

## **Postupné zlacňovanie bývania pokračuje**

Mikuláš Cár - [finweb.hnonline.sk](http://finweb.hnonline.sk), 3. 11. 2011.

Postupné znižovanie priemerných cien nehnuteľností na bývanie je sprevádzané rastom objemu úverov na bývanie.

Z aktuálne zverejnených údajov NBS vyplýva, že priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku v 3. štvrťroku 2011 v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom opäť mierne znížila o 8 eur a dosiahla úhrnnú hodnotu 1248 eur/m<sup>2</sup>. Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie sa aktuálne znížili oproti ich doterajšiemu maximu v 2. štvrťroku 2008 o 300 eur/m<sup>2</sup> a korešpondujú zhruba s cenami na začiatku 2. polroku 2007. Postupné znižovanie priemerných cien metra štvorcového domov a bytov trvá na Slovensku už vyše troch rokov.

Napriek pretrvávaniu potreby uspokojovať bývanie, v poslednom čase stagnuje reálny dopyt po bývaní najmä z dôvodu menej optimistických očakávaní ohľadom ekonomického vývoja a príjmových možností obyvateľstva. Zdá sa, že tento trend bude pokračovať aj v najbližších štvrťrokoch a naďalej možno očakávať rast záujmu skôr o cenovo dostupnejšie tzv. štartovacie byty, ktoré sa už aj začali v obmedzenom počte objavovať v ponuke developerov.

Slovenský trh s bývaním tvoria v rozhodujúcej miere transakcie s bytmi, s čím súvisí dominantný vplyv vývoja ich priemerných cien na úhrnnú priemernú cenu nehnuteľností na bývanie. Ceny bytov historicky zvyčajne reagovali flexibilnejšie, ako ceny domov, avšak v poslednom období už dochádza aj k výraznejšiemu znižovaniu priemerných cien domov. To môže súvisieť aj s väčšou ochotou predávajúcich domy vyjednávať o cene s cieľom rýchlejšie predať a dostať sa k zdrojom aj za cenu nižšieho výnosu.

Mierne znižovanie priemerných cien bytov bolo v 3. štvrťroku 2011 spojené s minimálnymi medzištvrťročnými zmenami (len o 1 až 2 eurá/m<sup>2</sup>) priemerných cien väčšiny typov bytov. Len priemerné ceny dvojizbových bytov sa znížili o 12 eur/m<sup>2</sup>. Medzištvrťročné zníženie priemerných cien domov bolo v 3. štvrťroku 2011 spôsobené znížením priemerných cien štandardných domov, kým priemerné ceny priestrannejších víl vzrástli. Z regionálneho pohľadu došlo k zníženiu priemerných cien domov a bytov takmer vo všetkých slovenských krajoch. Výnimkou je Nitriansky kraj, v ktorom rástli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie už tretí štvrťrok po sebe. Podľa dostupných údajov je to spôsobené hlavne rastom cien jednoizbových bytov.

Postupné znižovanie priemerných cien nehnuteľností na bývanie je sprevádzané rastom objemu úverov na bývanie. Značná časť nových úverov na bývanie je však používaná na refinancovanie starších úverov aj vďaka ponuke relatívne výhodných podmienok a špeciálnych benefitov v jednotlivých úverových domoch. Tieto praktiky však nevedú k zvyšovaniu reálneho dopytu po bývaní, a tým ani k výraznejším tlakom na rast cien domov a bytov.

Relatívny prebytok nehnuteľností na trhu je faktorom, ktorý poskytuje záujemcom o bývanie väčší výber aj možnosť jednať o výhodnejšej cene. Ponuka sa však postupne znižuje, čo podľa dostupných informácií viedlo v 3. štvrťroku 2011 v niektorých slovenských regiónoch (Nitriansky kraj, Košický kraj a Bratislavský kraj) k zvýšeniu miery realizovaných predajov z celkovej ponuky bytov.

Menej optimistické očakávania obyvateľstva, značne ovplyvnené aj vonkajšími vplyvmi, ale aj doterajšie skúsenosti so zvyčajným výraznejším znižovaním priemerných cien nehnuteľností na bývanie na konci roka vytvárajú predpoklad, že v najbližšom období aj napriek možným zvýšeným aktivitám na slovenskom trhu s bývaním, dôjde pravdepodobne k ďalšiemu zníženiu priemerných cien domov a bytov.