



Vplyv demografických faktorov na slovenský trh s bývaním

Mikuláš Cár
Národná banka Slovenska

Demografický vývoj a predovšetkým vekové zloženie populácie výraznou mierou ovplyvňuje dopytovú stránku trhu s bývaním. V poslednom období sa objavujú názory, že práve demografický vývoj obyvateľstva, resp. trend rýchleho starnutia slovenskej populácie môže byť tým faktorom, ktorý začne v nasledujúcich rokoch brzdiť dopytové tlaky na rast cien bývania. Cieľom tohto príspevku je priblížiť niektoré demografické charakteristiky a ich možný vplyv na trh s bývaním na Slovensku.

Bývanie je pomerne štruktúrovaný problém, ktorý je determinovaný rôznymi faktormi na dopytovej aj ponukovej stránke trhu s bývaním. Pri sledovaní vplyvu vybraných faktorov na vývoj ceny bývania od začiatku roka 2005 po 1. štvrtrok 2018 sme sa dopracovali k rôznym hodnotám koeficienta korelácie.¹ Prostredníctvom nich možno v zjednodušenej podobe dedukovať silu vplyvu vybraných faktorov na celkový trh s bývaním.

Spomedzi dopytových faktorov má významný vplyv na vývoj ceny bývania, a teda aj na trh s bývaním hlavne výkonnosť ekonomiky vyjadrená prostredníctvom vývoja HDP. Dôležitú úlohu zohráva tiež príjmová situácia domácností, ktorú sme sledovali prostredníctvom hrubého disponibilného dôchodku domácností. Značný vplyv podľa miery korelácie vykazujú aj demografické premenné o počte obyvateľov, zvlášť premenná o počte obyvateľov vo veku od 25 do 39 rokov. Takto vekovo vymedzená časť populácie predstavuje podľa viacerých odborníkov výrazný potenciál záujmu obyvateľov o riešenie bytovej otázky. Vykazuje aj vyššiu mieru korelácie s vývojom ceny bývania, ako aj ďalšie dôležité demografické charakteristiky, napr. počet sobášov či počet rozvodov.

Stručne sa zmienime o určitých poznatkoch získaných z hodnotenia vplyvu vývoja skupiny obyvateľov vo veku od 25 do 39 rokov na vývoj ceny bývania aj pomocou modelového prístupu. Vo vytvorenom modeli, založenom na koncepte kointegrácie, bola po mnohých testovaniach a opakovaných pokusoch nakoniec použitá ako jedna z možných vysvetľujúcich premenných premenná počet obyvateľov vo veku 25 až 39 rokov v pomere k celkovému počtu obyvateľov. Táto premenná sa opakovane ukazuje ako štatisticky významná, hodnoty získaného parametra však mali v posledných rokoch pri odhadovaní dlhodobého vzťahu klesajúcu tendenciu (pri rastúcich hodnotách hlavne parametra disponibilného príjmu domácností) a pohybovali sa zhruba od 3,1 do 2,3. Z krátkodobého hľadiska, pochopiteľne, zmena tohto faktora pôsobí na vývoj závisle premennej relatívne slabšie ako z dlhodobého hľadiska. Odhadnuté hodnoty parametra demogra-

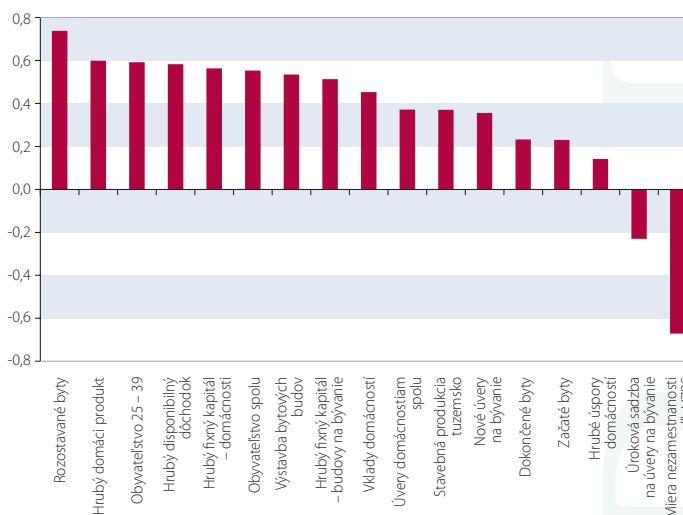
fickej premennej v modeli by sa dali interpretovať tým spôsobom, že každý prírastok, resp. úbytok podielu danej vekovej skupiny obyvateľstva na celkovom počte obyvateľov Slovenska o 1 percentuálny bod by mohol vyvolať zvýšenie, resp. zníženie priemernej ceny bývania z dlhodobého hľadiska o odhadnutú hodnotu parametra použitej demografickej premennej v percentách, ale bez zmeny vplyvu ďalších premenných.² Celkovo však má modelový prístup pri hodnotení vývoja a odhadovaní cien bývania na ďalšie obdobia viacero limitov, preto sa zatiaľ využíva len ako pomocný nástroj.

Veková štruktúra obyvateľstva súvisí hlavne s pôrodnosťou a úmrtnosťou. Jej aktuálna podoba sa v podmienkach Slovenska formovala postupne a sú v nej premietnuté všetky zásadné spoločenské udalosti, ktoré počas doterajšieho vývoja ovplyvňovali jednotlivé populačné procesy.

Na aktuálnu vekovú štruktúru obyvateľstva na Slovensku mali zásadný vplyv početné ročníky narodené na prelome 40. a 50. rokov, populač-

- ¹ Hodnoty koeficienta korelácie (r) sa môžu pohybovať v intervale (± 1), pričom plusové znamienko znamená priamu závislosť a mínusové znamienko nepriamu závislosť. Zvyknú sa interpretovať tak, že do hodnoty 0,5 vyjadrujú mierny stupeň závislosti, do 0,7 značný stupeň závislosti a nad 0,7 vysoký stupeň závislosti medzi závislou a nezávislou premennou.
- ² Problematika poznatkov z modelovania vývoja ceny bývania na Slovensku je spracovaná v analytickom komentári, ktorý je dostupný na https://www.nbs.sk/_img/Documents/_kommentare/AnalytickeKomentare/2015/AK26_poznatky_z_modelovania_vyvoja_ceny_byvania_na_Slovensku.pdf

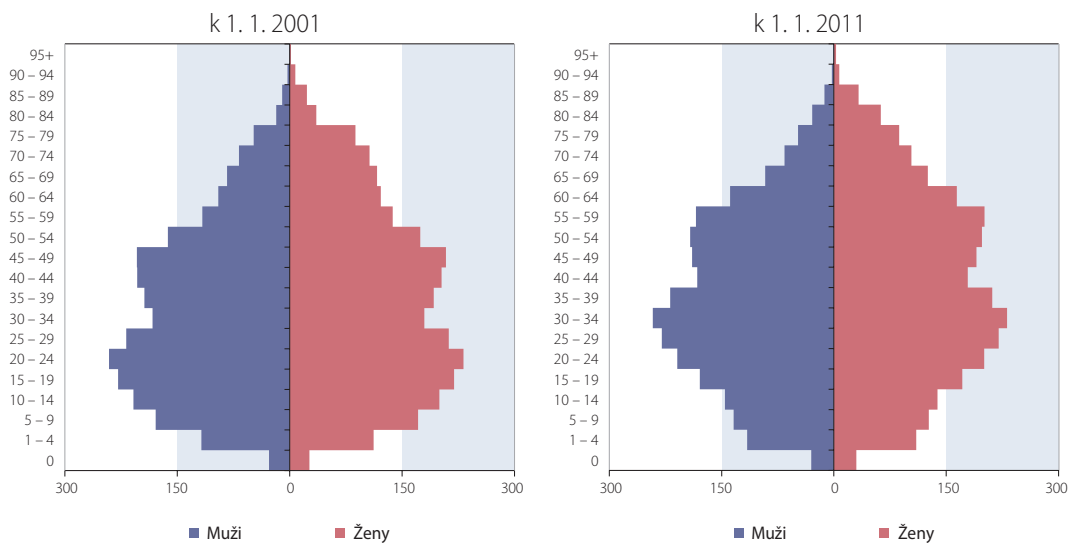
Graf 1 Miera korelácie medzi cenou bývania a vybranými faktormi (rok 2010 = 100)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS, vlastné výpočty.
Poznámka: VZPS – výberové zisťovanie pracovných síl.



