



Rýchly komentár

Pre rast priemernej ceny bývania v 1. štvrtroku 2015 bolo určujúce pokračovanie vyššej aktivity na trhu s bývaním v Bratislave a okolí.

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku v 1. štvrtroku 2015 zvýšila už tretí štvrtrok po sebe. Aktuálne vzrástla o 8 EUR/m² na hodnotu 1226 EUR/m², čo znamená **medzištvrtročný rast o 0,7 %** a **medziročný rast o 0,4 %**.

K rastu priemernej ceny bývania **výraznejšou mierou prispel rast priemernej ceny bytov ako domov**. Z regionálneho pohľadu sa nám potvrdil predpoklad o možnom miernom raste cien domov a bytov na začiatku roku 2015 nielen v Bratislavskom kraji. Priemerná cena bývania aktuálne vzrástla v štyroch slovenských krajoch (BA, TT, TN a KE), pričom **Bratislavský kraj si udržal značnú dynamiku rastu z predchádzajúceho štvrtroka**.

V posledných mesiacoch **sú zaznamenávané viaceré signály o oživovaní realitného trhu na Slovensku**. Rastúci dopyt po bývaní pravdepodobne prispel aj k zlepšeným ekonomickým ukazovateľom stavebníctva v prvých mesiacoch roku 2015.

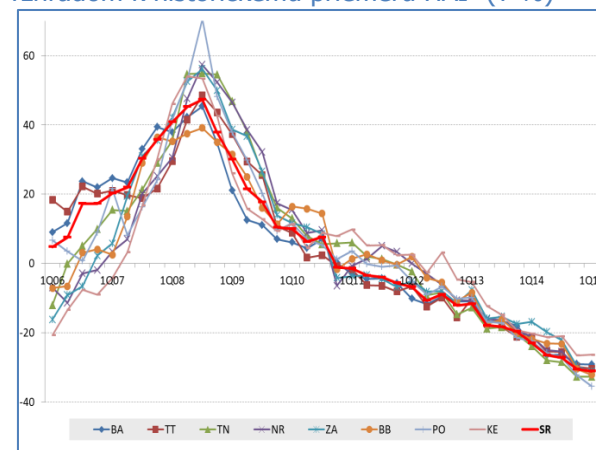
Vývoj priemernej ceny a dostupnosti bývania

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NBS.

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



Zdroj: NBS.

Priemerná cena bývania na Slovensku je aktuálne mierne nad hodnotou jej dlhodobého priemeru (1217 EUR/m²). Zodpovedá priemernej cene bývania zhruba z polovice roku 2007 a je o takmer 21 % pod jej vrcholom z 2. štvrtroku 2008.

Zvýšenie priemernej ceny bývania v polovici slovenských krajov sa prejavilo v spomalení zlepšovania dostupnosti bývania. V týchto krajoch sa zastavilo „podhodnocovanie“ priemernej ceny bývania z dlhodobého hľadiska. Praktickým prejavom je mierne zníženie veľkosti obytnej plochy, ktorú možno aktuálne kúpiť za priemernú hrubú mesačnú mzdu ako aj predĺženie času, ktorý je potrebný na splatenie priemerného bývania z disponibilných príjmov domácností. Aj napriek uvedenému možno na základe kvantitatívneho vyhodnotenia indexu dostupnosti bývania v dlhodobejšom horizonte

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

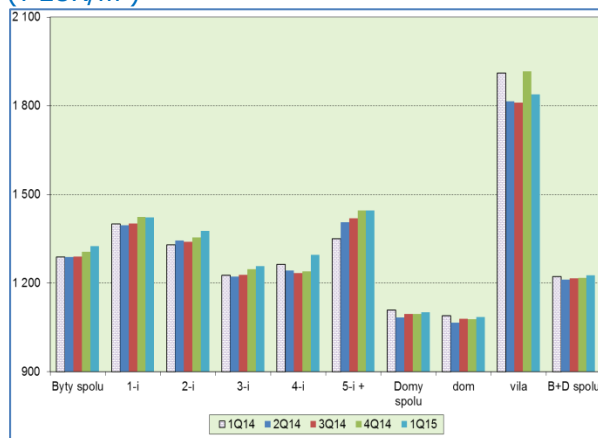
konštatovať, že **aktuálne je bývanie stále relatívne najdostupnejšie v celej novodobej ére slovenského trhu s bývaním.**

Dostupnosť bývania je diskutovanou témou v celosvetovom meradle hlavne v kontexte rýchlo rastúceho podielu mestského obyvateľstva. V dôsledku zväčšujúcej sa medzery medzi nákladmi na akceptovateľný štandard bývania a finančnými možnosťami domácností (na bývanie by nemali minúť viac ako 30 percent ich disponibilných príjmov) sa dostupnosť bývania hlavne mestského obyvateľstva v celosvetovom meradle zhoršuje². Preto odborníci hľadajú také trhovo orientované riešenia, ktoré by prispeli k riešeniu daného problému.

Rast priemernej ceny bytov sa v 1. štvrtroku 2015 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom zrýchlil (o 0,2 percentuálneho bodu na 1,5 %) a dosiahol hodnotu 1326 EUR/m². Najviac k tomu prispel rast priemernej ceny štvorizbových bytov (o 4,6 % na 1296 EUR/m²) a dvojizbových bytov (o 1,7 % na 1377 EUR/m²). Môže to súvisieť so zvýšeným záujmom o tieto typy bytov, lebo napr. zaznamenaný predaj štvorizbových bytov bol o takmer tretinu vyšší (pri nižšej ponuke) ako v predchádzajúcom štvrtroku. Priemerné ceny jednoizbových bytov a päťizbových bytov sa medzištvrtročne nezmenili, ale zotrvali na vysokých hodnotách (1423 EUR/m², resp. 1445 EUR/m²). Týchto typov bytov sa v 1. štvrtroku 2015 predalo o približne desatinu menej ako na konci roku 2014.

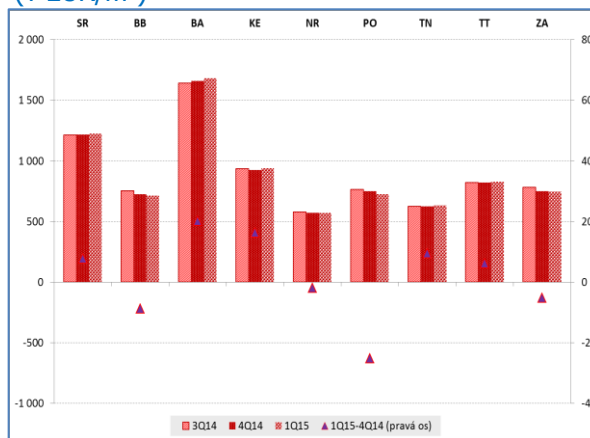
Mierny rast agregovanej ceny domov bol v 1. štvrtroku 2015 spôsobený rastom priemernej ceny rodinných domov (o 0,7 % na 1084 EUR/m²) a znížením priemernej ceny víl (o 4,0 % na 1839 EUR/m²). V prvých mesiacoch roku 2015 sa zvýšilo obchodovanie s rodinnými domami, kým ich ponuka na predaj sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom mierne znížila.

Vývoj priemernej ceny podľa typu nehnuteľnosti, (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania v jednotlivých slovenských regiónoch je stále značne diferencovaný. V prvých troch mesiacoch roku 2015 najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Košickom kraji (o 1,8 % na 941 EUR/m²) a najviac sa znížila v Prešovskom kraji (o 3,3 % na 728 EUR/m²). Kým v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji bol v posledných štvrtrokoch zaznamenaný už

²Zo štúdie Mc Kinsey Global Institute z konca roku 2014 vyplýva, že napr.:

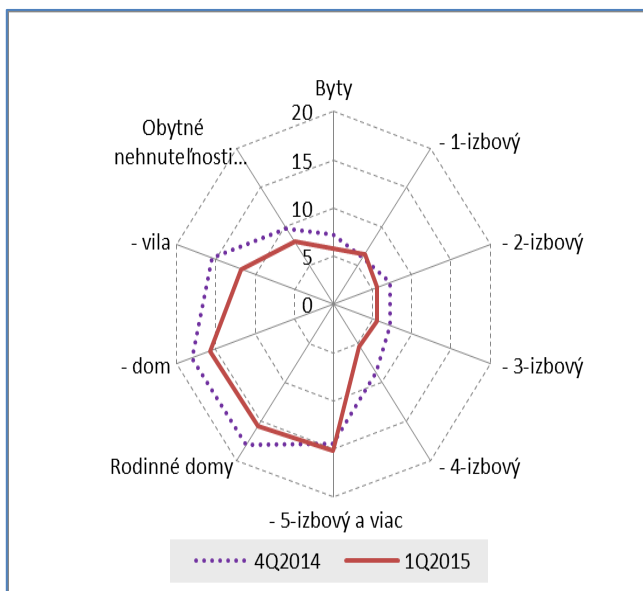
- obyvatelia v mnohých svetových veľkomestách platia za bývanie o zhruba 650 mld. USD ročne viac, ako si môžu objektívne dovoliť,
- okolo 330 miliónom mestských domácností vo svete aktuálne chýba dôstojné bývanie alebo musia obmedzovať rôzne základné výdavky na život, aby pokryli náklady na bývanie. Bližšie pozri: http://www.mckinsey.com/insights/urbanization/tackling_the_worlds_affordable_housing_challenge.

