

Význam bytovej výstavby v stavebnej produkcii Slovenska

Daniela Špirková¹, Michal Filla²

¹ Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu, Vazovova 5, Bratislava, daniela.spirkova@stuba.sk

² Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu, Vazovova 5, Bratislava, michal.filla@stuba.sk

Abstract: The building industry presents one of the Slovak economy's decisive branches, a significant consumer of material, energetic and natural resources, a crucial user of the soil but also a significant producer of building waste. The building industry branch provides a vital contribution to architecture and culture with ecological and social impact. On the other hand, it sensitively reacts to turbulences in the economic cycle and acts multiplicatively on other branches' development. Investments into the building subsequently in the country's economy induce the demand chain in several sectors for goods and services, which reflects mainly in employment. This paper aims to point to determinants that significantly influenced and are influencing the Slovak building industry after the year 1990 up to nowadays, emphasizing the development of the building of residential real estate and its impact on the production in the Slovak Republic.

Keywords: housing construction, building industry, housing market

Abstrakt: Stavebníctvo predstavuje jedno z rozhodujúcich odvetví slovenskej ekonomiky, ktoré je významným spotrebiteľom materiálových a energetických prírodných zdrojov, rozhodujúcim užívateľom pôdy, ale aj významným producentom stavebných odpadov. Odvetvie stavebníctva zabezpečuje významný prínos v oblasti architektúry a kultúry s ekologickým a sociálnym dopadom. Na druhej strane citlivo reaguje na turbulencie v hospodárskom cykle a pôsobí multiplikačne na rozvoj ďalších odvetví. Investovanie do výstavby následne vyvoláva v ekonomike krajiny dopytovú reťaz vo viacerých sektoroch po tovaroch a službách, čo sa odzrkadľuje najmä v zamestnanosti. Cieľom článku je priblížiť determinanty, ktoré významne ovplyvnili a ovplyvňujú slovenské stavebníctvo po roku 1990 až do súčasnosti s dôrazom na rozvoj výstavby rezidenčných nehnuteľností a jej vplyv na stavebnú produkciu v SR.

1. Úvod

Stavebníctvo je považované za jedno z rozhodujúcich odvetví slovenskej ekonomiky a zároveň hlavným realizátorom stavieb a budov, ktoré sú dôležitou súčasťou investícií, resp. tvorby hrubého fixného kapitálu v celom hospodárstve. Podiel stavieb a budov na tvorbe hrubého fixného kapitálu dosiahol v roku 2018 úroveň 44,7%. Odvetvie stavebníctva vytvára stavebné diela dlhodobej životnosti. Okrem výrobného procesu zabezpečuje významný prínos v oblasti architektúry a kultúry s ekologickým a sociálnym dopadom. Na druhej strane predstavuje dôležitého spotrebiteľa rôznych druhov energií, nerastných surovín, materiálov a výrobkov. Pretrvávajúcim negatívnym momentom je, že odvetvie stavebníctva je producentom enormného množstva stavebného odpadu, demolačných materiálov a emisií. Z tohto pohľadu je preto veľmi významný a

nezanedbateľný vzťah medzi stavebnou činnosťou a životným prostredím na jednej strane a trvalo udržateľným rozvojom na strane druhej. V neposlednom rade predstavuje významný indikátor konjunkturálneho vývoja celej ekonomiky. Citlivo reaguje na turbulencie v hospodárskom cykle a pôsobí multiplikačne na rozvoj ďalších odvetví [1]. Možno povedať, že investovanie do výstavby následne vyvoláva v ekonomike krajiny dopytovú reťaz vo viacerých sektoroch po tovaroch a službách, čo sa odzrkadľuje najmä v zamestnanosti.

2. Metodológia

V článku boli použité údaje zo Štatistického úradu SR a predmetom detailnej analýzy boli materiály Ministerstva dopravy a výstavby SR ako Ročenky stavebníctva 2008-2019, Informácie o bytovej výstavbe 2005-2019 a Predikcie dopytu po stavebných prácach 2003-2010. Ďalej sme vychádzali zo štatistických údajov Národnej banky Slovenska predovšetkým z odvetvových štatistík a prác autorov ako Špirková a kol. (2009), Krokoš (2019), Cár (2010) a Ivanička (2003) ako aj teoretických vedomostí a skúseností z domácich a zahraničných výskumných projektov (napr. VEGA, COST, TAČR a ďalšie).

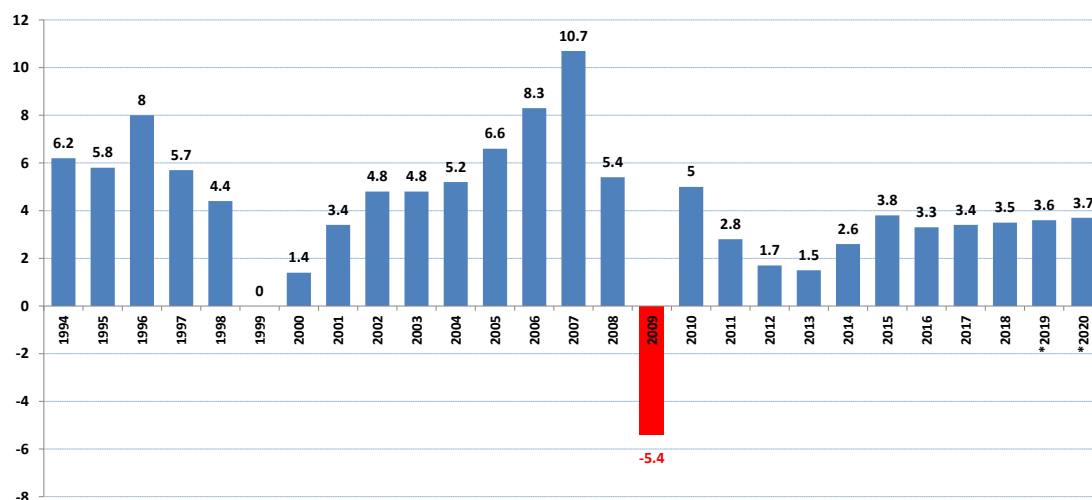
Na základe analýzy získaných dát sme sa zaoberali determinantami (napr. HDP, nová štruktúra stavebných spoločností, dostupné formy investičného financovania zahraničných bánk pre právnické ako aj fyzické osoby a pod.), ktoré výrazne ovplyvnili konkurenčné prostredie a stavebnú produkciu v oblasti výstavby rezidenčných nehnuteľností.

3. Zmeny v odvetví stavebníctva od roku 1990

Zmenou politického a hospodárskeho systému a zároveň zmenou majetkovo-právnych vzťahov po roku 1989 dochádza na Slovensku aj k rozsiahlej rekonštrukcii v odvetví stavebníctva. Išlo predovšetkým o zmenu v počte a veľkosti stavebných firiem, k zmenám právnej formy podnikateľských subjektov (napr. živnostníci v stavebníctve, ktorí našli významné miesto na stavebnom trhu), ale aj k podstatným zmenám vlastnickej štruktúry stavebných firiem, čím sa prejavila významná schopnosť tohto odvetvia adaptovať sa na nové trhové podmienky. Slovenské stavebníctvo si po transformácii vytvorilo organizačnú štruktúru, ktorá je štandardná vo vyspelých ekonomikách.

