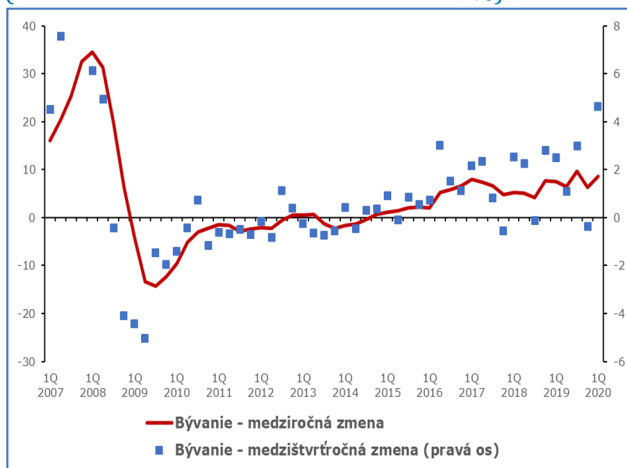


Ceny bývania pokračovali v 1. štvrťroku 2020 v dynamickom raste

Priemerná cena bývania v 1. štvrťroku 2020 vzrástla oproti predchádzajúcemu slabšiemu štvrťroku o 4,6 %, čo predstavuje najvyšší medzikvartálny rast od roku 2008. Zvýšené tempo rastu pozorujeme aj v medziročnom porovnaní (nárast na 8,6 % z predchádzajúcich 6,4 % medziročne). Rýchlejší rast zaznamenali priemerné ceny bytov, ako aj priemerné ceny domov. Dôsledkom dynamického vývoja je zvýšenie hodnoty kompozitného indexu na hodnotenie cien bývania, ako aj zhoršenie dostupnosti bývania vo väčšine krajov. V cenách nehnuteľností sa zatiaľ neprejavila rozvíjajúca sa kríza.

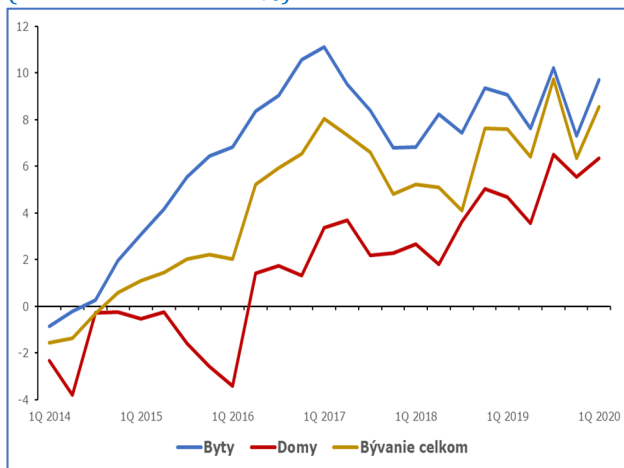
Priemerná cena bývania v 1. štvrťroku 2020 vzrástla v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom o takmer 74 EUR/m² na hodnotu 1671 EUR/m². **Oproti predchádzajúcemu štvrťroku to predstavuje rast o 4,6 %.** Pozitívne k tomuto výsledku prispeli všetky kraje, s výnimkou Prešovského, v ktorom je možné pozorovať miernu korekciu. **Medziročné tempo rastu dosiahlo hodnotu 8,6 %.** Z historického pohľadu ide o jeden z najvyšších zaznamenaných medziročných rastov, zaostáva však za tretím štvrťrokom 2019. Na celkovej medziročnej zmene priemernej ceny bývania sa podieľal medziročný rast cien bytov vo vyššej miere než rast cien domov (graf 4).

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



Zdroj: NARKS, NBS

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



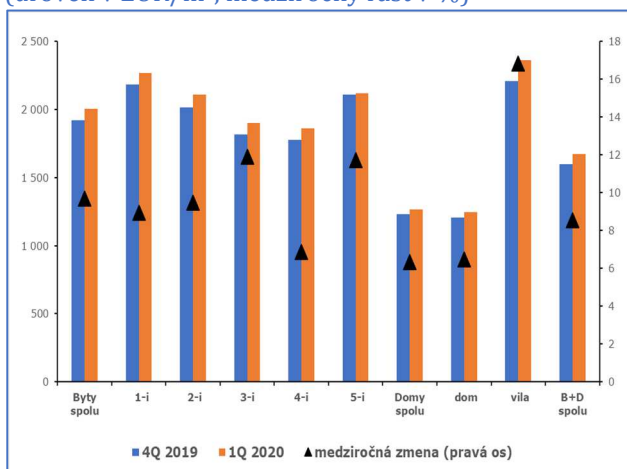
Zdroj: NARKS, NBS

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 1. štvrtroku 2020 zvýšila o 87 EUR/m² na 2006 EUR/m². Medzi štvrtrokmi vzrástla o 4,5 %, zatiaľ čo medziročne až o 9,7 %. Výrazné nárasty v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom pozorujeme v prípade ponukových cien všetkých typov bytov, okrem tých najväčších (päť a viac izbové byty rástli na medzištvrtročnej báze v priemere o 0,5 %).

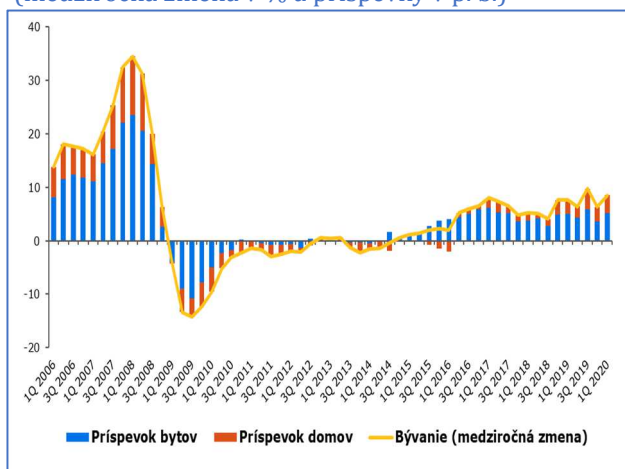
Priemerná cena domov vzrástla o necelých 32 EUR/m² na 1264 EUR/m². Oproti 4. štvrtroku 2019 sa zvýšila o 2,6 %, čo predstavuje na medziročnej báze rast o 6,3 %. Z toho priemerná cena štandardných rodinných domov vzrástla medzištvrtročne o 3,2 %, zatiaľ čo priemerné ceny rodinných vil rástli medzi kvartálmi viac než dvojnásobným tempom (7,1 %).

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



Zdroj: NARKS, NBS

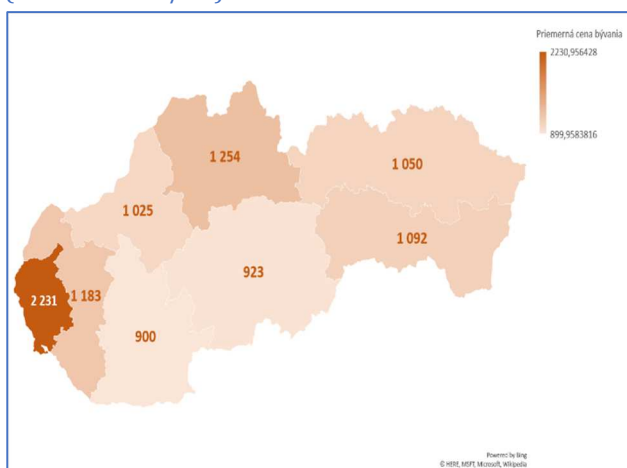
Graf 4 Vývoj priemernej ceny bývania (medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS

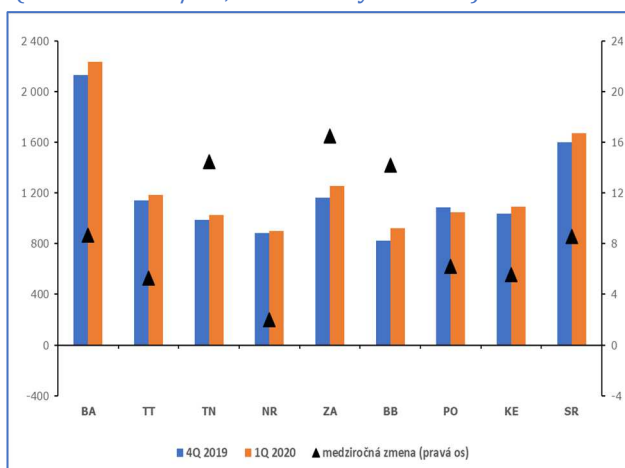
Regionálne štatistiky ukazujú medzikvartálny rast cien v takmer všetkých krajoch, s výnimkou Prešovského (-3,3 %). Najvyšší rast zaznamenal v prvom štvrtroku 2020 Banskobystrický kraj (12,1 %), po ňom nasleduje Žilinský kraj (7,1 %). Výraznejší nárast je možné po dlhšej dobe pozorovať aj v Košickom kraji (5,5 %). V absolútnom vyjadrení je naďalej priemerná cena bývania najvyššia v Bratislavskom kraji, dosahujúc úroveň 2231 EUR/m², čo predstavuje medzikvartálny nárast o 4,6 %.

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 %)

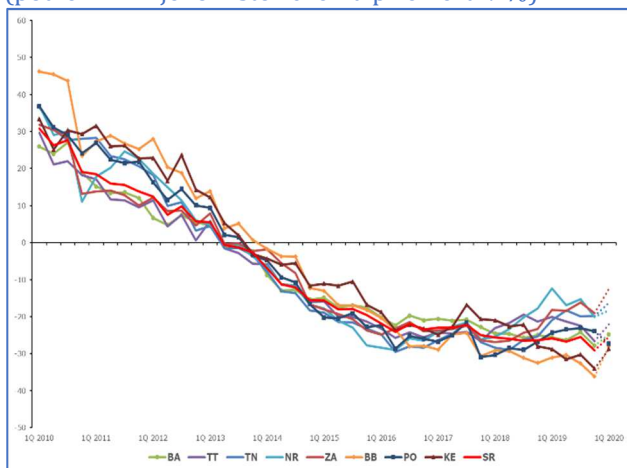


Zdroj: NARKS, NBS

Na medziročnej báze sa v rozmedzí kladných čísiel pohybujú všetky kraje, pričom až tri dosiahli dvojciferné rasty – Žilinský (16,5 %), Trenčiansky (14,5 %) a Banskobystrický (14,2 %). Priemerné ceny *nehnuteľností* v Banskobystrickom kraji boli doposiaľ v porovnaní s ostatnými krajinami relatívne najnižšie. Dôsledkom vysokého rastu na začiatku roku 2020 je však ich posun nad úroveň priemerných cien nehnuteľností v Nitrianskom kraji. Oba kraje však aj naďalej zaostávajú za ostatnými o viac než 100 EUR/m².

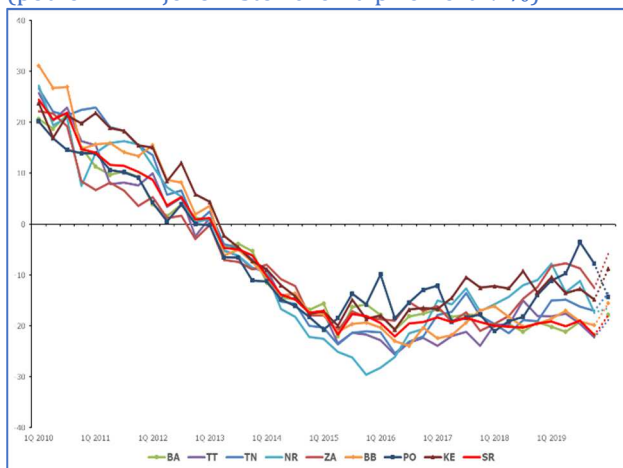
Náhľad do detailnejšej štruktúry ukazuje najvyšší medziročný rast priemernej ceny *bytov* v už spomínanom Banskobystrickom kraji (13,2 %). V absolútnom vyjadrení rástli najrýchlejšie ceny bytov v okresoch Banská Štiavnica a Žarnovica, avšak najväčší podiel na raste priemernej ceny v kraji má okres Banská Bystrica. Medziročný rast priemernej ceny *domov* bol aj v prvom štvrtroku 2020 najvýraznejší v Žilinskom kraji, rozhodujúcou mierou prispel najmä samotný okres Žilina.

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.

V 1. štvrtroku 2020 sa celková dostupnosť bývania¹ vzhľadom na historický vývoj zhoršila v každom kraji okrem Prešovského. Keďže bol Prešovský kraj jediným krajom so záporným medzikvartálnym rastom a zároveň dosahuje v posledných štvrtrokoch relatívne vyššie rasty miezd, pozorovaný vývoj bol očakávaný.

Prakticky **rovnaké výsledky** prináša pohľad na **dostupnosť bývania v bytoch**. V Prešovskom kraji pozorujeme ešte výraznejšiu korekciu v prípade samotných bytov. Žilinský kraj sa tým pádom stal krajom s najhoršou dostupnosťou bývania (všeobecne, ale aj špecificky v bytoch).

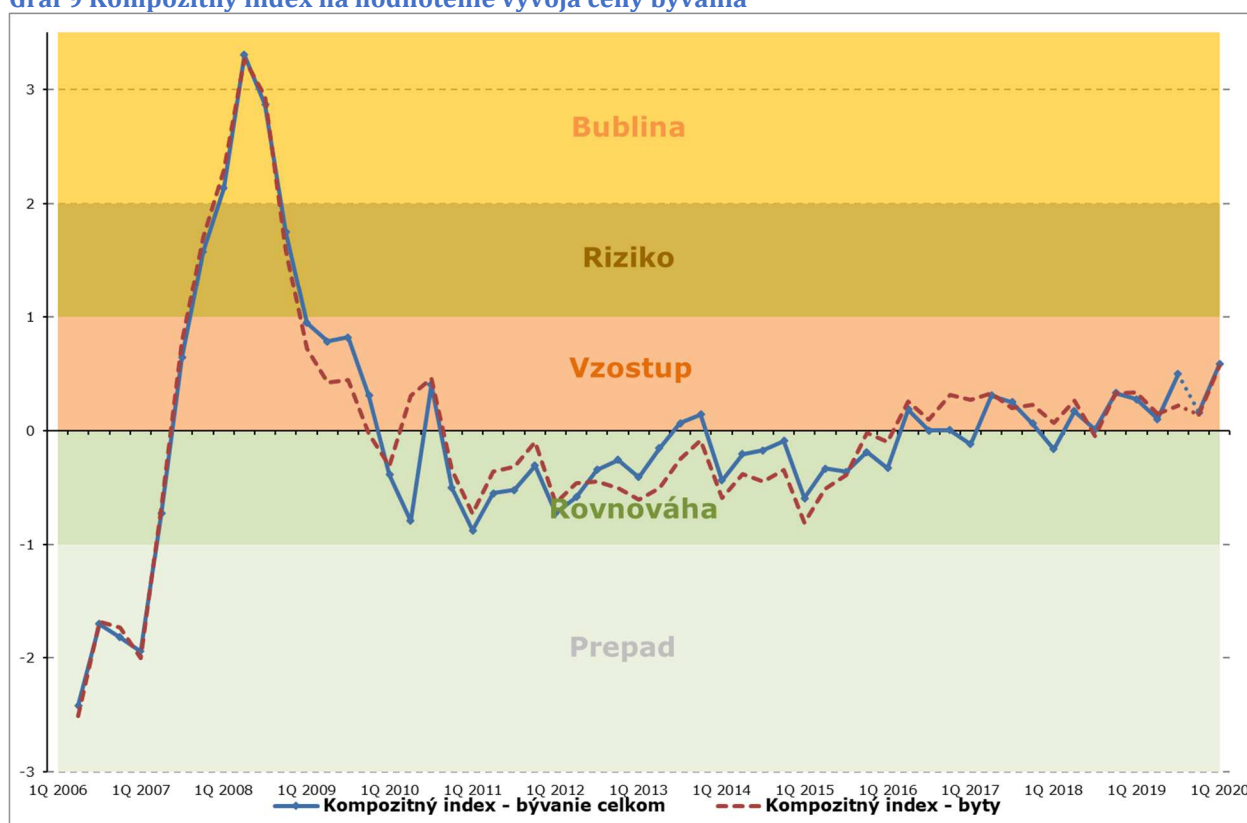
Vývoj v dostupnosti bývania v priebehu 1. štvrtroku 2020 má však len malú výpovednú hodnotu ohľadom vývoja v najbližšej budúcnosti. Druhý štvrtrok bude v rozhodujúcej miere ovplyvnený predovšetkým tým, aký nepomer nastane medzi intenzitou prenosu šoku

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>.

vyvolaného pandémie do miezd a do cien nehnuteľností. Výrazné zmeny úrokových mier úverov určených na kúpu nehnuteľnosti sa v blízkej budúcnosti nepredpokladajú. Hoci sa predikcie v súčasnosti rýchlo menia, v dobe písania komentáru sa očakávalo výrazné zhoršenie dostupnosti bývania v nasledujúcom období.

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 1. štvrtroku 2020 naďalej nachádzajú **v pásme vzostupu**. Vývoj indexu v priebehu posledných štvrtrokov je značne kolísavý, čo však platí rovnako aj o samotnom medzikvartálnom raste cien nehnuteľností. Po slabšom konci roku 2019 sa dynamický rast na začiatku roku 2020 podpísal na viditeľnom zvýšení hodnôt oboch kompozitných indexov. Z pomerových ukazovateľov dosiahli najväčší kladný efekt pomer ceny k príjmu a pomer ceny k nájomnému.

Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania v posledných rokoch indikoval, že rast cien nehnuteľností bol viac či menej v súlade s vývojom

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.

fundamentov realitného trhu. Ak by však súčasná pandémia na ceny nehnuteľností nemala významný vplyv a zároveň výrazne zasiahla základné ukazovatele hospodárskeho vývoja, vytvorila by prostredie pre signifikantný nárast hodnôt indexu.

Roman Vrbovský

analytici@nbs.sk