

SLOVENSKÁ ŠTATISTIKA a DEMOGRAFIA

SLOVAK STATISTICS
and DEMOGRAPHY

1/2020

ročník/volume 30

Recenzovaný vedecký časopis so zameraním na prezentáciu moderných štatistických a demografických metód a postupov.

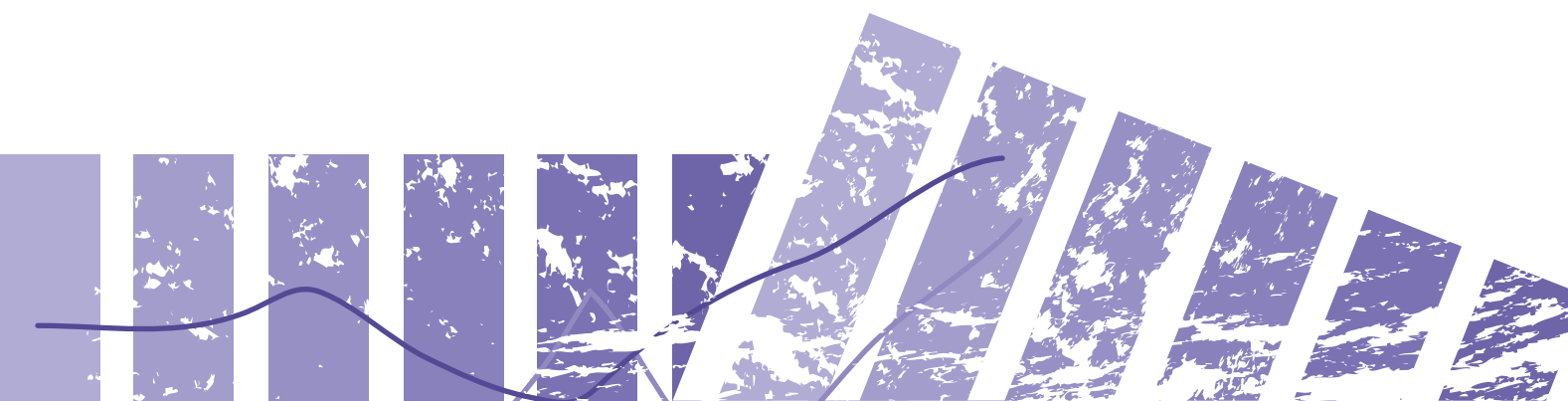
Scientific peer-reviewed journal focusing on the presentation of modern statistical and demographic methods and procedures.

Článok/Article: 3

Typ článku/Type of article: vedecký článok/scientific article

Strany/Pages: 31 – 43

Dátum vydania/Publication date: 15. január 2020/January 15, 2020



Mikuláš CĀR
Národná Banka Slovenska

STAV A PERSPEKTÍVA NÁJOMNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU

STATE AND PERSPECTIVE OF RENTAL HOUSING IN SLOVAKIA

ABSTRAKT

Slovensko je v rámci Európy známe tým, že má jeden z najväčších podielov vlastného bývania. Nájomné bývanie je v poslednom období veľmi frekventovanou témou aj vzhľadom na celkovú zhoršujúcu sa dostupnosť bývania. Často sa ozývajú úvahy, že zvýšením podielu nájomného bývania by sa jednak podporila mobilita na trhu práce a možno aj znížil tlak na rast cien bývania. Otázok v tomto smere je veľa, avšak relevantných odpovedí je len poskromne aj vzhľadom na absenciu spoľahlivých oficiálnych údajov o prenájmoch. Podľa dostupných neoficiálnych údajov sa na Slovensku prenajímajú hlavne byty. V tomto príspevku sa pokúsime vytvoriť aspoň orientačnú predstavu o stave nájomného bývania na Slovensku aj v jeho jednotlivých regiónoch. Porovnáme teoretické náklady na vlastné priemerné bývanie v byte s výdavkami na bývanie v prenajatom byte. Takýto ekonomický pohľad totiž výrazne determinuje rozhodovanie domácností o spôsobe riešenia bývania a tým aj ďalšiu perspektívu nájomného bývania na Slovensku.

ABSTRACT

Slovakia is known within Europe for having one of the largest shares of its own housing. Recently, rental housing has been a very frequent topic due to the overall worsening of housing affordability. It is often argued that increasing the share of rental housing would however promote labor market mobility and possibly reduce the upward pressure on housing prices. There are many questions in this regard, however, there are only marginally relevant answers even in view of the absence of reliable official rental data. According to the unofficial data available, mainly flats are rented in Slovakia. In this paper, we will try to create at least an approximate idea of the state of rental housing in Slovakia and in its individual regions. We compare the theoretical costs of own average living in a flat with the costs of living in a rented flat. Such an economic perspective significantly determines the household decision-making on the way of addressing housing and thereby further perspective of rental housing in Slovakia.

KLÚČOVÉ SLOVÁ

bývanie, nájomné bývanie, trh s bývaním, dostupnosť bývania

KEY WORDS

housing, rental housing, housing market, housing affordability

1. ÚVOD

Aktuálna štruktúra bytového fondu na Slovensku je výrazne determinovaná históriou bývania v bývalom Československu.¹ Medzi dvoma svetovými vojnami

¹ Niekoľko myšlienok z histórie bývania sme použili z https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov (dostupné k 29. 11. 2019).

možno pozorovať aj na našom území vznik urbanistických tendencií v dôsledku rozvíjajúcej sa priemyselnej revolúcie. Objavujú sa aj formy podnikovej zástavby umiestnené pri továrňach v podobe robotníckych kolónií. Príkladom takejto výstavby bolo „Baťovo mesto“ Zlín a jeho architektúra, ktorá riešila otázku bývania komplexne od samostatných rodinných domov až po veľké panelové domy. Vo všeobecnosti však bola dostupnosť bývania v našich končinách problematická. Situácia s bývaním sa zásadne nezmenila ani po povojnovom odsune hlavne nemeckého a maďarského obyvateľstva za hranice Československa.

Po roku 1948 sa zmenil charakter bytovej politiky štátu i vlastnícke štruktúry bytových fondov. Bolo prakticky zrušené súkromné vlastníctvo bytov a väčšina z nich prešla do priameho vlastníctva štátu, pričom ich predchádzajúci majitelia dostali len výmer na trvalé užívanie bytu. Nová výstavba bytov stagnovala a nedostatočne bol udržiavaný aj existujúci bytový fond, pretože štátne subvencie aj fondy na jeho opravy boli veľmi malé. Hlavne v mestách bola v tých časoch situácia s bývaním veľmi kritická.

Na začiatku päťdesiatych rokov sa v mestách s najväčším rastom industrializácie rozbehla výstavba nových bytov a do roku 1956 vznikli sídliská prvej generácie. Boli postavené v duchu reálneho socializmu, čo bol jediný povolený architektonický smer. Druhá polovica päťdesiatych rokov sa niesla v znamení masívnej výstavby sídlisk ako veľkokapacitného ubytovania pre pracujúcich. V tom čase sa v bytovej politike objavuje aj nový prvok – mladomanželské pôžičky.²

V roku 1959 sa začalo s výstavbou družstevných bytov v súlade s novým zákonom o bytovej výstavbe. Rozhodujúcim kritériom získania družstevného bytu už nebola opodstatnená potreba bývania, ale dostatok peňazí, ktoré boli potrebné na vstup do bytového družstva. Túto formu výstavby podporoval štát tým, že poskytoval bezplatne pozemky i odbornú pomoc pri projektovej dokumentácii. Bytové družstvá mohli získať aj výhodné úroky so splatnosťou až na 30 rokov. Byty v správe družstva boli jeho vlastníctvom a užívatelia bytov ich nemohli predať, len postúpiť právo na užívanie inému členovi družstva. Od druhej polovice 60. rokov do roku 1970 sa stavalo viac družstevných bytov než štátnych, podnikových a individuálnych dokopy.

Najväčší boom podnikovej bytovej výstavby sa v bývalom Československu zaznamenal v 70. rokoch s viac ako 20-percentným podielom na novej bytovej výstavbe. Podnikové byty boli určené pre zamestnancov, ktorí mali podpísanú so zamestnávateľom viacročnú pracovnú zmluvu. Náklady na bývanie boli v tomto type bytov podobne relatívne nízke ako v štátnych bytoch.

Pre individuálnu bytovú výstavbu boli typické rodinné domy, ktoré boli spolu s objektmi na rekreáciu za socializmu jedinou formou osobného vlastníctva.

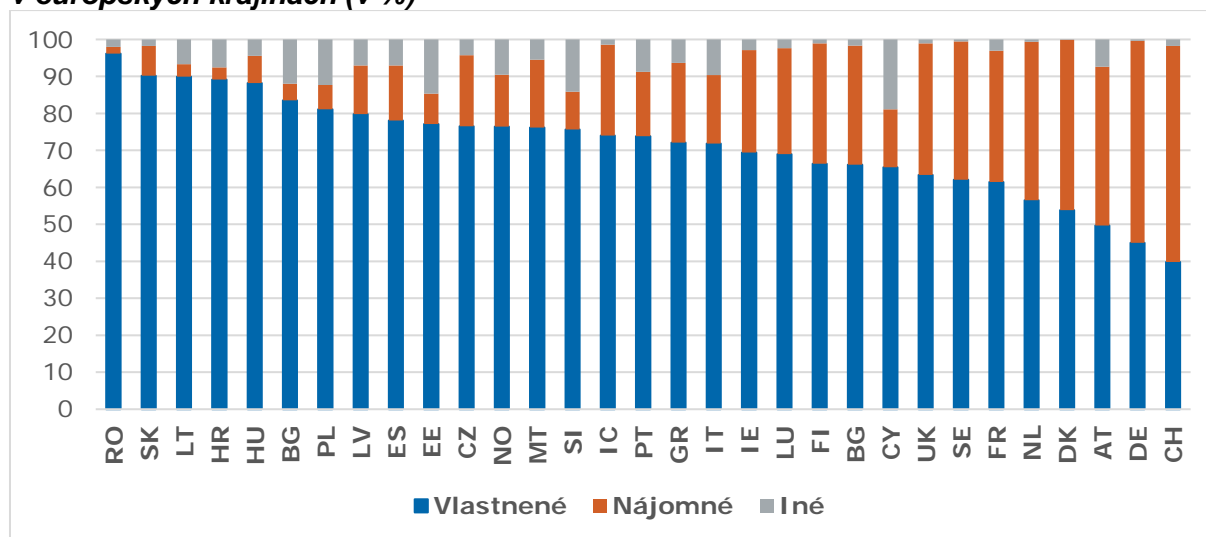
² Mladomanželia si mohli najprv požičať maximálne 7 200 Kčs, v 70. rokoch sa suma zvýšila na 30-tisíc Kčs a od roku 1987 si mohli mladomanželia požičať až 50-tisíc Kčs. Doba splatnosti pôžičky predstavovala až 10 rokov a úroková sadzba bola nastavená na jedno percento pri obstaraní bývania a 2,5 % na vybavenie domácnosti. Podmienkou získania pôžičky bolo uzatvorenie manželstva do veku 30 rokov a maximálny mesačný príjem manželov nemohol byť vyšší ako 5-tisíc Kčs. Veľkým benefitom mladomanželskej pôžičky bolo zníženie dlžnej čiastky o dvetisíc Kčs pri narodení prvého dieťaťa a pri každom ďalšom narodenom dieťati sa odpočítavalo 4-tisíc Kčs..

Najmasovejšia bytová výstavba bola v bývalom Československu zaznamenaná v sedemdesiatych a osemdesiatych rokoch, kedy bolo postavených takmer 1,5 milióna bytov. Hlavným fenoménom tejto doby bola paneláková výstavba a jej produktom bol aj najväčší sídliskový komplex na Slovensku v podobe bratislavskej Petržalky.

Po rozdelení Československa došlo v dekáde na prelome miléníí k výraznému nárastu počtu vlastníkov bytov na Slovensku.³ Výkonná moc vtedy využila tradične výrazný sklon Slovákov k vlastníctvu na zbavenie sa štátu starostlivosti o postupne starnúci bytový fond v jeho správe. Súkromná forma vlastníctva nehnuteľností sa takto stala na Slovensku dominantnou.

Podľa dostupných údajov až každá deväta slovenská domácnosť býva v súčasnosti vo vlastnom, čím sa Slovensko v Európe radí k premiantom. Výraznejší podiel vlastného bývania je už len v Rumunsku. Na opačnej strane tohto rebríčka sú Rakúsko, Nemecko a Švajčiarsko. Rozdielne podiely medzi bývaním vo vlastnom a v prenájme sú v európskych krajinách do značnej miery aj dôsledkom rozdielneho historického vývoja trhu s bývaním v jednotlivých krajinách.

Graf č. 1: Štruktúra bytového fondu podľa vlastnickeho vzťahu k nehnuteľnosti v európskych krajinách (v %)



Zdroj: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm>, časť HM1.3 Housing tenures (dostupné k 29. 11. 2019)

Výrazný podiel bytov v súkromnom vlastníctve neznamená automaticky primerané uspokojenie potreby bývania. Na Slovensku sa dlhodobo kumuluje počet jednotlivcov,

³ Vtedy došlo na Slovensku k masívnemu prevodu bytov z vlastníctva bytových družstiev a obcí do osobného vlastníctva bývajúcich na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva, uzatváranej 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. Obecné byty boli získané do osobného vlastníctva s podmienkou, že ich nadobúdatelia 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 prevedený byt bolo na ten čas zriadené záložné právo v katastri nehnuteľností a toto záložné právo zaniklo až uplynutím určeného času alebo vyplatením zrážky, resp. zľavy z ceny bytu, ktorá bola poskytnutá pri prevode vlastníctva daného bytu.

ktorým sa nedarí získať vlastné bývanie. Podľa údajov OECD je Slovensko vo vybavenosti bytmi na konci európskeho rebríčka s 360 bytmi na tisíc obyvateľov.⁴

2. STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA NÁJOMNÉHO BÝVANIA NA SLOVENSKU

O nájomnom bývaní možno uvažovať minimálne vo dvoch rovinách, ako o sociálnom nájomnom bývaní a trhovom nájomnom bývaní.⁵ Našou snahou je pozrieť sa na nájomné bývanie komplexne s poukázaním na určité špecifiká oboch foriem nájomného bývania.

Nájomné bývanie nemá na Slovensku výraznejšiu tradíciu. V období rokov 2000 až 2017 pribudlo na Slovensku priemerne 7,75 nájomného bytu na tisíc obyvateľov. Počty sa však líšia podľa lokality – napr. v Bratislave to bolo len 1,29 bytu, no v Novom Meste nad Váhom až vyše 26 bytov. Nedá sa však hovoriť, že by celkovo nájomné byty výraznejšie pribúdali. Obce či mestá totiž často po istom čase postavené nájomné byty rozpredajú nájomníkom.

V súvislosti s nájomným bývaním je legitímna otázka, aký je podiel nájomného bývania v jednotlivých typoch nehnuteľností na bývanie, t. j. v bytoch a v rodinných domoch. Z dostupných údajov od Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) vyplýva, že **na Slovensku sa prenajímajú jednoznačne viac byty ako domy**. Platí to pre všetky regióny, aj keď podiely medzi prenajatými bytmi a domami sú v krajoch diferencované. Zrejme je to dôsledok rozdielnej štruktúry bytového fondu v jednotlivých krajoch.

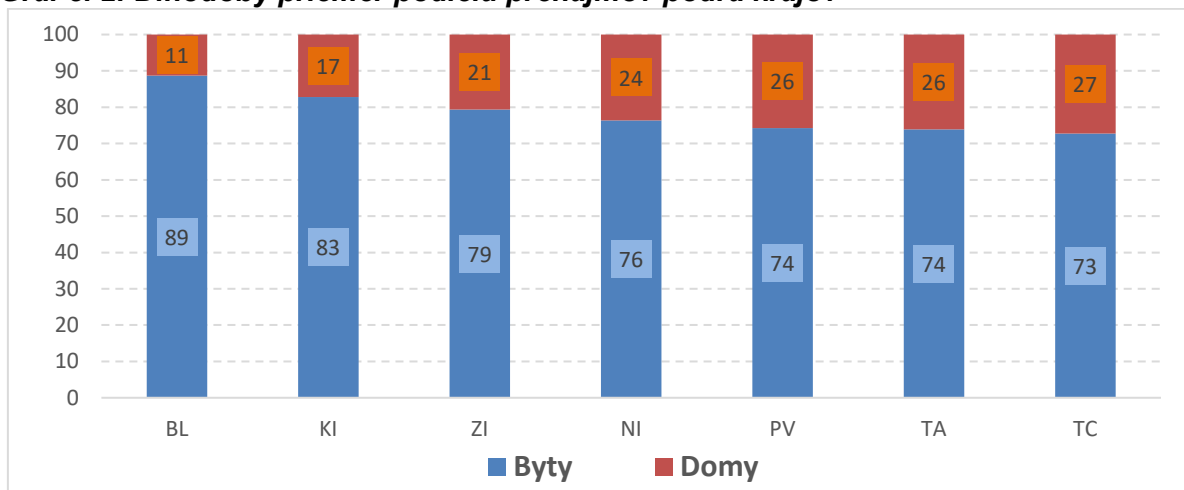
Dostupné neoficiálne údaje o nájomnom bývaní na Slovensku berieme s určitou rezervou, ale poskytujú veľmi užitočné orientačné informácie a základnú predstavu o nájomnom bývaní na Slovensku i v jednotlivých regiónoch. Aktuálne proklamácie relevantných inštitúcií, smerujúce k výraznejšej podpore nájomného bývania by mali byť spojené s požiadavkou na lepšiu dostupnosť zdrojov a skvalitňovanie týchto potrebných údajov.

Z regionálneho pohľadu nás zaujíma, ako sa jednotlivé kraje podieľajú na prenajímaní nehnuteľností na bývanie v rámci celého Slovenska. Z porovnania dlhodobých priemerov počtu ponúk prenájmov (od začiatku roka 2005 do konca roka 2018) dospievame k poznatku, že **podstatná časť prenájmov bytov a domov na Slovensku je sústredená v Bratislavskom kraji** (až vyše 86 % prenájmov bytov a vyše 76 % prenájmov domov). Najmenší podiel prenajímaných bytov na celom Slovensku je v Prešovskom kraji (len necelé 1 %) a najmenší podiel prenajímaných domov je z dlhodobého pohľadu v Banskobystrickom kraji (len zhruba 1,2 %).

⁴ Najlepšie sú na tom Grécko a Portugalsko s vyše 570 bytmi na 1000 obyvateľov. Viac údajov k danej problematike je na: <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm> v časti HM1.1 Housing stock and construction (dostupné k 29. 11. 2019).

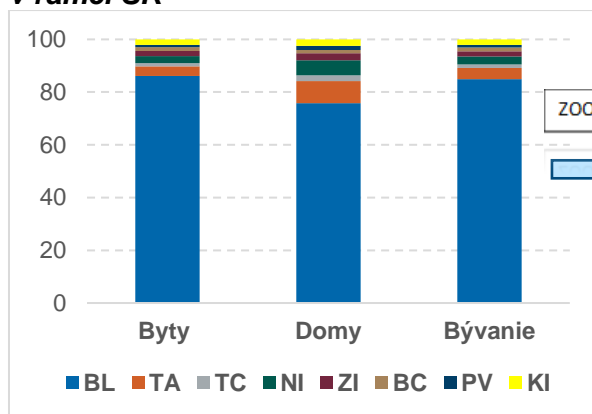
⁵ Pojem trhovú nájomné bývanie je relatívne jasný, ale jednotnú definíciu pojmu sociálne bývanie zatiaľ nepozná nielen Slovensko, ale ani Európska únia. Na európskej úrovni nie je bytová politika harmonizovaná a zodpovednosť je ponechaná na členské krajiny. Viac k tejto problematike možno nájsť napr. na https://fses.uniba.sk/fileadmin/fsev/uvp/knihy/Socialne_byvanie_publicacia.pdf (dostupné k 29. 11. 2019).

Graf č. 2: Dlhodobý priemer podielu prenájmov podľa krajov⁶



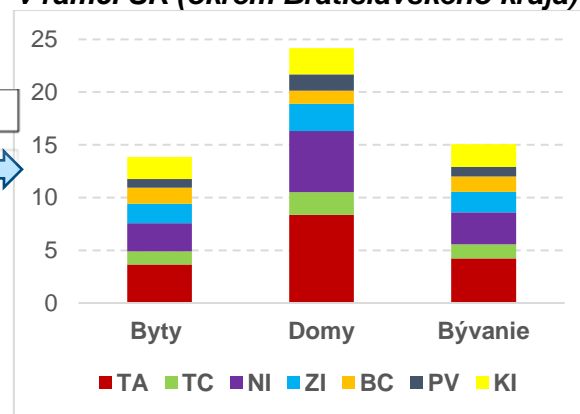
Zdroj: NARKS, NBS

Graf č. 3a: Podiely ponúk prenájmov v rámci SR



Zdroj: NARKS, NBS

Graf č. 3b: Podiely ponúk prenájmov v rámci SR (okrem Bratislavského kraja)



Zdroj: NARKS, NBS

Nájomné bývanie je do značnej miery determinované ekonomickou výkonnosťou jednotlivých slovenských regiónov a značný vplyv má naň aj prítomnosť vysokých škôl v jednotlivých mestách.

Téma nájomného bývania je diskutovaná na rôznych odborných fórach a riešená s rôznou mierou úspešnosti v jednotlivých krajinách. Zo štruktúry bytového fondu podľa vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnostiam v jednotlivých európskych krajinách vyplýva, že vo väčšine krajín je nájomná forma bývania doplnkovou formou bývania domácností. Optimálny pomer medzi bývaním vo vlastnom a bývaním v prenajatom závisí pravdepodobne od veľa faktorov a nedá sa stanoviť univerzálne pre všetky krajiny.

⁶ Použité skratky sú v súlade s Vyhláškou ŠÚ SR č. 597/2002 Z. z. o štatistických číselníkoch krajov.

Objavili sa už prípady, keď aj pri vysokom podiele nájomného bývania dochádza k neprimeranému rastu nájomného, ktoré je sprevádzané aj radikálnymi návrhmi na riešenie tohto problému.⁷

3. KVANTIFIKÁCIA VÝDAVKOV NA OBSTARANIE NEHNUTEĽNOSTI ALEBO JEJ PRENÁJOM V PODMIENKACH SLOVENSKA

V podmienkach Slovenska vo všeobecnosti prevláda názor, že oveľa výhodnejšie je bývanie obstarat' a získať do osobného vlastníctva ako si ho prenajímať. Zdôvodňuje sa to hlavne tým, že pri zhruba podobných mesačných výdavkoch na splácanie úveru na bývanie aj na platenie nájomného v prvom prípade po určitom čase má domácnosť nehnuteľnosť vo vlastníctve, kým v prípade nájomného bývania nie.

Dôležitým faktorom pri rozhodovaní medzi kúpou vlastného bývania a bývaním v podnájme je určite samotná ekonomika, to znamená zváženie, ktorá forma bývania je pre záujemcu ekonomicky výhodnejšia. Východiskom takejto úvahy je **porovnanie celkových výdavkov na zakúpené priemerné bývanie s celkovým zaplateným nájomným za porovnateľný byt v priebehu stanoveného počtu rokov.**

Pri obstarávaní bývania za priemerné považujeme bývanie v byte s rozlohou 60 m², ktorý pracovne považujeme za trojizbový byt. Celkovú hodnotu priemerného bývania odvodíme od aktuálnej priemernej ceny bývania na konci roka 2018. Pri úvahe vychádzame z predpokladu, že obstarávanie bytu bude realizované hlavne prostredníctvom úveru na bývanie s tým, že na získanie úveru je potrebné mať k dispozícii 20 % vlastných prostriedkov z celkovej hodnoty nehnuteľnosti a úver bude splácaný 20 rokov. Ďalej uvažujeme s konštantnou úrokovou sadzbou na úver na bývanie vo výške 2 % a tiež s potrebnou čiastkou spojenou s výdavkami na správu bytu. Výška tejto sumy je pre Bratislavský kraj 150 eur mesačne a v ostatných krajoch je odvodená podľa pomeru priemernej ceny bývania v nich vzhľadom na Bratislavský kraj. Takto vychádza mesačný výdavok za správu bytu v ostatných krajoch od 67 eur v Trenčianskom kraji po 93 eur v Košickom kraji.

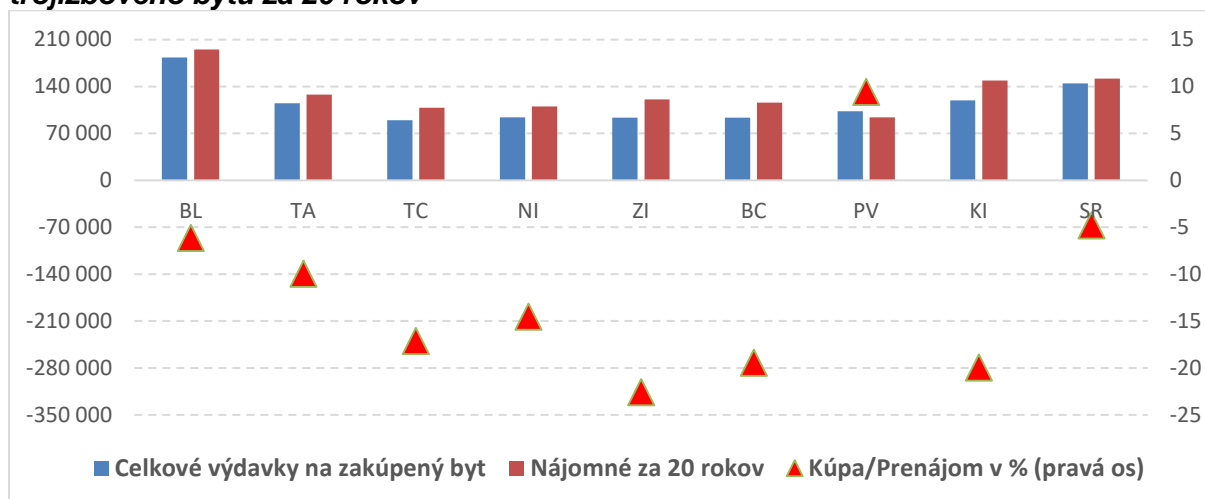
Pri nájomnom bývaní vychádzame z priemernej mesačnej splátky nájomného v trojizbovom byte a predpokladáme, že nájomný vzťah bude trvať 20 rokov, to znamená rovnako dlho, ako je vyššie uvažovaný čas splácania úveru na vlastné bývanie. Vychádzame z dlhodobého priemerného mesačného nájomného trojizbového bytu, ktoré je nižšie ako je aktuálna hodnota mesačného nájomného (vo viacerých slovenských regiónoch aj o viac ako o päťinu). Pri porovnávaní výdavkov na kúpu priemerného bývania s celkovým zaplateným nájomným za porovnateľný byt za 20 rokov predpokladáme, že výdavky na energie sú v oboch prípadoch zhruba rovnaké.

