



Rýchly komentár

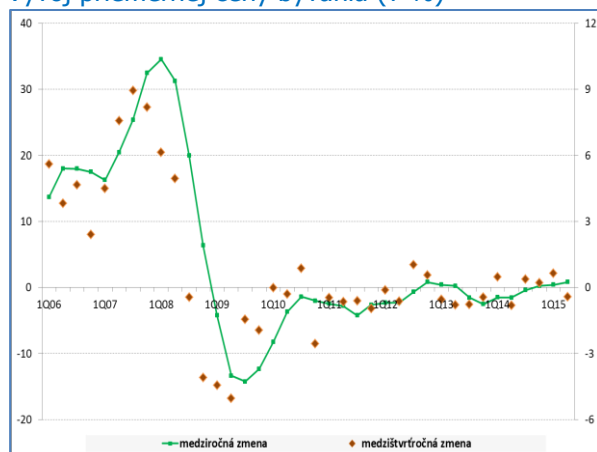
Rast agregovanej ceny bývania sa v 2. štvrtroku 2015 zastavil, ale ceny bytov naďalej rastú

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa po miernom raste v predchádzajúcich troch štvrtrokoch aktuálne v 2. štvrtroku 2015 znížila o 5 EUR/m² na hodnotu 1221 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný pokles o 0,4 %** a **medziročný rast o 0,8 %** (aj v dôsledku bazického efektu).

Mierne zníženie priemernej ceny bývania v 1. štvrtroku 2015 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom je výsledkom **výraznejšieho zníženia priemernej ceny domov (o 2,1 %)** v porovnaní s rastom priemernej ceny bytov (o 1,3 %).

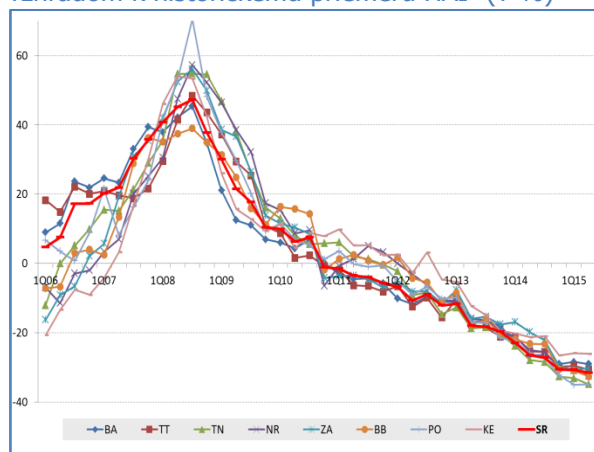
Aktuálny vývoj agregovanej ceny bývania potvrdzuje, že **z dlhodobejšieho pohľadu cena bývania na Slovensku už prakticky dva roky relatívne stagnuje**. Priemerná cena bývania sa v 2. štvrtroku 2015 posúvala smerom k hodnote jej dlhodobého priemeru (1217 EUR/m²), ktorý sa od začiatku roku 2013 prakticky nezmenil. Priemerná cena bývania v súčasnosti zodpovedá zhruba jej úrovni z polovice roku 2007 a je o viac ako 21 % nižšia, ako bol jej vrchol v 2. štvrtroku 2008 v čase realitného boomu.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NBS.

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



Zdroj: NBS.

Pokračujúce spomaľovanie rastu priemerných zárobkov a minimálna zmena priemernej ceny bývania pribrzili v 2. štvrtroku 2015 zlepšovanie dostupnosti bývania v polovici slovenských krajov. V dôsledku uvedeného sa zmiernilo „podhodnocovanie“ priemernej ceny bývania z dlhodobého hľadiska. V praxi to znamená 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. V posledných dvoch štvrtrokoch však boli zmeny v dostupnosti bývania vo všetkých slovenských krajoch len minimálne. Z kvantitatívneho hodnotenia indexu dostupnosti bývania k jeho dlhodobému priemeru vyplýva, že **aktuálna dostupnosť bývania je na Slovensku z pohľadu jej doterajšieho vývoja stále relatívne najlepšia**.

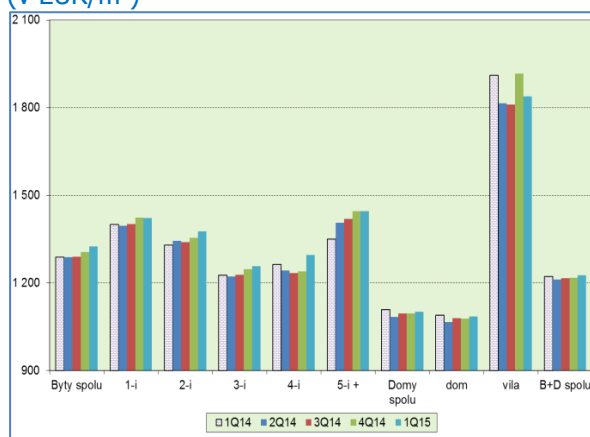
¹ Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami zjednodušene vyjadruje mieru nahodnotenia alebo podhodnotenia cien bývania z dlhodobého hľadiska.

V subjektívnom hodnotení dostupnosti bývania jeho potenciálnymi záujemcami, ale aj medzi realitnými odborníkmi však **v poslednom období pomerne často rezonuje názor, že úroveň cien bývania je na Slovensku vysoká vzhľadom na reálnu kúpyschopnosť obyvateľstva.** Potreba bývania reálne pretrváva, čo podnecuje záujem investorov o realizáciu rezidenčných projektov, ale na strane dopytu to v mnohých prípadoch naráža na reálne finančné možnosti záujemcov pri riešení ich vlastného bývania.²

Pomerne výrazné zníženie priemernej ceny domov v 2. štvrtroku 2015 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom (o vyše 2 %) bolo spôsobené hlavne znížením priemernej ceny rodinných domov (o 2,2 % na 1061 EUR/m²) a miernym znížením priemernej ceny víl (o 0,3 % na 1834 EUR/m²).

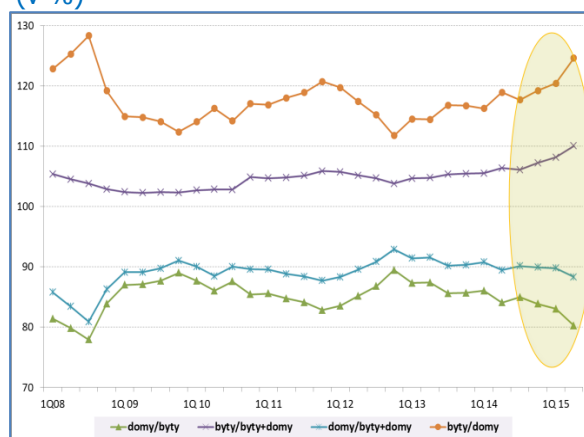
Priemerná cena bytov aj v 2. štvrtroku 2015 rástla, ale miernejšie (o 0,2 percentuálneho bodu) ako na začiatku roka. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom sa priemerná cena bytu zvýšila o 1,3 % a dosiahla hodnotu 1343 EUR/m². Prispel k tomu **rast priemernej ceny menších bytov** (trojizbových o 2,2 % na 1284 EUR/m², jednoizbových o 2,0 % na 1452 EUR/m² a dvojizbových o 1,2 % na 1394 EUR/m²). Priemerné ceny štvorizbových bytov a päťizbových bytov sa znížili (na 1294 EUR/m², resp. 1409 EUR/m²).

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



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj relácií priemernej ceny bytov a domov (v %)



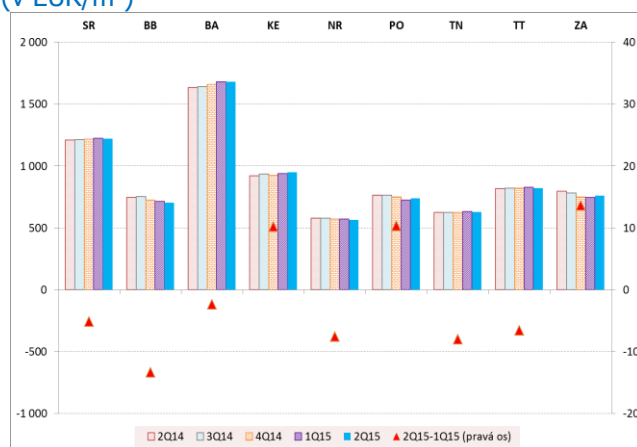
Zdroj: NARKS, NBS.

Trend protichodného vývoja priemernej ceny bytov a priemernej ceny domov je evidentný hlavne od začiatku roku 2013 a v 2. štvrtroku 2015 sa jednoznačne zvýraznil. Aktuálna priemerná cena metra štvorcového bytov je takmer o štvrtinu vyššia ako priemerná cena štvorca domov. Priemerná cena bytu je zhruba o desatinu vyššia ako celková priemerná cena bývania, teda bytov a domov spolu.

Roztváranie nožníc medzi priemernou cenou bytov a priemernou cenou domov môže byť spôsobené viacerými faktormi. Rastúce ceny bytov v 2. štvrtroku 2015 môžu súvisieť aj s nižšou zaznamenanou ponukou bytov na predaj ako v predchádzajúcom štvrtroku. V ponuke na predaj bolo zaznamenaných zhruba o 7 % menej bytov ako v 1. štvrtroku 2015, čo mohlo vytvoriť tlak na rast ich cien. V posledných štvrtrokoch pretrváva aj mierne rastúci trend predajov bytov. Za znižujúcimi sa cenami domov môže byť rastúca ponuka spojená so zvýšenými aktivitami developerov pri výstavbe obytných komplexov na periférii väčších miest a do určitej miery aj pretrvávajúca ponuka rodinných domov v pohraničných oblastiach hlavne blízko Bratislavy a Košíc.

² Na tohtoročnej májovej odbornej konferencii o realitách a developmente zaznela napr. myšlienka, že výsledkom racionálneho správania sa všetkých účastníkov realitného trhu je taká iracionálna situácia, že bytov je veľa a sú drahé. Pozri http://reality.etrend.sk/reality-biznis/nafukuje-sa-realityna-bublina-neprepalme-to-znova.html?utm_source=reality&utm_medium=hp&utm_campaign=top7.

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



Priemerná cena bývania sa v 2. štvrtroku 2015 vo väčšine slovenských krajov znížila (okrem Žilinského kraja, Prešovského kraja a Košického kraja). V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom sa najvýraznejšie znížila priemerná cena bývania v Banskobystrickom kraji (o 1,9 % na 703 EUR/m²) a najviac sa zvýšila v Žilinskom kraji (o 1,8 % na 761 EUR/m²). V Banskobystrickom kraji a Nitrianskom kraji sa priemerná cena bývania znížila výraznejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku. V Košickom kraji rástla priemerná cena bývania druhý štvrtrok po sebe.

Zdroj: NARKS, NBS.

Úroveň aj vývoj agregovanej ceny bývania sú z regionálneho pohľadu značne rozdielne. Váha realitného trhu Bratislavského kraja je rozhodujúca pre výpočet celoslovenského priemeru ceny bývania. Aktuálne je v tejto súvislosti dôležitá tá skutočnosť, **že v 2. štvrtroku 2015 skončil predchádzajúci pomerne dynamický rast priemernej ceny bývania v Bratislavskom kraji** (v dôsledku pomalšieho rastu priemernej ceny bytov a zníženia priemernej ceny domov).

Náznaky oživovania slovenského trhu s bývaním nemusia byť podľa posledných zistení priamo úmerné s rastom priemernej ceny bývania. Oživovanie trhu s bývaním na Slovensku sa zdá byť podľa mnohých indícií nezvratné, ale zároveň ho možno považovať stále za opatrné.³ **Významnou charakteristikou aktuálneho trhu s bývaním je, že je v prevažnej miere trhom skutočných bývajúcich.** Takzvané investičné nákupy nehnuteľností na bývanie tvoria aktuálne len nepatrnú časť transakcií a týkajú sa skôr bytov. **Na základe uvedených skutočností možno na Slovensku v najbližšom období očakávať skôr stagnáciu priemernej ceny nehnuteľností na bývanie.**

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)

³ Podľa odborných odhadov sa napr. v Bratislave v minulom roku zrealizovala zhruba polovica transakcií s bytmi v porovnaní s rokom 2008.