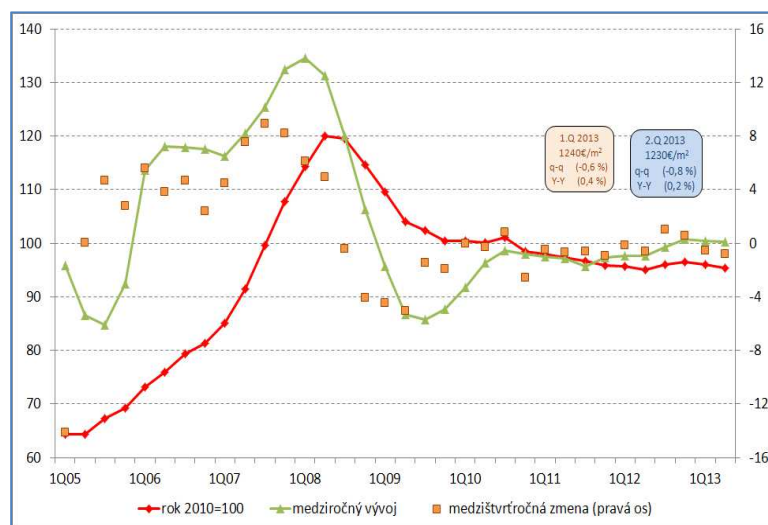


Rýchly komentár

V 2. štvrtroku 2013 sa znížili priemerné ceny bývania vo všetkých regiónoch.

Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie dosiahli v 2. štvrtroku 2013 hodnotu **1230 EUR/m²**, čo znamená **zníženie o 10 EUR/m² a prehĺbený pokles oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 0,2 percentuálneho bodu na 0,8 %, ale na medziročnej báze mierny rast o 0,2 %**.

Vývoj priemerných cien bývania



Aktuálne údaje o znižujúcich sa priemerných cenách nehnuteľností na bývanie potvrdzujú **už vyše trojročnú relatívnu stagnáciu slovenského trhu s bývaním**. V posledných rokoch sú ceny bývania permanentne pod úrovňou priemerných cien domov a bytov z roku 2010 a majú trend postupného znižovania. Už päťročné znižovanie priemerných cien bývania predstavuje len zhruba 44 % z hodnoty, o ktorú vzrástli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v priebehu tri a pol roka v čase realitného boomu (o 719 EUR/m²).

Zdroj: NARKS, NBS.

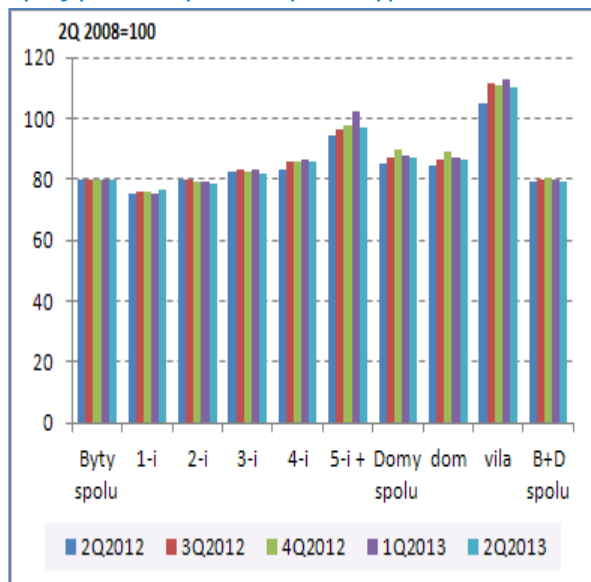
K zníženiu priemerných cien nehnuteľností na bývanie v 2. štvrtroku 2013 prispeli **takmer rovnakou čiastkou tak nižšie priemerné ceny bytov (-9 EUR/m²) ako aj domov (-7 EUR/m²)**. Medzištvrťročné zníženie priemerných cien bytov na 1289 EUR/m² spôsobili nižšie priemerné ceny všetkých typov bytov okrem jednoizbových. Na znížení priemernej ceny domov na 1126 EUR/m² sa podieľali nižšie priemerné ceny štandardných domov aj priestrannejších rodinných vil. **Najvýraznejšie zníženie priemerných cien zaznamenali v 2. štvrtroku 2013 veľkometrážne typy nehnuteľností**, tzn. päťizbové a väčšie byty a rodinné vily.

Od začiatku roka 2013 sa začali opäť roztvárať nožnice medzi priemernými cenami bytov a priemernými cenami domov, ktoré sa v priebehu roka 2012 evidentne zatvárali vplyvom mierne rastúcich priemerných cien domov a znižujúcich sa priemerných cien bytov. **Aktuálne sú priemerné ceny bytov o vyše 14 % vyššie ako priemerné ceny domov**. Pred rokom a pol boli priemerné ceny bytov v porovnaní s priemernými cenami domov vyššie o vyše 20 % a najvyššia hodnota tejto relácie bola zaznamenaná v čase vrcholenia realitného boomu v 3. štvrtroku 2008 (o vyše 28 %).

Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie sú dlhodobo určované hlavne cenami bytov, nakoľko na trhu s bývaním predstavuje ponuka bytov takmer dve tretiny z celkovej ponuky nehnuteľností na bývanie a až vyše 80 % zo všetkých zrealizovaných transakcií pripadá na byty. Táto skutočnosť sa premieta aj do váhovej schémy pri výpočte priemernej ceny bývania. Priemerná cena štvorca bytov sa za posledných vyše dvoch rokov udržiava o zhruba 5 % nad vykazovanou úhrnnou cenou nehnuteľností na bývanie v SR.

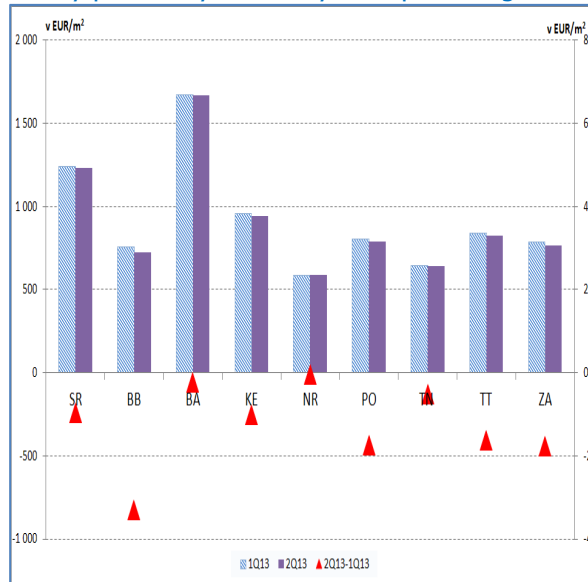
Ceny jednotlivých typov bytov a domov sa vyvíjajú v posledných rokoch dosť diferencovane. **Neprirodavý je tak charakter, ako aj veľkosť zmien priemerných cien jednotlivých typov nehnuteľností na bývanie.**

Vývoj priemerných cien podľa typu nehnuteľnosti



Zdroj: NARKS, NBS.

Zmeny priemerných cien bývania podľa regiónov



Zdroj: NARKS, NBS.

Ceny jednoizbových bytov sú napriek ich aktuálnemu zvýšeniu dosť hlboko (-24 %) pod ich maximálnou úrovňou, ktorú dosiahli v 2. štvrtroku 2008. Priemerné ceny päťizbových bytov sa v súčasnosti pohybujú okolo úrovne z obdobia realitného boomu a priemerné ceny vil sú už dlhšie nad ich úrovňou z 2. štvrtroka 2008. **Celková úroveň cien bývania na Slovensku je momentálne o viac ako pätinu nižšia, ako bolo maximum v čase realitného boomu v 2. štvrtroku 2008.**

V 2. štvrtroku 2013 sa priemerné ceny domov a bytov znížili vo všetkých slovenských krajochoch. Najvýraznejšie sa znížili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom v Banskobystrickom kraji, kým v Nitrianskom kraji zostali takmer nezmenené. **V Bratislavskom kraji sú priemerné ceny domov a bytov dlhodobo zhruba o jednu tretinu vyššie ako je celoslovenský priemer.**

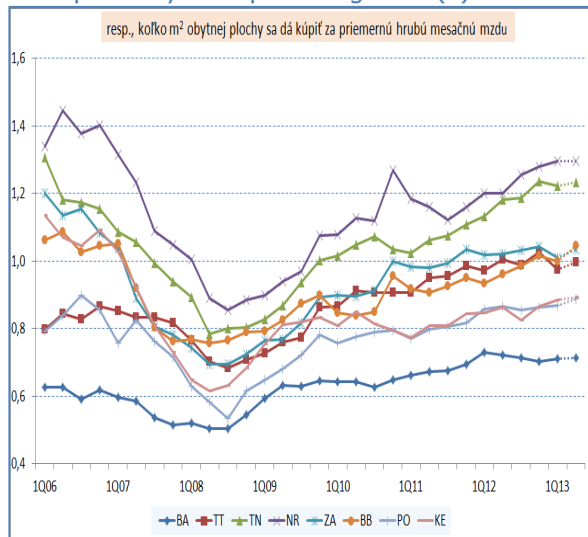
Znižovanie cien bývania je zvyčajne spájané s rastúcou ponukou domov a bytov a tiež so znižujúcim sa dopytom po nich. Podľa dostupných údajov bola ponuka domov a bytov na Slovensku v 2. štvrtroku 2013 mierne vyššia (o vyše 2 %) ako v predchádzajúcom štvrtroku. Bola však výrazne nižšia (o takmer 15 %) ako pred rokom. Počet realizácií nehnuteľností na bývanie bol aktuálne zhruba o desatinu nižší ako v 1. štvrtroku 2013 a až o takmer štvrtinu nižší ako pred rokom. S tým súvisí aj **zhoršenie úspešnosti realizácie bytov v aktuálne hodnotenom 2. štvrtroku 2013.** Najviac sa zhoršila úspešnosť predajov bytov v Trenčianskom kraji a Nitrianskom kraji. Dlhodobo má najlepšiu úspešnosť predajov ponúkaných bytov Bratislavský kraj.

Objem nových úverov na bývanie predstavuje dlhodobo rozhodujúcu časť celkového objemu čerpaných úverov domácnosťami. **V júni 2013 dosiahol podiel nových úverov na nehnuteľnosti vyše 76 % z celkového objemu úverov,** ktoré získali domácnosti od úverových inštitúcií. Je to zatiaľ historické maximum a je to v súlade so slovenskou mentalitou investovať hlavne do vlastného bývania.

Znižujúce sa ceny bývania záporne korelujú s rastúcimi objemami nových úverov na bývanie. Jedným z možných vysvetlení tejto skutočnosti je, že nové úvery na bývanie nie sú

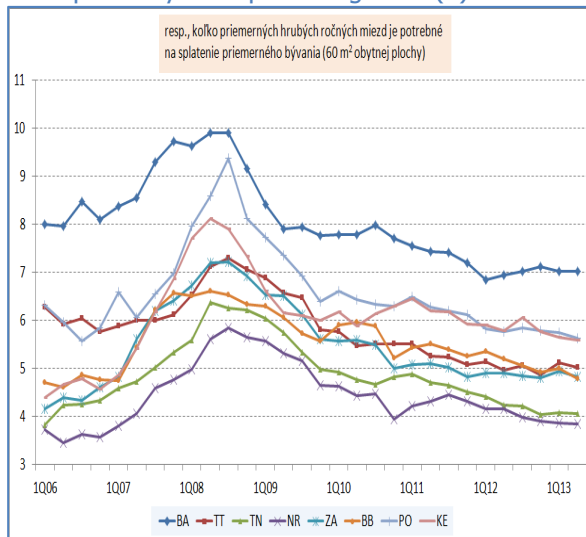
v rozhodujúcej miere čerpané na novú výstavbu, ale viac na rekonštrukciu už existujúceho bývania a na refinancovanie skôr získaných úverov na bývanie za menej výhodných podmienok. Preto **takéto úvery na bývanie nevytvárajú zatiaľ tlak na rast cien nehnuteľností na bývanie.**

Dostupnosť bývania podľa regiónov (1)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Dostupnosť bývania podľa regiónov (2)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Možnosť čerpať akýkoľvek úver v rozhodujúcej miere závisí od bonity domácnosti, ktorá je determinovaná hlavne príjmami z ekonomickej aktivity. Napriek spomalenému tempu rastu slovenskej ekonomiky sa nominálne mzdy vyvíjali v posledných mesiacoch priaznivejšie, ako sa očakávalo. Preto **znižujúce sa priemerné ceny bývania a nezhoršená príjmová situácia vytvárajú predpoklady na ďalšie zlepšovanie dostupnosti bývania pre domácnosti.**

Z porovnania regionálnej priemernej mzdy a cien nehnuteľností na bývanie vyplýva, že **dostupnosť bývania sa prakticky vo všetkých slovenských regiónoch v posledných rokoch mierne zlepšuje.** Dlhodobu dostupnosť bývania najpriaznivejšia v Nitrianskom kraji a najmenej priaznivá v Bratislavskom kraji.

Nie príliš optimistické vyhliadky ohľadom vývoja na trhu práce sa prejavujú v opatrnom spotrebnom správaní sa domácností aj v prípade úvah o riešení potreby bývania, čo významne tlmí dopyt po bývaní.

Mikuláš Cár (mikulas.car@nbs.sk)