



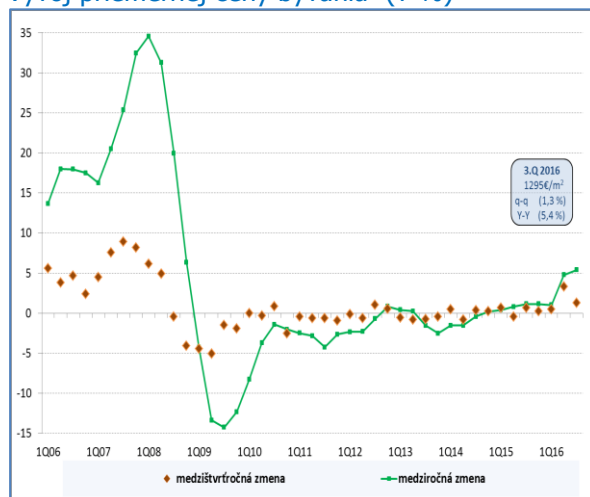
Rýchly komentár

Dynamicky naďalej rastú hlavne ceny bytov

Pokračujúci dynamický rast cien bytov v 3. štvrtroku 2016 prispel k zrýchleniu medziročného rastu celkovej priemernej ceny bývania (o 0,6 percentuálneho bodu na 5,4 %). V dôsledku výraznejšie rastúcej priemernej ceny bývania v porovnaní s rastom priemerných príjmov sa zastavilo zlepšovanie dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska. Avizované sprísnenie úverových podmienok od začiatku roku 2017 môže akcelerovať aktivity na trhu s bývaním v závere tohto roka.

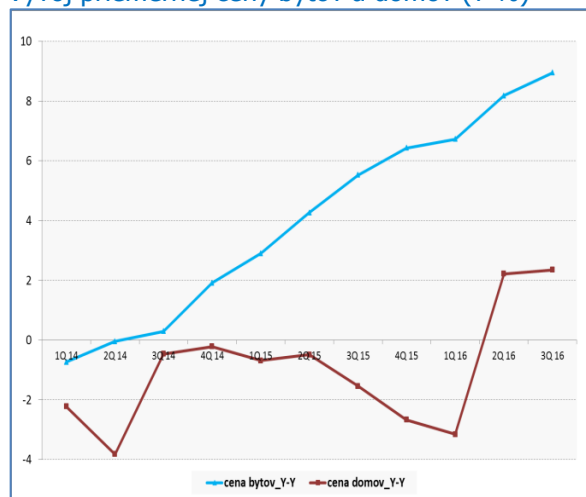
Priemerná cena bývania na Slovensku vzrástla v 3. štvrtroku 2016 na hodnotu 1295 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný rast o 1,3 %** a **medziročný rast o 5,4 %**. Prispel k tomu hlavne pokračujúci dynamický rast cien bytov.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov (v %)



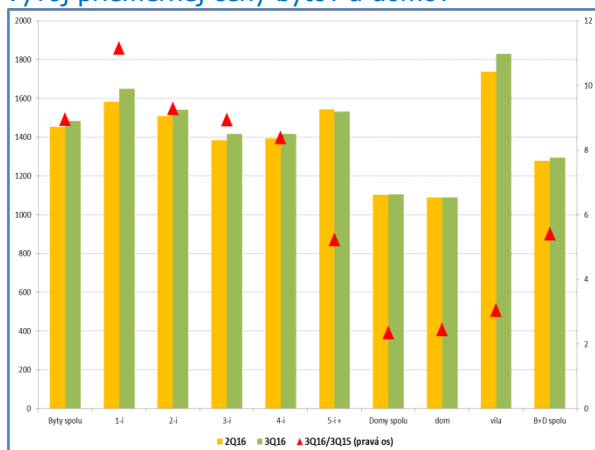
Zdroj: NARKS, NBS.

Priemerná cena bývania je v súčasnosti zhruba o 6 % nad hodnotou jej dlhodobého priemeru (1221 EUR/m²). Aktuálna priemerná cena bývania je však stále **o viac ako 16 % nižšia v porovnaní s maximálnou priemernou cenou bývania z polovice roku 2008** (priemerná cena bytov je stále nižšia o 8,4 % a priemerná cena domov o 14,6 %).

Pre 3. štvrtrok 2016 je charakteristický pretrvávajúci dynamický rast priemernej ceny bytov (medziročne o 9 % z 8,2 % v 2. štvrtroku) **a spomalenie rastu priemernej ceny domov** (o 2 % z 2,2 % v 2. štvrtroku). Medziročne najvýraznejšie vzrástla priemerná cena jednoizbových bytov (o vyše 11 %) a najpomalšie priemerná cena päťizbových bytov (o zhruba 5 %).

