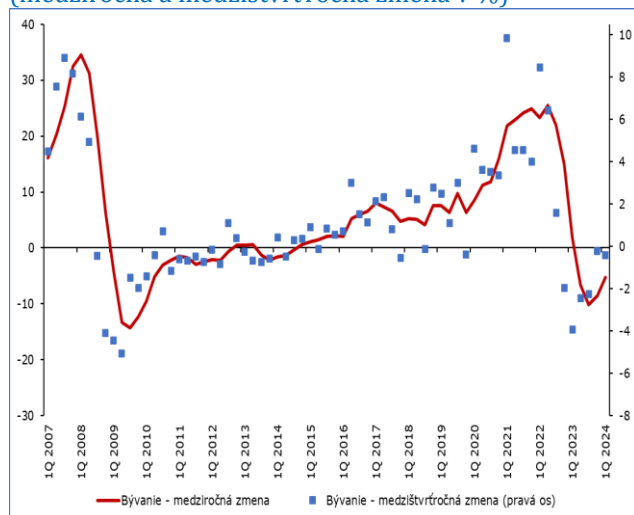


Pokles ponuky sa zastavil a ceny nehnuteľností pokračujú v klesaní

Pokles cien nehnuteľností na konci roku 2023 sa výrazne spomalil. Údaje zo začiatku roku 2024 však ukazujú, že cesta koživeniu na realitnom trhu nemusí byť len priamočiara. Ceny nehnuteľností medzi štvrťrokmi klesli o 0,4 %. Trend medzimesačných rastov pretrval od októbra do januára, vo februári však prišlo k výraznému zlacneniu. Zastavilo sa tiež postupné znižovanie ponuky, ktoré sme pozorovali počas celého roku 2023. Mierne vzrástli ceny bytov, zatiaľ čo ceny domov, naopak, poklesli. Najvýraznejší pokles evidujeme v Banskobystrickom a Košickom kraji. V Bratislave ceny prvýkrát od konca roku 2022 mierne vzrástli.

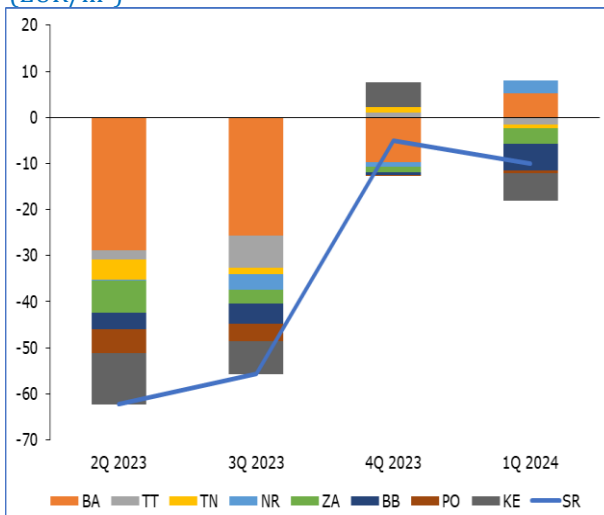
V prvom štvrťroku 2024 poklesli ponukové ceny nehnuteľností o 0,4 % oproti predchádzajúcemu štvrťroku. V porovnaní s rovnakým obdobím v minulom roku sú ceny o 5,2 % nižšie (graf 1). V jednotkovom vyjadrení ide o pokles 10 EUR/m², čím sa dostávame na priemernú cenu 2423 EUR/m². K posunu celkovej ceny bývania smerom nadol prispel najmä Košický a Banskobystrický kraj. Príspevok¹ Bratislavského kraja je po dlhej dobe opäť kladný (graf 2).

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

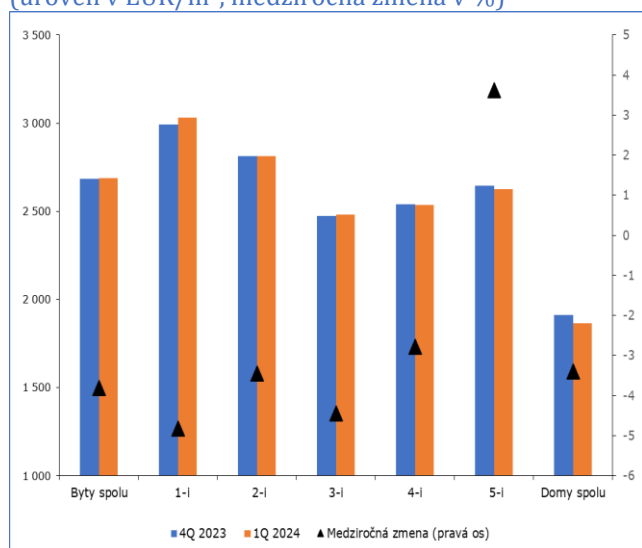
¹ Príspevok chápeme ako zmenu ceny v danom kraji, vynásobenú váhou kraja na celkovej priemernej cene.

Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezентujú 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 na začiatku roku 2024 vzrástla o necelých 5 EUR/m² a dostala sa na hodnotu 2689 EUR/m². Medzi štvrtrokmi teda pozorujeme mierny nárast o 0,2 % (medziročne -3,8 %). Vzrástli predovšetkým ceny 1-izbových bytov, rozľahlé 5-izbové zlacneli (graf 3). Naopak, **priemerná cena domov** sa znížila o 47 EUR/m². Vymazala tak rast z predchádzajúceho štvrtroka a dosiahla úroveň 1865 EUR/m². Oproti minulému štvrtroku ide o pokles o 2,4 % (medziročne -3,4 %).

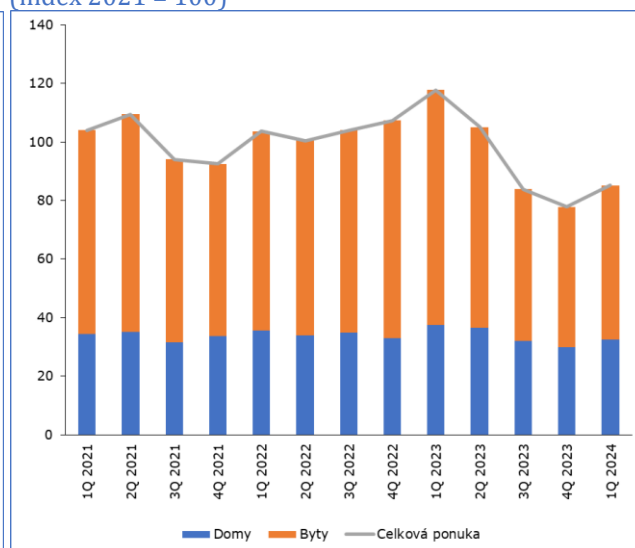
Pokles ponuky, ktorý pretrvával počas celého roku 2023 sa v prvom štvrtroku 2024 zastavil (graf 4). Spomalenie cenového poklesu v predchádzajúcom štvrtroku pravdepodobne mohlo na trh priviesť nových predávajúcich. Takto zvýšená ponuka následne prispela k dodatočnému zníženiu cien. Podiel bytov a domov na celkovom objeme inzerátov zostal 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)

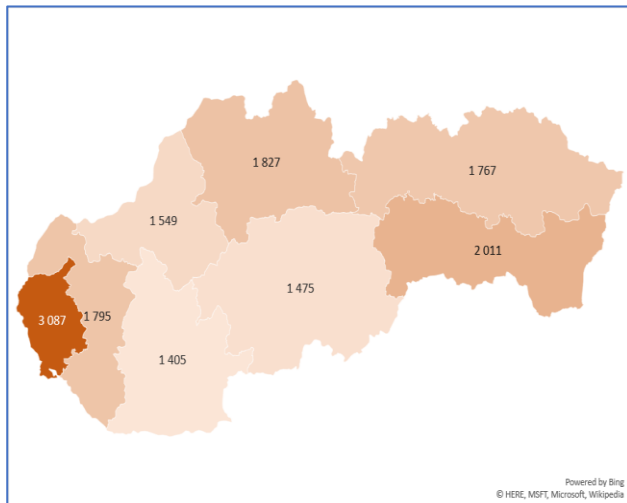


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Z regionálneho pohľadu je najzaujímavejší prvý cenový rast v Bratislavskom kraji od konca roku 2022 (graf 6). Ceny klesali v 6 krajoch, najviac v Banskobystrickom (-7,2 %) a Košickom (-3,1 %). V Banskobystrickom kraji bol rozhodujúcim faktorom pokles cien domov v okresoch Banská Bystrica, Žiar nad Hronom a Zvolen. V Košickom kraji mal najvýraznejší vplyv pokles cien bytov aj domov v okrese Košice I.

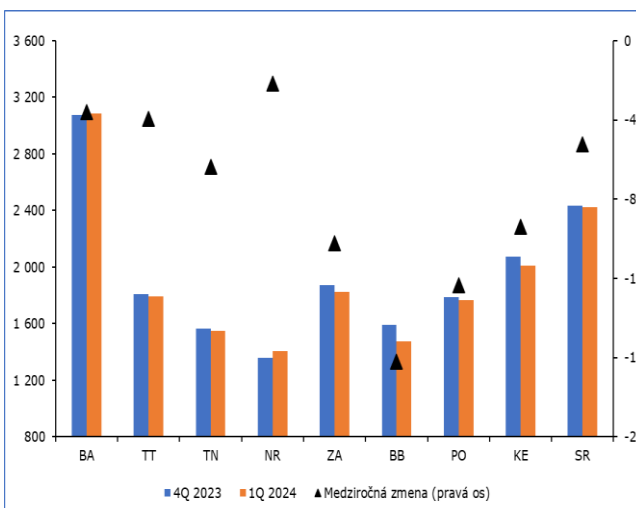
Cenový rast evidujeme v Nitrianskom (+3,4 %) a Bratislavskom kraji (+0,3 %). V Nitrianskom kraji k rastu prispel cenový vývoj v okrese krajského mesta a ceny bytov v okrese Šal'a. V Bratislavskom kraji to boli okresy Bratislava III a Senec. Zaujímavosťou je, že Košický kraj mal v minulom štvrtroku najrýchlejší rast, zatiaľ čo Nitriansky, naopak, najvýraznejší pokles.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

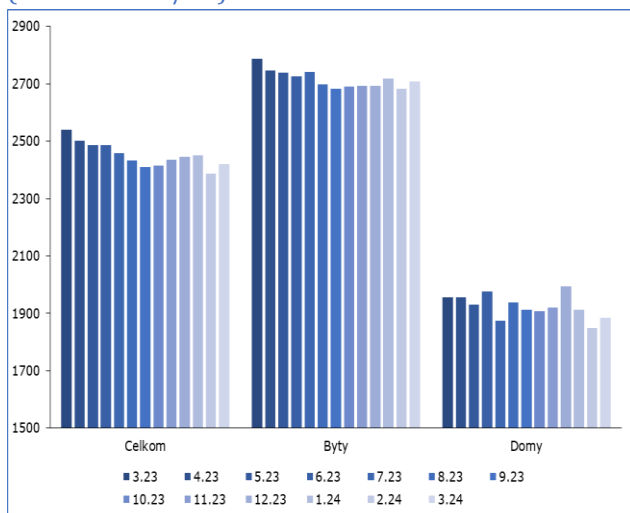
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch (úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

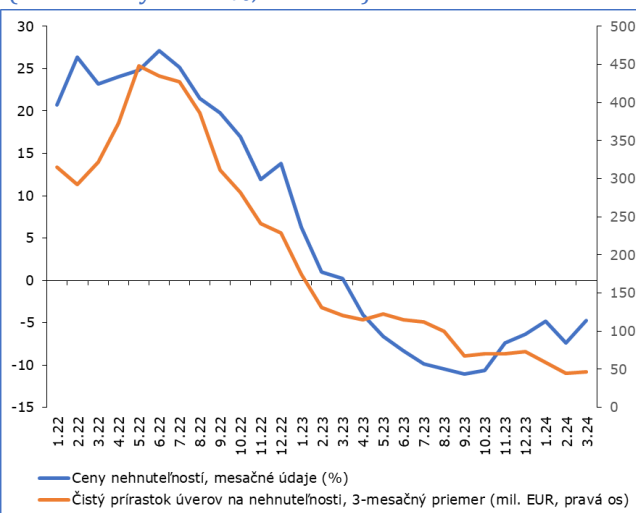
Návrat k rastu nebude taký jednoduchý ako sa z údajov za minulý štvrtrok mohlo zdať. V priebehu posledného štvrtroku 2023 medzimesačne ceny nehnuteľností postupne rástli, pričom tento trend pretrval aj v januári 2024. Február a marec však priniesli výrazne nižšie čísla (graf 7). V dôsledku vývoja v týchto dvoch mesiacoch je medzištvrtročné tempo rastu napokon záporné. Vývoj cien domov a bytov je na mesačnej báze veľmi premenlivý. Zreálnenie očakávaní na trhu potvrdzuje aj mesačná štatistika čistého prírastku úverov na nehnuteľnosti (graf 8).

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
analytici@nbs.sk