Z grafu č. 4 vyplýva, že takmer vo všetkých slovenských regiónoch (okrem Prešovského kraja) je za predtým uvedených predpokladov pre domácnosť

⁷ Napríklad v hlavnom meste Nemecka, v ktorom až 85 % obyvateľov žije v podnájme, sa objavujú návrhy riešiť neúmerne rast cien nájomného nielen tzv. nájomnou brzdou, ale dokonca až znárodnením bytov prenajímaných súkromnou spoločnosťou. Viac podrobností možno nájsť napr. na <https://reality.etrend.sk/byvanie/v-berline-chcu-vyriesit-bytovu-otazku-v-hre-je-aj-znarodnenie.html> (dostupné k 29. 11. 2019). V holandskom Amsterdame sa objavil napr. návrh na úplný zákaz prenajímania novopostavených nehnuteľností. Viac na <https://reality.etrend.sk/byvanie/amsterdam-kriza-prenajom-byty-zakaz.html> (dostupné k 29. 11. 2019).

jednoznačne výhodnejšie si trojizbový byt kúpiť ako bývať v porovnateľne veľkom prenájme. Situácia by sa nezmenila ani pri zvýšení úrokovej sadzby na úvery na bývanie o jeden percentuálny bod, pri zachovaní ostatných predpokladov. Podľa rovnakých prepočtov sa aktuálne javí aj kúpa jednoizbového bytu jednoznačne výhodnejšia, ako jeho prenajímanie.

Graf č. 4: Porovnanie celkových výdavkov spojených s kúpou a prenájomom trojizbového bytu za 20 rokov



Zdroj: NARKS, NBS

Pri uvažovanom trojizbovom byte pri jeho kúpe sa prakticky vynaloží v rámci celého Slovenska o takmer 5 % menej finančných prostriedkov ako pri jeho prenajímaní počas 20 rokov. Regionálne je to značne diferencované. Najbližšie k celoslovenskému priemeru je v tomto smere Bratislavský kraj, ktorý je svojou váhou určujúci na výpočet tak priemernej ceny bývania ako aj priemernej ceny prenájmu za celé Slovensko. Za uvedených predpokladov je kúpa trojizbového bytu v porovnaní s jeho prenájomom najvýhodnejšia v Žilinskom kraji, kde sa na nákup tejto nehnuteľnosti vynaloží o viac ako pätinu prostriedkov menej ako pri jej prenajímaní počas 20 rokov. Za daných podmienok je jedine v Prešovskom kraji výhodné si trojizbový byt prenajať, lebo pri jeho kúpe sa vynaloží o takmer desatinu viac prostriedkov ako pri prenájme.

Pri hodnotení výhodnosti kúpy a prenájmu je potrebné opätovne upozorniť, že porovnanie sme robili na základe dlhodobého priemerného mesačného nájomného trojizbového bytu. V prípade zohľadnenia aktuálnych hodnôt mesačného nájomného v jednotlivých regiónoch by vyznelo porovnanie ešte výraznejšie v prospech kúpy trojizbového bytu oproti jeho prenájomu počas 20 rokov.

Popri kvantitatívnom porovnaní výdavkov na nákup nehnuteľnosti alebo na jej prenájom môžeme urobiť aj určité kvalitatívne porovnania pomocou pomerového ukazovateľa cena/nájom, resp. pomocou ukazovateľa hrubý výnos z prenájmu, ktorý získame z pomeru 100/(cena/nájom).

Konkrétne hodnoty uvedených ukazovateľov a príslušné charakteristiky vzťahu cena/nájom, ktoré sú zovšeobecnené na základe dlhodobých skúseností odborníkov pri hľadaní primeranej ceny bývania v podmienkach USA, sú uvedené v tabuľke č. 1.⁸

Tabuľka č. 1: Hodnotenie ceny bývania vo vzťahu k cene prenájmu

| cena/nájom | Hrubý výnos z prenájmu (v %) | Hodnotenie vzťahu cena/nájom |
|------------|------------------------------|----------------------------------|
| 5 | 20 | veľmi podhodnotená |
| 6.7 | 15 | veľmi podhodnotená |
| 8.3 | 12 | podhodnotená |
| 10 | 10 | podhodnotená |
| 12.5 | 8 | hraničné hodnoty sú podhodnotené |
| 14.2 | 7 | spravodlivá cena |
| 16.7 | 6 | spravodlivá cena |
| 20 | 5 | hraničná hodnota je nadhodnotená |
| 25 | 4 | nadhodnotená |
| 33.3 | 3 | nadhodnotená |
| 40 | 2.5 | veľmi nadhodnotená |
| 50 | 2 | veľmi nadhodnotená |

Zdroj: <https://www.globalpropertyguide.com/real-estate-school/How-to-avoid-buying-into-a-bubble> (dostupné k 29. 11. 2019)

Popri kvantitatívnom porovnaní výdavkov na nákup nehnuteľnosti alebo na jej prenájom môžeme urobiť aj určité kvalitatívne porovnania pomocou pomerového ukazovateľa cena/nájom, resp. pomocou ukazovateľa hrubý výnos z prenájmu, ktorý získame z pomeru $100/(\text{cena/nájom})$. Konkrétne hodnoty uvedených ukazovateľov a príslušné charakteristiky vzťahu cena/nájom, ktoré sú zovšeobecnené na základe dlhodobých skúseností odborníkov pri hľadaní primeranej ceny bývania v podmienkach USA, sú uvedené v tabuľke č. 1.⁹

Cenu bývania možno považovať podľa daného prístupu za rovnovážnu vo vzťahu k cene prenájmu vtedy, ak cena bývania zodpovedá splátkam prenájmu porovnateľného bývania počas zhruba 15 rokov. Pri naplnení podmienky hrubý výnos z prenájmu rovnakej nehnuteľnosti predstavuje pri danej úrovni cien bývania okolo 6 až 7 %.

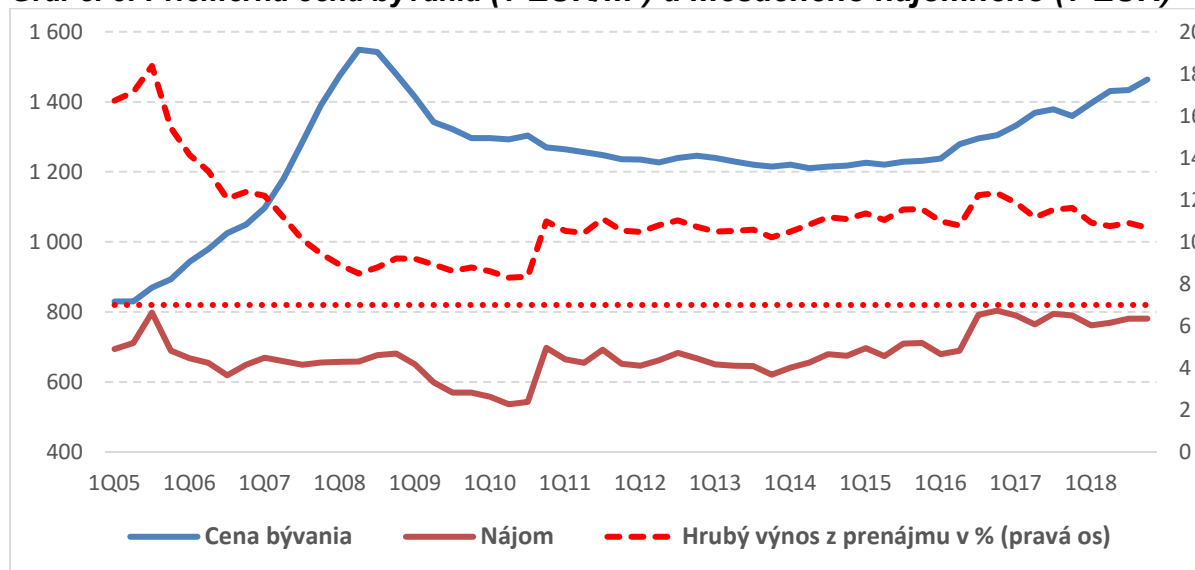
Pri aplikácii uvedeného prístupu v slovenských pomeroch získavame poznatok, že priemerné mesačné nájomné priemernej nehnuteľnosti je permanentne relatívne vysoké, čo je zrejmé z hodnôt hrubého výnosu z prenájmu. Tie sú dlhodobo nad úrovňou teoreticky primeraného hrubého výnosu z prenájmu, resp. pod úrovňou primeraného podielu medzi priemernou cenou bývania a priemerným mesačným prenájomom. Z praktickej stránky to znamená, že priemerná cena bývania je na Slovensku dlhodobo podhodnotená vzhľadom na výšku priemerného mesačného prenájmu. Táto relácia platí aj pre jednotlivé typy nehnuteľností na bývanie.

⁸ Ide o jeden z možných nástrojov na hodnotenie primeranosti úrovne cien bývania vo vzťahu k úrovni dosahovaných cien prenájmov bývania. Na základe hodnôt cena/nájom a hrubého výnosu z prenájmu možno dospieť k poznatku, nakoľko je cena bývania podhodnotená, nadhodnotená alebo či je rovnovážna. Viac detailov k danej problematike možno nájsť na linku pod tabuľkou č. 1.

⁹ Ide o jeden z možných nástrojov na hodnotenie primeranosti úrovne cien bývania vo vzťahu k úrovni dosahovaných cien prenájmov bývania. Na základe hodnôt cena/nájom a hrubého výnosu z prenájmu možno dospieť k poznatku, nakoľko je cena bývania podhodnotená, nadhodnotená alebo či je rovnovážna. Viac detailov k danej problematike možno nájsť na linku pod tabuľkou č. 1.

V konečnom dôsledku to znamená, že podľa dostupných údajov **je prenájímanie nehnuteľností na bývanie na Slovensku dlhodobovo výhodné pre prenajímateľa, ale nie pre nájomcu.**

Graf č. 5: Priemerná cena bývania (v EUR/m²) a mesačného nájomného (v EUR)



Zdroj: NARKS, NBS

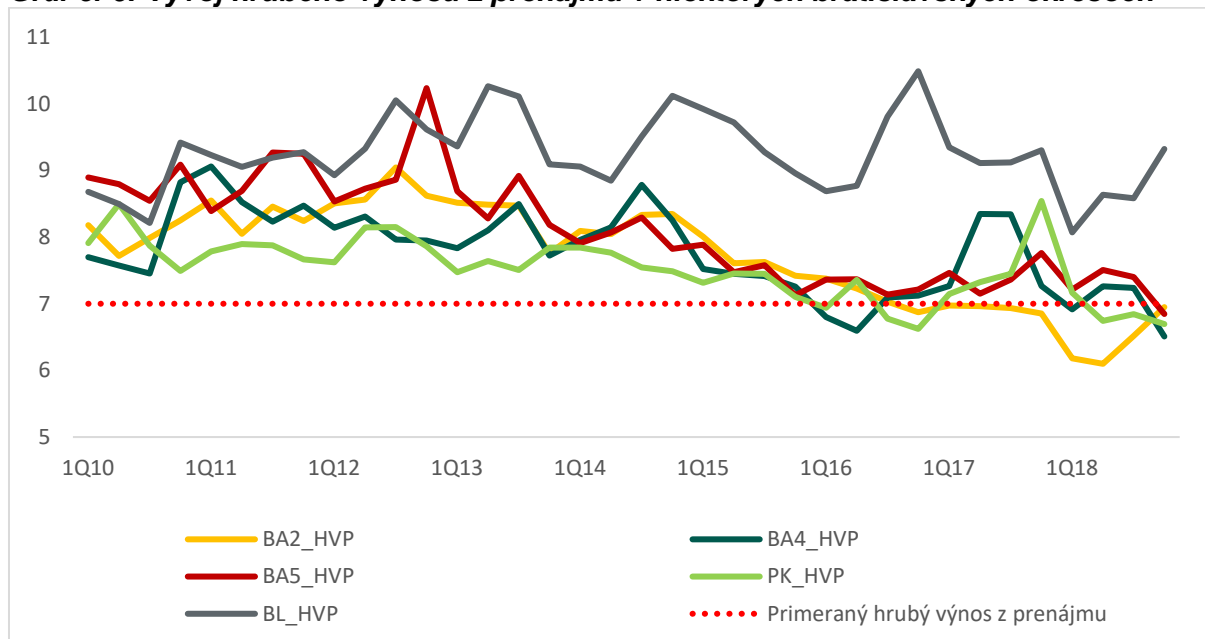
Poznámka: Červená bodkovaná čiara v grafe predstavuje primeraný hrubý výnos z prenájmu.

