

# Aktuálny a predpokladaný vývoj realitného trhu v Bratislave a okolí



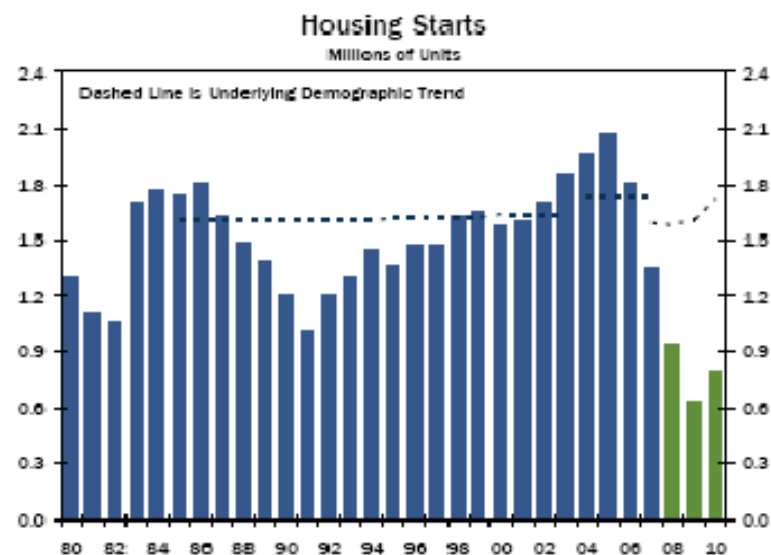
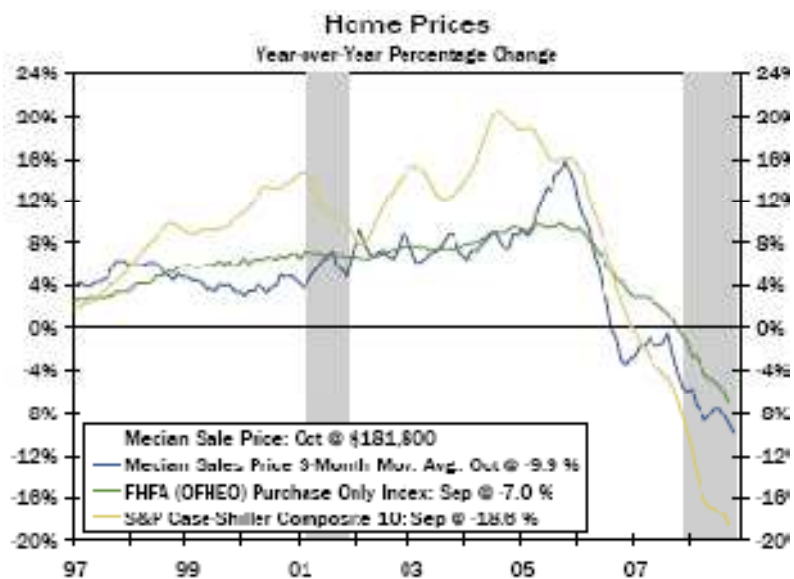
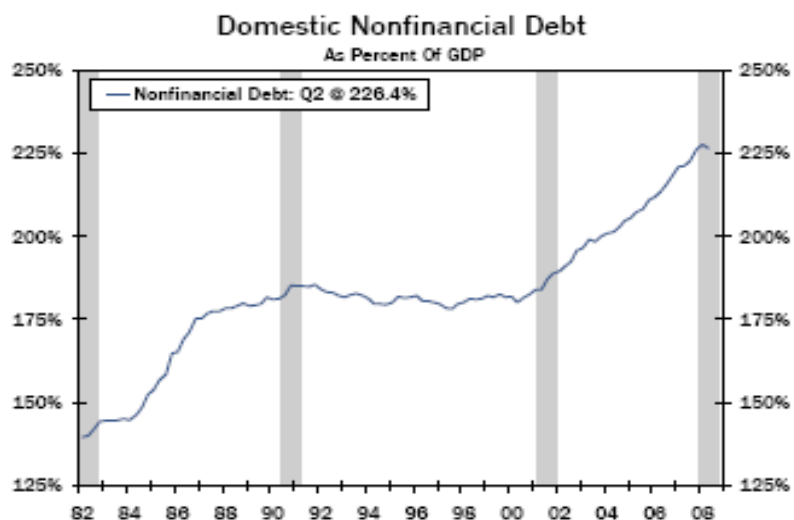
Mikuláš Cár  
Národná banka Slovenska



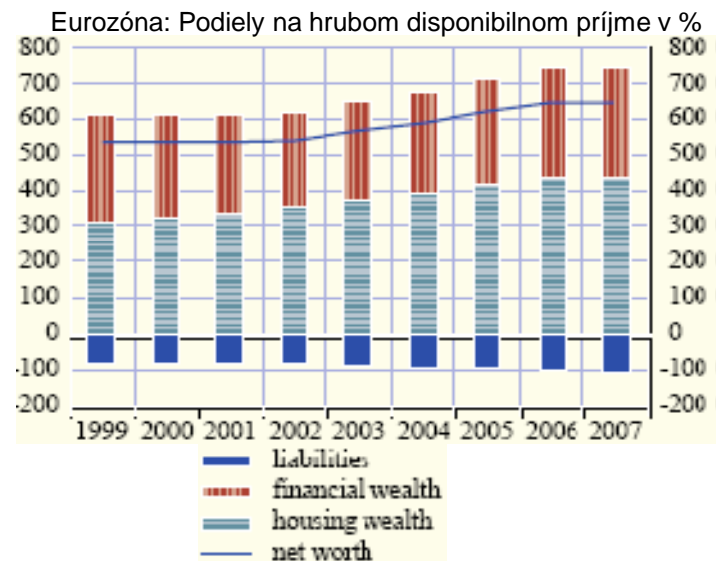
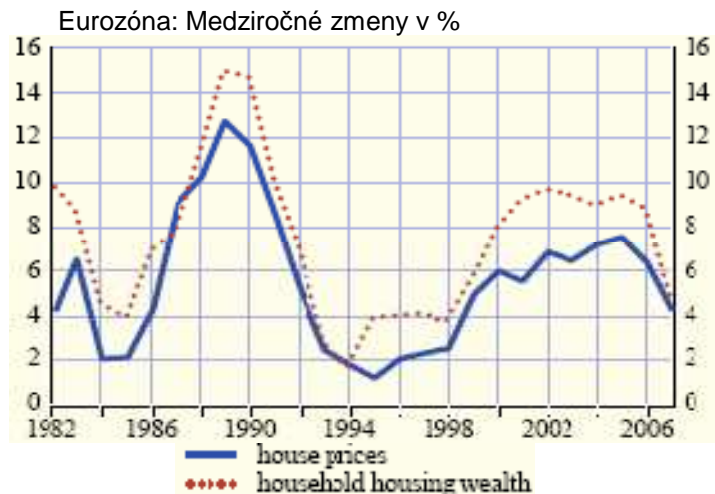
## Tézy vystúpenia:

- ❑ Stručná všeobecná charakteristika aktuálneho realitného trhu
- ❑ Vybrané ekonomické, sociálne a menovo-politické súvislosti vplývajúce na realitný trh a vývoj cien nehnuteľností na bývanie
- ❑ Aktuálny a predpokladaný vývoj cien nehnuteľností na bývanie v roku 2009

# Vybrané charakteristiky vývoja realitného trhu v USA



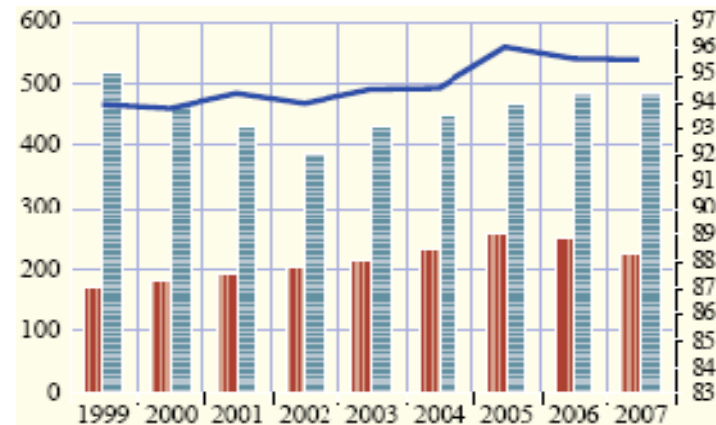
# Vybrané charakteristiky vývoja realitného trhu v USA a eurozóne



Eurozóna: Podiely na hrubom disponibilnom príjme v %



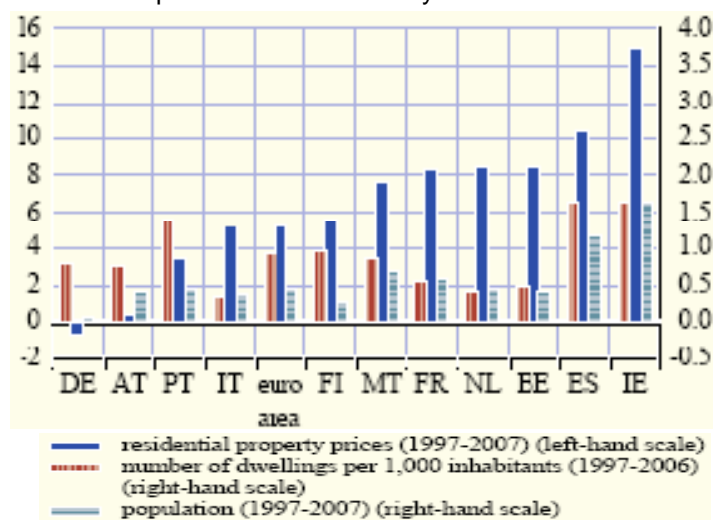
USA: Podiely na hrubom disponibilnom príjme v %



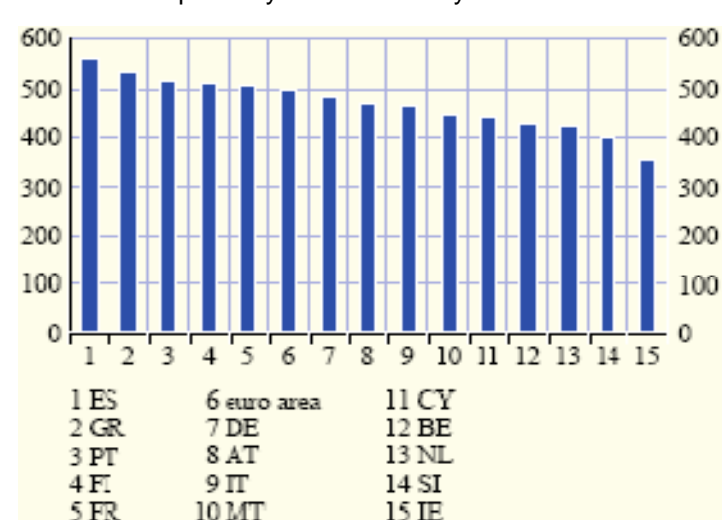
## Vybrané charakteristiky vývoja realitného trhu v eurozóne

Eurozóna: v %	Owner-occupation rate <sup>1)</sup> 2005	Typical LTV ratio <sup>2)</sup> 2005	Debt for house <sup>3)</sup> purchase-to-GDP ratio 2007
Belgium	67	80-85	33.9
Germany	44	70	39.6
Ireland	78	91-95	65.6
Greece	73	60	27.2
Spain	83	83	58.0
France	58	65	33.5
Italy	72	80	17.2
Cyprus	68	80	43.5
Luxembourg	69	Max 80	37.9
Malta	75	68	36.1
Netherlands	54	112	67.8
Austria	52	70-85	23.8
Portugal	73	70-80	61.0
Slovenia	82	NA	1.1
Finland	64	70-85	33.8

Eurozóna: priemerné ročné zmeny v %



Eurozóna: počet bytov na 1000 obyvateľov





# Hlavné charakteristiky slovenského realitného trhu v roku 2008

- Časovo posunutý a len postupný dopad globálnej finančnej krízy na slovenský realitný trh
  - Stagnácia až spomalenie realitného trhu vo všeobecnosti hlavne v 2. polroku 2008 v dôsledku:
    - sťaženia dostupnosti úverových zdrojov na obstarávanie nehnuteľností v dôsledku zvýšenej obozretnosti úverových inštitúcií,
    - rastúcej zásobe a ponuke domov a bytov,
    - slabnúcemu dopytu tak po nových, ako aj po starých bytoch
- /Novostavby v Tallinne lacnejšie ako paneláky[4.12.2008, eTREND]/
- Téza „Žiť na úver je moderné“ získala dôvetok, „ale s mierou“
  - Pozitívum - postupná kryštalizácia a štandardizácia slovenského realitného trhu aj vďaka finančnej kríze
  - Podstatná časť slovenského realitného trhu je stále realizovaná v Bratislavskom kraji
  - Existuje značná regionálna diferenciácia na slovenskom realitnom trhu



# Dopytové faktory rezidenčného trhu

## Sociálno-demografické

- priemerný počet obyvateľov (pop),
- priemerný počet obyvateľov vo veku 25-44 rokov (pop\_25-44),

## Sociálno-ekonomické

- objem HDP (HDP),
- objem hrubého disponibilného dôchodku domácností (HDDD),

## Sociálno-politické (štátna bytová politika, dotačná politika podpory bývania a pod.)

## Úverovo-finančné

- objem hrubých úspor domácností (HÚD),
- celkový objem vkladov domácností (vklady),
- objem terminovaných vkladov domácností (vkladyTerm),
- celkový objem poskytnutých úverov domácnostiam (úvery),
- objem poskytnutých úverov domácnostiam na bývanie (úveryByv),
- priemerná výška úrokových sadzieb na poskytnuté úvery domácnostiam (úrokSadz),
- priemerná výška úrokových sadzieb úverov domácnostiam na bývanie (úrokSadzB),



# Ponukové faktory rezidenčného trhu

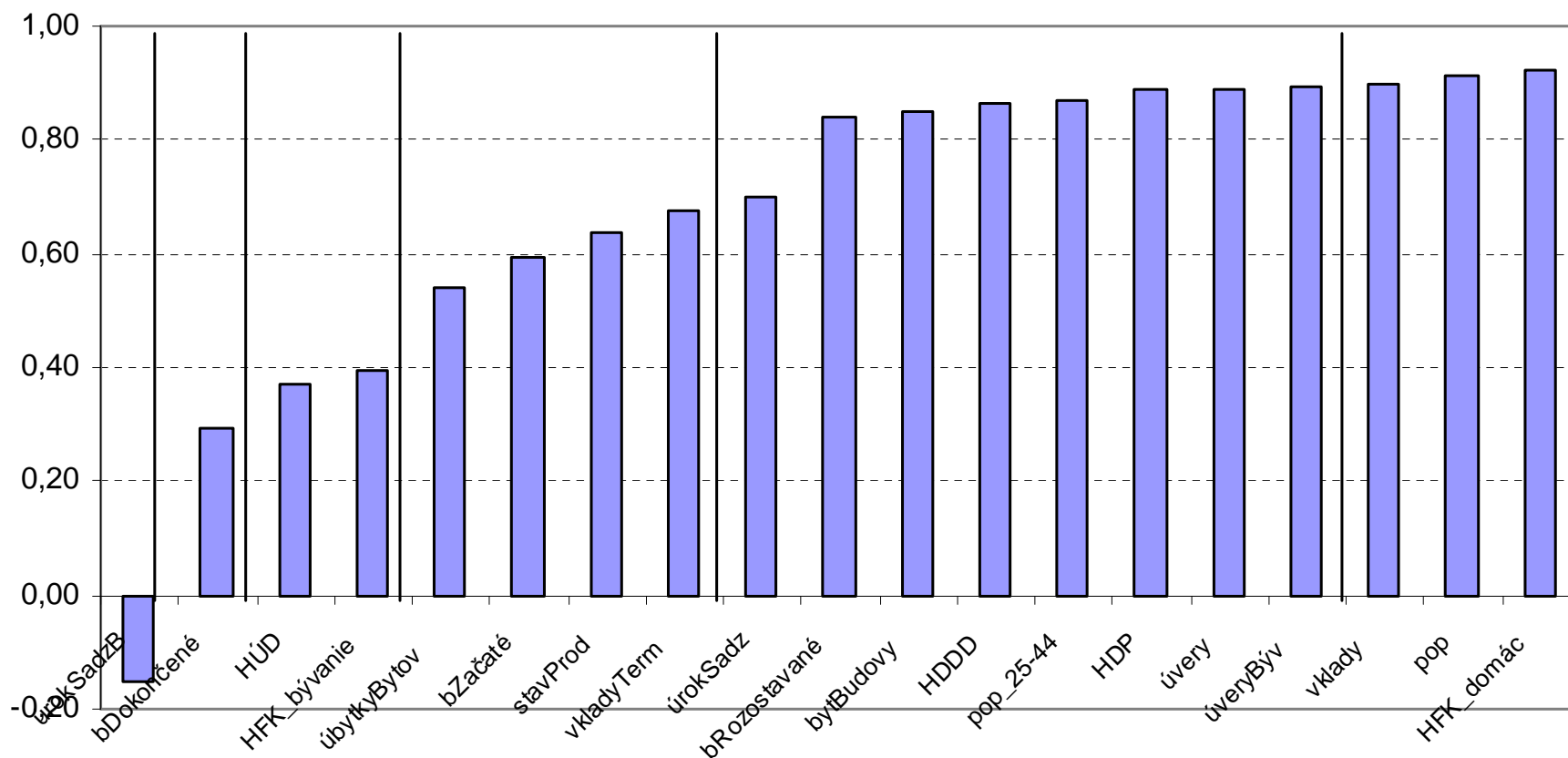
Územné a legislatívno-právne (dostupnosť stavebných pozemkov, legislatívna dostupnosť a podpora bytovej výstavby a pod.)


## Ekonomicko-technické

- objem hrubého fixného kapitálu určeného na výstavbu budov na bývanie (HFK\_bývanie),
- objem hrubého fixného kapitálu určeného pre domácnosti (HFK\_domác),
- objem stavebnej produkcie v tuzemsku (stavProd),
- objem stavebnej produkcie spojenej s výstavbou bytových budov (bytBudovy),
- počet začatých bytov (bZačaté),
- počet dokončených bytov (bDokončené),
- počet rozostavaných bytov (bRozostavané),
- počet úbytkov bytov (úbytkyBytov).



# Miery korelácie vybraných ukazovateľov s vývojom cien nehnuteľností na bývanie



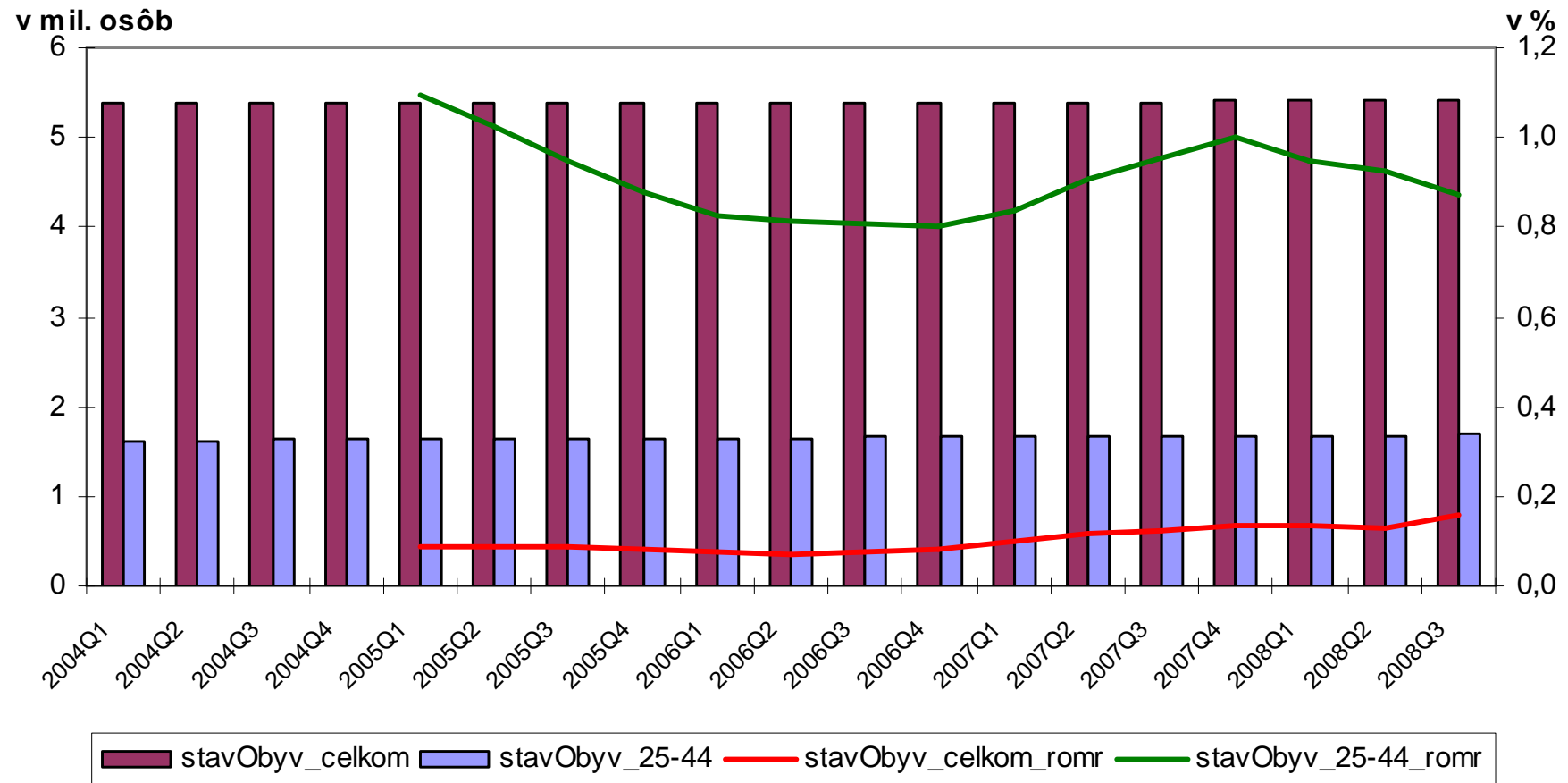


# Vybrané ukazovatele so zásadným vplyvom na vývoj cien nehnuteľností na bývanie

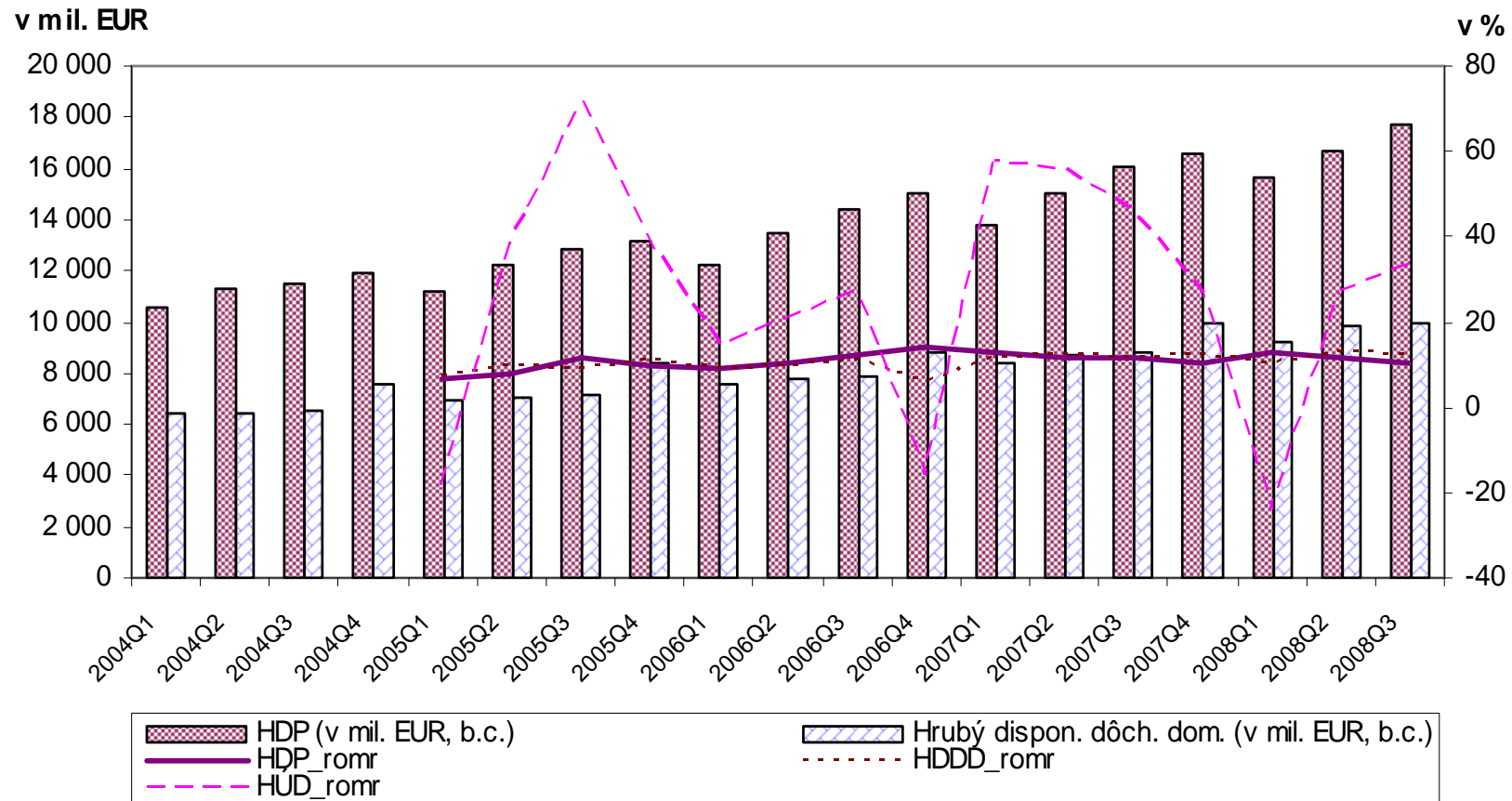
(z porovnania od 1. Q 2004 do 3. Q 2008)

- Za oblasť sociálno-demografických faktorov ukazovateľ **počet obyvateľstva vo veku 25 až 44 rokov.**
- Za oblasť sociálno-ekonomických faktorov ukazovateľ **HDP.**
- Za oblasť úverovo-finančných faktorov ukazovateľ **celkový objem poskytnutých úverov domácnostiam.**
- Za oblasť ponukových faktorov ukazovateľ **objem stavebnej produkcie spojenej s výstavbou bytových budov.**

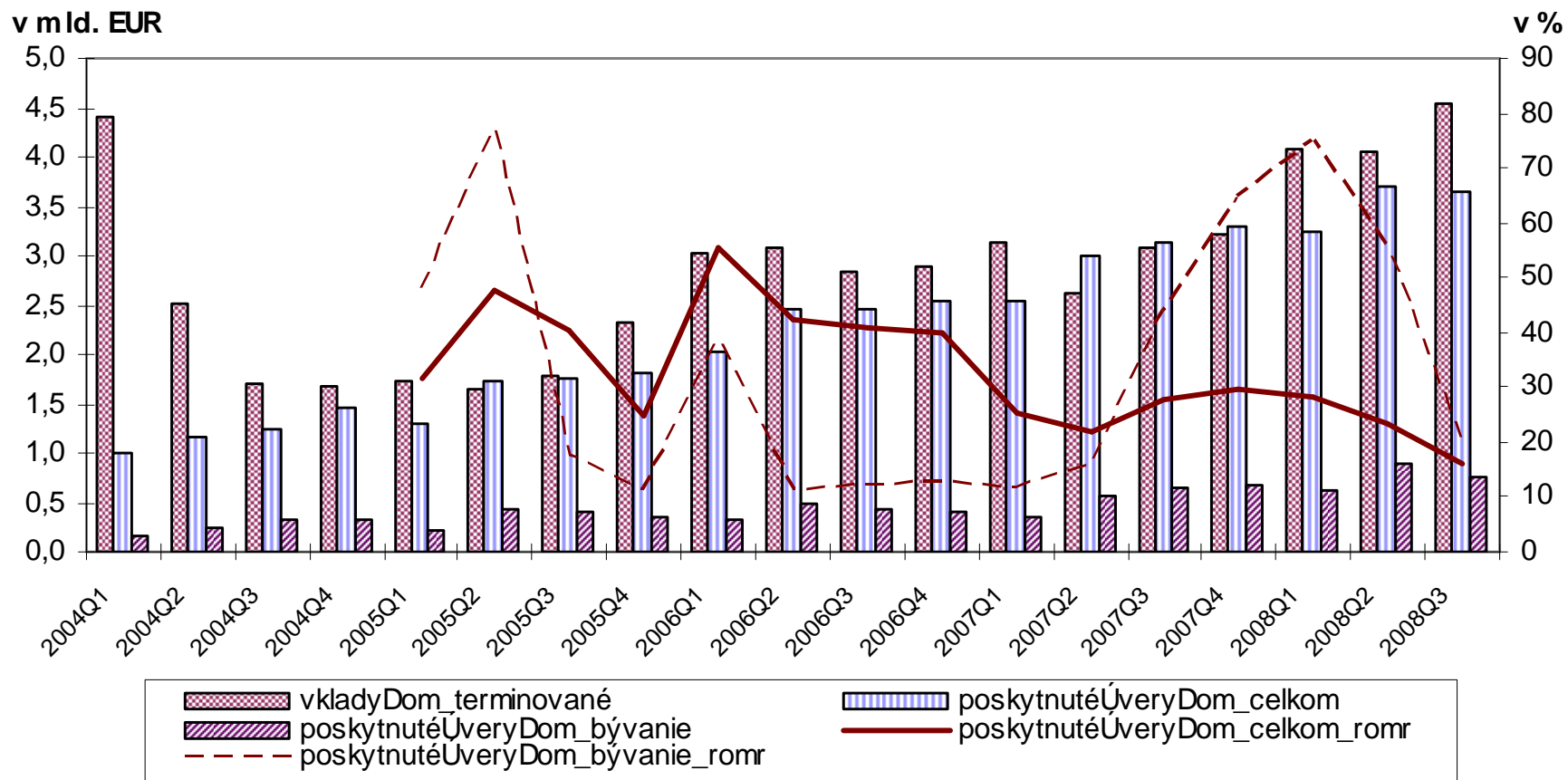
# Vývoj počtu obyvateľstva v SR



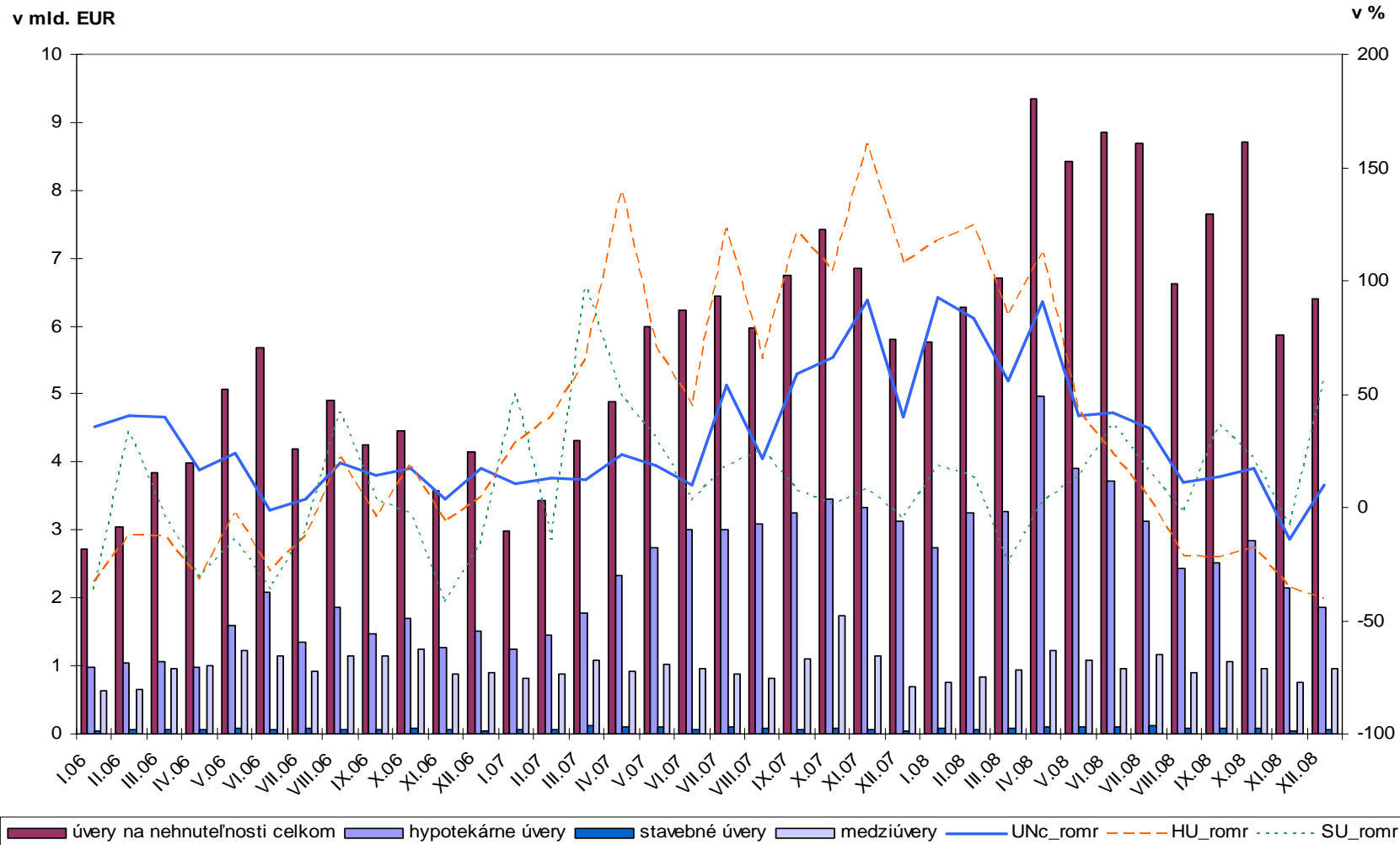
# Vývoj HDP, HDDD a HÚD



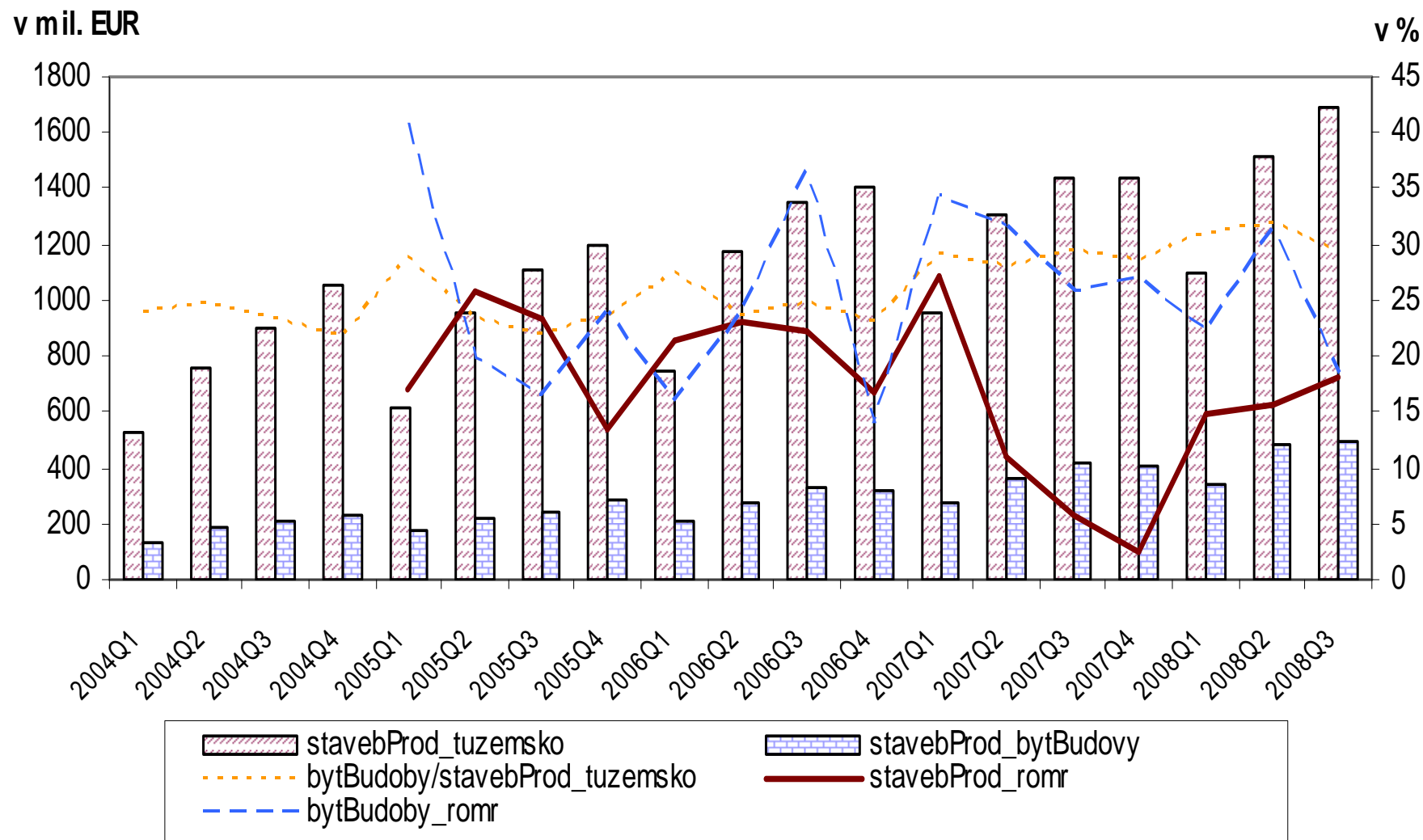