Dôsledkom rozpadu systému centrálne riadeného hospodárstva sa objem stavebnej produkcie v počiatočných fázach transformácie podstatne znížil. Postupné oživenie stavebného trhu nastáva do roku 1999, pričom charakteristické bolo striedanie sa obdobia stagnácie a poklesu. Významný nárast stavebnej produkcie je zrejмый až po roku 2000, kedy stavebníctvo reaguje na boom v oblasti rezidenčných nehnuteľností výraznými investičnými aktivitami domácich a zahraničných developerských a finančných spoločností, ktoré sa etablovali za slovenskom trhu. Možno zdôrazniť, že od tohto roku stavebná produkcia pravidelne rástla, hoci ešte ani v roku 2001 nebola dosiahnutá jej úroveň v porovnaní s rokom 1998. Najväčší boom predstavovali pre stavebníctvo roky 2005-2006, keď reálne tempá rastu objemu stavebnej produkcie prekročili dvojmiestnu hranicu. Tieto tempá rastu dosahované na Slovensku v uvedenom období značne predstihovali tempá rastu objemu stavebnej produkcie aj v porovnaní s ostatnými členskými krajinami EÚ [2].

K rozvoju stavebného trhu v oblasti výstavby rezidenčných nehnuteľností, po roku 2000, významne prispel pozitívny vývoj HDP, ktorý ovplyvnil predovšetkým odvetvia priemyslu a stavebníctva, v ktorých rast hrubého domáceho produktu (HDP) prevýšil celkovú výkonnosť ekonomiky (obr. 1). Konečná spotreba domácností kladne prispievala k rastu HDP vplyvom rastu reálnych miezd aj vplyvom nízkych úrokových mier a tým aj dostupnosti úverov, ktoré podporujú život a spotrebu na dlh. Postupne dochádza aj k rastu hrubého fixného kapitálu, čo tiež svedčilo o oživovaní investičnej činnosti v slovenskom hospodárstve.



Pozn.: * prognóza HDP

Obrázok 1. Medziročná zmena HDP (1994 – 2020)

Zdroj: spracované podľa ŠÚ SR [3].

4. Trh rezidenčných nehnuteľností

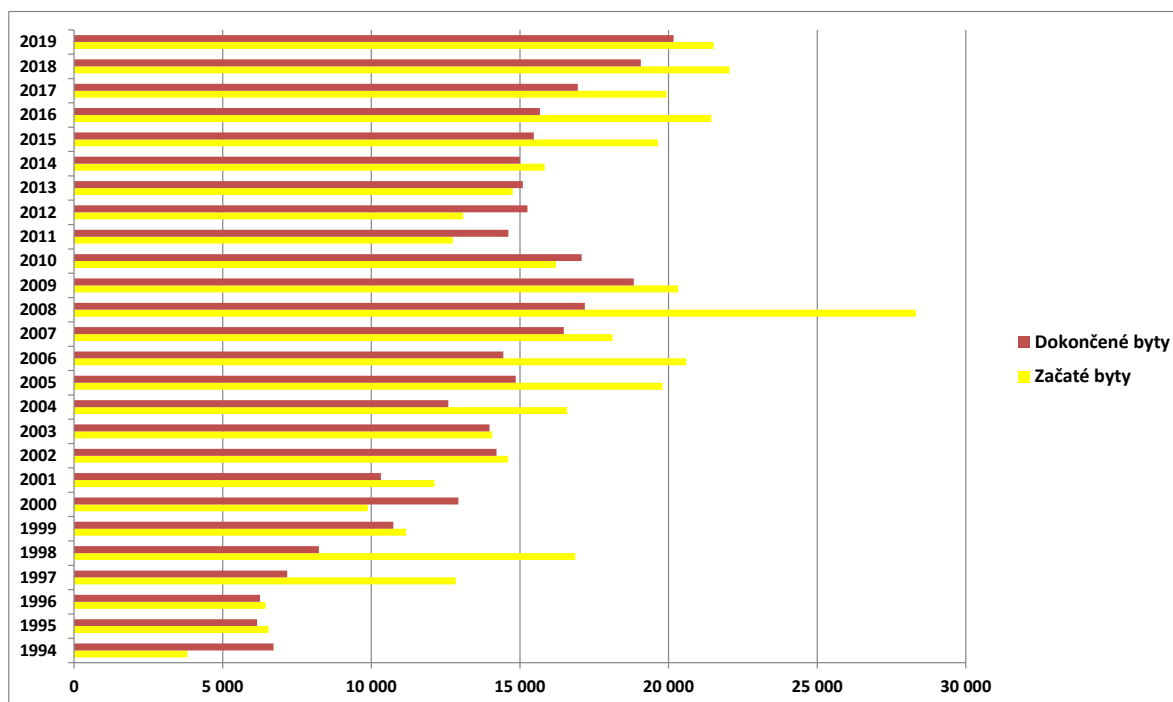
Dôležitým determinantom, ktorý nesporne prispel k pozitívnemu pohľadu na Slovensko po roku 2000 bolo opätovné udelenie investičného ratingu najvýznamnejšou svetovou ratingovou agentúrou Japan Credit Rating Agency, ktorá zareagovala na predchádzajúce zlepšenie ratingového hodnotenia Slovenska. Uvedená skutočnosť prispela k zvýšenému záujmu zahraničných investorov o vstup na trh rezidenčných nehnuteľností v Slovenskej republike. Zvýšenie ratingu malo následne aj vplyv na zníženie úrokových sadzieb, zlepšenie možností financovania a pod.

