



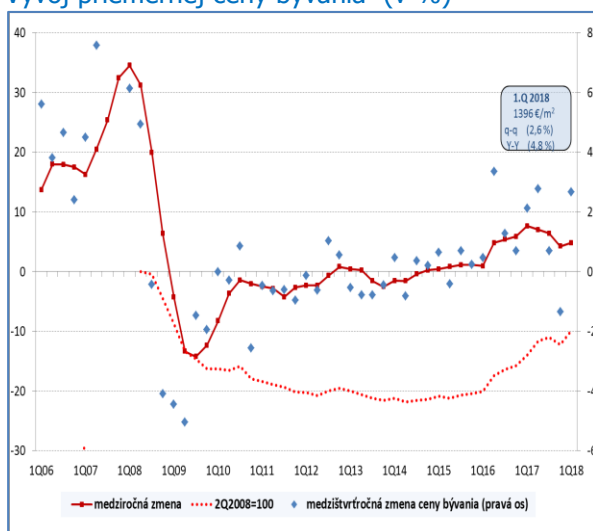
Rýchly komentár

Začiatok roku 2018 sa niesol v znamení zrýchlenia medziročného rastu priemernej ceny bývania

Výsledkom znižujúcej sa ponuky a pretrvávajúceho dopytu po bývaní bol v 1. štvrtroku 2018 zrýchlený medziročný rast priemernej ceny bývania o pol percentuálneho bodu v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom na 4,8 %. Vo všetkých slovenských krajoch došlo na začiatku roku 2018 ku zvýšeniu priemernej ceny bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku. Rastúce ceny bývania spôsobili v jednotlivých regiónoch mierne zhoršenie dostupnosti bývania. Priemerná cena bývania je v súčasnosti stále zhruba 10 % pod jej historicky najvyššou hodnotou z polovice roku 2008.

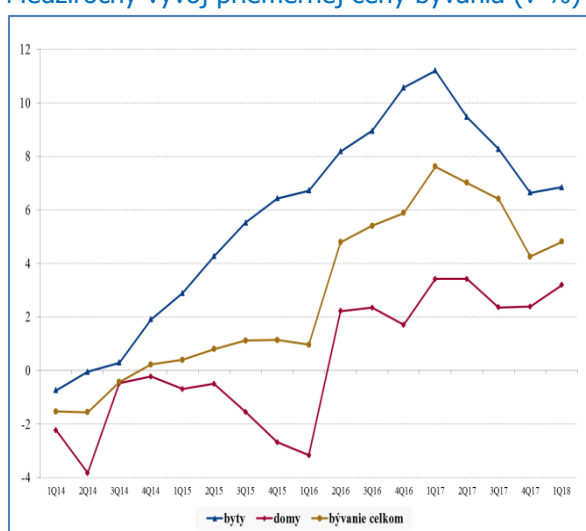
Priemerná cena bývania sa v 1. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom zvýšila o 36 EUR/m² na hodnotu 1396 EUR/m², pri zhruba rovnakej štvrtročnej dynamike rastu priemernej ceny domov aj priemernej ceny bytov. Priemerná cena bývania **medzi štvrtrokmi vzrástla o 2,6 % a na medziročnej báze o 4,8 %**, čo znamená mierne zrýchlenie oproti predchádzajúcemu štvrtroku o polovicu percentuálneho bodu.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

