

30. marca 2022 15:45 [Banky a poisťovne](#) [Bývanie](#)

# Na realitnom trhu vznikla cenová bublina, ceny môžu klesnúť



MARTINA KLÁSEKOVÁ

Podajte sa o dobré texty.  
Odomknite jedným klikom



Foto N – Vladimír Šimíček

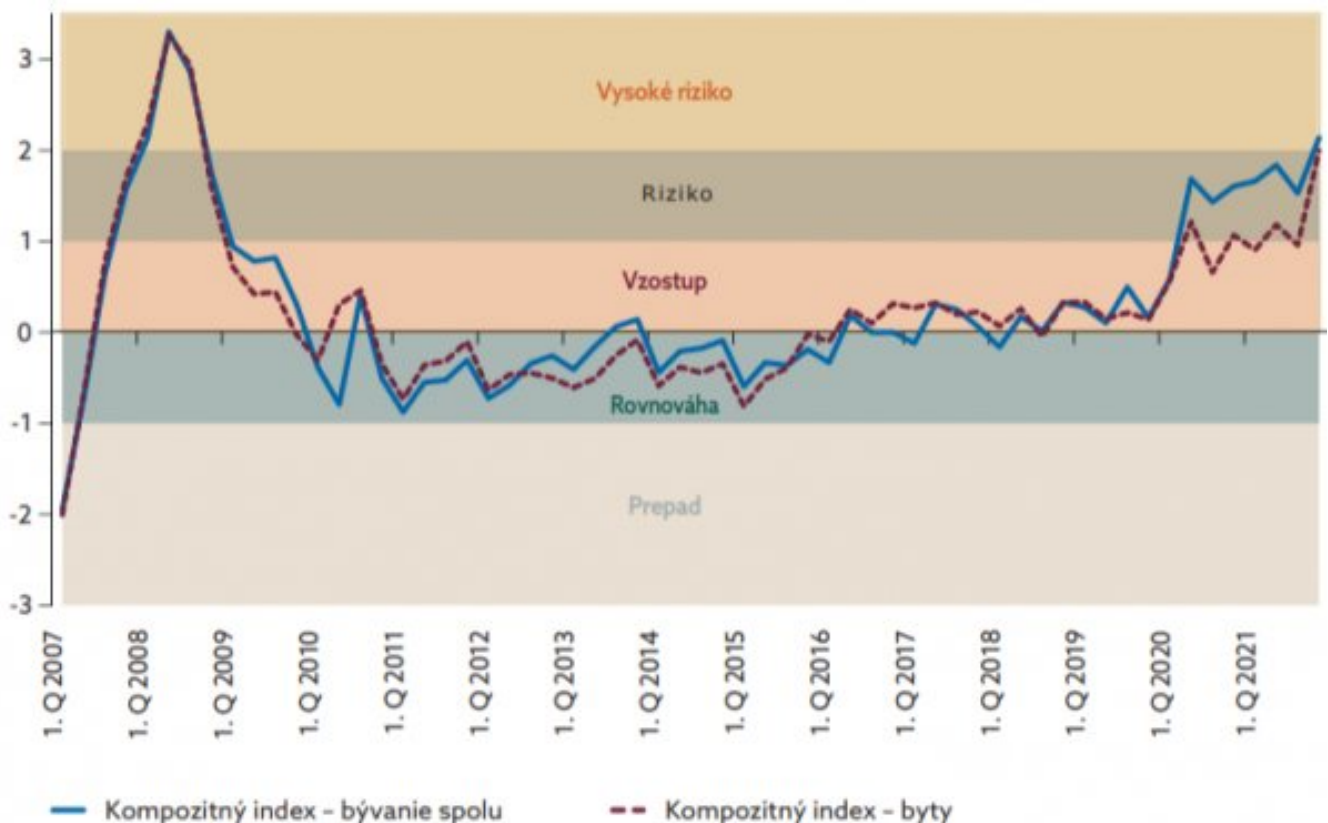
- Prvýkrát od splasnutia realitnej bubliny v roku 2009 Národná banka Slovenska opäť opisuje, že na Slovensku sa nafukuje bublina a nehnuteľnostiam hrozí cenová korekcia, čiže pokles.
- Rast cien bytov nabral koncom roka také obrátky, že sa zhoršila aj dostupnosť bývania.

