



[www.narks.sk](http://www.narks.sk)

# NARKS

Spájame profesionálov v realitách

Stavovská organizácia s 25-ročnou históriou

Člen medzinárodných realitných organizácií CEPI a NAR

AKADEMIA.NARKS.SK

Profesionálna príprava realitného makléra

## PROJEKTY

- **Cenová mapa nehnuteľností SR** / [www.cmn.sk](http://www.cmn.sk) (NBS) / [www.cmn.sk](http://www.cmn.sk)
- **Index realitného zdravia** / [www.realitnyindex.sk](http://www.realitnyindex.sk)
- **Vzdelávacia Akadémia NARKS – realitné kurzy**
- **Licencie NARKS**
- **Odborná realitná konferencia NARKS**
  - (december 2019, DoubleTree, Bratislava)
- **Garančný fond pre klientov členských realitných kancelárií**
- **Súťaž “Realitná kancelária roka” – organizátor**



## AKTIVITY

- **Poradenstvo pre verejnosť, súčinnosť – súdy, polícia, štátne orgány**
- **Cenové analýzy, ceny nehnuteľností, mapy – dopyty FO a PO**
- **Štatistické a aktuálne informácie o trhu (NBS, médiá)**
- **Tematické konferencie (Stavebné fórum, obchod. komory v SR, TREND, ASB ceny)**



# Realitný trh na Slovensku

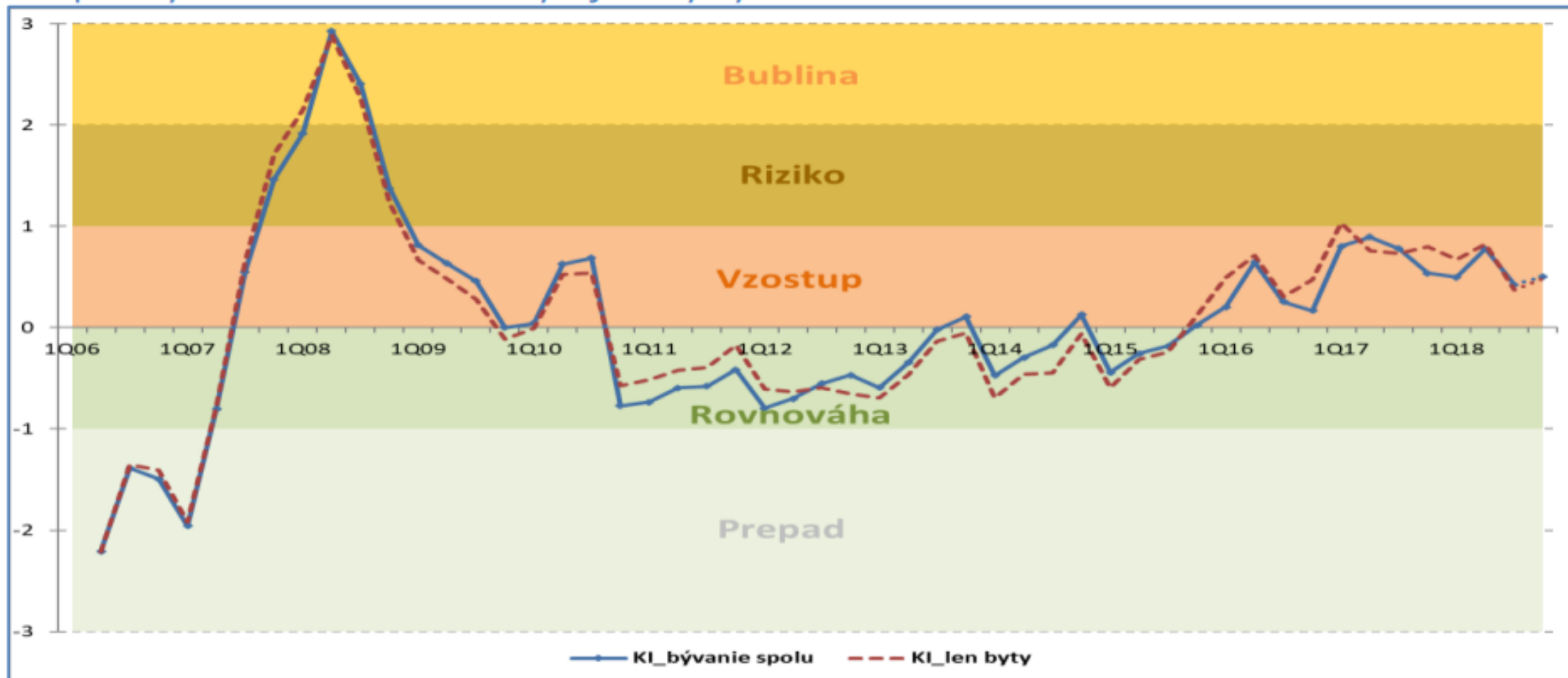


# Situácia na slovenskom realitnom trhu

- ❖ **Ceny nehnuteľností stále rastú**
- ❖ **Novostavby – rast cien, dokedy?**
- ❖ **Priemerná cena bývania za rok 2018 bola na úrovni 1431 EUR/m<sup>2</sup>**
- ❖ **V 4. štvrtroku 2018 vzrástla o 30 EUR/m<sup>2</sup> na hodnotu 1463 EUR/m<sup>2</sup>.**  
Začala sa už pohybovať na úrovni roku 2008, Najvyššia hodnota ceny bola dosiahnutá v 2.kv. 2018 až 1549 EUR, ktorá zostáva nepokorená.
- ❖ **Predchádzajúci vývoj:**  
priemer za rok 2017 – 1360 EUR/m<sup>2</sup>, za rok 2018 – 1431 EUR/m<sup>2</sup>
- ❖ **NBS udáva medziročný rast 5,2%, spomalenie oproti predchádz. 6,3%**

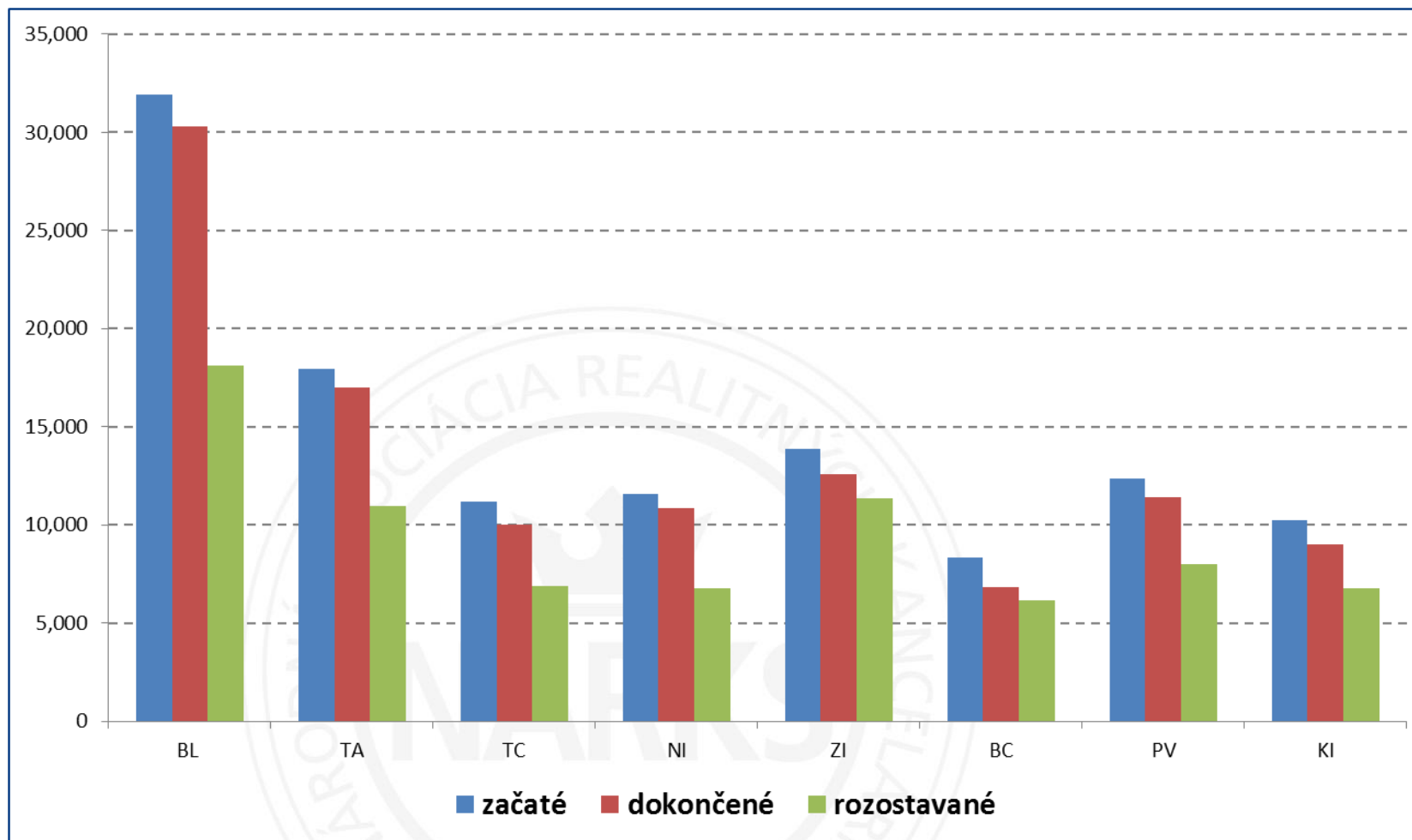
# Kompozitný index na hodnotenie vývoja cien bývania v SR

## Kompozitný index na hodnotenie vývoja ceny bývania



Zdroj: NBS.

