

## **Pri kúpe bytu skúste zjednávať**

Mikuláš Cár - [finweb.hnonline.sk](http://finweb.hnonline.sk), 18. 5. 2011.

Priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie dosiahla, podľa aktuálne zverejnených údajov NBS, v prvom štvrťroku 2011 úhrnnú hodnotu 1264 €/m<sup>2</sup>, čo predstavuje zníženie o šesť eur v porovnaní so 4. štvrťrokom 2010. Znamená to medzištvrtročný pokles o 0,5 percenta. Aktuálne priemerné ceny domov a bytov korešpondujú zhruba s ich priemernými cenami v 3. štvrťroku 2007 a regionálne sú stále výrazne diferencované.

Súčasný vývoj priemerných cien domov a bytov pravdepodobne súvisí s existenciou nakumulovanej ponuky voľných nehnuteľností na bývanie, čo poskytuje záujemcom o bývanie väčší výber a vytvára aj priestor pre jednanie o cene.

V 1. štvrťroku 2011 sa oproti predchádzajúcemu štvrťroku len mierne znížila tak priemerná cena metra štvorcového bytov ako aj domov, čo môže signalizovať už zásadnejšiu stabilizáciu na slovenskom trhu s bývaním. V predchádzajúcich štvrťrokoch dochádzalo k výraznejšiemu znižovaniu cien domov ako bytov. Aktuálne pretrváva relatívne nižší záujem o väčšie byty a luxusné vily, čo sa prejavuje vo výraznejšom znižovaní ich cien. Obchodované sú skôr menšie byty, a preto ich ceny sa takmer neznižujú.

Obmedzený a náročnejší dopyt, spôsobený finančnou krízou, znížil aj aktivity developerov, čo sa prejavuje v znižovaní počtu začatých bytov (v roku 2010 oproti roku 2009 až o pätinu). V posledných štvrťrokoch sa to prejavilo aj v stagnácii až znižovaní podielu objemu produkcie výstavby bytových budov na celkovej stavebnej produkcii. Realizácia existujúcej zásoby nepredaných bytov pravdepodobne pôjde v najbližších štvrťrokoch ruka v ruke so snahou developerov využiť voľné stavebné kapacity a ponúknuť na trh pre zákazníkov zaujímavé a cenovo dostupné projekty.

Výraznú prevahu dopytu po bývaní nad ponukou však nemožno v najbližších štvrťrokoch očakávať ani napriek pretrvávajúcemu apetítu domácností čerpať úvery na bývanie. Určitá časť týchto úverov sa pravdepodobne používa na refinancovanie skôr získaných úverov vďaka možnostiam využiť výhodnejšie úverové podmienky aj vzhľadom na rastúcu konkurenciu na tomto trhu.

Z regionálneho pohľadu je vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v posledných štvrťrokoch značne variabilný so zmenami cien oboma smermi. Priemerné ceny bývania vo väčšine slovenských krajov sú v porovnaní s Bratislavským krajom ani nie polovičné a v Nitrianskom kraji sú len zhruba tretinové.

V 1. štvrťroku 2011 sa zvýšili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie až v šiestich krajoch. Zníženie priemerných cien domov a bytov v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji však zavážilo natoľko, že sa znížili úhrnné štvorcové ceny nehnuteľností na bývanie aj za celé Slovensko.

Podľa dostupných informácií rozhodujúca časť slovenského trhu s bývaním sa realizuje v Bratislavskom kraji.

V 1. štvrťroku 2011 pripadala na Bratislavský kraj takmer polovica všetkých zaznamenaných ponúk na predaj bytov na Slovensku a viac ako 60 percent zrealizovaných transakcií s bytmi. V Bratislavskom kraji sa zrealizovala zhruba každá tretia ponuka bytov na predaj. Najlepšie však išli obchody s bytmi v

Prešovskom kraji (predané boli asi štyri z desiatich ponúkaných bytov), kým najhoršie sa predávali byty v Trenčianskom a Žilinskom kraji, kde sa v 1. štvrťroku 2011 podarilo predáť len každý desiaty ponúkaný byt.

Mierne pozitívne vyhladky makroekonomického vývoja zrejme nebudú v najbližších štvrťrokoch evokovať výraznejšiu konečnú spotrebu domácností a dopyt po bývaní, predovšetkým v dôsledku očakávaných inflačných tlakov cien potravín a viacerých základných komodít. Aj táto skutočnosť pravdepodobne prispeje k postupnej stabilizácii cien nehnuteľností na bývanie, ktorá môže byť sprevádzaná miernymi výkyvmi oboma smermi a pretrvávajúcimi rozdielmi medzi regiónmi.