

## Ceny nehnuteľností poklesli

Mikuláš Cár - hnonline.sk, 2. 8. 2012

Z výpočtov NBS podľa údajov NARKS vyplýva, že priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa v 2. štvrťroku 2012 oproti predchádzajúcemu štvrťroku znížila o 8 €/m<sup>2</sup> a dosiahla úhrnnú hodnotu 1227 €/m<sup>2</sup>. Znamená to rýchlejší medzištvrtročný pokles ako v 1. štvrťroku 2012 o 0,5 percentuálneho bodu na -0,6 % a stagnáciu medziročného poklesu (-2,3 %).

Výraznejší podiel transakcií s bytmi v rámci slovenského trhu s bývaním je dôvodom určujúceho vplyvu priemerných cien bytov na úhrnnú cenu nehnuteľností na bývanie. Kým priemerné ceny bytov sa za posledné dva roky pravidelne znižovali, tak pri priemerných cenách domov zaznamenávame v posledných dvoch štvrťrokoch ich mierne zvyšovanie. Vyšší záujem o domy môže aktuálne súvisieť s tým, že obstaranie domu s porovnateľnou metrážou a komfortom ako v ponúkaných bytoch, začína byť pre mnohých záujemcov o bývanie zaujímavé z ekonomických dôvodov.

Kým počet ponúk bytov zostal v 2. štvrťroku zhruba na rovnakej úrovni ako v predchádzajúcom mesiaci, tak počet predajov bytov poklesol o zhruba jednu pätinu a pri jednoizbových bytoch až o tretinu. Netradične nižší záujem o jednoizbové byty bol zrejme dôvodom najvýraznejšieho medzištvrtročného poklesu ich priemerných cien v rámci všetkých typov bytov. V prípade domov rástli v hodnotenom štvrťroku tak priemerné ceny štandardných domov, ako aj priemerné ceny priestranejších rodinných víl.

Postupné minimálne znižovanie úhrnných cien bývania v priebehu posledného roka a pol signalizuje stagnáciu slovenského trhu s bývaním. Potvrdzujú to aj dostupné údaje o počtoch ponúk a zrealizovaných transakcií s bytmi, keď podiel predaných bytov z celkového počtu ponúkaných bytov má v posledných štvrťrokoch klesajúci trend. Kým pred rokom sa darilo v rámci Slovenska predat' jeden zo 14 ponúkaných bytov, tak v 2. štvrťroku 2012 sa podarilo uzatvoriť transakciu len pri každom dvadsiatom siedmom ponúkanom byte na predaj. Súvisí to aj s výraznejším znížením počtu realizácií predajov bytov (asi o polovicu), ako bolo zníženie počtu ponúk bytov na predaj (cca o 6 %). Počet realizovaných predajov bytov poklesol v 2. štvrťroku 2012 na medziročnej báze najvýraznejšie v Košickom kraji a najmenej v Trnavskom kraji. Pokiaľ ide o vývoj počtov ponúk bytov na predaj, tak aktuálne v polovici slovenských krajov bol zaznamenaný väčší počet ponúk ako pred rokom, ale za celé Slovensko počet ponúk bytov medziročne poklesol. Medziročne najviac poklesol počet ponúk bytov v Košickom kraji a v Bratislavskom kraji. Najvýraznejší medziročný nárast ponúk bytov na predaj bol zaznamenaný v Trenčianskom kraji a Nitrianskom kraji.

Z regionálneho pohľadu vo dvoch slovenských krajoch priemerné ceny domov a bytov v 2. štvrťroku 2012 mierne vzrástli (Nitriansky kraj a Žilinský kraj). V Nitrianskom kraji to môže súvisieť s miernym skorigovaním ponukových cien smerom hore, keď v predchádzajúcom štvrťroku došlo v tomto kraji k jednému z najvýraznejších poklesov priemerných cien nehnuteľností na bývanie v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom. Aj keď v Žilinskom kraji došlo k miernemu zvýšeniu priemerných cien domov a bytov už druhý štvrťrok po sebe, signál o prípadnej stabilizácii trhu s bývaním v tomto regióne potvrdí až ďalší vývoj. V posledných štvrťrokoch sú výraznejšie rozdiely v priemerných cenách domov

a bytov medzi krajmi, ako medzi štvrtkami.

Stagnujúci slovenský trh s bývaním čaká na nové impulzy. Z demografických údajov zrejme potreba bývania môže byť úspešne napĺňaná len za predpokladu, ak sa podarí dosiahnuť na Slovensku trvalejšie udržateľný ekonomický rast, zlepšiť trh práce a tým navodiť pozitívnejší spotrebiteľský sentiment. Vzhľadom na aktuálne vonkajšie prostredie je to úloha veľmi náročná, a preto je ťažko očakávať zásadnejšie zmeny na slovenskom trhu s bývaním v najbližších mesiacoch.