

Vývoj na realitnom trhu

SLASPO fórum



Roman Vrbovský, NBS - OEM

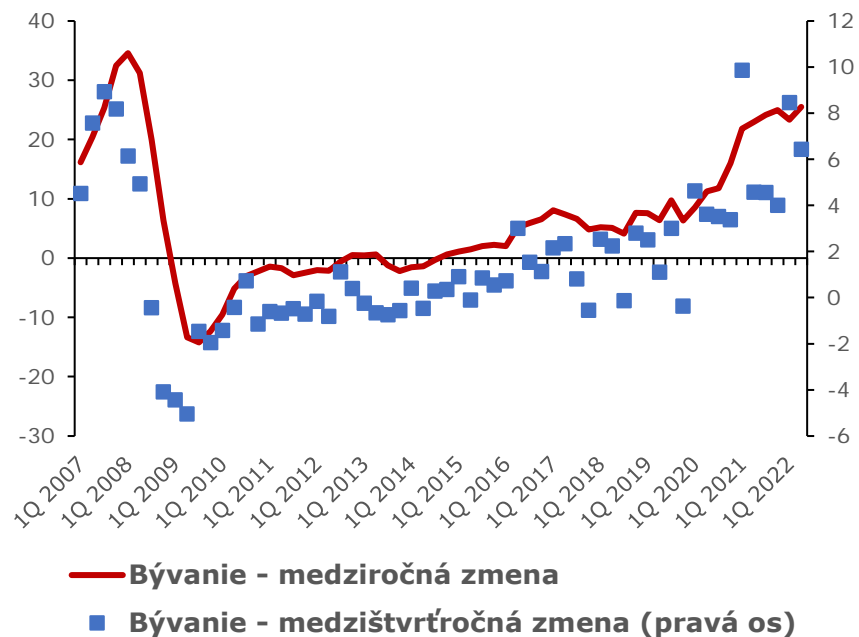


18.10.2022

Základný vývoj

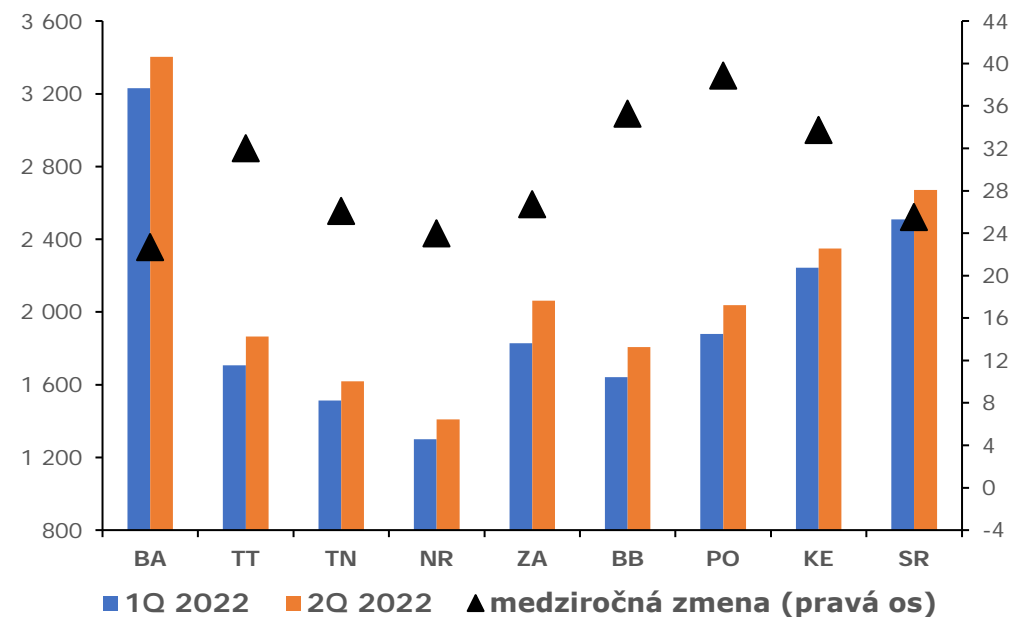
- Posledné údaje 2Q 2022: medziročný rast 25,5 %, medzikvartálny 6,4 % (1Q 8,5 %)
- V porovnaní s 1Q rast najpomalší v najdrahších regiónoch – BA, KE
- Najrýchlejší naopak ZA, BB, TT
- V porovnaní s minulým rokom najvyšší nárast v PO, BB a KE kraji
- Priemerný Q-o-Q rast 2015-2019 1.4 % vs. 5.3 % od r. 2020 dodnes

Rast cien rezidenčných nehnuteľností (%)



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Vývoj cien nehnuteľností v krajoch (eur/m²)

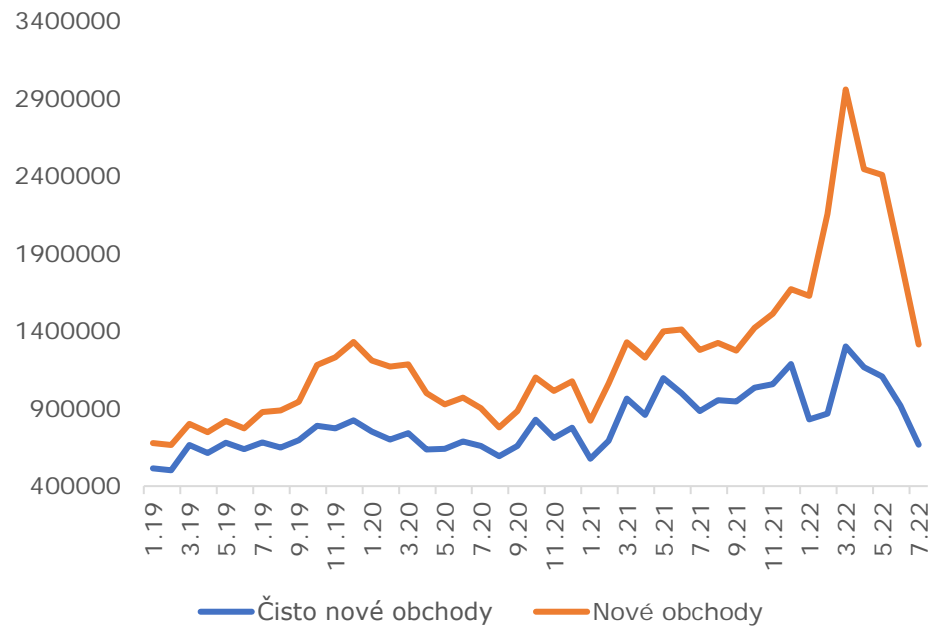


Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Úvery a sadzby

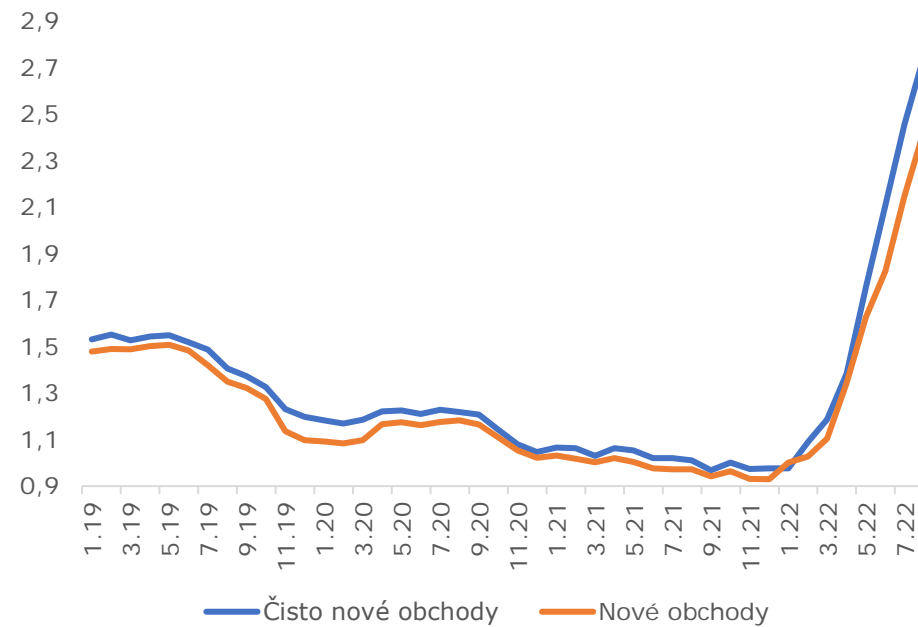
- Objem poskytnutých úverov na nehnuteľnosti výrazne nadpriemerný – najmä 2021
- Sadzby na historickom minime v 12.2021
- Prvá polovica 2022 – „predzásobenie“ úvermi (očakávaná rastúcich sadzieb)
- Sadzby ČNO 1Q22 1.1; 2Q 1.8; júl 2.5; august 2.8

Úvery na nehnuteľnosti (objem, tis. EUR)



Zdroj: NBS.

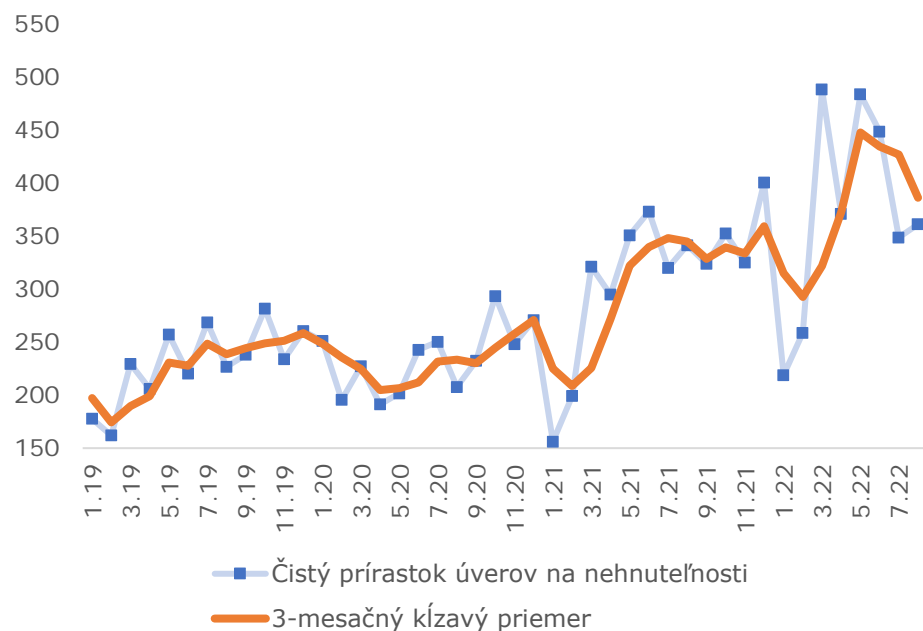
Dohodnutá priemerná úroková sadzba (%)



Zdroj: NBS.

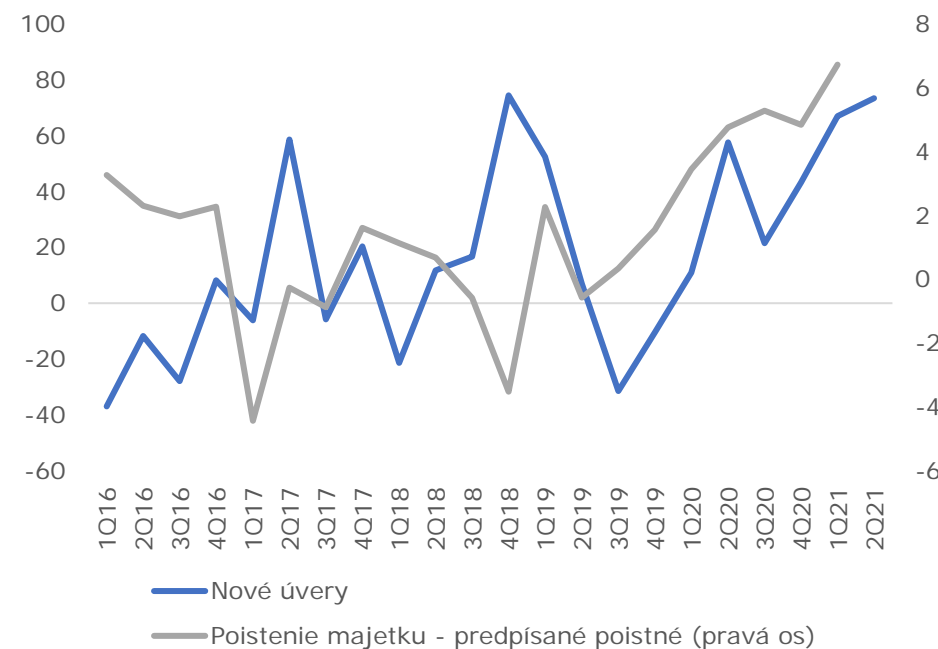
- Predpísané poisťné pri poistení majetku od 2019 zrýchlenie – kombinácia vyššieho počtu poisťencov (rast úverovania) a vyšších platieb (?) – nevieme identifikovať
- Trendovo korešponduje s prírastkom úverov, dynamiky však na úplne inej úrovni
- Poisťné v 1Q22 +6.8 %; ČNO v 1Q22 +35 % (s refinancovaním +67 %); celkový objem úverov na bývanie +12% yoy

