

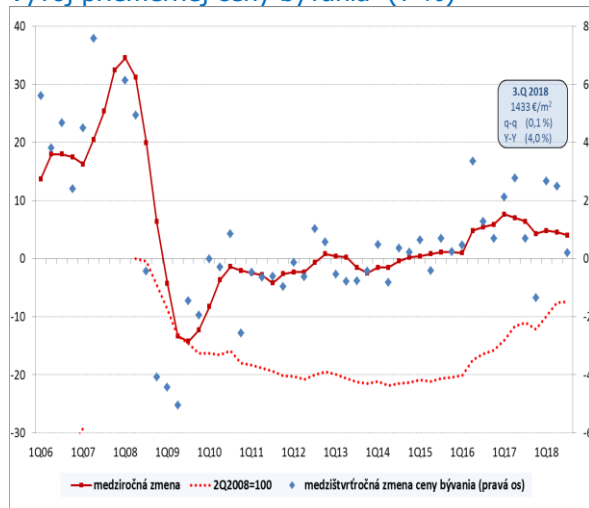
Rýchly komentár

Medziročný rast priemernej ceny bývania spomalil aj v 3. štvrtroku 2018 napriek zrýchleniu rastu cien domov.

Rast priemernej ceny bytov aj domov bol na Slovensku v 3. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom minimálny (len o 7, resp. o 8 EUR/m²). Medziročný rast priemernej ceny bývania spomalil oproti predchádzajúcemu štvrtroku na 4 % hlavne vplyvom poklesu priemerných cien bytov v Bratislave. Môže to byť ovplyvnené aj dostupnosťou úverových zdrojov na obstarávanie relatívne drahých bytov v hlavnom meste.

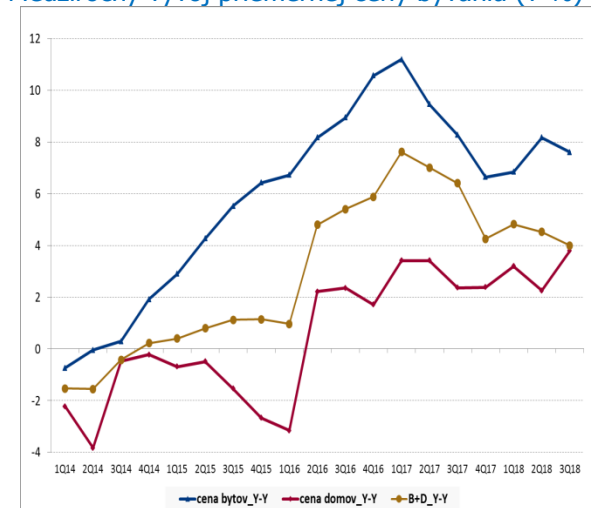
Priemerná cena bývania vzrástla v 3. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom len nepatrne na hodnotu 1433 EUR/m². Znamená to **rast oproti predchádzajúcemu štvrtroku len o 0,1 %**, čo sa prejavilo na **spomalení medziročného rastu** (zo 4,5 % na 4,0 %).

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

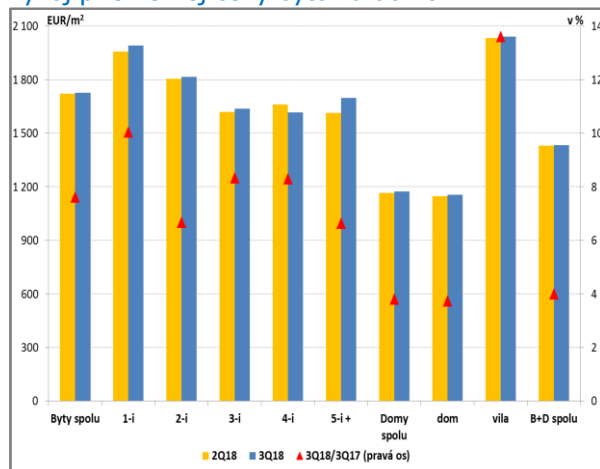
Pomalší medziročný rast priemernej ceny bývania je výsledkom **spomaleného medziročného rastu cien bytov** (z 8,2 % na 7,6 %) **aj pri rýchlejšom medziročnom raste priemernej ceny domov** (z 2,2 % na 3,8 %). K zrýchleniu rastu priemernej ceny domov na ročnej báze prispel do určitej miery aj bazický efekt poklesu priemernej ceny domov v 3. štvrtroku 2017.

