

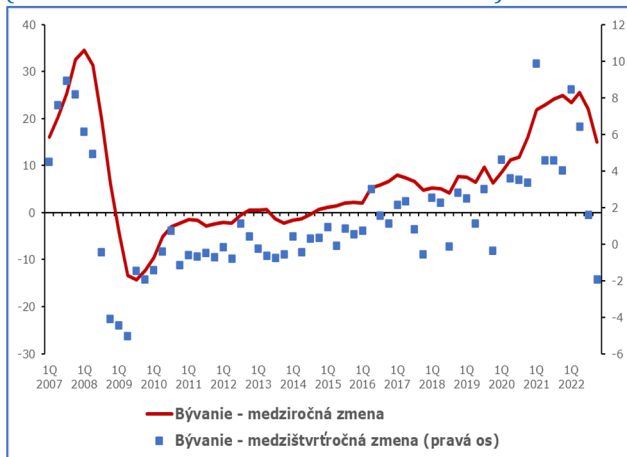
## Koniec roku 2022 priniesol pokles cien nehnuteľností

Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie v 4. štvrtroku 2022 klesli o 1,94 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom. Najvýraznejší pokles sme zaznamenali v Žilinskom a Bratislavskom kraji, medzi októbrom a novembrom. Ceny bytov aj domov poklesli v podobnej miere, zároveň sa zvyšuje podiel bytov v ponuke.

**V 4. štvrtroku 2022 ponukové ceny nehnuteľností na bývanie klesli oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 1,94 %. Ide o prvý medzištvrtročný pokles od konca roku 2019.**

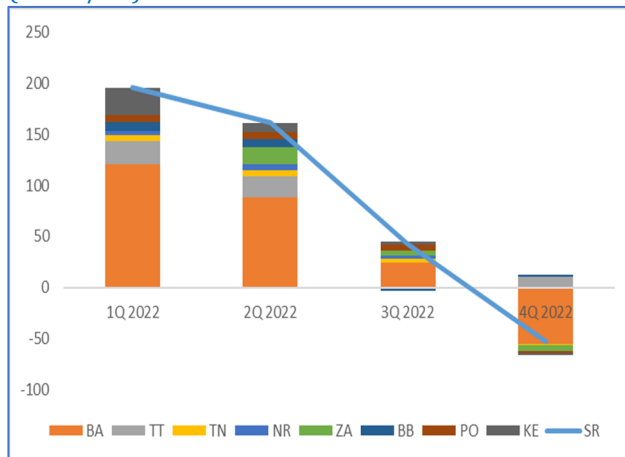
**Najvýraznejší negatívny príspevok k cenovému rozdielu má Bratislavský kraj a po ňom s odstupom Žilinský kraj.** Mierny kladný príspevok evidujeme iba v prípade Trnavského a Banskobystrického kraja (graf 2). Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností medzi štvrtrokmi klesla o takmer 53 eur/m<sup>2</sup> na úroveň 2660 eur/m<sup>2</sup>, čím bol prakticky zmazaný rast z 3. štvrtroku. V medziročnom vyjadrení rast cien spomalil na 15 %.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu**  
(v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

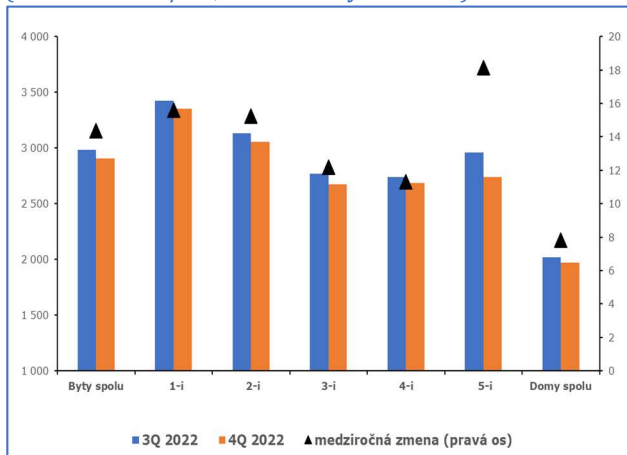
**Priemerná cena bytov** poklesla v poslednom štvrtroku o 2,6 % (medziročne +14,4 %), čím sa dostala na úroveň 2904 EUR/m<sup>2</sup>. Najvýraznejší pokles zaznamenali 5-izbové a 3-izbové byty (graf 3). **Priemerná cena domov** klesla na úroveň 1975 EUR/m<sup>2</sup>, čo predstavuje medzištvrtročný pokles 2,3 %. V porovnaní s rovnakým obdobím predchádzajúceho roku sú ich ceny naďalej ešte o 7,8 % vyššie.

<sup>1</sup> 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.

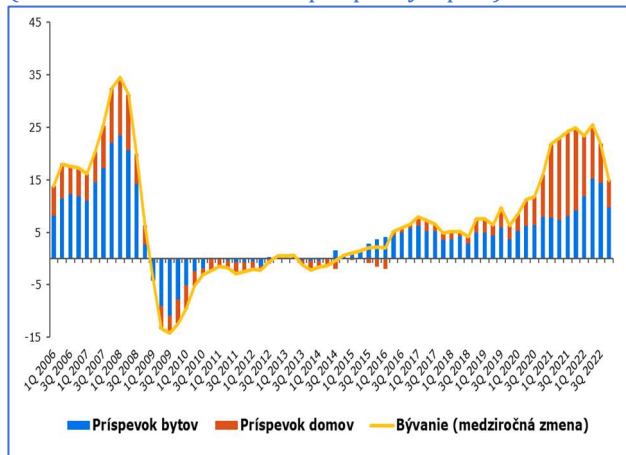
V tomto štvrtroku pozorujeme výrazný pokles príspevku domov na celkovej medziročnej zmene (graf 4). Je to výsledkom nárastu počtu ponúk bytov a naopak mierneho poklesu počtu ponúk domov. Zároveň ide o vysvetlenie, prečo je celkový pokles cien bývania miernejší, ako pokles cien bytov aj domov zvlášť<sup>2</sup>.

**Graf 3 Vývoj priemernej ceny bytov a domov**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročný rast v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Graf 4 Príspevok cien bytov a domov**  
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)

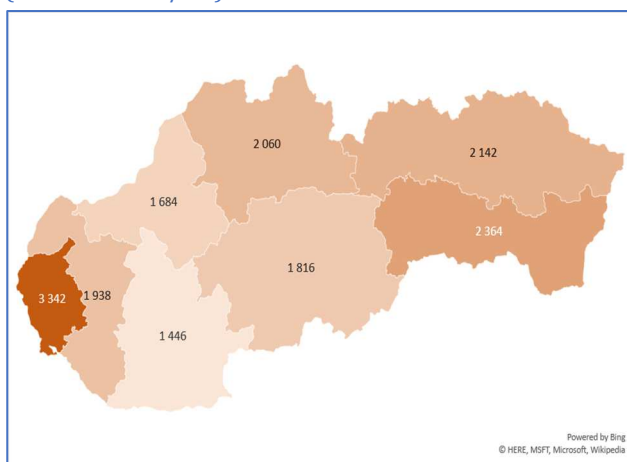


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Vo väčšine krajov v 4. štvrtroku ceny nehnuteľností klesli. Najvýraznejší medzikvartálny pokles zaznamenal Žilinský (-3,5 %) a Bratislavský kraj (-3,2 %). Ceny medzi štvrtrokmi rástli iba v Trnavskom (4,2 %) a Banskobystrickom kraji (2,9 %). V minulom štvrtroku práve v týchto krajoch ako v jediných ceny poklesli.

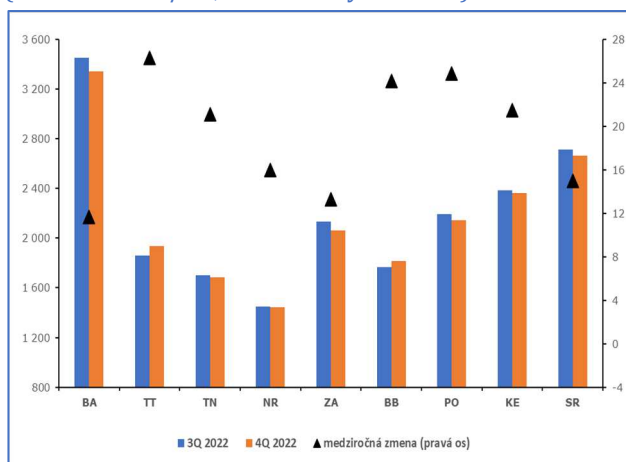
V Žilinskom kraji pri poklese cien zohrávali úlohu najmä okresy Žilina a Čadca, v Bratislavskom kraji okres Bratislava III. V Trnavskom kraji dopomohol k rastu cien vývoj v okresoch Trnava a Dunajská streda.

**Graf 5 Aktuálna priemerná cena bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročný rast v %)



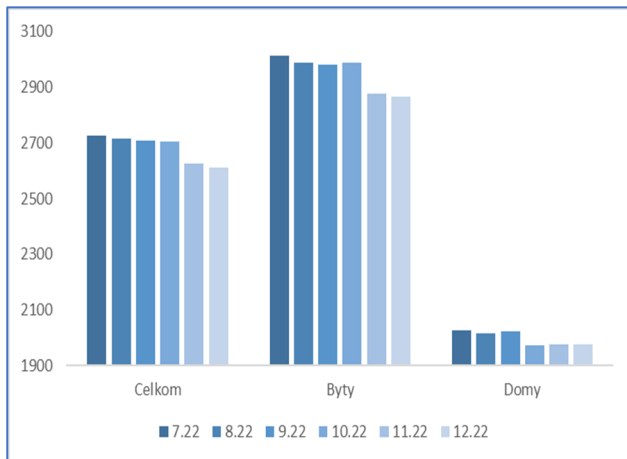
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Detailnejší pohľad na mesačné údaje potvrdzuje obraz postupného ochladzovania realitného trhu** (graf 7). Úroveň cien dosiahla vrchol v júli, odvtedy ceny nehnuteľností

<sup>2</sup> Celková cena nehnuteľností na bývanie je váženým priemerom cien bytov a domov. V 4. štvrtroku sa váhy posunuli výraznejším spôsobom smerom k bytom. Vážený priemer sa preto viac priblížil k priemernej cene bytov, ktorá je úrovňovo vyššia, než cena domov.

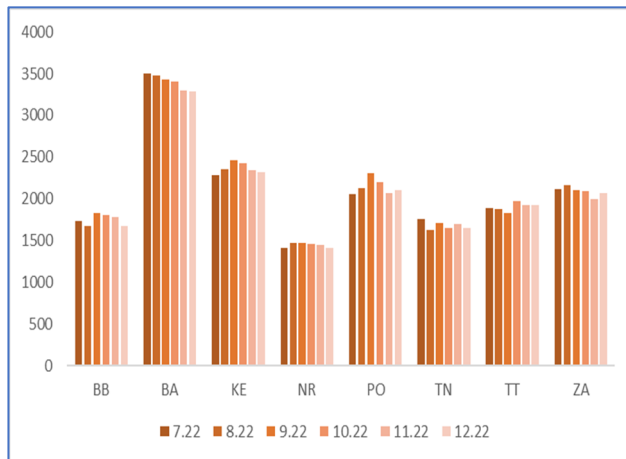
postupne klesajú. Najviditeľnejší pokles nastal medzi októbrom a novembrom. V decembri sa vývoj stabilizoval. Z krajov vidíme zreteľný klesajúci trend naprieč mesiacmi najmä v Bratislavskom, a v nižšej miere aj v Nitrianskom kraji. V Košickom a Prešovskom kraji ceny v 3. štvrťroku ešte postupne rástli, klesať začali až od októbra.

**Graf 7 Ceny nehnuteľností po mesiacoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

**Graf 8 Mesačná cena bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Roman Vrbovský  
[analytici@nbs.sk](mailto:analytici@nbs.sk)