Aj napr. rýchly rast nájomného vo veľkých nemeckých mestách spôsobuje zhoršovanie dostupnosti bývania obyvateľstva, čo viedlo k príprave zákonnej brzdy na výšku nájomného. Viac pozri v <http://reality.etrend.sk/byvanie/nemecko-zavedie-brzdu-na-vysku-najomneho.html>.

viacnásobný medzištvrtročný rast priemernej ceny bývania, tak na druhej strane v Žilinskom kraji, Banskobystrickom kraji, Prešovskom kraji aj v Nitrianskom kraji pretrvávajú trend znižovania priemernej ceny bývania minimálne posledné dva štvrtroky po sebe.

Charakteristika aktivít na slovenskom trhu s bývaním

Úspešnosť realizácie bytov a domov
(jeden z kolíkových ponúkaných sa predá ?)

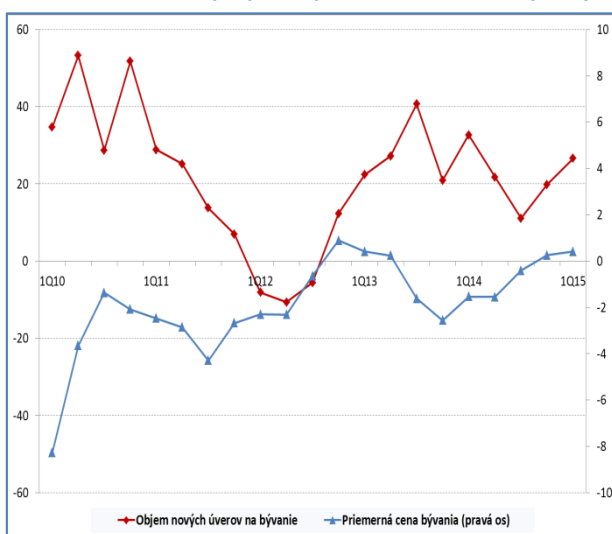


Zdroj: NARKS, NBS.

Pokračovanie zvýšenej aktivity na slovenskom trhu s bývaním sa v 1. štvrtroku 2015 podľa dostupných údajov prejavilo aj na zlepšenej úspešnosti realizácie takmer všetkých typov nehnuteľností na bývanie (okrem jednoizbových a päťizbových bytov). Úspešnosť predaja je založená na porovnaní počtu zrealizovaných a ponúkaných jednotlivých typov nehnuteľností na bývanie v danom štvrtroku. V rámci celého Slovenska sa aktuálne darilo predat' v priemere každú ôsmu, kým na konci roku 2014 len každú desiatu nehnuteľnosť na bývanie ponúkanú na predaj. V 1. štvrtroku 2015 sa darilo predávať v priemere každý šiesty ponúkaný byt (v predchádzajúcom štvrtroku to bol zhruba každý siedmy) a každý šestnásty dom (predtým to bol zhruba každý osemnásty).

Úspešnosť realizácie bytov aj domov je stále v jednotlivých krajoch dosť rozdielna. **V 1. štvrtroku 2015 sa zlepšila úspešnosť realizácie bytov aj domov vo všetkých krajoch, ale v rôznej miere. Najlepšiu úspešnosť predaja bytov aj domov má aj aktuálne Bratislavský kraj** (predá sa približne každý piaty ponúkaný byt, resp. každý desiaty ponúkaný dom) **a najmenej úspešne sa v súčasnosti predávajú byty v Banskobystrickom kraji** (predá sa každý desiaty ponúkaný byt) **a domy v Nitrianskom kraji** (predá sa každý 36-tý ponúkaný dom).

Medziročné zmeny vybraných ukazovateľov (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