V 3. štvrtroku 2018 sa **zvýšila priemerná cena bytov** o 7 EUR/m² na 1727 EUR/m², čo znamená rast **medzi štvrtrokmi o 0,4 %** a **na medziročnej báze o 7,6 %**. Medzi štvrtrokmi sa najviac zvýšila priemerná ponuková cena päťizbových bytov (o 5,3 %), najmenej sa zvýšila priemerná cena dvojizbových bytov (o 0,6 %) a priemerná cena štvorizbových bytov poklesla o 2,7 %.

Priemerná cena **rodinných domov** v 3. štvrtroku 2018 **vzrástla** o 8 EUR/m² na 1165 EUR/m², t. j. **o 0,7 % medzi štvrtrokmi** a **o 3,8 % na medziročnej báze**. Priemerná cena štandardných rodinných domov aj relatívne málo obchodovaných priestrannejších rodinných víl rástli podobne.

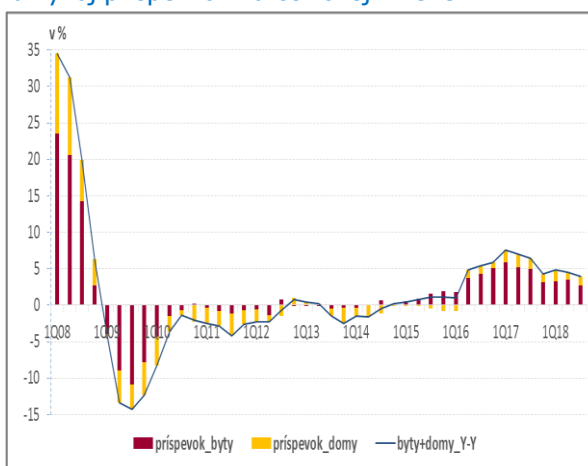
Podiely príspevkov bytov a domov na celkovej medziročnej zmene priemernej ceny bývania v jednotlivých fázach doterajšieho realitného cyklu značne variovali. **K medziročnému rastu priemernej ceny bývania v posledných rokoch prispieva hlavne medziročný rast priemernej ceny bytov.**

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročné zmeny priemernej ceny bývania a vývoj príspevkov na celkovej zmene

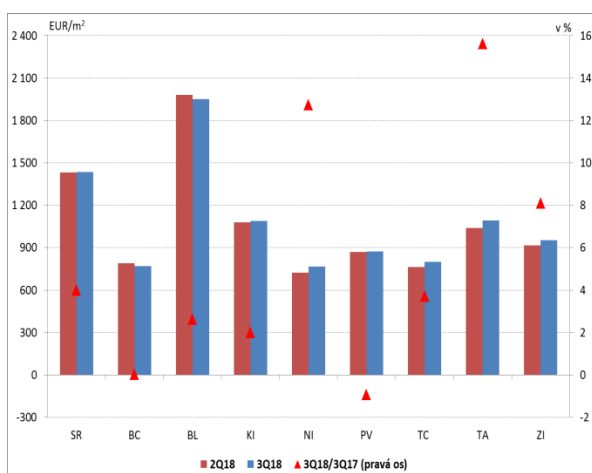


Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania je v jednotlivých krajoch už tradične pomerne diferencovaný. V 3. štvrtroku 2018 **došlo v Bratislavskom kraji po roku opäť k poklesu priemernej ceny bývania** v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom (o 31 EUR/m²). Medzi štvrtrokmi mierne poklesla priemerná cena bývania aj v Banskobystrickom kraji (o 18 EUR/m²). V absolútnom vyjadrení sa najvýraznejšie zvýšila priemerná cena bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku v Trnavskom kraji (o 53 EUR/m²) a najmenej v Prešovskom kraji (o 3 EUR/m²).

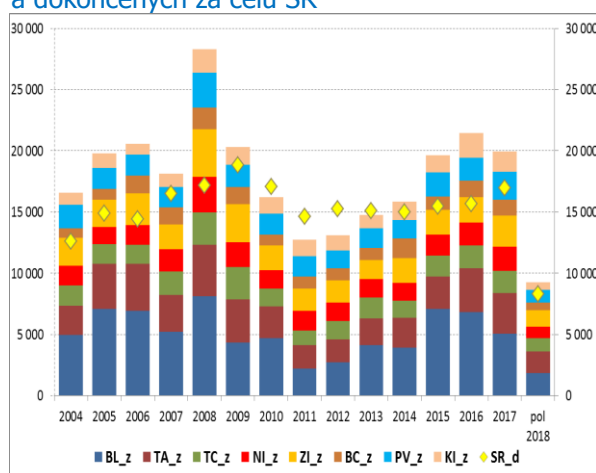
Medziročne priemerná cena bývania vzrástla takmer vo všetkých slovenských regiónoch. Len v Banskobystrickom kraji bola priemerná cena bývania rovnaká ako pred rokom a v Prešovskom kraji došlo k jej poklesu o takmer percento.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa krajov¹



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj počet začatých bytov podľa krajov a dokončených za celú SR



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

Poznámka: Skratka **z** pri označení krajov znamená začaté byty, a skratka **d** pri SR dokončené byty.

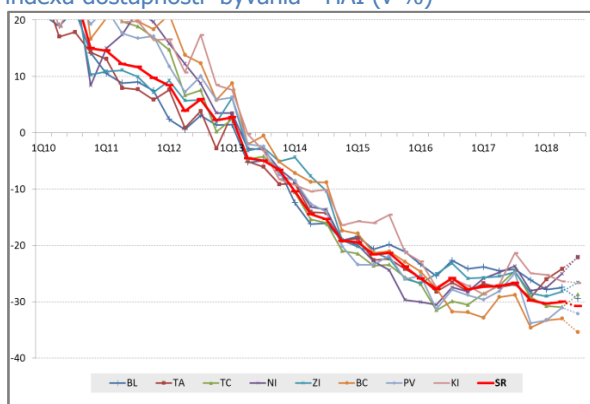
V posledných rokoch sa na celom Slovensku začínalo stavať okolo 20 tisíc bytov a dokončovalo sa viac ako 15 tisíc bytov ročne. Relatívne najlepšia situácia z pohľadu ponuky bývania je v porovnaní

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

s ostatnými krajmi v Bratislavskom kraji a v Trnavskom kraji, kde sa v posledných troch rokoch najviac bytov začalo stavať aj dokončilo. K rovnakému záveru dospejeme aj po prepočte začatých a dokončených bytov na 1000 obyvateľov. V Bratislavskom kraji sa v posledných troch rokoch začalo za rok stavať v priemere 10 bytov na 1000 obyvateľov a dokončilo sa zhruba 8 bytov na 1000 obyvateľov. V posledných dvoch rokoch je však v Bratislavskom kraji menej začatých bytov a vo väčšej miere sa dokončujú už rozostavané byty. Najslabšia ponuka nového bývania je v Banskobystrickom kraji, kde sa za rok v priemere začne s výstavbou asi dvoch bytov na 1000 obyvateľov a dokončí sa v priemere len zhruba 1,5 bytu na 1000 obyvateľov. Celoslovenský **ročný priemer necelé 4 začaté byty na 1000 obyvateľov a 3 dokončené byty na 1000 obyvateľov sa javí byť nízky a prispieva k rastu cien bývania v niektorých regiónoch**. Keďže dopyt po bývaní pretrváva, možným riešením aktuálnej situácie je predovšetkým zvýšenie ponuky cenovo dostupného bývania.

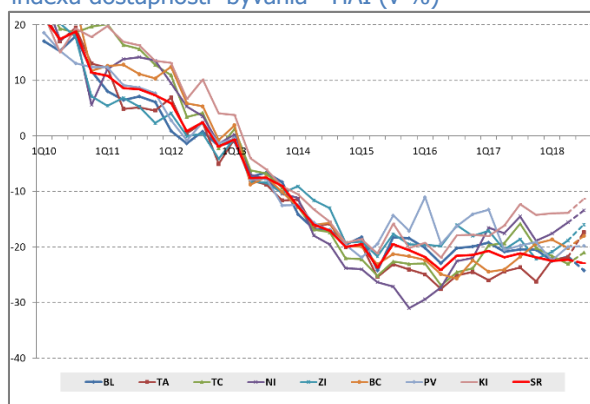
Ceny bývania v kontexte s príjmovými a úverovými možnosťami domácností umožňujú hodnotiť dostupnosť bývania. **Pri výpočte indexu dostupnosti bývania sa zjednodušene porovnáva priemerný príjem záujemcov o obstaranie bývania s ich tzv. primeraným príjmom**. Ten sa odvodzuje okrem ceny nehnuteľnosti aj od objemu použitých vlastných a úverových prostriedkov na nákup nehnuteľnosti, času čerpania úveru na bývanie a aktuálnej úrokovej sadzby na úverové prostriedky. Dostupné údaje umožňujú počítať aj index dostupnosti bývania bytov tak za celé Slovensko, ako aj za jednotlivé regióny. Pre naše potreby zostavujeme modifikovaný index dostupnosti bývania, v ktorom sa pozeráme na aktuálnu dostupnosť z pohľadu priemernej dostupnosti bývania v doterajšej histórii. Pomocou takto zostavených indexov sa snažíme zjednodušene ukázať možné nadhodnotenie, či podhodnotenie cien bývania ako celku aj cien bytov vzhľadom k historickému priemeru indexu dostupnosti bývania za celé Slovensko, ale aj podľa jednotlivých regiónov.

„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.

Predpokladaný pokračujúci rast príjmov domácností v 3. štvrtroku 2018 nedokázal v plnej miere kompenzovať rast cien bývania v polovici slovenských krajov, čo možno hodnotiť ako **zhoršenie dostupnosti bývania domácností ako celku z dlhodobého hľadiska**. Najvýraznejšie sa táto disproporcia medzi aktuálnymi cenami bývania a príjmami z dlhodobého hľadiska prejavila predovšetkým v Trnavskom kraji a Nitrianskom kraji. Naopak, **pozitívne možno hodnotiť aktuálnu dostupnosť bývania vzhľadom na jej doterajšiu históriu** v Banskobystrickom kraji, Prešovskom kraji, Bratislavskom kraji a čiastočne aj v Košickom kraji. Z uvedeného rozdelenia krajov možno dedukovať, že vývoj (ne)dostupnosti bývania je vo väčšej miere ovplyvňovaný vývojom cien bývania

² Stručná metodika zostavovania indexu dostupnosti bývania v NBS je k dispozícii na http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98_CNNB_rk133Q.pdf a je odvodená od pôvodnej z <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index/methodology>.