Graf 2 Vekové skupiny obyvateľstva na Slovensku podľa pohlavia (v tis. osôb)



Zdroj údajov: http://www.infostat.sk/vdc/sk/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=13&Itemid=58

3 Podrobnejšie informácie sú v Štatistickej ročenke regiónov Slovenska 2016, ŠÚ SR, ISBN 978-80-8182-551-3 (online), str. 81.

ne silné ročníky narodených v 70. rokoch a menej početné generácie narodených v 80. rokoch a v prvej polovici 90. rokov minulého storočia.

Charakter vekovej štruktúry slovenskej populácie sa vplyvom rôznych administratívnych opatrení a zmien v reprodukčnom správaní obyvateľstva postupne menil z relatívne progresívneho až na súčasný regresívny. Hlavným dôvodom je značne nižšia (takmer len polovičná) pôrodnosť v posledných rokoch v porovnaní s jej posledným vrcholom pred zhruba 40 rokmi v roku 1979, keď sa za rok narodilo vyše 100 tisíc detí. Len od začiatku nového milénia po súčasnosť došlo napríklad k poklesu podielu detskej populácie (0 – 19 rokov) na celkovej populácii z 28 % na 21 %.

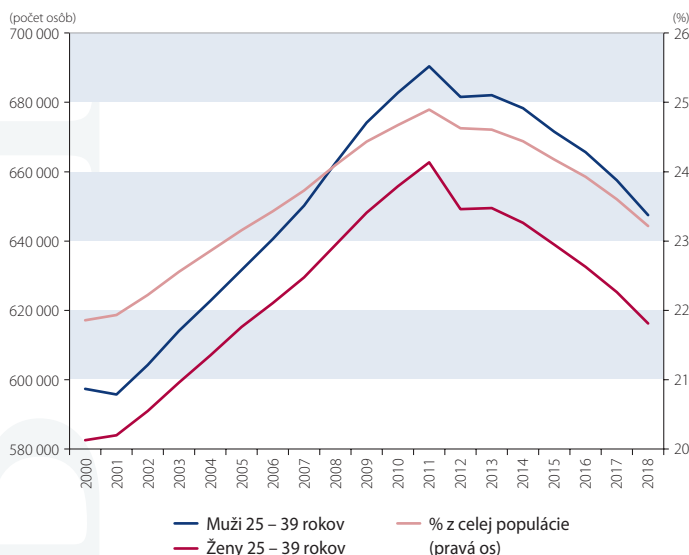
Zo stromov života – podľa údajov z obdobia dvoch posledných sčítaní obyvateľov, domov a bytov – možno ďalej dedukovať, že v súčasnosti sú na Slovensku historicky najpočetnejšími skupinami obyvatelia vo veku od 25 do zhruba 40 rokov. Ide v podstate o tie skupiny obyvateľstva, ktoré stoja pred riešením otázky prvého vlastného bývania.

Z regionálneho pohľadu je v prevažnej väčšine slovenských krajov vekové zloženie obyvateľstva podobné ako na celom Slovensku. Podľa dostupných regionálnych údajov bola takmer vo všetkých slovenských krajoch najpočetnejšou vekovou skupinou obyvateľstva skupina mužov a žien vo veku od 35 do 39 rokov. Iba v Prešovskom kraji bola najpočetnejšou skupina mužov a žien vo veku od 25 do 29 rokov.³

Detailnejší pohľad na aproximované údaje o vekovej skladbe obyvateľstva po poslednom cenzu v roku 2011 až po začiatok roku 2018 nám poskytuje poznatok, že maximálny počet mužov (vyše 690 tisíc) a žien (vyše 660 tisíc) vo veku od 25 do 39 rokov bol zaznamenaný v roku 2011. Celkovo táto skupina vyše 1,3 milióna obyvateľov predstavovala v roku 2011 takmer štvrtinu z celkového počtu obyvateľov Slovenska. Od roku 2011 sa počet mužov a žien tejto vekovej kategórie začal postupne znižovať a aktuálne táto skupina predstavuje niečo vyše 23 % z celkového odhadovaného počtu obyvateľov Slovenska.

Z dôvodu nástupu početne slabších ročníkov v nasledujúcich rokoch bude trend znižovania počtu mužov a žien vo veku 25 až 39 rokov aj naďalej postupne pokračovať. V dôsledku toho sa bude znižovať masa ľudí s potrebou akútne riešiť bývanie, a preto možno teoreticky očakávať aj postupné zmierňovanie dopytu po prvom bývaní. Tento fakt možno tiež považovať za významný demografický limit pre ďalšie neprimerané zvyšovanie priemernej ceny bývania v budúcnosti.

Graf 3 Vývoj počtu mužov a žien vo veku od 25 do 39 rokov na Slovensku



Zdroj údajov: http://www.infostat.sk/vdc/sk/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=13&Itemid=58



Uvedené poznatky o prepojení trhu s bývaním s demografiou vychádzajú z globálneho a statického celoslovenského pohľadu. Regionálne je to viac diferencované hlavne z dôvodu migrácie predovšetkým ekonomicky aktívnej populácie. Údaje o vekovom zložení migrujúcich v krajoch nie sú k dispozícii, ale pravdepodobne značná a možno aj prevažná časť z nich sa nachádza práve v skupine obyvateľov vo veku medzi 25. až 39. rokom.

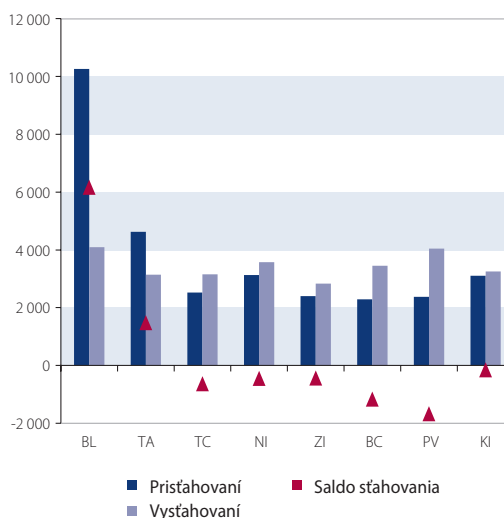
Podľa posledných aktuálne dostupných údajov o sťahovaní obyvateľov v krajoch za rok 2015 výrazne aktívne saldo sťahovania mal Bratislavský kraj a ďalšie aktívne saldo mal už len Trnavský kraj. Všetky ostatné slovenské kraje mali pasívne saldo sťahovania. Nebola to len záležitosť daného roka, ale ide o dlhodobý trend. Tieto skutočnosti tiež jednoznačne vplyvajú na dopyt po bývaní, keďže značná časť prisťahovaných v relatívne mladšom veku má po určitom čase tendenciu usadiť sa aj natrvalo na mieste, kde si nájde prácu.

Na vytvorenie zjednodušenej predstavy o miere uspokojenia bývania v jednotlivých regiónoch môžu poslužiť vybrané pomerové ukazovatele v tabuľke 1. Oficiálne podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov je najväčší podiel obyvateľov v rámci celého Slovenska v Prešovskom kraji (15,1 %) a najmenší v Trnavskom kraji (10,3 %). Kým Trnavský kraj má v podstate rovnaký podiel v rámci Slovenska, aj pokiaľ ide o obývané byty (10,4 %), Prešovský kraj je podielom obývaných bytov voči podielu obyvateľov na tom podstatne horšie. Nepriaznivý podiel obývaných bytov voči podielu obyvateľov za celé Slovensko registrujeme aj v Košickom kraji a v Žilinskom kraji. Najlepšie z tohto porovnania vychádza Bratislavský kraj, v ktorom je podľa posledného cenzu 11,2 % všetkých slovenských obyvateľov, ale má až takmer 15-percentný podiel na obývaných bytoch v rámci Slovenska. Rozdielnu hrubú mieru uspokojenia bývania v jednotlivých regiónoch potvrdzuje aj ukazovateľ o vybavenosti bytmi na 1 000 obyvateľov.

V európskom kontexte vybavenosť obyvateľov bytmi na Slovensku indikuje značný deficit v uspokojovaní potreby bývania. Podľa údajov z posledného cenzu v roku 2011 pripadalo na Slovensku zhruba 330 obývaných bytov na 1 000 obyvateľov, čo nás radí spolu s Poľskom na posledné priečky európskeho rebríčka. Na porovnanie v Portugalsku, Španielsku, Fínsku, Francúzsku a Dánsku pripadalo podľa posledného cenzu na 1 000 obyvateľov až vyše 500 obývaných bytov.

Uvedené disproporcie v podieloch obyvateľov a podieloch obývaných bytov v jednotlivých kra-

Graf 4 Sťahovanie obyvateľov v krajoch (počet)



Zdroj: Štatistická ročenka regiónov Slovenska 2016 (T 2-3. Sťahovanie obyvateľstva).

Vysvetlivky: BL – Bratislavský kraj, TA – Trnavský kraj, TC – Trenčiansky kraj, NI – Nitriansky kraj, ZI – Žilinský kraj, BC – Banskobystrický kraj, PV – Prešovský kraj, KI – Košický kraj.

joch v rámci celého Slovenska sčasti vysvetľuje problematika migrácie. Je logické, že vyšší dopyt po trvalom alebo nájomnom bývaní je v ekonomicky výkonnejších regiónoch, v ktorých je viac pracovných príležitostí, s čím zároveň súvisí aj vyššia bonita a kúpyschopnosť tam žijúcich obyvateľov. To sú zároveň výzvy pre realitných investorov a developerov, ktorí tak zvyšujú aktivity na trhu s bývaním v zaujímavých regiónoch.

Trh s bývaním je ovplyvňovaný aj ďalšími demografickými javmi a procesmi. Patria medzi ne predovšetkým sobášnosť, rozvodovosť, zvyšovanie počtosti domácností jednotlivcov a prirodzený úbytok obyvateľov úmrtím. Veľmi špecifickým demografickým vplyvom na trh s bývaním je medzinárodná migrácia.

Najvyšší počet sobášov bol na Slovensku uzavretý v roku 1979 (takmer 45 tisíc) a následne až do prelomu milénia sa ich počet znižoval (na zhruba 24 tisíc). Aktuálne atakuje počet sobášov číslo 30 tisíc. Protipólom sobášnosti je rozvodovosť, ktorá sa na Slovensku postupne zvyšovala až do roku 2008 (12 675 rozvodov) a odvtedy sa mierne znižovala na aktuálnych zhruba 9 600 rozvodov. Sobáše vytvárajú nové rodiny a pred väčšinu z nich sa na program dňa dostáva aj otázka riešenia vlastného bývania. Rozvody sú s problemati-

Tabuľka 1 Vybrané ukazovatele podľa krajov

Ukazovateľ	BL	TA	TC	NI	ZI	BC	PV	KI
Podiel obyvateľov v rámci SR (v %)	11,2	10,3	11,0	12,8	12,8	12,2	15,1	14,7
Podiel obývaných bytov v rámci SR (v %)	14,9	10,4	11,2	13,3	12,1	12,5	12,4	13,2
Vybavenosť bytmi na 1 000 obyvateľov	439	332	336	343	312	337	270	296

Zdroj: Sčítanie obyvateľov, domov a bytov 2011, vlastné výpočty.



4 Zaujímavosťou pri podieloch sobášiacich sa mužov a žien vo vekovej skupine od 15 do 34 rokov na celkovom počte sobášov je to, že kým ešte v roku 1980 táto skupina neviest predstavovala až takmer 96 % všetkých vydatých žien, aktuálne táto skupina neviest vo veku od 15 do 34 rokov predstavuje len zhruba 78 % všetkých vydatých žien. V prípade sobášov tejto vekovej skupiny z pohľadu mužov došlo k poklesu jej podielu zo zhruba 94 % v roku 1980 na 67 % v súčasnosti. Takže celkový priemerný vek sobášiacich sa mužov a vydávajúcich sa žien sa postupne zvyšuje. Priemerný vek muža pri prvom sobáši sa len od prelomu milénia zvýšil z 26 na 31 rokov v roku 2017 a v prípade žien z 24 na 28 rokov.

kou bývania prepojené tým, že rozdelené manželstvá vytvárajú dodatočné nároky na riešenie bývania jedného z rozvedených manželov.

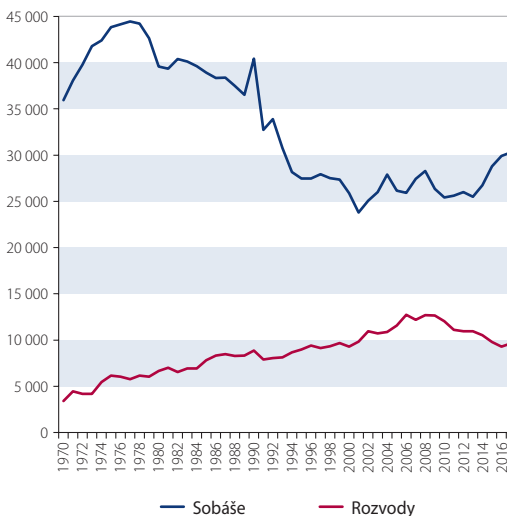
Z početnosti manželstiev a rozvodov vyplýva, že výraznejší tlak na trh s bývaním smeruje zo strany sobášov. Ak by sme uvažovali o potrebe nových bytov podľa počtu uzavretých manželstiev a počtu rozvodov, tak v poslednom období by táto potreba teoreticky predstavovala okolo 40 tisíc bytových jednotiek ročne.

Ešte do prelomu milénia sa sobáše zvykli na Slovensku uzatvárať najčastejšie vo veku 20 až 24 rokov, tak mužov, ako aj žien. Postupne sa však vek vstupu do manželstva zvyšuje. Aktuálne sa najviac sobášov uzaviera vo veku 25 až 29 rokov, no výrazne rastie aj podiel sobášov vo veku 30 až 34 rokov. Nepatrný je v poslednom období podiel sobášených vo veku 15 až 19 rokov. Z toho vyplýva, že v dôsledku posunu veku uzatvárania manželstva mužov aj žien smerom hore sa otázka riešenia bývania nových rodín stáva aktuálnou najskôr okolo tridsiatky veku mladomanželov alebo aj neskôr.⁴ Takéto údaje môžu byť dôležitými signálmi pri hľadaní cieľových skupín klientov pre trh s bývaním.

Pri úvahách o potrebe bývania nemožno zabúdať na vývoj počtu a zloženia domácností. Situácia na Slovensku, pre ktorú boli v minulosti dosť charakteristické početné a často aj viacgeneračné domácnosti, sa postupne mení. Údaje z cenzov od šesťdesiatych rokov jednoznačne potvrdzujú výraznejší rast počtu domácností ako celkového počtu obyvateľstva. Hlavným dôvodom je postupná atomizácia alebo znižovanie priemerného počtu členov domácností. Za posledné polstoročie sa znížil priemerný počet členov cenzovej domácnosti z 3,5 osoby na 2,4 osoby.

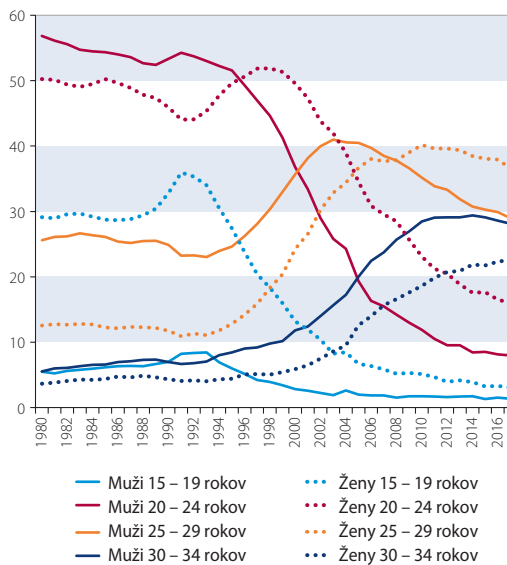
K zvyšovaniu počtu a znižovaniu početnosti členov slovenských domácností v posledných rokoch významnou mierou prispieva rozvodovosť, ale najmä rýchly rast počtu domácností jednotlivcov, ktorý za poslednú dekádu vzrástol o takmer 30 % (v predchádzajúcej dekáde bol ten nárast ešte výraznejší). Preto v priebehu dvoch desaťročí vzrástol podiel domácností jednotlivcov na celkovom počte cenzových domácností zo zhruba pätiny na viac ako tretinu v súčasnosti. Dynamika rastu domácností jednotlivcov bola v dekáde pred posledným cenzom v porovnaní s predchádzajúcou stlmená pravdepodobne aj v dôsledku

