

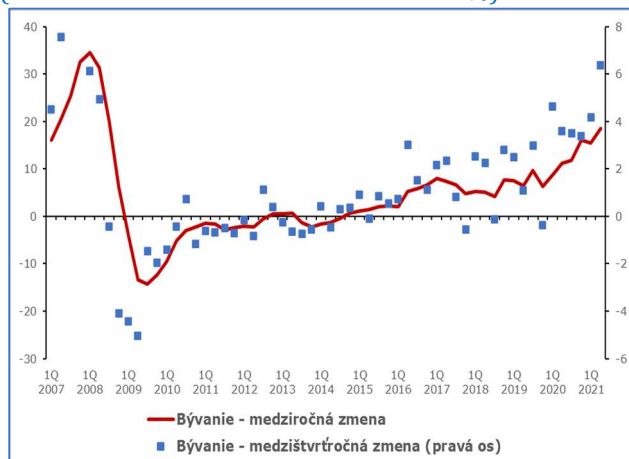
Otvorenie ekonomiky prináša zrýchlenie rastu cien nehnuteľností

V 2. štvrtroku 2021 sa ponukové ceny nehnuteľností na bývanie zvýšili oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 6,4 %. Najvýraznejší rast sledujeme v Bratislavskom a Trenčianskom kraji, v Košiciach naopak miernu korekciu cien. Dostupnosť bývania vo väčšine krajov klesla len mierne, predpokladaný rast miezd do istej miery vykompenzuje zvýšené ceny bývania. Vyššiu aktivitu na realitnom trhu potvrdzuje aj vývoj úverov na bývanie. Vývoj v sektore stavebníctva zatiaľ indikuje len mierne oživenie. Nerovnomerné tempo oživenia na strane ponuky a dopytu po bývaní tak zrejme prispieva k už dynamickému tempu rastu cien z minulých štvrtrokov.

Medzikvartálne tempo rastu ponukových cien nehnuteľností na bývanie v 2. kvartáli 2021 dočasne zrýchlo na 6,4 %. V porovnaní s rovnakým obdobím minulého roku sú ceny o 18,6 % vyššie. Výraznejšie rástli ceny rodinných domov.

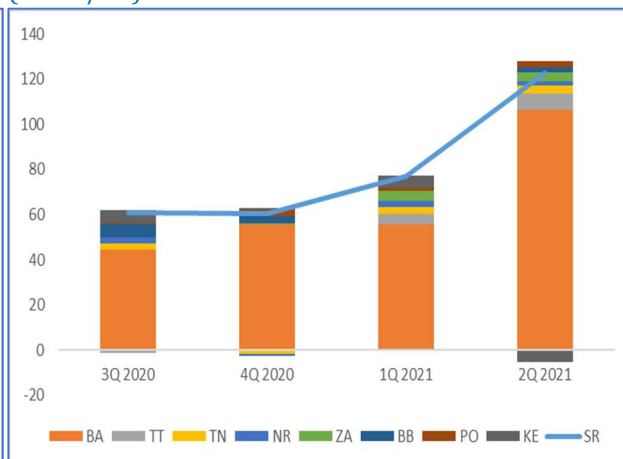
Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností vzrástla v 2. štvrtroku o takmer 123 EUR/m² čím dosiahla úroveň 2052 EUR/m². K celkovému cenovému rastu jednoznačne najviac prispel Bratislavský kraj, aj preto, že do výpočtu vstupuje s najvyššou váhou. Jediným krajom s negatívnym príspevkom k cenovému rozdielu je Košický kraj (graf 2). Podobne ako na začiatku roku má rast cien rodinných domov výraznejší vplyv na priemernú cenu než 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)

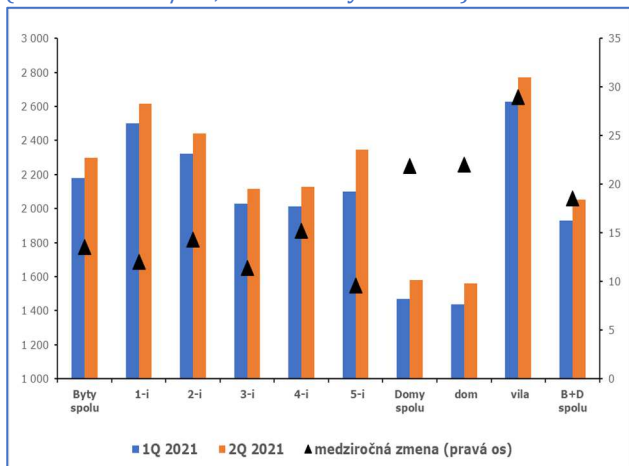


Zdroj: NARKS, NBS

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.

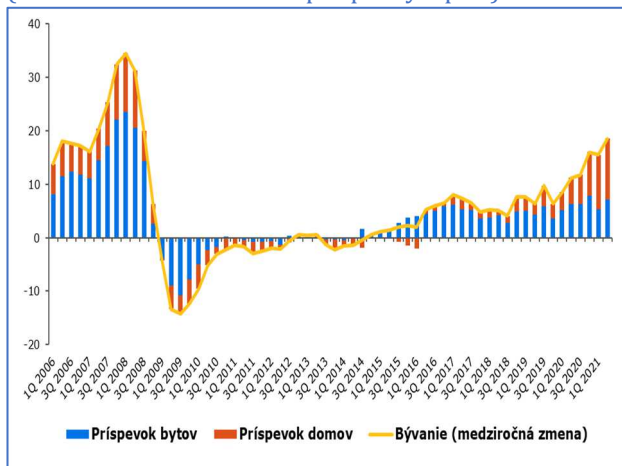
Priemerná cena bytov sa v 2. štvrtroku 2021 zvýšila o 119 EUR/m² na 2298 EUR/m². V porovnaní s minulým štvrtrokom ide o rast 5,5 % (medziročne 13,5 %), pričom rýchlejšia rast zaznamenali všetky typy bytov. **Priemerná cena domov** dosahuje úroveň 1580 EUR/m², čo predstavuje medzištvrtročný nárast o 7,4 % (medziročne 21,9 %).

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



Zdroj: NARKS, NBS

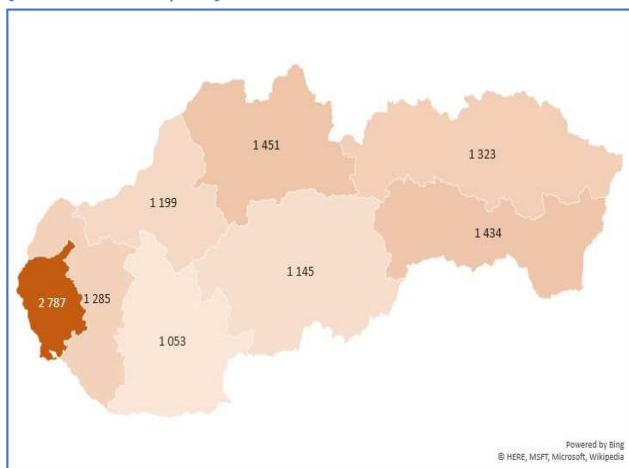
Graf 4 Príspevok cien bytov a domov (medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS

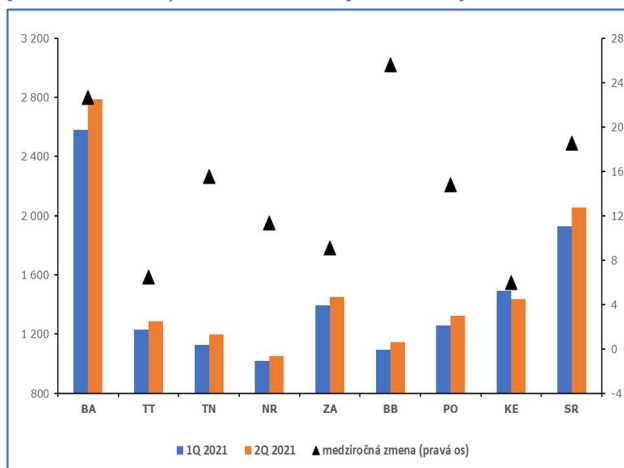
Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie rástli v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom najrýchlejšie v Bratislavskom kraji (8,1 %). Výraznejší nárast sledujeme aj v Trenčianskom kraji (6,4 %), pokles naopak v Košickom kraji (-4 %). V medziročnom porovnaní sú všetky kraje v kladných číslach, najväčší naakumulovaný cenový rozdiel oproti minulému roku vidieť v Banskobystrickom kraji (25,6 %).

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



Zdroj: NARKS, NBS

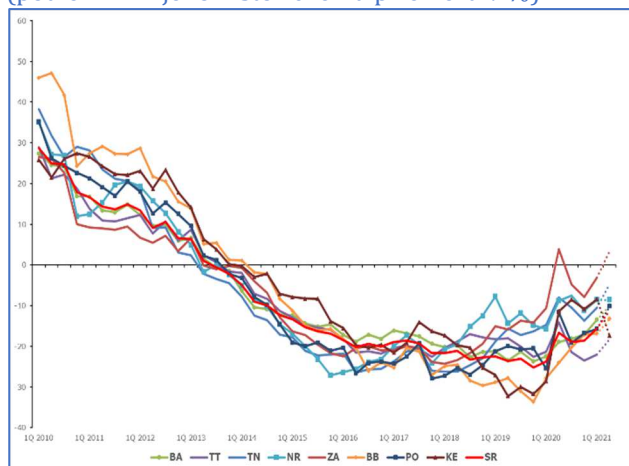
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch (úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

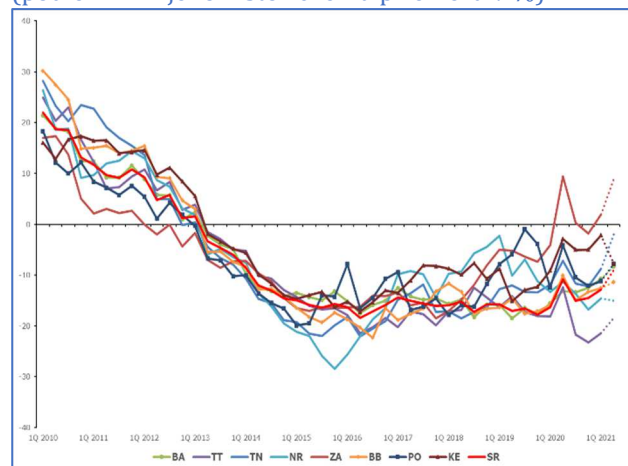
Ceny bytov rástli medzištvrtročne najrýchlejšie v Trenčianskom kraji (7,3 %), na cenovom rozdiel sa podieľal najviac samotný okres Trenčín. Najvyšší rast cien domov zaznamenal Banskobystrický kraj (11 %), najviac k nemu prispel vývoj v okrese Banská Bystrica.

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.

V súvislosti s oživením ekonomiky v druhom štvrtroku 2021 očakávame rýchlejšiu rast miezd, ktorý však len čiastočne vykompenzuje nárast cien nehnuteľností. Dostupnosť bývania sa vo väčšine krajov preto zhorší menej ako by naznačoval samotný rast cien.

Výnimkou je Žilinský kraj, kde by sa mala dostupnosť bývania zhoršiť až nad úroveň indikovanú dlhodobým priemerom. V prípade samotných bytov Žilinský kraj túto hranicu prekročil už minulý štvrtrok.

V Košickom kraji vývoj miezd v kombinácii s miernou korekciou rastu cien nehnuteľností vytvoril podmienky na dočasné zlepšenie dostupnosti bývania. Vo zvyšných krajoch sa index približuje k svojmu dlhodobému priemeru, čo znamená, že oproti posledným rokom sa dostupnosť bývania zhoršuje.

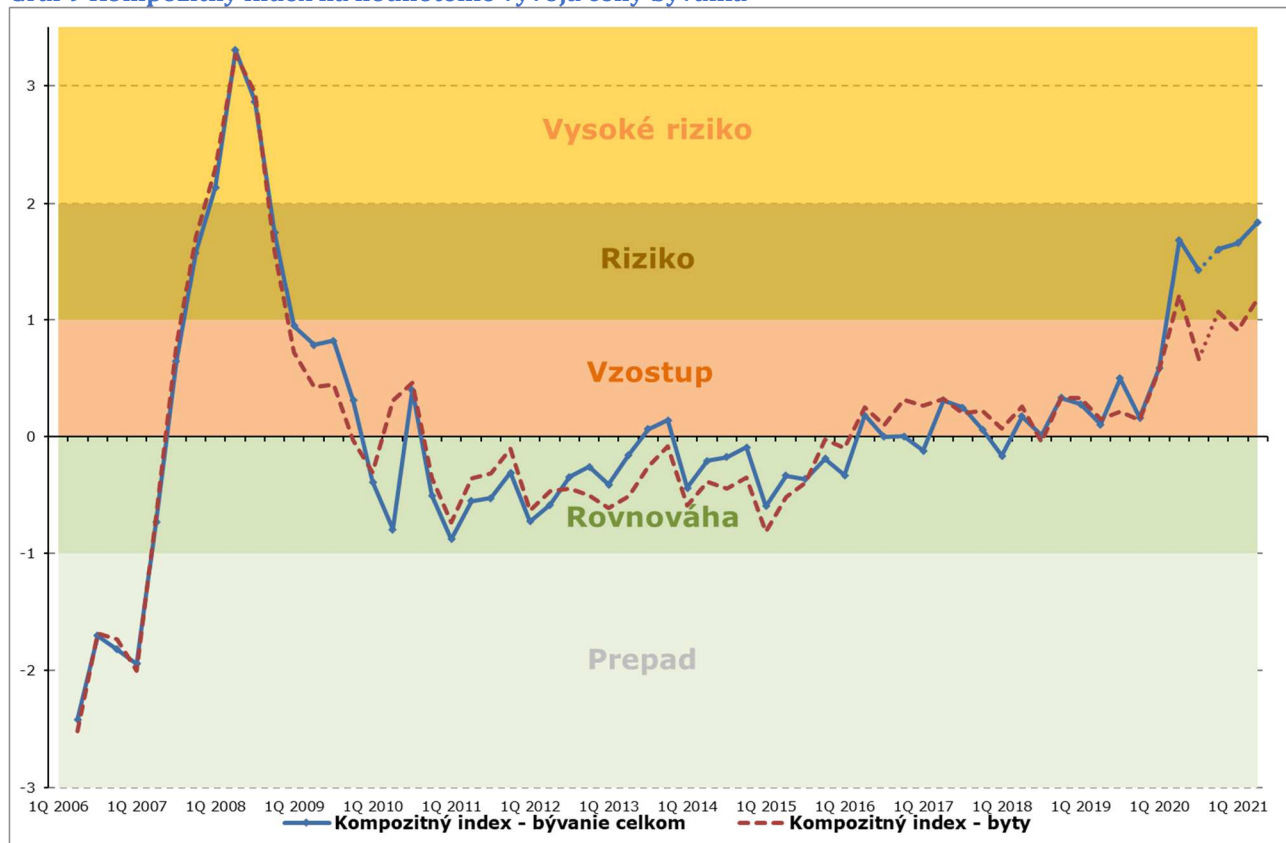
Druhý štvrtrok 2021 sa niesol predovšetkým v znamení otvárania ekonomiky po predchádzajúcich mesiacoch dlhého lockdownu. Výsledkom je zvýšená aktivita prakticky vo všetkých sektoroch ekonomiky. Rôzne sektory a trhy však boli zasiahnuté krízou v rôznej miere a aj oživenie v nich napreduje rôznym tempom. Aktivita na realitnom trhu v kombinácii so strnulejším vývojom na strane ponuky sa premieta do zrýchlenia rastu cien nehnuteľností. Vývoj v nasledujúcich štvrtrokoch bude závisieť aj od sily a dĺžky trvania očakávanej ďalšej vlny pandémie.

Kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania¹ v 2. štvrtroku 2021 zaznamenal nárast, rovnako tak index na hodnotenie cien bytov. Rast cien rezidenčných nehnuteľností

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

je v 2. štvrtroku vyšší ako predikovaný rast disponibilného príjmu ako aj agregátny rast cenovej hladiny. Na aktuálnu situáciu sa pozeráme ako na neštandardnú, keďže vývoj cien nehnuteľností a vývoj viacerých fundamentov realitného trhu bol počas pandémie zasiahnutý v rozličnej miere. Súčasná úroveň kompozitného indexu indikuje existujúce riziko cenovej korekcie, zatiaľ však nie vysoké.

Graf 9 Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS

V 1. štvrtroku poznačenom druhou vlnou pandémie klesol počet začatých, dokončených aj rozostavaných bytov. Počet vydaných stavebných povolení sa však v porovnaní s predošlým rokom mierne zvýšil. Mesačné ukazovatele indikujú mierne zlepšenie vývoja v stavebníctve v druhom štvrtroku.

Výstavba bytových budov však už v apríli a máji bola v priemere o 5 % vyššia v porovnaní s minulým rokom. Oproti vývoju v roku 2019 ale stále zaostáva v priemere približne o 4,7 %. Otváranie ekonomiky v 2. štvrtroku teda prináša aj isté oživenie v stavebnom sektore. Keďže indikátor podielu produkcie bytových budov k HDP má tendenciu pôsobiť procyklicky, vyššia aktivita v stavebníctve indikuje relatívne prehrievanie na realitnom trhu.

Nájomné v 2. štvrtroku prvý krát po dlhšej dobe medzikvartálne rástlo o 5,5 %. 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

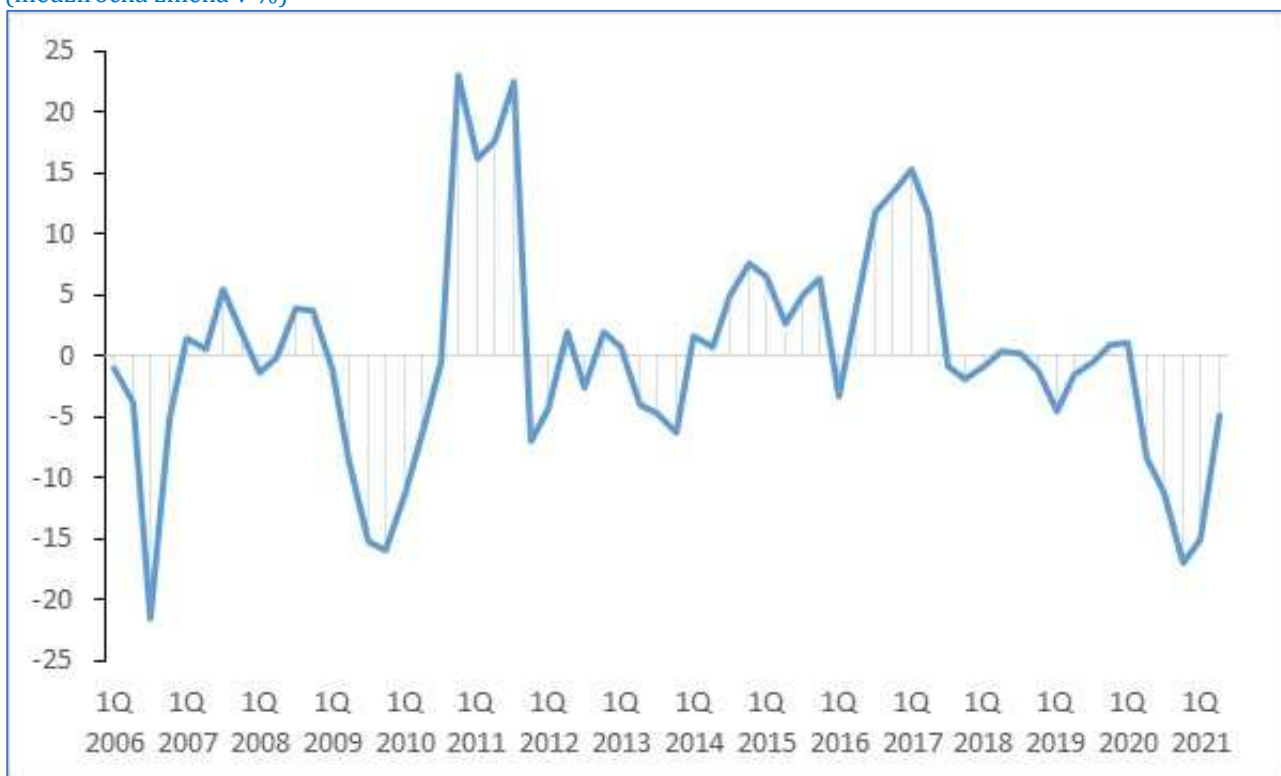
nájsť v analytickom komentári:

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

spomalil na necelých 5 % (graf 10). Podiel nájomného k priemernej cene nehnuteľností preto v tomto štvrtroku znižoval hodnotu kompozitného indexu.

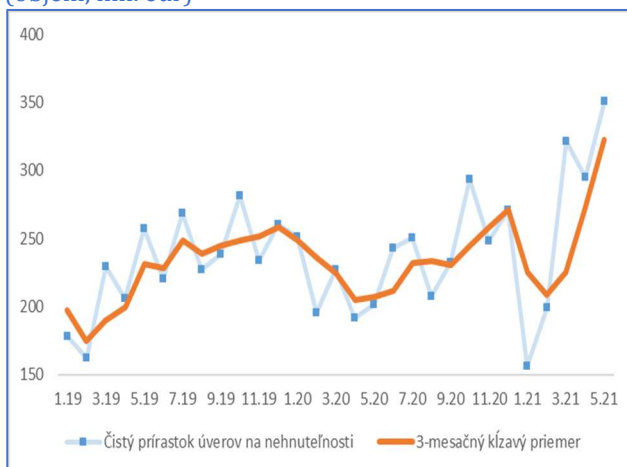
Údaje ECB o čistom prírastku objemu úverov na nehnuteľnosti ukazujú mimoriadny nárast úverovania v prvých dvoch mesiacoch 2. štvrtroku (graf 11). Čistý prírastok úverov bol v máji najvyšší od roku 2006 (odkedy sú tieto údaje sledované). Úrokové sadzby sa nachádzajú naďalej v tesnej blízkosti historických miním. Vývoj úverov na nehnuteľnosti teda podporuje sledovaný vývoj na realitnom trhu.

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



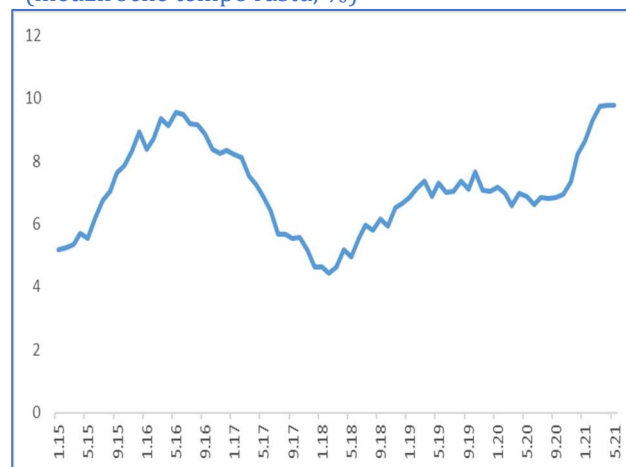
Zdroj: NARKS, NBS

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