

Trh s bývaním sa zlepšil len prechodne

Mikuláš Cár - finweb.sk, 5. 11. 2012

V najbližšom období možno na Slovensku očakávať skôr jeho pokračujúcu stagnáciu, ako zásadné oživenie. 58295190

V 3. štvrťroku 2012 bolo na Slovensku po dvoch rokoch zaznamenané zvýšenie priemerných cien nehnuteľností na bývanie. Z výpočtov NBS podľa údajov NARKS vyplýva, že priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa aktuálne oproti predchádzajúcemu štvrťroku zvýšila o 13 €/m² a dosiahla úhrnnú hodnotu 1240 €/m². Znamená to medzištvrtročný rast priemerných cien domov a bytov o 1,1 % a spomalenie medziročného poklesu oproti predchádzajúcemu štvrťroku o 1,7 percentuálneho bodu na 0,6 %.

Kým priemerné ceny bytov po dlhšom čase vzrástli, podobne ako úhrnné ceny nehnuteľností na bývanie, tak priemerné ceny domov rastú už tretí štvrťrok po sebe. Pretrvávajúci záujem o kúpu domu zrejme pramení z takmer rovnakej cenovej náročnosti obstarávania bývania v domoch s porovnateľnou plochou a komfortom ako v ponúkaných bytoch. Avšak vzhľadom na zhruba iba štvrtinový podiel ponúk domov na predaj na celkovej ponuke nehnuteľností na bývanie a len skoro jednopätinový podiel realizácií domov na celkovom predaji nehnuteľností, majú priemerné ceny domov menší vplyv na úhrnnú cenu nehnuteľností na bývanie ako ceny bytov.

V 3. štvrťroku 2012 sa na raste priemerných cien bytov o 0,6 % podieľali prakticky všetky typy bytov, pričom výraznejšie sa zvýšili priemerné ceny priestrannejších bytov. Mierne zníženie zaznamenali len priemerné ceny dvojizbových bytov. Dlhodobý vývoj cien jednotlivých typov bytov značne variabilný. Je zaujímavé, že v prípade jednoizbových bytov sa strieda medzištvrtročné zvyšovanie a znižovanie ich priemerných cien už od polovice roku 2010. V rámci domov aktuálne výraznejšie vzrástli priemerné ceny priestrannejších víl (6,1 %), ako priemerné ceny štandardných domov (2,3 %).

Priemerné ceny bytov boli v 3. štvrťroku 2012 zhruba o pätinu nižšie ako v období realitného boomu v polovici roku 2008. Najväčšie zníženie oproti maximálnym hodnotám zaznamenali priemerné ceny jednoizbových bytov (takmer o štvrtinu) a najmenšie zníženie priemerné ceny päťizbových bytov (zhruba o desatinu). Aktuálne sú priemerné ceny štandardných domov v porovnaní s ich maximálnymi hodnotami nižšie o vyše 13 % a priemerné ceny priestrannejších víl nižšie o takmer 5 %. Z krátko historického porovnania je zrejme, že aktuálne priemerné ceny domov a bytov sú najbližšie k ich úrovni v 3. štvrťroku 2007.

Vo väčšine slovenských krajov bol zaznamenaný v 3. štvrťroku 2012 rast priemerných cien domov a bytov, pričom k priemernému celoslovenskému rastu prispeli všetky ekonomicky výkonnejšie regióny. Medzi poslednými štvrťrokmi sa najvýraznejšie zvýšili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Košickom kraji (4,8 %) a k najväčšiemu zníženiu došlo v Nitrianskom kraji (-3,9 %). V Banskobystrickom kraji a Trenčianskom kraji sa znížili priemerné ceny domov a bytov menej ako v predchádzajúcom štvrťroku.

Dost' rôznorodý vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v posledných štvrťrokoch aj v ekonomicky výkonnejších slovenských regiónoch nedáva možnosť jednoznačnejšie odhadnúť trend trhu s bývaním a ďalšieho celkového vývoja priemerných cien domov a bytov v najbližšom období. Po zohľadnení doterajších poznatkov o možných „silnejších“ tretích štvrťrokoch a „slabších“ štvrtých štvrťrokoch, možno hodnotiť aktuálne zvýšenie priemerných cien domov a bytov tiež len ako prechodné zlepšenie slovenského trhu s bývaním, čo dost' korešponduje aj s celkovým sentimentom v spoločnosti. Krehká súčasná ekonomická situácia v eurozóne a dost' jednoznačná zhoda odborníkov na zníženie výkonnosti národných ekonomík v nasledujúcom roku 2013 výrazne determinuje aj vyhliadky slovenskej ekonomiky, očakávania obyvateľov a tým pádom aj trh s bývaním na Slovensku. Preto v najbližšom období možno na Slovensku očakávať skôr jeho pokračujúcu stagnáciu, ako zásadné oživenie.