

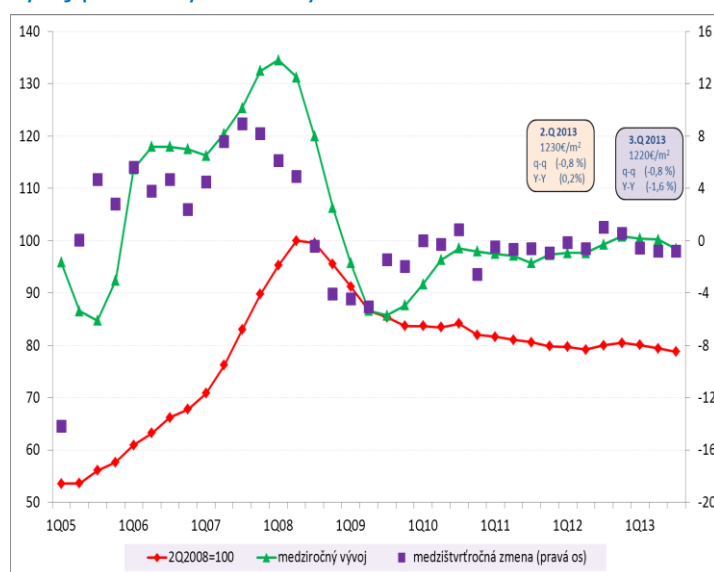


Rýchly komentár

V 3. štvrtroku 2013 pokračovalo znižovanie cien bývania.

Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie sa v 3. štvrtroku 2013 **znížili o 10 EUR/m²** na hodnotu **1220 EUR/m²**. Znamená to **medzištvrtročný pokles o 0,8 %** a **na medziročnej báze pokles o 1,6 %**.

Vývoj priemerných cien bývania



Zdroj: NARKS, NBS.

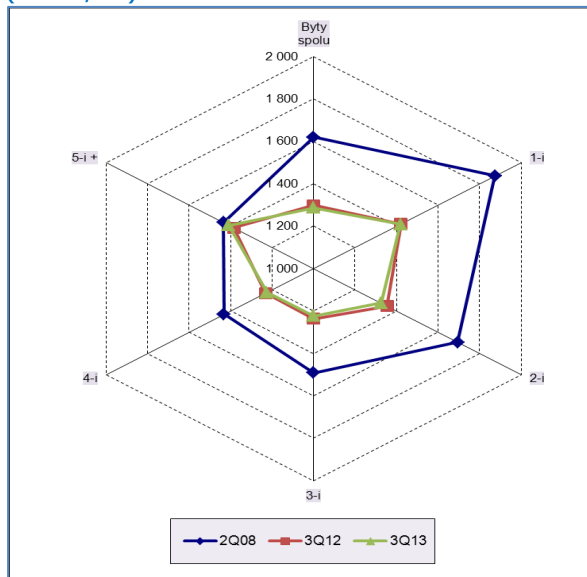
V priebehu roku 2013 zaznamenali priemerné ceny domov aj väčšiny typov bytov trend ich postupného znižovania. Aj keď je trh s bývaním na Slovensku v rozhodujúcej miere trhom s bytmi, tak k aktuálnemu medzištvrtročnému zníženiu priemerných cien bývania prispelo **vo väčšej miere zníženie priemerných cien domov** (-25 EUR/m²) ako zníženie priemerných cien bytov (-3 EUR/m²). V rámci bytov **došlo k zníženiu cien hlavne menších bytov**. Najvýraznejšie sa znížili priemerné ceny jednoizbových bytov (-14 EUR/m²), ale ceny päťizbových bytov rovnako výrazne vzrástli. V rámci rodinných domov sa **dost' výrazne znížili priemerné ceny priestranných rodinných vil**.

Od začiatku roka 2013 pokračuje roztváranie nožníc medzi priemernými cenami bytov a priemernými cenami domov v dôsledku výraznejšieho znižovania priemerných cien domov. **Aktuálne sú priemerné ceny bytov o takmer 17 % vyššie ako priemerné ceny domov**. Výraznejšie znižovanie priemerných cien domov môže súvisieť aj so **znižujúcim sa záujmom mestského obyvateľstva (hlavne v Bratislave) riešiť vlastné bývanie obstaraním domu v stavebných lokalitách v blízkom okolí**. Mohla k tomu prispieť aj širšia medializácia viacerých prípadov, keď hlavne mladé rodiny narážajú na nedostatočnú infraštruktúru a zníženú mieru pohodlia bývania na vidieku v porovnaní s bývaním v bytovom dome v meste. Výrazný posun nastal aj v politike developerov, ktorí prichádzajú v poslednom období so zaujímavými dispozičnými riešeniami bytov v mestách a aj s rôznymi zvýhodnenými akciovými cenovými ponukami.

