



Pravdepodobne len prechodné zlepšenie trhu s bývaním na Slovensku

Mikuláš Cár
Národná banka Slovenska

Trh s bývaním pravidelne zamestnáva tak odbornú, ako aj laickú verejnosť. Jedných zaujíma viac vplyv vývoja cien nehnuteľností na bývanie na cenovú a finančnú stabilitu, početnejšiu časť bežných občanov však skôr zaujíma, ako sa dostať k bývaniu, resp. ako svoj byt či dom výhodne predať. Vo väčšine prípadov sa trh s bývaním vyvíja viac-menej v súlade s vývojom reálnej ekonomiky. Stáva sa však, že v určitých obdobiach nie je až taký súlad medzi predpokladmi a realitou. Takto možno hodnotiť aj aktuálny rast priemerných cien nehnuteľností na bývanie, keď viaceré okolnosti nahrávajú skôr ich ďalšiemu znižovaniu.

1 Aj ŠÚ SR, ktorý začal konštruovať index cien nehnuteľností na bývanie na základe jednotnej metodiky Eurostatu, používa údaje z rovnakého zdroja, aký sa používa na tento účel v NBS.

Ceny bývania na Slovensku sa po dosiahnutí maxima v polovici roku 2008 v nasledujúcich štvrtrokoch až doteraz spravidla znižovali. Bolo to v súlade s logikou vzniknutých viacerých problémov vo vonkajšom prostredí, čo sa prejavilo aj na zhoršenej ekonomickej výkonnosti slovenskej ekonomiky a následne aj na stagnácii trhu s bývaním a na znižovaní priemerných cien domov a bytov. V 3. štvrtroku 2012 však došlo k zvýšeniu priemerných cien nehnuteľností na bývanie, čo vyvoláva potrebu zamýšľať sa nad možnými dôvodmi.

Dôvodov môže byť viac a môžu mať vecný, ale aj technický charakter. K dôvodom technického charakteru sa radí predovšetkým štatistická reprezentatívnosť údajov, z ktorých sa vychádza pri hodnotení trhu s bývaním a vývoja cien nehnuteľností na bývanie. Aj keď používané údaje nie sú ideálne, kvalitnejší zdroj údajov zatiaľ v podmienkach Slovenska neexistuje¹. Netrežlivo sa čaká na schválenie pripraveného nového katastrálneho zákona, ktorý umožní používať v podstate

vyčerpávajúce údaje o cenách nehnuteľností na bývanie z administratívnych zdrojov katastra nehnuteľností.

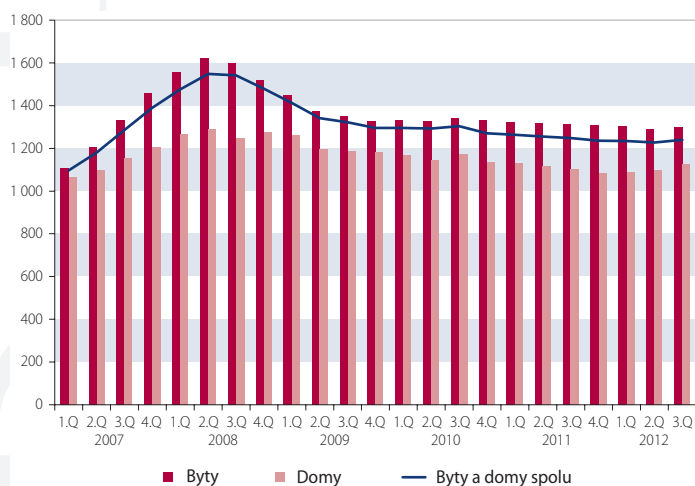
Ak zostaneme pri používaní dostupných zdrojov údajov, z vecnej stránky možno analyzovať aktuálny stav a doterajší vývoj trhu s bývaním a cien nehnuteľností na bývanie z viacerých aspektov. Príspevok ponúka pohľad na vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie za celé Slovensko podľa jednotlivých typov nehnuteľností a podľa regiónov. K priblíženiu kvalitatívnej stránky slovenského trhu s bývaním môže významne prispieť analýza miery realizácie bytov v posledných rokoch.

VÝVOJ CIEN PODĽA TYPU BÝVANIA

Z aktuálne zverejnených údajov NBS vyplýva, že priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa v 3. štvrtroku 2012 oproti predchádzajúcemu štvrtroku zvýšila o 13 €/m² a dosiahla úhrnnú hodnotu 1240 €/m². K miernemu rastu došlo aj pri pretrvávajúcej prevahe ponuky nad dopytom po bývaní. Vyše jednopercenčný medzištvrtročný rast priemerných cien domov a bytov znamená zároveň spomalenie medziročného poklesu oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 1,7 percentuálneho bodu na 0,6 %. Takže po dvoch rokoch bolo na Slovensku zaznamenané zvýšenie priemerných cien nehnuteľností na bývanie. Aktuálny nárast takmer vykompenzoval postupné mierne znižovanie priemerných cien týchto nehnuteľností za predchádzajúce tri štvrtroky a priemerné ceny bývania sa dostali tesne nad ich úroveň a v Bratislave presne na úroveň z posledného štvrtroka 2011.

Zatiaľ čo priemerné ceny bytov vzrástli po dlhšom čase, priemerné ceny domov rastú už tretí štvrtrok po sebe. Pretrvávajúci záujem o kúpu domu zrejme už dlhšie pramení aj z takmer rovnakej cenovej náročnosti obstarávania bývania v domoch s porovnateľnou plochou a komfortom ako v ponúkaných bytoch. Pri výpočte

Graf 1 Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie (v EUR/m²)



Zdroj údajov: NARXS, NBS.



úhrnnej ceny nehnuteľností na bývanie majú však určujúcu váhu priemerné ceny bytov (vzhľadom na trojštvrťinový podiel ponuky bytov na predaj na celkovej ponuke nehnuteľností na bývanie) a až vyše 80-percentný podiel realizácií bytov na celkovom predaji nehnuteľností.

Čo sa týka bytov, aktuálne vzrástli priemerné ceny takmer pri všetkých typoch (okrem dvojizbových), pričom výraznejšie sa zvýšili priemerné ceny priestrannejších bytov. Pri pohľade na niekoľko štvrtkov dozadu mali rastovú tendenciu priemerné ceny päťizbových a väčších bytov, tendenciu mierneho znižovania cien dvojizbových, trojizbových a štvorizbových bytov a ceny jednoizbových bytov sa pravidelne striedali vo zvyšovaní a znižovaní už vyše dvoch rokov. V rámci domov sú priemerné ceny priestrannejších vil dlhodobo o viac ako polovicu vyššie ako priemerné ceny štandardných domov.

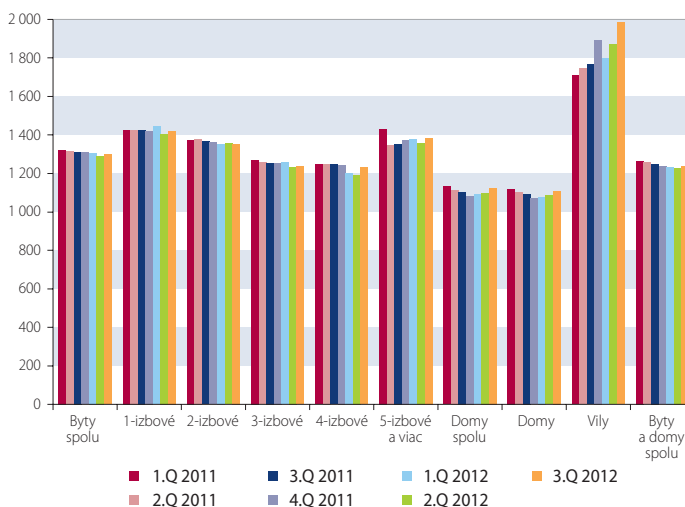
Dlhodobou je vývoj cien jednotlivých typov bytov značne variabilný. Od začiatku roku 2005 dosahovali na Slovensku v jednotlivých štvrtkoch dosť pravidelne maximálne hodnoty priemerné ceny jednoizbových bytov a minimálne hodnoty priemerné ceny štvorizbových bytov. Rozdiely medzi maximálnymi a minimálnymi priemernými cenami jednotlivých typov bytov boli najvýraznejšie v období realitného boomu, keď dosahovali hodnoty nad 400 EUR/m².