# Začaté, dokončené a rozostavané byty (od posledného SODB podľa krajov )



Zdroj: ŠÚ SR, NBS (apríl 2018)

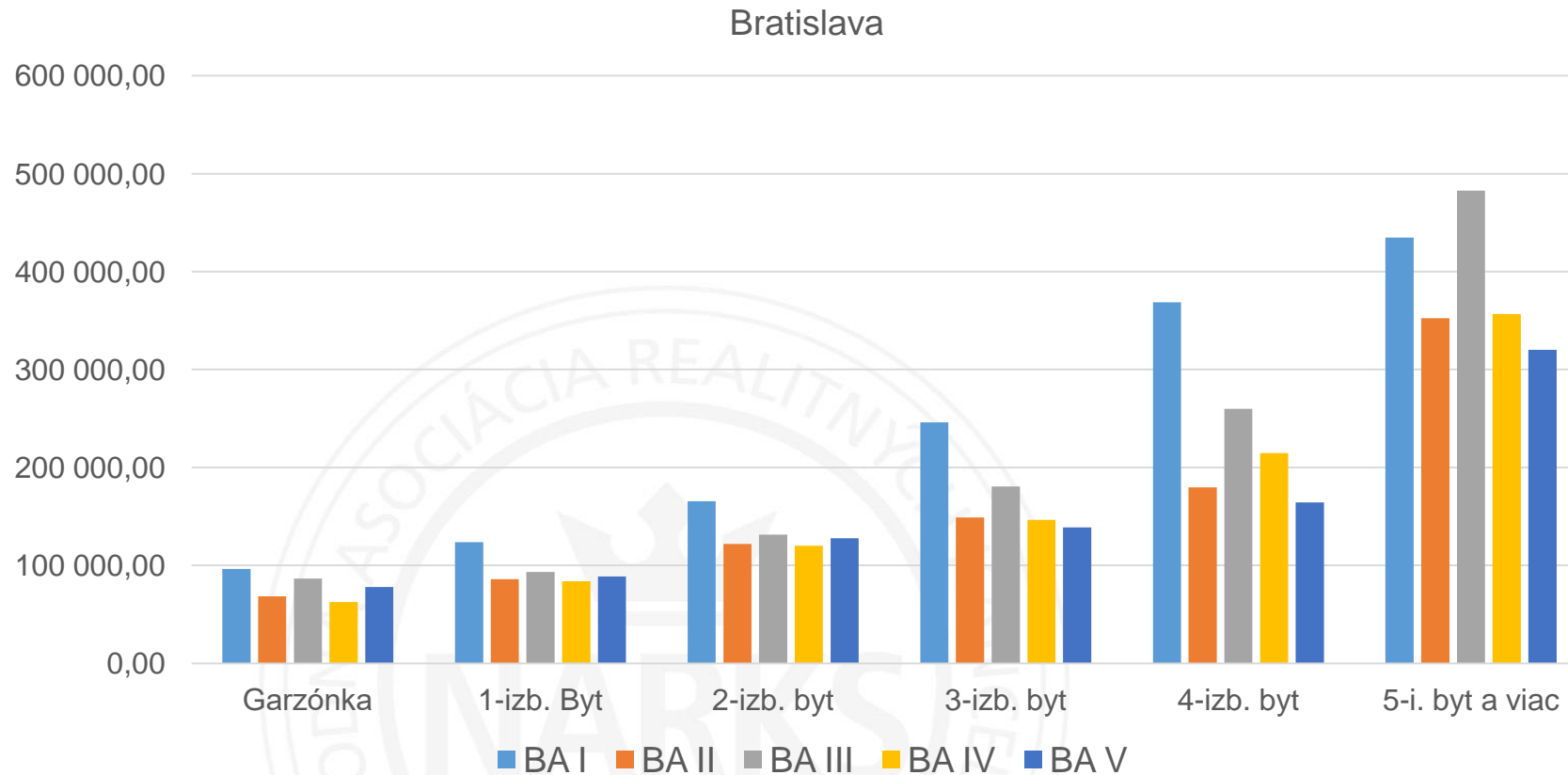
# **Vývoj ceny bytov podľa lokality a počtu izieb**

# Situácia na slovenskom realitnom trhu

**BRATISLAVA** – Aktuálne ceny bytov za 1/2019 po okresoch BA I, II, III, IV, V



NÁRODNÁ  
ASOCIÁCIA  
REALITNÝCH  
KANCELÁRIÍ  
SLOVENSKA



Zdroj: NARKS 2019 BA I- Staré mesto, BA III – vrátane Koliby, Kramárov



# Situácia na slovenskom realitnom trhu

BRATISLAVA – Aktuálne ceny bytov za 1/2019

OKRES	POLOŽKA	Garzónka	1-izb. Byt	2-izb. byt	3-izb. byt	4-izb. byt	5-i. byt a viac
		suma	suma	suma	suma	suma	suma
BA I	priemerná cena za byt	96,360.00	123,606.60	165,569.49	245,892.32	368,755.97	434,842.82
	priemerná cena za 1m <sup>2</sup>	3,441.98	3,233.59	2,838.70	2,624.95	2,839.84	2,382.03
BA II	priemerná cena za byt	68,508.43	85,840.77	121,961.56	148,855.02	179,704.25	352,507.50
	priemerná cena za 1m <sup>2</sup>	2,339.05	2,278.33	2,257.28	2,070.63	1,969.16	2,091.94
BA III	priemerná cena za byt	86,534.86	93,241.55	131,502.11	180,498.21	259,813.01	482,593.67
	priemerná cena za 1m <sup>2</sup>	3,063.02	2,458.82	2,469.35	2,297.41	2,288.59	2,050.96
BA IV	priemerná cena za byt	62,692.97	83,786.85	119,911.05	146,340.83	214,802.69	356,730.77
	priemerná cena za 1m <sup>2</sup>	2,181.48	2,165.23	2,238.33	1,983.09	1,936.57	2,323.77
BA V	priemerná cena za byt	77,957.44	88,799.43	127,595.65	138,869.91	164,191.19	320,200.00
	priemerná cena za 1m <sup>2</sup>	2,462.12	2,521.62	2,476.81	1,962.38	1,863.99	2,041.62

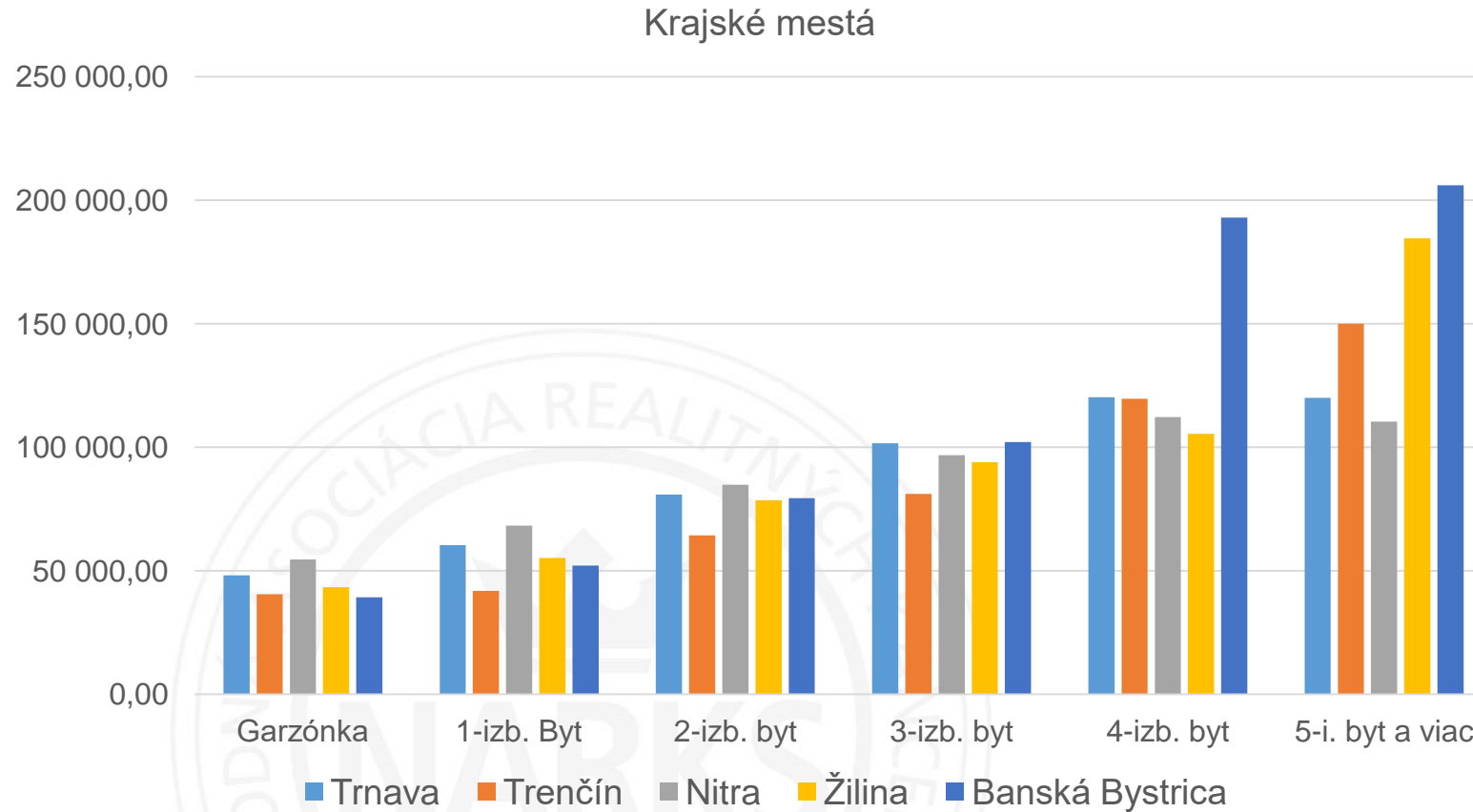
Zdroj: NARKS 2019



NÁRODNÁ  
ASOCIÁCIA  
REALITNÝCH  
KANCELÁRIÍ  
SLOVENSKA

# Situácia na slovenskom realitnom trhu

**KRAJSKÉ MESTÁ** – Aktuálne ceny bytov za 1/2019 v regiónoch



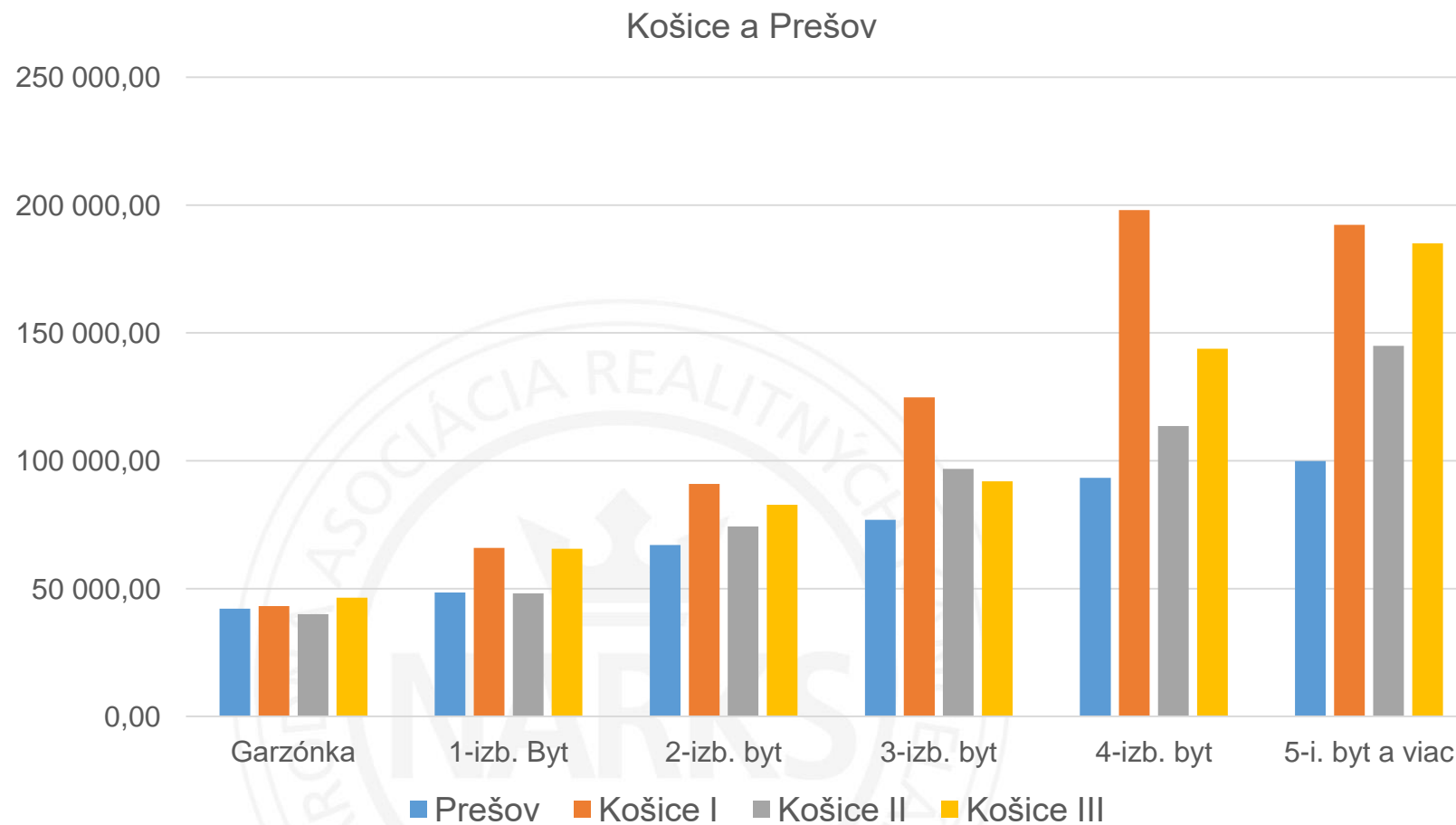
Zdroj: NARKS 2019

# Situácia na slovenskom realitnom trhu

KOŠICE A PREŠOV – Aktuálne ceny bytov za 1/2019



NÁRODNÁ  
ASOCIÁCIA  
REALITNÝCH  
KANCELÁRIÍ  
SLOVENSKA



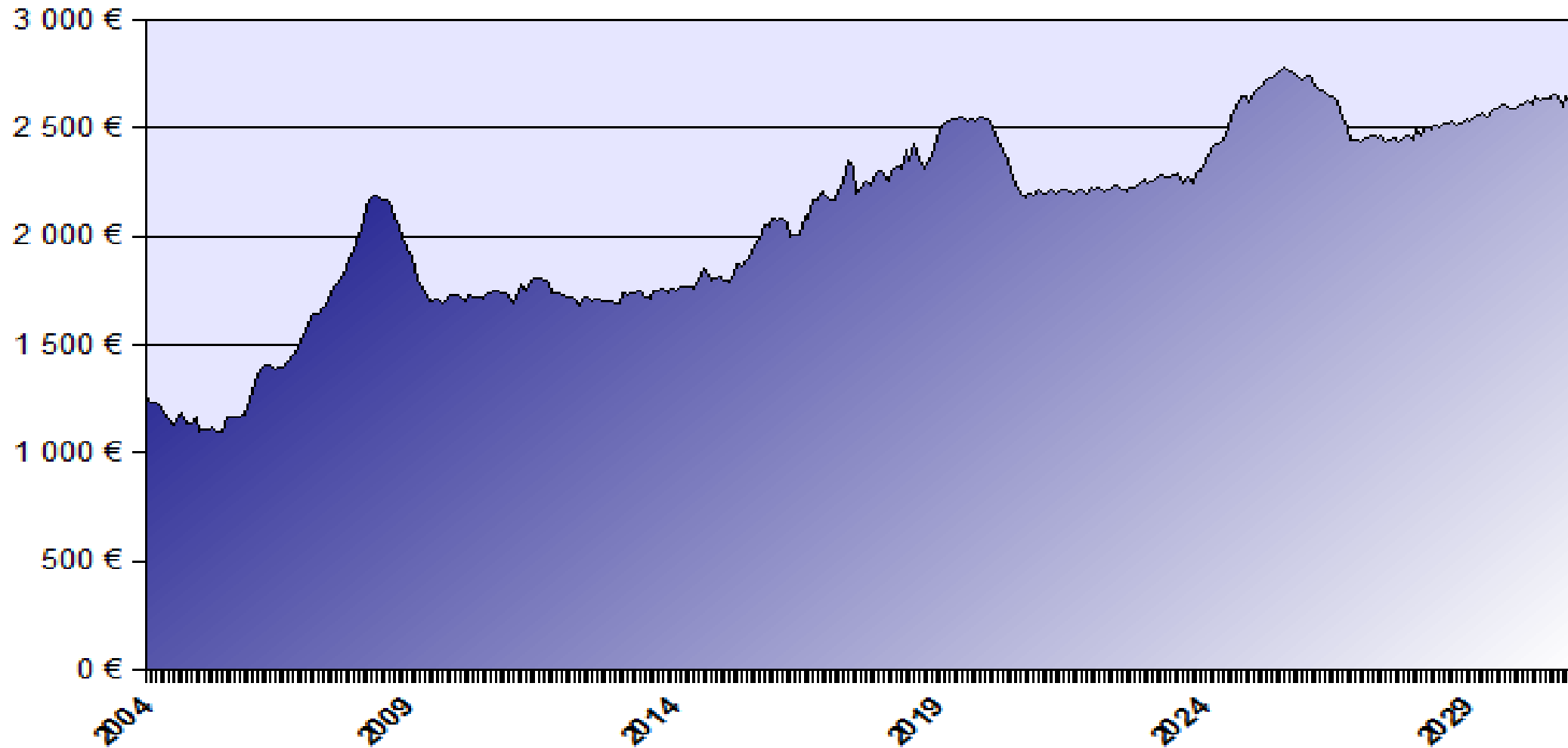
Zdroj: NARXS 2019

# Vývoj ceny bytov od 2004 do 2030

BA – Ružinov, 2 izbový byt



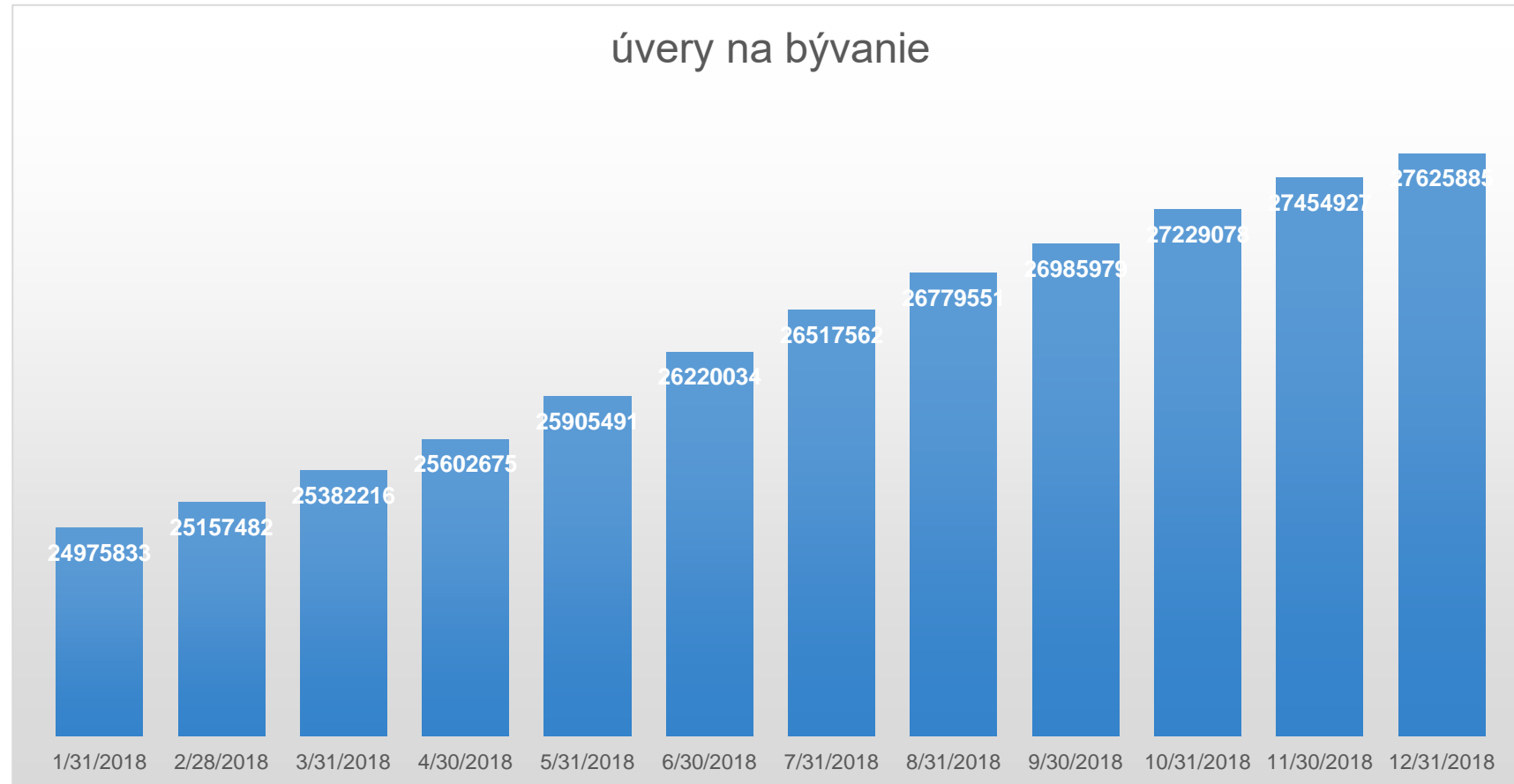
NÁRODNÁ  
ASOCIÁCIA  
REALITNÝCH  
KANCELÁRIÍ  
SLOVENSKA



# Vývoj úverov na bývanie 2018



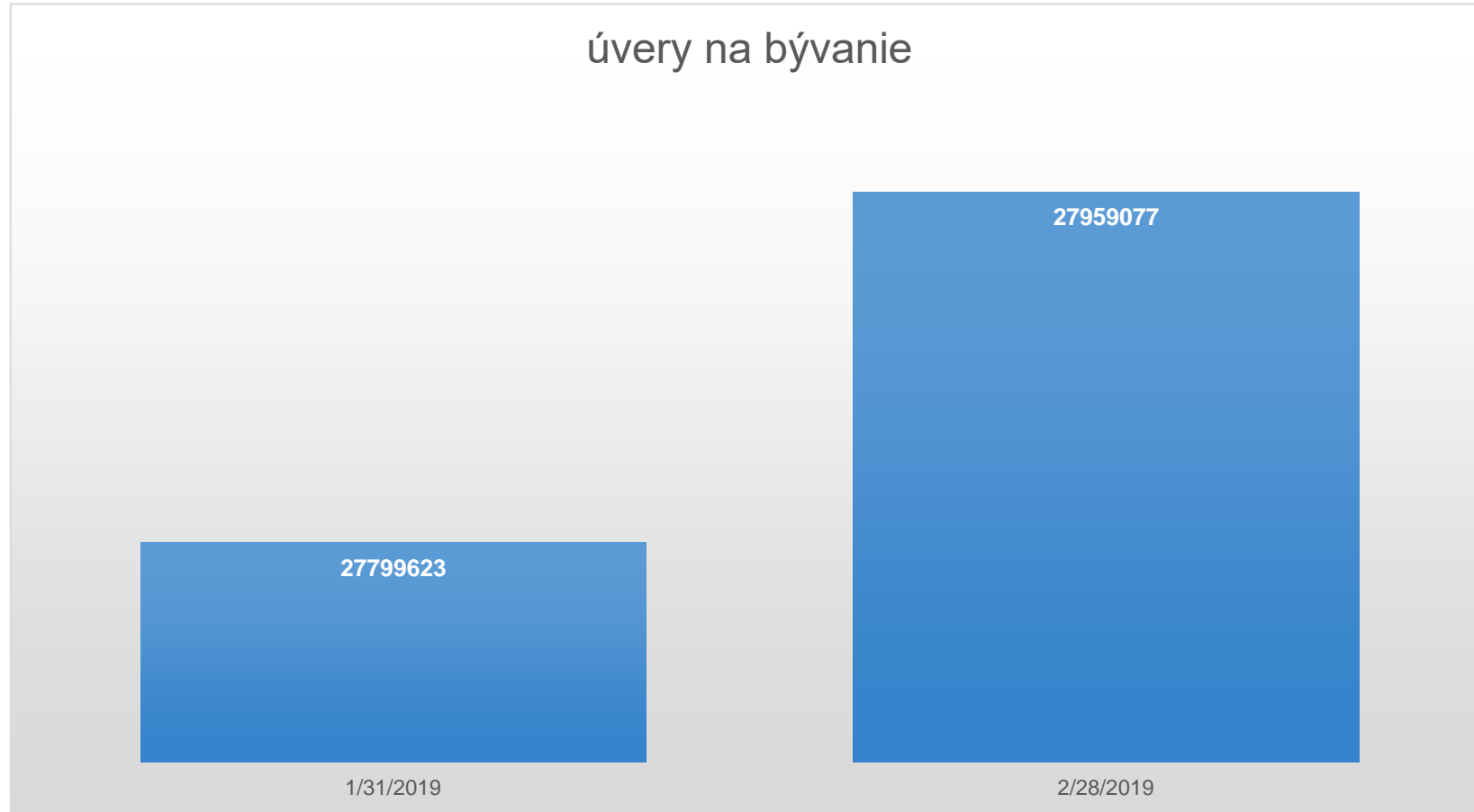
NÁRODNÁ  
ASOCIÁCIA  
REALITNÝCH  
KANCELÁRIÍ  
SLOVENSKA



Zdroj: NBS



# Vývoj úverov na bývanie 1-2 2019



# Situácia na slovenskom realitnom trhu

- V roku 2017 sa objavili určité signály mierneho utlmenia vývoja bytovej výstavby. V roku 2018 dostavba projektových etáp. Nedostatok ponuky na trhu nehnuteľností naďalej tlačil ceny nahor.
- V ponuke najnižší počet nových bytov v BA za posledných 10 rokov.
- Vývoj ceny bývania bol v posledných štvrtrokoch ovplyvnený obmedzenou ponukou na realitnom trhu (staré aj nové).
- Regulačné opatrenia NBS začínajú vplývať na úvery, nie na ceny.
- Pretrvávajúci dopyt po bývaní, vytvára priestor na rast cien bývania.
- Možnosť ovplyvnenia trhu zvýšením úrok. sadzieb ECB (leto 2019?).

# Situácia na slovenskom realitnom trhu

- Nová legislatíva: Rok 2018 bol bohatý na legislatívne zmeny:
  - Zákon o bytoch a nebytových priestoroch,
  - Katastrálny zákon + elektronizácia služieb
  - Boj proti praniu špinavých peňazí – novela
  - rozhodnutie Ústav. súdu – nadobúdanie poľnohospodárskej pôdy
  - V príprave aktuálne:
    - Stavebný zákon
    - Zákon o územnom plánovaní



# Ďakujem za pozornosť

**Ján Palenčár**

**Národná asociácia realitných kancelárií  
Slovenska ( NARKS )**

Galvaniho 17/C, 821 04 Bratislava

