

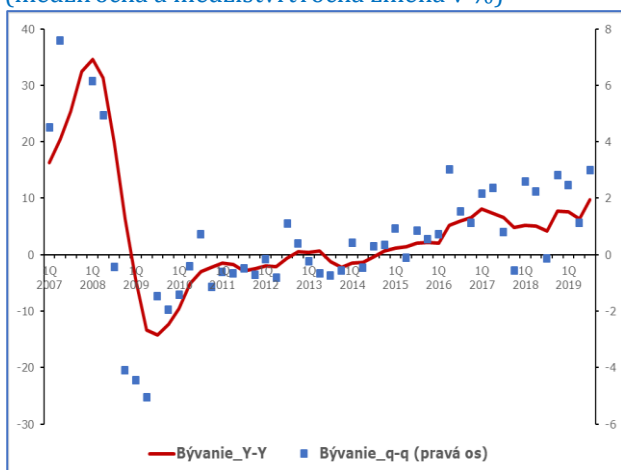
Rast cien bývania v 3. štvrtroku 2019 výrazne zrýchlil

Priemerná cena bývania vzrástla 3. štvrtroku 2019 oproti predchádzajúcemu štvrtroku najvýraznejšie za posledné tri roky. Aktuálny zrýchlený medziročný rast (o 9,7 %) je do určitej miery ovplyvnený bázickým efektom mierneho poklesu priemernej ceny bývania medzi štvrtrokmi pred rokom. Zrýchlil sa rast priemerných cien domov aj bytov a aj vo väčšine regiónov ceny bývania dynamicky rástli.

Pozitívny trend znižovania hodnôt kompozitného indexu na hodnotenie vývoja cien bývania z posledných štvrtrokov sa aktuálne v pásme vzostupu posunul nahor. Kompozitný index sa však nachádza stále pod rizikovým pásomom.

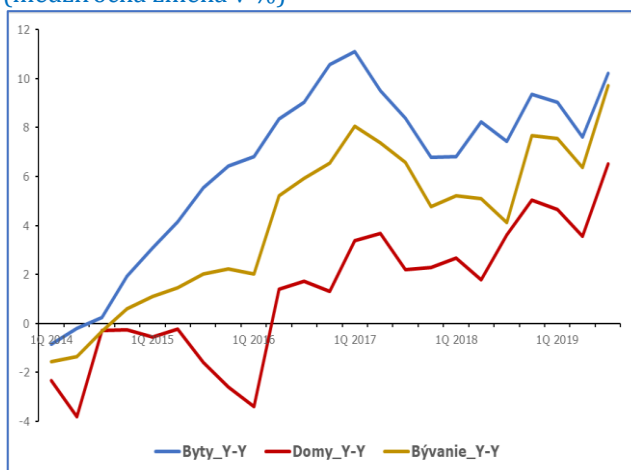
Priemerná cena bývania v 3. štvrtroku 2019 vzrástla v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 47 EUR/m² na 1603 EUR/m². Znamená to **rast oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 3 % a na medziročnej báze o 9,7 %**. K celkovej medziročnej zmene priemernej ceny bývania prispel najmä medziročný rast cien bytov (zhruba dvoma tretinami).

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 %)



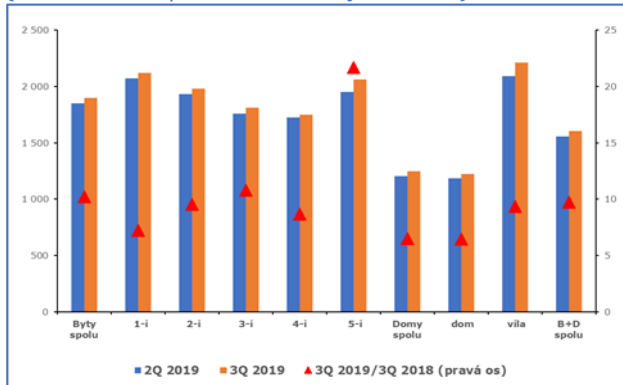
Zdroj: NARKS, NBS

Priemerná cena bytov sa v 3. štvrtroku 2019 zvýšila o 49 EUR/m² na 1898 EUR/m². Medzi štvrtrokmi vzrástla o 2,7 % a na medziročnej báze o 10,2 %. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom sa najviac zvýšila priemerná ponuková cena priestrannejších päťizbových bytov (o 5,6 %). Najmenej vzrástla priemerná cena štvorizbových bytov (o 1,5 %).

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.

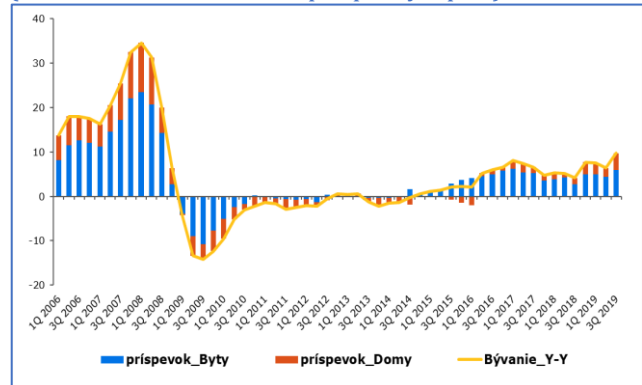
Priemerná cena domov vzrástla o 42 EUR/m² na 1247 EUR/m², pri rastúcej priemernej cene štandardných rodinných domov aj priemernej cene priestranných rodinných víl. Oproti predchádzajúcemu štvrtroku vzrástla priemerná cena rodinných domov o 3,5 % a na medziročnej báze o 6,5 %.

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



Zdroj: NARKS, NBS

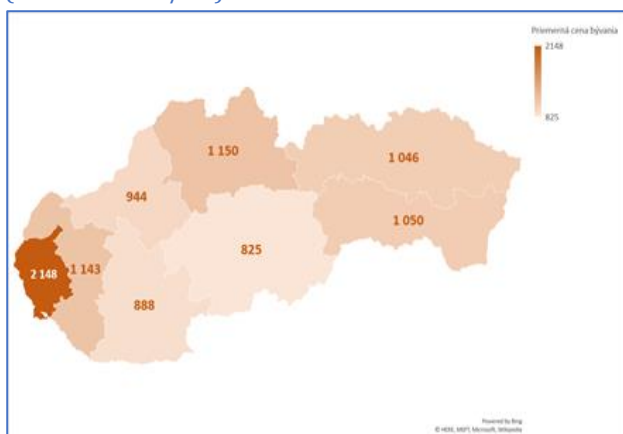
Graf 4 Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS

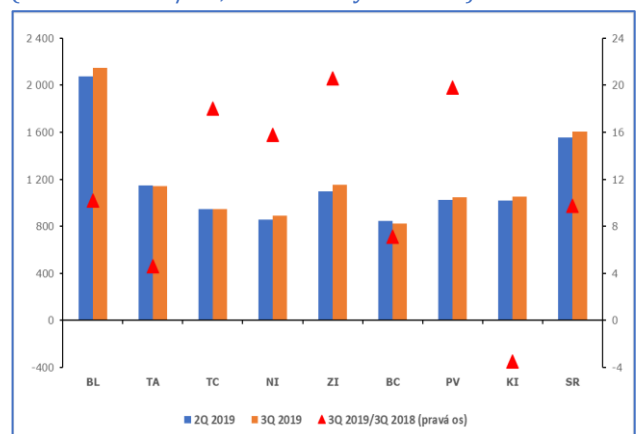
Z regionálneho pohľadu stále **dominuje priemerná cena bývania v Bratislavskom kraji**, ktorá je aj viac ako dvojnásobná v porovnaní s ostatnými slovenskými kraji. Vo väčšine slovenských krajov bola v 3. štvrtroku 2019 priemerná cena bývania nad úrovňou tisíc EUR/m² (okrem Trenčianskeho kraja, Nitrianskeho kraja a Banskobystrického kraja).

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 %)



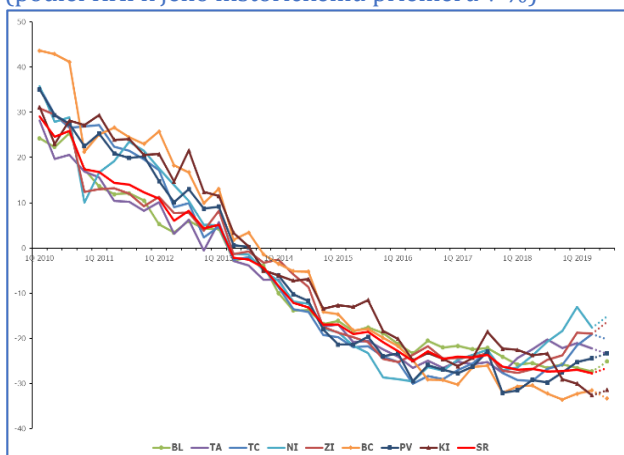
Zdroj: NARKS, NBS

Vývoj priemernej ceny bývania je v jednotlivých regiónoch značne diferencovaný. Medzi štvrtrokmi najviac vzrástla priemerná cena bývania v Žilinskom kraji (o 4,6 %), ale dosť výrazne rástla aj v Bratislavskom kraji a Nitrianskom kraji (o 3,7 %). Najpomalšie rástla priemerná cena bývania v Prešovskom kraji (o 2,1 %). V troch krajoch (Banskobystrickom kraji, Trenčianskom kraji a v Trnavskom kraji priemerná cena bývania oproti predchádzajúcemu štvrtroku poklesla (o 2 %, o 0,4 % a o 0,3 %). Na medziročnej báze najviac vzrástla priemerná cena bývania v Žilinskom kraji (o takmer 21 %) a najmenej v Trnavskom kraji (o 4,6 %). V Košickom kraji pretrváva medziročný pokles priemernej ceny bývania (-3,5 %).

Dvojciferný medziročný rast priemernej ceny bytov bol v 3. štvrťroku 2019 zaznamenaný vo väčšine slovenských krajov (okrem Trnavského kraja a Košického kraja). Najvýraznejšie rástli ceny bytov v Prešovskom kraji, a to hlavne vďaka okresom v tatranskom regióne. Priemerná cena domov rástla na medziročnej báze najvýraznejšie v Žilinskom kraji, najmä v martinskom a ružomerskom okrese.

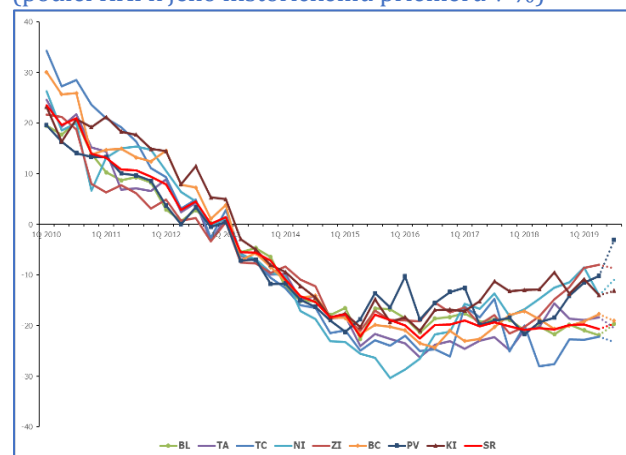
Výraznejšie rastúca cena bývania ako je rast príjmov domácností negatívne determinuje vývoj dostupnosti bývania¹. V aktuálnom štvrťroku vo väčšine slovenských regiónov rástla priemerná cena bývania rýchlejšie ako príjmy domácností.

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 3. štvrťroku 2019 sa celková dostupnosť bývania vzhľadom na doterajšiu históriu vo väčšine slovenských krajov zhoršila (okrem Trnavského kraja, Trenčianskeho kraja a Banskobystrického kraja). Výrazne to súvisí s aktuálnym vývojom priemernej ceny bývania, nakoľko v zmienených krajoch došlo k jej zníženiu v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Zhruba od polovice roku 2018 možno pozorovať zväčšovanie rozptylu dostupnosti bývania v rámci slovenských regiónov.

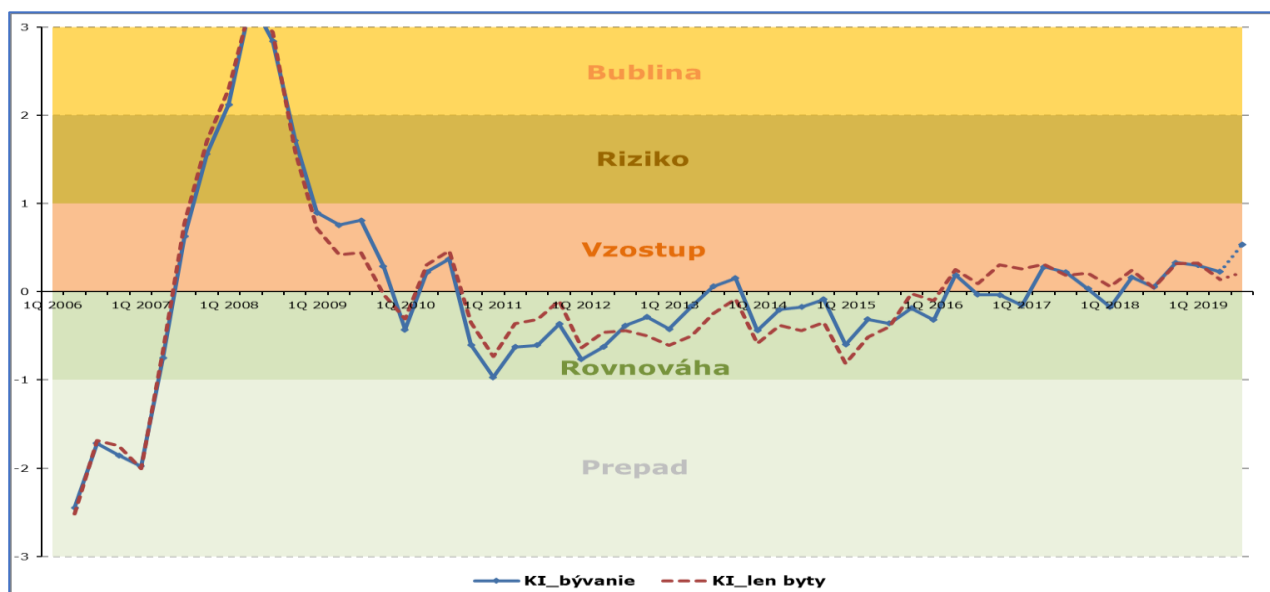
Vývoj dostupnosti bývania v bytoch je v jednotlivých slovenských krajoch už viac rokov menej priaznivý ako v prípade celkovej dostupnosti bývania. Aktuálne je najhoršia dostupnosť bývania v bytoch vzhľadom na doterajšiu históriu v Prešovskom kraji. Mierne zlepšenie dostupnosti bývania z uvedeného pohľadu zaznamenávame aktuálne v Žilinskom kraji, Banskobystrickom kraji, Trnavskom kraji a Trenčianskom kraji.

V prípade nesúladu medzi rastúcimi cenami bývania voči vývoju základných ekonomických fundamentov môže dochádzať k zvyšovaniu miery ich možného negatívneho vplyvu na

¹ Pomocou jednoduchého porovnania priemernej ceny bývania a príjmu domácností možno zistiť, akú obytnú plochu nehnuteľnosti si môže domácnosť obstarat' z jej priemerného mesačného príjmu, alebo ako dlho bude splácať obstaranú nehnuteľnosť. Index dostupnosti bývania (HAI) je počítaný podľa metodiky, ktorá je stručne popísaná v komentári na https://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98_CNNB_rk133Q.pdf.

finančnú a ekonomickú stabilitu. To sa dá orientačne vyhodnotiť napr. aj na základe kompozitného indexu.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 aj v 3. štvrtroku 2019 nachádzajú **v pásme vzostupu, s mierne rastúcim trendom**. Prispel k tomu hlavne výraznejší rast cien bývania vo vzťahu k disponibilnému príjmu domácností.

Aktivity na slovenskom trhu s bývaním sú stále ovplyvňované predovšetkým nedostatočnou ponukou cenovo dostupných bytov, ale aj relatívne lacnými úvermi na bývanie. Dopyt po bývaní by mal pretrvávať aj v nasledujúcich štvrtrokoch a jeho uspokojovanie bude do značnej miery závislé od dostupnosti úverových prostriedkov na obstaranie bývania. **V nasledujúcich štvrtrokoch možno očakávať ďalší, ale pravdepodobne miernejší rast priemernej ceny bývania.**

Mikuláš Cár, Roman Vrbovský

analytici@nbs.sk

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.