V posledných dvoch rokoch bolo rozpätie medzi maximálnymi a minimálnymi priemernými cenami jednotlivých typov bytov relatívne stabilnejšie ako v predchádzajúcom období a v súčasnosti dosahuje zhruba polovičnú hodnotu ako v čase realitného boomu. V prípade domov je situácia trochu iná. Rozdiel medzi priemernými cenami priestrannejších vil a štandardných rodinných domov sa v posledných dvoch rokoch zväčšuje a v súčasnosti dosahuje výrazne vyššiu hodnotu (873 EUR/m²) ako v období realitného boomu v roku 2008 (822 EUR/m²).

V rámci všetkých typov nehnuteľností na bývanie sú ich priemerné ceny väčšinou v nepriamom pomere k ich veľkosti. Najdrahšie sú jednoizbové byty a postupne sa priemerná cena spravidla znižuje až po štvorizbové byty. Päťizbové a väčšie byty sa už pravdepodobne spájajú s nadštandardným bývaním a ich priemerné ceny v niektorých štvrtkoch dosiahli najvyššie hodnoty. V rámci všetkých typov nehnuteľností na bývanie sú priemerné ceny päťizbových bytov druhé najvyššie po priemerných cenách domov vilového charakteru.

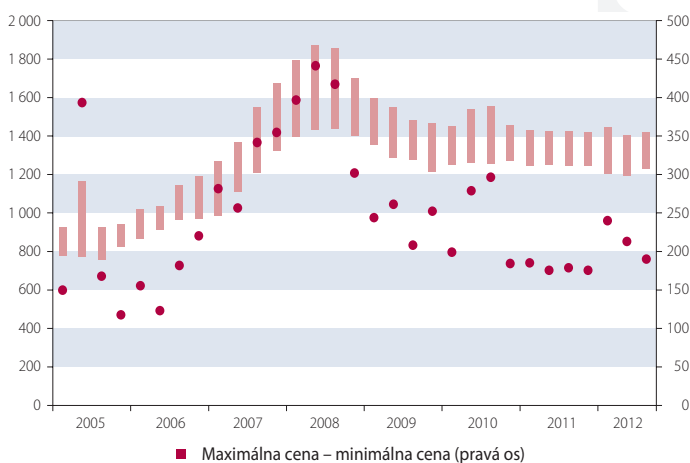
Z porovnania aktuálnej úrovne cien bývania s ich úrovňou pred realitným boomom vyplýva, že terajšie priemerné ceny domov a bytov sú najbližšie k úrovni v 3. štvrtroku 2007. Priemerné ceny bytov boli v 3. štvrtroku 2012 zhruba o pätinu nižšie ako v období dosiahnutých maxím v polovici roku 2008. Najväčšie zníženie oproti maximálnym hodnotám zaznamenali priemerné ceny jednoizbových bytov (takmer o štvrtinu) a najmenšie zníženie priemerné ceny päťizbových bytov (zhruba o desatinu). Aktuálne sú priemerné ceny štandardných domov v porovnaní s ich maximálnymi hodnotami nižšie o vyše 13% a priemerné ceny priestrannejších vil nižšie o takmer 5%.

Graf 2 Vývoj priemerných cien jednotlivých typov bytov a domov (v EUR/m²)



Zdroj údajov: NARKS, NBS.

Graf 3 Vývoj rozdielov medzi maximálnymi a minimálnymi priemernými cenami bytov (v EUR/m²)



Zdroj údajov: NARKS, NBS.

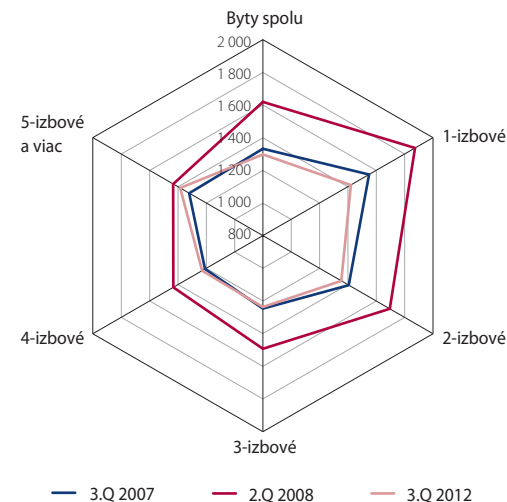
Poznámka: Spodná časť jednotlivých obdĺžnikov zobrazuje minimálnu a hornú časť maximálnu priemernú cenu.

REGIONÁLNY ASPEKT VÝVOJA CIEN BÝVANIA

Z regionálneho pohľadu je vývoj priemerných cien domov a bytov značne diferencovaný. V 3. štvrtroku 2012 sa priemerné ceny za meter štvorcový zvýšili oproti predchádzajúcemu štvrtroku v piatich krajoch, v Banskobystrickom kraji a Trenčianskom kraji sa znížili menej ako v predchádzajúcom štvrtroku a v Nitrianskom kraji sa zvýšenie priemerných cien v predchádzajúcom štvrtroku zmenilo na zníženie. Najviac sa zvýšili priemerné ceny domov a bytov v Košickom kraji (o 4,8%), hlavne zásluhou rastúcich priemerných cien bytov v treťom košickom okrese, a najviac sa

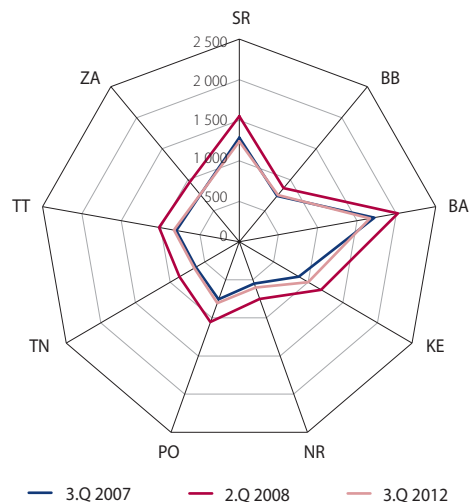


Graf 4 Vývoj priemerných cien jednotlivých typov bytov (v EUR/m²)



Zdroj údajov: NARKS, NBS.

Graf 5 Vývoj cien nehnuteľností na bývanie podľa regiónov (v EUR/m²)



Zdroj údajov: NARKS, NBS.

2 Pri hodnotení relatívneho poklesu si treba uvedomiť, že ten závisí od úrovne priemerných cien v období, ku ktorému porovnávanie robíme, a preto najvyšší relatívny pokles nemusí zodpovedať najvyššiemu absolútnemu zníženiu priemerných cien nehnuteľností na bývanie.

znížili v Nitrianskom kraji (o 3,9%), najmä zásluhou výraznejšieho znižovania priemerných cien bytov v okrese Komárno.

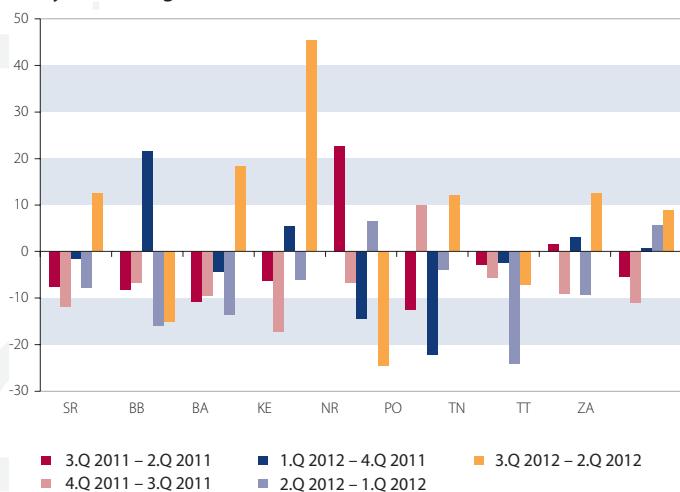
V porovnaní s maximálnymi hodnotami priemerných cien nehnuteľností na bývanie z polovice roku 2008 sú v súčasnosti priemerné ceny za celé Slovensko nižšie o celú pätinu, v rámci krajov sú dosť výrazné rozdiely. Pod celoslovenským priemerom, s menším poklesom oproti maximu, sú tri kraje – Banskobystrický kraj (-12,8%), Košický kraj (-15,8%) a Bratislavský kraj (-17,7%). Najviac nad celoslovenským priemerom je Prešovský kraj, v ktorom poklesli priemerné ceny domov a bytov oproti ich maximu v 3. štvrtroku 2008 až o vyše 30%. V absolútnom vyjadrení sa od 2. štvrtroka 2008 doteraz najviac znížili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji (o 357 EUR/m², resp. o 17,7%) a najmenej v Žilinskom kraji (o 111 EUR/m², resp. o 12,8%). Tren-

čiansky kraj je charakteristický tým, že aktuálne ako jediný zaznamenal už šiesty štvrtrok po sebe zníženie priemerných cien.

Z celoslovenského pohľadu sa priemerné ceny domov a bytov od druhej polovice roku 2008 znižovali takmer nepretržite. V uplynulých 17 štvrtrokoch sa neznižili len v troch štvrtrokoch, pričom 3. štvrtrok 2012 je jedným z nich. V jednotlivých krajoch bol tento vývoj pomerne rôznorodý a v súlade s vývojom na celom Slovensku bol iba Bratislavský kraj a Trnavský kraj.

Medzištvrtročné zmeny priemerných cien nehnuteľností na bývanie boli v posledných štvrtrokoch v jednotlivých slovenských krajoch dosť variabilné (prevažne v rozmedzí ±25 EUR/m²), preto sa nedá jednoznačne dedukovať, aký trend možno očakávať v najbližších štvrtrokoch. Vzhľadom na miernejšiu výkonnosť ekonomiky a celkový sentiment v spoločnosti sa zvýšenie priemerných cien nehnuteľností na bývanie veľmi nepredpokladalo. Preto pri hodnotení súčasnej situácie na slovenskom trhu s bývaním je na mieste opatrnosť a je vhodné získať ešte aj ďalšie doplňujúce informácie. Určitou pomocnou indikáciou by mohol byť vývoj určitých aktivít na trhu s bývaním.

Graf 6 Medzištvrtročné zmeny priemerných cien nehnuteľností na bývanie v regiónoch (v EUR/m²)



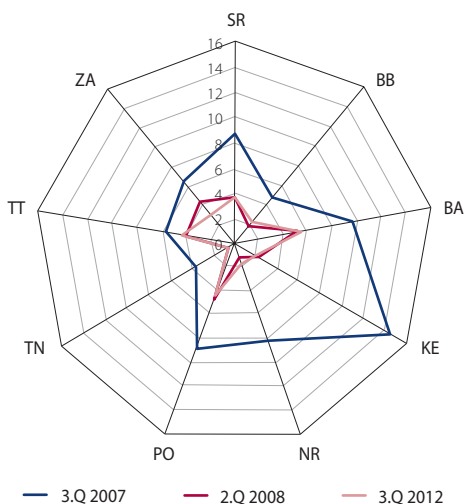
Zdroj údajov: NARKS, NBS.

STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA AKTIVÍT NA SLOVENSKOM TRHU S BÝVANÍM

Užitočnú informáciu o aktivitách na slovenskom trhu s bývaním môžu poskytnúť dostupné údaje o počte ponúk a realizácií bytov a domov v posledných štvrtrokoch. Takto možno porovnať mieru realizácie predajov nehnuteľností na bývanie, ktorá je dobrou kvalitatívnou charakteristikou o vývoji na trhu s bývaním. Mierou realizácie predajov (bytov, domov) sa rozumie podiel zrealizovaných bytov, resp. domov z celkového počtu ponúkaných nehnuteľností na bývanie v percentách. Tento ukazovateľ však môže byť ovplyvnený rozdielnym tempom vývoja ponúk a predajov, čo je potrebné mať na zreteli pri jeho interpretácii.

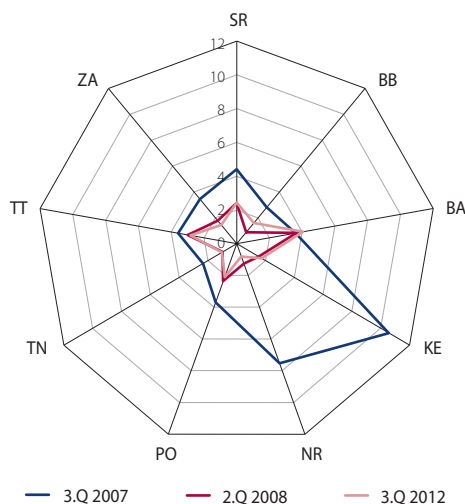


Graf 7 Vývoj miery realizácie bytov podľa regiónov (v %)



Zdroj údajov: CMN, NBS.

Graf 8 Vývoj miery realizácie domov podľa regiónov (v %)



Zdroj údajov: CMN, NBS.

Z porovnania miery realizácie bytov aj domov v 3. štvrtroku 2012 oproti predchádzajúcemu štvrtroku vyplýva, že v rámci Slovenska sa prestala zhoršovať miera realizácie bytov a dosiahla 3,4 %. Inými slovami, tak ako v predchádzajúcom štvrtroku sa podarilo zrealizovať zhruba jeden z 27 bytov ponúkaných na predaj. Aj v prípade domov je za posledné dva štvrtroky situácia takmer rovnaká a darí sa predat' jeden zo 41 domov ponúkaných na predaj. Na prvý pohľad je to pozitívna informácia, situácia je však stále horšia ako pred rokom, keď sa darilo predat' takmer každý dvanásť byt a každý dvadsať tretí dom ponúkaný na predaj. Viac do reality vracia a k opatrnosti nabáda aj poznatok, že počet zrealizovaných predajov bytov bol v 3. štvrtroku 2012 v rámci Slovenska o vyše 8% nižší ako v predchádzajúcom štvrtroku.

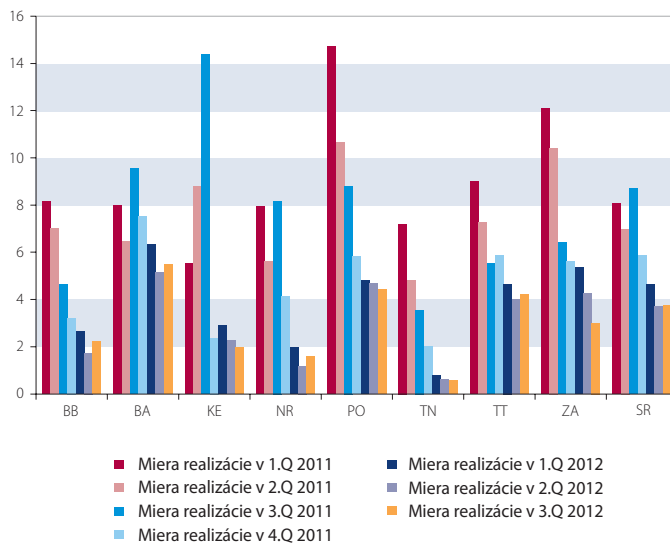
V jednotlivých krajoch je úroveň aj trend miery realizácie bytov dosť diferencovaný. V 3. štvrtroku 2012 sa predajnosť bytov v slovenských krajoch zlepšovala aj zhoršovala. Kým v Bratislavskom kraji sa aktuálne realizuje takmer každý osemnásť byt ponúkaný na predaj, v Košickom kraji približne každý päťdesiat, tak v Trenčianskom kraji sa v súčasnosti predaj bytov takmer zastavil. Do značnej miery to súvisí aj s evidovaním početnej a rastúcej ponuky bytov na predaj v tomto kraji.

Na aktuálnej, relatívne priaznivejšej situácii v realizácii predajov bytov v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom má v rámci Slovenska hlavný podiel Bratislavský kraj. Miera realizácie predajov bytov v tomto kraji sa zlepšila v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom o 0,4 percentuálneho bodu na 5,5%, stále je však horšia ako pred rokom (9,5%). Ako sme už uviedli, v 3. štvrtroku 2012 sa v Bratislavskom kraji podarilo predat' každý osemnásť byt ponúkaný na predaj, kým pred štvrtkom zhruba každý dvadsať, ale pred rokom takmer každý jedenásť byt. Aj v prípade pozitívneho hodnotenia Bratislavského kraja platí relativizujúci vplyv rýchlejšieho poklesu počtu ponúk bytov na

predaj ako poklesu počtu realizovaných predajov bytov. Ďalším dôležitým relativizujúcim faktorom je tiež nižší počet zrealizovaných predajov bytov v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom.

Aktuálny rast priemerných ponukových cien nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji, Trnavskom kraji, Prešovskom kraji a Žilinskom kraji môže teda súvisieť aj s klesajúcou ponukou bytov na predaj. Na druhej strane vo všetkých krajoch s rastúcimi priemernými cenami bytov registrujeme v 3. štvrtroku 2012 menší počet realizácií predajov bytov ako v predchádzajúcom štvrtroku. Z tohto pohľadu možno uvedenú situáciu interpretovať aj tak, že k žiadnym výraznejším aktivitám na trhu s bývaním v súčasnosti nedochádza. Zaznamenaná vyššia úspešnosť predaja je výsledkom skôr výraznejšieho zníženia evidovaného počtu ponúk bytov na predaj.

Graf 9 Vývoj miery realizácie bytov podľa regiónov (v %)



Zdroj údajov: CMN, NBS.



Jar a jeseň tiež zvyknú byť aj pod vplyvom rôznych akciových ponúk najsilnejšie obdobia z pohľadu záujmu o úvery na bývanie. Zrealizované nákupy bytov v 3. štvrťroku 2012 mohli byť v mnohých prípadoch inšpirované mimoriadnymi ponukami developerov či úverových inštitúcií, aj keď tie aj naďalej zotrávajú na obozretnom prístupe pri poskytovaní úverov na nehnuteľnosti. Môžu za tým byť aj ďalšie faktory, ktoré najlepšie odhalí čas. Takto sa môžu tretie štvrťroky typologicky javiť aj ako štvrťroky s potenciálne rastúcimi cenami bytov v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Určitý argument pre takú úvahu ponúka už uvedený príklad z 3. štvrťroka 2010, keď tiež došlo k zvýšeniu priemerných cien domov a bytov po ich permanentnom znižovaní v predchádzajúcich ôsmich štvrťrokoch a potom nasledovalo opätovné znižovanie počas siedmich štvrťrokov. Určitú rolu v tomto smere môže zohrávať aj výraznejšia sezónnosť vo vývoji cien bývania v tretích štvrťrokoch.

