

Rastú nielen ceny bytov, ale už aj ceny domov



Author: Mikuláš Cár (NBS) | Published: 03.08.2016

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie na Slovensku v 2. štvrtroku 2016 vzrástla na hodnotu 1279 EUR/m². Znamená to **medzištvrtročný rast o 3,4 % a medziročný rast o 4,8 %**. K doteraz dynamicky rastúcim cenám bytov sa pridal aj rast cien domov. Je to v súlade s očakávaniami realitných maklérov, ktorí sa zhodujú v tom, že súčasné aktivity na slovenskom trhu s bývaním sú najlepšie za posledné tri roky.

Aktuálna priemerná cena bývania sa dostala o takmer 5 % nad hodnotu jej dlhodobého priemeru (1220 EUR/m²). Stále je však **o vyše 17 % nižšia v porovnaní s maximálnou priemernou cenou bývania z polovice roku 2008**. Vývoj priemernej ceny bytov je z retrospektívneho pohľadu omnoho volatilnejší ako vývoj priemernej ceny domov.

Priemerná cena metra štvorcového bytov pokračovala v dynamickom raste z predchádzajúcich období a v 2. štvrtroku 2016 sa zvýšila o 38 EUR/m². Znamenalo to **medzištvrtročný rast o 2,7 % a na medziročnej báze rast o 8,2 %** (v predchádzajúcom štvrtroku o 1,8 %, resp. o 6,7 %). Priemerná cena všetkých typov bytov na medziročnej báze výrazne rástla. Najvýraznejšie rástla priemerná cena jednoizbových bytov (o zhruba 9 %). Aj najpomalší medziročný rast priemernej ceny trojizbových a štvorizbových bytov dosiahol takmer 8 %.

V 2. štvrtroku 2016 vzrástla aj priemerná cena domov (o 36 EUR/m² na 1102 EUR/m²). V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom to predstavovalo rast o 3,4 % a medziročne o 2,2 %. Cena štandardných rodinných domov medziročne vzrástla o 2,6 % (v 1. štvrtroku 2016 poklesla o takmer 3 %), ale priemerná cena menej obchodovaných rodinných vil medziročne opäť poklesla o 5,2 % (v predchádzajúcom štvrtroku o 6,8 %).

Z regionálneho pohľadu bol vývoj priemernej ceny bývania tradične diferencovaný. Najviac sa zvýšila priemerná cena bývania v Žilinskom kraji (o 56 EUR/m² na 819 EUR/m², t. j. medzištvrtročne o 7,3 %) a najviac sa znížila priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (o 24 EUR/m² na 760 EUR/m², t. j. medzištvrtročne o 3,0 %). Ohlásenie investície Jaguar Land Rover sa prejavilo na rastúcich cenách nehnuteľností na bývanie v Nitrianskom kraji. Aktuálne v Nitrianskom kraji vzrástla priemerná cena bývania o 5,4 % (byty o 9,3 % a domy o 2,6 %). Úroveň priemernej ceny bývania jednoznačne dominuje Bratislavský kraj s priemernou cenou 1785 EUR/m², v ktorom je realizovaná rozhodujúca časť transakcií na slovenskom trhu s bývaním.

Jedným z dôvodov zvýšených aktivít na trhu s bývaním a výraznejšieho zvýšenia priemernej ceny bývania v 2. štvrtroku 2016 môžu byť aj **pretrvávajúce veľmi priaznivé podmienky na získavanie úverov na bývanie** a s tým súvisiaci vysoký dopyt po úveroch na bývanie.

Dynamicky rastúca hlavne priemerná cena bytov evokuje otázky, či to nemôžu byť prvé signály o začiatku nafukovania realitnej bubliny. Na jednej strane **rastúca cena bývania nemusí znamenať riziko vzniku realitnej bubliny**, ak je jej vývoj v relatívnom súlade s vývojom takých fundamentov, ako je rast výkonnosti ekonomiky, zamestnanosti, s tým súvisiacej mzdovej bázy a podobne¹. Na druhej strane však vznikajúca situácia určite vyžaduje zvýšenú pozornosť. **Trh s bývaním je potenciálnym zdrojom rizika pre finančnú a celkovú ekonomickú stabilitu hlavne v prípade jeho kombinácie s rastúcim trendom úverov na bývanie v posledných mesiacoch.**

Vzhľadom na to, že obstarávanie bývania realizujú v súčasnosti domácnosti v prevažnej miere prostredníctvom úverových zdrojov, možnosť ich čerpania je ovplyvňovaná hlavne príjmovou situáciou, podmienkami na vloženie vlastných prostriedkov a výškou úrokovej sadzby. Uvedené faktory sú následne určujúce aj pri vyhodnocovaní dostupnosti bývania. **Výraznejšie rastúce ceny nehnuteľností na bývanie majú tendenciu zhoršovať dostupnosť bývania**, ak nie sú v dostatočnej miere kompenzované predovšetkým rastom príjmov.

Z porovnania vývoja hodnôt indexu dostupnosti bývania k ich dlhodobému priemeru vyplýva, že dostupnosť bývania ako celok mala aj v 2. štvrtroku 2016 relatívne priaznivý trend vo väčšine slovenských regiónov.

V trochu inom svetle sa javí dostupnosť bytov, ktorých ceny v posledných štvrtrokoch rástli výraznejšie ako úhrnná cena všetkých nehnuteľností na bývanie. **Dostupnosť bytov sa začala evidentne príbrzďovať zhruba od polovice minulého roka v podstate vo všetkých slovenských krajoch.** A napr. v Nitrianskom kraji sa v súčasnosti dokonca prehĺbilo zhoršovanie dostupnosti bytov.

V letnom období sa zvyknú aktivity na trhu s bývaním zmierniť. Pretrvávajúci dopyt po bývaní a relatívne výhodné úverové podmienky môžu však prispieť k vytváraniu určitého tlaku na rast priemerných cien bytov a domov aj v letných mesiacoch. Vzhľadom na vyššie uvedené a pokračujúci rast ekonomickej výkonnosti sú v súčasnosti vytvorené predpoklady pre pokračovanie rastu agregovanej ceny nehnuteľností na bývanie aj v ďalších štvrtrokoch.

1 Koncom júna 2016 bol napr. spracovaný analytický komentár, v ktorom je hodnotený súlad aktuálneho vývoja cien bývania na pozadí vývoja vybraných pomerových ukazovateľov ponukovej i dopytovej strany slovenského trhu s bývaním. Získané poznatky naznačujú, že v podmienkach Slovenska sa zatiaľ realitná bublina nevytvára. V analytickom komentári je aj odkaz na odporúčanie v procedúre Európskej komisie, aby ročný rast ceny bývania (bytov aj domov spolu) neprekročil hranicu 6 %, ktorá je považovaná za rizikovú pre makroekonomickú rovnováhu a stabilitu finančného systému. Viac pozri na http://www.nbs.sk/..._bubline.pdf.

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