

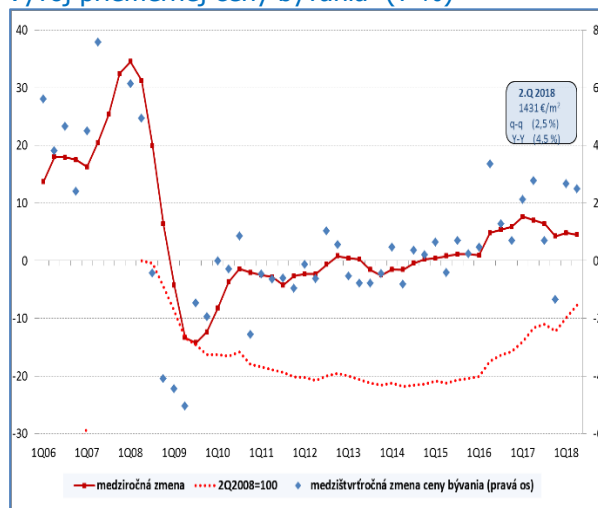
Rýchly komentár

V 2. štvrtroku 2018 rástli ceny bývania podobne ako v predchádzajúcom štvrtroku.

Očakávaný vplyv zvýšeného záujmu domácností o využitie ešte relatívne výhodných úverových podmienok do polovice roku 2018 sa v 2. štvrtroku 2018 v priemerných cenách bývania výraznejšie neprejavil. Rast priemernej ceny bývania sa zmiernil tak medzi štvrtrokmi, ako aj medziročne. Ceny bytov rastú rýchlejšie, ceny domov pomalšie. Úroveň priemernej ceny bývania v niektorých regiónoch už pravdepodobne naráža na reálne finančné možnosti domácností.

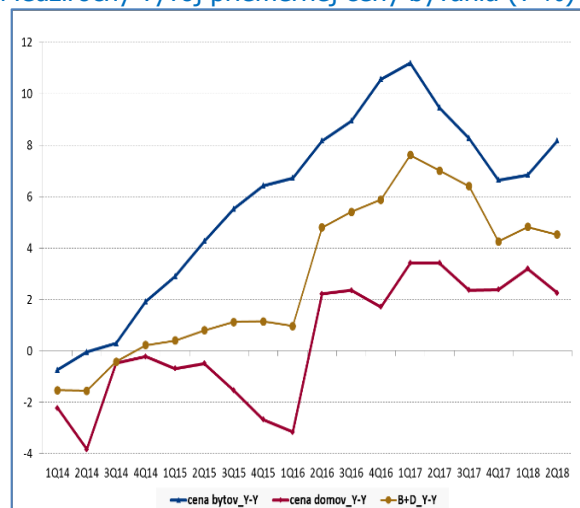
Priemerná cena bývania vzrástla v 2. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 35 EUR/m² na hodnotu 1431 EUR/m². Znamená to mierne pomalší **rast oproti predchádzajúcemu štvrtroku** (o 2,5 % oproti 2,6 %), ako aj **na medziročnej báze** (o 4,5 % oproti 4,8 %).

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

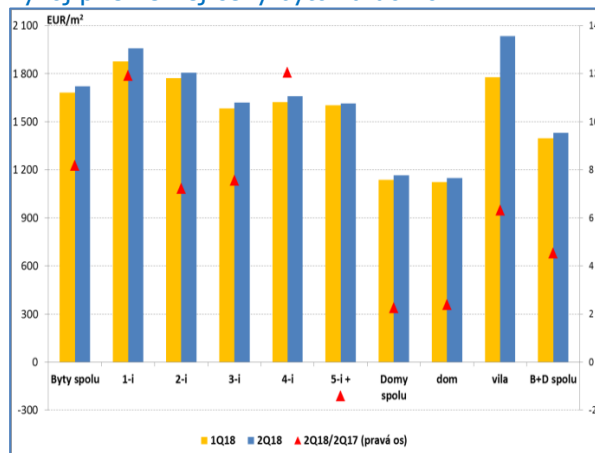
Medziročný rast priemernej ceny bytov sa dynamizoval, kým medziročný rast priemernej ceny domov sa spomalil aj vplyvom bazického efektu výraznejšie rastúcej priemernej ceny domov pred rokom.

V 2. štvrtroku 2018 sa **zvýšila priemerná cena bytov** o 39 EUR/m² na 1720 EUR/m², čo znamená rast **medzi štvrtrokmi o 2,4 %** a **na medziročnej báze o 8,2 %**. Medzi štvrtrokmi sa najviac zvýšili ceny malých jednoizbových bytov (o 4,4 %) a najmenej sa zvýšili ceny päťizbových bytov (o 0,8 %).

