

# Aj v relatívne slabšom štvrtom štvrťroku ceny bytov dynamicky rástli



Author: Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS) | Published: 07.02.2017

Priemerná cena bývania vzrástla vo 4. štvrťroku 2016 v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom o 9 EUR/m<sup>2</sup> na hodnotu 1304 EUR/m<sup>2</sup>. Znamená to medzištvrtročný rast o 0,7 % a medzoročný rast o 5,8 %. Medzoročný rast priemernej ceny bytov medzoročne zrýchlil o 1,6 percentuálneho bodu na 10,6 %, kým pri domoch sa spomalil o 0,6 percentuálneho bodu na 1,7 %. Uvedené čísla sú zrejme výsledkom dosť výrazne neuspokojeného dopytu po bytoch v mestách a mierneho previsu ponuky rodinných domov v lokalitách v okruhu väčších miest.

Na dvojcifernom medzoročnom raste priemernej ceny bytov sa vo 4. štvrťroku 2016 najvýraznejšie podieľal rast cien menších bytov. Na medzoročnej báze najviac rástli ceny jednoizbových bytov (až o takmer 14 %) a najmenej rástli ceny štvorizbových bytov (o vyše 6 %). K zníženiu úhrnnej ceny domov vo 4. štvrťroku 2016 (o 1,8 % oproti predchádzajúcemu štvrťroku) prispelo v rozhodujúcej miere zníženie priemernej ceny rodinných domov (o 21 EUR/m<sup>2</sup>, resp. o 2 %). Ceny priestrannejších rodinných víl sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom znížili len o 5 EUR/m<sup>2</sup>.

Zníženie priemernej ceny domov na konci roku 2016 prispelo k opätovnému výraznejšiemu roztvoreniu nožníc vzhľadom na vývoj priemernej ceny bytov. Medzoročný rast cien bytov aj domov je v poslednom období menej dynamický (aktuálny rast o 10,6 %, resp. o 1,7 %) ako v období vrcholiaceho realitného boomu (rast o 40 %, resp. o 19 %). Roztváranie nožníc medzi cenami bytov a domov je však v súčasnosti intenzívnejšie ako v období realitného boomu.

Aktuálna priemerná cena bytov je stále zhruba o 5 % nižšia v porovnaní s jej historickým maximom z polovice roku 2008. Od historicky najvyšších hodnôt je v súčasnosti najviac vzdialená priemerná cena jednoizbových bytov skoro o 7 % a tesne pod vrcholom je zatiaľ priemerná cena štvorizbových bytov. Priemerná cena päťizbových bytov na konci roku 2016 už prekonalala jej historické maximum z roku 2008.

Aktuálna priemerná cena domov je v porovnaní s jej historickým maximom stále o vyše 16 % nižšia. K dosiahnutiu maxima chýba súčasnej priemernej cene rodinných domov asi 17 % a v prípade rodinných víl zhruba 12 %.

Z regionálneho pohľadu priemerná cena bývania rástla vo 4. štvrtroku 2016 vo všetkých slovenských krajoch. Medziročne najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji (o 15,9 %) a najmenej v Košickom kraji (o 2,6 %). V Banskobystrickom kraji napriek miernemu nárastu priemernej ceny bývania došlo k jej medziročnému poklesu o 1,1 % vďaka bázickému efektu výraznejšie rastúcich cien bývania pred rokom.

Rastúca priemerná cena bývania za celú SR aj vo väčšine regiónov bola vo 4. štvrtroku 2016 pomerne dobre kompenzovaná rastom príjmov domácností.

Výraznejší rast príjmov ako rast cien bývania ako celku sa prejavil v miernom zlepšení dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska. V prípade bytov pokračovalo na konci roku 2016 zhoršovanie ich dostupnosti z dlhodobého hľadiska vo väčšine slovenských regiónov (okrem Bratislavského kraja a Žilinského kraja). Rast cien bytov bol vo 4. štvrtroku 2016 vo viacerých regiónoch výraznejší ako rast príjmov domácností.

Pri hľadaní odpovede na otázku, nakoľko zodpovedá aktuálny vývoj priemernej ceny bývania vývoju základných súvzťažných ukazovateľov, si pomôžeme kompozitným indexom na hodnotenie vývoja ceny bývania.

Hodnoty kompozitného indexu sa nachádzali v priebehu roku 2016 v pásme vzostupu. Jeho aktuálna hodnota je však stále pod pásmom rizikového vývoja. Dynamicky rastúca priemerná cena bytov si však zasluhuje zvýšenú pozornosť.

Celkovo realitný trh aj vývoj cien bývania bol v priebehu roku 2016 pomerne dynamický. Po miernom medziročnom raste na začiatku roku (o 1 %) sa rast cien bývania od druhého štvrtroku výrazne zrýchlil a na konci roku skončil na úrovni 5,8 %. V priemere za celý rok vzrástla priemerná cena bývania o 4,2 %.

Z pohľadu typu nehnuteľnosti aj z regionálneho hľadiska bol vývoj priemernej ceny bývania v priebehu roku 2016 značne diferencovaný. V absolútnom aj relatívnom vyjadrení sa medziročne najvýraznejšie zvýšila priemerná cena jednoizbových bytov (o 152 EUR/m<sup>2</sup>, resp. o 10,3 %) a najmenej sa zmenila priemerná cena rodinných domov (o 9 EUR/m<sup>2</sup>, resp. o 0,9 %). Priemerná cena rodinných víl bola v roku 2016 nižšia ako v predchádzajúcom roku o 32 EUR/m<sup>2</sup>, čo znamenalo jej medziročný pokles o 1,8 %.

Z regionálneho pohľadu sa medziročne v absolútnom vyjadrení najviac zvýšila priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji (o 97 EUR/m<sup>2</sup>), ale relatívne najvýraznejšie vzrástla priemerná cena bývania v Žilinskom kraji (až o takmer 8 %). V Banskobystrickom kraji priemerná cena bývania v roku 2016 takmer stagnovala. Cena bývania v Košickom kraji bola v priemere o 14 EUR/m<sup>2</sup> nižšia ako v predchádzajúcom roku, čo predstavovalo medziročný pokles o 1,5 %.

Predpokladaný stabilný vývoj ekonomiky a snaha domácností využiť priaznivé úverové podmienky na riešenie potreby bývania vytvárajú predpoklady pre tlak na rast agregovanej ceny nehnuteľností na bývanie začiatkom roku 2017. V ďalšom priebehu roku 2017 je možné očakávať, že medziročný rast priemernej ceny bývania by sa mal postupne zmierniť aj vďaka bázickému efektu výraznejšieho zvyšovania priemernej ceny bývania od druhého štvrtroku 2016.

---

07.02.2017 08:55, Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS)