



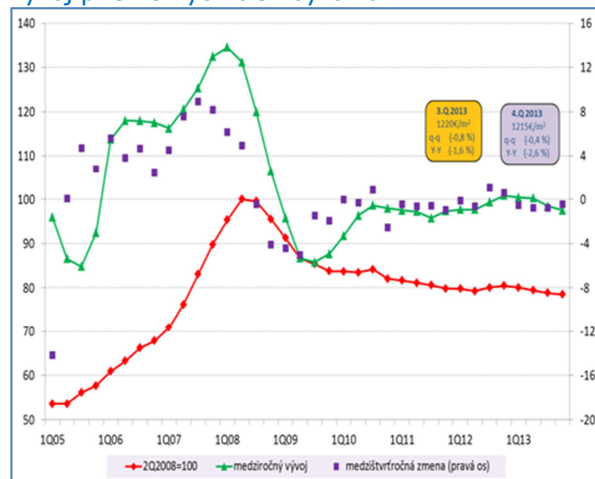
Rýchly komentár

Napriek opätovnému zníženiu cien bývania bol vo 4. štvrtroku 2013 zaznamenaný možný náznak mierneho oživenia trhu s bývaním.

Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie sa vo 4. štvrtroku 2013 **znížili o 5 EUR/m²** na hodnotu **1215 EUR/m²**. Znamená to **medzištvrtročný pokles o 0,4 %** a **na medziročnej báze pokles o 2,6 %**, ktorý bol ovplyvnený aj základným efektom rastu priemerných cien bývania v poslednom štvrtroku 2012.

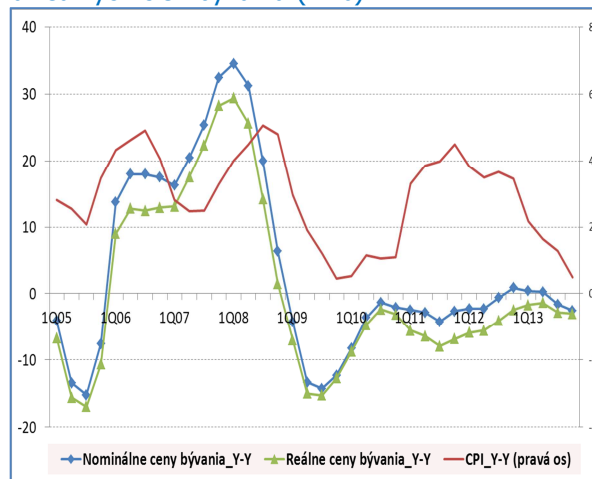
Od začiatku roku 2010 dochádza na Slovensku medzi štvrtrokmi len k minimálnym zmenám úhrnných cien domov a bytov a tie mali prevažne **trend mierneho znižovania**. Za štyri roky sa znížila priemerná cena bývania len o 82 EUR/m². Medzištvrtročné aj medziročné zmeny oscilovali okolo nulovej hodnoty, čo je znakom **už dlhšej stagnácie slovenského trhu s bývaním**.

Vývoj priemerných cien bývania



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročné zmeny priemerných nominálnych a reálnych cien bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročná inflácia blížiac sa k nule spôsobila v posledných štvrtrokoch **opätovné výrazne vzájomné priblíženie sa medziročných zmien priemerných nominálnych a reálnych cien bývania**. Vo 4. štvrtroku 2013 tak medziročnému poklesu priemerných nominálnych cien nehnuteľností na bývanie o 2,6 % zodpovedal medziročný pokles priemerných reálnych miezd o tri percentá.

K aktuálnemu miernemu medzištvrtročnému zníženiu priemerných cien bývania prispelo relatívne **v rovnakej miere zníženie priemerných cien domov** (-3 EUR/m²) ako **aj zníženie priemerných cien bytov** (-5 EUR/m²). V rámci bytov **došlo k zníženiu cien takmer všetkých typov bytov** (okrem 4-izbových). Najvýraznejšie sa znížili priemerné ceny päťizbových bytov (-36 EUR/m²) a priemerné ceny jednoizbových bytov (-19 EUR/m²). V rámci rodinných domov sa **znížili priemerné ceny rodinných domov** (-5 EUR/m²), **ale priemerné ceny priestraných rodinných víl vzrástli** (11 EUR/m²).

