

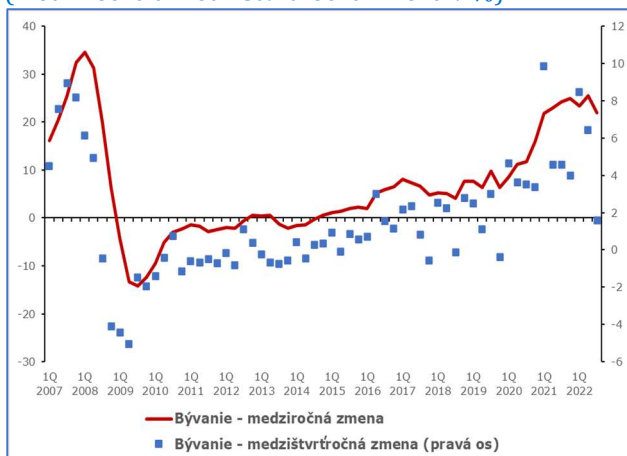
## Výrazné spomalenie rastu cien nehnuteľností v 3. štvrtroku

Medzištvrtročný rast ponukových cien nehnuteľností na bývanie v 3. štvrtroku 2022 výrazne spomalil na 1,6 %. Ceny naďalej rástli v najmä v Prešovskom a Trenčianskom kraji. Naopak, v Banskobystrickom a Trnavskom kraji registrujeme mierny pokles cien. Pri pohľade na jednotlivé mesiace pozorujeme náznaky postupného obratu v cenovom vývoji, obzvlášť viditeľné v Bratislavskom kraji.

**Ponukové ceny nehnuteľností<sup>1</sup> na bývanie v 3. štvrtroku 2022 vzrástli oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 1,6 %. Ide o najpomalšie štvrtročné tempo rastu od roku 2019. V porovnaní s rovnakým obdobím v minulom roku sú ceny o 21,9 % vyššie.**

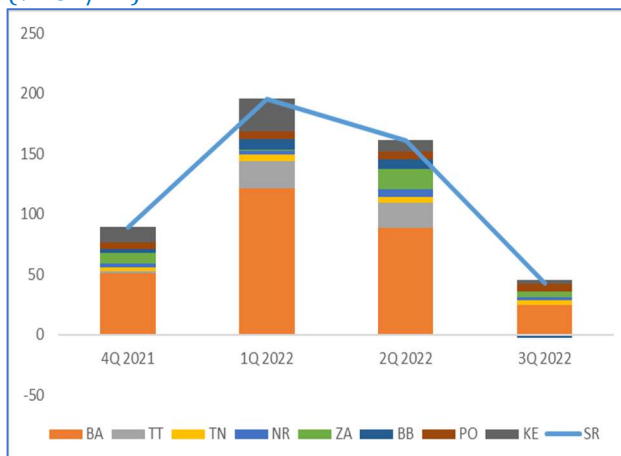
Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností sa oproti predchádzajúcemu štvrtroku zvýšila o 42 eur/m<sup>2</sup> na úroveň 2714 eur/m<sup>2</sup>. Na cenovom rozdiel sa podieľal Bratislavský kraj tradične približne polovicou, pomerne výrazný kladný príspevok<sup>2</sup> má tiež Prešovský a Žilinský kraj (graf 2). Príspevok Banskobystrického a Trnavského kraja k celkovej zmene ceny je záporný.

**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 v 3. štvrtroku 2982 EUR/m<sup>2</sup>. V medzištvrtročnom porovnaní ide o nárast o 1,2 %, čo zodpovedá medziročnému rastu 24 %. Oproti rovnakému obdobiu

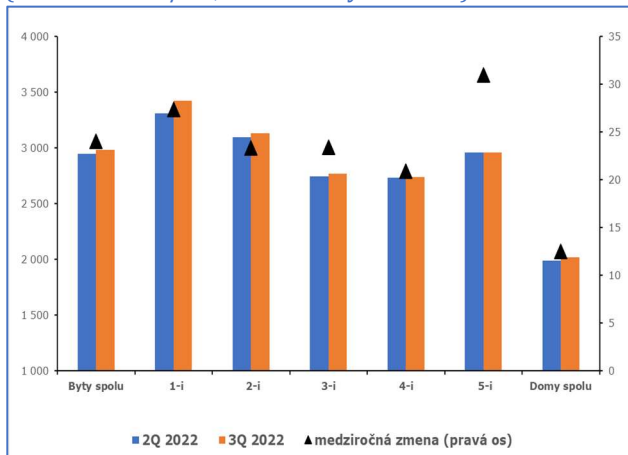
<sup>1</sup> Od 1. štvrtroku 2022 prebieha výpočet cien nehnuteľností na základe údajov z databázy od spoločnosti United Classifieds.

<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.

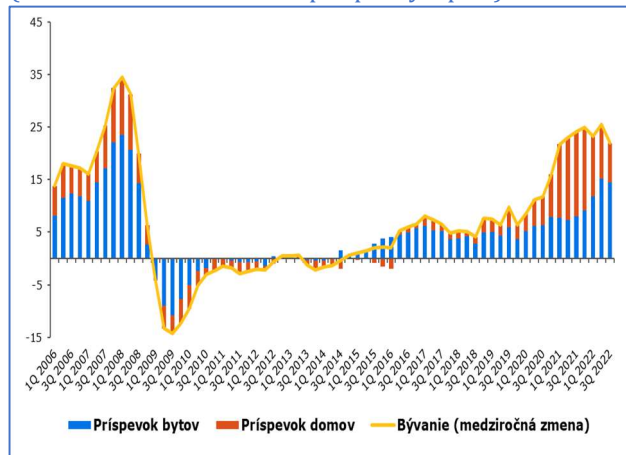
v predchádzajúcom roku sú naďalej najvyššie ceny 5-izbových bytov (graf 3). Primárne ide o dôsledok vývoja v minulom štvrtroku, v 3. štvrtroku už len stagnovali. Viditeľnejší nárast sme zaznamenali iba v prípade 1-izbových bytov. **Priemerná cena domov** sa nachádza na úrovni 2021 EUR/m<sup>2</sup>, v porovnaní s 2. štvrtkom ide o rast 1,7 % (medziročne 12,5 %).

**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.)

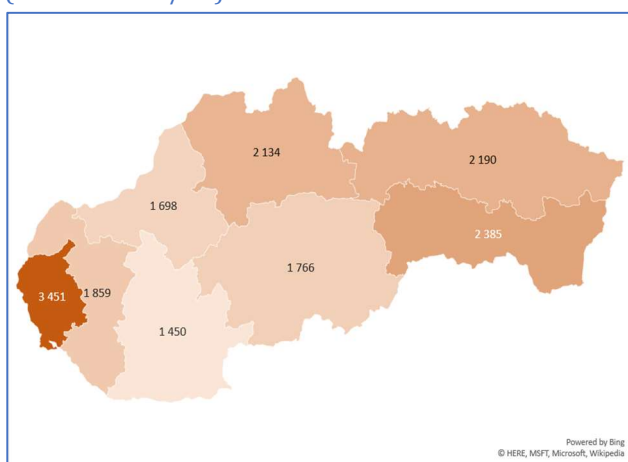


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

**Vývoj cien nehnuteľností naprieč regiónmi je značne rôznorodý. Najvyšší medzištvrtročný rast evidujeme v Prešovskom (7,4 %) a Trenčianskom kraji (5 %).** Medzikvartálny rast v Bratislavskom a Košickom kraji je približne na úrovni celoslovenského priemeru. V Trnavskom a Banskobystrickom kraji ceny rezidenčných nehnuteľností v porovnaní s minulým štvrtkom mierne klesli (-0,3 resp. -2,2 %).

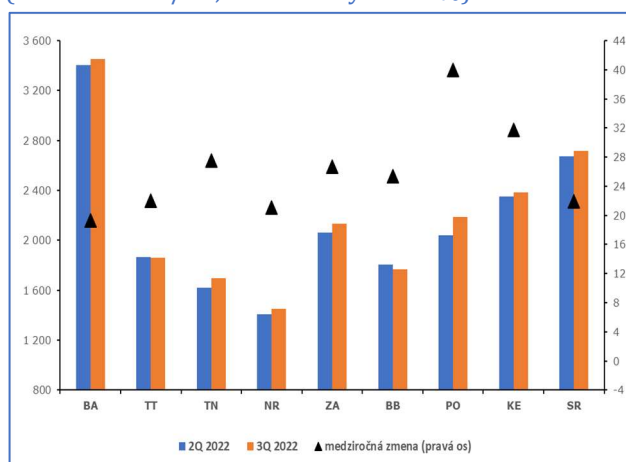
V Prešovskom kraji rástli ceny v typicky najsilnejších okresoch (Prešov a Poprad) relatívne miernejším tempom. Naopak, výraznejší nárast pripadá na okres Kežmarok, zapríčinený rozšírením ponuky novostavieb. V Trenčianskom kraji k rastu cien prispeli predovšetkým okresy Prievidza a Ilava. V samotnom okrese Trenčín ceny nehnuteľností medzi štvrtkami mierne poklesli.

**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 %)

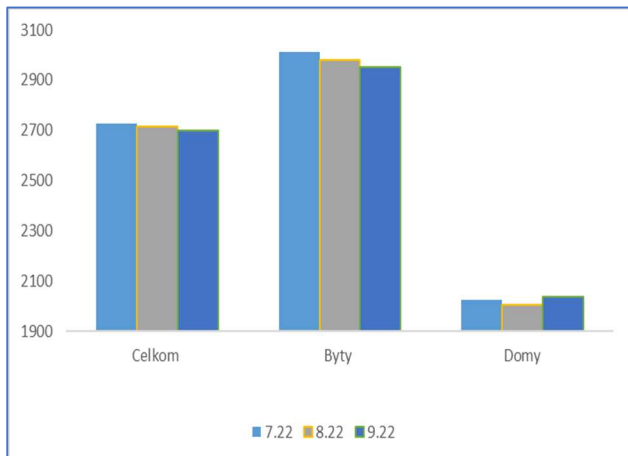


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Keďže 3. štvrtrok priniesol výrazné spomalenie cenového rastu, pre lepší výhľad smerom do budúcnosti dávalo zmysel pozrieť sa detailnejšie na to aký bol vývoj v jednotlivých mesiacoch.

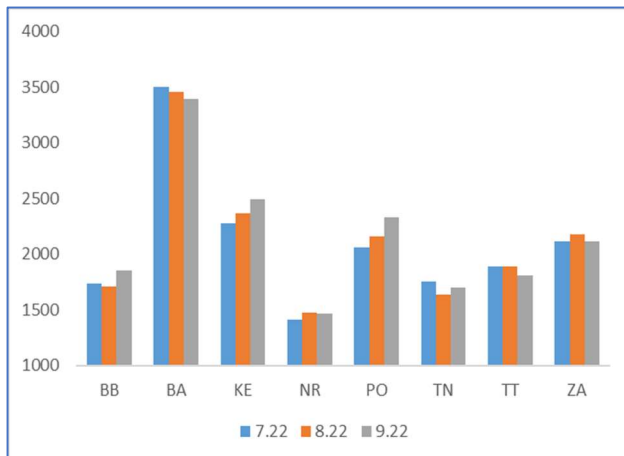
**Mesačné údaje ukazujú, že ceny nehnuteľností na bývanie dosiahli v 3. štvrtroku najvyššiu úroveň v júli, v nasledujúcich mesiacoch mierne klesali.** Tento vývoj je ešte výraznejší pri pohľade na samotné ceny bytov. Naopak, v prípade cien domov sa o žiadnom jasnom trende hovoriť nedá. Mesačný vývoj cien v krajoch je heterogénny - v Bratislavskom kraji vidíme náznaky obratu v cenovom vývoji, v Košickom a Prešovskom kraji ceny pokračujú v postupnom raste.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

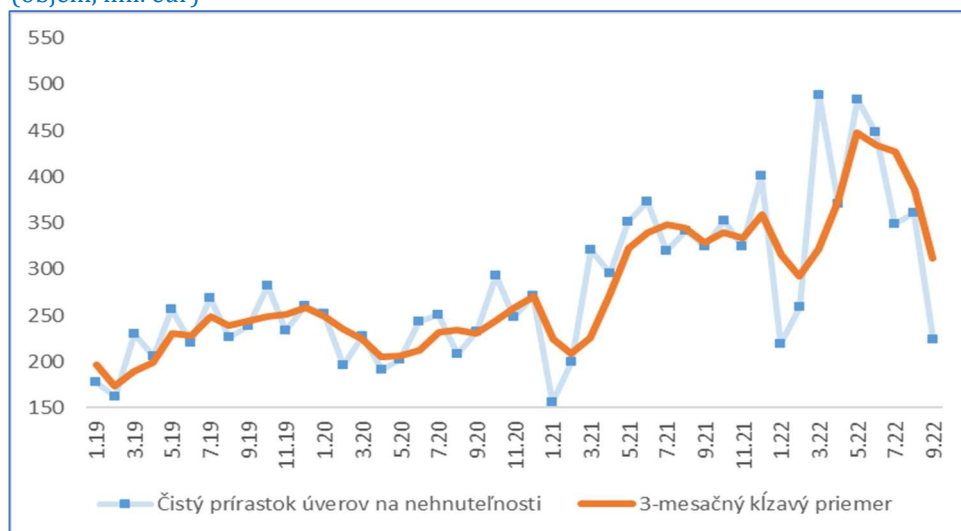
**Graf 8 Mesačná cena bývania v krajoch**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Priemerná úroková sadzba čisto nových úverov na nehnuteľnosti dosiahla v júli 2,5 % a v septembri už 2,9 %. Tomu zodpovedá aj viditeľný pokles čistého prírastku úverov na nehnuteľnosti v priebehu letných mesiacov a septembra. Trhy očakávajú ďalší rast úrokových sadzieb, spomalenie úverovania bude teda pravdepodobne pokračovať. Z toho vyplýva aj pokračujúci pokles aktivity na realitnom trhu.

**Graf 7 Čistý prírastok úverov na nehnuteľnosti**  
(objem, mil. eur)



Zdroj: ECB.

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

