

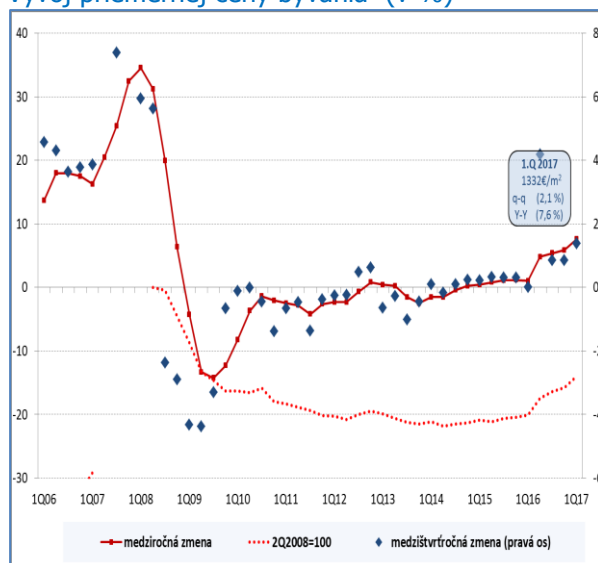
Rýchly komentár

Na začiatku roka 2017 sa k rastúcim cenám bytov pridali aj domy

Aktivity na slovenskom trhu s bývaním boli aj na začiatku roka 2017 podnecované využívaním výhodných úverových podmienok pri obstarávaní nehnuteľností, čo sa prejavilo na zvýšenom dopyte po bývaní a na ďalšom zdynamizovaní rastu priemernej ceny bývania (o 1,7 percentuálneho bodu na 7,6 %). Úroveň priemernej ceny bývania sa bude pravdepodobne aj naďalej mierne zvyšovať. Dokončovanie developerských projektov, zohľadňovanie komplexnejších kritérií pri poskytovaní úverov a čiastočne aj vplyv bazického efektu by sa však mohli premietnuť do zmiernenia medziročného rastu priemernej ceny bývania v nasledujúcich štvrtrokoch. Aktuálna agregovaná priemerná cena bývania je v súčasnosti ešte 14 % pod jej historickým maximom.

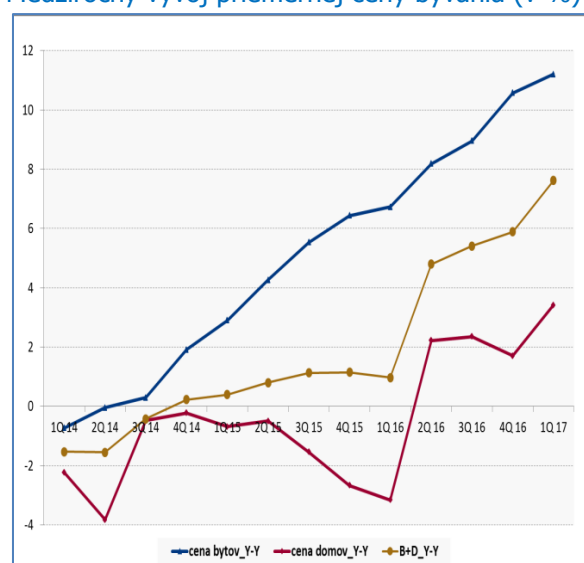
Pretrvávajúci dopyt po bývaní podporoval aktivity na slovenskom trhu s bývaním aj v prvých mesiacoch tohto roka, čo prispelo k dynamickému rastu priemernej ceny bývania. V 1. štvrtroku 2017 vzrástla v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 28 EUR/m² na hodnotu 1332 EUR/m², čo znamená **medzištvrtročný rast o 2,1 %** a **medziročný rast o 7,6 %**. **Pretrvávajúci dynamický medziročný rast priemernej ceny bytov** na začiatku roka 2017 (oproti predchádzajúcemu štvrtroku zrýchlenie o 0,6 percentuálneho bodu na **11,2 %**) sprevádzal aj **zrýchlený medziročný rast priemernej ceny domov** (o 1,7 percentuálneho bodu na **3,4 %**).

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)

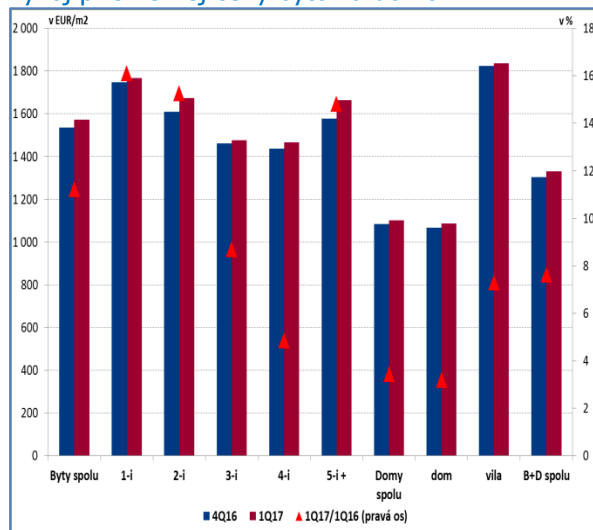


Zdroj: NARKS, NBS.

Agregovaná priemerná cena bývania je v súčasnosti ešte 14 % pod jej historickým maximom. K dosiahnutiu historického vrcholu z polovice roka 2008 chýbajú **aktuálnej priemernej cene bytov ešte takmer 3 percentá** a **priemernej cene domov zhruba 15 percent**. Priemerné ceny väčších (štvorizbových a päťizbových) bytov sú už v súčasnosti vyššie ako bolo ich historické maximum.

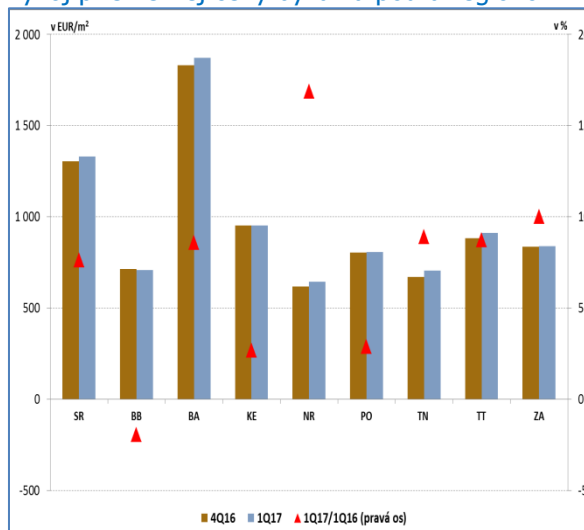
V 1. štvrtroku 2017 rástli priemerné ceny všetkých typov nehnuteľností na bývanie. V rámci bytov najvýraznejšie medziročne vzrástla priemerná cena jednoizbových bytov (o 16,1 %) a najmenej vzrástla priemerná cena štvorizbových bytov (o 4,8 %). Ceny rodinných domov sa zvýšili medziročne v priemere o vyše 3 % a ceny rodinných víl o vyše 7 %.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov

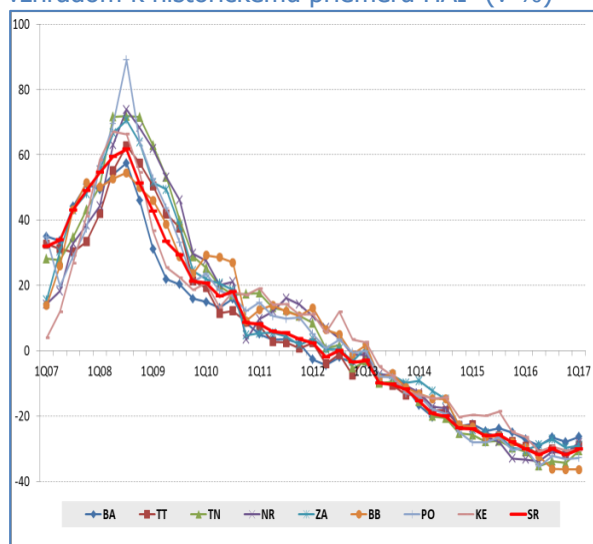


Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročne **opäť najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji** (o 16,9 %) a najmenej v Košickom kraji (o 2,7 %). Priemerná cena bývania vo východoslovenských regiónoch a v Žilinskom kraji na začiatku roka 2017 medzištvrťročne stagnovala alebo sa mierne znížila. V Banskobystrickom kraji dokonca poklesla medzištvrťročne o 0,5 % a medziročne o 2 %.

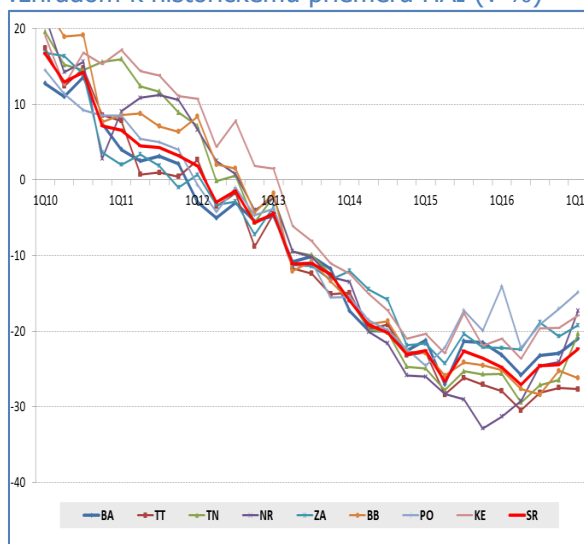
Rast priemernej ceny bývania nebol v 1. štvrtroku 2017 vo väčšine regiónov dostatočne kompenzovaný rastom príjmov domácností, **čo sa prejavilo na stagnácii až zhoršovaní celkovej dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska. Aktuálne došlo vo väčšine slovenských krajov hlavne k zhoršeniu dostupnosti bývania v bytoch.**

„Nadhodnotenie/podhodnotenie“ nehnuteľností vzhľadom k historickému priemeru HAI¹ (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

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



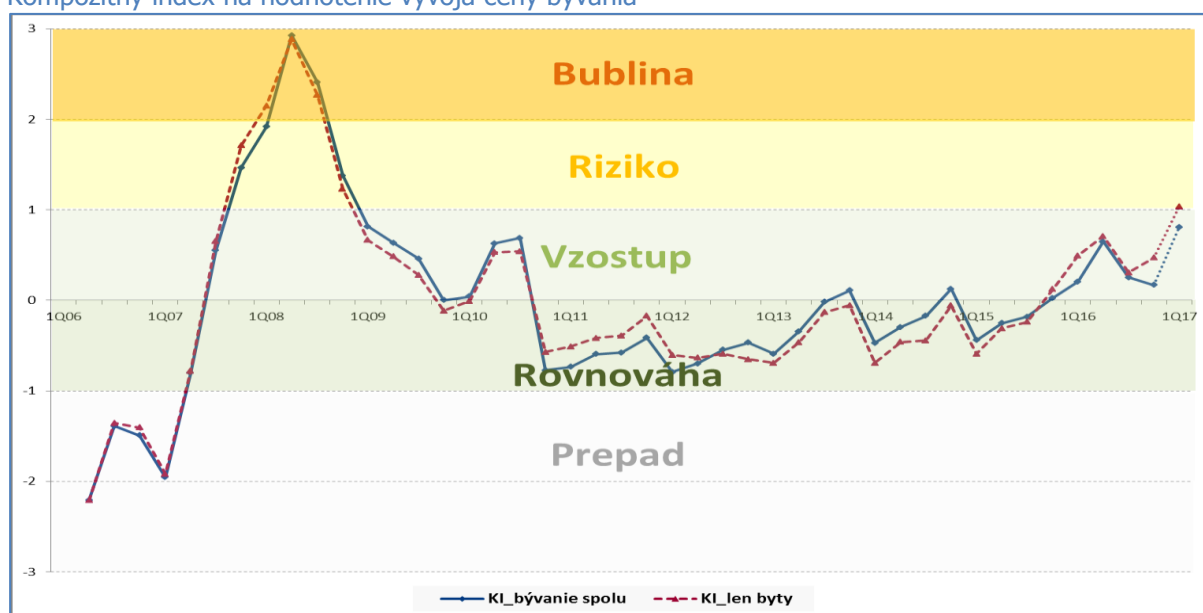
Zdroj: NARKS, NBS.

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

Zaostávanie rastu príjmov za rastom cien bývania sa prakticky prejavuje v zmenšení obytnej plochy, ktorú si možno za získaný príjem obstarat', resp. v predĺžení času potrebného na splatenie obstaranej nehnuteľností. V súčasnosti je možné z hrubého príjmu „si zaobstarat'“ v priemere od 0,7 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po zhruba 1,4 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji. Aktuálne sa môže splatiť priemerné bývanie o rozlohe 60 m² z priemerného hrubého mesačného príjmu v Nitrianskom kraji orientačne zhruba za 3,6 roka, kým v Bratislavskom kraji za viac ako 6,8 roka.

Dynamický rastúca priemerná cena bývania a hlavne priemerná cena bytov vyvoláva aj otázky, nakoľko je ich aktuálny vývoj v súlade s vývojom predovšetkým ekonomickej výkonnosti a príjmovej situácie domácností. Po zohľadnení aj ďalších súvisiacich ukazovateľov je možné pomocou kompozitného indexu na hodnotenie vývoja ceny bývania² získať orientačnú informáciu o miere rizika spojennej s aktuálnym vývojom cien nehnuteľností na bývanie.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Hodnoty kompozitného indexu pre priemernú cenu bývania sa na začiatku roka 2017 posunuli v pásme vzostupu viac do jeho hornej časti a **hodnota kompozitného indexu pre priemernú cenu bytov dokonca aktuálne mierne prekročila začiatok rizikového pásma**. Za inak nezmenených podmienok by aktuálne hodnota kompozitného indexu pre priemernú cenu bývania prekročila hranicu rizikového pásma pri jej náraste o ďalších zhruba 25 EUR/m².

Pretrvávajúci neuspokojený dopyt po bývaní a stabilný výhľad ekonomiky podporia developerske aktivity na trhu s bývaním aj v priebehu roka 2017. Postupné dokončovanie rozpracovaných projektov a zohľadňované komplexnejšie kritériá pri získavaní úverových prostriedkov na riešenie potreby bývania **sa môžu prejaviť v postupnom zmierňovaní dynamík cien nehnuteľností**. K zmierneniu medziročného rastu priemernej ceny bývania by mal prispieť aj bazický efekt výraznejšieho zvýšenia priemernej ceny bývania v druhom štvrtroku 2016.

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

² Viac informácií o pôvode tohto indexu a základnú metodiku jeho konštrukcie možno nájsť v komentári na http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf. Hodnoty väčšiny ukazovateľov použitých pri zostavovaní kompozitného indexu (okrem ceny bývania, ceny bytov a ceny nájomného) boli zatiaľ na 1. štvrtrok 2017 odhadnuté.