

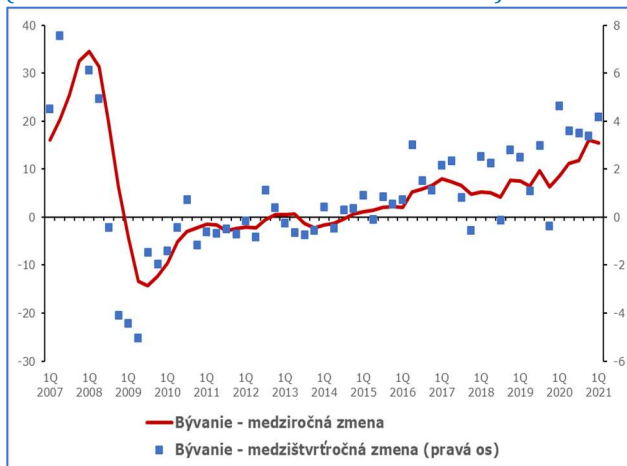
Na začiatku roku 2021 rastú najmä ceny rodinných domov

V 1. štvrtroku 2021 ponukové ceny nehnuteľností na bývanie vzrástli oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 4,2 %. Rast bol zaznamenaný vo všetkých krajoch, najviac v Trenčianskom a Nitrianskom. Na cenovom vývoji mali výraznejší podiel ceny domov, tempo rastu cien bytov mierne spomalilo. Predpokladaný mzdový vývoj v 1. štvrtroku bude mať negatívny vplyv na dostupnosť bývania. Vývoj v sektore stavebníctva signalizuje pokračovanie slabšej ponuky nových nehnuteľností, čo môže napomôcť rastu cien nehnuteľností v blízkej budúcnosti.

Medzikvartálne tempo rastu ponukových cien nehnuteľností na bývanie v 1. kvartáli 2021 zrýchliło na 4,2 %. V medziročnom porovnaní rástli ceny bývania o 15,5 %.

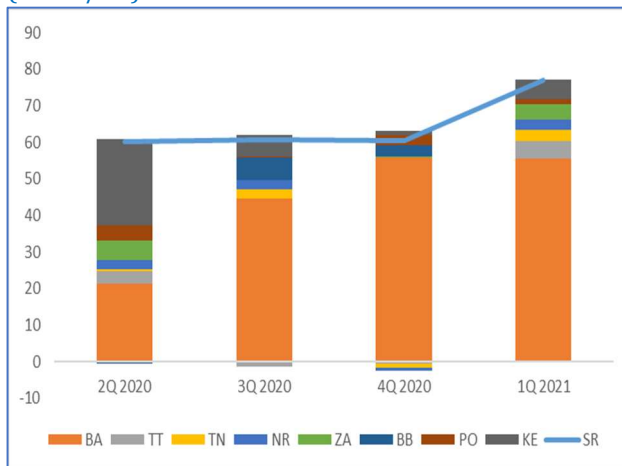
Priemerná cena bývania vzrástla na začiatku roku 2021 o približne 77 EUR/m² a dosiahla úroveň 1930 EUR/m². Podiel Bratislavského kraja na cenovom náraste sa po minulom štvrtroku vracia naspäť k typickým hodnotám (graf 2). Na raste cien sa podieľali všetky kraje, najmenší príspevok pripadá na Prešovský a Banskobystrický kraj. Rast cien domov mal viditeľne silnejší efekt na celkovú priemernú cenu bývania ako rast cien bytov (graf 4).

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



Zdroj: NARKS, NBS

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(v EUR/m²)



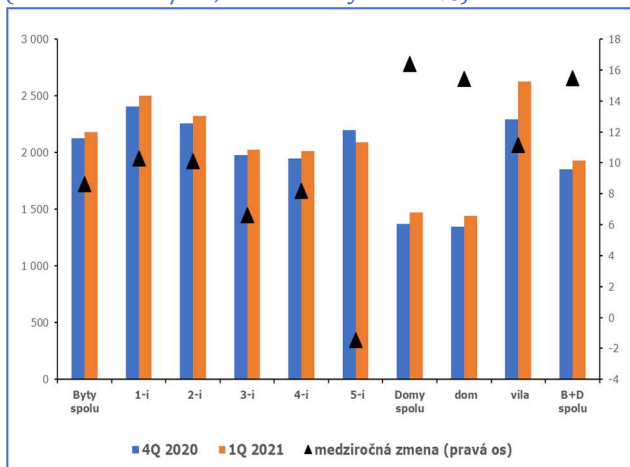
Zdroj: NARKS, NBS

Priemerná cena bytov sa v 1. štvrtroku 2021 zvýšila o 53 EUR/m² na 2179 EUR/m². Medzištvrtročná dynamika spomalila na 2,5 % (medziročne 8,6 %). Oproti minulému štvrtroku rástli najrýchlejšie ceny 1-izbových a 4-izbových bytov. **Priemerná cena domov**

Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentaujú 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.

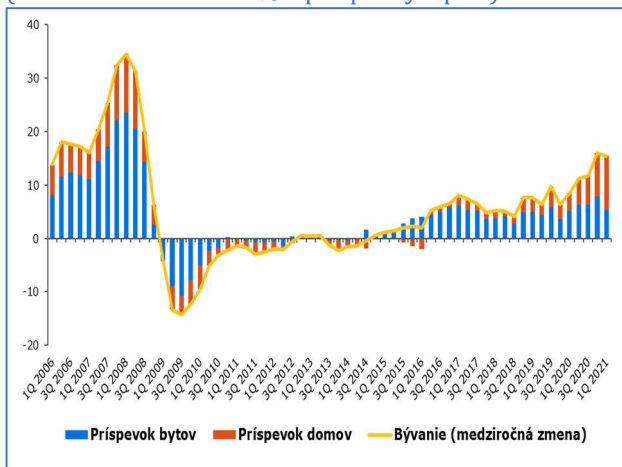
vzrástla o 102 EUR/m², pričom dosahuje úroveň 1471 EUR/m². V porovnaní s minulým štvrtrokom to predstavuje rast 7,4 % (medziročne 16,4 %).

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



Zdroj: NARKS, NBS

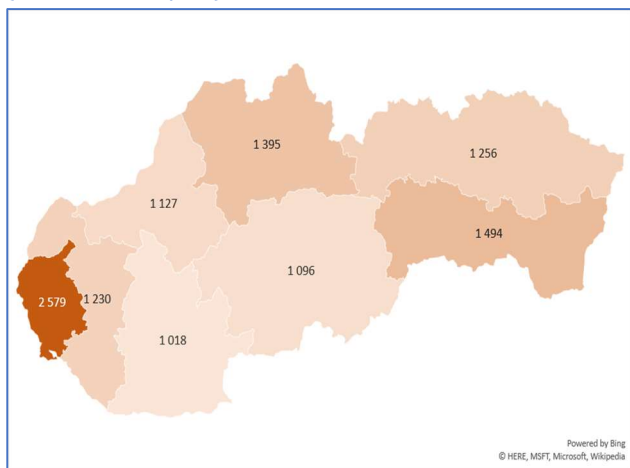
Graf 4 Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS

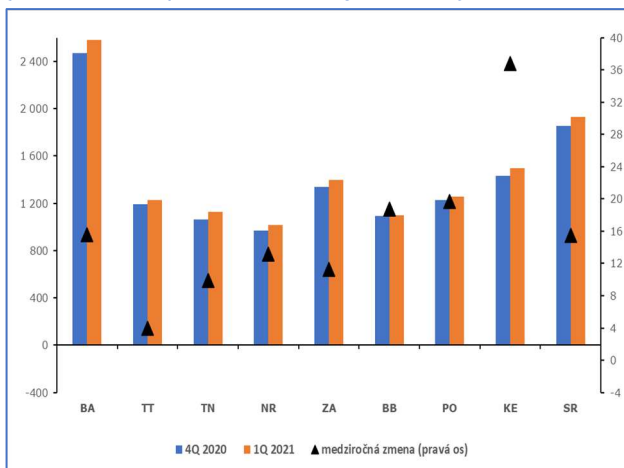
Medzikvartálny rast ponukových cien nehnuteľností bol na začiatku roku 2021 v regiónoch pomerne vyrovnaný. Jedinými výnimkami sú slabší Banskobystrický a Prešovský kraj, aj v nich však sledujeme rast. Najrýchlejšie rástli ceny v Trenčianskom (5,7 %) a Nitrianskom kraji (4,9 %).

Graf 5 Aktuálna priemerná cena bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m²)



Zdroj: NARKS, NBS

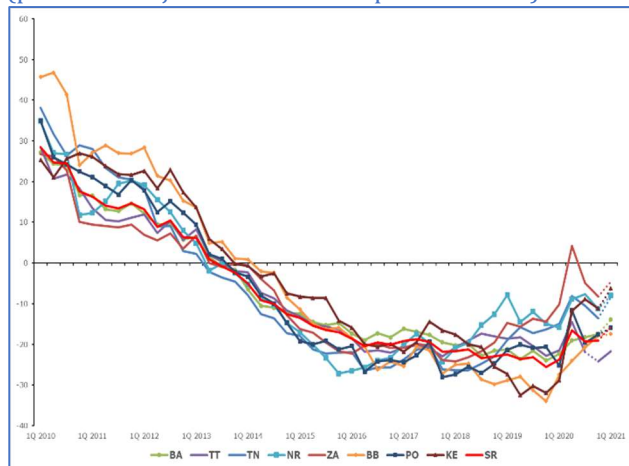
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

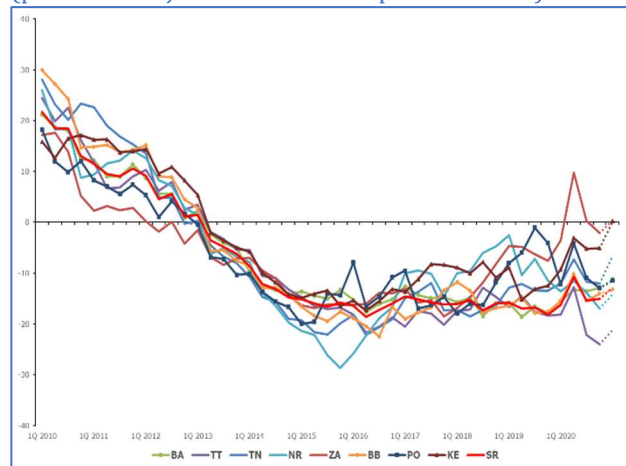
Ceny bytov rástli medzištvrtročne najrýchlejšie v Trenčianskom kraji (6 %), najväčší príspevok dosiahol okres Považská Bystrica. Najvyšší rast cien domov zaznamenal Prešovský kraj (10,1 %), pričom k ich rastu najviac prispel okres Poprad.

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: Výpočet indexu dostupnosti bývania je založený na tzv. primeranom príjme, ktorý vychádza z aktuálnej priemernej výšky splátky hypotéky (pri zohľadnení aktuálnych cien nehnuteľností a úrokových mier). Primeraný príjem sa porovnáva so skutočnou mzdovou štatistikou. Výsledný podiel je potom interpretovaný vo vzťahu k dlhodobému priemeru.

Výsledkom pokračujúceho rastu cien nehnuteľností v kombinácii s očakávaným pomalším tempom rastu miezd bude relatívne zhoršenie dostupnosti bývania v 1. štvrtroku 2021 vo všetkých krajoch.

Rovnaký dopad bol očakávaný aj v 4. štvrtroku 2020, vývoj na trhu práce však prekonal očakávania z predchádzajúcej strednodobej predikcie. Dostupnosť bývania sa v 4. štvrtroku nakoniec zhoršila iba v Bratislavskom, Banskobystrickom a Prešovskom kraji.

Nová predikcia opäť predpokladá spomalenie tempa rastu miezd na 1. štvrtrok 2021. Zároveň neočakávame žiadne výrazné zmeny v úrokových mierach, ktoré sa naďalej držia v blízkosti historického minima. A keďže ceny nehnuteľností pokračujú v raste, výsledkom je zvýšenie hodnoty indexu dostupnosti bývania. Index sa približuje k svojmu dlhodobému priemeru, čo znamená, že oproti posledným rokom sa dostupnosť bývania zhoršuje.

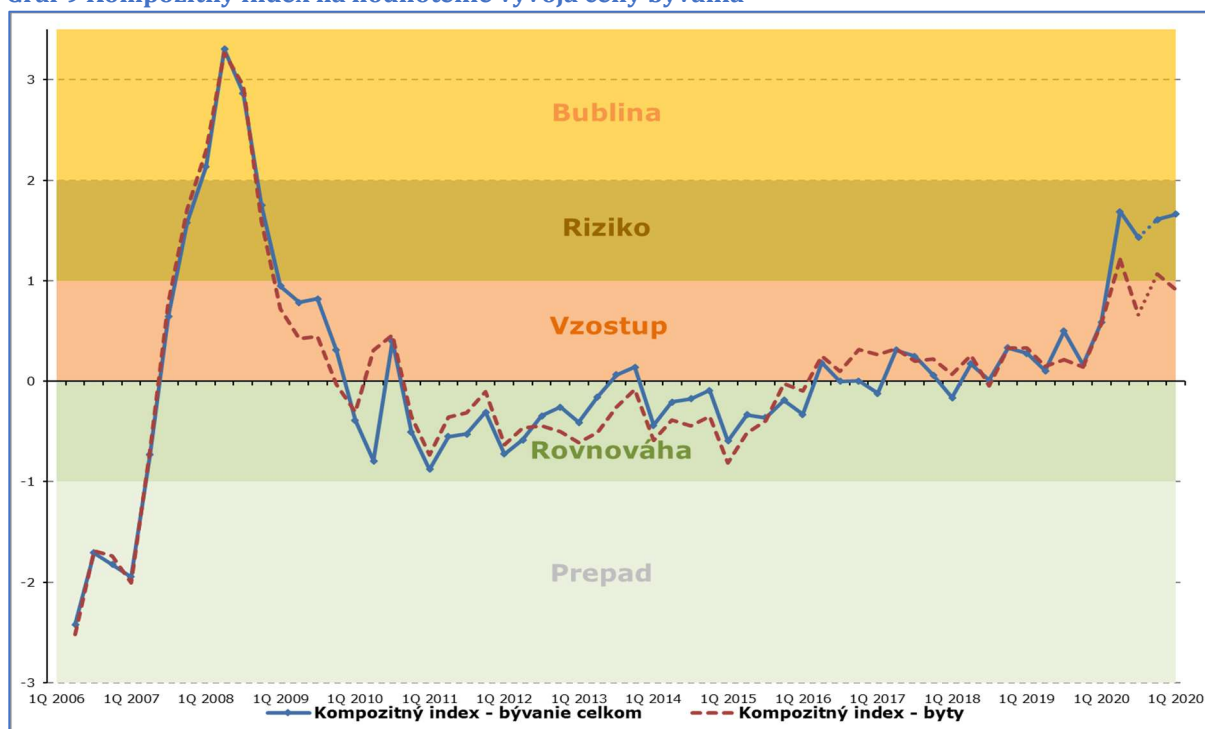
Dostupnosť bývania je relatívne najhoršia v Žilinskom a Košickom kraji, najlepšia naopak v Trenčianskom. Uvedené platí aj pri samostatnom pohľade na byty.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania¹ sa v 1. štvrtroku 2021 mierne zvýšil. Avšak hodnota kompozitného indexu bytov naopak mierne poklesla. Hlavným dôvodom je vývoj samotných cien. Tempo rastu cien bytov na začiatku roka mierne spomalilo, zatiaľ čo ceny domov rástli podstatne rýchlejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku.

¹ Za účelom vyhodnotenia vplyvu cien nehnuteľností na finančnú a ekonomickú stabilitu porovnáваме ich vývoj s vývojom ich základných teoretických fundamentov. Služi na to kompozitný index, založený na pomerových ukazovateľoch (reálna cena bývania, cena/príjem, cena/nájom, úvery na bývanie/hrubý disponibilný príjem domácností, objem výstavby bytových budov/HDP). Viac informácií o zostavovaní kompozitného indexu možno nájsť v analytickom komentári:

http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf.

Graf 9 Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS

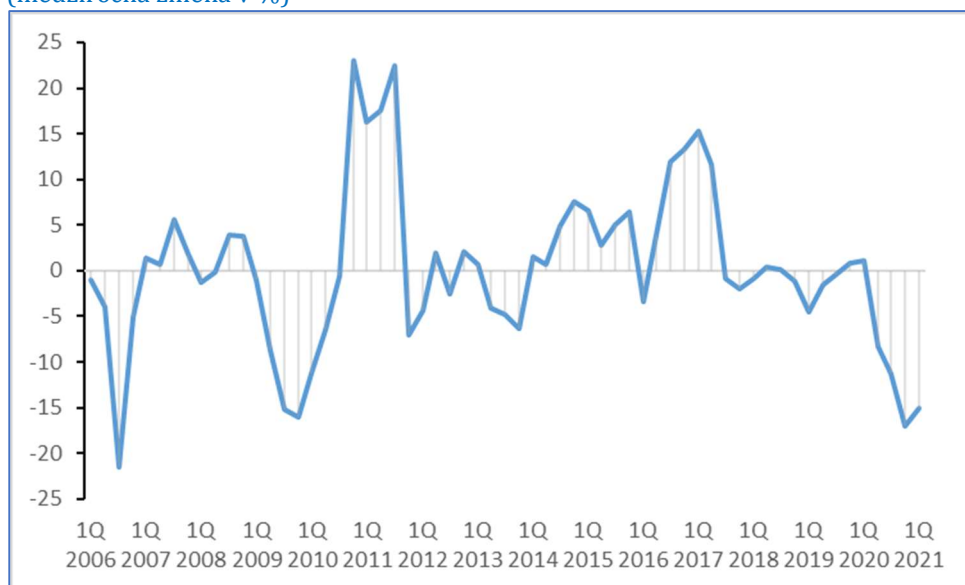
Výstavba bytových budov bola v prvých dvoch mesiacoch roku 2021 v priemere približne o 10 % nižšia ako v minulom roku. Indikátor podielu produkcie bytových budov k HDP má tendenciu pôsobiť procyklicky – v období cenového rastu typicky zažíva expanziu aj stavebný sektor. Tento indikátor je preto jediným, ktorý v 1. štvrťroku znižuje hodnotu kompozitného indexu.

Rozostavaných bytov bolo na konci decembra najmenej od prvej polovice roku 2018. Z finálnych údajov o výstavbe bytov za rok 2020 vyplýva, že počet dokončených bytov v druhej polovici roku vykompenzoval straty z prvej polovice. Celkovo sa počet dokončených bytov za rok 2020 zvýšil o 6,5 %. Pohľad smerom do budúcnosti je však menej priaznivý. Počet začatých bytov sa medziročne prepadol, s čím korešponduje aj medziročný pokles stavebných povolení.

Pokles nájomného na začiatku roku 2021 spomalil na -3,6 % medzikvartálne. Nájomné bývanie chápeme ako alternatívu k bývaniu vo vlastnom – čím je nájomné bývanie lacnejšie, tým vyššia je relatívna cena bývania v zakúpenej nehnuteľnosti. Medziročný pokles nájomného je v 1. štvrťroku na úrovni 15 % (graf 10). Podiel nájomného k priemernej cene nehnuteľností preto zvyšuje hodnotu kompozitného indexu.

Údaje ECB o čistom prírastku objemu úverov na nehnuteľnosti vykazujú mierne spomalenie úverovania v januári, ktoré však bolo v nasledujúcich mesiacoch prvého štvrťroku vykompenzované (graf 11). Úrokové sadzby sa nachádzajú naďalej v tesnej blízkosti historických miním. Vo vývoji úverov na nehnuteľnosti teda v konečnom dôsledku žiadna výrazná zmena nenastala.

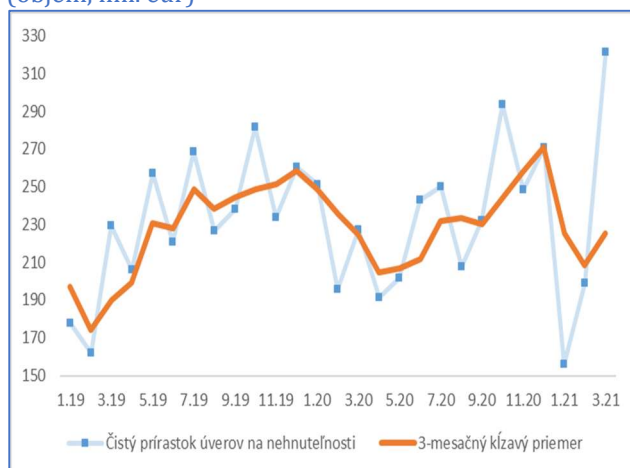
Graf 10 Priemerná cena nájomného bývania
(medziročná zmena v %)



Zdroj: NARKS, NBS

Zároveň pozorujeme ku koncu roku 2020 a ešte viac aktuálne na začiatku roku 2021 zvýšenie tempa rastu vkladov domácností (graf 12). V tejto chvíli sa na odbornej úrovni vedie polemika o tom, ako sa domácnosti so zvýšenými úsporami budú správať po ukončení protipandemických opatrení. Je rozumné predpokladať, že časť úspor sa premietne priamo do spotreby, časť pravdepodobne zostane v podobe dlhodobu zvýšených úspor.

Graf 11 Čistý prírastok úverov na nehnuteľnosti
(objem, mil. eur)



Zdroj: ECB

Graf 12 Vklady domácností - celkový stav
(medziročné tempo rastu, %)



Zdroj: NBS

Významný podiel týchto úspor bude slúžiť ako podklad na investície, čo v našich podmienkach vo veľkej miere reprezentuje investovanie do nehnuteľností na bývanie. Dôsledkom takéhoto správania by mohol byť zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach. Riziká spojené s budúcim vývojom cien nehnuteľností považujeme za naklonené smerom hore.

Roman Vrbovský
analytici@nbs.sk