



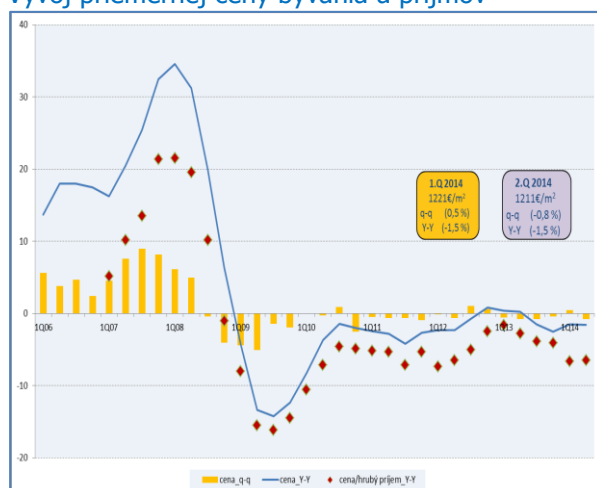
Rýchly komentár

Trend rastúcich cien bývania zo začiatku roka sa v 2. štvrtroku 2014 nepotvrdil a bývanie na Slovensku je relatívne najdostupnejšie v doterajšej histórii.

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku po jej miernom zvýšení na začiatku roka 2014 v 2. štvrtroku 2014 znížila o 10 EUR/m² na hodnotu 1211 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný pokles o 0,8 %** a **na medziročnej báze pokles o 1,5 %**. Aktuálne **zníženie priemernej ceny bývania je výsledkom zníženia priemernej ceny domov**, nakoľko priemerná cena bytov stagnovala.

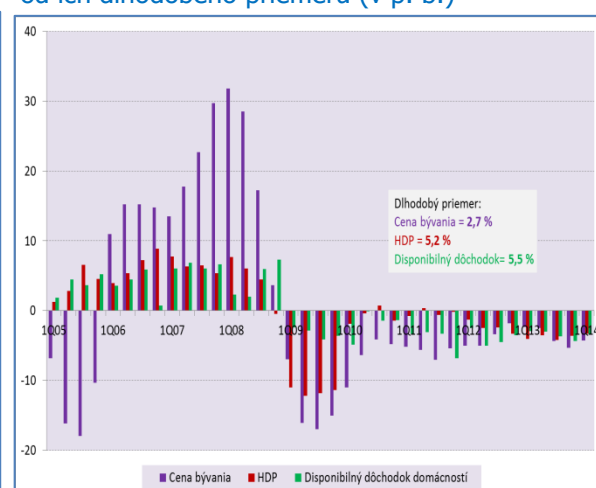
Priemerná cena bývania sa v 2. štvrtroku 2014 pohybuje na úrovni z prvej polovice roku 2007 a je **v porovnaní s vrcholom realitného boomu** v 2. štvrtroku 2008 nižšia o 338 EUR/m², čo predstavuje **pokles o 21,8 %**.

Vývoj priemernej ceny bývania a príjmov



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj odchýlok medziročných zmien ukazovateľov od ich dlhodobého priemeru (v p. b.)



Zdroj: ŠÚ SR, NARKS, NBS.

Z pohľadu vývoja priemernej ceny bývania **možno doterajšiu históriu slovenského trhu s bývaním rozdeliť na dve rozdielne obdobia**. Pre prvé obdobie (zhruba do polovice roku 2010) je charakteristická značná volatilita vo vývoji priemernej ceny bývania, kým v posledných štyroch rokoch sa menila cena bývania už len minimálne s tendenciou jej postupného mierneho znižovania. **Ku zvýšeniu priemernej ceny bývania neprispieva v posledných rokoch ani zlepšujúca sa príjmová situácia.**

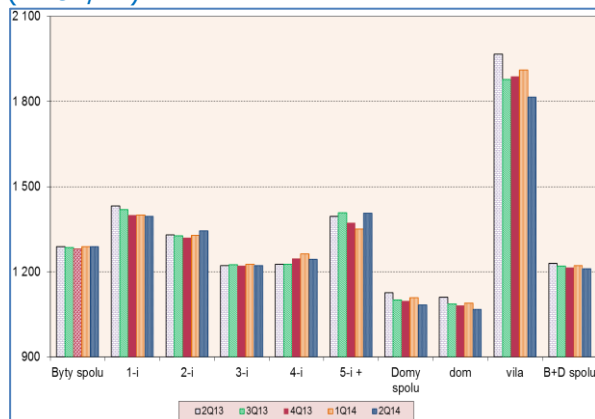
Napriek variabilnému vývoju priemernej ceny bývania možno z dlhodobého hľadiska pozorovať jej **významnú súvislosť s výkonnosťou ekonomiky** (koeficient korelácie = 0,7), od ktorej sa odvíja aj príjmová situácia domácností. Dlhodobý priemerný medziročný prírastok ceny bývania od 1. štvrtroku 2005 do 1. štvrtroku 2014 predstavoval hodnotu 2,7 %, nominálny HDP sa zvyšoval v priemere o 5,2 % a hrubý disponibilný dôchodok domácností o 5,5 %. Od začiatku roka 2009 dosahujú rozdiely medziročných zmien uvedených ukazovateľov voči ich dlhodobému priemeru takmer permanentne záporné hodnoty. V poslednom zaznamenanom štvrtroku sa tieto rozdiely pohybovali zhruba okolo troch až štyroch percentuálnych bodov pod ich dlhodobým priemerom. Z toho vyplýva, že **zjavnejšie oživovanie trhu s bývaním je do značnej miery podmienené výraznejším približovaním sa aktuálnej výkonnosti slovenskej ekonomiky k jej dlhodobému priemeru.**

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.

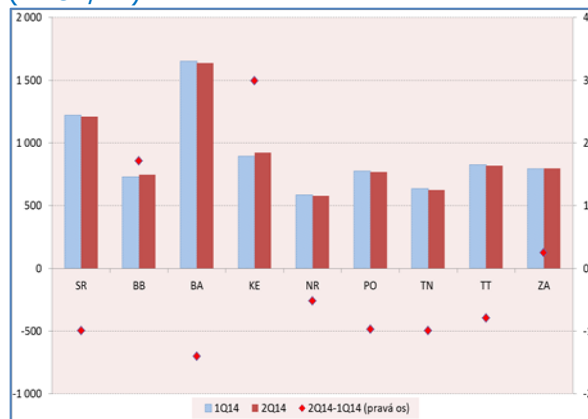
Agregovaná cena bytov v podstate už rok stagnuje tesne pod hodnotou 1290 EUR/m², avšak ceny jednotlivých typov bytov sa vyvíjajú dosť diferencovane. Aktuálne sa pohybujú priemerné ponukové ceny bytov v rozpätí od 1221 EUR/m² (3 izbový) po 1405 EUR/m² (5 izbový). **Ku zníženiu priemernej ceny rodinných domov v 2. štvrtroku 2014 prispel výraznejšie pokles priemernej ceny priestrannejších rodinných vil ako štandardných rodinných domov.**

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



Zdroj: NARKS, NBS.

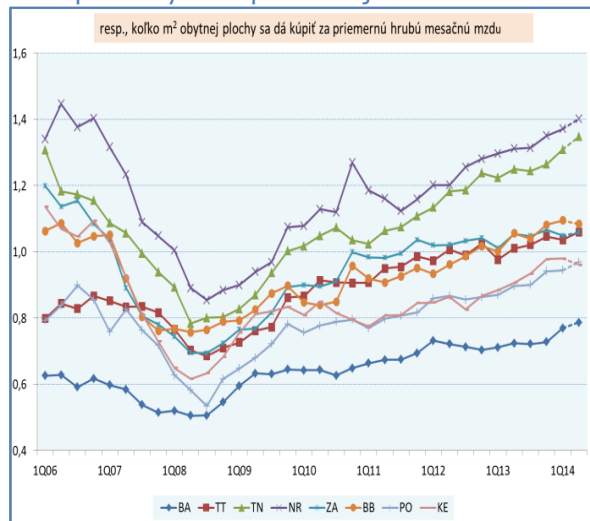
Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vo väčšine slovenských krajov došlo v 2. štvrtroku 2014 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom **k zníženiu priemernej ceny nehnuteľností na bývanie. Najviac sa znížila priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji** (o 14 EUR/m²), pre ktorý bol v poslednom roku charakteristický trend znižovania priemernej ceny nehnuteľností na bývanie. Aktuálne sa **najviac zvýšila priemerná cena domov a bytov v Košickom kraji** (o 30 EUR/m²) a v Banskobystrickom kraji (o 17 EUR/m²). V Žilinskom kraji sa priemerné ceny bývania zvyšovali počas celého posledného roka a aktuálne vzrástli o 2 EUR/m².

Dostupnosť bývania podľa krajov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Index dostupnosti bývania (HAI)¹ podľa krajov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

¹HAI je v zjednodušenej podobe založený na porovnaní disponibilného príjmu domácnosti s jej primeraným príjmom vzhľadom na získaný úver na bývanie. V našom prípade základom pre určenie celkovej ceny nehnuteľností na bývanie je jej výmera 60 m². Stručná metodika zostavovania indexu dostupnosti bývania je uvedená na web stránke NBS: http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98_CNNB_rk1330.pdf

Rastúce pracovné príjmy a znižujúce sa priemerné ceny bývania vo väčšine slovenských krajov prispeli k tomu, že v 2. štvrťroku 2014 sa v šiestich slovenských krajoch (okrem Košického kraja a Banskobystrického kraja) dala zaobstarať z priemernej hrubej mesačnej mzdy väčšia plocha bývania ako v predchádzajúcom štvrťroku. Platilo to aj pre Žilinský kraj, v ktorom rástla priemerná hrubá mzda rýchlejšie ako priemerná cena bývania. Za priemernú hrubú mesačnú mzdu **sa dalo v 2. štvrťroku 2014 kúpiť zhruba od 0,79 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po 1,40 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji.**

Zohľadnenie ďalších faktorov pri obstarávaní bývania, ako hodnoty vložených vlastných prostriedkov, predpokladaného času splácania úveru, ale najmä klesajúcej úrokovej sadzby na úvery na bývanie v rámci indexu dostupnosti bývania sa prejavuje v zlepšovaní dostupnosti bývania aj v tých krajoch, v ktorých ceny bývania v aktuálnom štvrťroku vzrástli (Košický kraj, Banskobystrický kraj a Žilinský kraj).

Obidva zmienené prístupy poskytujú podobné trendy vývoja dostupnosti bývania, avšak vypočítané výsledky majú rozdielny interpretačný kontext. Určujúcimi faktormi pre zlepšovanie dostupnosti bývania boli prevažne znižujúce sa ceny bývania, rastúce príjmy a pri výpočte HAI aj pokračujúce znižovanie úrokovej sadzby na úvery na bývanie v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Podľa oboch prístupov **v 2. štvrťroku 2014 pokračoval trend zlepšovania dostupnosti bývania vo všetkých slovenských krajoch a relatívne najviac dostupné bývanie bolo v Nitrianskom a Trenčianskom kraji a najmenej dostupné v Bratislavskom kraji.**

"Nahodnotenie/podhodnotenie nehnuteľností 2006-2014"
(podľa porovnania HAI k jeho historickému priemeru)