Graf 5 Vývoj počtu sobášov a rozvodov na Slovensku (počet)



Zdroj údajov: http://www.infostat.sk/vdc/sk/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=13&Itemid=58

Graf 6 Vývoj podielu sobášov podľa vekových skupín ženichov a neviest na celkovom počte sobášov (v %)



Zdroj údajov: http://www.infostat.sk/vdc/sk/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=13&Itemid=58

Tabuľka 2 Vývoj počtu cenzových domácností a domácností jednotlivcov

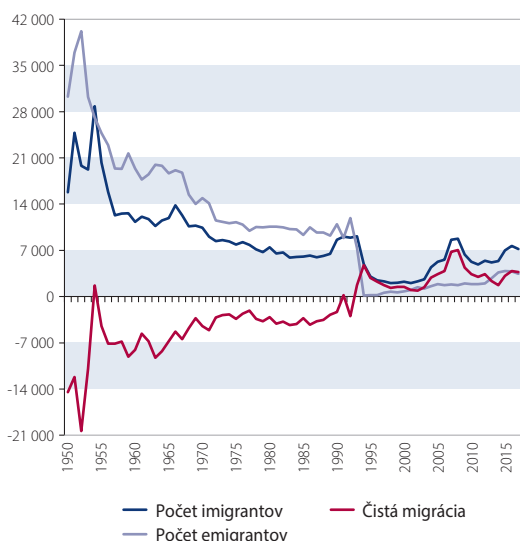
Rok	Počet cenzových domácností (CD)	Počet domácností jednotlivcov (DJ)	Vývoj DJ (v %)	DJ/CD (v %)
1991	1 831 162	397 966	.	21,7
2001	2 071 743	622 023	156,3	30,0
2011	2 231 619	805 255	129,5	36,1

Zdroj: ŠÚ SR, vlastné výpočty.

Poznámka: Cenzová domácnosť tvoria osoby, ktoré spoločne bývajú v jednom byte na základe ich rodinných alebo iných vzťahov v rámci jednej hospodáriacej domácnosti. Je to základná jednotka, ktorá sa ďalej nedelí. Domácnosť jednotlivca tvorí jediná fyzická osoba, ktorá býva v byte sama alebo ako podnájomník alebo býva spoločne s ďalšou cenzovou domácnosťou, ale samostatne hospodári.



Graf 7 Vývoj migrácie na Slovensku (počet)



Zdroj údajov: http://www.infostat.sk/vdc/sk/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=13&Itemid=58

pomerne rýchlo rastúcich cien bývania, čo objektívne spomaľuje proces osamostatňovania sa už dospelých mladých ľudí.⁵

Prirodzené ubúdanie obyvateľov úmrtím je smutná udalosť, ale vo väzbe na trh s bývaním to predstavuje do určitej miery uvoľňovanie obytných priestorov a mierne zvýšenie ponuky bývania.

Pokiaľ ide o zahraničnú migráciu, tá môže mať aj výrazný vplyv na trh s bývaním. V prípade výraznejšej imigračnej vlny sa zvyšuje dopyt po bývaní a tlak na rast cien bývania, v prípade emigrácie je to naopak. Ku špecifickej situácii na slovenskom trhu s bývaním došlo v čase realitného boomu v polovici predchádzajúcej dekády v dôsledku pomerne výrazných nákupov nehnuteľností na Slovensku nerezidentmi (ich podiel na nákupoch sa odhadoval až na 30 %). Aj keď nešlo o klasickú imigráciu, logicky to zvýšilo dopyt po bývaní a vytvorilo výrazný tlak na rast cien bývania v tom období.

