



NÁRODNÁ BANKA SLOVENSKA  
EUROSYSTEM



## **Aktuálne otázky trhu s bývaním z pohľadu NBS**

**Mikuláš Cár  
NBS**

**SF, Real Estat Market 2017**



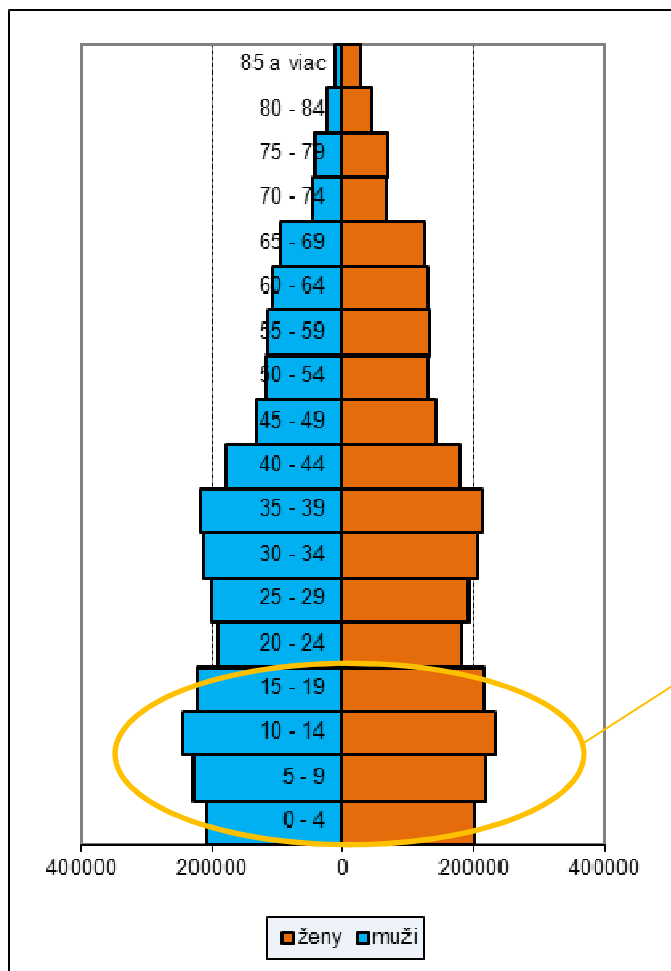
## **Hlavné tézy:**

- **Dopyt po bývaní (demografia, financovanie, ...)**
- **Aktivity na trhu s bývaním, resp. ponuka bývania**
- **Vývoj cien bývania**
- **Očakávania**

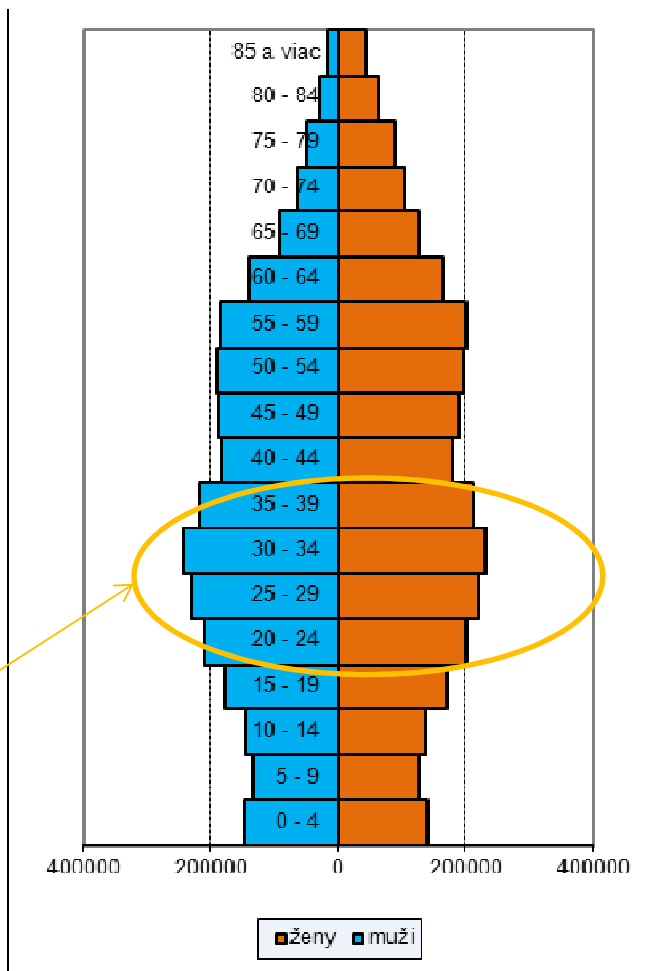
# Demografia a potreba bývania



Vekové skupiny obyvateľstva SR v roku 1991



Vekové skupiny obyvateľstva SR v roku 2011

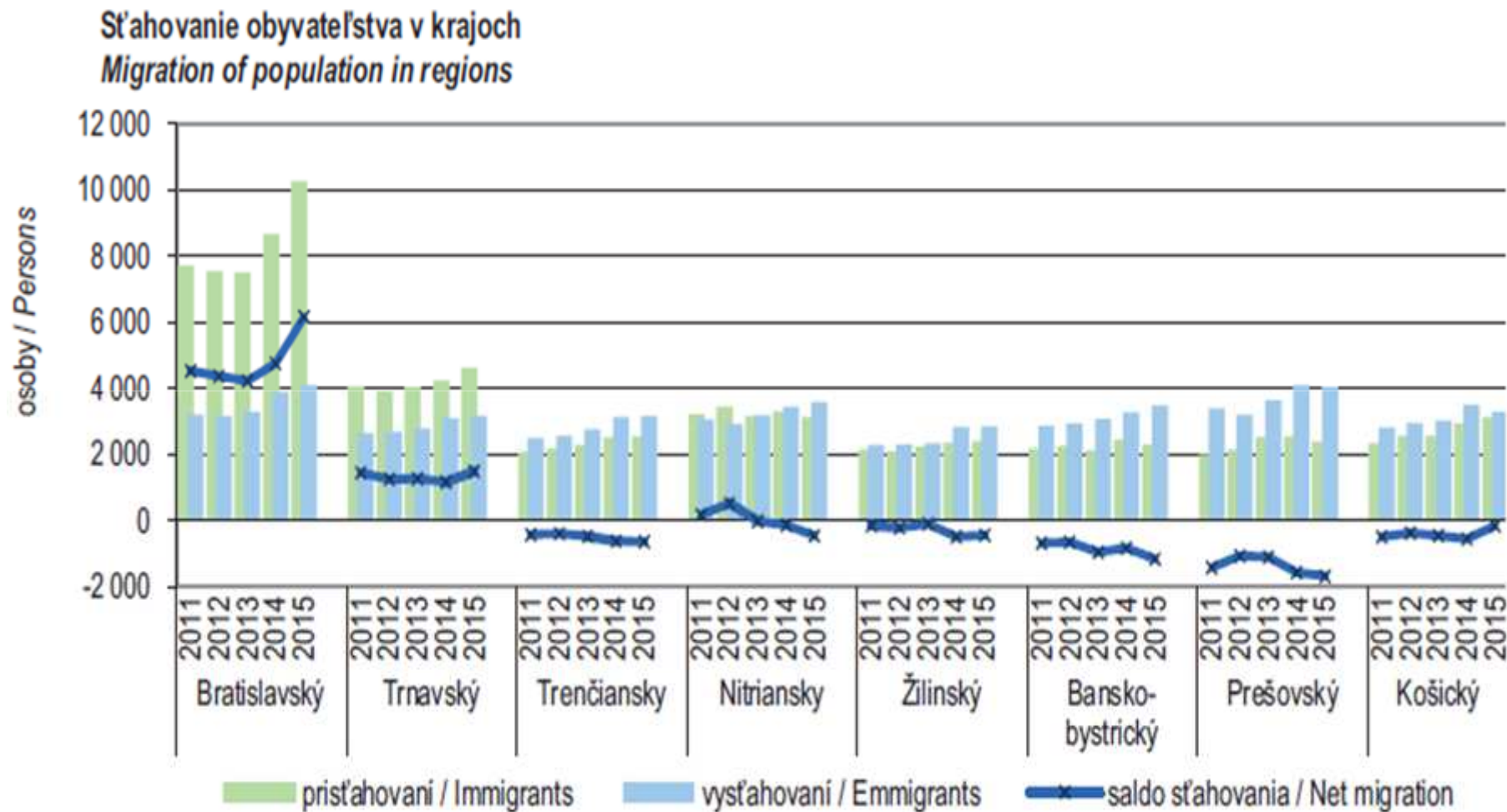


Miera vybavenia obyvateľov bytmi

Krajina	Celkový počet obyv.	Celkový počet bytov	Počet bytov na 1000 obyv
ES	46 815 916	25 208 623	538
BG	7 364 570	3 887 149	528
CY	840 407	431 059	513
DE	80 233 100	40 500 000	505
BE	10 296 350	5 043 000	490
PT	10 487 289	5 046 600	481
FR	64 612 939	30 833 000	477
FI	5 445 883	2 580 000	474
SE	9 616 429	4 550 779	473
AT	8 401 940	3 863 262	460
DK	5 579 204	2 509 542	450
HU	9 938 000	4 390 000	442
NL	16 655 799	7 268 000	436
NO	5 077 798	2 205 191	434
LT	3 052 588	1 308 000	428
EE	1 294 455	544 967	421
UK	56 075 900	23 111 000	412
SI	2 056 262	844 656	411
LV	2 044 800	809 200	396
CZ	10 512 922	4 104 635	390
<b>SK</b>	<b>5 397 036</b>	<b>1 994 897</b>	<b>370</b>
LU	512 400	188 000	367
IE	4 588 252	1 649 408	359
IT	60 626 442	21 653 288	357
PL	38 512 123	13 495 000	350
MT	416 055	144 300	347
RO	21 680 974	7 320 202	338
GR	10 815 197	3 531 968	327

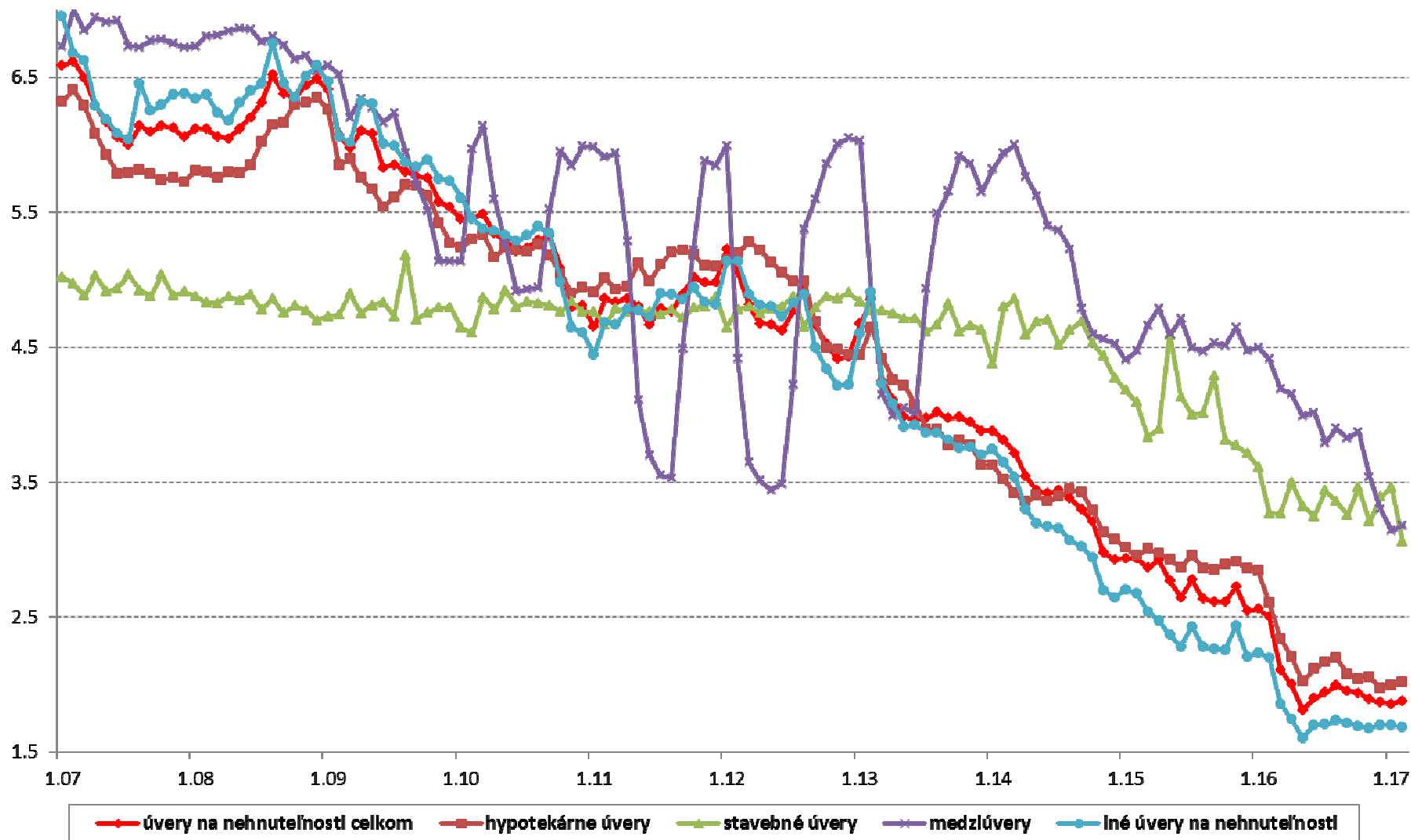
Zdroj: ŠÚ SR, NBS

# Vplyv migrácie na trh s bývaním



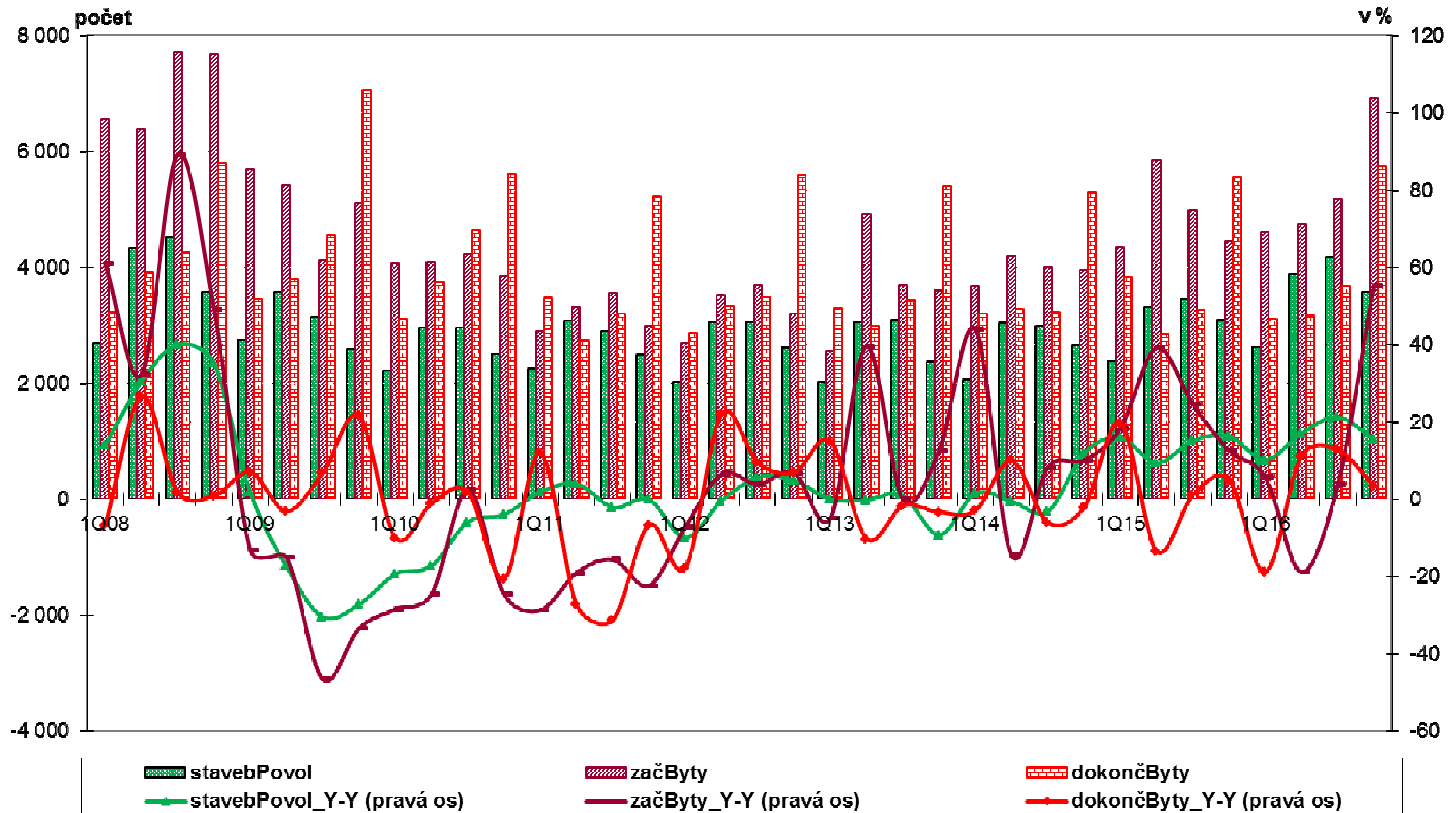
Zdroj: Štatistická ročenka regiónov Slovenska, ŠÚ SR 2016.

# Vývoj úrokových sadzieb na úvery na bývanie (v %)



Zdroj: NBS.

# Stavebné povolenia, začaté a dokončené byty

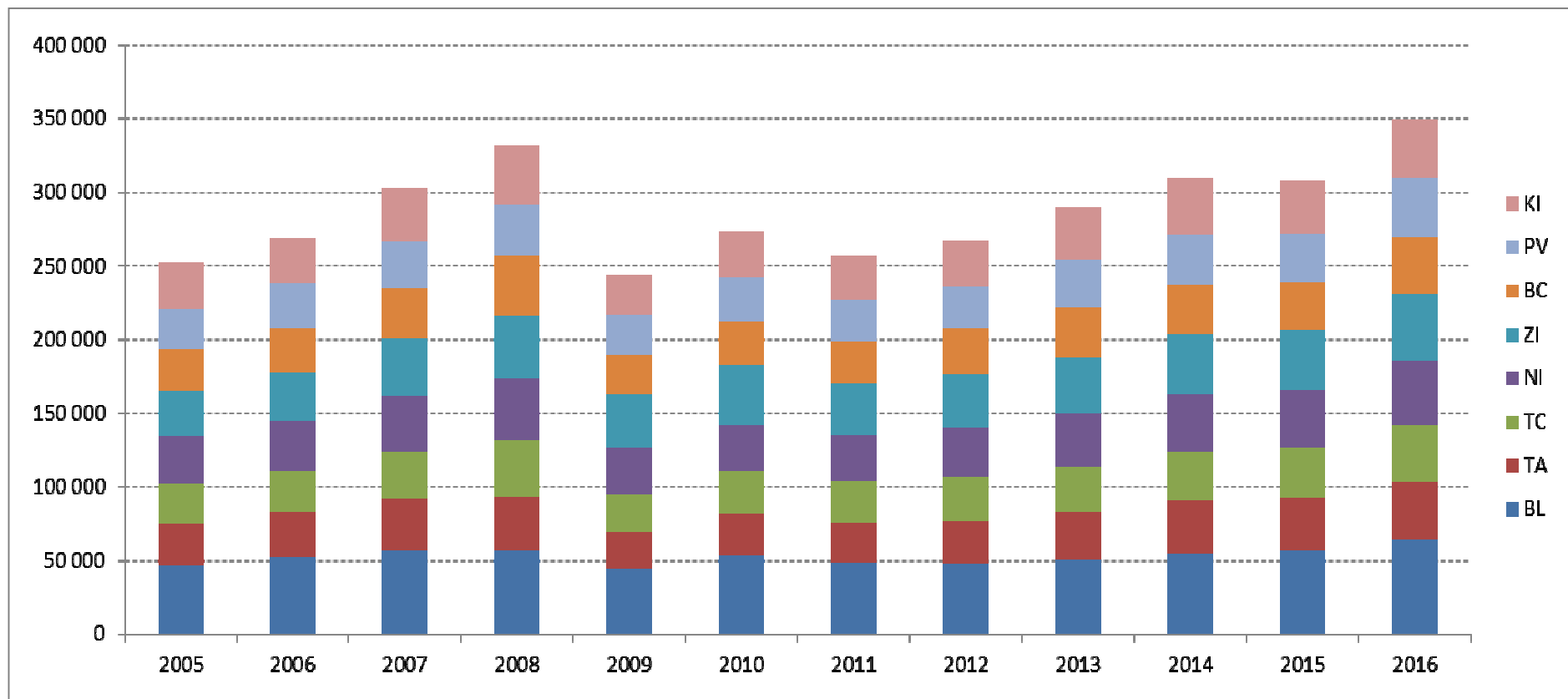


Zdroj: ŠÚ SR, NBS

# Vývoj počtu vkladov do katastra nehnuteľností

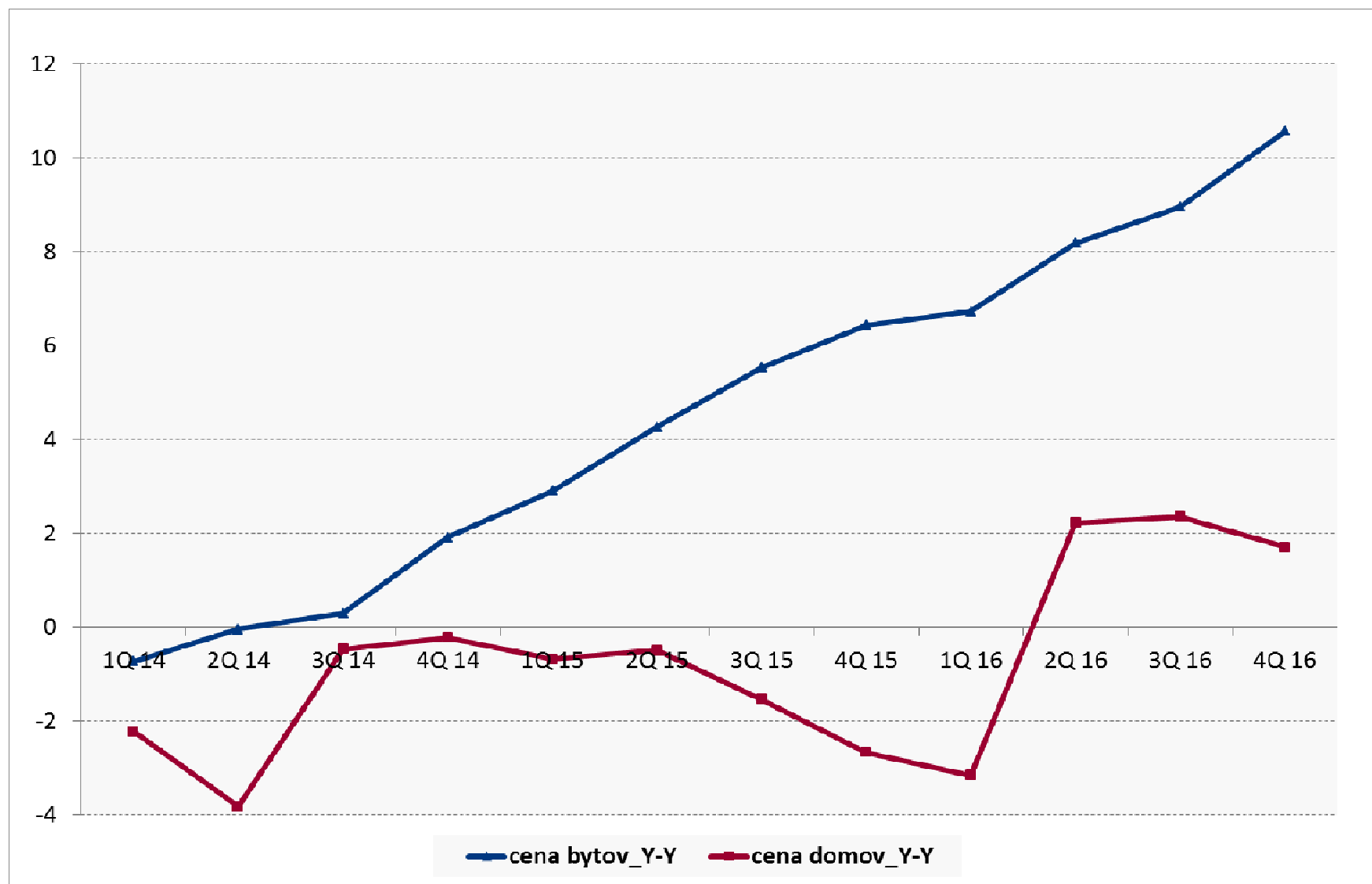


- Aktivity na trhu nehnuteľností sa v priebehu roku 2016 výrazne zvyšovali.
- Počet vkladov do katastra v roku 2016 prekonal hodnotu z rekordného roku 2008.



Zdroj: ÚGKK SR, NBS.

# Vývoj cien bytov a domov



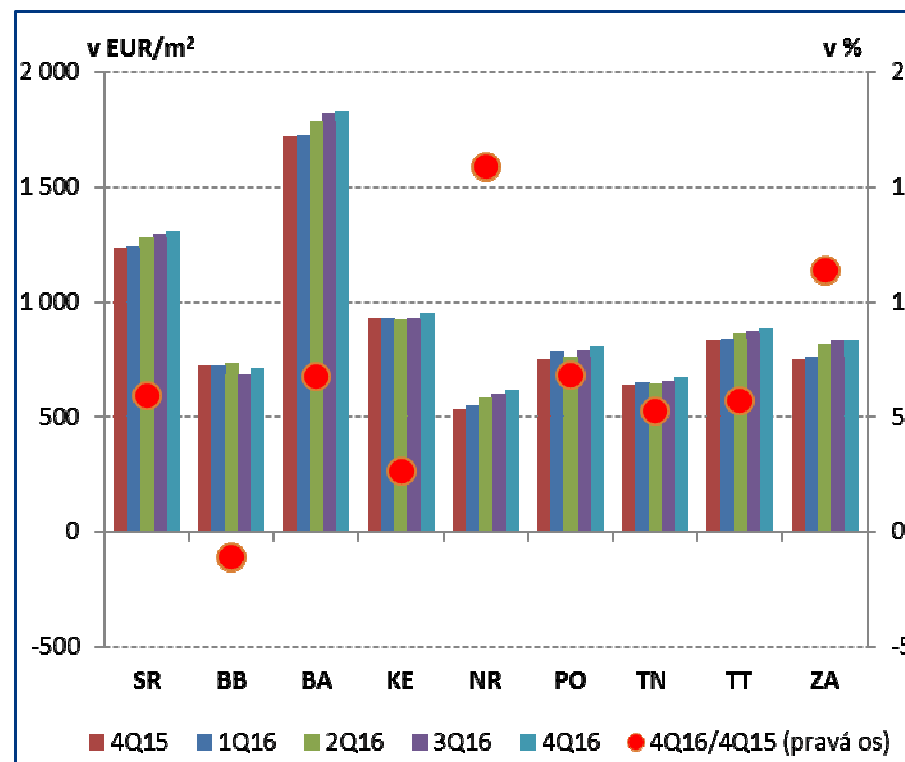
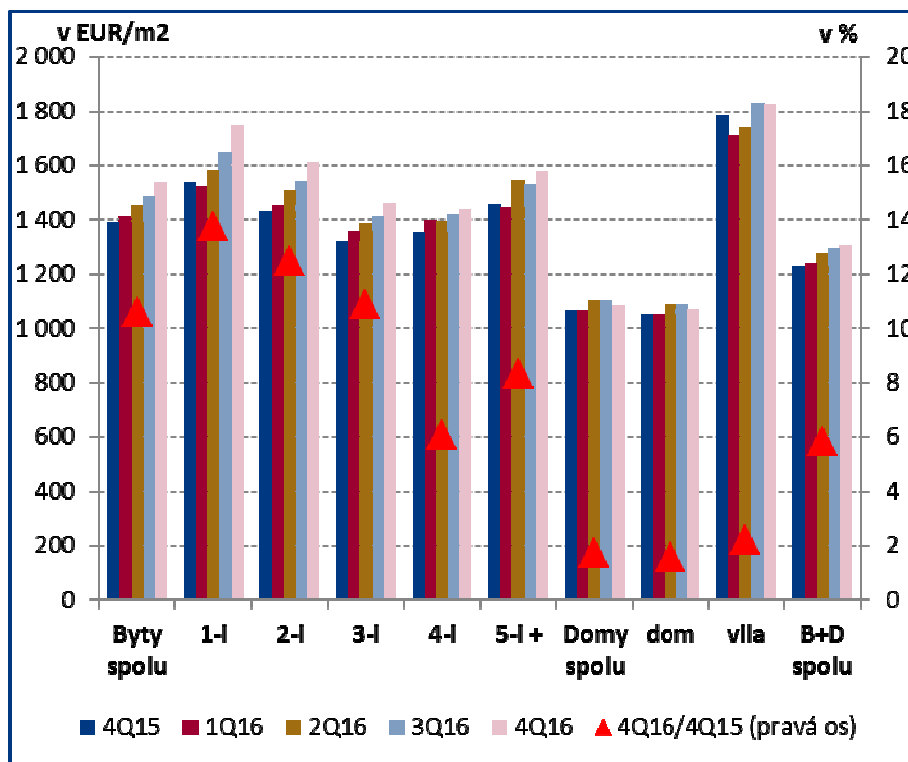
Zdroj: NARKS, NBS.



# Ceny bývania podľa typu a regiónu



- Priemerná cena bývania je značne diferencovaná podľa typu nehnuteľností, ale hlavne podľa regiónov
- Výraznejšie rastú priemerné ceny bytov ako priemerné ceny domov
- Priemerná cena v BA regióne je viac ako dvojnásobná vo väčšine ostatných krajov

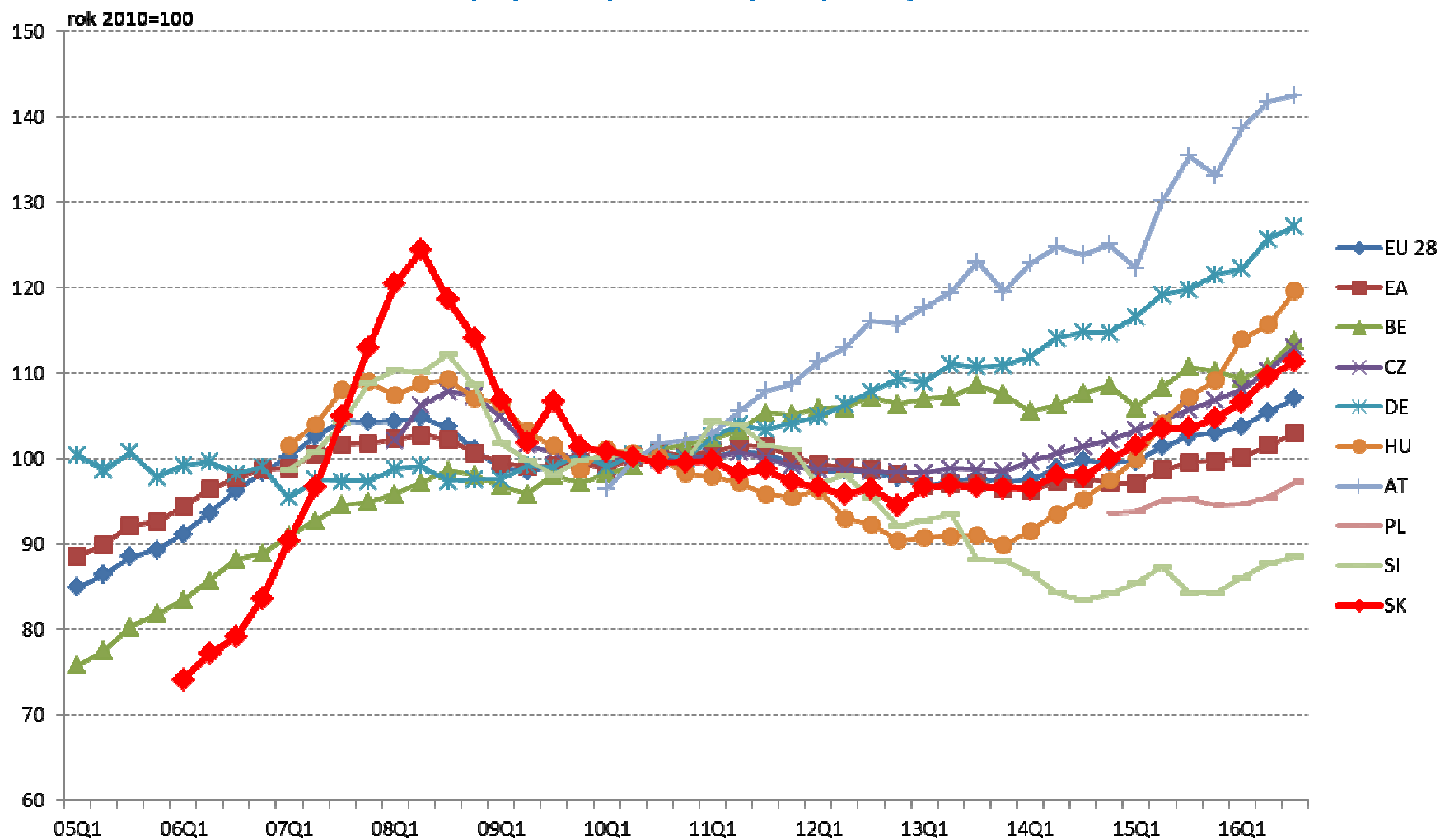


Zdroj: NARKS, NBS.

# Slovensko a Európa

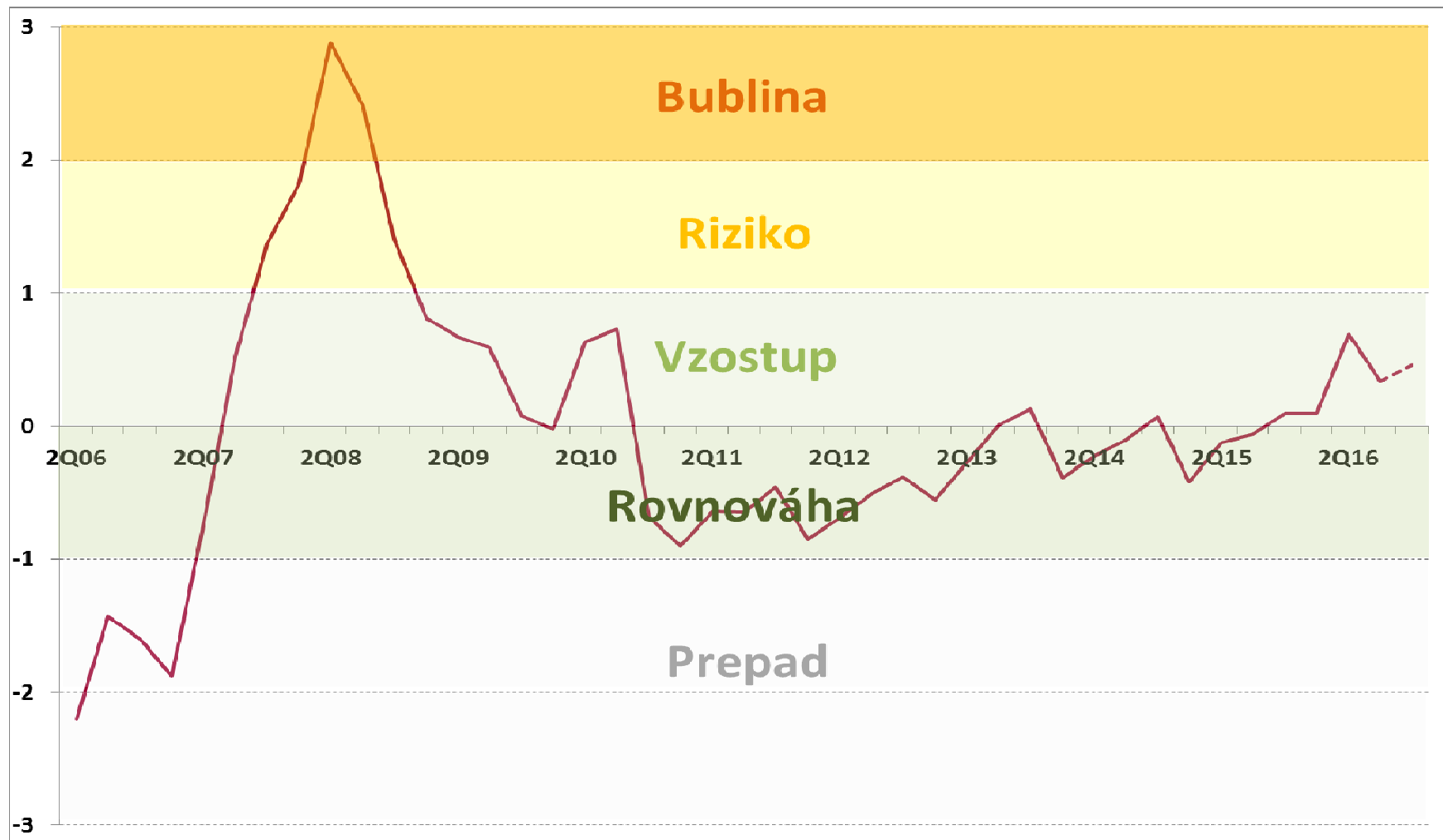


## Vývoj cien bývania vo vybraných krajinách



Zdroj: Eurostat

# Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Viac na:

