

Slovenské byty potrebujú nové impulzy

Mikuláš Cár - etrend.sk, 3. 8. 2012

Aktuálne zverejnené údaje o vývoji cien nehnuteľností na bývanie signalizujú, že slovenský trh s bývaním sa stále hľadá, čo si zasluhuje obzretie sa za jeho doterajším vývojom, ako aj úvahu o tom, čo môže prispieť k jeho oživeniu.

Trh s bývaním má tendenciu dosť výrazne súvisieť s vývojom ekonomickej výkonnosti krajiny, čo možno pozorovať prostredníctvom vývoja nominálneho HDP a priemerných cien nehnuteľností na bývanie. V jednotlivých fázach ekonomického cyklu je však pre vývoj cien nehnuteľností na bývanie príznačná výraznejšia variabilita ako pre vývoj ekonomickej výkonnosti. Nominálny HDP rástol na Slovensku v priebehu rokov 2005 až 2011 v jednotlivých štvrťrokoch v priemere o viac ako 6 % a ceny nehnuteľností v priemere o 4 %. Z doterajšieho cyklického vývoja slovenského trhu s bývaním možno však zistiť, že v tzv. lepších časoch (roky 2006 až 2008) pri priemernom raste HDP okolo 11 % rástli ceny nehnuteľností v jednotlivých štvrťrokoch medziročne v priemere o viac ako 20 %. V tzv. horších časoch pri ekonomickej recesii, resp. pri relatívne nižšom priemernom medziročnom raste HDP (do 5 %) sa vývoj cien nehnuteľností na bývanie medziročne pohyboval rádovo v priemere na úrovni o 7 až 8 percentuálnych bodov nižšie.

Graf 1: Medziročné zmeny HDP a cien nehnuteľností na bývanie (v %)

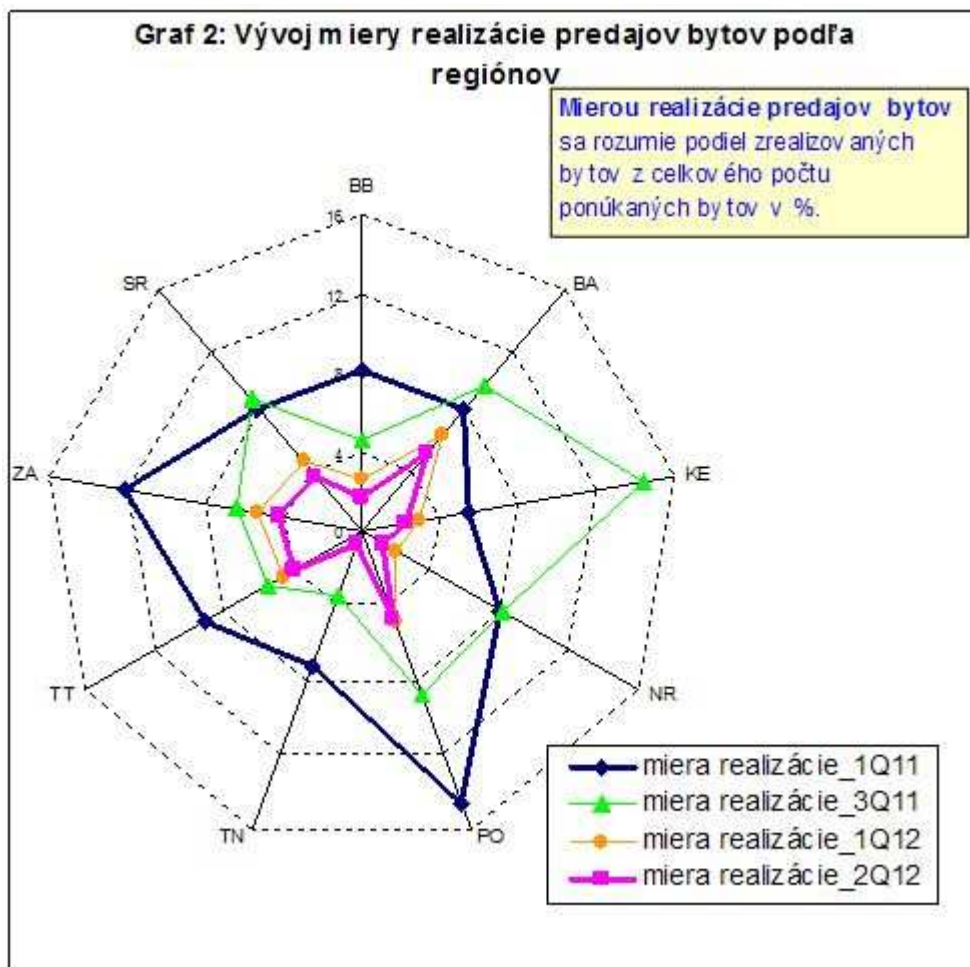


Zdroj: ŠÚ SR, NBS

Plazivé znižovanie priemerných cien nehnuteľností na bývanie v posledných dvoch rokoch, z ktorého rezultuje v jednotlivých štvrťrokoch aj ich pravidelný medziročný pokles, možno považovať za vonkajší prejav stagnácie slovenského trhu s bývaním. Údaje za posledné štvrťroky naznačujú, že pre kladný medziročný rast priemerných cien nehnuteľností na bývanie nepostačuje ani zhruba 5 %-ný medziročný nominálny rast HDP. Teda ani relatívne priaznivý vývoj slovenskej ekonomiky v posledných štvrťrokoch

nie je v súčasných zložitých podmienkach dostatočnou zárukou na pozitívne očakávania a na výraznejšie spotrebné a investičné správanie sa obyvateľstva. Hlavnou príčinou tohto stavu je predovšetkým rezonujúca neistota na trhu práce a menšia ochota domácností, resp. znížená možnosť uvažovať o úverových zdrojoch na obstaranie si bývania. Aj tieto skutočnosti prispievajú k tomu, že slovenský trh s bývaním prežíva zložité časy, v ktorých viacero faktorov dopyt po bývaní skôr utlmuje, ako podnecuje.

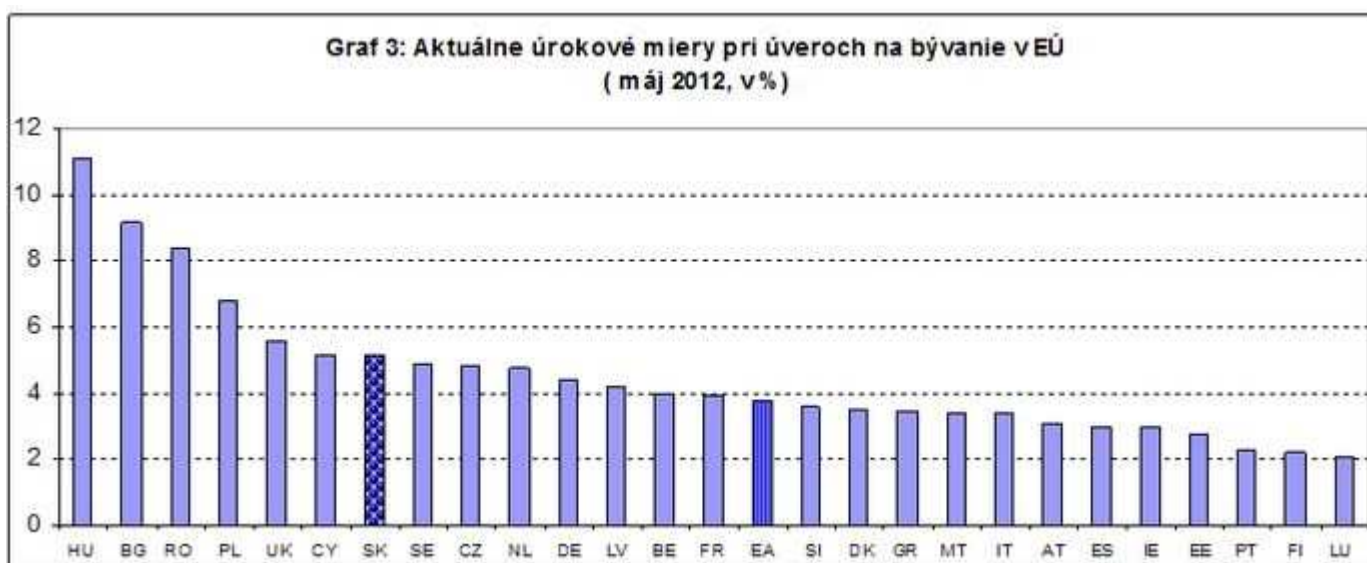
Celkom dobrú výpovednú hodnotu o vývoji slovenského trhu s bývaním majú informácie o miere úspešnosti realizácie predajov nehnuteľností na bývanie. Z dostupných údajov o ponukách a realizácii predajov bytov vyplýva dosť nepriaznivé zistenie, že aj v posledných štvrťrokoch pokračovalo zhoršovanie transakcií s ponúkanými bytmi na predaj. Z porovnania podielov zrealizovaných bytov z celkového počtu ponúkaných bytov vyplýva, že kým ešte v 1. štvrťroku 2011 sa v priemere na Slovensku podarilo zrealizovať predaj takmer každého dvanásteho ponúkaného bytu, tak v 2. štvrťroku 2012 sa podarilo úspešne predať až každý dvadsiaty siedmy ponúkaný byt. Je až záhadou, že tak výrazný pretlak ponuky nad reálnym dopytom len pomerne minimálne koriguje úroveň priemerných cien bytov v posledných štvrťrokoch. Za posledný jeden a pol rok sa priemerné ceny domov a bytov znížili na Slovensku len o necelých 40 EUR/m², pričom v období najväčšieho boomu (od 1. štvrťroka 2007 do 2. štvrťroka 2008) vzrástli priemerné ceny za rovnaký časový úsek až o 452 EUR/m².



