



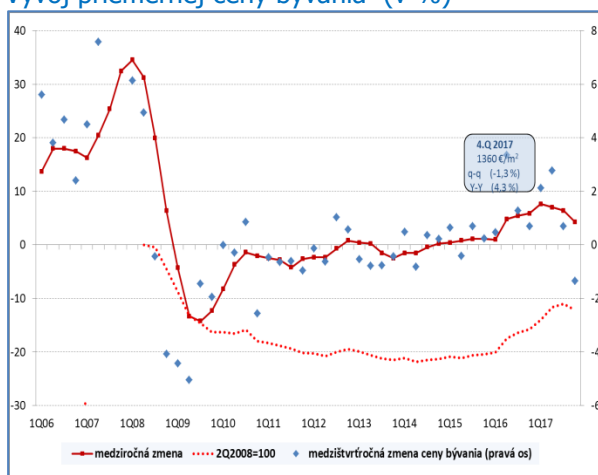
## Rýchly komentár

### Prehĺbený pokles priemernej ceny domov prispel k miernemu zníženiu agregovanej ceny bývania

Vo väčšine slovenských krajov došlo vo 4. štvrtroku 2017 ku zníženiu priemernej ceny bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku, a to hlavne vplyvom ďalšieho poklesu priemernej ceny intenzívnejšie ponúkaných rodinných domov. Aktuálne tak došlo k plošnejšiemu ochladeniu trhu s bývaním po miernom poklese priemernej ceny bývania v Bratislavskom kraji v predchádzajúcom štvrtroku. Agregovaná cena bývania poklesla medzi štvrtrokmi o 1,3 % a jej medziročný rast sa spomalil zo 6,4 % na 4,3 %. Rastúce príjmy domácností a zmiernenie rastu cien bývania prispeli ku zlepšeniu dostupnosti bývania. V nasledujúcom období možno očakávať mierny rast až stagnáciu cien bývania.

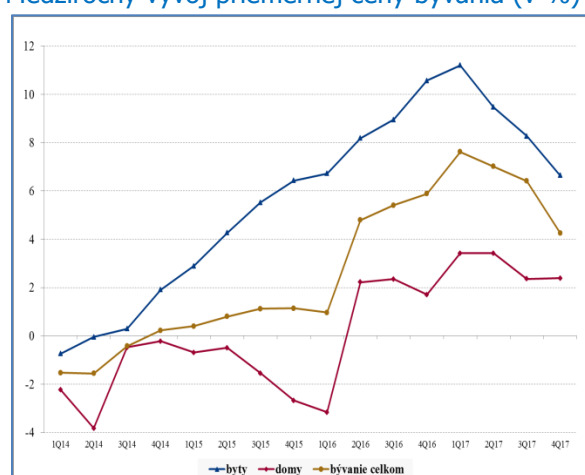
Priemerná cena bývania sa vo 4. štvrtroku 2017 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom znížila o 18 EUR/m<sup>2</sup> na hodnotu 1360 EUR/m<sup>2</sup>, a to vplyvom poklesu priemernej ceny domov pri miernom raste priemernej ceny bytov. Agregovaná cena bývania tak **medzi štvrtrokmi poklesla o 1,3 %** a **na medziročnej báze vzrástla o 4,3 %**, čo znamená spomalenie oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 2,1 percentuálneho bodu. Vo väčšine slovenských krajov došlo na konci roka 2017 k zníženiu priemernej ceny bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)

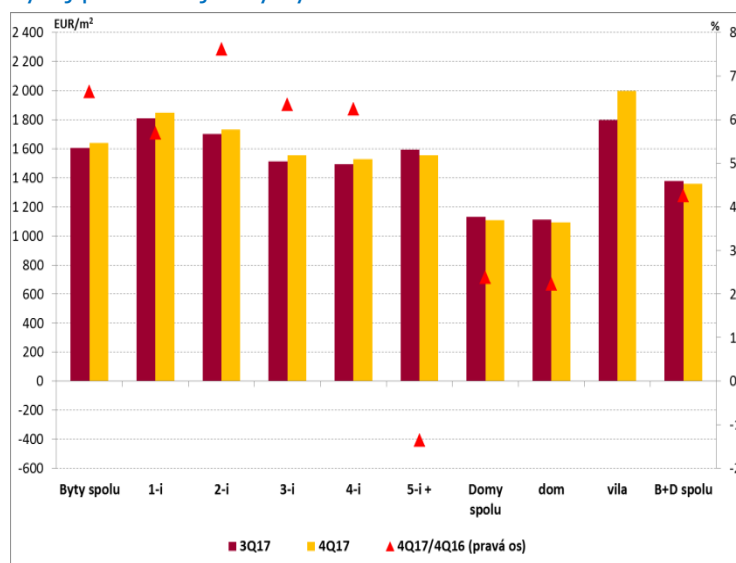


Zdroj: NARKS, NBS.

**Priemerná cena bývania sa v roku 2017 v porovnaní s rokom 2016 zvýšila o 6,3 %.** V priebehu prvých troch štvrtrokov 2017 priemerná cena bývania naďalej rástla, avšak jej dynamika sa postupne znižovala. **Vo 4. štvrtroku 2017 došlo po dva a pol roku k poklesu priemernej ceny bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom.** Naznačený vývoj sa prejavil na spomaľovaní medziročného rastu priemernej ceny bývania zo 7,6 % v prvom štvrtroku až na 4,3 % vo štvrtom štvrtroku 2017. Medziročný rast cien bytov sa spomalil v priebehu jednotlivých štvrtrokov z 11,2 % na 6,6 % (v priemere rast o 8,8 %) a pri domoch osciloval v priemere okolo 3 %.

Spomaľovanie medziročného rastu priemernej ceny bývania a nakoniec jej medzikvartálny pokles v poslednom štvrtroku môžu byť určitým signálom, že **aktuálna priemerná cena bývania sa už pravdepodobne dostáva ku stropu reálnych finančných možností slovenských domácností.** Dôležitým faktorom, ktorý vplýval v poslednom období na priemernú cenu bývania v prospech záujemcov, je pomerne rozsiahla ponuka bytov a domov z dokončovaných projektov, čo sa pravdepodobne premietá aj do cenovej politiky developerov a sprostredkovateľov.

## Vývoj priemernej ceny bytov a domov

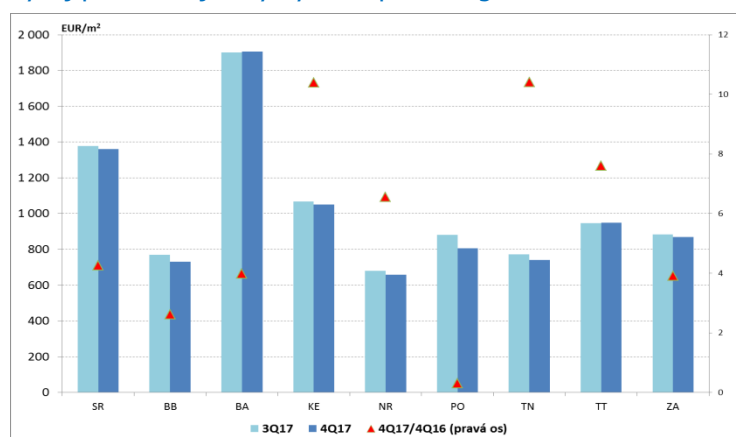


Zdroj: NARKS, NBS.

Vo 4. štvrtroku 2017 sa zvýšila **priemerná cena bytov** na 1639 EUR/m<sup>2</sup>, čo znamená rast **medzi štvrtrokmi o 2,1 %** a na **medziročnej báze o 6,6 %**. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom rástla priemerná cena bytov rýchlejšie, ale na medziročnej báze sa jej rast spomalil. Súvisí to aj s bázickým efektom výraznejšieho zrýchlenia cien bývania od polovice roku 2016 do začiatku roku 2017. Rýchlejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku rástli ceny dvojizbových, trojizbových a štvorizbových bytov, spomalil rast jednoizbových bytov a pri päťizbových bytoch sa ich priemerná cena znížila.

**V rámci rodinných domov** sa vo 4. štvrtroku 2017 **prehýbilo zníženie priemernej ceny štandardných rodinných domov** (o 1,3 p. b. na 2 %), kým priemerná cena relatívne málo obchodovaných priestrannejších rodinných vil vzrástla.

## Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov



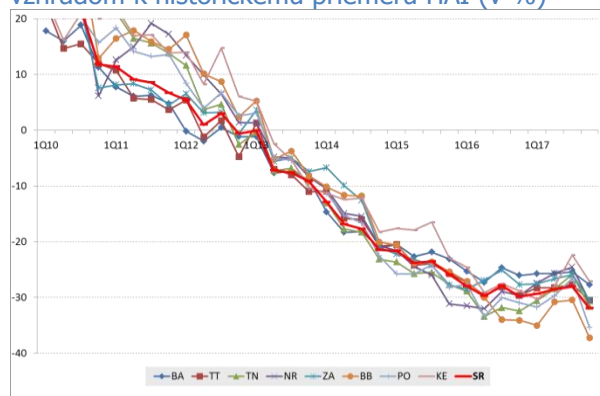
Zdroj: NARKS, NBS.

Z regionálneho pohľadu došlo vo 4. štvrtroku 2017 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom **k ochladeniu trhu s bývaním vo väčšine slovenských regiónov**. Najviac sa znížila priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (o 8,6 %). Len v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji sa priemerná cena bývania mierne zvýšila. **Na medziročnej báze došlo ku spomaleniu vývoja priemernej ceny bývania vo všetkých regiónoch.**

Pokračovanie spomaľovania medziročnej dynamiky cien bývania na konci roka 2017 vo väčšine slovenských regiónov potvrdil **trend možného plošného ochladzovania trhu s bývaním**. Pri znižovaní tlaku na rast cien nehnuteľností na bývanie zohráva významnú rolu aj ponuka nehnuteľností z dokončováných projektov.