# Vývoj terminovaných vkladov, poskytnutých úverov a úverov na bývanie pre domácnosti



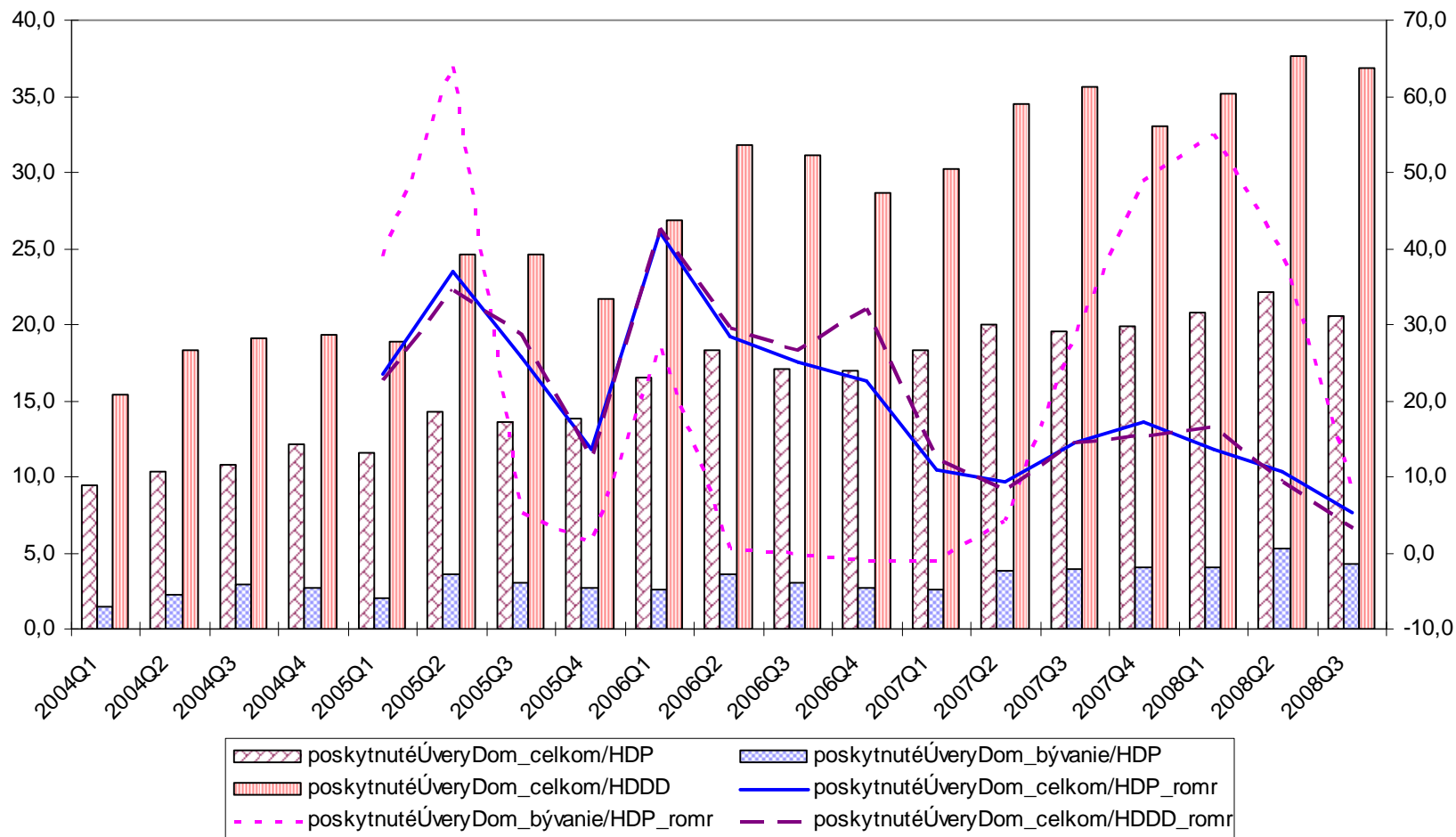
# Medziročný vývoj úverov na nehnuteľností na bývanie



# Vývoj stavebnej produkcie a výstavby bytov



## Vývoj podielu úverov pre domácnosti na HDP a HDDD (v %)





# Aktuálny náhľad na vstupnú web stránku NBS

## ohľadom cien nehnuteľností na bývanie

O NÁRODNEJ  
BANKE

INFORMÁCIE  
PRE MÉDIÁ

MENOVÁ  
POLITIKA

ŠTATISTIKA

DOHLAD NAD  
FINANČNÝM TRHOM

OPERÁCIE NA  
FINANČNÝCH TRHOCH

▼ Vybrané makroekonomické ukazovatele

► Nástroje menovej politiky

[Titulná stránka](#) > [Menová politika](#) > Vybrané makroekonomi ...

