

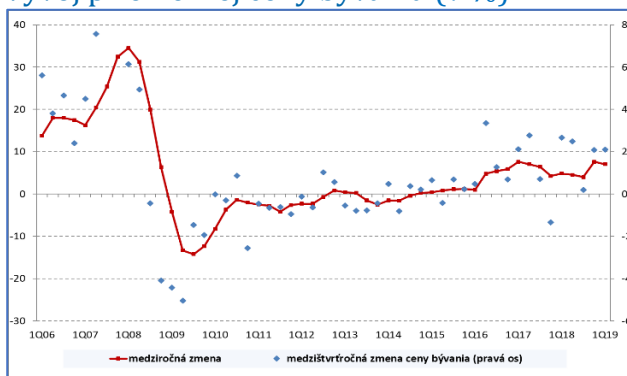
## Priemerná cena bývania rástla aj na začiatku roka 2019, avšak dynamika rastu sa zmiernila

V 1. štvrtroku 2019 vzrástla priemerná cena bytov v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 2,0 % a priemerná cena domov o 2,1 %. Na medziročnej báze sa rast priemernej ceny bývania mierne spomalil (zo 7,6 % na 7 %), hlavne kvôli spomaleniu rastov cien bývania v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji. V Košickom kraji sa prehĺbil medziročný pokles priemernej ceny bývania.

Aktuálny vývoj priemernej ceny bývania v rámci celého Slovenska je v rastovej fáze, ale podľa kompozitného indexu je v relatívnom súlade s vývojom výkonnosti ekonomiky a príjmovej situácie domácností. Objavujú sa však signály, že v niektorých krajoch sa výška úverových prostriedkov, potrebných na obstaranie bývania, dostáva na hranicu celkových finančných možností domácností.

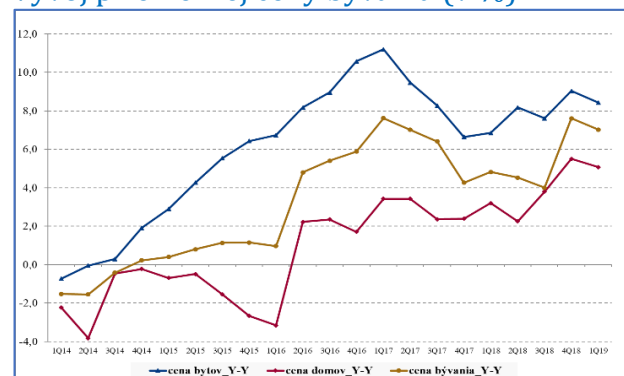
Priemerná cena bývania vzrástla v 1. štvrtroku 2019 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 31 EUR/m<sup>2</sup> na 1494 EUR/m<sup>2</sup>. Znamená to **rast oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 2,1 % a na medziročnej báze o 7 %**.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARXS, NBS.

Vývoj priemernej ceny bývania (v %)



Zdroj: NARXS, NBS.

K spomaleniu medziročného rastu priemernej ceny bývania (o 0,6 percentuálneho bodu na 7 %) došlo vďaka **spomaleniu medziročného rastu cien bytov** (z 9,0 % na 8,4 %) i **priemernej ceny domov** (z 5,5 % na 5,1 %).

**Priemerná cena bytov sa v 1. štvrtroku 2019 zvýšila o 35 EUR/m<sup>2</sup> na 1822 EUR/m<sup>2</sup>). Medzi štvrtrokmi vzrástla o 2 % a na medziročnej báze o 8,4 %**. Najviac sa zvýšila priemerná

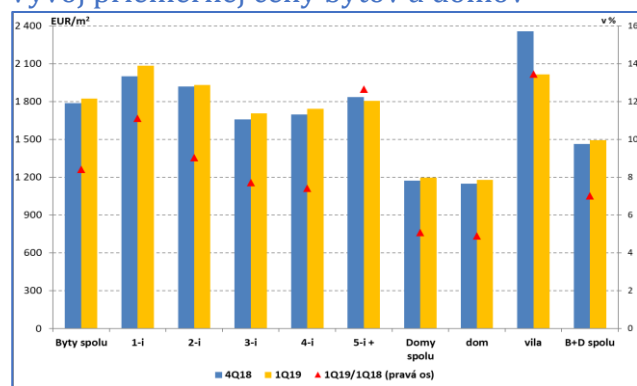
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezентujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných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

ponuková cena jednoizbových bytov (o 4,1 %). Najmenej sa zvýšila priemerná cena dvojizbových bytov (o 0,6 %). Priemerná cena päťizbových bytov poklesla o 1,7 %.

Na začiatku roku 2019 vzrástla priemerná cena domov o 24 EUR/m<sup>2</sup> na 1195 EUR/m<sup>2</sup>, pri rastúcej priemernej cene štandardných rodinných domov, kým priemerná cena priestraných rodinných víl poklesla. **Oproti predchádzajúcemu štvrtroku vzrástla priemerná cena rodinných domov o 2,1 % a na medziročnej báze dosiahla rast o 5,1 %.** Medziročný rast priemernej ceny štandardných rodinných domov aj priemernej ceny menej obchodovaných priestrannejších rodinných víl na začiatku roka 2019 spomalil.

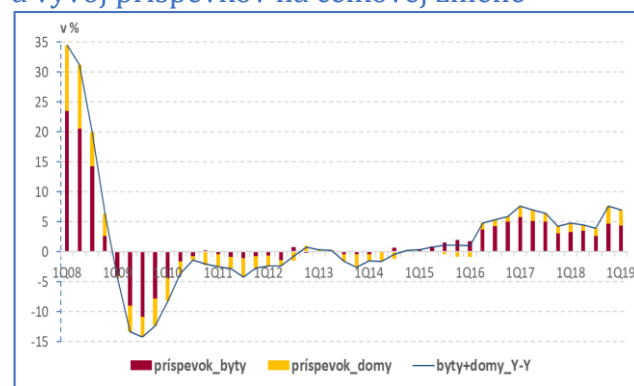
**Výraznejší príspevok k medziročnému rastu priemernej ceny bývania má v posledných rokoch medziročný rast priemernej ceny bytov.** Aktuálne sa na celkovom medziročnom raste priemernej ceny bývania podieľa zhruba dvoma tretinami.

Vývoj priemernej ceny bytov a domov



Zdroj: NARKS, NBS.

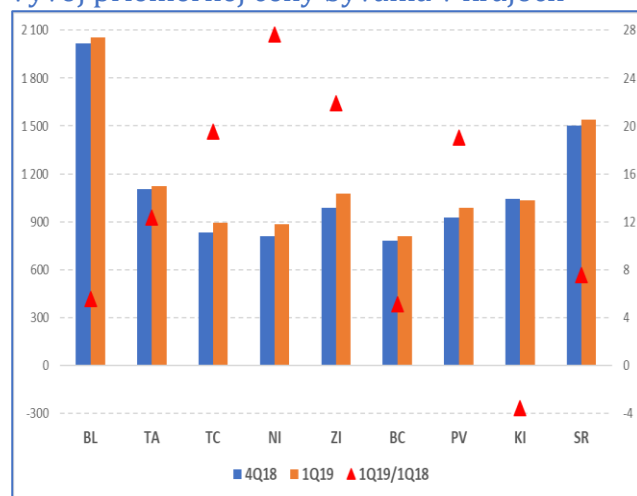
Medziročné zmeny priemernej ceny bývania a vývoj príspevkov na celkovej zmene



Zdroj: NARKS, NBS.

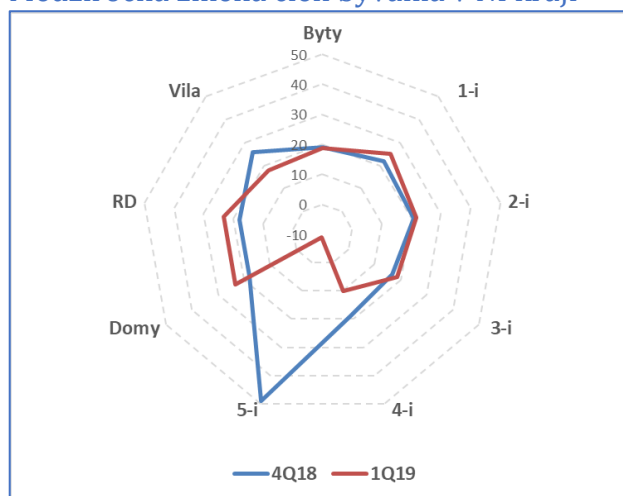
**Priemerná cena bývania vo väčšine krajov (okrem Košického kraja) v 1. štvrtroku 2019 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom rástla.** Na medziročnej báze najviac vzrástla priemerná cena bývania v Nitrianskom kraji (o 27 %) a najmenej v Banskobystrickom kraji (o 5,1 %). Medziročný pokles v Košickom kraji predstavoval 3,6 %.

Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch



Zdroj: NARKS, NBS.

Medziročná zmena cien bývania v NI kraji



Zdroj: NARKS, NBS.

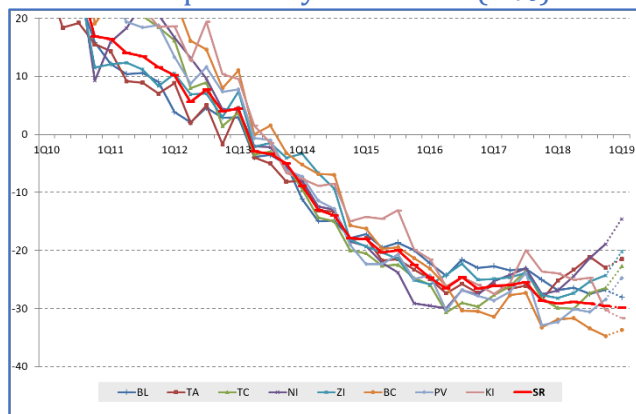
Zaujímavý je **poznatok o pokračujúcom spomaľovaní medziročného rastu priemernej ceny bývania v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji, resp. o prehlbujúcom sa jeho**

**poklese v Košickom kraji.** Môže to súvisieť s vyčerpaním úverových kapacít domácností pri obstarávaní bývania v týchto krajoch. Alebo povedané inak, výška úverových prostriedkov, potrebných na obstaranie bývania, sa už dostáva na hranicu alebo aj nad reálne finančné možnosti domácností v daných krajoch. Ide o kraje s najvyššími priemernými cenami bývania.

**V Nitrianskom kraji je medziročný rast priemernej ceny bývania najvýraznejší spomedzi všetkých slovenských krajov už opakovan.** Aktuálna priemerná cena bytu v Nitrianskom kraji je na úrovni 1230 EUR/m<sup>2</sup>, priemerná cena domu 663 EUR/m<sup>2</sup> a priemerná cena bývania spolu 878 EUR/m<sup>2</sup>. Z detailnejšej analýzy je zrejmé, že **pretrvávajúci dynamický rast cien bývania v tomto kraji sa týka v podstate všetkých typov nehnuteľností.** Výnimkou je výraznejší výkyv v medziročnej zmene 5 izbových bytov, ktorý je potrebné brať s rezervou vzhľadom na malý počet ponúk tohto typu nehnuteľností na bývanie. Medziročné rasty cien jednotlivých typov nehnuteľností boli v Nitrianskom kraji už dva štvrtroky po sebe dvojciferné. V celkovej ponuke sú takmer z dvoch tretín rodinné domy.

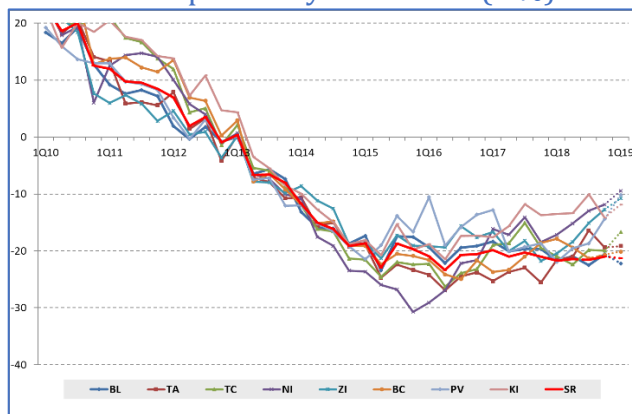
Diferencovaný vývoj cien bývania v jednotlivých regiónoch a predpokladaný podobný vývoj príjmovej situácie domácností na začiatku roka 2019 ako v predchádzajúcom štvrtroku, vytvára predpoklad na rozdielny vývoj aktuálnej dostupnosti bývania<sup>1</sup> v jednotlivých regiónoch.

„Nad.../podhodnotenie" **nehnuteľností** vzhľadom k historickému priemeru indexu dostupnosti bývania - HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

„Nad.../podhodnotenie" **bytov** vzhľadom k historickému priemeru indexu dostupnosti bývania - HAI (v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

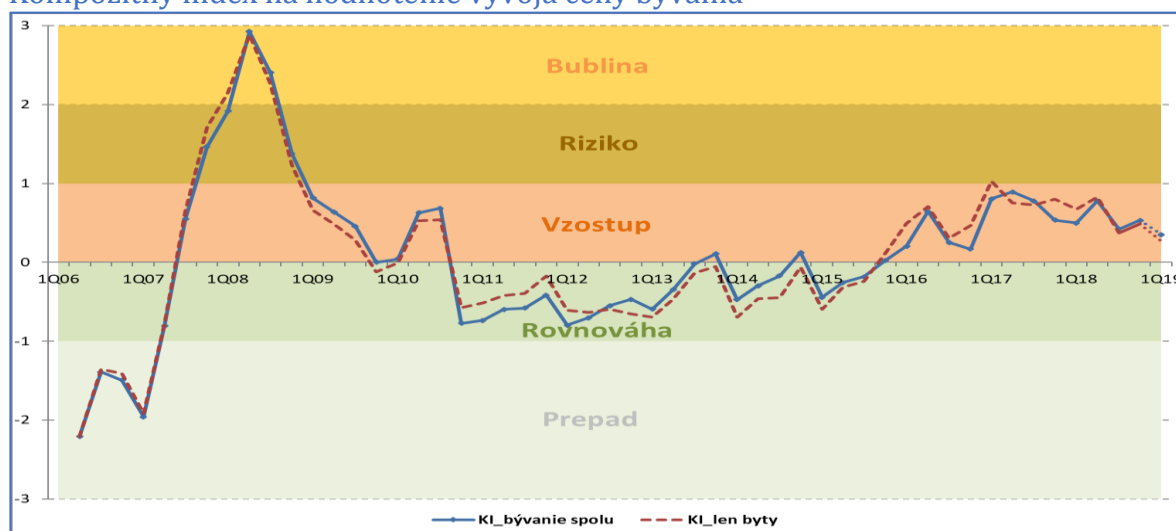
**V 1. štvrtroku 2019 je rozptyl v dostupnosti bývania medzi slovenskými kraji dost veľký.** Pokračuje dost dynamicky zhoršovanie dostupnosti bývania vzhľadom na doterajšiu históriu **najmä v Nitrianskom kraji**, ale k zhoršeniu dostupnosti bývania došlo aj v ďalších slovenských krajoch. Naopak, **náznak zlepšenia dostupnosti bývania bol** na začiatku roka 2019 v historických súvislostiach **zaznamenaný v Bratislavskom kraji a Košickom kraji.**

<sup>1</sup> 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 a pod. Náš prístup je založený na zostavovaní indexu dostupnosti bývania podľa vzoru National Association of Realtors v USA a stručnú informáciu o ňom možno nájsť v komentári na [https://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98\\_CNNB\\_rk133Q.pdf](https://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/2013/98_CNNB_rk133Q.pdf).

**Dostupnosť bývania v bytoch** sa v jednotlivých slovenských krajoch už viac rokov **vyvíja horšie ako dostupnosť bývania ako celok**. Súvisí to predovšetkým s výrazným rastom priemerných cien bytov zhruba od polovice roku 2014 vo všetkých regiónoch. Aktuálne je najhoršia dostupnosť bývania v bytoch v Nitrianskom kraji, Žilinskom kraji, Prešovskom kraji a Košickom kraji. Mierne zlepšenie dostupnosti bývania v bytoch vo vzťahu k doterajšej histórii zaznamenávame na začiatku roka 2019 v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji.

Rastúca priemerná cena bývania aj priemerná cena bytov môže teoreticky spôsobovať riziko vo vzťahu k vývoju ekonomických fundamentov. Miera potenciálneho rizika sa dá vyhodnotiť napr. aj na základe kompozitného indexu, vytvoreného pomocou metódy hlavných komponentov. Index je založený na zámerne vybraných pomerových ukazovateľoch (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností a objem výstavby bytových budov/HDP)<sup>2</sup>.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

**Kompozitné indexy** na hodnotenie vývoja priemernej ceny bývania i priemernej ceny bytov sú v 1. štvrtroku 2019 **pod rizikovým pásmom**. **Nachádzajú sa v pásme vzostupu**, ale **oproti predchádzajúcemu štvrtroku sa mierne znížili**. Prispel k tomu hlavne tlmiaci vplyv podielu úverov na bývanie vo vzťahu k disponibilnému príjmu domácností.

**Snaha domácností o riešenie potreby bývania pretrváva** a podporuje ju stále relatívne pozitívny vývoj príjmovej situácie domácností. Pozitívne na dopyt po bývaní pôsobia aj stále nízke úrokové sadzby na úvery na bývanie. Tlmiaco však začínajú pôsobiť náročnejšie nastavené podmienky na získanie úverových prostriedkov na nákup nehnuteľností na bývanie. V dôsledku obmedzenej ponuky hlavne cenovo dostupnejších bytov **možno aj v nasledujúcich štvrtrokoch očakávať ďalší rast priemernej ceny bývania**.

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

<sup>2</sup> 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](http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf).