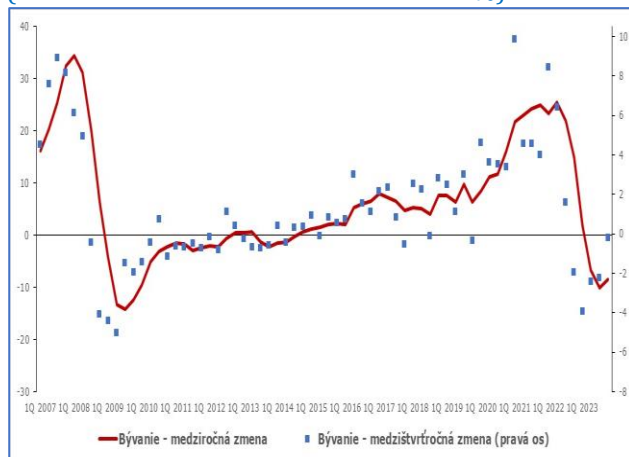


## Ceny nehnuteľností na konci roku 2023 stagnovali

Pokles cien nehnuteľností sa v 4. štvrtroku 2023 takmer zastavil. Oproti predošlému štvrtroku sa ceny znížili už iba o 0,2 %, kým na jeseň evidujeme pokles ešte o vyše 2 %. Z mesiaca na mesiac, dokonca v každom mesiaci na konci roka ceny rástli, ale celkovo to nestačilo na dosiahnutie úrovne z predchádzajúceho štvrtroku. V poklese pokračovali hlavne ceny bytov, zatiaľ čo ceny domov vzrástli. Vývoj v regiónoch bol rôznorodý - najvýraznejší pokles cien dosiahol Nitriansky kraj, ceny sú naopak vyššie najmä v Košickom kraji. V priemere boli za celý rok 2023 ceny nehnuteľností o 6 % nižšie ako v roku 2022.

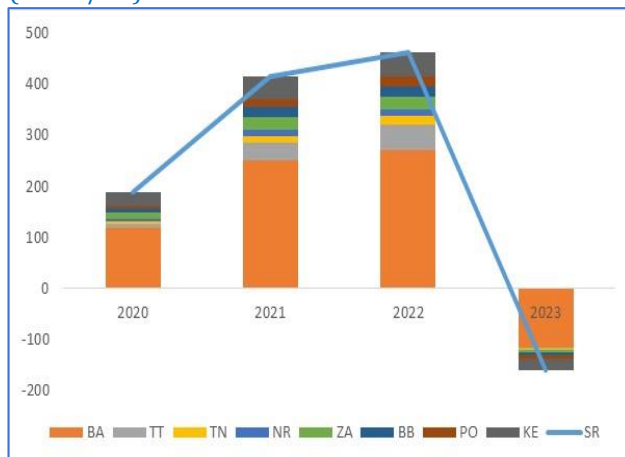
**Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie klesli v 4. štvrtroku 2023 o 0,2 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom. Spomalilo sa tiež medziročné tempo rastu, ktoré dosiahlo hodnotu -8,6 % (graf 1).** Priemerná cena bývania sa nachádza na úrovni 2433 EUR/m<sup>2</sup>, oproti 3. štvrtroku je o 5 EUR/m<sup>2</sup> nižšia. Kumulatívne sa za celý rok 2023<sup>1</sup> priemerná cena nehnuteľností znížila o takmer 159 EUR/m<sup>2</sup>, čo zodpovedá poklesu o 6 %. Bratislavský kraj sa na uvedenom poklese podieľal vyše 70 %, ďalších približne 13 % prislúcha Košickému kraju (graf 2). Záporný príspevok<sup>2</sup> do celkovej zmeny ceny nadobudli počas roka všetky kraje.

**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

<sup>1</sup> Údaje za 2. a 3. štvrtrok 2023 prešli miernou revíziou. Vplyv revízie je vidieť najmä na detailnejších dátach, napríklad v priemerných cenách za Trnavský, či Nitriansky kraj. Výsledná cena bývania sa zmenila len marginálne. Všetky údaje uvedené v rámci tohto textu sú už po zohľadnení revízie.

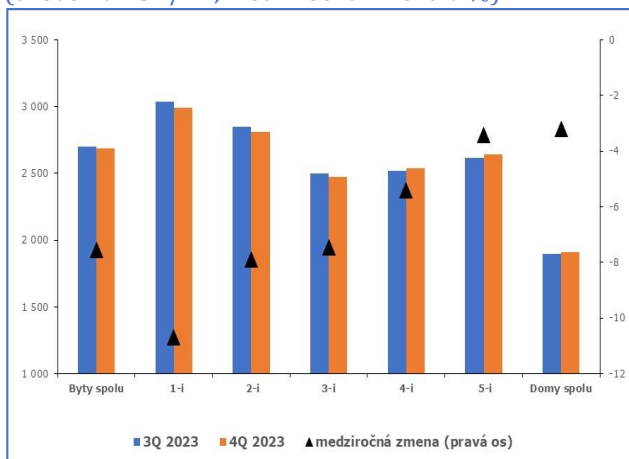
<sup>2</sup> Príspevok chápeme ako zmenu ceny v danom kraji, vynásobenú váhou kraja na celkovej priemernej cene.

Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. 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.

**Priemerná cena bytov** v 4. štvrtroku klesla o 18 EUR/m<sup>2</sup>, čím dosiahla úroveň 2685 EUR/m<sup>2</sup>. Oproti predchádzajúcemu štvrtroku sú ceny bytov o 0,7 % nižšie (medziročne -7,6 %). Klesali najmä ceny menších bytov, 1-izbových až 3-izbových (graf 3). **Priemerná cena domov** vzrástla o 17 EUR/m<sup>2</sup> a dosiahla hodnotu 1912 EUR/m<sup>2</sup>. V medzištvrtročnom porovnaní to predstavuje rast o 0,9 % (medziročne sme však aj naďalej v záporných číslach, konkrétne -3,2 %).

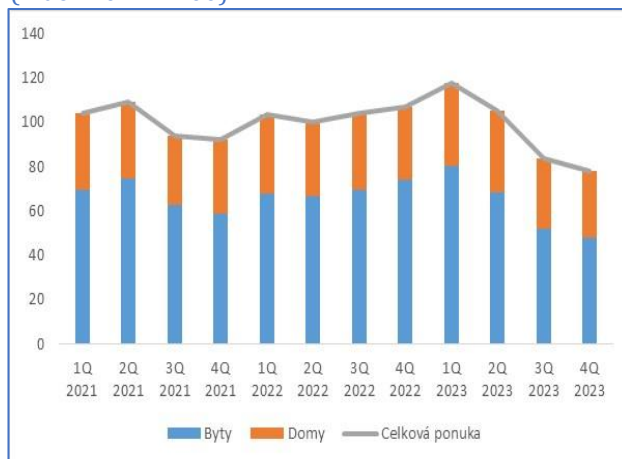
**Zvýšený podiel domov na celkovej ponuke pretrvával aj v 4. štvrtroku.** Počas celého roka 2023 sa súhrnný objem ponuky postupne znižoval a spoločne s ním aj podiel bytov. K určitej stabilizácii tohto vývoja prichádza až v poslednom štvrtroku.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

**Graf 4 Podiel bytov a domov na celkovej ponuke**  
(index 2021 = 100)

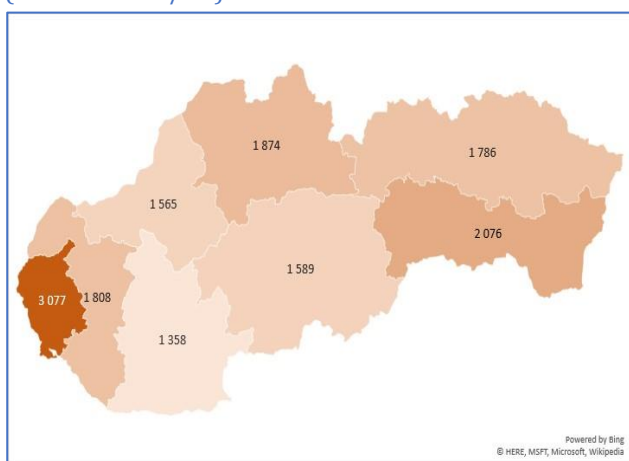


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

**Ceny nehnuteľností vo 4. štvrtroku poklesli v piatich krajoch, vo zvyšných troch naopak, rástli (graf 6).** Najvýraznejší pokles evidujeme v Nitrianskom (-1,3 %) a Žilinskom kraji (-0,9 %). V Nitrianskom kraji patrí medzi hlavné príčiny pokles cien v okrese Nové Zámky, ako aj ceny domov v okrese Nitra. V Žilinskom kraji boli najdôležitejšími faktormi klesajúce ceny bytov v Martine a ceny domov v Žiline.

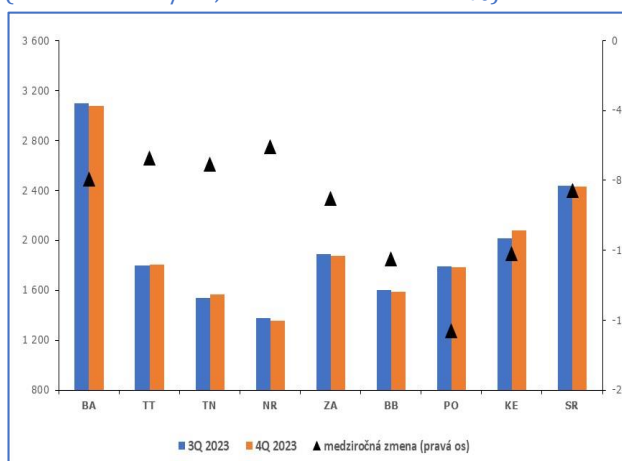
Rast cien pozorujeme predovšetkým v Košickom (+3 %) a Trenčianskom kraji (+1,5 %). Na raste cien v Košickom kraji sa podieľal najmä okres Košice I. V Trenčianskom kraji rast priemernej ceny spôsobila do veľkej miery koncentrácia ponuky v okrese krajského mesta.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

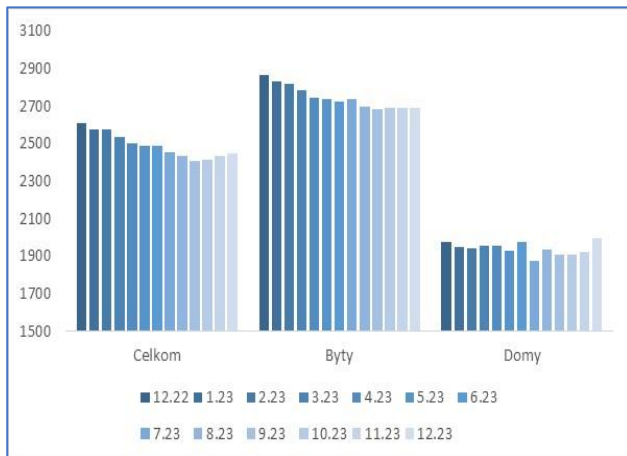
**Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

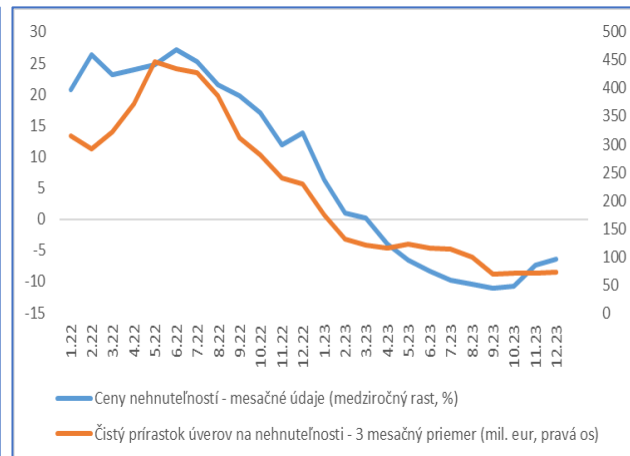
**Medzimesačné rasty cien boli počas celého štvrtroka mierne nad nulou (graf 7).** Na predbehnutie úrovne z 3. štvrtroka to nestačilo a v medzištvrtročnom porovnaní preto naďalej hovoríme o poklese. Dostupné mesačné štatistiky signalizujú, že ceny dosiahli dno pravdepodobne v septembri. S týmto záverom koreluje aj vývoj mesačných údajov o čistom prírastku úverov na nehnuteľnosti (graf 8). Definitívne potvrdenie tohto predpokladu však budeme môcť poskytnúť až s odstupom času.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS

**Graf 8 Mesačná cena bývania v krajoch**  
(medziročný rast v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

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