



# Vývoj slovenského realitného trhu z regionálneho pohľadu

Mikuláš Cár, Národná banka Slovenska

*Slovenský trh s bývaním možno zjednodušene rozdeliť na trh v okolí Bratislavy a na trh v ostatných častiach Slovenska. Pri hlbšej analýze sa však možno dopracovať k zaujímavým poznatkom o jeho vývoji v jednotlivých regiónoch a dokonca aj v určitých špecifických oblastiach. V príspevku sú načrtnuté vybrané charakteristiky na ponukovej aj dopytovej strane v oblasti bývania a viaceré aspekty vývoja cien bývania podľa regiónov.*

Relatívne mladý trh s bývaním na Slovensku sa v súčasnosti nachádza v situácii, keď sa zaznamenali určité náznaky, že sa uzatvoril jeden realitný cyklus a ďalší sa začína. V doterajšom priebehu sme mohli identifikovať všetky fázy realitného cyklu. Hneď po roku 2002, odkedy sú k dispozícii relevantné údaje, nastalo obdobie veľmi dynamického rastu priemernej ceny bývania, ktoré možno označiť ako expanziu. Rast cien bývania vyvrcholil v polovici roku 2008, keď bola zaznamenaná historicky najvyššia priemerná cena bývania, čo by sa dalo považovať za vrchol realitného cyklu. Nasledujúce obdobie relatívne výraznej korekcie priemernej ceny bývania smerom nadol až do konca roku 2009 možno označiť ako recesiu. Od začiatku druhej dekády tohto milénia bol slovenský trh s bývaním pomerne dlhé obdobie v agónii a priemerná cena bývania sa takmer päť rokov približovala k pomyselnému cenovému dnu, ktoré bolo dosiahnuté v 2. štvrtroku 2014. Od polovice roku 2014 sa začal trh s bývaním postupne mierne oživovať, čo by sa dalo zjednodušene považovať za začiatok nového realitného cyklu. V roku 2016 sa výraznejšie zrýchlil rast cien bývania a na začiatku roku 2017 sa už začali objavovať úvahy o primeranosti ich vývoja vo vzťahu k základným ekonomickým fundamentom. V polovici roku 2017 sa situácia na slovenskom trhu s bývaním relatívne upokojila a rast cien bývania sa začal mierne spomaľovať. Obdobie posledných dvoch rokov má viacero znakov opätovnej expanzie trhu s bývaním na Slovensku. Takto sa v súčasnosti dostáva ešte relatívne mladý slovenský trh s bývaním v podstate opäť do fázy expanzie v rámci druhého realitného cyklu a platí to aj pre jednotlivé regióny.

Dostupná údajová základňa o vývoji cien nehnuteľností na bývanie má v podmienkach Slovenska svoj začiatok v roku 2002. Za prvé tri roky sú oficiálne zosumarizované len ročné údaje o priemernej cene nehnuteľností na bývanie a od prvého štvrtroka 2005 sú už k dispozícii aj viac štruktúrované údaje o vývoji cien bývania. Dostupné sú údaje o vývoji priemernej ceny bývania podľa jednotlivých druhov nehnuteľností na bývanie (byty podľa počtu izieb a domy v členení na štandardné rodinné domy a rodinné vily), ale aj údaje o priemernej cene bývania v členení podľa jednotlivých slovenských regiónov.

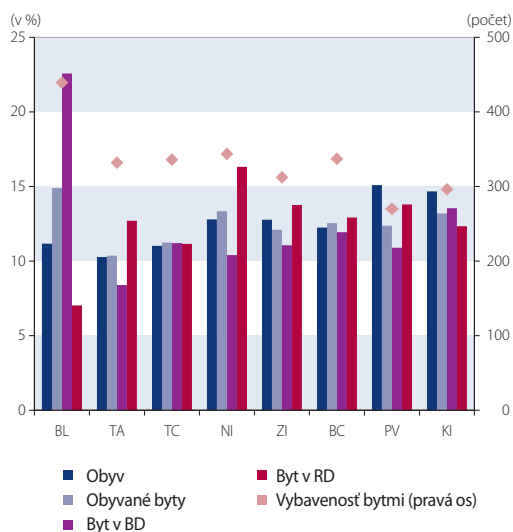
## VYBRANÉ CHARAKTERISTIKY Z OBLASTI BÝVANIA V JEDNOTLIVÝCH SLOVENSKÝCH KRAJOCH

Pri hodnotení trhu s bývaním v jednotlivých slovenských krajoch je potrebné v prvom rade mať základnú predstavu o celkovej demografickej a bytovej situácii v regiónoch. Takúto predstavu sa pokúsime vytvoriť pomocou viacerých pomerových ukazovateľov, ako je napr.:

- podiel obyvateľov kraja na celkovom počte obyvateľov v SR,
- podiel obývaných bytov v kraji na celkovom počte obývaných bytov v SR,
- vybavenosť bytmi v kraji na tisíc obyvateľov,
- podiel bytov v bytových domoch v kraji na celkovom počte bytov v bytových domoch v SR,
- podiel bytov v rodinných domoch v kraji na celkovom počte bytov v rodinných domoch v SR,
- ďalšie vybrané demografické charakteristiky v jednotlivých krajoch, ktoré môžu ovplyvňovať trh s bývaním.

Podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 bolo na Slovensku trvalo obývaných celkovo 1 776 698 bytov. Pri zjednoduše-

Graf 1 Podiel krajov na celom Slovensku podľa vybraných charakteristík



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.



1 Podľa posledného sčítania obyvateľov, domov a bytov na Slovensku pripadalo na 1 000 obyvateľov zhruba 330 obývaných bytov.

Slovensko patrí podľa tohto ukazovateľa do skupiny krajín s nízkou vybavenosťou obyvateľov bytmi.

2 Vklad je v súlade s katastrálnym zákonom úkon správy katastra, pri ktorom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam. Predmetom vkladu do katastra však nie je len evidovanie bytov a domov, ale aj iné skutočnosti súvisiace s právami k nehnuteľnostiam, a to najmä vyhlásenie konkurzu voči vlastníkovi, začatie vyvlastňovacieho konania aj začatie exekúcie predajom nehnuteľnosti. V katastri sa ďalej evidujú iné stavby spojené so zemou pevným základom, pozemky, chránené časti prírody a krajiny i kultúrne pamiatky.

nom uvažovaní o potrebe bývania podľa počtu obyvateľov by malo byť k dispozícii najviac bytov v Prešovskom kraji a v Košickom kraji, v ktorých má trvalý pobyt zhruba po 15 % obyvateľov z celkového počtu 5 397 036 obyvateľov na Slovensku. Z jednoduchého porovnania podielov počtu obyvateľov v jednotlivých krajoch a podielov počtu trvalo obývaných bytov registrujeme v grafe 1 výraznejšie disproporcie hlavne v už spomenutých regiónoch, ale tiež v Bratislavskom kraji. Kým vo východoslovenských regiónoch sa javí pomer obyvateľov k obývaným bytom „poddimenzovaný“, tak v Bratislavskom kraji je zas „naddimenzovaný“. V Bratislavskom kraji žije len okolo 11 % obyvateľov s trvalým pobytom v rámci celého Slovenska, ale je v ňom až 15-percentný podiel trvalo obývaných bytov. V ostatných krajoch sú tie diferencie menej výrazné. V koncentrovanejšej podobe je to vyjadrené prostredníctvom ukazovateľa o vybavení obyvateľov bytmi na tisíc obyvateľov.<sup>1</sup>

Ďalším uhlom pohľadu na bývanie na Slovensku je podiel bývania v bytoch a v rodinných domoch. V tomto smere je špecifický Bratislavský kraj, na ktorý pripadá až takmer štvrtina celoslovenského bytového fondu v bytových domoch a len zhruba 7 % celoslovenského bytového fondu v rodinných domoch. Na druhej strane najvýraznejší podiel bytov v rodinných domoch v rámci celého Slovenska je v Nitrianskom kraji. V Nitrianskom, ale aj v Trnavskom kraji prevažuje bývanie v rodinných domoch nad bývaním v bytoch. Štruktúra bytového fondu je jedným z faktorov, ktorý má vplyv aj na stav a vývoj priemernej ceny bývania v jednotlivých regiónoch.

V súvislosti s charakterizovaním trhu s bývaním podľa regiónov je však potrebné uviesť ešte ďalší fakt, ktorý do značnej miery ovplyvňuje dopyt po bývaní na regionálnych trhoch. Máme na mysli saldo sťahovania sa obyvateľov v jednotlivých krajoch. Z tohto pohľadu už dlhodobejšie pre-

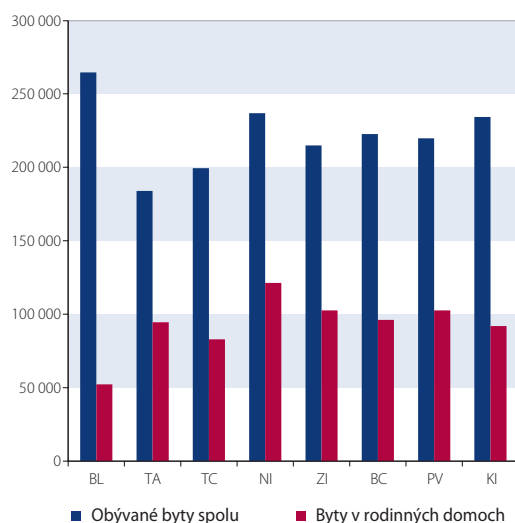
tráva najvýraznejší úbytok v Prešovskom kraji a v Banskobystrickom kraji, najvyššie kladné saldo sťahovania má jednoznačne Bratislavský kraj a dlhodobé kladné saldo sťahovania má aj Trnavský kraj.

Okrem už opísaných charakteristík majú na regionálny trh s bývaním dopad aj ďalšie demografické ukazovatele, počnúc pôrodnosťou a podielom mladých ľudí vo veku od 25 rokov do 40 rokov, ktorí predstavujú tú skupinu obyvateľstva, ktorá je najviac zainteresovaná do riešenia problematiky bývania. V poslednom období je z pohľadu trhu s bývaním dôležitým faktorom aj podstatný nárast domácností jednotlivcov, ktorý podľa posledného cenzu predstavoval už viac ako tretinu všetkých cenzových domácností na Slovensku, a prispieva tak ku zvyšovaniu dopytu po bývaní.

Bytová výstavba sa od posledného cenzu vyvíjala v jednotlivých regiónoch pomerne diferencovane. Jednoznačne dominuje Bratislavský kraj, kde sa za posledných takmer sedem rokov začalo aj dokončiť najviac bytových jednotiek v rámci Slovenska (vyše 30 tisíc). Za ním s odstupom nasledujú kraje, v ktorých sa za obdobie od posledného sčítania dokončilo od 10 tisíc (Košický kraj) až po takmer 18 tisíc (Trnavský kraj) bytových jednotiek. Najmenej začatých aj dokončených bytov bolo v posledných rokoch v Banskobystrickom kraji. Celkový počet rozostavaných bytov bol v závere roka 2017 v jednotlivých krajoch dosť rozdielny a napríklad v Banskobystrickom kraji a v Žilinskom kraji až takmer na úrovni všetkých dokončených bytov od roku 2011.

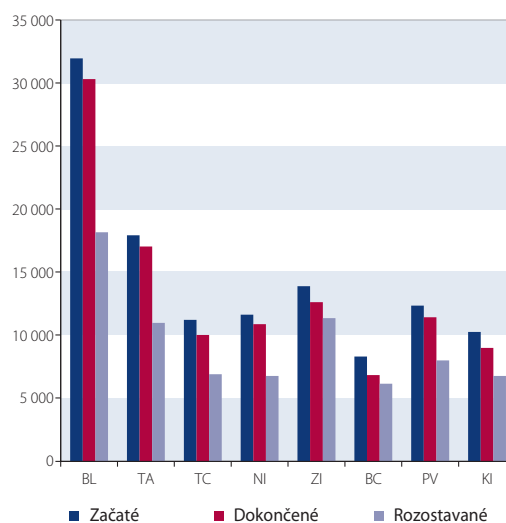
Obraz o aktivitách na trhu s bývaním v jednotlivých regiónoch nám môže dotvoriť aj informácia o vývoji počtu vkladov do katastra nehnuteľností, a to aj napriek tomu, že vklad do katastra sa netýka výlučne len bytov a domov.<sup>2</sup> Pohľad na graf 4 potvrdzuje okrem všeobecne známej regionálnej diferenciácie aj jednoznačnú dominanciu Brati-

Graf 2 Počet obývaných bytov a počet bytov v rodinných domoch podľa krajov



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.

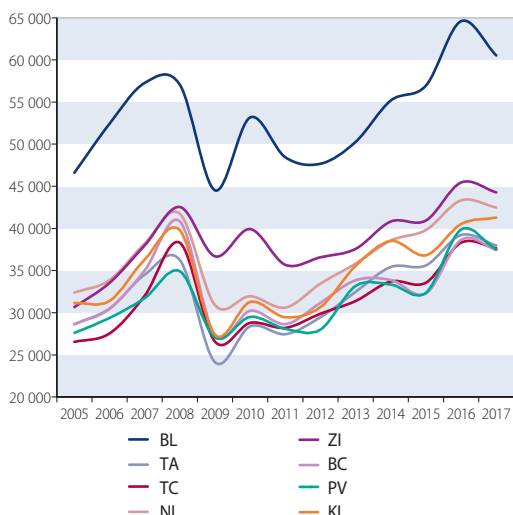
Graf 3 Počet začatých, dokončených a rozostavaných bytov po roku 2011



Zdroj: ŠÚ SR, NBS.



**Graf 4 Vývoj počtu vkladov do katastra nehnuteľností podľa regiónov**

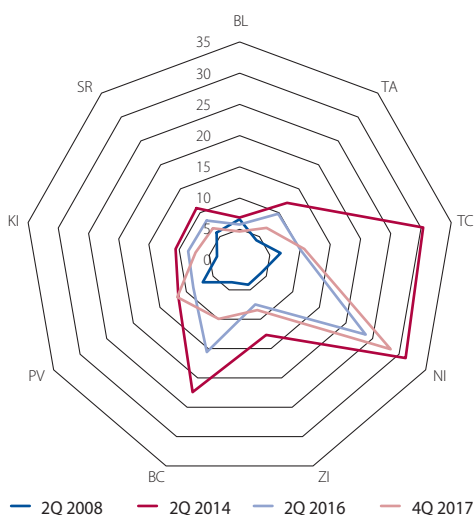


Zdroj: ÚGKK SR, NBS.

slavského kraja v aktivitách v oblasti nehnuteľností v rámci Slovenska. Druhý zaujímavý poznatok spočíva v zaznamenaní znížených aktivít s vkladmi do katastra nehnuteľností v roku 2017 v porovnaní s predchádzajúcim obdobím v takmer všetkých slovenských krajoch (okrem Košického kraja). Menší počet vkladov do katastra nehnuteľností sa s veľkou pravdepodobnosťou týka aj bytov a domov, čo signalizuje zníženie aktivít na trhu s bývaním v jednotlivých slovenských regiónoch oproti predchádzajúcemu roku.

O aktivitách na trhu s bývaním sprostredkovane vypovedá aj miera úspešnosti realizácie nehnuteľností na bývanie, ktorou sa rozumie, koľko nehnuteľností je potrebné ponúknuť, aby sa jedna

**Graf 5 Vývoj úspešnosti realizácie nehnuteľností**



Zdroj: NBS.

Poznámka: Miera úspešnosti realizácie nehnuteľností znamená, koľko nehnuteľností je potrebné ponúknuť, aby sa jedna z nich predala.

z nich predala. Na základe dostupných údajov sa pokúsime ukázať orientačné posuny v úspešnosti realizácie nehnuteľností na bývanie v určitých zlomových momentoch. Tími sú vrchol realitného boomu v 2. štvrtroku 2008, dosiahnutie pomyselného cenového dna v 2. štvrtroku 2014, známky výraznejšieho oživenia trhu s bývaním v 2. štvrtroku 2016 a stav na trhu s bývaním na konci roka 2017.

Bez nároku na skúmanie nejakých detailov z grafu 5 jednoznačne vyplýva, že úspešnosť realizácie je v jednotlivých slovenských regiónoch značne diferencovaná. Je tiež evidentné, že na vrchole realitného boomu v polovici roka 2008 sa obchodovalo s nehnuteľnosťami vo väčšine regiónov tak úspešne, ako sa to už odvtedy neopakovalo. Ďalší jednoznačný poznatok je ten, že najhoršia úspešnosť realizácie bola v polovici roka 2014, keď bolo dosiahnuté pomyselné cenové dno.

V posledných dvoch rokoch sa miera úspešnosti realizácie nehnuteľností pohybovala v rámci celého Slovenska na úrovni jedného predaja z približne ôsmich ponúk. V jednotlivých krajoch bola úspešnosť realizácie diferencovaná, ale v posledných dvoch porovnávaných rokoch sa v podstate nemenila. Najväčšia úspešnosť realizácie nehnuteľností bola v posledných rokoch v Bratislavskom kraji (zrealizovaný jeden nákup zo zhruba šiestich ponúk) a najmenšia bola v Nitrianskom kraji (zrealizovaný jeden nákup zo zhruba 25 ponúk). Slabšia úspešnosť realizácie nehnuteľností na bývanie v Nitrianskom kraji mohla byť do určitej miery spôsobená prevažujúcou ponukou rodinných domov a aj nadmernými cenovými očakávaniami ponúk nehnuteľností na predaj v súvislosti s ohlásenou významnou investíciou v tomto regióne.

Výraznejším diferenciačným faktorom pri sledovaní úspešnosti realizácie nehnuteľností na bývanie v posledných dvoch rokoch bol druh nehnuteľností. V roku 2017 došlo k významnému posunu v úspešnosti realizácie väčších bytov a hlavne rodinných domov a priestrannejších rodinných víl. Pri domoch sa v poslednom období darilo prediť zhruba každý trinásty ponúkaný. Pri menších bytoch bola úspešnosť ich realizácie v posledných dvoch rokoch relatívne podobná, pričom sa darilo prediť zhruba každý piaty byt ponúkaný na predaj.

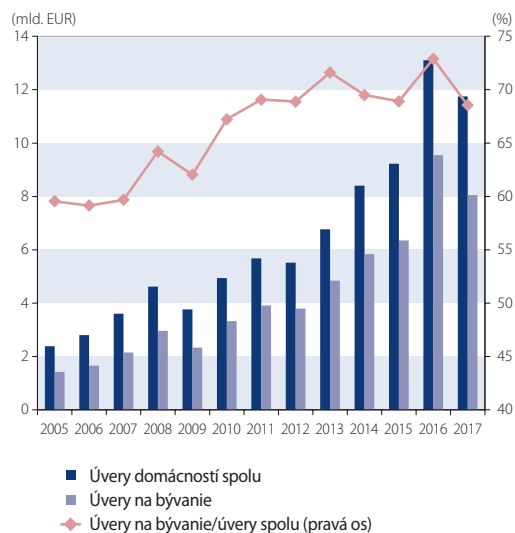
Dopytová stránka trhu s bývaním je do značnej miery determinovaná príjmovou a celkovou finančnou situáciou domácností. Napriek tomu, že sa príjmová situácia obyvateľstva na Slovensku v posledných rokoch zlepšovala, pri obstarávaní bývania zohrávali veľmi dôležitú úlohu úverové zdroje. K rastu záujmu o úvery prispelo aj ich relatívne zlacňovanie v dôsledku postupného znižovania úrokovej sadzby. Pri úveroch na bývanie sa úroková sadzba znížila zo zhruba 5,5 % na začiatku roku 2010 až pod 2 % od polovice roka 2016.<sup>3</sup>

Údaje o čerpaní úverov podľa regiónov nie sú k dispozícii, ale úverový apetít domácností po nových úveroch naprieč celým Slovenskom gradoval hlavne v prvej polovici roka 2016, keď do-

3 Údaje o vývoji úrokových sadzieb na úvery na bývanie možno získať na <https://www.nbs.sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-udaje-penznych-financnych-institucii/uvetry>, v časti Poskytnuté úvery v aktuálnom mesiaci a ich úrokové miery – nové obchody.



Graf 6 Vývoj nových úverov domácnostiam



Zdroj: NBS.

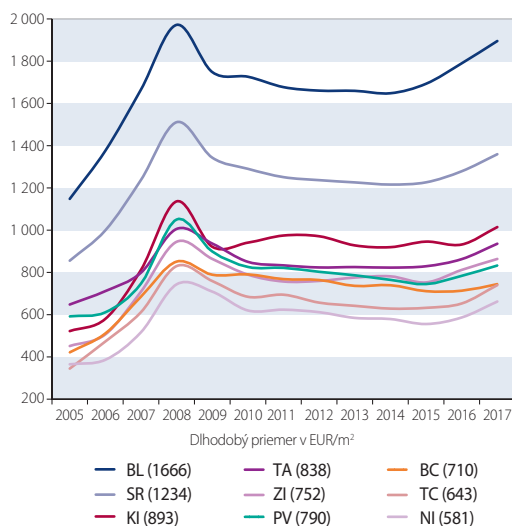
siahol historický vrchol. Výrazne k tomu prispelo aj pokračujúce zlacňovanie úverov a ohlásené postupné legislatívne ukotvenie pravidiel na poskytovanie úverov na bývanie a spotrebiteľských úverov od začiatku roku 2017. Aj keď sa začal dopyt po úveroch od druhej polovice roku 2016 postupne stabilizovať, stále sa nachádza na relatívne vysokých úrovniach. Takmer 70 % všetkých úverov poskytovaných domácnostiam bolo aj v priebehu roku 2017 určených na obstarávanie nehnuteľností na bývanie, čo ovplyvňovalo aktivity na slovenskom realitnom trhu.

Z pohľadu sledovaných ponukových a dopytových charakteristík trhu s bývaním na Slovensku možno jednoznačne identifikovať značné rozdiely a aj určité disproporcie pri vybraných charakteristikách v oblasti bývania z regionálneho pohľadu. Z hľadiska hodnotenia aktivít na slovenskom trhu s bývaním sa potvrdzuje jednoznačná dominancia Bratislavského kraja, v ktorom je najväčšia výstavba bytov a prebieha tam viac ako polovica transakcií s nehnuteľnosťami na bývanie v rámci celého Slovenska.

Rozsah bytovej výstavby v jednotlivých slovenských regiónoch je dosť významne determinovaný ich ekonomickou výkonnosťou. Trochu špecifický sa z tohto pohľadu javí Prešovský kraj, v ktorom relatívne výrazné aktivity v bytovej výstavbe pravdepodobne súvisia s ich smerovaním do podtatranského regiónu. Na základe aktivít na trhu s bývaním možno okrem regionálnych rozdielov pozorovať aj zmenu ich intenzity v určitých zlomových fázach doterajšieho realitného cyklu.

### RÓZNE ASPEKTY VÝVOJA PRIEMERNEJ CENY BÝVANIA V REGIÓNOCH

Regionálne diferencovaný trh s bývaním predpokladá aj diferencovanú cenovú úroveň. Graf 7 tento predpoklad jednoznačne potvrdzuje. Dominanciu Bratislavského kraja (dlhodobá priemerná cena bývania 1 666 EUR/m<sup>2</sup>) v tomto smere potvr-

Graf 7 Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov (v EUR/m<sup>2</sup>)

Zdroj: NARKS, NBS.

dzuje aj fakt, že len v Košickom kraji (893 EUR/m<sup>2</sup>) a Trnavskom kraji (838 EUR/m<sup>2</sup>) je dlhodobá priemerná cena bývania mierne nad polovicou hodnoty priemernej ceny bývania v Bratislavskom kraji, kým v ostatných krajoch je priemerná cena pod jej polovicou. Najnižšia priemerná cena bývania je dlhodobo v Nitrianskom kraji (dlhodobý priemer 581 EUR/m<sup>2</sup>).

Na vývoji úrovne priemernej ceny bývania v jednotlivých krajoch je pozoruhodná relatívna podobnosť trendu a vzájomných odstupov jej hodnôt medzi regiónmami v dlhodobom horizonte. Pre vývoj priemernej ceny bývania pri všetkých regiónoch platí, že pred vyvrcholením realitného boomu bol jej rast strmší v krátkom čase a po vrchole došlo k dlhšiemu pozvoľnejšiemu znižovaniu priemernej ceny bývania.

Pri hľadaní vysvetlení k danej úrovni priemernej ceny bývania v jednotlivých regiónoch treba brať do úvahy hlavne vyššie uvedené charakteristiky realitného trhu v regiónoch. Poradie krajov podľa priemernej ceny bývania dosť jednoznačne korešponduje s ich ekonomickou výkonnosťou. Relatívne vysoká priemerná cena bývania v skôr ekonomicky slabšom Prešovskom kraji je pravdepodobne značne ovplyvnená pomerne intenzívnym trhom s bývaním v oblasti pod Tatrami, čo zvyšuje aj priemernú cenu bývania za kraj ako celok. Pre Banskobystrický kraj je charakteristická pomerne plochá krivka vývoja priemernej ceny bývania od vrcholu realitného boomu v polovici roku 2008. Dlhodobo najnižšia priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji pravdepodobne súvisí s tým, že v tomto kraji prevažuje bývanie aj obchodovanie s rodinnými domami s relatívne nižšími priemernými jednotkovými cenami ako pri bytoch.

Z dlhodobého pohľadu od roku 2006 do konca roku 2017 rástla priemerná cena bývania na Slovensku zhruba o 4,4 % ročne. V jednotlivých krajoch rástla priemerná cena bývania doteraz



medziročne zhruba od 3,5 % v Trnavskom kraji až po 7,7 % v Trenčianskom kraji. Najvýraznejší medziročný rast priemernej ceny bývania bol zaznamenaný v Nitrianskom kraji za rok 2008 (43,8 %) a najväčší medziročný pokles v Košickom kraji (-18,9 %) v roku 2009.

Maximálne medziročné rasty a poklesy priemernej ceny bývania sú vo viacerých slovenských krajoch sústredené do pomerne úzkeho časového úseku medzi rokmi 2007 a 2009. Aj v tomto smere sú však medzi kraji určité výnimky. Tak napríklad v Trenčianskom kraji najvýraznejšie medziročne vzrástla priemerná cena bývania už v roku 2006 a najviac poklesla až v roku 2010. Rovnako v roku 2010 najviac poklesla priemerná cena bývania aj v Trnavskom kraji, Nitrianskom kraji a Žilinskom kraji.

V Košickom kraji bol zaznamenaný mierny medziročný pokles priemernej ceny bývania ešte aj v roku 2016, ale v roku 2017 už došlo vo všetkých krajoch k medziročnému rastu priemernej ceny bývania (od 4,4 % v Banskobystrickom kraji až po 13,3 % v Trenčianskom kraji). Uvedené poznatky len potvrdzujú pomerne často opakované konštatovanie o značne diferencovanom vývoji priemernej ceny bývania v jednotlivých regiónoch.

Priemerná cena bývania aj v súčasnosti naďalej rastie, jej medziročný rast však mal už v priebehu väčšej časti roka 2017 úplne iné smerovanie ako v predchádzajúcich troch rokoch, ale hlavne inú dynamiku ako v predchádzajúcom roku. Tento poznatok je dobrou správou v súvislosti s hodnotením rizikovosti aktuálneho vývoja trhu s bývaním a hlavne priemernej ceny bývania.

V súvislosti s otázkami okolo možného prehrievania sa trhu s bývaním v jednotlivých regiónoch sa dá uvažovať viacerými spôsobmi. V prvom momente sa núka otázka, ako je na tom aktuálna priemerná cena bývania v porovnaní s historicky najvyššou cenou. Keďže nominálne veličiny majú tendenciu rásť, iný prístup môže byť založený

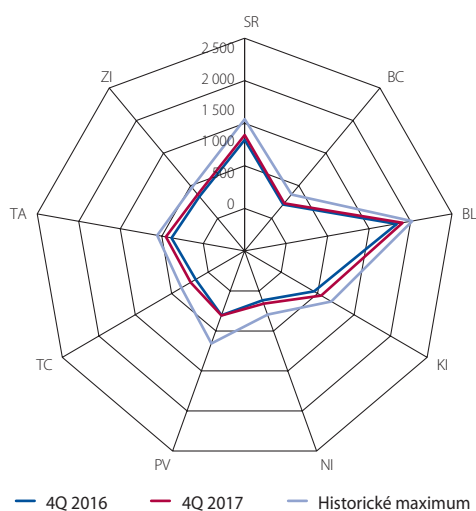
na porovnaní aktuálneho zvyšovania priemernej ceny bývania s obdobím pred vyvrcholením reálného boomu, napr. pomocou priemerného rastu za určité obdobie.

Z grafu 8 jednoznačne vyplýva, že aktuálna priemerná cena bývania v žiadnom zo slovenských regiónov neprekročila svoj historický vrchol z polovice roku 2008. Najbližšie k nemu má v súčasnosti priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji, kde jej chýba už len zhruba 6 % k dosiahnutiu historického vrcholu. Najviac vzdialenú priemernú cenu bývania od jej historicky najvyššej hodnoty v súčasnosti registrujeme v Prešovskom kraji (-30 %).

Z uvedeného vyplýva dosť veľký rozdiel medzi kraji z pohľadu porovnania aktuálnych priemerných cien bývania s ich historicky najvyššími hodnotami. V priemere za celé Slovensko je priemerná cena bývania ešte stále zhruba 12 % pod svojím historickým maximom. V priebehu roka 2017 priemerná cena bývania v jednotlivých regiónoch v prvých troch štvrtrokoch prevažne rástla, ale v poslednom štvrtroku došlo k jej zníženiu vo väčšine regiónov (okrem Bratislavského kraja a Trnavského kraja). Vo väčšine krajov sa tak spomalilo približovanie priemernej ceny bývania k jej doterajším najvyšším hodnotám.

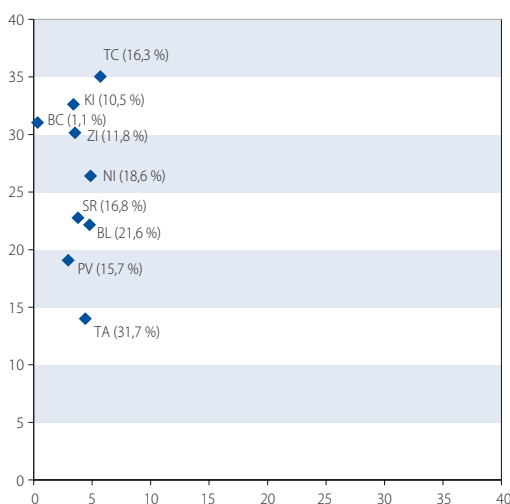
Na rastúce priemerné ceny bývania v krajoch v čase expanzie sa možno pozrieť aj prostredníctvom porovnania priemerného rastu cien bývania vo fáze aktuálnej expanzie a vo fáze predchádzajúcej expanzie. Pred vyvrcholením reálného boomu v polovici roka 2008 dosahoval medziročný rast priemerných cien bývania takmer vo všetkých krajoch pravidelne dvojciferné hodnoty.

Graf 8 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch



Zdroj: NARKS, NBS.

Graf 9 Miera oživovania cien bývania v regiónoch



Zdroj: NBS.

Poznámka: Na osi x sú znázornené súradnice priemerných medziročných zmien (v %) od 1. štvrtroka 2015 do konca roka 2017 a na osi y sú znázornené súradnice priemerných medziročných zmien od 1. štvrtroka 2006 do 2. štvrtroka 2008.

Čísla v zátvorkách za označením krajov predstavujú percentuálny podiel medzi rastom priemernej ceny bývania po reálnom boome a pred jeho vyvrcholením.



Od začiatku roku 2015 dochádza pri oživovaní trhu s bývaním opäť k pravidelnému medziročnému rastu priemernej ceny bývania, pričom v posledných dvoch rokoch boli v niektorých krajoch a v určitých štvrtrokoch zaznamenané aj dvojciferné hodnoty. Najvýraznejšie sa to prejavilo v Nitrianskom kraji, no v Bratislavskom kraji a v Trnavskom kraji zatiaľ vôbec nebol v posledných rokoch dosiahnutý dvojciferný medziročný rast priemernej ceny bývania.

V období od začiatku roku 2015 sa priemerný medziročný rast ceny bývania v jednotlivých krajoch pohybuje od 0,3 % v Banskobystrickom kraji po 5,7 % v Trenčianskom kraji. Je to výrazne menej než v období realitného boomu (od zhruba 14 % v Trnavskom kraji po 35 % v Trenčianskom kraji).

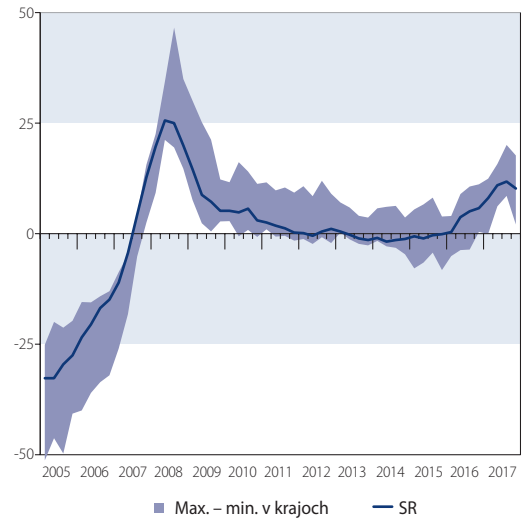
Na grafe 9 vidno jednak značnú heterogenitu vo vývoji priemernej ceny bývania v jednotlivých regiónoch, ako aj mieru aktuálneho oživovania rastu cien bývania v porovnaní s obdobím pred vyvrcholením realitného boomu. Z grafu je zrejmé, že oživovanie medziročného rastu priemernej ceny bývania v posledných rokoch výrazne zaostáva za jej priemerným medziročným rastom pred vyvrcholením realitného boomu v polovici roku 2008. Ceny bývania rástli najvýraznejšie v rámci Slovenska v Trenčianskom kraji tak v období pred vyvrcholením realitného boomu, ako aj v posledných rokoch. Priemerný medziročný rast cien bývania v tomto kraji od začiatku roku 2015 do konca roku 2017 predstavoval však len zhruba 16-percentný podiel z priemerného rastu v období pred vyvrcholením realitného boomu. Trochu intenzívnejšie je v posledných rokoch vzhľadom na minulosť zvyšovanie cien bývania v Nitrianskom kraji (18,6 %), v Bratislavskom kraji (21,6 %) a hlavne v Trnavskom kraji (takmer 32 %). Banskobystrický kraj je špecifický tým, že kým v ňom priemerná cena bývania do polovice roku 2008 výrazne rástla (medziročne v priemere okolo 30 %), tak v posledných rokoch dosahuje priemerný medziročný rast hodnotu len málo nad nulou. Súvisí to s tým, že v tomto regióne sa začal realitný trh oživovať až v priebehu roka 2016.

Za celé Slovensko predstavuje priemerný rast cien bývania v posledných rokoch hodnotu 3,8 %, oproti hodnote 22,7 % v čase realitného boomu, čo aktuálne znamená len zhruba 17-percentnú priemernú intenzitu, resp. takmer 6-násobne pomalšie priemerné zvyšovanie cien bývania v porovnaní so situáciou pred vyvrcholením realitného boomu.

Z porovnania vyplýva, že zvyšujúci sa medziročný rast cien bývania v posledných rokoch je kvalitatívne podstatne odlišný od jeho enormného rastu do prvého polroka 2008. V jednotlivých regiónoch je to značne diferencované a za celé Slovensko predstavuje priemerný rast cien bývania v posledných rokoch ani nie päťtinová intenzita v porovnaní so situáciou pred vyvrcholením realitného boomu.

V súvislosti s vývojom cien bývania sa zvykne uvažovať aj o tom, nakoľko je napr. aktuálna priemerná cena bývania v súlade s akousi rovnováž-

**Graf 10** Rozdiely medzi priebežnými a dlhodobými priemernými cenami bývania v krajoch a SR



Zdroj: NBS.

nou priemernou cenou. Dosť problematické je zhodnúť sa na tom, čo je vhodným benchmarkom pre stanovenie rovnovážnej ceny bývania. Existuje viacero možností, ale my sa prikloníme k relatívne jednoduchému riešeniu a za rovnovážnu cenu budeme považovať dlhodobý priemer z priemerných cien bývania v doterajšej histórii slovenského trhu s bývaním. Vypočítame rozdiely medzi priebežnými priemernými cenami bývania a dlhodobými priemerami cien bývania v jednotlivých krajoch aj za Slovensko ako celok.

Podľa grafu 10 sa dá urobiť určité zjednodušené zhodnotenie nadhodnotenia a podhodnotenia priemernej ceny bývania za kraje a za Slovensko ako celok. Jednoznačnému podhodnoteniu na začiatku realitného trhu na Slovensku nebudeme venovať väčšiu pozornosť, keďže v tom období trh s bývaním sa len začínal utvárať a tomu zodpovedala aj cenová úroveň nehnuteľností na bývanie. Aj variabilita rozdielov priemerných cien bývania oproti ich dlhodobému priemeru medzi krajinami bola v tom čase dosť výrazná.

V čase vrcholenia realitného boomu v 2. štvrtroku 2008 bola priemerná cena bývania za celé Slovensko v porovnaní s jej doterajším historickým priemerom vyššia o jednu štvrtinu. Rozpätie podielu priebežných cien v rámci krajov k ich dlhodobému priemeru sa v tomto období pohybovalo od zhruba 20 % v Bratislavskom kraji až po takmer 47 % v Prešovskom kraji. V období stagnácie trhu s bývaním od začiatku roku 2011 až do začiatku roku 2016 sa v rámci celého Slovenska v podstate generovala primeraná priemerná cena bývania. Od celoslovenského priemeru sa v čase stagnácie najviac odlišovalo nadhodnocovanie v Banskobystrickom kraji, ale aj v Košickom kraji.

Výraznejšie rastúce priemerné ceny bývania od začiatku roku 2016 začali postupne presahovať svoj dlhodobý priemer a aktuálne je priemerná cena bývania na Slovensku podľa zvoleného prístupu vyššia ako jej dlhodobý priemer zhruba



o 10 %. V rámci krajov je v súčasnosti priemerná cena bývania nad svojím dlhodobým priemerom od 2 % v Prešovskom kraji až po takmer 18 % v Košickom kraji.

Na vývoj cien bývania v regiónoch sa možno pozrieť aj na základe komplexnejšieho zhodnotenia dostupnosti bývania pomocou predpokladanej hodnoty obstaranej priemernej nehnuteľnosti na bývanie, reálnych finančných možností domácnosti uhradiť časť hodnoty nehnuteľnosti hotovosťou a následnej schopnosti bezproblémovo, v primeraných mesačných splátkach, splácať získaný úver na bývanie.<sup>4</sup>

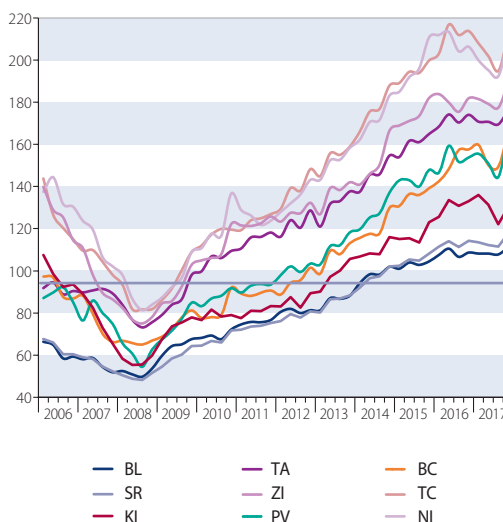
Naša úvaha je, v súlade s oficiálnou metodikou zostavovania indexu dostupnosti bývania, založená na viacerých predpokladoch. Za priemernú nehnuteľnosť považujeme takú, ktorá má 60 m<sup>2</sup> obytnej plochy a jej priemerná hodnota sa tak v jednotlivých regiónoch odvíja od regionálnej priemernej ceny bývania. Pri obstarávaní bývania sa predpokladá 30-percentný vklad vlastných prostriedkov, predpokladaná dĺžka splácania úveru na bývanie je 20 rokov a uvažuje sa s rovnakou aktuálnou úrokovou sadzbou na úvery na bývanie vo všetkých regiónoch. Predpokladáme, že priemerná slovenská domácnosť má 1,2 ekonomicky aktívnych členov (podľa posledného cenzu), ktorí poberajú oficiálne štatisticky vykazovaný priemerný hrubý mesačný príjem, z ktorého je možné na splátku úveru na bývanie vyčleniť maximálne jednu štvrtinu. Na základe týchto predpokladov sa vypočíta tzv. primeraný príjem (*qualifying income*) priemernej domácnosti. Porovnaním skutočného priemerného príjmu domácnosti s vypočítaným primeraným príjmom domácnosti získame po vynásobení číslom 100 index dostupnosti bývania.

Z grafu 11 vyplýva, že dostupnosť bývania v jednotlivých slovenských krajoch sa vyvíjala v doterajšej histórii nášho trhu s bývaním v podstate veľmi podobne, ale na rozdielnych úrovniach. V období vrcholiaceho realitného boomu a ešte nejaké obdobie potom bola podľa hodnôt indexu signalizovaná zhoršená dostupnosť bývania vo všetkých slovenských regiónoch. Tá sa postupne zlepšovala a v súčasnosti je síce v jednotlivých krajoch rozdielna, ale relatívne dobrá. Najlepšia je v krajoch, kde je priemerná cena bývania najnižšia a znižuje sa úmerne k tomu, ako sa v jednotlivých krajoch zvyšuje priemerná cena bývania. Relatívne najnižšia dostupnosť bývania v rámci Slovenska je podľa tohto prístupu v Bratislavskom kraji.

## ZHRNUTIE

Potreba bývania aj bytová výstavba sú v jednotlivých slovenských regiónoch dosť rozdielne. V koncentrovanej podobe je to vyjadrené prostredníctvom ukazovateľa o vybavení obyvateľov bytmi na tisíc obyvateľov.

**Graf 11 Index dostupnosti bývania (HAI) podľa regiónov**



Zdroj: NBS.

Poznámka: Ak nadobudne HAI hodnotu 100, znamená to, že domácnosť s priemerným mesačným príjmom má presne taký primeraný príjem, ktorý jej umožní zaobstarať si priemerne drahú nehnuteľnosť. Hodnota HAI vyššia ako 100 znamená lepšiu dostupnosť bývania a hodnota menšia ako 100 zníženú dostupnosť bývania.

Bytová výstavba a trh s bývaním sa v jednotlivých regiónoch výraznou mierou odvíjajú od ich ekonomickej výkonnosti a tá má zas jednoznačný dopad na úroveň priemernej ceny bývania. Na vývoji úrovne priemernej ceny bývania v jednotlivých krajoch je pozoruhodná relatívna podobnosť trendu a vzájomných odstupov jej hodnôt medzi regiónmami v dlhodobom horizonte.

Veľká variabilita vo vývoji priemernej ceny bývania medzi regiónmami aj medzi štvrtkami bola hlavne v období realitného boomu. Najvyšší medziročný rast bol v tomto období takmer vo všetkých slovenských regiónoch minimálne dvojnásobne vyšší (a trval kratšie) ako maximálny medziročný pokles v období nasledujúcej recesie.

Miera oživovania cien bývania v posledných dvoch rokoch je výrazne nižšia ako v období pred vyvrcholením realitného boomu v polovici roku 2008. Vzhľadom na to, že v posledných rokoch bol rast priemernej ceny bývania relatívne dostatočne kompenzovaný rastom príjmov domácností, úmerne sa zlepšovala aj dostupnosť bývania v jednotlivých slovenských regiónoch. Aktuálna priemerná cena bývania je zhruba o desatinu vyššia, ako je jej dlhodobý priemer, kým v čase vrcholiaceho realitného boomu v polovici roku 2008 to bolo z dnešného pohľadu viac až o 25 %.

Regionálny pohľad na trh s bývaním môže poskytnúť užitočné informácie nielen pre radových občanov, ale aj pri tvorbe rozvojových plánov a programov regiónov.

4 Na takejto úvahe je konštruovaný špeciálny Housing Affordability Index (HAI) podľa National Association of Realtors v USA. Metodika zostavovania HAI je k dispozícii napr. na <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index/methodology>.