### Vybrané makroekonomické ukazovatele

#### Základné makroekonomické ukazovatele

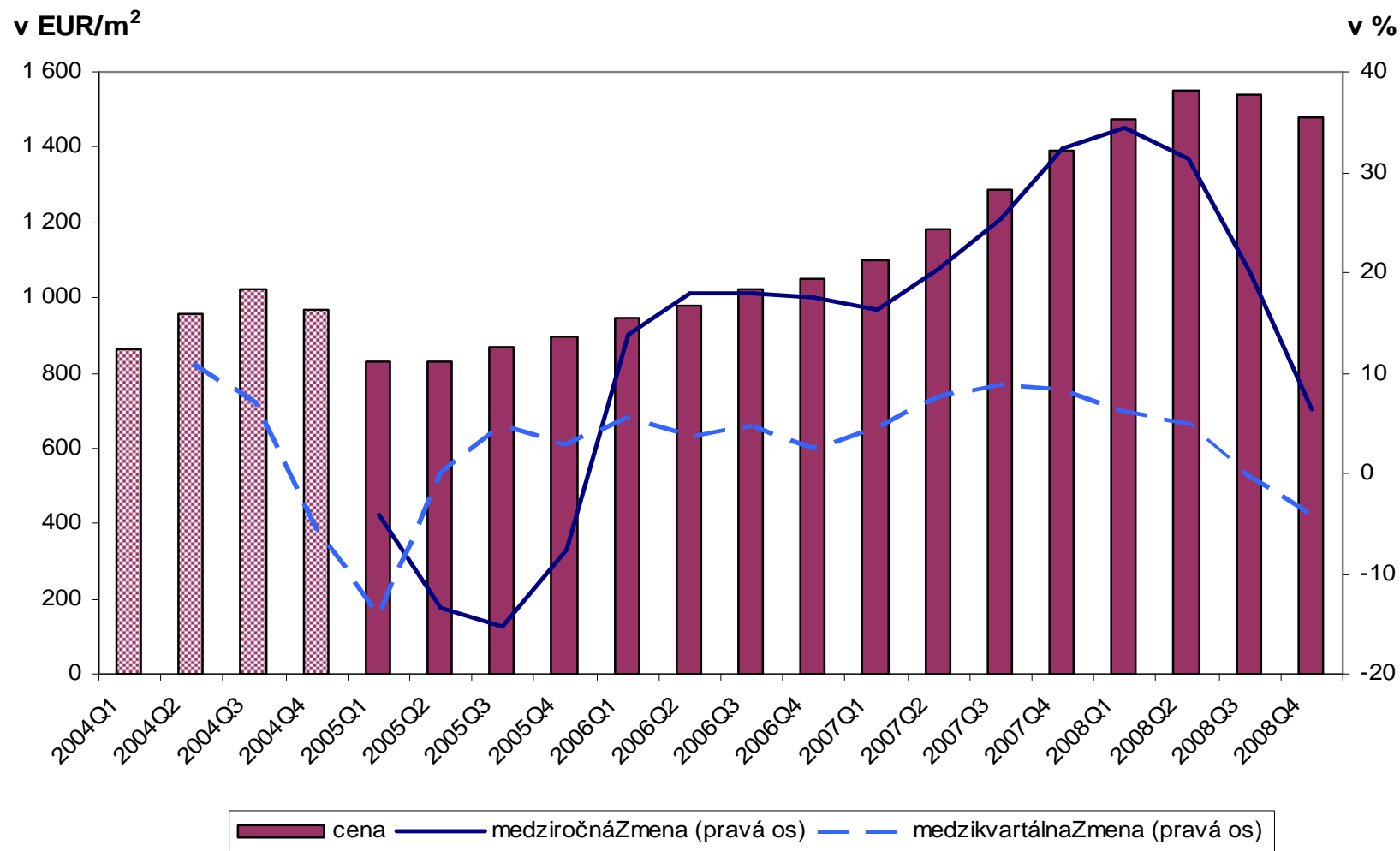
<a href="#">2003</a>	<a href="#">2004</a>	<a href="#">2005</a>	<a href="#">2006</a>	<a href="#">2007</a>	<a href="#">2008</a>				
<a href="#">1993</a>	<a href="#">1994</a>	<a href="#">1995</a>	<a href="#">1996</a>	<a href="#">1997</a>	<a href="#">1998</a>	<a href="#">1999</a>	<a href="#">2000</a>	<a href="#">2001</a>	<a href="#">2002</a>

#### Ceny nehnuteľností na bývanie

- Metodické otázky zisťovania cien nehnuteľností na bývanie sú uvedené v príspevku: [Sledovanie cien nehnuteľností určených na bývanie na Slovensku \(PDF súbor\)](#).
- Údaje budú aktualizované štvrťročne, do 60 dní po skončení referenčného štvrťroka.

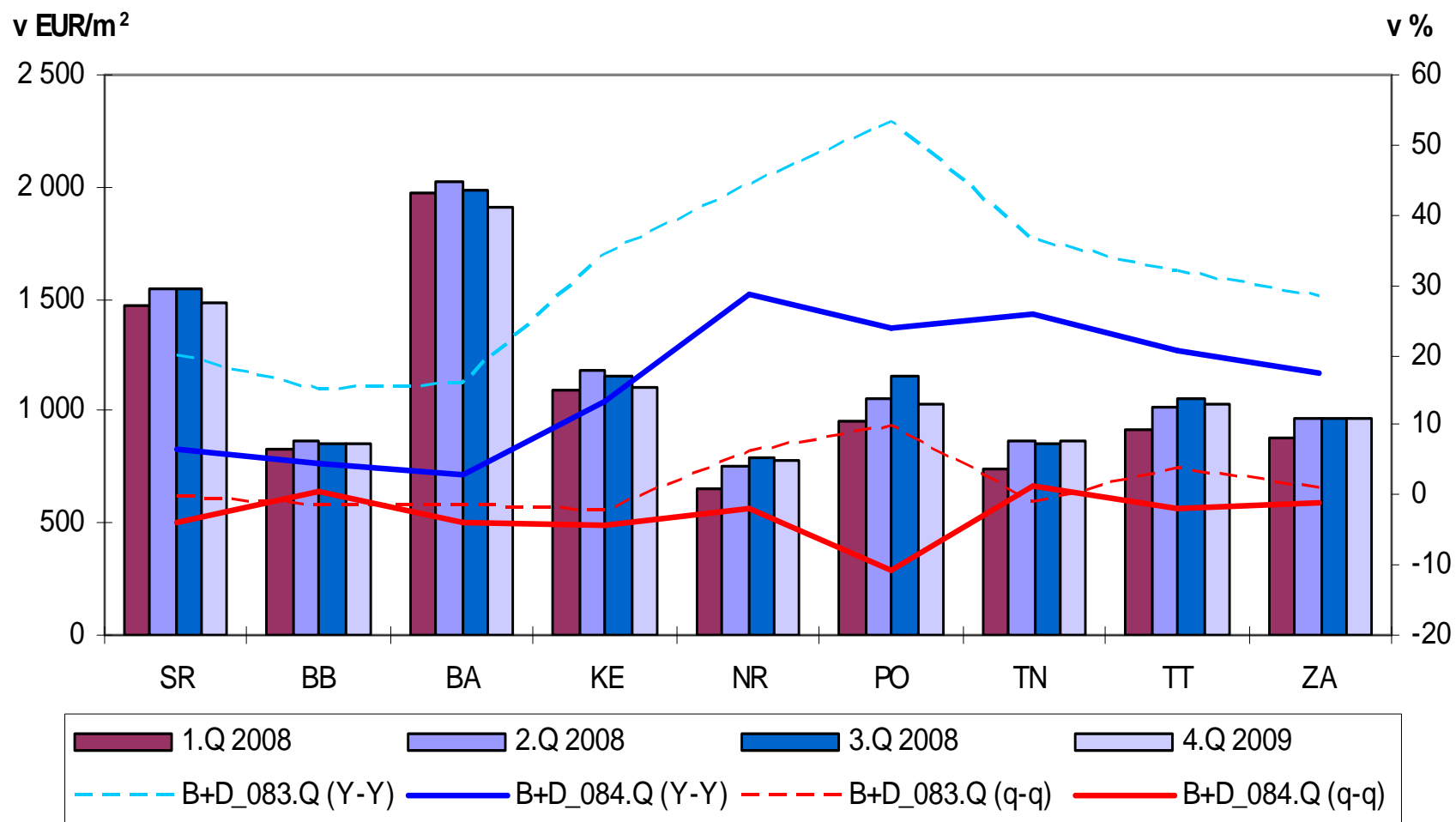
- [Bázický a medziročný index cien nehnuteľností na bývanie za SR](#)
- [Ceny nehnuteľností na bývanie podľa typu bytu a domu](#)
- [Ceny nehnuteľností na bývanie podľa krajov](#)

# Vývoj cien nehnuteľností na bývanie



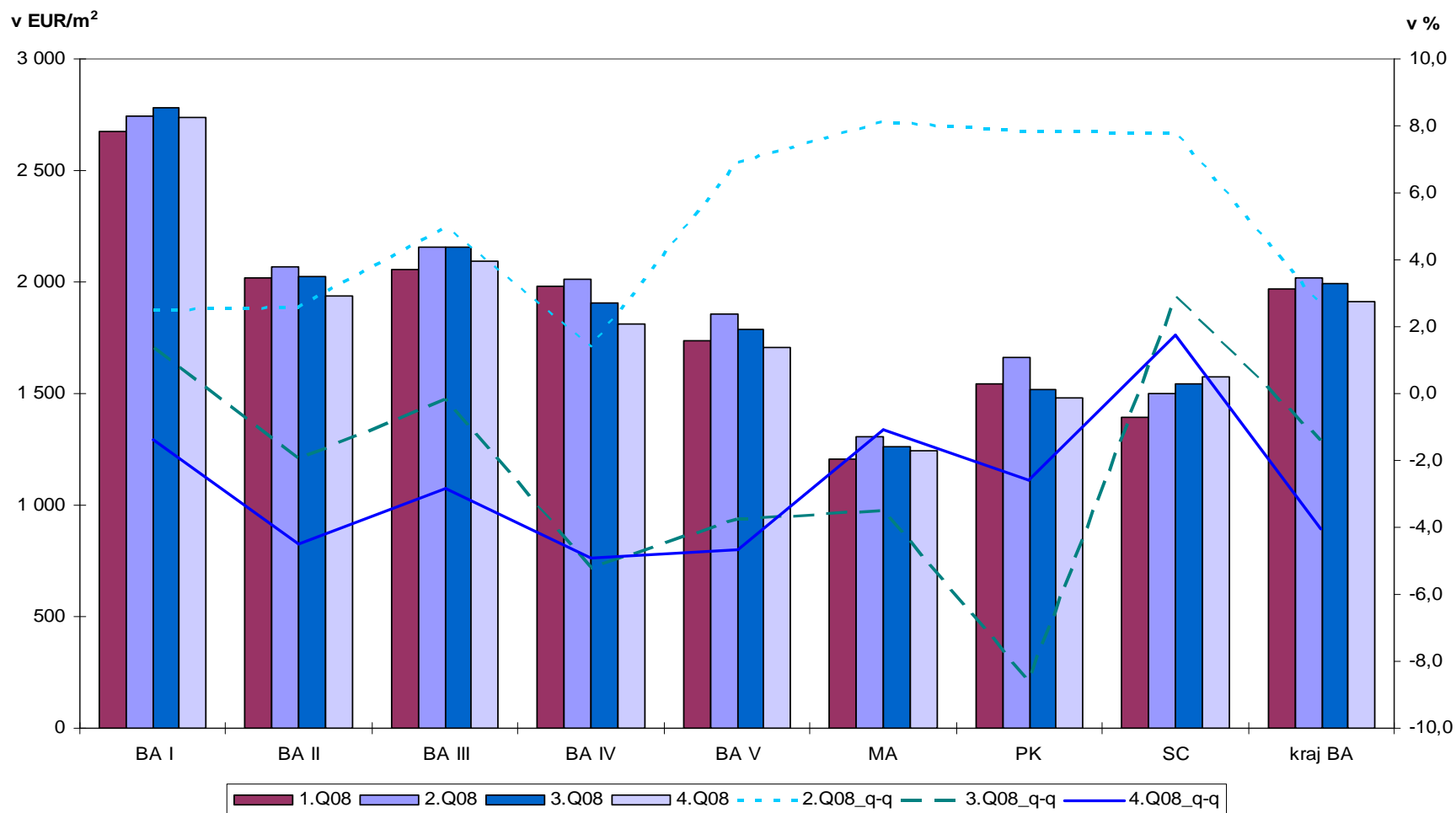
Zdroj: NBS podľa údajov NARKS.

# Vývoj cien nehnuteľností na bývanie vo 4. štvrtroku 2008 podľa regiónov



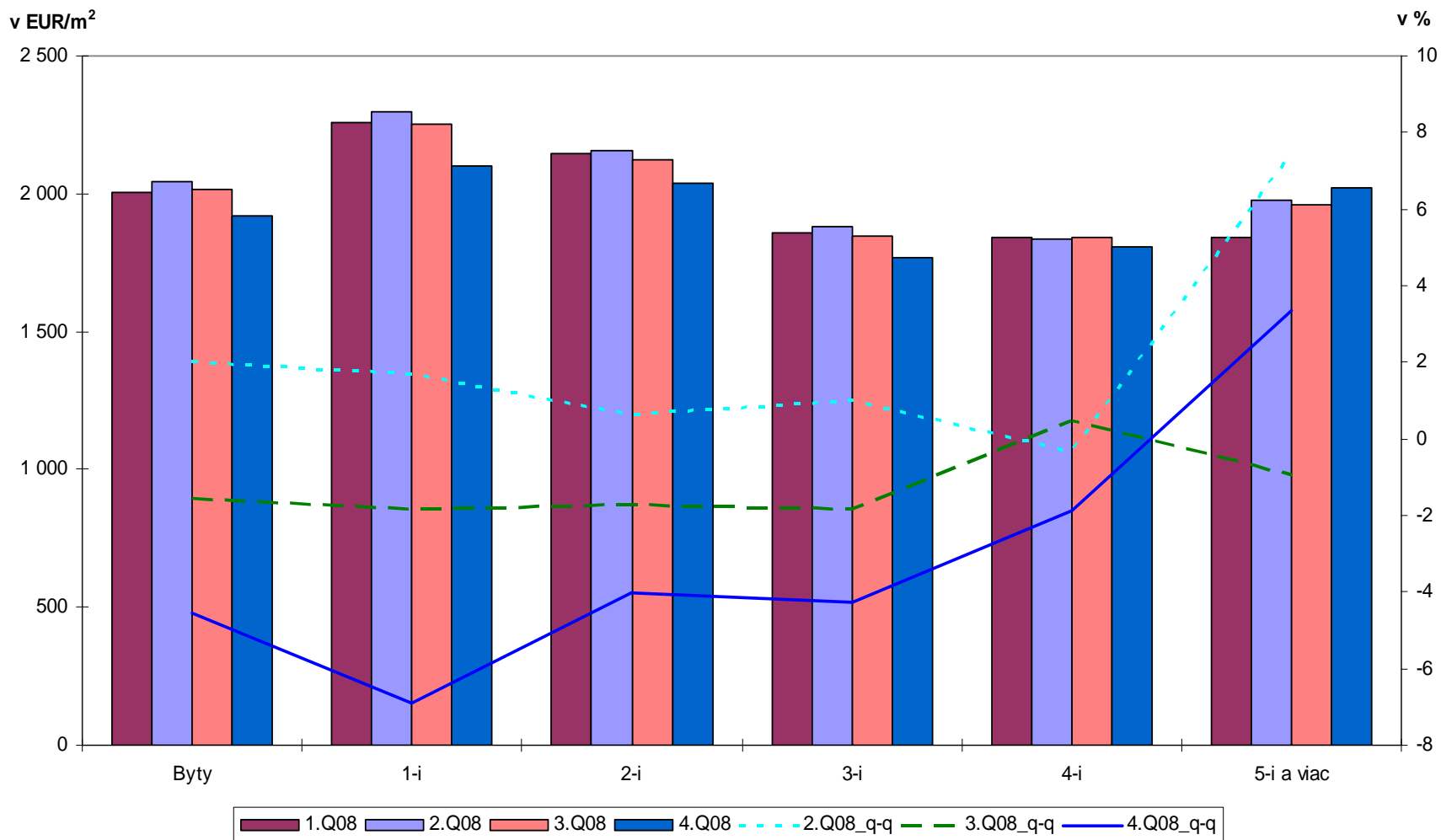
Zdroj: NBS podľa údajov NARKS.

# Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji v roku 2008



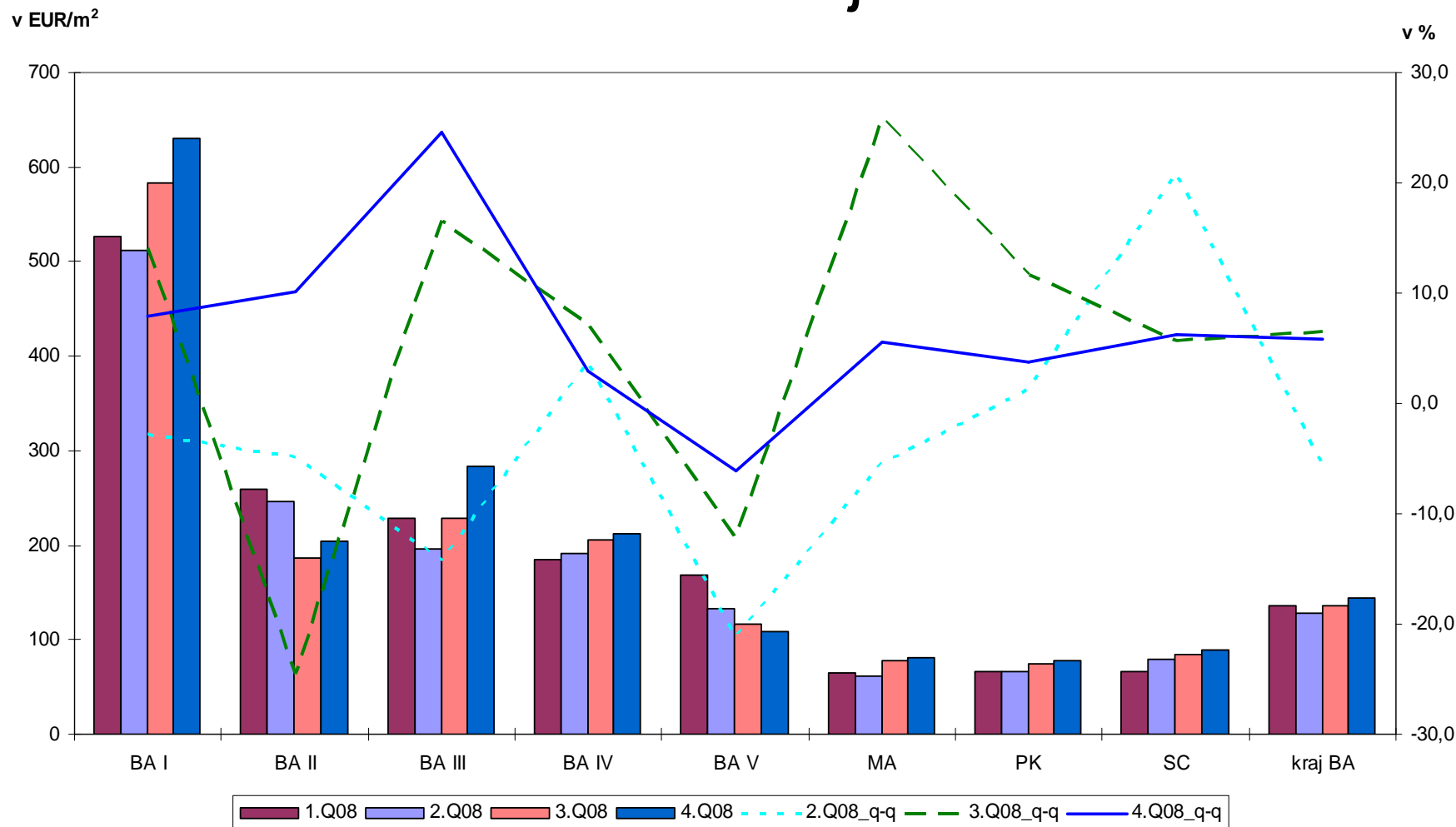
Zdroj: NBS podľa údajov NARKS.

# Vývoj cien bytov v Bratislavskom kraji v roku 2008



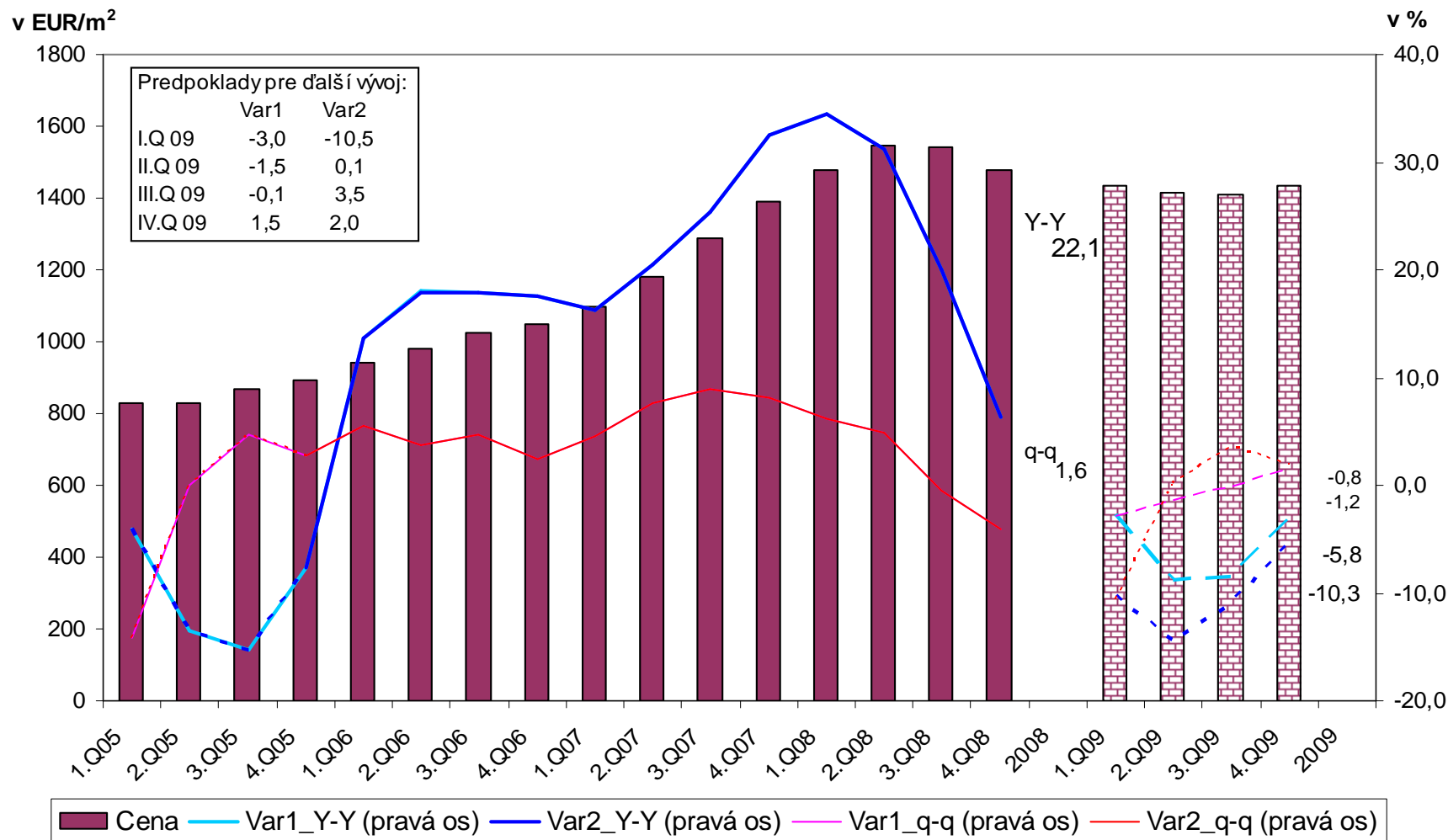
Zdroj: NBS podľa údajov NARKS.

# Vývoj cien stavebných pozemkov v Bratislavskom kraji v roku 2008



Zdroj: NBS podľa údajov NARKS.

# Aktuálny a možný vývoj cien nehnuteľností na bývanie v roku 2009



Zdroj: NBS podľa údajov NARKS.



# Ďakujem za pozornosť

- Otázky ???