

Znižovanie cien realít sa takmer zastavilo

Mikuláš Cár - hnonline.sk, 3. 5. 2012

Podľa aktuálne zverejnených údajov NBS agregovaná cena nehnuteľností na bývanie za celé Slovensko v 1. štvrťroku 2012 v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom takmer stagnovala a dosiahla úhrnnú hodnotu 1235 eur/m². Aktuálne zníženie priemernej ceny domov a bytov o 1 eur/m² znamená spomalenie medzištvrtročného poklesu oproti 4. štvrťroku 2011 o 0,9 percentuálneho bodu na -0,1 % a spomalenie medziročného poklesu o 0,4 percentuálneho bodu na -2,3 %.

Vývoj priemerných cien jednotlivých typov bytov je medzi štvrťrokmi značne diferencovaný a pomerne citlivo reaguje na vývoj ponuky bytov. Aktuálne najvýraznejšie rástli ceny jednoizbových bytov a naopak, najviac sa znížili priemerné ceny štvorizbových bytov. Priemerné ceny domov zaznamenali v 1. štvrťroku 2012 mierny rast prvýkrát po troch rokoch, pričom rástli tak ceny štandardných domov, ako aj priestrannejších víl. Zaznamenaný zvýšený záujem o domy môže súvisieť aj s možnosťou aktuálne si obstaráť za zhruba porovnateľný objem prostriedkov novostavbu domu, alebo porovnateľne veľký nový byt. Až na základe údajov v ďalších štvrťrokoch sa bude dať hodnotiť, či aktuálne išlo len o prechodný, alebo trvalejší jav.

Na slovenskom trhu s bývaním rástla v polovici roku 2011 ponuka predajov bytov a domov, ale od polovice roka sa dynamizovala ponuka na prenájom a to najprv väčších bytov a domov a postupne aj menších bytov. Aktuálne korešponduje pokračujúca znižujúca sa ponuka hlavne jednoizbových bytov na predaj aj prenájom s ich rastúcimi cenami. Pretrváva aj znižovanie ponúk rodinných domov a priestrannejších víl na prenájom a evidentnejší je podľa dostupných údajov záujem vlastníkov zbaviť sa ich predajom. Aktuálny slovenský trh s bývaním je charakteristický aj tým, že je záujem o menšie a lacnejšie nehnuteľnosti, a aj preto sú predávanejšie staršie nehnuteľnosti ako novostavby. Pretrvávajúca prevaha ponuky bývania nad reálnym dopytom po ňom stále vytvára tlak na ceny predajov aj prenájmov nehnuteľností na bývanie smerom nadol. V podstate stagnujúce priemerné ceny nehnuteľností na bývanie za celé Slovensko sú výsledkom rastúcich a klesajúcich cien domov a bytov v polovici slovenských krajov. Vo väčšine krajov došlo v posledných dvoch štvrťrokoch len k minimálnym zmenám v priemerných cenách nehnuteľností na bývanie. Rozdiely priemerných cien nehnuteľností na bývanie medzi jednotlivými slovenskými krajinami majú v jednotlivých štvrťrokoch tendenciu sa postupne znižovať. V posledných štvrťrokoch sú však stále výraznejšie, ako zmeny rozdielov medzi maximálnou a minimálnou priemernou cenou domov a bytov vo dvoch po sebe nasledujúcich štvrťrokoch.

Podľa aktuálneho stavu života na slovenskom trhu s bývaním pretrváva potreba uspokojovať bývanie hlavne v prípade mladých domácností, ale aj domácností päťdesiatnikov, ktoré zvažujú investície do zlepšenia doterajšieho bývania. Vývoj slovenského trhu s bývaním je determinovaný vývojom výkonnosti ekonomiky a od toho sa odvíjajúcej aktuálnej situácie a očakávaní hlavne tých domácností, ktoré potrebujú riešiť otázku bývania. Pozitívnym stimulom môže byť

predpokladané mierne uvoľňovanie úverových štandardov bánk pri úveroch na bývanie, čo by mohlo udržať záujem domácností o tieto produkty. Na druhej strane je však známe, že značná časť nových úverov na bývanie sa používa na refinancovanie starých úverov a na rekonštrukciu už existujúceho bývania, preto nemožno v najbližšom období z tohto titulu očakávať žiadne výrazné oživenie trhu s bývaním.

Hoci aktuálny medzištvrtročný pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie o jedno euro by už mohol byť signálom určitej stabilizácie slovenského trhu s bývaním, celkovo sa dá predpokladať pokračovanie kryštalizácie slovenského trhu s bývaním a priemerné ceny domov a bytov by mali v najbližších mesiacoch skôr stagnovať.