Ceny jednoizbových bytov sú po ich aktuálnom znížení najvýraznejšie (v porovnaní s ostatnými typmi bytov) pod ich maximálnou úroveň, ktorú dosiahli v 2. štvrtroku 2008. **S rastúcou veľkosťou bytu sa znižuje rozdiel medzi úrovňou ich maximálnych priemerných cien v súčasnosti**

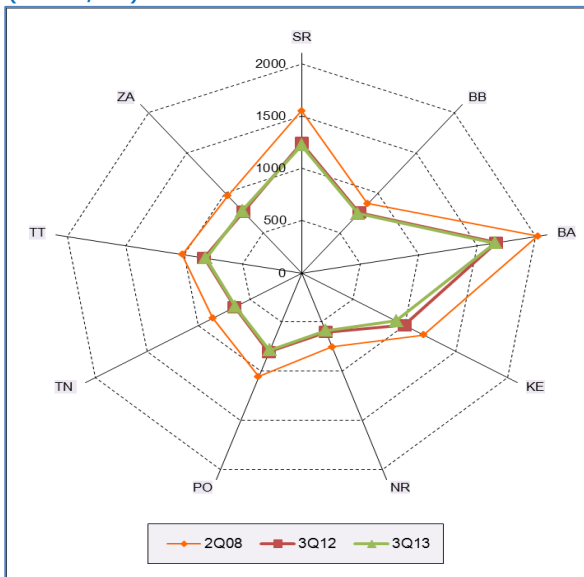
a v čase realitného boomu. Priemerné ceny päťizbových bytov sa aktuálne pohybujú zhruba okolo ich úrovne z obdobia vrcholenia realitného boomu.

Vývoj priemerných cien bytov (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

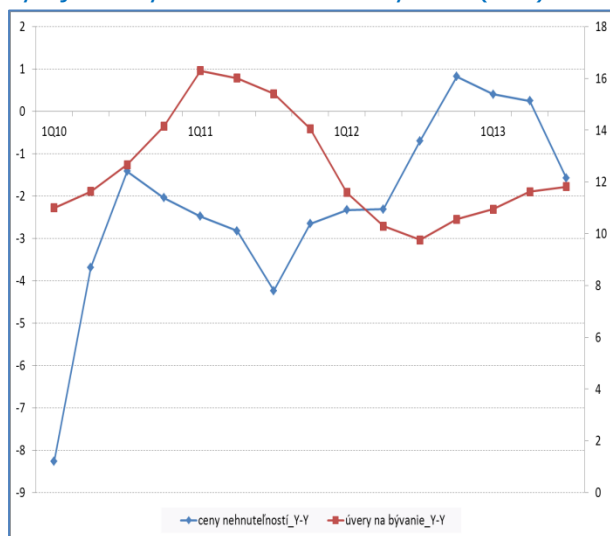
V polovici slovenských krajov (Nitriansky kraj, Košický kraj, Prešovský kraj a Bratislavský kraj) **pretrváva už viac štvrt'rokov tendencia znižovania priemerných cien nehnuteľností na bývanie.** Priemerné ceny domov a bytov sa v 3. štvrt'roku 2013 najviac znížili v Košickom kraji (o 27 EUR/m²). V troch slovenských regiónoch priemerné ceny bývania aktuálne vzrástli (najviac v Banskobystrickom kraji o 14 EUR/m²). Najvyššie priemerné ceny bývania sú dlhodobo v Bratislavskom kraji a najnižšie v Nitrianskom kraji. **V prevažnej väčšine slovenských regiónoch** (okrem Košického kraja) sú ich súčasné priemerné ceny bývania **ani nie polovičné v porovnaní s hodnotou priemernej ceny domov a bytov v Bratislavskom kraji.**

Z porovnania aktuálnych priemerných cien domov a bytov v jednotlivých regiónoch s ich maximálnou úrovňou v období realitného boomu zistíme **diferencované znižovanie cien bývania v jednotlivých regiónoch za posledných vyše päť rokov.** Od vyvrcholenia realitného boomu sa absolútne najviac znížila priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji (o 365 EUR/m²), avšak v relatívnom vyjadrení najvýraznejšie poklesli ceny bývania v posledných rokoch v Trenčianskom kraji (o 25,6 %). Od 2. štvrt'roka 2008 sa absolútne aj relatívne najmenej znížila priemerná cena bývania v Banskobystrickom kraji (o 127 EUR/m², resp. o 14,7 %).

Na slovenskom trhu s bývaním sa podľa dostupných informácií v posledných štvrt'rokoch postupne zvyšoval počet ponúk bytov na predaj, kým počet realizovaných predajov bytov skôr stagnoval. **Rastúca ponuka domov a bytov v kombinácii s opatrným reálnym dopytom po nich, vytvára tlak na znižovanie priemerných cien bývania aj v súčasnosti.**

Relatívne slabý reálny dopyt obyvateľstva po bývaní je v príkrom protiklade s prirodzenou potrebou bývania. V súčasnosti sú totiž na Slovensku najpočetnejšie skupiny mužov a žien vo veku 25 až 39 rokov. Ak prijmeme predpoklad, že ide o skupiny obyvateľstva, ktoré majú najväčšiu pravdepodobnosť zakladať si rodinu, resp. vytvárať si samostatnú domácnosť, tak to znamená, že **aktuálne na Slovensku vrcholí objektívna potreba uspokojovania bývania.** Tá je ešte umocňovaná takými faktormi, ako je napr. relatívna preľudnenosť slovenských domácností, rastúca rozvodovosť a rastúci počet domácností jednotlivcov.

Vývoj cien bývania a úverov na bývanie (v %)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Reálne obstarávanie bývania je v rozhodujúcej miere (podľa odhadov až na 80 %) riešené prostredníctvom úverových zdrojov. Napriek rastúcim objemom stavov úverov na bývanie (v septembri 2013 medziročne o takmer 12 %), aj nových úverov na bývanie (v septembri 2013 medziročne o vyše 41 %), **vývoj cien bývania sa javí relatívne autonómne vzhľadom na vývoj úverov na bývanie.** Jedným z dôvodov môže byť aj ten, že nové úvery na bývanie nie sú v rozhodujúcej miere čerpané na novú výstavbu, ale viac na rekonštrukciu už existujúceho bývania a na refinancovanie skôr získaných menej výhodných úverov na bývanie. V súčasnosti na refinancovanie smerujú podľa odhadov až takmer dve tretiny objemu nových úverov na bývanie.

Znižovanie priemerných cien nehnuteľností na bývanie v spojení s mierne sa zlepšujúcou príjmovou situáciou obyvateľstva vytvorilo **v 3. štvrtroku 2013 vhodné predpoklady pre ďalšie zlepšovanie dostupnosti bývania.** Na základe zvolených prístupov a dostupných údajov o viacerých zohľadňovaných charakteristikách možno aj detailnejšie analyzovať kvalitatívnu stránku dostupnosti bývania.

Dostupnosť bývania možno hodnotiť napr. podľa toho, aká obytná plocha sa dá kúpiť za priemernú hrubú mesačnú mzdu, ako dlho bude treba kúpenú nehnuteľnosť splácať z priemerného mesačného zárobku, alebo podľa toho do akej miery disponibilný príjem umožňuje obstaráť priemernú nehnuteľnosť na bývanie.¹

Z porovnania regionálnej priemernej mzdy a cien nehnuteľností na bývanie **je zřejmý trend zlepšovania dostupnosti bývania vo všetkých slovenských regiónoch.** Po zohľadnení ďalších okolností napr. požadovaného vloženia vlastnej hotovosti pri obstarávaní bývania, dohodnutej úrokovej sadzby pri získanom úvere na bývanie, primeranej výšky mesačnej splátky úveru na bývanie možno kvantifikovať mieru schopnosti domácnosti obstaráť si priemerné bývanie z dostupného disponibilného príjmu, t. j. do akej miery je bývanie pre domácnosti dostupné, či nedostupné.

¹ Špeciálny Housing Affordability Index (HAI) podľa National Association of Realtors v USA, je založený na tom, že pri kúpe nehnuteľnosti sú zložené vlastné prostriedky v určitej výške z jej kúpnej ceny a mesačná splátka úveru na bývanie je maximálne vo výške štvrtiny príjmu domácnosti. Výpočet HAI je realizovaný podľa vzťahu:

