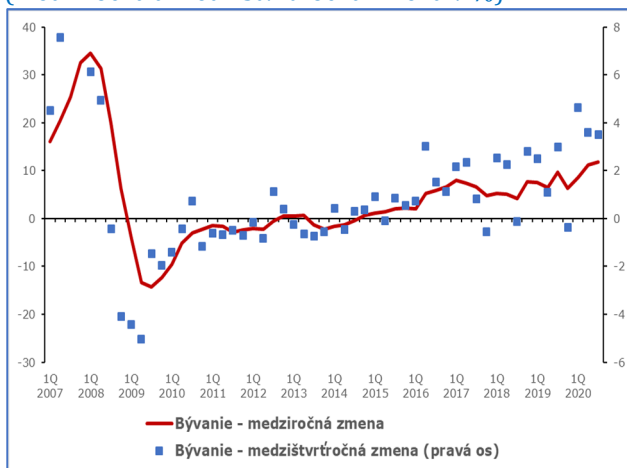


## Vývoj na realitnom trhu si udržuje tempo z predchádzajúceho štvrťroka

Priemerná cena bývania v 3. štvrťroku 2020 vzrástla medzištvrtročne o 3,5 %. V medziročnom porovnaní rástli ceny takmer nezmeneným tempom 11,8 %. Ceny domov sa oproti predchádzajúcemu štvrťroku zvýšili viac, než ceny bytov. Z krajov rástol najrýchlejšie Banskobystrický. Prognózované zlepšenie makroekonomickej situácie v priebehu 3. štvrťroku zmierňuje obavy o nadhodnocovanie cien bývania. Korekcie sa dočkali tiež indikátory dostupnosti bývania. Dôvodom je najmä vývoj na trhu práce, ktorý mierne prekonal pôvodné pesimistickejšie očakávania.

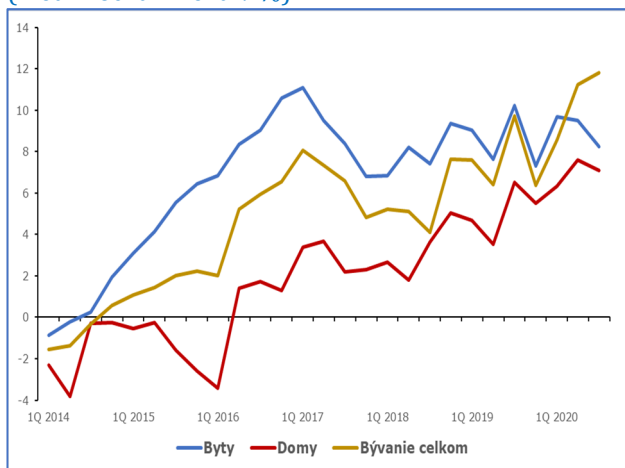
**Ceny nehnuteľností na bývanie medzištvrtročne narástli o 3,5 %. Medziročné tempo rastu dosiahlo hodnotu 11,8 %. Medziročný aj medzikvartálny rast zotrvali na približne rovnakých hodnotách ako v druhom štvrťroku.** Priemerná cena bývania v 3. štvrťroku 2020 vzrástla medzikvartálne o necelých 61 EUR/m<sup>2</sup> na hodnotu 1792 EUR/m<sup>2</sup>. Najvýraznejšie k rastu prispel tradične Bratislavský kraj. Jediný negatívny príspevok evidujeme v rámci Trnavského kraja. Rozklad medziročného rastu (graf 4) indikuje, že na celkovom tempe rastu cien nehnuteľností na bývanie sa podieľal medziročný rast cien bytov vo vyššej miere než rast cien domov.

**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 %)

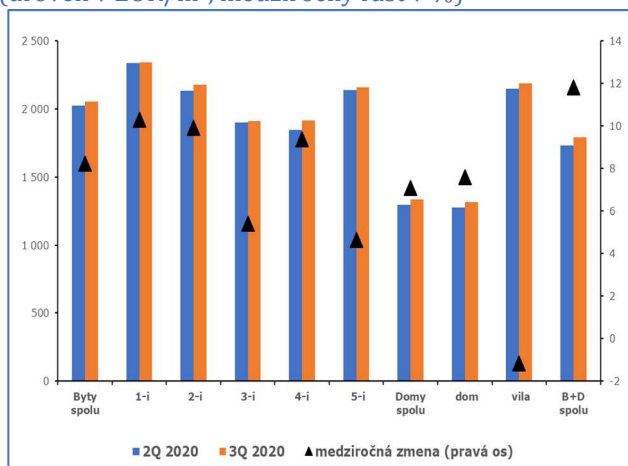


Zdroj: NARKS, NBS

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.

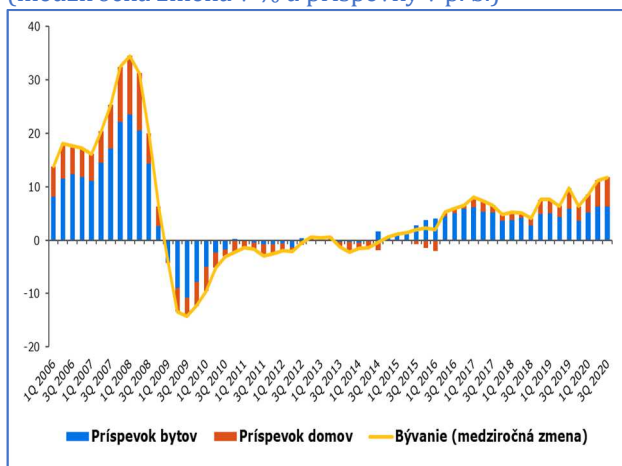
**Priemerná cena bytov** sa v 3. štvrtroku 2020 zvýšila o 30 EUR/m<sup>2</sup> na 2054 EUR/m<sup>2</sup>. V medzištvrtročnom porovnaní ide o rast 1,5 %. Medziročné tempo rastu mierne pokleslo na úroveň 8,2 %. Najrýchlejšie medzi štvrtrokmi rástla cena 4-izbových a 2-izbových bytov. **Priemerná cena domov** narástla o 39 EUR/m<sup>2</sup> na úroveň 1335 EUR/m<sup>2</sup>. Medzikvartálne rástla o 3%, medziročný rast dosahuje 7,1 %.

**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.)

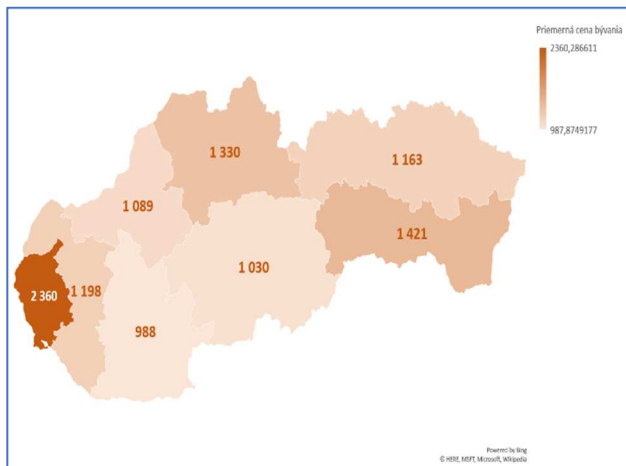


Zdroj: NARKS, NBS

**Vo väčšine regiónov ceny nehnuteľností v porovnaní s minulým štvrtrokom rástli.** Najvyšší medzištvrtročný rast pozorujeme v Banskobystrickom kraji (13 %), ktorý v minulom štvrtroku zaostával. Naopak, po prudkom raste v druhom štvrtroku sa dynamika cien v Košickom kraji výrazne spomalila (5 %). Pokles bol zaznamenaný v Trnavskom kraji (-0,8 %). V absolútnom vyjadrení je priemerná cena bývania s odstupom tradične najvyššia v Bratislavskom kraji (2360 EUR/m<sup>2</sup>), čo zodpovedá medzikvartálnemu rastu 3,9 %. Ak sa na vývoj cien budeme pozerat' z medziročného hľadiska, v kladných číslach budú všetky kraje. Najvyšší medziročný rast si zachoval Košický kraj<sup>1</sup> (35 %), po ktorom nasleduje Banskobystrický (25%).

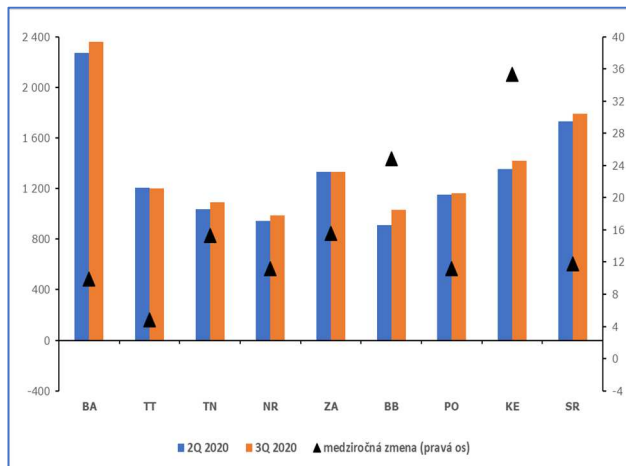
<sup>1</sup> V 2. štvrtroku 2020 ceny nehnuteľností v Košickom kraji skokovito narástli. Každý ďalší štvrtrok, minimálne do polovice roku 2021, budeme svedkami výrazného rozdielu medzi dnešnými číslami a číslami z rovnakého obdobia v predchádzajúcom roku. Počas tejto doby je preto logické očakávať medziročné tempá rastu vo výške 30 a viac percent.

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



Zdroj: NARKS, NBS

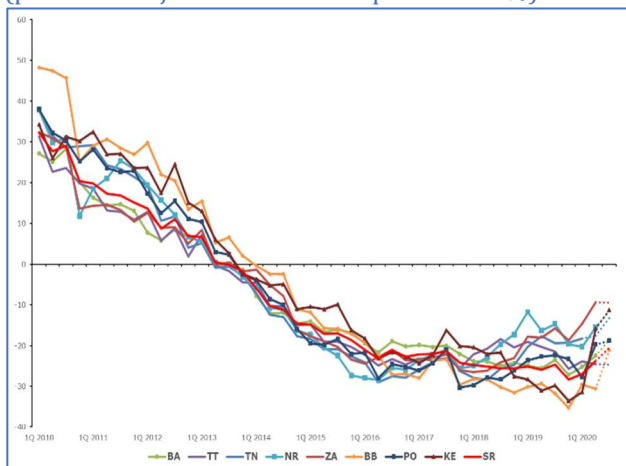
**Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziquartálny rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

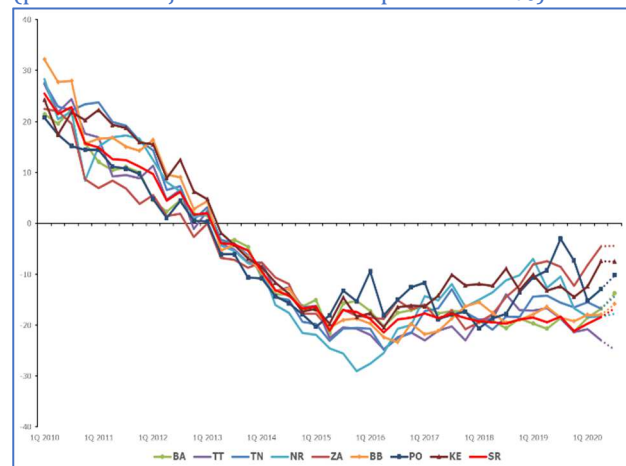
Pohľad do detailnejších štatistík ukazuje najvyšší medzikvartálny rast cien bytov v Prešovskom kraji (2,9 %), najviac k tomu prispel samotný okres Prešov. Ceny domov rástli v medzištvrtročnom porovnaní najdynamickejšie v Banskobystrickom kraji (10,2 %), najväčší príspevok poskytol okres Banská Bystrica.

**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

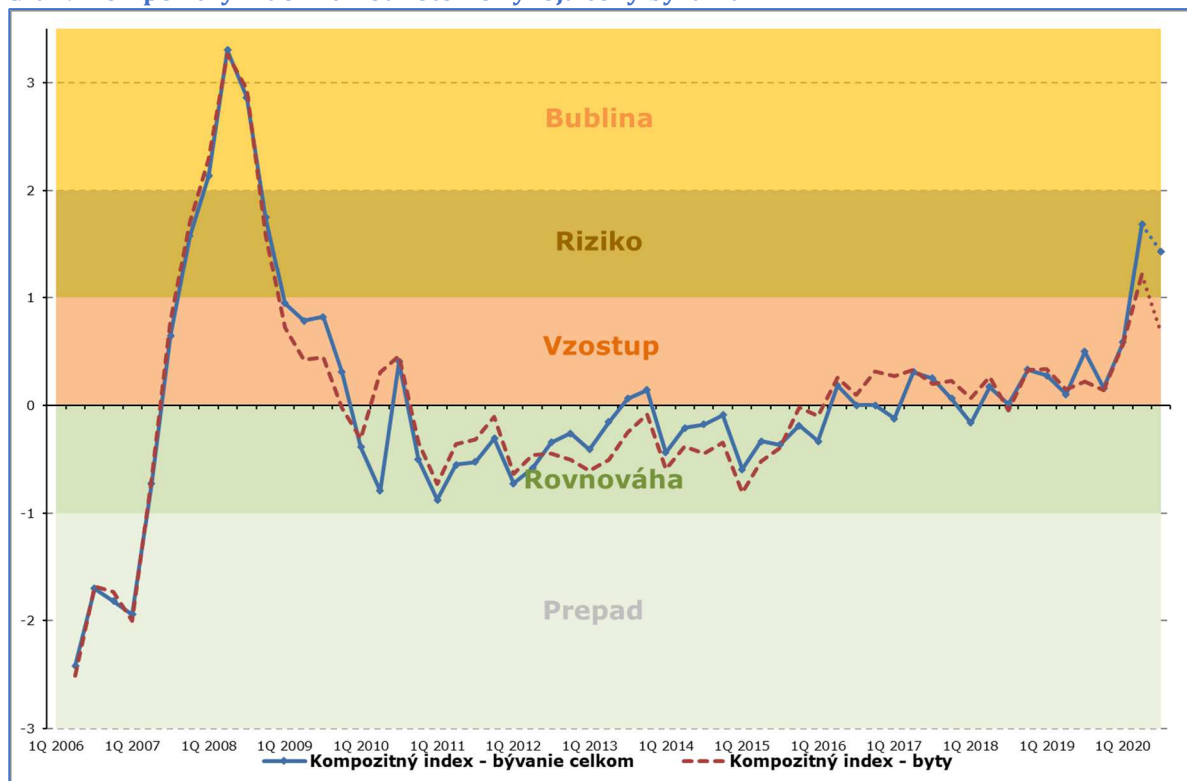
Poznámka: Porovnaním priebežných inverzných hodnôt indexu dostupnosti bývania/bytov k ich historickému priemeru získame orientačnú predstavu o „**nadhodnocovaní**“, resp. „**podhodnocovaní**“ bývania/bytov z dlhodobého pohľadu.

**Skutočný vývoj miezd bol lepší, než sme očakávali. Z tohto dôvodu sa dostupnosť bývania nezhoršila v takej miere, ako sme predpokladali.** Hodnoty indexov na grafoch 7 a 8 reprezentujúce 2. štvrtrok sú teraz nižšie ako určovala vtedajšia prognóza. V poslednom rýchlom komentári k cenám nehnuteľností index dostupnosti bývania v 2. štvrtroku 2020 dosiahol v každom kraji najvyššie hodnoty od roku 2014. Pri zostavovaní indexu v danom čase sme vychádzali z predikcií priemerných miezd na 2. štvrtrok 2020, keďže finálne údaje za štvrtrok v čase zverejnenia ešte nie sú k dispozícii.

**Dynamika cien nehnuteľností v 3. štvrtroku 2020 kopíruje vývoj v predchádzajúcom štvrtroku, zároveň neočakávame žiadne zásadné zmeny vo vývoji miezd. Dostupnosť bývania preto zostáva prevažne nezmenená.** Relatívne najmenej dostupné bývanie pozorujeme naďalej v Žilinskom a Košickom kraji.

V podobnej situácii sa nachádza aj dostupnosť bývania v bytoch. Rovnako je nutné brať do úvahy korekciu predchádzajúceho štvrtroku. Taktiež platí, že hodnoty indexu v 3.štvrtroku zostali približne na predchádzajúcej úrovni. Svetlou výnimkou je Trnavský kraj, kde sa dostupnosť bývania v bytoch mierne zlepšila.

**Graf 9 Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania**



Zdroj: NBS

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>.

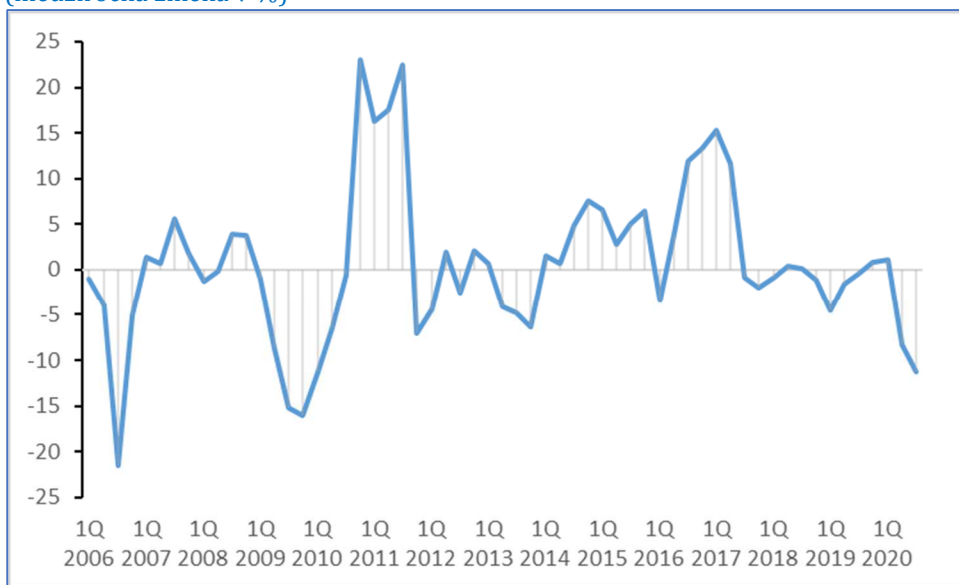
**Kompozitné indexy v 3. štvrtroku 2020 po predchádzajúcom výraznom náraste podliehajú miernej korekcii.** Hodnotu indexu zvyšovala z parciálnych ukazovateľov iba reálna cena. Najvýraznejší záporný efekt na kompozitný index vykazuje pomer úverov na bývanie k disponibilnému príjmu. Keď úvery rastú neúmerne rýchlejšie v porovnaní s disponibilným príjmom (čo znamená, že pomerový ukazovateľ rastie), považujeme to za indikátor

<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).

prehrievania. V predchádzajúcom štvrtroku dosiahol pomer najvyššiu hodnotu za posledných niekoľko rokov. V 3. kvartáli predpokladáme miernejší rast úverov a zároveň obnovenie rastu disponibilného príjmu – efekt pomerového ukazovateľa musí byť teda logicky nižší.

Negatívne pôsobil aj pomer ceny k nájomnému. Nájomné bývanie chápeme ako alternatívu k bývaniu vo vlastnom - čím je nájomné bývanie lacnejšie, tým vyššia je relatívna cena bývania v zakúpenej nehnuteľnosti. Z grafu 10 je vidieť, že nájomné v 3. štvrtroku síce pokleslo, avšak v podstatne menšej miere než naposledy.

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



Zdroj: NAKRS, NBS

**Žijeme v období zvýšenej volatility. Ceny nehnuteľností si napriek všetkému doteraz udržali svižné tempo rastu.** V treťom štvrtroku 2020 očakávame podstatne pozitívnejší vývoj v hospodárstve, ako tomu bolo po predchádzajúce štvrtroky. Táto skutočnosť spôsobuje, že rozdiel medzi vývojom na makroekonomickej úrovni a cenami nehnuteľností sa dočasne zužuje. V súčasnosti však čelíme druhej vlne pandémie, s ktorou sú pochopiteľne spojené aj obavy o výkon hospodárstva. Preto nie je možné vylúčiť, že kompozitný index bude v budúcnosti opätovne rásť. Jedným z dôvodov pre doterajší dynamický rast cien je bez pochyby aj očakávanie, že krízová situácia čoskoro pominie. Je však otáznе, či bude tento optimizmus v spoločnosti naďalej pretrvávať a do akej miery sa jeho potenciálna zmena podpíše na aktivitách na realitnom trhu.

Medzi ďalší z hlavných dôvodov rastu cien patrí vývoj ponuky nehnuteľností na bývanie. Posledné dáta z odvetvia stavebníctva, ktoré máme k dispozícii, pôsobia pesimisticky. Počet dokončených bytov (vrátane bytov v rodinných domoch) bol v 2.štvrtroku 2020 o vyše 6 % nižší, než v rovnakom období v predchádzajúcom roku, počet začatých bytov klesol takmer až o 19 %. Tuzemská produkcia bytových budov klesla v auguste o 21 %, predtým v júli sa znížila o 16,6 %. Všetky uvedené údaje sú verejne dostupné v databáze Štatistického úradu SR.

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