



# Na Slovensku pokračuje kryštalizácia trhu s bývaním

Mikuláš Cár  
Národná banka Slovenska

*In the recent quarters, developments in the Slovak housing market show that only those buy housing property who need it. Speculative trades disappeared in fact and older property is traded more than new houses. Residential developers, in endeavours to return to a pre-crisis standard regime, try to attract their customers in order to promote demand. The current development in average prices for houses and apartments is affected by continuously higher offer than demand. The accumulating offer of available housing property provides a better choice and a possibility of bargaining for prospective buyers.*

## AKTUÁLNY VÝVOJ PRIEMERNÝCH CIEN DOMOV A BYTOV

Podľa výpočtov NBS z údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) vyplýva, že priemerná cena metra štvorcového nehnuteľnosti na bývanie dosiahla na Slovensku v 1. štvrťroku 2011 úhrnnú hodnotu 1264 €/m<sup>2</sup>, čo predstavuje zníženie o 6 euro v porovnaní so 4. štvrťrokom 2010. Znamená to pomalší medzištvrtročný pokles ako na konci roku 2010 (o dva percentuálne body na 0,5%). Za celé Slovensko došlo v 1. štvrťroku 2011 k prehĺbeniu medziročného poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie o 0,4 percentuálneho bodu na -2,5%. Aktuálne priemerné ceny domov a bytov korešpondujú zhruba s ich priemernými cenami v 3. štvrťroku 2007 a regionálne sú stále výrazne diferencované.

Priemerná cena metra štvorcového bytov sa v 1. štvrťroku 2011 oproti predchádzajúcemu štvrťroku znížila o 8 €/m<sup>2</sup> na hodnotu 1324 €/m<sup>2</sup>, čo znamenalo pokles o 0,6% a rovnaký pokles aj

na medziročnej báze. Priemerná cena metra štvorcového domov sa znížila o 5 €/m<sup>2</sup> na 1133 €/m<sup>2</sup>, čo znamenalo medzištvrtročný pokles o 0,5% a na medziročnej báze pokles o 3,0%.

V rámci bytov sa medzištvrtročne znížili priemerné ceny skôr väčších bytov, ale aj priemerné ceny dvojizbových bytov (-1,3%). Naopak, priemerné ceny jednoizbových bytov vzrástli (1,2%) a ceny trojizbových bytov zostali v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom nezmenené. V rámci domov priemerné ceny priestranejších víl poklesli medzištvrtročne výraznejšie (-7,2%) ako priemerné ceny štandardných domov (-0,4%).

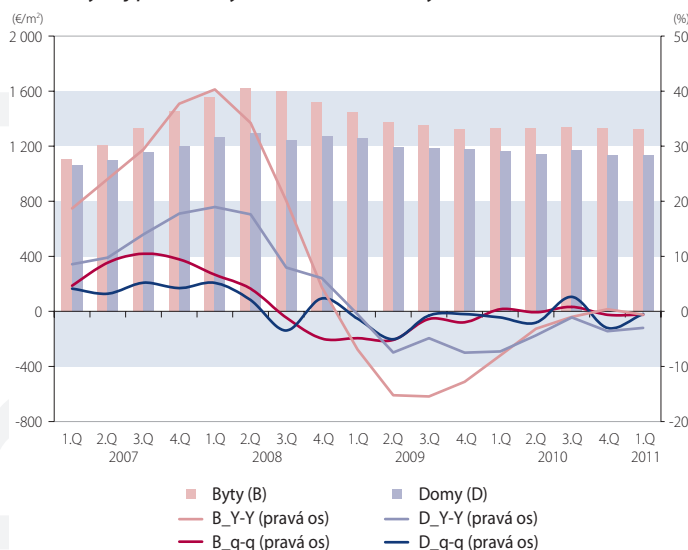
Aktuálne pretrvávajú relatívne nižší záujem o väčšie byty a luxusné vily, čo sa prejavuje aj vo výraznejšom znižovaní ich cien. Obchodované sú skôr menšie byty, a preto ich ceny sa takmer neznižujú.

Obmedzený a náročnejší dopyt, spôsobený finančnou krízou, znížil aj aktivity developerov, čo sa prejavuje v znižovaní počtu začatých bytov (v roku 2010 oproti roku 2009 až o pätinu). Aj v posledných mesiacoch je registrovaná stagnácia až znižovanie objemu produkcie výstavby bytových budov v rámci stavebnej produkcie. Realizácia existujúcej zásoby nepredaných bytov pravdepodobne pôjde v najbližších štvrťrokoch ruka v ruku so snahou developerov využiť voľné stavebné kapacity a ponúknuť na trh zaujímavé a cenovo dostupné projekty. Výraznú prevahu dopytu po bývaní nad ponukou však nemožno v najbližších štvrťrokoch očakávať ani napriek pretrvávajúcemu apetitu domácností čerpať úvery na bývanie. Určitá časť týchto úverov sa pravdepodobne používa na refinancovanie skôr získaných úverov, a to vďaka možnostiam využiť výhodnejšie úverové podmienky aj vzhľadom na rastúcu konkurenciu na tomto trhu.

## PRIEMERNÉ CENY BÝVANIA PODĽA REGIÓNOV

Z regionálneho pohľadu je vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v posledných štvrťrokoch značne variabilný so zmenami cien

Graf 1 Vývoj priemerných cien domov a bytov



Zdroj: NARKS, graf NBS.



oboma smermi. V 1. štvrtroku 2011 došlo k zvýšeniu priemerných cien nehnuteľností na bývanie až v šiestich slovenských krajoch. Zníženie priemerných cien domov a bytov v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji zavážilo natoľko, že sa znížili aj úhrnné štvorcové ceny nehnuteľností na bývanie aj za celé Slovensko. Najviac sa zvýšili priemerné ceny domov a bytov v Nitrianskom kraji a najviac sa znížili v Bratislavskom kraji. V Bratislavskom kraji došlo k zníženiu priemerných cien domov a bytov druhý štvrtok po sebe. V Trenčianskom kraji, Prešovskom kraji a Košickom kraji už druhý štvrtok po sebe priemerné ceny nehnuteľností na bývanie rástli.

Na medziročnej báze došlo v 1. štvrtroku 2011 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom k poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie v šiestich slovenských krajoch (okrem Trenčianskeho kraja a Košického kraja), pričom vo všetkých šiestich krajoch tento medziročný pokles pretrváva a v Bratislavskom kraji, Banskobystrickom kraji a v Prešovskom kraji sa dokonca zrýchlil (o jeden až takmer dva percentuálne body).

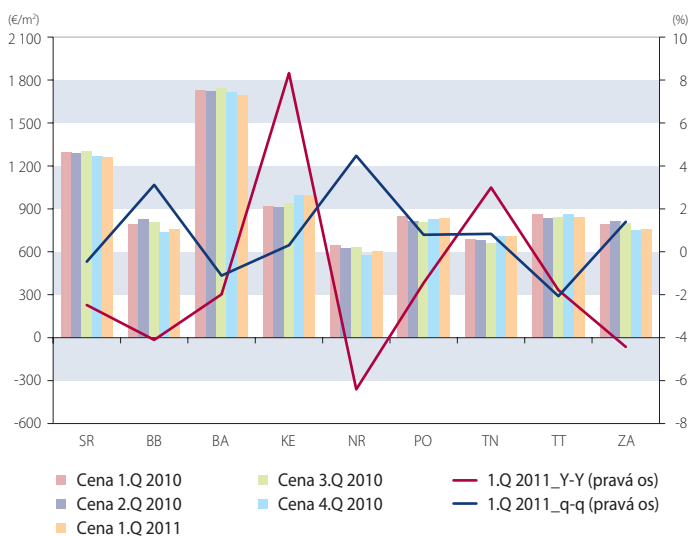
Priemerné ceny bývania v Bratislavskom kraji sa znížili v 1. štvrtroku 2011 o 19 €/m<sup>2</sup> na 1694 €/m<sup>2</sup>, čo predstavuje medzištvrtročný pokles o 1,1% a medziročný pokles o 2,0%. Stále sú o viac ako jednu tretinu nad celoslovenským priemerom. Priemerné ceny bývania vo väčšine slovenských krajov sú v porovnaní s Bratislavským krajom ani nie polovičné a v Nitrianskom kraji sú len približne tretinové.

Podľa dostupných informácií rozhodujúca časť slovenského trhu s bývaním sa realizuje v Bratislavskom kraji. V 1. štvrtroku 2011 pripadala na Bratislavský kraj takmer polovica všetkých zaznamenaných ponúk na predaj bytov na Slovensku a viac ako 60% zrealizovaných transakcií s bytmi. V Bratislavskom kraji bola v 1. štvrtroku 2011 zrealizovaná zhruba každá tretia ponuka bytov na predaj. Najlepšie však išli obchody s bytmi v Prešovskom kraji (predané boli asi štyri z desiatich ponúkaných bytov), kým najhoršie sa predávali byty v Trenčianskom a Žilinskom kraji, kde sa v 1. štvrtroku 2011 podarilo predat len každý desiaty ponúkaný byt.

### CENY URČUJÚ BYTY

Priemerná cena bývania je na Slovensku určovaná skôr cenami bytov ako cenami domov. Priemerné ceny metra štvorcového bytov sú aktuálne

**Graf 2 Vývoj cien nehnuteľností na bývanie v 1. štvrtroku 2011 podľa regiónov**



Zdroj: NARKS, graf NBS.

o takmer 17% vyššie ako priemerné ceny domov a o zhruba 5% vyššie ako úhrnné štvorcové ceny domov a bytov.

Značná regionálna diferencovanosť trhu s bývaním je sprevádzaná aj pomerne výraznými medzištvrtročnými obojsmernými zmenami priemerných cien domov a bytov v jednotlivých slovenských krajoch.

Aj na začiatku roku 2011 na slovenskom trhu s bývaním dominuje zákazník a zdá sa, že na rozhybanie trhu budú musieť developeri nielen viac rešpektovať potreby klientov, ale zároveň budú musieť prejavovať ochotu dohodnúť sa na zaujímavej cene pre klienta.

Mierne pozitívne vyhliadky makroekonomického vývoja zrejme nebudú v najbližších štvrtrokoch evokovať výraznejšiu konečnú spotrebu domácností a dopyt po bývaní, predovšetkým v dôsledku očakávaných inflačných vplyvov cien potravín a ďalších základných komodít. Aj táto skutočnosť pravdepodobne prispieje len k postupnej, miernej aktivizácii sa slovenského trhu s bývaním s tým, že priemerné ceny nehnuteľností na bývanie ešte môžu zaznamenať mierne výkyvy oboma smermi. Možno očakávať pretrvávanie rozdielneho vývoja trhu s bývaním tak medzi regiónmi ako aj v rámci jednotlivých regiónov.