$$\text{HAI} = (\text{Príjem domácnosti} / \text{Primeraný príjem}) * 100,$$

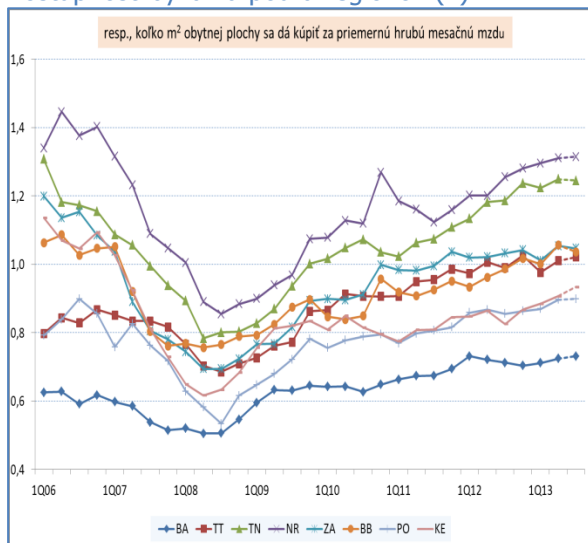
kde príjem domácnosti predstavuje priemerná hrubá mesačná mzda po zohľadnení miery ekonomickej aktivity domácnosti, primeraný príjem, resp. kvalifikovaný príjem (qualifying income) je závislý od ceny nehnuteľnosti, efektívnej úrokovej sadzby, dohodnutého času splácania úveru, podmienok o vložení vlastných prostriedkoch a mesačnej splátke.

Ak nadobudne HAI hodnotu 100, znamená to, že domácnosť s priemerným mesačným príjmom má presne taký primeraný príjem, ktorý jej umožní si zaobstaráť priemerne drahú nehnuteľnosť. Hodnota HAI vyššia ako 100 znamená lepšiu dostupnosť bývania a hodnota menšia ako 100 zníženú dostupnosť bývania.

Konštrukciu HAI v podmienkach Slovenska až na úroveň kraja možno založiť na predpoklade, že budeme vychádzať:

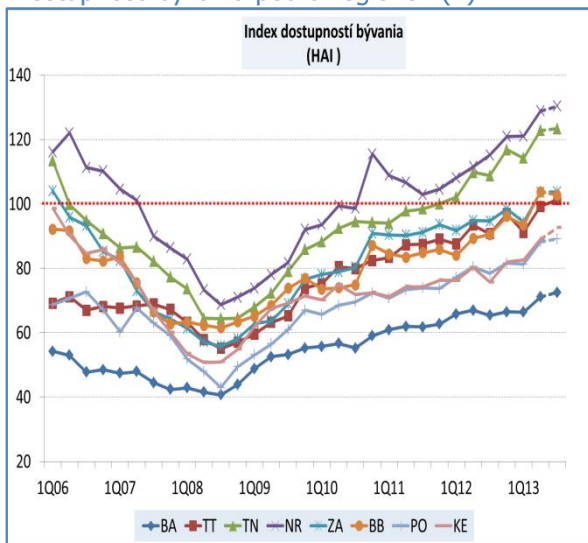
- Z jednotnej efektívnej úrokovej sadzby na úvery na bývanie vo všetkých regiónoch.
- Z rovnakého podielu vkladu vlastných prostriedkov z kúpnej ceny nehnuteľnosti (30 % podľa reálneho LTV).
- Z konštantnej dĺžky splácania úverov na bývanie (20 rokov).
- Z priemerného bývania vo výmere 60 m².

Dostupnosť bývania podľa regiónov (1)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Dostupnosť bývania podľa regiónov (2)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Poznámka: Čím je hodnota HAI vyššia ako 100, to znamená, že bývanie je tým viac dostupné a čím je hodnota HAI menšia ako 100, tým je bývanie viac nedostupné.

Obecne je dostupnosť bývania dlhodobo najpriaznivejšia v Nitrianskom kraji a najmenej priaznivá v Bratislavskom kraji. Dostupnosť bývania je do značnej miery determinovaná úrovňou cien bývania v jednotlivých regiónoch a je medzi nimi jednoznačný nepriamo úmerný vzťah. Podľa jednej z metodík je v rámci Slovenska dostupné bývanie okrem Nitrianskeho kraja aj v Trenčianskom kraji a posledných štvrtrokoch začína byť bývanie dostupné aj v Žilinskom kraji, Banskobystrickom kraji a Trnavskom kraji. Znamená to, že domácnosti majú natoľko primeraný príjem finančných prostriedkov, že si môžu dovoliť zaobstarať priemerné bývanie o rozlohe 60 m² obytnej plochy.

Opatrné signály oživovania slovenskej ekonomiky sa zatiaľ neprejavujú vo výraznejšom aktivizovaní trhu s bývaním. Príčinu treba hľadať aj v pretrvávajúcej vysokej miere nezamestnanosti, čo nevytvára predpoklady pre zásadný obrat na slovenskom trhu s bývaním ani v najbližších mesiacoch. Vzhľadom na uvedené a na signalizované mierne sprísnenie úverových štandardov pri úveroch na bývanie, možno na Slovensku očakávať v poslednom štvrtroku 2013 skôr stagnáciu trhu s bývaním a ďalšie znižovanie priemerných cien domov a bytov.

Mikuláš Cár