



REALITNÁ ÚNIA SR

## TLAČOVÁ SPRÁVA

7. apríl 2022, Bratislava

### Realitná bublina sa nafukuje

### Kde najviac rástli ceny bytov za posledné štyri roky?

**Realitný barometer Realitnej únie SR**, ktorý monitoruje predajné ceny bytov v krajských mestách, sa na konci marca vyšplhal až na **2729 eur/m<sup>2</sup>**, čo znamená, že za posledný rok **stúpol o 29,4 %**. Prudké zdražovanie vyvoláva obavy, či sa nenafukuje realitná bublina. Minulý týždeň proti nej začala verbálne intervenovať už Národná banka Slovenska (NBS).

O vysokom raste cien bytov, ktorému nemajú platy šancu sekundovať, svedčí aj vývoj za posledné štyri roky. Ceny v najlikvidnejšom segmente, t.j. pri starších trojizbových bytoch v krajských mestách od roku 2018 stúpili priemerne **o 76 %**, dvojizbových dokonca **o 80 %**.

#### Cenový rebríček starších 3-izbových bytov v krajských mestách :€

č.	lokalita	cena/m <sup>2</sup>	rast v % za	
			rok	4 roky
1.	Bratislava	3279	17	58
2.	Košice	2714	33	95
3.	B. Bystrica	2446	29	101
4.	Trnava	2378	31	65
5.	Žilina	2365	25	75
6.	Prešov	2138	35	88
7.	Trenčín	2068	39	79
8.	Nitra	1924	24	48

Údaje k 31.3.2022

Najvyšší medziročný rast, a to až 39 %, si za posledný rok pripísal Trenčín. Naopak, najnižší, 17 %-ný, dosiahla Bratislava. Práve tam si musí kupujúci pripraviť na byt najviac peňazí, a to až štvrt milióna eur. Ak sa pozrieme viac dozadu, zistíme, že za posledné štyri roky sa ceny bytov **v Banskej Bystrici zdvojnásobili** a v Nitre stúpili „iba“ o polovicu.

## Cenový rebríček starších 2- izbových bytov v krajských mestách:

č.	lokalita	cena/m2	rast v % za	
			rok	4 roky
1.	Bratislava	3 801 €	17 %	62 %
2.	Košice	2 937 €	38 %	91 %
3.	Trnava	2 613 €	31 %	73 %
4.	B. Bystrica	2 566 €	33 %	110 %
5.	Prešov	2 468 €	36 %	107 %
6.	Žilina	2 458 €	27 %	69 %
7.	Trenčín	2 173 €	32 %	78 %
8.	Nitra	2 135 €	27 %	49 %

Údaje k 31.3.2022

Ceny starších dvojizbových bytov sa za posledný rok najviac zvyšovali na východe, keď v Košiciach poskočili o 38 a v Prešove o 36 %. Najmenej stúpila trhovú hodnotu týchto bytov v slovenskej metropole, a to o 17 %. Pri pohľade 4 roky dozadu je situácia veľmi podobná ako pri starších trojizbových bytoch. V Banskej Bystrici narástli ceny o rekordných 110 %, v Nitre najmenej, „len“ o 49 %.

## **Realitná bublina? Črtajú sa 2 scenáre**

Vojna na Ukrajine vohnala do neistoty aj trh nehnuteľností. Tak, ako nie je teraz možné predpovedať vývoj ekonomiky, nedá sa spoľahlivo prognózovať ani to, kam sa budú uberať ceny bytov či domov. Pozrime sa aspoň na pravdepodobné scenáre. Ceny na realitnom trhu môžu ďalej rásť, ale aj klesať.

### **1. scenár – Bublina splasne, ceny bytov klesnú**

Prvý scenár predpokladá dlhodobejšie trvanie vojny na Ukrajine a odstrihnutie Slovenska od dodávok plynu či ropy z Ruska. Prejaví sa to na prechodnom zastavení ekonomického rastu Slovenska a ešte vyššej inflácii, čo bude mať za následok výrazné zhoršenie finančnej situácie domácností.

V obave z poklesu cien sa rozhodne **zbaviť sa bytov časť investorov**. Oveľa viac ako dnes si začnú uvedomovať, že nehnuteľnosť môže mať nielen nízku likviditu, ale aj klesajúcu cenu. Ťarcha finančných problémov donúti k predaju vlastnej strechy nad hlavou aj časť ľudí. Predávajúci prestanú mať „veľké oči“ a svoju nehnuteľnosť na trhu ponúknu za reálnu cenu. Na druhej strane **ubudne kupujúcich**.

Nie je žiadnou novinkou, že za posledné roky sa vývoj cien nehnuteľností odpojil od platov ľudí a znížila sa dostupnosť vlastného bývania. Kupujúci, ktorí zostanú, budú opatrnejší. Po zmene nálady na trhu si mnohí počkajú na lepšiu cenu. Skončí vysoký previs dopytu nad ponukou a hoci

to nebude zo dňa na deň, trh sa začne v druhom polroku 2022 ochladzovať. Poklesy cien začnú presakovať postupne do ďalších a ďalších segmentov. Novú situáciu vyhodnotia aj banky a začnú škrtiť hypotéky. To vytvorí tlak na ďalší pokles cien bytov.

## **2. Scenár – Ceny bytov budú ďalej rásť**

Druhý scenár je optimistickejší. Predpokladá, že vojna na Ukrajine sa skončí do leta, ekonomika bude rásť, hoci kvôli následkom vojny pomalšie. Inflácia bude nižšia ako pri prvom scenári a ľudia zostanú motivovaní ku kúpe vlastného bývania či investovania na realitnom trhu. Vysoký dopyt bude ďalej tlačiť na rast cien. Medziročne to však už nebudú desiatky percent ako dnes.

### **Vplyvy v oboch scenároch**

V oboch scenároch bude proti poklesu cien nehnuteľností pôsobiť to, že ceny stavebných materiálov porastú a novostavby nebudú pribúdať ako huby po daždi. Aktuálna neistota môže developerov od výstavby skôr odradiť, takže ponuka bytov sa zásadne nezmení. Poklesu cien môže brániť aj nálada na trhu, keď ľudia už veľmi neveria splasnutiu bubliny. Niektorí sa na to spoliehali po začiatku pandémie koronavírusu pred dvoma rokmi. Namiesto prudkého pádu sa stal pravý opak. Ceny odvtedy rastú rekordným tempom.

Na druhej strane rast cien bytov bude v oboch scenároch brzdiť zvyšovanie úrokových sadzieb na hypotéky, hoci cena peňazí sa nezvýši dramaticky.

Oba scenáre je dobré brať s určitým nadhľadom. Svet nie je čiernobiely. Takisto jednotlivé segmenty realitného trhu sa nemusia odvíjať od jedného scenára. A najmä, každá nehnuteľnosť je jedinečná realitný trh vždy lokálny.

### **Situácia u susedov**

Ešte intenzívnejšie ako u nás o realitnej bubline diskutujú v Česku. Na titulných stranách novín vidíme nadpisy, ako „koniec českého sna o vlastnom bývaní“. Situácia tam je však odlišná ako na Slovensku, keď na konci marca Česká národná banka zvýšila svoju základnú úrokovú sadzbu na 5 % p.a. Vysoká cena peňazí tam na jednej strane komplikuje financovanie nehnuteľností, na druhej strane je pre vkladateľov v peňažných ústavoch určitou náplastou na rany spôsobené vysokou infláciou. Na Slovensku ľuďom na bankových účtoch pri úrokoch ďalej svieti nula. Veľmi ich to nemotivuje, preto mnohí poškľučujú po kúpe nehnuteľnosti. Aj to ťahá ceny bytov na Slovensku hore.

**Téme realitnej bubliny sa bude Realitná únia SR venovať podrobne spolu s odborníkmi v špeciálnom webinári Realita v realitách už 26. apríla 2022. Viac informácií nájdete tu:**

<https://www.realitnaunia.sk/realita-v-realitach>

**Ing. Vladimír Kubrický**

analytik Realitnej únie SR

+421 903 755 629

**REALITNÁ ÚNIA SR**

Májkova 3, 811 07 Bratislava

tel.: (02) 5479 11 27

email: info@realitnaunia.sk