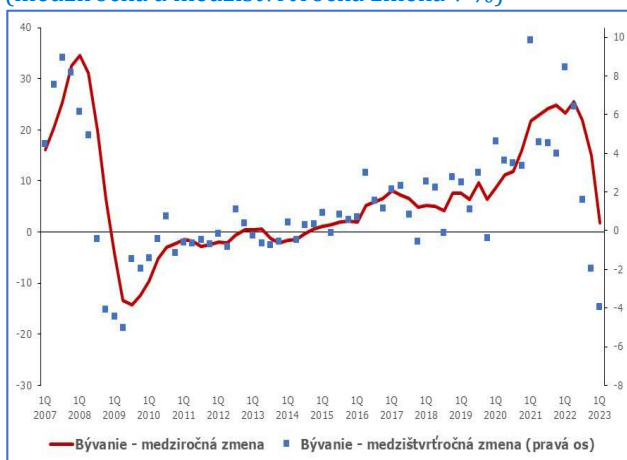


Ceny nehnuteľností pokračujú v miernom poklese

V prvom štvrtroku 2023 ponukové ceny nehnuteľností na bývanie poklesli o 3,9 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom. Ceny klesali vo všetkých krajoch, najvýraznejšie v Košickom, Prešovskom a Bratislavskom. Zdrojom poklesu cien v týchto krajoch bol najmä cenový vývoj v ich najdrahších okresoch (Bratislava I, Poprad...). Mesačné údaje ukazujú, že v marci 2023 boli nehnuteľností o takmer 7 % lacnejšie ako na cenovom vrchole v júli.

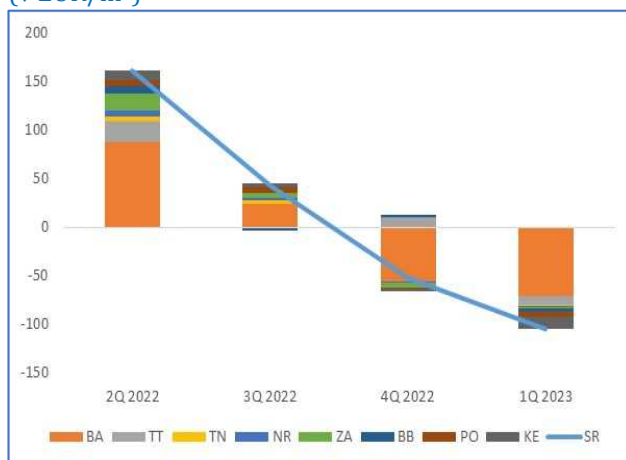
V 1. štvrtroku 2023 ponukové ceny nehnuteľností na bývanie zrýchlili tempo poklesu na 3,9 % medzi štvrtrokmi. Medziročný rast spomalil na 1,8 % (z predchádzajúcich 15 %), čo predstavuje najpomalší medziročný rast od roku 2015. Priemerná cena klesla v porovnaní so 4. štvrtrokom o 104 EUR/m², pričom 71 eur z uvedeného rozdielu pripadá na Bratislavský kraj¹ (graf 2). Celoslovenský vážený priemer sa v súčasnosti nachádza na úrovni 2556 EUR/m². Záporný príspevok k cenovému rozdielu poskytujú 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/m²)



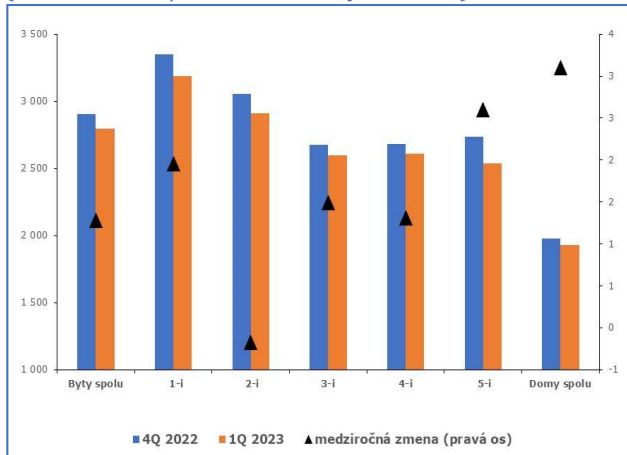
Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Priemerná cena bytov je o 3,7 % nižšia oproti predchádzajúcemu štvrtroku (medziročne +1,3 %), čo zodpovedá úrovni 2796 EUR/m². Klesali ceny všetkých typov bytov, pričom 2-izbové sú v záporných číslach už aj v medziročnom porovnaní (graf 3). **Priemerná cena domov** medzi štvrtrokmi klesla o 2,2 %, na úroveň 1931 EUR/m² (medziročne +3,1 %). Príspevok domov k celkovej medziročnej zmene cien bývania sa v 1. štvrtroku 2023 po dlhšej dobe zvýšil (graf 4).

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

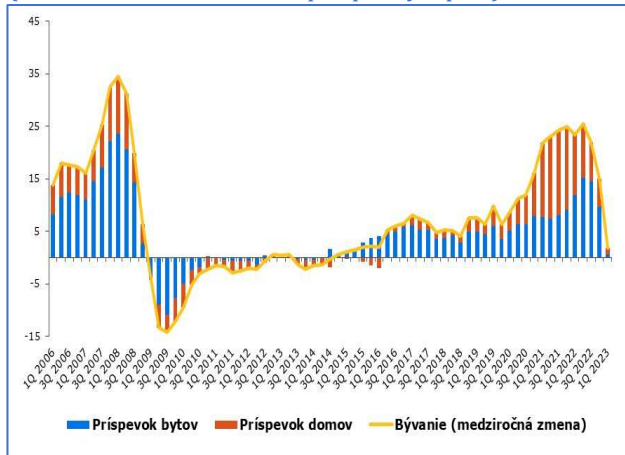
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných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

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Graf 4 Príspevok cien bytov a domov
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)

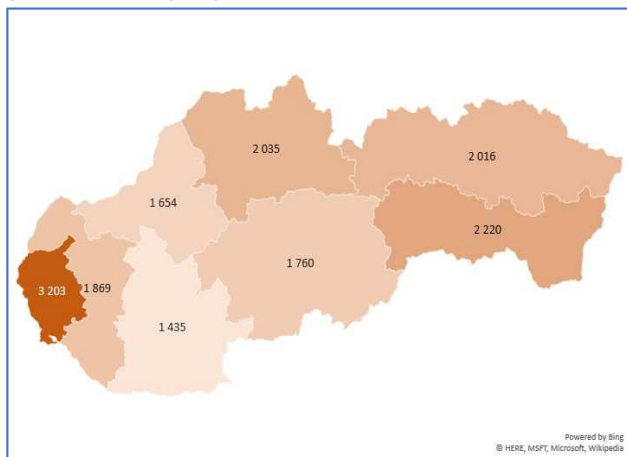


Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

Medzikvartálny pokles cien nehnuteľností evidujeme vo všetkých krajoch. Najvýraznejšie klesli ceny v Košickom (-6,1 %), Prešovskom (-5,9 %) a Bratislavskom kraji (-4,2 %).

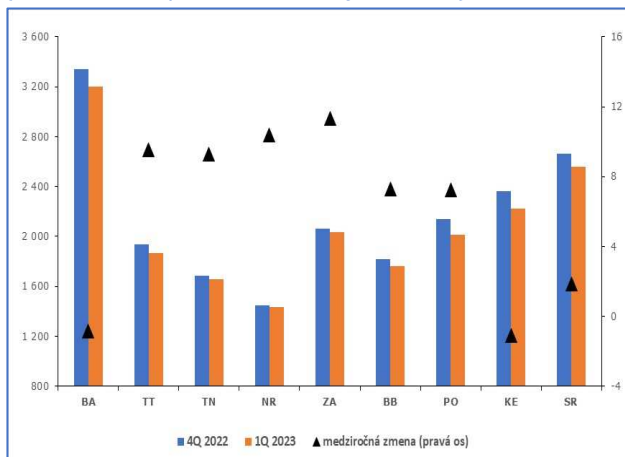
V Košickom kraji k poklesu cien prispeli najmä ceny bytov v okresoch Košice II a Košice IV. V Prešovskom kraji hral hlavnú úlohu pokles cien v okresoch Poprad (ceny bytov klesli o 14 % v priebehu jedného štvrtroku) a Prešov. V Bratislavskom kraji klesali ceny vo všetkých okresoch, najvýraznejší vplyv na celkovú cenu mali okresy Bratislava I a Bratislava V.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

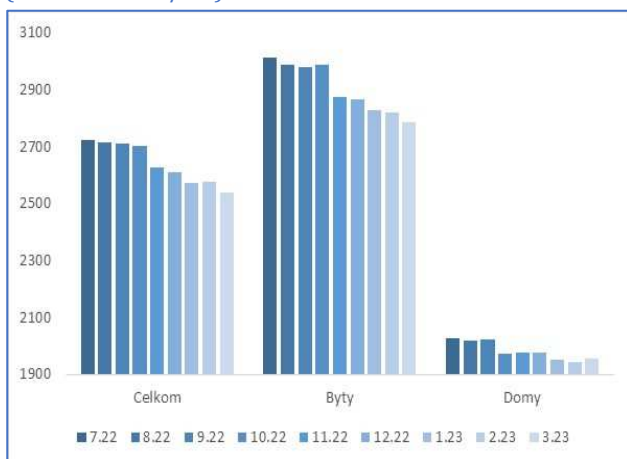
Graf 6 Vývoj priemernej ceny bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m², medziročný rast v %)



Zdroj: United Classifieds, NARKS, NBS.

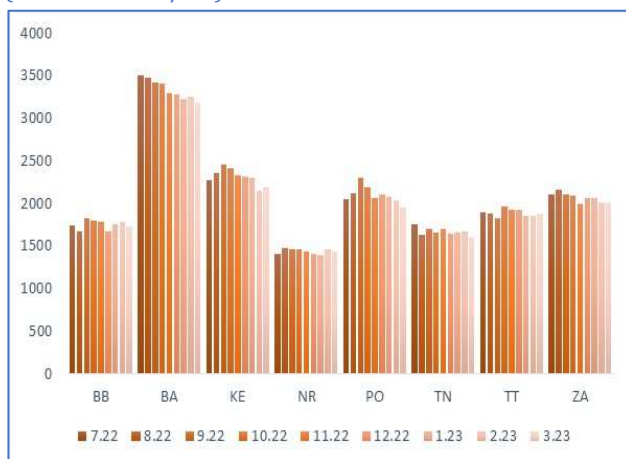
Mesačné údaje reflektujú pokračujúci klesajúci trend naprieč prvým štvrtrokom (graf 7). V marci boli ceny nehnuteľností o 6,9 % nižšie ako na vrchole dosiahnutom v júli 2022. Klesajúci trend je okrem Bratislavského kraja dobre viditeľný aj v Košickom, Prešovskom a Žilinskom kraji. Mesačný vývoj v ostatných krajoch charakterizujeme v súčasnosti skôr ako stagnáciu.

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



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Graf 8 Mesačná cena bývania v krajoch
(úroveň v EUR/m²)



Zdroj: United Classifieds, NARKS.

Roman Vrbovský
analytici@nbs.sk