

## Bývanie na Slovensku výrazne zlacnelo

Mikuláš Cár - finweb.hnonline.sk, 2. 2. 2012

### Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa medzištvrtročne znížila výraznejšie ako v predchádzajúcich troch štvrtrokoch. 54592760

Aktuálne zverejnené údaje o cenách nehnuteľností na bývanie potvrdili očakávanie NBS, že v poslednom štvrtroku priemerne ceny poklesnú vo väčšej miere ako v predchádzajúcom štvrtroku (medzištvrtročne o 0,6 % v 3. štvrtroku a o 1,0 % vo 4. štvrtroku 2011). Priemerná cena nehnuteľností na bývanie sa na Slovensku vo 4. štvrtroku 2011 medzištvrtročne znížila výraznejšie ako v predchádzajúcich troch štvrtrokoch a dosiahla **úhrnnú** hodnotu 1236 €/m<sup>2</sup>. Súvisí to hlavne s výraznejšou ochotou predávajúcich na konci roka vyjednávať o cene domov a bytov a určitý vplyv na nižšie ceny mohol mať v posledných mesiacoch roka 2011 aj rýchlejšie rastúci počet dražieb ako v predchádzajúcich obdobiach.

V priebehu roku 2011 sa znížila priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie celkom o 40 €, čo predstavuje medziročný pokles o vyše tri percentá. Aktuálne priemerné ceny domov a bytov sú najbližšie k ich priemerným cenám dosiahnutým v 3. štvrtroku 2007.

Ceny domov sa znížili v roku 2011 v priemere výraznejšie (o 47 eur/m<sup>2</sup>), než ceny bytov (o 18 eur/m<sup>2</sup>). Kým znižovanie cien bytov sa v priebehu roka zmierňovalo, tak znižovanie cien štandardných domov gradovalo hlavne v závere roka. Zaujímavosťou sú rastúce priemerné ceny päťizbových bytov a priestraných **rodinných** víl. Tieto poznatky o rastúcich cenách skôr nadštandardných nehnuteľností na bývanie môžu súvisieť aj so záujmom a snahou (skôr jednotlivcov) hľadať ochranu rozsiahlejších voľných finančných prostriedkov pred ich prípadným znehodnocovaním v tom, že ich investujú do nehnuteľnosti. Relatívne malé početnosti takýchto záznamov však nemajú zásadnejší vplyv na celkovú priemernú cenu nehnuteľností na bývanie. Už niekoľko štvrtrokov pokračujúce znižovanie priemernej ceny metra štvorcového nehnuteľností na bývanie je spôsobené viacerými faktormi. Na trhu s bývaním sa naakumulovala ponuka domov a bytov tak v dôsledku objektívne stlmeného dopytu domácností po bývaní v reakcii na menej priaznivý vývoj **ekonomiky** a menej optimistických očakávaní domácností do budúcnosti, ale aj v dôsledku značného **podielu** výstavby nadštandardných a často ťažko realizovateľných rezidencií pre bežnú klientelu. Výrazný previs ponuky nad dopytom je signalizovaný predovšetkým v Bratislavskom kraji.

Pre trh s bývaním bolo v roku 2011 charakteristické postupné zmierňovanie počiatočného optimizmus developerov a predávajúcich zo začiatku roka ohľadom očakávaného oživenia záujmu domácností o kúpu prvého, či o vylepšenie pôvodného bývania. Podľa dostupných údajov, ponuka domov a bytov rástla v roku 2011 výraznejšie, ako realizácia **predajov** v podstate vo všetkých regiónoch. V jednotlivých štvrtrokoch sa postupne znižovala úspešnosť predaja bytov. Relatívne lepšiu vyjednávaciu pozíciu mali kupujúci iba v Bratislavskom kraji, kým v Trenčianskom kraji, Trnavskom kraji, Žilinskom kraji a Banskobystrickom kraji sa takmer

nedarilo kupujúcim vyjednať lepšiu cenu oproti prvotnej ponukovej. Relatívne lepšie sa predávali skôr menšie byty.

Pretrvávajúca potreba uspokojovať bývanie naráža v poslednom čase na zneistenie obyvateľstva z turbulencii na finančných trhoch aj z korekcií výhľadov ďalšieho ekonomického vývoja. Aktuálna situácia skôr tlmí očakávania, znižuje možnosti a ochotu domácností riešiť nové bývanie prostredníctvom úverových zdrojov. Navyše očakávania bánk naznačujú sprísňovanie úverových podmienok v ďalších mesiacoch, čo nevzbudzuje veľké nádeje pre rast dopytu po bývaní v najbližšom období. Zdá sa, že pomyselné dno vo vývoji cien bývania ešte dosiahnuté nebolo. Kryštalizácia slovenského trhu s bývaním bude zrejme pokračovať aj v priebehu roka 2012 a cenová úroveň domov a bytov sa bude pravdepodobne aj v ďalších mesiacoch znižovať.