

Bývanie na Slovensku je lacnejšie

Mikuláš Cár - finweb.hnonline.sk, 4. 8. 2011.

Ceny nehnuteľností sa podľa údajov NBS znížili o 8 eur v porovnaní s prvým kvartálom 2011.

Priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie sa znížila už tretí štvrťrok po sebe a aktuálne priemerné ceny domov a bytov korešpondujú zhruba s ich priemernými cenami v 3. štvrťroku 2007.

Aktuálne znižovanie priemerných cien nehnuteľností na bývanie je v rozhodujúcej miere ovplyvňované vývojom priemerných cien bytov. K zníženiu cien nehnuteľností na bývanie prispeli aj výraznejšie sa znižujúce ceny domov, čo môže súvisieť s väčšou flexibilitou predávajúcich domov v snahe rýchlejšie predať.

S poklesom cien sú spojené rozdiely v cenách jednotlivých typov bytov. Aktuálnemu znižovaniu cien jednoizbových a trojizbových bytov predchádzalo v 1. štvrťroku 2011 ich zvyšovanie, resp. stagnácia. Trvalejší **trend** má len znižovanie cien päťizbových bytov (už tretí štvrťrok po sebe). Medzištvrťročné zníženie priemerných cien domov bolo v 2. štvrťroku 2011 dôsledkom znižovania cien štandardných domov, kým priemerné ceny priestrannejších víl mierne vzrástli.

Znižovanie cien sprevádza rastúci objem stavov aj nových úverov na bývanie. Aj keď značná časť nových úverov môže byť používaná na refinancovanie starších úverov na bývanie, pretrvávajúce relatívne výhodné podmienky jednotlivých úverových domov sú pravdepodobne podnetom aj pre nových reálnych záujemcov zvažovať obstaranie si vlastného bývania.

V 2. štvrťroku sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom znížili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie okrem Bratislavského kraja a Trnavského aj v ďalších troch slovenských krajoch (Trenčiansky kraj, Košický kraj a Prešovský kraj). V Bratislavskom kraji sa priemerné ceny postupne znižujú v podstate už tretí rok po sebe. Vo väčšine slovenských krajov dochádzalo v jednotlivých štvrťrokoch k nepravidelnému zvyšovaniu a znižovaniu cien domov a bytov. Je to aj tým, že trh s bývaním je tam minimálny a tak malý počet transakcií s domami a bytmi mohol spôsobiť výraznejšiu variabilitu vo vývoji ich priemerných cien.

Pokračuje aj trend znižovania miery realizovaných predajov z celkovej ponuky bytov. Znižujúca sa miera úspešnosti realizácie bytov môže však byť ovplyvnená aj tým, že v celkových ponukách sa môžu vyskytovať aj viacnásobné ponuky toho istého bytu prostredníctvom viacerých realitných kancelárií. Uvedený problém vyvoláva potrebu hľadať možnosti získavania údajov o cenách nehnuteľností na bývanie aj z ďalších zdrojov, akým by mohol byť napr. kataster nehnuteľností.

V najbližšom období možno očakávať len opatrný rast optimizmu a aktivít na slovenskom trhu s bývaním, a preto priemerné ceny domov a bytov sa môžu v nasledujúcich mesiacoch meniť oboma smermi.