



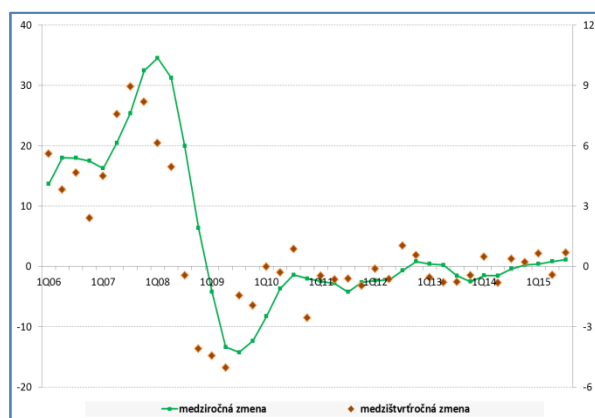
Rýchly komentár

3. štvrťrok 2015 potvrdil postupné oživovanie slovenského trhu s bývaním

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku v 3. štvrťroku 2015 zvýšila o 8 EUR/m² na hodnotu 1229 EUR/m². Znamená to **medzištvrťročný rast o 0,7 %** a **medziročný rast o 1,2 %**. Prispel k tomu hlavne rast priemerných cien bytov, pričom priemerná cena domov takmer stagnovala.

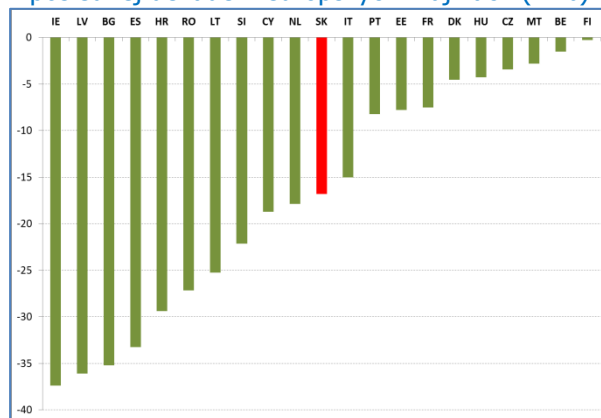
Priemerná cena bývania dosahovala v posledných štvrťrokoch vyššie hodnoty ako je jej aktuálny dlhodobý priemer (1218 EUR/m²) a za posledný rok mierne zrýchľoval aj medziročný rast priemernej ceny bývania. To možno považovať za **určité signály už trvalejšieho oživovania trhu s bývaním na Slovensku**.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NBS.

Pokles priemernej ceny bývania oproti jej maximu v poslednej dekáde v európskych krajinách (v %)



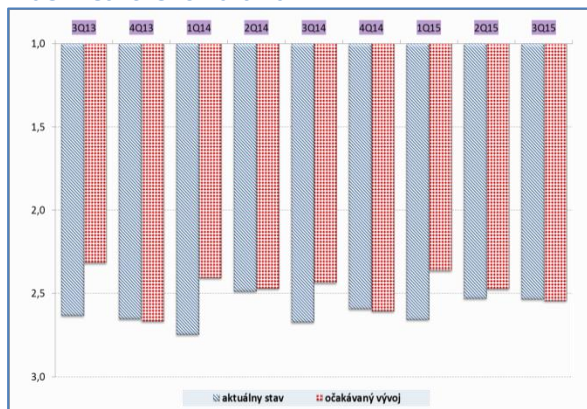
Zdroj: Eurostat.

Aktuálna priemerná cena bývania je na Slovensku stále zhruba o 17 % nižšia v porovnaní s jej vrcholom v 2. štvrťroku 2008. Slovensko sa v tomto smere podľa údajov Eurostatu radí do skupiny európskych krajín s väčším poklesom priemernej ceny nehnuteľností na bývanie oproti rokom z druhej polovice predchádzajúcej dekády. V súčasnosti sú najviac prepadnuté ceny bývania oproti ich maximu v čase realitného boomeru v Írsku (o vyše 37%) a najmenej vo Fínsku (len o necelé jedno percento). Priemerné ceny bývania v Nemecku, Rakúsku, Veľkej Británii, Luxembursku, Švédsku a Nórsku dosahujú podľa údajov Eurostatu ich najvyššie úrovne za posledné roky práve v súčasnosti (oproti základu z roku 2010 sú momentálne vyššie od zhruba 13 % v Nemecku až po vyše 30 % vo Švédsku a Nórsku). Uvedené fakty potvrdzujú **značné odlišnosti vo vývoji trhu s bývaním a priemerných cien bývania v jednotlivých európskych krajinách** v posledných rokoch.

Na hodnotenie aktuálneho stavu trhu s bývaním na Slovensku a očakávaní v najbližšom období možno ako oporu použiť aj index realitného zdravia, ktorý je zostavovaný mesačne na základe subjektívnych názorov zástupcov relevantných realitných kancelárií.¹ V priebehu 3. štvrťroka 2015 sa dostali názory realitných profesionálov na aktuálny stav do relatívnej rovnováhy s očakávaniami vo vývoji trhu s bývaním v najbližších mesiacoch. Spolu s pozitívnejším hodnotením situácie v obchodovaní s realitami a s triezvejšími očakávaniami v tomto období v porovnaní so situáciou pred rokom, možno to tiež považovať za určitý signál od zainteresovaných odborníkov o celkovej stabilizácii a postupnom zlepšovaní situácie na slovenskom trhu s bývaním.

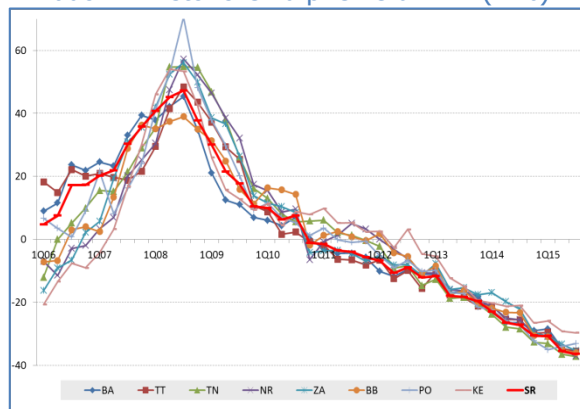
¹ Podrobnejšie informácie o metodike výpočtu a údaje možno nájsť na stránke <http://www.realityindex.sk/>.

Index realitného zdravia



Zdroj: NARKS.

Nahodnotenie/podhodnotenie² nehnuteľností vzhľadom k historickému priemeru HAI² (v %)



Zdroj: NBS.

Potreba bývania mnohých jednotlivcov aj domácností je v podmienkach Slovenska riešená hlavne prostredníctvom úverových prostriedkov a tieto prostriedky sú aj vďaka primeranej obozretnosti úverových inštitúcií poskytované spravidla len dostatočne bonitným záujemcom. Rastúce priemerné ceny bývania boli vo väčšine slovenských krajov v 3. štvrtroku 2015 kompenzované rastom priemerných zárobkov, preto sa bezprostredná dostupnosť bývania výraznejšie nemenila. Z porovnania priebežných hodnôt indexu dostupnosti bývania voči dlhodobému priemeru vyplýva, že **aktuálna dostupnosť bývania je na Slovensku z pohľadu jej doterajšieho vývoja stále relatívne priaznivá.**

Napriek určitým pozitívnym náznakom zlepšovania situácie na slovenskom trhu s bývaním, stále u nás **pretrváva značný deficit vo vybavenosti obyvateľov bytmi.** V počte obývaných bytov na 1000 obyvateľov patrí Slovensku podľa údajov z posledného sčítania ľuďí, domov a bytov posledná priečka v rámci európskych krajín (321 obývaných bytov na 1000 obyvateľov), kým najlepšie sú vybavení bytmi obyvatelia Fínska (472 obývaných bytov na 1000 obyvateľov). Tempo dokončovania necelé tri byty ročne na tisíc obyvateľov v posledných rokoch je pomerne slabým príspevkom ku zlepšovaniu vybavenosti našich obyvateľov bytmi.

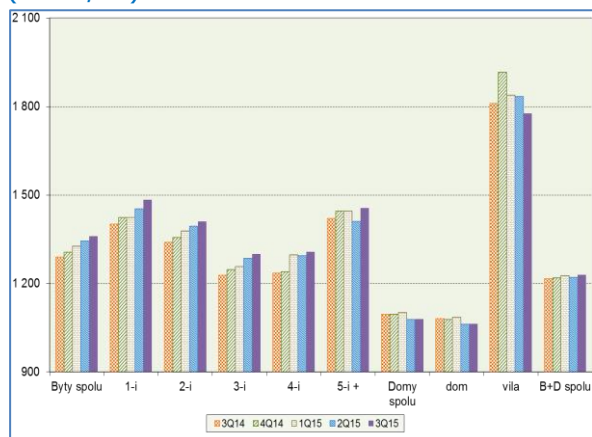
Priemerná ponuková cena bytov v 3. štvrtroku 2015 dynamicky rástla (medzištvrtročne o 1,3 %). Aktuálne najviac vzrástla priemerná cena nadštandardných 5-izbových bytov (o 3,3 % na 1456 EUR/m²), ale výrazne rastúci trend pretrváva aj pri jednoizbových bytoch (o 2,2 % na 1483 EUR/m²). Dlhodobo sú najviac ponúkané aj najviac obchodované trojizbové byty.

Priemerná cena domov sa po jej výraznejšom medzištvrtročnom poklese v predchádzajúcom štvrtroku (o 2,2 %) v 3. štvrtroku 2015 takmer nezmenila (rast o 0,1 % na 1079 EUR/m²). Je to výsledkom mierne rastúcej priemernej ceny rodinných domov (o 0,2 % na 1063 EUR/m²) a ďalšieho výraznejšieho zníženia priemernej ceny priestrannejších rodinných víl (o 3,1 % na 1776 EUR/m²).

Trend roztvárania nožníc medzi priemernou cenou bytov a priemernou cenou domov je evidentný už od začiatku roku 2013 a pokračoval aj v 3. štvrtroku 2015. Aktuálna priemerná cena metra štvorcového bytov (1361 EUR/m²) je o viac ako štvrtinu vyššia ako priemerná cena štvorca domov (1079 EUR/m²). Jedným z dôvodov môže byť výraznejší záujem o prvé bývanie v bytoch viac podporených rôznymi službami ako v rodinných domoch s často chýbajúcou základnou infraštruktúrou.

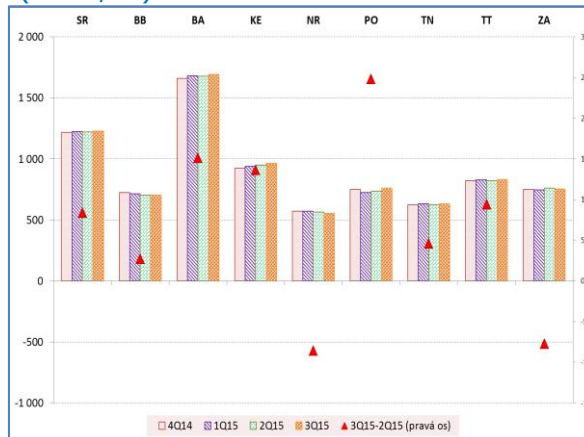
² Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami zjednodušene vyjadruje mieru nahodnotenia alebo podhodnotenia cien bývania z dlhodobého hľadiska.

Vývoj priemernej ceny podľa typu nehnuteľnosti, (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov, (v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS.

Priemerná cena bývania sa v 3. štvrtroku 2015 vo väčšine slovenských krajov zvýšila. Najvýraznejšie sa zvýšila priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (o 3,4 % na 763 EUR/m²) a najviac sa znížila v Nitrianskom kraji (o 1,5 % na 556 EUR/m²). Výrazná váha Bratislavského kraja a Trnavského kraja na slovenskom trhu s bývaním sa prejavuje v posledných štvrtrokoch aj na skôr rastovom trende priemernej ceny bývania za Slovensko ako celok.

Ponuka bytov a domov je v rámci Slovenska výrazne koncentrovaná v Bratislavskom kraji. Veľmi výrazne sa to prejavuje v prípade ponuky nových bytov a nových domov, v ktorej Bratislavský kraj jednoznačne dominuje (s takmer 70 percentným podielom v prípade nových bytov a s vyše 50 percentným podielom v prípade nových domov na celoslovenskej ponuke). Aj v prípade existujúcich bytov je najväčší podiel celoslovenskej ponuky sústredený v Bratislavskom kraji (okolo 29 % z celoslovenskej ponuky), ale v prípade ponuky existujúcich domov sa najväčší podiel celoslovenskej ponuky nachádza v Nitrianskom kraji (takmer 21 %).

Náznaky oživovania slovenského trhu s bývaním sa v 3. štvrtroku 2015 prejavili aj v raste priemernej ceny bývania. Závery rokov však zvyknú byť na trhu s bývaním sprevádzané rôznymi akciami developerov aj úverových inštitúcií, ktoré zvyknú zvýšiť aktivity, ale nezvykne to viesť k výraznejším tlakom na rast priemernej ceny bývania. Napriek predpokladanému pokračujúcemu oživovaniu slovenského trhu s bývaním **možno v najbližšom období očakávať len mierny rast priemernej ceny bývania.**

Mikuláš Cár (analytici@nbs.sk)