

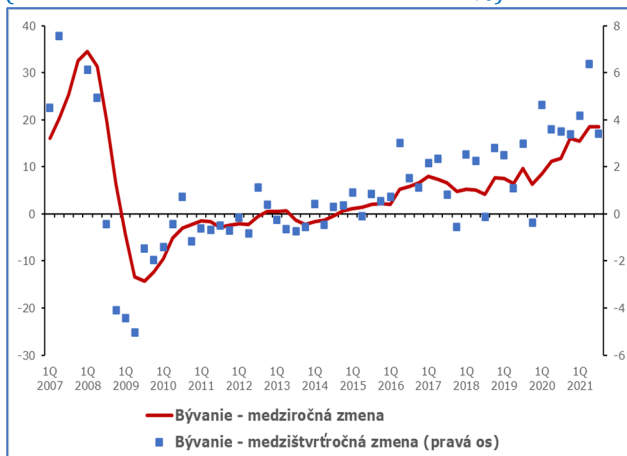
Rast cien nehnuteľností sa vracia k priemeru z posledných rokov

V 3. štvrtroku 2021 sa ponukové ceny nehnuteľností na bývanie zvýšili oproti minulému štvrtroku o 3,4 %. Medzikvartálne tempo rastu cien sa po predchádzajúcom mimoriadnom štvrtroku stlmilo na hodnoty, ktoré sú v posledných rokoch typické. Ceny rodinných domov už niekoľko kvartálov za sebou rastú výrazne rýchlejšie ako ceny bytov. Najvyšší rast sledujeme v Trnavskom a Banskobystrickom kraji. Vývoj úverov na bývanie indikuje pokračujúcu aktivitu na realitnom trhu, dopytová strana zostáva naďalej silná.

Medzikvartálne tempo rastu ponukových cien nehnuteľností na bývanie v 3. kvartáli 2021 spomalilo na 3,4 %. V porovnaní s minulým rokom sú ceny o 18,4 % vyššie. Ceny domov rastú naďalej rýchlejšie než ceny bytov. Medzikvartálne tempo rastu približne zodpovedná priemernému rastu od roku 2019 (3,2 %). Z historického pohľadu však ide o nadštandardné hodnoty, priemerné medzištvrtročné tempo rastu do roku 2019 predstavovalo 1,1 %.

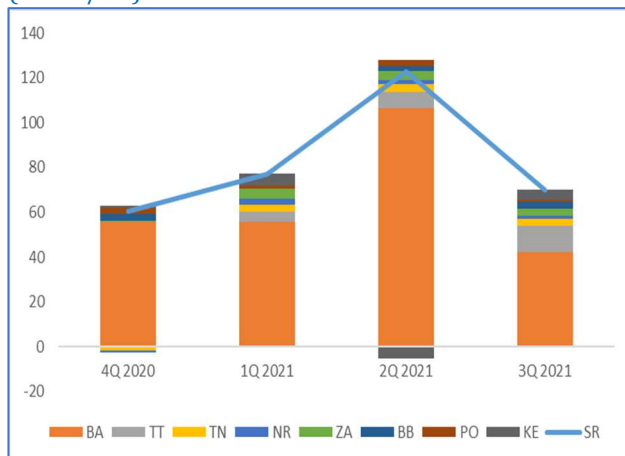
Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností vzrástla v 3. štvrtroku o 70 EUR/m² a dosiahla úroveň 2122 EUR/m². Príspevok Bratislavského kraja už nie je taký výrazný ako v predchádzajúcich štvrtrokoch. Nadpriemerne vysoký je príspevok Trnavského kraja (graf 2). Rast cien domov už tretí štvrtrok za sebou prispieva k celkovej medziročnej zmene výraznejšie 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)

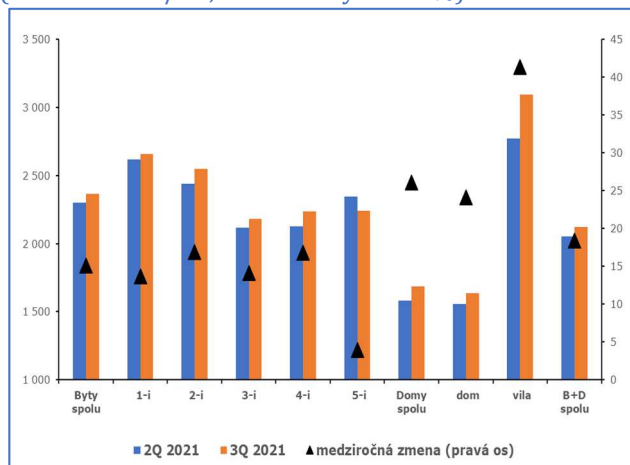


Zdroj: NARKS, NBS

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.

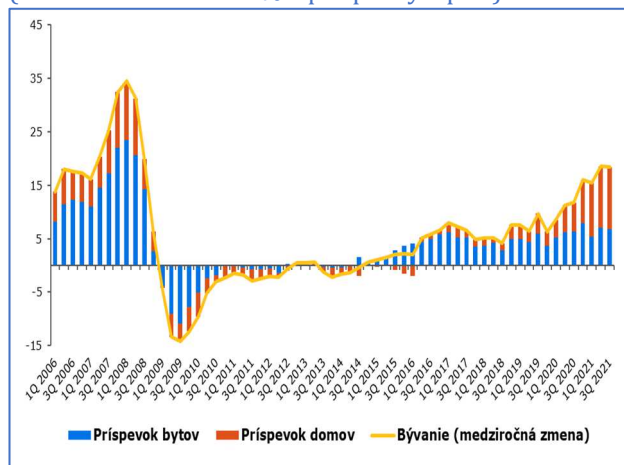
Priemerná cena bytov sa v 3. štvrtroku 2021 zvýšila na 2364 EUR/m². Medzištvrtročné tempo rastu spomalilo na 2,9 % (v medziročnom porovnaní ide o rast 15,1 %). Najrýchlejšie rástli ceny 2-izbových a 4-izbových bytov, naopak najnižší rast evidujeme v prípade 5-izbových bytov. **Priemerná cena domov** dosiahla úroveň 1684 EUR/m², oproti predchádzajúcemu štvrtroku je o 6,6 % vyššia (26,1 % medziročne).

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



Zdroj: NARKS, NBS

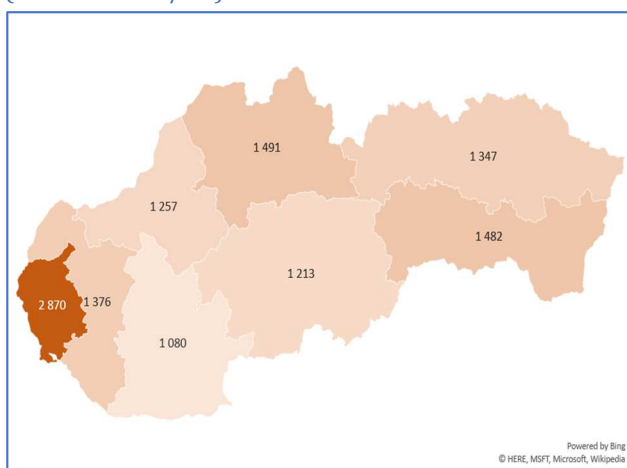
Graf 4 Príspevok cien bytov a domov
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS

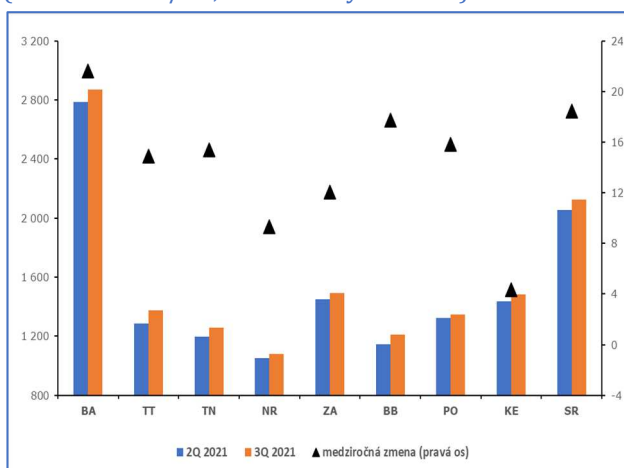
Medzištvrtročný rast ponukových cien nehnuteľností na bývanie bol najvyšší v Trnavskom kraji (7 %). Nasledujú Banskobystrický (6 %) a Trenčiansky kraj (4,8 %).

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



Zdroj: NARKS, NBS

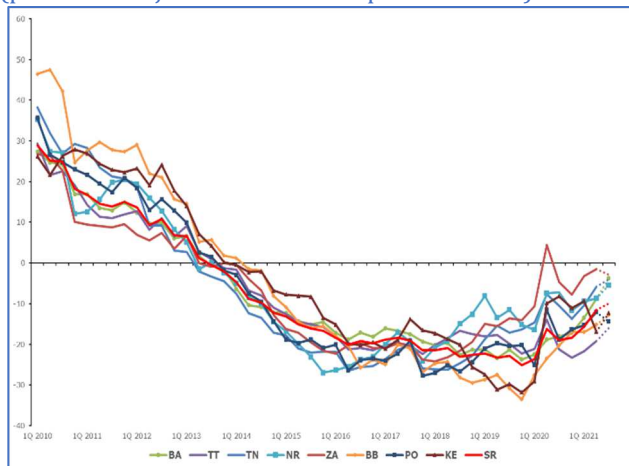
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

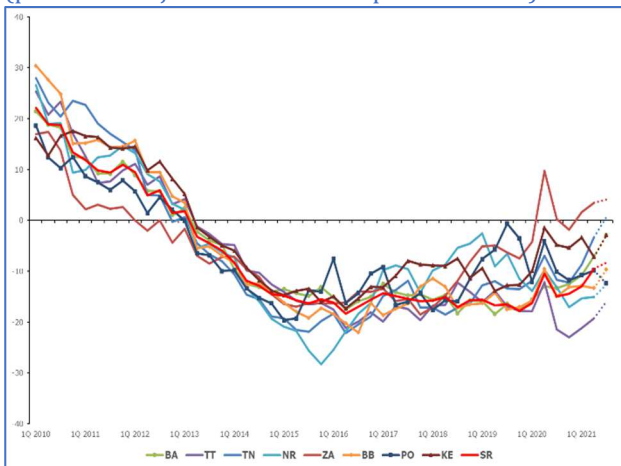
Ceny bytov rástli oproti predchádzajúcemu štvrtroku najrýchlejšie v Banskobystrickom (7,5 %) a Trnavskom kraji (7,3 %). Najvýraznejší príspevok do cenového rozdielu pripadá na okres Zvolen resp. okres Dunajská streda. Najvyšší medzikvartálny rast cien domov zaznamenal netradične Bratislavský kraj (7,4 %), k vývoju prispel najmä okres Bratislava III.

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 úrovňou miezd v jednotlivých regiónoch. Výsledný podiel je potom interpretovaný vo vzťahu k dlhodobému priemeru.

Po netypicky vysokom raste cien nehnuteľností v predchádzajúcom štvrťroku sa v 3. kvartáli 2021 vraciame k rastu, ktorý je v optike posledných rokov priemerný (3,4 %). Rast cien nehnuteľností však zostáva rýchlejší, ako predpokladané tempo rastu miezd v 3. štvrťroku (0,9 %). Vo výsledku očakávame miernejšie zhoršenie dostupnosti bývania, index sa vo väčšine krajov približuje k svojmu dlhodobému priemeru.

Štvrťrok dozadu sme v Žilinskom kraji očakávali zhoršenie dostupnosti bývania nad úroveň dlhodobého priemeru. Rast miezd v kraji však prekonal pôvodné očakávania na základe čoho sa v ňom dostupnosť bývania mierne zlepšila. V porovnaní s ostatnými regiónmi je na tom Žilinský kraj naďalej relatívne najhoršie. Zhoršenie dostupnosti bývania očakávame vo väčšine ostatných krajov, najmä v Bratislavskom a Košickom.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania¹ v 3. štvrťroku 2021 vykazuje miernu korekciu, dôvodom je najmä spomalenie veľmi výrazného rastu cien nehnuteľností, ktorý sme pozorovali v predchádzajúcom štvrťroku. Z dlhodobého pohľadu sa naďalej nachádzame v pásme, ktoré indikuje riziko cenovej korekcie. Pri hodnotení samotných cien bytov sa kompozitný index nachádza už len na pomedzí pásma indikujúceho riziko cenovej korekcie. K tomuto rozdielu prispieva najmä rast cien rodinných domov, ktorý je od druhej polovice roku 2020 (s jednou výnimkou v 4Q 2020) pravidelne vyšší ako rast cien bytov.

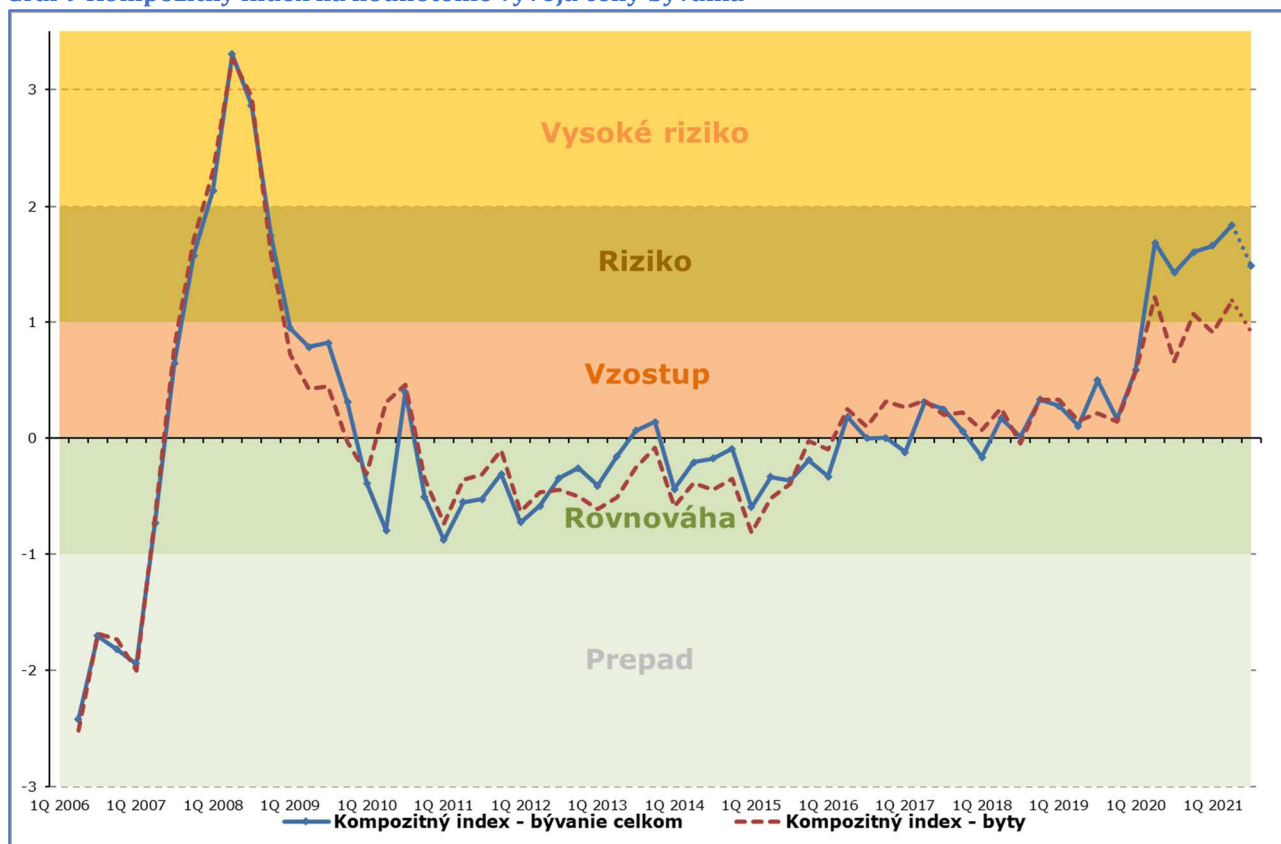
Hodnotu kompozitného indexu znižuje najvýraznejšie pomer ceny k nájmu, pretože trh s nájomným bývaním sa postupne zotavuje. Predikovaný rast disponibilného príjmu sa

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.

nachádza oveľa bližšie k dynamike cien nehnuteľností ako štvrtrok dozadu. Vnímame zároveň neobvykle vysoký rast celkovej cenovej hladiny v ekonomike. Pomer ceny k príjmu ako aj ukazovateľ reálnej ceny preto tlačia index smerom nadol.

Graf 9 Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



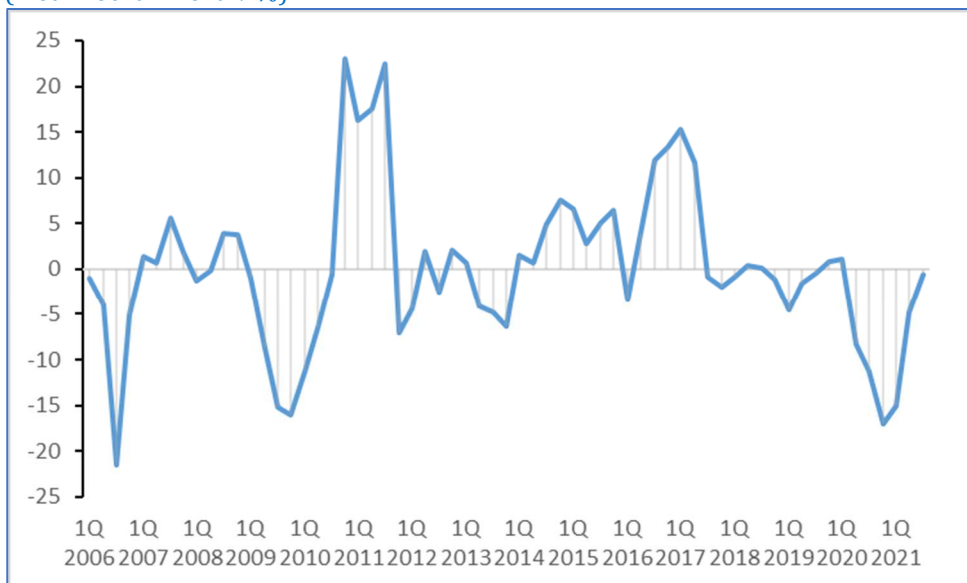
Zdroj: NBS

V 2. štvrtroku 2021 po otvorení ekonomiky sledujeme veľmi výrazný nárast počtu začatých bytov a vydaných stavebných povolení. Medziročné ale aj medzikvartálne dynamiky sa pohybujú vo vysokých dvojciferných číslach. Celkový počet rozostavaných bytov je ešte stále o niečo nižší ako bol pred pandémiou. Aj počas obdobia pandémie sa totiž darilo dokončovať podobné množstvá bytov ako pred ňou, zaostávalo však začínanie nových stavieb.

Výstavba bytových budov bola v 2. štvrtroku v priemere o takmer 8% vyššia ako pred rokom. Priemerný medziročný nárast za júl a august dosahuje 5%. Úroveň z roku 2019 sa však stále nedarí dosiahnuť. V auguste výstavba bytových budov zaostávala o takmer 17% oproti augustu 2019. Keďže indikátor podielu produkcie bytových budov k HDP má tendenciu pôsobiť procyklicky, vyššia aktivita v stavebníctve indikuje relatívne prehrievanie na realitnom trhu.

Nájomné v 3. štvrtroku v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom vzrástlo o 4,1 %. Nájomné bývanie chápeme ako alternatívu k bývaniu vo vlastnom - čím je nájomné bývanie lacnejšie, tým vyššia je relatívna cena bývania v zakúpenej nehnuteľnosti. Nájomné medzištvrtročne rastie už druhý štvrtrok za sebou. Medziročný pokles sa z tohto dôvodu približuje k nule (graf 10). Podiel nájomného k priemernej cene nehnuteľností preto v tomto štvrtroku znižoval hodnotu kompozitného indexu.

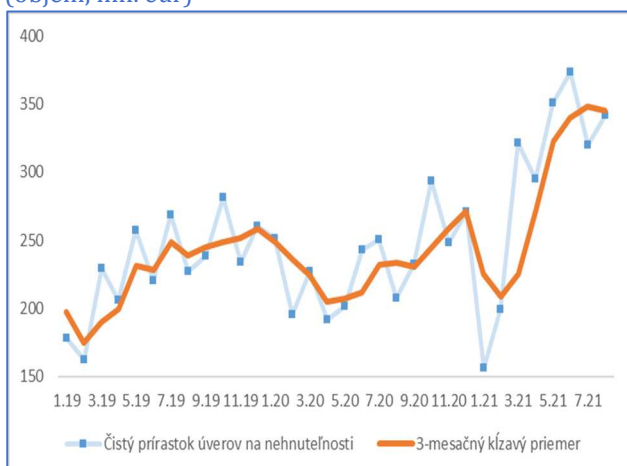
Graf 10 Priemerná cena nájomného bývania
(medziročná zmena v %)



Zdroj: NARXS, NBS

Čistý prírastok úverov na nehnuteľnosti dosahuje aj v prvých dvoch mesiacoch 3. štvrtroka vysoko nadpriemerné hodnoty (graf 11). Historické maximum bolo dosiahnuté v júni 2021, údaje za júl a august sú však naďalej mimoriadne vysoké. Výrazná aktivita na realitnom trhu tak naďalej pretrváva. Do celkového obrazu dopytových tlakov (nie len na realitnom trhu) zapadá tiež postupné rozpúšťanie úspor nahromadených počas obdobia, kedy bola ekonomika uzatvorená (graf 12).

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



Zdroj: ECB

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



Zdroj: NBS

Roman Vrbovský
analytici@nbs.sk

Informácia pre čitateľov

V Národnej banke Slovenska sme spravili strategické rozhodnutie striktno oddeliť zverejňovanie dát o cenách nehnuteľností a ich analýzu a komentovanie v súvislosti so širším ekonomickým vývojom a stabilitou finančného sektora.

Hlavným dôvodom tohto kroku je snaha transparentne oddeliť dve role, ktoré NBS má vo vzťahu k situácii na trhu s nehnuteľnosťami. Z historických dôvodov je špecifikom Slovenska, že centrálna banka zverejňuje dáta, ktoré drvivá časť pozorovateľov považuje za smerodajné pre svoje rozhodovanie. Tieto dáta zároveň vyhodnocuje ako autorita menovej a makroprudenciálnej politiky, ako aj inštitúcia dohľadu nad finančným trhom. Svojou vlastnou analytickou prácou formuje očakávania ďalšieho vývoja, opatrenia riadiacich orgánov NBS, ako aj očakávania vonkajších pozorovateľov ohľadom týchto opatrení. Je žiaduce, aby nezávislá analytická práca NBS bola prezentovaná oddelene od dát a spolu so stanoviskom štatutárnych orgánov NBS.

Analýzy a komentáre ohľadom vývoja na trhu nehnuteľností preto od začiatku roku 2022 pravidelne nájdete v [Ekonomickom a menovom vývoji](#) a v [Správe o finančnej stabilite](#) - našich vlajkových publikáciách o ekonomickej situácii a stabilite finančného sektora. Našou ambíciou je tiež prejsť na mesačné zverejňovanie dát o cenách nehnuteľností.