

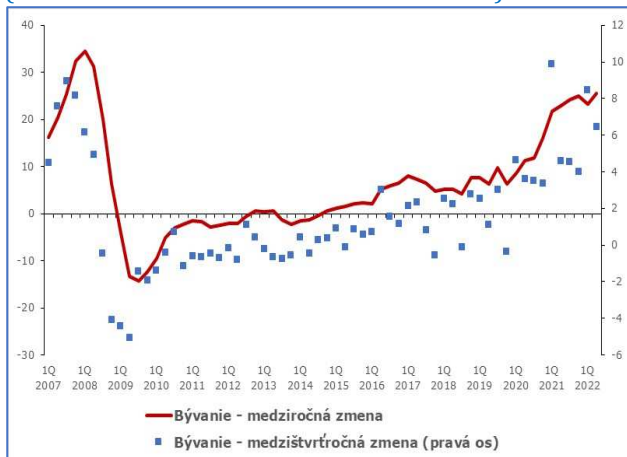
V 2. štvrťroku 2022 rastú ceny najmä v relatívne lacnejších regiónoch

Medzištvrtročný rast ponukových cien nehnuteľností na bývanie v 2. štvrťroku 2022 mierne spomalil na 6,4 %. Ceny bytov a rodinných domov rástli približne v rovnakej miere. Najrýchlejší rast pozorujeme v Žilinskom, Banskobystrickom a Trnavskom kraji. Drahšie kraje, ako Bratislavský a Košický, rastú pomalším tempom.

Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie v 2. štvrťroku 2022 vzrástli o 6,4 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Medziročný rast predstavuje 25,5 %.

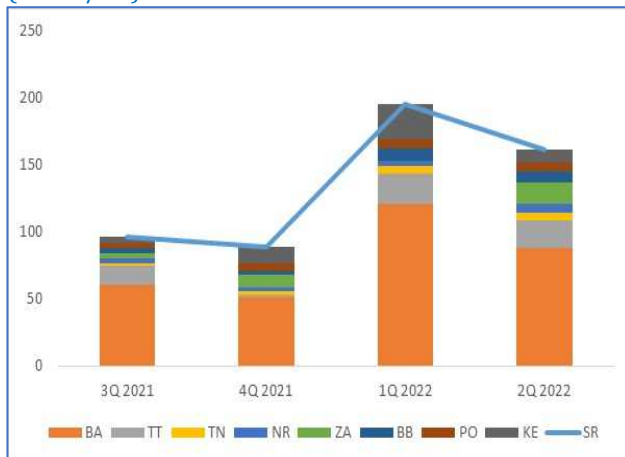
Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností sa nachádza na úrovni 2671 EUR/m², čo zodpovedá nárastu o 161 eur/m² oproti 1. štvrťroku. Keď cenový rozdiel medzi štvrťrokmi rozložíme medzi príspevky² jednotlivých krajov, pozorujeme predovšetkým pokles podielu Bratislavského kraja (graf 2). Miernejší efekt zaznamenávame tiež v Košickom kraji, viditeľnejší je naopak vplyv Žilinského kraja. Príspevok Trnavského kraja ostáva naďalej výrazný.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Priemerná cena bytov sa v 2. štvrťroku vyšplhala na úroveň 2947 EUR/m². V porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom ide o nárast 6,8 % (28,2 % oproti rovnakému obdobiu v minulom roku). Medziročný rast jednotlivých typov bytov je približne podobný (graf 3). Ceny

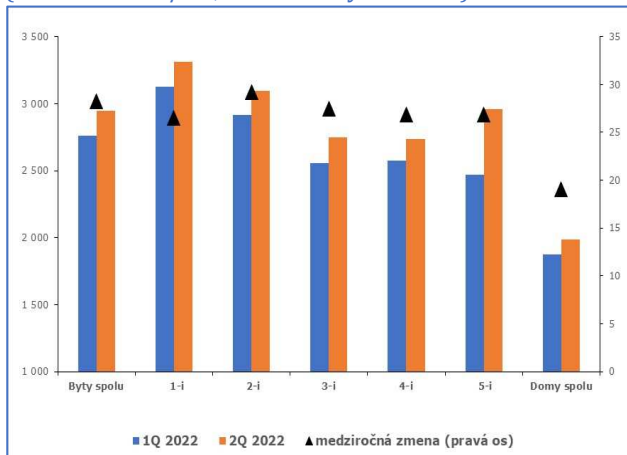
¹ Od 1. štvrťroku 2022 prebieha výpočet cien nehnuteľností na základe údajov z databázy od spoločnosti United Classifieds.

² Príspevok chápeme ako zmenu ceny v danom kraji, vynásobenú váhou kraja na celkovej priemernej cene.

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.

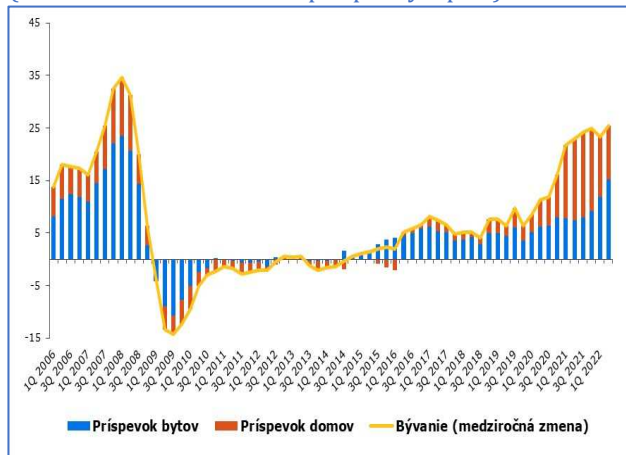
5-izbových bytov v minulosti za ostatnými zaostávali, v 2. štvrtroku však výrazne medzikvartálne vzrástli. Týchto bytov je v ponuke relatívne málo, pričom značnú časť v súčasnosti tvoria novostavby – čo je dôvod aktuálnej vysokej priemernej ceny. **Priemerná cena domov** dosahuje 1987 EUR/m², medzi štvrtrokmi teda vzrástla o 6,1 % (medziročne 19 %).

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Graf 4 Príspevok cien bytov a domov
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



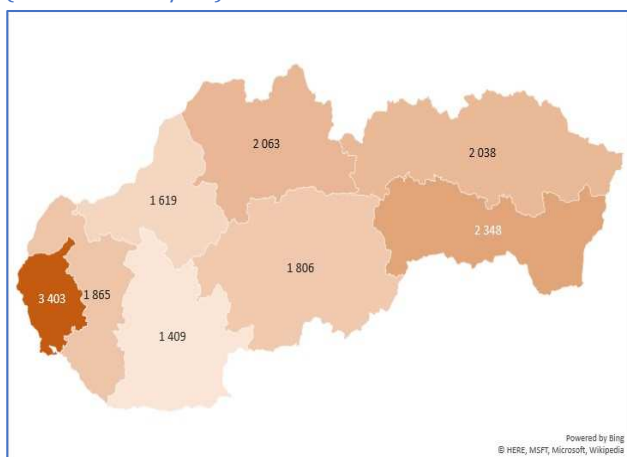
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

V porovnaní s 1. štvrtkom 2022 rástli ponukové ceny nehnuteľností na bývanie najrýchlejšie v Žilinskom kraji (12,9 %). Medzi ďalšie rýchlo rastúce kraje patria opäť Banskobystrický (10,1 %) a Trnavský kraj (9,3 %), v ktorých ceny výrazne rástli aj v predchádzajúcom kvartáli. Spomalenie tempa rastu pozorujeme v relatívne drahších krajoch – Bratislavskom a Košickom (približne 5 %).

V Žilinskom kraji prispieva k rastu cien najmä zvýšená koncentrácia ponuky v okrese Žilina (predovšetkým bytov), ktorý je najdrahším okresom kraja. Veľmi podobná situácia je Banskobystrickom kraji – podiel okresu Banská Bystrica na celkovej ponuke kraja je nadpriemerne vysoký. V oboch krajoch sa nachádzajú okresy, v ktorých ceny významne rastú, napríklad Martin či Banská Štiavnica. Na výslednú cenu v krajoch však nemajú ani zďaleka taký výrazný vplyv ako spomínaná koncentrácia ponuky v tradične drahších oblastiach.

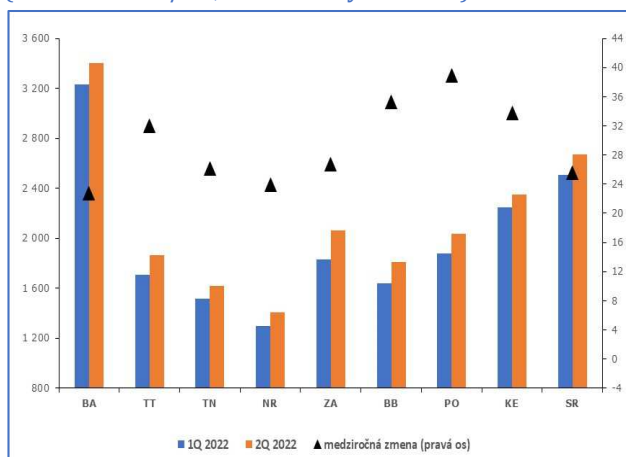
V Trnavskom kraji je vývoj oveľa rôznorodejší. Celkovú cenu kraja zvyšuje rast cien bytov v okresoch Trnava, Hlohovec a Galanta a rast cien rodinných domov v okrese Dunajská Streda.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

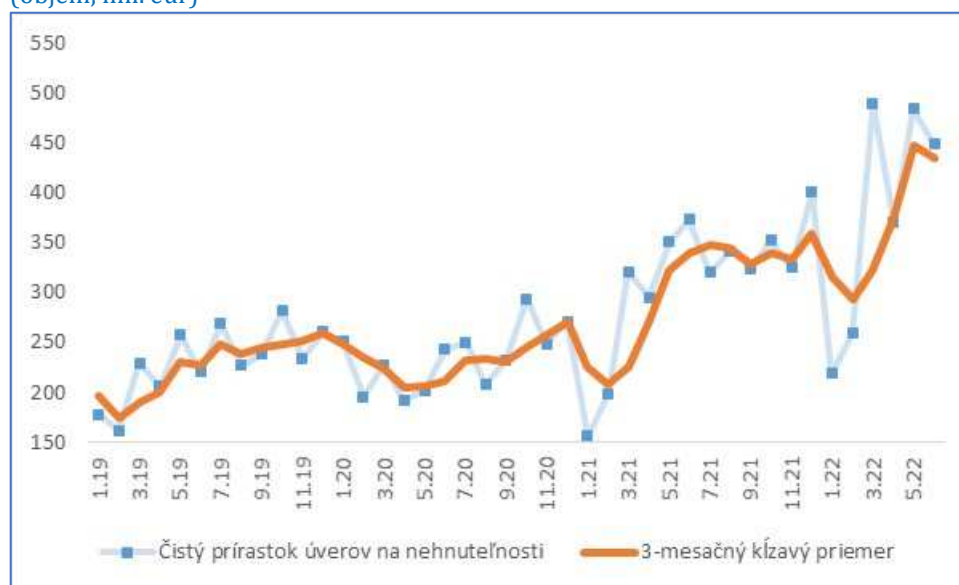
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Prírastok nových úverov na nehnuteľnosti pokračoval aj v 2. štvrťroku (graf 8). Aktivita na realitnom trhu teda zatiaľ pretrváva aj napriek postupne sa zvyšujúcim úrokovým sadzbám. Priemerná poskytnutá úroková sadzba čisto nových úverov na nehnuteľnosti bola na začiatku roku na úrovni 0,98 pričom v máji poskočila na 1,75 a v júni sa už nachádza na hodnote 2,11. Predikcia makroekonomického vývoja naznačuje, že pokles reálnych príjmov v spojení s rastom úrokových sadzieb by mali viesť k postupnému utlmovaniu aktivity na realitnom trhu. Určité indície k tomu poskytujú aj detailnejšie údaje o ponukách nehnuteľností. V máji a najmä v júni evidujeme významne zvýšené množstvo inzerátov, ktoré sa v ponuke nachádzali už v predchádzajúcich mesiacoch. Samo o sebe to však nie je dostatočná evidencia a vývoj bude nutné naďalej pozorne sledovať.

Graf 7 Čistý prírastok úverov na nehnuteľnosti
(objem, mil. eur)



Zdroj: ECB.

Roman Vrbovský
analytici@nbs.sk