

## Rast cien nehnuteľností pokračuje aj na začiatku roku 2022

Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie vzrástli v 1. štvrtroku 2022 medzikvartálne o 8,5 %. Rast cien bytov je jednoznačne výraznejší ako rast cien rodinných domov. Z regiónov vyniká najmä Košický, Banskobystrický a Trnavský kraj. Údaje o úveroch naznačujú, že domácnosti sa na začiatku roku snažili využiť ešte stále nízke úrokové sadzby.

**Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie v 1. kvartáli 2022 vzrástli oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 8,5 %. Medziročné tempo rastu dosiahlo 23,3 %.**

Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností je na základe nových dát na úrovni 2510 EUR/m<sup>2</sup>. Oproti predchádzajúcemu štvrtroku narástla o 195 EUR/m<sup>2</sup>. Príspevky jednotlivých krajov ukazujú, že k medzištvrtročnej zmene ceny prispel najviac Bratislavský kraj, tvoril 62% z celkového cenového rozdielu. Nadpriemerné sú príspevky Košického a Trnavského kraja (graf 2).

---

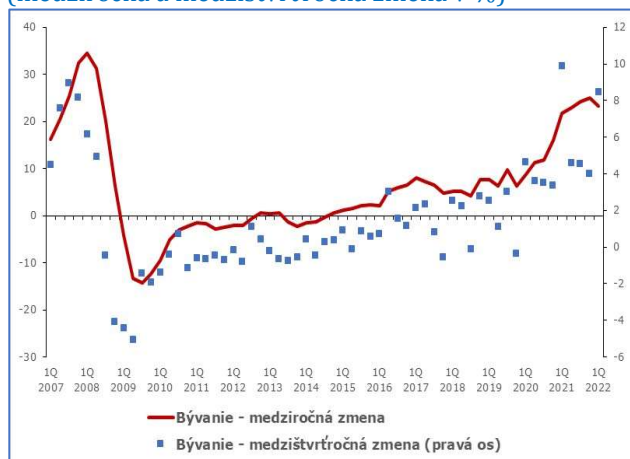
<sup>1</sup> Od 1. štvrtroku 2022 prebieha výpočet cien nehnuteľností na základe údajov z databázy od spoločnosti United Classifieds. Z dôvodu lepšej interpretovateľnosti sme preto zrevidovali údaje za rok 2021 na základe nových dát. Všetky uvedené medziročné a medzikvartálne dynamiky sú vypočítané už na revidovaných údajoch. Hlavné zmeny evidujeme v úrovňových cenách za m<sup>2</sup> v Banskobystrickom, Prešovskom a Košickom kraji, ktoré sú viditeľne vyššie ako vychádzalo z predchádzajúcich údajov. Úroveňovo vyššie sú tiež ceny rodinných domov. Vo všeobecnosti sú však ceny medzi kraji rozptýlené v menšej miere. Zároveň platí, že v databáze sa významne zvýšil podiel domov. Upozorňujeme preto na štrukturálny zlom v 1. štvrtroku 2021. Podrobnosti revízie budú v budúcnosti vysvetlené v osobitnom texte. Z dôvodu snahy o skvalitnenie očistenia dát sa nedá vylúčiť, že ceny za roky 2021 a 2022 môžu byť ešte v budúcnosti revidované.

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

---

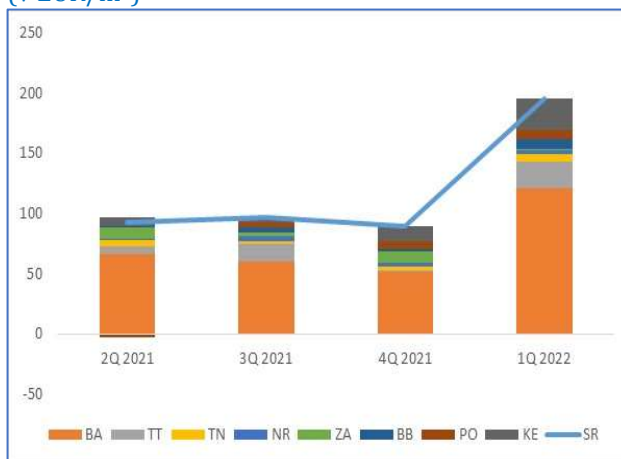
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezентujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných sezónnych modelov.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

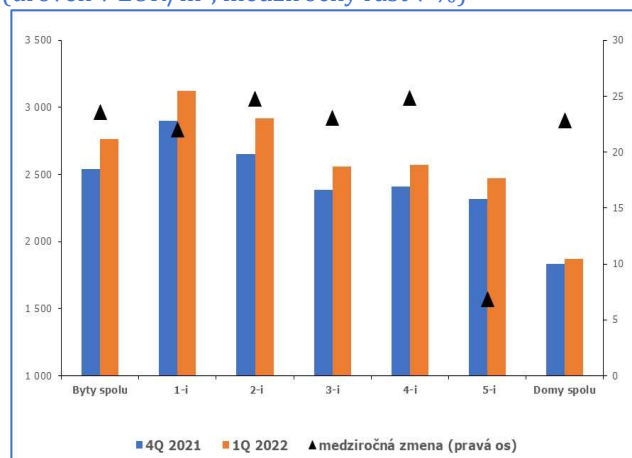
**Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu**  
(v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

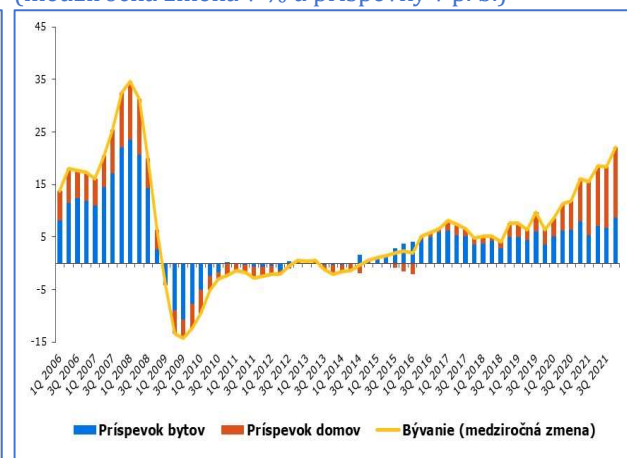
**Priemerná cena bytov** dosiahla na začiatku roku úroveň 2761 EUR/m<sup>2</sup>. Ide o medzištvrťročný nárast vo výške 8,7 %. (medziročne 23,6 %). V porovnaní s minulým rokom rástli ceny jednotlivých typov bytov v približne rovnakej miere, s výnimkou 5-izbových (graf 3). **Priemerná cena domov** je v súčasnosti 1873 EUR/m<sup>2</sup>, čo zodpovedá medzikvartálnemu rastu 2,3 % (medziročne 22,8 %).

**Graf 3 Vývoj priemernej ceny typov 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.)

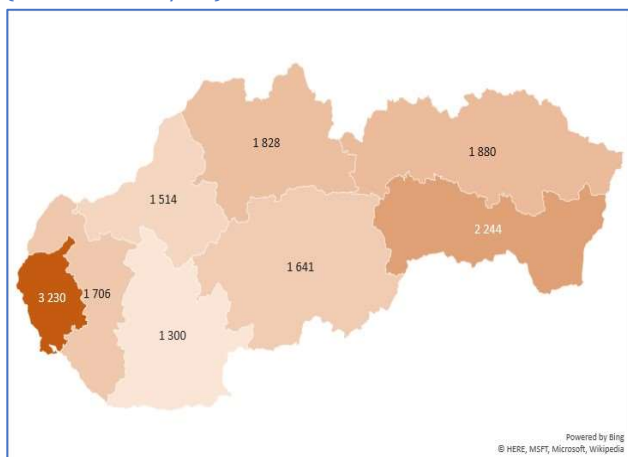


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Medzištvrťročný rast ponukových cien nehnuteľností na bývanie bol najvyšší v Košickom kraji (15,3 %).** Ceny sa výrazne zvýšili aj v Banskobystrickom (12,2 %) a Trnavskom kraji (11,2 %). V komentári k predchádzajúcemu štvrťroku bol uvedený ako najrýchlejšie rastúci kraj Prešovský, čo sa nezmenilo ani po revízii.

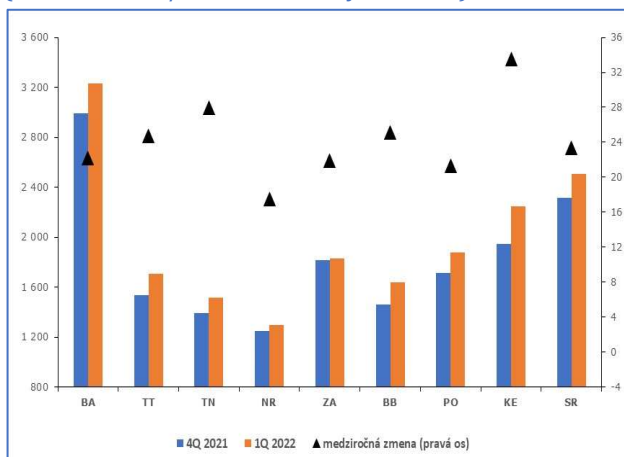
Samotné ceny bytov poskočili medzi štvrťrokmi najvýraznejšie v Košickom kraji. Na cenovom náraste sa podieľali najmä okresy Košice II a Košice I. Tieto dva okresy majú spoločne podiel na celkovej cene v kraji až 55 %, čo je viac ako v minulosti (bez ohľadu na revíziu). Najrýchlejší rast cien domov vykazuje Prešovský kraj, v ktorom je dominantný okres Poprad. Opäť platí, že podiel Popradského okresu na celkovej cene v kraji je v tomto štvrťroku vyšší ako v predchádzajúcich. Z podielov vyplýva, že ponuka sa na začiatku roku 2022 sústreďuje v tradične drahších regiónoch, čo má vplyv na celkové priemerné ceny.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

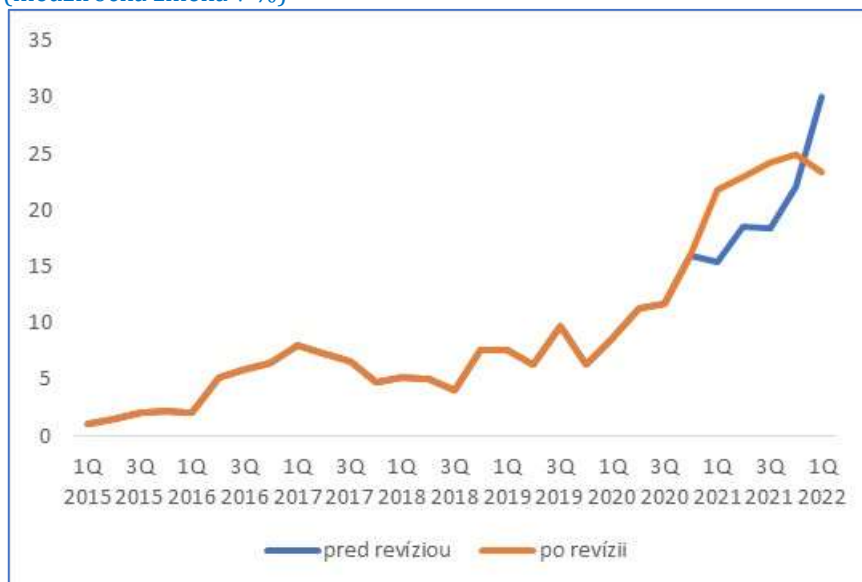
**Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročný rast v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Na grafe 7 vidieť hlavné zmeny vo vývoji priemerných cien nehnuteľností na základe starých a nových dát. Medziročný rast na začiatku roku 2022 podľa nových dát mierne klesol. Dôvodom je aplikovanie revízie od 1. štvrtroku 2021, ktorá spôsobila úrovňové zvýšenie cien v niektorých krajoch. Nárast medzi 1. štvrtrokom 2021 a 2022 je menej výrazný, ako keby sme údaje smerom dozadu nerevidovali a úrovňové zvýšenie by nastalo až v roku 2022. Inými slovami, revízia spôsobila zvýšenie medziročného rastu v priebehu celého predchádzajúceho roku, čím sa efekt novej databázy istým spôsobom rozložil.

**Graf 7 Porovnanie vývoja cien nehnuteľností na rozdielnych dátach**  
(medziročná zmena v %)



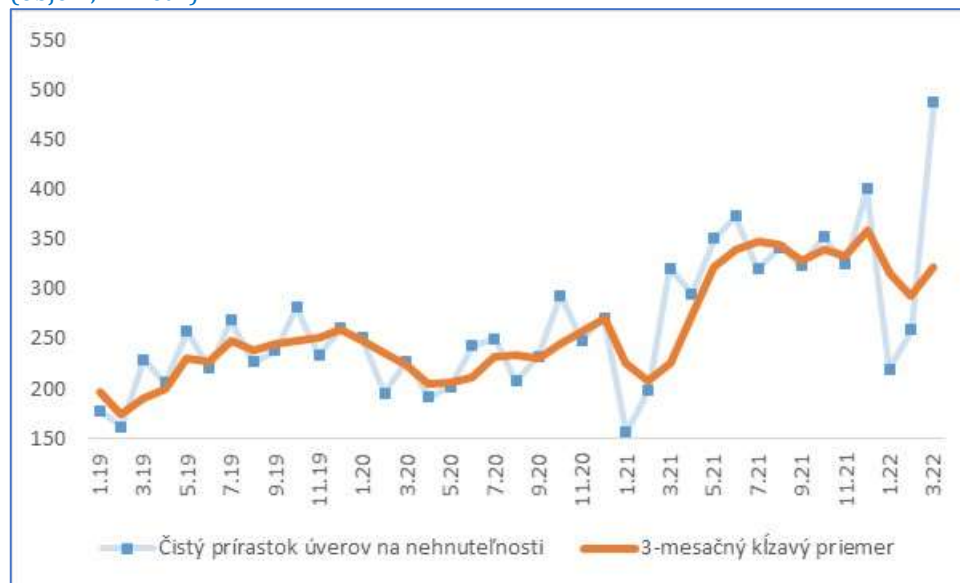
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Výrazný medzištvrtročný rast cien pravdepodobne úzko súvisí s postupne sa zvyšujúcimi úrokovými sadzbami v komerčných bankách. Domácnosti sa na realitnom trhu snažili využiť zatiaľ ešte stále nízke sadzby, čím ceny tlačia smerom hore. Najmä v marci to indikujú údaje o poskytnutých úveroch (graf 8). Aktuálny makroekonomický vývoj, ako aj očakávania ohľadne budúceho vývoja úrokových sadzieb však neprajú pokračovaniu tohto trendu. K tomuto záveru

prispievajú aj ukazovatele zo stavebníctva – vysoké množstvo rozostavaných bytov a vydaných stavebných povolení na konci predchádzajúceho roku.

Otázne je, v akom horizonte budú tieto skutočnosti reflektovať ponukové ceny. Neevidujeme žiadne indikátory toho, že by majitelia nehnuteľností boli okolnosťami nútení predávať. Pravdepodobnejšie je skôr, že ponuky s príliš vysoko nastavenými cenovkami budú zotrvať na trhu dlhšie, než tomu bolo v minulosti. V takom prípade by sme pozorovali pokračujúce roztváranie nožníc medzi ponukovými a realizačnými cenami.

**Graf 8 Čistý prírastok úverov na nehnuteľnosti**  
(objem, mil. eur)



Zdroj: ECB.

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

## Informácia pre čitateľov

V Národnej banke Slovenska sme v novembri 2021 spravili strategické rozhodnutie striktné oddeliť zverejňovanie dát o cenách nehnuteľností a ich analýzu a komentovanie v súvislosti so širším ekonomickým vývojom a stabilitou finančného sektora.

Hlavným dôvodom tohto kroku je snaha transparentne oddeliť dve role, ktoré NBS má vo vzťahu k situácii na trhu s nehnuteľnosťami. Z historických dôvodov je špecifikom Slovenska, že centrálna banka zverejňuje dáta, ktoré drvivá časť pozorovateľov považuje za smerodajné pre svoje rozhodovanie. Tieto dáta zároveň vyhodnocuje ako autorita menovej a makroprudenciálnej politiky, ako aj inštitúcia dohľadu nad finančným trhom. Svojou vlastnou analytickou prácou formuje očakávania ďalšieho vývoja, opatrenia riadiacich orgánov NBS, ako aj očakávania vonkajších pozorovateľov ohľadom týchto opatrení. Je žiaduce, aby nezávislá analytická práca NBS bola prezentovaná oddelene od dát a spolu so stanoviskom štatutárnych orgánov NBS.

Analýzy a komentáre ohľadom vývoja na trhu nehnuteľností preto od začiatku roku 2022 pravidelne nájdete v [Ekonomickom a menovom vývoji](#) a v [Správe o finančnej stabilite](#) - našich vlajkových publikáciách o ekonomickej situácii a stabilite finančného sektora. Našou ambíciou je tiež prejsť na mesačné zverejňovanie dát o cenách nehnuteľností.