



# Ceny nehnuteľností na bývanie v roku 2007 podľa portálu Cenová mapa nehnuteľností

Ing. Mikuláš Cár, PhD., Národná banka Slovenska

Trh s nehnuteľnosťami na bývanie je v súčasnosti jedným z dynamicky sa rozvíjajúcich komerčných segmentov aj na Slovensku. Je to dôsledok zatiaľ stále neuspokojeného dopytu po bývaní na jednej strane a rozširujúcich sa možností na získanie vlastného bývania (relatívne priaznivý ekonomický vývoj, zvyšovanie kúpyschopnosti obyvateľstva, zlepšovanie dostupnosti úverových zdrojov na investovanie do nehnuteľností na bývanie, zvýšené aktivity stavebných a developérskejších spoločností a pod.) na druhej strane. Dôležitým nástrojom trhu s nehnuteľnosťami na bývanie je stav a vývoj cien domov a bytov.

V súvislosti s hodnotením podmienok pri poskytovaní úverov na bývanie, ktoré sú založené na ich zabezpečení nehnuteľnosťami, sa vynára potreba získať informácie o objektívnej trhovej cene kolaterálu. Aj vzhľadom na to, že trh s nehnuteľnosťami na bývanie funguje na Slovensku pomerne krátky čas, nie sú zatiaľ k dispozícii oficiálne údaje o vývoji ich cien. Komerčné banky a ďalšie inštitúcie, ktoré poskytujú úvery na bývanie, si vytvárajú vlastné cenové mapy pre potreby objektívneho hodnotenia nehnuteľností, ale zároveň hľadajú aj možnosti alternatívneho stanovovania trhovej ceny z iných zdrojov. Jedným z takých aktuálnych zdrojov údajov je internetový portál Cenová mapa nehnuteľností (CMN).

## ZÁKLADNÉ METODICKÉ OTÁZKY APLIKÁCIE CMN

Na odbornej konferencii uskutočnenej v rámci veľtrhu SlovReal Invest 2006 bol predstavený spoločný projekt spoločností Datalan a Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) pod názvom Cenová mapa nehnuteľností. Aplikácia CMN umožňuje získať on-line pomerne štruktúrované údaje o cenách nehnuteľností na bývanie podľa mnohých charakteristík prostredníctvom internetového portálu. Z hľadiska obsahu aj rozsahu dokážu tieto údaje v podstatnej miere uspokojiť potreby NBS.

Aplikácia umožňuje zrealizovať výbery z databázy:

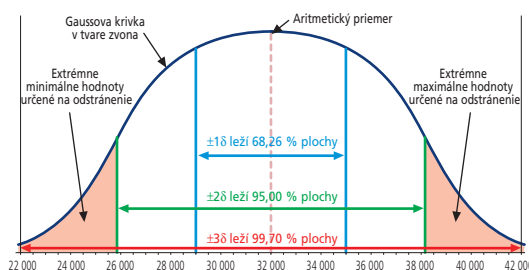
- pre rôzne druhy transakcií (ponuka: predaje, prenájmy, dražby; dopyt: kúpy, nájmy),
- s variantnou možnosťou vyjadrenia ceny (v Sk, Sk/m<sup>2</sup>, Sk/m<sup>2</sup>/mesiac, EUR, EUR/m<sup>2</sup> a pod.),
- diferencovaného stavu ponuky (aktuálna, realizovaná, historická ponuková),
- za rôzne časové úseky od roku 2000,
- s možnosťou zadania zvolených limitov výberu pre cenu, rôzne vyjadrenia plochy a vybavenosti príslušnej nehnuteľnosti,
- s variantnou možnosťou voľby v rámci 10 skupín nehnuteľností (byty, objekty na bývanie

- a rekreáciu, objekty pre obchod a služby, prevádzkové priestory, stavebné pozemky a pod.),
- podľa stavu nehnuteľnosti (pôvodný, čiastočná rekonštrukcia, kompletná rekonštrukcia, novostavba),
- podľa veľkosti zastavanej, úžitkovej, obytnej, celkovej podlahovej plochy alebo výmery pozemku,
- podľa roku výstavby,
- podľa formy vlastníctva,
- podľa celého radu ďalších špecifických charakteristík nehnuteľností,
- podľa kraja, okresu, obce a ulice,
- s voľbou tabuľkového alebo mapového výstupu.

Od 4. štvrtroku 2006 umožňuje aplikácia CMN realizovať on-line výbery z novej databázy pomocou všetkých vyššie opísaných charakteristík (na historických údajoch je možno zrealizovať len výbery podľa obmedzeného počtu charakteristík). Možnosti realizácie špecifických výberov predajov bytov podľa určitých charakteristík z pôvodnej databázy NARKS sú veľmi limitované.

Procedúra vylúčovania výberu extrémnych hodnôt je v aplikácii CMN založená na použití princípu: aritmetický priemer hodnôt znaku  $\pm 2\delta$ , pričom  $\delta$  označuje hodnotu štandardnej odchýlky znaku vo vyberanom súbore. (Podstata princípu odstraňovania extrémnych hodnôt znakov pri vytváraní užívateľských databáz je na obr. 1.) Záznamy, ktorých hodnoty znaku spĺňajú podmien-

Obr. 1 Podstata princípu odstraňovania extrémnych hodnôt znakov





ku (aritmetický priemer  $\pm 2\delta$ ), sú predmetom ďalšieho spracovania a záznamy, ktoré danú podmienku nespĺňajú, sú z ďalšieho spracovania vylúčené. V rámci pôvodnej databázy NARKS je používaný princíp: aritmetický priemer hodnôt znaku  $\pm \delta$ . Celkový počet vybraných predajov bytov v SR z novej databázy by mal byť väčší (zahŕňa až 95 % objektov z celého súboru) ako z pôvodnej databázy (zahŕňa okolo 68 % objektov z celého súboru). Použitie princípu  $2\delta$  je dôležité z dôvodu zabezpečenia dostatočného počtu objektov aj v skupinách pri ďalších stupňoch triedenia objektov (napr. dostatočný počet vybraných jednotlivých typov bytov aj za jednotlivé okresy a pod.).

Po pilotnom otestovaní aplikácie CMN, následnom predstavení viacerým komerčným bankám, developérskym spoločnostiam a užívateľskom sprístupnení aj pre NBS, možno po prvých skúsenostiach konštatovať, že ide o pomerne vydatrený pokus a kvalitatívny posun doterajšej ponuky údajov o cenách nehnuteľností na bývanie na Slovensku. Dôležitým zámerom tvorcov aplikácie je snaha o postupné zvyšovanie reprezentatívnosti údajov vkladávaných do databázy, k čomu by mala prispieť aj možnosť vzájomnej konfrontácie údajov z novej a pôvodnej databázy.

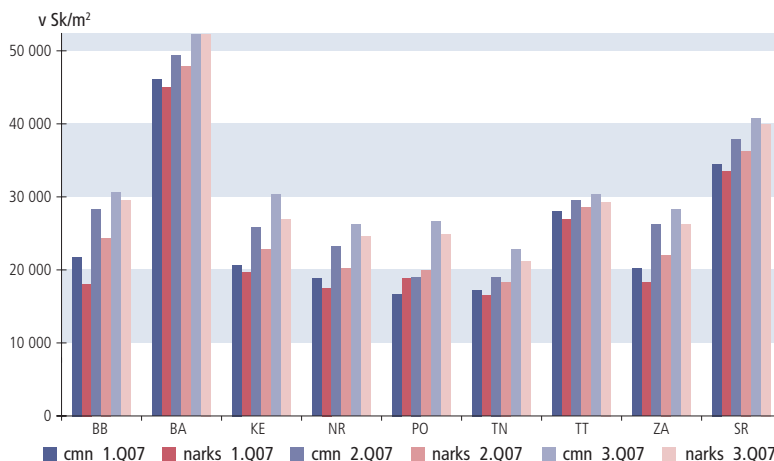
Aplikácia CMN poskytuje možnosť realizovať rôzne špecifické výbery predajov a prenájmov domov, bytov i ďalších objektov na bývanie a rekreáciu tak v absolútnych hodnotách, ako aj v cenách za  $m^2$  (v Sk a EUR). Na základe doterajších praktických skúseností možno konštatovať, že ide o relatívne komfortnú aplikáciu pre používateľa, aj keď zatiaľ neobsahuje nadstavbu pre ďalšiu analýzu získaných údajov.

Jednotkové ceny bytov vypočítané z databázy CMN sú za porovnanie tri štvrtroky 2007 v priemere za Slovensko mierne vyššie ako pri použití údajov z pôvodnej databázy (v 1. štvrtroku o takmer  $1200 \text{ Sk}/m^2$ , v 2. štvrtroku o takmer  $1800 \text{ Sk}/m^2$  a v 3. štvrtroku o vyše  $800 \text{ Sk}/m^2$ ). Jedným z hlavných dôvodov uvedeného rozdielu je skutočnosť, že pri použití kritéria  $2\delta$  sa do výberu dostáva aj viac transakcií s relatívne vyššími cenami bytov.

Dynamika priemerných cien bytov za  $m^2$  bola v 2. štvrtroku v porovnaní s 1. štvrtkom vyššia podľa výpočtov z údajov novej databázy ako z pôvodnej databázy (10,2 %, resp. 8,8 %). V 3. štvrtroku však priemerné ceny bytov za celé Slovensko rástli podľa výpočtov z údajov novej databázy pomalšie ako podľa pôvodnej databázy (7,5 %, resp. 10,5 %).

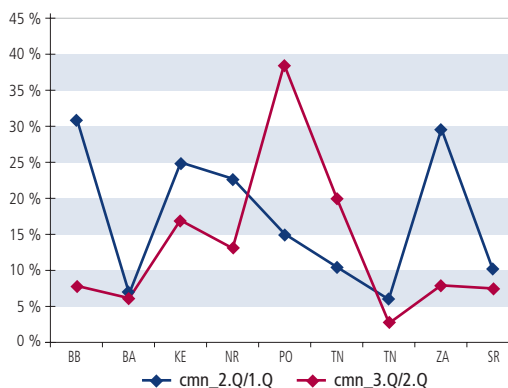
Z uvedených grafov vyplýva, že vývoj priemerných cien bytov bol v jednotlivých regiónoch v priebehu štvrtrokov 2007 značne diferencovaný podľa obidvoch zdrojov údajov. Určité rozdiely možno vidieť aj pri porovnaní dynamik vývoja cien bytov pomocou údajov z dvoch použitých zdrojov, hoci trendy sú pomerne podobné. Aj takéto porovnania môžu poslúžiť ako spätná väzba pre tvorcov a prevádzkovateľov databáz v záujme ich ďalšieho skvalitňovania.

Graf 1 Vývoj priemerných cien bytov v roku 2007 podľa dvoch zdrojov údajov



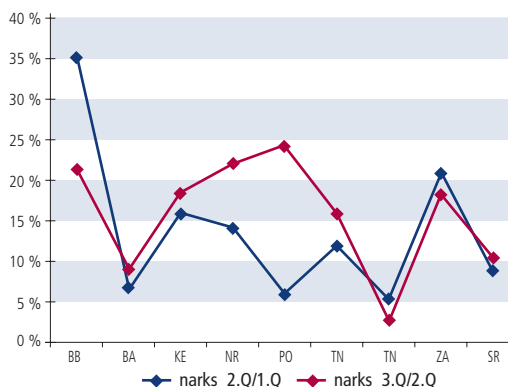
Zdroj: NARKS, CMN, graf NBS.

Graf 2 Vývoj priemerných cien bytov v roku 2007 podľa údajov CMN



Zdroj: CMN, graf NBS.

Graf 3 Vývoj priemerných cien bytov v roku 2007 podľa údajov NARKS



Zdroj: NARKS, graf NBS.

Z pohľadu používateľa údajov je potrebné uviesť, že ani nová databáza CMN zatiaľ nespĺňa v plnej miere matematicko-štatistické kritériá reprezentatívnosti súboru údajov. Aj keď v súčasnosti prispieva do CMN vyše 900 realitných subjektov z celej SR, najkvalitnejšie údaje dodávajú do systému tie realitné kancelárie, s ktorými je uzatvorená zmluva na zaznamenávanie podrobnejších údajov o realitných objektoch (na tzv.



strong validácii v súčasnosti participuje vyše 250 realitných kancelárií). S reprezentatívnosťou súvisí aj primerané zabezpečenie potrebných údajov z jednotlivých regiónov (reálne odrážajúce situáciu na trhu nehnuteľností na bývanie v rámci celého Slovenska) a v neposlednom rade včasnosť a spoľahlivosť zaznamenaných údajov. Tvorcovia a prevádzkovatelia aplikácie CMN si uvedomujú dôležitosť zlepšovania reprezentatívnosti zbieraných údajov a podnikli už aj viaceré účinné kroky. Jedným z významných krokov je certifikovanie maklérov NARKS prostredníctvom vystavovania osobných preukazov a veľmi účinným nástrojom na skvalitnenie databázy je aj cieleňý nábor nových realitných kancelárií v tých regiónoch, kde je zjavná disproporcija medzi počtom doteraz získavaných údajov o transakciách s nehnuteľnosťami na bývanie a ich reálnym počtom.

Aj keď pôvodná databáza NARKS a nová databáza CMN nie sú zatiaľ ideálnymi zdrojmi údajov o cenách nehnuteľností na bývanie, treba zároveň dodať, že v súčasnosti sú prakticky najvhodnejšími dostupnými zdrojmi údajov takého druhu. Novú databázu o cenách nehnuteľností v rámci aplikácie CMN možno jednoznačne hodnotiť ako významný kvalitatívny posun doterajšej ponuky údajov o cenách nehnuteľností na bývanie na Slovensku. Predpokladáme, že po otestovaní ďalších funkcionalít internetovej aplikácie CMN pro-

stredníctvom realizácie výberov za 3. a 4. štvrťrok 2007 bude k dispozícii dostatok informácií na prípadné prijatie rozhodnutia o výpočte cien nehnuteľností na bývanie pre potreby NBS od začiatku roku 2008 na základe databázy CMN.

## CENY BYTOV V ROKU 2007 PODĽA PORTÁLU CMN

V tejto časti uvidíme porovnanie stavu a vývoja cien predajov bytov na Slovensku v priebehu roku 2007 podľa ponukových cien v Sk/m<sup>2</sup>, realizačných cien a podľa jednotkových štvorcových cien novopostavených bytov, a to tak podľa jednotlivých typov bytov, ako aj z regionálneho pohľadu.

Priemerná ponuková cena predávaných bytov dosiahla na Slovensku za tri štvrťroky 2007 hodnotu 37 882 Sk/m<sup>2</sup>, čo bolo o vyše 1500 Sk viac ako priemerná realizačná cena predávaných bytov. Znamená to, že priemerná realizačná cena bola o 4 % nižšia ako ponuková cena. Zrealizovaná bola zhruba štvrtina z celkového počtu ponúkaných bytov na predaj (za 3 štvrťroky 2007 bolo zaznamenaných vyše 96 tisíc ponúk na predaj bytov, 25 129 zrealizovaných predajov bytov a vyše 5 tisíc predajov bytov v novostavbách).

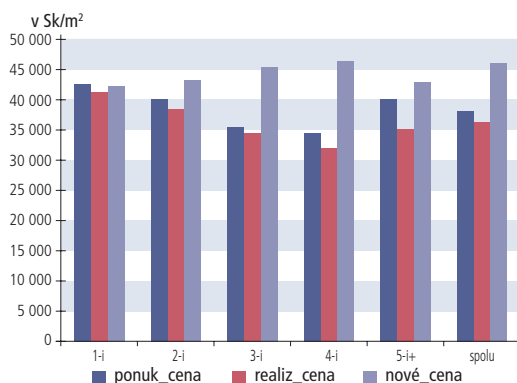
Výrazný prepád priemerných realizačných cien bytov oproti ponukovým bol hlavne v prípade predajov 5-izbových bytov (vyše 12 %). Realizačné ceny 4-izbových bytov boli v porovnaní s ponukovými cenami nižšie o 7,5 % a realizačné ceny pri menších bytoch boli od zhruba 3,5 % do takmer 5 % nižšie ako ponukové ceny.

Diferencované boli rozdiely medzi priemernými ponukovými a realizačnými cenami bytov aj v jednotlivých krajoch. Najväčšie rozdiely boli v Prešovskom kraji a Žilinskom kraji (-11 %) a najmenšie v Košickom kraji (-2 %). Špecifický je Nitriansky kraj, v ktorom boli priemerné realizačné ceny predávaných bytov za 3 štvrťroky 2007 o viac ako jedno percento vyššie ako priemerné ponukové ceny týchto bytov (predovšetkým vďaka predajom bytov v 1. štvrťroku, keď boli realizačné ceny až o 3 % vyššie ako ponukové ceny predávaných bytov).

Priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> obytnej plochy predávaných bytov v novostavbách dosiahla na Slovensku za tri štvrťroky 2007 hodnotu takmer 46 tisíc Sk, čo je o vyše 21 % viac ako priemerná ponuková cena, o vyše 26 % viac ako priemerná realizačná cena všetkých predávaných bytov a o vyše 35 % viac ako priemerná hodnota realizačnej ceny bytov predávaných v pôvodnom stave. Predaje novostavieb predstavovali za 3 štvrťroky 2007 len okolo 5 % z celkového počtu bytov ponúkaných na predaj.

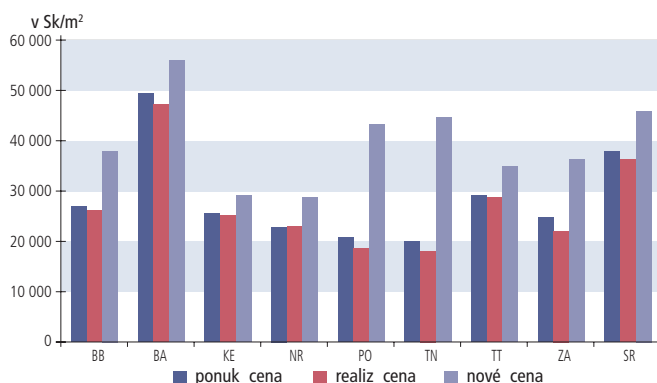
Podrobnejšia analýza cien predávaných bytov v novostavbách podľa jednotlivých typov bytov a podľa regiónov je limitovaná nižšími početnosťami zaznamenaných transakcií s novými bytmi v niektorých regiónoch (hlavne v Nitrianskom kraji, Košickom kraji a Trenčianskom kraji).

**Graf 4 Priemerné ponukové, realizačné ceny a ceny novostavieb za 3 štvrťroky 2007 podľa typov bytov**



Zdroj: CMN, graf NBS.

**Graf 5 Priemerné ponukové, realizačné ceny a ceny novostavieb za 3 štvrťroky 2007 podľa regiónov**



Zdroj: CMN, graf NBS.



### Ponukové ceny

Priemerná ponuková cena bytov za celé Slovensko predstavovala v 3. štvrťroku 2007 hodnotu takmer 41 tisíc Sk a v porovnaní s 1. štvrťrokom 2007 vzrástla o 18,5 %. Výraznejšie rástli ponukové ceny bytov v druhom (10,2 %) ako v treťom (7,5 %) štvrťroku v porovnaní s predchádzajúcimi štvrťrokmi. Najvyššiu dynamiku zaznamenali v priebehu roku 2007 ponukové ceny 1-izbových bytov a najnižšiu ponukové ceny 5-izbových bytov. Relatívne pomaly a stabilne rástli ponukové ceny v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji, kým v ostatných krajoch bol rast ponukových cien vyšší a značne diferencovaný.

V 3. štvrťroku 2007 bola najfrekventovanejšia ponúka 3-izbových bytov (viac ako 44 % z vyše 30 600 zaznamenaných ponúk predajov bytov). Vo všeobecnosti sa obchoduje viac s menšími

bytmí, lebo podiel ponúkaných predajov 2-izbových bytov predstavoval v 3. štvrťroku takmer štvrtinu, podiel predajov 1-izbových bytov predstavoval takmer 17 %, avšak podiel ponúkaných predajov 4-izbových bytov predstavoval okolo 13 % a podiel ponúkaných predajov 5-izbových bytov predstavoval len necelé 1,5 %. Podobné relácie ponúk boli aj v prvých dvoch štvrťrokoch.

Nad celoslovenským priemerom boli v 3. štvrťroku 2007 hlavne jednotkové ponukové ceny 1-izbových bytov (o takmer 16 %). Mierne vyššie ako celoslovenský priemer boli aj jednotkové ponukové ceny 2-izbových a 5-izbových bytov (o zhruba 6 %, resp. vyše 2 %). Ponukové ceny za 1 m<sup>2</sup> 3-izbových bytov boli v 3. štvrťroku vyše 6 % pod celoslovenským priemerom a 4-izbových bytov zhruba 9 % pod celoslovenským priemerom.

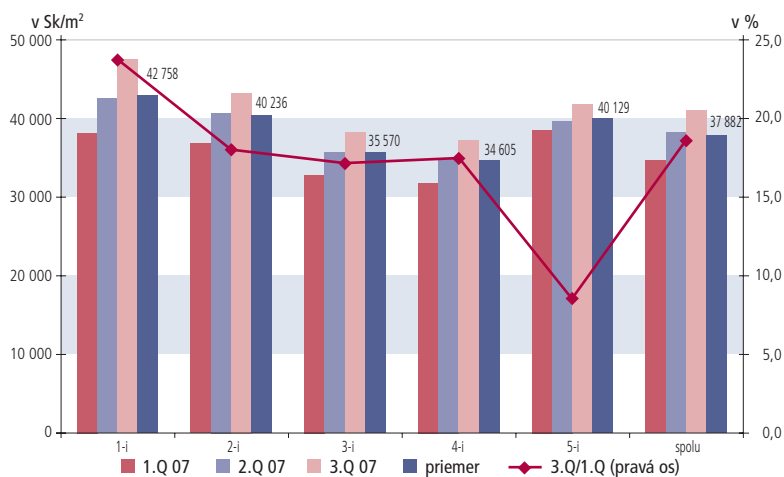
Tab. 1 Ceny predajov bytov v 3. štvrťroku 2007 v Sk/m<sup>2</sup>

Ponukové ceny	BB	BA	KE	NR	PO	TN	TT	ZA	SR
1-izbové byty	34 294	60 458	32 000	33 954	27 301	19 089	38 538	32 571	47 390
2-izbové byty	29 714	56 167	30 621	28 459	30 892	25 483	29 741	29 503	43 279
3-izbové byty	30 129	48 610	30 392	23 834	23 535	22 597	28 629	26 768	38 307
4-izbové byty	29 972	47 627	25 709	21 496	25 189	21 126	29 882	23 231	37 237
5-izbové byty	25 799	53 240	33 843	21 960	36 569	23 499	36 230	26 162	41 961
<b>Spolu</b>	<b>30 637</b>	<b>52 473</b>	<b>30 368</b>	<b>26 188</b>	<b>26 589</b>	<b>22 855</b>	<b>30 345</b>	<b>28 174</b>	<b>40 973</b>
2.Q/1.Q (v %)	31,0	7,0	25,1	22,8	15,1	10,6	5,9	29,7	10,2
3.Q/2.Q (v %)	7,9	6,2	17,0	12,9	38,8	19,8	2,7	7,9	7,5
3.Q/1.Q (v %)	41,3	13,7	46,4	38,6	59,8	32,4	8,8	39,9	18,5
Ceny novostavieb	BB	BA	KE	NR	PO	TN	TT	ZA	SR
1-izbové byty	38 457	65 658	0	34 966	44 091	0	40 986	39 106	49 045
2-izbové byty	38 070	57 279	0	33 670	46 669	35 117	38 949	39 758	45 804
3-izbové byty	41 898	59 729	0	35 412	45 351	49 017	34 771	35 699	47 094
4-izbové byty	37 246	60 521	24 421	37 432	0	43 385	34 596	43 352	47 779
5-izbové byty	28 050	57 127	0	54 187	0	0	28 433	42 218	42 660
<b>Spolu</b>	<b>39383</b>	<b>59 930</b>	<b>24 421</b>	<b>36 315</b>	<b>48 952</b>	<b>42 232</b>	<b>36 449</b>	<b>38 211</b>	<b>48 833</b>
2.Q/1.Q (v %)	4,0	3,8	25,5	115,8	28,4	-27,2	5,8	12,9	7,7
3.Q/2.Q (v %)	4,4	8,8	-30,2	6,0	8,0	10,2	3,3	2,6	5,7
3.Q/1.Q (v %)	8,6	12,8	-12,5	128,8	38,7	-19,8	9,2	15,8	13,9
Realizačné ceny	BB	BA	KE	NR	PO	TN	TT	ZA	SR
1-izbové byty	32 900	57 715	31 749	32 953	21 105	14 182	38 328	28 923	45 118
2-izbové byty	28 439	54 321	30 080	27 150	23 421	21 482	29 349	24 475	41 314
3-izbové byty	27 957	47 371	29 884	23 283	19 217	21 649	28 858	25 186	37 212
4-izbové byty	26 191	43 305	25 215	23 331	22 333	20 925	29 564	21 204	34 600
5-izbové byty	0	52 557	35 375	1 106	0	21 894	30 943	22 577	36 329
<b>Spolu</b>	<b>29 064</b>	<b>50 534</b>	<b>29 923</b>	<b>25 949</b>	<b>21 381</b>	<b>21 022</b>	<b>30 418</b>	<b>25 702</b>	<b>39 433</b>
2.Q/1.Q (v %)	26,5	6,7	22,5	21,4	14,1	4,5	9,2	31,4	10,0
3.Q/2.Q (v %)	7,3	7,1	19,4	9,8	17,7	24,4	4,6	11,0	8,1
3.Q/1.Q (v %)	35,7	14,2	46,2	33,3	34,3	30,0	14,2	45,8	18,9
Ceny novostavieb/Ponukové ceny (v %)	28,5	14,2	-19,6	38,7	84,1	84,8	20,1	35,6	19,2
Realizačné ceny/ Ponukové ceny (v %)	-5,1	-3,7	-1,5	-0,9	-19,6	-8,0	0,2	-8,8	-3,8

Zdroj: CMN.

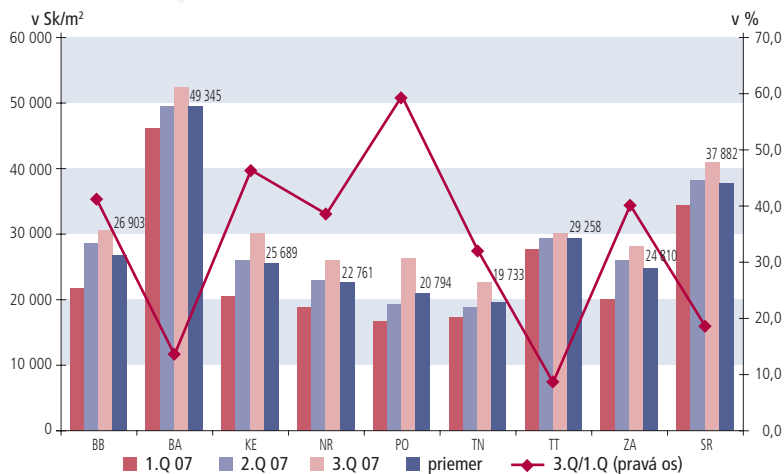


Graf 6 Vývoj ponukových cien predávaných bytov v roku 2007



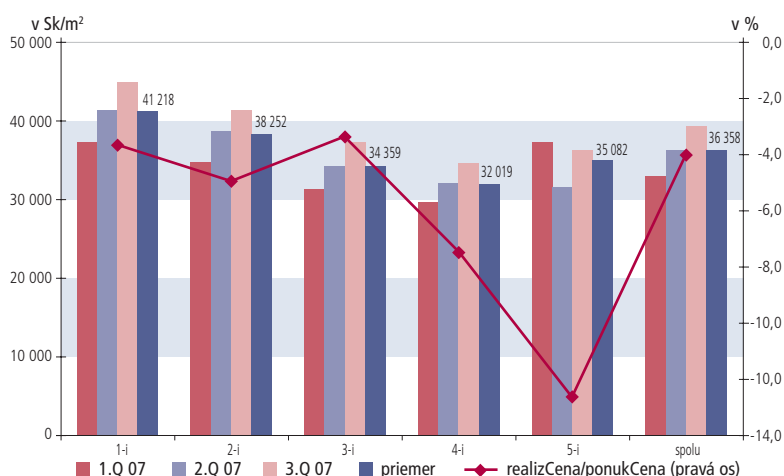
Zdroj: CMN, graf NBS.

Graf 7 Vývoj ponukových cien predávaných bytov v roku 2007 podľa regiónov



Zdroj: CMN, graf NBS.

Graf 8 Realizačné ceny predajov jednotlivých typov bytov v roku 2007



Zdroj: CMN, graf NBS.

Z regionálneho hľadiska sú tradične ponukové ceny bytov v Sk/m<sup>2</sup> v Bratislavskom kraji výrazne nad celoslovenským priemerom (v 3. štvrtroku 2007 o vyše 28 %), kým v ostatných krajoch boli jednotkové ponukové ceny bytov výrazne

pod celoslovenským priemerom (najviac v Trenčianskom kraji o takmer 45 %). Vo všetkých ostatných krajoch dosahovala hodnota priemernej ponukovej ceny bytov v Sk/m<sup>2</sup> menej ako 60 % z priemernej ponukovej ceny bytov v Bratislavskom kraji.

Podstatná časť trhu s bytmi bola v priebehu troch štvrtrokov 2007 sústredená v Bratislavskom kraji (okolo 86 %). Na Trnavský kraj pripadá vyše 5 % a na Košický kraj okolo 4 % z celkového počtu ponúk predajov bytov v rámci celého Slovenska. Najmenší podiel na trhu s bytmi bol zaznamenaný za Prešovský kraj a Trenčiansky kraj (0,6 %).

### Realizačné ceny

Priemerná realizačná cena predávaných bytov dosiahla na Slovensku v 3. štvrtroku 2007 hodnotu vyše 39 tisíc Sk/m<sup>2</sup> a bola o 3,8 % nižšia ako ponuková cena (podobne ako priemer za tri štvrtroky o 4,0 %). Zrealizovaná bola zhruba necelá štvrtina (22,4 %) z celkového počtu ponúkaných bytov na predaj (menej ako priemer za tri štvrtroky 2007).

V 3. štvrtroku 2007 v porovnaní s 1. štvrtkom 2007 vzrástla priemerná realizačná cena bytov za celé Slovensko o 18,9 %. Výraznejšie rástli realizačné ceny bytov v druhom (10,0 %) ako v treťom (8,1 %) štvrtroku v porovnaní s predchádzajúcimi štvrtkami.

Nad celoslovenským priemerom boli v 3. štvrtroku 2007 hlavne realizačné ceny 1-izbových bytov (o vyše 14 %, t. j. menej ako ponukové ceny). Mierne vyššie ako celoslovenský priemer boli jednotkové ponukové ceny 2-izbových bytov (o necelých 5 %). Realizačné ceny 3-izbových a väčších bytov boli v 3. štvrtroku 2007 pod celoslovenským priemerom (3-izbových o takmer 6 %, 4-izbových o 2 % a 5-izbových o takmer 8 %).

V 3. štvrtroku 2007 boli najčastejšie zrealizované predaje 3-izbových bytov (takmer 44 % z vyše 7200 zrealizovaných predajov bytov). Najmenej bolo zrealizovaných predajov 5-izbových bytov (len 53 zrealizovaných transakcií).

Priemerné realizačné ceny 1 m<sup>2</sup> obytnej plochy predávaných všetkých typov bytov boli za tri štvrtroky 2007 nižšie ako ich priemerné ponukové ceny. Pri menších bytoch boli nižšie zhruba o 4 % až 5 %, pri 4-izbových bytoch boli nižšie o viac ako 7 %, ale pri 5-izbových bytoch až o takmer 13 % (v 2. štvrtroku nižšie až o vyše 20 %).

Z regionálneho hľadiska boli realizačné ceny bytov v 3. štvrtroku 2007 značne diferencované. V Bratislavskom kraji boli výrazne nad celoslovenským priemerom (o vyše 28 %, podobne ako ponukové ceny), kým v ostatných krajoch boli jednotkové realizačné ceny bytov výrazne pod celoslovenským priemerom (najviac v Trenčianskom kraji a Prešovskom kraji o takmer 47 %, resp. o 46 %). V Trnavskom kraji, Košickom kraji a Banskobystrickom kraji dosahovali realizačné ceny predávaných bytov v 3. štvrtroku 2007 hodnotu zhruba okolo troch štvrtín celoslovenského priemeru.



Za tri štvrtroky 2007 boli priemerné realizačné ceny predávaných bytov nižšie ako priemerné ponukové ceny v takmer všetkých krajoch (v Nitrianskom kraji boli v prvých dvoch štvrtrokoch priemerné realizačné ceny vyššie ako ponukové). Relatívne výhodnejšie sa realizovali predaje bytov v priebehu prvých troch štvrtrokov 2007 v Nitrianskom kraji, Trnavskom kraji, Košickom kraji, Banskobystrickom kraji a Bratislavskom kraji, kým pri predajoch bytov v Trenčianskom kraji, Žilinskom kraji a Prešovskom kraji museli predajcovia výraznejšie znižovať stanovené ponukové ceny, aby zrealizovali ich predaj.

V Bratislavskom kraji bola zrealizovaná za tri štvrtroky 2007 podstatná časť všetkých vyše 25 000 predajov bytov v rámci celého Slovenska (takmer 80 %). V Košickom kraji bolo zrealizovaných takmer 7 %, v Trnavskom kraji takmer 6 %, v Nitrianskom kraji takmer 4 % a v Banskobystrickom kraji 2 % predajov bytov v rámci celého Slovenska. V Trenčianskom kraji, Prešovskom kraji a Žilinskom kraji (v každom z nich) bol zrealizovaný menší podiel celoslovenských predajov bytov ako 1 %.

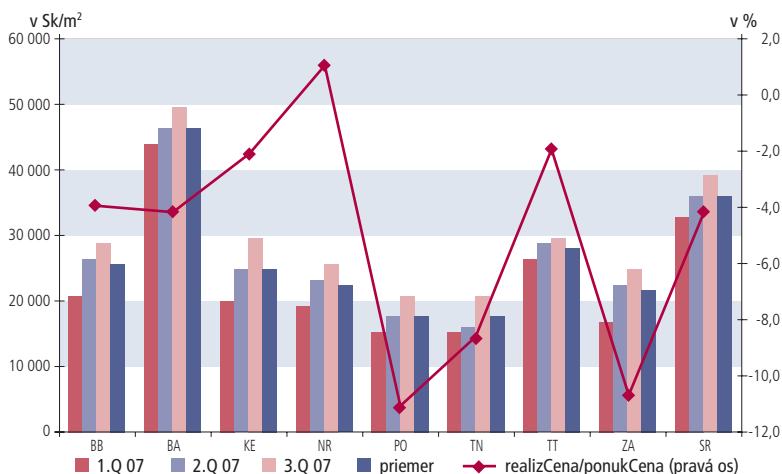
### Ceny novostavieb

Pri analýze cien novostavieb je potrebné na úvod uviesť, že databáza obsahuje za jednotlivé štvrtroky 2007 pomerne malý počet údajov o zrealizovaných predajoch bytov v novostavbách. Spolu za tri štvrtroky je v databáze zaznamenaných necelých 1500 záznamov o zrealizovaných predajoch bytov v novostavbách, pričom takmer 1300 záznamov je za Bratislavský kraj a počty záznamov za Nitriansky kraj, Košický kraj a Trenčiansky kraj nedosiahli za tri štvrtroky 2007 ani číslo 10. Z dôvodu zabezpečenia primeranej vypovedacej schopnosti zovšeobecňujúcich poznatkov budeme v tejto časti vychádzať z početnejších údajov o ponukových cenách predajov bytov v novostavbách. Budeme teda vychádzať z údajov z vyše 5 tisíc záznamov, v ktorých sa záznamy o cenách predávaných bytov v novostavbách vo vyššie uvedených krajoch vyskytujú vo väčších početnostiach (24 záznamov za Košický kraj, 29 záznamov za Nitriansky kraj a 36 záznamov za Trenčiansky kraj).

Priemerná ponuková cena predávaných bytov v novostavbách dosiahla na Slovensku v 3. štvrtroku 2007 hodnotu vyše 49 tisíc Sk/m<sup>2</sup> a bola o 19,2 % vyššia ako ponuková cena predávaných bytov. V porovnaní s 1. štvrtkom 2007 vzrástla o takmer 14 %. Výraznejšie rástla ponuková cena predávaných bytov v novostavbách v druhom (7,7 %) ako v treťom (5,7 %) štvrtroku v porovnaní s predchádzajúcimi štvrtrokmi.

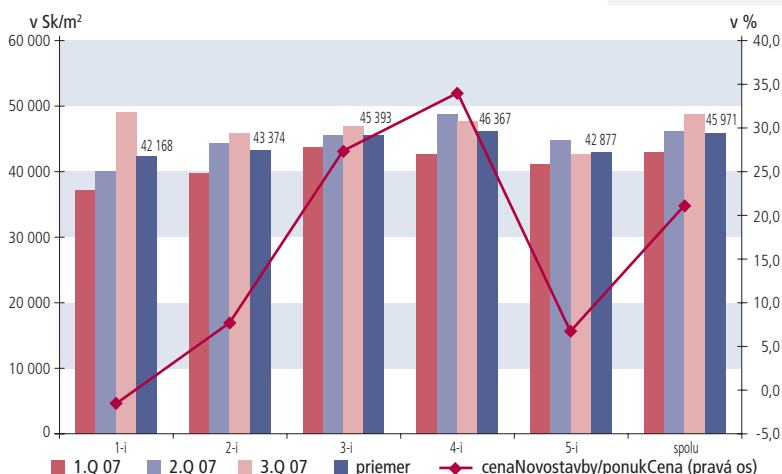
Mierne nad celoslovenským priemerom boli v 3. štvrtroku 2007 len ponukové ceny 1-izbových bytov predávaných v novostavbách (o 0,4 %). Ponukové ceny väčších bytov predávaných v novostavbách boli v 3. štvrtroku 2007 pod celoslovenským priemerom (2-izbových o takmer 6 %, 3-izbových o necelé 4 %, 4-izbových o vyše 2 % a 5-izbových o takmer 13 %).

Graf 9 Realizačné ceny predajov bytov v roku 2007 podľa regiónov



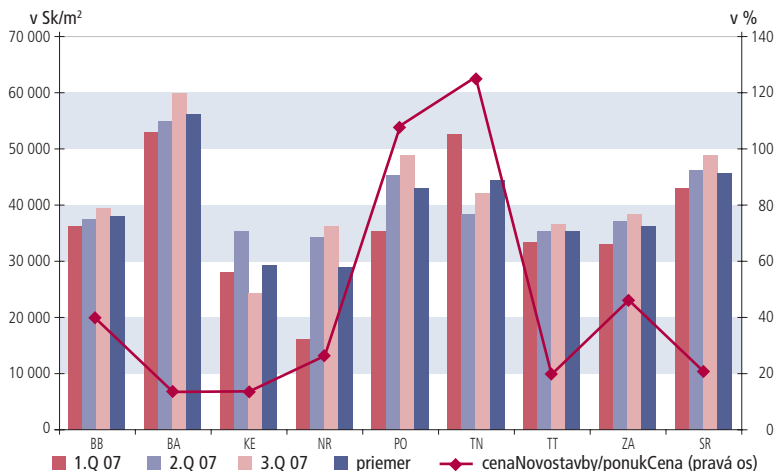
Zdroj: CMN, graf NBS.

Graf 10 Ceny predajov jednotlivých typov bytov v novostavbách v roku 2007



Zdroj: CMN, graf NBS.

Graf 11 Ceny predajov bytov v novostavbách v roku 2007 podľa regiónov



Zdroj: CMN, graf NBS.



Priemerné ponukové ceny bytov predávaných v novostavbách boli na Slovensku za tri štvrtroky 2007 o viac ako 21 % vyššie ako priemerné ponukové ceny všetkých predávaných bytov. Bolo to predovšetkým v dôsledku výrazne vyšších ponukových cien 3-izbových a 4-izbových bytov predávaných v novostavbách (o takmer 28 %, resp. 34,0 %).

Z regionálneho pohľadu je zaujímavé, že ponukové ceny predajov bytov v novostavbách boli v 3. štvrtroku 2007 vyššie ako celoslovenský priemer nielen v Bratislavskom kraji (o takmer 23 %), ale aj v Prešovskom kraji (o 0,2 %). V ostatných krajoch boli ponukové ceny predajov bytov v novostavbách výrazne pod celoslovenským priemerom (najviac v Košickom kraji o 50 %, avšak vychádzali sme len z jediného záznamu).

Vyššie priemerné ponukové ceny bytov predávaných v novostavbách v porovnaní s priemernými ponukovými cenami všetkých predávaných bytov za tri štvrtroky 2007 boli zapríčinené predovšetkým veľkými rozdielmi v Prešovskom kraji (v 3. štvrtroku 2007) a Trenčianskom kraji (v 1. štvrtroku 2007). Uvedené rozdiely môžu byť ovplyvnené aj tým, že sa pri tejto analýze vychádza z pomerne malého počtu záznamov o cenách bytov predávaných v novostavbách.

## ZÁVER

Databáza CMN je v súčasnosti prakticky jedným z najvhodnejších dostupných zdrojov údajov o cenách nehnuteľností na bývanie v SR, a to aj naprieč určitým metodickým výhradám, ktoré sa týkajú najmä štatistickej reprezentatívnosti zaznamenaných údajov. Predstavuje významný kvalitatívny posun doterajšej ponuky údajov o cenách nehnuteľností na bývanie na Slovensku.

Aplikácia CMN na internetovom portáli poskytuje značné možnosti on-line výberov údajov podľa celého radu predvolených znakov. Aplikácia však aj v aktuálnej verzii poskytuje omnoho väčšie analytické možnosti, aké poskytoval prístup k údajom z pôvodnej databázy NARKS. Spracovanie podobného príspevku, ako je tento, by bolo z pôvodnej databázy len ťažko realizovateľné. Prínosom je aj možnosť vzájomnej konfrontácie údajov z novej a pôvodnej databázy, čo tiež prispieva ku skvalitňovaniu zberu a prvotného spracovania údajov o cenách nehnuteľností na bývanie v podmienkach Slovenska. Určitou nevýhodou aktuálnej verzie aplikácie CMN je pomerne nízka pracovnosť výberu potrebných, viac štruktúro-

vaných údajov, čo by mohlo v budúcnosti vyriešiť dopracovanie jej analytickej nadstavby.

Z porovnania výstupov o vývoji cien bytov v priebehu troch štvrtrokov roku 2007 podľa dvoch zdrojov údajov boli identifikované mierne vyššie priemerné ceny bytov za 1 m<sup>2</sup> podľa údajov z databázy CMN ako podľa údajov z pôvodnej databázy NARKS (o vyše 1200 Sk/m<sup>2</sup>). Určité rozdiely boli zistené tak pri porovnaní cien bytov podľa regiónov, ako aj dynamík cien bytov, hoci zistené trendy sú pomerne podobné. Jedným z akceptovateľných dôvodov zistených rozdielov je rozdielna metodika pri vylučovaní extrémnych hodnôt cien nehnuteľností v oboch databázach (použitie kritéria 2δ pri CMN a 1δ pri NARKS). Z toho dôvodu sa do upravenej databázy CMN dostáva aj viac záznamov s vyššími cenami bytov ako do databázy NARKS.

Z údajov CMN vyplýva, že priemerná ponuková cena predávaných bytov dosiahla na Slovensku za tri štvrtroky 2007 hodnotu 37 882 Sk/m<sup>2</sup>, čo bolo o vyše 1500 Sk viac ako priemerná realizačná cena predávaných bytov. Znamená to, že priemerná realizačná cena bola o 4 % nižšia ako ponuková cena. V jednotlivých regiónoch je to značne diferencované.

V roku 2007 bola zatiaľ zrealizovaná asi štvrtina z celkového počtu ponúkaných bytov na predaj. Obchodovalo sa hlavne s existujúcimi bytmi, pretože ponuka predajov bytov v novostavbách predstavovala len okolo 5,5 % z celkového počtu ponúkaných bytov na predaj. Najviac ponúk aj zrealizovaných predajov sa uskutočnilo v rámci Slovenska v Bratislavskom kraji a obchodovalo sa prevažne s 3-izbovými a menšími bytmi. Priemerné ponukové aj realizačné ceny bytov v Bratislavskom kraji boli v priebehu roku 2007 takmer 30 % nad celoslovenským priemerom.

Priemerná cena za 1 m<sup>2</sup> obytnej plochy predávaných bytov v novostavbách dosiahla na Slovensku za tri štvrtroky 2007 hodnotu takmer 46 tisíc Sk, čo je o vyše 21 % viac ako priemerná ponuková cena a o vyše 26 % viac ako priemerná realizačná cena všetkých predávaných bytov.

Pri podrobnejšom porovnaní cien predajov bytov na Slovensku v priebehu roku 2007 podľa ponukových cien, realizačných cien a podľa jednotlivých cien novopostavených bytov za m<sup>2</sup> sa ukázalo nedostatočné zastúpenie vybraných objektov v určitých skupinách (najmä pri zastúpení predajov novopostavených bytov v jednotlivých regiónoch).

Použitý zdroj:

1. [www.cmn.sk](http://www.cmn.sk)
2. [www.narks.sk](http://www.narks.sk)