

## **Ceny nehnuteľností sa usadia**

Mikuláš Cár - Forbes; č. 1, s. 73; 10. 1. 2011.

Trh s bývaním na Slovensku má za sebou v relatívne krátkom čase už roky výrazného boomu a aktuálne prežíva obdobie zásadnej kryštalizácie. Ekonomický útlm spôsobil postupné spomaľovanie až zastavenie dopytu po bývaní a dobiehajúca výstavba rezidenčných projektov zdvihla značne ponuku nepredaných domov a bytov. Dopyt s ponukou sa však zatiaľ nestretávajú.

## **Dlhodobé trendy**

Na vysvetlenie diania na slovenskom realitnom trhu treba vždy vziať do úvahy dlhodobé trendy, ktoré ho ovplyvňujú. Aktuálne vyše 925-tisícová skupina obyvateľov vo veku od 25 do 34 rokov a takmer 800-tisícová skupina obyvateľov vo veku od 50 do 60 rokov predstavujú významnú masu z dvoch populačných vln, ktorá stelesňuje stále významný reálny dopytový potenciál na slovenskom trhu s bývaním.

Keďže sa k tomu pridáva znižujúca sa pôrodnosť a rastúca rozvodovosť, dochádza na Slovensku k postupnému znižovaniu početnosti členov domácností a rastúcemu počtu domácností jednotlivcov, čo vyvoláva výraznejší záujem o menšie byty.

Okrem demografie ovplyvňujú súčasný trh s nehnuteľnosťami aj príjmové možnosti záujemcov o bývanie. Aktuálna ponuka jednoizbových a dvojizbových bytov je relatívne limitovaná a ceny dostupných nových bytov často vedú záujemcov k rozhodnutiu, že si bývanie skôr prenajímajú, lebo ich príjmové možnosti im neumožňujú si nehnuteľnosť na bývanie kúpiť do osobného vlastníctva.

## **Trh kupujúceho**

Aktuálna prevaha ponuky nad dopytom síce naznačuje, že momentálne je trh s bývaním na Slovensku trhom kupujúceho, ale má svoje špecifiká. Trh so starými bytmi sa aktuálne javí pružnejší ako trh s novými bytmi. Majitelia starých bytov sa vedú cenovo skôr prispôbiť než developeri pri nových bytoch, kde do tvorby ceny zvyknú v mnohých prípadoch hovoriť aj úverové inštitúcie. Záujemca o reálne uspokojenie bývania takto uprednostní často relatívne lacnejší aj väčší starší byt pred kúpou drahšieho a menšieho nového bytu. Podľa dostupných informácií je nadmerná ponuka nových bytov evidentná najmä v Bratislave a jej blízkom okolí (v treťom štvrtroku 2010 vyše 4 000 voľných bytov vo vyše 100 projektoch). Výraznejšia ponuka ako dopyt po bytoch však nemusí viesť automaticky k výraznému znižovaniu cien bytov. Dôležitú úlohu v tomto smere zohráva aj predstava developera o návratnosti investícií. Takto napríklad v Bratislavskom kraji došlo v 3. štvrtroku 2010 k miernemu zvýšeniu priemerných cien domov a bytov oproti predchádzajúcemu štvrtroku, aj napriek uvedenej výraznej prevahe ponuky nad dopytom.

## **Najbližší vývoj**

Už aj relatívne krátky čas fungovania realitného trhu na Slovensku potvrdil jeho cyklický vývoj. Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie pomerne výrazne reagujú na rast ekonomiky, ale s určitým časovým oneskorením. Rast HDP je od začiatku roku 2010 sprevádzaný postupným znižovaním poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie, ktorý sa vo štvrtom štvrtroku 2010 pravdepodobne zmení po dvoch rokoch na mierny rast. Za celý rok 2010 sa celkovo očakáva medziročný pokles priemerných cien domov a bytov asi o tri percentá v porovnaní s rokom 2009, keď bol zaznamenaný medziročný pokles o viac ako 11 percent. V ďalších štvrtrokoch možno

očakávať len minimálne zmeny vo vývoji priemerných cien domov a bytov v oboch smeroch. Najbližší vývoj trhu s bývaním bude ovplyvňovať predovšetkým záujem o kúpu bytov a naďalej bude regionálne veľmi rozdielny. Výraznejšie pozitívne impulzy možno predpokladať najskôr v ekonomicky výkonnejších regiónoch (najmä Bratislavský kraj, Trnavský kraj a Žilinský kraj) a keď sa rast ekonomiky udrží, mohli by ich postupne nasledovať aj ďalšie slovenské regióny.

Autor pracuje na oddelení makroekonomických analýz odboru menovej politiky NBS.