[http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41\\_Kompozitny\\_index\\_na\\_hodnotenie\\_vyvoja\\_ceny\\_byvania.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf)

# Očakávania developerov



## P > D

- **Ponuka developerských spoločností bude v roku 2017 v porovnaní s predchádzajúcim rokom väčšia než dopyt po nehnuteľnostiach.**
  - bytov bude k dispozícii o **8,7** percenta viac,
  - kancelárií o 3,8 percenta viac,
  - ponuka nových hál a logistických centier vzrastie o 5,4 percenta.
- **Očakávaný dopyt po nehnuteľnostiach podľa developerských spoločností:**
  - záujem o bytové priestory stúpne o **7,5** percenta,
  - záujem o kancelárske priestory o 2,1 percenta,
  - záujem o haly a logistické centrá o 4,5 percenta.
- Súčasnú hodnotu nehnuteľností hodnotia riaditelia developerských spoločností (69 %) ako primeranú.
- Nárast cien je očakávaný iba u bytových priestorov.
- Hlavnou príčinou rastu budú nízke úrokové sadzby hypotekárnych úverov.

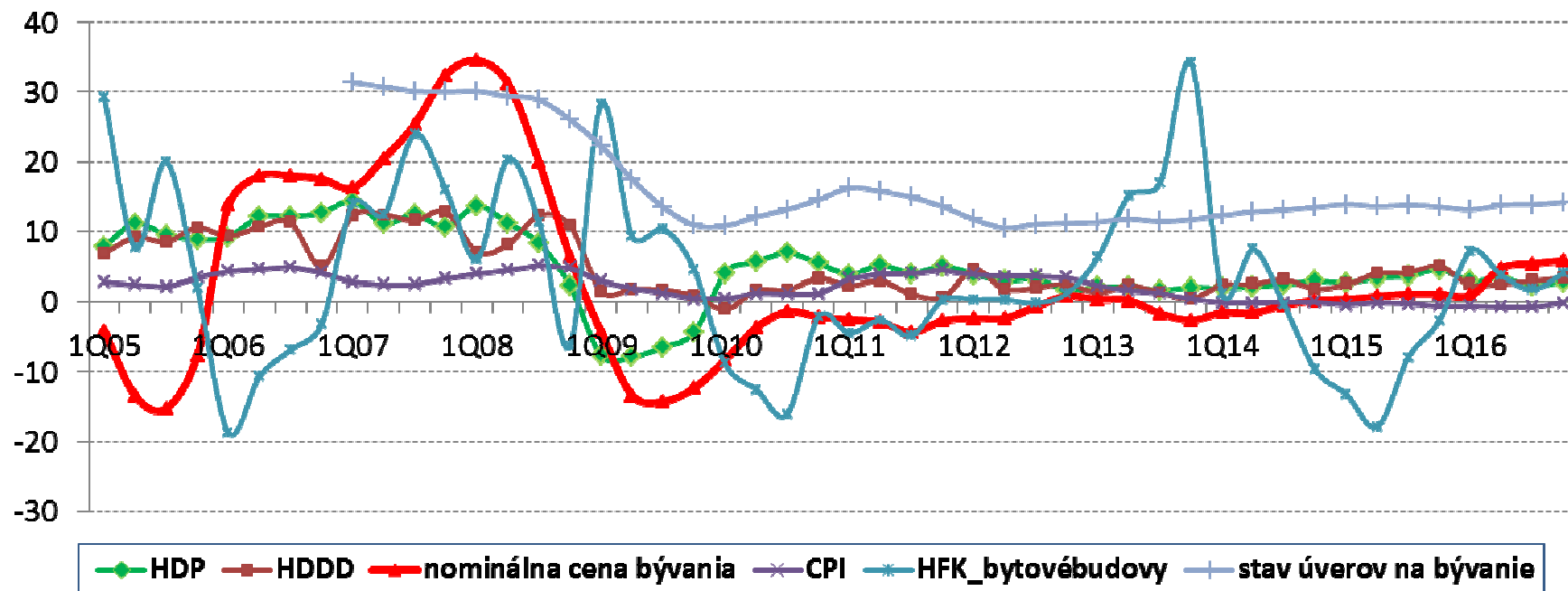
Zdroj: KVARTÁLNA ANALÝZA SLOVENSKEHO STAVEBNÍCTVA Q4/2016

# Predpokladaný vývoj ceny bývania



- Cena bývania bude aj naďalej výrazne determinovaná vývojom výkonnosti slovenskej ekonomiky a príjmovej situácie domácností
- Signalizovaná rastúca ponuka bytov a implementovanie komplexu kritérií pri získavaní úverových prostriedkov na obstarávanie bývania vytvárajú predpoklady na postupné tlmenie tlaku na rast ceny bývania

Medziročné zmeny vybraných ukazovateľov (v %)



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.



**Ďakujem za pozornosť**

