



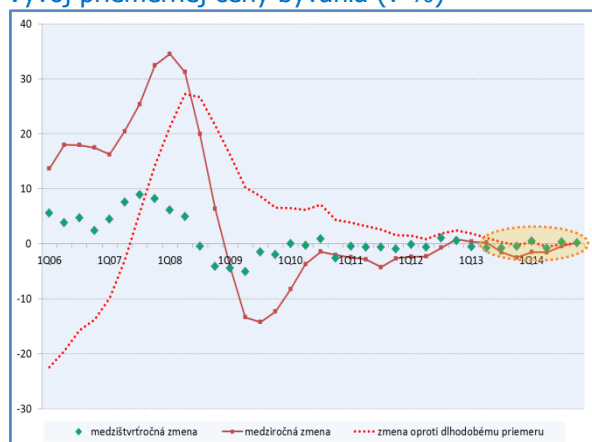
## Rýchly komentár

### Vo 4. štvrtroku 2014 pokračovali zvýšené aktivity na slovenskom trhu s bývaním, ale priemerná cena bývania vzrástla len v Bratislavskom kraji.

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku vo 4. štvrtroku 2014 zvýšila o 3 EUR/m<sup>2</sup> na hodnotu 1218 EUR/m<sup>2</sup>. Znamená to **medzištvrtročný** aj **medziročný rast o 0,2 %**. Mierne zvýšenie priemernej ceny bývania **bolo výsledkom hlavne rastúcej priemernej ceny bytov**.

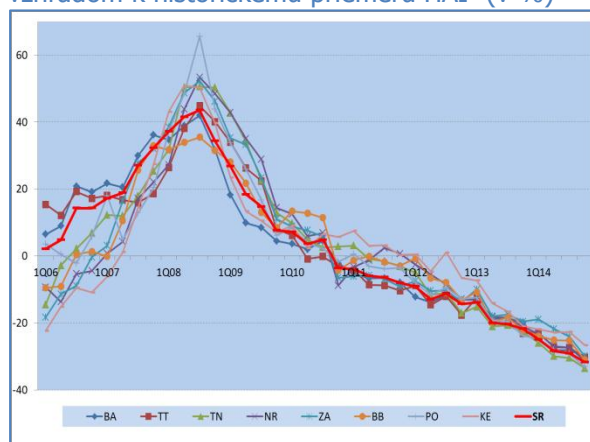
**Aktuálna priemerná cena bývania je na Slovensku takmer totožná s hodnotou jej dlhodobého priemeru** (1217 EUR/m<sup>2</sup>). Orientačne zodpovedá priemernej cene bývania zhruba z polovice roku 2007 a je o 21,4 % nižšia, ako na vrchole realitného boomu v 2. štvrtroku 2008.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NBS.

"Nahodnotenie/podhodnotenie" nehnuteľností vzhľadom k historickému priemeru HAI<sup>1</sup> (v %)



Zdroj: NBS.

### Dostupnosť bývania sa aj vo 4. štvrtroku 2014 zlepšila vo všetkých slovenských krajoch.

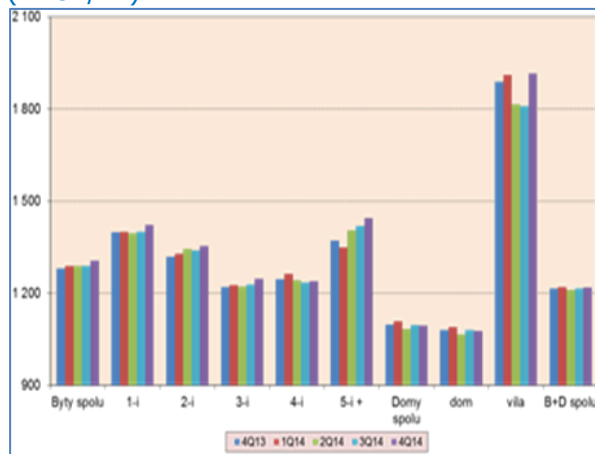
Praktickým prejavom toho je mierny rast veľkosti obytnej plochy, ktorú možno aktuálne kúpiť za priemernú hrubú mesačnú mzdu ako aj skracovanie času, potrebného na splatenie priemerného bývania o výmere 60 m<sup>2</sup> obytnej plochy z disponibilných príjmov domácností. Dôvodom zlepšenej dostupnosti bývania na konci roku 2014 bolo zníženie priemernej ceny bývania vo väčšine krajov, všeobecné zlepšovanie podmienok pri poskytovaní úverov na bývanie aj celkovo relatívne priaznivé makroekonomické prostredie. Z kvantitatívneho vyhodnotenia indexu dostupnosti bývania v dlhodobejšom horizonte možno dospieť k záveru, že **aktuálne je bývanie relatívne najdostupnejšie v celej novodobej ére slovenského trhu s bývaním**.

Len mierny rast priemernej ceny bývania v poslednom štvrtroku 2014 a už vyše ročné oscilovanie trhom vygenerovanej priemernej ceny bývania okolo jej dlhodobého priemeru signalizuje, že pri ďalšom normálnom vývoji základných ekonomických fundamentov **možno aj v najbližšom období na Slovensku predpokladať len malé zmeny priemernej ceny bývania**.

<sup>1</sup> Z porovnania dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami vznikne relácia, ktorá zjednodušene modelovo vyjadruje mieru nahodnotenia alebo podhodnotenia cien bývania z dlhodobého hľadiska.

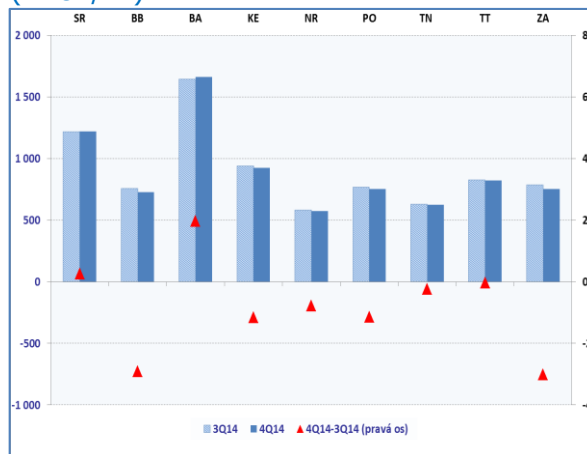
**Priemerná cena bytov sa vo 4. štvrtroku 2014 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom zvýšila dosť výrazne** (o 1,3 % na 1306 EUR/m<sup>2</sup>). Okrem relatívne malo obchodovaných, zväčša nadštandardných päťizbových bytov, sa najviac zvýšila priemerná cena jednoizbových bytov (o 1,6 % na 1423 EUR/m<sup>2</sup>) a najmenej priemerná cena štvorizbových bytov (o 0,4 % na 1239 EUR/m<sup>2</sup>). Najviac ponúkané aj najviac obchodované boli v poslednom štvrtroku 2014 na slovenskom trhu s bývaním trojizbové a potom dvojizbové byty. Oproti predchádzajúcemu štvrtroku sa však najviac zvýšil predaj jednoizbových bytov.

Vývoj priemernej ceny podľa typu nehnuteľnosti, (v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: NARKS, NBS.

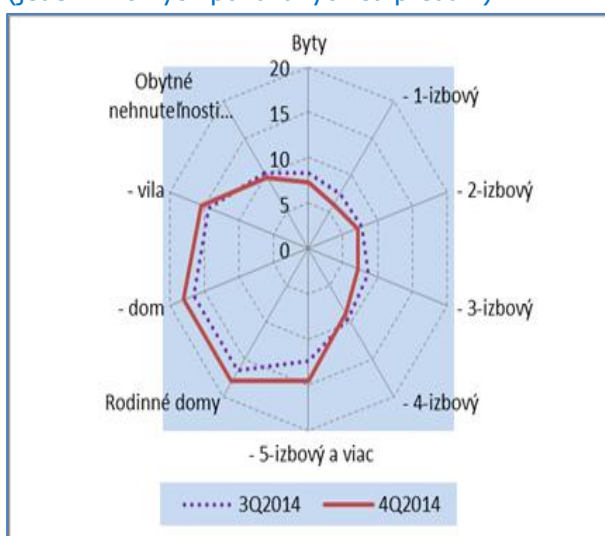
Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov, (v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: NARKS, NBS.

V poslednom štvrtroku 2014 sa podľa dostupných údajov objavilo v ponuke na trhu s bývaním o takmer 4 % viac domov ako v predchádzajúcom štvrtroku. Pri rastúcej ponuke bola realizácia rodinných domov aj rodinných víl na konci roka 2014 zhruba o päť percent nižšia ako v predchádzajúcom štvrtroku. Pretlak ponuky domov sa však neprejavil na ich cenách. **Medzištvrtročne sa agregovaná priemerná cena domov takmer nezmenila.** Minimálna zmena vo vývoji agregovanej ceny domov (zníženie o 1 EUR/m<sup>2</sup>) bola výsledkom znižujúcich sa cien rodinných domov a rastúcich cien priestrannejších rodinných víl.

Úspešnosť realizácie bytov a domov (jeden z koľkých ponúkaných sa predá ?)



Zdroj: NARKS, NBS.

Poznámka: Výpočet úspešnosti predaja je založený na porovnávaní počtov zrealizovaných a ponúkaných jednotlivých typov nehnuteľností na bývanie v jednotlivých štvrtrokoch.

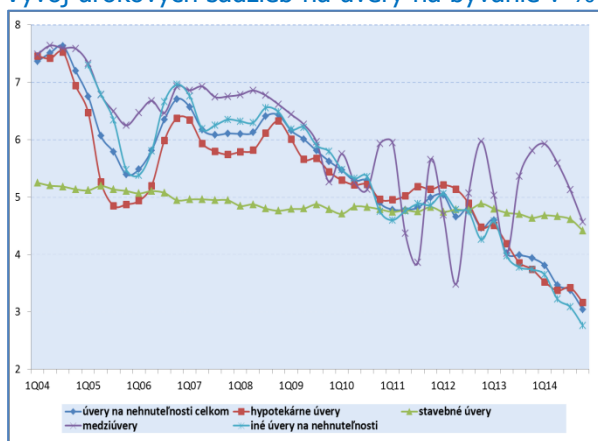
Signalizované zvýšené aktivity na slovenskom trhu s bývaním vo 4. štvrtroku 2014 možno demonštrovať hlavne na úspešnosti realizácie bytov. Na konci roka 2014 sa v rámci celého Slovenska darilo predat' každý siedmy ponúkaný byt, kým v predchádzajúcom štvrtroku to bol zhruba každý ôsmy ponúkaný byt. Úspešnejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku sa predávali takmer všetky typy bytov (okrem päťizbových). **Úspešnosť realizácie bytov bola v jednotlivých krajoch dosť diferencovaná. Najlepšiu úspešnosť predaja bytov mal vo 4. štvrtroku 2014 Bratislavský kraj** (predal sa každý piaty ponúkaný byt) **a najhoršie na tom boli Nitriansky kraj a Trenčiansky kraj** s predajom zhruba každého štrnásteho ponúkaného bytu.

**Pri predaji rodinných domov a víl boli na konci roku 2014** oproti predchádzajúcemu štvrtroku zaznamenané slabšie aktivity vo väčšine slovenských krajov (okrem Trnavského kraja, Nitrianskeho kraja a Žilinského kraja). **V rámci celého Slovenska sa darilo v poslednom štvrtroku 2014 predat' každý osemnásty dom, kým v predchádzajúcom štvrtroku každý sedemnásty.** V rámci krajov sa najlepšie realizovali predaje domov v Bratislavskom kraji, kde sa darilo predat' každý trinásty ponúkaný rodinný dom alebo vilu. Najhoršie sa predávali domy v Banskobystrickom kraji, kde sa podarilo predat' až každý 43. dom ponúkaný na predaj.

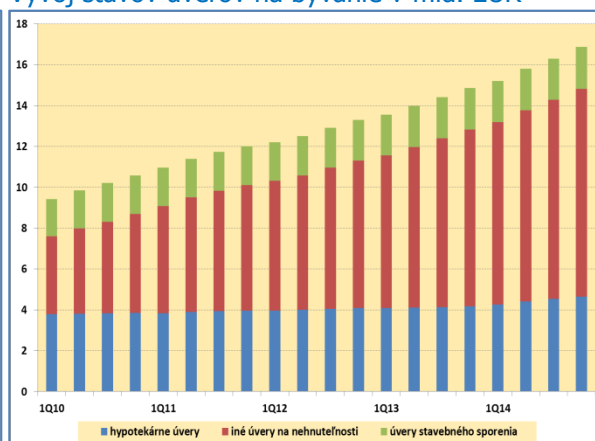
**Zvýšené aktivity na trhu s bývaním boli do značnej miery podnecované aj aktuálnymi úverovými podmienkami.** Rekordne nízke úrokové sadzby na úvery na bývanie stimulujú domácnosti k úvahám obstarat' si vlastné bývanie. Do bývania dlhodobo smeruje okolo 70 % úverov domácností.

V poslednom štvrtroku 2014 sa pohybovala úroková sadzba na úvery na bývanie v priemere okolo troch percent. **Úrokové sadzby všetkých druhov úverov na bývanie mali tendenciu sa znižovať a niektoré z nich sa dostali v posledných mesiacoch už pod tri percentá.** Celkový objem úverov na bývanie dosiahol na konci roku 2014 hodnotu 16,9 mld. EUR a v poslednom období rastie na medziročnej báze zhruba o 13 %<sup>2</sup>.

