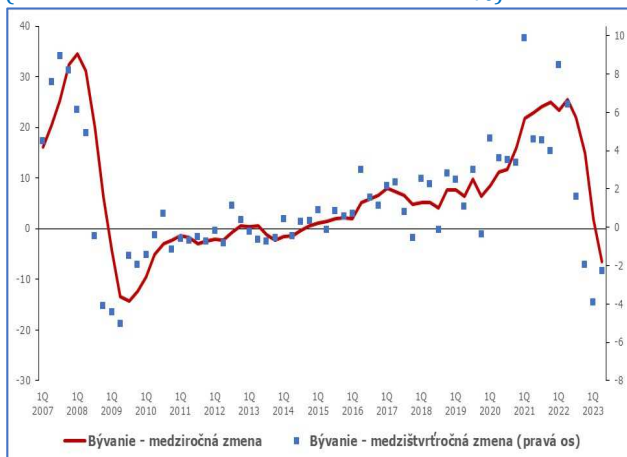


## Pokles cien nehnuteľností pokračoval aj v 2. štvrtroku

Medzikvartálny pokles cien nehnuteľností v 2. štvrtroku 2023 dosiahol 2,3 %. Zatiaľ čo ceny bytov pokračujú v poklese, ceny domov stagnujú. Výraznejší cenový pokles sme zaznamenali na strednom a východnom Slovensku. V Trnavskom kraji sa ceny prakticky nezmenili a v Nitrianskom veľmi mierne rástli. V porovnaní s cenovým vrcholom v júli minulého roku sú dnes nehnuteľnosti lacnejšie o 9 %.

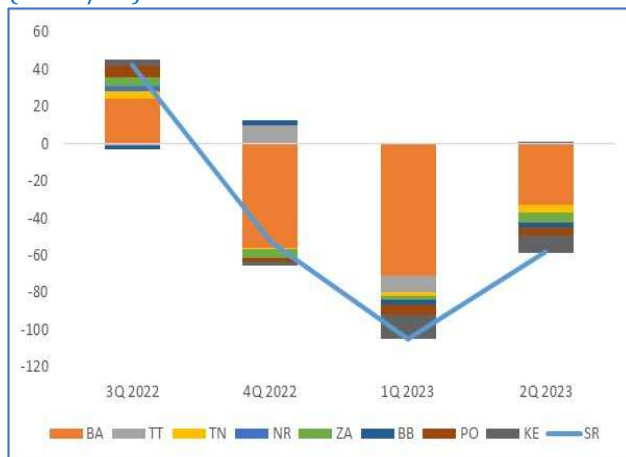
**V 2. štvrtroku 2023 poklesli ponukové ceny nehnuteľností na bývanie o 2,3 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom.** Do záporných čísiel sa dostalo už aj **medziročné tempo rastu, ktoré dosahuje -6,5 %** (graf 1). Priemerná cena sa medzi štvrtrokmi znížila o 58 EUR/m<sup>2</sup> na 2498 EUR/m<sup>2</sup>. Výrazné príspevky<sup>1</sup> k cenovému poklesu má nad rámec tradične silného Bratislavského kraja aj Košický a Žilinský kraj (graf 2).

**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>)



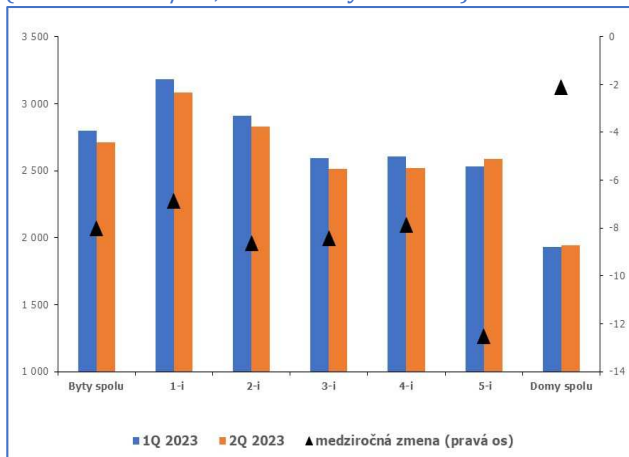
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Priemerná cena bytov** dosiahla hodnotu 2711 EUR/m<sup>2</sup>, čo zodpovedá medzištvrtročnému poklesu o 3 % (medziročne -8 %). Ceny najväčších bytov si mierne polepšili, ostatné typy však zlacneli približne v podobnej miere (graf 3). **Priemerná cena domov** sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom prakticky nezmenila, evidujeme posun o +0,7 % na úroveň 1944 EUR/m<sup>2</sup> (medziročne -2,1 %).

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

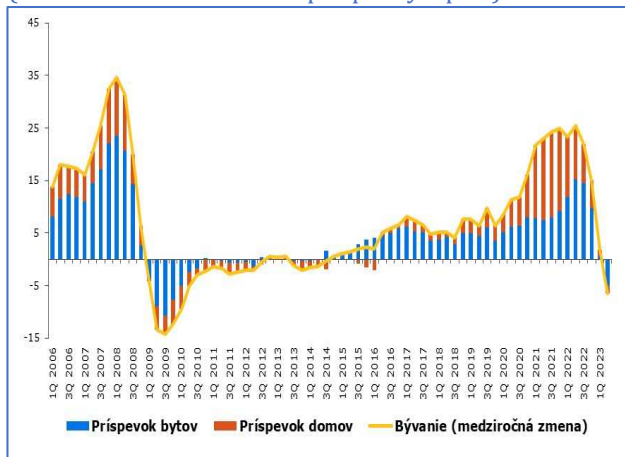
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných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

**Graf 3 Vývoj priemernej ceny 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.)

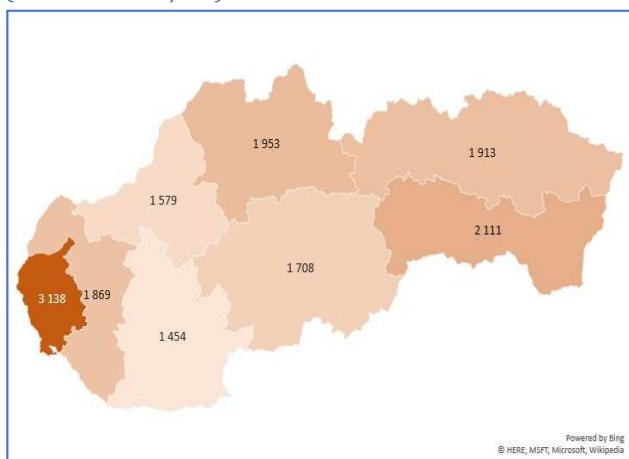


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Ceny nehnuteľností v 2. štvrtroku klesali vo väčšine krajov.** Výnimkou je Nitriansky kraj, kde ceny mierne vzrástli (+1,3 % oproti minulému štvrtroku), zatiaľ čo v Trnavskom stagnovali. Ceny klesli výrazne v Prešovskom (5,1 %), Košickom (4,9 %), Trenčianskom (4,6 %) a Žilinskom kraji (4 %).

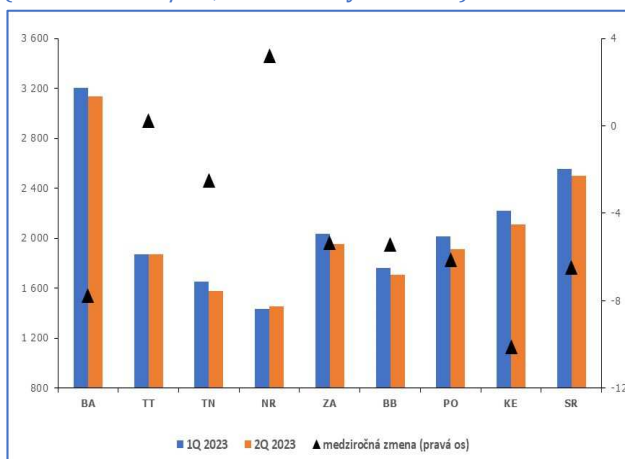
V Prešovskom kraji stojí za aktuálnym vývojom najmä pokračujúci pokles cien bytov v okrese Poprad. V Košickom kraji prispeli výrazne k poklesu priemernej ceny okresy Košice I a II, v Trenčianskom a Žilinskom kraji okresy krajských miest, pričom vo všetkých prípadoch išlo najmä o ceny bytov. Ceny domov rástli predovšetkým v Nitrianskom kraji.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

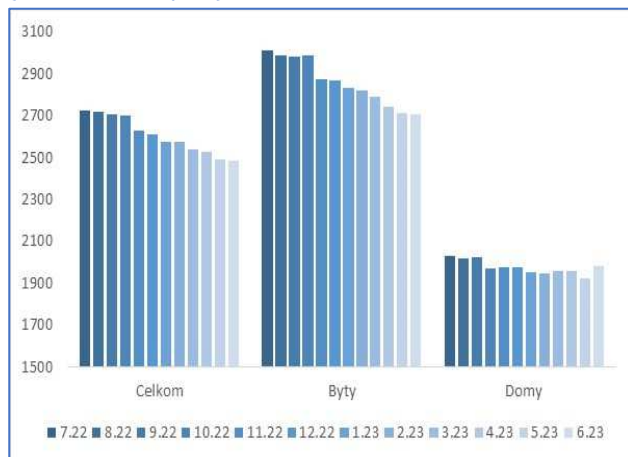
**Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročný rast v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

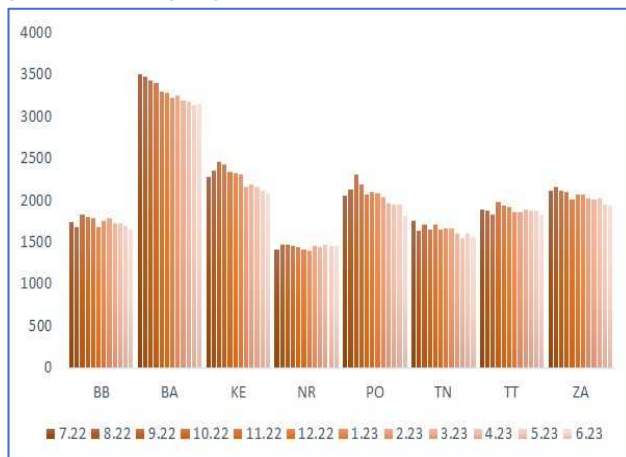
**Rozdielny vývoj cien bytov a domov ukazujú aj mesačné štatistiky** (graf 7). Ceny bytov pokračujú v klesajúcom trende, pri domoch je vývoj v 2. štvrtroku menej jednoznačný. Najvýraznejší pokles cien nastal medzi aprílom a májom. Kumulatívne sú ceny v júni 2023 o takmer 9 % nižšie ako na ich vrchole v júli 2022.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

**Graf 8 Mesačná cena bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

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