

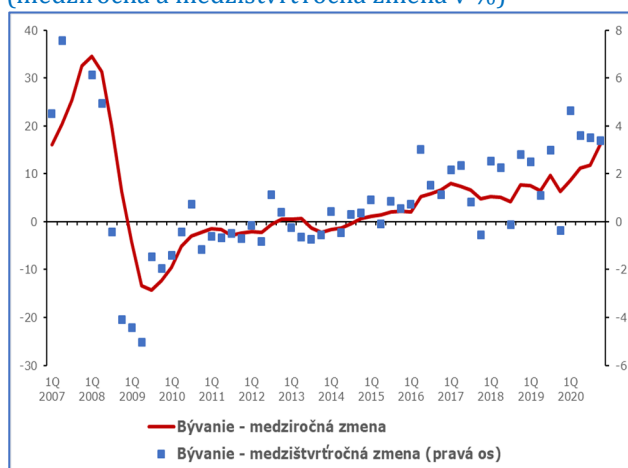
Rok 2020 sa končí výrazným rastom cien nehnuteľností v hlavnom meste

Priemerná cena nehnuteľností na bývanie narástla za celý rok 2020 o 11,9 % oproti roku 2019. Konkrétne údaje za 4. štvrťrok 2020 ukazujú mierne spomalenie medzikvartálneho rastu. Najvýraznejší podiel na raste cien má Bratislavský kraj. Ceny rástli tiež v Banskobystrickom a Prešovskom kraji, vo zvyšných krajoch dochádzalo buď k stagnácii cien alebo aj k miernemu poklesu. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku rástli predovšetkým ceny dvojizbových a trojizbových bytov. Očakávané zhoršenie vývoja na trhu práce negatívne vplyva na dostupnosť bývania. Nižšia ponuka nehnuteľností v minulom roku podporuje rastúci trend cien nehnuteľností.

Medzištvrťročné tempo rastu cien nehnuteľností na bývanie v 4. kvartáli 2020 mierne spomalilo na hodnotu 3,4 %. V medziročnom porovnaní sú ceny bývania o 16 % vyššie ako v rovnakom období minulého roku. Zrýchlenie medziročného tempa rastu je spôsobené do istej miery aj stagnáciou cien na konci roku 2019 (graf 1).

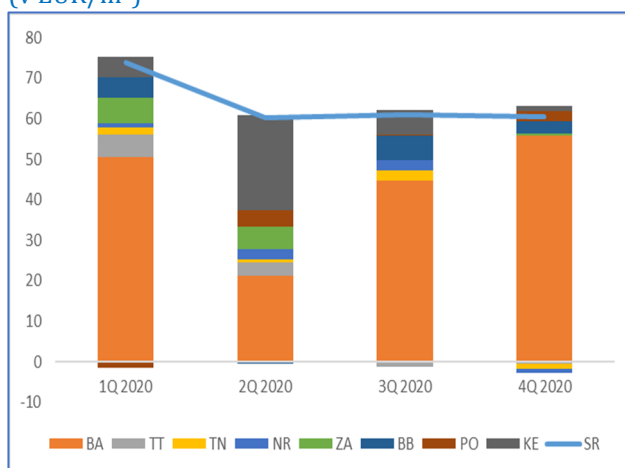
Priemerná cena bývania v 4. štvrťroku 2020 vzrástla medzi štvrťrokmi o približne 60 EUR/m² na hodnotu 1852 EUR/m². Najvýraznejšie sa na raste podieľa Bratislavský kraj, jeho príspevok tvorí 92% celkového cenového rozdielu medzi štvrťrokmi (graf 2). Negatívny príspevok majú tri kraje - Trenčiansky, Trnavský a Nitriansky.

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



Zdroj: NARKS, NBS

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(v EUR/m²)



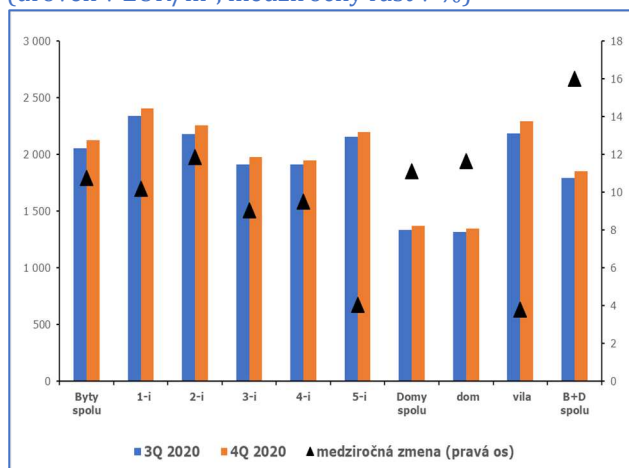
Zdroj: NARKS, NBS

Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezентujú 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 bývania za rok 2020 je takmer o 190 EUR/m² vyššia ako tomu bolo v roku 2019, čomu zodpovedá tempo rastu 11,9 %. V Košickom kraji oproti predchádzajúcemu roku rástli ceny najrýchlejším tempom.

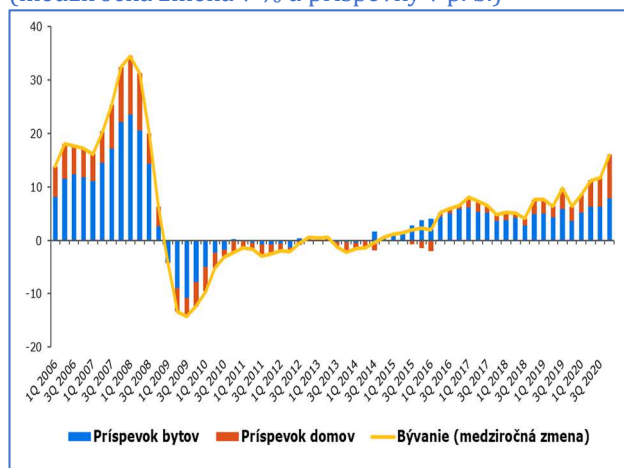
Priemerná cena bytov v 4. štvrtroku 2020 vzrástla o 71 EUR/m² na 2125 EUR/m². Medzikvartálne tempo rastu zrýchlilo na 3,4 % (medziročne 10,8 %). Najvyšší medzištvrtročné rast zaznamenali ceny 2-izbových a 3-izbových bytov. Priemerná cena domov narástla o 34 EUR/m² na úroveň 1369 EUR/m². Medzikvartálny rast dosiahol 2,5 %, zatiaľ čo medziročné tempo rastu sa vyšplhalo na 11,1 %.

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



Zdroj: NARKS, NBS

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



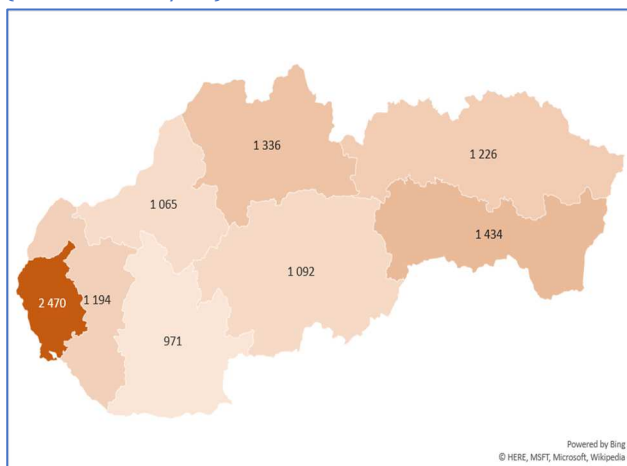
Zdroj: NARKS, NBS

Z pohľadu medzištvrtročného vývoja môžeme kraje rozdeliť do troch skupín. Medzi kraje s vyšším rastom cien patria Banskobystrický (6 % medzikvartálne), Bratislavský a Prešovský (zhodne po 5,5 %). V Žilinskom a Košickom kraji ceny v porovnaní s 3. štvrtrokom stagnovali, zatiaľ čo vo zvyšných krajoch nastal mierny pokles.

V medziročnom porovnaní rástli všetky kraje, najviac naďalej Košický¹ (38 %) a Banskobystrický (32,6 %).

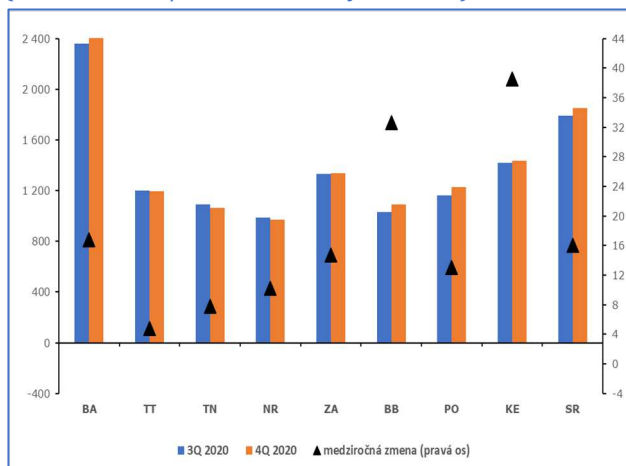
¹ V 2. štvrtroku 2020 ceny nehnuteľností v Košickom kraji skokovito narástli. Každý ďalší štvrtrok, minimálne do polovice roku 2021, budeme svedkami výrazného rozdielu medzi dnešnými číslami a číslami z rovnakého obdobia v predchádzajúcom roku. Počas tejto doby je preto logické očakávať medziročné tempá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

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



Zdroj: NARKS, NBS

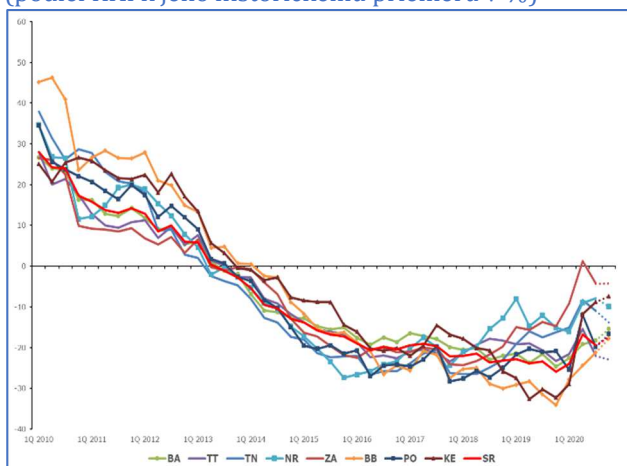
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS

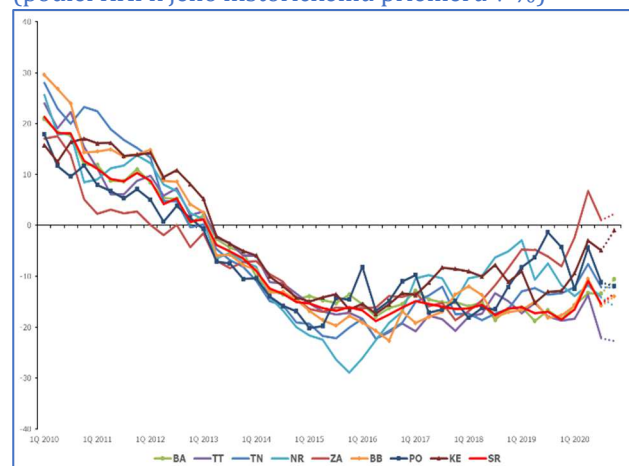
Medzištvrtročný rast cien samotných bytov bol najvyšší v Bratislavskom kraji (5,6 %), o čo sa pričínal predovšetkým okres Bratislava I. Ceny domov sa zvýšili najviac v Banskobystrickom kraji (9,5 %), najväčší príspevok poskytol okres Banský Bystrica.

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.

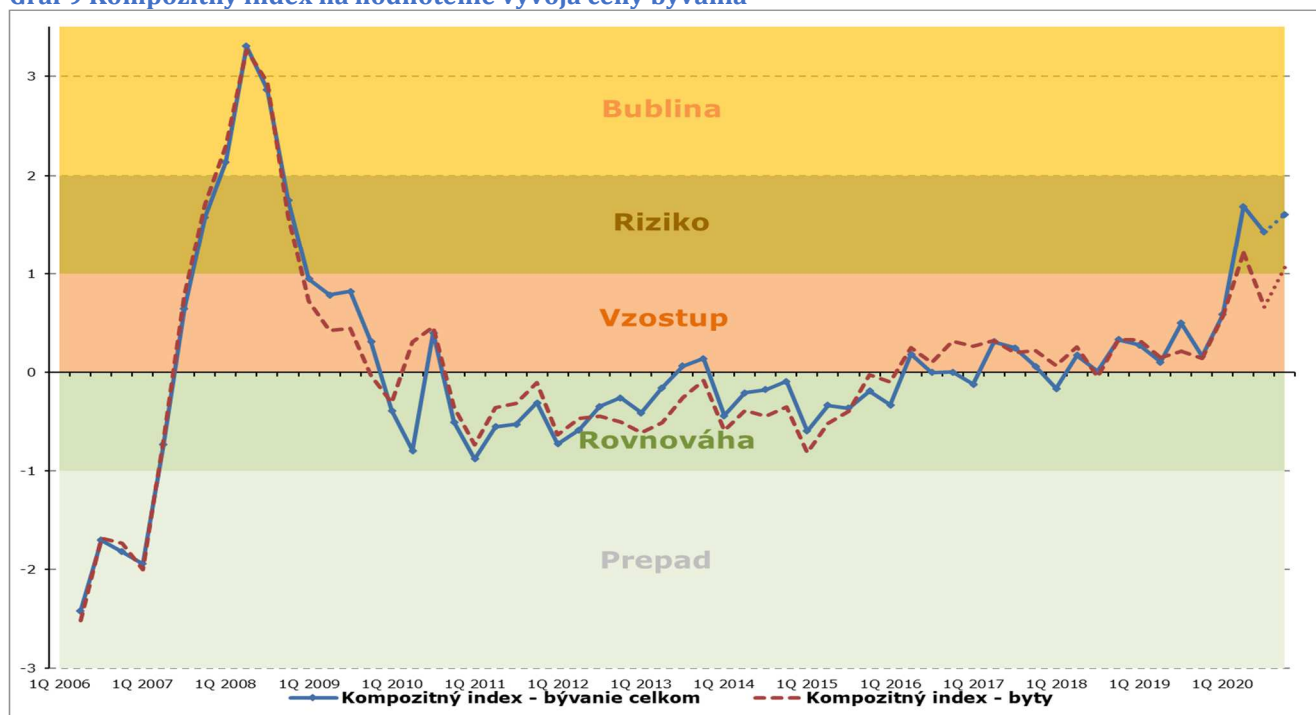
V 4. štvrtroku 2020 očakávame mierne zhoršenie dostupnosti bývania v priemere za celú krajinu. Dôvodom bude predovšetkým očakávané spomalenie tempa rastu miezd, pričom ceny nehnuteľností rastú ustáleným medzikvartálnym tempom už tri štvrtroky za sebou.

Vývoj v jednotlivých krajoch je však veľmi heterogénny (graf 7). Zhoršenie súčasného stavu pozorujeme v Bratislavskom, Banskobystrickom a Prešovskom kraji. V Trnavskom, Trenčianskom a Nitrianskom kraji sa dostupnosť bývania mierne zlepšila. V zásade rovnaká situácia panuje aj v prípade bytov (graf 8). Jedinou výnimkou je lepší vývoj v prípade Prešovského kraja a naopak o niečo horší vývoj v rámci Košíc. Naďalej platí, že dostupnosť bývania je najhoršia v Žilinskom a Košickom kraji.

Na začiatku roku 2021 sme pristúpili k technickej zmene pri výpočte indexu dostupnosti bývania. Na výpočet budú odteraz používané priemerné mzdy verejne dostupné v databáze ŠÚSR.² Cieľom tejto zmeny je zvýšiť transparentnosť postupu výpočtu, keďže doteraz boli využívané neverejné mzdové štatistiky. Niektoré z historických hodnôt indexu dostupnosti bývania preto podliehajú korekcii (najviditeľnejšie zmeny sú v prípade Žilinského kraja, hodnoty indexu v 2. štvrťroku 2020 sú vyššie).

Hodnoty kompozitných indexov³ v 4. štvrťroku 2020 vzrástli oproti predchádzajúcemu, pokojnejšiemu štvrťroku. Optimistický 3. štvrťrok 2020 po odznení prvej vlny pandémie a protipandemických opatrení priniesol korekciu vysokých hodnôt kompozitného indexu.

Graf 9 Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS

Vývoj vo 4. štvrťroku však v mnohom pripomína prvú polovicu roka 2020. Reštriktívne opatrenia majú negatívny vplyv na trh práce, zatiaľ čo ceny nehnuteľností udržiavajú rovnaké medzikvartálne tempo rastu. Hodnota indexu rastie predovšetkým pod vplyvom podielu ceny k nájomnému.

Nájomné ku koncu roku 2020 pokleslo o vyše 6 % oproti 3. kvartálu, pričom ceny nehnuteľností rástli o 3,4 %. Nájomné bývanie chápeme ako alternatívu k bývaniu vo vlastnom - čím je nájomné bývanie lacnejšie, tým vyššia je relatívna cena bývania v zakúpenej

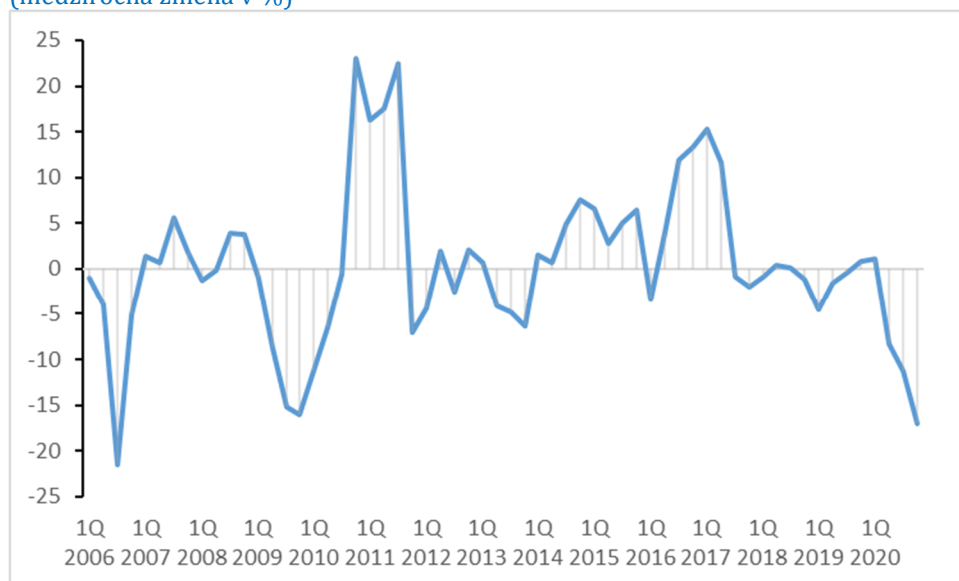
² http://datacube.statistics.sk/#!/view/sk/VBD_SK_WIN/np3112qr/v_np3112qr_00_00_00_sk

³ Za účelom vyhodnotenia vplyvu cien nehnuteľností na finančnú a ekonomickú stabilitu porovnávame 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.

nehnuteľnosti. Medziročný pokles nájomného dosahuje 17 % (graf 10). Aj v medziročnom porovnaní teda nájomné v 4. kvartáli 2020 klesalo rýchlejšie, než rástli ceny.

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



Zdroj: NARKS, NBS

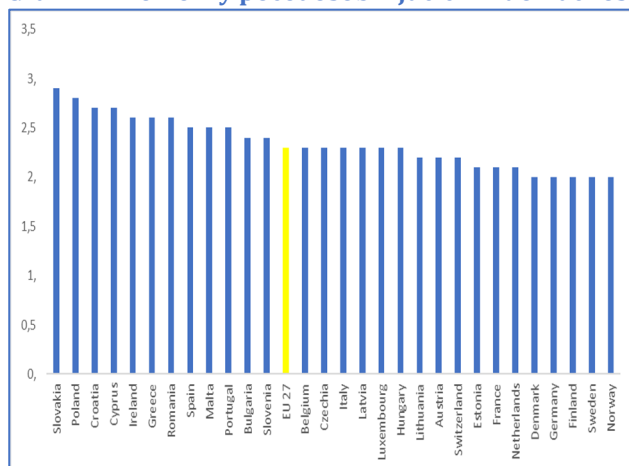
V roku 2020 sme boli svedkami veľmi výrazného rastu cien nehnuteľností. V priemere sa oproti roku 2019 zvýšili o 11,9 %. Paradoxne, ide zároveň o rok, v ktorom sme zaznamenali doteraz najväčší prepád ekonomiky. Špecifikom recesie však bola jej povaha – nešlo o štrukturálny problém hospodárstva ale výlučne o vonkajšie vplyvy. Krátke uvoľnenie situácie v priebehu 3. štvrťroku ukázalo, že ekonomické fundamenty majú schopnosť vracat' sa veľmi rýchlo k predkrízovému normálu. Túto skutočnosť brali do úvahy aj domácnosti aktívne na realitnom trhu. S výnimkou niekoľkých týždňov prvého lockdownu nebola aktivita na realitnom trhu žiadnym zásadným spôsobom poznačená. Dopyt bol a naďalej bude podporovaný veľmi nízkymi úrokovými sadzbami. Údaje NBS⁴ indikujú dosiahnutie nového rekordu v 4. štvrťroku 2020 – dohodnutá priemerná úroková sadzba (za mesiace október a november) sa nachádza na najnižšej úrovni v histórii.

Zo všetkých krajín EÚ má Slovensko najvyšší priemerný počet osôb pripadajúcich na jednu domácnosť. Ukazujú to štatistiky Eurostatu, ktoré sa týkajú kvality bývania za rok 2019 (Graf 11). Na grafe 12 je vidieť tzv. mieru preplnenosti (overcrowding rate)⁵. Intuitívne, ide o podiel populácie žijúcej v preplnených domácnostiach. Z grafu vidieť, že tento podiel sa na Slovensku v posledných rokoch síce znižuje, stále však výrazne zaostávame nie-len za európskym priemerom ale aj za väčšinou našich susedov.

⁴ <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-udaje-penaznych-financnych-institucii/uvery>

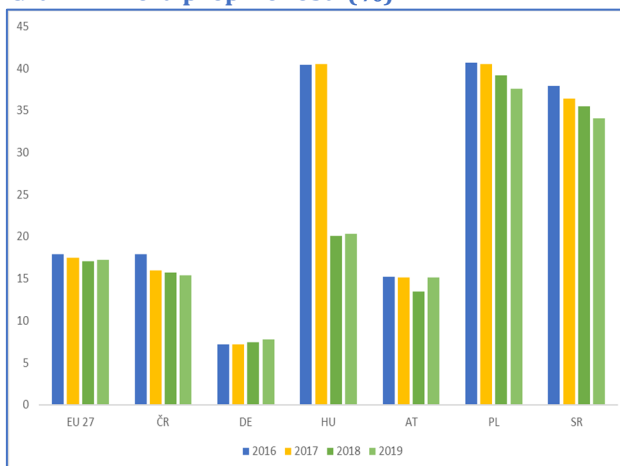
⁵ Mieru preplnenosti (overcrowding rate) definuje Eurostat nasledovne:
https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate

Graf 11 Priemerný počet osôb žijúcich v domácnosti



Zdroj: Eurostat

Graf 12 Miera preplnenosti (%)



Zdroj: Eurostat

V 3. štvrťroku výrazne rástli počty ako začatých, tak dokončených nehnuteľností, čo je pozitívne. Na kompletne ročné čísla za počty dokončených a začatých bytov si ešte budeme musieť počkať. Ak sa však bude 4. štvrťrok podobať druhému aj v tomto aspekte, celková suma za rok 2020 bude značne zaostávať za rokom 2019. Pesimistické predpoklady podporujú údaje o výstavbe bytových budov z novembra, ktorá medziročne klesla o 4,4 %. V októbri medziročný pokles dosahoval dokonca 17,3 %. Dáta z prieskumov ESI ukazujú v 4. štvrťroku ešte nižšiu úroveň dôvery stavebníctvu ako v 2. štvrťroku. **Nižšia ponuka nehnuteľností v minulom roku podporuje rastúci trend cien nehnuteľností.**

Výsledkom všetkých uvedených štatistík je veľmi nízka pravdepodobnosť klesania cien nehnuteľností na bývanie v blízkej budúcnosti. Dopyt bude podporovaný nízkymi úrokovými sadzbami a ponuka bude dobíhať len veľmi pomaly. Nemôžeme počítať ani s prípadným nasýtením dopytovej stránky trhu – štatistiky Eurostatu ukazujú, že dlhé roky dochádzalo k akumulácii dopytu.

V prípade cien nehnuteľností teda bude ďalšia situácia najviac závisieť od sekundárneho trhu rezidenčných nehnuteľností, čiže od toho, do akej miery budú aktuálni vlastníci ochotní predávať svoje byty či domy.

Dianie na realitnom trhu na Slovensku sa závažne neodkláňa od celoeurópskeho priemeru. Podľa Eurostatu v 3. štvrťroku 2020 rástli v EÚ v priemere ceny bývania o 1,4 % medzikvartálne (hoci ide o realizačné ceny). Na Slovensku sme v danom období zaznamenali medzikvartálny rast 3,5 % (ponukové ceny).

Roman Vrbovský

analytici@nbs.sk