



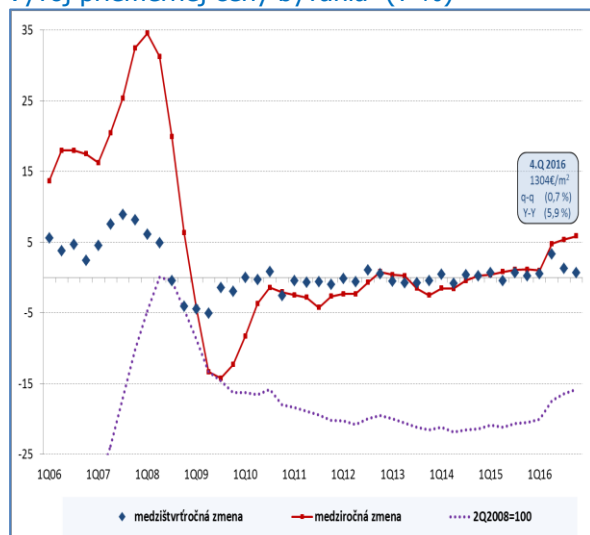
Rýchly komentár

Aj v relatívne slabšom štvrtom štvrťroku ceny bytov dynamicky rástli

Výsledkom pokračujúceho dynamického rastu priemernej ceny bytov a zníženia priemernej ceny domov bolo vo 4. štvrtroku 2016 zmiernenie rastu agregovanej ceny bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku (o 0,6 percentuálneho bodu na 0,7 %) a zrýchlenie jej medziročného rastu (o 0,4 percentuálneho bodu na 5,8 %). Po dynamickom roku 2016 možno v roku 2017 očakávať stabilizovanie aktivít na trhu s bývaním a vývoja priemernej ceny bývania aj v dôsledku bazického efektu výraznejšieho rastu cien bývania od 2. štvrtroka 2016.

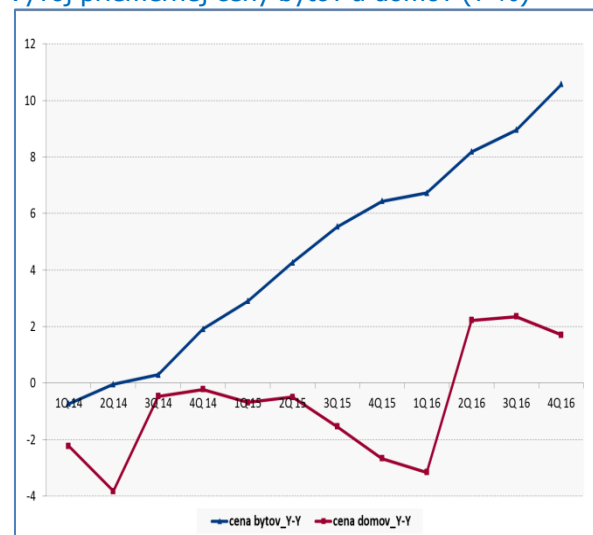
Priemerná cena bývania vzrástla vo 4. štvrtroku 2016 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 9 EUR/m² na hodnotu 1304 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný rast o 0,7 %** a **medziročný rast o 5,8 %**. **Medziročný rast priemernej ceny bytov medziročne zrýchlil o 1,6 percentuálneho bodu na 10,6 %**, kým **pri domoch sa spomalil o 0,6 percentuálneho bodu na 1,7 %**. Uvedené čísla sú zrejme výsledkom dosť výrazne neuspokojeného dopytu po bytoch v mestách a mierneho previsu ponuky rodinných domov v lokalitách v okruhu väčších miest.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov (v %)



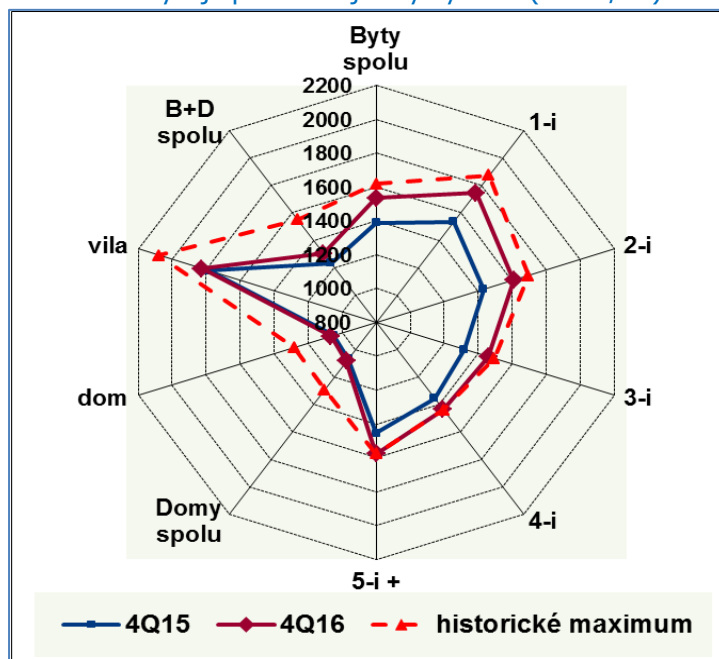
Zdroj: NARKS, NBS.

Na dvojcifernom medziročnom raste priemernej ceny bytov sa vo 4. štvrtroku 2016 najvýraznejšie podieľal rast cien menších bytov. Na medziročnej báze najviac rástli ceny jednoizbových bytov (až o takmer 14 %) a najmenej rástli ceny štvorizbových bytov (o vyše 6 %).

K zníženiu úhrnnej ceny domov vo 4. štvrtroku 2016 (o 1,8 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku) **prispelo v rozhodujúcej miere zníženie priemernej ceny rodinných domov** (o 21 EUR/m², resp. o 2 %). Ceny priestrannejších rodinných víl sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom znížili len o 5 EUR/m².

Zníženie priemernej ceny domov na konci roku 2016 prispelo k opätovnému **výraznejšiemu roztvoreniu nožníc vzhľadom na vývoj priemernej ceny bytov**. Medziročný rast cien bytov aj domov je v poslednom období menej dynamický (aktuálny rast o 10,6 %, resp. o 1,7 %) ako v období vrcholiaceho realitného boomeru (rast o 40 %, resp. o 19 %). Roztváranie nožníc medzi cenami bytov a domov je však v súčasnosti intenzívnejšie ako v období realitného boomeru.

Porovnanie vývoja priemernej ceny bývania (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

Aktuálna priemerná cena bytov je stále zhruba o 5 % nižšia v porovnaní s jej historickým maximom z polovice roku 2008.

Od historicky najvyšších hodnôt je v súčasnosti najviac vzdialená priemerná cena jednoizbových bytov (skoro o 7 %) a tesne pod vrcholom je zatiaľ priemerná cena štvorizbových bytov.

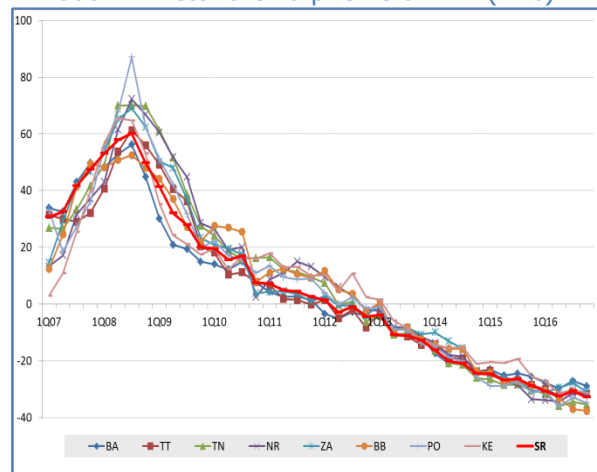
Priemerná cena päťizbových bytov na konci roku 2016 už prekonalala jej historické maximum z roku 2008.

Aktuálna priemerná cena domov je v porovnaní s jej historickým maximom stále o vyše 16 % nižšia. K dosiahnutiu maxima chýba súčasnej priemernej cene rodinných domov asi 17 % a v prípade rodinných víl zhruba 12 %.

Z regionálneho pohľadu **priemerná cena bývania rástla vo 4. štvrtroku 2016 vo všetkých slovenských krajoch.** Medziročne najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji (o 15,9 %) a najmenej v Košickom kraji (o 2,6 %). V Banskobystrickom kraji napriek miernemu nárastu priemernej ceny bývania došlo k jej medziročnému poklesu o 1,1 % vďaka základnému efektu výraznejšie rastúcich cien bývania pred rokom.

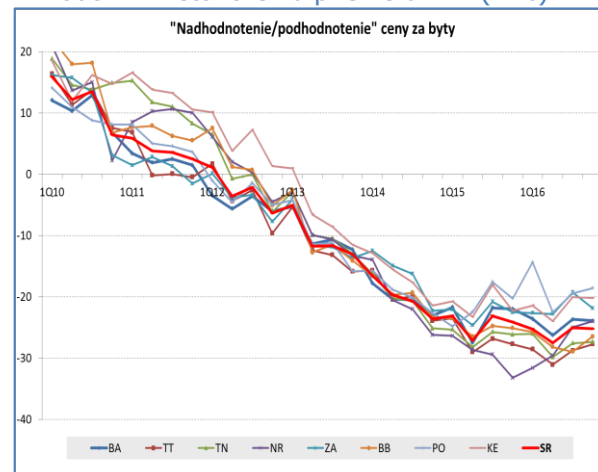
Rastúca priemerná cena bývania za celú SR aj vo väčšine regiónov bola vo 4. štvrtroku 2016 pomerne dobre kompenzovaná rastom príjmov domácností.

„Nahodnotenie/podhodnotenie“ **nehnutelností** vzhľadom k historickému priemeru HAI¹ (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

„Nahodnotenie/podhodnotenie“ **bytov** vzhľadom k historickému priemeru HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

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

Výraznejší rast príjmov ako rast cien bývania ako celku **sa prejavil v miernom zlepšení dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska**. V prípade bytov pokračovalo na konci roku 2016 zhoršovanie ich dostupnosti z dlhodobého hľadiska vo väčšine slovenských regiónov (okrem Bratislavského kraja a Žilinského kraja). **Rast cien bytov bol vo 4. štvrtroku 2016 vo viacerých regiónoch výraznejší ako rast príjmov domácností.**

Pri hľadaní odpovede na otázku, nakoľko zodpovedá aktuálny vývoj priemernej ceny bývania vývoju základných súvzťažných ukazovateľov, si pomôžeme kompozitným indexom na hodnotenie vývoja ceny bývania².

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Hodnoty kompozitného indexu sa nachádzali v priebehu roku 2016 v pásme vzostupu. Jeho aktuálna hodnota **je však stále pod pásmom rizikového vývoja**. Dynamicky rastúca priemerná cena bytov si však zasluhuje zvýšenú pozornosť.

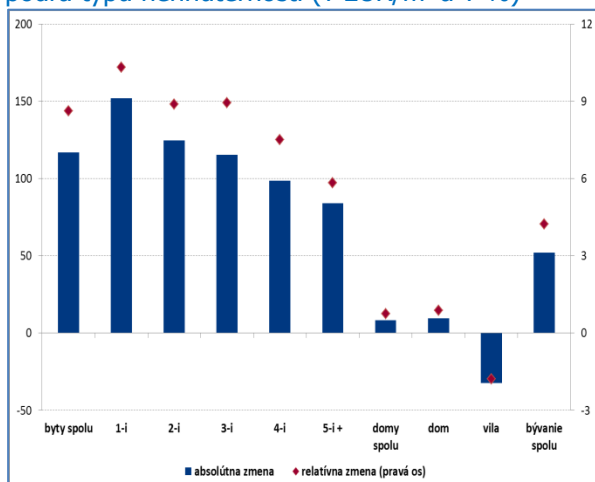
Celkovo realitný trh aj vývoj cien bývania bol v priebehu roku 2016 pomerne dynamický. Po miernom medziročnom raste na začiatku roku (o 1 %) sa rast cien bývania od druhého štvrtroku výrazne zrýchlil a na konci roku skončil na úrovni 5,8 %. **V priemere za celý rok vzrástla priemerná cena bývania o 4,2 %.**

