



Ako sa „rok krízy“ podpísal pod oblasť bývania a jeho financovanie?

Vypracoval analytický tím Poštovej banky s využitím údajov TREND Analyses



Na nový byt, výmenu starých okien za nové či zateplenie rodinného domu myslia ľudia aj v čase krízy

Uplynulému roku sa asi najčastejšie dáva prívlastok „rok krízy“. Najbolestivejším dopadom globálnej hospodárskej krízy na slovenskú ekonomiku a jej obyvateľstvo sa stala predovšetkým rastúca miera nezamestnanosti. Strata zamestnania sa dotkla nielen jednotlivcov, ale mala výrazný vplyv na celé domácnosti. Pre ľudí tak bolo príznačné prehodnocovanie nákupného správania, vyhľadávanie lacnejších alternatív [mnohokrát aj v zahraničí] či šetrenie na „horšie časy“. **Správanie slovenských spotrebiteľov sa tak prejavilo nielen pri každodenných nákupoch, ale aj pri investíciách dlhodobejšieho rázu, medzi ktoré patrí rozhodne kúpa či rekonštrukcia bývania.** Nový byt, výmena starých okien za nové plastové, nové jadro v kúpeľni, výmena kuchynskej linky, ale i rekonštrukcia strechy na rodinnom dome, či jeho zateplenie vrtajú pravidelne [alebo minimálne raz za čas] v hlavách všetkých Slovákov. **Rekonštrukcia bývania má dva ciele. Zvyšuje nielen kvalitu nášho bývania, ale i samotnú hodnotu nehnuteľnosti.**

Analytický tím Poštovej banky sa pozrel na to, ako sa v čase krízy [ne]darilo odvetviám, ktoré s bývaním nejakým spôsobom súvisia. Na nasledujúcich stranách sa preto môžete dozvedieť odpovede na otázky:

„Čo spravila kríza s cenami bytov a domov?“

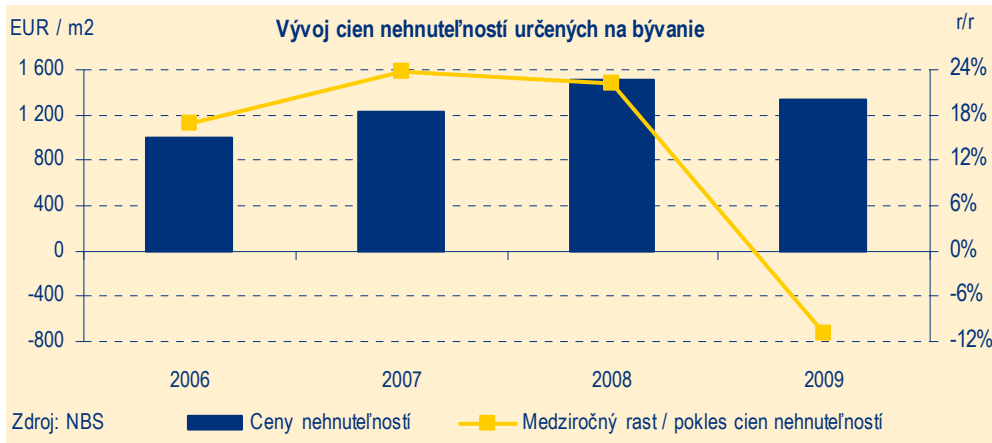
„Koľko si Slováci mohli a boli ochotní požičať na bývanie?“

„Ako kríza poznačila slovenských stavbárov?“

„Sú v súčasnosti stavebné práce či materiály lacnejšie?“

Ceny bytov a domov rovnaké ako dva roky dozadu

Slováci si na sklonku uplynulého roka mohli kúpiť byt či dom za toľko ako dva roky dozadu. Priemerná cena za jeden meter štvorcový nehnuteľnosti určenej na bývanie sa totiž v poslednom štvrtroku 2009 hýbala na úrovni 1 297 EUR.



Naposledy sa byty či domy za takéto sumy predávali v treťom štvrtroku 2007.

Prasknutie cenovej bubliny na realitnom trhu vyvolala kríza. Byty a domy sa v celoslovenskom meradle predávali za najdrahšie v druhom štvrtroku 2008 [1 549 EUR za 1 m²]. Vtedy boli v porovnaní s rokom 2005 drahšie o 80 %, v porovnaní s rokom 2001 dokonca až o 160 %.

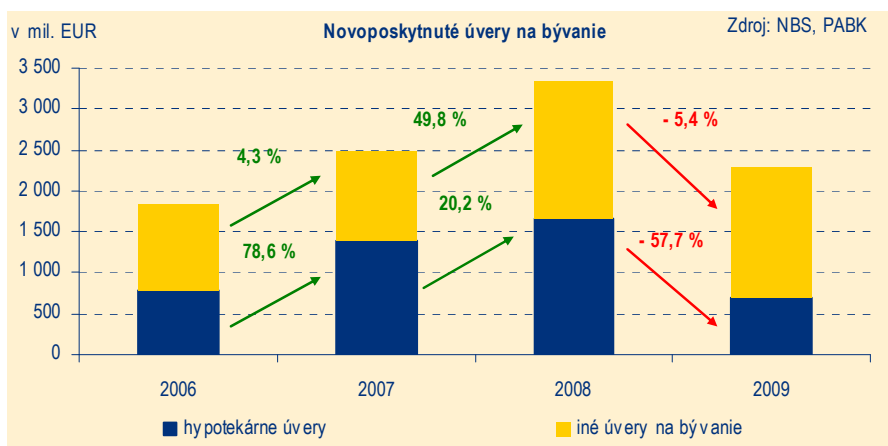
Od vypuknutia krízy mali tendenciu najvýraznejšieho poklesu predovšetkým byty s menším počtom izieb. „Jednoizbáky“ sa na sklonku uplynulého roka predávali o pätinu lacnejšie ako pred krízou. Na druhej strane napríklad ceny päťizbových bytov mali tendenciu rásť ešte počas prvej polovice roka 2009 a padať začali až v druhom polroku.

V roku 2009 taktiež aj naďalej pretrvávali priepastné rozdiely medzi cenami v regiónoch. **Cena za jeden meter štvorcový nehnuteľnosti v najlacnejšom Nitrianskom kraji tvorila na záver vlašajška z „bratislavskej ceny“ asi tretinu.**

Ekonomická dostupnosť bývania na Slovensku vyjadruje, akú časť nehnuteľnosti si môžu Slováci dovoliť kúpiť zo svojej hrubej mesačnej mzdy. Nižšie ceny nehnuteľností a oficiálny rast miezd zvýšil v roku 2009 ukazovateľ ekonomickej dostupnosti bývania naprieč celým Slovenskom. Na druhej strane sa ale pod vplyvom krízy zúžil okruh ľudí, ktorí vôbec na kúpu nehnuteľnosti mohli pomýšľať. Naďalej ale platí, že Bratislavčania si môžu dovoliť kúpiť zo svojho priemerného mesačného platu najmenšiu časť [0,55 m²] bytu a naopak obyvatelia Nitrianskeho regiónu najväčšiu časť [0,88 m²] bytu.

Domnievame sa, že pomalé tempo rastu ekonomiky ako i dlhšie rady na úradoch práce nebudú dôvodom pre rast cien bytov či domov ani v tomto roku. V prvom polroku sa preto prikláňame k pokračujúcemu poklesu cien nehnuteľností určených na bývanie, i keď menej dramatickému ako v roku 2009. **Zlacňovanie je pravdepodobné najmä v regiónoch, ktoré sú najviac ohrozené nezamestnanosťou. Potenciálnymi tohtoročnými kupcami sú obyvatelia miest či regiónov menej postihnutých rastom nezamestnanosti a tí, ktorí doposiaľ s kúpou nehnuteľnosti vyčkávali.**

Novoposkytnuté úvery určené na bývanie vlni poklesli o takmer tretinu, výraznejší prepád zaznamenali klasické hypotekárne úvery



Rok 2009 sa niesol taktiež v znamení slabšej úverovej aktivity.

Prudký nárast nezamestnanosti a potenciálna neschopnosť splácania záväzkov viedli banky k zvýšenej opatrnosti pri úverovaní svojich klientov. Mnohí ľudia pod vplyvom obáv o svoju budúcnosť nemali príliš veľkú chuť zobrať si na seba nový alebo ďalší záväzok. Tieto aspekty viedli až k tretinovému poklesu objemu novoposkytnutých úverov určených na bývanie.

Ako vyplýva z údajov NBS, výraznejší prepád [o takmer 60 %] bol evidovaný v prípade klasických hypotekárnych úverov. Miernejší pokles o 5,4 % zaznamenali iné úvery na bývanie [napr. spotrebné úvery zabezpečené nehnuteľnosťou, úvery na rekonštrukcie a pod.]. Banky sa v roku 2009 sústredili viac na predaj iných typov úverov na kúpu nehnuteľnosti, než sú klasické hypotéky [napr. spotrebný úver zabezpečený nehnuteľnosťou]. Nové objemy úverov na bývanie sa tak medziročne výrazne „preliali“ z klasických hypoték do iných úverov na bývanie.

Ani stavbárom sa minulý rok veľmi nedarilo, dokončievali prevažne projekty naštartované ešte pred krízou

Stavebníctvo	2007 – 2008	2008 -- 2009
Produkcía	12,0%	- 11,3%
Tržby	16,4%	- 13,9%
Nominálne mzdy	7,5%	0,6%
Reálne mzdy	2,8 %	- 1,0 %
Zamestnanosť	9,1%	2,0%

Zdroj: ŠÚ SR

Krízou vlni neobišla ani odvetvie pre našu ekonomiku dôležité – stavebníctvo. Stavbári reagovali na krízu neskôr ako napríklad priemyselní výrobcovia. Projekty stavbárov sú dlhodobého charakteru a tak vlni ťažili ešte zo zákaziek naštartovaných pred krízou.

Tak či tak však produkcia stavbárov v minulom roku poklesla o viac ako 11 %, tržby sa medziročne znížili dokonca o necelých 14 %. Mzdy rástli nominálne nepatrne – iba o niekoľko desiatín percenta. Reálne, teda po očistení o infláciu, si už platy stavbárov rast ale nezachovali a zaznamenali pokles.



Stavebný priemysel je nielen dôležitým producentom, ale i zamestnávateľom. V stavebníctve v súčasnosti pracuje približne 180 tisíc ľudí. Vlni ich počet vzrástol o dve percentá. To bolo ale ovplyvnené tým, že sa odvetviu podarilo pomerne dlhú časť roka

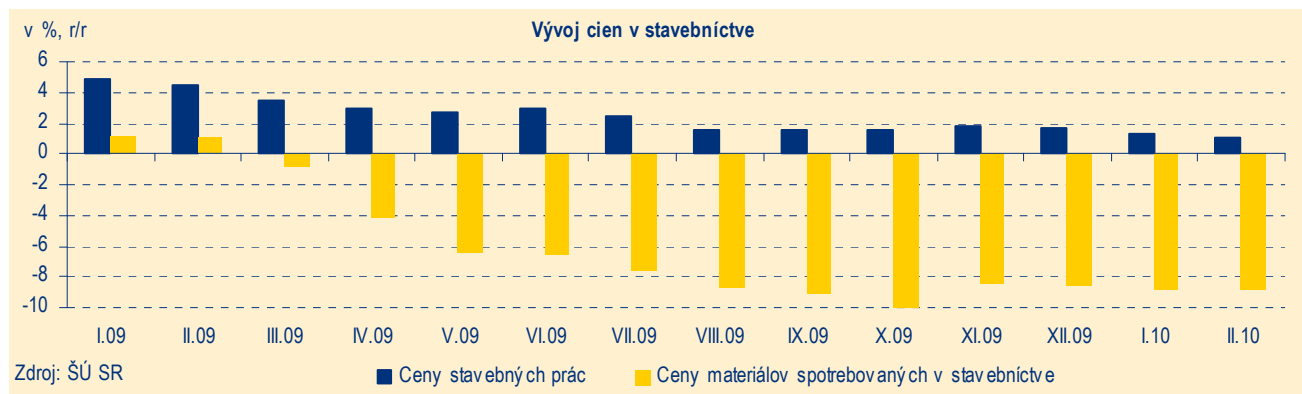
zachovávať pracovné miesta vytvorené na sklonku druhého polroka 2008, kedy stavebníctvo ešte nereagovalo na krízu. Na sklonku vlaňajšieho roka, teda počas novembra a decembra, už ale stavebníctvo museli opustiť štyri tisícky zamestnancov.

Atmosféra v stavebníctve je pravidelne monitorovaná v konjunkturálnom prieskume Štatistického úradu. Indikátor dôvery vlni poklesol a za dlhodobým priemerom výrazne zaostával [o viac ako 20 bodov]. **Obdobie kontraktov uzatvorených pred krízou sa končí. To, čo stavbárom nedá v súčasnosti spať, je práve neistota nových projektov.**

Ceny stavebných materiálov výrazne lacnejšie, stavebné práce dražejú pomaly

Stavebná aktivita na Slovensku po boome z rokov 2006 až 2008 prežíva útlm. V rokoch 2006 až 2008 nevídaný stavebný rozmach na Slovensku i v okolitých krajinách umožňoval výrobcem i predajcom materiálov dvíhať ceny podstatne viac ako im stúpali náklady. **Po nástupe krízy sa však situácia na trhu obrátila a slabý dopyt a potreba bojovať o každého zákazníka tlačí ešte nedávno tučné ziskové marže výrobcov i obchodníkov na oveľa skromnejšie úrovne. Ceny sa už v závere roku 2009 vrátili zhruba na úroveň roku 2005, predchádzajúci trojročný prírastok tak vygumovali za jediný rok.**

Pokles cien materiálov spotrebovaných v stavebníctve, či spomaľujúci rast cien stavebných prác je len prirodzenou reakciou stavbárov na slabší dopyt vyplývajúci z krízy. Ceny stavebných prác za celý uplynulý rok vzrástli o 2,7 %. Tempo rastu ale od začiatku do konca spomaľovalo a vo februári 2010 sa ceny stavebných prác zvýšili dokonca už len o jedno percento **Stavebné materiály lacneli v prvom polroku 2009 rýchlo, v druhom polroku ako i v januári 2010 sa držali na 8 až 10 % nižších úrovniach ako rok predtým.**



Pre očakávaný vývoj cien stavebných prác či materiálov platí niečo podobné ako pre vývoj cien samotných nehnuteľností. Stavebné práce nebudú mať v najbližších mesiacoch veľa dôvodov na výraznejší rast a ceny materiálov budú lacnejšie ako pred rokom. A preto tí Slováci, ktorí nie sú ohrození stratou práce a doteraz napríklad s rekonštrukciou bývania vyčkávali, majú dobrú príležitosť vynoviť si bývanie za výhodnejších podmienok ako rok či dva dozadu.

Ťažké obdobie pre stavbárov – priaznivé pre ich zákazníkov

V čase plného vyťaženia kapacít boli záujemcovia o výstavbu či rekonštrukcie rodinných domov či bytov nútení akceptovať výrazne vyššie ceny stavebných prác a najmä materiálov. **Teraz im naopak prebytok kapacít umožňuje stavať, zatepľovať alebo rekonštruovať výrazne lacnejšie.** Pozrime sa na to, čo urobila kríza s cenami murovacích či zatepľovacích materiálov a tovarov a aký je predpoklad vývoja súčasnej situácie v oblasti stavebných a rekonštrukčných prác.

Vývoj cien murovacích materiálov

Pokiaľ ide o najbežnejšie murovacie materiály, rok krízy sa pod vývoj ich cien podpísal nasledovne:

- **Najpoužívanejší tehlový blok pre obvodové múry má dnes cenu o pätinu nižšiu oproti roku 2008** a je aj o polovicu lacnejší než pred piatimi rokmi. Cena sa hýbe hlboko pod dvoma eurami, v mimoriadnych akciách sa už dokonca blíži k jednému euru.
- **Ceny pórobetónových tvárnic sú nižšie ako v roku 2008 o päť až desať percent.** Nestúpali tak rýchlo nahor ako ceny tehál, preto bol aj pokles miernejší. Teraz sa však držia na úrovni roku 2007. Cena jednej tvárnice sa hýbe okolo štyroch eur pri sivom pórobetóne, biely je o niečo drahší. Pórobetón súperí s tehlou aj ako priečkové murivo. Teraz je zhruba o desať percent lacnejší než v roku 2008 a porovnateľná tehla zlacnela o 30-percent.

Vývoj cien zatepľovacích materiálov

Ceny tepelnoizolačných materiálov kulminovali skôr – strmý pád zaznamenali ceny polystyrénu a pokles sa prejavil aj v prípade izolácií z minerálnej vlny:

- **Od roku 2007 zaznamenali ceny polystyrénu najprv mierny pokles, vlni to už bol strmý pád.** Previs ponuky nad dopytom totiž ešte zvýraznili nové kapacity. **Oproti maximám spred niekoľkých rokov je v súčasnosti fasádny polystyrén lacnejší až o 40 – 50 %.** V závere roku 2009 tak ceny na Slovensku najvyužívanejšieho materiálu na zatepľovanie rodinných a bytových domov spadli na historické minimá. Ďalší pokles cien v prípade zatepľovacieho polystyrénu je nepravdepodobný, keďže jeho výroba sa už dostala na hranicu ekonomickej rentability (čo ešte zďaleka neplatí o iných stavebných materiáloch).
- **Ceny izolácií z minerálnej vlny klesli o niečo menej ako používanější polysterén, aj tu však ide o významné zlacnenie o viac ako tretinu.** Tepelné izolácie z minerálnej vlny sú oproti polystyrénu cenovo náročnejšie, v niektorých prípadoch však normy umožňujú využiť len takúto alternatívu (najčastejšie pre odolnosť voči požiaru).
- **Popri polystyréne či izoláciách na báze minerálnej vlny sa pri zatepľovaní používajú aj ďalšie materiály.** Ide najmä o lepiacu maltu – tá od roku 2008 zlacnela cca o štvrtinu – a omietky, ktorých ceny klesli zhruba o 15 percent. Spolu materiál na štvorcový meter plochy zatepľovanej najpoužívanejším typom fasádneho polystyrénu v súčasnosti stojí okolo 13 eur. S prácou to vychádza okolo 25 €/m².

Vývoj cien okien

Súčasne so zateplením vonkajšieho plášťa obytných budov sa odporúča investovať aj do výmeny okien. Práve cez okná totiž dochádza k najväčším prestupom tepla, obzvlášť v prípade starých typov okien s nevyhovujúcimi tepelnoizolačnými vlastnosťami. Bez ich výmeny zateplenie vonkajšieho plášťa prinesie len polovičný efekt. Neskoršia výmena okien až po

Ako sa „rok krízy“ podpísal pod oblasť bývania a jeho financovanie?



zateplení je podstatne komplikovanejšia. **Ak si teda domácnosť nemôže naraz dovoliť obe investície, je vhodnejšie najprv vyriešiť výmenu starých okien.**

Aj na investovanie do kvalitnejších okien je v súčasnosti priaznivé obdobie. Hoci v prípade okien ceny ani v rokoch stavebného boomu nerástli, kríza ceny tlačí nadol. Najpoužívanejšie typy plastových okien sú približne o pätinu lacnejšie ako v roku 2008. Na ušetrených výdavkoch za teplo sa investície vrátia v priemere do sedem rokov, počas ich životnosti sa teda ušetria niekoľkonásobok počiatočných výdavkov.

Podľa prieskumu GfK z marca 2009 má na Slovensku vymenené staré okná za nové (úplne alebo čiastočne) cca 70 % bytov, čo znamená, že vymeniť treba ešte približne tretinu okien. V rodinných domoch stojí pred výmenou ešte viac ako tretina vlastníkov.

Zateplovanie prináša energetické úspory. Aby boli vyššie, odporúčajú odborníci okrem výmeny okien a zateplenia obvodových múrov tiež zatepliť strechu, resp. strop vrchného obývaného podlažia, ďalej vymeniť kotol za efektívnejší a zrekonštruovať rozvody tepla. **Po takejto komplexnej obnove budovy výdavky za teplo nezriedka klesnú o viac ako polovicu.**

Vývoj cien stavebných prác

Ceny stavebných prác vlni podľa oficiálnych štatistík ešte mierne rástli, len koncom roka začali stagnovať. Keďže ich Štatistický úrad SR sledujú z ukončených projektov, novšie zákazky s nižšou, niekedy takmer nulovou maržou sa do indexu cien stavebných prác premieta až s oneskorením. O to viac, že výraznejší nedostatok zákaziek začínajú stavebné firmy cítiť až tento rok.

TREND Analyses predpokladá, že **s čoraz voľnejšími kapacitami stavbárov v pozemnom stavitelstve aj cena stavebných prác poklesne.** Pôjde však o miernejší pokles ako v prípade cien stavebných materiálov. **Hoci zákazníci na práci ušetria menej ako na materiáloch, budú mať vďaka nedostatku stavebných zákaziek väčšiu možnosť vyhnúť sa nekvalite a nájsť si spoľahlivú firmu s dobrými referenciami.**

Kontakt v prípade otázok: eva.sadovska@pabk.sk, +421 903 660 664, +421 910 511 422