



NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

Kontakt: NARKS, Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava, Slovensko

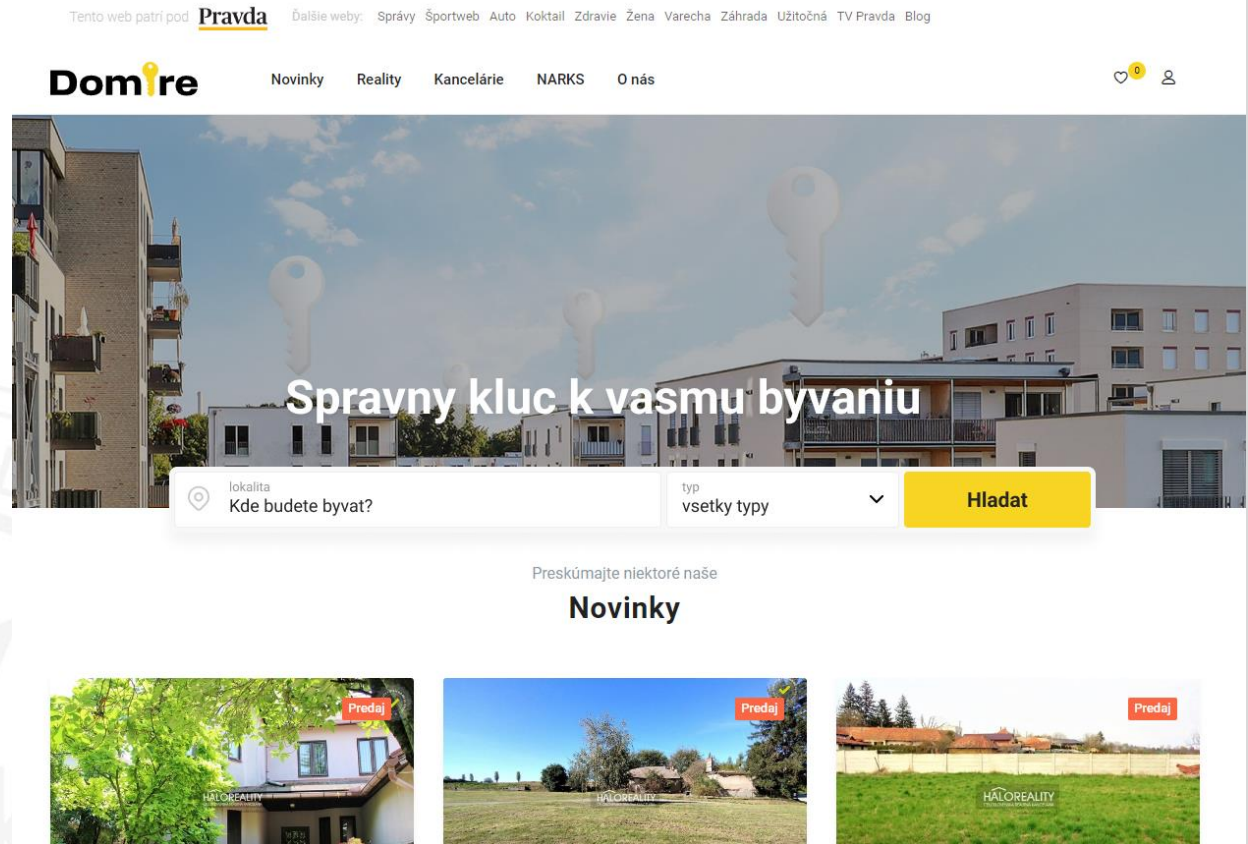


30 ROKOV

SPÁJAME PROFESIONÁLOV

Projekty

- Cenové mapy nehnuteľností
- DOMIRE.SK
- Garančný fond
- Reality vo Vašom meste
- Stanoviská a analýzy trhu
- Tvorba legislatívy (viazaná živnosť od 2001, EN STN 2010)



Národná asociácia realitných kancelárií Slovenska

SPÁJAME PROFESIONÁLOV V REALITÁCH



Realitné konferencie



Regionálne kluby NARKS

Slovenský realitný trh



Kontakt: NAROKS, Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava, Slovensko

Od 2016 – rozvoj trhu, nová výstavba + rast cien

Realitný trh sa vzdáľuje vývoju vo zvyšku ekonomiky

Zlom v roku 2022 – 2023 (1Q2022 koniec lacných peňazí)

- Zvyšovanie úrokových sadzieb....znižovanie dopytu
- Sprísňovanie dostupnosti hypoték.....znižovanie dopytu
- Zvyšovanie neistoty vzhľadom k energetickej kríze a vojnového konfliktu na Ukrajine
- Znižovanie cien starších bytov aj novostavieb (rozdielne tempo)
- Odkladanie štartu nových projektov
- Pretrvávajúci tlak z utečeneckej krízy v oblasti nájomného sektora
- Nenaplnené očakávania ponukových cien predávajúcich (second hand)
- Priemerná cena bývania v 2. štvrtroku 2023 klesla oproti predchádzajúcemu v medziročnom porovnaní o 6,5% (byty o 8%)
- Predchádzajúce roky medziročný nárast:
2022/21 +25,5% (2020/19 +11,9 %, 2021/20 +18,4%)

NARKS



NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

Aktuálna situácia v roku 2024

- Prvé náznaky znižovania úrokových sadzieb ECB
- Prvé znižovanie sadzieb hypotekárnych úverov
- Postupný návrat kupujúcich na trh – odložené rozhodnutia
- Ukončenie trendu znižovania cien – stagnácia
- Pretrvávajúca nízka ponuka

Správa za 2. štvrt'rok 2024

Prvý medzikvartálny nárast cien rezidenčných nehnuteľností po takmer dvoch rokoch +1,6%

Medziročný pokles cien rezidenčných nehnuteľností už len o -1,3%

Byty

nárast priemernej ceny bytov medzikvartálne +2,2%

Rodinné domy

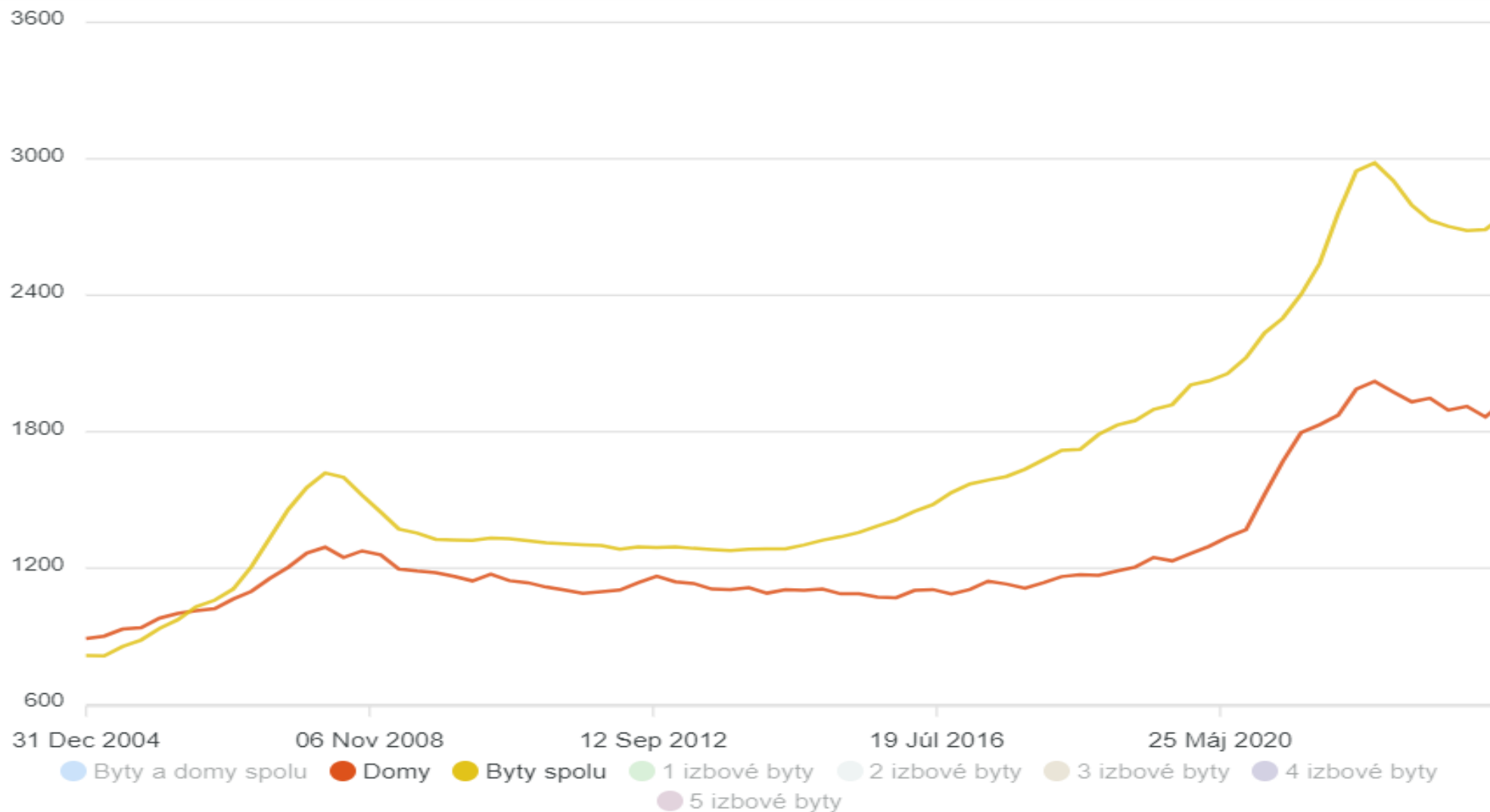
nárast priemernej ceny domov medzikvartálne +3,5%

Cenový pokles sa po spomaľovaní definitívne zastavil (dáta NBS aj ŠUSR) (zdroj: NBS)

Dlhodobý vývoj cien nehnuteľností 2004 – 2024 podľa typu bývania NBS



NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

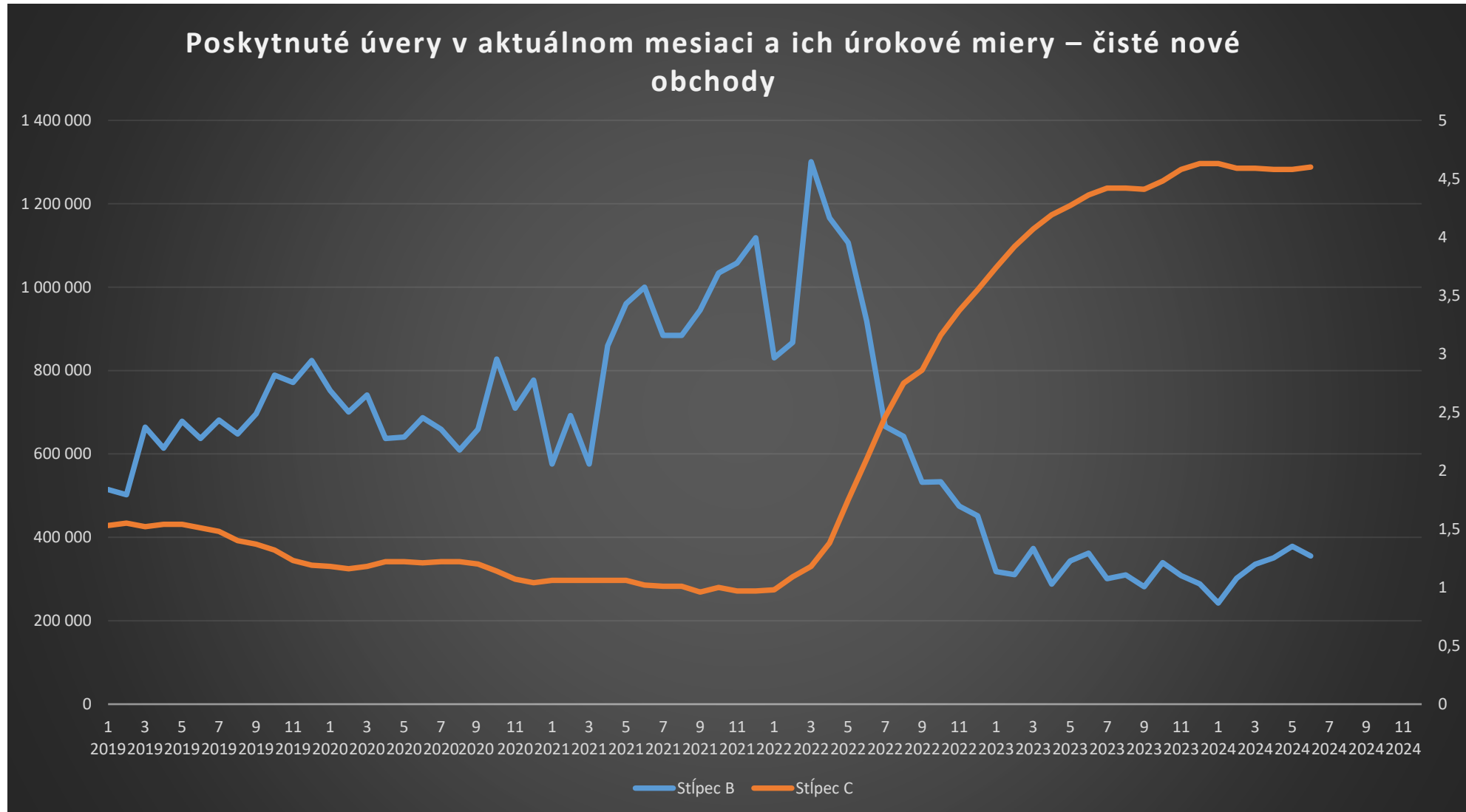


NARKS



NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

- Objem nových hypotekárnych úverov sa výrazne znížil
- Zvýšenie priemernej úrokovej sadzby pri HÚ (4,5%)



NARKS

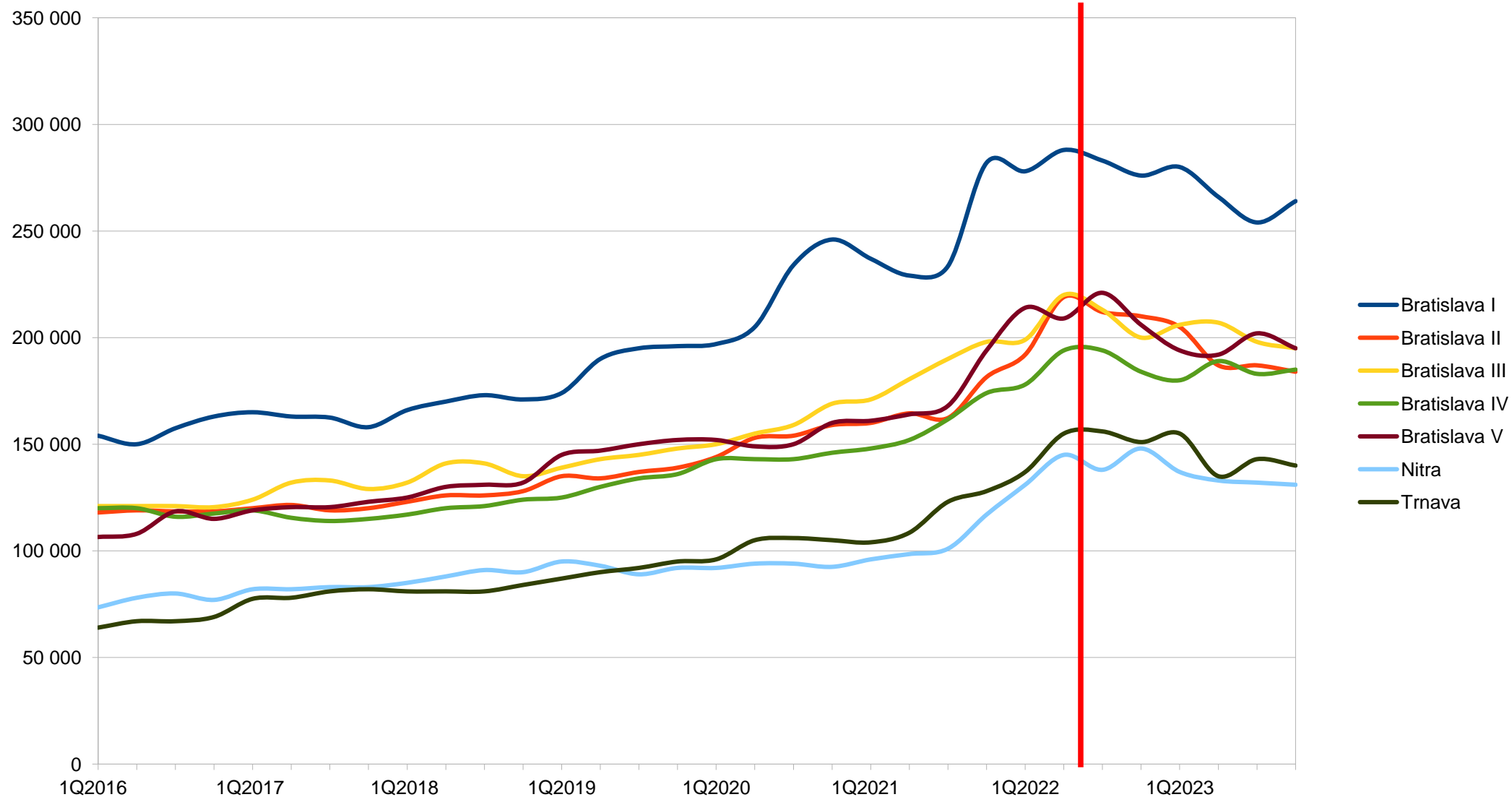


NÁRODNÁ
ASOCIÁCIA
REALITNÝCH
KANCELÁRIÍ
SLOVENSKA

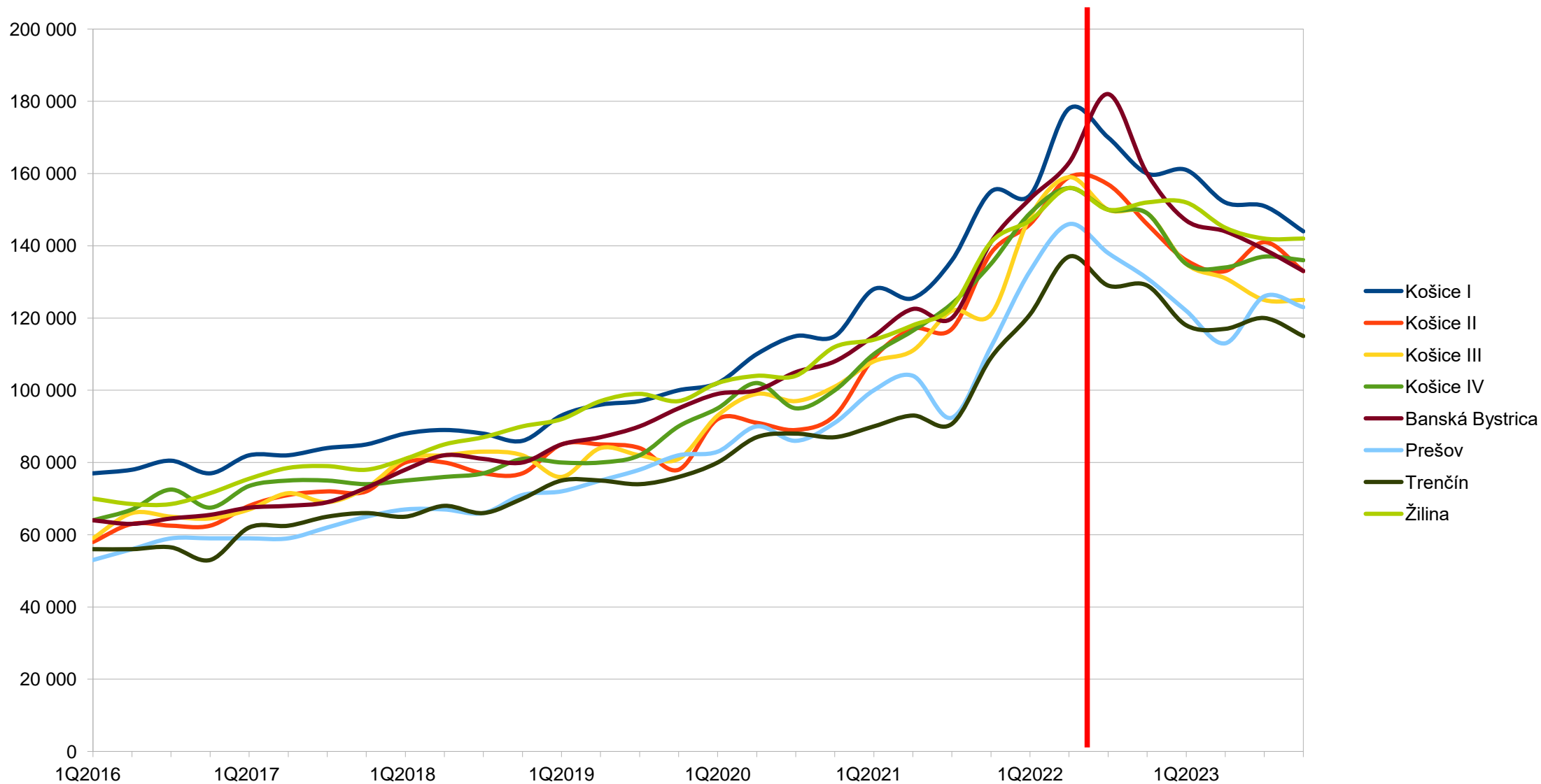
Štatistiky a tabuľky cien bytov



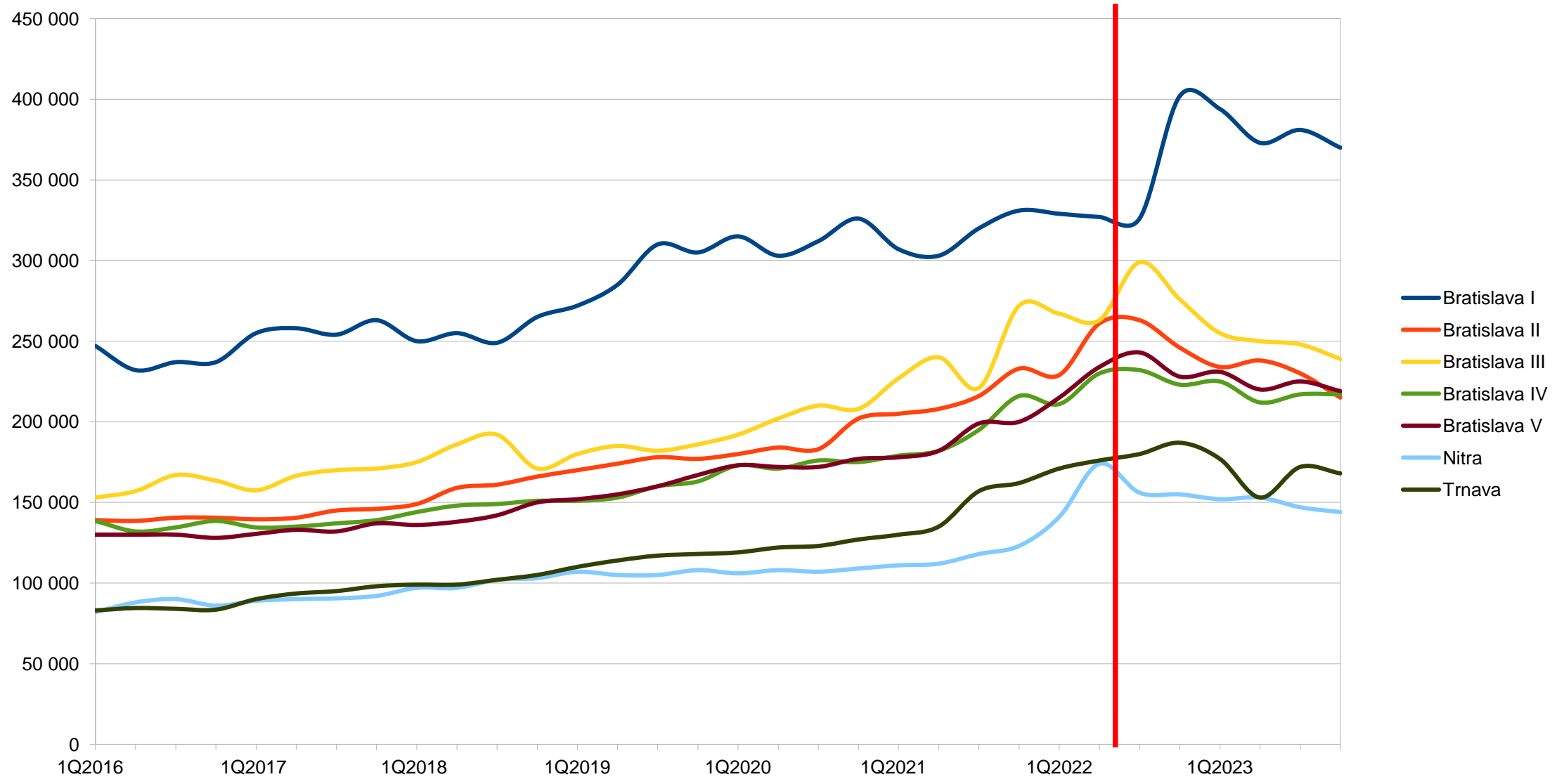
Dvojizbové byty – trend 2016 - 2024



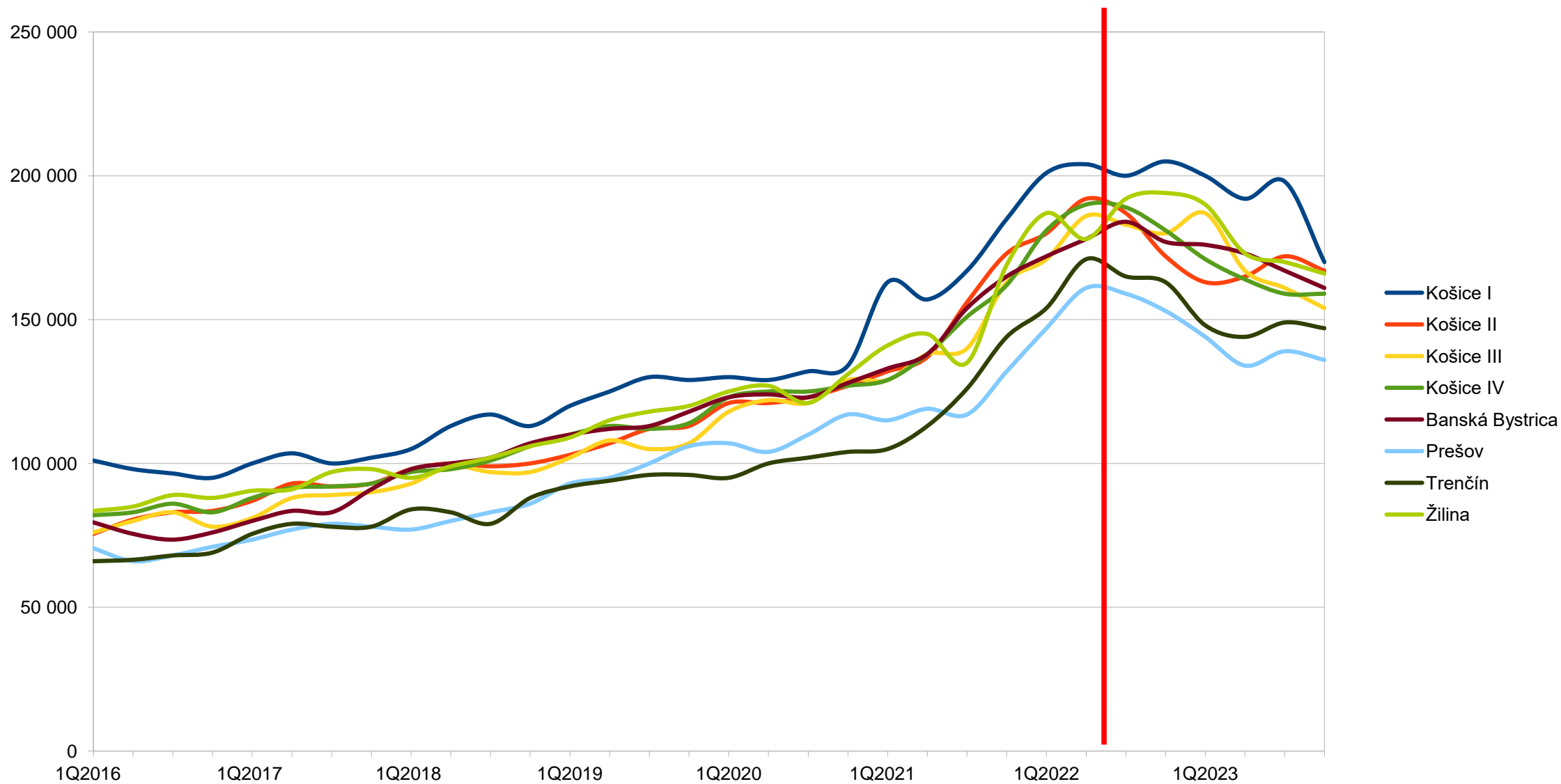
Dvojizbové byty – trend 2016 - 2024



Trojizbové byty – trend 2016 - 2024



Trojizbové byty – trend 2016 - 2024



Dvojizbové byty – trend 2021 - 2024

2-izbové byty OKRES	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24
Bratislava I	237 000	229 100	233 500	282 000	278 000	288 000	283 000	276 000	280 000	266 000	254 000	264 000	266 000
Bratislava II	160 000	164 500	162 300	181 500	192 000	219 000	212 000	210 000	205 000	187 000	187 000	184 000	189 000
Bratislava III	171 000	180 500	190 000	198 000	199 000	220 000	213 000	200 000	206 000	207 000	198 000	195 000	203 000
Bratislava IV	148 000	152 000	161 700	174 000	178 000	194 000	194 000	184 000	180 000	189 000	183 000	185 000	177 000
Bratislava V	161 000	164 000	168 000	194 000	214 000	209 000	221 000	206 000	194 000	192 000	202 000	195 000	194 000
Nitra	96 000	98 500	101 000	117 000	131 000	145 000	138 000	148 000	137 000	133 000	132 000	131 000	138 000
Trenčín	90 000	93 000	90 700	109 000	121 000	137 000	129 000	129 000	118 000	117 000	120 000	115 000	121 000
Trnava	104 000	108 500	123 000	128 000	137 000	155 000	156 000	151 000	155 000	135 000	143 000	140 000	150 000
Košice I	128 000	125 500	136 000	155 000	154 000	178 000	170 000	160 000	161 000	152 000	151 000	144 000	159 000
Košice II	109 000	117 000	117 000	138 000	146 000	159 000	157 000	146 000	136 000	133 000	141 000	133 000	138 000
Košice III	108 000	111 000	122 000	121 000	148 000	159 000	150 000	149 000	135 000	131 000	125 000	125 000	137 000
Košice IV	110 000	116 500	124 000	135 000	149 000	156 000	150 000	149 000	135 000	134 000	137 000	136 000	145 000
Banská Bystrica	115 000	122 500	120 000	141 000	153 000	163 000	182 000	160 000	147 000	144 000	139 000	133 000	135 000
Prešov	100 000	104 000	92 400	112 000	133 000	146 000	138 000	131 000	122 000	113 000	126 000	123 000	122 000
Žilina	114 000	118 000	123 000	141 000	147 000	156 000	150 000	152 000	152 000	145 000	142 000	142 000	146 000
	najnižšia cena					najvyššia cena							

Trojizbové byty – trend 2021 - 2024

3-izbové byty OKRES	1Q21	2Q21	3Q21	4Q21	1Q22	2Q22	3Q22	4Q22	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24
Bratislava I	307 000	303 000	320 000	331 000	329 000	327 000	326 000	402 000	394 000	373 000	381 000	370 000	372 000
Bratislava II	205 000	208 000	216 000	233 000	229 000	261 000	263 000	246 000	234 000	238 000	230 000	215 000	222 000
Bratislava III	227 000	240 000	221 000	272 000	267 000	263 000	299 000	276 000	255 000	250 000	248 000	239 000	234 000
Bratislava IV	179 000	182 000	195 000	216 000	211 000	230 000	232 000	223 000	225 000	212 000	217 000	217 000	220 000
Bratislava V	178 000	182 000	199 000	200 000	215 000	234 000	243 000	228 000	231 000	220 000	225 000	219 000	226 000
Nitra	111 000	112 000	118 000	123 000	141 000	174 000	156 000	155 000	152 000	153 000	147 000	144 000	144 000
Trenčín	105 000	113 000	126 000	144 000	154 000	171 000	165 000	163 000	148 000	144 000	149 000	147 000	144 000
Trnava	130 000	135 000	157 000	162 000	171 000	176 000	180 000	187 000	177 000	153 000	172 000	168 000	170 000
Košice I	163 000	157 000	167 000	185 000	201 000	204 000	200 000	205 000	200 000	192 000	198 000	170 000	212 000
Košice II	132 000	137 000	156 000	173 000	180 000	192 000	187 000	172 000	163 000	165 000	172 000	167 000	175 000
Košice III	129 000	138 000	140 000	163 000	171 000	186 000	183 000	180 000	187 000	167 000	161 000	154 000	154 000
Košice IV	129 000	138 000	151 000	162 000	181 000	190 000	189 000	181 000	171 000	164 000	159 000	159 000	160 000
Banská Bystrica	133 000	138 000	154 000	165 000	172 000	178 000	184 000	177 000	176 000	173 000	167 000	161 000	159 000
Prešov	115 000	119 000	117 000	132 000	147 000	161 000	159 000	153 000	144 000	134 000	139 000	136 000	136 000
Žilina	141 000	145 000	135 000	169 000	187 000	178 000	192 000	194 000	190 000	173 000	170 000	166 000	173 000
	najnižšia cena					najvyššia cena							

Predpoved' 2024

- Pokračovanie znižovania úrokových sadzieb pri hypotékach
- Stabilizácia cien nehnuteľností (stagnácia), dobré adresy nárast
- Nárast dopytu (odložené rozhodnutia a príležitosti)
- Pretrvávajúca neistota spojená s predikciou globálnej krízy (už nie je novinka)
- Nové platové nastavenia (ukončenie vysokej inflácie a nárast miezd)
- Hrozba daňových zmien – 23%DPH pri novostavbách!
- Rozširovanie nájomného sektora mimo BA

Slovenský realitný trh 2024

Ďakujem za pozornosť

