

REGIONÁLNY VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA NA SLOVENSKU

Regional development of housing affordability in Slovakia¹

Richard ĎURECH

ABSTRAKT

Cieľom uvedeného príspevku je posúdiť vývoj dostupnosti bývania na Slovensku z regionálneho pohľadu. Pri zostavovaní indexu dostupnosti bývania na Slovensku sme vychádzali z indexu, ktorý používa americká asociácia realitných kancelárii. Pri výpočte indexu boli použité ročné dáta 2002-2012. Trend vývoja dostupnosti bývania je do značnej miery podobný vo všetkých krajoch, pričom výrazne rozdiely sú v dynamike jeho vývoja. Nitriansky a Trenčiansky kraj patria medzi kraje s najvyššou dostupnosťou bývania, naopak Bratislavský, Prešovský a Košický kraj, patrí kraje s najnižšou dostupnosťou bývania. Na vývoj indexu mal vo všeobecnosti najvýznamnejší vplyv vývoj cien rezidenčných nehnuteľností, s výnimkou posledného roka, kedy mali na index najvýznamnejší vplyv nízke úrokové sadzby. V krátkodobom horizonte sa prikláňame k názoru, že vo väčšine krajov dôjde k ďalšiemu zvýšeniu dostupnosti bývania.

Kľúčové slová: index dostupnosti bývania, realitný trh,

JEL kód: G 21, R 39

¹ Tento príspevok je výstupom projektu mladých vedeckých pracovníkov PMVP č. I-13-104-00: Determinanty realitného trhu so zreteľom na nesúlad medzi potrebami a možnosťami rozvoja bývania na Slovensku.

ÚVOD

Základnou podmienkou existencie každého človeka je uspokojovanie potrieb. V bežnom živote má každý človek množstvo rozmanitých potrieb počnúc fyziologickými potrebami a končiac potrebou sebarealizácie (viď Maslowovova hierarchia potrieb). Potreba uspokojenia bývania patrí medzi životne nevyhnutné resp. základné potreby. Po zohľadnení skutočnosti, že Slovensko patrí v rámci Európskej Únie medzi krajiny s najnižším podielom vybavenosti bytmi na 1000 obyvateľov, s vysokým počtom ľudí pripadajúcim na jednu izbu atď, sa javí skúmanie uvedenej problematiky, ako veľmi dôležité. Z dôvodu veľmi širokej komplexnosti danej problematiky, sa sústredíme hlavne na výskum determinantov dostupnosti bývania. Na meranie dostupnosti bývania bude použitý index americkej asociácie realitných kancelárií (National Association of Realtors)², ktorý bude jemne upravený pre podmienky Slovenskej republiky. Uvedený index bol zvolený najmä preto, že z hľadiska parametrov, ktoré vstupujú do výpočtu (viď metodika) výborne zohľadňuje určité špecifiká slovenského rezidenčného trhu (veľká časť rezidenčných nehnuteľností je financovaných prostredníctvom úverových zdrojov a zároveň podiel súkromného bývania je na Slovensku jeden z najvyšších v Európe).

Vývoj dostupnosti bývania je podľa nášho názoru dôležité skúmať z regionálneho pohľadu, pretože aj napriek tomu, že Slovenská republika patrí z geografického pohľadu medzi malé krajiny, tak ekonomický vývoj v jednotlivých regiónoch je do značnej miery odlišný. Viaceré odborné štúdie poukazujú na narastajúce disparity medzi jednotlivými regiónmi (HDP, priemerná mzda, ceny nehnuteľností, PZI...). Práve rozdielny vývoj jednotlivých regiónov, môže do značnej miery skresliť výsledky podávané na národnej úrovni. V práci sa sústredíme teda na porovnanie vývoja dostupnosti bývania v rámci jednotlivých regiónov a zároveň ich porovnanie s národnými výsledkami. Prínosom práce bude detailnejší pohľad na vývoj dostupnosti bývania na Slovensku a odhalenie príčin jeho rozdielneho vývoja v rámci regiónov, ale aj nájdenie určitých spoločných trendov a vzorov.

METODIKA

Po zohľadnení určitých špecifik slovenského realitného trhu sme sa pri zostavovaní indexu vychádzali práve z indexu asociácie realitných kancelárií, pričom bolo nevyhnutné

²National Association of Realtors. Metodológia na výpočet dostupnosti bývania je dostupná na: <<http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index/data>>

jemne pozmeniť určité parametre v dôsledku odlišností medzi jednotlivými realitnými trhmi a rozdielnou údajovou základňou, ktorá je na Slovensku výrazne nižšia ako v Amerike. Pri výpočte indexu boli použité ročné dáta od 2002 po 2012 za všetkých 8 regiónov (NUTS 3) Slovenska. Ako vstupné údaje pre výpočet dostupnosti bývania boli použité:

- priemerná cena bytu s rozlohou 70 metrov štvorcových,
- nominálny mesačný príjem priemernej slovenskej domácnosti,
- ročná percentuálna miera nákladov úverov na nehnuteľnosti (ako 12 mesačný jednoduchý aritmetický priemer), pričom za roky 2002 a 2003 bola použitá priemerná dohodnutá ročná úroková sadzba,
- loan to value vo výške 80 percent,
- ostatné parametre ako aj metodika výpočtu indexu pre Slovensko je totožná s indexom zostavovaným americkou asociáciou realitných kancelárií (National Association of Realtors)³.

Hodnoty indexu rovnajúce sa úrovni 100 znamenajú, že výška priemernej mesačnej splátky na nehnuteľnosť je vo výške 25% nominálneho príjmu priemernej slovenskej domácnosti. Ak sa hodnoty indexu vyššie ako 100 resp. ak sa vyvíja smerom nahor, tak dochádza k zvyšovaniu dostupnosti bývania, teda podiel splátok na príjme priemernej domácnosti sa znižuje. Opačná analógia je pri hodnotách indexu pod 100 resp. pri jeho poklese.

3 REGIONÁLNY VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA NA SLOVENSKU

Na základe predošlej kapitoly, môžeme jednoznačne konštatovať, že na dostupnosť bývania na Slovensku má zásadný vplyv vývoj cien nehnuteľností na bývanie, vývoj úrokových sadzieb úverov na nehnuteľností a príjem (mzda)⁴. Je však dôležité poznamenať, že všetky uvedené faktory, sú do značnej miery determinované celkovým

³ National Association of Realtors. Kompletná metodológia na výpočet dostupnosti bývania je dostupná na: <<http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index/data>>

⁴ Na dostupnosť bývania majú vplyv aj ďalšie faktory zastúpené v indexe, ale keďže sa jedná o konštantné veličina (LTV 80%, byt o rozlohe 70m²...), tak sa nimi nebudeme v nasledujúcom texte dôkladne zaoberať.

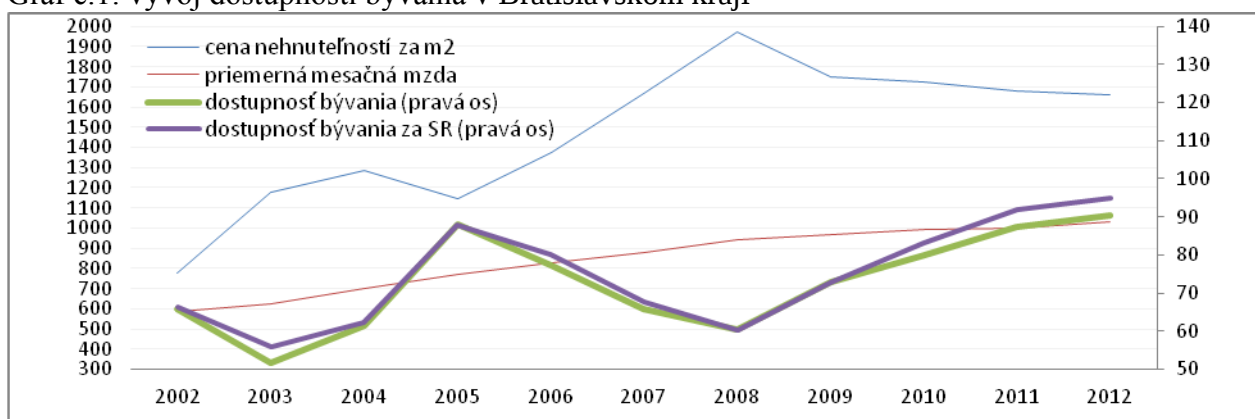
makroekonomickým vývojom v krajine a vo svete (HDP, nezamestnanosť, inflácia...). Je dôležité si uvedomiť, že medzi jednotlivými faktormi, ktoré vstupujú do výpočtu indexu existuje určitá kauzálna závislosť. Napr. nízke úrokové sadzby môžu do výraznej miery podnietiť ľudí ku kúpe nehnuteľností, čo môže následne vyvolať silné tlaky na rast cien nehnuteľností, pričom výsledný efekt môže byť tak rast ako aj pokles dostupnosti bývania. Je preto sledovať dlhodobé trendy jednotlivých premenných, ako aj ich individuálny podiel na vývoj indexu.

Rozdielny vývoj kľúčových premenných z hľadiska jednotlivých regiónov a dokonca aj ich rozdielna intenzita, môže spôsobiť veľké rozdiely v dostupnosti bývania medzi jednotlivými regiónmi. Uvedenú problematiku je teda dôležité sledovať aj z regionálneho hľadiska, pretože prerastajúce disparity v tejto oblasti môžu byť v budúcnosti zdrojom špekulácií, migrácie a dokonca aj sociálneho napätia.

3.1 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V BRATISLAVSKOM KRAJI

Bratislavský kraj patrí medzi rozlohou najmenšie kraje v rámci Slovenskej republiky. Má výbornú geografickú polohu (viď príloha) a patrí medzi ekonomicky najrozvinutejšie kraje na Slovensku. V uvedenom kraji sa nachádza aj hlavné mesto Bratislava, ktoré dokonca prekračuje priemer HDP na obyvateľa o viac ako 15% v porovnaní s priemerom EU 25.

Graf č.1: vývoj dostupnosti bývania v Bratislavskom kraji



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

V bratislavskom kraji dochádzalo spočiatku (s výnimkou roku 2003) k pomerne dynamickému rastu dostupnosti bývania, ktorý sa zatavil až v roku 2005, na vtedajšom

historickom maxime indexu 88,1 bodu. Čo znamená, že priemerná bratislavská rodina vynakladala 32% svojho príjmu na splátku úveru na bývanie, čo takmer presne kopírovalo priemerné hodnoty indexu merané na národnej úrovni. Tento jav bol spôsobený najmä dynamickým rastom miezd a poklesom úrokových sadzieb (najmä v dôsledku ich štátnej bonifikácie), pričom tieto faktory prevýšili aj vplyv rastu cien nehnuteľností.

Následné obdobie sa nieslo v znamení výrazného poklesu dostupnosti bývania, ktoré v roku 2008 dosiahla úroveň indexu 60,3, čo znamená, že priemerná bratislavská domácnosť vynaložila 41% svojho mesačného príjmu na splátku úveru na bývanie. Aj napriek tomu, že v danom období dochádzalo k neustálemu rastu miezd a celková ekonomická situácia na Slovensku dosahovala vynikajúce hodnoty, tak dostupnosť bývania kontinuálne klesala. Bolo to spôsobené najmä tým že vďaka hore spomenutým faktom, došlo k obrovskému nárastu dopytu po nehnuteľnostiach, čo sa odzrkadlilo na dynamickom raste cien nehnuteľností. V uvedenom kontexte je dôležité spomenúť, že úrokové sadzby v danom období spočiatku mierne rástli a následne sa udržiavali na zhruba konštantnej úrovni, teda samotný rast miezd bol nedostatočný nato, aby dokázal vykompenzovať tlaky rastu cien nehnuteľností a úrokových sadzieb.

V dôsledku dopadov svetovej krízy, došlo od roku 2008 k rastu dostupnosti bývania, ktorý môžeme charakterizovať ako veľmi dynamický a nepretržitý, nakoľko trvá až dodnes. Tento jav bol spôsobený najmä tým, že v dôsledku krízy poklesol dopyt po nehnuteľnostiach a keďže v bratislavskom kraji bol v rámci Slovenska najrozvinutejší rezidenčný trh, tak došlo následne k previsu ponuky nad dopytom, čo vyústilo do poklesu cien nehnuteľností. Pokles úrokových sadzieb a mierne rastúce príjmy domácnosti ešte do výraznej miery podporili tieto tlaky rastu dostupnosti bývania. Index dostupnosti bývania dosahuje už druhý rok po sebe svoje historické maximum, pričom momentálne je na úrovni 90,3 (priemer Slovenska je 94,8), čo znamená že priemerná domácnosť v bratislavskom kraji vynakladá na splátku úveru 28% svojho príjmu. Zaujímavosťou daného kraja je fakt, že vývoj indexu dostupnosti bývania pre bratislavský kraj, takmer verne kopíruje vývoj indexu, ktorý je zostavený na národnej úrovni.

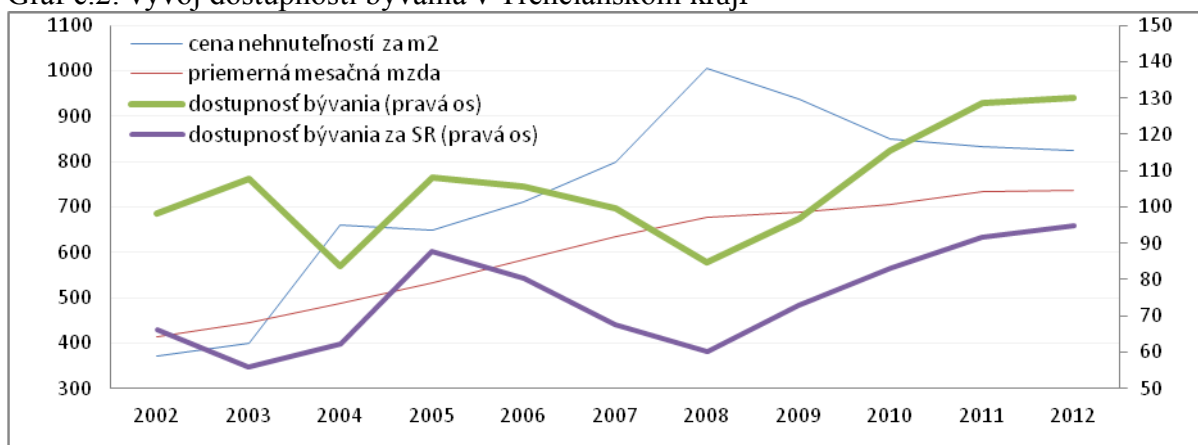
3.2 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V TRNAVSKOM KRAJI

Trnavský kraj sa nachádza na západe Slovenskej republiky. Na západe susedí s Bratislavským krajom, na východe s Trenčianskym a Nitrianskym krajom, na severe s Českom, Rakúskom a na juhu s Maďarskom. Okrem veľmi dobrej geografickej polohy, patrí uvedený kraj medzi najviac ekonomicky rozvinuté v rámci Slovenska. Z hľadiska

makroekonomických indikátorov, môžeme konštatovať, že sa jedná o jediný kraj ktorý dosahuje porovnateľné hodnoty ako Bratislavský kraj. Uvedené tvrdenie aj s časti podporuje ich veľmi podobný vývoj indexu dostupnosti bývania, pričom trnavský kraj dosahuje dlhodobo vyššie hodnoty indexu.

Trenčiansky kraj dosahuje v porovnaní s ostatnými krajmi (viď nižšie) priemernú výšku úrovne dostupnosti bývania. Index dostupnosti bývania sa v prvých dvoch rokoch vyvíjal protichodne v porovnaní s celoslovenským priemerom, pričom v roku 2003 úroveň indexu bola vyššia o 51,8 bodu v porovnaní s celoslovenským priemerom.⁵ Bolo to spôsobené hlavne relatívne nízkymi cenami nehnuteľností (resp. ich dynamickou rastu v roku 2003), pričom ich cena výrazne vzrástla hneď nasledujúci rok, čo sa okamžite prejavilo v poklese dostupnosti bývania. V uvedenom roku (2004) index vykazoval aj historicky najnižšie hodnoty.

Graf č.2: vývoj dostupnosti bývania v Trenčianskom kraji



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

Od roku 2005 dochádzalo k neustálemu znižovaniu dostupnosti bývania. Tento trend sa zastavil až v súvislosti s dopadmi svetovej hospodárskej krízy (viď vyššie), čo malo za následok, že od roku 2008 došlo k opätovnému rastu dostupnosti bývanie v kraji, pričom boli dosiahnuté viaceré historické maximá. V súčasnosti je index na úrovni 130,2 bodu, čo znamená, že priemerná domácnosť v Trnavskom kraji vynakladá na splátku úveru na bývanie 35,3% svojho príjmu.

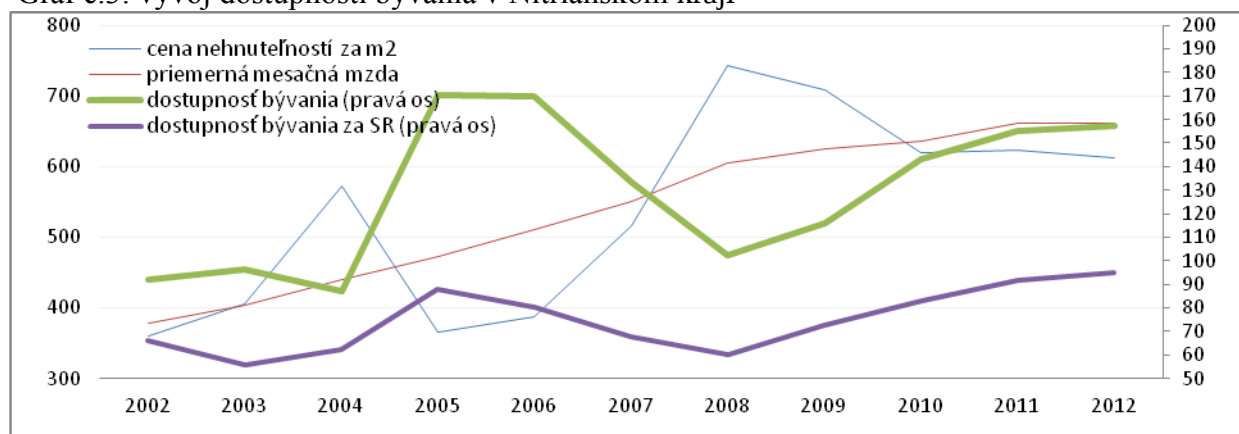
⁵ Priemerná Slovenská rodina v danom čase potrebovala vynaložiť 44,45% svojho príjmu na splátku úveru na nehnuteľnosť, pričom priemerná rodina v Trnavskom kraji vynakladala iba 21,45% svojho príjmu na splátku nehnuteľnosti.

