

Zlacňovanie bytov sa skončilo

Mikuláš Cár - hnonline.sk, 9. 11. 2012

V porovnaní s polovicou roku 2008 sú v súčasnosti priemerné ceny za celé Slovensko nižšie o celú pätinu.

Ceny bývania na Slovensku sa po dosiahnutí ich maxima v polovici roku 2008 v nasledujúcich štvrtrokoch až doteraz spravidla znižovali. Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v 3. štvrtroku 2012 však mierne vzrástli aj pri pretrvávajúcej prevahe ponuky nad dopytom po bývaní.

Pre vývoj priemerných cien bývania je rozhodujúci vývoj cien bytov. Tie totiž dominujú tak v ponuke (aktuálne pripadá zhruba 75 % na byty z celkového počtu ponúk nehnuteľností na bývanie), ako aj pri samotnom uzatváraní transakcií (až okolo 85 %). Kým priemerné ceny bytov sa aktuálne zvýšili po dvoch rokoch, priemerné ceny domov sa zvyšujú už tretí štvrtrok za sebou.

Najviac
sa zvýšili priemerné ceny štvorizbových bytov (o 38 eur m², resp. o 3,2 % oproti predchádzajúcemu štvrtroku), avšak stále sú o 16 eur, resp. o 1,3 % nižšie ako pred rokom

Zdynamizoval sa
rast priemerných cien domov v 3. štvrtroku 2012 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom

Zaujímavosťou je,
že v prípade jednoizbových bytov sa strieda medzištvrtročné zvyšovanie a znižovanie ich priemerných cien už od polovice roku 2010

Výraznejšie
vzrástli priemerné ceny priestrannejších víl ako ceny štandardných domov.

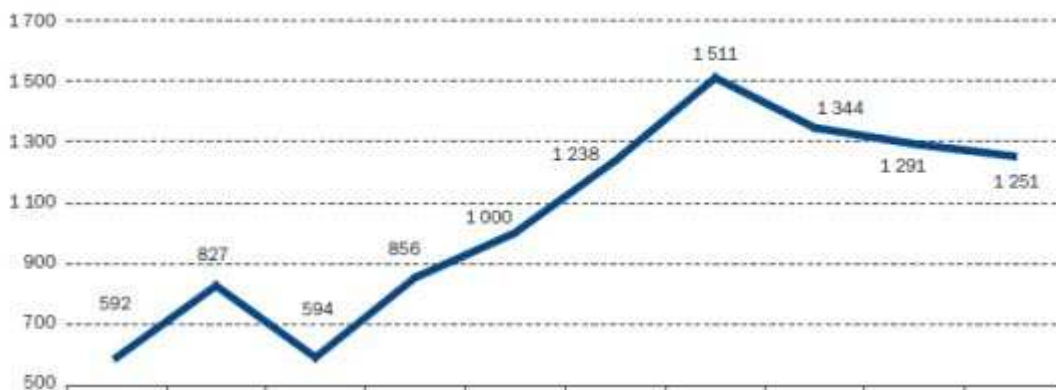
„Dvojzábáky“ po starom

Vzrástli priemerné ceny takmer pri všetkých typoch bytov (okrem dvojizbových). Pri pohľade na niekoľko štvrtrokov dozadu mali rastovú tendenciu priemerné ceny päťizbových a väčších bytov, tendenciu mierneho znižovania cien dvojizbové, trojizbové a štvorizbové byty a ceny jednoizbových bytov sa pravidelne striedali vo zvyšovaní a v znižovaní už vyše dvoch rokov. Priemerné ceny priestrannejších víl dlhodobo o viac ako polovicu vyššie ako priemerné ceny štandardných domov.

Regionálny pohľad

Z regionálneho hľadiska je vývoj priemerných cien domov a bytov značne diferencovaný. V 3. štvrtroku 2012 sa priemerné ceny štvorcového metra zvýšili oproti predchádzajúcemu štvrtroku v piatich krajoch, kým v troch krajoch dsa znižovali. Najviac sa aktuálne zvýšili priemerné ceny domov a bytov v Košickom kraji (o 4,8 %) a najviac sa znížili v Nitrianskom kraji (o 3,9 %). V porovnaní s maximálnymi hodnotami priemerných cien nehnuteľností na bývanie z polovice roku 2008 sú v súčasnosti priemerné ceny za celé Slovensko nižšie o celú pätinu, avšak v rámci krajov sú dosť výrazné rozdiely. Pod celoslovenským priemerom, s menším poklesom oproti maximu, sú tri kraje (Banskobystrický s -12,8 %, Košický s -15,8 % a Bratislavský s -17,7 %) a najvýraznejšie nad celoslovenským priemerom je Prešovský kraj, v ktorom klesli priemerné ceny domov a bytov oproti ich maximu v 3. štvrtroku 2008 až o vyše 30 %.

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v SR (ročne v EUR/m²)



Trh ožil?

Zvýšenie priemerných cien nehnuteľností na bývanie sa môže spájať s oživovaním slovenského trhu s bývaním v niektorých regiónoch. Vzhľadom na skúsenosť z 3. štvrťroka 2010, keď po jednorazovom miernom zvýšení priemerných cien domov a bytov nasledovalo znižovanie v nasledujúcich štvrťrokoch, je pri predpovediach ďalšieho vývoja namieste opatrnosť.

Lepší predaj alebo...

Celkom užitočnú informáciu môžu poskytnúť dostupné údaje o počte ponúk a realizácií bytov a domov v posledných štvrťrokoch. Takto je možné porovnať mieru realizácie predajov nehnuteľností na bývanie, ktorá je dobrou kvalitatívnou charakteristikou o vývoji na trhu s bývaním. Mierou realizácie predajov (bytov, domov) sa rozumie podiel zrealizovaných bytov, resp. domov z celkového počtu ponúkaných nehnuteľností na bývanie v %. Uvedený ukazovateľ môže byť ovplyvnený rozdielnym tempom vývoja ponúk a predajov, čo je potrebné mať na zreteli pri jeho interpretácii.

Z porovnania miery realizácie bytov aj domov v 3. štvrťroku 2012 oproti predchádzajúcemu štvrťroku vyplýva, že v rámci Slovenska sa zvýšila miera realizácie bytov o 1,1 percentuálneho bodu na 4,8 %. Inými slovami, kým v 2. štvrťroku 2012 sa podarilo zrealizovať jeden z 27 ponúkaných bytov na predaj, aktuálne sa darí predávať jeden z 21 ponúkaných bytov. V prípade domov je za posledné dva štvrťroky situácia takmer rovnaká a darí sa predáť jeden zo 41 ponúkaných domov na predaj. Do reality nás však vracia a na opatrnosť nabáda poznatok, že počet zrealizovaných predajov bytov bol v 3. štvrťroku 2012 v rámci Slovenska o vyše 8 % nižší ako v predchádzajúcom štvrťroku. Za aktuálnou väčšou úspešnosťou realizácie nehnuteľností na bývanie je hlavne výrazne znížená ponuka bytov na predaj.

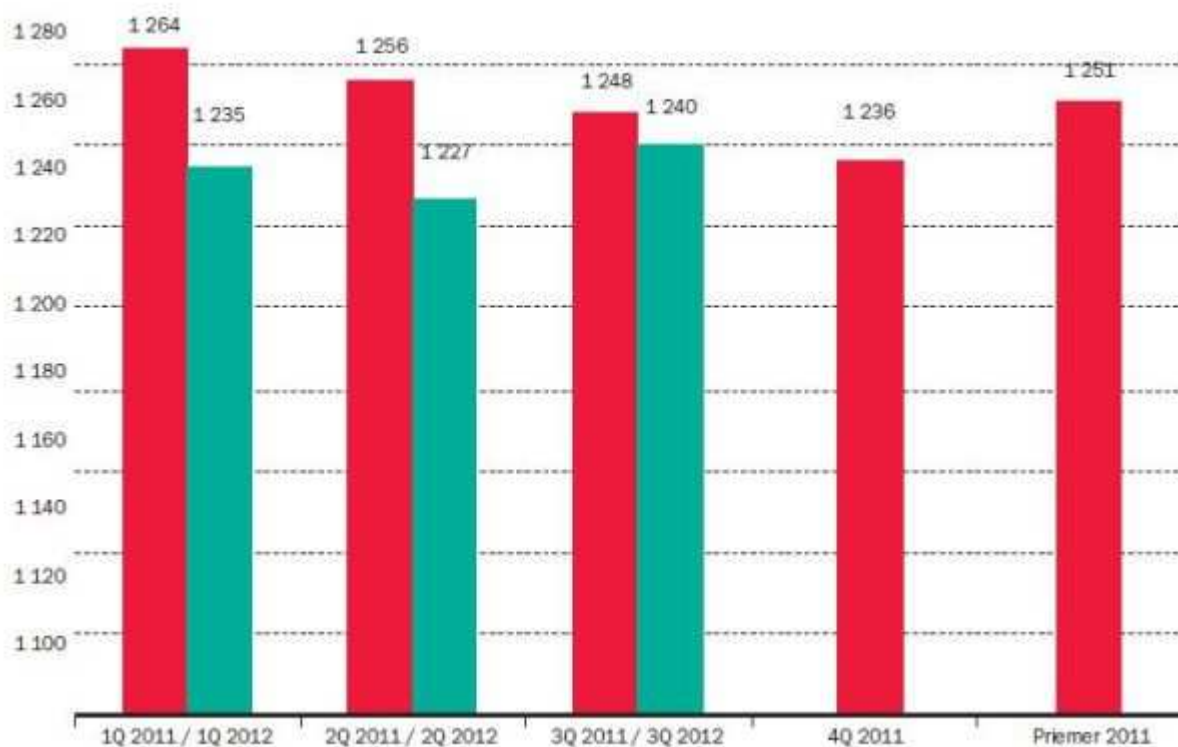
V Bratislave je to lepšie

Na aktuálnej relatívne priaznivejšej situácii v realizácii predajov bytov má hlavný podiel Bratislavský kraj, v ktorom je miera realizácie predajov bytov lepšia nielen v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom, ale aj lepšia ako pred rokom. Znamená to, že v 3. štvrťroku 2012 sa podarilo predáť každý trinásty byt ponúkaný na predaj, kým pred štvrťrokom a pred rokom to bol zhruba každý dvadsiaty byt ponúkaný na predaj. Aj v prípade pozitívneho hodnotenia Bratislavského kraja platí relativizujúci vplyv rýchlejšieho poklesu počtu ponúk bytov na predaj ako poklesu počtu realizácií predajov bytov, ako aj vplyv nižšieho počtu zrealizovaných predajov bytov v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom.

Priemerné ceny bytov (v EUR/m²)

1-izbové byty		2-izbové byty		3-izbové byty		Domy	
Rok, štvrťrok		Rok, štvrťrok		Rok, štvrťrok		Rok, štvrťrok	
3Q 2012	1 420	3Q 2012	1 354	3Q 2012	1 237	3Q 2012	1 111
2Q 2012	1 406	2Q 2012	1 355	2Q 2012	1 233	2Q 2012	1 085
1Q 2012	1 444	1Q 2012	1 353	1Q 2012	1 256	1Q 2012	1 078
2011	1 424	2011	1 370	2011	1 259	2011	1 096
4Q 2011	1 419	4Q 2011	1 380	4Q 2011	1 255	4Q 2011	1 070
3Q 2011	1 425	3Q 2011	1 367	3Q 2011	1 256	3Q 2011	1 092
2Q 2011	1 424	2Q 2011	1 379	2Q 2011	1 257	2Q 2011	1 103
1Q 2011	1 428	1Q 2011	1 373	1Q 2011	1 270	1Q 2011	1 119
2010	1 437	2010	1 384	2010	1 270	2010	1 142
4Q 2010	1 412	4Q 2010	1 391	4Q 2010	1 270	4Q 2010	1 123
3Q 2010	1 443	3Q 2010	1 396	3Q 2010	1 278	3Q 2010	1 161
2Q 2010	1 439	2Q 2010	1 372	2Q 2010	1 267	2Q 2010	1 127
1Q 2010	1 452	1Q 2010	1 379	1Q 2010	1 266	1Q 2010	1 157

Vývoj cien nehnuteľností na bývanie (štvrťročne v EUR/m²)



Nečakajme zásadný zvrät

Aktuálne zvýšenie priemerných cien nehnuteľností na bývanie a parciálne pozitívne signály na trhu s bývaním treba hodnotiť komplexne. Ekonomická situácia a od nej sa odvíjajúce očakávania obyvateľstva totiž momentálne slovenskému trhu s bývaním veľmi neprajú a ani v najbližšom období nemožno očakávať zásadný zvrät. Avšak potreba bývania na Slovensku, daná zložením obyvateľstva, rastúcou rozvodovosťou, zaostávaním vo vybavení obyvateľstva bytmi za európskym priemerom aj ďalšími faktormi, predstavuje značný potenciál možného budúceho oživenia slovenského trhu s bývaním. Po zohľadnení výrazného vplyvu vonkajších faktorov na otvorenú slovenskú ekonomiku a akceptovaní všeobecnej zhody odborníkov ohľadne očakávaného zníženia jej výkonnosti v roku 2013 sa nedá očakávať zásadné zlepšenie na trhu s bývaním. Preto v nasledujúcich štvrťrokoch možno

očakávať pokračovanie stagnácie na strane dopytu po bývaní, čo bude sprevádzať aj stagnácia až znižovanie priemerných cien nehnuteľností na bývanie.