Z pohľadu typu nehnuteľnosti aj z regionálneho hľadiska bol vývoj priemernej ceny bývania v priebehu roku 2016 značne diferencovaný. V absolútnom aj relatívnom vyjadrení sa medziročne najvýraznejšie zvýšila priemerná cena jednoizbových bytov (o 152 EUR/m², resp. o 10,3 %) a najmenej sa zmenila priemerná cena rodinných domov (o 9 EUR/m², resp. o 0,9 %). Priemerná cena rodinných víl bola v roku 2016 nižšia ako v predchádzajúcom roku o 32 EUR/m², čo znamenalo jej medziročný pokles o 1,8 %.

Z regionálneho pohľadu sa medziročne v absolútnom vyjadrení najviac zvýšila priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji (o 97 EUR/m²), ale relatívne najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Žilinskom kraji (až o takmer 8 %). V Banskobystrickom kraji priemerná cena bývania v roku 2016 takmer stagnovala. Cena bývania v Košickom kraji bola v priemere o 14 EUR/m² nižšia ako v predchádzajúcom roku, čo predstavovalo medziročný pokles o 1,5 %.

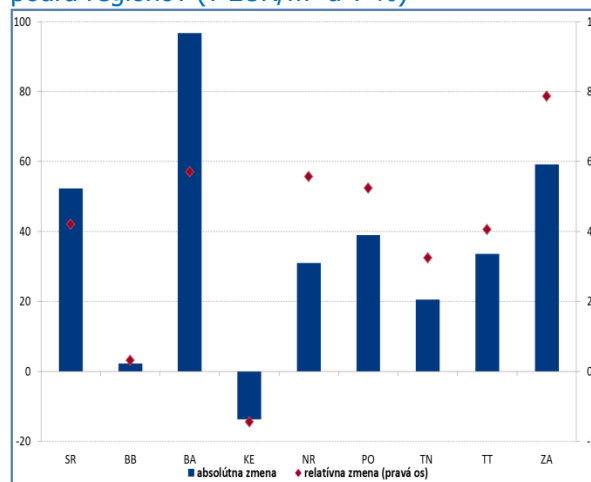
² Stručné informácie o pôvode tohto indexu a základnú metodiku jeho konštrukcie možno nájsť v komentári na http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2016/522_rk_cen_20161102.pdf, s. 3-4. Hodnoty väčšiny ukazovateľov použitých pri zostavovaní kompozitného indexu na 4. štvrtrok 2016 boli zatiaľ odhadnuté.

Vývoj priemernej ceny bývania v roku 2016 podľa typu nehnuteľnosti (v EUR/m² a v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania v roku 2016 podľa regiónov (v EUR/m² a v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Predpokladaný stabilný vývoj ekonomiky a snaha domácností využiť priaznivé úverové podmienky na riešenie potreby bývania **vytvárajú predpoklady pre tlak na rast agregovanej ceny nehnuteľností na bývanie začiatkom roku 2017**. V ďalšom priebehu roku 2017 je možné očakávať, že **medziročný rast priemernej ceny bývania by sa mal postupne zmierniť** aj vďaka bázickému efektu výraznejšieho zvyšovania priemernej ceny bývania od druhého štvrt'roku 2016.

Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (analytici@nbs.sk)