

Rýchly komentár

Priemerná cena bývania v 3. štvrtroku 2014 z dlhodobejšieho pohľadu stagnovala a bývanie je vzhľadom na rastúce príjmy relatívne najdostupnejšie v histórii slovenského trhu s bývaním.

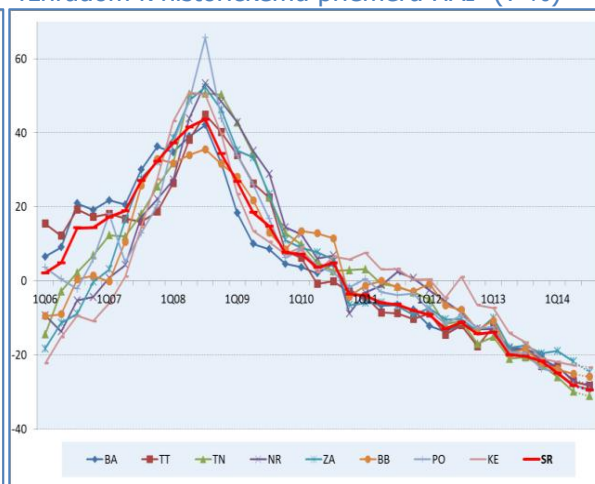
Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku v 3. štvrtroku 2014 zvýšila o 4 EUR/m² na hodnotu 1215 EUR/m². Znamená to **medzištvrťročný rast o 0,3 %** a **na medziročnej báze pokles o 0,4 %**. K miernemu zvýšeniu priemernej ceny bývania **viac prispel rast priemernej ceny domov** ako priemernej ceny bytov.

Priemerná cena bývania na Slovensku po turbulentnom vývoji na konci predchádzajúcej dekády **zhruba od začiatku roku 2010 takmer stagnuje**. Minimálne zmeny úrovne priemernej ceny bývania v poslednom období prispeli k tomu, že slovenský trh s bývaním vygeneroval aktuálne takú priemernú cenu bývania, ktorá je veľmi blízko k hodnote jej dlhodobého priemeru (1217 EUR/m²). Priemerná cena bývania v 3. štvrtroku 2014 orientačne zodpovedá jej úrovni zhruba z polovice roku 2007 a je o 21,6 % nižšia, ako na vrchole realitného boomu.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

"Nadhodnotenie/podhodnotenie" nehnuteľností vzhľadom k historickému priemeru HAI¹ (v %)

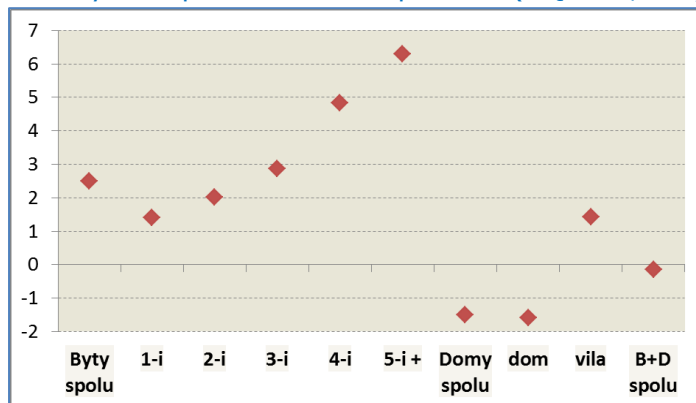
Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Znižujúca sa až stagnujúca priemerná cena bývania a v priemere sa zlepšujúca príjmová situácia slovenských domácností v posledných rokoch prispeli k tomu, že **sa postupne zlepšuje dostupnosť bývania**. Možno to jednoznačne dokumentovať napr. na mierne rastúcej veľkosti obytnej plochy, ktorá sa dá kúpiť za priemernú hrubú mesačnú mzdu, ako aj na skracujúcom sa čase, ktorý je potrebný na splatenie priemerného bývania (60 m² obytnej plochy) z disponibilných príjmov domácností. Po celkovom zohľadnení vývoja priemernej ceny bývania a makroekonomického prostredia prostredníctvom indexu dostupnosti bývania v dlhodobejšom horizonte možno dospieť k záveru, že **v súčasnosti je bývanie relatívne najdostupnejšie v podstate vo všetkých krajoch** v celej novodobej ére slovenského trhu s bývaním.

¹ Prostredníctvom porovnania dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami možno získať konštrukciu, ktorá sa dá interpretovať ako zjednodušený model na posúdenie nadhodnotenia alebo podhodnotenia cien bývania z dlhodobého hľadiska.

Priemerná cena bytov sa v 3. štvrtroku 2014 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom opäť takmer nezmenila (1289 EUR/m²), **čo tiež potvrdzuje aktuálnu stagnáciu priemernej ceny bytov**. Aktuálne sa pohybujú priemerné ponukové ceny bytov v rozpätí od 1228 EUR/m² (3 izbový) po 1420 EUR/m² (5 izbový). K relatívne malým zmenám došlo aktuálne aj vo vývoji priemerných cien rodinných domov a rodinných vil.

Rozdiely cien oproti dlhodobému priemeru (3.Q 2014, v %)

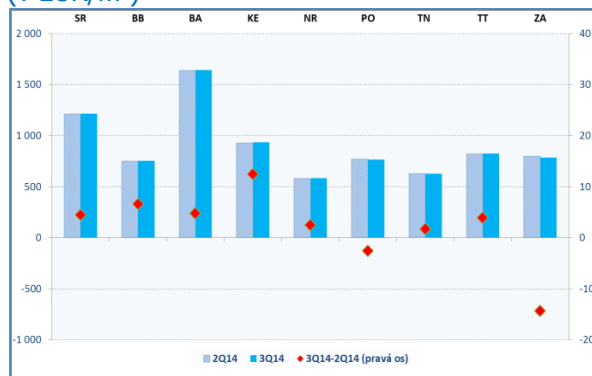


Zdroj: NARKS, NBS.

Z dlhodobého pohľadu je **aktuálna priemerná cena bytov o viac ako 2 % nad jej dlhodobým priemerom** a **priemerná cena domov zhruba o 1,5 % pod jej dlhodobým priemerom**. V rámci bytov sa k dlhodobému priemeru najviac približuje priemerná cena 1-izbových bytov (o zhruba 1 %) a najviac je mu vzdialená priemerná cena 5-izbových bytov (o vyše 6 %). Priemerná cena rodinného domu je pod a rodinnej vily nad jej dlhodobým priemerom (o -1,6 %, resp. o 1,4 %).

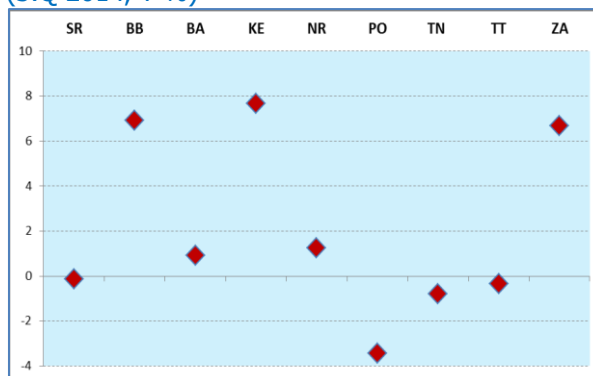
Z regionálneho pohľadu bol aj v 3. štvrtroku 2014 **vývoj priemerných cien bývania diferencovaný, ale zmeny cien boli v jednotlivých slovenských krajoch v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom relatívne malé**. Len vo dvoch krajoch sa priemerná cena bývania znížila, pričom najviac v Žilinskom kraji (o 14 EUR/m²). Najviac sa zvýšila priemerná cena domov a bytov v Košickom kraji (o 12 EUR/m²).

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



Zdroj: NARKS, NBS.

Rozdiely cien bývania oproti dlhodobému priemeru (3.Q 2014, v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

V troch slovenských krajoch (PO, TN a TT) je aktuálne priemerná cena bývania pod jej dlhodobým priemerom. **Najvýraznejšie pod dlhodobým priemerom je priemerná cena domov a bytov v Prešovskom kraji (-3,4 %)**. Na druhej strane z dlhodobého hľadiska sú **aktuálne najviac „nadhodnotené“ priemerné ceny bývania v Košickom kraji (o 7,7 %)**, v Banskobystrickom kraji (o 6,9 %) a Žilinskom kraji (o 6,7 %).

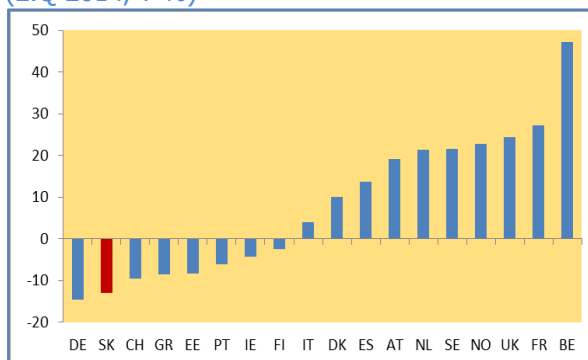
V 3. štvrtroku 2014 došlo k ďalšiemu miernemu zlepšeniu dostupnosti bývania vo väčšine slovenských krajov aj napriek tomu, že až v šiestich z nich došlo k zvýšeniu priemernej ceny bývania. Dôvodom bol relatívne rýchlejší rast pracovných príjmov ako bol rast priemernej ceny domov a bytov.

