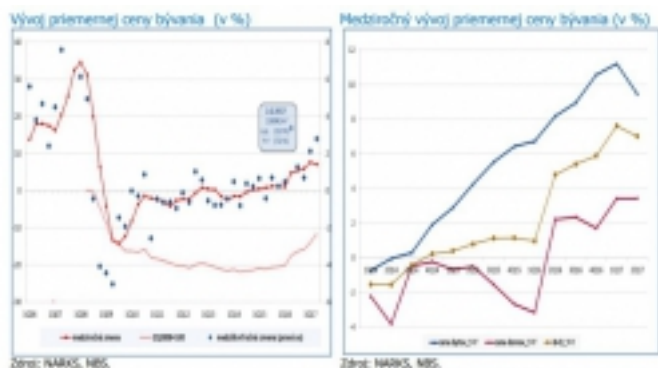


Rast cien bytov sa spomalil, ceny domov naopak rástli rýchlejšie



Author: Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS) | Published: 02.08.2017

V 2. štvrtroku 2017 vzrástla priemerná cena bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 37 EUR/m² na hodnotu 1369 EUR/m², čo znamená medzištvrtročný rast 2,8 % a medziročný rast o 7,0 %. Spomalenie medziročného rastu je výsledkom hlavne pomalšieho rastu priemernej ceny bytov, ale aj vplyvom základného efektu výrazného rastu priemernej ceny domov pred rokom.

Od posledného štvrtroka 2016 sa rast priemernej ceny bytov začal medzi štvrtrokmi spomaľovať, kým rast priemernej ceny domov sa začal zrýchľovať. Týmto sa začali postupne zatvárať nožnice medzi priemernou cenou bytov a priemernou cenou domov. V súčasnosti sa zvýšila priemerná cena bytov oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 17 EUR/m², resp. o 1,1 % (spomalenie rastu o 1,3 percentuálneho bodu) a priemerná cena domov o 37 EUR/m², resp. o 3,4 % (zrýchlenie rastu o 1,7 percentuálneho bodu). Môže to byť aj dôsledok zvyšujúcej sa ponuky bytov z viacerých dokončovaných projektov, čo sa aktuálne prejavilo aj na miernom zhoršení úspešnosti ich predaja. Naopak, v prípade domov sa úspešnosť ich realizácie mierne zlepšila.

K spomaleniu vývoja agregovanej ceny bytov 2. štvrtroku 2017 oproti predchádzajúcemu štvrtroku do značnej miery prispelo zníženie priemernej ceny jednoizbových bytov (o 1,1 %) a päťizbových bytov (o 1,6 %). Najviac sa zvýšila priemerná cena trojizbových bytov (o 2 %). Medziročne ceny jednoizbových a dvojizbových bytov zaznamenali aj aktuálne dvojciferné rasty (o 10,5 %, resp. o 11,5 %), ale značne nižšie ako v predchádzajúcom štvrtroku (o 5,6 percentuálnych bodov, resp. o 3,7 percentuálnych bodov). Ceny rodinných domov aj priestrannejších rodinných víl sa zvýšili výraznejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku. Medziročne vzrástla priemerná cena rodinných domov o 3,1 % a v prípade rodinných víl o 10 %.

Z regionálneho pohľadu sa v 2. štvrtroku 2017 zvýšila priemerná cena bývania vo všetkých slovenských regiónoch. Medziročne najvýraznejšie rástla priemerná cena bývania v Trenčianskom kraji (o 15,9 %) a najmenej v Banskobystrickom kraji (o 4,6 %). K miernemu zníženiu medziročného rastu priemernej ceny bývania za celé Slovensko prispelo hlavne spomalenie medziročného rastu v Bratislavskom kraji a v Žilinskom kraji. K miernemu spomaleniu medzištvrtročného aj medziročného rastu priemernej ceny bývania došlo aj v Nitrianskom kraji.

Agregovaná priemerná cena bývania je v súčasnosti ešte takmer 12 % pod jej historickým maximom. K dosiahnutiu historického vrcholu z polovice roku 2008 chýbajú aktuálnej priemernej cene bytov už len zhruba 2 percentá, kým priemernej cene domov ešte okolo 12 percent. Priemerné ceny väčších (štvorizbových a päťizbových) bytov dosahujú v súčasnosti ich historické maximum.

V 2. štvrtroku 2017 sa mierne zhoršila dostupnosť bývania domácností na Slovensku. Pomalší rast príjmov domácností, ako je rast cien bývania sa prejavuje na jednej strane v zmenšení obytnej plochy, ktorú si možno za získaný príjem obstarat', čo na druhej strane znamená predĺženie času potrebného na splatenie obstaranej nehnuteľnosti. Aktuálne je potrebné na Slovensku vynaložiť na splatenie priemerného bývanie o rozlohe 60 m² zhruba 78 priemerných hrubých mesačných miezd (predchádzajúci štvrtrok zhruba 76). V súčasnosti je možné z hrubého príjmu „si zaobstarat'“ v priemere od 0,73 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po zhruba 1,4 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji.

Pomocou kompozitného indexu na hodnotenie vývoja ceny bývania možno získať orientačnú informáciu o miere rizika spojenej s aktuálnym vývojom cien nehnuteľností na bývanie.

Kompozitný index pre priemernú cenu bývania sa aj v 2. štvrtroku 2017 nachádza pod rizikovým pásom.

V ďalšom období bude zaujímavé sledovať, ako bude trh s bývaním reagovať na meniace sa podmienky pri úverovom financovaní a na rastúcu ponuku bytov z dokončovaných projektov. To by sa mohlo prejaviť v zmierňovaní dynamík rastu cien nehnuteľností.

02.08.2017 13:41, Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS)