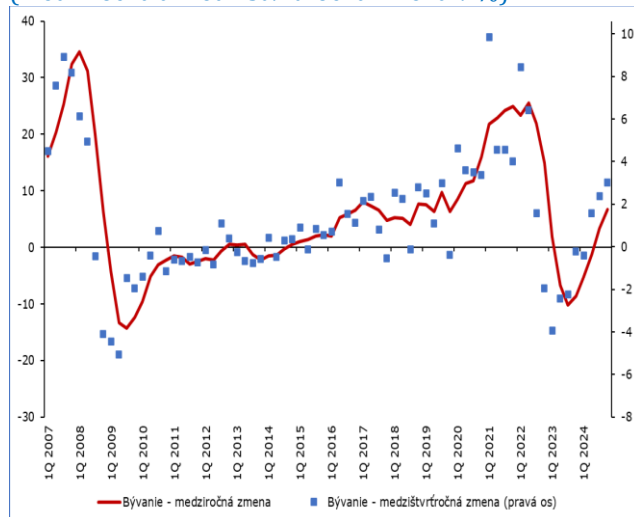


Rok 2024 bol v znamení prebúdzania realitného trhu

Na konci roka 2024 sledujeme nárast cien nehnuteľností o 3 % medzi štvrťrokmi. Medziročný rast sa za rovnaké obdobie vyšplhal na 6,7 %. Zdraželi všetky typy bytov, ako aj rodinné domy. Rast cien evidujeme vo všetkých krajoch, najviac však v Košickom a Banskobystrickom. Rok 2024 priniesol postupné prebúdzanie realitného trhu, hlavne vo svojej druhej polovici. Straty z predchádzajúceho roka sa však úplne vykompenzovať nepodarilo.

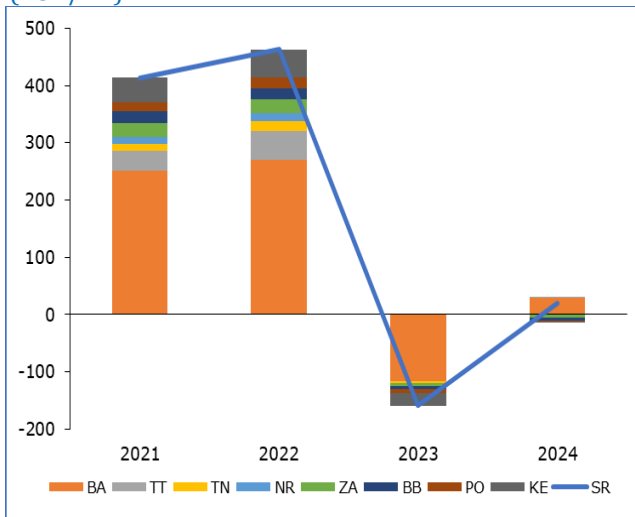
Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie v poslednom štvrťroku 2024 vzrástli o 3 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Oproti rovnakému obdobiu v minulom roku je dnes bývanie o 6,7 % drahšie (graf 1). Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností za celý rok 2024 dosiahla úroveň¹ 2500 EUR/m², čo zodpovedá nárastu o 20 EUR/m² vzhľadom na priemer roku 2023. Vývoj na realitnom trhu v roku 2024 tak môžeme celkovo charakterizovať ako postupné doháňanie predchádzajúceho poklesu, najmä v jeho druhej polovici. K dobiehaniu prispel² predovšetkým Bratislavský kraj, zatiaľ čo Banskobystrický a Žilinský kraj oživenie najviac tlmili (graf 2).

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

¹ V samotnom 4. štvrťroku bola priemerná cena nehnuteľností na bývanie 2596 EUR/m² (76 EUR/m² nárast oproti 3. štvrťroku).

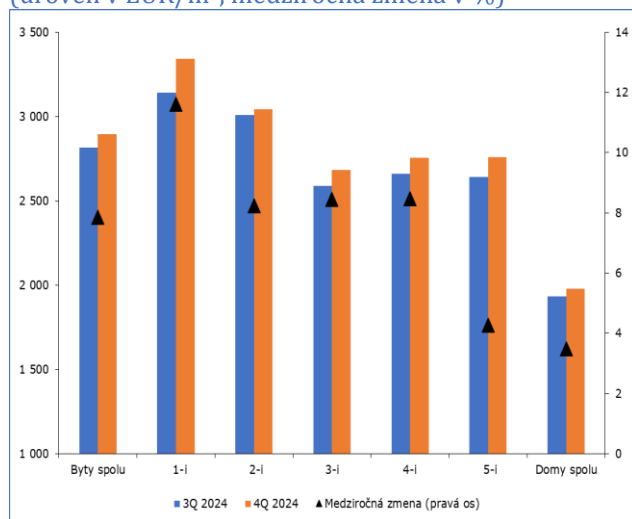
² Príspevok chápeme ako zmenu ceny v danom kraji, vynásobenú váhou kraja na celkovej priemernej cene.

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 poslednom štvrtroku zvýšila o 80 EUR/m², čím sa dostala na hodnotu 2895 EUR/m². Medzikvartálny rast sa tak mierne posilnil na 2,9 %. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom zdraželi všetky typy bytov, najviac však 1-izbové (graf 3). Na konci roka pridal aj rast **cien domov**, ktorých priemerná cena vzrástla medzi štvrtrokmi o 2,3 % (44 EUR/m²) na úroveň 1978 EUR/m².

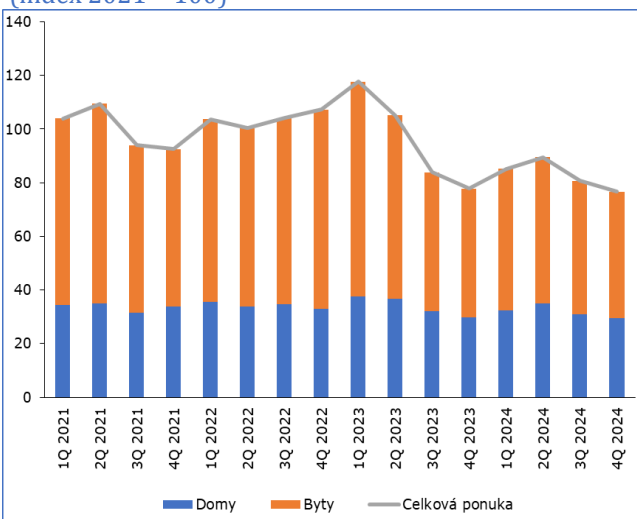
Objem ponuky bol v 4. štvrtroku najnižší od roka 2021 (graf 4). Počet inzerátov postupne klesá už od polovice roka 2023, s jednou výnimkou v 2. štvrtroku 2024. Medziročne sa ponuka zmenšila o 1,6 %. Podiel bytov a rodinných domov zostal v porovnaní s minulým štvrtrokom nezmenený.

Graf 3 Vývoj priemernej ceny bytov a domov
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 4 Podiel bytov a domov na celkovej ponuke
(index 2021 = 100)

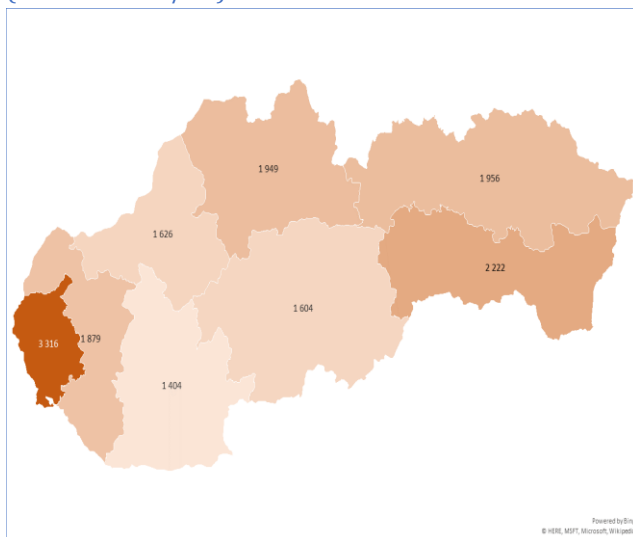


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Ceny nehnuteľností v poslednom štvrtroku rástli vo všetkých krajoch (graf 6). Stalo sa tak po prvýkrát od začiatku cenového poklesu v druhej polovici roka 2022. Najvýraznejší cenový nárast sme zaznamenali v Košickom (+6,5 %) a v Banskobystrickom kraji (+6,1 %). Naopak, najnižší rast vykazujú Trnavský (+1,1 %) a Bratislavský kraj (+2,7 %).

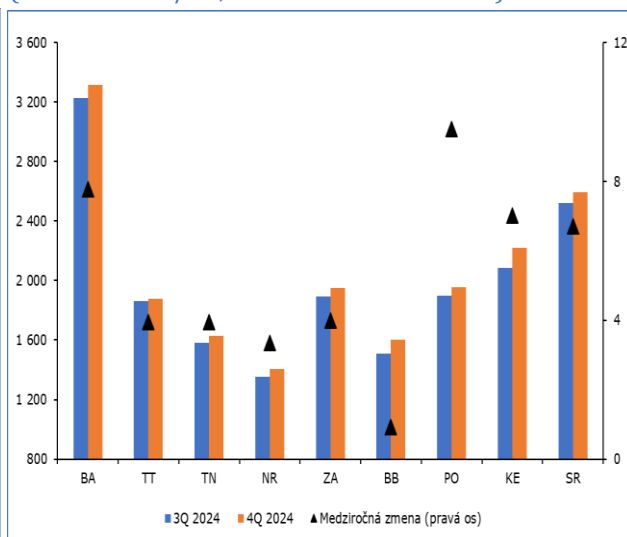
V Košickom kraji sledujeme výrazný rast cien nehnuteľností v okrese Košice – okolie. Ceny domov, ale aj bytov rastú v obciach v blízkosti priemyselného parku Valaliky. K rastu cien v kraji významne prispeli aj ceny bytov v okrese Košice II. V Banskobystrickom kraji má na cenovom vývoji hlavný podiel zdražovanie nehnuteľností v okrese krajského mesta, ako aj rast cien bytov vo Zvolene.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

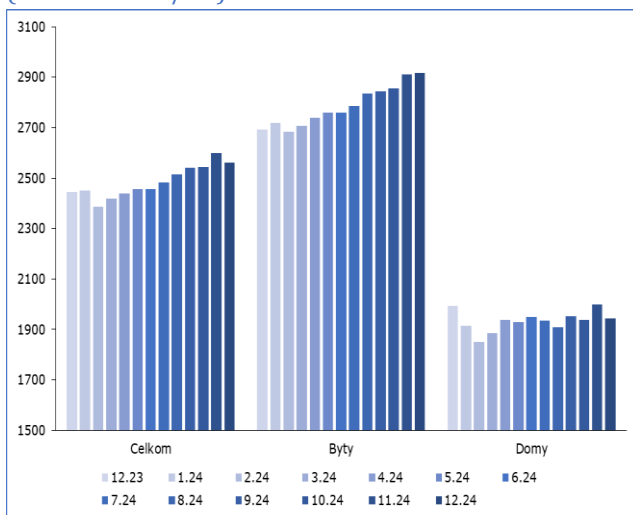
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

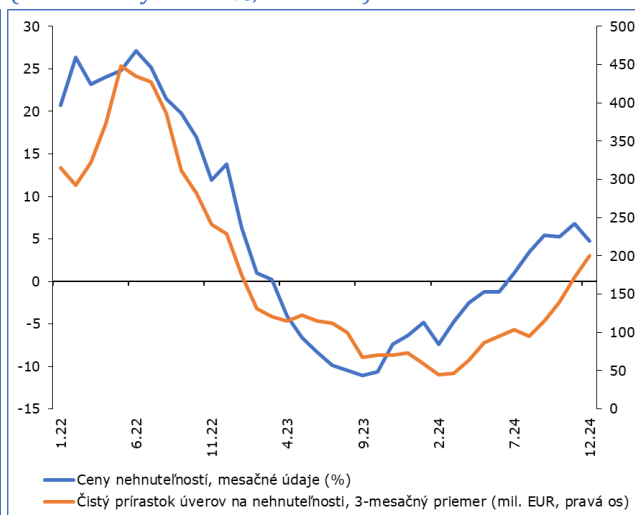
Z posledných troch mesiacov roka 2024 rásť ceny nehnuteľností najmä v novembri (graf 7). Celkový obraz za uplynulý rok vnímame ako postupný návrat k cenám pred obdobia sprísňovania menovej politiky, s určitým zakopnutím vo februári. Mierny medzimesačný pokles evidujeme aj v decembri, hoci na rozdiel od februára ide predovšetkým o dôsledok vývoja cien domov. Ceny sa dnes nachádzajú približne na úrovni zo začiatku roka 2023. Prílev nových úverov na bývanie sa s pribúdajúcimi mesiacmi a klesajúcimi úrokmi stupňuje (graf 8). V decembri sme zaznamenali najvyšší prírastok od začiatku roka 2023. Za objemami z predchádzajúcich rokov však naďalej výrazne zaostávame.

Graf 7 Ceny nehnuteľností po mesiacoch
(úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8 Rast cien nehnuteľností a úvery na bývanie
(medziročný rast v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Roman Vrbovský
info@nbs.sk