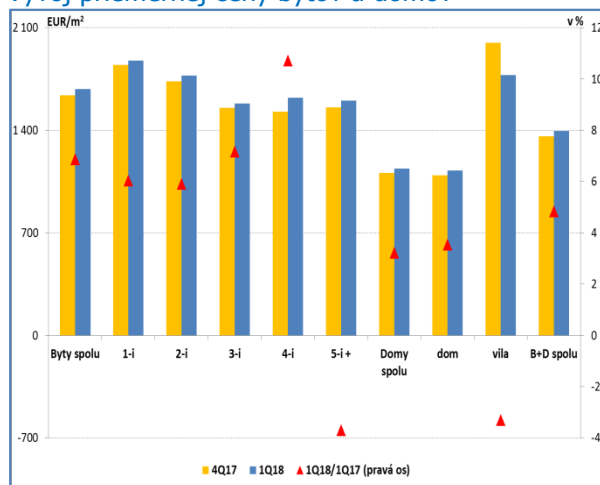
Mierne zníženú ponuku na slovenskom trhu s bývaním na konci roka 2017 potvrdili údaje o vydaných stavebných povoleniach (takmer o 90 menej oproti predchádzajúcemu štvrtroku), počte začatých bytov (o 76 menej) i údaje o počte vkladov do katastra. **Kombinácia mierne zníženej ponuky na trhu s bývaním a pretrvávajúceho značného dopytu prispela k aktuálnemu rastu cien bývania**, pričom cena bývania už pravdepodobne naráža na strop finančných možností značnej časti slovenských domácností.

V 1. štvrtroku 2018 sa zvýšila **priemerná cena bytov** na 1681 EUR/m², čo znamená rast **medzi štvrtrokmi o 2,6 % a na medziročnej báze o 6,8 %**. Medzi štvrtrokmi sa najviac zvýšili ceny štvorzbových bytov (o 6,3 %) a najmenej sa zvýšili ceny jednozbových bytov (o 1,5 %), čo môže súvisieť aj so štruktúrou ponuky jednotlivých typov bytov.

Priemerná cena **rodinných domov** v 1. štvrtroku 2018 **vzrástla** na 1137 EUR/m², t. j. **o 2,5 % medzi štvrtrokmi a o 3,2 % na medziročnej báze**. Priemerná cena štandardných rodinných

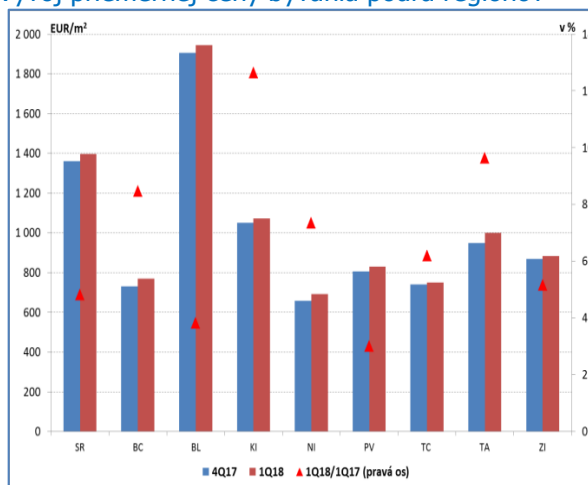
domov sa zvýšila, kým priemerná cena relatívne málo obchodovaných priestrannejších rodinných víl sa dosť výrazne znížila.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

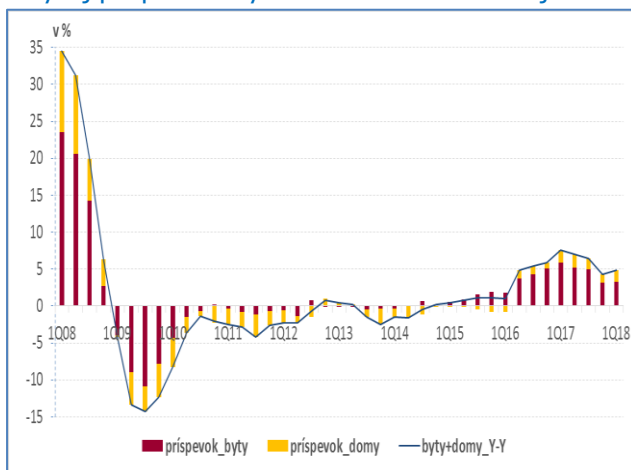
Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov¹



Zdroj: NARKS, NBS.

Z regionálneho pohľadu došlo v 1. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom **k rastu priemernej ceny bývania vo všetkých slovenských regiónoch**, a to tak medzi štvrtrokmi, ako aj medziročne. V absolútnom vyjadrení sa zvýšila priemerná cena bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku od 9 EUR/m² (v Trenčianskom kraji) až po 50 EUR/m² (v Trnavskom kraji). Na medziročnej báze to bol rast od troch percent v Prešovskom kraji až po vyše dvanásť percent v Košickom kraji.

Medziročné zmeny priemernej ceny bývania a vývoj príspevkov bytov a domov na celkovej zmene



Zdroj: NARKS, NBS.

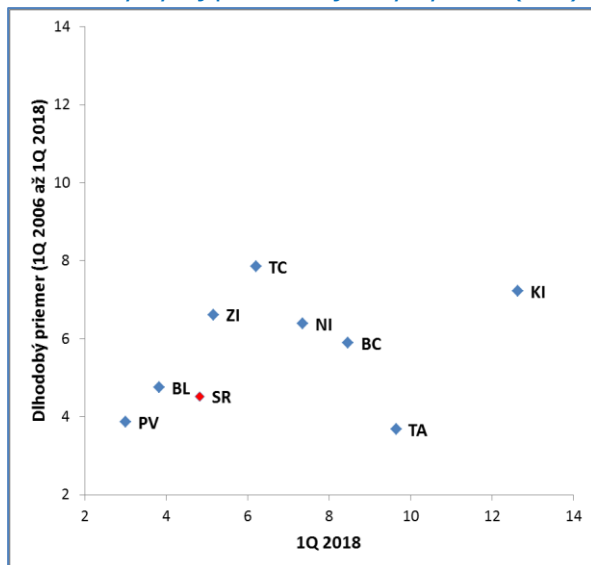
Vyššia priemerná cena bytov (1681 EUR/m²) v porovnaní s priemernou cenou domov (1137 EUR/m²), pri ich zhruba rovnakom počte registrovaných ponúk, do značnej miery ovplyvňuje aj výšku ich príspevku k medziročnej zmene agregovanej ceny bývania. **V jednotlivých fázach realitného cyklu však boli podiely príspevkov bytov a domov diferencované.** Napríklad v období stagnácie mali výraznejšie záporné príspevky domy. V posledných rokoch k medziročnému rastu priemernej ceny bývania v rozhodujúcej miere prispieva medziročný rast priemernej ceny bytov. Ich príspevok predstavuje zhruba tri štvrtiny a príspevok domov zvyšnú štvrtinu.

Z porovnania aktuálnej priemernej ceny bývania s historickým maximom vyplýva, že **aktuálna priemerná cena bývania za celé Slovensko je stále zhruba 10 % pod jej historicky najvyššou hodnotou z polovice roku 2008**. Najbližšie k historickému maximu má aktuálne priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji (zhruba 4 % pod maximom) a najďalej priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (vyše 28 % pod maximom).

¹ Skratky krajov sú v súlade s Vyhláškou ŠÚ SR č. 597/2002 Z. z., ktorou sa vydáva štatistický číselník krajov, okresov a obcí.

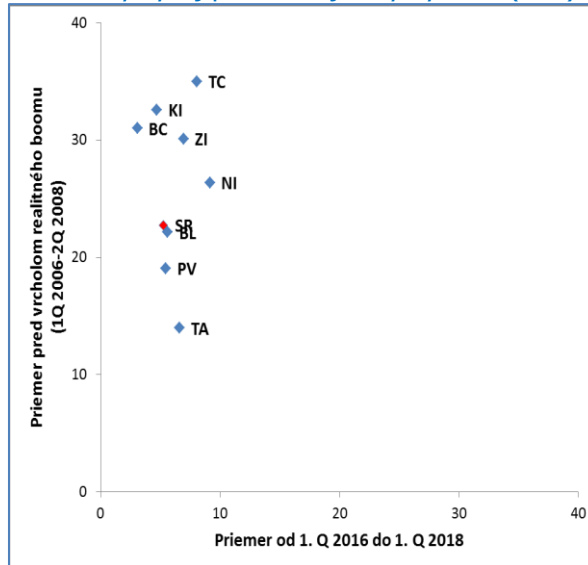
Iný pohľad sa nám naskytne, ak sa pozrieme na aktuálny medziročný rast priemernej ceny bývania vo vzťahu k jej dlhodobému priemernému medziročnému rastu a zaujímavý je aj pohľad pri porovnaní priemerných rastov cien bývania vo fáze aktuálnej expanzie vo vzťahu ku fáze predchádzajúcej expanzie.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %) - porovnanie s boomom