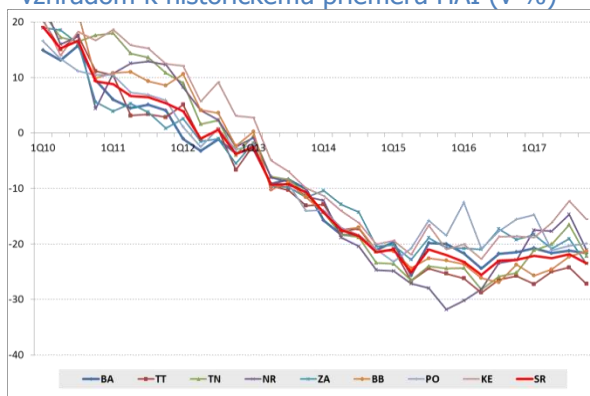
**Medzištvrtročný pokles priemernej ceny bývania vo 4. štvrtroku 2017 vo väčšine krajov aj za celé Slovensko sa prejavil v zlepšení dostupnosti bývania domácností** vzhľadom k historickému priemeru indexu dostupnosti bývania. Priaznivý vývoj príjmov domácností voči vývoju cien bývania znamenal na konci roka 2017 na jednej strane zväčšenie obytnej plochy, ktorú si možno za získaný príjem obstarat', a na druhej strane skrátenie času, potrebného na splácanie obstaranej nehnuteľnosti.

„Nahodnotenie/podhodnotenie“<sup>1</sup> nehnuteľností vzhľadom k historickému priemeru HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

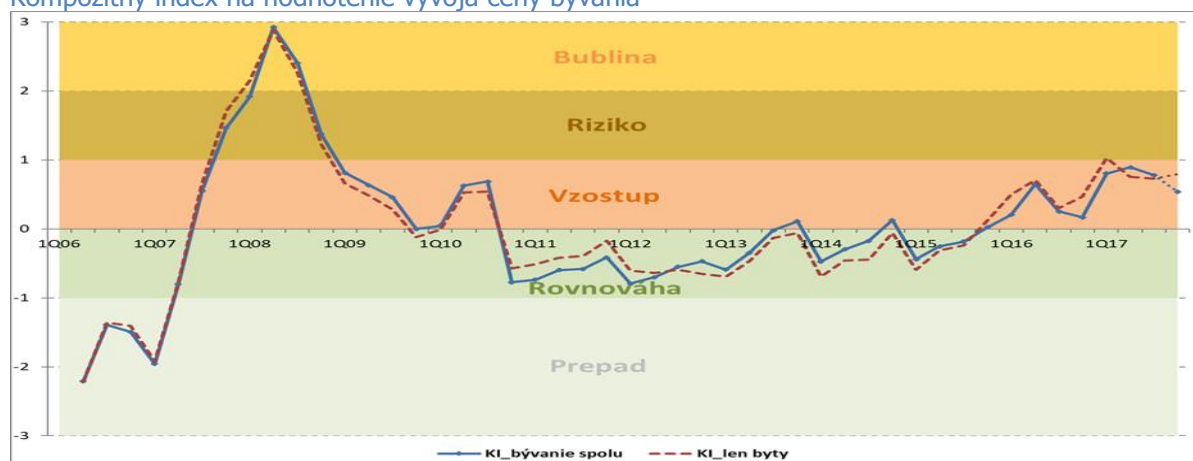
„Nahodnotenie/podhodnotenie“ bytov vzhľadom k historickému priemeru HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Ďalší spôsob ako zhodnotiť vývoj ceny bývania z pohľadu primeranosti jej vývoja, ako aj z pohľadu získania orientačnej informácie o miere rizika spojeného s aktuálnym vývojom cien bývania na finančnú stabilitu, je využitie kompozitného indexu z viacerých pomerových ukazovateľov.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania<sup>2</sup>



Zdroj: NBS.

Kompozitné indexy na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania aj priemernej ceny bytov zostali aj vo 4. štvrtroku 2017 v pásme vzostupu, avšak kým **kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bytov mierne vzrástol**, tak **kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania sa druhý štvrtrok po sebe znížil**.

Vývoj cien bývania by mal pokračovať v doterajších tendenciách, pričom bude aj v ďalšom období ovplyvňovaný relatívne dostatočnou ponukou bytov z dokončovaných projektov a tiež aj uplatňovaním nastavených štandardov na úvery na bývanie a na spotrebiteľské úvery finančnými inštitúciami.

Mikuláš Cár, Roman Vrbovský ([analytici@nbs.sk](mailto:analytici@nbs.sk))

<sup>1</sup> Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (Housing Affordability Index - HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami možno zjednodušene využiť na vyjadrenie miery nahodnotenia alebo podhodnotenia cien nehnuteľností na bývanie z dlhodobého hľadiska.

<sup>2</sup> Viac informácií o použitom kompozitnom indexe možno nájsť v analytickom komentári na [http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41\\_Kompozitny\\_index\\_na\\_hodnotenie\\_vyvoja\\_ceny\\_byvania.pdf](http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf).