



Aktuálny a očakávaný vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku

Ing. Mikuláš Cár, PhD.
Národná banka Slovenska

Otázky hľadajúce odpovede na príčiny realitného boomu v posledných rokoch ešte nestihli byť v dostatočnej miere zodpovedané a už sa k nim pridružujú ďalšie, ktoré sa snažia odkryť podstatu výrazného zmrazenia realitného trhu v posledných štvrtrokoch. Aj napriek značnej heterogénosti realitných trhov je možné uvažovať o hlavných faktoroch, ktoré v podstatnej miere ovplyvňujú vývoj na realitných trhoch vo všeobecnosti. Empirické analýzy potvrdzujú hypotézu, že určujúcim faktorom, ktorý ovplyvňuje vývoj realitného trhu, je výkonnosť ekonomiky. S tou sú spojené ďalšie nielen dopytové, ale aj ponukové súvislosti, ktoré v konkrétnom čase a priestore vytvárajú miestny i globálny realitný trh a jeho vývoj.

1 Bližšie napr.: Housing market developments in the euro area and in the US. ECB, január 2009.

Slovenský realitný trh sa aj vzhľadom na relatívne neskorý vznik len postupne štandardizuje. Aj z toho dôvodu je potrebné byť opatrný pri rôznych porovnávaníach s napr. rôznymi štandardmi všeobecne používaných ukazovateľov v krajinách s rozvinutým trhom domov a bytov i bývania ako celku. Uvedenú optiku je potrebné mať na mysli aj pri porovnávaní vývoja cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku s ďalšími krajinami.

VŠEOBECNÉ SÚVISLOSTI VÝVOJA CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE

Značne turbulentný vývoj cien nehnuteľností na bývanie nielen v Európe, ale aj v celosvetovom meradle v posledných rokoch tak trochu odsúva pozornosť od ich podobného vývoja v dekáde od polovice osemdesiatych rokov do polovice deväťdesiatych rokov. Kým v roku 1989, keď priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v rámci eurozóny boli na vrchole, ich medziročný rast predstavoval zhruba 13%, tak v roku 2005 v čase novodobého realitného boomu sa zvýšili priemerné ceny nehnuteľností v eurozóne na medziročnej báze v priemere len o takmer 8%. Eurozóna teda zaznamenala v druhej polovici 80-tych rokov podstatne dynamickejší rast ako v posledných rokoch. Medziročná dynamika rastu priemerných cien sa po vrchole v roku 1989 výrazne spomaľovala a v roku 1995 sa pohybovala už len na úrovni okolo jedného percenta. Znamená to, že za začiatok posledného vývojového cyklu cien nehnuteľností na bývanie v eurozóne možno považovať práve rok 1995¹.

K dynamike rastu priemerných cien nehnuteľností na bývanie v predchádzajúcich rokoch prispelo viacero faktorov. Za jeden z dôležitých možno zrejme považovať aj krach na trhu akcií v roku 2000, po ktorom sa investori snažili presunúť obrovský objem prostriedkov z cenných pa-

pierov do bezpečnejších aktív, pričom za také sú považované aj nehnuteľnosti.

K výraznejšiemu oživeniu realitného trhu dochádza hlavne v tzv. dobrých časoch, keď ekonomický rast prináša nielen aktuálne priaznivejšiu príjmovú situáciu domácností, ale aj pozitívne očakávania obyvateľstva do budúcnosti, od čoho sa odvíja aj výraznejšia ochota a možnosť jednotlivcov i domácností zadlžiť sa. Prudký nárast dopytu po jednotlivých druhoch nehnuteľností sa prejavil v stúpajúcich cenách tak domov a bytov, ako aj komerčných nehnuteľností a kancelárskych priestorov. K výraznému nárastu cien nehnuteľností po roku 2000 prispela jednoznačne aj politika vyššej dostupnosti úverov, ktorú prijali centrálné banky veľkých štátov v záujme vytvorenia pozitívnych impulzov pre ďalší ekonomický rast.