Aktuálne zvýšenie priemerných cien nehnuteľností na bývanie a parciálne pozitívne signály na trhu s bývaním treba hodnotiť komplexne a treba počkať na vývoj v najbližších mesiacoch. Aktuálna ekonomická situácia a od nej sa odvíjajúce očakávanie obyvateľstva totiž momentálne slovenskému trhu s bývaním veľmi neprajú a ani v najbližšom období nemožno očakávať zásadný zvrat. Potreba bývania na Slovensku, daná zložením obyvateľstva, rastúcou rozvodovosťou, zaostávaním vo vybavení obyvateľstva bytmi za európskym priemerom a ďalšími faktormi, predstavuje však značný potenciál možného budúceho oživenia slovenského trhu s bývaním. Reálne existujúca, ale odkladaná realizácia zabezpečenia bývania je dôležitým faktorom pre optimistický výhľad slovenského trhu s bývaním a tým aj inšpiráciou pre potenciálnych investorov a developerov.

ZÁVER

Určité náznaky pozitívneho vývoja na slovenskom trhu s bývaním prostredníctvom zvýšenia priemerných cien nehnuteľností na bývanie v 3. štvrťroku 2012 a zastavenia znižovania miery realizácie bytov sú pomerne silno relativizované rýchlejšim

poklesom počtu ponúk bytov na predaj, ako je pokles počtu realizovaných predajov bytov. Ďalším argumentom pre opatrné hodnotenie aktuálneho trhu s bývaním je nižší počet zrealizovaných predajov bytov v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Preto zaznamenaná vyššia aktuálna úspešnosť predaja bytov je pravdepodobne výsledkom skôr výraznejšieho zníženia evidovaného počtu ponúk bytov na predaj. Uvedené skutočnosti možno interpretovať aj tak, že k žiadnym výraznejším aktivitám na trhu s bývaním na Slovensku v súčasnosti nedochádza.

Rôznorodý vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v posledných štvrťrokoch aj v ekonomicky výkonnejších slovenských regiónoch nedáva možnosť spoľahlivo odhadnúť trend trhu s bývaním a ďalšieho celkového vývoja priemerných cien domov a bytov v najbližšom období. Po zohľadnení doterajších poznatkov o „silnejších“ tretích štvrťrokoch a „slabších“ štvrtých štvrťrokoch možno hodnotiť aktuálne zvýšenie priemerných cien domov a bytov skôr ako prechodné zlepšenie slovenského trhu s bývaním. Táto úvaha zohľadňuje aj vplyv vonkajšieho prostredia na sociálno-ekonomickú situáciu a na celkové očakávania a možné spotrebné správanie obyvateľov Slovenska v najbližšom období.

Relatívne pozitívny vývoj slovenskej ekonomiky v súčasných pomerne zložitých európskych pomeroch je výsledkom skôr exportných aktivít ako domáceho dopytu. Stagnácia zamestnanosti a nízky rast nominálnych miezd negatívne pôsobia na spotrebu domácností a ak k tomu pripočítame pomalšiu spotrebu verejnej správy v dôsledku konsolidácie verejných financií, poznáme príčiny aktuálneho nepriaznivého vplyvu domáceho dopytu na výkonnosť slovenskej ekonomiky. Aj vzhľadom na nepriaznivý vývoj indikátorov sentimentu sa v najbližšom období nedá očakávať zásadné zlepšenie ani na ponukovej strane v oblasti investičnej aktivity firiem. Uvedené skutočnosti nevytvárajú podmienky na priaznivý vývoj ani na trhu s bývaním. Preto možno očakávať jeho ďalšiu stagnáciu, ktorá bude v najbližšom období s veľkou pravdepodobnosťou sprevádzaná skôr znižovaním priemerných cien nehnuteľností na bývanie.