

Ceny nehnuteľností klesli

Mikuláš Cár - [hnonline](#), 4 - 6. 2. 2011.

Priemerná cena štvorcového metra nehnuteľností na bývanie dosiahla na Slovensku vo štvrtom štvrtroku minulého roka 1 270 eur. Ide o zníženie o 34 eur v porovnaní s tretím štvrtrokom 2010. Vyplýva to z výpočtov Národnej banky Slovenska a údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska.

Ceny spred troch rokov

Údaje znamenajú medzištvrtročný pokles o 2,6 percenta a medziročný o 2,1 percenta. Aktuálne priemerné ceny domov a bytov na Slovensku korešpondujú zhruba s tretím štvrtrokom 2007. Vo štvrtom štvrtroku minulého roka sa v porovnaní s predchádzajúcim najvýraznejšie znížili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Banskobystrickom kraji, o 73 eur/m² a Nitrianskom kraji. K úhrnnému medzištvrtročnému aj medziročnému poklesu cien prispeli výraznejšou mierou ceny domov ako bytov. Takýto vývoj na slovenskom trhu s bývaním tak ovplyvňuje záujem hlavne o menšie nehnuteľnosti na bývanie. Predpokladám, že tento faktor môže formovať vývoj cien nehnuteľností na bývanie aj v najbližších štvrtrokoch.

Domy zlacneli

Priemerná cena štvorcového metra bytov sa vo 4. štvrtroku 2010 oproti predchádzajúcemu štvrtroku znížila o 8 eur/m² na 1 332 eur/m², čo znamená pokles o 0,6 percenta (v treťom štvrtroku 2010 rast o 0,8 percenta) a na medziročnej báze opätovný rast od 4. štvrtroku 2008 (o 0,4 percenta). Priemerná cena štvorcového metra domov sa znížila o 35 eur/m² na 1 138 eur/m², čo predstavuje medzištvrtročný pokles o tri percentá a na medziročnej báze pokles o 3,6 percenta.

V rámci bytov sa medzištvrtročne znížili priemerné ceny takmer všetkých typov bytov, ale najviac priemerné ceny päťizbových bytov (o 6,5 percenta). Naopak, v rastovej tendencii začatej v prvom štvrtroku 2010 pokračovali štvorizbové byty (2,1 percenta). V rámci domov priemerné ceny štandardných domov klesli medzištvrtročne viac (o 3,3 percenta) ako priemerné ceny priestrannejších víl (o 0,2 percenta).

Rôzne kraje, rôzne ceny

Z regionálneho pohľadu je vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v posledných štvrtrokoch značne variabilný so zmenami cien oboma smermi.

Vo štvrtom štvrtroku 2010 došlo k zvýšeniu priemerných cien nehnuteľností na bývanie v polovici slovenských krajov (Košícký, Prešovský, Trenčiansky a Trnavský), pričom v Košickom kraji a Trnavskom rástli priemerne ceny domov a bytov už druhý štvrtrok za sebou.

Naopak, v Žilinskom kraji a Banskobystrickom kraji priemerné ceny nehnuteľností na bývanie sa znížili druhý štvrtrok za sebou. K najvýraznejšiemu medzištvrtročnému poklesu priemernej ceny štvorcového metra obytnej plochy nehnuteľností na bývanie došlo v Banskobystrickom kraji a Nitrianskom kraji (o 9 percent) a najvýraznejší medzištvrtročný rast bol zaznamenaný v Trenčianskom kraji (6,7 percenta).

Počas minulého roka pokračovalo znižovanie priemerných cien nehnuteľností na bývanie (o 53 eur/m² na 1 291 eur/m² v roku 2010 oproti priemeru roku 2009), ktoré však bolo miernejšie ako počas roku

2009 (o 167 eur/m² na 1 334 eur/m² v roku 2009 oproti priemeru roku 2008). Znamenalo to podstatne nižší medzoročný pokles priemerných cien domov a bytov v roku 2010 (o 3,9 percenta) ako v roku 2009 (o 11,1 percenta). Počas roka 2010 sa výraznejšie znížili priemerné ceny domov ako bytov.

Vo väčšine regiónov došlo v priebehu roku 2010 v porovnaní s predchádzajúcim rokom k zníženiu priemerných cien nehnuteľností na bývanie (okrem Banskobystrického kraja a Košického kraja).

Najviac sa medzoročne znížili priemerné ceny domov a bytov v Nitrianskom kraji (o 89 eur/m², resp. o 12,6 percenta), kým v Košickom kraji priemerné ceny domov a bytov medzoročne vzrástli o 19 eur/m², resp. o 2,1 percenta.