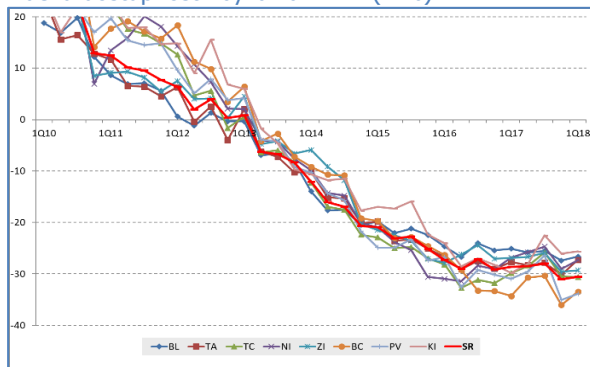
Zdroj: NARKS, NBS.

Aktuálny medziročný rast priemernej ceny bývania za Slovensko ako celok je porovnateľný s jeho doterajším dlhodobým priemerom. Z regionálneho pohľadu je aktuálny medziročný rast priemernej ceny bývania v štyroch krajoch (Nitriansky kraj, Banskobystrický kraj, Trnavský kraj a Košický kraj) nad dlhodobým priemerom ich medziročných rastov.

Ak však porovnáme priemerné hodnoty medziročného rastu cien bývania vo fáze aktuálnej expanzie rastu cien bývania, s jej začiatkom v roku 2016, a priemerné hodnoty z predchádzajúcej expanzie, tak je zrejmé, že **zvyšujúci sa medziročný rast cien bývania v posledných rokoch je odlišný od jeho enormného rastu do prvého polroka 2008**. V období od začiatku roku 2016 sa priemerný medziročný rast ceny bývania v jednotlivých krajoch pohybuje od troch percent v Banskobystrickom kraji po 9,2 % v Nitrianskom kraji. Je to výrazne menej, než boli zaznamenané priemerné rasty cien bývania v jednotlivých slovenských regiónoch v období reálného boomu (od zhruba 14 percentného priemerného rastu v Trnavskom kraji po 35 % v Trenčianskom kraji). Všetky uvedené pohľady na medziročný vývoj priemernej ceny bývania poskytujú zaujímavé informácie, avšak ich vypovedacia hodnota je ovplyvnená krátkosťou časových radov.

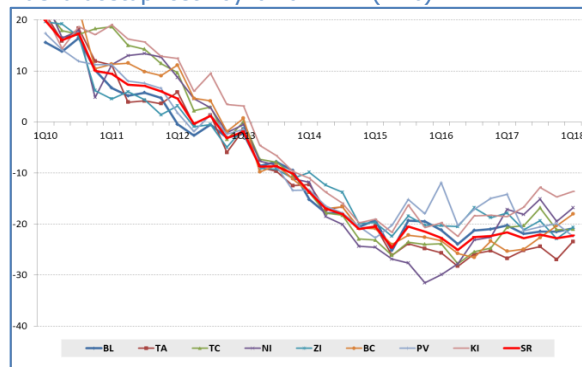
Vývoj cien bývania je vhodné dať aj do kontextu vývoja príjmových možností. **Medzištvrtročný rast priemernej ceny bývania v 1. štvrtroku 2018 vo všetkých slovenských krajoch sa prejavil v diferencovanom zhoršení dostupnosti bývania domácností** vzhľadom k historickému priemeru indexu dostupnosti bývania. Zjednodušene to znamená, že na začiatku roku 2018 si mohli domácnosti zo získaných príjmov na jednej strane dovoliť kúpiť menej obytnej plochy ako v predchádzajúcom štvrtroku, a na druhej strane to znamená predĺženie času, potrebného na splácanie obstaranej nehnuteľnosti. V porovnaní s historickým priemerom je však dostupnosť bývania stále relatívne dobrá.

