

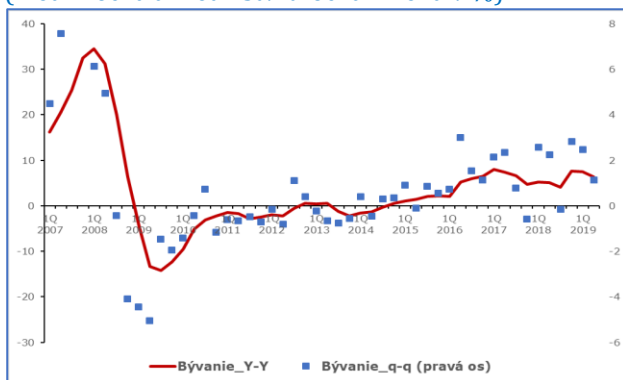
Rast cien bývania sa v polovici roka 2019 zmiernil

V 2. štvrtroku 2019 pokračovalo mierne ochladzovanie slovenského trhu s bývaním zo začiatku roka. Podiel na tom má pravdepodobne aj pôsobenie súboru opatrení NBS proti nadmernému zadlžovaniu sa domácnosťami. Na medziročnej báze sa rast priemernej ceny bývania spomalil o viac ako percentuálny bod na 6,4 %, keď spomalil rast priemernej ceny bytov aj domov. Vo väčšine slovenských krajov rástla priemerná cena bývania pomalšie ako v predchádzajúcom štvrtroku a popri Košickom kraji došlo po vyše roku k poklesu priemernej ceny bývania aj v Nitrianskom kraji.

Pomalší rast priemernej ceny bývania na Slovensku v posledných dvoch štvrtrokoch sa prejavil aj na vývoji hodnôt kompozitného indexu. Tie sa nachádzajú uprostred pásma vzostupu.

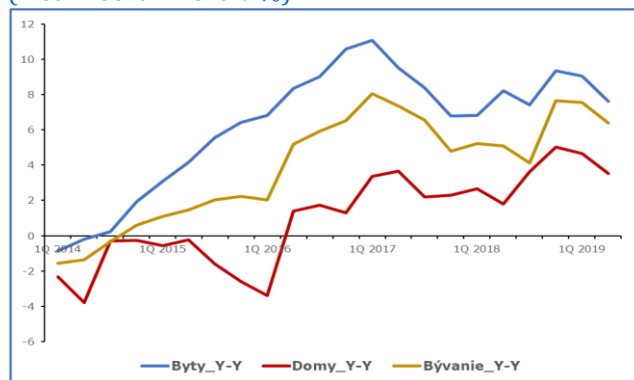
V 2. štvrtroku 2019 priemerná cena bývania pokračovala v raste, ten sa však už druhý štvrtrok po sebe zmiernil. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom vzrástla priemerná cena bývania o 19 EUR/m² na 1556 EUR/m².¹ Znamená to **rast oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 1,1 % a na medziročnej báze o 6,4 %**. Na medziročnej báze **spomalil tak rast priemernej ceny bytov** (z 9,1 % na 7,6 %), ako aj rast **priemernej ceny domov** (zo 4,6 % na 3,5 %).

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

Priemerná cena bytov sa v 2. štvrtroku 2019 zvýšila o 20 EUR/m² na 1849 EUR/m². Medzi štvrtrokmi vzrástla o 1,1 % a na medziročnej báze o 7,6 %. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom sa najviac zvýšila priemerná ponuková cena trojizbových bytov (o 3,4 %). Na

¹ Hodnotené údaje sú zrevidované podľa metodiky, stručne priblíženej v priloženom Boxe.

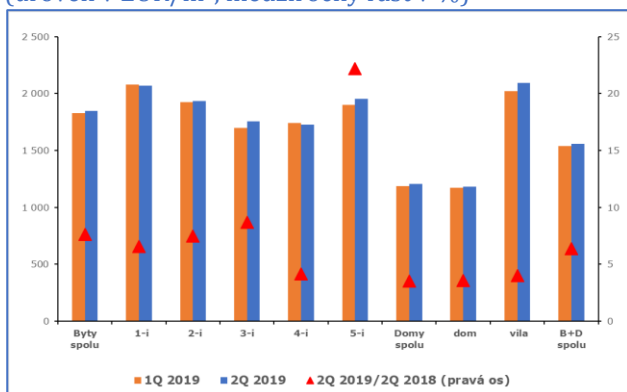
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných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

druhej strane došlo k miernemu poklesu priemernej ceny jednoizbových bytov (o 0,5 %) a štvorizbových bytov (o 0,9 %).

Priemerná cena domov vzrástla o 17 EUR/m² na 1205 EUR/m², pri rastúcej priemernej cene štandardných rodinných domov aj priemernej cene priestraných rodinných víl. **Oproti predchádzajúcemu štvrtroku vzrástla priemerná cena rodinných domov o 1,4 % a na medziročnej báze o 3,5 %.**

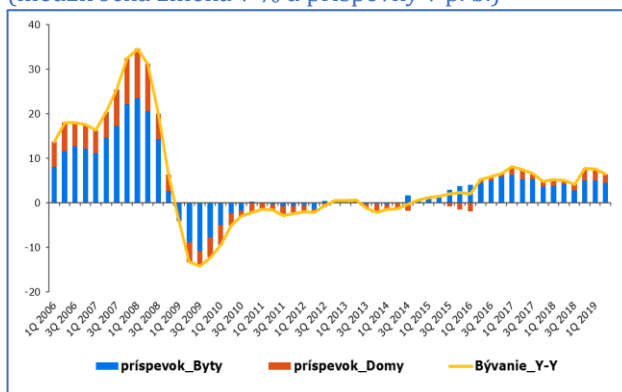
V rámci celkovej medziročnej zmeny priemernej ceny bývania je posledných štvrtrokoch príspevok medziročného rastu priemernej ceny bytov zhruba dvojnásobný oproti príspevku medziročného rastu priemernej ceny domov.

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



Zdroj: NARKS, NBS

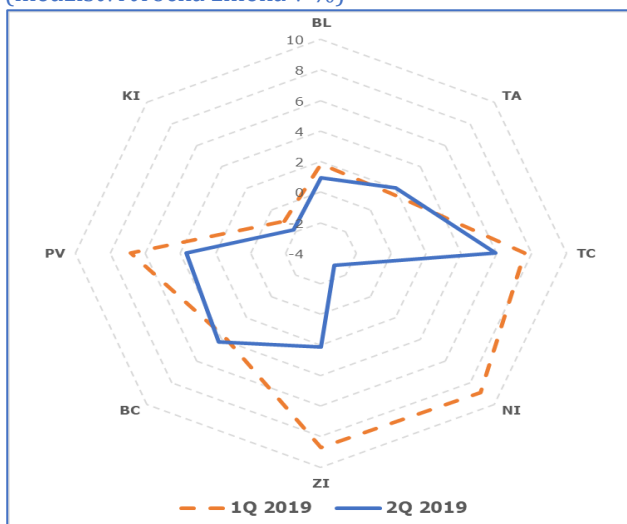
Graf 4 Vývoj priemernej ceny bývania (medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS

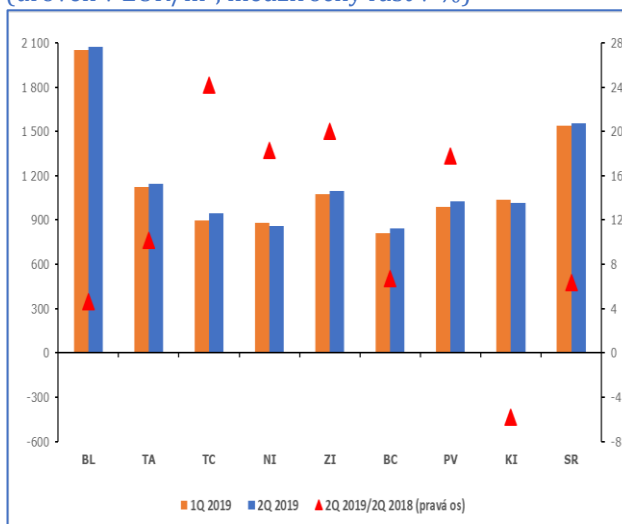
Z regionálneho pohľadu bol v 2. štvrtroku 2019 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom **pre väčšinu krajov charakteristický spomalený rast až pokles priemernej ceny bývania** (okrem Trnavského kraja a Banskobystrického kraja).

Graf 5 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch (medzištvrtročná zmena v %)



Zdroj: NARKS, NBS

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



Zdroj: NARKS, NBS

Medzi štvrtrokmi najviac vzrástla priemerná cena bývania v Trenčianskom kraji (o 5,9 %) a najmenej v Bratislavskom kraji (o 0,9 %). V Košickom kraji a v Nitrianskom kraji priemerná cena bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku poklesla (o 1,8 %, resp. o 2,9 %). Na medziročnej báze najviac vzrástla priemerná cena bývania v Trenčianskom kraji (o vyše 24 %)

a najmenej v Bratislavskom kraji (o 4,6 %). V Košickom kraji sa v polovici roku 2019 prehľbil medziročný pokles priemernej ceny bývania o 4 percentuálne body na -5,8 %.

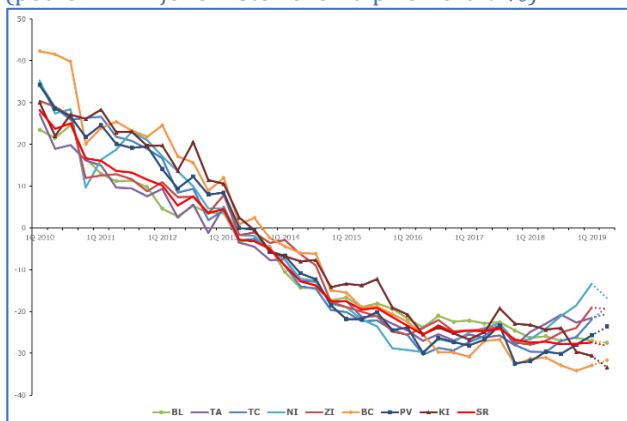
V Bratislavskom kraji bolo zaznamenané spomalenie rastu priemernej ceny bývania medzi štvrťrokmi aj na medziročnej báze, k čomu väčšou mierou prispel vývoj cien bytov ako domov. Aktuálne sa rast cien bytov medzi štvrťrokmi spomalil (o 0,9 percentuálneho bodu na 0,6 %), kým rast cien domov mierne zrýchlil (o 0,7 percentuálneho bodu na 2 %).

Trend prehlbovania sa medziročného poklesu priemernej ceny bývania v Košickom kraji je výsledkom spomaľovania rastu cien bytov a prehlbovania poklesu priemernej ceny domov. Aj medzi štvrťrokmi bol v tomto kraji aktuálne zaznamenaný pokles priemernej ceny bývania pri väčšine typov nehnuteľností (okrem cien trojizbových bytov a rodinných víl).

Za poklesom priemernej ceny bývania medzi štvrťrokmi a spomaleným medziročným rastom v Nitrianskom kraji je aktuálny pokles priemernej ceny takmer všetkých typov nehnuteľností (okrem cien päťizbových bytov).

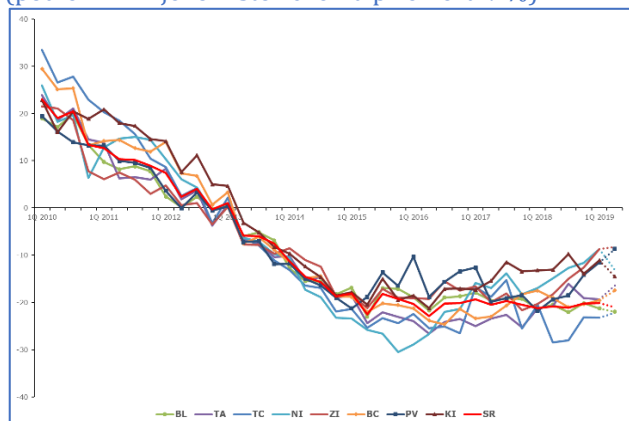
Pomalší rast priemernej ceny bývania vo väčšine regiónov v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom neznamená aj automatické zlepšenie dostupnosti bývania². Pre dostupnosť bývania je dôležitý vzťah medzi vývojom priemernej ceny bývania a vývojom príjmovej situácie domácností.

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



Zdroj: NARXS, NBS

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



Zdroj: NARXS, NBS

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

V 2. štvrťroku 2019 sa celková dostupnosť bývania vzhľadom na doterajšiu históriu mierne zlepšila v polovici slovenských krajov. Zastavilo sa dosť dynamické zhoršovanie dostupnosti bývania z predchádzajúcich štvrťrokov v Nitrianskom kraji, ale stále je tam dostupnosť bývania vo väzbe na doterajšiu históriu v rámci slovenských krajov najhoršia.

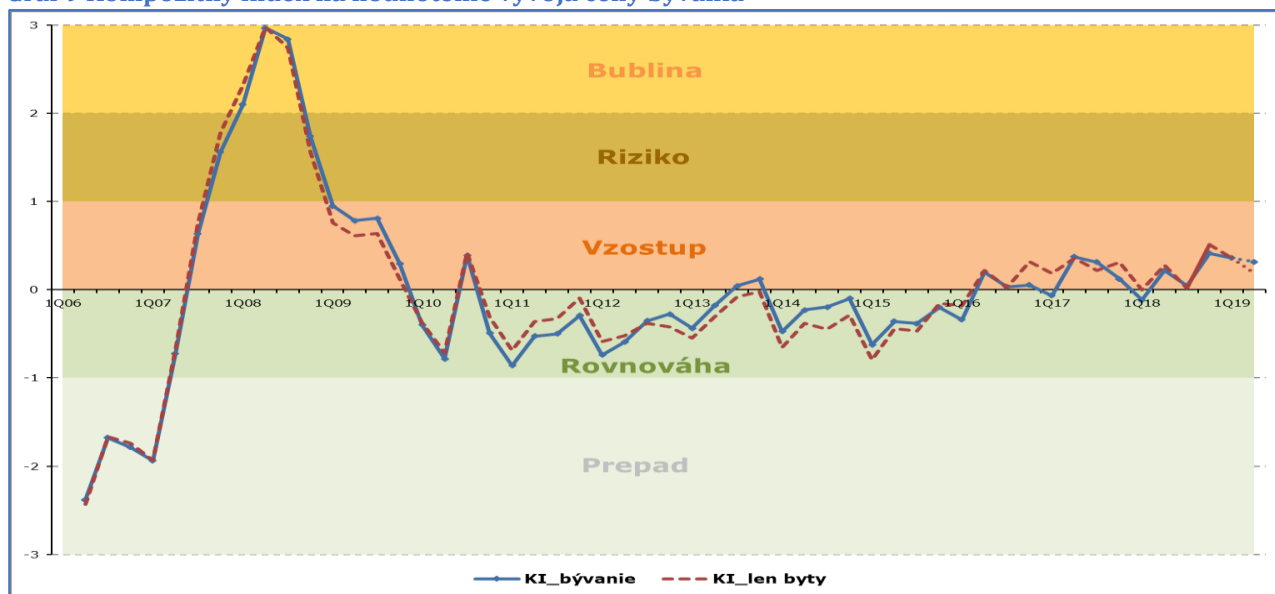
² Dostupnosť bývania možno hodnotiť rôznymi spôsobmi. Zvykne sa napr. porovnávať, akú obytnú plochu nehnuteľnosti si môže domácnosť obstaráť z jej priemerného mesačného príjmu, alebo aký čas bude domácnosť splácať obstaranú nehnuteľnosť. Použitý prístup je založený na zostavovaní indexu dostupnosti bývania (Household affordability index – HAI) podľa vzoru National Association of Realtors v USA a stručnú informáciu možno nájsť v komentári na https://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98_CNNB_rk1330.pdf.

Aktuálne zhoršenie dostupnosti bývania sa týka Trenčianskeho kraja, Trnavského kraja, Prešovského kraja a Banskobystrického kraja.

Vývoj dostupnosti bývania v bytoch sa v jednotlivých slovenských krajoch vyvíjal v 2. štvrtroku 2019 **podobne ako v prípade celkovej dostupnosti bývania**. Aktuálne je najhoršia dostupnosť bývania v bytoch vzhľadom na doterajšiu históriu v Žilinskom kraji a Prešovskom kraji. Mierne zlepšenie dostupnosti bývania z uvedeného pohľadu zaznamenávame v Nitrianskom kraji, Košickom a Bratislavskom kraji.

S rastúcimi cenami bývania môže rásť aj miera potenciálneho rizika ich vývoja na finančnú a ekonomickú stabilitu. Tá sa dá orientačne vyhodnotiť napr. aj na základe kompozitného indexu, vytvoreného pomocou metódy hlavných komponentov³.

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 2. štvrtroku 2019 nachádzajú **v pásme vzostupu a v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom sa mierne znížili**. Prispel k tomu opäť tlmiaci vplyv podielu úverov na bývanie vo vzťahu k disponibilnému príjmu domácností.

Trh s bývaním je na Slovensku aj napriek určitým signálom o jeho miernom ochladení v polovici roka 2019 stále pomerne aktívny. V nasledujúcich štvrtrokoch možno očakávať pretrvávanie dopytu po bývaní, ktorý sa nebude dariť naplno uspokojiť hlavne v dôsledku obmedzenej ponuky cenovo dostupných bytov. Preto **aj v nasledujúcich štvrtrokoch možno očakávať ďalší rast priemernej ceny bývania**.

Mikuláš Cár, Roman Vrbovský
analytici@nbs.sk

³ Index je založený na zámerné vybraných pomerových ukazovateľoch (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností a objem výstavby bytových budov/HDP). 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.

Box

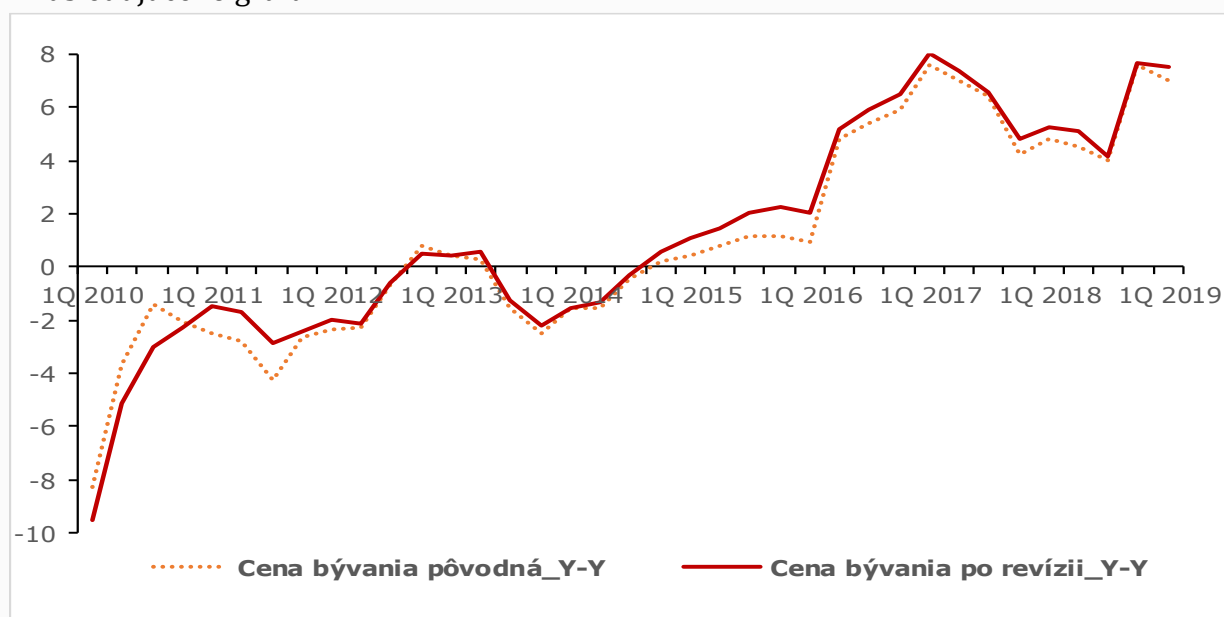
Stručná informácia o zrealizovanej revízii údajov o cenách bývania

Celková filozofia zisťovania vývoja cien bývania zostáva nezmenená a obsahuje len malé úpravy v záujme skvalitňovania údajov. Cieľom uskutočnenej revízie je zosúladiť váženie pri výpočte priemernej ceny bývania jednotlivých typov nehnuteľností a ich úhrnov za celé Slovensko, ako aj reflektovať vývoj na trhu s bývaním aktualizáciou krajových váhových koeficientov.

Na základe zohľadnenia 10 ročného priemeru podielov počtu realizácií nehnuteľností v jednotlivých regiónoch na Slovensku bola zrealizovaná táto úprava váhových koeficientov pre kraje (v %):

| | BL | TA | TC | NI | ZI | BC | PV | KI |
|-------------------|-----------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| pred revíziou | 52 | 14 | 4 | 8 | 7 | 6 | 3 | 6 |
| po revízii | 51 | 13 | 5 | 6 | 7 | 5 | 4 | 9 |

Samotná revízia sa prejaví na celkovej úrovni cien bývania oboma smermi a trendy vývoja časových radov pred revíziou a po nej, sú takmer zhodné. Medziročné zmeny vo vývoji priemernej ceny bývania (v %) sú v oboch časových radoch veľmi podobné, čo je zrejme z nasledujúceho grafu:



Zdroj: NARKS, NBS.

Revízia je zrealizovaná od začiatku roku 2010 pri zachovaní konzistentnosti údajov. Inovovaná metodika spracovania údajov o cenách bývania je k dispozícii pod názvom *Metodické otázky zisťovania cien nehnuteľností na bývanie* na web stránke NBS <https://nbs.sk/sk/statisticke-udaje/vybrane-makroekonomicke-ukazovatele/ceny-nehnutelnosti-na-byvanie>.