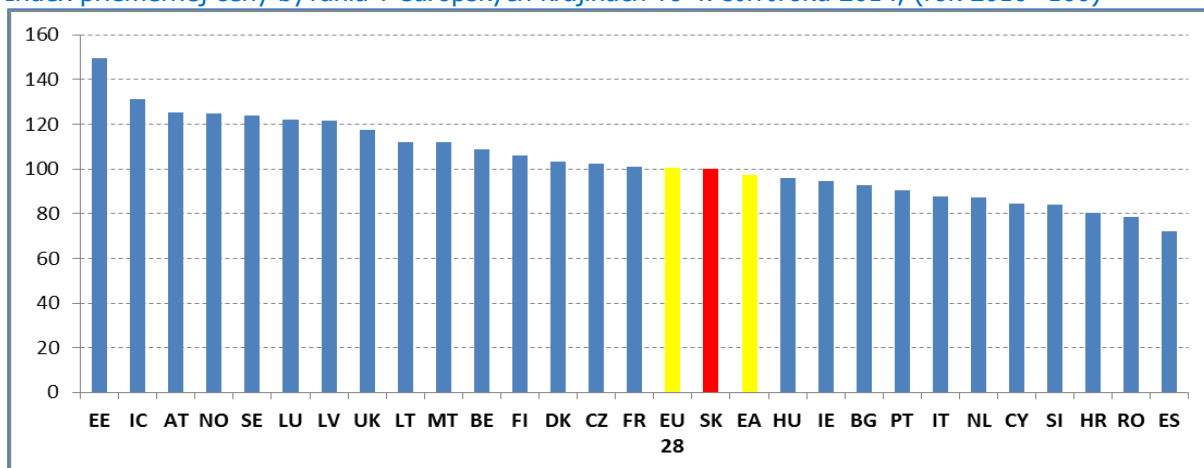
Zvýšené aktivity na trhu s bývaním boli v posledných štvrtrokoch podnecované aj výhodnými úverovými podmienkami a avizovaním potreby väčšej obozretnosti v ďalšom období. Potvrdením snáh domácností o využitie ešte výhodných úverových podmienok sú stále dvojciferné medziročné rasty objemov nových úverov na bývanie v posledných mesiacoch. Teoreticky by to mal byť impulz na zvýšený dopyt po domoch a bytoch a na podporu rastu ceny bývania. Z porovnania medziročného vývoja ceny bývania a celkového objemu nových úverov na bývanie však vyplýva, že **priemerná cena bývania sa na Slovensku už niekoľko rokov vyvíja vo vzťahu k objemu nových úverov na bývanie dosť autonómne.**

Dôvodov rozdielneho medziročného vývoja nových úverov na bývanie a priemernej ceny bývania môže byť viacero. Určitá konštantná zásoba nepredaných nehnuteľností na bývanie dáva možnosť väčšieho výberu a vznik tzv. trhu kupujúceho, čo vytváralo tlak na znižovanie cien nehnuteľností. Ďalším z možných praktických vysvetlení je tiež napr. značný rast refinancovania starších úverov na bývanie, spojený v posledných rokoch aj s čerpaním vyšších objemov refinancujúcich úverov. Navýšená časť týchto úverov na bývanie však nie je spojená s ďalšou novou výstavbou, čo bezprostredne neakceleruje dopyt po bývaní, a teda ani rast priemernej ceny bývania.

Medzinárodný kontext vývoja priemernej ceny bývania

Z globálneho pohľadu na Slovensku pretrváva v posledných rokoch vývoj priemernej ceny bývania na úrovni priemeru krajín EÚ aj eurozóny. Na konci roku 2014 sa priemerná cena bývania podľa údajov Eurostatu pri miernej rastovej tendencii takmer vyrovnala s priemernou cenou za rok 2010. Aktuálna priemerná cena bývania **za krajiny EÚ28 je mierne nad priemerom z roku 2010 a v krajinách eurozóny zhruba 2,5 percenta pod priemerom z roku 2010.**

Index priemernej ceny bývania v európskych krajinách vo 4. štvrtroku 2014, (rok 2010=100)



Zdroj: Eurostat, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania je aj v súčasnosti v rámci Európy veľmi rozdielny, ale podľa aktuálne dostupných údajov sa na konci roku 2014 už skončilo zväčšovanie rozpätia vo vývoji priemernej ceny bývania. Najvýraznejšie stále rastie priemerná cena bývania v Estónsku (takmer o polovicu nad priemernou cenou bývania z roku 2010) a najviac je stále prepadnutá priemerná cena bývania v Španielsku (viac ako štvrtinu pod priemernou cenou bývania z roku 2010).

Relatívne optimistické očakávania odborníkov pre eurozónu, pozitívny vývoj základných ekonomických fundamentov, zlepšujúci sa celkový sentiment obyvateľstva, rastúci dopyt po bývaní a s tým súvisiaca väčšia ochota bánk ísť do financovania realitných projektov vytvárajú predpoklady pre ďalšie oživovanie celého slovenského trhu s bývaním. **Pozorovaný rast ochoty záujemcov o bývanie aj priplatiť si za lepšiu lokalitu či dispozičné riešenie pravdepodobne podporí v najbližšom období pokračovanie mierneho rastu priemernej ceny bývania.**

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)