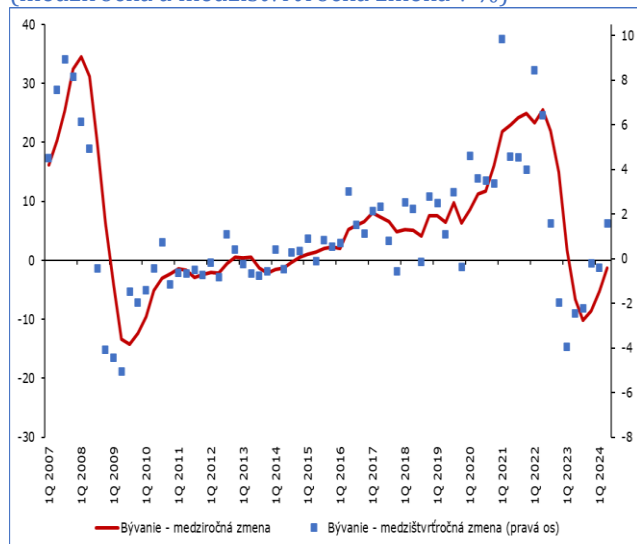


Na prvý rast cien nehnuteľností sme si počkali takmer dva roky

Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie sú v druhom štvrtroku 2024 o 1,6 % vyššie ako na začiatku roka. Zaznamenávame prvý cenový rast po šiestich štvrtrokoch poklesov. Naďalej však zaostávajú za druhým štvrtrokom 2023. Medzi rastom cien bytov a rodinných domov je len nepatrný rozdiel. Nehnuteľnosti zdraželi najviac v Banskobystrickom kraji, pokles naopak registrujeme v Nitre a Žiline. Zvýšenie aktivity na realitnom trhu indikujú tiež údaje o rozširovaní ponuky a čerpaní úverov na bývanie.

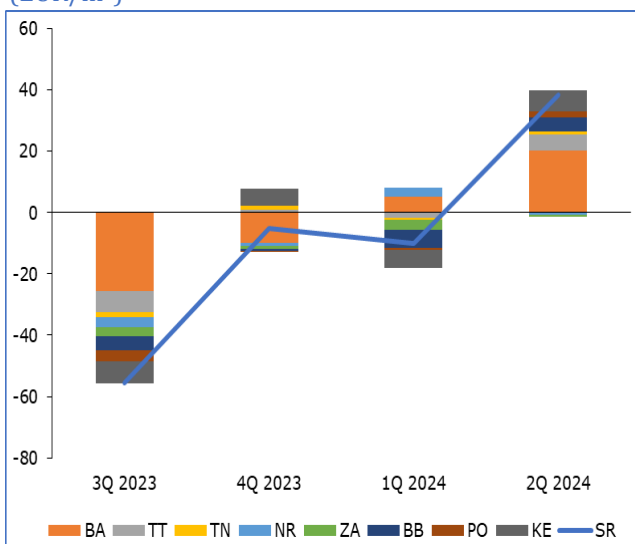
V druhom štvrtroku 2024 ponukové ceny nehnuteľností v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom mierne vzrástli o 1,6 %. Ide o prvý kladný nárast medzi štvrtrokmi od tretieho štvrtroka 2022. Medziročný rast sa ešte naďalej drží pod nulou, konkrétne na hodnote -1,3 % (graf 1). Priemerná cena dosiahla úroveň 2461 EUR/m², čo je o 39 EUR/m² viac ako minulý štvrtrok. Okrem tradične silného Bratislavského kraja k rastu priemernej ceny prispeli¹ významne tiež Trnavský, Banskobystrický a Košický kraj (graf 2).

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu
(EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

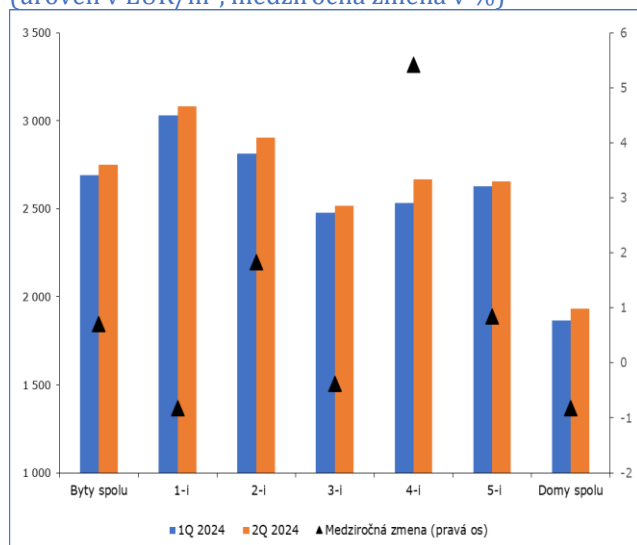
¹ Príspevok chápeme ako zmenu ceny v danom kraji, vynásobenú váhou kraja na celkovej priemernej cene.

