

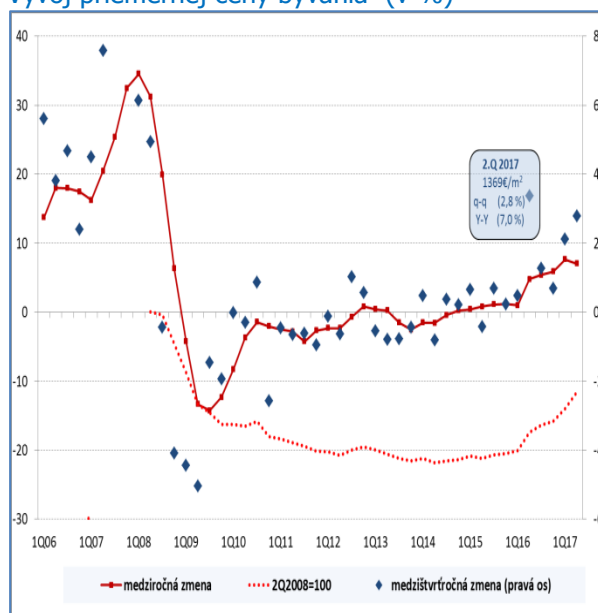
Rýchly komentár

Rast cien bytov sa spomalil, ceny domov naopak rástli rýchlejšie

V 2. štvrtroku 2017 sa naplnili očakávania o miernom spomalení trhu s bývaním, k čomu prispelo spomaleniu rastu cien bytov. Naopak ceny domov a najmä víl svoju dynamiku zrýchlili. Pokračujúci, aj keď miernejší medziročný rast cien nehnuteľností na bývanie sa prejavil v miernom zhoršení dostupnosti bývania domácností z dlhodobého hľadiska. Agregovaná priemerná cena bývania je v súčasnosti ešte takmer 12 % pod jej historickým maximom. Kompozitný index pre priemernú cenu bývania sa aj v 2. štvrtroku nachádza pod rizikovým pásmom. V nasledujúcich štvrtrokoch by mala priemerná cena bytov a domov pokračovať v miernom raste.

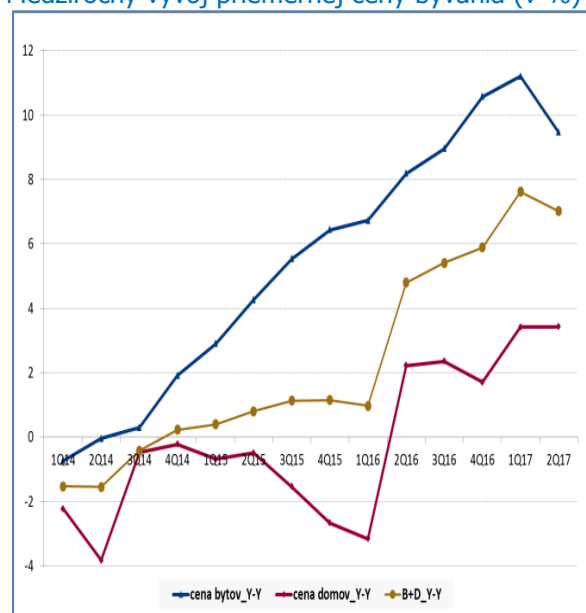
V 2. štvrtroku 2017 vzrástla priemerná cena bývania v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 37 EUR/m² na hodnotu 1369 EUR/m², čo znamená **medzištvrtročný rast 2,8 %** a **medziročný rast o 7,0 %**. Spomalenie medziročného rastu je výsledkom hlavne pomalšieho rastu priemernej ceny bytov, ale aj vplyvom bázičného efektu výrazného rastu priemernej ceny domov pred rokom.¹

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročný vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

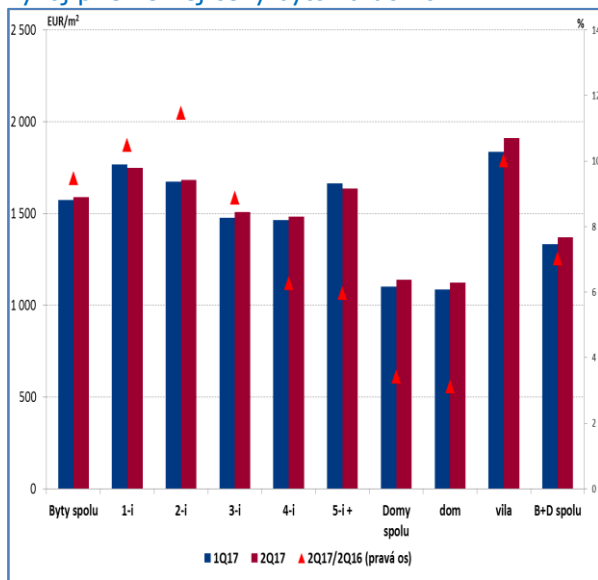
Od posledného štvrtroka 2016 sa rast priemernej ceny bytov začal medzi štvrtrokmi spomaľovať, kým rast priemernej ceny domov sa začal zrýchľovať. Týmto **sa začali postupne zatvárať nožnice medzi priemernou cenou bytov a priemernou cenou domov**. V súčasnosti sa zvýšila priemerná cena bytov oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 17 EUR/m², resp. o 1,1 % (**spomalenie rastu** o 1,3 percentuálneho bodu) a priemerná cena domov o 37 EUR/m², resp. o 3,4 % (**zrýchlenie rastu** o 1,7 percentuálneho bodu). Môže to byť aj dôsledok zvyšujúcej sa ponuky bytov z viacerých dokončovaných projektov, čo sa aktuálne prejavilo aj na miernom zhoršení úspešnosti ich predaja². Naopak, v prípade domov sa úspešnosť ich realizácie mierne zlepšila.

¹ Viaceré metódy na sezónne očistenie potvrdili, že štvrtročné rasty cien bývania neobsahujú sezónnosť.

² Miera úspešnosti predaja vyjadruje koľko nehnuteľností musí byť ponúknutých, aby sa jedna predala.

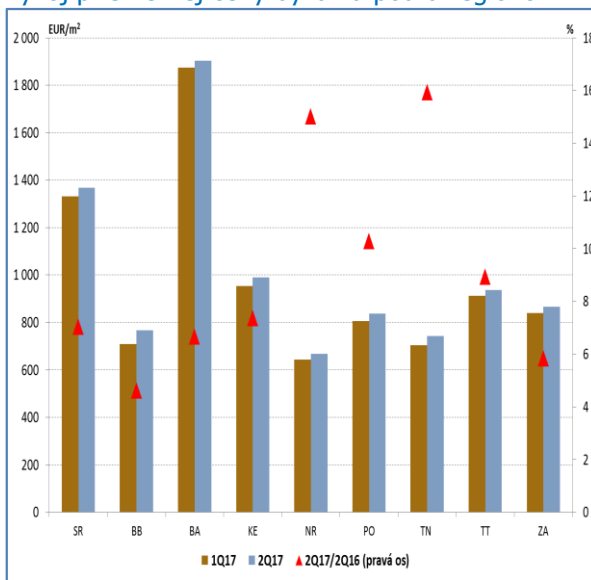
K spomaleniu vývoja agregovanej ceny bytov 2. štvrťroku 2017 oproti predchádzajúcemu štvrťroku do značnej miery prispelo **zníženie priemernej ceny jednoizbových bytov** (o 1,1 %) a **päťizbových bytov** (o 1,6 %). Najviac sa zvýšila priemerná cena trojizbových bytov (o 2 %). Medziročne ceny jednoizbových a dvojizbových bytov zaznamenali aj aktuálne dvojciferné rasty (o 10,5 %, resp. o 11,5 %), ale značne nižšie ako v predchádzajúcom štvrťroku (o 5,6 percentuálnych bodov, resp. o 3,7 percentuálnych bodov). **Ceny rodinných domov aj priestrannejších rodinných víl sa zvýšili výraznejšie ako v predchádzajúcom štvrťroku.** Medziročne vzrástla priemerná cena rodinných domov o 3,1 % a v prípade rodinných víl o 10 %.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania podľa regiónov



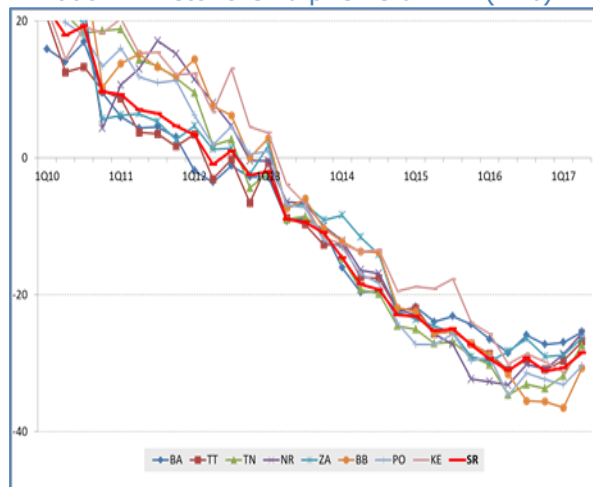
Zdroj: NARKS, NBS.

Z regionálneho pohľadu sa v 2. štvrťroku 2017 **zvýšila priemerná cena bývania vo všetkých slovenských regiónoch**. Medziročne **najvýraznejšie rástla priemerná cena bývania v Trenčianskom kraji** (o 15,9 %) a najmenej v Banskobystrickom kraji (o 4,6 %). K miernemu zníženiu medziročného rastu priemernej ceny bývania za celé Slovensko prispelo hlavne spomalenie medziročného rastu v Bratislavskom kraji a v Žilinskom kraji. K miernemu spomaleniu medzištvrťročného aj medziročného rastu priemernej ceny bývania došlo aj v Nitrianskom kraji.

Agregovaná priemerná cena bývania je v súčasnosti ešte takmer 12 % pod jej historickým maximom. K dosiahnutiu historického vrcholu z polovice roku 2008 chýbajú **aktuálnej priemernej cene bytov už len zhruba 2 percentá**, kým **priemernej cene domov ešte okolo 12 percent**. Priemerné ceny väčších (štvrizbových a päťizbových) bytov dosahujú v súčasnosti ich historické maximum.

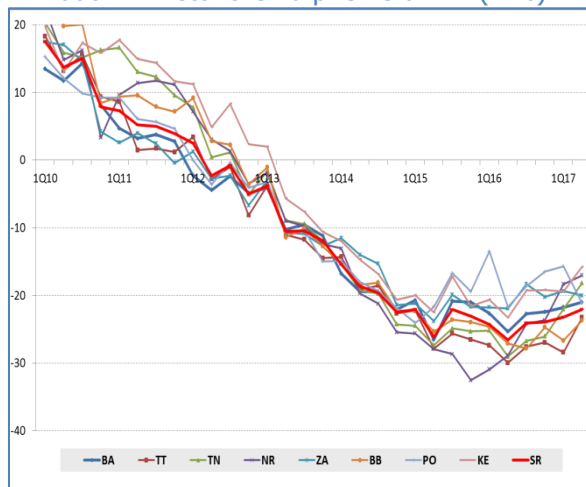
V 2. štvrťroku 2017 sa mierne zhoršila dostupnosť bývania domácností na Slovensku. Pomalší rast príjmov domácností, ako je rast cien bývania sa prejavuje na jednej strane v zmenšení obytnej plochy, ktorú si možno za získaný príjem obstarat', čo na druhej strane znamená predĺženie času potrebného na splatenie obstaranej nehnuteľnosti. **Aktuálne je potrebné na Slovensku vynaložiť na splatenie priemerného bývania o rozlohe 60 m² zhruba 78 priemerných hrubých mesačných miezd** (predchádzajúci štvrťrok zhruba 76). V súčasnosti je možné z hrubého príjmu „si zaobstarat'“ v priemere od 0,73 m² obytnej plochy v Bratislavskom kraji až po zhruba 1,4 m² obytnej plochy v Nitrianskom kraji.

„Nadhodnotenie/podhodnotenie“ **nehnutelností** vzhľadom k historickému priemeru HAI³ (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

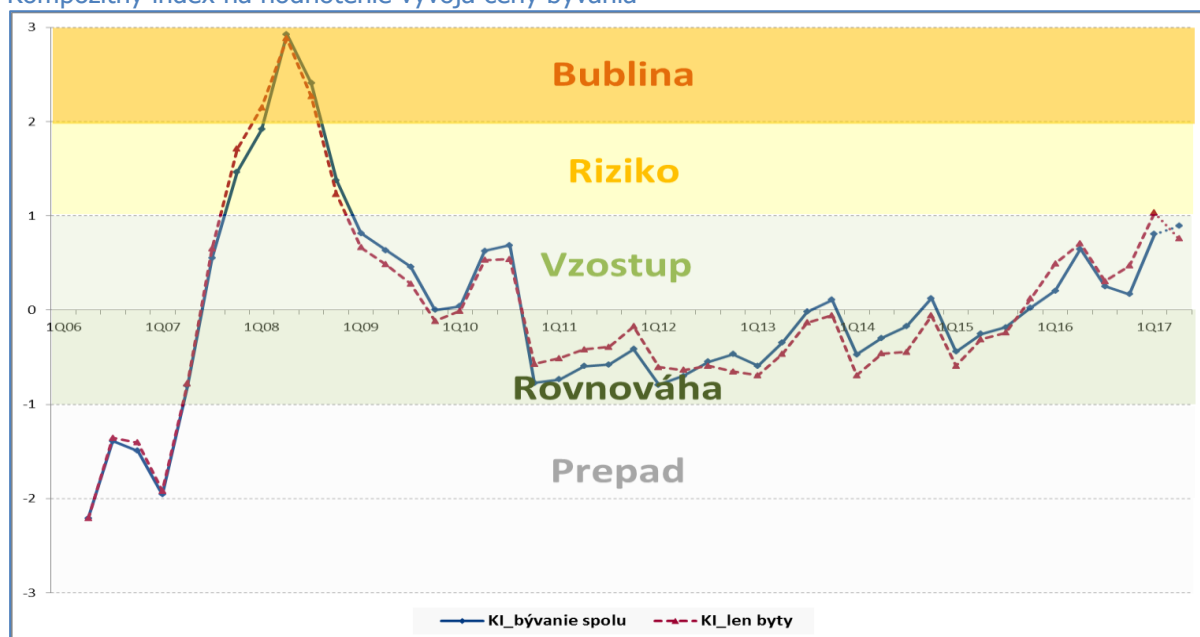
„Nadhodnotenie/podhodnotenie“ **bytov** vzhľadom k historickému priemeru HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

Pomocou kompozitného indexu na hodnotenie vývoja ceny bývania⁴ možno získať orientačnú informáciu o miere rizika spojennej s aktuálnym vývojom cien nehnuteľností na bývanie.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

Kompozitný index pre priemernú cenu bývania sa aj v 2. štvrtroku 2017 nachádza pod rizikovým pásmom.

³ Porovnanie dlhodobých priemerov indexu dostupnosti bývania (Housing Affordability Index - HAI) za jednotlivé regióny s ich priebežnými hodnotami zjednodušene vyjadruje mieru nadhodnotenia alebo podhodnotenia cien nehnuteľností na bývanie z dlhodobého hľadiska.

⁴ 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. Hodnoty väčšiny ukazovateľov použitých pri zostavovaní kompozitného indexu (okrem ceny bývania, ceny bytov a ceny nájomného) boli na 2. štvrtrok 2017 odhadnuté.

V ďalšom období bude zaujímavé sledovať, ako bude trh s bývaním reagovať na meniace sa podmienky pri úverovom financovaní a na rastúcu ponuku bytov z dokončovaných projektov. **To by sa mohlo prejaviť v zmierňovaní dynamík rastu cien nehnuteľností.**

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