

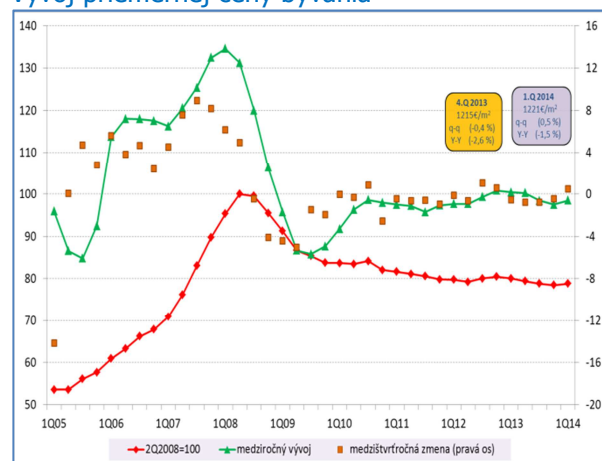
Rýchly komentár

Náznaky oživovania slovenského trhu s bývaním zo záveru minulého roka sa potvrdili aj v 1. štvrtroku 2014.

Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie sa po postupnom miernom znižovaní v priebehu celého roku 2013 v 1. štvrtroku 2014 zvýšili o 6 EUR/m² na hodnotu 1221 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný rast o 0,5 %** a na medziročnej báze pokles o 1,5 %.

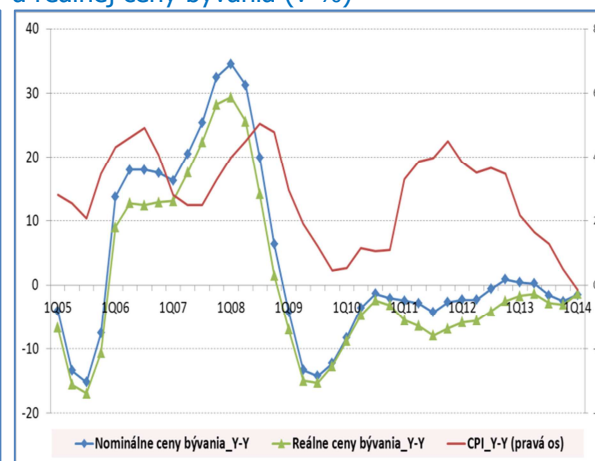
K aktuálnemu miernemu medzištvrtročnému zvýšeniu priemernej ceny nehnuteľností na bývanie došlo po jej vyše ročnom znižovaní. **V porovnaní s vrcholom realitného boomu v 2. štvrtroku 2008 sa priemerná cena bývania znížila o 328 EUR/m², čo predstavuje pokles o 21,2 %.**

Vývoj priemernej ceny bývania



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročné zmeny priemernej nominálnej a reálnej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Mierne záporná medziročná inflácia v 1. štvrtroku 2014 spôsobila **nižší medziročný pokles priemernej reálnej ceny bývania (-1,4 %), ako bol medziročný pokles priemernej nominálnej ceny nehnuteľností na bývanie (-1,5 %).**

Priemerná cena bývania je prioritne ovplyvňovaná priemernými cenami bytov vzhľadom na výraznejší podiel obchodovania s nimi na trhu s bývaním. **Aktuálne medzištvrtročné zvýšenie priemernej ceny bývania je výsledkom rastúcej priemernej ceny domov o jedno percento a rastúcej priemernej ceny bytov o pol percenta.** V rámci bytov **došlo k zvýšeniu cien takmer všetkých typov bytov** (okrem 5-izbových). Najvýraznejšie sa zvýšili priemerné ceny štvorizbových bytov (o 19 EUR/m²) a najmenej vzrástli priemerné ceny jednoizbových bytov (o 1 EUR/m²). V rámci rodinných domov sa **zvýšila tak priemerná cena rodinných domov** (o 9 EUR/m²) ako aj **priemerná cena priestraných rodinných víl** (o 23 EUR/m²).

K rastúcej priemernej cene jednoizbových až štvorizbových bytov prispelo 1. štvrtroku 2014 pravdepodobne aj znižovanie počtu ich ponúk na predaj. Ceny rodinných domov sa zvyšovali aj napriek mierne zvýšenému počtu ich ponúk v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom. Tento vývoj **mierne privrel nožnice medzi priemernými cenami bytov a priemernými cenami domov.** Priemerná cena bytov je však stále o viac ako 16 % vyššia ako priemerná cena domov.

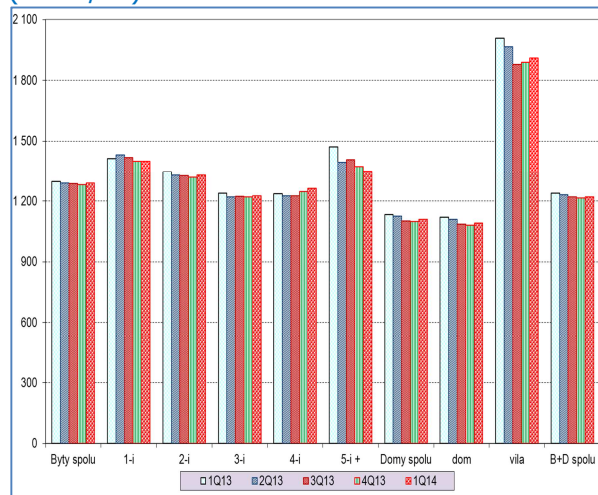
Takmer vo všetkých slovenských krajoch došlo v 1. štvrtroku 2014 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom k zvýšeniu priemernej ceny nehnuteľností na bývanie (okrem

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.

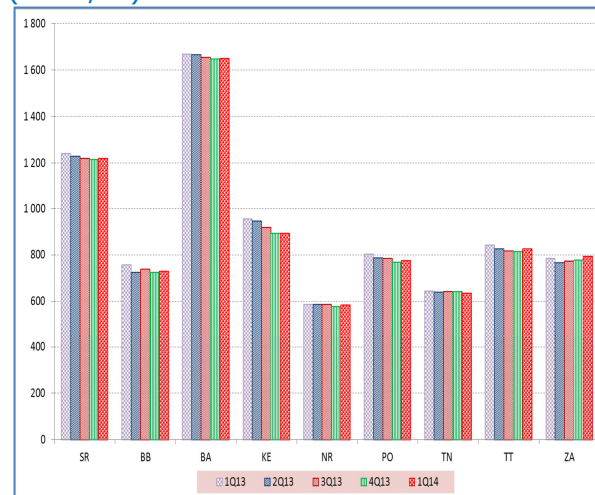
Trenčianskeho kraja). **Najviac** sa zvýšila priemerná cena domov a bytov **v Žilinskom kraji** (o 16 EUR/m²) a **Trnavskom kraji** (o 12 EUR/m²). V Bratislavskom kraji vzrástla priemerná cena len o 3 EUR/m² a v Košickom kraji sa priemerná cena bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom nezmenila. **Priemerná cena bývania** je dlhodobo najnižšia **v Nitrianskom kraji** (aktuálne 584 EUR/m²), čo **predstavuje zhruba polovicu priemernej ceny bývania na Slovensku**.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

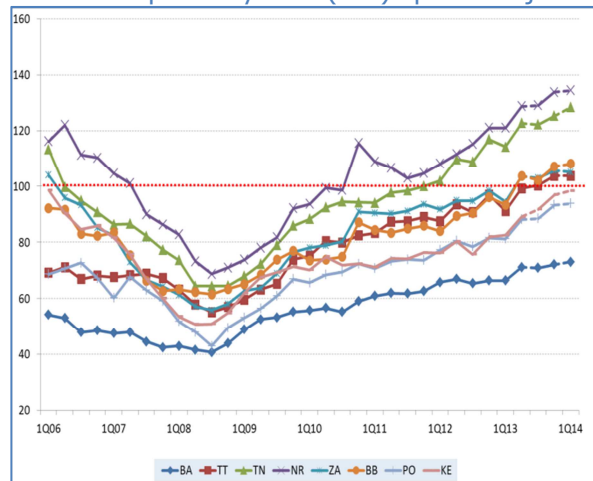
Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

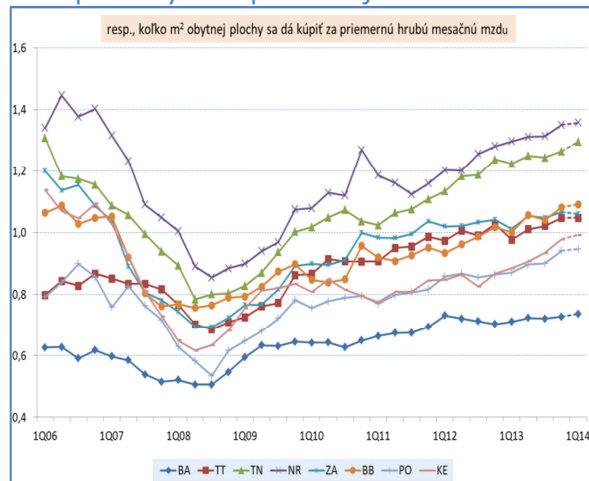
Na základe porovnania regionálnej príjmovej situácie a priemernej ceny nehnuteľností na bývanie možno hodnotiť **dostupnosť bývania** v jednotlivých slovenských regiónoch.

Index dostupnosti bývania (HAI) ¹ podľa krajov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Dostupnosť bývania podľa krajov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

V 1. štvrtroku 2014 boli vytvorené predpoklady pre ďalšie zlepšovanie dostupnosti bývania vo väčšine slovenských krajov. Dôvodom bolo výraznejšie zlepšovanie príjmovej situácie obyvateľstva, ako bol rast priemerných cien bývania. Len v Trnavskom kraji a Žilinskom kraji dokázali rastúce príjmy len vykompenzovať rastúce priemerné ceny bývania, a preto v týchto dvoch krajoch došlo k stagnácii dostupnosti bývania.

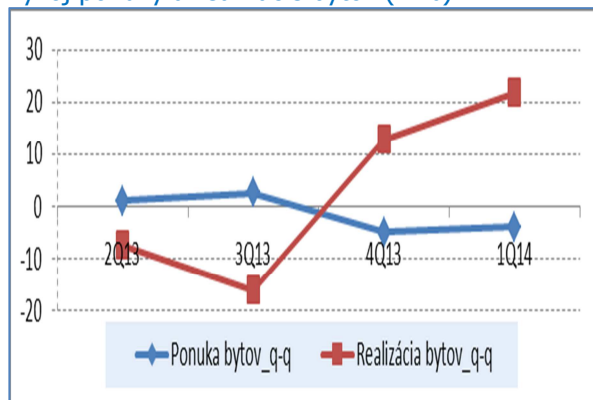
¹ Stručná metodika zostavovania indexu dostupnosti bývania je uvedená na web stránke NBS - http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98_CNNB_rk133Q.pdf

Relatívne dostupné bývanie sa podľa HAI javí v piatich slovenských krajoch. Menej dostupné bývanie je stále vo východoslovenskom regióne, ale najmä v Bratislavskom kraji. HAI dosiahol v Košickom kraji v 1. štvrtroku 2014 hodnotu vyššiu ako 98, preto sa tam bývanie stalo podľa tohto ukazovateľa takmer dostupným². To znamená, že domácnosti v košickom regióne začínajú mať natoľko primeraný priemerný príjem finančných prostriedkov, ktorý by im mohol pri stabilizovanej cene bývania čoskoro umožniť zaobstarat' si primeraný byt o rozlohe 60 m² obytnej plochy.

Z porovnania regionálnej priemernej hrubej mzdy a cien nehnuteľností na bývanie vyplýva, že za priemernú hrubú mesačnú mzdu **sa dalo v 1. štvrtroku 2014 kúpiť zhruba od 0,74 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po 1,36 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji.** Podľa oboch použitých prístupov je **dostupnosť bývania dlhodobo najpriaznivejšia v Nitrianskom kraji a najmenej priaznivá v Bratislavskom kraji.**

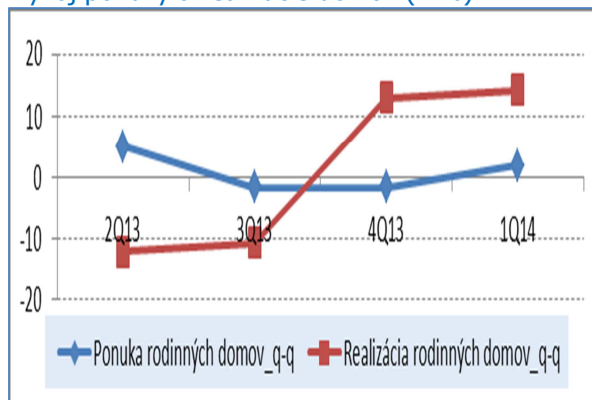
Okrem rastu priemernej ceny bývania **sa v 1. štvrtroku 2014 objavil aj ďalší signál o možnom ozdravovaní slovenského trhu s bývaním,** ktorý vyplýva z dostupných údajov o počtoch zaznamenaných ponúk a realizovaných transakcií s bytmi aj s domami. **Už druhý štvrtrok po sebe rástol počet realizovaných predajov bytov aj domov** a na začiatku roku 2014 bol tento trend charakteristický pre všetky slovenské kraje.

Vývoj ponuky a realizácie bytov (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj ponuky a realizácie domov (v %)



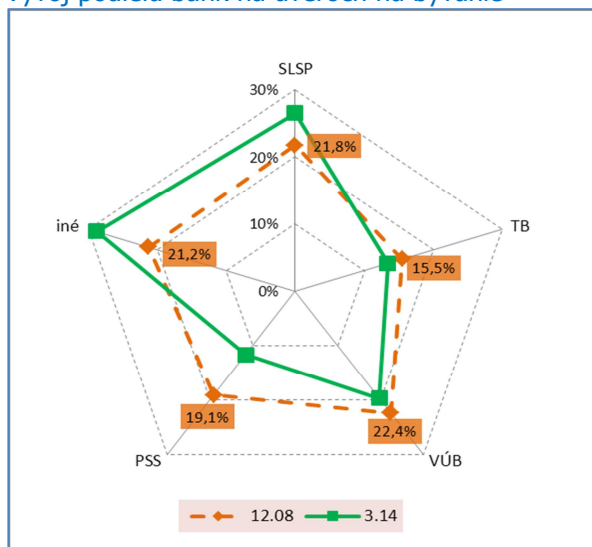
Zdroj: NARKS, NBS.

S vyššie uvedeným súvisí aj vyššia miera realizácie bytov ako v predchádzajúcom štvrtroku. Kým vo 4. štvrtroku 2013 sa v rámci celého Slovenska podarilo predat' zhruba jeden z desiatich ponúkaných bytov na predaj, tak **v 1. štvrtroku 2014 sa podarilo predat' zhruba každý ôsmy byt z ponuky.** Najväčšia úspešnosť realizácie ponúkaných bytov bola na začiatku roka 2014 podľa dostupných údajov v Bratislavskom kraji, kde sa podarilo predat' zhruba jeden zo šiestich ponúkaných bytov. Najmenšia úspešnosť v tomto smere bola zaznamenaná v Nitrianskom kraji a Banskobystrickom kraji, kde sa darilo predávať len jeden z takmer dvadsiatich ponúkaných bytov.

Na aktivity na trhu s bývaním pozitívne vplýva aj postupne sa znižujúca priemerná **úroková sadzba na všetky druhy úverov na bývanie, ktorá je v súčasnosti na historickom minime (3,72 %).** Úroková sadzba na iné úvery na bývanie dosiahla v marci 2014 hodnotu 3,54 % a úroková sadzba na hypotéky dokonca 3,41 %. Do značnej miery je to aj dôsledok rastúcej konkurencie na slovenskom trhu s úvermi na bývanie, aj keď aj v súčasnosti jeho rozhodujúcu časť (zhruba 72 %) obhospodaruje štvorica úverových inštitúcií (SLSP, VÚB, TB a PSS).

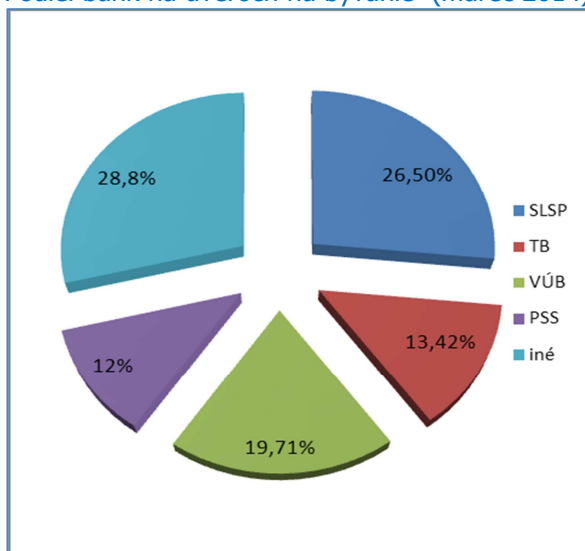
² Hodnota HAI nad 100 znamená viac dostupné bývanie a hodnota HAI menšia ako 100 znamená menej dostupné bývanie.

Vývoj podielu bánk na úveroch na bývanie



Zdroj: NBS.

Podiel bánk na úveroch na bývanie (marec 2014)



Zdroj: NBS.

Od konca roku 2008 sa postupne zvyšuje podiel menších komerčných bánk na objemoch poskytnutých úverov na bývanie (rast o vyše 7,5 % na súčasných takmer 29 %) na úkor niektorých väčších hráčov. Slovenská sporiteľňa si stále udržiava vedúce postavenie v objeme poskytovaných úverov na bývanie, pričom za posledné roky si ho ešte upevnila a v súčasnosti má takmer 27 %-ný podiel na trhu s úvermi na bývanie.

Index realitného zdravia³



Zdroj: NARKS, NBS.

Od polovice roku 2013 začali aktivity na slovenskom trhu s bývaním hodnotiť aj zástupcovia sprostredkovateľov transakcií s domami a bytmi a ich subjektívne názory ohľadom vývoja na trhu s bývaním sú základom pre zostavovanie **indexu realitného zdravia (IRZ)**. Tvorcovia indexu vychádzajú z toho, že **hodnota indexu blížiac sa zhora ku 2 by mohla byť signálom zásadnejšieho oživenia trhu s bývaním**. Podľa nameraných hodnôt IRZ v prvých troch mesiacoch roku 2014 sa medzi zástupcami realitných kancelárií zvyšuje optimizmus, čo možno považovať za ďalší dôležitý signál oživovania slovenského trhu s bývaním. Zlepšuje sa nielen hodnotenie vývoja v aktuálnom mesiaci, ale optimistické sú aj očakávania na najbližšie obdobie.

³ Index realitného zdravia je priemerné číslo, ktoré je vypočítané z odpovedí od 170 do 250 zástupcov relevantných realitných kancelárií z celého Slovenska. Ich hodnotenie sa zaznamenáva podľa stupnice školského známkovania od najlepšieho k najhoršiemu, teda **hodnota 1 je najlepší stav trhu s bývaním a hodnota 5 je najhorší stav**. Cieľom IRZ je poskytnúť orientačnú informáciu pre realitných profesionálov aj pre širšiu verejnosť so záujmom o trh s bývaním. Podrobnejšie informácie o IRZ možno získať na <http://www.realitnyindex.sk/>.

Optimizmus zástupcov realitných kancelárií korešponduje s pozitívnymi signálmi z globálnych trhov, rastúcim trendom indikátora ekonomického sentimentu a celkovo sa zlepšujúcimi vyhlídkami makroekonomického vývoja v podmienkach Slovenska. Mierne povzbudzujúco tiež pôsobí trend znižovania cien stavebných materiálov aj relatívna stabilizácia na trhu práce s náznakmi mierneho oživovania tvorby pracovných miest od záveru roku 2013. Pokračovanie takého vývoja aj v najbližších štvrtrokoch by mohlo prispieť k ďalšiemu zvyšovaniu aktivít na slovenskom trhu s bývaním. Vzhľadom na uvedené **možno predpokladať mierny rast priemerných cien domov a bytov aj v najbližšom štvrtroku.**

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)