Počas rastovej trajektórie cien nehnuteľností na bývanie v rokoch 1999 až 2005 bol ich priemerný medziročný rast v eurozóne okolo 6,6%, aj keď vo väčšine krajín bol tento rast výraznejší. Korekciu medziročnej dynamiky priemerných cien nehnuteľností na bývanie smerom nadol za eurozónu ako celok za toto obdobie spôsobil ich medziročný pokles v Nemecku (-0,9%), ktoré pri výpočte dominuje vo váhovej schéme založenej na ekonomickej výkonnosti jednotlivých krajín v rámci eurozóny.

Podľa dostupných informácií došlo vo väčšine krajín eurozóny od roku 2006 k postupnému spomaľovaniu rastu a v roku 2008 v niektorých krajinách už aj k medziročnému poklesu cien nehnuteľností na bývanie (Írsko, Malta). V jednotlivých krajinách bol a stále je tento vývoj dosť rozdielny. Nové členské štáty eurozóny, medzi nimi aj Slovensko, vykazovali až do roku 2008 výrazne nadpriemerný rast cien nehnuteľností na bývanie. Jednou z príčin takého vývoja je fakt, že realitný trh začal fungovať v týchto krajinách relatívne



neskoro a developérom a predávajúcim tak v posledných rokoch nahrával prudko rastúci dopyt po bývaní, ako aj výrazný rast ekonomickej výkonnosti po vstupe týchto krajín do EÚ. Tieto realitné trhy sú však príliš malé na to, aby ich ceny zásadnejšie ovplyvňovali priemerné ceny nehnuteľností za eurozónu. Tie ovplyvňujú predovšetkým Nemecko, Francúzsko, Taliansko a Španielsko, ktoré majú najvyšší podiel na tvorbe nominálneho HDP eurozóny (v roku 2006 vyše 77%). Ekonomická výkonnosť krajín je totiž základom pre konštrukciu váhovej schémy na výpočet váženej priemernej ceny nehnuteľností na bývanie v rámci celej eurozóny.

Podľa podkladov jednotlivých krajín a úvah ECB zo začiatku roka 2009 sa očakával na tento rok medziročný pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie vo väčšine krajín eurozóny a podobný výhľad bol aj na rok 2010. Táto úvaha je založená na všeobecnom predpoklade, že trvalejšie oživenie ekonomickej aktivity v eurozóne možno očakávať až v roku 2010, ktoré však môže zásadnejšie ovplyvniť realitný trh a ceny domov a bytov až s určitým časovým oneskorením.

AKTUÁLNY VÝVOJ CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE NA SLOVENSKU

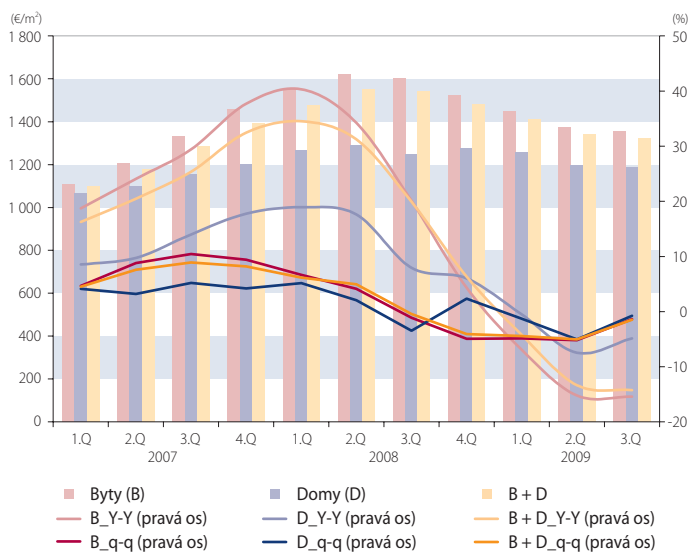
Trend absolútnych poklesov agregovaných cien nehnuteľností na bývanie od polovice roku 2008 sa nezastavil v podmienkach Slovenska ani v 3. štvrtroku 2009. Priemerná cena za 1 m² obytnej plochy dosiahla aktuálne hodnotu 1322 €, čo predstavuje zhruba jej úroveň v 3. štvrtroku 2007. Priemerná cena nehnuteľností na bývanie tak v 3. štvrtroku 2009 poklesla v porovnaní s 2. štvrtkom 2009 o 1,5 % a na medziročnej báze o 14,3 %.

V 3. štvrtroku 2009 v porovnaní s 2. štvrtkom 2009 sa zmiernil medzištvrtročný pokles, ale na medziročnej báze došlo k ďalšiemu prehĺbeniu poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie, aj keď už k miernejšiemu ako v predchádzajúcom štvrtroku. Možno to považovať za určitý náznak začiatku postupnej stabilizácie slovenského realitného trhu aj kryštalizácie rovnovážnej úrovne priemerných cien nehnuteľností na bývanie vzhľadom na vývoj základných ekonomických fundamentov. Od nich bude v rozhodujúcej miere závisieť aj vývoj na slovenskom realitnom trhu v ďalších štvrtrokoch.

Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie je na Slovensku naďalej určovaný skôr vývojom priemerných cien bytov ako domov. Priemerná cena metra štvorcového bytov dosiahla v 3. štvrtroku 2009 hodnotu 1354 €/m², čo znamenalo v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom pokles o 1,3 % a na medziročnej báze o vyše 15 %. Priemerná cena metra štvorcového domov dosiahla 1187 €/m², čo znamenalo medzištvrtročný pokles o necelé percento a medziročný pokles o takmer 5 %.

Medzištvrtročný, ale najmä medziročný vývoj priemerných cien metra štvorcového obytnej plochy bytov bol v posledných rokoch omnoho variabilnejší ako vývoj priemerných cien domov. Napr. variačné rozpätie medzi maximálnym me-

Graf 1 Vývoj cien domov a bytov na Slovensku v posledných rokoch



Zdroj: NARKS, graf NBS.

dziročným rastom priemerných cien bytov (40,3 % v 1. štvrtroku 2008) a ich aktuálnym medziročným poklesom (-15,4 % v 3. štvrtroku 2009) je viacnásobne vyššie ako variačné rozpätie medziročného rastu priemerných cien domov (8,6 % v 1. štvrtroku 2008 a -4,9 % v 3. štvrtroku 2009). V dôsledku doterajšieho rovnomernejšieho vývoja priemerných cien domov ako bytov sa relatívne podobné spomalenie medzištvrtročného poklesu priemerných cien domov a bytov aktuálne prejavuje omnoho výraznejším medziročným poklesom priemerných cien bytov ako domov.

Podľa dostupných údajov sa v 3. štvrtroku 2009 v porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom spomalil pokles priemerných cien 1 m² obytnej plochy takmer všetkých typov bytov, len priemerné ceny štvorizbových bytov medziročne vzrástli (2%). Najmenej medzištvrtročne poklesli priemerné ceny malometrážnych bytov (-1,4%) a najviac priemerné ceny päťizbových a väčších bytov (-5,6%). Porovnanie vývoja priemerných cien jednotlivých typov bytov na medziročnej báze signalizuje pretrvávanie pomerne výraznejších poklesov najmä menších bytov (jednoizbové -20,2%, dvojizbové -17,2%) v porovnaní s väčšími bytmi (štvorizbové -7,7%, päťizbové a väčšie -2,6%). Je to do značnej miery aj dôsledok doznievania bázického efektu prudšieho rastu priemerných cien menších bytov ako tých väčších v posledných rokoch.

Pre vývoj priemerných cien 1 m² obytnej plochy domov sú skôr rozhodujúce obchody so štandardnými domami ako s vilami, a to vzhľadom na minimálny podiel transakcií s vilami na celkových obchodoch s domami. Aj napriek rastúcim priemerným cenám v 3. štvrtroku 2009 oproti predchádzajúcemu štvrtroku (6,8%) bol úhrnný medzištvrtročný vývoj priemerných cien domov mierne záporný (-0,7%) pri relatívnej stagnácii priemerných cien štandardných domov. Na medziročnej báze poklesli v 3. štvrtroku 2009 tak



priemerné ceny metra štvorcového obytnej plochy štandardných domov (-4,8%), ako aj víl (-3,9).

Od začiatku roku 2004 až po 3. štvrťrok 2008 s priemernými cenami nehnuteľností na bývanie najvýraznejšie korelovali hodnoty takých ukazovateľov, ako je počet obyvateľov, celková výška poskytnutých úverov domácnostiam i hodnota úverov na bývanie, objem termínovaných vkladov a hodnota HDP. Aj po zohľadnení údajov za nasledujúce štvrťroky pretrvávajú silná závislosť medzi uvedenými premennými s tým, že kým u väčšiny porovnávaných ukazovateľov došlo k určitému zmierneniu sledovanej závislosti, v prípade HDP zostala miera tesnosti závislosti s priemernými cenami domov a bytov rovnaká (0,89).

Spomalený pokles priemerných cien domov a bytov v 3. štvrťroku 2009 oproti predchádzajúcemu štvrťroku bol sprevádzaný na jednej strane aj pomalším poklesom priemerných cien mesačných prenájmov a na druhej strane pomalším rastom priemerných cien stavebných pozemkov ako v 2. štvrťroku 2009. Medzištvrťročne výraznejšie klesali priemerné ceny mesačných prenájmov bytov (-4,0%) ako domov (-1,6%). Na medziročnej báze poklesli ceny domov v priemere o 16,0% a ceny bytov o 8,4%. Priemerná cena 1 m² stavebného pozemku dosiahla v 3. štvrťroku 2009 hodnotu takmer 115 €/m². V porovnaní s 2. štvrťrokom 2009 vzrástla o necelé 2% a na medziročnej báze o takmer 29%. Vývoj priemerných cien mesačných prenájmov aj priemerných cien stavebných pozemkov je z regionálneho pohľadu značne diferencovaný.

REGIONÁLNY POHĽAD NA VÝVOJ CIEŇ NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE NA SLOVENSKU

Charakter slovenského realitného trhu aj výpočet priemerných cien nehnuteľností na bývanie sú v rozhodujúcej miere určované ich vývojom

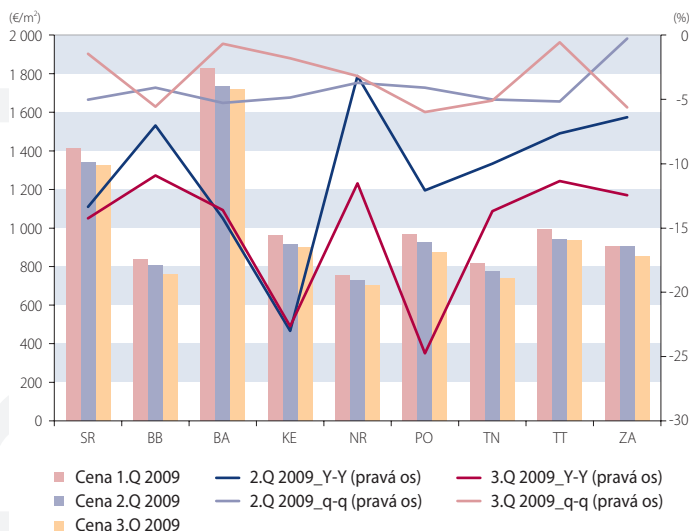
v Bratislavskom kraji. Rastúca ponuka a len pomaly sa oživujúci reálny záujem o uspokojenie bývania v tomto regióne sú príčinou aj pretrvávajúceho a kolísavého úhrnného poklesu priemerných cien domov a bytov v posledných štvrťrokoch za Slovensko ako celok. Priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji poklesli v 3. štvrťroku 2009 na 1720 €/m², čo je rovnaká hodnota, akú dosiahli v 3. štvrťroku 2007. Podobný výraznejší pokles priemerných cien domov a bytov bol zaznamenaný ešte v Košickom kraji. V ostatných krajoch sú aktuálne priemerné ceny nehnuteľností na bývanie na úrovni z prelomu rokov 2007 a 2008. Aj napriek výraznejšiemu poklesu je priemerná cena metra štvorcového obytnej plochy nehnuteľností na bývanie v Bratislavskom kraji stále viac ako dvojnásobne vyššia ako v polovici ďalších slovenských krajov (okrem Trnavského kraja, Košického kraja a Prešovského kraja).

Z regionálneho pohľadu pokračoval pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie v 3. štvrťroku 2009 vo všetkých krajoch. V porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom najmenej poklesli priemerné ceny jedného metra štvorcového obytnej plochy v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji. Naopak, najviac poklesli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Banskobystrickom kraji, Prešovskom kraji a Žilinskom kraji. Medzištvrťročný pokles priemerných cien 1 m² obytnej plochy domov a bytov bol v posledných štvrťrokoch vo väčšine slovenských krajov pomerne variabilný. Relatívne stabilný pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie bol v posledných dvoch štvrťrokoch zaznamenaný len v Nitrianskom kraji a Trenčianskom kraji.

