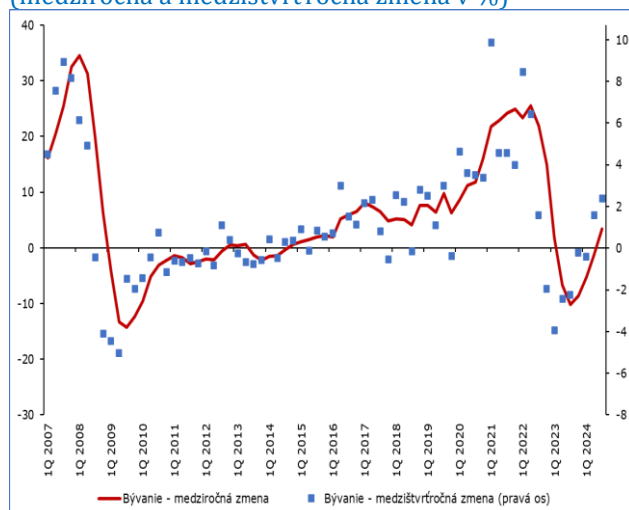


Tretí štvrtrok 2024 potvrdzuje rast cien nehnuteľností

Počas letných mesiacov ponukové ceny nehnuteľností vzrástli o 2,4 % v porovnaní s 2. štvrtrokom. Do zelených čísiel sa preklopil aj medziročný rast, ktorý dosiahol hodnotu 3,4 %. Rast potiahli predovšetkým ceny bytov v Bratislave. Ceny rodinných domov v priemere stagnovali. Nehnuteľnosti sú drahšie v piatich krajoch, najmä v Prešovskom, Žilinskom a Bratislavskom. Pohľad na mesačné dáta ukazuje pretrvávajúci postupný nárast cien od februára tohto roka.

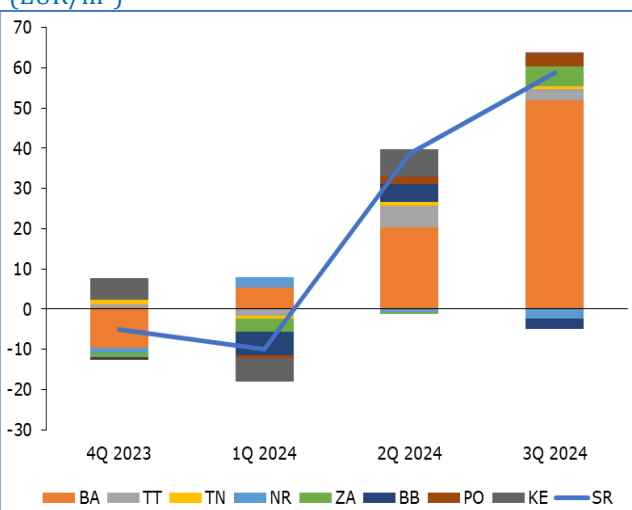
Medzištvrtročný rast cien nehnuteľností sa v 3. štvrtroku 2024 mierne zrýchlil na 2,4 %. V porovnaní s rovnakým obdobím v minulom roku sú ceny o 3,4 % vyššie (graf 1). Celková priemerná cena bývania dosahuje 2520 EUR/m², oproti predchádzajúcemu štvrtroku je tak vyššia o 59 EUR/m². Príspevok¹ Bratislavského kraja k celkovej zmene ceny je v tomto štvrtroku vysoko nadpriemerný, s odstupom za ním nasledujú Žilinský a Prešovský kraj (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

Priemerná cena bytov vzrástla v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom o 66 EUR/m² a dosahuje tak úroveň 2815 EUR/m² (čo zodpovedá medzikvartálnemu rastu 2,4 %). Oproti

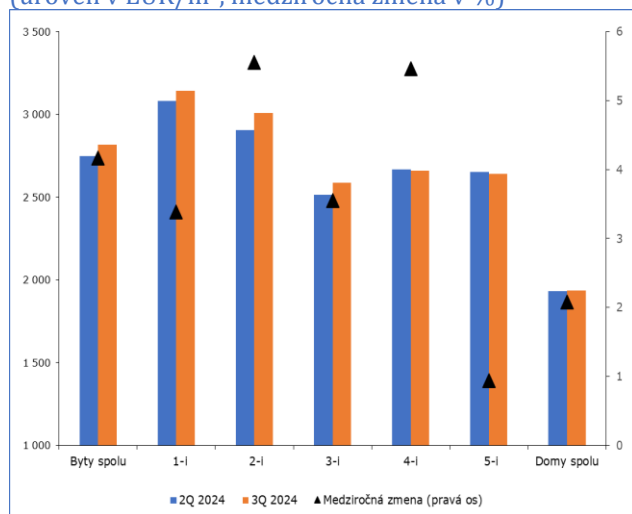
¹ Príspevok chápeme ako zmenu ceny v danom kraji, vynásobenú váhou kraja na celkovej priemernej cene.

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.

2. štvrťroku sú drahšie najmä menšie byty (graf 3). Ceny 4-izbových a 5-izbových veľmi mierne poklesli. **Priemerná cena domov** sa oproti minulému štvrťroku zmenila len minimálne, konkrétne smerom nahor o 3 EUR/m². Vzrástla tak o 0,2 % a dotiahla sa na hodnotu 1934 EUR/m².

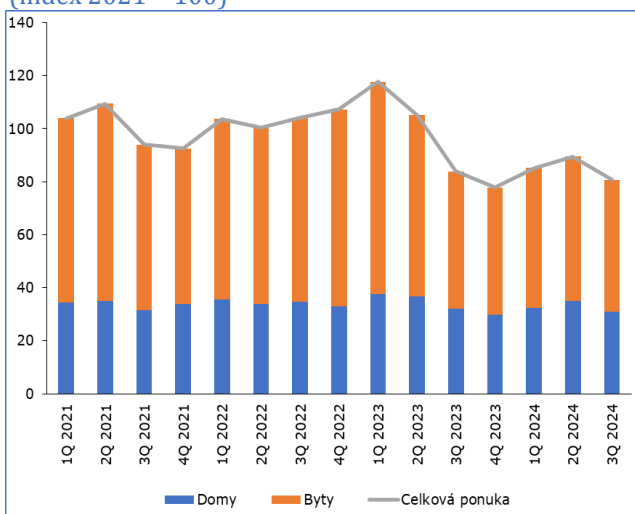
Predávajú sa skôr lacnejšie byty, drahšie zostávajú v ponuke. Prístup k detailným údajom nám umožnil pozrieť sa na to, ktoré inzeráty zostali v ponuke z predchádzajúceho štvrťroka a ktoré sa z nej, naopak, vytratil. Hlavným záverom je, že byty, ktoré v ponuke zostali, sú v priemere o 114 EUR/m² drahšie ako druhá skupina. Pri domoch je tento rozdiel približne o polovicu menší. Počet inzerátov v 3. štvrťroku po dlhšej dobe poklesol, čím prakticky vykompenzoval nárast pozorovaný v predchádzajúcom štvrťroku (graf 4).

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)

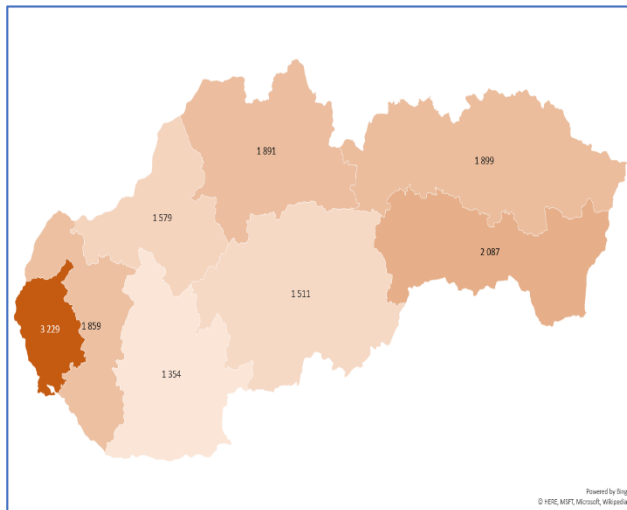


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Rast cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji sa postupne spevňuje, nárast evidujeme aj v ďalších štyroch krajoch (graf 6). Ceny medzi štvrťrokmi rástli najrýchlejšie v Prešovskom kraji (+4,4 %). Nehnuteľnosti v Žilinskom kraji zdraželi prvý krát od 3. štvrťroka 2022 (+4 %). Pokles pokračuje v Nitrianskom kraji (-2,8 %), ku ktorému sa pridal aj Banskobystrický (-3,3 %). V Košickom kraji zostala úroveň cien nehnuteľností prakticky nezmenená.

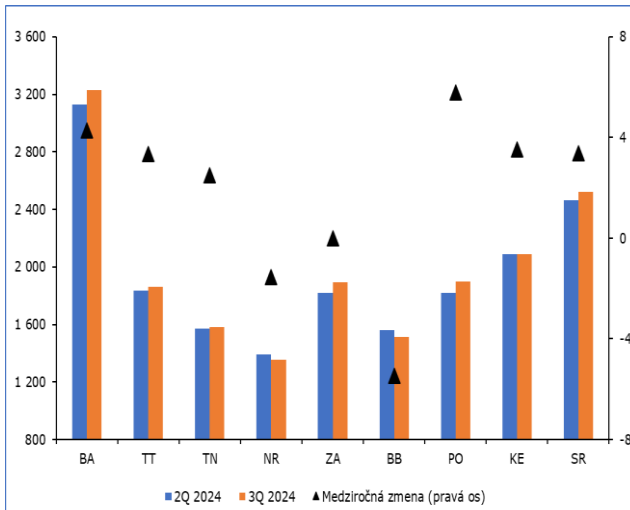
Na raste cien v Bratislavskom kraji sa podpísali najmä ceny bytov v Starom Meste. V prípade Žilinského kraja ide o kombináciu cien bytov v okrese Žilina a cien domov v okrese Martin. V Prešovskom kraji pozorujeme výrazný nárast cien bytov v okresoch Poprad a Prešov. V Poprade zamiešalo kartami relatívne veľké množstvo novostavieb, ktoré sa dostali do ponuky v septembri. Bez nich by priemerná cena bytov v tomto okrese dokonca poklesla.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

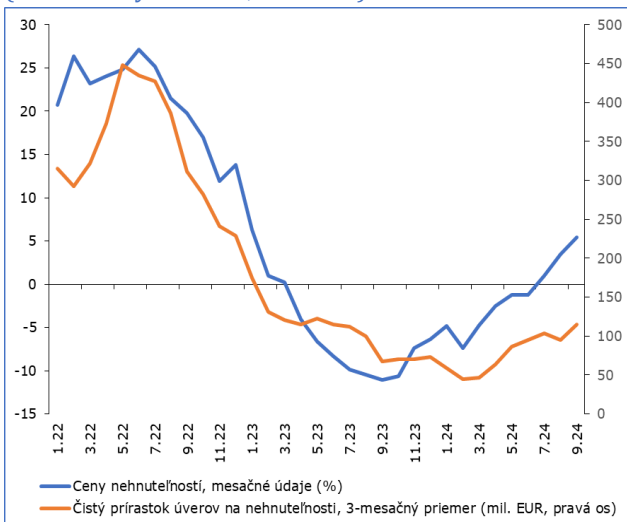
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

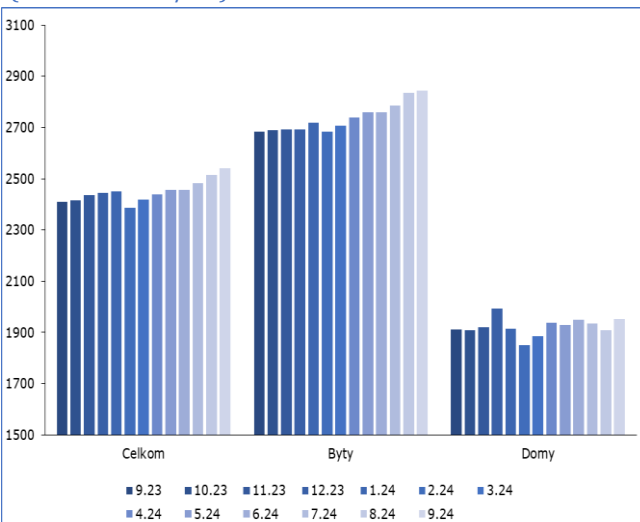
Čerpanie nových hypoték začína za vývojom cien bývania zaostávať (graf 7). Uvoľnenie menovej politiky sa na sadzbách hypoték poskytnutých v júli a auguste podpísalo len zľahka. Viditeľnejší posun smerom nadol sme zaznamenali až v septembri. Nových úverov na bývanie napriek tomu pribúdalo viac počas celého štvrtroka. Ich prílev sa však začína odkláňať od tempa rastu cien, ktoré zvolili predajcovia nehnuteľností. Mesačné údaje nám ukazujú, že ceny nehnuteľností postupne rastú už od februára 2024 (graf 8). V prípade bytov pozorujeme rast aj počas všetkých mesiacov 3. štvrtroka. Ceny domov boli poznačené negatívnym vývojom v auguste.

Graf 7 Rast cien nehnuteľností a úvery na bývanie
(medziročný rast v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Graf 8 Ceny nehnuteľností po mesiacoch
(úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Roman Vrbovský
info@nbs.sk