

Na začiatku roka 2017 sa k rastúcim cenám bytov pridali aj domy



Author: Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS) | Published: 10.05.2017

Pretrvávajúci dopyt po bývaní podporoval aktivity na slovenskom trhu s bývaním aj v prvých mesiacoch tohto roka, čo prispelo k dynamickému rastu priemernej ceny bývania. V 1. štvrtroku 2017 vzrástla v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 28 EUR/m² na hodnotu 1332 EUR/m² čo znamená medzištvrtročný rast o 2,1 % a medziročný rast o 7,6 %. Pretrvávajúci dynamický medziročný rast priemernej ceny bytov na začiatku roka 2017 (oproti predchádzajúcemu štvrtroku zrýchlenie o 0,6 percentuálneho bodu na 11,2 %) sprevádzal aj zrýchlený medziročný rast priemernej ceny domov (o 1,7 percentuálneho bodu na 3,4 %).

Agregovaná priemerná cena bývania je v súčasnosti ešte 14 % pod jej historickým maximom. K dosiahnutiu historického vrcholu z polovice roka 2008 chýbajú aktuálnej priemernej cene bytov ešte takmer 3 percentá a priemernej cene domov zhruba 15 percent. Priemerné ceny väčších (štvorizbových a päťizbových) bytov sú už v súčasnosti vyššie ako bolo ich historické maximum.

V 1. štvrtroku 2017 rástli priemerné ceny všetkých typov nehnuteľností na bývanie. V rámci bytov najvýraznejšie medziročne vzrástla priemerná cena jednoizbových bytov (o 16,1 %) a najmenej vzrástla priemerná cena štvorizbových bytov (o 4,8 %). Ceny rodinných domov sa zvýšili medziročne v priemere o vyše 3 % a ceny rodinných víl o vyše 7 %.

Medziročne opäť najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji (o 16,9 %) a najmenej v Košickom kraji (o 2,7 %). Priemerná cena bývania vo východoslovenských regiónoch a v Žilinskom kraji na začiatku roka 2017 medzištvrtročne stagnovala alebo sa mierne znížila. V Banskobystrickom kraji dokonca poklesla medzištvrtročne o 0,5 % a medziročne o 2 %.

Rast priemernej ceny bývania nebol v 1. štvrtroku 2017 vo väčšine regiónov dostatočne kompenzovaný rastom príjmov domácností, čo sa prejavilo na stagnácii až zhoršovaní celkovej dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska. Aktuálne došlo vo väčšine slovenských krajov hlavne k zhoršeniu dostupnosti bývania v bytoch.

Zaostávanie rastu príjmov za rastom cien bývania sa prakticky prejavuje v zmenšení obytnej plochy, ktorú si možno za získaný príjem obstarat', resp. v predĺžení času potrebného na splatenie obstaranej nehnuteľnosti. V súčasnosti je možné z hrubého príjmu „si zaobstarat'“ v priemere od 0,7 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po zhruba 1,4 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji. Aktuálne sa môže

splatit' priemerné bývanie o rozlohe 60 m² z priemerného hrubého mesačného príjmu v Nitrianskom kraji orientačne zhruba za 3,6 roka, kým v Bratislavskom kraji za viac ako 6,8 roka. Dynamický rastúca priemerná cena bývania a hlavne priemerná cena bytov vyvoláva aj otázky, nakoľko je ich aktuálny vývoj v súlade s vývojom predovšetkým ekonomickej výkonnosti a príjmovej situácie domácností. Po zohľadnení aj ďalších súvzťažných ukazovateľov je možné pomocou kompozitného indexu na hodnotenie vývoja ceny bývania získať orientačnú informáciu o miere rizika spojenej s aktuálnym vývojom cien nehnuteľností na bývanie.

Hodnoty kompozitného indexu pre priemernú cenu bývania sa na začiatku roka 2017 posunuli v pásme vzostupu viac do jeho hornej časti a hodnota kompozitného indexu pre priemernú cenu bytov dokonca aktuálne mierne prekročila začiatok rizikového pásma. Za inak nezmenených podmienok by aktuálne hodnota kompozitného indexu pre priemernú cenu bývania prekročila hranicu rizikového pásma pri jej náraste o ďalších zhruba 25 EUR/m².

Pretrvávajúci neuspokojený dopyt po bývaní a stabilný výhľad ekonomiky podporia developerské aktivity na trhu s bývaním aj v priebehu roka 2017. Postupné dokončovanie rozpracovaných projektov a zohľadňované komplexnejšie kritériá pri získavaní úverových prostriedkov na riešenie potreby bývania sa môžu prejavovať v postupnom zmiernení dynamík cien nehnuteľností. K zmierneniu medzoročného rastu priemernej ceny bývania by mal prispieť aj bazický efekt výraznejšieho zvýšenia priemernej ceny bývania v druhom štvrtroku 2016.

10.05.2017 08:00, Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS)