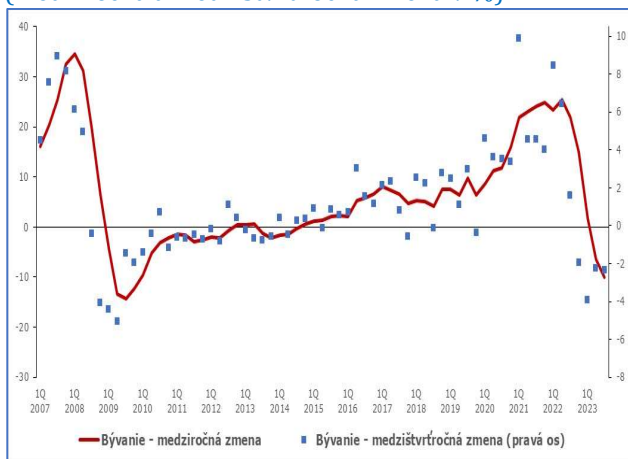


Ceny nehnuteľností pokračujú v miernom klesajúcom trende

Medzištvrtročný pokles cien nehnuteľností v 3. štvrtroku 2023 zostal nezmenený na úrovni 2,3 %. Na rozdiel od predchádzajúceho štvrtroku, v letných mesiacoch klesali výraznejšie ceny domov. Nezanedbateľne sa znížil podiel bytov na celkovej ponuke, ktorý je najnižší za posledné tri roky. K cenovému poklesu dochádza vo všetkých krajoch, najviac však v Banskobystrickom a Prešovskom. Od vrcholu realitného cyklu zlacneli nehnuteľnosti na bývanie kumulatívne o 11,8 %.

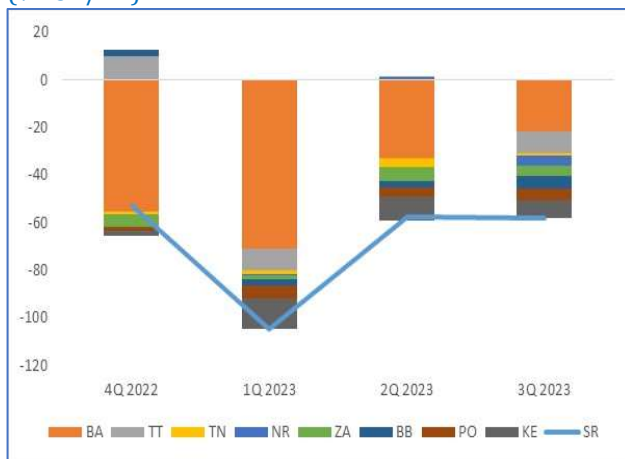
Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie klesli v 3. štvrtroku 2023 o 2,3 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku. Medzištvrtročné tempo poklesu zostalo nezmenené. **V medziročnom porovnaní sa pokles prehĺbil na 10,1 %** (graf 1). Priemerná cena poklesla rovnako ako v 2. štvrtroku o 58 EUR/m² čím dosiahla úroveň 2440 EUR/m². Pohľad na príspevky¹ k cenovému poklesu ukazuje netradične rovnomerné rozdelenie naprieč kraji, s miernou dominanciou Bratislavského (graf 2). Príspevok Trnavského kraja sa prehupol z kladných čísiel do záporných. Výrazné negatívne príspevky dosiahol tiež Košický a Banskobystrický kraj.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Priemerná cena bytov sa znížila o 10 EUR/m² na 2701 EUR/m². V percentuálnom vyjadrení ide o mierny pokles o 0,4 % (medziročne -9,4 %). Rovnako ako v prechádzajúcom štvrtroku

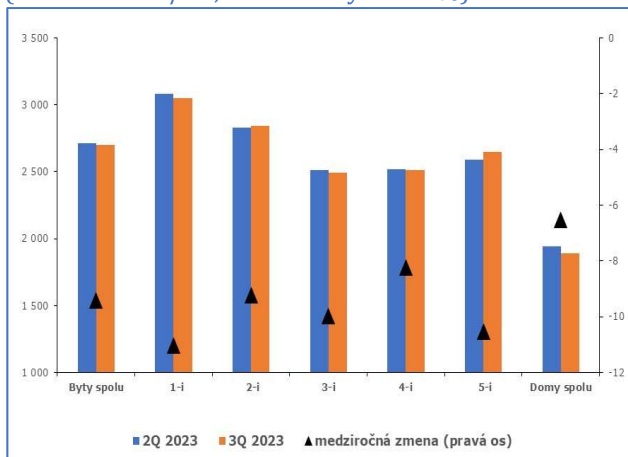
¹ Príspevok chápeme ako zmenu ceny v danom kraji, vynásobenú váhou kraja na celkovej priemernej cene.

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.

rástli ceny 5 a viac izbových bytov, pridali sa k nim aj 2-izbové. (graf 3). **Priemerná cena domov** korigovala mierny rast z 2. štvrťroku a poklesla o 2,8 % na úroveň 1889 EUR/m² (medziročne -6,5 %).

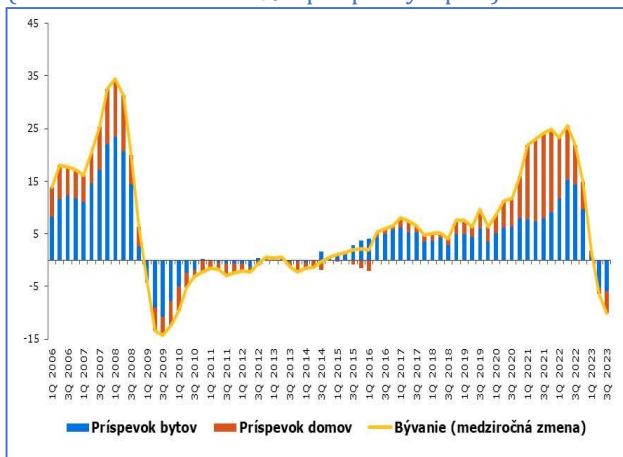
Príspevok cien domov do celkovej medziročnej zmeny ceny výrazne zosilnel (graf 4). Dôvodom je okrem rýchlejšieho poklesu cien domov aj významný pokles počtu bytov v ponuke. Podiel bytov na celkovej ponuke je najnižší za posledné tri roky.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

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

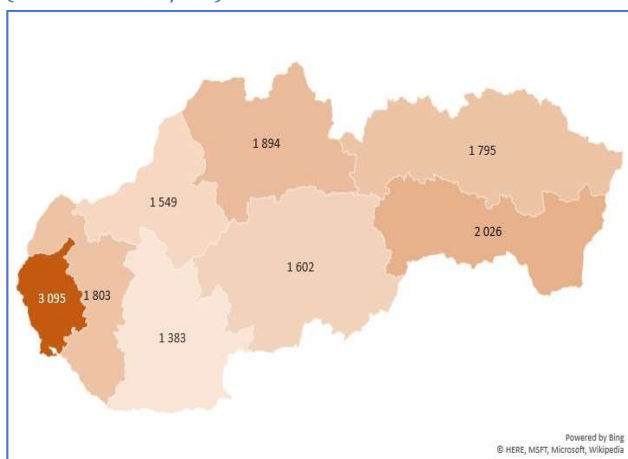


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Pokles cien nehnuteľností evidujeme v 3. štvrťroku 2023 vo všetkých krajoch. Najvýraznejšie ceny klesli v Banskobystrickom a opäť tiež v Prešovskom kraji (zhodne -6,2 %). Prešovský kraj sa zaradil medzi kraje s najrýchlejším cenovým poklesom už tri štvrťroky po sebe. Vo výsledku sú v ňom ceny už o 18 % nižšie ako v rovnakom období minulého roku. Na opačnej strane spektra sa v 3. štvrťroku nachádza Bratislavský kraj, kde ceny poklesli iba o 1,4 %.

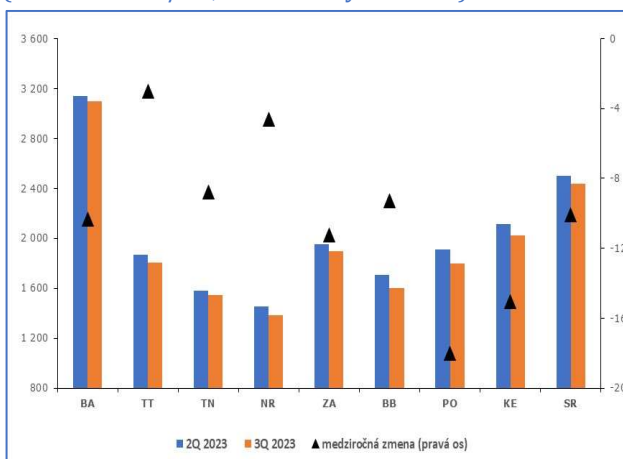
V Prešovskom kraji prispievajú od začiatku roku 2023 k poklesu celkovej ceny predovšetkým klesajúce ceny bytov v okrese Poprad (medziročne -23 %). Podobná situácia je aj v Banskobystrickom kraji, kde pozorujeme výrazný pokles cien bytov v okrese Banská Bystrica (medziročne - 11%). Ceny domov klesli v tomto štvrťroku najviac v Trenčianskom kraji.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

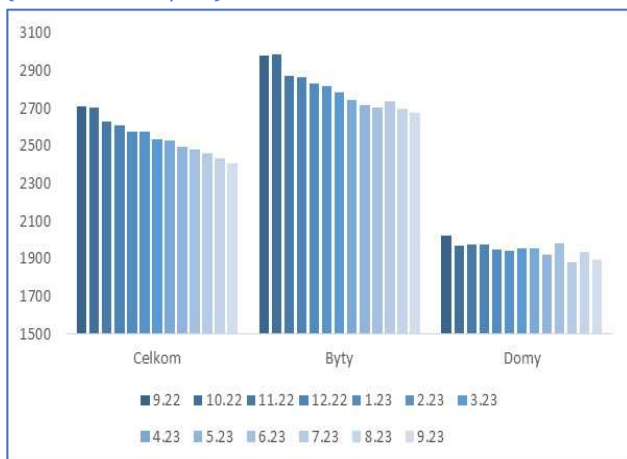
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Mesačné štatistiky zatiaľ nenaznačujú blížiaci sa koniec cenového poklesu (graf 7). Volatilný je najmä vývoj čiastkových cien bytov a domov. Striedajú sa mesiace dočasného rastu a nasledujúcej korekcie. Ceny bytov sa mierne zvýšili medzi júnom a júlom, ceny domov zase medzi júlom a augustom. Vývoj celkových cien však ďalej nasleduje klesajúci trend. Oproti cenovému vrcholu v júli 2022 nehnuteľnosti zlacneli v priemere o 11,8 %.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Graf 8 Mesačná cena bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Roman Vrbovský
analytici@nbs.sk