Z dostupných čísel o migrácii na Slovensku vyplýva, že v posledných rokoch sa problematika migrácie z pohľadu počtov imigrantov a emigrantov stáva relatívne sekundárnym problémom. Zaujímavé je však zistenie, že od polovice deväťdesiatych rokov sa aj pri malých počtoch imigrantov a emigrantov dostala čistá migrácia do kladných

čísel, čo predstavuje z pohľadu realitného trhu mierne zvýšený dopyt po bývaní.

Ak by sme naše zistenia o možných vplyvoch jednotlivých demografických faktorov na trh s bývaním zjednodušene zhrnuli, môžeme konštatovať, že z pohľadu vývoja vekovej štruktúry obyvateľstva sa bude v nasledujúcich rokoch dopyt po bývaní zmierňovať a týmto smerom pôsobí aj prirodzené ubúdanie obyvateľov umieraním. Ďalšie demografické charakteristiky (sobášnosť, rozvodovosť, zvyšovanie početnosti domácností jednotlivcov aj migrácia) majú tendenciu dopyt po bývaní zvyšovať. Miera ich vplyvu je diferencovaná tak vecne, ako aj z časového hľadiska.

Problematika bývania sa stáva v určitých časových intervaloch aj predmetom záujmu exekutívy. V polovici augusta 2018 bola na zasadnutí vlády SR prerokovaná správa o plnení zámerov Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2020.⁶ V správe je zhodnotený vývoj v oblasti bývania za posledné roky a tiež sú vymenované úlohy a predstavené aj nové nástroje na zvyšovanie dostupnosti bývania. V správe sa však aj konštatuje, že napriek pozitívam a prínosom, ktoré sa dosiahli v predchádzajúcom období, existujú v oblasti bývania mnohé problémy a výzvy, ktoré je potrebné riešiť. Tie budú zohľadnené pri príprave koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2030.

ZÁVERY

Existujú dve skupiny demografických faktorov, ktoré pôsobia buď smerom na zvyšovanie, alebo na znižovanie dopytu po bývaní. Intenzita ich vplyvu môže byť rôzna a aj v čase sa môže meniť.

Jednoduchým spočítaním hrubej ročnej potreby bytov len vzhľadom na aktuálnu sobášnosť a rozvodovosť sa dostaneme k číslu okolo 40 tisíc bytov, ktoré vysoko prekračuje priemernú hodnotu ročne dokončovaných bytov na Slovensku (približne 15 tisíc).

Skupina obyvateľov vo veku od 25 do 39 rokov sa javí ako najvplyvnejší demografický faktor na dopyt po bývaní a tým aj na cenu bývania. Veľkosť tejto skupiny obyvateľov sa bude v nasledujúcich rokoch postupne znižovať v dôsledku vstupovania menej početných mladších ročníkov mužov a žien do tejto vekovej kategórie. Vzhľadom na kumulovaný deficit v uspokojovaní potreby bývania v minulosti a na pozitívny vplyv na dopyt z pohľadu ďalších demografických faktorov sa pokles tejto skupiny obyvateľov na znižovanie dopytu po bývaní na Slovensku pravdepodobne ešte nejaký čas výraznejšie neprejaví.

⁵ Podľa zisťovania o príjmoch a životných podmienkach EU-SILC (charakteristika ilc_lvps08) veľký podiel slobodných vo veku 25 až 34 rokov na Slovensku býva stále v spoločnej domácnosti s rodičmi.

⁶ Podrobnejšie na <https://rokovania.gov.sk/RVL/Material/23134/1>.

Použitá literatúra:

- Pilinská, V. (2015): Veková štruktúra In: Šprocha, B., Vaňo, B.: Populačný vývoj v Slovenskej republike 2014. Bratislava, INFOSTAT. s. 72 – 79.
Štatistická ročenka regiónov Slovenska 2016. ISBN 978-80-8121-552-0.