

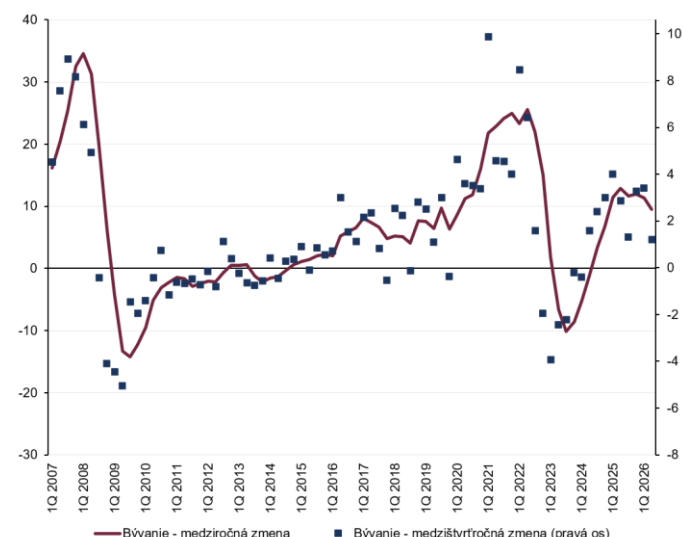
Rast cien bývania sa v polovici roka spomaľuje

Ceny nehnuteľností rástli aj v druhom štvrtroku, avšak najpomalšie za viac než dva roky. Súčasne sa prehĺbili rozdiely medzi veľkými mestami a zvyškom Slovenska. Rast priemernej ceny potiahli krajské mestá, zatiaľ čo na vidieku sa už črtá klesajúci trend. Najvyšší rast cien evidujeme v Košickom kraji, Prešovský kraj si naopak zažil miernu korekciu po veľmi silnom náraste v predchádzajúcom štvrtroku.

Ceny nehnuteľností rástli aj v druhom štvrtroku 2026, avšak pomalším tempom než v úvode roka. V porovnaní s prvým štvrtkom boli o 1,2 % vyššie (graf 1), čo znamená nárast ceny o 36 EUR/m² na 3041 EUR/m². Najviac k tomu opäť prispel Bratislavský kraj, jeho príspevok však výrazne poklesol (graf 2). Naopak, posilnil sa vplyv Košíc a Trnavy. Opačne však pôsobil Prešovský kraj, ktorý po predošlom mimoriadne silnom prvom štvrtroku už priemerný rast cien brzdil. Medziročný rast cien na Slovensku sa tak spomalil na 9,5 %.

Graf 1

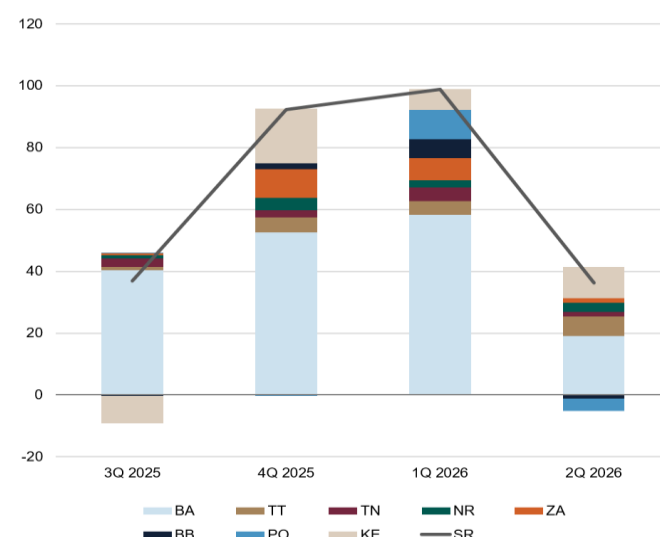
Vývoj priemernej ceny bývania
(medziročná a medzištvrtročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2

Dekompozícia zmeny ceny (EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Byty medzištvrtročne zdraželi v priemere o 1,6 %, čo zodpovedá nárastu priemernej ceny o 53 EUR/m² na 3430 EUR/m². Ceny neklesli v žiadnom segmente, najvýraznejšie rástli ceny najväčších, 5- a viacizbových bytov. Medziročný rast priemernej ceny všetkých bytov sa spomalil na 10,2 %.

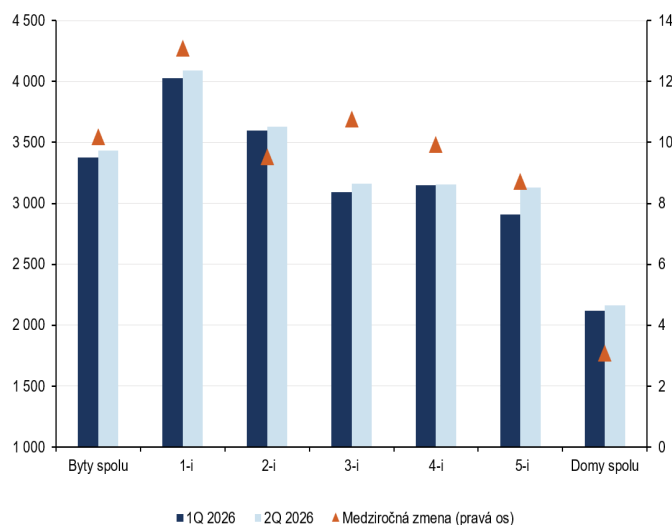
Priemerná cena domov vzrástla v druhom štvrtroku o 2,1 %. Aktuálne dosahuje 2163 EUR/m², čo je o 45 EUR/m² viac ako na začiatku roka. Oproti rovnakému obdobiu v minulom roku sú ceny domov vyššie o 3,1 %.

Počet inzerátov medziročne vzrástol prvý krát od roku 2023, avšak len o 0,2 % (graf 4). V porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom ich bolo síce až o 13,5 % viac, tento rast je však ovplyvnený aj sezónnymi faktormi. Naďalej platí, že počet inzerátov už takmer tri roky osciluje okolo viac-menej rovnakých hodnôt. Podiel domov a bytov sa v tomto štvrtroku výraznejšie nemenil, avšak mierne sa znížil podiel novostavieb. Napriek tomu celkový cenový rast v druhom štvrtroku potiahli novostavby. Zdraželi o 2,9 %, zatiaľ čo ceny starších nehnuteľností vzrástli len o 0,7 %.

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

Graf 3

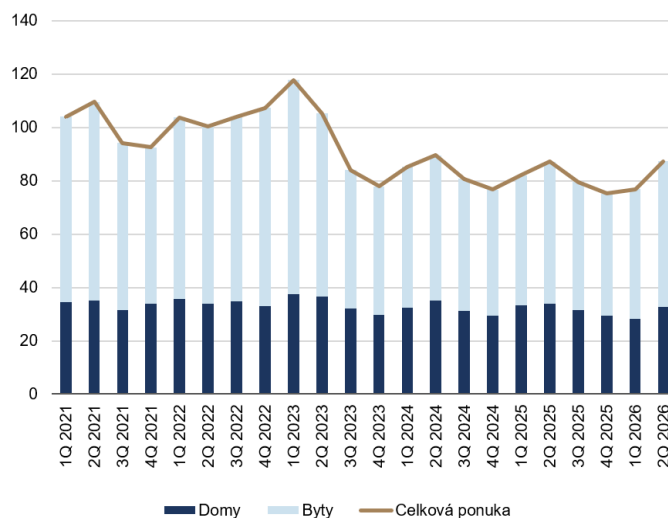
Vývoj priemernej ceny bytov a domov
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 4

Počet inzerátov (index 2021 = 100)



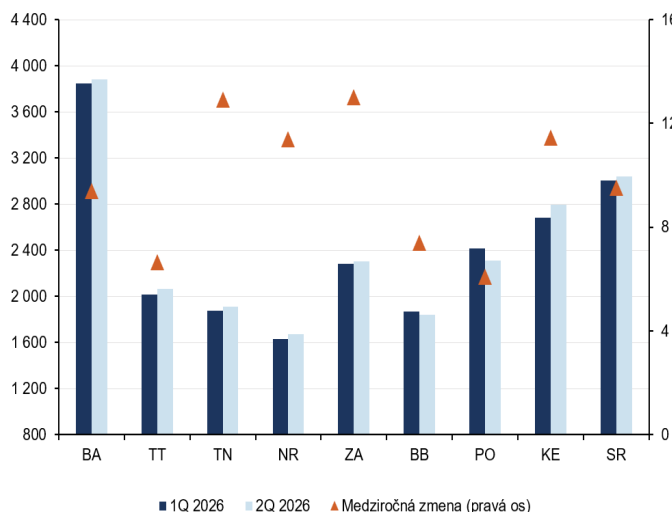
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Z regionálneho pohľadu najväčšiu zmenu zaznamenal Prešovský kraj. Po mimoriadne silnom cenovom raste v prvom štvrtroku tam nehnuteľností zlacneli o vyše 4 % (graf 5). Ceny mierne klesli aj v Banskobystrickom kraji (-1,3 %). V samotných krajských mestách Prešov a Banská Bystrica pritom ceny aj naďalej rástli, priemer za príslušný kraj však stiahli nadol byty v okrese Poprad a vývoj v okresoch Zvolen s Breznom.

Naopak, najrýchlejšie ceny rástli v Košickom (+4,2 %), Nitrianskom (2,9 %) a Trnavskom kraji (2,4 %). V Košickom kraji za rast zodpovedá najmä mesto Košice, predovšetkým okres Košice IV. Podobný vývoj sledujeme v Nitrianskom kraji, v ktorom má hlavný vplyv zdražovanie bytov v Nitre. V Trnavskom kraji je situácia rôznorodejšia, na náraste cien v kraji sa v najväčšej miere podieľal okres Senica a ceny domov v okrese Galanta.

Graf 5

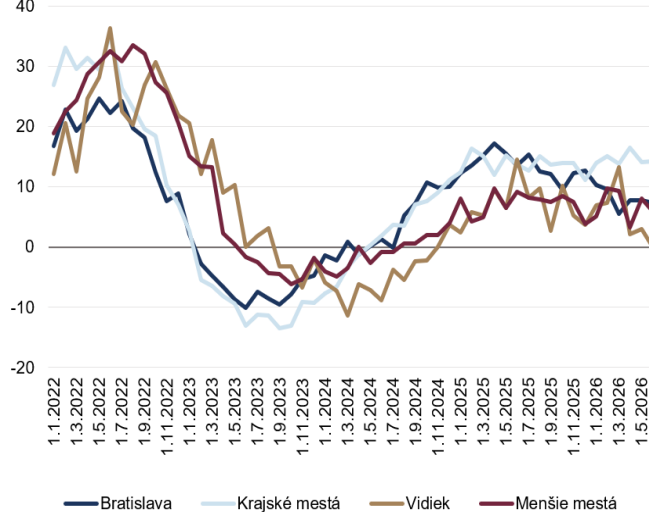
Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 6

Mediánový rast cien podľa typu lokality
(medziročná zmena v %)



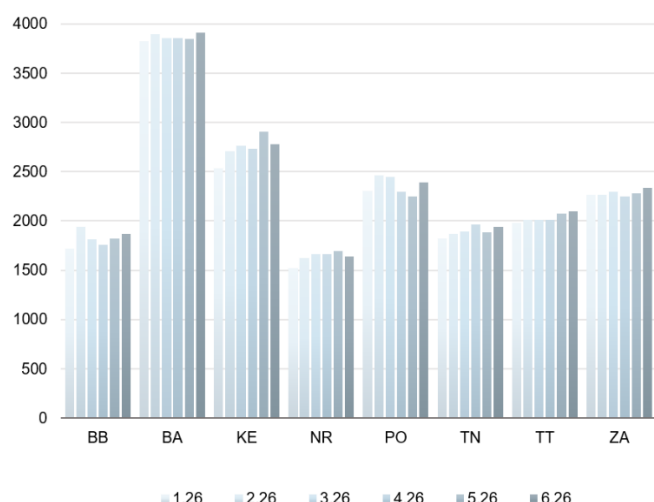
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Vývoj v druhom štvrtroku zároveň potvrdzuje trend, ktorý sledujeme už približne rok: rast cien v krajských mestách sa odchyľuje od zvyšku krajiny (graf 6). Tento rozdiel je dobre vidieť pri rozdelení trhu na hlavné mesto, ostatné krajské mestá (a Poprad), menšie mestá a vidiek. Kým mediánové ceny v skupine krajských miest rastú najsilnejšie, na vidieku sa začína črtiť klesajúci trend, čo sa počas uplynulého roka odzrkadľovalo aj na vývoji cien domov. V Bratislave ceny nehnuteľností pravdepodobne dosiahli strop a ďalej už rastú podobným tempom ako v menších mestách.

Vývoj cien bol v priebehu štvrtroka rozkolísaný. Najskôr v apríli mierne klesli, v nasledujúcich mesiacoch však pokles vykompenzovali (graf 7). Ceny bytov rástli počas celého štvrtroka, domom sa darilo až na jeho konci. Slabší štvrtrok má za sebou Bratislava, pred medzištvrtročným poklesom ju zachránil silný jún. V ňom sa tiež čiastočne zmiernil pokles cien v Prešovskom kraji. Prílev nových úverov na bývanie sa zatiaľ významnejšie nespomalil, a to aj napriek tomu, že úrokové sadzby sa mierne zdvihli (graf 8).

Graf 7

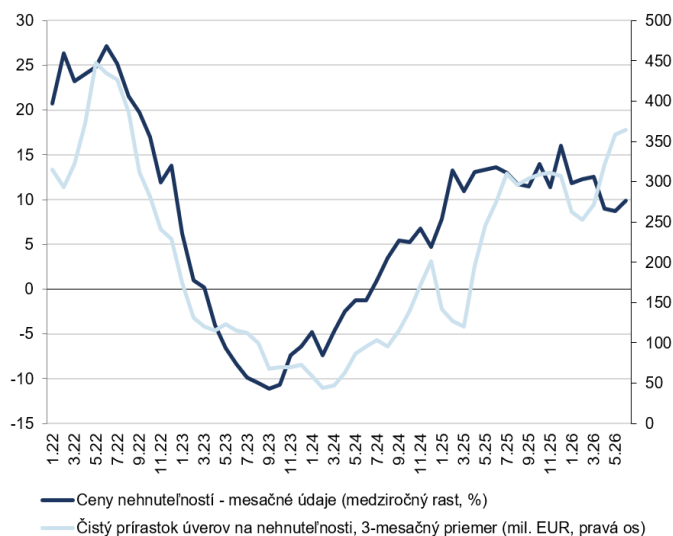
Ceny nehnuteľností po mesiacoch (úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8

Ceny nehnuteľností a úvery na bývanie (medziročná zmena v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Roman Vrbovský
info@nbs.sk