



Rýchly komentár

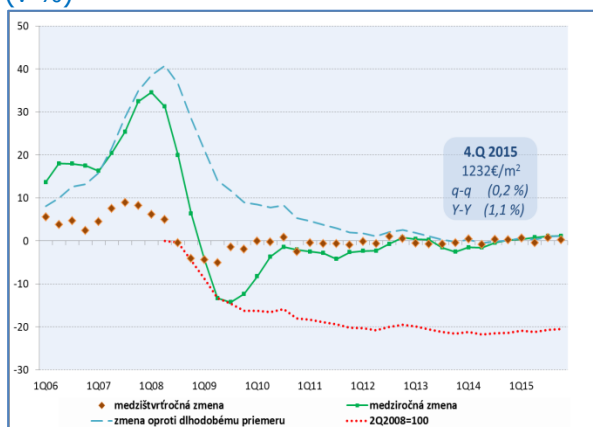
Aj koncom roka 2015 ceny bytov ďalej zrýchľovali svoju dynamiku. Ceny domov sa zase viac prepadli.

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie na Slovensku vo 4. štvrťroku 2015 vzrástla oproti predchádzajúcemu štvrťroku len mierne o 3 EUR/m² na hodnotu 1232 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný rast o 0,2 %** a **medziročný rast o 1,1 %**. Len relatívne mierny medziročný rast priemernej ceny bývania bol výsledkom pokračujúceho dynamického medziročného rastu priemernej ceny bytov (6,4 %) a prehĺbeného medziročného poklesu priemernej ceny domov (2,7 %).

Posledný štvrťrok 2015 opakovane potvrdil **pravidelnosť miernejšieho, resp. horšieho medzištvrtročného vývoja priemernej ceny bývania na konci roka v porovnaní s 3. štvrťrokom**. Od začiatku oficiálneho zverejňovania údajov o vývoji cien nehnuteľností to neplatilo v podmienkach Slovenska iba raz na konci roka 2013. S veľkou pravdepodobnosťou k takému vývoju priemernej ceny bývania významne prispievajú hlavne obvyklé koncoročné akcie developerov a sprostredkovateľov predaja nehnuteľností na bývanie.

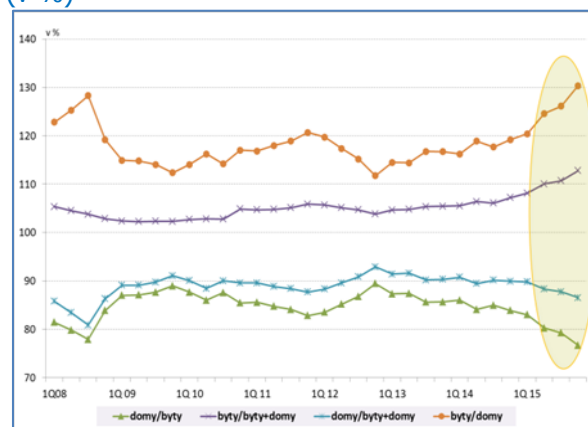
Relatívne mierny rast priemernej ceny bývania v priebehu celého roku 2015 oproti roku 2014 (o 0,9 %) bol výsledkom pomerne dynamického zvyšovania sa priemernej ceny bytov (v priemere o 4,8 %) a skôr znižovania priemernej ceny domov (v priemere o 1,3 %) v jednotlivých štvrťrokoch.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Relácie medzi priemernými cenami domov a bytov (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj agregovanej ceny bývania je v posledných rokoch relatívne stabilný. Svedčia o tom veľmi malé medzištvrtročné aj medziročné zmeny priemernej ceny bývania, keď už celých 5 rokov sa na Slovensku priemerná cena bývania nezmenila medzi štvrťrokmi o viac ako jedno percento oboma smermi. **Hodnota dlhodobého priemeru ceny bývania v posledných rokoch takmer konvergovala k aktuálnej priemernej cene bývania.** V dôsledku relatívne stabilného vývoja priemernej ceny bývania v posledných rokoch je jej aktuálna hodnota už dlhší čas o zhruba pätinu nižšia v porovnaní s historicky maximálnou priemernou cenou bývania z polovice roku 2008.

Relatívne stabilný vývoj priemernej ceny bývania je však už od začiatku roku 2013 sprevádzaný postupným roztváraním sa nožníc vo vývoji priemernej ceny bytov a priemernej ceny domov. V priebehu posledného roka sa trend zväčšujúcich sa rozdielov dost' zvýraznil. Aktuálne predstavuje tento rozdiel 324 EUR/m² a v porovnaní so začiatkom roku 2013 sa zhruba zdvojnásobil. V súčasnosti je priemerná cena štvorca plochy bytu takmer o tretinu vyššia ako priemerná cena štvorca domu.

Rýchle/analytické komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov Úseku pre menu, štatistiku a výskum (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „analytici ÚMS“, resp. „analytici Menového úseku“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných sezónnych modelov.

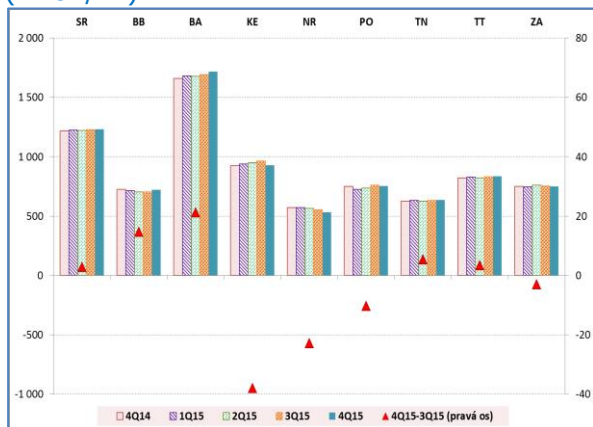
© Všetky práva vyhradené.

Pozorované roztváranie nožníc medzi priemernými cenami bytov a domov môže mať viacero dôvodov. Tým určujúcim je **výraznejší dopyt po bytoch ako po domoch**. Zaujímavosťou je prvý bývanie sa nachádzajú predovšetkým medzi mladými rodinami (prípadne medzi mladými single jedincami) a tieto skupiny v posledných rokoch uprednostňujú skôr bývanie v cenovo dostupnom menšom mestskom byte pred cenovo porovnateľným domom v bližšom okolí mesta. Navyše riešenie potreby bývanie vo väčšom meste domom je pre mladú rodinu, prípadne pre bežného jednotlivca prakticky cenovo nedostupné. Dôležitým kritériom pri výbere nehnuteľností na bývanie je pre štandardného záujemcu dopravná dostupnosť zamestnania z miesta bydliska. V prospech výraznejšieho dopytu po bývaní mladších vekových skupín v meste oproti vidieku hovorí aj automaticky bohatšia infraštruktúra, dostupnosť základných služieb a celkovo lepšia obsluha potrieb domácností.

Rastúci dopyt po bytoch ešte vystupňoval vo 4. štvrtroku 2015 doterajší dynamický rast ich cien. Zvýšenie priemernej ceny metra štvorcového bytu o 29 EUR/m² oproti predchádzajúcemu štvrtroku znamenalo vyše 2-percentý medzištvrtročný rast a na medziročnej báze rast o vyše 6 %¹. Okrem 5-izbových bytov pomerne dynamicky rástli ceny ostatných typov bytov. Najviac vzrástla priemerná cena 1-izbových bytov (mezištvrtročne o 3,6 % na 1536 EUR/m²) a najmenej priemerná cena 3-izbových bytov (mezištvrtročne o 1,4 % na 1318 EUR/m²). Relatívne nižší rast priemerných cien trojizbových bytov mohol byť ovplyvnený aj už spomínanými koncoročnými zľavami, pretože práve tento typ bytu je dlhodobo najviac ponúkaný aj najviac obchodovaný.

Priemerná cena domov sa vo 4. štvrtroku 2015 znížila v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 13 EUR/m² na 1066 EUR/m², čo predstavuje medzištvrtročný pokles o 1,2 % a medziročný pokles o 2,7 %. Je to výsledkom hlavne zníženia priemernej ceny dominantne obchodovaných rodinných domov, kým priemerná cena minimálne obchodovaných priestrannejších rodinných víl (len necelé 2% z celkových obchodov s domami) sa zvýšila.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

Rozdiel medzi aktuálnou a historicky maximálnou cenou bývania v regiónoch (v EUR/m² a v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

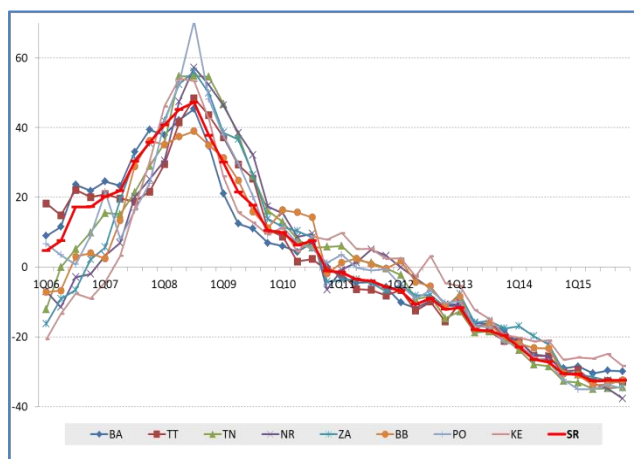
Z regionálneho pohľadu bol vývoj priemernej ceny bývania vo 4. štvrtroku 2015 značne rôznorodý. V polovici krajov došlo oproti predchádzajúcemu štvrtroku k zvýšeniu priemernej ceny

¹Výrazne rastúci dopyt po bytoch a dynamicky rastúce ich ceny vnímajú niektorí pozorovatelia ako možný signál nafukovania realitnej bubliny. Medziročný rast priemernej ceny bytov o 6,4 % vo 4. štvrtroku 2015 prekročil hodnotu 6 %, ktorá je Európskou komisiou stanovená ako kritická hodnota pre varovanie pred možným rizikom vzniku makroekonomickej nerovnováhy z titulu výraznejšieho medziročného rastu cien bývania. Z tohto pohľadu si ďalší vývoj cien bytov v podmienkach Slovenska zasluži zvýšenú pozornosť hlavne v Bratislavskom kraji, Košickom kraji, Prešovskom kraji a Žilinskom kraji. Viac pozri na http://ec.europa.eu/economy_finance/economic_governance/macroeconomic_imbalance_procedure/index_en.htm a http://ec.europa.eu/europe2020/pdf/2016/ags2016_alert_mechanism_report.pdf.

bývania a v polovici k jej zníženiu. Najvýraznejšie sa zvýšila priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji (o 21 EUR/m² na 1716 EUR/m², t. j. o 1,3 %) a najviac sa znížila v Košickom kraji (o 38 EUR/m² na 927 EUR/m², t. j. o 3,9 %). Bratislavský kraj sa vyznačuje v posledných štvrtrokoch najdynamickejším rastom priemernej ceny bývania. V prípade Trnavského kraja a Trenčianskeho kraja sa v poslednom období potvrdila tendencia mierneho zvyšovania priemernej ceny bývania. Aktuálne zníženie priemernej ceny bývania v Košickom kraji nasleduje po permanentnom raste v predchádzajúcich troch štvrtrokoch. Naopak, v Banskobystrickom kraji sa potvrdil nástup rastovej tendencie po postupnom prevažnom znižovaní priemernej ceny v predchádzajúcich štvrtrokoch.

Kým v priemere za Slovensko je aktuálna priemerná cena bývania zhruba o pätinu nižšia, ako bola v období vrcholiaceho realitného boomu (2. štvrtrok 2008), tak v jednotlivých krajoch je to značne diferencované. Diferencie medzi kraji sú dokonca aj pri hodnotení rozdielov v cenách v absolútnom vyjadrení a v relatívnom vyjadrení. Podľa diferenciačnej línie v absolútnom vyjadrení sú od seba najvzdialenejšie Prešovský kraj a Banskobystrický kraj, ale podľa relatívneho vyjadrenia Prešovský kraj a Bratislavský kraj. Najvýraznejší relatívny rozdiel medzi historicky maximálnou a aktuálnou priemernou cenou bývania pozorujeme v Prešovskom kraji a Nitrianskom kraji, v ktorých je aktuálna priemerná cena o vyše 30 % nižšia oproti historicky najvyššej. Najmenší rozdiel v tomto porovnaní vykazuje Bratislavský kraj a Banskobystrický kraj (s 15 %, resp. so 17 %), ktorých hodnoty sú pod úrovňou celoslovenského priemeru.

„Nahodnotenie/podhodnotenie“ nehnuteľností
vzhľadom k historickému priemeru HAI² (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Aj v závere roku 2015 sa potvrdilo, že **vývoj ceny bývania má značný vplyv na dostupnosť bývania**. Názorne to možno demonštrovať na príklade Bratislavského kraja, v ktorom aj výrazne zlepšená príjmová situácia na konci roka stačila v podstate len kompenzovať dynamický rast priemernej ceny bývania a viedla orientačne len k udržaniu doterajšej úrovne dostupnosti bývania. Iným prípadom sú Košický kraj a Trenčiansky kraj, v ktorých kumulovaný vplyv zlepšenej príjmovej situácie a výraznejšieho zníženia priemernej ceny bývania spôsobili zásadné zlepšenie dostupnosti bývania z pohľadu jej doterajšieho vývoja.

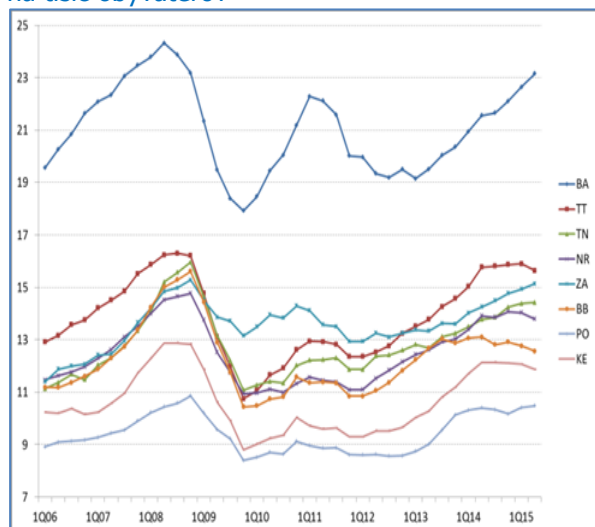
Trh s bývaním sa v poslednom období podľa viacerých odborníkov dost' zaktivizoval, čo možno potvrdiť aj na základe doplnkových charakteristík. Za také možno považovať napr. počty vkladov do katastra nehnuteľností³ ako aj úspešnosť predaja jednotlivých typov nehnuteľností na bývanie.

² 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.

³ Vkladom do katastra sa zapisujú práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv (kúpna zmluva, darovacia zmluva, zmluva o zriadení vecného bremena, zmluva o prevode vlastníctva bytu). Počet vkladov do katastra teda neznamená len zaznamenanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ale aj záložného práva, spojeného so zriadením vecného bremena, preto tento indikátor poskytuje len sprostredkovanú, ale podľa nášho názoru užitočnú informáciu predovšetkým o vývoji aktivít na trhu s bývaním. Uvažujeme s pomerným ukazovateľom sezónne očistených počtov vkladov do katastra nehnuteľností na 1000 obyvateľov v regionálnom členení, ktorý podľa nás poskytuje celkom zmysluplnú doplnkovú informáciu o trhu s bývaním.

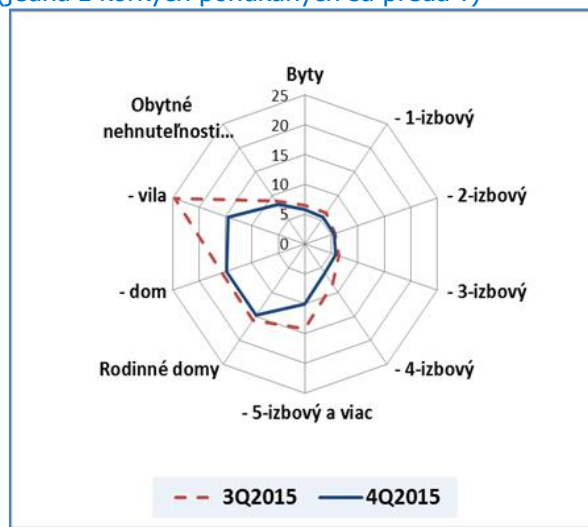
Ukazovateľ počtu vkladov do katastra nehnuteľností na 1000 obyvateľov vysiela určité signály o vývoji aktivít na trhu s bývaním v čase a zároveň poskytuje informáciu o **rozdielnosti intenzity týchto aktivít v jednotlivých slovenských krajoch**. Pri hodnotení vývoja aktivít na slovenskom trhu s bývaním podľa počtu vkladov do katastra z hľadiska času možno konštatovať, že vo väčšine krajov majú tieto aktivity v poslednom období rastúci trend (najvýraznejšie je to v Bratislavskom kraji). Intenzita aktivít na trhu s bývaním je z pohľadu zaznamenaného počtu vkladov do katastra nehnuteľností a po zohľadnení počtu obyvateľov v jednotlivých regiónoch jednoznačne najvyššia v Bratislavskom kraji a najnižšia v Prešovskom kraji. Výrazný rozdiel v aktivitách na realitnom trhu v uvedených dvoch regiónoch môže do značnej miery súvisieť aj s dlhodobou najvýraznejším plusovým migračným saldom obyvateľov v Bratislavskom kraji a s mínusovým migračným saldom obyvateľov v Prešovskom kraji.

Vývoj počtu vkladov do katastra nehnuteľností na tisíc obyvateľov



Zdroj: ÚGKK SR, NBS.

Vývoj úspešnosti predaja nehnuteľností podľa typu (jedná z kolíkových ponúk sa predá ?)



Zdroj: NARKS, NBS.

Ďalším doplnkovým ukazovateľom je úspešnosť realizácie jednotlivých typov nehnuteľností na bývanie. Z grafického zobrazenia vyplýva **všeobecné zlepšenie úspešnosti predaja všetkých typov nehnuteľností na bývanie**. Najvýraznejšie zlepšenie úspešnosti predaja na konci roka 2015 oproti 3. štvrťroku 2015 registrujeme pri rodinných vilách. To je však do značnej miery skreslené vyše 10 percentným znížením počtu ponúk vil na predaj oproti predchádzajúcemu štvrťroku. V dôsledku podobného, aj keď miernejšieho skreslenia, zostala úspešnosť predaja štandardných rodinných domov na konci roka 2015 v podstate na rovnakej úrovni ako v 3. štvrťroku 2015. V priebehu druhej polovice roka 2015 sa darilo predávať v priemere každý pätnásty rodinný dom. V rámci bytov, ale aj celkom sa na konci roka najúspešnejšie predávali menšie (hlavne jedno a dvojizbové) byty, keď sa podarilo prediť zhruba každý šiesty takýto byt.

K aktivitám na slovenskom trhu s bývaním na konci roka 2015 určite prispeli aj stále pretrvávajúce relatívne výhodné úverové podmienky. **V najbližšom období možno očakávať pretrvávajúci záujem domácností o uspokojovanie potreby bývania, avšak bez výraznejšieho tlaku na rast priemernej ceny bývania**, nakoľko pre začiatky rokov je charakteristické nižšie čerpanie úverových prostriedkov na obstaranie nehnuteľností na bývanie.

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)