

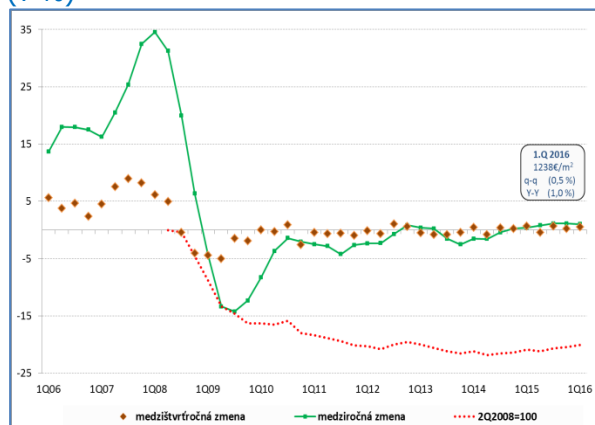
Rýchly komentár

Relatívne mierny medziročný rast priemernej ceny bývania je aj na začiatku roka 2016 výsledkom dynamicky rastúcich cien bytov a prehľubujúceho sa poklesu cien domov.

Na slovenskom trhu s bývaním dochádza k znižovaniu oficiálnej ponuky bytov prostredníctvom realitných kancelárií popri pomerne stabilnej ponuke rodinných domov, čo je sprevádzané vyšším dopytom po bytoch ako po domoch. Intenzívnejšia aktivita v obchodovaní s bytmi prispieva k dynamickému medziročnému rastu ich priemernej ceny, kým priemerná cena domov na medziročnej báze klesá.

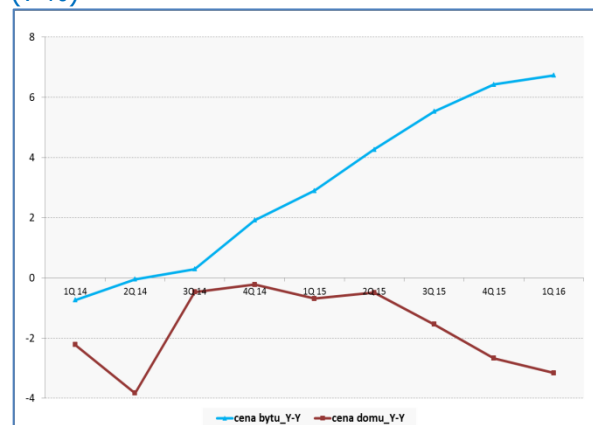
Priemerná cena nehnuteľností na bývanie (ďalej aj priemerná cena bývania) na Slovensku v 1. štvrtroku 2016 vzrástla oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 6 EUR/m² na hodnotu 1238 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný rast o 0,5 %** a **medziročný rast o 1,0 %**. V porovnaní s koncom roka 2015 sa medzištvrtročný rast priemernej ceny bývania mierne zrýchlil (o 0,3 percentuálneho bodu) a medziročný rast zostal takmer rovnaký.

Vývoj priemernej ceny bývania
(v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov
(v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Aktuálna priemerná cena bývania je o 1,6 % vyššia, ako je hodnota jej dlhodobého priemeru (1218 EUR/m²). Aj napriek miernemu rastu priemernej ceny bývania v posledných štvrtrokoch je stále o zhruba pätinu nižšia v porovnaní s maximálnou priemernou cenou bývania z polovice roku 2008.

Sprievodným javom mierneho vývoja agregovanej ceny bývania v posledných dvoch rokoch je **postupné roztváranie nožníc medzi vývojom priemernej ceny bytov a priemernej ceny domov**. Priemerná cena bytov vzrástla v 1. štvrtroku 2016 na medziročnej báze o takmer 7 % a priemerná cena domov medziročne poklesla o vyše 3 %. Výsledkom uvedeného roztvárania nožníc je aktuálne stav, že priemerná cena štvorca plochy bytu (1415 EUR/m²) je takmer o 350 EUR/m², resp. o tretinu vyššia ako priemerná cena štvorca domu (1066 EUR/m²).

Hlavným dôvodom pokračujúceho roztvárania nožníc medzi priemernými cenami bytov a domov je **výraznejší dopyt po bytoch ako po domoch**. Z dostupných údajov možno ďalej vydedukovať, že **oficiálna ponuka bytov prostredníctvom realitných kancelárií sa v poslednom období skôr znižuje, kým ponuka domov zostáva relatívne stabilná**. Znižovanie počtu ponúk bytov môže byť spôsobené aj tým, že ich ponúka a sprostredkovanie sa realizuje bez účasti realitnej kancelárie.

Priemerná cena metra štvorcového bytu sa zvýšila oproti predchádzajúcemu štvrťroku o 25 EUR/m², čo znamenalo rast o 1,8 % a na medziročnej báze rast o 6,7 %. Priemerná cena všetkých typov bytov na medziročnej báze rástla. Najvýraznejšie rástla priemerná cena trojizbových bytov (o 8,1 %), ale priemerná cena päťizbových bytov takmer stagnovala (rast o 0,2 %). Druhý najpomalší medziročný rast zaznamenala priemerná cena dvojizbových bytov (o 5,4 %), čo je však tiež pomerne výrazný rast.

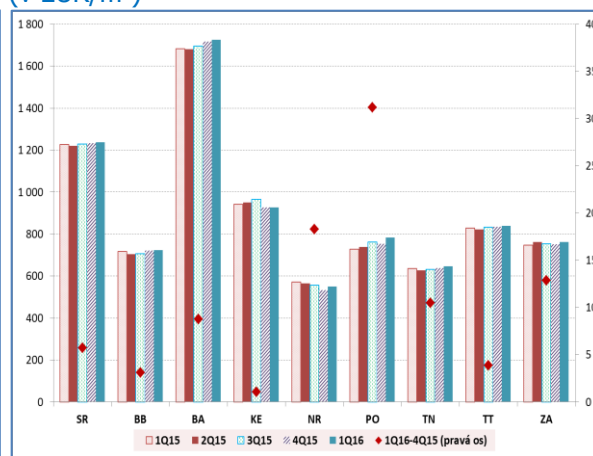
Aj **stagnujúca priemerná cena domov v 1. štvrťroku 2016** (1066 EUR/m²) v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom spôsobila v dôsledku bazického efektu jej **prehĺbený medziročný pokles** o pol percentuálneho bodu na 3,2 %. Výraznejšou mierou medziročne poklesla priemerná cena rodinných víl (-6,8 %) ako priemerná cena štandardných rodinných domov (-2,9 %).

Vývoj priemernej ceny bytov a domov
(v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov
(v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

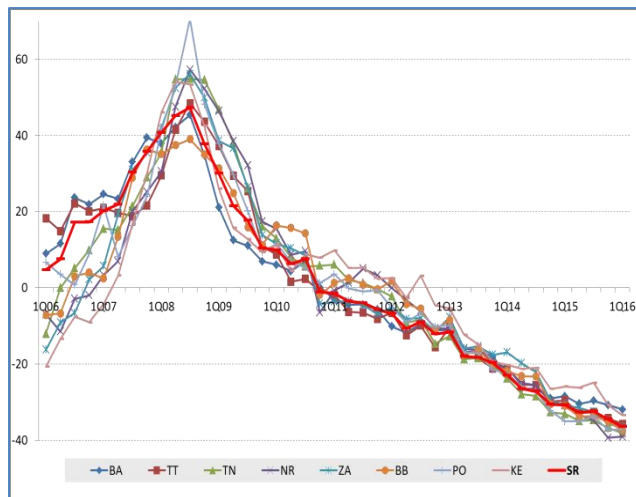
V 1. štvrťroku 2016 došlo, po pomerne dlhom čase, k medzištvrťročnému zvýšeniu priemernej ceny bývania svorne vo všetkých slovenských regiónoch. Naposledy došlo k takej situácii v období vyvrcholenia realitného boomu v polovici roku 2008. Najvýraznejšie sa zvýšila priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (o 31 EUR/m² na 784 EUR/m², t. j. o 4,1 %) a len minimálne (o 1 EUR/m² na 928 EUR/m², t. j. o 0,1 %) v Košickom kraji. Výraznejšie rastúca priemerná cena bývania v Prešovskom kraji je dosť výrazne ovplyvňovaná ponukovými cenami nadštandardného bývania v tatranskom regióne. Za zmienku stojí zistenie, že dynamický rast priemernej ceny bývania v Bratislavskom kraji z predchádzajúcich štvrťrokov sa aktuálne zmiernil (o 0,8 percentuálneho bodu oproti minulému štvrťroku na 0,5% a rovnakou mierou aj na medziročnej báze na 2,5 %).

Úroveň priemernej ceny bývania jednoznačne dominuje Bratislavský kraj, kde je priemerná cena viac ako dvojnásobne vyššia ako vo väčšine ostatných slovenských krajov (okrem Košického kraja). Naopak, Nitriansky kraj má dlhodobo najnižšiu priemernú cenu bývania v rámci slovenských regiónov, čo je v značnej miere spôsobené najvyšším podielom rodinných domov v tomto regióne v rámci bytového fondu celého Slovenska. Napriek aktuálnemu druhému najvyššiemu zvýšeniu priemernej ceny, je tento región s hodnotou 551 EUR/m² ešte stále o 3,6 % pod jej úrovňou spred roka. Aj v Košickom kraji je medzištvrťročné zvýšenie priemernej ceny bývania sprevádzané jej medziročným poklesom o 1,4 %.

V odbornej verejnosti sa začínajú objavovať úvahy, či pokračujúci dynamický rast cien bytov nemôže byť signálom začiatku nafukovania realitnej bubliny aj preto, že **aktuálna priemerná cena bytov** (1415 EUR/m²) **je o 11,3 % vyššia ako je jej dlhodobý priemer** (1271 EUR/m²). Z iného pohľadu je však priemerná cena bytov v súčasnosti o 12,6 % nižšia v porovnaní s jej historickým maximom (1619 EUR/m²) v 2. štvrťroku 2008. Rýchlejšie rastúca priemerná cena bytov v posledných šiestich

štvrtrokoch predstavuje jej celkové zvýšenie o zhruba 130 EUR/m², kým za rovnaké obdobie pred vrcholom realitného boomu bolo zvyšovanie priemernej ceny bytov až štvornásobne rýchlejšie, pretože vtedy sa priemerná cena bytov zvýšila až o zhruba 570 EUR/m². Určitým argumentom proti nafukovaniu realitnej bubliny môže byť aj vyššie uvedené mierne spomalenie rastu priemernej ceny bývania na začiatku roku 2016 v Bratislavskom kraji, v ktorom je realizovaný rozhodujúci podiel transakcií na slovenskom trhu s bývaním. Napriek nájdeniu určitých argumentov pre súčasný stále **dynamický rast priemernej ceny bytov, je potrebné tento vývoj pozorne monitorovať a analyzovať.**

„Nahodnotenie/podhodnotenie“ nehnuteľností
vzhľadom k historickému priemeru HAI¹ (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Rastúca priemerná cena bývania má vplyv na určité pribrzdzenie zlepšovania dostupnosti bývania. Výraznejší rast priemernej ceny bývania v tomto smere nedokáže dostatočne kompenzovať ani relatívne priaznivý vývoj príjmovej situácie. V 1. štvrtroku 2016 to potvrdzujú príklady Prešovského kraja a Nitrianskeho kraja, v ktorých sa na začiatku roka 2016 zastavilo zlepšovanie dostupnosti bývania hlavne v dôsledku výraznejšieho zvýšenia priemernej ceny bývania. V ostatných slovenských krajoch aj za Slovensko ako celok sa dostupnosť bývania na začiatku roka 2016 mierne zlepšila v dôsledku pokračujúceho priaznivého vývoja príjmovej situácie.

Zvýšené aktivity na slovenskom trhu s bývaním v poslednom období potvrdzujú aj oficiálne čísla o vývoji začatých a dokončených bytov. Počet začatých bytov začal opäť mierne rásť od roku 2012 (o zhruba 350 bytov ročne), ale v roku 2015 vzrástol ich počet až o vyše 3800 a celkovo sa začalo s výstavbou 19640 bytov. **Medziročne sa tak zvýšila výstavba nových bytových jednotiek takmer o štvrtinu.** V posledných rokoch sa dokončuje okolo 15 tis. bytov ročne a v roku 2015 ich bolo dokončených 15471, čo bolo o vyše 3 % viac ako v predchádzajúcom roku.

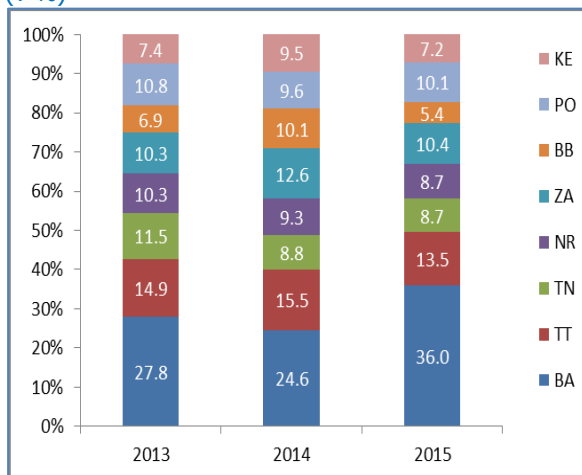
Na zvýšenej aktivite v oblasti bytovej výstavby v roku 2015 mal najvýraznejší podiel Bratislavský kraj. Prejavilo sa to tak na začínajúcej výstavbe ako aj na dokončovaní bytov, z ktorých zhruba tretina v rámci celého Slovenska pripadla na Bratislavský kraj. V porovnaní s predchádzajúcim rokom to bol v prípade začatých bytov nárast podielu o vyše 11 percentuálnych bodov a v prípade dokončených bytov o vyše 6 percentuálnych bodov. Bratislavskému kraju vo zvýšených aktivitách v bytovej výstavbe v roku 2015 sekundoval Prešovský kraj asi s desať percentným podielom na začínajúcej a dokončovanej výstavbe bytov v rámci celého Slovenska.

K zaujímavému poznatku dospejeme pri porovnaní podielu obyvateľov, žijúcich v jednotlivých regiónoch a podielu daných regiónov na dokončovaní bytov v roku 2015. Vytvoria sa tak dva zhluky regiónov, ktoré možno pracovne nazvať ako **regióny s nadmernou bytovou výstavbou a regióny s redukovanou bytovou výstavbou.** Do prvej skupiny sa zaradil Trnavský kraj (s 10,3 percentným podielom počtu obyvateľov a 14,5 percentným podielom dokončených bytov v rámci Slovenska) a Bratislavský kraj (podiel 11 %, resp. 30,7 %), v ktorom je nepomer hodnotených podielov jednoznačne najvýraznejší. V druhej skupine sú zaradené ostatné regióny, ale špecifické sú Prešovský

¹ Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami zjednodušene vyjadruje mieru nahodnotenia alebo podhodnotenia cien bývania z dlhodobého hľadiska.

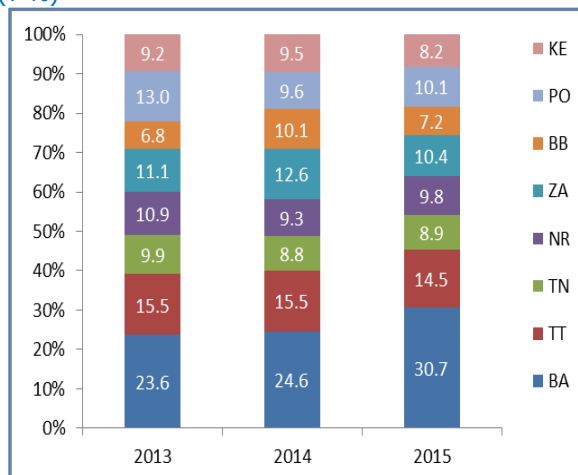
kraj a Košický kraj, v ktorých v každom žije okolo 15 % obyvateľov, ale podiel dokončených bytov sa tam pohybuje len od 8% do 10% v rámci celého Slovenska. Dôvodom toho stavu je výrazné kladné saldo sťahovania obyvateľov hlavne v prípade Bratislavského kraja a značného pasívneho salda sťahovania v krajoch na východe Slovenska.

Vývoj podielu **začatých** bytov v regiónoch SR
(v %)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Vývoj podielu **dokončených** bytov v regiónoch SR
(v %)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Aktivity stavbárov v oblasti novej výstavby na začiatku roku 2016 by mohli prispieť aj ku zvýšenej ponuke bývania. Na druhej strane možno očakávať trend rastúceho dopytu po bývaní v ekonomicky výkonnejších regiónoch aj vďaka pretrvávajúcim relatívne výhodným úverovým podmienkam. **Rastúca zodpovednosť samotných záujemcov o uspokojenie bývania, ale aj tlaky na zvyšovanie obozretnosti úverových inštitúcií, vytvárajú predpoklad pre pokračovanie mierneho rastu agregovanej ceny nehnuteľností na bývanie** aj v ďalších štvrtrokoch.

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)