Silný vplyv na rozvoj stavebníctva v segmente bytovej výstavby po roku 2000 malo aj zavedenie nových finančných nástrojov na podporu bytovej výstavby, akými sú projektové financovanie, lízing nehnuteľností, predhypotekárne a hypotekárne financovanie a tiež nové druhy retailového financovania. V tomto období rovnako dochádza aj k rastu spolupráce finančných súkromných a štátnych inštitúcií s účelom uľahčenia združovania finančných prostriedkov pre bytovú výstavbu a obnovu bytového fondu. Na tomto základe bolo možno kombinovať hypotekárne úvery, dotácie ako aj stavebné úvery zo stavebných sporiteľní v kombinácii s produktmi, ktoré poskytuje z verejných zdrojov formou bankových záruk, „lacných úverov“ a dotácií Slovenská záručná a rozvojová banka, Štátny fond rozvoja bývania, Ministerstvo dopravy a výstavby SR a Ministerstvo životného prostredia SR. Dostupnosť úverových prostriedkov jednak pre developerské a investičné spoločnosti ako aj fyzické osoby, mali významný vplyv na výstavbu a dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach. Uvedenú situáciu ovplyvnili aj priaznivé úrokové miery, ktoré od roku 2000 majú výrazne klesajúcu tendenciu [2].

Vstup Slovenska do Európskej únie v máji 2004 predstavoval pre slovenské stavebníctvo a celú ekonomiku ďalší krok, ktorý je porovnateľný s takými medzníkmi, akými sú privatizácia, resp. liberalizácia [4]. Celkovo sa dá skonštatovať, že členstvo v EÚ je pre slovenské stavebníctvo prínosom. K výhodám sa radil napríklad väčší prílev zahraničných investícií a účasť na európskom

stavebnom trhu. K slabším stránkam patrilo naopak silnejšie konkurenčné prostredie. Slovenské stavebníctvo dosahovalo od vstupu SR do EÚ až do konca roka 2008 veľmi dobré výsledky. Svedčí o tom predovšetkým významný nárast stavebnej produkcie v rokoch 2005 a 2006, keď bol realizovaný objem stavebných prác v hodnote 4,157 mld. Eur (2005) a 4,963 mld. (2006). Zlepšenie trhového prostredia na Slovensku významne prispelo k pozitívnemu nárastu stavebnej produkcie v roku 2005, dynamika ktorej bola v tomto roku najväčšia od roku 1998. Prispel k tomu celý rad faktorov. Prejavili sa výsledky postupnej stabilizácie podmienok a podnikania v dôsledku zavádzania reforiem a legislatívnych zmien. Zlepšili sa aj podmienky získavania domácich zdrojov investovania, vytvoril sa väčší priestor pre vstup zahraničných investorov. Uvedená skutočnosť sa prejavila predovšetkým v intenzite bytovej výstavby, keď v roku 2005 bolo na 1000 obyvateľov dokončených 2,76 bytov [5]. Nedostatok bytov na Slovensku spôsobil predovšetkým vysoký dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach, čo sa následne odrážalo aj v stúpajúcej cene tejto komodity, ktorá je ovplyvnená nielen prudko rastúcou ekonomikou a príjmami obyvateľstva, ale aj demografickým vývojom.

Slovensko si v roku 2007 udržalo postavenie najrýchlejšie rastúcej ekonomiky v stredoeurópskom regióne. Hrubý domáci produkt reálne vzrástol o 10,7 %, čo bol 3,5 krát rýchlejší rast ako rast HDP eurozóny. Následne v roku 2008 bolo historicky najviac začatých bytov – 28 321. Treba zdôrazniť, že hranica v počte začatých bytov z roku 2008, nebola doteraz prekonaná, čo dokumentuje aj obrázok č. 2.

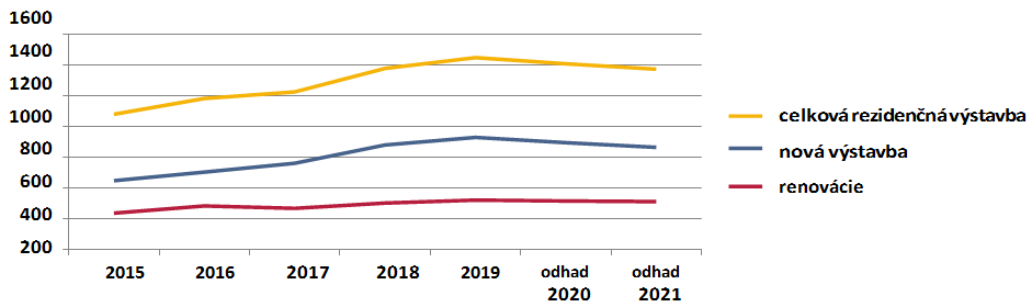


Obrázok 2. Vývoj počtu začatých a dokončených bytov (1994 – 2019)

Zdroj: spracované podľa ŠÚ SR a MDaV SR, 2020

Treba poznamenať, že stavebnú produkciu netvorí len rezidenčná výstavba, ale aj nové výrobné haly, inžinierske siete, sklady, ktoré potrebuje priemysel. Ďalej sú to obchodné a administratívne centrá, športové objekty apod.

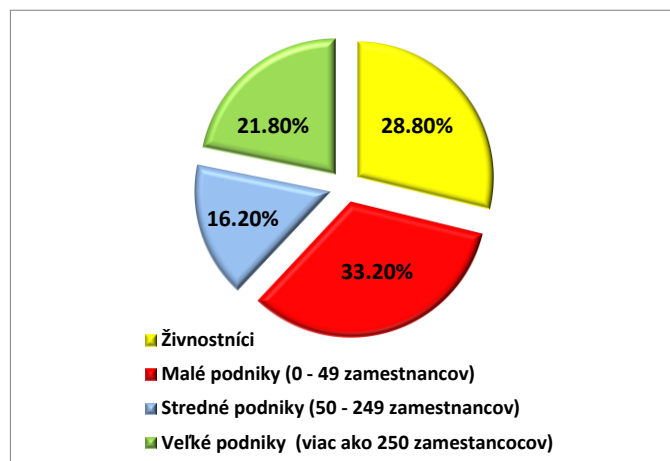
V roku 2009 sa globálna finančná a hospodárska kríza najvýraznejšie prejavila v odvetví stavebníctva, keď stavebná produkcia klesla v bežných cenách o -10,5 % na 5,790 mld. Eur (obr. 3). Stavebná produkcia začala opäť rásť až v roku 2015.



Obrázok 3. Rezidenčná výstavba v mil. Eur.

Zdroj: Euler Hermes 2019, ŠÚ SR a MDaV SR, 2020

Realizácia stavieb a budov je dôležitou súčasťou tvorby hrubého fixného kapitálu v celom hospodárstve. Podiel stavebníctva na tvorbe HDP je približne 7%, pričom sektor vytvoril približne 7,7% z celkovej pridanej hodnoty a zamestnáva približne 6,9% pracovnej sily. Najväčší podiel na stavebnej produkcii majú predovšetkým malé podniky do počtu 49 zamestnancov a živnostníci (obr. 4). Uvedená štruktúra vytvára priestor pre konkurenčné prostredie. Na druhej strane však treba zdôrazniť, že úverové riziko je v prípade poklesu zákaziek vyššie [7].



Obrázok 4. Veľkostná štruktúra stavebných spoločností v SR.

Zdroj: MDaV SR, 2020

Významný podiel na náraste stavebnej produkcie mali aj viaceré rezidenčné investičné projekty, ktoré sa začali realizovať v predchádzajúcich rokoch a ovplyvnili aj značný nárast bytov do roku 2019. Práve v tomto roku bolo jednak najviac dokončených bytov doteraz a to v objeme 20 171, ako aj najvyšší čistý prírastok nových bytov od roku 2008 v objeme 18 688 [6].

5. Vplyv pandémie na odvetvie stavebníctva

Pandemická situácia, ktorá začiatkom roka 2020 začala výrazne ovplyvňovať ekonomiku všetkých krajín, mala negatívny dopad aj na sektor slovenského stavebníctva. Jedným z dôvodov bola aj nepripravenosť štátnych infraštruktúrnych projektov. Ako vyplýva z údajov Štatistického úradu SR, stavebná produkcia v septembri 2020 bola medziročne nižšia o 22,1%, čo predstavuje zvýšenie prepadu o takmer tri percentuálne body z augusta 2020 a predstavuje 19,2%. Ide o najhorší výsledok od októbra roku 2016. V porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka bola stavebná produkcia nižšia o 23,3% a práce slovenských stavebných firiem realizované v zahraničí klesli o 6,3%. Vyplýva to z predbežných štatistických údajov [3], podľa ktorých dosiahol objem stavebných prác hodnotu 491 miliónov Eur. Vývoj stavebnej produkcie na domácom trhu ovplyvnilo predovšetkým zníženie novej výstavby, vrátane rekonštrukcií a modernizácií o 22,6% a v opravách a údržbe o 30,3%. V štruktúre tuzemskej produkcie nová výstavba tvorila 72,5% pričom podiel prác na opravách a údržbe tvoril 23,4%.

Poznamenávame, že oživeniu ekonomiky v recesii najviac pomôže stavebníctvo, ktoré realizuje bytovú výstavbu ako aj iné veľké stavebné diela a ktoré sú dôležitou súčasťou investícií, resp. tvorby hrubého fixného kapitálu v celom hospodárstve. Historicky patrí stavebníctvo k určitým štartérom ekonomiky, hlavne v obdobiach recesie. Stavebné a najmä infraštruktúrne projekty vždy boli a stále sú kľúčové pri udržaní ekonomiky v ťažších ekonomických časoch. Podiel stavieb a budov na tvorbe hrubého fixného kapitálu v roku 2018 dosiahol takmer 45% [7].

Pandemická situácia spôsobila aj problém nedostatočných kapacít a meškajúce dodávok, ktorej musia čeliť stavebné a investičné spoločnosti realizujúce veľké projekty alebo subdodávky technológií k stavbe potrebnej infraštruktúry. Pandémia najskôr utlmila väčšinu stavebných a výrobných aktivít, ktoré potom v prvej fáze uvoľňovania opatrení ich zasa naštartovala, a rozbehnuté stavebné projekty pokračovali. Pre chýbajúce výrobné kapacity však postupne došlo k ich spomaleniu. Firmy museli znížiť počet pracovníkov na stavbách a citelne chýbali aj pracovné sily zo zahraničia. Podnikanie firiem bolo do značnej miery ovplyvnené uzavretím hraníc a s tým súvisiacim sťaženým pohybom osôb a tovaru [8].

Stavebníctvo na Slovensku čelilo od júna do septembra tohto roka prepadu, ktorý patril k najväčším spomedzi všetkých krajín EÚ a situácia sa nezlepšila ani v októbri. Celkový objem stavebnej produkcie v októbri 2020 dosiahol 486,1 mil. eur, čo je o 135 mil. menej ako pred rokom. Stavebná produkcia v súčasnosti aj naďalej zápasí s hlbokým poklesom, pričom októbrový prepád bol najväčší za posledných dvanásť rokov a výkony stavebníctva medziročne klesli o 23,6%. Ide o najväčší prepád v tomto roku a zároveň najhorší výsledok od januára 2009, kedy po finančnej kríze nastupovala kríza v stavebníctve. Vtedy stavebná produkcia klesla o 25,6% [8].

Ako ďalej vyplýva z údajov Národnej banky Slovenska [8] prehĺbil sa najmä prepád na domácom trhu nakoľko jeho tempo sa zrýchľuje už tretí mesiac po sebe a v októbri dosiahol 25,2%. V rámci domáceho trhu boli v medziročnom poklese obe zložky, nová výstavba vrátane rekonštrukcií a modernizácií o viac ako 25% a opravy a údržba o 22,9%. Súčasne sa tempo poklesu v opravách a údržbe oproti septembru zmiernilo. Celkovo práce na domácich stavbách tvorili až 91,6 % stavebnej produkcie SR. Približne dve tretiny predstavovala nová výstavba, zvyšok tvorili práce na opravách a údržbe a ostatné práce. Celkový objem stavebnej produkcie za desať mesiacov roku 2020 predstavoval 4,2 mld. Eur a v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2019 nastal pokles o 13%. Stavebné práce slovenských stavebných firiem na domácom trhu medziročne klesli o 14,2% avšak zvýšila sa ich aktivita v zahraničí o 5,4%.

6. Záver

V súčasnosti sa svet vyrovnáva s pandémiou, ktorá ovplyvňuje všetky oblasti života. Avšak oblasť rezidenčnej výstavby sa stále realizuje. Je možno predpokladať, že dôjde k niekoľkotýždňovému predĺženiu plánovanej výstavby pri viacerých investičných projektoch a to práve dôsledkom nedostatku pracovnej sily v súvislosti s karanténnymi opatreniami prípadne s omeškaním dodávok stavebného materiálu. Napriek tomu, že dopyt po rezidenčných nehnuteľnostiach pod vplyvom pandémie mierne poklesol, zostáva stále na vysokej úrovni, čo má nezanedbateľný vplyv na slovenskú stavebnú produkciu.

Acknowledgments: This article was supported by 1. Slovak Research and Development Agency under the grants VEGA No. 1/0604/18 „Economic Aspects of Sustainable Construction within Intelligent Urban Structures“.

Literatúra

1. Ivanička, K. Vybrané aspekty transformácie bytovej politiky na Slovensku. Monografia. STU Bratislava, 1997, 106 s.
2. Špirková, D., Ivanička, K., Finka, M. Bývanie a bytová politika. Monografia. STU Bratislava, 2009. 191 s.
3. Štatistický úrad Slovenskej republiky. 2020.
4. Cár, M. Ceny realít na bývanie sú odrazom výkonnosti ekonomiky. Stavebné fórum, 2010.
5. Ministerstvo dopravy a výstavby SR. Ročenka slovenského stavebníctva 2015 - 2019.
6. Ministerstvo dopravy a výstavby SR. Predikcia dopytu po stavebných prácach 2003 - 2010.
7. Krokoš, A. Stavebný sektor na Slovensku. Euler Hermes. 2019.
8. Národná banka Slovenska: Stavebná produkcia v októbri 2020.