

SLOVENSKÁ ŠTATISTIKA a DEMOGRAFIA

SLOVAK STATISTICS
and DEMOGRAPHY

2/2024

ročník/volume 34

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: 4

Typ článku/Type of article: informácia/information

Strany/Pages: 43 – 48

Dátum vydania/Publication date: 15. apríl 2024/April 15, 2024



Informácia/Information

INTERAKTÍVNA PUBLIKÁCIA O BÝVANÍ V EURÓPE

INTERACTIVE PUBLICATION ABOUT HOUSING IN EUROPE

Na konci roka 2023 sa objavila na stránke Eurostatu aktualizácia zaujímavej interaktívnej publikácie **Housing in Europe – 2023 interactive publication** (<https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-eurostat-news/w/wdn-20231130-1>), ktorá obsahuje zaujímavé údaje o rôznych aspektoch bývania v Európe.

Údaje za jednotlivé oblasti sú vo vizualizáciách prepojené s online databázami a komentáre k nim sa viažu na koniec novembra 2023, keď bola aktualizovaná interaktívna publikácia o bývaní v Európe spracovaná. Značná časť použitých databáz pochádza zo zisťovaní EU-SILC. Použité boli aj ďalšie databázy, týkajúce sa sledovania indexu cien nehnuteľností, cenovej hladiny podľa parity kúpnej sily, cien stavebných výrobcov, hrubej pridanej hodnoty podľa odvetví, tvorby hrubého fixného kapitálu, stavebných povolení a využívania pôdy podľa regiónov NUTS 2.

Za jednotlivé oblasti bývania sú k dispozícii stĺpcové a čiarové grafy podľa krajín EÚ a v prípade kartografov aj podľa regiónov. Stĺpcové grafy umožňujú bezprostredné porovnanie jednotlivých krajín s priemernou hodnotou daného ukazovateľa za celú EÚ v roku 2022. V ponúkaných čiarových grafoch je štandardne zobrazený vývoj hodnôt príslušného ukazovateľa za celú EÚ od roku 2010 do roku 2022, ale po zakliknutí konkrétnej krajiny sa objaví aj porovnanie vývoja hodnôt daného ukazovateľa v tejto krajine s priemerom za celú EÚ.

Publikácia má tri sekcie: **1. Ako žijeme**, **2. Náklady na bývanie** a **3. Výstavba**.

1. AKO ŽIJEME

How we live 
House or flat – owning or renting
Size of housing
Quality of housing
Environmental impact of housing

V prvej časti publikácia poskytuje údaje o tom, či bývame v dome alebo byte, či nehnuteľnosť vlastníme alebo si ju prenajímame.

Veľkosť bývania sa meria ako priemerný počet izieb na osobu.

Kvalita bývania sa posudzuje podľa preplnenosti nehnuteľnosti, možnosti jej vykurovania a pod.

Vplyv bývania na životné prostredie sa posudzuje podľa objemu emisií skleníkových plynov z domácností na ich vykurovanie a chladenie.

Je všeobecne známe, že vlastnícka štruktúra nehnuteľností je v jednotlivých európskych krajinách značne diferencovaná. V roku 2022 bol najvyšší podiel vlastníctva nehnuteľností zaznamenaný v Rumunsku (95 % populácie žilo

v domácnosti, ktorá vlastnila nehnuteľnosť), na Slovensku (93 %), v Chorvátsku (91 %) a v Maďarsku (90 %). Na druhej strane najväčší podiel obyvateľov býva v prenájme v Nemecku (cca 53 %), nasledovalo Rakúsko (49 %) a Dánsko (40 %). V priemere viac ako dve tretiny obyvateľov EÚ (69 %) žili v domácnostiach, ktoré nehnuteľnosť vlastnili, zatiaľ čo zvyšných 31 % žilo v prenájme.

Zaujímavý je pohľad na európske krajiny, pokiaľ ide o typ bývania a lokalitu. V EÚ v roku 2022 žilo v priemere 52 % obyvateľov v dome, 47,5 % žilo v byte a 0,5 % bývalo v iných ubytovacích zariadeniach, ako sú hausbóty a pod. Na Slovensku žije zhruba 58 % obyvateľov v dome a zvyšných 42 % v byte. Najväčší podiel obyvateľov bývajúcich v domoch je v Írsku (takmer 90 %) a v bytoch v Španielsku (zhruba 66 %).

V mestách žilo v priemere 72 % obyvateľov EÚ v byte a 28 % v dome. V mestách a predmestiach to bolo 56 % ľudí žijúcich v dome a 43 % v byte, kým na vidieku 83 % obyvateľov žilo v dome a len 17 % v byte. Na Slovensku v mestách býva 15 % obyvateľov v domoch a 85 % v bytoch. V mestách a predmestiach je to pomer 43 % obyvateľov bývajúcich v domoch a 57 % v bytoch, kým na vidieku býva až 89 % obyvateľov Slovenska v domoch a len 11 % v bytoch.

V roku 2022 pripadalo v EÚ priemerne 1,6 izby na osobu. Spomedzi členských štátov najväčší počet izieb na osobu pripadal na Malte (2,3 izby na osobu) a na opačnom konci rebríčka boli Poľsko, Rumunsko a Slovensko (všetky 1,1 izby na osobu). Vo väzbe na uvedené pripadá na Slovensku až 3,1 osoby na jednu izbu, kým napr. vo Fínsku len 1,9 osoby na jednu izbu. V roku 2022 pripadalo v EÚ v priemere 2,3 osoby na jednu izbu.

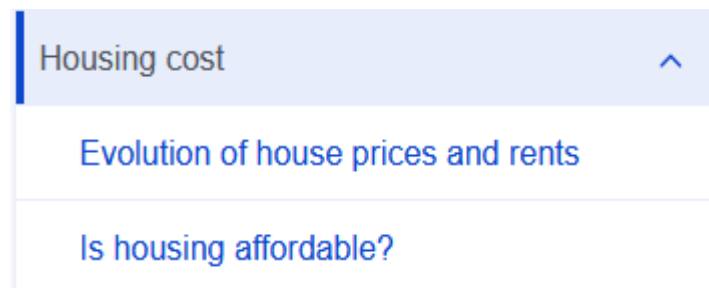
V dôsledku vyššieho počtu osôb pripadajúcich na jednu izbu vzniká preplnenosť nehnuteľnosti, čo vedie k znižovaniu kvality bývania. V EÚ v roku 2022 žilo v preplnených nehnuteľnostiach v priemere 16,8 % populácie, kým v roku ktorom? to bolo až 19,1 %. V roku 2022 bola najvyššia miera preplnenia nehnuteľností zaznamenaná v Lotyšsku (41,7 %) a najnižšia na Cypre (2,2 %). Na Slovensku sa miera preplnenosti nehnuteľnosti v roku 2022 znížila na 31,8 % z vyše 40 % v roku 2010.

Opakom preplnenej nehnuteľnosti je nedostatočne obývaná nehnuteľnosť, ktorá sa považuje za priveľkú pre potreby domácnosti, ktorá v nej žije. V EÚ v roku 2022 žila tretina obyvateľstva (33,6 %) v nedostatočne obsadenej nehnuteľnosti, pričom tento podiel sa od roku 2010 len nepatrne zvýšil. Aktuálne je najvyšší podiel nedostatočne obývaných nehnuteľností zaznamenaný na Malte (72,3 %) a najnižší v Rumunsku (7,3 %). Na Slovensku je aktuálne takmer 16 % nedostatočne obývaných nehnuteľností, kým v roku 2010 ich bolo vyše 11 %.

