rôznymi pomocnými nástrojmi na porovnanie výhodnosti kúpy alebo prenájmu nehnuteľnosti na bývanie, pri ktorých sa zohľadňujú určité modifikované alebo aj dopĺňujúce skutočnosti spojené so situáciou potenciálneho záujemcu o riešenie bývania. Jedno z porovnaní ponúka možnosť zohľadniť napr. to, ako dlho chce záujemca o bývanie zotrvať v danej lokalite namiesto času splácania úveru, prípadne umožňuje zohľadniť aj výšku dane z príjmu.¹² Kalkulačka, ktorú ponúka napr. jeden známy americký denník¹³, umožňuje špecifikovať viacero charakteristík, pokiaľ ide o kúpu a prevádzkovanie nehnuteľnosti na bývanie. Pri porovnávaní možno uvažovať aj o zohľadnení ročného zhodnocovania¹⁴ predmetnej nehnuteľnosti. Online je dostupná aj možnosť porovnania výhodnosti kúpy a prenájmu s ešte podrobnejšími možnosťami špecifikácie¹⁵ najmä charakteristík týkajúcich sa nákupu nehnuteľnosti. Zaujímavá je tiež ponuka možného zhodnotenia výhodnosti nákupu alebo predaja nehnuteľnosti aj napr. podľa jednotlivých regiónov.¹⁶

Z orientačného porovnania výsledkov z dostupných kalkulačiek vyplýva obecný záver, že len pri uvažovanom kratšom pobyte v danej lokalite (do zhruba 7 rokov) je výhodnejšie si nehnuteľnosť prenajať, inak je z ekonomickej stránky výhodnejšie si nehnuteľnosť kúpiť.

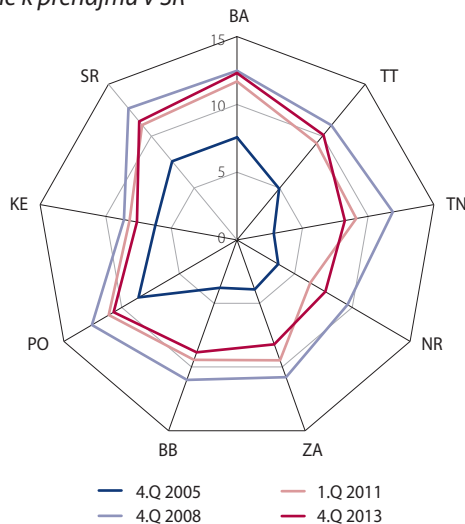
Akákoľvek forma kvantifikovaných informácií, ktoré súvisia s kupovaním a prenajímaním nehnuteľností na bývanie, je dôležitým kritériom pri rozhodovaní sa záujemcu pri riešení potreby bývania, ale nemusí byť určujúca.

ZÁVER

Riešenie potreby bývania je vysoko pragmatická činnosť, ktorej výsledkom je pomerne často kompromis medzi predstavou a reálnymi možnosťami záujemcu o bývanie. Neoddeliteľnou súčasťou rozhodovacieho procesu potenciálneho záujemcu o riešenie potreby bývania v konkrétnom čase je zohľadnenie okolností na dopytovej a ponukovej stránke trhu s bývaním, ale aj určitých zvyklostí a vplyvu realizovaných opatrení sociálnej a bytovej politiky štátu.

Pri rozhodovaní o forme riešenia potreby bývania by mal popri výrazne emocionálnej stránke rozhodovania významnú rolu zohrať racionálny aspekt na základe kvantifikácie výhodnosti kúpy alebo prenájmu nehnuteľnosti na bývanie. Základným východiskom kvantitatívneho vyhodnotenia výhodnosti zabezpečenia bývania je pomer medzi cenou nehnuteľnosti na bývanie a cenou prenájmu. Na tomto východisku možno skonštruovať rôzne modelové prístupy, pomocou ktorých možno získať sofistikované informácie pre rozhodovanie, či je ekonomicky výhodnejšie potrebnú nehnuteľnosť kúpiť, alebo si ju prenajať. Finálne rozhodnutie o kúpe alebo prenájme bytu či domu však vzniká po zohľadnení celého radu ďalších okolností.

Graf 4 Vývoj pomeru ceny nehnuteľnosti na bývanie k prenájomu v SR



Zdroj: NBS.

Použitá literatúra:

1. Cár, M.: Niektoré možnosti hodnotenia úrovne cien bývania. In: Biatec 1/2014. s. 2-7.
2. Erb, K. P.: Reasons why I never want to own a house again. Forbes, 27. 9. 2013.
3. Solin, D.: Should you buy or rent a home? USNews, 12. 2. 2014.
4. Pentreath, B.: Why I would rather rent two homes than buy one of my own. Financial Times, 28. 2. 2014.