



Rýchly komentár

Rast priemernej ceny bývania na konci roku 2018 zrýchlil hlavne kvôli dynamicky rastúcim cenám bytov.

Priemerná cena bytov vo 4. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom dynamicky rástla (o 3,4 %) a priemerná cena domov poklesla menej (o -0,2 %), ako bolo zvykom v záveroch predchádzajúcich rokov. Aktuálny vývoj prispel k ďalšiemu roztvoreniu nožníc medzi priemernou cenou bytov a domov. Zrýchlenie medziročného rastu priemernej ceny bývania (zo 4 % na 7,6 %) bolo spôsobené aj základným efektom zníženia priemernej ceny bývania pred rokom vo väčšine slovenských krajov (okrem Bratislavského kraja a Trnavského kraja).

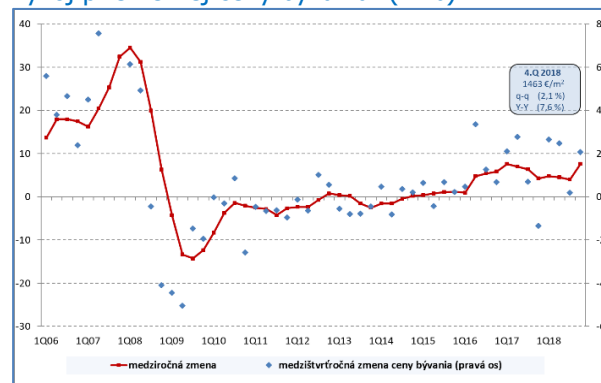
Hodnota kompozitného indexu na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania sa na konci roku 2018 oproti 3. štvrtroku 2018 mierne zvýšila, ale je pod rizikovým pásmom.

V roku 2018 vzrástla priemerná cena bývania v priemere menej (rast o 5,2 %), než v predchádzajúcom roku (rast o 6,3 %).

Pretrvávajúci značný dopyt po bývaní a rednúca ponuka hlavne bytov bude i v ďalších štvrtrokoch tlačiť na rast cien bývania. Ten bude do určitej miery tlmený celkovými finančnými možnosťami záujemcov o obstaranie bývania.

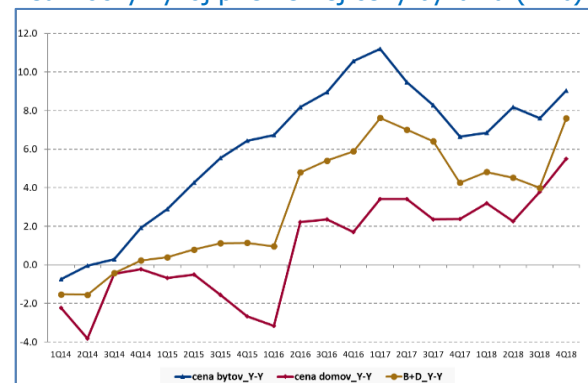
Priemerná cena bývania vzrástla vo 4. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 30 EUR/m² na 1463 EUR/m². Znamená to **rast oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 2,1 %**, čo je výsledkom **rastu priemernej ceny bytov o 3,4 % pri poklese priemernej ceny domov o 0,2 %**.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

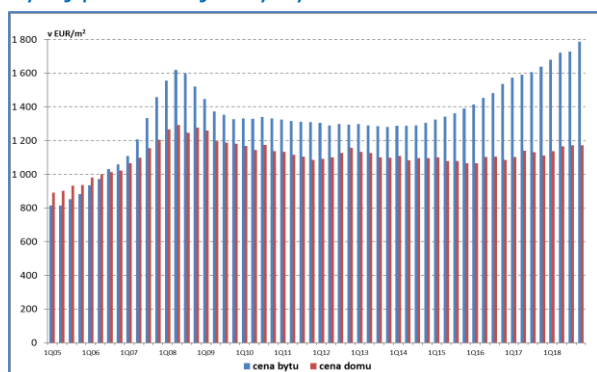
Dynamický medziročný rast priemernej ceny bývania (zo 4,0 % na 7,6 %) je výsledkom **zrýchleného medziročného rastu cien bytov** (zo 7,6 % na 9,0 %), ale **aj priemernej ceny domov** (z 3,8 % na 5,5 %).

Priemerná cena bytov sa vo 4. štvrtroku 2018 **zvýšila dosť výrazne** (o 60 EUR/m² na 1787 EUR/m²). **Medzištvrtročne vzrástla o 3,4 % a na medziročnej báze o 9 %**. Medzi štvrtrokmi sa najviac zvýšila priemerná ponuková cena päťizbových bytov (o 8 %) zásluhou výraznejšieho rastu ich priemerných cien hlavne v Bratislavskom kraji a Žilinskom kraji, kde sa v ponuke objavili zrejme aj lukratívnejšie nehnuteľnosti. Najmenej sa zvýšila priemerná cena jednoizbových bytov (o 0,5 %).

Mierne zníženie priemernej ceny domov vo 4. štvrtroku 2018 oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 2 EUR/m² na 1171 EUR/m² znamená pokles **o 0,2 % medzi štvrtrokmi**, avšak **na medziročnej báze rast o 5,5 %**. K medziročnému rastu prispel aj základný efekt výraznejšieho poklesu priemernej ceny domov pred rokom ako v súčasnosti. Priemerná cena štandardných rodinných domov medzi

štvrtrokmi poklesla o 0,6 %, kým priemerná cena menej obchodovaných priestrannejších rodinných víl vzrástla až o viac ako 15 %.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov

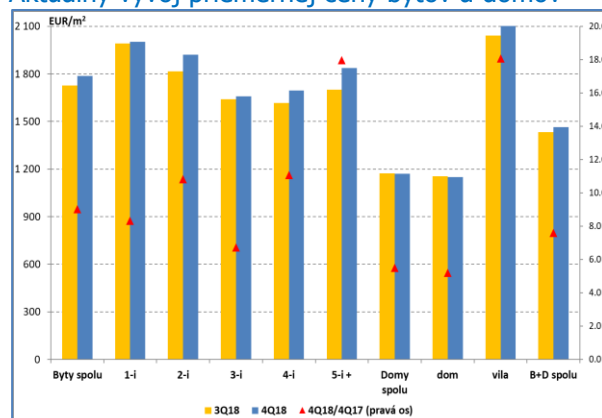


Zdroj: NARKS, NBS.

Od začiatku roku 2005 bola priemerná cena bytov nižšia ako priemerná cena domov ešte do polovice roku 2006. Odvtedy je už tento pomer medzi priemernou cenou bytov a domov obrátený v prospech bytov. Počas niekoľkých rokov bol pomer medzi cenami bytov a domov relatívne rovnaký. Cenové nožnice medzi bytmi a domami sa v doterajšom priebehu trhu s bývaním na Slovensku začali dlhodobejšie viac roztvárať od začiatku roku 2014. **Aktuálne je priemerná cena bytov o viac ako polovicu vyššia ako priemerná cena domov.**

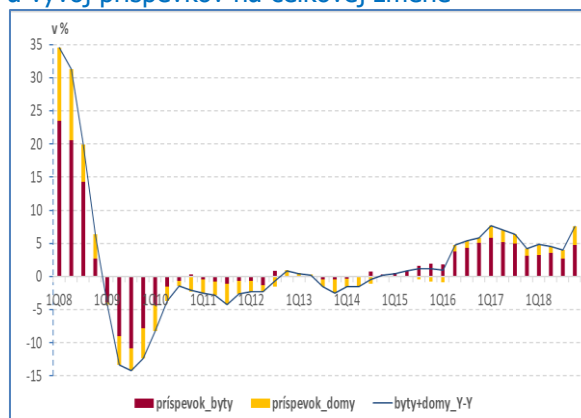
Podiely príspevkov bytov a domov na celkovej medziročnej zmene priemernej ceny bývania v priebehu doterajšieho realitného cyklu značne variovali. **Výraznejší príspevek k medziročnému rastu priemernej ceny bývania má v posledných rokoch medziročný rast priemernej ceny bytov.** Aktuálne sa na celkovom medziročnom raste priemernej ceny bývania podieľa takmer dvoma tretinami.

Aktuálny vývoj priemernej ceny bytov a domov



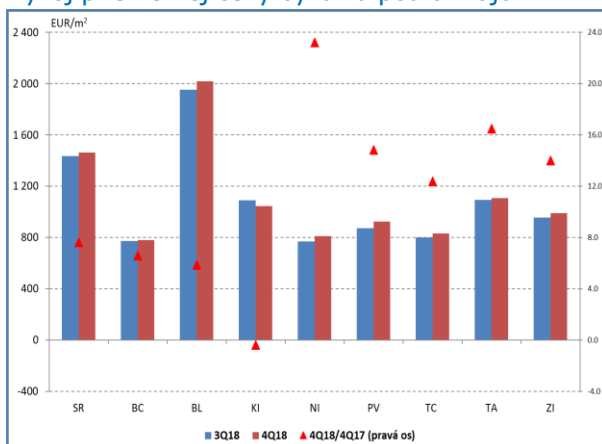
Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročné zmeny priemernej ceny bývania a vývoj príspevkov na celkovej zmene



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa krajov



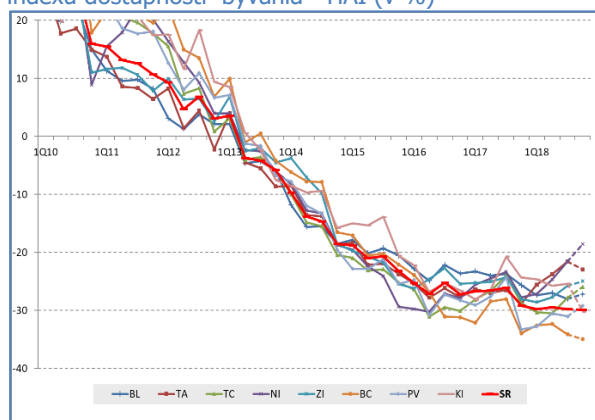
Zdroj: NARKS, NBS.

Regionálny pohľad prezrádza, že **priemerná cena bývania vo väčšine krajov** (okrem Košického kraja) **na konci roka 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom rástla**. V absolútnom vyjadrení sa najvýraznejšie zvýšila priemerná cena bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku v Bratislavskom kraji (o 66 EUR/m²) a najmenej v Banskobystrickom kraji (o 9 EUR/m²). V Košickom kraji došlo k jej poklesu o 42 EUR/m². Na medziročnej báze najviac vzrástla priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji (o 23,2 %) a najmenej v Bratislavskom kraji (o 5,9 %), čo prispelo k stlmeniu medziročného rastu za celú SR.

Priemerná cena bývania vzrástla v roku 2018 oproti roku 2017 o 5,2 %. Ide o miernejší rast ako v roku 2017, kedy priemerná cena bývania vzrástla medziročne o 6,3 %. Priemerná cena bytov rástla v roku 2018 rýchlejšie (o 7,9 %) ako priemerná cena domov (o 3,7 %).

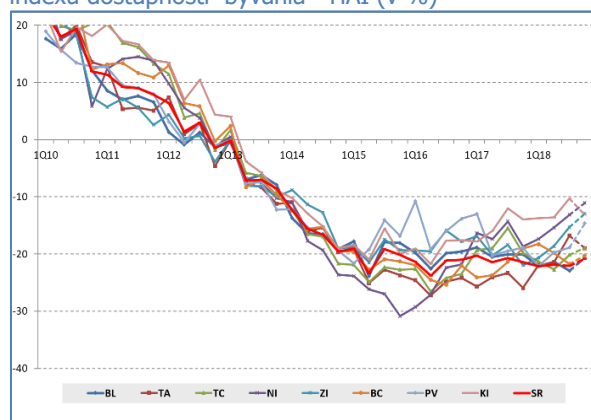
S rastúcou cenou bývania sa nám zvykne obyčajne spojiť zhoršená dostupnosť bývania. Závisí to hlavne od toho, ako je rastúca cena bývania kompenzovaná rastom príjmov. Na dostupnosť bývania však pôsobia aj ďalšie faktory ako objem vlastných prostriedkov, výška úrokovej sadzby na úverové prostriedky a pod.¹ Nami zostavovaný index dostupnosti bývania hodnotí aktuálnu dostupnosť z pohľadu priemernej dostupnosti bývania v doterajšej histórii. Taký prístup umožňuje zjednodušene ukázať možné nadhodnotenie, či podhodnotenie cien bývania ako celku aj cien bytov vzhľadom k historickému priemeru indexu dostupnosti bývania a to za celé Slovensko, ale aj podľa jednotlivých regiónov.

„Nadhodnotenie/podhodnotenie“ **nehnutelností** 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.

Vo 4. štvrtroku 2018 sa zväčšil rozptyl dostupnosti bývania medzi slovenskými kraji. Podľa nášho prístupu sa **zhoršila dostupnosť bývania najmä v Nitrianskom kraji, Trenčianskom kraji a Prešovskom kraji.** Naopak, **názna zlepšenia dostupnosti bývania na konci roka 2018 vzhľadom na doterajšiu históriu bol zaznamenaný v Košickom kraji, Trnavskom kraji a Banskobystrickom kraji.**

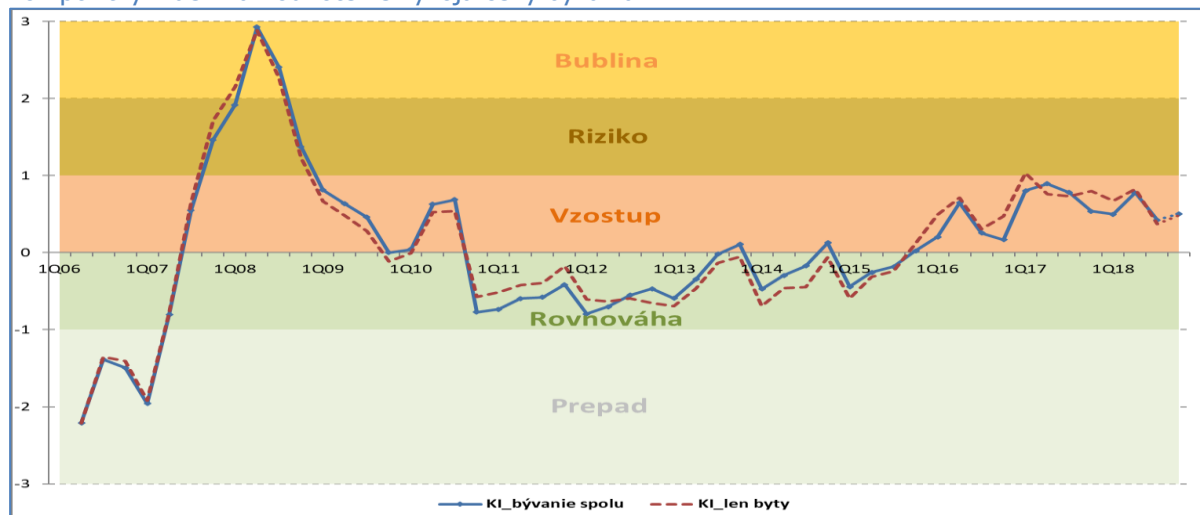
Dostupnosť bývania v bytoch sa v jednotlivých slovenských krajoch už od začiatku roku 2015 **vyvíja horšie ako dostupnosť bývania ako celok.** Súvisí to predovšetkým s výraznejším rastom priemerných cien bytov ako cien bývania vcelku. V Nitrianskom kraji a Žilinskom kraji bol rast cien bytov výraznejší ako rast príjmov domácností už niekoľko štvrtrokov po sebe.

Dostupnosť bývania v súčasnosti vo veľkej miere závisí od dostupnosti úverových zdrojov na obstaranie bývania, ktorá sa odvíja aj od aktuálnej a potenciálnej schopnosti žiadateľa daný úver splácať. Pri teoretickej úvahe, ako by mohla byť mesačná splátka úveru na bývanie ovplyvnená rastúcou úrokovou sadzbou, možno dospieť k nasledujúcim poznatkom. Za predpokladu ponechania všetkých parametrov pri výpočte mesačnej splátky úveru rovnakých a **pri zmene len úrokovej sadzby na úver na bývanie o pol percentuálneho bodu** by sa mesačná splátka úveru na nehnuteľnosť o výmere 60 m² aktuálne zvýšila od zhruba 8 EUR v Banskobystrickom kraji (z cca 160 EUR) až po zhruba 20 EUR v Bratislavskom kraji (z cca 410 EUR). V prípade bytov by sa za podobných podmienok aktuálne zvýšila mesačná splátka od zhruba 9 EUR Trenčianskom kraji (z cca 210 EUR) až po takmer 21 EUR v Bratislavskom kraji (zo zhruba 460 EUR).

¹ 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>.

Zrýchlený rast priemernej ceny bývania aj priemernej ceny bytov je automaticky spájaný s úvahami, nakoľko môže byť taký vývoj cien rizikový vo vzťahu k vývoju ekonomických fundamentov. Jednou z možností, ako hľadať odpoveď na takto položenú otázku je spočítanie kompozitného indexu pomocou metódy hlavných komponentov. Index je založený na zámerne vybraných pomerových ukazovateľoch (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností, objem výstavby bytových budov/HDP)².

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Kompozitné indexy na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania i priemernej ceny bytov sa aj vo 4. štvrtroku 2018 nachádzajú v pásme vzostupu a oproti predchádzajúcemu štvrtroku **sa mierne zvýšili**. K aktuálnemu rastu indexu prispel hlavne rastúci podiel výstavby bytových budov na HDP a tlmiaci vplyv mal znižujúci sa podiel úverov na bývanie vo vzťahu k disponibilnému príjmu domácností.

Podľa dostupných údajov bol **koniec roka 2018 v znamení výrazných aktivít na slovenskom trhu s bývaním a naďalej rastúcich cien bytov**. Ďalšia fáza sprísnenia prístupu k úverovým zdrojom od začiatku roka 2019 môže znížiť počet úspešných žiadateľov o úver a tým aj zmierniť aktivity na trhu s bývaním. To by mohlo prispieť aj k spomaleniu medziročného rastu priemernej ceny bývania v nasledujúcich štvrtrokoch.

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

² 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.