Kvalita bývania sa nehodnotí len podľa počtu osôb, ktoré bývajú v danej nehnuteľnosti, ale aj podľa toho, či v nej možno udržať primerané teplo, či je jej súčasťou vnútorné splachovacie WC, sprcha a vaňa. Sledujú sa tiež také vlastnosti nehnuteľnosti, ako spoľahlivosť strechy, či nie sú vlhké steny, podlahy alebo základy a pod. Detailné údaje o potenciálnych oblastiach nedostatkov v bývaní možno nájsť na <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/data/database> v sekcii Selected datasets, v časti Population and social condition, v podčasti Income and living condition, v skupine Material deprivation a v oddiele Housing deprivation.

Pokiaľ ide o environmentálny vplyv na bývanie, tak emisie skleníkových plynov z domácností na ich vykurovanie a chladenie sa pohybovali od 26 kg na obyvateľa vo Švédsku až po 1636 kg v Luxembursku. Priemer EÚ predstavuje 714 kg na obyvateľa a na Slovensku je to okolo 580 kg na obyvateľa.

2. NÁKLADY NA BÝVANIE



V tejto časti je prezentovaný vývoj cien nehnuteľností, cien nájomného a na porovnanie aj celková inflácia od roku 2010 do roku 2022. Hodnotí sa tiež dostupnosť bývania v mestách aj na vidieku.

V interaktívnej publikácii sú graficky sprístupnené cenové indexy, ktorých základom je priemer v roku 2015. Vývoj cien v oblasti bývania v roku 2022 v porovnaní s rokom 2010 získame podielom indexov za porovnávané roky.

Štandardne ponúknutý čiarový graf s hodnotami indexu cien nehnuteľností za celú EÚ môžeme interaktívne vymeniť za graf o vývoji cien nájomného alebo za graf o vývoji celkovej inflácie za celú EÚ. Následne môžeme pri všetkých uvedených možnostiach získať čiarové grafy porovnania vývoja hodnôt uvedených ukazovateľov za jednotlivé krajiny s priemerom EÚ.

Medzi rokmi 2010 a 2022 narástli ceny nehnuteľností v EÚ o 47 %. Vo väčšine členských štátov ceny nehnuteľností rástli. Najväčší nárast bol zaznamenaný v Estónsku (192 %), zatiaľ čo pokles zaznamenali v Taliansku (– 9 %) a na Cypre (– 5 %). Údaje za Grécko nie sú k dispozícii. Na Slovensku vzrástli ceny nehnuteľností za uvedené obdobie o 81,3 %.

Za obdobie 2010 až 2022 v EÚ narástlo nájomné o 18 %. K nárastu došlo vo všetkých členských štátoch okrem Grécka (– 25 %). Najväčší nárast zaznamenali v Estónsku (210 %), kým na Cypre narástlo nájomné len 0,2 %. Na Slovensku vzrástlo nájomné o 10,1 %, teda pozvoľnejšie, ako je priemer EÚ.

V rokoch 2010 až 2022 dosiahla inflácia v EÚ v priemere 28 %. Počas tohto obdobia bola ročná inflácia jednoznačne najvyššia v roku 2022 s 9,2 %. V uvedenom období rástla inflácia vo všetkých členských štátoch EÚ, najvýraznejšie v Estónsku (56 %). Najnižší nárast cien za uvedené obdobie zaznamenali v Grécku (12 %). Na Slovensku vzrástla inflácia v roku 2022 oproti roku 2010 o 36,3 %.

Za zmienku stojí porovnanie úrovne cien spojených s bývaním vrátane nákladov na vodu, elektrinu, plyn a iné palivá v jednotlivých krajinách k priemeru EÚ. V roku 2022 bola najvyššia úroveň cien spojených s bývaním v porovnaní s priemerom EÚ v Írsku (112 % nad priemerom EÚ) a najnižšia úroveň bola zaznamenaná v Poľsku (60 % pod priemerom EÚ). Slovensko patrí medzi päť krajín, v ktorých sa úroveň cien spojených s bývaním v porovnaní s priemerom EÚ v roku 2022 výrazne zvýšila oproti roku 2010 (z 56,1 % na 82,3 % pod priemerom EÚ).

Dostupnosť bývania je v prezentovanej interaktívnej publikácii posudzovaná pomocou viacerých ukazovateľov. Jedným z nich je miera preťaženia nákladov na bývanie (*Housing cost overburden rate*), ktorá predstavuje podiel obyvateľov žijúcich v domácnostiach, v ktorých celkové náklady na bývanie tvoria viac ako 40 percent ich disponibilného príjmu. V roku 2022 žilo v EÚ v takýchto domácnostiach 10,6 % obyvateľov miest, kým príslušná miera preťaženia nákladov na bývanie pre vidiecke oblasti bola 6,6 %. Najvyššia miera preťaženia nákladov na bývanie v mestách bola zaznamenaná v Grécku (27,3 %) a najnižšia na Slovensku (2,3 %). Vo vidieckych oblastiach bola najvyššia miera preťaženia nákladov na bývanie v Grécku (24,2 %) a najnižšia na Malte (0,2 %). Na slovenskom vidieku 2,8 %. Miera preťaženia nákladov na bývanie bola väčšinou vyššia v mestách a nižšia vo vidieckych oblastiach, ale v 7 členských štátoch to bolo naopak.

Ďalším spôsobom, ako zistiť, či je bývanie dostupné, je podiel nákladov na bývanie na celkovom disponibilnom príjme domácnosti. V roku 2022 v krajinách EÚ bolo v priemere 19,6 % disponibilného príjmu určených*** na náklady na bývanie. Najväčší podiel nákladov na bývanie z disponibilného príjmu je v Grécku (34,2 %) a najmenší na Malte (8,8 %). Na Slovensku predstavuje podiel nákladov na bývanie z disponibilného príjmu v priemernej domácnosti 15,2 %, v tzv. bohatšej domácnosti (s disponibilným príjmom vyšším ako 60 % národného mediánového príjmu) 13,4 % (v EÚ 16 %), ale v tzv. chudobnejšej domácnosti (s disponibilným príjmom nižším ako 60 % národného mediánového príjmu) až 26,1 % (v EÚ 37,9 %).

O (ne)dostupnosti bývania môžu dosť naznačiť i napríklad nedoplatky na hypotékach, nájomnom alebo účtoch za energie. Aj keď sa hlavne ceny nehnuteľností a nájomného v období od roku 2010 do roku 2022 zvýšili (ceny nehnuteľností o 47 %, ceny nájomného o 18 %), podiel ľudí žijúcich v domácnostiach s nedoplatkami na hypotékach, nájomnom alebo účtoch za energie v EÚ klesol z 12,4 % v roku 2010 na 9,2 % v roku 2022. Aktuálne najväčší podiel ľudí žijúcich v domácnostiach s uvedenými nedoplatkami zaznamenali v Grécku (45,5 %) a najmenší v Česku (2,7 %). Na Slovensku sa podiel uvedených domácností znížil z 12,1 % v roku 2010 na 8,3 % v roku 2022.

3. VÝSTAVBA

Construction	^
Construction sector	
Built-up areas	

Táto časť popri charakterizovaní sektoru stavebníctva a jeho vývoja od roku 2010 v krajinách EÚ zobrazuje aj najviac zastavané oblasti v Európe.

Podiel hrubej pridanej hodnoty (HPH) vytvorenej v stavebníctve na celkovej HPH sa v období 2010 až 2022 pohyboval v EÚ v priemere medzi 5 a 6 %. Najvyšší bol 5,8 % v roku 2010, potom mierne varioval a v roku 2022 dosiahol 5,5 %. Spomedzi členských štátov klesol podiel HPH v stavebníctve na celkovej HPH v rokoch 2010 až 2022 v 14 členských štátoch, pričom najväčší pokles bol v Španielsku, Bulharsku a na Cypre. V roku 2022 malo najväčší podiel HPH vytvorenej v stavebníctve na celkovej HPH Rakúsko (7,3 %) a najmenší Grécko (1,9 %). Na Slovensku je tento podiel aktuálne na úrovni 6,7 %, čo predstavuje mierny európsky nadpriemer.

Pre záujemcov o bývanie môže byť zaujímavou informáciou podiel investícií do bývania na celkovom HDP. V roku 2022 bol v tomto smere najštedrejší Cyprus (8,6 %) a najmenší podiel malo Grécko (1,6 %). Na Slovensku bol podiel investícií do bývania na celkovom HDP 4,3 %, rovnako ako v susednej Českej republike, čo je pod priemerom EÚ (5,9 %).

O veľkosti sektora stavebníctva výrazným spôsobom vypovedá počet podnikov, počet zamestnaných osôb a samotný rast zamestnanosti v tomto odvetví v jednotlivých krajinách i v regiónoch. Interaktívna mapa v prezentovanej publikácii obsahuje údaje za uvedené ukazovatele podľa jednotlivých európskych regiónov v členení NUTS 2. Zisťujeme, že napríklad spomedzi slovenských regiónov bolo v roku 2021 najviac stavebných podnikov aj zamestnancov v Západoslovenskom kraji (35 950 podnikov a 53 290 zamestnancov).

Významnou fázou procesu výstavby nehnuteľností na bývanie je získanie stavebného povolenia od orgánov verejnej moci. Všeobecne počet stavebných povolení v rámci EÚ hlavne od roku 2014 relatívne rástol vo väčšine členských štátov. Za obdobie rokov 2010 až 2022 to bolo najviac v Bulharsku (rast o 277 %) a naopak, najväčší pokles bol zaznamenaný v Taliansku (– 45 %). Na Slovensku sa v priebehu posledných desať rokov vydával takmer konštantný počet stavebných povolení (rast o 1,3 %).

Podľa údajov dostupných za rok 2018 sa v EÚ takmer 3 % pôdneho fondu využíva na obytné účely. V rámci regiónov je to však značne diferencované. Napríklad v regióne Berlína sa na tento účel využíva až 33 % pôdneho fondu. Na druhej strane, v 17 regiónoch bol tento podiel nižší ako 1,0 %, pričom najnižšie podiely zaznamenali v Aragónsku v Španielsku (0,2 %) a v Övre Norrland vo Švédsku (0,3 %). Na Slovensku sa na obytné účely používa pôdny fond v najväčšej miere v Bratislavskom kraji (3,2 %), nasleduje západné Slovensko (2,5 %), stredné Slovensko (2,4 %) a východné Slovensko (2,2 %).

Prezentovaná interaktívna publikácia poskytuje záujemcom na jednom mieste pomerne bohatý a ucelený komplex informácií v grafickej podobe o jednotlivých aspektoch bývania v jednotlivých krajinách EÚ. Ďalej poskytuje rôzne možnosti porovnávania jednotlivých ukazovateľov medzi krajinami aj vo vzťahu k priemeru celej EÚ. V prípade špecifickejšieho záujmu napr. o problematiku cien bývania je čitateľ usmernený zvlášť na metodiku zisťovania, na kompletnú databázu o štatistike cien bývania aj na dostupné publikácie z tejto oblasti.



Zdroj: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023>

Aktuálna interaktívna publikácia je obsahovo v súlade s jej predchádzajúcimi edíciami, počínajúc rokom 2020. Posledná edícia umožňuje kontinuálne prezeranie grafov a komentárov od začiatku do konca celej publikácie, zatiaľ čo v predchádzajúcich edíciách bolo potrebné sa cez jednotlivé časti zvlášť preklikávať.

Interaktívne publikácie Eurostat vydáva od roku 2016. Takéto publikácie sú výborným nástrojom na propagovanie štatistiky i zvyšovanie štatistickej gramotnosti populácie.

Ing. Mikuláš CÁR, PhD.

Autor vypracoval stále platnú metodiku zisťovania cien bývania v NBS, pracoval hlavne ako analytik sociálno-ekonomických javov a procesov a bol dlhoročným členom výboru Slovenskej štatistickej a demografickej spoločnosti.