Rastúce pracovné príjmy a len mierne rastúce priemerné ceny bývania vo väčšine slovenských krajov prispeli k tomu, že v 3. štvrtroku 2014 sa takmer vo všetkých slovenských krajoch (okrem Košického

kraja) dala zaobstarat' z priemernej hrubej mesačnej mzdy väčšia plocha bývania ako v predchádzajúcom štvrtroku. Za priemernú hrubú mesačnú mzdu **sa dalo v 3. štvrtroku 2014 kúpiť zhruba od 0,79 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po 1,41 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji**. Disponibilný príjem domácností, ktorý zohľadňuje aj ekonomickú aktivitu jej členov, umožnil vo väčšine krajov opäť mierne skrátiť čas na splácanie priemerného bývania.

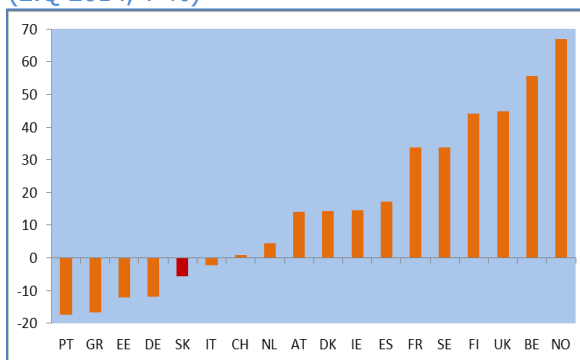
Aj v medzinárodnom porovnaní Medzinárodného menového fondu (MMF) podľa podielových ukazovateľov cena bývania k príjmu domácnosti a cena bývania k cene prenájmu, ktoré sú porovnávané k ich dlhodobému priemeru², vyznieva dostupnosť bývania na Slovensku priaznivo.

Pomer **cena/príjem** k dlhodobému priemeru
(2.Q 2014, v %)



Zdroj: MMF, NBS.

Pomer **cena/prenájom** k dlhodobému priemeru
(2.Q 2014, v %)



Zdroj: MMF, NBS.

Z uvedeného porovnania vyplýva, že **v súčasnosti sa na Slovensku dostupnosť bývania z dlhodobého pohľadu zlepšuje, kým v mnohých vyspelých krajinách sa domácnosti dostávajú k bývaniu zložitejšie, ako boli predtým zvyknuté v dlhodobom priemere**. Z uvedeného nemožno robiť záver, že dostupnosť bývania je na Slovensku ideálna. Znamená to len toľko, že sa postupne zmiernuje rozdiel medzi dostupnosťou bývania a vybavenosťou obyvateľstva bytmi na Slovensku a takmer dvoma tretinami krajín Európskej únie³.

Signalizované zlepšovanie dostupnosti bývania na Slovensku by malo celkovo súvisieť s vývojom aktivít na trhu s bývaním. Z dostupných údajov vyplýva, že v posledných štvrtrokoch sa vo väčšine slovenských krajov znižoval počet ponúk domov a bytov na predaj a zvyšoval sa počet zrealizovaných transakcií. Inými slovami povedané **vo väčšine slovenských krajov sa znižovala ponuka a relatívne sa zvyšoval reálny dopyt po bývaní**, čo môže znamenať potvrdenie trendu postupného mierneho oživovania slovenského trhu s bývaním. Doterajšie náznaky o mierne zvýšených aktivitách na slovenskom trhu s bývaním v poslednom období sa však zatiaľ výraznejšie neprejavili v tlaku na rast priemernej ceny bývania.

² MMF začal pravidelne zverejňovať tzv. Global Housing Watch, v rámci ktorého je k dispozícii globálny index nehnuteľností na bývanie od roku 2000 a trojica aktuálne dostupných ukazovateľov o trhu s bývaním za viaceré krajiny na celom svete.

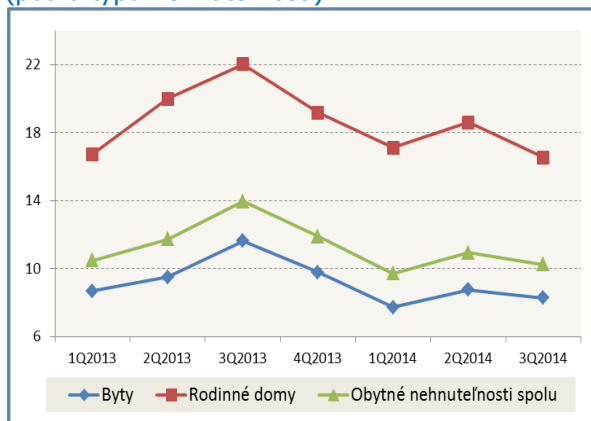
Slovensko sa na základe porovnania ukazovateľa cena bývania/príjem domácnosti voči jeho dlhodobému priemeru ocitlo podľa analýzy MMF v skupine krajín, kde bežné príjmy v posledných rokoch umožňujú ľahšie obstaranie si bývania, ako tomu bolo v priemere počas doterajšieho fungovania trhu s bývaním.

Aj podľa ukazovateľa cena bývania/cena prenájmu voči jeho dlhodobému priemeru patrilo Slovensko na konci roku 2013 i v polovici roku 2014 medzi tie európske krajiny, v ktorých sa dostupnosť bývania zlepšuje vzhľadom k dlhodobému vývoju ceny bývania vo väzbe na vývoj ceny prenájmu.

Bližšie pozri <http://www.imf.org/external/research/housing/index.htm>.

³ Podľa posledných dostupných údajov pripadá na Slovensku na tisíc obyvateľov 370 bytov. Najviac bytov na tisíc obyvateľov je aktuálne v rámci EÚ-28 v Španielsku (538) a najmenej v Grécku (327).

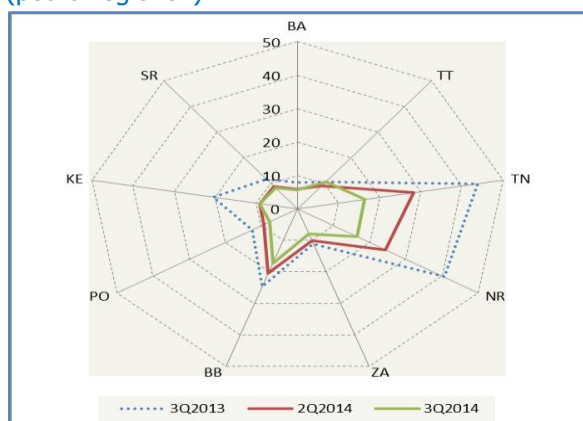
Úspešnosť realizácie nehnuteľností na bývanie
(podľa typu nehnuteľnosti)



Zdroj: NARKS, NBS.

Poznámka: Úspešnosť realizácie je spočítaná na základe dostupných údajov o záznamoch zrealizovaných počtov predajov a ponúk jednotlivých nehnuteľností na bývanie v príslušnom štvrtroku.

Úspešnosť realizácie nehnuteľností na bývanie
(podľa regiónov)



Zdroj: NARKS, NBS.

Z dostupných údajov vyplýva, že **za posledný rok sa zlepšovala úspešnosť realizácie bytov aj domov**. V 3. štvrtroku 2014 sa v rámci celého Slovenska podľa dostupných údajov podarilo predat' každý ôsmy ponúkaný byt, kým v predchádzajúcom štvrtroku takmer každý deviaty byt. Pokiaľ ide o domy, tak aktuálne sa darí predat' približne každú sedemnástu nehnuteľnosť, kým minulý štvrtrok až každý devätnásty dom ponúkaný na predaj. Trend zlepšovania úspešnosti realizácie nehnuteľností na bývanie platil aj pre regióny, ale vývoj v jednotlivých krajoch bol pomerne diferencovaný. Najvýraznejší posun v úspešnosti realizácie nehnuteľností na bývanie zaznamenal Trenčiansky kraj a Nitriansky kraj.

Opatrné hodnotenie vyhliadok ekonomického rastu eurozóny a Nemecka v poslednom období do značnej miery determinuje aj očakávaný vývoj výkonnosti slovenskej ekonomiky v najbližšom období. Koncoročné akcie developerov a sprostredkovateľov zvyknú zvýšiť aktivity na trhu s bývaním, ale očakávané sprísnenie úverových podmienok a celkový sentiment pravdepodobne spôsobia opatrnejšie správanie sa domácností. Vplyv viacerých faktorov dosť **pravdepodobne potvrdí trend relatívnej stagnácie priemernej ceny bývania aj v poslednom štvrtroku 2014**.

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)