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.

Priemerná cena bytov dosiahla v druhom štvrtroku 2749 EUR/m², vzrástla teda o 60 EUR/m² (medzištvrtročne 2,2 %). V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom rástli ceny všetkých typov bytov (graf 3). Najviac si polepšili ceny 4-izbových (5,2 % medzikvartálne) a 2-izbových bytov (3,3 %). **Priemerná cena domov** sa zvýšila na úroveň 1931 EUR/m². Oproti prvým trom mesiacom roka je vyššia o 3,5 %, čo zodpovedá nárastu o 66 EUR/m².

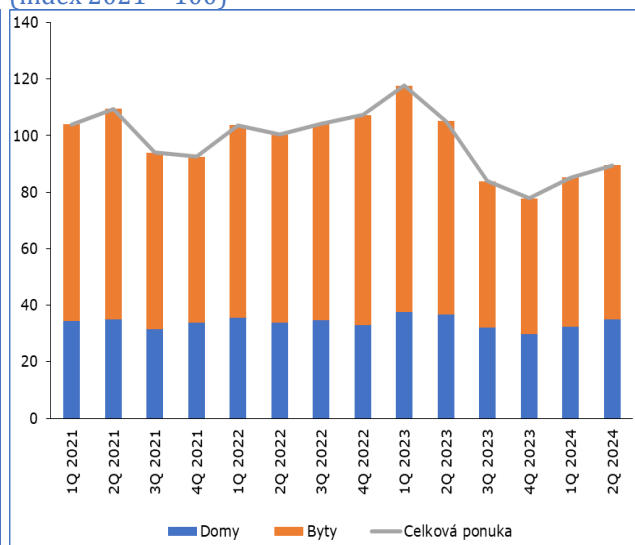
Celkový objem ponuky je o 5 % vyšší ako v prvom štvrtroku 2024 (graf 4). Podiel bytov oproti domom mierne klesol. Keďže domy majú spravidla nižšiu cenu na m², táto zmena váh sa premietla aj do celkovej ceny bývania. Jej rast je preto o niečo pomalší, ako rast samotných cien bytov a domov. Počet inzerátov rastie už druhý štvrtrok po sebe, čo by mohol byť indikátor návratu predávajúcich na trh. Stále však nedosahuje úrovne zo začiatku roka 2023.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

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

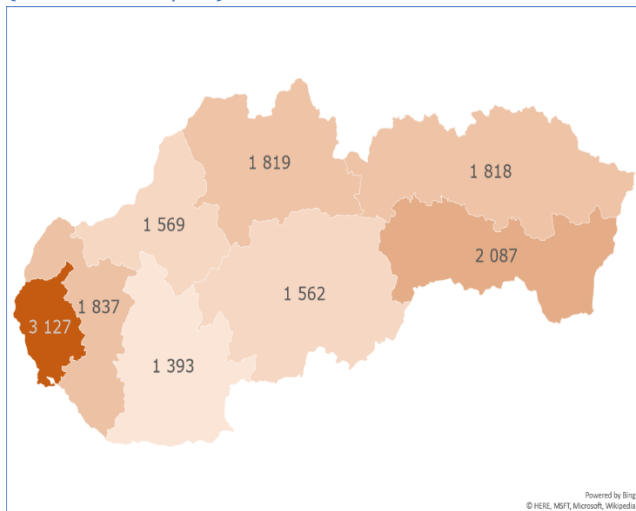


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

V Bratislavskom kraji pokračuje mierny rast cien, vývoj v ostatných krajoch je však naďalej rozkolísaný (graf 6). Platí, že v krajoch, kde v minulom štvrtroku ceny klesali, v tomto štvrtroku rastú, a naopak. Výnimkami sú Bratislavský kraj, ktorý pokračuje v miernom raste (1,3 %) a Žilinský, v ktorom ceny ďalej klesajú (-0,4 %).

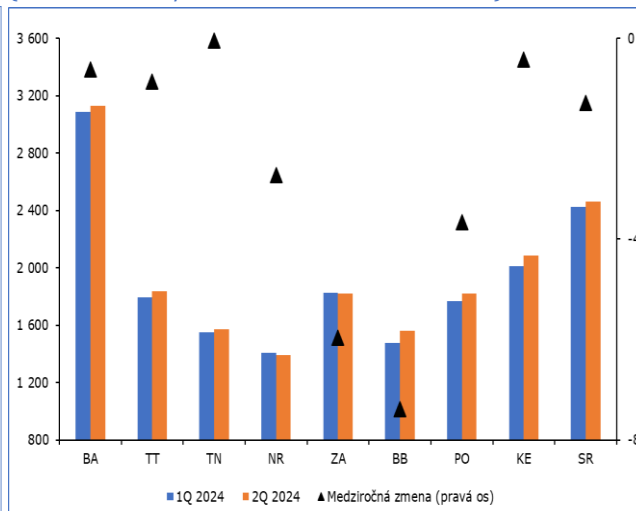
Cenový pokles zaznamenal ešte Nitriansky kraj (-0,8 %), k čomu prispeli predovšetkým okresy Nové Zámky a Topoľčany. Najrýchlejší cenový rast registrujeme v Banskobystrickom kraji (5,9 %). Na pozitívnom cenovom vývoji sa podieľali najmä ceny bytov v Banskej Bystrici a čiastočne aj ceny rodinných domov v okrese Zvolen.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

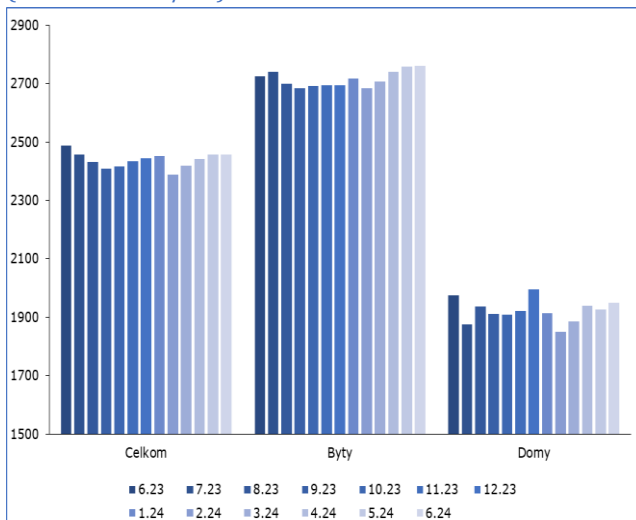
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročná zmena v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS

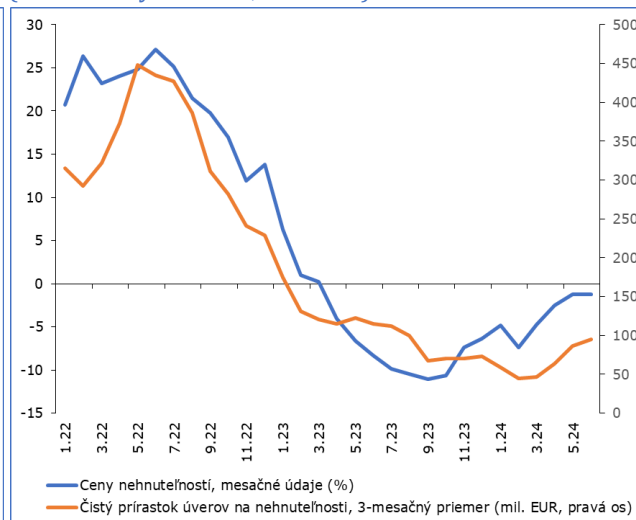
Z mesačných dát vyplýva, že krastu cien počas druhého štvrťroka dochádzalo predovšetkým počas apríla (graf 7). Ceny bytov sa dvihli ešte aj v máji, v júni však už stagnovali. Vývoj cien domov zostáva premenlivý. V druhom štvrťroku môžeme pozorovať prvé mierne zrýchlenie čerpania úverov na nehnuteľnosti (graf 8). Prišlo k nemu už v priebehu apríla a mája, teda ešte pred júnovým zvoľnením menovej politiky.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS

Graf 8 Rast cien nehnuteľností a úvery na bývanie
(medziročný rast v %, mil. EUR)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, ECB

Roman Vrbovský
info@nbs.sk