

Potreba bývania je výraznejšia než pred 10 či 20 rokmi

Author: SITA | Published: 25.09.2012

Potenciálny záujemca o bývanie očakáva podľa Cára ponuku širšej škály dispozičných riešení kvalitného bývania vo vhodných lokalitách a za dostupnú cenu. „To môže byť cesta, ako oživiť momentálne stagnujúci trh s bývaním na Slovensku,“ dodáva Mikuláš Cár. Potreba bývania na Slovensku pritom podľa jeho slov stále pretrváva a je zrejme výraznejšia, než bola pred 10 alebo 20 rokmi. „Uvedený predpoklad možno oprieť o fakt, že populácia vo veku od 25 do 40 rokov, v ktorej je najviac potenciálnych záujemcov o vlastné bývanie, momentálne predstavuje veľmi početnú skupinu obyvateľstva, vyše 1,3 milióna osôb. Počty mužov a žien v týchto vekových skupinách sú výrazne vyššie ako v iných skupinách. Je to generácia z tzv. propopulačných osemdesiatych rokov,“ uvádza v analýze Cár. Muži a ženy vo veku 33 rokov sú v roku 2012 najpočetnejšou skupinou slovenského obyvateľstva, je ich viac ako 96 tisíc. Druhou dôležitou skupinou z pohľadu potenciálnych záujemcov o vlastné bývanie sú v súčasnosti päťdesiatnici, ktorí môžu uvažovať o zlepšení si doterajšieho bývania. Túto skupinu tvorí takmer 800 tisíc osôb.

Ďalším dôvodom, ktorý predstavuje určitý potenciál pre väčšiu potrebu bývania na Slovensku, sa podľa Mikuláša Cára javí problém preľudnenosti slovenských domácností. Až 40 % slovenských domácností totiž podľa neho možno vyhodnotiť tak, že jej členovia nemajú dostatočný priestor na plnohodnotný život. „V tomto smere sa Slovensko radí do skupiny horších krajín, s dvojnásobne nepriaznivou mierou preľudnenosti v porovnaní s priemerom EÚ 27 a takmer štvornásobne horšou mierou v porovnaní s priemerom eurozóny,“ upozorňuje Cár. V dôsledku výrazného rastu cien nehnuteľností na bývanie, hlavne na prelome rokov 2007 a 2008, sa ich dostupnosť podľa zverejnenej analýzy výrazne zhoršila, najmä pre mladú generáciu. Podľa oficiálne dostupných údajov je aktuálna priemerná cena nehnuteľností na bývanie na Slovensku, už po vyše triapolročnom postupnom znižovaní, stále viac ako dvojnásobná v porovnaní s rokom 2002, odkedy je dostupný časový rad. „Aj v dôsledku toho na Slovensku žije stále početná skupina mladých dospelých jedincov spolu s rodičmi,“ uvádza Mikuláš Cár.

Z pohľadu trhu s bývaním je podľa analýzy dôležitou informáciou podiel mladých ľudí vo veku od 25 do 34 rokov, ktorí bývajú spolu s rodičmi a sú teda potenciálnymi uchádzačmi o vlastné bývanie. „V tomto smere je situácia na Slovensku nádejná pre investorov a developerov, pretože viac ako polovica mladých ľudí z tejto vekovej skupiny býva spolu s rodičmi. V absolútnom vyjadrení to v roku 2010 predstavovalo viac ako 480 tisíc jednotlivcov, z ktorých podstatná časť má určite ambíciu riešiť bývanie, či už vo forme vlastného alebo nájomného bývania. Zjednodušenou úvahou možno dospieť k záveru, že na Slovensku by bolo potrebné len z uvedeného dôvodu dať k dispozícii okolo 200 tisíc bytov, aby bola v podstatnej miere uspokojená aktuálna potreba bývania,“ uvádza Mikuláš Cár.

Ilustrace: [Chris Johnson](#)

25.09.2012 08:32, SITA