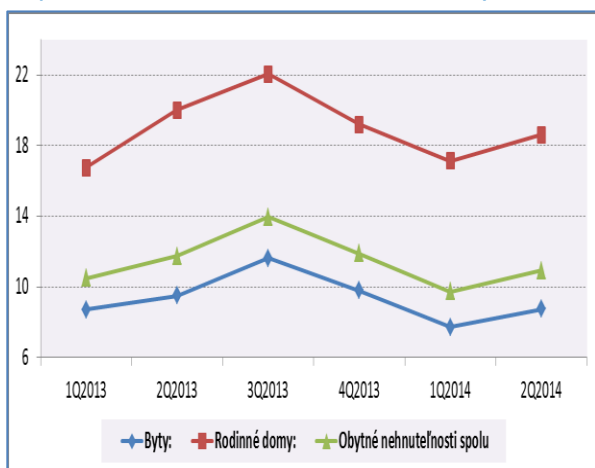


Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Z vývoja HAI vyplýva, že v doterajšej histórii slovenského trhu s bývaním je bývanie relatívne najdostupnejšie vo všetkých krajoch. Na základe porovnania aktuálnych hodnôt HAI voči hodnotám jeho dlhodobého priemeru možno orientačne dedukovať mieru nahodnotenia, resp. podhodnotenia cien nehnuteľností na bývanie v čase podľa jednotlivých regiónov aj za celé Slovensko. Z daného porovnania vyplýva, že **vzhľadom na vývoj parametrov ovplyvňujúcich dostupnosť bývania, ktoré v zásade odrážajú súčasné makroekonomické prostredie, neboli nehnuteľnosti na bývanie na Slovensku z dlhodobého hľadiska ešte tak relatívne dostupné, ako sú v súčasnosti.**

Aktuálne zníženie priemernej ceny domov môže byť pravdepodobne aj výsledkom **už kulminujúceho dopytu tej časti mestských domácností, ktoré majú záujem o bývanie v novovznikajúcich obytných zónach** hlavne v okolí Bratislavy. V poslednom období mladé rodiny s deťmi obyčajne uprednostňujú riešenie bývania skôr prostredníctvom obstarávania mestských bytov pred výstavbou alebo kúpou rodinných domov vo vidieckych sídlach. Dôvodom je hlavne sťažená ich dopravná dostupnosť a chýbajúca infraštruktúra pre mladé rodiny s deťmi. V dôsledku uvedených trendov **dochádza k výraznejšiemu utlmovaniu dopytu po rodinných domoch na vidieku ako po cenovo porovnateľných a niekedy aj drahších mestských bytoch.** Určitý vplyv na aktuálny vývoj cien domov môže mať aj nakumulovaná ponuka už skôr postavených domov s diskutabilnými dispozičnými riešeniami, lokalitou aj kvalitou výstavby.

Úspešnosť realizácie nehnuteľností na bývanie



Zdroj: NARKS, NBS.

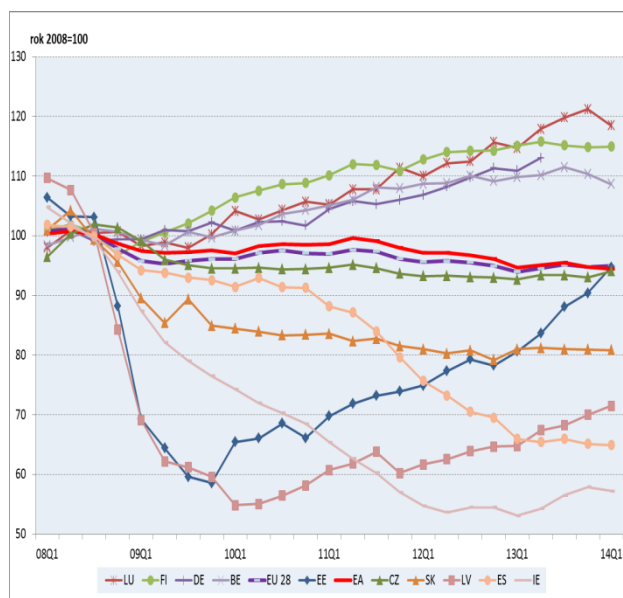
Poznámka: Úspešnosť realizácie je spočítaná na základe dostupných údajov o záznamoch zrealizovaných počtov predajov a ponúk jednotlivých nehnuteľností na bývanie v príslušnom štvrtroku.

