

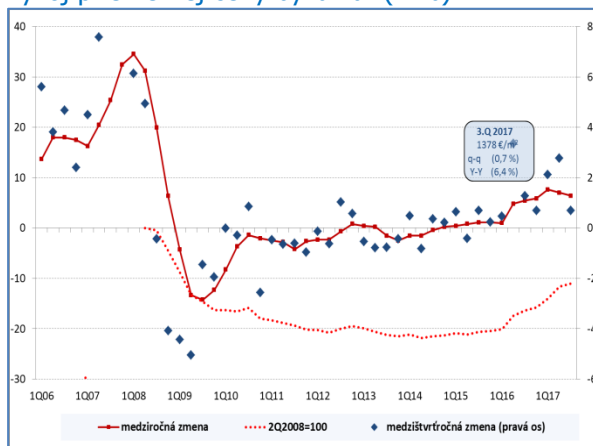
Rýchly komentár

V Bratislavskom kraji sa priemerná cena bývania znížila a vo väčšine ostatných krajov jej medzištvrt'ročný rast mierne spomalil

V 3. štvrt'roku 2017 sa rast agregovanej ceny bývania spomalil tak na medzištvrt'ročnej (0,7 %), ako aj na medziročnej báze (6,4%). Značnou mierou k tomu prispelo zníženie priemernej ceny bývania v Bratislavskom kraji, pričom regionálne je vývoj cien bývania tradične značne diferencovaný. Aktuálny vývoj cien bývania v Bratislavskom kraji by mohol byť určitým signálom pre možný trend vývoja cien bývania aj v ďalších slovenských regiónoch v nasledujúcich štvrt'rokoch. Dostupnosť bývania sa vzhľadom k historickému priemeru indexu dostupnosti bývania mierne zhoršila, ale hodnota kompozitného indexu zostala hlbšie pod rizikovým pásmom. V poslednom štvrt'roku možno očakávať ďalšie zmiernenie rastu cien nehnuteľností na bývanie.

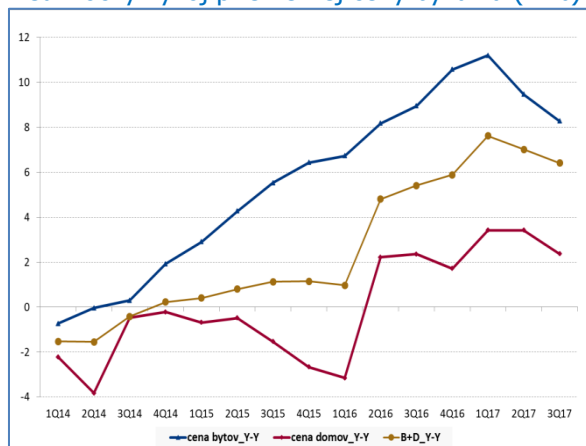
V 3. štvrt'roku 2017 vzrástla priemerná cena bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrt'rokom o 9 EUR/m² na hodnotu 1378 EUR/m², čo znamená **medzištvrt'ročný rast o 0,7 %** a **medziročný rast o 6,4 %**. Ide o spomalenie rastu, ktoré je výsledkom zníženia priemernej ceny domov aj pomalšieho rastu priemernej ceny bytov. Aktuálne rast priemernej ceny bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrt'rokom spomalil vo väčšine slovenských krajov a **v Bratislavskom kraji došlo po dvoch rokoch dokonca k jej zníženiu**.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Aktuálna agregovaná priemerná cena bývania je ešte zhruba 11 % pod jej historickým maximom. Priemerná cena bytov je v súčasnosti už len zhruba jedno percento pod hodnotou jej historického vrcholu z polovice roku 2008 a priemerná cena domov ešte okolo 12 percent pod historickým maximom. Priemerné ceny dvojizbových, trojizbových a štvorizbových bytov sú však v súčasnosti najvyššie v doterajšej histórii.

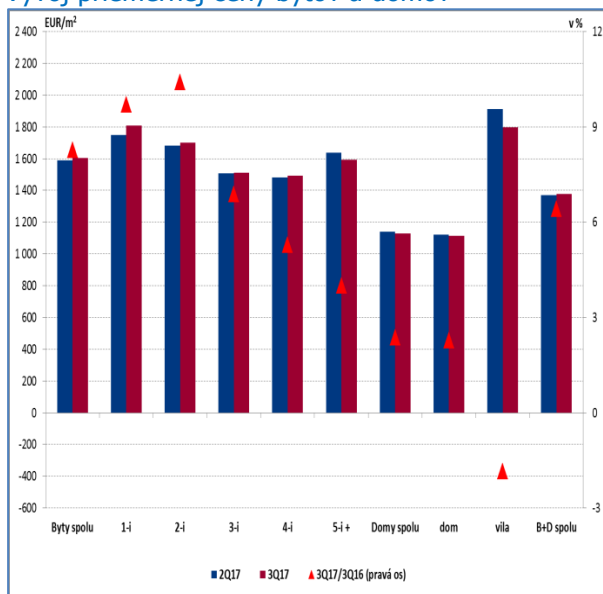
Zvýšenie priemernej ceny bytov v 3. štvrt'roku 2017 na 1605 EUR/m² znamená **medzištvrt'ročný rast o 0,9 %** na a **na medziročnej báze o 8,3 %**. Priemerná cena bytov rástla v porovnaní s predchádzajúcim štvrt'rokom pomalšie na medzištvrt'ročnej aj na medziročnej báze. K spomaleniu vývoja priemernej ceny bytov medzi štvrt'rokmi prispel **pomalší rast cien trojizbových** (0,4 % oproti 2 %) **a štvorizbových bytov** (0,7 % oproti 1,1 %), **ale aj prehĺbené zníženie priemernej ceny päťizbových bytov** (z -1,6 % na -2,6 %). Ceny menších jednoizbových a dvojizbových bytov rástli rýchlejšie ako v predchádzajúcom štvrt'roku. Medziročný rast všetkých typov bytov bol v 3. štvrt'roku 2017 pomalší ako v predchádzajúcom štvrt'roku.

Rýchle/analytické komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezентujú 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.

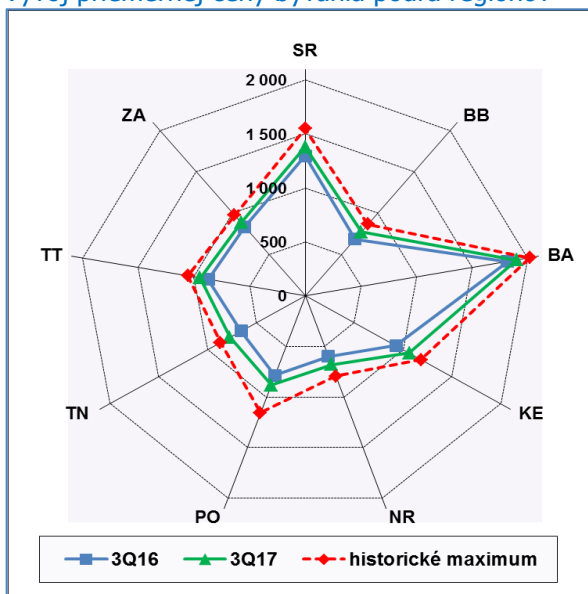
V rámci rodinných domov sa v 3. štvrtroku 2017 znížila tak priemerná cena štandardných rodinných domov (o 0,7 %), ako aj priemerná cena priestrannejších rodinných víl (o 6 %). Medziročne vzrástla priemerná cena rodinných domov o 2,3 % a v prípade rodinných víl poklesla o 1,8 %.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov



Zdroj: NARKS, NBS.

Priemerná cena bývania v posledných štvrtrokoch postupne rástla naprieč slovenskými regiónmi. Aj v 3. štvrtroku 2017 sa zvýšila medzištvrtročne takmer vo všetkých slovenských regiónoch, ale okrem východoslovenských regiónov miernejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku. **Výnimkou je Bratislavský kraj, v ktorom došlo k miernemu zníženiu priemernej ceny bývania¹** (o 0,2 %) na 1901 EUR/m², keď priemerná cena bytov stagnovala a priemerná cena domov sa znížila. Medziročne **najvýraznejšie rástla priemerná cena bývania v Trenčianskom kraji** (o 18,1 %) a najmenej výrazne v Bratislavskom kraji (o 4,5 %).

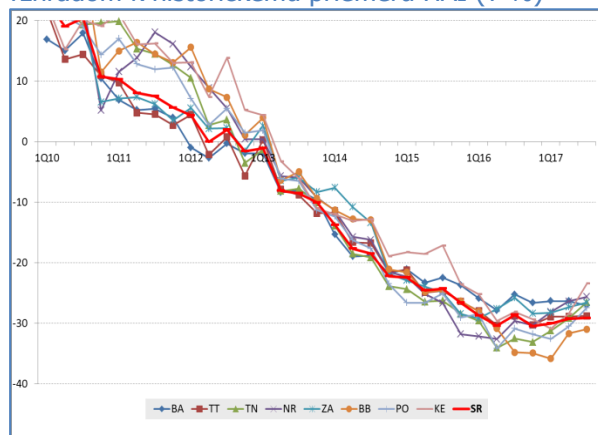
V súčasnosti ešte ani v jednom slovenskom kraji neprekročila priemerná cena bývania maximálnu hodnotu z polovice roku 2008. Najbližšie k historickému maximu je aktuálne priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji (zhruba 6 % pod historicky maximálnou hodnotou), kým na opačnom póle je Prešovský kraj, ktorému chýba k dosiahnutiu historického maximá ešte takmer 24 %. Ostatné slovenské kraje sú s priemernými cenami bývania ešte zhruba 10 % až 15 % pod maximálnymi hodnotami z obdobia vrcholiaceho realitného boomu.

Ani zmiernený rast cien bývania vo väčšine krajov nebol v 3. štvrtroku 2017 v dostatočnej miere kompenzovaný rastom príjmov domácností. Logicky sa to prejavilo v miernom zhoršení dostupnosti bývania domácností na Slovensku vzhľadom k historickému priemeru. Výsledkom pomalšieho rastu príjmov domácností ako rástli ceny bývania je na jednej strane zmenšenie obytnej plochy, ktorú si možno za získaný príjem obstarat', a na druhej strane to znamená predĺženie času, potrebného na splácanie obstaranej nehnuteľnosti.

¹ Naše poznatky korešpondujú s analýzou realitných expertov, ktorí sa venujú špeciálne vývoju realitného trhu v Bratislave. Za hlavné dôvody aktuálneho útlmu trhu s bývaním v tomto regióne sa uvádza rastúca ponuka bytov z nových projektov a uplatňovanie striktných limitov na úvery na bývanie finančnými inštitúciami. Podrobnejšie v <http://finweb.hnonline.sk/ekonomika/1040511-predaj-novych-bytov-v-bratislave-sa-prepadol>

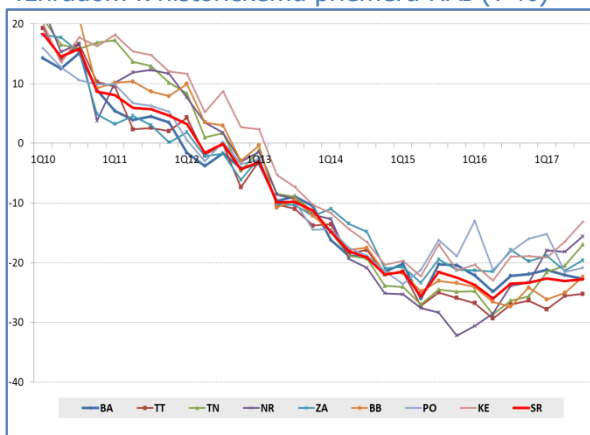
Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (Housing Affordability Index - HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami možno zjednodušene využiť na vyjadrenie miery nadhodnotenia alebo podhodnotenia cien nehnuteľností na bývanie z dlhodobého hľadiska.

„Nadhodnotenie/podhodnotenie“ **nehnutel'ností** vzhľadom k historickému priemeru HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

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

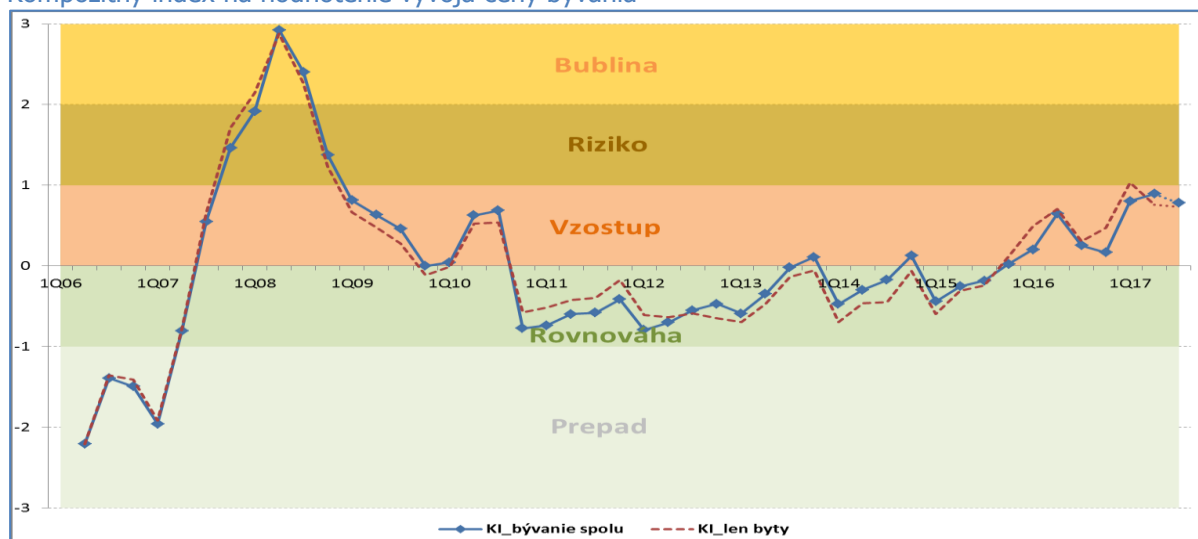


Zdroj: NARKS, NBS.

Postupné otáčanie kriviek podielov dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania s ich priebežnými hodnotami signalizuje, že relatívne zlepšovanie dostupnosti bývania sa v jednotlivých slovenských krajoch zastavilo niekedy na začiatku roka 2016, kedy sa začali ceny bývania výraznejšie zvyšovať. V prípade bytov sa proces relatívneho zlepšovania dostupnosti bývania začal vo väčšine slovenských krajov zastavovať už v priebehu roku 2015.

Ďalší spôsob ako zhodnotiť vývoj ceny bývania z pohľadu jej nadhodnotenia alebo podhodnotenia, ako aj z pohľadu získania orientačnej informácie o miere rizika spojeného s aktuálnym vývojom cien nehnuteľností na bývanie, je vytvorenie kompozitného indexu z viacerých pomerových ukazovateľov.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania²



Zdroj: NBS.

² Viac informácií o použítom kompozitnom indexe možno nájsť v analytickom komentári na http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf.

Vývoj hodnôt kompozitných indexov na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania aj priemernej ceny bytov mal v posledných štvrtrokoch skôr rastúci trend, avšak **v 3. štvrtroku 2017 sa hodnoty oboch indexov znížili a zostali pod rizikovým pásmom**. Mierne zníženie hodnoty kompozitných indexov v aktuálnom štvrtroku súviselo hlavne s výraznejším rastom cien priemerných mesačných prenájmov ako priemerných cien bývania.

V ďalšom období bude záujem o riešenie potreby bývania nepochybne pretrvávať, ale na ceny bude pomerne výrazne vplývať rastúca ponuka bytov z dokončovaných projektov, tradičné koncoročné akcie developerov a sprostredkovateľov a v neposlednom rade aj uplatňovanie limitov na úvery na bývanie finančnými inštitúciami. Uvedené vplyvy by sa mohli prejaviť na ďalšom **zmiernení doterajšej dynamiky rastu priemernej ceny bytov a domov**.

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