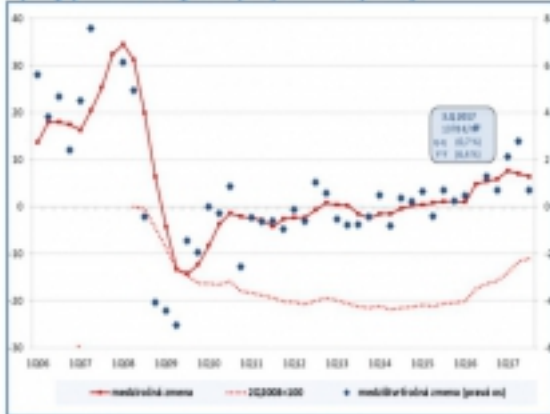


V Bratislavskom kraji sa priemerná cena bývania znížila a vo väčšine ostatných krajov jej medzištvrt'ročný rast mierne spomalil

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARIS, NBS.

Author: Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS) | Published: 03.11.2017

V 3. štvrtroku 2017 vzrástla priemerná cena bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 9 EUR/m² na hodnotu 1378 EUR/m², čo znamená medzištvrt'ročný rast o 0,7 % a medziročný rast o 6,4 %. Ide o spomalenie rastu, ktoré je výsledkom zníženia priemernej ceny domov aj pomalšieho rastu priemernej ceny bytov. Aktuálne rast priemernej ceny bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom spomalil vo väčšine slovenských krajov a v Bratislavskom kraji došlo po dvoch rokoch dokonca k jej zníženiu.

Aktuálna agregovaná priemerná cena bývania je ešte zhruba 11 % pod jej historickým maximom. Priemerná cena bytov je v súčasnosti už len zhruba jedno percento pod hodnotou jej historického vrcholu z polovice roku 2008 a priemerná cena domov ešte okolo 12 percent pod historickým maximom. Priemerné ceny dvojizbových, trojizbových a štvorizbových bytov sú však v súčasnosti najvyššie v doterajšej histórii.

Zvýšenie priemernej ceny bytov v 3. štvrtroku 2017 na 1605 EUR/m² znamená medzištvrt'ročný rast o 0,9 % a na medziročnej báze o 8,3 %. Priemerná cena bytov rástla v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom pomalšie na medzištvrt'ročnej aj na medziročnej báze. K spomaleniu vývoja priemernej ceny bytov medzi štvrtrokmi prispel pomalší rast cien trojizbových (0,4 % oproti 2 %) a štvorizbových bytov (0,7 % oproti 1,1 %), ale aj prehĺbené zníženie priemernej ceny päťizbových bytov (z -1,6 % na -2,6 %). Ceny menších jednoizbových a dvojizbových bytov rástli rýchlejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku. Medziročný rast všetkých typov bytov bol v 3. štvrtroku 2017 pomalší ako v predchádzajúcom štvrtroku.

V rámci rodinných domov sa v 3. štvrtroku 2017 znížila tak priemerná cena štandardných rodinných domov (o 0,7 %), ako aj priemerná cena priestrannejších rodinných víl (o 6 %). Medziročne vzrástla priemerná cena rodinných domov o 2,3 % a v prípade rodinných víl poklesla o 1,8 %.

Priemerná cena bývania v posledných štvrtrokoch postupne rástla naprieč slovenskými regiónmi. Aj v 3. štvrtroku 2017 sa zvýšila medzištvrt'ročne takmer vo všetkých slovenských regiónoch, ale okrem východoslovenských regiónov miernejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku. Výnimkou je Bratislavský kraj, v ktorom došlo k miernemu zníženiu priemernej ceny bývania (o 0,2 %) na 1901 EUR/m², keď

priemerná cena bytov stagnovala a priemerná cena domov sa znížila.

Medziročne najvýraznejšie rástla priemerná cena bývania v Trenčianskom kraji (o 18,1 %) a najmenej výrazne v Bratislavskom kraji (o 4,5 %). V súčasnosti ešte ani v jednom slovenskom kraji neprekročila priemerná cena bývania maximálnu hodnotu z polovice roku 2008. Najbližšie k historickému maximu je aktuálne priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji (zhruba 6 % pod historicky maximálnou hodnotou), kým na opačnom póle je Prešovský kraj, ktorému chýba k dosiahnutiu historického maximá ešte takmer 24 %. Ostatné slovenské kraje sú s priemernými cenami bývania ešte zhruba 10 % až 15 % pod maximálnymi hodnotami z obdobia vrcholiaceho realitného boomu.

Ani zmiernený rast cien bývania vo väčšine krajov nebol v 3. štvrtroku 2017 v dostatočnej miere kompenzovaný rastom príjmov domácností. Logicky sa to prejavilo v miernom zhoršení dostupnosti bývania domácností na Slovensku vzhľadom k historickému priemeru. Výsledkom pomalšieho rastu príjmov domácností ako rástli ceny bývania je na jednej strane zmenšenie obytnej plochy, ktorú si možno za získaný príjem obstarat', a na druhej strane to znamená predĺženie času, potrebného na splácanie obstaranej nehnuteľnosti.

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

Postupné otáčanie kriviek podielov dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania s ich priebežnými hodnotami signalizuje, že relatívne zlepšovanie dostupnosti bývania sa v jednotlivých slovenských krajoch zastavilo niekedy na začiatku roka 2016, kedy sa začali ceny bývania výraznejšie zvyšovať. V prípade bytov sa proces relatívneho zlepšovania dostupnosti bývania začal vo väčšine slovenských krajov zastavovať už v priebehu roku 2015.

Ďalší spôsob ako zhodnotiť vývoj ceny bývania z pohľadu jej nadhodnotenia alebo podhodnotenia, ako aj z pohľadu získania orientačnej informácie o miere rizika spojeného s aktuálnym vývojom cien nehnuteľností na bývanie, je vytvorenie kompozitného indexu z viacerých pomerových ukazovateľov.

03.11.2017 09:34, Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (NBS)