



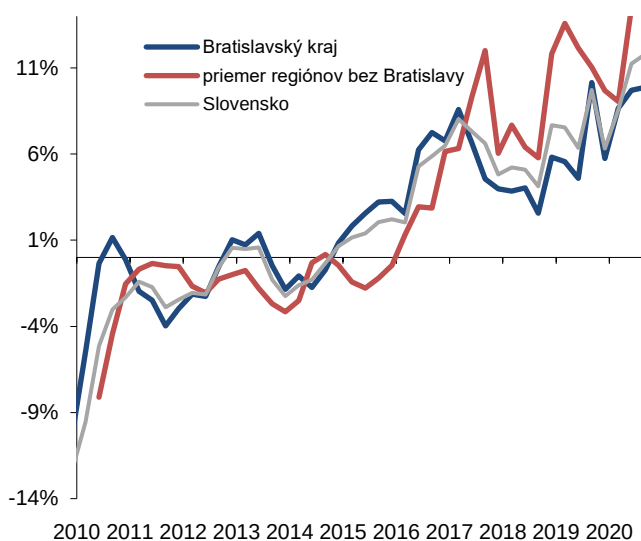
Sedem z desiatich Slovákov vlastní nehnuteľnosť bez hypotéky

 Matej Horňák

Trh s nehnuteľnosťami zažíva v posledných rokoch silný boom. Neutíchajúci záujem o nové bývanie tlačí ceny nehnuteľností nahor, čo je dôsledkom aj málo rozvinutej kultúry nájomného bývania. V minulom roku až takmer 91 % ľudí bývalo vo vlastnom.

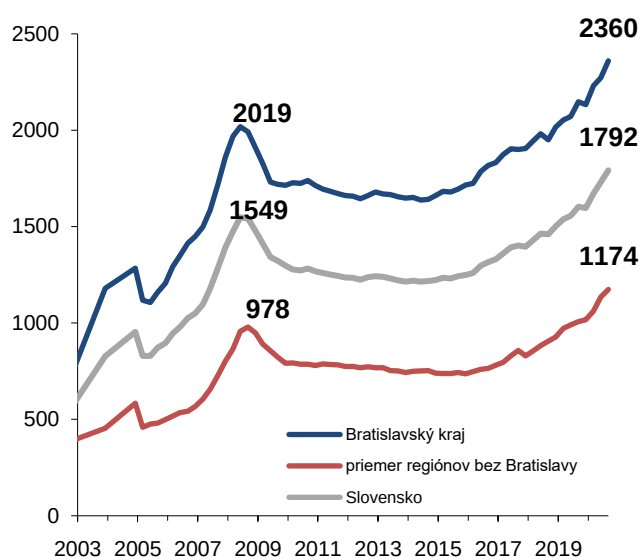
V 3. štvrťroku 2020 **vzrástla na Slovensku cena bývania za meter štvorcový medziročne o takmer 12 %, čo predstavuje dvojciferný medziročný rast už druhý kvartál za sebou**. Údaje zverejnené Národnou bankou Slovenska poukazujú na to, že priemerná cena bývania v 3. štvrťroku dosahuje hodnotu EUR 1792 za meter štvorcový. Najviac zaplatíme tradične v Bratislavskom kraji (2360 €/m²), nasleduje Košický (1421 €/m²) a s miernym odstupom Žilinský kraj (1330 €/m²). Najmenej za meter štvorcový nehnuteľnosti zaplatia ľudia v Nitrianskom (988 €/m²) a Banskobystrickom kraji (1030 €/m²).

Medziročné rasty cien nehnuteľností



Zdroj: NBS, SLSP

Priemerné ceny nehnuteľností v EUR/m²

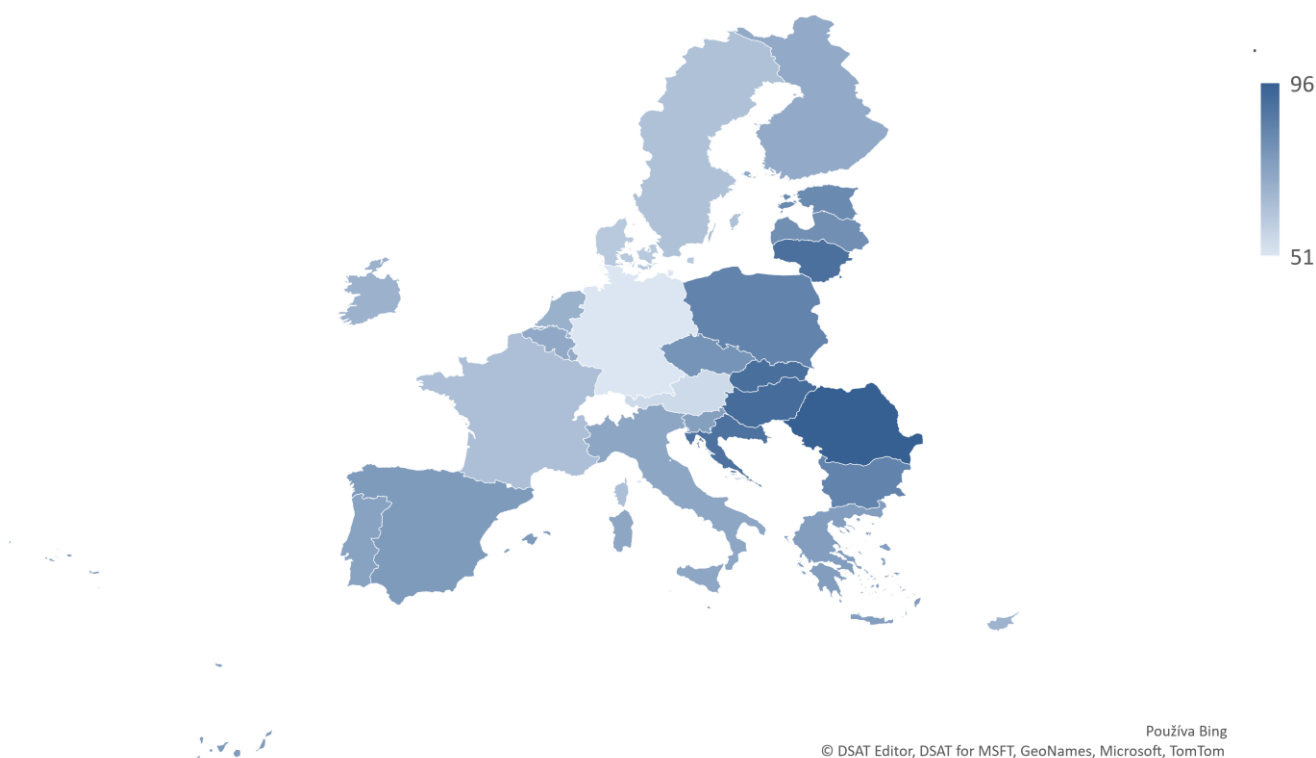


Výrazné nárasty cien nehnuteľností sú dôsledkom neutíchajúceho dopytu po bývaní. „**Na Slovensku do značnej miery absentuje kultúra nájomného bývania. Aj preto je nájomných bytov málo**, a preto sú ťažko dostupné,“ hovorí analytik Slovenskej sporiteľne Matej Horňák.

Podľa dát Eurostatu **žilo v roku 2019 v podnájme iba 9 % Slovákov**, čo je po Rumunsku (4,2 %) a Maďarsku (8,3 %) tretí najnižší podiel. Analogicky potom môžeme odvodiť, že **až 9 z 10 Slovákov býva vo svojom vlastnom dome alebo byte**. Za posledných desať rokov sa táto hodnota v podstate nezmenila. **Veľmi vysoké podiely zaznamenávajú všetky postkomunistické krajiny**, okrem vyššie spomenutých napríklad aj Litva, Lotyšsko, Chorvátsko či Poľsko.

„Nie je náhoda, že najvyšší podiel obyvateľov býva vo svojom práve v krajinách s komunistickou minulosťou, keďže po páde režimu bolo možné tieto byty pomerne výhodne odkúpiť,“ vysvetľuje analytik. Na porovnanie, v západných krajinách ako Nemecko či Rakúsko sú tieto podiely jemne nad 50 %. Ako pokračuje analytik, **uprednostňovanie vlastníctva oproti nájomnému bývaniu vplýva napríklad aj na mobilitu pracovnej sily, ktorá je potom menej ochotná sťahovať sa za (lepšou) prácou do iného regiónu či krajiny**. „To by mohlo znamenať napríklad aj to, že človek neuplatní svoj potenciál v plnom rozsahu, čím utrpí aj ekonomika ako celok,“ pokračuje Horňák.

Vlastníctvo bývania (v %)



Používa Bing
© DSAT Editor, DSAT for MSFT, GeoNames, Microsoft, TomTom

Zdroj: Eurostat, SLSP

Z dát Eurostatu ďalej vyplýva, že **takmer 21 % Slovákov býva vo svojom byte či dome zakúpeného s hypotékou**. Tento podiel vzrástol za posledných desať rokov o 13 percentuálnych bodov, najvýraznejšie z krajín EÚ27. Najvyšší podiel však zaznamenáva Holandsko s viac ako 60 %, nasledujú severské krajiny Švédsko, Dánsko a Fínsko (medzi 40 a 50 %), kde sú hypotekárne trhy dlhodobo rozvinuté. Na Slovensku sa reálne trh s úvermi na bývanie rozbehol v porovnaní s týmito krajinami podstatne neskôr.

K výraznému nárastu bývania s hypotékou nepochybne prispela i **zlepšujúca sa dostupnosť takýchto úverov za posledné roky**. Trh sa držal v pomerne dobrej kondícii aj počas posledných krízových mesiacov, keď **objem poskytnutých hypotekárnych úverov ku koncu októbra vzrástol medziročne o viac ako 9 %**. K tomu najviac prispieva, že Európska centrálna banka (ECB) drží úrokové sadzby na veľmi nízkych úrovniach. Miernu protiváhu vytvára Národná banka Slovenska, ktorá sprísňovala podmienky pre poskytovanie úverov, no stále zostáva dostupnosť hypotekárnych úverov veľmi dobrá. Okrem toho bude ECB svoju politiku v najbližších dňoch revidovať.

„Podľa vyjadrení jej predstaviteľov **očakávame, že sa bude jednať o ďalšie uvoľnenie už aj tak voľne nastavenej menovej politiky**. V najbližšom období preto nerátame s rastom kľúčových sadzieb a teda aj tlak na rast hypotekárnych sadzieb ostane slabý,“ uzatvára analytik Slovenskej sporiteľne.



KONTAKTY

Analýzy trhu

Katarína Muchová	Analytička, Analýzy trhu	(+421 2) 486 24762	muchova.katarina@slsp.sk
Matej Horňák	Analytik, Analýzy trhu	(+421 2) 486 26013	hornak.matej1@slsp.sk
Matej Bašták	Analytik, Analýzy trhu	(+421 2) 486 28413	bastak.matej@slsp.sk
Mária Valachyová	Vedúca oddelenia Analýzy trhu	(+421 2) 4862 4185	valachyova.maria@slsp.sk

V prípade otázok alebo ak si želáte dostávať naše publikácie, môžete napísať aj na research@slsp.sk
Internetová stránka Slovenskej sporiteľne je <http://www.slsp.sk>, kde nájdete aj archív (Finančné a investičné príležitosti, Analýzy a predikcie).

Treasury Sales

Ľubomír Hladík	Vedúci oddelenia	(+421 2) 4862 5622	hladik.lubomir@slsp.sk
Róbert Kaliský	Senior Dealer Sales	(+421 2) 4862 5623	kalisky.robert@slsp.sk
Andrea Šlesarová	Senior Dealer Sales	(+421 2) 4862 5627	slesarova.andrea@slsp.sk
Miroslav Smida	Senior Dealer Sales	(+421 2) 4862 5626	smida.miroslav@slsp.sk
Branislav Cibák	Dealer Sales	(+421 2) 4862 5628	cibak.branislav@slsp.sk

Pre kotácie v reálnom čase (devízový, peňažný trh, akcie a ďalšie) navštívte aj online data centrum Erste Group na <http://produkte.erstegroup.com/CorporateClients/en/MarketsAndTrends/Overview/index.phtml>

Tento materiál slúži ako doplnkový zdroj pre klientov Slovenskej sporiteľne, a.s. Je založený na najlepších informačných zdrojoch dostupných v čase publikovania. Hoci použité informačné zdroje sú všeobecne považované za spoľahlivé, Slovenská sporiteľňa, a.s., neručí za správnosť a úplnosť uvedených informácií. Tento dokument nie je ponukou a ani propagáciou nákupu či predaja určitého aktíva. „Predpovede nie sú spoľahlivým indikátorom budúcej výkonnosti aktíva alebo finančného nástroja“.