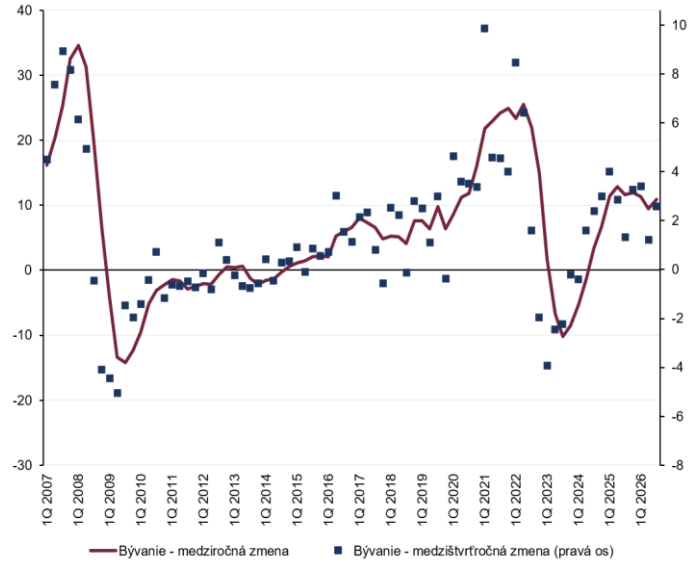
Drahšie hypotéky zatiaľ rast cien nehnuteľností nepribrzdili

- Priemerná cena bývania vzrástla v treťom štvrťroku o 2,6 %, medziročne zdraželo o 10,9 %
- Ceny podporil silný dopyt v očakávaní ďalšieho zdraženia úverov
- Ponuka medziročne poklesla, pribúdali skôr byty
- Najrýchlejšie rástli ceny v Banskobystrickom a Trnavskom kraji, v Košickom mierne poklesli

Očakávaný útlm realitného trhu v dôsledku zvyšujúcich sa úrokových sadzieb zatiaľ nenastal a rast cien nehnuteľností sa nezastavil ani počas letných mesiacov. Podporil ho silný dopyt, keď domácnosti pravdepodobne urýchlili nákupy bývania ešte pred ďalším zdražením hypoték. Zvýšený záujem kupujúcich sa premietol najmä do cien menších a starších nehnuteľností.

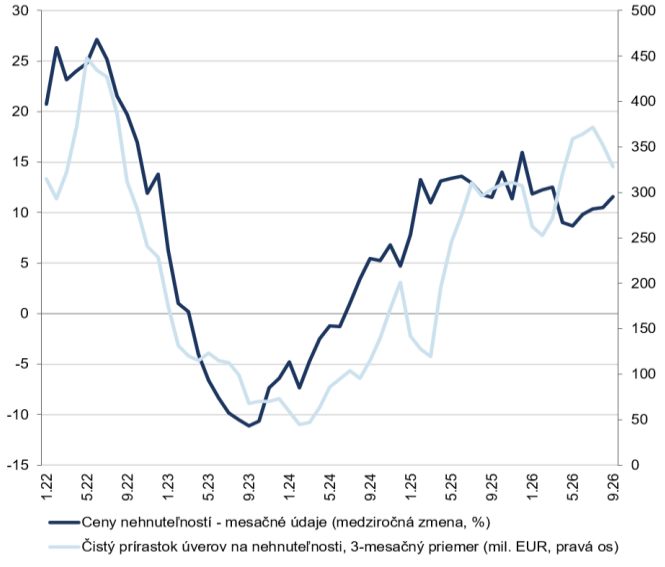
Ponukové ceny nehnuteľností v treťom štvrťroku v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom vzrástli o 2,6 % (graf 1). Priemerná cena bývania tak dosiahla 3120 EUR/m^2, čo predstavuje nárast o 78 EUR/m^2. Súčasne sa mierne zrýchlilo aj medziročné tempo rastu cien na 10,9 %.

Graf 1
Vývoj priemernej ceny bývania (medziročná a medzištvrťročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2
Rast cien nehnuteľností a úvery na bývanie (medziročná zmena v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Silný dopyt podporil zdražovanie

Aktivitu na trhu s bývaním dobre vystihuje aj vývoj nových úverov na bývanie, keďže značná časť nákupov nehnuteľností sa financuje hypotékou. Hoci úroková sadzba na nové hypotéky vzrástla z júnových 3,8 % na 3,9 % v septembri, prírastok nových úverov na bývanie zotrval na vysokých úrovniach (graf 2). Určité spomalenie sledujeme až ku koncu štvrťroka. Takýto vývoj môže naznačovať, že domácnosti očakávali ďalšie zvyšovanie úrokových sadzieb a kúpu nehnuteľnosti preto urýchlili.

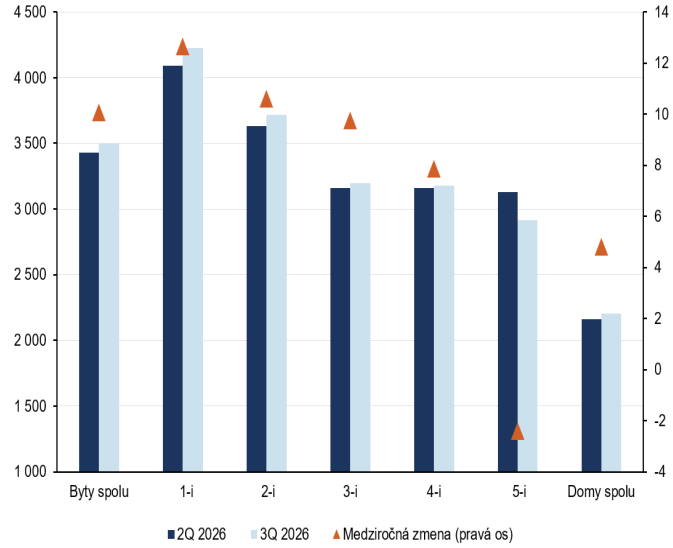
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku menovej politiky a bankových obchodov (UMB). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici NBS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím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

Silný dopyt sa však v jednotlivých segmentoch trhu neprejavil rovnako. Najviac v porovnaní s predošlým štvrťrokom zdraželi jedno- a dvojizbové byty, zatiaľ čo ceny najväčších bytov poklesli o 7 %. Tým však len skorigovali približne rovnako výrazný rast v predošlom kvartáli. Priemerná cena všetkých bytov vzrástla v treťom štvrťroku o 1,9 %, resp. o 67 EUR/m², na 3497 EUR/m² (graf 3). Domy zdraželi v podobnej miere, o 1,8 %, čo zodpovedá nárastu o 40 EUR/m², na 2202 EUR/m². Mesačné dáta ukazujú, že ceny bytov poskočili najmä v júli, naopak, pre domy bol najpriaznivejší koniec štvrťroka.

Ponuka sa posunula viac smerom k bytom

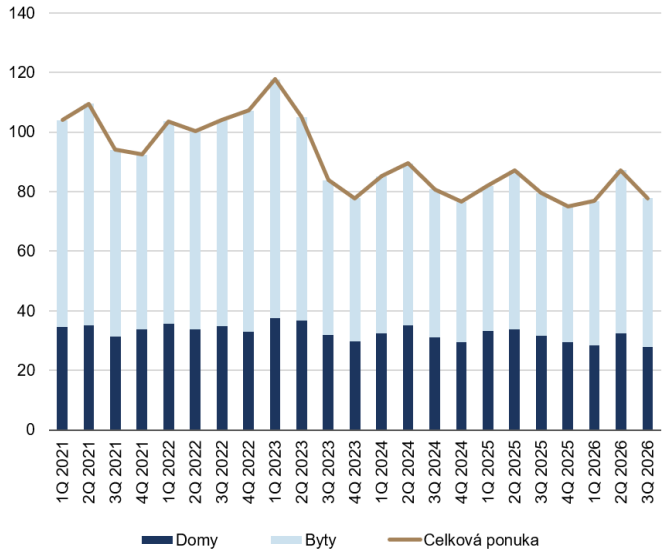
Počet nových inzerátov bol o 2 % nižší ako v rovnakom období minulého roka (graf 4). V ponuke súčasne vzrástol podiel bytov, ktorý je v súčasnosti najvyšší za tri roky. Podiel novostavieb sa postupne štvrťrok za štvrťrokom mierne znižuje, aktuálne tvoria 26 % nášho datasetu. V treťom štvrťroku zdraželi novostavby len o 1,5 %, čo je v porovnaní so staršími nehnuteľnosťami ani nie polovičné tempo (graf 5).

Graf 3
Vývoj priemernej ceny bytov a domov (úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 4
Počet inzerátov (index 2021 = 100)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

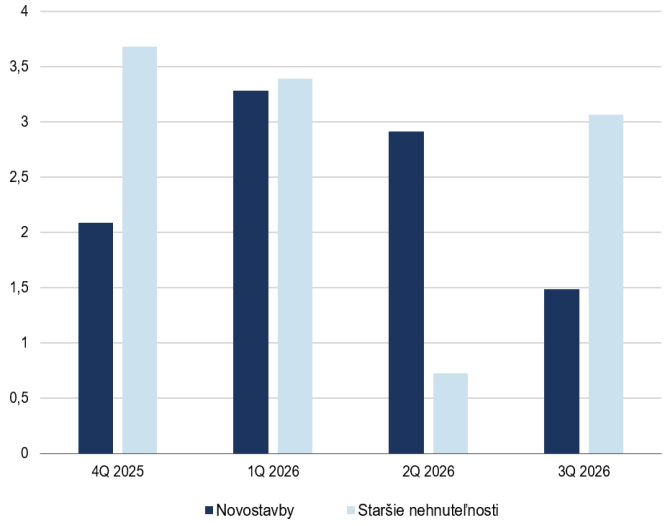
V raste vedie Banská Bystrica, Košice sú v červených číslach

Ponukové ceny nehnuteľností v Košickom kraji mierne poklesli o 0,3 %, vo všetkých ostatných krajoch sme zaznamenali rast (graf 6). Najvýraznejší nárast cien sledujeme v Banskobystrickom kraji (9,3 %). Výrazné zdražovanie v tomto kraji má na svedomí okolie krajského mesta, a to predovšetkým drahší segment trhu, kde do ponuky pribudlo viacero novostavieb.

Druhý najvyšší rast zaznamenal Trnavský kraj (4,4 %), kde priemernú cenu nehnuteľností potiahli byty v okrese Dunajská Streda a domy v okrese Trnava. Ceny nehnuteľností v tomto kraji rastú plynule už dva štvrťroky (graf 7). Napriek tomu platí, že ak berieme do úvahy priemerný plat a splátku hypotéky, v Trnavskom kraji je bývanie v súčasnosti stále relatívne najdostupnejšie.

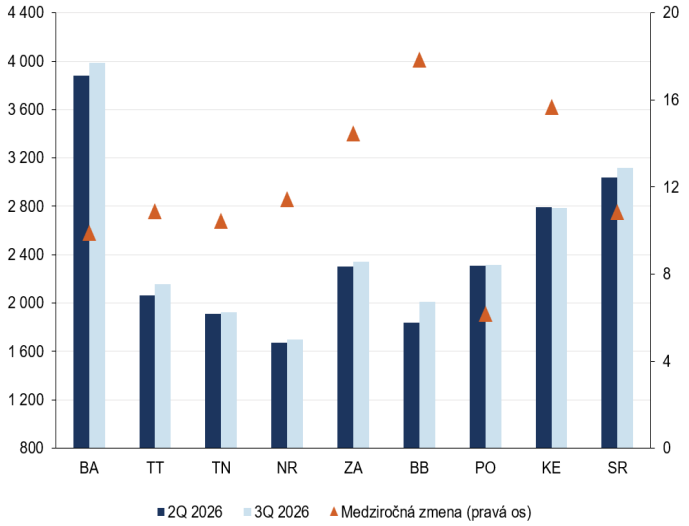
Z Bratislavského kraja (2,7 %) sa najviac darilo okresom Bratislava IV a V, pričom z mesačného pohľadu bol najsilnejší september. Hlavné mesto a jeho okolie malo naďalej najväčší vplyv na celkový cenový nárast (graf 8). V porovnaní s prelomom rokov sa však jeho príspevok oslabil, zatiaľ čo význam Trnavského kraja postupne rastie. Počas leta sa k nemu pridal aj Banskobystrický kraj.

Graf 5
Vývoj priemernej ceny bývania podľa veku nehnuteľnosti (medzištvrťročná zmena v %)



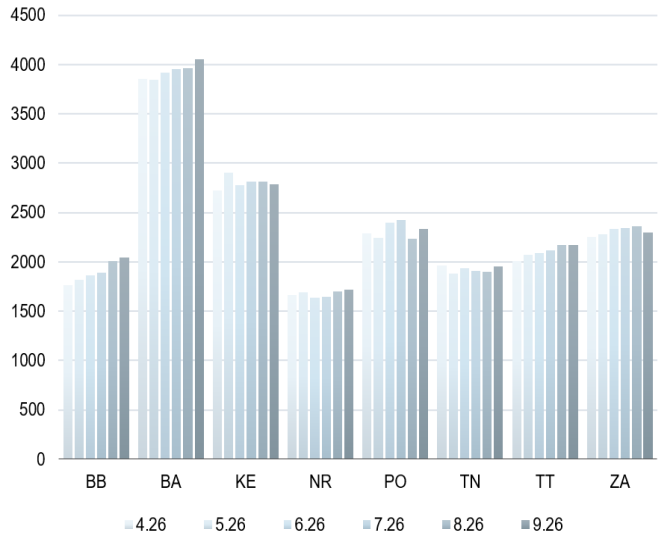
Zdroj: United Classifieds, NBS

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



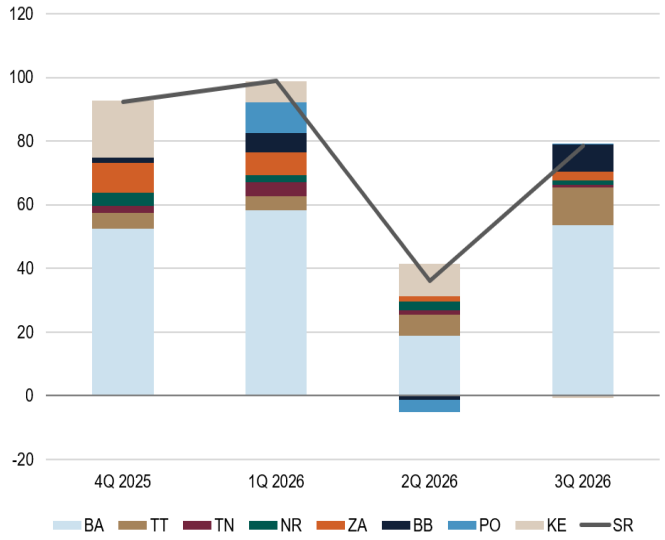
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 7
Ceny nehnuteľností po mesiacoch (úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8
Dekompozícia zmeny ceny (EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Pretrvávajúca úverová aktivita počas letných mesiacov priniesla cenám nehnuteľností krátkodobý dodatočný impulz. Údaje o čerpaní hypoték v septembri už však naznačujú, že jeho životnosť je obmedzená.

Roman Vrbovský
info@nbs.sk