

Dynamicky naďalej rastú hlavne ceny bytov



Author: Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS) | Published: 29.11.2016

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.

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. Úrovňou 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.

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.

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 dlhodobejšie 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.

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 znižovanie dostupnosti bytov je výraznejšie ako znižovanie dostupnosti bývania ako celku. Postupné mierne znižovanie 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 skúseností. Ide o ukazovateľ, ktorý poskytuje orientačnú informáciu o miere rizika priebežného vývoja cien bývania s väzbou na viaceré súvzťažné ukazovatele.

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.