Z grafu 2 je zrejmé, že vývoj miery realizácie predajov bytov je už niekoľko štvrťrokov nepriaznivý vo všetkých slovenských krajoch, ale existujú aj určité regionálne špecifiká. Aktuálne sa relatívne „najúspešnejšie“ darí predávať byty v Bratislavskom kraji a Prešovskom kraji, kde sa predáva zhruba jeden z 20 ponúkaných bytov na predaj. Pre porovnanie na začiatku roku 2011 sa v Bratislavskom kraji darilo predať asi každý dvanásť ponúkaný byt na predaj a v Prešovskom kraji asi každý siedmy byt. Zaujímavo sa vyvíjala situácia v Košickom kraji, kde sa oživený záujem o kúpu bytov z polovice roka 2011 v závere roka prepadol a v tomto slabom trende pokračuje realizácia predajov bytov aj v prvých dvoch štvrťrokoch 2012. Miera realizácie predajov bytov je podľa dostupných údajov jednoznačne najnižšia v Trenčianskom kraji a len nepatrne lepšia situácia v realizácii predajov bytov je aktuálne v Nitrianskom kraji. Aj keď je v posledných dvoch menovaných krajoch evidentný znižujúci sa počet reálnych predajov bytov v posledných dvoch štvrťrokoch, nízka miera realizácie predajov je však v týchto krajoch do značnej miery ovplyvnená aj výraznejšie rastúcim počtom ponúk bytov na predaj, ako tomu bolo v ostatných slovenských krajoch¹.

Jednou z príčin znižujúceho sa počtu uskutočnených transakcií spojených s obstarávaním bývania sú aj chýbajúce finančné zdroje či už vo forme hotovosti alebo v podobe rôznych úverov na bývanie. Obstarávanie bývania prostredníctvom hotovosti je v súčasnosti veľmi ojedinelé, preto v súvislosti s realitným trhom sa má zmysel zaoberať skôr dostupnosťou a celkovými úverovými podmienkami finančných inštitúcií, ktoré poskytujú úvery na bývanie.

Dostupnosť úverov na bývanie sa na Slovensku významne zlepšila po príchode hypotekárneho úverovania. Od začiatku roku 2009 po vstupe Slovenska do eurozóny majú aj úrokové sadzby pri úveroch na bývanie skôr zostupnú tendenciu, čo tiež prispelo k výraznému rastu objemov úverov v sektore domácností za účelom obstarávania bývania. Aj napriek znižovaniu sa úrokových sadzieb pri úveroch na bývanie, Slovensko sa však dlhodobo zaraďuje medzi krajiny s nadpriemernými úrokovými sadzbami v rámci EÚ. Aktuálne sú úrokové sadzby pri úveroch na bývanie na Slovensku o viac ako tretinu vyššie ako je priemer v krajinách eurozóny.



Zdroj: ECB

Slovenské úverové inštitúcie aj po vstupe Slovenska do eurozóny zachovávajú v podstate rovnaký diferenciál medzi úrokovými sadzbami pri úveroch na bývanie voči ich priemeru v rámci krajín eurozóny (cca 1,4 percentuálneho bodu) v neprospech klientov úverových inštitúcií pôsobiacich na Slovensku. Z uvedeného vyplýva, že priestor na zlepšenie úverových podmienok pre záujemcov o úvery na bývanie na Slovensku existuje. Z pohľadu klienta je teda riešením ďalšie zníženie úrokových sadzieb a uvoľnenie úverových podmienok pri poskytovaní úverov na bývanie, avšak z hľadiska úverových inštitúcií a celkovej finančnej stability nie je uvedené riešenie až tak jednoznačné. S úvermi na bývanie môžu byť vo všeobecnosti spojené aj určité riziká, ktoré môžu so „zlepšovaním“ úverových podmienok viesť až k zhoršeniu stability finančného sektora. Hlavné riziko zvykne byť spojené s poskytovaním nedostatočne zabezpečených úverov na bývanie. Našťastie úverové inštitúcie pôsobiace na Slovensku sú pri úveroch na bývanie dosť obozretné a nemajú výraznejšie problémy s návratnosťou požičaných prostriedkov na tento účel.