Rozhodujúci podiel aktivít na trhu s bývaním pripadá vo všeobecnosti na obchodovanie s bytmi (až takmer dve tretiny) a ani v posledných dvoch štvrtrokoch sa tento podiel výraznejšie nezmenil. **Roztváranie nožníc medzi priemernými cenami bytov a priemernými cenami domov**, ktoré

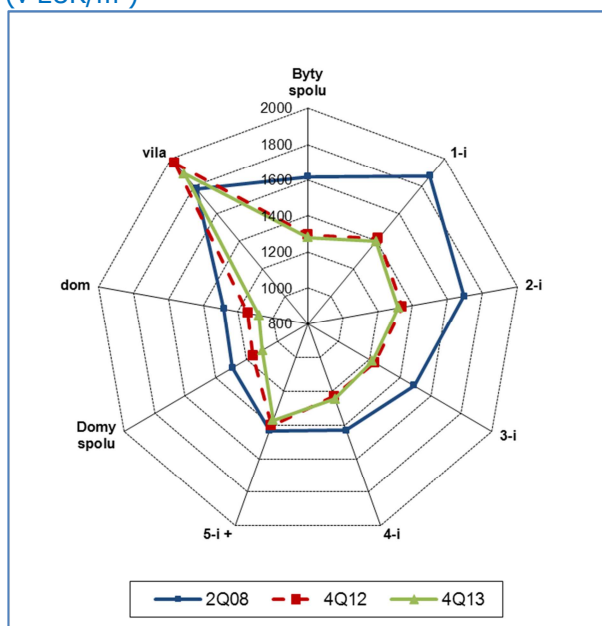
Rýchle/analytické komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov Úseku pre menu, štatistiku a výskum (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „analytici ÚMS“, resp. „analytici Menového úseku“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných sezónnych modelov.

© Všetky práva vyhradené.

charakterizovalo vývoj cien bývania na Slovensku od začiatku roka 2013, **sa aktuálne zastavilo. Priemerné ceny bytov sú o takmer 17 % vyššie ako priemerné ceny domov.**

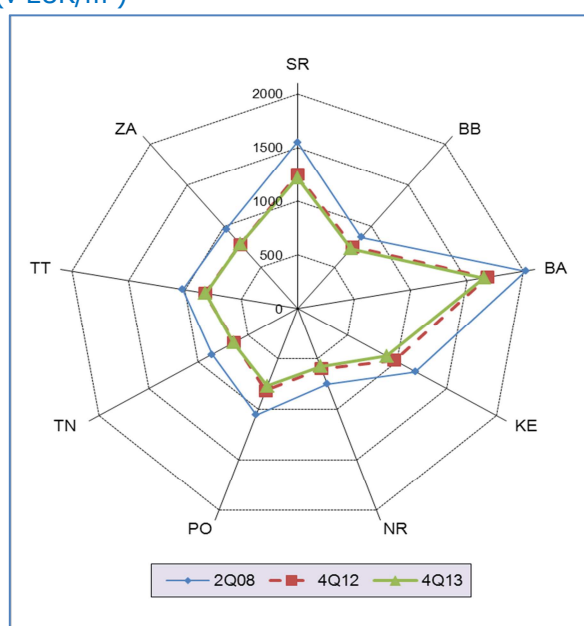
Ceny jednoizbových bytov sú v porovnaní s ostatnými typmi bytov **najvýraznejšie pod ich maximálnou úrovňou, ktorú dosiahli v čase realitného boomu** (-474 EUR/m², resp. o viac ako 25 %). **S rastúcou veľkosťou bytu sa tento rozdiel znižuje.** Priemerné ceny päťizbových bytov sú aktuálne o 183 EUR/m² nižšie, v porovnaní s ich najvyššou hodnotou v období realitného boomu. V rámci rodinných domov sa výraznejšie znížili priemerné ceny štandardných domov, kým aktuálne priemerné ceny priestrannejších vil sú vyššie ako v 2. štvrtroku 2008 o vyše 9 %.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemerných cien bývania podľa regiónov (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

Takmer vo všetkých slovenských krajoch došlo vo 4. štvrtroku 2013 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom **k zníženiu priemerných cien nehnuteľností na bývanie** (okrem Žilinského kraja a v Trenčianskom kraji zostali priemerné ceny bývania nezmenené). V Žilinskom kraji v posledných dvoch rokoch ceny nehnuteľností na bývanie prevažne rástli, čo môže súvisieť aj so zvýšeným dopytom po nehnuteľnostiach na rekreačné účely v tomto regióne. **Najviac sa znížili priemerné ceny domov** a bytov už druhý štvrtrok po sebe **v Košickom kraji** (o 22 EUR/m²). Aktuálne priemerné ceny bývania v Bratislavskom kraji (1648 EUR/m²) sú takmer trojnásobne vyššie ako v Nitrianskom kraji (578 EUR/m²), v ktorom sú dlhodobo priemerné ceny bývania na Slovensku najnižšie.

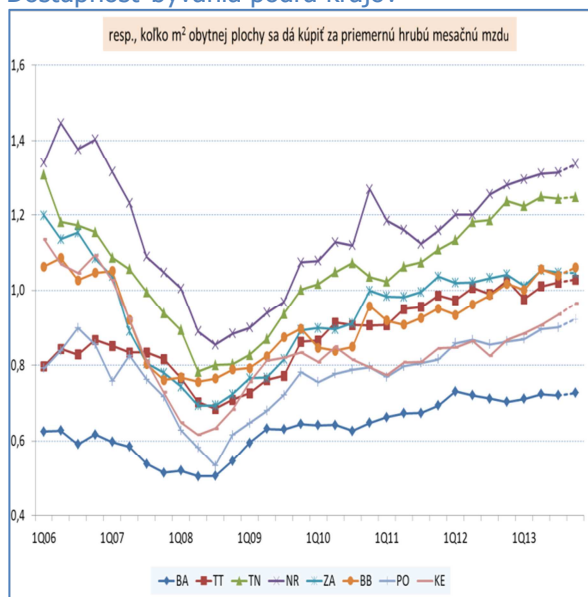
Za posledných vyše päť rokov došlo k diferencovanému zníženiu cien bývania v jednotlivých regiónoch. Od vyvrcholenia realitného boomu sa absolútne aj relatívne najviac znížila priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (o 388 EUR/m², resp. o zhruba 44 %). Oproti maximu sa absolútne aj relatívne najmenej znížila priemerná cena bývania v Banskobystrickom kraji (o 140 EUR/m², resp. o približne 16 %).

Ďalšie zníženie priemerných cien nehnuteľností na bývanie v spojení s relatívne sa zlepšujúcou príjmovou situáciou obyvateľstva vytvorili **vo 4. štvrtroku 2013 predpoklady pre ďalšie zlepšovanie dostupnosti bývania.**

Z porovnania regionálnej priemernej hrubej mzdy a cien nehnuteľností na bývanie **je zrejмый pokračujúci trend zlepšovania dostupnosti bývania vo všetkých slovenských regiónoch.** Za

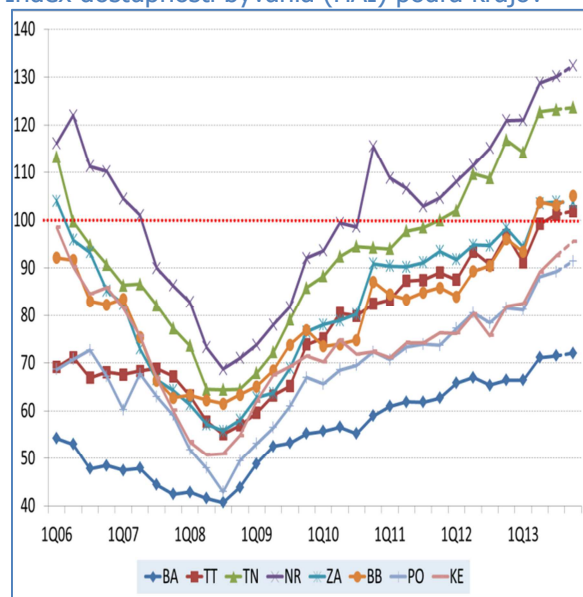
priemernú hrubú mesačnú mzdu **sa dalo vo 4. štvrt'roku 2013 kúpiť zhruba od 0,7 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po 1,3 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji.**

Dostupnosť bývania podľa krajov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Index dostupnosti bývania (HAI) podľa krajov¹



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Poznámka: Hodnota HAI nad 100 znamená viac dostupné bývanie a hodnota HAI menšia ako 100 znamená menej dostupné bývanie.

Po zohľadnení ďalších okolností ako napr. priemerného požadovaného objemu vlastnej hotovosti pri obstarávaní bývania, priemernej úrokovej sadzby na úvery na bývanie, primeranej výšky mesačnej splátky úveru na bývanie možno kvantifikovať mieru schopnosti domácnosti obstarat' si priemerné bývanie z ich dostupného disponibilného príjmu. **Relatívne dostupné bývanie sa podľa tohto prístupu javí v piatich slovenských krajoch a menej dostupné bývanie je stále vo východoslovenskom regióne, ale najmä v Bratislavskom kraji.**

Dostupnosť bývania je dlhodobo najpriaznivejšia v Nitrianskom kraji a najmenej priaznivá v Bratislavskom kraji. V rozhodujúcej miere je to determinované úrovňou cien bývania v jednotlivých regiónoch. Podľa jedného z možných zvolených prístupov sme dospeli k záveru, že v priebehu roku 2013 sa stalo bývanie relatívne dostupným okrem Nitrianskeho kraja a Trenčianskeho kraja aj v Banskobystrickom kraji, Žilinskom kraji a Trnavskom kraji. To znamená, že domácnosti v uvedených regiónoch začínajú mať natoľko primeraný priemerný príjem finančných prostriedkov, ktorý im umožňuje zaobstarat' si priemerné bývanie o rozlohe 60 m² obytnej plochy.

V priebehu celého roku 2013 došlo k miernejšiemu medziročnému poklesu cien bývania (-0,9 %) ako v predchádzajúcom roku (-1,1 %). V regiónoch, ktoré profitujú predovšetkým z automobilového priemyslu boli zaznamenané určité náznaky zlepšovania sa situácie na trhu s bývaním.

¹ Konštrukcia HAI v podmienkach Slovenska až na úroveň kraja je založená na určitých predpokladoch:

- použitie jednotnej efektívnej úrokovej sadzby na úvery na bývanie vo všetkých regiónoch,
- vychádza sa z rovnakého podielu vkladu vlastných prostriedkov z kúpnej ceny nehnuteľnosti (30 % podľa reálneho LTV),
- Dĺžka splácania úverov na bývanie je 20 rokov.

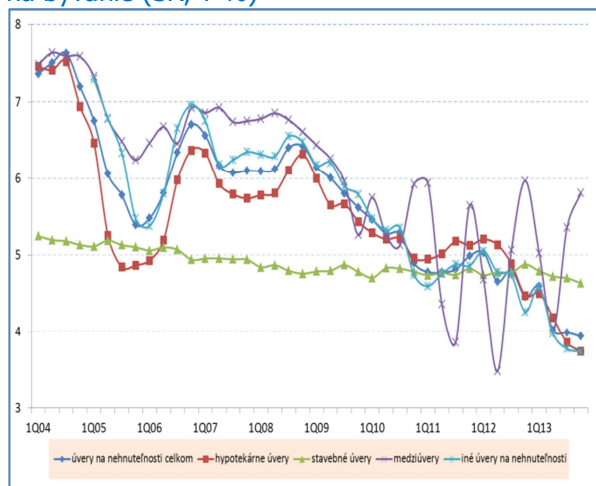
Stručná metodika zostavovania HAI bola uvedená v Rýchlom komentári č. 98.

Určité signály o miernom ozdravovaní slovenského trhu s bývaním možno tiež dedukovať z dostupných údajov o počtoch zaznamenaných ponúk a realizovaných transakcií s bytmi. Kým predtým sa zvykol zvyšovať počet ponúk bytov na predaj a počet realizovaných predajov bytov skôr stagnoval, tak **vo 4. štvrtroku 2013 bol v rámci celého Slovenska zaznamenaný trend zníženia počtu ponúk a zvýšenia počtu predajov bytov.** Taký vývoj bol charakteristický aj pre väčšinu slovenských krajov okrem Prešovského kraja.

S vyššie uvedeným súvisí aj vyššia miera realizácie bytov ako v predchádzajúcom štvrtroku. Kým v 3. štvrtroku 2013 sa v rámci celého Slovenska podarilo predat' zhruba jeden z dvanástich ponúkaných bytov na predaj, tak **vo 4. štvrtroku 2013 sa podarilo predat' zhruba každý desiaty byt v ponuke.**

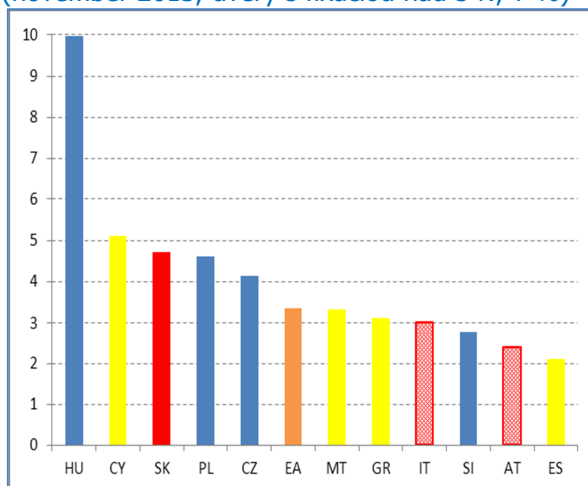
Na aktivity na trhu s bývaním pozitívne vplýva postupne sa znižujúca **úroková sadzba na úvery na bývanie, ktorá je v súčasnosti na historickom minime.** Postupné zlepšovanie úverových podmienok podnecuje obyvateľstvo k využívaniu úverov na bývanie, čo sa prejavuje aj v rastúcich objemoch nových aj celkového stavu úverov na bývanie. Úvery na bývanie majú však v poslednom čase k vývoju cien bývania nepriamo úmerný vzťah. Jedným z dôvodov je aj skutočnosť, že **značná časť nových úverov sa nepoužíva na získanie nového bývania, ale na refinancovanie starších, menej výhodných úverov.**

Vývoj priemerných úrokových sadziieb na úvery na bývanie (SR, v %)



Zdroj: NBS.

Vývoj úrokových sadziieb na úvery na bývanie (november 2013, úvery s fixáciou nad 5 r., v %)