Vzhľadom na výraznú variabilitu medzištvrťročného vývoja priemerných cien nehnuteľností na bývanie v jednotlivých slovenských regiónoch v posledných štvrťrokoch nemožno ešte aktuálne medzištvrťročné spomaľovanie poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie vo väčšine slovenských regiónov považovať za trvalý znak stabilizovania ich základných ekonomických fundamentov. Platí to v plnej miere aj o takých ekonomicky vyspelejších regiónoch, ako sú Bratislavský kraj, Trnavský kraj a Žilinský kraj, v ktorých má významnú pozíciu aj celospoločensky intenzívnejšie sledovaný automobilový priemysel.

V 3. štvrťroku 2009 sa v porovnaní s 2. štvrťrokom 2009 prehĺbil medziročný pokles cien nehnuteľností na bývanie vo väčšine krajov (okrem Bratislavského kraja a Košického kraja). Jedným z dôvodov je aj bázický efekt ešte pokračujúceho rastu priemerných cien nehnuteľností na bývanie vo viacerých krajoch v 3. štvrťroku 2008, kým v Bratislavskom kraji a Košickom kraji vtedy už došlo k ich výraznejšiemu poklesu. Medziročne najviac poklesli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v 3. štvrťroku 2009 v Prešovskom kraji (-24,7%) a najmenej v Banskobystrickom kraji (-10,9%). V prípade Prešovského kraja je to do značnej miery tiež aj dôsledok bázického efektu pokračujúceho výrazného rastu priemerných cien nehnuteľností na bývanie pred rokom.

Graf 2 Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie v 2. a 3. štvrťroku 2009 podľa regiónov



Zdroj: NARKS, graf NBS.



MOŽNÝ VÝVOJ CIEN NEHNUTELNOSTÍ NA BÝVANIE NA SLOVENSKU

Pri úvahách o možnom vývoji cien nehnuteľností na bývanie v krátkom aj dlhšom horizonte je potrebné brať do úvahy tak globálne vonkajšie vplyvy, ako aj celý rad domácich dopytových a ponukových faktorov, ktoré v zásadnej miere ovplyvňujú charakter aktuálneho realitného trhu na Slovensku.

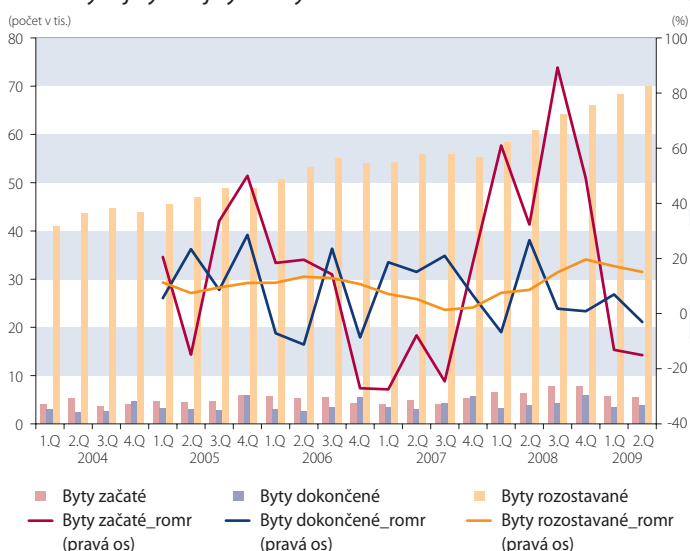
Rozhodujúcim všeobecným predpokladom pre oživenie realitného trhu je vytvorenie potrebných podmienok a zabezpečenie trvalejšie udržateľného ekonomického rastu v globálnom priestore, ktorý je životne dôležitý pre fungovanie aj menších, značne otvorených ekonomík, akou je aj slovenská ekonomika. Bytostne dôležitou podmienkou trvalejšie udržateľného ekonomického rastu je vo všeobecnosti funkčný finančný systém, ktorý pomáha pri financovaní realizovaných ekonomických aktivít podnikateľských subjektov aj objektívnych potrieb jednotlivcov a domácností. Práve v tej časti produkčného reťazca, ktorej sa zvykne hovoriť, že je krvou ekonomického rastu, sa objavili v posledných rokoch závažné nedostatky, čo viedlo ku vzniku celosvetovej finančnej krízy a následne aj k výraznej ekonomickej depresii. Dôsledkom vzniknutej situácie sú intenzívne snahy všeobecne akceptovaných svetových a európskych autorít o zvýšenie regulácie finančných trhov², čo popri očakávanom zvýšení ich bezpečnosti môže spôsobiť v konečnom dôsledku sťaženie dostupnosti úverových zdrojov, a to môže mať vplyv aj na určité utlmenie aktivít na realitnom trhu.

Z domácich vplyvov je potrebné popri oslabených navzájom silne previazaných dopytových faktoroch, spojených so zníženou výkonnosťou slovenskej ekonomiky, upriamiť pozornosť aj na aktuálne výrazne rastúcu ponuku v dôsledku nakumulovaných zásob dostupných domov a bytov v posledných štvrtrokoch, v priebehu ktorých došlo k relatívnemu zmrazeniu realitného trhu na Slovensku.

Od začiatku roku 2008 začal výraznejšie rásť počet začatých bytov a počet dokončených bytov zostal v podstate na úrovni predchádzajúceho roku. Takto došlo len za rok 2008 k značnému nakumulovaniu rozostavanej výstavby o takmer 15 tis. bytov, čo predstavuje značný potenciál pre možný rast ponuky bývania v najbližších štvrtrokoch. Tento fakt bude v krátkodobom horizonte jednoznačne nahrávať záujemcom o bývanie v podobe možnosti vybrať si kvalitnejšie bývanie za relatívne nižšie ceny ako napr. pred rokom.

Aktuálne stagnujúci alebo len mierne oživovaný dopyt po bývaní nie je spôsobený dostatočným uspokojením potrieb bývania na Slovensku, ale je to dôsledok skôr pomerne výrazného prehlbovania negatívnych očakávaní obyvateľstva najmä v druhej polovici roku 2008, súvisiacich so zhoršenou výkonnosťou ekonomiky a rastúcou nezamestnanosťou³. Dočasne odložený dopyt po bývaní na Slovensku teda v prvom rade závisí od rýchlosti konsolidácie slovenskej ekonomiky a vý-

Graf 3 Vývoj bytovej výstavby na Slovensku



Zdroj: ŠÚ SR, graf NBS.

raznejšieho nárastu pozitívnych očakávaní obyvateľstva, s ktorými vzrastie aj ich možnosť a ochota riešiť potrebu vlastného bývania aj prostredníctvom úverových zdrojov.

Práve úverové zdroje a výrazne zlepšovanie ich dostupnosti boli významným faktorom, ktorý prispel k obrovskej dynamizácii realitného trhu a rastu cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku v posledných rokoch. Ani postupné sprísňovanie úverových štandardov od roku 2007 neodrádzalo reálnych záujemcov o riešenie potreby bývania. V prvom polroku 2009 sa postupne zmiernilo sprísňovanie úverových štandardov, avšak aj v súčasnosti sú nastavené stále pomerne prísne, čo prispieva k tomu, že úverovanie bývania na Slovensku je relatívne málo rizikové⁴.

Positívnym signálom pre realitný trh je skutočnosť, že po postupnom znižovaní objemu poskytnutých nových úverov na bývanie od polovice roku 2008 je od 2. štvrtroku 2009 zaznamenaný jeho opätovný nárast, aj keď aktuálny objem je stále na nižšej úrovni ako pred rokom. Aj nízka základná úroková sadzba vytvára určitý predpoklad na potenciálne zlepšenie úverových podmienok záujemcov o úvery na bývanie v komerčných bankách, čo môže prispieť k miernemu zvýšeniu dopytu po bývaní. Pravdou ale je, že slovenské komerčné banky reagovali napr. na poslednú zmenu základnej úrokovej sadzby zhruba so štvrtročným posunom v porovnaní s ostatnými krajinami eurozóny a aj ceny slovenských hypoték sú aktuálne zhruba dva percentuálne body nad priemerom eurozóny (okolo 4%). Aktuálne úverové podmienky na Slovensku sú nastavené pre primerane solventných záujemcov.

Na základe sledovania vplyvu doterajšieho vývoja vybraných dopytových a ponukových faktorov na stav a vývoj slovenského realitného trhu a po zohľadnení odborných názorov na očakávaný trend vývoja realitného trhu a priemerných cien nehnuteľností na bývanie v eurozóne možno

2 Jedným z aktuálne diskutovaných opatrení je podstatné zvýšenie potrebného podielu vlastných zdrojov záujemcov pri žiadosti o získanie úverových zdrojov na obstaranie nehnuteľnosti na bývanie.

3 Aj keď sa indikátor spotrebiteľskej dôvery (súhrnná charakteristika vypočítaná ako aritmetický priemer súčtu predpokladaného vývoja ekonomiky, nezamestnanosti a predpokladaného vývoja finančnej situácie a úspor vo vlastnej domácnosti) od začiatku roku 2009 mierne zlepšuje, porovnanie s rovnakým obdobím minulého roka vyznieva pozitívne len pre očakávanú finančnú situáciu v domácnostiach, kým ostatné tri zložky indikátora zaznamenali negatívny vývoj. Celkovo bol indikátor spotrebiteľskej dôvery v septembri 2009 stále o 14,8 percentuálneho bodu nepriaznivejší ako v septembri 2008.

4 Bližšie napr.: Národná banka Slovenska: Analýza slovenského finančného sektora za 1. polrok 2009, s. 8 až 9.



v najbližších štvrtrokoch očakávať, že ponuka domov a bytov bude vo všeobecnosti istý čas prevyšovať dopyt po bývaní.

V poslednom štvrtroku 2009 by ešte s veľkou pravdepodobnosťou mal pokračovať mierny pokles cien domov a bytov. Pri zvýšenej snahe developerov zrealizovať ukončené investície do konca kalendárneho roka môže dôjsť vo 4. štvrtroku 2009 aj k vyššiemu medzištvrtročnému poklesu priemerných cien 1 m² obytnej plochy nehnuteľností na bývanie ako v predchádzajúcom štvrtroku. V súvislosti s tým a na základe prijatého predpokladu o zhruba trojpercentnom priemernom medzištvrtročnom poklese priemerných cien nehnuteľností na bývanie v roku 2009 by bol zaznamenaný priemerný medziročný pokles oproti predchádzajúcemu roku o viac ako 11 %.

Bez nároku na presné číselné špecifikovanie medzištvrtročného vývoja v jednotlivých štvrtrokoch 2010 možno predpokladať skôr stagnáciu priemerných cien nehnuteľností na bývanie. Dôvodov na takúto úvahu je viacero. Podľa najnovšej prognózy EK a vyjadrení ďalších relevantných medzinárodných inštitúcií sa síce objavujú náznaky ekonomického zotavovania, avšak miera nestability zostáva stále vysoká. Ak sa aj potvrdia pozitívne náznaky oživenia výkonnosti slovenskej ekonomiky v závere roku 2009, bude to signál len pre mierne oživenie realitného trhu v nasledujúcich mesiacoch. Vzhľadom na spomínanú značnú potenciálnu zásobu domov a bytov bude ponuka dominovať nad obozretným dopytom, a preto možno v priebehu roku 2010 predpokladať skôr stagnáciu priemerných cien bývania. Rok 2010 bude pravdepodobne rokom zásadnej kryštalizácie slovenského realitného trhu.

ZHRNUTIE

Výrazné turbulencie na svetových finančných trhoch sprevádzané depresiou väčšiny národných ekonomík zasiahli so značnou razanciou aj realitné trhy. Trh v segmente rezidenčných nehnuteľností v eurozóne zaznamenal svoj vrchol v roku 2005, keď sa priemerné ceny nehnuteľností na bývanie zvýšili na medziročnej báze o takmer 8 %. Od roku 2006 došlo v eurozóne k postupnému spomaľovaniu rastu a od roku 2008 v niektorých krajinách už aj k medziročnému poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie (Írsko, Malta), pričom v jednotlivých krajinách bol a stále je tento vývoj značne diferencovaný. Slovensko ako nový členský štát eurozóny vykazovalo podľa dostupných údajov až do roku 2008 výrazne nadpriemerný rast cien nehnuteľností na bývanie aj v dôsledku relatívne neskorého vzniku realitného trhu.

