

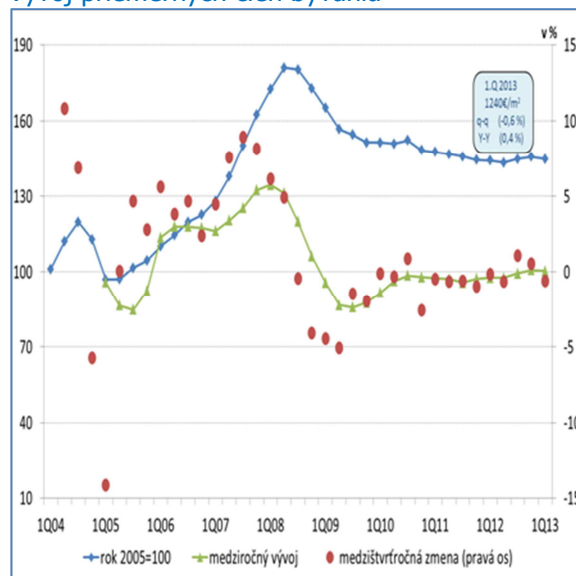
Rýchly komentár

V 1. štvrtroku 2013 pokračovala stagnácia na slovenskom trhu s bývaním.

Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie dosiahli v 1. štvrtroku 2013 hodnotu **1240 EUR/m²**, čo znamená **pokles oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 0,6 %**, ale **na medziročnej báze rast o 0,4 %**.

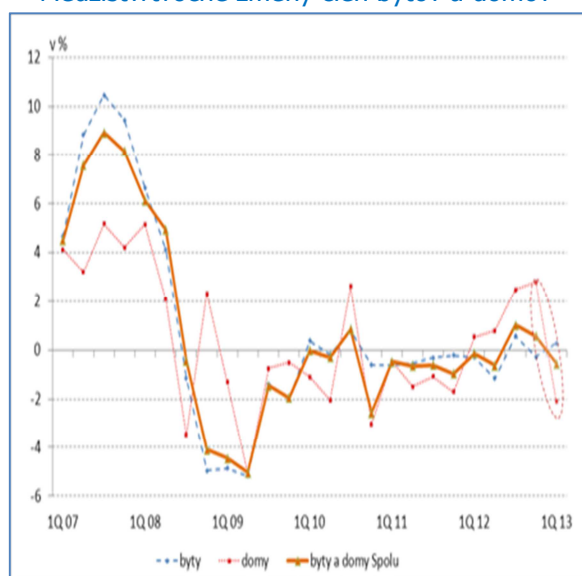
Aktuálne údaje o znižujúcich sa priemerných cenách nehnuteľností na bývanie potvrdzujú predpoklady, že **rastúce ceny bývania v predchádzajúcich dvoch štvrtrokoch by mali mať len prechodné trvanie**. Dôvodom rastúcich cien bývania mohli byť transakcie spojené s vylepšovaním pôvodného bývania, ktoré spravidla realizujú klienti s predstavou o vyššom štandarde bývania, do ktorého sú ochotní aj viac investovať. Mohla k tomu prispieť aj zvýšená dostupnosť úverov na bývanie prostredníctvom rôznych akcií komerčných bánk, čo zvyčajne podnecuje rast cien nehnuteľností na bývanie.

Vývoj priemerných cien bývania



Zdroj: NARKS, NBS.

Medzištvrtročné zmeny cien bytov a domov

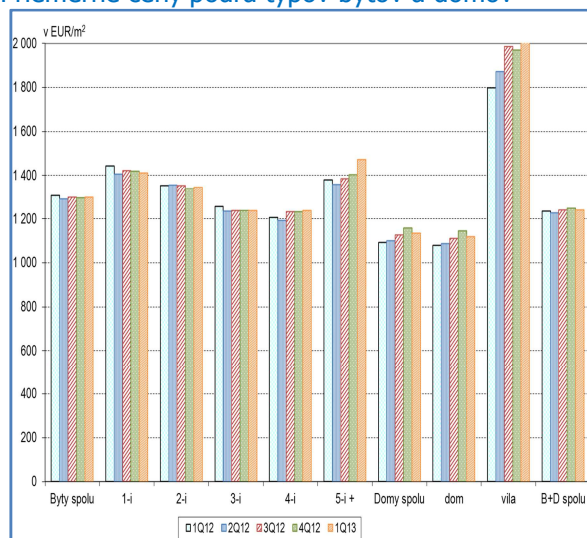


Zdroj: NARKS, NBS.

Aktuálne sú priemerné ceny nehnuteľností na bývanie takmer o polovicu vyššie, ako boli v roku 2005, kedy sa začal výraznejšie aktivizovať slovenský trh s bývaním. **Úroveň cien bývania je však momentálne zhruba o pätinu nižšia, ako bolo jej maximum v čase realitného boomu v 2. štvrtroku 2008. Od začiatku roku 2010 je badateľná relatívna stagnácia cien bývania na Slovensku s tendenciou ich postupného mierneho znižovania.**

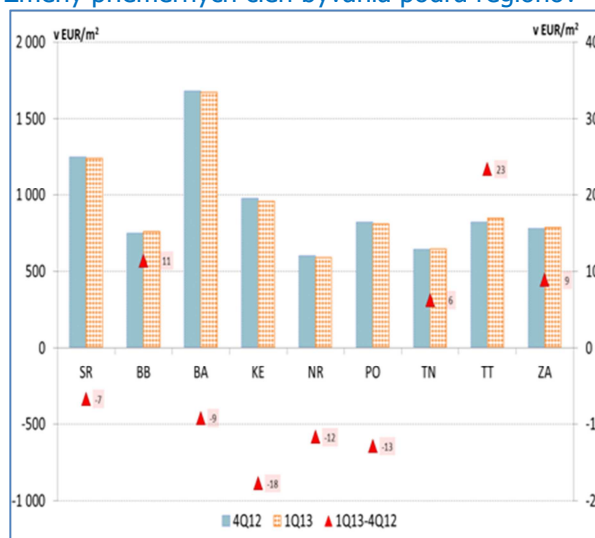
Medzištvrtročný **pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie v 1. štvrtroku 2013 bol výsledkom poklesu cien domov, pričom ceny bytov mierne vzrástli**. Na začiatku roka 2013 sa skončilo ročné obdobie pravidelného zvyšovania priemernej **ceny domov** a jej zníženie na hodnotu 1133 EUR/m² je výsledkom zníženia cien štandardných domov, kým ceny priestranných víl vzrástli. V 1. štvrtroku 2013 dosiahla priemerná **cena bytov** hodnotu 1298 EUR/m², čo znamená medzištvrtročný rast o 0,3 %, avšak medziročný pokles o 0,6 %. Medzištvrtročne sa znížili len priemerné ceny jednoizbových bytov a najviac sa zvýšili priemerné ceny päťizbových bytov.

Priemerné ceny podľa typov bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

Zmeny priemerných cien bývania podľa regiónov

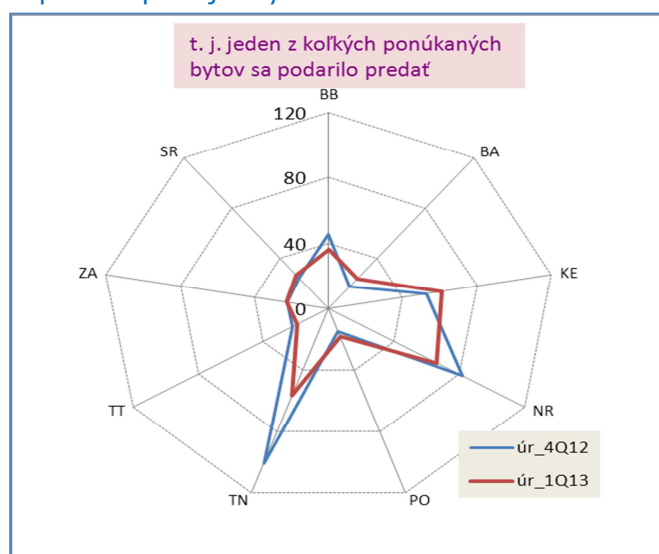


Zdroj: NARKS, NBS.

Z regionálneho pohľadu sú pre vývoj priemerných cien domov a bytov vo väčšine slovenských krajov charakteristické zmeny oboma smermi. Výnimku predstavuje Žilinský kraj, v ktorom došlo k zvýšeniu priemerných cien nehnuteľností na bývanie už piaty štvrt'rok po sebe. V 1. štvrt'roku 2013 najvýraznejšie vzrástli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Trnavskom kraji a najviac sa znížili v Košickom kraji. Najvyššie priemerné ceny domov a bytov sú dlhodobo zaznamenávané v Bratislavskom kraji (aktuálne 1670 EUR/m²) a najnižšie v Nitrianskom kraji (588 EUR/m²).

Znižovanie cien bývania je zvyčajne spájané s rastúcou ponukou domov a bytov. **Rozhodujúca časť transakcií na trhu s bývaním pripadá na obchody so staršími bytmi.** V 1. štvrt'roku 2013 mohol byť trh s bývaním v Bratislave čiastočne ovplyvnený aj masívnou kampaňou s ponukou nových bytov za výhodnejšie ceny do začatia ich výstavby. S tým súvisí výraznejší rast tzv. predajov bytov z papiera ako predajov hotových bytov v novostavbách.

Úspešnosť predajov bytov

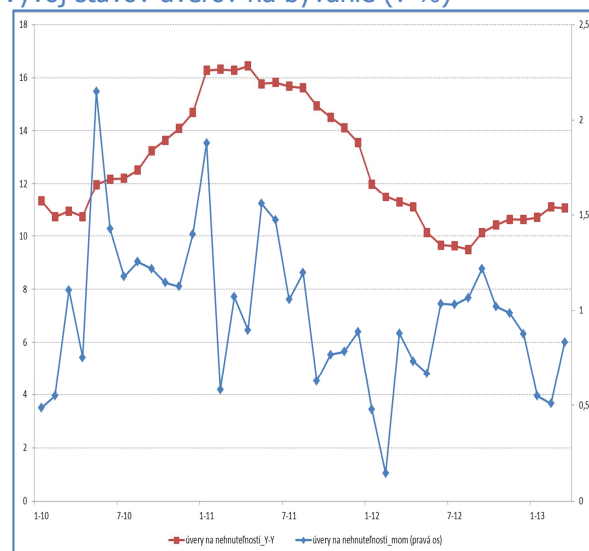


Zdroj: CMN, NBS.

Podľa dostupných údajov **sa úspešnosť predajov bytov v 1. štvrt'roku 2013** v rámci Slovenska v porovnaní s predchádzajúcim štvrt'rokom **mierne zhoršila**. Na začiatku roka 2013 sa podarilo predat' až zhruba každý 27. ponúkaný byt na predaj, kým na konci roka 2012 sa predal asi jeden z 24 ponúkaných bytov na predaj. Najlepšia úspešnosť predajov bytov bola aktuálne zaznamenaná v Prešovskom kraji a najhoršia v Nitrianskom kraji.

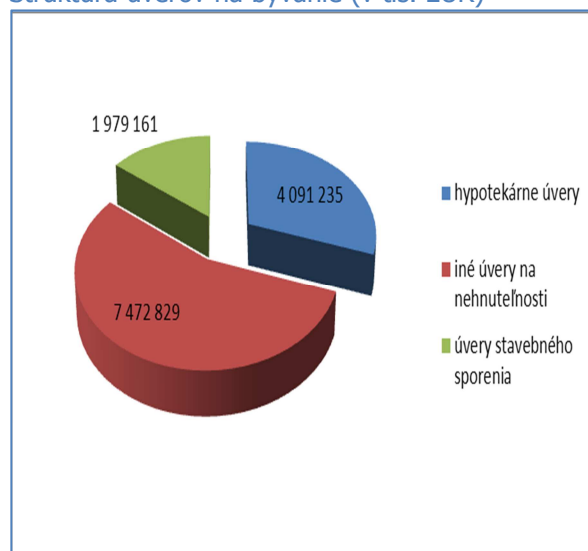
Rozhodujúca časť transakcií na trhu s bývaním (až takmer 80 %) je financovaná z úverových zdrojov. Objem nových úverov na bývanie predstavuje dlhodobo okolo 70 percentný podiel na celkovom objeme úverov, ktoré čerpajú domácnosti. Celková hodnota úverov na bývanie má rastúci trend a ku koncu marca 2013 dosiahla takmer 14 mld. EUR. Najvýraznejší podiel na celkovom objeme úverov na bývanie majú iné úvery na bývanie (takmer 55 %), na hypotekárne úvery pripadá zhruba 30 percentný podiel a na úvery stavebného sporenia okolo 15 %.

Vývoj stavov úverov na bývanie (v %)



Zdroj: NBS.

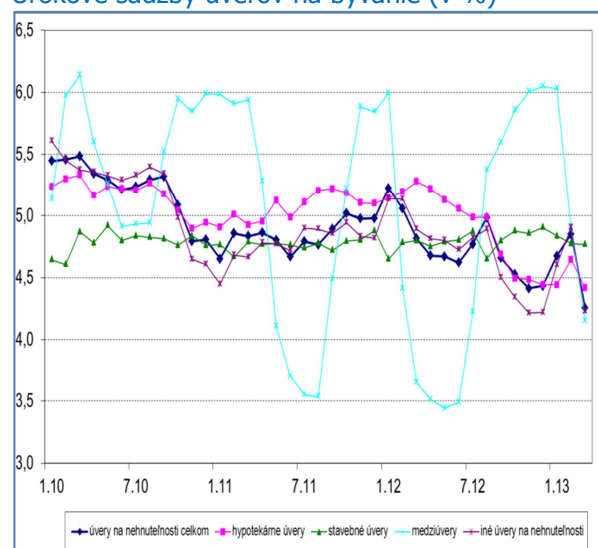
Štruktúra úverov na bývanie (v tis. EUR)



Zdroj: NBS.

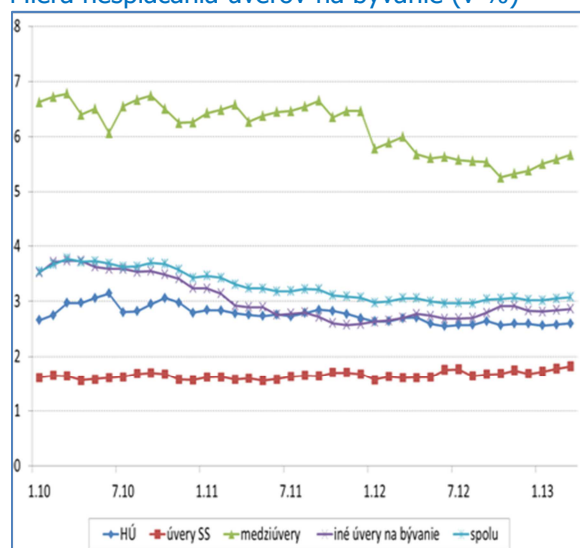
Medzi domácnosťami pretrvávajú záujem o úvery na bývanie aj napriek miernemu zvýšeniu úrokových sadzieb na úvery na bývanie v prvých dvoch mesiacoch roka 2013. V marci 2013 však došlo k zníženiu úrokových sadzieb na všetky druhy úverov na bývanie, čo je v súlade s trendom postupného mierneho znižovania úrokových sadzieb už niekoľko rokov. V posledných rokoch najviac variujú úrokové sadzby na medziúvery, ktoré pravdepodobne súvisia s rôznymi jednorazovými sezónnymi akciami úverových inštitúcií. Najmenej flexibilné sú dlhodobo úrokové sadzby na úvery na bývanie od stavebných sporiteľní. Aktuálna priemerná úroková sadzba na úvery na bývanie (4,25 %) je historicky najnižšia.

Úrokové sadzby úverov na bývanie (v %)



Zdroj: NBS.

Miera nesplácania úverov na bývanie (v %)



Zdroj: NBS.

Komerčné banky a stavebné sporiteľne na Slovensku sú dostatočne obozretné pri posudzovaní žiadateľov a pri samotnom poskytovaní úverov na bývanie. Svedčí o tom aj pomerne stabilná miera nesplácania úverov na bývanie, ktorá dosiahla v marci 2013 hodnotu 3,08 %. Dlhodobu najmenej rizikové úvery na bývanie poskytujú stavebné sporiteľne (aktuálne 1,82 %) a relatívne najrizikovejšie sú medziúvery (aktuálne 5,67 %).

Demografickými údajmi potvrdená pretrvávajúca potreba bývania naráža v súčasnosti hlavne na finančné možnosti záujemcov o uspokojenie vlastného bývania, od čoho sa odvíja aj reálny dopyt po domoch a bytoch. Ponukovej stránke bývania by mali perspektívne prospieť aktivity exekutívy, zamerané na výraznejší vstup súkromného kapitálu do výstavby nájomných bytov, najmä so zameraním na mladých ľudí, ako aj sprístupnenie úveru na výstavbu bytov zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre právnické osoby.

Základné ekonomické fundamenty, situácia na trhu práce a celkový sentiment obyvateľstva nevytvárajú predpoklady pre zásadné zmeny na slovenskom trhu s bývaním v krátkodobom horizonte. Preto možno aj v nasledujúcich mesiacoch očakávať skôr jeho **stagnáciu vo väčšine regiónov pri pokračovaní miernych zmien priemerných cien domov a bytov oboma smermi.**

Mikuláš Cár (mikulas.car@nbs.sk)