Vývoj úrokových sadzieb na úvery na bývanie v %      Vývoj stavov úverov na bývanie v mld. EUR



Zdroj: NBS.



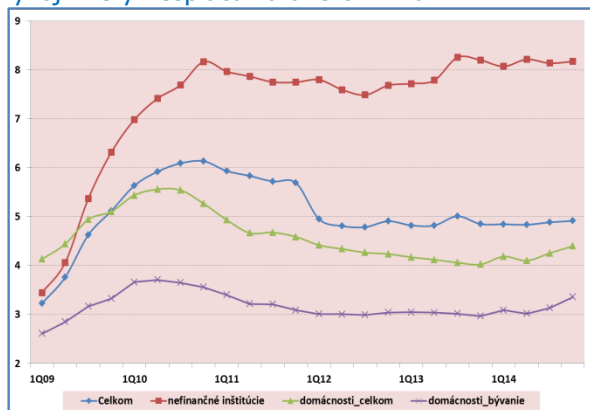
Zdroj: NBS.

Obrátenou stranou rastúcich objemov úverov na bývanie je ich rizikovosť z titulu možného nesplácania. Celková miera nesplácaných úverov sa na Slovensku v posledných rokoch pohybuje pod hranicou 5 %. Požičiavanie domácnostiam je jednoznačne menej rizikové, ako požičiavanie nefinančným inštitúciám. **Pôžičky na bývanie domácnostiam sú z pohľadu úverových inštitúcií bezpečnejšie, ako rôzne spotrebiteľské úvery.** V poslednom štvrtroku 2014 sa miera nesplácania úverov domácnosťami mierne zvýšila.

**V rámci úverov na bývanie sa vo 4. štvrtroku 2014 zvýšila miera nesplácania pri ich všetkých druhoch.** Najvyššia miera nesplácania pri úveroch na bývanie bola zaznamenaná v prípade medziúverov (zhruba 5,4 %). Nasledujú iné úvery na bývanie (3,5 %), hypotekárne úvery (2,4 %) a úvery zo stavebného sporenia (2,1 %). Celková miera nesplácaných úverov na bývanie sa zhruba za posledné tri roky udržiavala na úrovni troch percent.

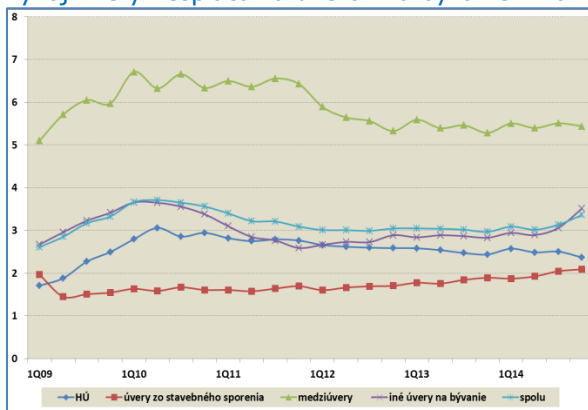
<sup>2</sup> Zadlžovanie slovenských domácností aj vďaka čerpaniu úverov na bývanie je pomerne dynamické, ale zatiaľ nedosahuje až také tempo ako v niektorých krajinách únie. Napr. vo Veľkej Británii sa podľa analytikov zadlženie domácností v 2. polroku 2014 zdvojnásobilo (zo 7840£ na 16300£), kým ich priemerné príjmy sa zvýšili len zhruba o 4 percentá (na 2012£). Bližšie pozri <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/cef24ad4-9012-11e4-a0e5-00144feabdc0.html?siteedition=intl#axzz3NwlFgYhC>.

Vývoj miery nesplácania úverov v %



Zdroj: NBS.

Vývoj miery nesplácania úverov na bývanie v %



Zdroj: NBS.

So zvýšenými aktivitami na trhu s bývaním korešponduje aj ďalšie relatívne zlepšovanie dostupnosti bývania na Slovensku, čo je výsledkom pozitívneho vplyvu viacerých faktorov. **Rekordne nízke úroky pri úveroch na bývanie, relatívne stabilné ceny bývania, v priemere priaznivý vývoj príjmovej situácie domácností a viaceré nové realitné projekty sú dobrým východiskom pre rozvoj aktivít v realitnom segmente aj v najbližšom období.** V duchu mierneho optimizmu vyznievali na konci roku 2014 aj očakávania odborníkov z realitného trhu, preto v najbližšom období možno predpokladať mierny rast cien domov a bytov nielen v Bratislavskom kraji.

Mikuláš Cár ([analytici@nbs.sk](mailto:analytici@nbs.sk))