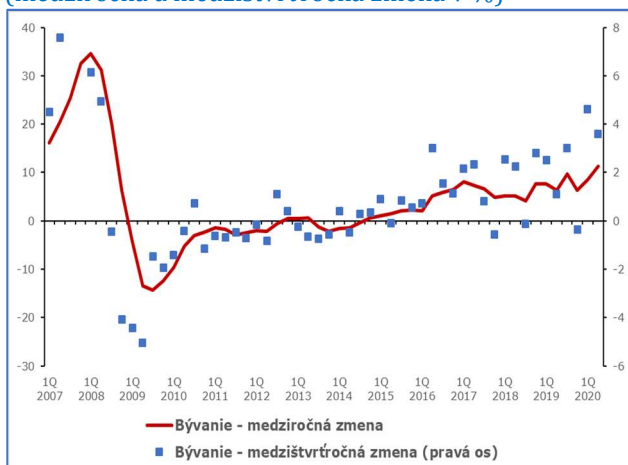


## Realitný trh sa vzdáľuje vývoju vo zvyšku ekonomiky

Priemerná cena bývania v 2. štvrtroku 2020 vzrástla oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 3,6 %. V medziročnom porovnaní pokračovali ceny v raste 11,2 % (predchádzajúci štvrtrok 8,6 %). Rast zaznamenali priemerné ceny bytov, ako aj priemerné ceny domov. Jednoznačne najvyšší rast bol pozorovaný v Košickom kraji, na medziročnej báze sa však ceny bývania zvýšili v každom kraji. Zároveň pre druhý štvrtrok predpokladáme z dôvodu krízy výrazný pokles makroekonomických ukazovateľov ako HDP, mzdy či disponibilný príjem. Dôsledkom tohto vývoja je dočasné zásadné zhoršenie indikátorov dostupnosti bývania. V budúcnosti očakávame ich korekciu pod vplyvom opätovne sa zlepšujúceho hospodárskeho vývoja.

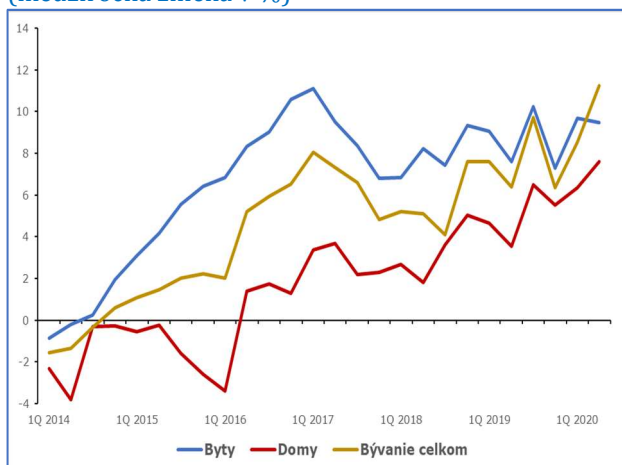
Priemerná cena bývania v 2. štvrtroku 2020 vzrástla medzikvartálne o takmer 60 EUR/m<sup>2</sup> na hodnotu 1731 EUR/m<sup>2</sup>. **Ceny nehnuteľností sa oproti prvému štvrtroku zvýšili o 3,6 %.** Najvyšší príspevok dosiahol Košický kraj, v ktorom ceny nehnuteľností v priebehu posledných rokov rástli iba mierne. Tlmiaco naopak pôsobil Banskobystrický kraj, kde dochádzalo ku korekcii predchádzajúceho obdobia. **Medziročné tempo rastu zrýchlilo na 11,2 %, čo predstavuje najvyšší medziročný rast cien bývania od roku 2008.** Na celkovej medziročnej zmene priemernej ceny bývania sa podieľal medziročný rast cien bytov vo vyššej miere než rast cien domov (graf 4), podiel je približne na úrovni 55 %.

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



Zdroj: NARKS, NBS

**Graf 2 Vývoj cien bytov, domov a bývania**  
(medziročná zmena v %)



Zdroj: NARKS, NBS

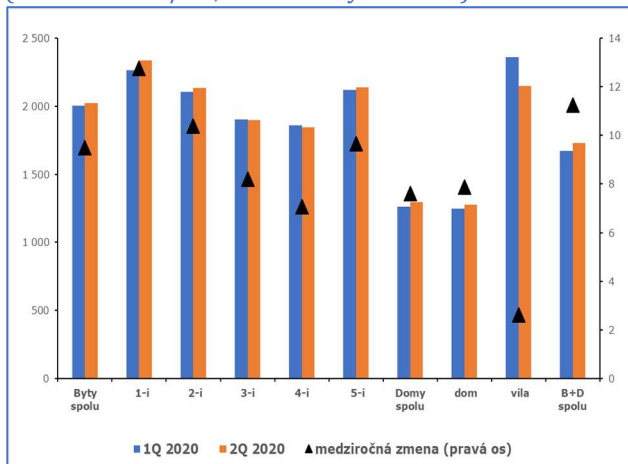
**Priemerná cena bytov sa v 2. štvrtroku 2020 zvýšila o 18 EUR/m<sup>2</sup> na 2024 EUR/m<sup>2</sup>. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom rástla o 0,9 %, medziročné tempo rastu**

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.

však dosahuje hodnotu 9,5 %. Najvyšší rast medzi štvrťrokmi dosiahli menšie byty (1-izbové a 2-izbové), 4-izbové byty zaznamenali dokonca mierny pokles.

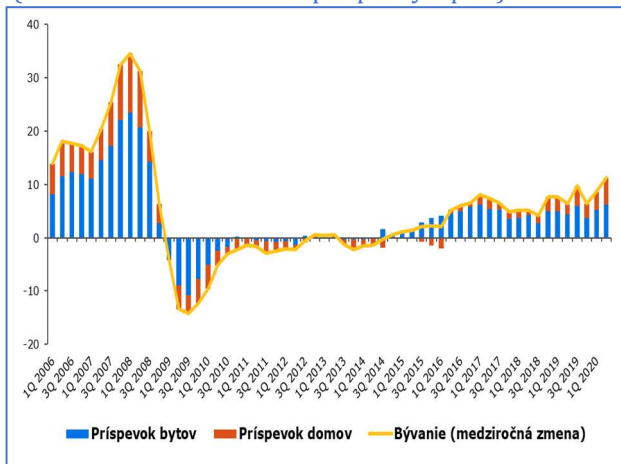
**Priemerná cena domov vzrástla o 32 EUR/m<sup>2</sup> na 1296 EUR/m<sup>2</sup>. Oproti 1. štvrťroku 2020 sa zvýšila o 2,6 % (rovnako ako v predchádzajúcom štvrťroku), čo predstavuje v medziročnom porovnaní rast o 7,3 %.** Zvýšila sa najmä priemerná cena štandardných rodinných domov, zatiaľ čo priemerné ceny rodinných víl naopak medzikvartálne klesali. Pre vily je v posledných rokoch typické striedanie období výrazného rastu a poklesu.

**Graf 3 Vývoj priemernej ceny typov bytov a domov**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

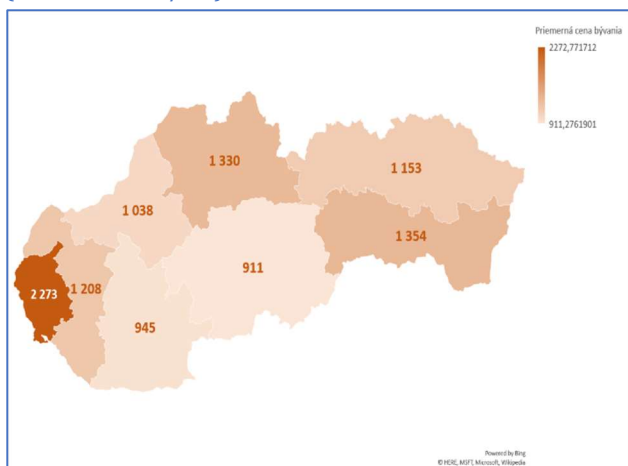
**Graf 4 Vývoj priemernej ceny bývania**  
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS

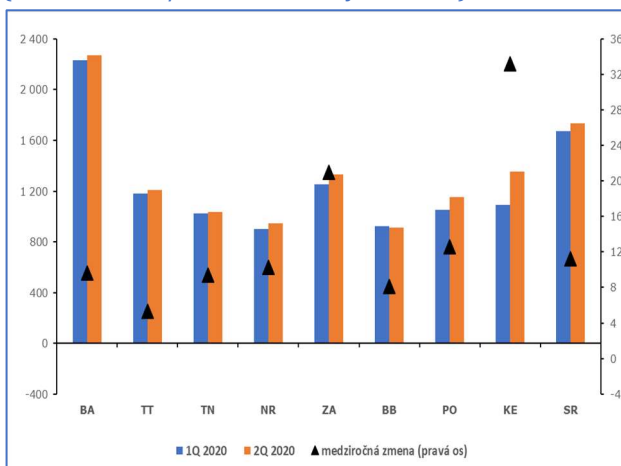
**Regionálne štatistiky** ukazujú medzištvrtročný rast cien takmer vo všetkých krajoch. Jedinou výnimkou je tentokrát Banskobystrický kraj (-1,3 %), ktorý v minulom štvrťroku rástol naopak najrýchlejšie. Najvýraznejšie rástol jednoznačne Košický kraj (23,9%). V absolútnom vyjadrení je priemerná cena bývania s odstupom najvyššia v Bratislavskom kraji (2273 EUR/m<sup>2</sup>), medzikvartálne rástla o necelé 2 %. Na druhé miesto sa po dlhšej dobe posunul opäť Košický kraj. V medziročnom porovnaní rástli všetky kraje, najviac už spomínaný Košický (33,2 %) a Žilinský kraj (21 %).

**Graf 5 Aktuálna priemerná cena bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: NARKS, NBS

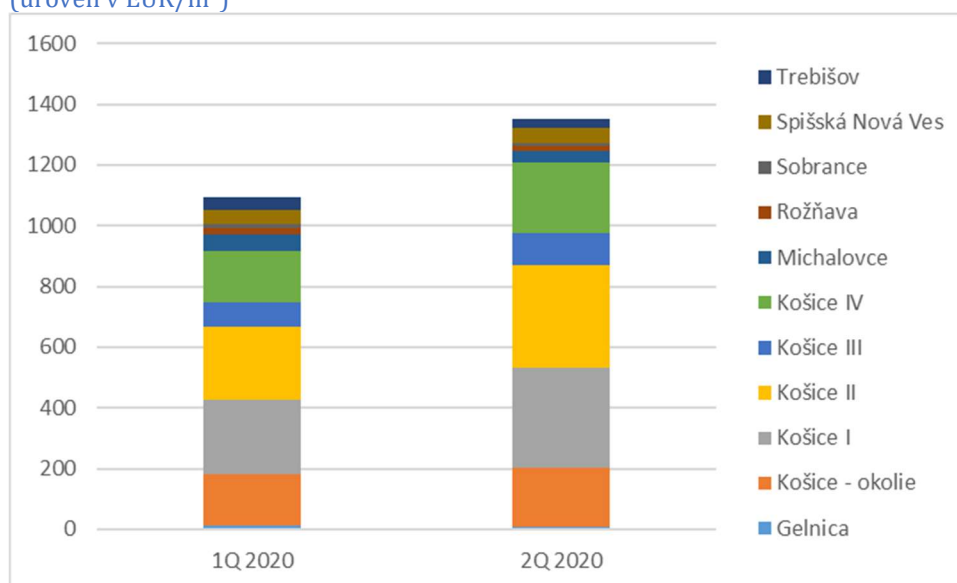
**Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

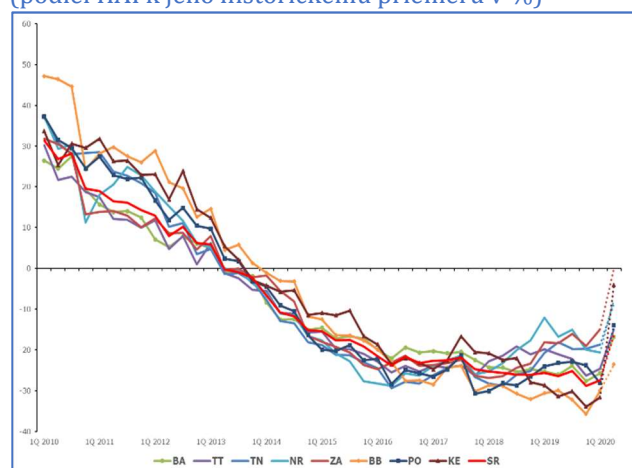
Vysvetlenie pre dynamický vývoj v Košickom kraji treba hľadať v stave ponuky v tomto regióne. V celoslovenskom porovnaní sa počet ponúk zvýšil. V Košickom kraji však zostal takmer nezmenený. Väčšiu časť ponuky tam tvorili staršie nehnuteľnosti, nešlo teda o novostavby. Najväčšie príspevky k priemernej cene v kraji mali okresy Košice I,II a IV. Za nimi s určitým odstupom nasledujú Košice III a Košice - okolie. Výsledný rast preto nemožno pripísať žiadnemu konkrétnemu projektu či lokalite. Z mesačných dát, ktoré sme mali v priebehu pandémie špeciálne k dispozícii tiež vyplýva, že k rastu dochádzalo pozvoľna už od apríla, hoci najväčší skok sa pravdepodobne udial až počas júna.

**Graf 7 Príspevky k priemernej cene bývania, Košický kraj**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



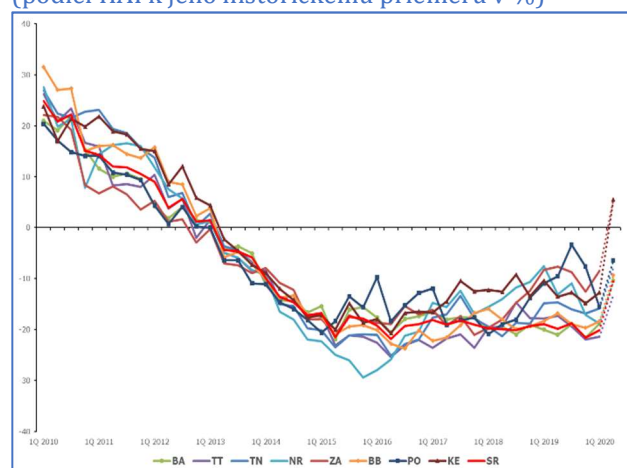
Zdroj: NARKS, NBS

**Graf 8 Vývoj dostupnosti bývania podľa krajov**  
(podiel HAI k jeho historickému priemeru v %)



Zdroj: NARKS, NBS

**Graf 9 Vývoj dostupnosti bytov podľa krajov**  
(podiel HAI k jeho historickému priemeru v %)



Zdroj: NARKS, NBS

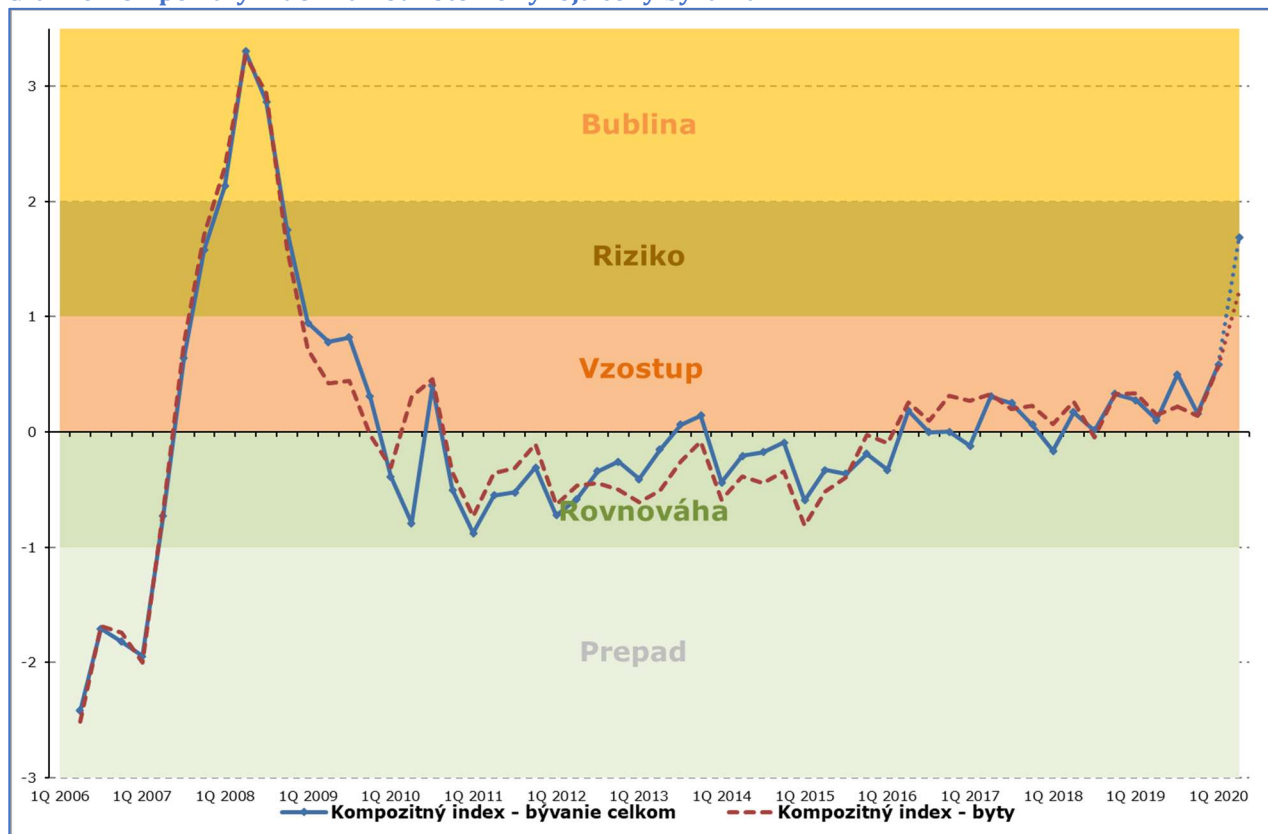
Poznámka: Porovnaním priebežných inverzných hodnôt indexu dostupnosti bývania/bytov k ich historickému priemeru získame orientačnú predstavu o „**nadhodnocovaní**“, resp. „**podhodnocovaní**“ bývania/bytov z dlhodobého pohľadu.

V 2. štvrtroku 2020 sa celková dostupnosť bývania<sup>1</sup> vzhľadom na historický vývoj zhoršila v každom kraji. Výsledok je v súlade s pozorovaným vývojom, keďže ceny nehnuteľností v druhom štvrtroku rástli, zatiaľ čo odhady ukazujú pokles miezd vo všetkých krajoch. Makroekonomický vývoj sa vrátil zhruba do roku 2017, dostupnosť bývania meraná indexom HAI však až do roku 2014, napriek výraznému poklesu úročenia. Najviac zasiahnutým krajom je Košický, za ním Prešovský a Žilinský.

V prípade dostupnosti bývania v bytoch je nárast hodnôt indexu ešte výraznejší. Košický a Žilinský kraj sa prvýkrát od roku 2013 preklopili cez nulu do kladných čísiel. Nula je v prípade indexu HAI práve hranica určujúca, či sa bavíme o nadhodnotených (kladné hodnoty) alebo podhodnotených cenách nehnuteľností (záporné).

Kríza mala zatiaľ nerovnomerný dopad na rôzne skupiny obyvateľstva. Priemerné ukazovatele nemusia nevyhnutne zachytiť heterogénny vývoj v rozličných príjmových kategóriách. Kým nižšie príjmové skupiny boli zasiahnuté vo väčšej miere, domácnosti s vyšším príjmom ekonomické dôsledky nemuseli pociťovať. Keďže práve tieto domácnosti sú najviac aktívne na realitnom trhu, dopyt po bývaní mohol pretrvať takmer nedotknutý. Ukazovatele založené na priemeroch preto nemusia odzrkadľovať dostupnosť bývania rovnakým spôsobom ako v minulosti.

Graf 10 Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



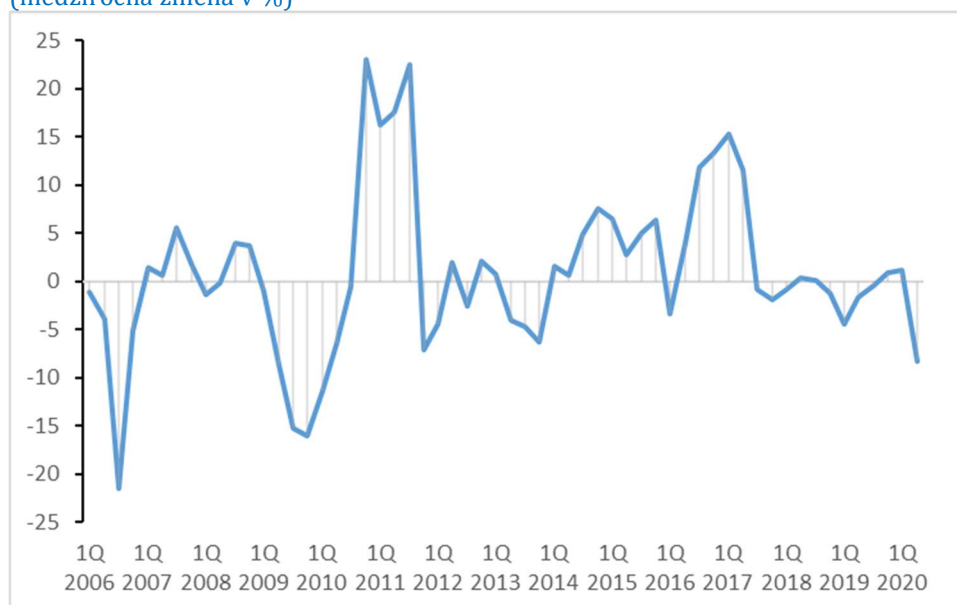
Zdroj: NBS

<sup>1</sup> Stručná metodika zostavovania indexu dostupnosti bývania v NBS je k dispozícii na [http://www.nbs.sk/\\_img/Documents/\\_komentare/2013/98\\_CNNB\\_rk133Q.pdf](http://www.nbs.sk/_img/Documents/_komentare/2013/98_CNNB_rk133Q.pdf) a je odvodená od pôvodnej z <https://www.nar.realtor/research-and-statistics/housing-statistics/housing-affordability-index/methodology>.

Za účelom vyhodnotenia vplyvu cien nehnuteľností na finančnú a ekonomickú stabilitu porovnávame ich vývoj s vývojom ich základných teoretických fundamentov. Slúži 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) <sup>2</sup>.

**Hodnoty kompozitných indexov** sa v 2. štvrtroku 2020 **výrazne zvýšili**. Špecifická situácia v priebehu štvrtroku priala významnému rastu všetkých pomerových ukazovateľov. Ceny nehnuteľností rástli, zatiaľ čo rast cenovej hladiny sa spomalil (čo spôsobilo rast reálnej ceny), klesol disponibilný príjem (rast pomeru ceny k príjmu) a nájomné (rast ceny k nájomu). Hlavným dôvodom poklesu nájomného je výrazné zvýšenie počtu ponúk. Je pravdepodobné, že mnoho prenajímateľov sa v období karantény preorientovalo z krátkodobých prenájmov (turizmus) na dlhodobé. Zvýšil sa tiež objem úverov domácností na kúpu nehnuteľnosti, čo posunulo smerom nahor pomer úverov k disponibilnému príjmu. Predpokladaný pokles HDP a naopak nárast stavebnej produkcie bytových budov zapríčinili rast aj posledného indikátoru, objemu výstavby bytových budov k HDP.

**Graf 11 Priemerná cena nájomného bývania**  
(medziročná zmena v %)



Zdroj: NBS

Druhý štvrtrok 2020 bude v histórii Slovenska veľmi špecifickým, okrem iného i z pohľadu vývoja na realitnom trhu. Zvýšená aktivita na realitnom trhu pravdepodobne súvisela s priaznivými podmienkami, ktoré do príchodu pandémie panovali. Kríza vyvolaná pandemiou mala výrazný negatívny efekt na celú makroekonomickú situáciu – klesá HDP, mzdy či disponibilný príjem. Na cenách nehnuteľností sa prepád makroekonomických ukazovateľov zatiaľ neodrazil. Medzi vývojom cien nehnuteľností a vývojom ich základných fundamentov sa preto roztvárajú nožnice. V nasledujúcich obdobiach očakávame postupné približovanie sa týchto dvoch vetiev a uzatváranie medzery medzi nimi – makroekonomická situácia sa odrazí

<sup>2</sup> Viac informácií o zostavovaní kompozitného indexu možno nájsť v analytickom komentári na [http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41\\_Kompozitny\\_index\\_na\\_hodnotenie\\_vyvoja\\_ceny\\_byvania.pdf](http://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2017/AK41_Kompozitny_index_na_hodnotenie_vyvoja_ceny_byvania.pdf).

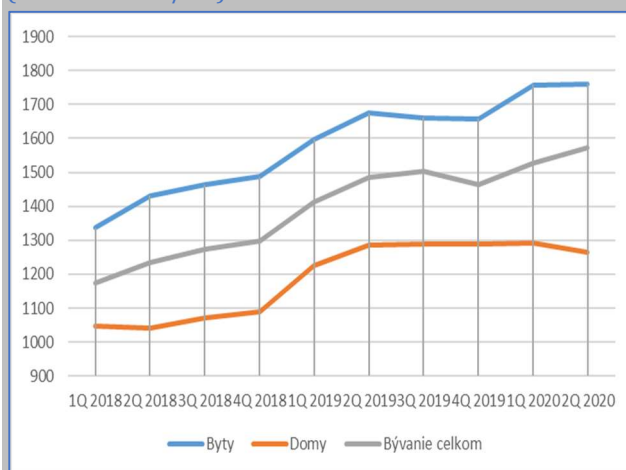


od dna, zatiaľ čo dopyt po cenách nehnuteľností môže v dôsledku oneskoreného vplyvu krízy dočasne ochladnúť.

### Box č.1 Poznámka k priemerovaniu

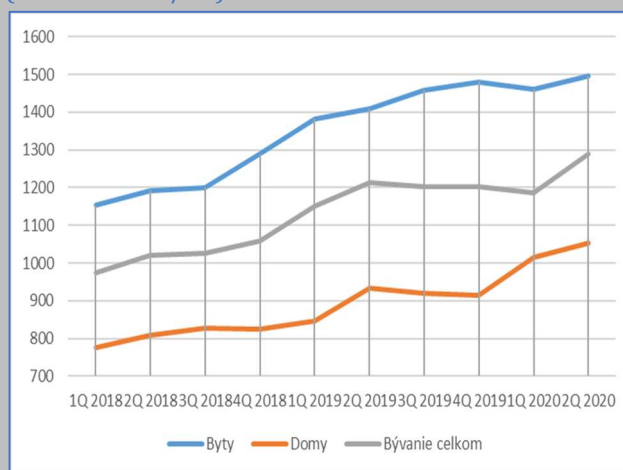
Zaujímavosťou súčasného vývoja je, že tempo rastu priemerných cien bývania je vyššie ako tempo rastu cien bytov alebo domov, zatiaľ čo v minulosti malo tendenciu držať sa niekde medzi nimi (ako ukazuje aj graf 2). Rovnako tak platí, že priemerná cena bývania sa v nominálnom vyjadrení zvýšila viac ako cena bytov a ceny domov dokopy. Dôvod je matematický a spočíva v používaní váh – pri počítaní cien v rámci každého kraja vážime priemerné ceny bytov, domov a bývania ako celku na základe počtu ponúk (pozorovaní). Takto získané ceny za jednotlivé kraje sú následne agregované do priemernej ceny za celé Slovensko s použitím fixných váh prislúchajúcich daným krajom<sup>3</sup>. Podstatné však je, že tento postup je realizovaný zvlášť pre ceny bytov, ceny domov a ceny celkového bývania. V špecifickom prípade teda môže nastať (a v minulosti už niekoľkokrát nastala) situácia podobná tej dnešnej. Konkrétne je tento vývoj možné pozorovať napríklad v rámci Žilinského a Prešovského kraja, pričom v najvýraznejšej miere k nemu prispeli okres Žilina resp. okres Prešov (grafy 5 a 6). V oboch prípadoch v 2. štvrtroku 2020 pozorujeme príklon bližšie k cenám bytov, ktoré sú vyššie než ceny domov. Dôvodom je markantné zvýšenie počtu bytov v ponuke. V okrese Žilina tvorili byty štvrtrok dozadu približne 50% z celkovej ponuky, dnes sú to takmer dve tretiny. V okrese Prešov tvorili byty na začiatku roka tretinu všetkých ponúk, v súčasnosti sa ich podiel zvýšil na približne polovicu. Jednoduchým aplikovaním váh, založených na počte ponúk, sa matematicky priemerná cena v okrese značne zvýšila, hoci čiastkové ceny bytov a domov taký výrazný rast nezaznamenali.

Graf 12 Ceny nehnuteľností - okres Žilina  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: NARKS, NBS

Graf 13 Ceny nehnuteľností - okres Prešov  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: NARKS, NBS

Roman Vrbovský  
[analytici@nbs.sk](mailto:analytici@nbs.sk)

<sup>3</sup> Bližšie informácie k dispozícii v metodike zverejnenej na:

[https://www.nbs.sk/img/Documents/Statistika/VybrMakroUkaz/metodicke\\_otazky\\_ceny\\_nehnutenosti.pdf](https://www.nbs.sk/img/Documents/Statistika/VybrMakroUkaz/metodicke_otazky_ceny_nehnutenosti.pdf)