Určitý priestor na zlepšenie prístupu záujemcov k úverovým zdrojom na bývanie sa vytvára zvyšovaním konkurenčného prostredia medzi úverovými inštitúciami. Už dva roky zaznamenávajú najväčšie prírastky iné úvery na nehnuteľnosti a sú poskytované častejšie ako klasické hypotekárne úvery. Napriek rastúcej konkurencii (úvery na bývanie poskytuje aktuálne až 19 inštitúcií) majú v súčasnosti 4 úverové inštitúcie určujúci až 75-percentný podiel na trhu s úvermi na bývanie. K zvýšeniu konkurencie a k získaniu výhodnejších úverových podmienok môžu prispieť aj slovenskí spotrebiteľia tým, že nebudú konzervatívne zotrvať v tej istej pôvodnej banke, ale budú viac ochotní hľadať a akceptovať výhodnejšie úverové podmienky v ďalších úverových inštitúciách.

Demografické údaje o vekovom zložení obyvateľstva signalizujú pretrvávajúcu potrebu bývania slovenských domácností. Najpočetnejšími skupinami slovenského obyvateľstva sú aktuálne muži a ženy vo veku od 25 do 40 rokov, v ktorých sú sústredení hlavní potenciálni záujemcovia o vlastné bývanie. Z pohľadu trhu s bývaním je veľmi dôležitým impulzom pre investorov a developerov aj stále vysoká rozvodovosť, vysoký podiel mladých ľudí bývajúcich s rodičmi a najnižšia miera vybavenia obyvateľov Slovenska bytmi v rámci EÚ.

Ak sa vrátíme k vyššie uvedeným úvahám, dospejeme k záveru, že sa dajú aspoň rámcovo načrtnúť oblasti, ktoré predstavujú dôležité impulzy pre rozvoj momentálne stagnujúceho trhu s bývaním. Určujúcim a nenahraditeľným podnetom pre rozvoj trhu s bývaním je trvalejšie udržateľná primeraná ekonomická výkonnosť, ktorá jednoznačne determinuje také konkrétne atribúty ako zamestnanosť, aktuálnu príjmovú situáciu domácností i ich očakávania do budúcnosti, ako aj odvahu zadlžiť sa v prípade rozhodovania o investovaní do bývania.

Dôležitý podnet, ktorý by mohol v súčasnosti prispieť k oživeniu trhu s bývaním na Slovensku, je v rukách vlastníkov, developerov a sprostredkovateľov bývania, a tým je redukcia aktuálnych priemerných cien bývania niekde k ich úrovni na začiatku roku 2007. Je to však odvážna úvaha, ktorá je

v rozpore so záujmami niektorých najviac zainteresovaných subjektov na trhu s bývaním a jej naplnenie pri terajšom tempe znižovania cien bývania by trvalo ešte niekoľko rokov.

Ďalší impulz na oživenie trhu s bývaním majú v rukách aj úverové inštitúcie v rámci svojej úverovej politiky pri určovaní ceny a podmienok poskytovania úverov. Ako už bolo vyššie uvedené, jednotlivci a domácnosti majú reálnu potrebu zvyšovať svoju spotrebu spojenú s bývaním, ale narážajú pritom na problém, že nie sú ochotní a často ani schopní zvyšovať svoje zadĺženie.

Určite možno uvažovať o celom rade ďalších konkrétnych a možno aj veľmi účinných impulzov, ktoré však možno pri troche tolerancie zaradiť do vyššie naznačených širších oblastí.

Mikuláš Cár, oddelenie makroekonomických analýz odboru menovej politiky NBS.

1 Nadpriemerný prírastok dokončených bytov v uvedených krajoch vykazuje aj oficiálna štatistika podľa ktorej sa v Trenčianskom kraji dokončilo v 1. štvrťroku 2012 o takmer 10 % viac bytov ako v rovnakom období pred rokom a v Nitrianskom kraji bol medziročný rast počtu dokončených bytov ešte výraznejší (30 %). V priemere za celé Slovensko počet dokončených bytov v 1. štvrťroku 2012 medziročne poklesol o takmer 18 % a v Bratislavskom kraji až o takmer 38 %.