Zníženie agregovanej ceny bývania v 2. štvrtroku 2014 korešponduje do určitej miery aj s menšou úspešnosťou realizácie domov a bytov, ako tomu bolo v predchádzajúcom štvrtroku. Aktuálne sa darí zrealizovať zhruba každý devätnásty ponúkaný rodinný dom alebo vilu, kým na začiatku roku sa darilo zrealizovať každú sedemnástu ponúkanú nehnuteľnosť tohto druhu. Z dostupných údajov vyplýva, že sa v súčasnosti zhoršila aj úspešnosť realizácie ponúkaných bytov (aj keď menej ako pri domoch). Kým v 1. štvrtroku 2014 sa podarilo zrealizovať každý ôsmy byt ponúkaný na predaj, tak aktuálne sa darí zrealizovať každý deviaty byt z ponuky.

Celkovo k aktivitám na trhu s bývaním pozitívne prispieva naďalej sa znižujúca priemerná **úroková sadzba na všetky druhy úverov na bývanie, ktorá dosiahla aktuálne historické minimum (3,42 %)**. Úroková sadzba na hypotéky dosiahla v júni 2014 hodnotu 3,36 % a úroková sadzba na iné úvery na bývanie dokonca 3,17 %. Zlepšujúce sa úverové podmienky sa však na Slovensku neprejavujú v tlaku na rast cien nehnuteľností pravdepodobne aj z toho dôvodu, že značná časť nových úverov na bývanie je použitá na refinancovanie starších, menej výhodných úverov a prípadne aj na rekonštrukciu existujúceho bývania.

Pre vývoj priemerných cien bývania na Slovensku je v posledných rokoch charakteristické skôr ich znižovanie, čo korešponduje s priemerom za krajiny EA aj EÚ 28.

Diferencovaný vývoj cien bývania v Európe



Zdroj: Eurostat, NBS.

Poznámka: Databáza Eurostatu o vývoji cien bývania je od roku 2005, ale za väčšinu krajín sú údaje dostupné až od roku 2008.

V európskych krajinách je podľa databázy Eurostatu vývoj cien bývania veľmi rôznorodý. V rámci krajín eurozóny v posledných rokoch najviac rastú priemerné ceny bývania v Luxembursku, Fínsku a Nemecku (aktuálne sú priemerné ceny bývania v týchto krajinách vyššie o 18 %, 15 % a 13 %, v porovnaní s rokom 2008). Ku krajinám s dynamickým vývojom cien bývania možno v posledných rokoch zaradiť aj Lotyšsko a Estónsko. Najvýraznejšie sa ceny bývania znižujú v Írsku a Španielsku, kde sú takmer o 43 %, resp. o 35 % nižšie ako v roku 2008. **V priemere za celú eurozónu aj EÚ28 je aktuálne dostupná priemerná cena bývania zhruba o 5 % nižšia, ako v základnom roku 2008.** Na Slovensku je v posledných rokoch priemerná cena bývania zhruba 20 % pod úrovňou z roku 2008.

Z pohľadu finančnej stability je pozornosť sústredovaná skôr na tie krajiny, v ktorých ceny domov a bytov výraznejšie rastú. Ako dôvod rastúcich cien bývania v niektorých európskych krajinách rezonuje hlavne zvýšený dopyt po bývaní prostredníctvom nerezidentov, ale aj tendencia výraznejšieho uvažovania rezidentov s obstaraním nehnuteľností na bývanie za účelom ochrany úspor pred ich znehodnocovaním.

Napriek viacerým pozitívnym indikátorom ohľadom aktuálneho vývoja reálnej ekonomiky i zlepšovania úverových podmienok, je **pre hodnotenie vyhladok slovenského trhu s bývaním na najbližšie obdobie príznačný skôr opatrný optimizmus**. Relatívne optimistické očakávania zástupcov realitných kancelárií zo začiatku roka v súčasnosti strieda opatrnosť a obavy zo spomalenia obchodovania na trhu s bývaním v dôsledku dovolenkovej sezóny. Vzhľadom na uvedené **možno očakávať utlmenie aktivít na trhu s bývaním**, čo bude v najbližšom období **pravdepodobne sprevádzané stagnáciou priemernej ceny bývania**.

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)