3.3 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V NITRIANSKOM KRAJI

Nitriansky kraj je leží na juhozápade Slovenska. Na severe susedí Trenčianskym krajom, na západe s Trnavským krajom, na východe s Banskobystrickým krajom a na juhu s Maďarskom. Z hľadiska makroekonomických indikátorov sa jedná o kraj s priemernými ukazovateľmi. V uvedenom kraji sú dlhodobo jedny z najnižších cien nehnuteľností na bývanie. Nitriansky spolu s Trenčianskym krajom patria dlhodobo medzi kraje s najvyššou dostupnosťou bývania, ktorá je vysoko nad Slovenským priemerom.

Podobne ako v Trnavskom kraji, bol vývoju indexu v prvých dvoch rokoch presne opačný v porovnaní s vývojom indexu na národnej úrovni. Dôvody takéhoto vývoja boli obdobné. Podobne ako v ostatných krajoch došlo v roku 2005 k medziročnému rastu indexu dostupnosti bývania, čo bolo spôsobené celoslovenským poklesom cien nehnuteľností.⁶ Tento jav bol spojený aj s relatívne dynamickým rastom miezd, čoho výsledkom bola historicky najvyššia hodnota indexu, ktorá dosiahla hodnotu 170,1 bodu.⁷

Graf č.3: vývoj dostupnosti bývania v Nitrianskom kraji



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

Veľmi zaujímavý vývoj indexu môžeme badať najmä v roku 2006, kedy sa úroveň dostupnosti bývania udržala na historickom maxime, zatiaľ čo v ostatných krajoch došlo k poklesu (s výnimkou Prešovského kraja). V roku 2006 priemerná domácnosť Nitrianskeho kraja potrebovala na splátku úveru na bývanie iba 15% svojho príjmu, pričom priemerná

⁶ Pre detailnejšie vysvetlenie príčin náhleho poklesu cien nehnuteľností viď Richard Ďurech: Vývoj cien nehnuteľností na Slovensku in Edamba, 2011)

⁷ V danom období bol zaznamenaný a doposiaľ neprekonaný najvyšší (v absolútnych hodnotách) medziročný rast indexu dostupnosti bývania.

Slovenská domácnosť potrebovala zhruba 30% (úroveň indexu bola vyššia v Nitrianskom kraji v porovnaní s národným priemerom o 89,8 bodu).

Následne došlo k poklesu indexu, čo bolo spôsobené najmä dynamickým rastom cien, ktorý nedokázal byť vykompenzovaný ostatnými premennými. Tak ako v ostatných krajoch aj v Nitrianskom kraji došlo k rastu dostupnosti bývania, až v súvislosti s dopadmi hospodárskej krízy, ktoré sa prejavili v poklese cien nehnuteľností, ako aj na znižovaní úrokových sadzieb.

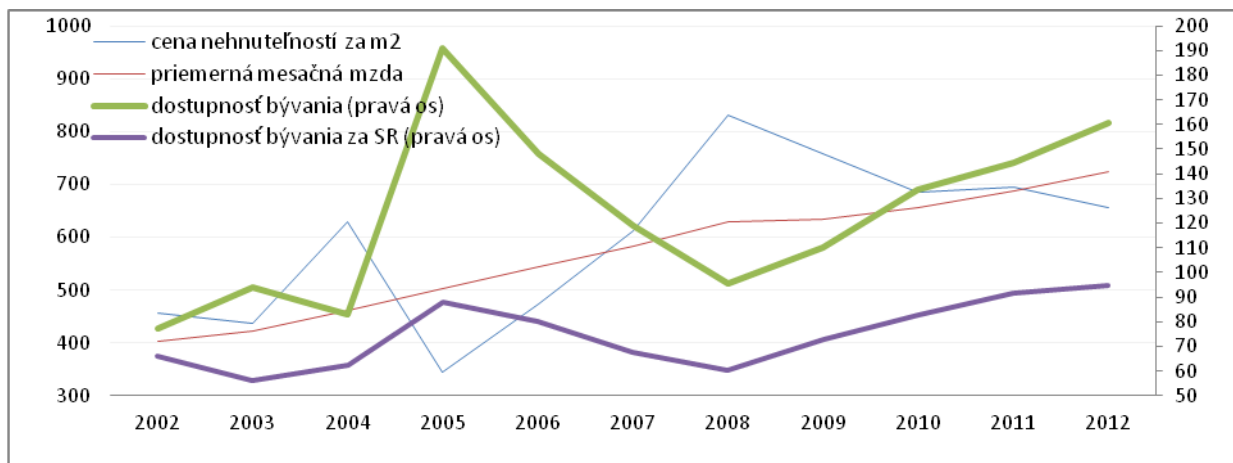
Aj napriek neustálemu rastu indexu dostupnosti bývania v posledných rokoch, neboli už zaznamenané žiadne historické maximá v uvedenom indexe. Je to spôsobené najmä, dlhodobo veľmi vysokou dostupnosťou bývania, ktorá sa pohybuje vysoko nad národným priemerom a extrémnymi rokmi 2005 a 2006.⁸

3.4 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V TRENČIANSKOM KRAJI

Trenčiansky kraj sa nachádza sa v západnej časti Slovenska, obklopený 4 kraji. Na severovýchode susedí so Žilinským krajom, na juhovýchode s Banskobystrickým, na juhu s Nitrianskym, na juhozápade s Trnavským a na severozápade s Českou republikou. Z hľadiska makroekonomických indikátorov sa jedná o kraj s priemernými ukazovateľmi. Podobne ako Nitrianskom kraji sa ceny nehnuteľností pohybujú na veľmi nízkej úrovni v porovnaní s ostatnými kraji.

Graf č.4: vývoj dostupnosti bývania v Trenčianskom kraji

⁸ Na dokreslenie je možné spomenúť fakt, že historicky najnižšie hodnoty indexu dostupnosti bývania v Nitrianskom kraji sú na vyššej úrovni, ako historicky najvyššie hodnoty indexu dostupnosti bývania v Bratislavskom kraji.



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

Spolu s Nitrianskym krajom patrí dlhodobo medzi kraje s najvyššou dostupnosťou bývania, čo je spôsobené najmä relatívne nízkymi cenami nehnuteľností. Vývoj indexu dostupnosti bývania v Trenčianskom kraji je do značnej miery podobný, ako vývoj v Nitrianskom kraji. Smer (trend) vývoja je v uvedených krajoch dokonca úplne totožný (s výnimkou roka 2006).

V roku 2005 bola dostupnosť bývania v Trenčianskom kraji na historicky najvyššej úrovni 191 bodu, čo znamená, že priemerná domácnosť v Nitrianskom kraji vynakladala 13% zo svojho príjmu na splátku úveru na bývanie. V danom roku boli dosiahnuté ďalšie dva rekordy: Trenčiansky kraj zaznamenal doteraz historicky najvyššiu úroveň dostupnosti bývania v porovnaní s ostatnými kraji, a takisto došlo aj k historicky najvyššiemu medziročnému rastu dostupnosti bývania v porovnaní s ostatnými kraji.⁹

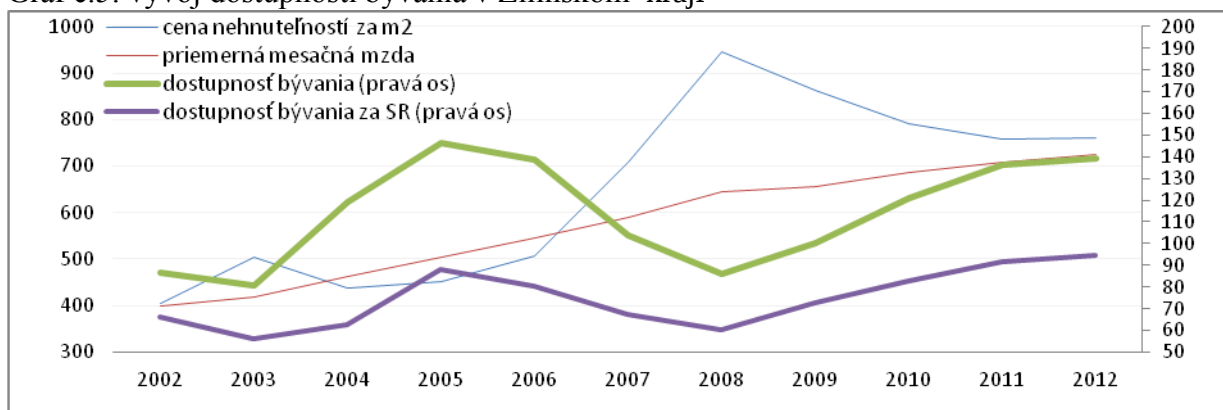
Od roku 2006, tak ako skoro vo všetkých krajoch došlo ku kontinuálnemu zhoršeniu indexu dostupnosti bývania, kedy v roku 2008 dosiahol hodnotu cca 100 bodov (historický rekord Bratislavského kraja je 90,3 bodu). Následne najmä v dôsledku hospodárskej krízy došlo k opätovnému rastu indexu, ktorý podobne ako v Nitrianskom kraji už neprekonal svoje historické maximá. Tu je, ale dôležité spomenúť, že uvedené kraje dosahujú stále najlepšie hodnoty indexu spomedzi všetkých krajov na Slovensku.

3.5 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V ŽILINSKOM KRAJI

⁹ Rozdiel medzi úrovňou indexu na národnej úrovni a Trenčianskym krajom dosiahol v roku 2005 závažných 103 bodov.

Žilinský kraj leží na severe stredného Slovenska. Rozlohou. Hraničí s Českom na severozápade, na severe s Poľskom, na východe s Prešovským krajom, na juhu s Banskobystrickým krajom a na juhozápade s Trenčianskym krajom. Z hľadiska makroekonomických indikátorov sa jedná o kraj s priemernými ukazovateľmi.

Graf č.5: vývoj dostupnosti bývania v Žilinskom kraji



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

Vývoj dostupnosti bývania v Žilinskom kraji (z pohľadu trendu) kopíruje vývoj indexu na národnej úrovni, s aj jeho samotné determinanty daného vývoja sú navzájom totožné (Richard Ďurech, 2013, Vplyv svetovej hospodárskej krízy na dostupnosť bývania na Slovensku). Žilinský kraj dosahuje v porovnaní s ostatnými kraji priemernú výšku úrovne dostupnosti bývania, ktorá sa však pohybuje nad úrovňou národného priemeru.

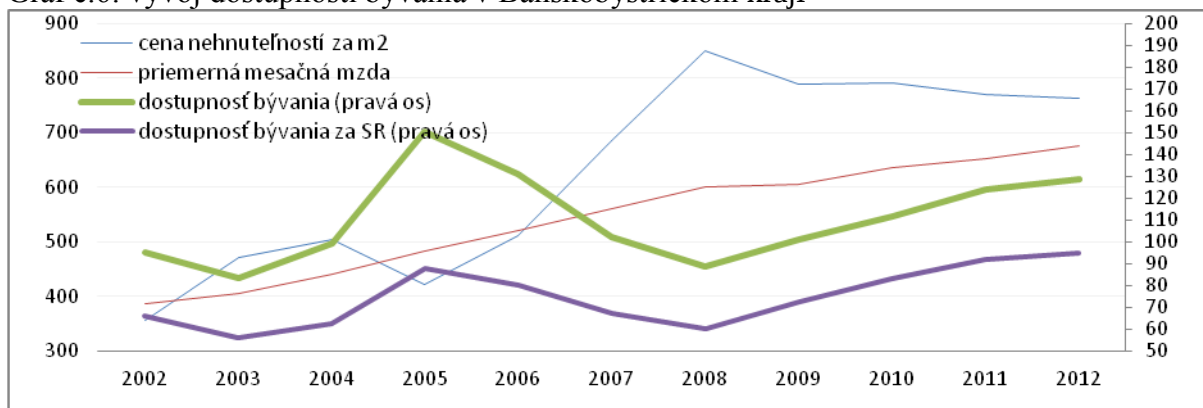
Index dosiahol historicky najvyššie hodnoty v roku 2005, kedy dosiahol úroveň 146,4 bodu, čo znamená, že priemerná domácnosť v Žilinskom kraji vynaložila na splátku úveru na bývanie 17% svojho príjmu. Následne až do prepuknutia krízy došlo k zníženiu hodnôt indexu, ktorý začal rásť až od roku 2009 po rok 2012. Historické rekordy už z pohľadu dostupnosti bývania prekované neboli (podobne ako Nitrianskom a Trenčianskom kraji), ale súčasné hodnoty indexu sa veľmi približujú hodnotám z predkrízového obdobia.

3.6 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V BANSKOBYSSTRICKOM KRAJI

Banskobystrický kraj sa nachádza na juhu stredného Slovenska. Na severozápade susedí s Trenčianskym krajom, na severe so Žilinským, na západe s Nitrianskym na východe s

Košickým, na severovýchode s Prešovským a na juhu s Maďarskom. Banskobystrický kraj patrí medzi najzaostalejšie kraje s vysokou nezamestnanosťou a nízkou priemernou mzdou.

Graf č.6: vývoj dostupnosti bývania v Banskobystrickom kraji



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

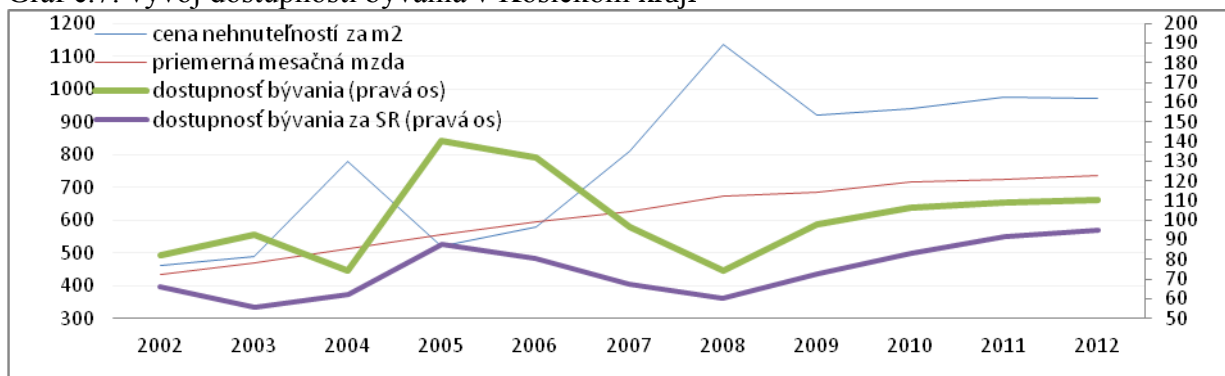
Dostupnosť bývania v Banskobystrickom kraji takmer dokonale kopíruje vývoj dostupnosti bývania na národnej úrovni. Zaujímavosťou je, že nie len trend vývoja je rovnaký, ale aj dynamika vývoja je značne podobná. V danom kraji (tak ako v ostatných s výnimkou Bratislavského) sa dostupnosť bývania udržiava dlhodobo nad priemerom. Uvedený spread sa pohybuje v rozmedzí 15 až 50 bodu, čo uvedený kraj radí medzi kraje skôr s nižšou dostupnosťou bývania.

Historický rekord dostupnosti bývania bol dosiahnutý v roku 2005 a predstavoval úroveň 150 bodu, čo znamená, že priemerná domácnosť v Banskobystrickom kraji potrebovala na splátku úveru 17% zo svojho príjmu. Podobne ako skoro vo všetkých krajoch vplyvom dynamického rastu cien nehnuteľností dochádzalo kontinuálne k znižovaniu dostupnosti bývania, pričom tento trend sa zastavil až v dôsledku hospodárskej krízy, kedy došlo k poklesu cien nehnuteľností a aj úrokových sadzieb, pričom mzdy pokračovali v raste (aj keď s menšou dynamikou). Uvedené skutočnosti sa okamžite odzrkadlili na uvedenom indexe, pričom dochádza od roku 2008 k jeho nepretržitému rastu, teda dostupnosť bývania sa zvyšuje, ale ešte stále nedosiahla svoje historické maximum.

3.7 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V KOŠICKOM KRAJI

Košický kraj leží na juhovýchode Slovenska. Na severe susedí s Prešovským krajom, na západe s Banskobystrickým na Juhu s Maďarskom a na východe s Ukrajinou. Z hľadiska ekonomických indikátorov sa jedná o kraj s podpriemernými ukazovateľmi. Ceny nehnuteľnosti dosahujú v uvedenom kraji tretie najvyššie hodnoty. Na strane druhej mzdy sa v danom kraji pohybujú na nadpriemernej úrovni.

Graf č.7: vývoj dostupnosti bývania v Košickom kraji



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

Uvedený kraj patrí medzi kraje s najnižšou dostupnosťou bývania v rámci Slovenska (spolu s Bratislavským a Prešovským krajom). Uvedený stav je spôsobený najmä veľmi vysokou cenou nehnuteľností, ktorá je nedostatočne vykompenzovaná ostatnými premennými, ktoré vstupujú do indexu.

Vývoj indexu sa vyvíjal v prvých dvoch rokoch protichodne v porovnaní s indexom zostaveným na národnej úrovni (príčiny takéhoto vývoja sú totožné so situáciou v rovnakom období v Trnavskom kraji). V dôsledku náhleho poklesu cien nehnuteľností, došlo v nasledujúcom roku k dynamickému rastu dostupnosti bývania. Zaujímavosťou je, že v roku 2004 index dosiahol hodnoty svojho historického minima (74,5 bodu), zatiaľ čo v nasledujúcom roku dosiahol index svoje historické maximum (140,1).¹⁰

Ďalší vývoj bol veľmi obdobný ako vo väčšine krajov, kde ceny nehnuteľnosti začali prudko rásť, čoho výsledkom bola znížená dostupnosť bývania. Tento negatívny trend sa zastavil až v roku 2008. Následne došlo k zvýšeniu dostupnosti bývania, ktoré sa kontinuálne zlepšuje až dodnes. Tu je však na mieste spomenúť, že dynamika rastu dostupnosti bývania v pokrízovom období je najpomalšia zo všetkým krajom na Slovensku. Je to spôsobené najmä tým, že pokles cien nehnuteľností v uvedenom regióne bol slabý a krátkodobý. Efekt

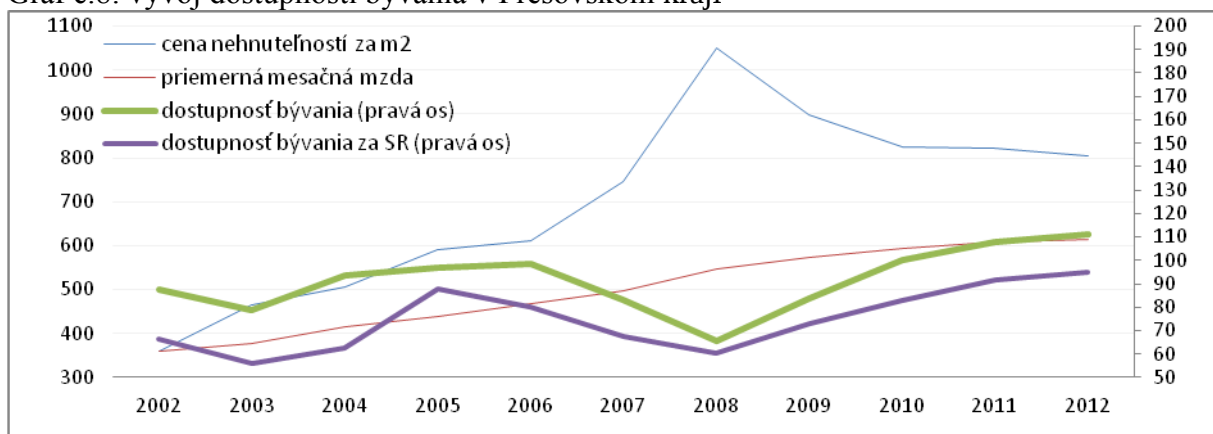
¹⁰ Podobná situácia sa vznikla v Nitrianskom a Trenčianskom kraji.

rastúcich miezd a klesajúcich úrokových sadzieb a cien nehnuteľností nebol teda až taký výrazný ako v iných krajochoch.

3.8 VÝVOJ DOSTUPNOSTI BÝVANIA V PREŠOVSKOM KRAJI

Prešovský kraj je kraj na severe východného Slovenska. Na severe susedí s Poľskom, na východe s Ukrajinou, na juhu s Košickým krajom a na západe so Žilinským krajom a na juhozápade s Banskobystrickým krajom. Prešovský kraj patrí medzi ekonomicky najslabšie regióny Slovenska, aj napriek tomu, však priemerná cena nehnuteľností je druhá najvyššia v rámci Slovenska, čo sa negatívne odzrkadľuje na dostupnosti bývania.

Graf č.8: vývoj dostupnosti bývania v Prešovskom kraji



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

Prešovský kraj sa vyznačuje ako kraj s najhoršou dostupnosťou bývania (s výnimkou Bratislavy). Dostupnosť bývania sa pohybuje iba veľmi tesne nad úrovňou národného priemeru (ktorý je však extrémne skreslený kvôli Bratislavskému kraju).

Vývoj indexu dostupnosti bývania je v porovnaní s ostatnými krajinami omnoho menej dynamický. Do roku 2006 dostupnosť bývania mierne rástla (s výnimkou drobného prepadu v roku 2003), čo bolo spôsobené najmä miernym rastom cien nehnuteľností. Zaujímavosťou na tomto vývoji je fakt, že Prešovský kraj je jediný kraj, ktorý aj v roku 2006 zaznamenal rast dostupnosti bývania, nakoľko v ostatných krajochoch došlo k relatívne dynamickému poklesu dostupnosti. Následne však ceny nehnuteľností dynamicky vzrástli, čo sa odzrkadlilo v roku 2008, kedy index dosiahol historicky najnižšie hodnoty. V danom čase index dosiahol hodnotu 65,4 bodu, čo znamená, že priemerná Prešovská domácnosť vynakladala na splátku

úveru na bývanie 38% svojho príjmu. Situácia sa zmenila, až v súvislosti s dopadmi hospodárskej krízy, kedy ceny nehnuteľnosti veľmi dynamicky poklesli (mali na to oveľa väčší priestor ako v iných krajocho) a dostupnosť bývania začala od roku 2008 nepretržite rásť. V roku 2012 dosiahla svoje historické maximum na úrovni 111,2 bodu. V porovnaní s ostatnými krajinami je však uvedená úroveň, ešte veľmi nízka.

Záver

Uvedená štúdia nám jasne preukázala, že sledovanie dostupnosti bývania na regionálnej úrovni má zmysel aj pre takú malú krajinu akou Slovensko bezpochyby je. Pri meraní dostupnosti bývania na národnej úrovni dochádza k obrovskému skresleniu výsledkov, pretože Bratislavský kraj je v porovnaní s ostatnými krajinami omnoho viac rozvinutý a teda premenné, ktoré vstupujú do indexu za Bratislavský kraj sú veľmi vzdialené od hodnôt za ostatné kraje. Tento jav je najmarkantnejší hlavne pri priemerných cenách nehnuteľností, pretože väčšina obchodov prebieha v Bratislave, kde sú zároveň aj najvyššie ceny. Logicky preto priemerná cena nehnuteľností na Slovensku je na relatívne vysokej úrovni, pričom ak by bol vynechaný Bratislavský kraj, tak by priemerná cena výrazne poklesla. Výsledkom uvedenej skutočnosti je fakt, že index dostupnosti bývania na národnej úrovni takmer dokonale kopíruje index pre Bratislavský kraj, kde je okrem iného dlhodobo najnižšia dostupnosť bývania v rámci krajov.

Medzi ďalšie kraje s nízkou dostupnosťou bývania patria Prešovský a Košický kraj. Nízka dostupnosť bývania je spôsobená najmä vysokou úrovňou a dynamickým rastom cien nehnuteľností, pričom ostatné premenné vstupujúce do indexu nedokážu tento trend vykompenzovať. Naopak dlhodobo najvyššia dostupnosť bývania je Nitrianskom a Trenčianskom kraji. Vysoká dostupnosť bývania v daných krajinách je ťahaná hlavne rastom miezd a poklesom úrokových sadzieb.

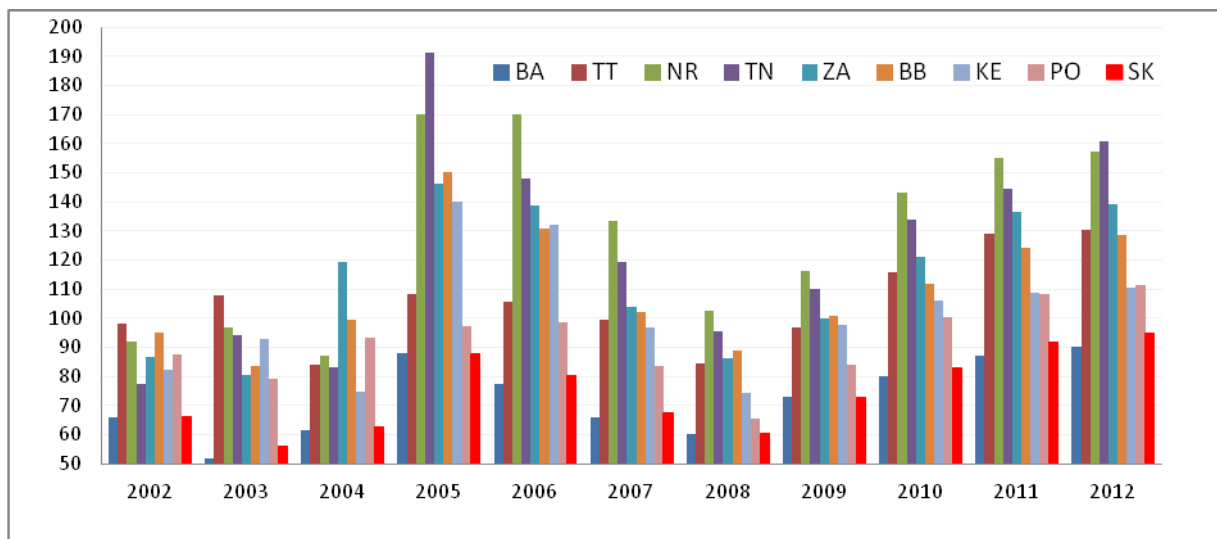
Trend vývoja indexu je vo všetkých krajinách rovnaký (až občasné výkyvy v niektorých krajinách), pričom jednotlivé kraje sa v celku výrazne líšia intenzitou vývoja indexu dostupnosti bývania (viď príloha, graf č.1). Vo všeobecnosti je badať dve vývojové tendencie. Prvá súvisí s vývojom indexu od roku 2005 do 2008, kedy kontinuálne dochádzalo k znižovaniu dostupnosti bývania, pretože ani relatívne nízke úrokové sadzby a ani rastúce mzdy nedokázali vykompenzovať vysokú dynamiku rastu cien nehnuteľností. Druhá vývojová tendencia začína rokom 2008 a pokračuje až dodnes (2012). Táto fáza je charakteristická presne opačným vývojom indexu, ktorého vývoj poznačili dopady hospodárskej krízy a to

najmä celoplošný pokles cien nehnuteľností. Spočiatku bol rast dostupnosti bývania ťahaný najmä klesajúcimi cenami nehnuteľností, pričom tento rast bol podporený aj poklesom úrokových sadzieb a miernym rastom miezd. V súčasnosti keď ceny nehnuteľností skoro vo všetkých krajoch stagnujú je rast dostupnosti bývania ťahaný najmä nízkymi úrokovými sadzbami a rastom miezd. V uvedenom období boli dosiahnuté vo viacerých krajoch historické maximá indexu.

Vývoj indexu dostupnosti bývania bol vo všetkých krajoch do významnej miery determinovaný cenami nehnuteľností, čo bolo spôsobené najmä ich veľmi dynamickými medziročnými zmenami. V súčasnosti (pri stagnácii cien nehnuteľností) sa do popredia dostávajú nízke úrokové mierny, ktoré takisto už dosiahli svoje historické minimá, preto v budúcnosti môžeme očakávať ich rast. Z krátkodobého hľadiska môžeme však očakávať vo väčšine krajoch ešte ďalší rast dostupnosti bývania, pretože ceny nehnuteľností budú aj naďalej stagnovať a takisto nie je žiaden dôvod na rast úrokových sadzieb, pričom sa predpokladá, že mzdy by mali pokračovať v raste. Je preto možné, že v najbližšom období bude rast dostupnosti bývania ťahaný najmä rastúcimi mzdami. Z dlhodobého hľadiska je veľmi obtiažne robiť predikcie, pretože všetky faktory vstupujúce do indexu sú do značnej miery vzájomne prepojené a závislé od makroekonomického vývoja v krajine a vo svete. Prikláňame sa však k názoru, že dostupnosť bývania sa bude znižovať v dôsledku rastúcich cien nehnuteľností a rastúcich úrokových sadzieb, pričom vývoj indexu už bude menej dynamický ako v predošlom období.

PRÍLOHA

Graf č. 1: Vývoj dostupnosti bývania na Slovensku a v jednotlivých krajoch



Zdroj: vlastné spracovanie autora na základe údajov zo Slovenského štatistického úradu

POUŽITÁ LITERAÚRA

1. HOUSING STATISTIC IN THE EUROPEAN UNION.: *Ministry of the interior and kingdom relations*. The Hague. Dostupné na internete <
http://www.bmwfj.gv.at/wirtschaftspolitik/wohnungspolitik/documents/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf >
2. GLOSSARY: HOUSING COST OVERBURDEN RATE. Eurostat Dostupné na internete:
<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Glossary:Housing_cost_overburden_rate>
3. HOUSING STATISTIC MARCH 2012, Eurostat. Dostupné na internete:
<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_statistics>
4. NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS : Housing affordability. Dostupné na internete:
<<http://www.realtor.org/topics/housing-affordability-index/data>>
5. EXCHANGE RATE AND INTEREST RATE. Eurostat. Dostupné na internete:
<http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Exchange_rates_and_interest_rates>
6. www.nbs.sk
7. <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home/>
8. www.statistics.sk
9. GOODMAN, A.: *Economics of Housing Markets*. London: HARWOOD ACADEMIC PUBLISHER, 2011 ISBN 9780415269742

Kontaktné údaje

Ing. Richard ĎURECH

Katedra: Bankovníctva a Medzinárodných financií

Fakulta: Národohospodárska fakulta

Univerzita: Ekonomická univerzita v Bratislave

Adresa pracoviska: Dolnozemska cesta 1, 85219, Bratislava, Slovensko

email: richard.durech@gmail.com