Úvery na nehnuteľnosti – čistý prírastok (mil. EUR)



Zdroj: NBS.

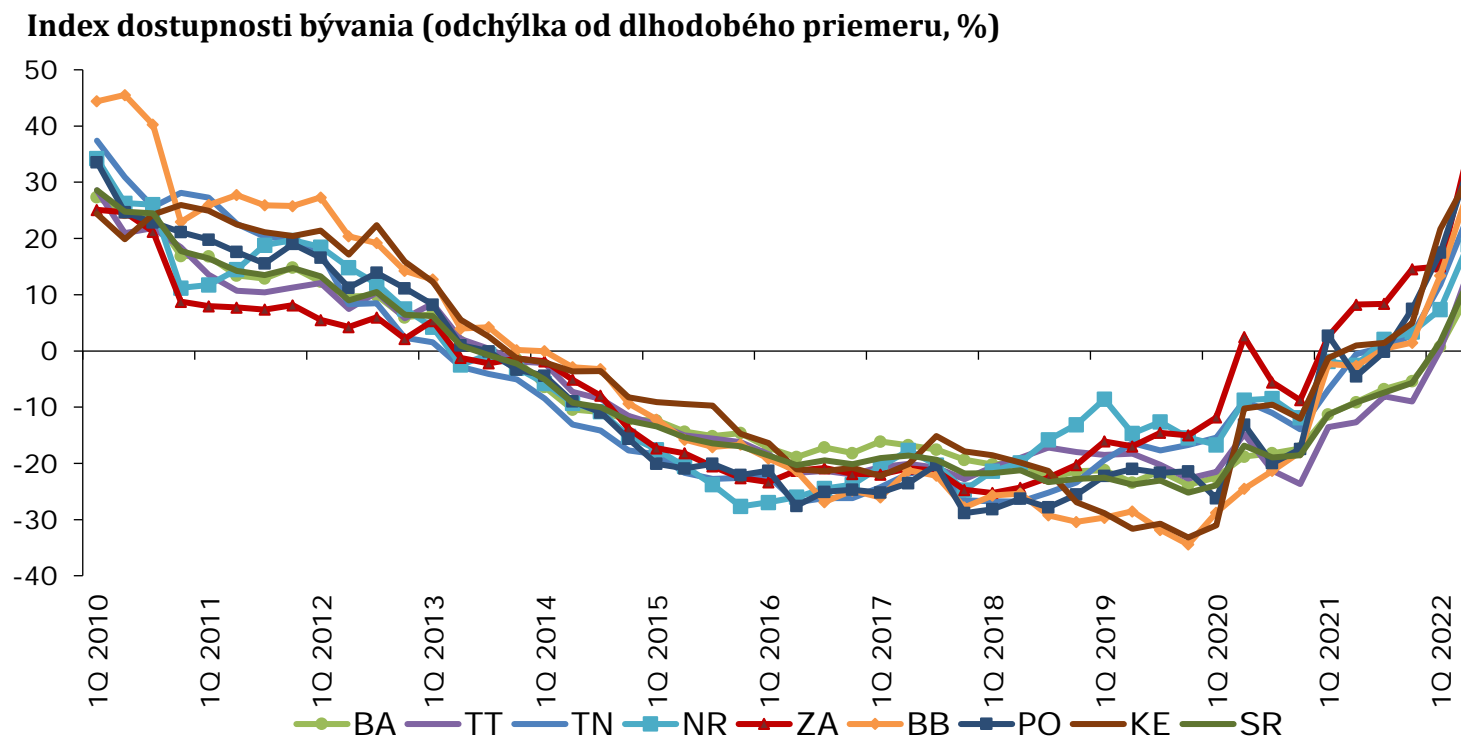
Nové úvery a predpísané poisťné pri poistení majetku (medziročný rast %)



Zdroj: NBS.

..a čo ak bude nutné hľadať nové bývanie?

- Dostupnosť bývania sa výrazne zhoršila v posledných štvrtrokoch -> pomer umelého príjmu, potrebného na kúpu nehnuteľnosti vs. skutočná mzda
- Dôvody: pokračujúci rast cien nehnuteľností, rast sadzieb, mzdy rastú pomalšie ako inflácia
- Relatívne najlepšia dostupnosť BA a TT (výška miezd)

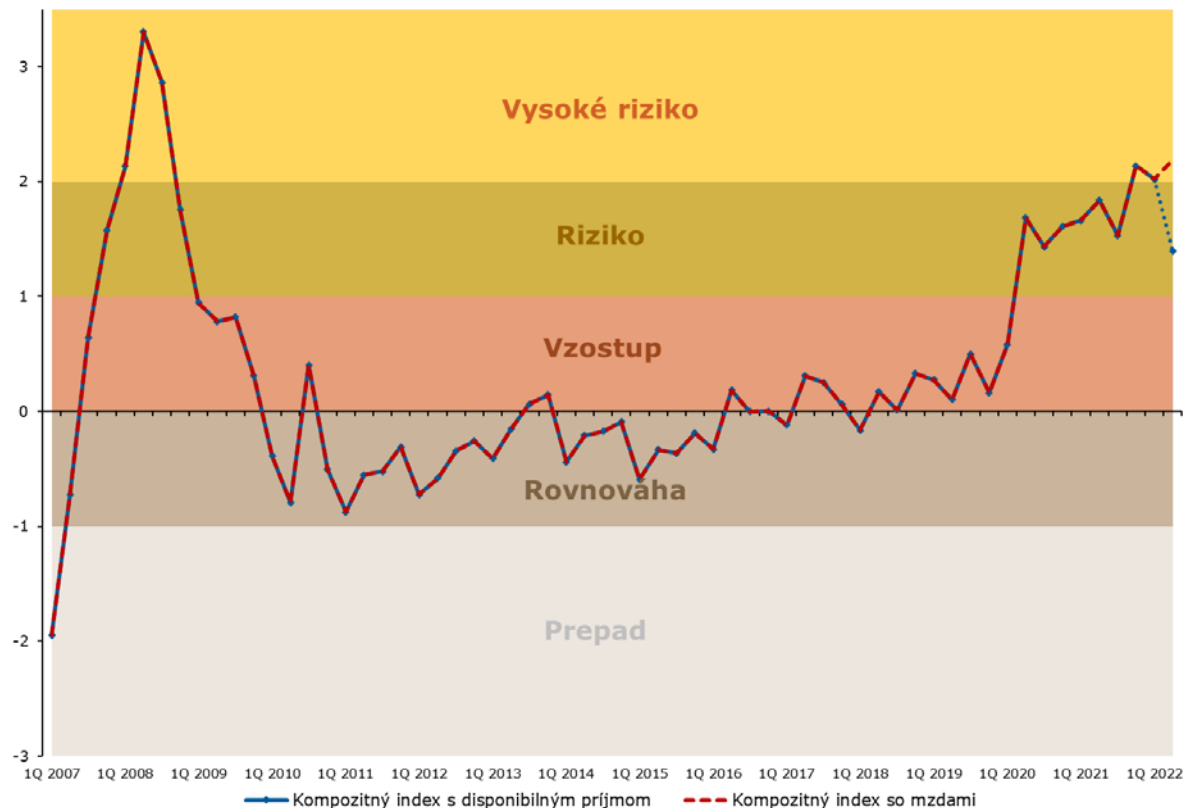


Zdroj: NARKS, United Classifieds, ŠÚSR, NBS.

Nadhodnotenie cien

- Roztváranie nožníc medzi cenami nehnuteľností a vývojom v ekonomike -> ceny sú nadhodnotené
- Riziko cenovej korekcie pretrváva
- Disponibilný príjem – trochu iný pohľad
- Rozdiel oproti 2008 stále výrazný

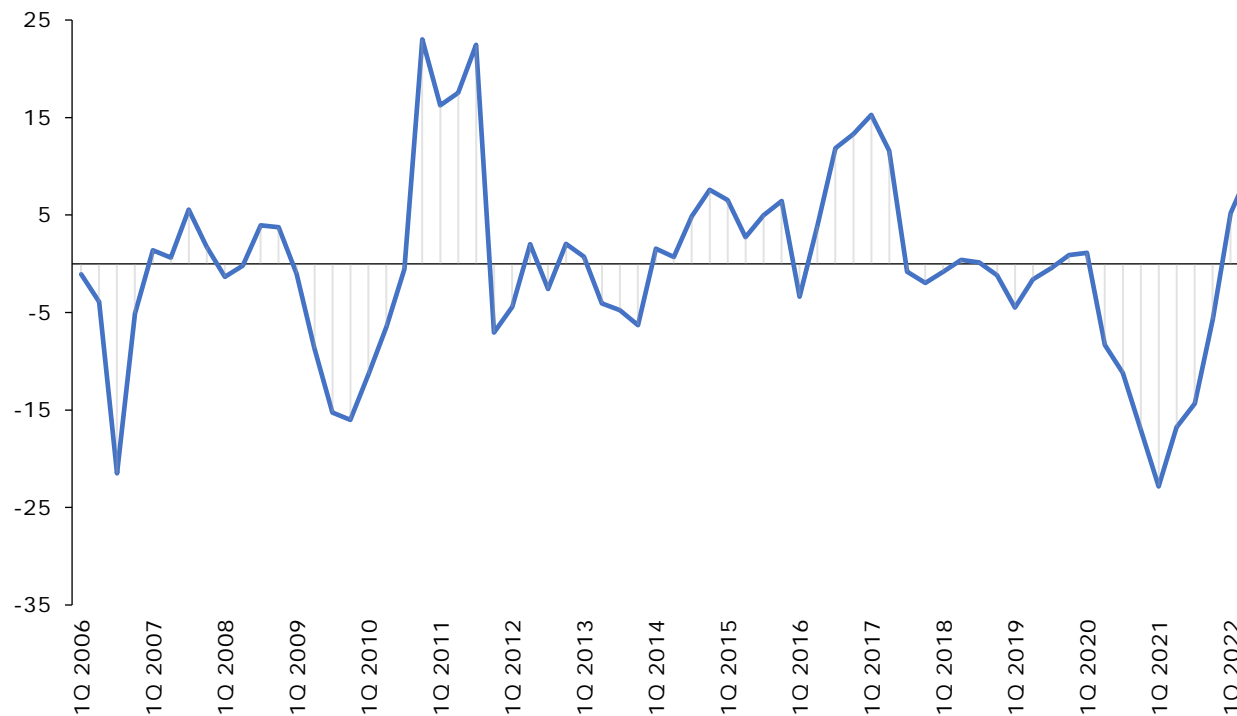
Kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania



Zdroj: NARKS, United Classifieds, ŠÚSR, NBS.

- Počas pandémie výrazný pokles (krátkodobý prenájom)
- V porovnaní s vývojom cien vychádzalo bývanie v podnájme relatívne lepšie
- Medziročne v pluse až v 1Q 22 (+5 %), v 2Q už +9 %

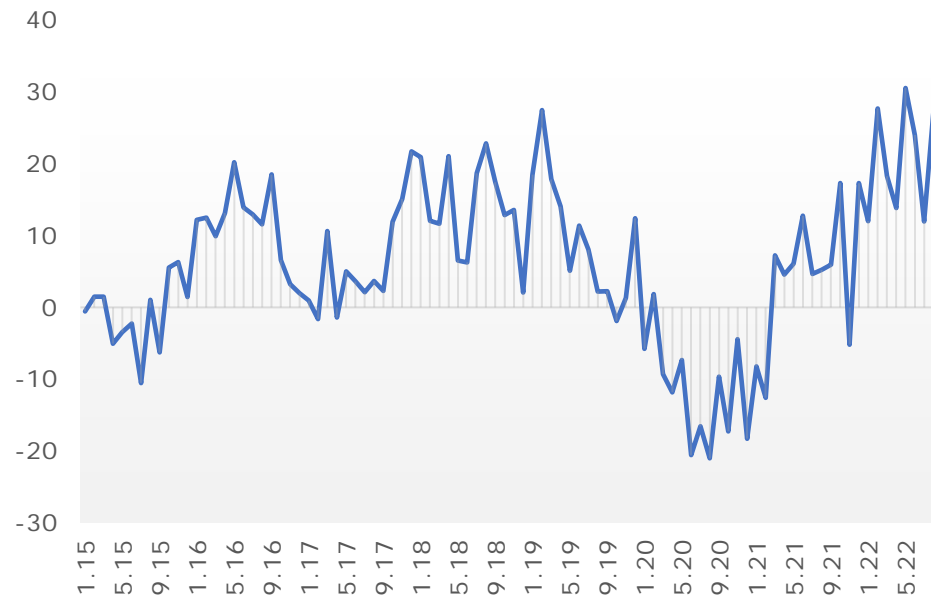
Kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania



Zdroj: NARKS, United Classifieds.

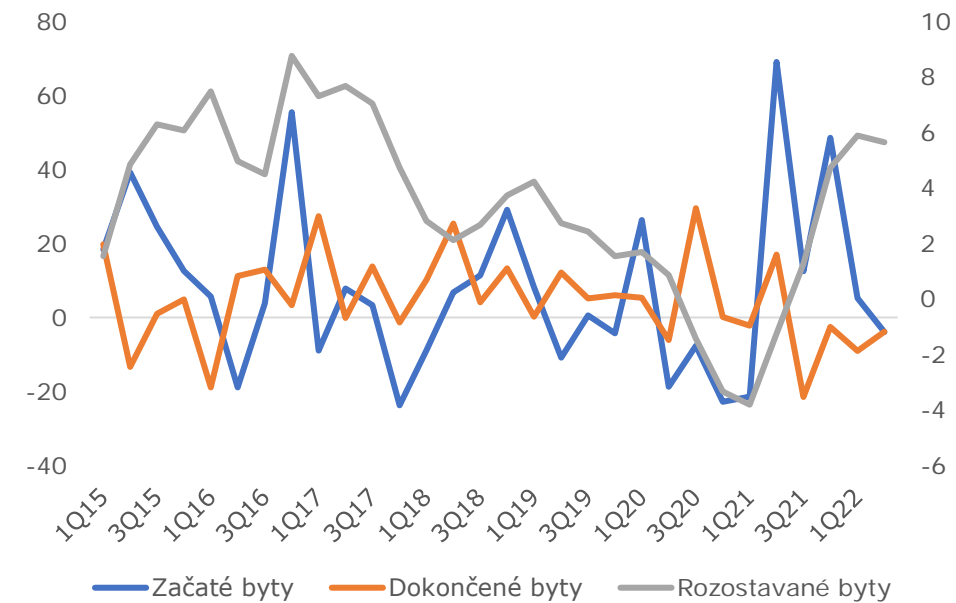
- Cez pandémie počty začatých bytov poklesli, od 2021 vysoký rast
- Rozostavané byty – stabilnejší rast, úrovňovo 2Q 22 historické maximum
- Ešte sa nepremietlo do dokončených
- Výstavba bytových budov (mesačná) v auguste +27 %

Stavebná produkcia – výstavba bytových budov (medziročný rast, %)



Zdroj: ŠÚSR.

Začaté, rozostavané (pravá os) a dokončené byty (medziročný rast %)

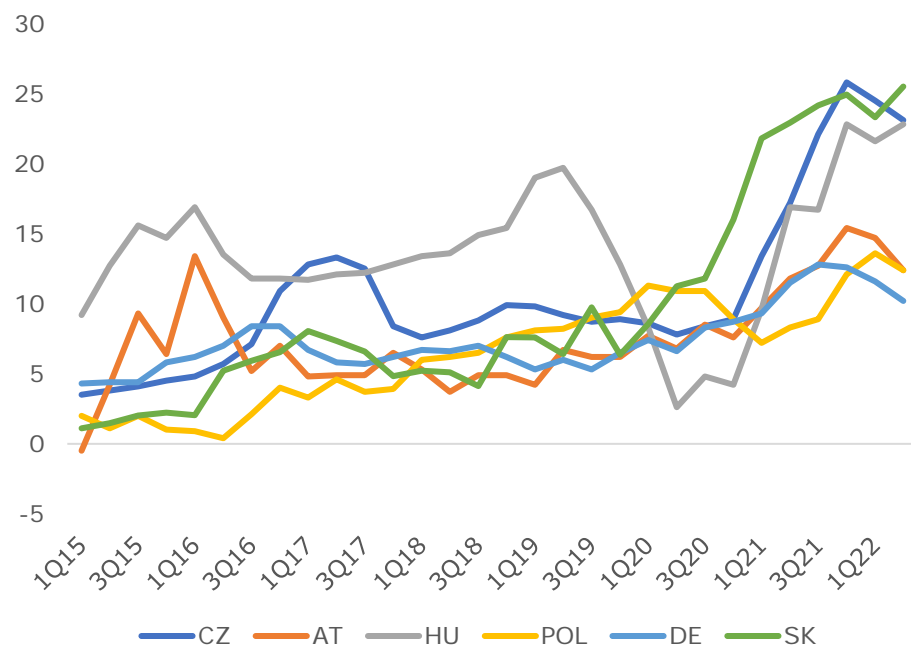


Zdroj: ŠÚSR.

Medzinárodné porovnanie

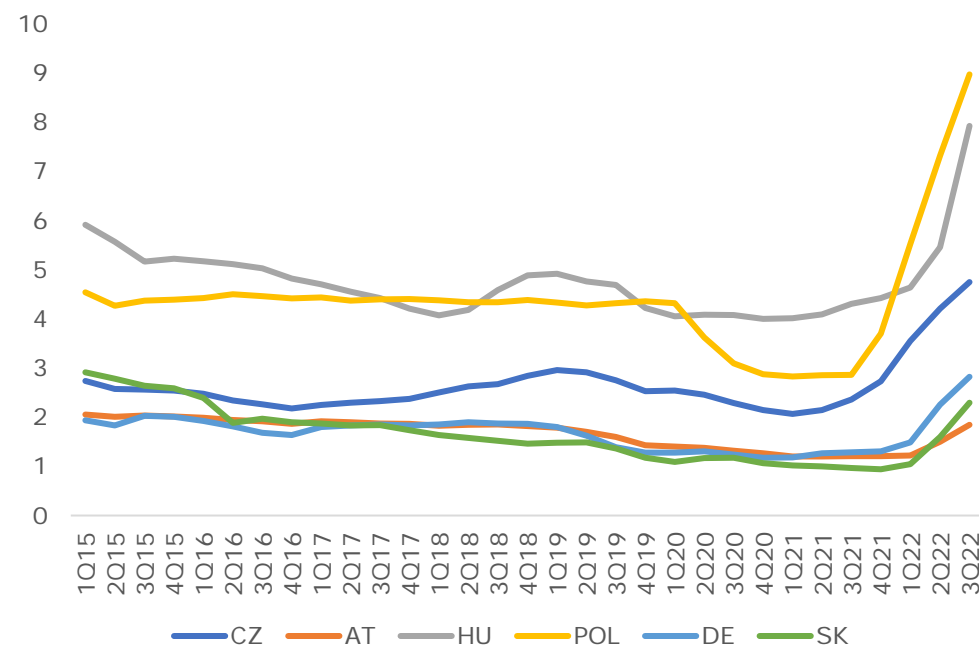
- Rast cien na SK v medzinárodnom porovnaní nie je osamotený
- Podobné najmä CZ a HU
- AT, DE a POL menej ale tiež dvojciferný nárast
- Úrokové sadzby – SK patrí medzi relatívne najlacnejšie krajiny (ECB vs. centrálné banky v CZ, POL a HU)

Rast cien nehnuteľností (medziročný rast, %)



Zdroj: ECB.

Úrokové miery, nové úvery (%)



Zdroj: ECB.