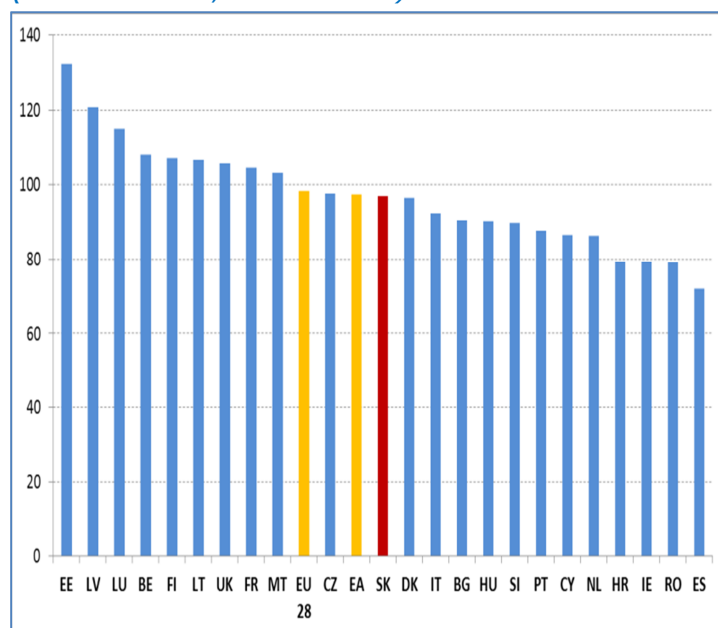


Zdroj: ECB, NBS.

Poznámka: Stĺpce IT a AT sú farebne odlišené, ako krajiny so sídlom materských bánk ich slovenských pobočiek a CY, MT, GR a ES sú krajiny relatívne viac rizikové ako je Slovensko.

Možno očakávať, že trend znižovania úrokových sadziieb pri úveroch na bývanie bude pokračovať aj v najbližšom období. Prispievajú k tomu nízke súčasné trhové sadzby a tiež skutočnosť, že **priemerná úroková sadzba na úvery na bývanie je aktuálne na Slovensku o takmer 1,4 percentuálneho bodu vyššia v porovnaní s priemerom krajín eurozóny.** V rámci EÚ 28 sú vyššie úrokové sadzby na úvery na bývanie (s fixáciou nad päť rokov) v porovnaní so Slovenskom len v 5 krajinách (HU, BG, RO, CY a UK). To predstavuje priestor pre možné približovanie priemernej úrokovej sadzby na úvery na bývanie v u nás pôsobiacich bankách k úrovniam sadziieb týchto bánk v materských krajinách, ale aj k úrovniam sadziieb v takých krajinách, ktoré sa javia reálne rizikovejšie, ako je Slovensko. Aj rastúca konkurencia medzi úverovými inštitúciami je jedným z faktorov, ktorý môže prispieť k všeobecnému zlepšeniu úverových podmienok pre záujemcov o úvery na bývanie v podmienkach Slovenska.

Aktuálna úroveň priemerných cien bývania v krajinách EÚ (3. štvrtrok 2013, rok 2010=100)



Zdroj: Eurostat, NBS.

Podľa aktuálne dostupných údajov (3. štvrtrok 2013) možno v rámci EÚ sledovať historicky dosť rôznorodý vývoj cien nehnuteľností na bývanie. **Realitný boom sa prejavil na dynamickom vývoji cien bývania hlavne v pobaltských krajinách a Írsku, za ktorými hneď nasledovalo, aj keď s odstupom, Slovensko.** Po roku 2010 evidujeme v európskych krajinách tak trend zvyšovania priemerných cien bývania, ako aj tendenciu ich znižovania. **V poslednom období rastú priemerné ceny bývania skôr v krajinách na severe Európy a najviac sa znižujú v Grécku a Španielsku.** Slovensko (96,9 %) je aktuálne mierne pod priemerom EÚ 28 a EA (98,1 %, resp. 97,4 %).

Pozitívne signály z globálnych trhov a mierne rastúci trend indikátora ekonomického sentimentu **sú dôvodmi k opatrnému zlepšeniu vyhladok makroekonomického vývoja v podmienkach Slovenska**, od čoho možno odvinúť aj očakávania na realitnom trhu. **Mierne povzbudzujúco pôsobí relatívna stabilizácia na trhu práce s náznakmi mierneho oživenia tvorby pracovných miest na konci roku 2013.** Pokračovanie takého vývoja v najbližších štvrtrokoch môže pozitívne ovplyvniť aj aktivity na trhu s bývaním. **Priemerné ceny domov a bytov by sa však v najbližšom štvrtroku výraznejšie meniť nemali.**

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)