

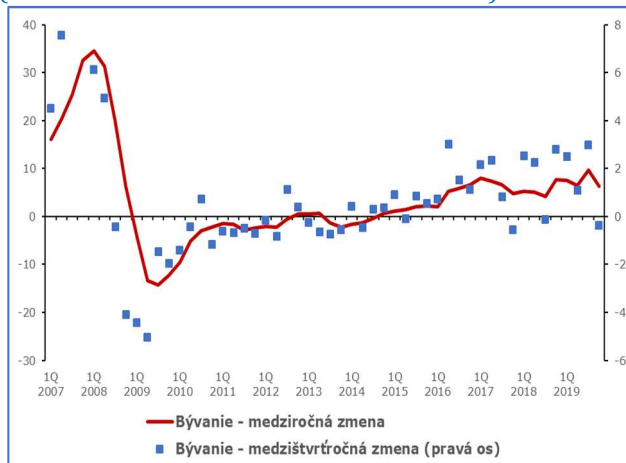
Ceny bývania rástli v roku 2019 najrýchlejšie od roku 2008

Hoci priemerná cena bývania v 4. štvrtroku 2019 mierne poklesla oproti predchádzajúcemu štvrtroku (-0,4 %), na celoročnej báze však vzrástla priemerná cena bývania o 7,5 %. Ide o najrýchlejší rast od roku 2008. Napriek tomu cena bývania podľa nášho odhadu nedosahuje rizikové úrovne z pohľadu ekonomickej a finančnej stability, iba sa preklapila z pásma rovnováhy do mierneho vzostupu.

Priemerná cena bývania vzrástla v roku 2019 oproti roku 2018 o 7,5 %, čo predstavuje najrýchlejší rast od roku 2008. Ide o výraznejší rast ako v roku 2018, kedy priemerná cena bývania vzrástla medziročne o 5,5 %. Rýchlejšie než v predchádzajúcom roku rástla aj priemerná cena bytov (8,5 % oproti 8 %) a priemerná cena domov (5,1 % oproti 3,3 %).

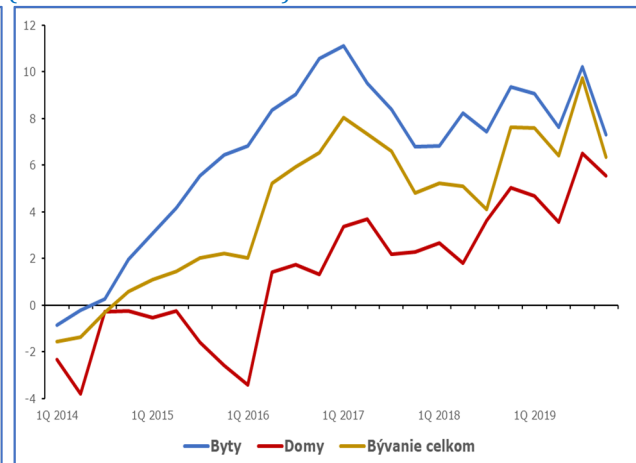
Priemerná cena bývania vo 4. štvrtroku 2019 poklesla v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 6 EUR/m² na hodnotu 1597 EUR/m². Znamená to **mierny pokles oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 0,4 %**. Jedným z dôvodov poklesu je aj vyššia váha cien domov medzi pozorovaniami. Zatiaľ čo priemerné ceny bytov zrýchlili tempo rastu, prevážil ich pokles priemerných cien domov. **Na medziročnej báze však ceny rástli o 6,4 %**. Na celkovej medziročnej zmene priemernej ceny bývania sa podieľal medziročný rast cien bytov aj domov približne v rovnakej miere (graf 3).

Graf 1 Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná a medzištvrtročná zmena v %)



Zdroj: NARKS, NBS

Graf 2 Vývoj cien bytov, domov a bývania
(medziročná zmena v %)



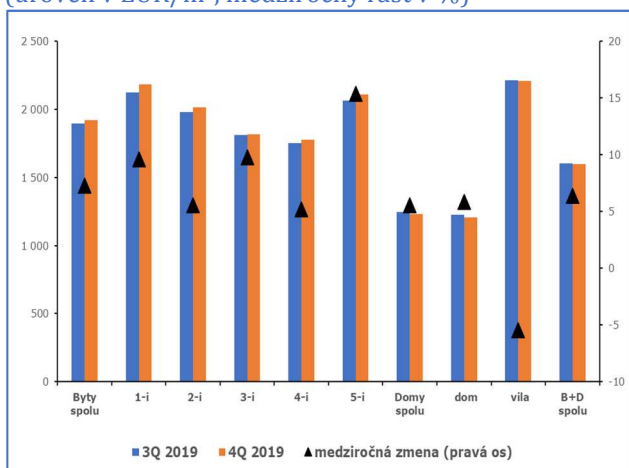
Zdroj: NARKS, NBS

Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných sezónnych modelov.

Priemerná cena bytov sa v 4. štvrtroku 2019 zvýšila o 21 EUR/m² na 1919 EUR/m². Medzi štvrtrokmi vzrástla o 1,1 % a medziročne o 7,3 %. Najvýraznejší nárast v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom zaznamenala ponuková cena jednoizbových bytov (o 2,8 %). Najmenej sa darilo trojizbovým bytom, ktorých ceny vzrástli len o 0,1 %.

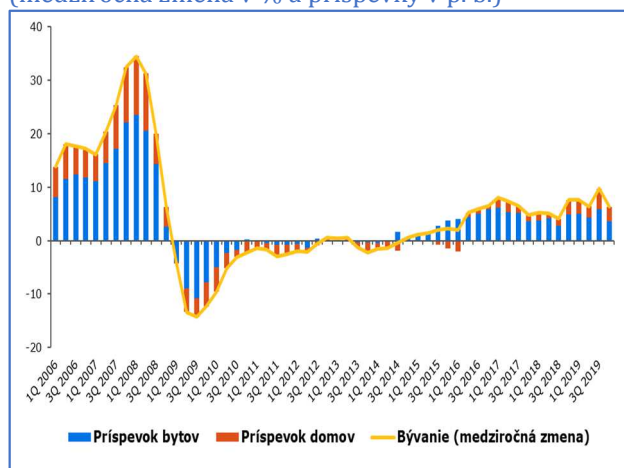
Priemerná cena domov poklesla o 15 EUR/m² na 1232 EUR/m². Oproti predchádzajúcemu štvrtroku sa znížila o 1,2 %, čo predstavuje na medziročnej báze rast o 5,5 %. Medzikvartálny pokles sa prejavil v priemernej cene štandardných rodinných domov (-1,4 %) aj v priemernej cene priestranných rodinných víl (-0,3 %). Ceny rodinných domov klesali v Bratislavskom, Banskobystrickom, Prešovskom a Košickom kraji. Hlavným dôvodom je pokles ponúk v okresoch, kde sú ceny domov tradične najvyššie a naopak ich nárast v okresoch s nižšími cenami, čo prevážilo priemernú cenu smerom nadol.

Graf 3 Vývoj priemernej ceny typov bytov a domov
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

Graf 4 Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



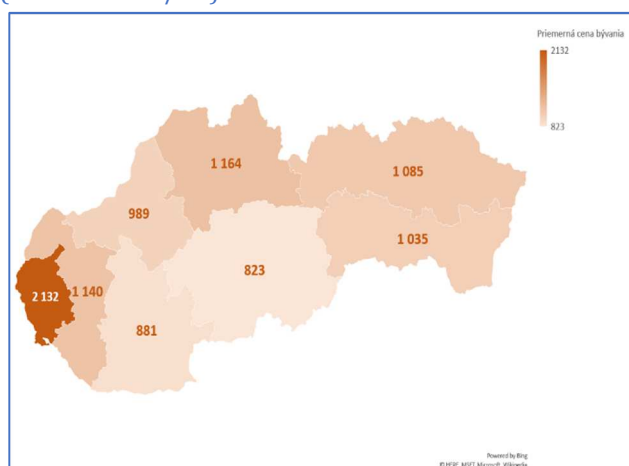
Zdroj: NARKS, NBS

Pohľad do regiónov ukazuje rast cien medzi štvrtrokmi v Trenčianskom (4,7 %), Žilinskom (1,1 %) a Prešovskom (3,8 %) kraji. V ostatných krajoch priemerná cena bývania medzištvrtročne klesala, najvýraznejšie v Košickom kraji (-1,4 %). V absolútnom vyjadrení je aj naďalej priemerná cena bývania najvyššia v Bratislavskom kraji 2132 EUR/m², pričom oproti predchádzajúcemu štvrtroku klesla o 16 EUR/m². Podobne aj na medziročnej báze vzrástla priemerná cena bývania najviac v Trenčianskom kraji (takmer 19%), zatiaľ čo v Košickom kraji naďalej vidieť medziročný pokles (-1 %).

V rámci detailnejšej štruktúry je možné pozorovať najväčší medziročný rast priemernej ceny bytov v Prešovskom kraji (21,1 %), predovšetkým v okresoch Bardejov, Kežmarok a Snina. Medziročný rast priemernej ceny domov bol opäť najvýraznejší v Žilinskom kraji, k čomu tentokrát prispeli najmä okresy Dolný Kubín a Námestovo.

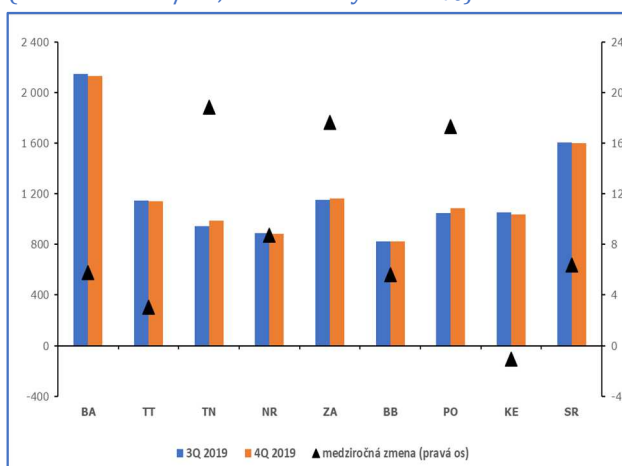
¹ Dôvodom je pretrvávajúci silný bazický efekt. Oproti minulému štvrtroku sa priemerná cena bytov v Prešovskom kraji zvýšila iba o 5,8 EUR/m², avšak v rovnakom čase v minulom roku bola dokonca až o 262,5 EUR/m² nižšia.

Graf 5 Aktuálna priemerná cena bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS

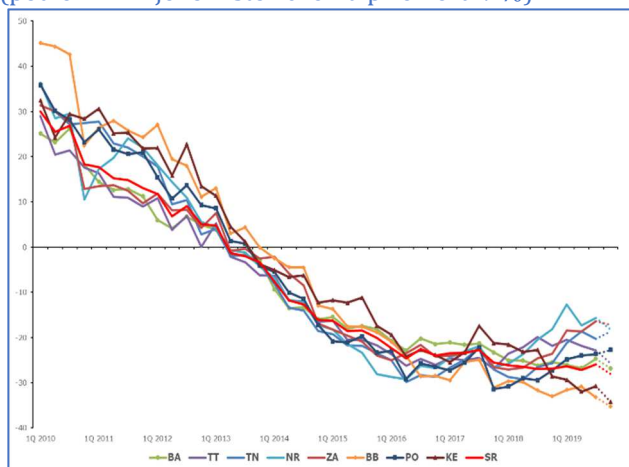
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

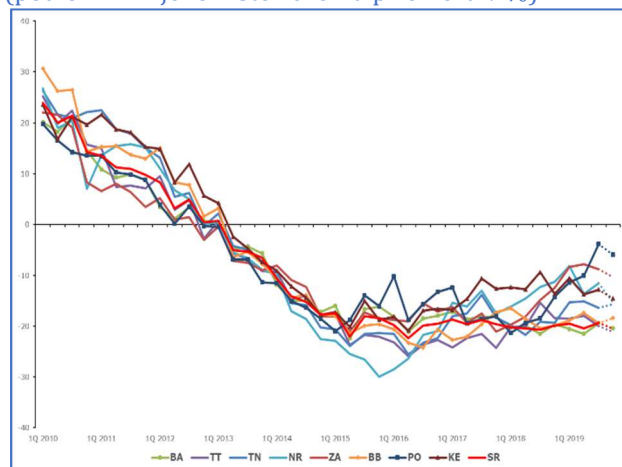
Vo 4. štvrtroku 2019 sa celková dostupnosť bývania vzhľadom na historický vývoj vo väčšine slovenských krajov zlepšila. Jedinými výnimkami sú Trenčiansky a Prešovský kraj, v oboch prípadoch však ide len o marginálne posuny smerom nahor. Stagnácia rastu priemerných cien medzi štvrtrokmi na celonárodnej úrovni sa teda prejavila na dostupnosti bývania v krajoch podľa očakávaní.

Graf 7 Vývoj dostupnosti bývania podľa krajov
(podiel HAI k jeho historickému priemeru v %)



Zdroj: NARKS, NBS

Graf 8 Vývoj dostupnosti bytov podľa krajov
(podiel HAI k jeho historickému priemeru v %)



Zdroj: NARKS, NBS

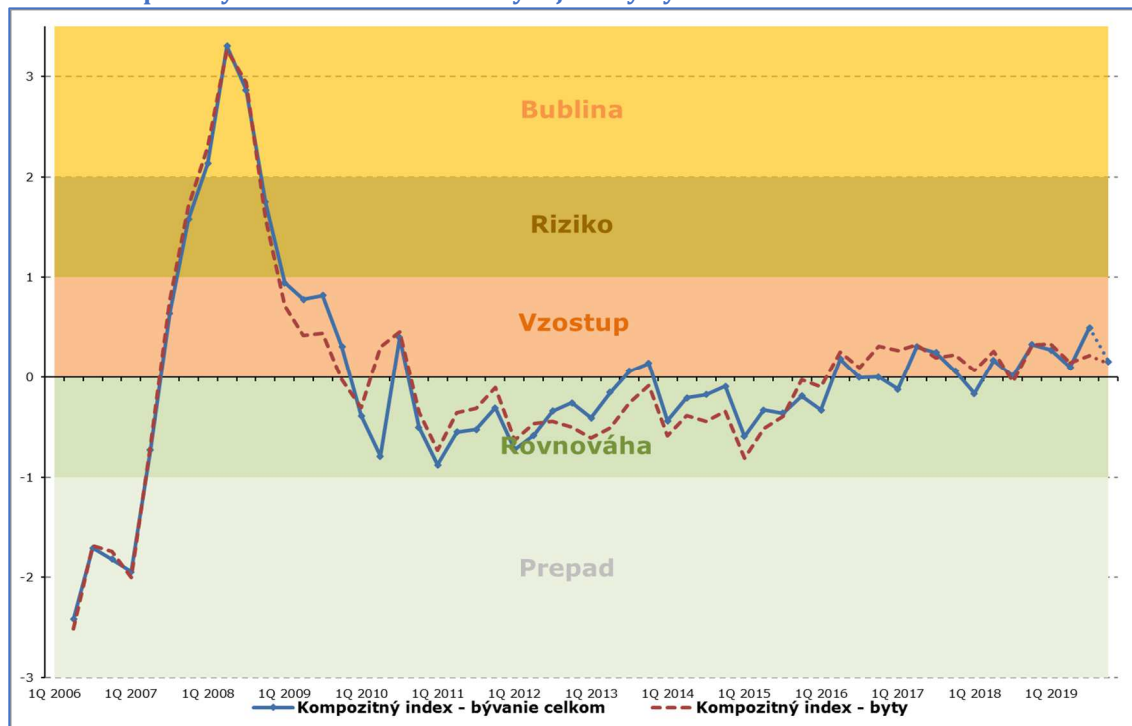
Poznámka: Porovnaním priebežných inverzných hodnôt indexu dostupnosti bývania/bytov k ich historickému priemeru získame orientačnú predstavu o „**nadhodnocovaní**“, resp. „**podhodnocovaní**“ bývania/bytov z dlhodobého pohľadu.

Podobné výsledky môžeme pozorovať aj pri pohľade na dostupnosť bývania v bytoch. **Zhoršené podmienky vykazuje Banskobystrický a opäť Trenčiansky kraj. V ostatných krajoch sa dostupnosť bývania v bytoch zlepšila**, a to aj napriek tomu, že na štvrtročnej báze ceny mierne rástli. Prešovský kraj je na tom naďalej najhoršie z pohľadu dostupnosti bývania v bytoch. V poslednom kvartáli však priemerné mzdy rástli rýchlejšie než ceny bytov, čo viedlo k miernemu zlepšeniu indexu.

Za účelom vyhodnotenia vplyvu cien nehnuteľností na finančnú a ekonomickú stabilitu tradične porovnávame ich vývoj s vývojom ich základných teoretických fundamentov. Slúži na

to kompozitný index, založený na pomerových ukazovateľoch (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností, objem výstavby bytových budov/HDP)².

Graf 9 Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS

Kompozitné indexy na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania i priemernej ceny bytov sa v 4. štvrtroku 2019 naďalej nachádzajú **v pásme vzostupu**. Mierny pokles cien medzi kvartálmi spôsobil, že hodnoty indexov prakticky skorigovali celý nárast z predošlého štvrtroku a vrátili sa k hodnotám z prvej polovice roku 2019. Najvýraznejší negatívny efekt v rámci zložiek kompozitného indexu sa prejavil v prípade ukazovateľa reálnej ceny.

Slabší koniec roku 2019 je miernou korekciou predchádzajúceho dynamického rastu. Klesajúca ponuka bytov v kombinácii s nízkymi úrokovými mierami vytvára predpoklady na ďalší rast cien nehnuteľností na bývanie. Dopyt po vlastnom bývaní je naďalej silný, zatiaľ čo ponuka dostupného bývania nedokáže v krátkodobom horizonte adekvátne reagovať. Pozitívnym je preto v tejto súvislosti rozhodnutie NBS o sprísnení úverových podmienok (nadobúda účinnosť od tohto roka), ktoré disponuje potenciálom zmierniť nahromadené dopytové tlaky. V dlhodobom horizonte však bude rozhodujúca práve ponuková strana realitného trhu, najmä podpora nájomného bývania.

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.