

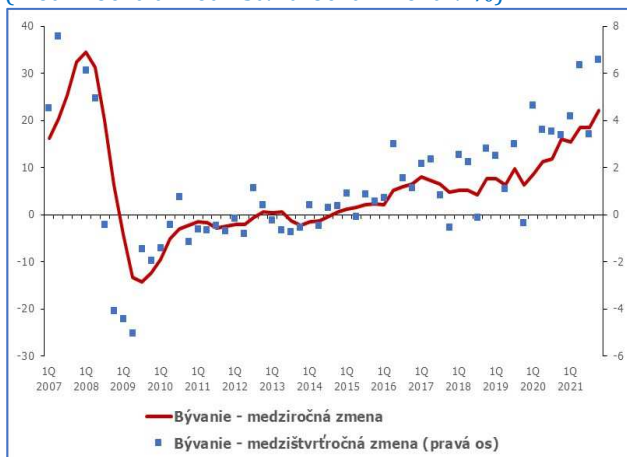
## Nedostatok bytov poháňal ceny nehnuteľností na konci roku 2021

V 4. štvrtroku 2021 vzrástli ponukové ceny nehnuteľností na bývanie o 6,6 % medzištvrtročne. Vyšší rast cien nehnuteľností súvisí s viditeľným poklesom ponuky. Po prvý krát za rok 2021 evidujeme vyšší rast cien bytov ako rodinných domov. Najvyšším tempom rastú ceny nehnuteľností v Prešovskom a Bratislavskom kraji. Údaje o bytovej výstavbe indikujú zlepšenie situácie na ponukovej strane na strednodobom horizonte.

Ponukové ceny nehnuteľností na bývanie v 4. kvartáli 2021 vzrástli oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 6,6 %. Medziročné tempo rastu dosiahlo 22,1 %. Ide o jediný štvrtrok v roku 2021, kedy rástli rýchlejšie ceny bytov ako ceny domov. Rast cien je sprevádzaný citelným poklesom ponuky.

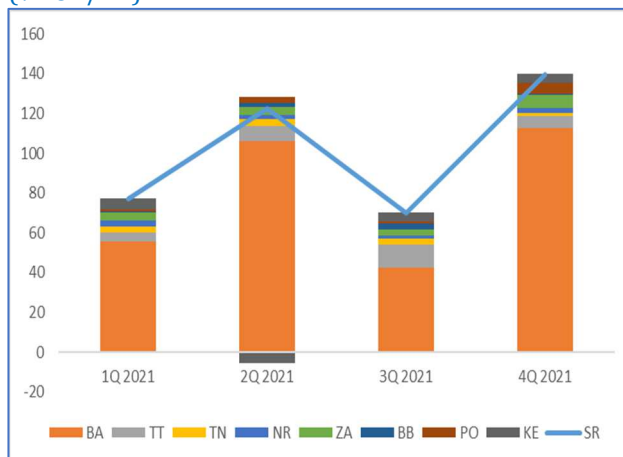
Priemerná cena rezidenčných nehnuteľností vzrástla v 4. štvrtroku o 139 EUR/m<sup>2</sup> a dosiahla úroveň 2262 EUR/m<sup>2</sup>. Pri pohľade na príspevky<sup>1</sup> jednotlivých krajov vidíme, že sa opakuje situácia z 2. štvrtroku a Bratislavský kraj jasne vyčnieva nad ostatnými. Vyšší podiel na celkovej cene majú aj Prešovský a Žilinský kraj. Rast cien bytov prispel k medziročnej zmene ceny vo výraznejšej miere ako v predchádzajúcich štvrtrokoch (graf 4).

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



Zdroj: NARKS, NBS.

**Graf 2 Dekompozícia cenového rozdielu**  
(v EUR/m<sup>2</sup>)



Zdroj: NARKS, NBS.

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

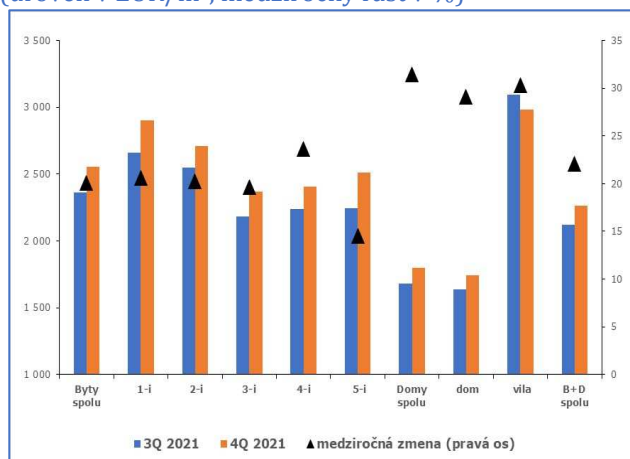
Rýchle komentáre nie sú oficiálnym stanoviskom Národnej banky Slovenska. Prezentujú názory analytikov úseku meny, štatistiky a výskumu (ÚMS). Šírenie je povolené bez predchádzajúceho súhlasu, avšak s uvedením zdroja „Analytici ÚMS“. Ak nie je uvedené inak, časové rady sú sezónne očistené použitím vlastných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

Za celý rok 2021 sa ceny nehnuteľností zvýšili v priemere o 320 EUR/m<sup>2</sup> oproti roku 2020. Priemerná cena za rok 2021 dosiahla úroveň 2092 EUR/m<sup>2</sup>, čo zodpovedá medziročnému nárastu 18,7 %.

**Priemerná cena bytov** sa v 4. štvrťroku 2021 zvýšila na 2552 EUR/m<sup>2</sup>, čo zodpovedá medzištvrtročnému nárastu o 8 % (medziročne 20,1 %). Oproti minulému roku sa najvýraznejšie zvýšila cena 4-izbových bytov. **Priemerná cena domov** dosiahla úroveň 1800 EUR/m<sup>2</sup>, v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom je o 6,9 % vyššia (medziročne 31,5 %).

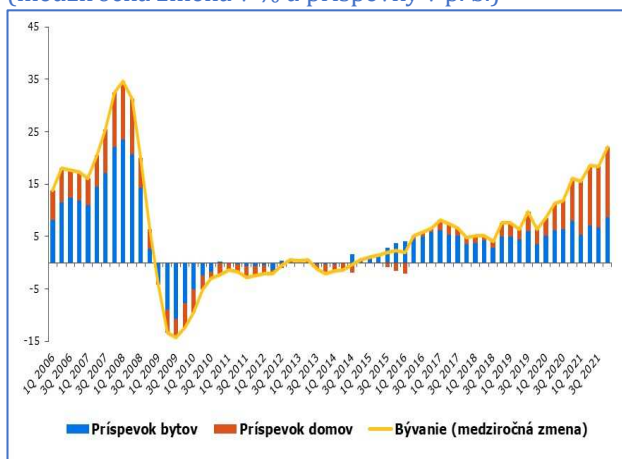
V porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom registrujeme výrazný úbytok ponuky. Vo väčšej miere sa prejavuje pri bytoch, čo zapríčinilo relatívny pokles podielu bytov na celkovej ponuke.

**Graf 3 Vývoj priemernej ceny typov bytov a domov**  
(úroveň v EUR/m<sup>2</sup>, medziročný rast v %)



Zdroj: NARKS, NBS.

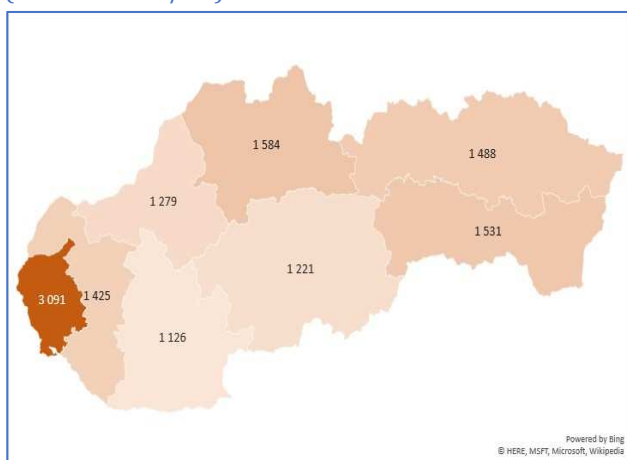
**Graf 4 Príspevok cien bytov a domov**  
(medziročná zmena v % a príspevky v p. b.)



Zdroj: NARKS, NBS.

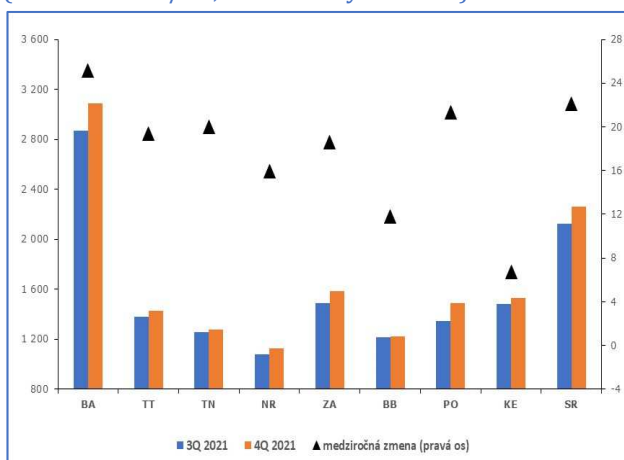
**Medzištvrtročný rast ponukových cien nehnuteľností na bývanie bol najvyšší v Prešovskom kraji (10,5 %).** Vysoký rast registrujeme tiež v Bratislavskom (7,7 %) a Žilinskom kraji (6,3 %).

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



Zdroj: NARKS, NBS.

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



Zdroj: NARKS, NBS.

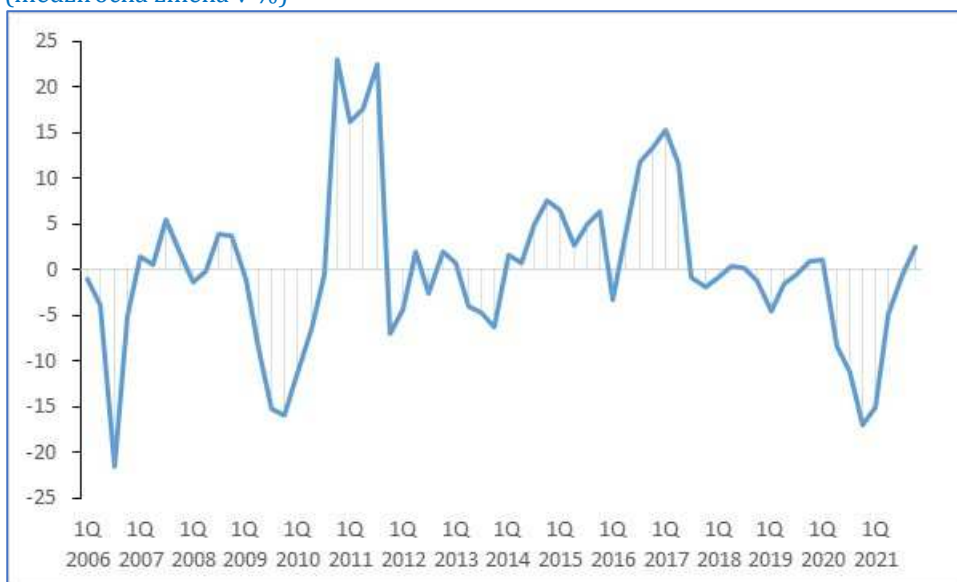
Ceny bytov rástli oproti predchádzajúcemu štvrťroku najrýchlejšie v Prešovskom kraji (14,7 %). Hlavný podiel na celkovej zmene ceny prináleží Popradskému okresu. Najvyšší medzikvartálny rast cien domov pozorujeme už druhý štvrťrok za sebou v Bratislavskom kraji (8,7 %), najvýraznejší podiel na tom má tentokrát okres Pezinok.

### **Súčasný vysoký rast cien je pretrvávajúcím dôsledkom poklesu ponuky počas pandémie.**

V roku 2020 sme boli svedkami najmä poklesu počtu nových začatých bytov. Trend sa začal obracať v 2. štvrťroku 2021. Aktuálne údaje naznačujú, že na konci 3. štvrťroku 2021 bolo rozostavaných takmer 80 000 bytov. Ide o druhý najvyšší počet rozostavaných bytov v histórii, pričom rekord drží 3. štvrťrok 2019 (aj to iba o približne 150 bytov viac). Tento vývoj poskytuje signály smerom k stabilizácii rastu cien nehnuteľností na strednodobom horizonte.

**Nájomné v 4. štvrťroku prvýkrát od začiatku roku 2020 zaznamenalo medziročný rast (2,6 %).** Oproti úrovniám nájomného pred vypuknutím pandémie však stále zaostávame takmer o 15 %.

**Graf 7 Priemerná cena nájomného bývania**  
(medziročná zmena v %)

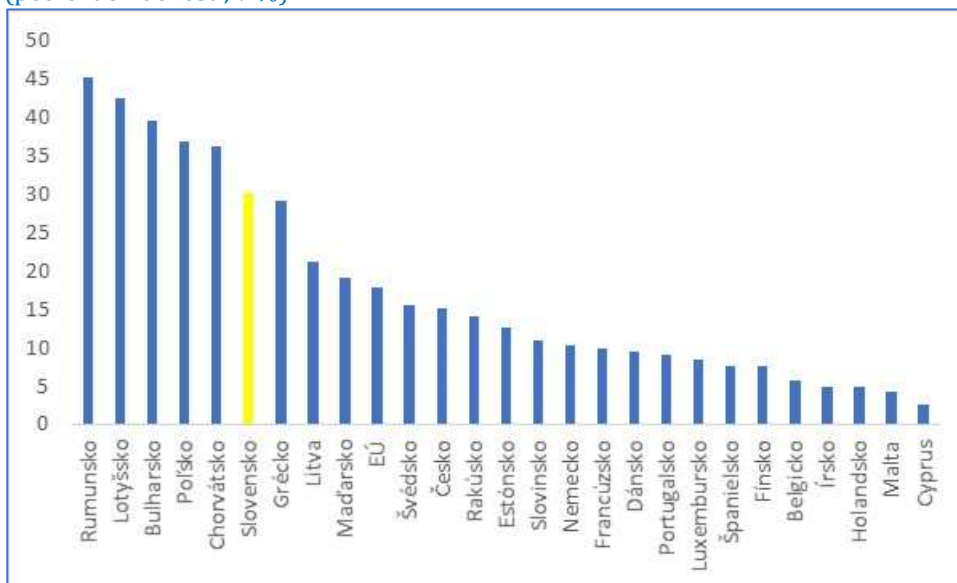


Zdroj: NARKS, NBS.

Vývoj na realitnom trhu v posledných rokoch priniesol aj pozitívne správy. Eurostat prostredníctvom prieskumu domácností SILC meria tzv. mieru preplnenosti domácností (overcrowding rate). Za preplnenú sa považuje domácnosť, v ktorej je príliš veľa členov vzhľadom na počet izieb. Slovensko patrí medzi krajiny s najvyššou mierou preplnenosti v EÚ, v roku 2020 však výrazne poklesla z 34 % na 30%. Na porovnanie, za celé obdobie od roku 2010 do roku 2019 pritom poklesla len z úrovne 40 % na 34 % (graf 8).

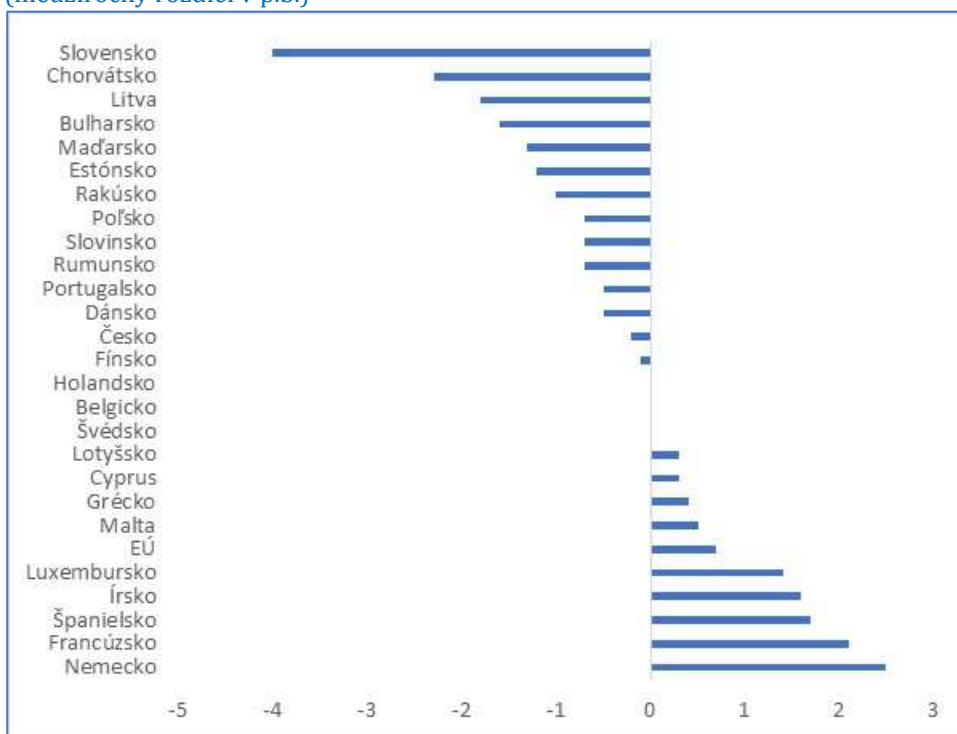
Zatiaľ však tieto výsledky treba brať s určitou dávkou opatrnosti. O tom, či ide o zásadný jav na domacom realitnom trhu budeme môcť hovoriť až po zahrnutí údajov za rok 2021.

**Graf 8 Miera preplnenosti v roku 2020**  
(podiel domácností, v %)



Zdroj: Eurostat.

**Graf 9 Zmena miery preplnenosti oproti roku 2019**  
(medziročný rozdiel v p.b.)



Zdroj: Eurostat.

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

## Informácia pre čitateľov

V Národnej banke Slovenska sme spravili strategické rozhodnutie striktno oddeliť zverejňovanie dát o cenách nehnuteľností a ich analýzu a komentovanie v súvislosti so širším ekonomickým vývojom a stabilitou finančného sektora.

Hlavným dôvodom tohto kroku je snaha transparentne oddeliť dve role, ktoré NBS má vo vzťahu k situácii na trhu s nehnuteľnosťami. Z historických dôvodov je špecifikom Slovenska, že centrálna banka zverejňuje dáta, ktoré drvivá časť pozorovateľov považuje za smerodajné pre svoje rozhodovanie. Tieto dáta zároveň vyhodnocuje ako autorita menovej a makroprudenciálnej politiky, ako aj inštitúcia dohľadu nad finančným trhom. Svojou vlastnou analytickou prácou formuje očakávania ďalšieho vývoja, opatrenia riadiacich orgánov NBS, ako aj očakávania vonkajších pozorovateľov ohľadom týchto opatrení. Je žiaduce, aby nezávislá analytická práca NBS bola prezentovaná oddelene od dát a spolu so stanoviskom štatutárnych orgánov NBS.

Analýzy a komentáre ohľadom vývoja na trhu nehnuteľností preto od začiatku roku 2022 pravidelne nájdete v [Ekonomickom a menovom vývoji](#) a v [Správe o finančnej stabilite](#) - našich vlajkových publikáciách o ekonomickej situácii a stabilite finančného sektora. Našou ambíciou je tiež prejsť na mesačné zverejňovanie dát o cenách nehnuteľností.