**Čo je nové:** Na Slovensku sa naozaj nafukuje realitná bublina a rastie riziko korekcie cien bytov a domov. Opisuje to Národná banka Slovenska v [správe](#) o ekonomickom a menovom vývoji na Slovensku. Ceny nehnuteľností celý vlaňajšok rástli enormne rýchlo, centrálna banka však stále trvala na tom, že o bublinu nejde. Až v novembri [pripúšťala](#), že ak rast cien neprestane, riziko prepadu cien sa zvýši.

Dramatický vývoj v poslednom kvartáli nakoniec narobil v prepočtoch centrálnej banky zmeny. NBS hovorí, že realitný trh sa nachádza vo vysokom riziku korekcie, čiže prepadu cien. K tomuto záveru ju viedli všetky ukazovatele, ktoré hodnotí v takzvanom kompozitnom indexe bývania, ktorý v minulosti vyvinula po vzore UBS Swiss Real Estate. Ten ukazuje na riziko cenových bublín.

NBS pásma „vysoké riziko“ v grafe až do minulého roku nazývala priamo „bublina“. Slovo bublina ale v aktuálnej správe nepoužila ani raz. Vyššie pásma rizika už ale v jej modeloch neexistuje, preto ďalej v texte zaužívaný pojem bublina používame. Teraz ju nafukuje najviac pomer ceny k nájomnému, ceny k príjmu a nakoniec aj reálna cena.

**Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania**



Zdroj: NBS, NARKS, ŠÚSR

NBS namodelovala tento varovný ukazovateľ až po tom, ako pred vyše dekádou Slovensko zažilo prasknutie realitnej bubliny, keď sa ceny prepadli postupne zhruba o pätinu. Keď spätne modelovala realitnú bublinu a jej prasknutie, ukázalo sa, ako rýchlo sa pred krízou dokázala nafúknúť a splasnúť. Trvalo zhruba rok, kým sa trh z rovnováhy dostal do praskajúcej bubliny. Priemerné hodnoty spred krízy potom ceny bývania dosiahli až zhruba po desiatich rokoch.

O tom, že ceny nehnuteľností rástli v poslednom kvartáli vlaňajška medziročne o 22 percent, informovala centrálna banka už skôr. Hlbšiu analýzu vrátane kompozitného indexu priniesla – tak ako vopred avizovala – až teraz.

### **Čo NBS posudzuje v „bublinovom“ indexe**

- reálnu cenu za meter štvorcový (podiel nominálnej ceny v €/m<sup>2</sup> a deflátoru spotrebiteľských výdavkov),
- pomer ceny k nájmu (podiel nominálnej ceny v €/m<sup>2</sup> a priemerného mesačného prenájmu v €),
- pomer ceny k príjmu (podiel nominálnej ceny v €/m<sup>2</sup> a hrubého disponibilného príjmu na obyvateľa),
- pomer úverov na bývanie k HDP (podiel stavu úverov na bývanie celkom a reálneho HDP) a pomer objemu produkcie bytových budov k HDP.

**Čo to všetko znamená:** NBS prvý raz hovorí o vysokom riziku, že ceny bytov a domov môžu na Slovensku padnúť či aspoň klesať. Napriek tomu, že všetci realitní odborníci neustále opakujú, že na to nie je dôvod, pretože dopyt je stále veľmi silný, ponuka na trhu je nedostatočná a pomalé vydávanie povolení na stavby väčší prísun nových bytov na trh nenaznačuje.

Na praskanie realitných bublín v Európe upozorňovala v novembri minulého roku aj Európska centrálna banka, Slovensko vtedy priamo nespomenula. No vo februári tohto roku už Európsky výbor pre systémové riziká upozorňoval aj Slovensko na vysoké tempo rastu cien nehnuteľností a náznaky nadhodnotenia cien nehnuteľností. A vydal pre Slovensko varovanie. Všimol si aj rýchlo rastúcu zadlženosť domácností v dôsledku vysokého tempa rastu hypoték.

Prehrievanie na realitnom trhu podľa NBS ukazuje aj vyššia aktivita v stavebníctve. Výstavba bytov bola v 4. štvrtroku 2021 o deväť percent vyššia ako na konci roka 2020 a v porovnaní s predpandemickým posledným kvartálom 2019 zaostáva o 5,5 percenta. Počet rozostavaných bytov bol na konci minulého roka najvyšší od roku 2003, teda od roku, keď sa takéto údaje začali zbierať.

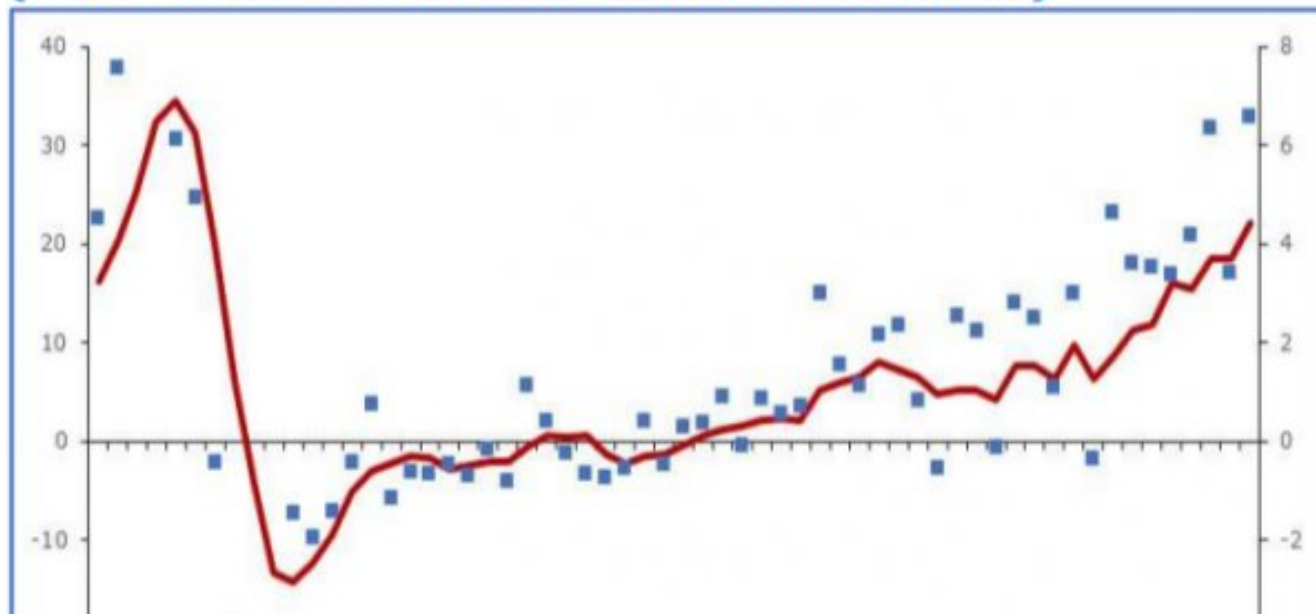
## Dostupnosť bývania sa zhoršila

Rast cien nehnuteľností sa nakoniec podpísal aj pod zhoršenie dostupnosti bývania. Ešte na jeseň NBS hovorila o tom, že bývanie je najdostupnejšie za 20 rokov. No situácia sa začína zhoršovať.

Zrýchlenie tempa rastu cien síce do istej miery tlmil rast miezd. No najmä v Prešovskom, Bratislavskom a Žilinskom kraji sa situácia zhoršila. V Žilinskom kraji boli byty dokonca menej dostupné ako bol dlhodobý priemer. Kým v minulosti sa dostupnosť bývania zvyšovala najmä vďaka poklesu úrokových sadzieb na hypotékach, už koncom vlaňajka to nestačilo.

V tomto roku začali banky ceny hypoték pomaly zvyšovať, pretože im rastú ceny zdrojov. Urobili tak všetky veľké aj menšie banky. Dôvodom je vysoká inflácia, pre ktorú centrálné banky tlmia obeh peňazí v ekonomike.

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





Zdroj: NARKS, NBS.

Máte pripomienku alebo ste našli chybu? Prosíme, napíšte na [pripomienky@dennikn.sk](mailto:pripomienky@dennikn.sk).

---

Dnes na dennike.sk

- **Ekonomický newsfilter:** Sme Rusom vydaní na milosť, varuje Kremľský a žiada krízový scenár
- **Dnes je posledný deň na podanie daňového priznania** za rok 2021 v riadnom termíne bez odkladu
- **Zahraničné firmy musia od 1. apríla platiť za ruský plyn v rubľoch**, inak im dodávateľské kontrakty zastavia
- **Česká centrálna banka zvýšila základný úrok na 5 %**, dôvodom je rastúca inflácia
- **Španielska vláda umožní obchodom obmedziť nákupy tovarov**, pri ktorých hrozí nedostatok