Pri detailnejšom pohľade na ukazovateľ hrubý výnos z prenájmu podľa regiónov v grafe č. 5 zistíme, že relatívne najnižší (aj keď vyšší ako primeraný) výnos sa v poslednom období dosahuje v Bratislavskom kraji, Prešovskom kraji a Trenčianskom kraji. Následne aj v jednotlivých krajoch možno v tomto smere pozorovať výrazné diferencie medzi okresmi.

V Bratislavskom kraji dokonca v posledných rokoch nastala situácia, že vo viacerých jeho okresoch hrubý výnos z prenájmu mierne klesol pod úroveň primeranej hodnoty tohto ukazovateľa. Prakticky to znamená, že v týchto okresoch priemerná cena bývania prestala byť podhodnotená vo vzťahu k priemernému mesačnému nájomu. Stalo sa to hlavne v dôsledku výraznejšieho rastu priemernej ceny bývania ako priemerného mesačného prenájmu. Tento poznatok možno považovať aj za dôkaz o tom, že prevzaté hodnoty vzťahu medzi cenou bývania a cenou prenájmu, resp. hodnoty hrubého výnosu z prenájmu, môžu poslúžiť na hodnotenie primeranosti vývoja cien bývania aj v podmienkach Slovenska.

Vzhľadom na získané poznatky o ekonomickej nevýhodnosti prenájmu bytu, je pravdepodobnosť rastúceho počtu slovenských domácností spontánne uvažujúcich o bývaní v podnájme v najbližšom období dosť malá. Pomerne jednoznačná ekonomická výhodnosť kúpy bytu ako jeho prenájom perspektívne limituje rast podielu dobrovoľného prenájmania si bytov slovenskými domácnosťami v najbližšej budúcnosti.

Ekonomická nevýhodnosť prenájmu bytu je v súčasnosti veľmi dôležitým faktorom, ktorý na Slovensku limituje výraznejší rast záujmu domácností, a teda celkový dopyt po nájomnom bývaní. Na strane ponuky sa okrem viacerých organizačno-technických obmedzení v stavebnom konaní javí ako problém aj nedostatočná motivácia súkromného sektora na budovanie nájomných bytov.

Graf č. 6: Vývoj hrubého výnosu z prenájmu v niektorých bratislavských okresoch

Zdroj: NARKS, NBS

4. CESTY MOŽNÉHO ZVÝŠENIA ATRAKTÍVNOTI NÁJOMNÉHO BÝVANIA V PODMIENKACH SLOVENSKA

Podpora nájomného bývania je na Slovensku formálne obsiahnutá vo všetkých doterajších koncepciách štátnej bytovej politiky.¹⁰ Rast podielu nájomného bývania je však v posledných rokoch minimálny aj napriek hľadaniu nových nástrojov na zvyšovanie celkovej dostupnosti bývania aj dostupného nájomného bývania.

V oblasti výraznejšej podpory rozvoja sektora súkromného nájomného bývania bol v posledných rokoch zaznamenaný určitý pozitívny posun predovšetkým prijatím zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania (ďalej ŠFRB) s účinnosťou od 1. januára 2014 a zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu s účinnosťou od 1. mája 2014. Podarilo sa takto vytvoriť podmienky smerujúce k podpore vzniku súkromného nájomného sektora prostredníctvom poskytovania dlhodobých výhodných úverov ŠFRB na obstaranie nájomných bytov právnickým osobám. Stimulácia tohto segmentu bola podporená aj zavedením možnosti pre právnické osoby financovať kúpu pozemku a obstaráť technickú vybavenosť k nájomným bytom prostredníctvom výhodného úveru zo ŠFRB.

Posledným aktuálnym legislatívnym krokom k podpore rozvoja nájomného bývania bola novela zákona o ŠFRB v podobe zákona č. 65/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. 7. 2019, ktorého zámerom je úprava podmienok na podporu nájomných bytov obstarávaných právnickými osobami a vytvorenie podmienok pre podporu dlhodobého

¹⁰ Sú spracúvané od roku 1995 v päťročných cykloch a vytvárajú rámec na formulovanie legislatívnych a ekonomických nástrojov na podporu rozvoja bývania. Aktuálna Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020, ktorá bola prerokovaná ako 13. bod na rokovaní vlády SR 7. 1. 2015 (<https://rokovania.gov.sk/RVL/Negotiation/726>) (dostupné k 29. 11. 2019), takisto obsahuje časť o podpore sektora nájomného bývania. Odpočet plnenia úloh je spracovaný v materiáli Správa o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020.

ubytovania. Navrhuje sa zavedenie nových účelov podpory ako obstaranie ubytovacieho domu, či už jeho výstavbou alebo kúpou.

Na Slovensku sa zatiaľ neobjavila žiadna spoločnosť, ktorá by sa vo väčšom rozsahu venovala poskytovaniu nájomného bývania a služieb s tým spojených. Napr. v susednej Českej republike pôsobí od roku 2015 súkromná spoločnosť, ktorá rozvíja vlastné bytové portfólio s cieľom poskytovať kvalitné a cenovo relatívne dostupné nájomné bývanie.¹¹

V oblasti podpory verejného nájomného bývania je na Slovensku dôležitým nástrojom poskytovanie priamych dotácií zo štátneho rozpočtu¹² a výhodných úverov prostredníctvom ŠFRB.

Dlhodobo pertraktovanou témou bytovej politiky je **možnosť pôsobenia neziskových organizácií v oblasti správy, ako aj výstavby sociálnych nájomných bytov**. V tomto kontexte malo MDV SR v spolupráci s MS SR do konca roka 2015 analyzovať právny rámec fungovania právnických osôb v neziskovom režime v oblasti rozvoja nájomného bývania a v nadväznosti na výsledky analýzy pristúpiť k ďalším krokom. Aktuálna právna úprava aj nedostatok zdrojov na financovanie rozvoja bývania v kombinácii s inštitucionálnymi a spoločenskými rizikami potvrdili, že uplatniteľnosť takéhoto modelu je v SR značne obmedzená.¹³

Nájomné bývanie je na Slovensku zatiaľ len malou súčasťou celkového bytového fondu. Jeho značná štruktúrovanosť zvyšuje nároky na hľadanie vhodných podporných nástrojov na reálny rozvoj jednotlivých segmentov. Iné prístupy a nástroje je potrebné uplatniť pri podpore sociálneho bývania v porovnaní s hľadaním motivačných prvkov rozvoj trhového nájomného bývania. Za určitú formu sociálneho nájomného bývania možno považovať aj podnikové byty ktorých podpora predpokladá zase určitý ďalší špecifický model. Platné podporné nástroje sa zatiaľ uplatňujú regionálne veľmi diferencovane a skôr v nedostatočnej miere na to, aby to prispelo k razantnejšiemu zvýšeniu ponuky nájomného bývania na Slovensku.

Výraznejší posun v zatraktívnení nájomného bývania možno očakávať len po zintenzívnení spolupráce medzi štátom, samosprávou a súkromným sektorom. Je potrebné nájsť potrebné zdroje a nástroje, ktoré vytvoria motiváciu aj pre súkromný sektor stavať a prenajímať domácnostiam cenovo dostupné bývanie.

5. ZÁVER

Nízky podiel hlavne cenovo dostupného nájomného bývania na Slovensku neprispieva k zvyšovaniu konkurencie na trhu s bývaním a znižovaniu tlakov na rast cien bývania. Podľa mnohých odborníkov bráni aj vyššej mobilite pracovnej sily.

¹¹ Ide o spoločnosť RESIDOMO, s.r.o., ktorá vlastní vyše 40 tisíc nájomných bytov a ponúka napr. prenájom bytu o výmere 54 m² za zhruba 250 EUR na mesiac. Viac informácií možno získať na: <http://www.residomo.cz/cz/pronajem-byty> (dostupné k 29. 11. 2019).

¹² Dotácie na obstaranie nájomných bytov sa v súčasnosti poskytujú podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 277/2015 Z. z.. Zákon vymedzuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií na obstaranie nájomného bytu a prislúchajúcej technickej vybavenosti.

¹³ Uvedené hodnotenie je bezprostredne prevzaté zo Správy o plnení zámerov Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2020 (str. 11 a 12), ktorá je dostupná na <https://rokovania.gov.sk/RVL/Material/23134/1> (dostupné k 29.11.2019).

Podporné nástroje štátnej bytovej politiky zatiaľ nemajú taký efekt, ktorý by výrazným spôsobom zvýšil ponuku bytov na trhu s bývaním. Dôvodom je značná štruktúrovanosť nájomného bývania. Na výraznejší rozvoj nájomného bývania je preto potrebné aplikovať širokú škálu rôznorodých nástrojov, čo často naráža na rôzne limity.

Výraznejší rast záujmu o súkromné nájomné bývanie je na Slovensku limitovaný ekonomickou nevýhodnosťou prenájmu bytu v porovnaní s jeho obstaraním. Takmer identické mesačné výdavky pri oboch spôsoboch riešenia bývania favorizujú kúpu bývania, pri ktorej na rozdiel od prenájmu prechádza nehnuteľnosť do vlastníctva kupujúceho.

Optimálny pomer medzi bývaním vo vlastnom a bývaním v prenajatom závisí pravdepodobne od veľa faktorov a nedá sa stanoviť univerzálne pre všetky krajiny. Sú už známe prípady zo zahraničia, keď aj pri vysokom podiele nájomného bývania dochádza k neprimeranému rastu nájomného, ktoré je sprevádzané aj radikálnymi návrhmi na riešenie tohto problému.

V najbližšom období nie je reálne očakávať zásadný rast ponuky cenovo dostupného nájomného bývania. Treba len dúfať, že sa zvýši aktivita kompetentných štátnych inštitúcií, samospráv i súkromných spoločností pri hľadaní efektívnych riešení smerujúcich k zvýšeniu atraktívnosti nájomného bývania na Slovensku.

Dôležitým krokom k reálnemu poznaniu stavu nájomného bývania a pri hľadaní účinných riešení na podporu nájomného bývania je získať spoľahlivé zdroje potrebných údajov.

LITERATÚRA

- [1] https://www.idnes.cz/finance/banky-a-sporeni/historie-bydleni-socialismus-najem-druzstevni-byt-podnikovy-byt-sonda-odbornici.A180822_094159_sporeni_sov [online] [dostupné k 29. 11. 2019].
- [2] <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database.htm> v časti HM1.1 Housing stock and construction [online] [dostupné k 29. 11. 2019].
- [3] <https://www.globalpropertyguide.com/real-estate-school/How-to-avoid-buying-into-a-bubble> [online] [dostupné k 29. 11. 2019].
- [4] SUCHALOVÁ, A. – STAROŇOVÁ, K.: Mapovanie sociálneho bývania v mestách Slovenska. FSEV UK, 2010. ISBN 978-80-89244-71-3.
- [5] ŠPIRKOVÁ, D.: Nájomné bývanie je stále vážny problém. In: ABS, 2016. Dostupné na: <https://www.asb.sk/biznis/sprava-budov/najomne-byvanie-je-stale-vazny-problem> [online] [dostupné k 20. 11. 2019].

RESUMÉ

Dynamický rast cien bývania a mierne zhoršovanie dostupnosti bývania v posledných rokoch sa zdôvodňuje výraznejším dopytom po bývaní, ako je reálna ponuka hlavne bytov. Jednou z ciest k zlepšovaniu dostupnosti bývania najmä mladých domácností by mohla byť zvýšená ponuka dostupných nájomných bytov. Nájomné bývanie však nemá na Slovensku tradíciu a aj v súčasnosti sa realizuje len v nepatrnej časti bytového fondu. Hlavným dôvodom je ekonomická nevýhodnosť nájomného bývania v porovnaní s nákupom vlastného bývania. Zo získaných poznatkov vyplýva, že

nájomné bývanie je na Slovensku dlhodobo výhodné pre prenajímateľa, ale nie pre nájomcu.

RESUME

The dynamic rise in property prices and a slight deterioration in housing affordability recently are explained by a stronger demand for housing than the actual supply of housing, especially flats. Increased supply of affordable rental apartments could be one possible way to improve the housing affordability, especially for young households. However, rental housing does not have a tradition in Slovakia and even now it is only realized in a small part of the housing stock. The main reason is the economic disadvantage of rental housing compared to the purchase of ownhomes. The acquired knowledge suggests that rental housing in Slovakia has long been advantageous for the landlord, but not for the tenant.

PROFESIJNÝ ŽIVOTOPIS

Ing. Mikuláš Cár, PhD., je absolventom Ekonomickej univerzity v Bratislave. Venuje sa makroekonomickým súvislostiam trhu s bývaním. Referuje o jeho jednotlivých aspektoch na rôznych odborných fórach a publikoval celý rad príspevkov k problematike realitného trhu.

KONTAKT

mikulas.car@gmail.com