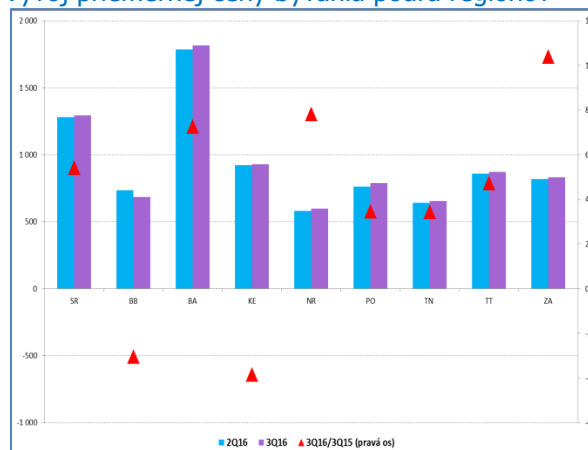
Úroveň priemerných cien bývania i ich dynamika boli aj v 3. štvrtroku 2016 z regionálneho pohľadu značne diferencované. Úroveň priemernej ceny bývania jednoznačne dominuje Bratislavský kraj s priemernou cenou 1818 EUR/m², ktorá je viac ako dvojnásobne vyššia ako vo väčšine ostatných slovenských krajov. Ceny nehnuteľností na bývanie rastú takmer vo všetkých regiónoch (okrem Banskobystrického kraja), najmä v sektore bytov. V 3. štvrtroku 2016 najvýraznejšie medziročne vzrástla priemerná cena bývania v Žilinskom kraji (o 10,4 %) a v Nitrianskom kraji (o 7,8 %). V Košickom kraji napriek miernemu nárastu priemernej ceny bývania došlo k jej medziročnému poklesu o 3,9 % aj vďaka bázickému efektu rastúcich cien bývania pred rokom.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

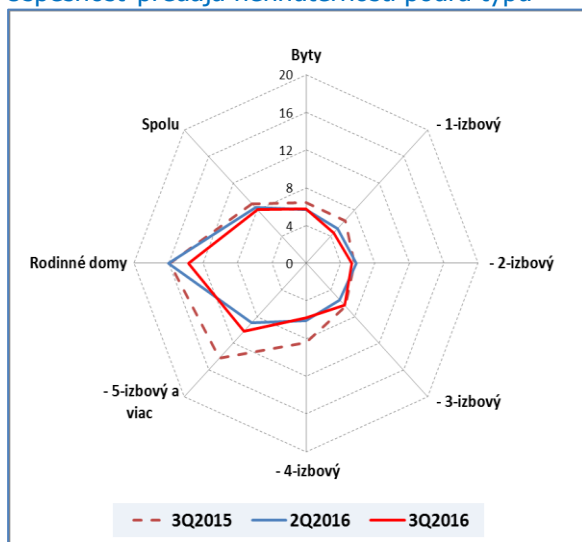
Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov



Zdroj: NARKS, NBS.

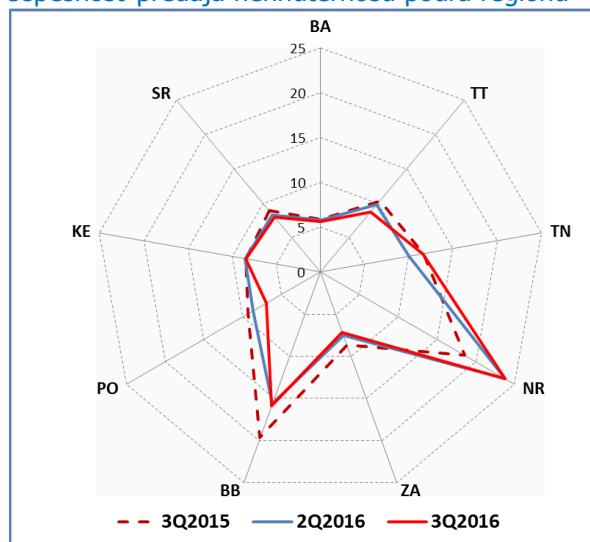
Aktivity na trhu s bývaním môžu byť doplnené informáciou o úspešnosti realizácie jednotlivých typov nehnuteľností na bývanie a celkovo v jednotlivých regiónoch. Úspešnosť realizácie vyjadruje počet, koľko nehnuteľností muselo byť ponúknutých, aby sa jedna z nich zrealizovala. **V súčasnosti sa úspešnosť predaja nehnuteľností na bývanie relatívne zlepšila v porovnaní so situáciou pred rokom** tak z pohľadu typov nehnuteľností ako aj z pohľadu regiónov.

Úspešnosť predaja nehnuteľností podľa typu



Zdroj: NARKS, NBS.

Úspešnosť predaja nehnuteľností podľa regiónu



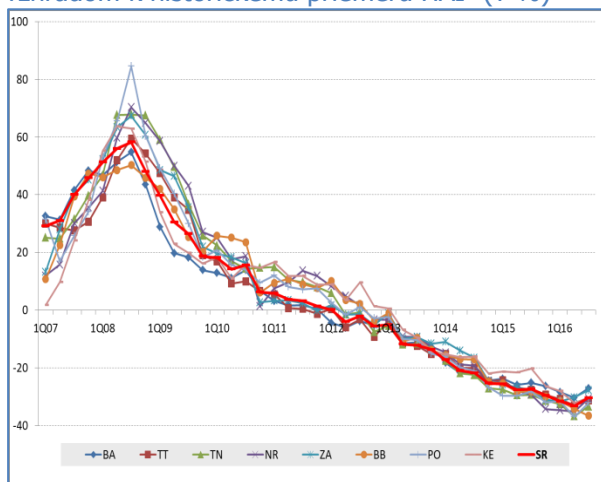
Zdroj: NARKS, NBS.

Aktuálne sa predala zhruba každá ôsma ponúkaná nehnuteľnosť. V prípade bytov sa predal jeden z približne šiestich ponúkaných a úspešnosť realizácie sa zvyšuje postupne smerom k menším typom bytov. V prípade domov sa v súčasnosti predá asi každý štrnásty ponúkaný. Z toho vyplýva, že **jednoznačne úspešnejšie sa realizujú ponúkané byty ako ponúkané domy**.

Z regionálneho hľadiska je **najväčšia úspešnosť realizácie nehnuteľností v Bratislavskom kraji**, kde sa darí zrealizovať prakticky každú šiestu ponúkanú nehnuteľnosť na bývanie. **Najhoršie je na tom Nitriansky kraj**, kde sa darí predáť až zhruba každú 24. ponúkanú nehnuteľnosť na bývanie. Aktuálne, ale aj dlhodobšie pretrvávajú v tomto kraji výraznejší problém z realizáciou ponúkaných domov, keď sa darí zrealizovať len jeden z vyše 30 ponúkaných.

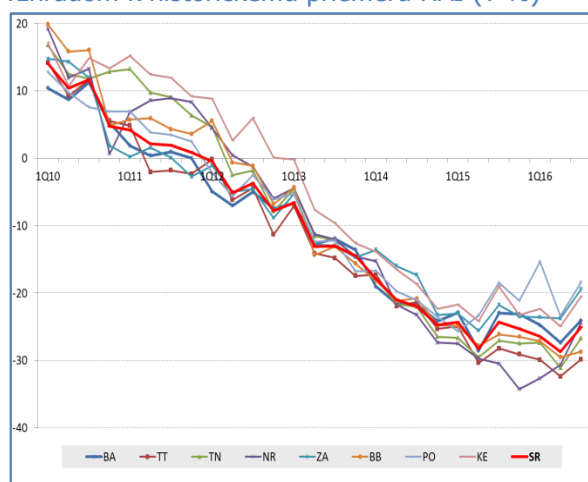
Výraznejšie rastúce ceny nehnuteľností na bývanie neboli v 3. štvrtroku 2016 v dostatočnej miere kompenzované rastom príjmov domácností, čo sa prejavilo v zastavení zlepšovania dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska. Je to evidentné aj z nasledujúcich grafov.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

Z dlhodobého pohľadu sa zlepšovanie dostupnosti bývania v súčasnosti zastavilo. Dôvodom je hlavne výraznejší rast cien bývania v posledných štvrtrokoch. Tento poznatok platí aj pre väčšinu slovenských regiónov.

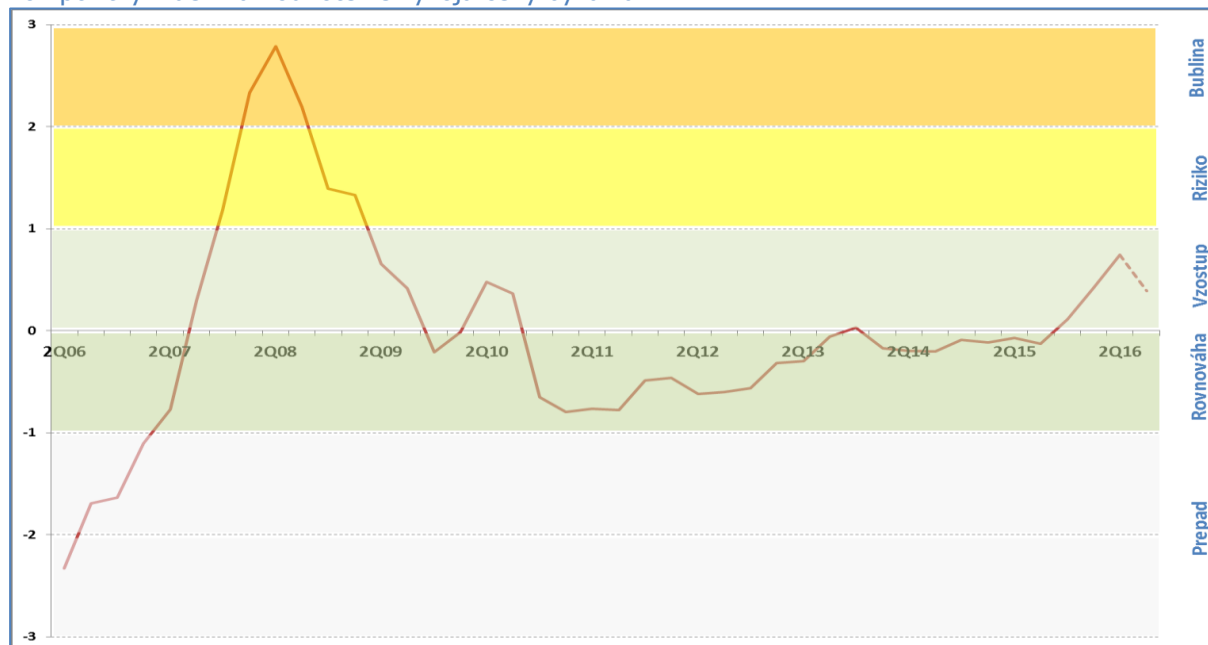
Nedostatočná kompenzácia pokračujúceho dynamického rastu priemernej ceny bytov rastom príjmov je výraznejšia ako v prípade rastúcej celkovej priemernej ceny bývania. Teda **zmenšovanie dostupnosti bytov je výraznejšie ako zmenšovanie dostupnosti bývania ako celku**. Postupné mierne zmenšovanie dostupnosti bytov možno pozorovať už zhruba od polovice minulého roka prakticky vo všetkých slovenských krajoch. Hodnotený 3. štvrtrok 2016 tento trend potvrdzuje.

Pri hodnotení dostupnosti bývania je zohľadňovaná hlavne príjmová situácia, požiadavka na vklad vlastných prostriedkov pri kúpe nehnuteľnosti a výška úrokovej sadzby. V prípade skúmania primeranosti vývoja cien bývania nás zaujíma aj súlad ich vývoja s ďalšími úzko súvisiacimi fundamentálnymi ukazovateľmi. **V snahe kvantifikovať riziká, ktoré môže vyvolať aktuálny vývoj cien bývania, ponúkame kompozitný index** podľa zahraničných skúseností². Ide o ukazovateľ, ktorý poskytuje orientačnú informáciu o miere rizika priebežného vývoja cien bývania s väzbou na viaceré súvzťažné ukazovatele.

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

² Inšpiroval nás UBS Swiss Real Estate Bubble Index, ktorý pozostáva z viacerých sub-indexov. Počíta sa ako priemer z detrendovaných štandardizovaných parciálnych ukazovateľov, vážených pomocou analýzy hlavných komponentov. Hodnota indexu predstavuje vážený súčet odchýlok hodnôt parciálnych ukazovateľov od hodnôt ich dlhodobých trendov, pričom priemer odchýlok je normovaný na 0. Index nadobúda päť úrovní hodnôt, ktoré signalizujú: **prepad** ($i < -1$), **rovnováhu** ($-1 < i < 0$), **vzostup** ($0 < i < 1$), **riziko** ($1 < i < 2$) a **bublinu** ($i > 2$). Podrobnejšie pozri http://www.ubs.com/global/en/wealth_management/wealth_management_research/bubble_index.html.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Pri zostavovaní nášho kompozitného ukazovateľa sme vychádzali z nasledujúcich vzťahov:

- Cena bývania/Cena nájomného,
- Cena bývania/Hrubý disponibilný dôchodok na obyvateľa,
- Cena bývania/Deflátor spotrebných výdavkov domácností,
- Celkový stav úverov/HDP a
- Objem stavebnej produkcie pri výstavbe bytových budov/HDP.

Vývoj hodnôt kompozitného indexu vyplnil v doterajšej histórii slovenského realitného trhu všetky zvýraznené škály, t. j. od prepadu až po cenovú realitnú bublinu. **Aktuálne sa hodnota kompozitného indexu na hodnotenie vývoja ceny bývania nachádza v pásme vzostupu. Stále však je pod pásmom rizikového vývoja a relatívne ďaleko od pásma realitnej cenovej bubliny.**

Pokračujúci rast ekonomickej výkonnosti a snaha domácností ešte využiť relatívne priaznivé úverové podmienky vytvárajú predpoklady pre pokračovanie rastu agregovanej ceny nehnuteľností na bývanie aj v posledných mesiacoch roku 2016.

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