Priemerná cena **rodinných domov** v 2. štvrtroku 2018 **vzrástla** o 28 EUR/m² na 1165 EUR/m², t. j. **o 2,5 % medzi štvrtrokmi** a **o 2,2 % na medziročnej báze**. Priemerná cena štandardných rodinných domov rástla menej výrazne ako priemerná cena relatívne málo obchodovaných priestranejších rodinných víl.

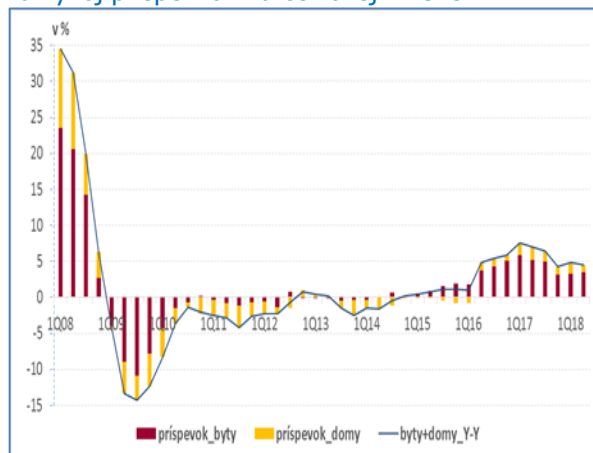
Podiely príspevkov bytov a domov na celkovej medziročnej zmene boli v jednotlivých fázach doterajšieho realitného cyklu značne diferencované. **V posledných rokoch k medziročnému rastu priemernej ceny bývania prispieva hlavne medziročný rast priemernej ceny bytov.**

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

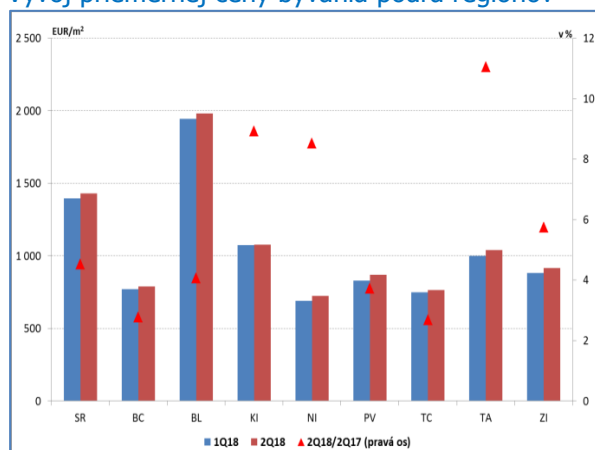
Medziročné zmeny priemernej ceny bývania a vývoj príspevkov na celkovej zmene



Zdroj: NARKS, NBS.

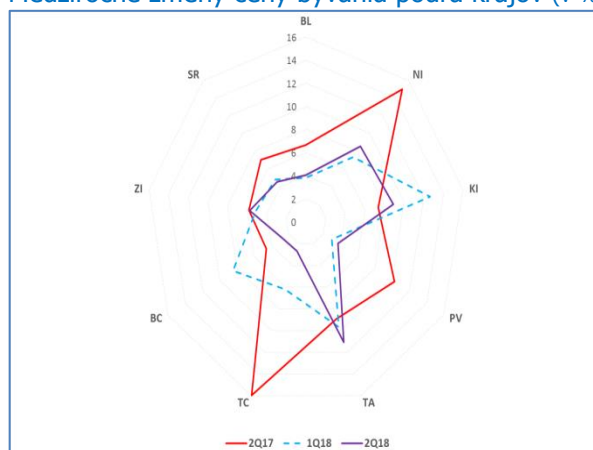
Z regionálneho pohľadu došlo v 2. štvrtroku 2018 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom **k rastu priemernej ceny bývania vo všetkých slovenských regiónoch**, a to tak medzi štvrtrokmi, ako aj medziročne. V absolútnom vyjadrení sa zvýšila priemerná cena bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku od 6 EUR/m² (v Košickom kraji) až po 40 EUR/m² (v Trnavskom kraji a Prešovskom kraji).

Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov¹



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročné zmeny ceny bývania podľa krajov (v %)



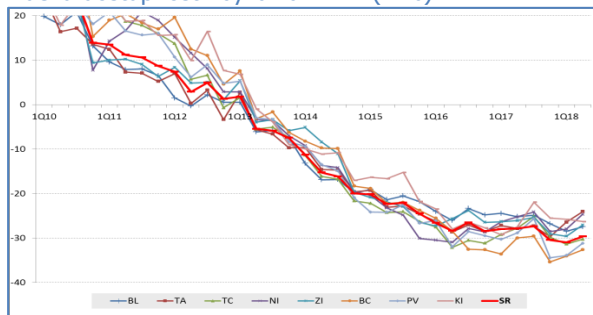
Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania je v jednotlivých krajoch už tradične značne diferencovaný. Aktuálne najvýraznejšie rástla priemerná cena bývania na medziročnej báze v Trnavskom kraji (o 11 %) a najmenej v Banskobystrickom kraji (o 2,8 %) a Trenčianskom kraji (o 2,7 %). Vo väčšine slovenských krajov je aktuálny medziročný rast priemernej ceny bývania nižší ako pred rokom.

Vývoj cien bývania je vhodné dať aj do kontextu vývoja príjmových a úverových možností. Predpokladaný rast príjmov domácností v 2. štvrtroku 2018 slabšie kompenzoval rast cien bývania v jednotlivých slovenských krajoch, **čo sa prejavilo v zhoršení dostupnosti bývania domácností z dlhodobého hľadiska**. Rovnako nepriaznivý trend mali v polovici roka 2018 v jednotlivých regiónoch aj krivky indexov dostupnosti bývania v bytoch.

¹ Skratky krajov sú v súlade s Vyhláškou ŠÚ SR č. 597/2002 Z. z., ktorá obsahuje štatistický číselník krajov, okresov a obcí.

„Nahodnotenie/podhodnotenie“² **nehnutelností**
vzhľadom k historickému priemeru
indexu dostupnosti bývania - HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

„Nahodnotenie/podhodnotenie“ **bytov**
vzhľadom k historickému priemeru
indexu dostupnosti bývania - HAI (v %)

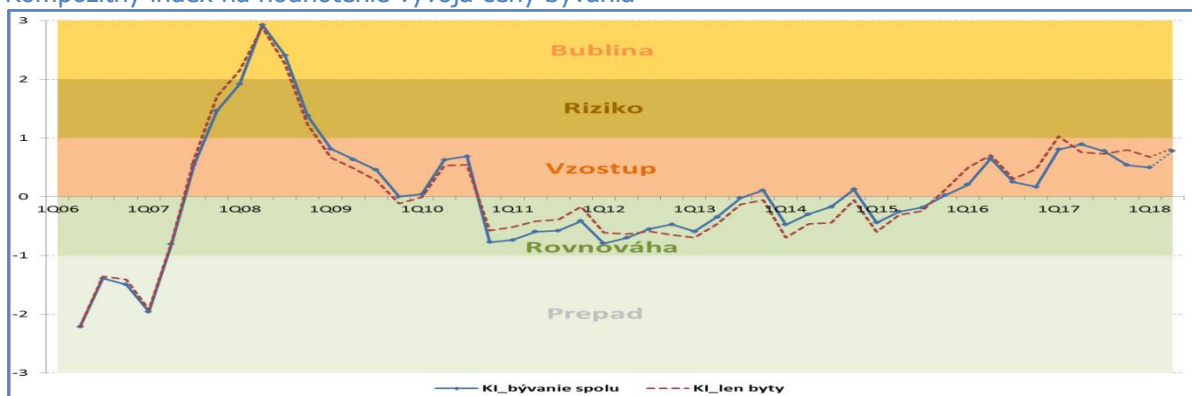


Zdroj: NARKS, NBS.

V posledných rokoch sa z dlhodobého hľadiska viac zmierňuje podhodnocovanie bytov ako bývania ako celku. Vo všeobecnosti to tiež znamená menej priaznivú dostupnosť bývania v bytoch ako dostupnosť bývania celkom. Aktuálne je z dlhodobého pohľadu signalizovaná relatívne najlepšia dostupnosť bývania v Banskobystrickom kraji a najhoršia v Nitrianskom kraji.

Dôležitú kvalitatívnu informáciu o miere rizika spojeného s aktuálnym vývojom cien bývania môže indikovať kompozitný index. Ten je zostavovaný pomocou viacerých pomerových ukazovateľov (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností, objem výstavby bytových budov/HDP) pomocou metódy hlavných komponentov³.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Kompozitné indexy na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania i priemernej ceny bytov sa v 2. štvrtroku 2018 mierne zvýšili, ale stále **sa pohybujú pod rizikovým pásmom**. K ich rastu prispeli relatívne rovnomerne jednotlivé pomerové ukazovatele.

Pôsobenie komplexu opatrení NBS od polovice roku 2018 za účelom obmedzenia nadmerného zadlžovania domácností **môže ovplyvniť aj aktivity na trhu s bývaním**. V najbližších štvrtrokoch by sa to mohlo prejaviť v spomalení rastu priemernej ceny bývania.

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

² Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (Housing Affordability Index - HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami možno využiť na zjednodušené vyjadrenie miery nahodnotenia, resp. podhodnotenia cien bývania, a teda aj dostupnosti bývania z dlhodobého hľadiska.

³ Viac informácií o použití 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.