S určitým časovým oneskorením došlo aj na Slovensku k postupnej stagnácii až zablokovaniu realitného trhu, čo sa prejavilo v prudkých medziročných poklesoch priemerných cien 1 m² obytnej plochy domov a bytov v posledných štvrtrokoch. Priemerná cena za 1 m² obytnej plochy dosiahla v 3. štvrtroku 2009 hodnotu 1322 €, čo predstavu-

je zhruba jej úroveň v 3. štvrtroku 2007. Priemerná cena nehnuteľností na bývanie tak v 3. štvrtroku 2009 poklesla v porovnaní s 2. štvrtkom 2009 o 1,5% a na medziročnej báze o 14,3 %. Zatiaľ čo medzištvrtročný pokles sa aktuálne zmiernil, na medziročnej báze došlo k ďalšiemu, aj keď už miernejšiemu prehĺbeniu poklesu priemerných cien nehnuteľností na bývanie ako v predchádzajúcom štvrtroku. Možno to považovať za určitý náznak začiatku postupnej stabilizácie slovenského realitného trhu aj kryštalizácie rovnovážnej úrovne priemerných cien nehnuteľností na bývanie vzhľadom na vývoj základných ekonomických fundamentov.

Spomalený pokles priemerných cien domov a bytov v 3. štvrtroku 2009 oproti predchádzajúcemu štvrtroku bol sprevádzaný na jednej strane aj pomalším poklesom priemerných cien mesačných prenájmov a na druhej strane pomalším rastom priemerných cien stavebných pozemkov ako v 2. štvrtroku 2009. Medzištvrtročne výraznejšie klesali priemerné ceny mesačných prenájmov bytov ako domov, zatiaľ čo na medziročnej báze to bolo naopak. Priemerná cena 1 m² stavebného pozemku dosiahla v 3. štvrtroku 2009 hodnotu takmer 115 €/m², čo znamenalo medzištvrtročný rast o necelé 2% a na medziročnej báze rast o takmer 29 %.

Z regionálneho pohľadu pokračoval pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie v 3. štvrtroku 2009 vo všetkých krajinách. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtkom najmenej poklesli priemerné ceny jedného metra štvorcového obytnej plochy v Bratislavskom kraji a Trnavskom kraji. Naopak najviac poklesli priemerné ceny nehnuteľností na bývanie v Banskobystrickom kraji, Prešovskom kraji a Žilinskom kraji. Medzištvrtročný pokles priemerných cien 1 m² obytnej plochy domov a bytov bol v posledných štvrtrokoch vo väčšine slovenských krajov pomerne variabilný. Relatívne stabilný pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie bol v posledných dvoch štvrtrokoch zaznamenaný len v Nitrianskom kraji a Trenčianskom kraji.

Vychádzajúc z vývoja základných ekonomických fundamentov a vplyvu vybraných dopytových a ponukových faktorov na stav a vývoj slovenského realitného trhu a po zohľadnení odborných názorov na očakávaný trend vývoja realitného trhu a priemerných cien nehnuteľností na bývanie v eurozóne možno v najbližších štvrtrokoch očakávať, že ponuka domov a bytov bude vo všeobecnosti istý čas prevyšovať dopyt po bývaní. Na základe týchto predpokladov možno preto aj v nasledujúcich štvrtrokoch predpokladať skôr stagnáciu až mierny pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie. K relatívnej stabilizácii priemerných cien nehnuteľností na bývanie by mohlo teoreticky dôjsť v druhej polovici roku 2010, ale celý rok 2010 bude pravdepodobne skôr rokom zásadnej kryštalizácie slovenského realitného trhu.

Použitá literatúra:

1. Čár, M.: Výber faktorov ovplyvňujúcich ceny nehnuteľností na bývanie na Slovensku. In.: Biatec 3/2009.
2. EÚ plánuje prísne regulovať poskytovanie hypoték. www.euractiv, 13.10.2009.
3. European Economic Forecast – Autumn 2009. EC-ECFIN, October 2009.
4. Housing finance in the euro area. In.: ECB Monthly Bulletin, August 2009.
5. V Bratislave je 1 500 voľných bytov v novostavbách. www.pravda.sk, 23.10.2009.