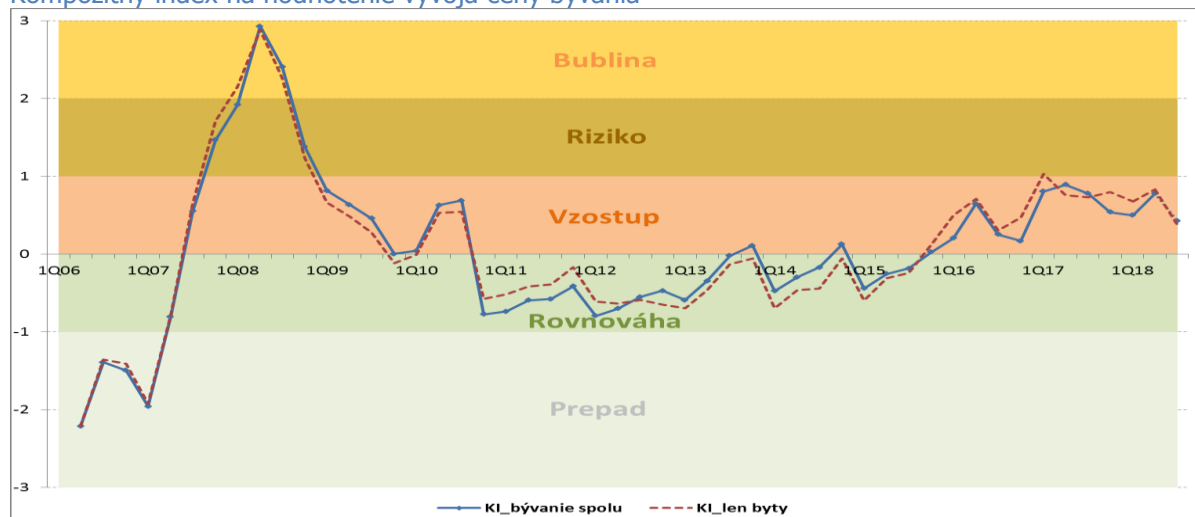
ako vývojom príjmov domácností. Dôvodom je hlavne omnoho vyššia variabilita vo vývoji priemerných cien bývania ako vo vývoji priemernej príjmovej situácie domácností v jednotlivých štvrťrokoch.

V prípade hodnotenia **dostupnosti bývania v bytoch** v 3. štvrťroku 2018 voči historickému priemeru indexu dostupnosti bývania sa relatívne priaznivo vyvíjala situácia len v Bratislavskom kraji a Banskobystrickom kraji, čo pravdepodobne úzko súvisí s aktuálnym poklesom priemernej ceny bytov v týchto krajoch oproti predchádzajúcemu štvrťroku o viac ako 2 %. V ďalších slovenských regiónoch sa javila aktuálna dostupnosť bytov nepriaznivo aj v dôsledku rastúcich ich priemerných cien. Aktuálne sa najprudšie zhoršila dostupnosť bytov v Trnavskom kraji.

V posledných rokoch sa z dlhodobého hľadiska **viac zhoršuje dostupnosť bývania v bytoch ako dostupnosť bývania celkom**.

Spomalený rast priemernej ceny bývania aj priemernej ceny bytov evokuje očakávanie, že takýto rast by nemal predstavovať výraznejšie riziko z pohľadu možného nafukovania realitnej bubliny. Tento predpoklad pravidelne štvrťročne overujeme pomocou kompozitného indexu, ktorý je zostavovaný pomocou vybraných pomerových ukazovateľov (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností, objem výstavby bytových budov/HDP)³.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Kompozitné indexy na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania i priemernej ceny bytov sa aj v 3. štvrťroku 2018 nachádzajú v pásme vzostupu, ale oproti predchádzajúcemu štvrťroku **sa takmer identicky znížili**. Významný vplyv na to mal predovšetkým miernejší rast stavu úverov na bývanie.

Komplex opatrení NBS od polovice roku 2018, zameraný na obmedzenie nadmerného zadlžovania sa domácností, **pravdepodobne utlmí aktivity na slovenskom trhu s bývaním aj v nasledujúcich štvrťrokoch**. Medziročný rast priemernej ceny bývania by sa preto mohol v nasledujúcom štvrťroku opäť spomaliť.

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

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