„Nadhodnotenie/podhodnotenie“² nehnuteľností
vzhľadom k historickému priemeru
indexu dostupnosti bývania - HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

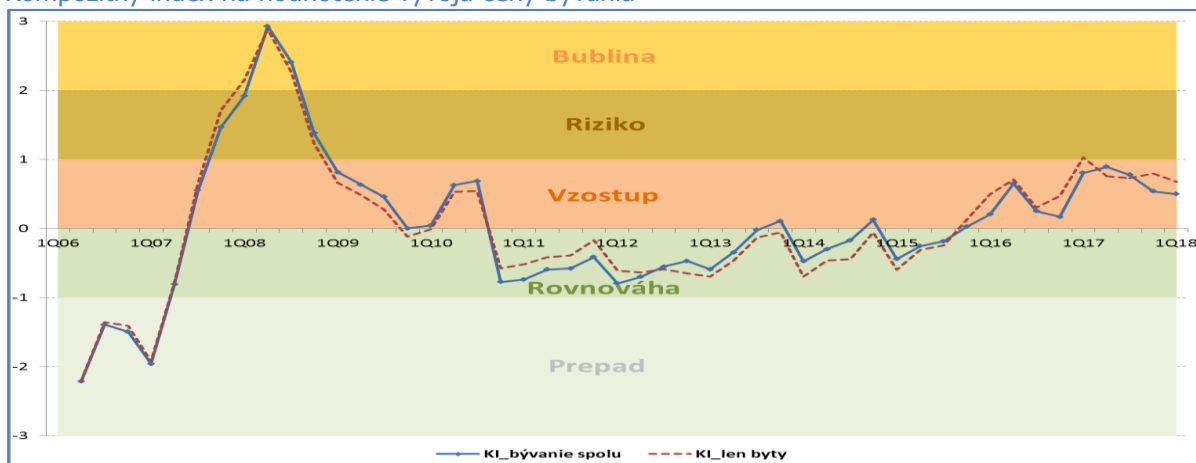
„Nadhodnotenie/podhodnotenie“ bytov
vzhľadom k historickému priemeru
indexu dostupnosti bývania - HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Dôležitú informáciu o miere rizika spojeného s aktuálnym vývojom cien bývania môže indikovať kompozitný index, ktorý je zostavovaný pomocou viacerých pomerových ukazovateľov³ (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/HDP, objem výstavby bytových budov/HDP).

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Kompozitné indexy na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania i priemernej ceny bytov sa v 1. štvrtroku 2018 mierne znížili. Dôvodom je hlavne výrazný mínusový príspevok pomerového ukazovateľa výstavby bytových budov k HDP, čo môže indikovať aktuálne vyššiu mieru nasýtenia trhu vo vybraných regiónoch. **Aktuálne hodnoty kompozitných indexov sa pohybujú v pásme vzostupu.**

Mikuláš Cár, Roman Vrbovský (analytici@nbs.sk)

² Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (Housing Affordability Index - HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami možno využiť na zjednodušené vyjadrenie miery nadhodnotenia alebo podhodnotenia cien nehnuteľností na bývanie z dlhodobého hľadiska. Stručnú metodiku možno nájsť v rýchлом komentári na https://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98_CNNB_rk133Q.pdf.

³ Viac informácií o použitom kompozitnom indexe možno nájsť v analytickom komentári na http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf.