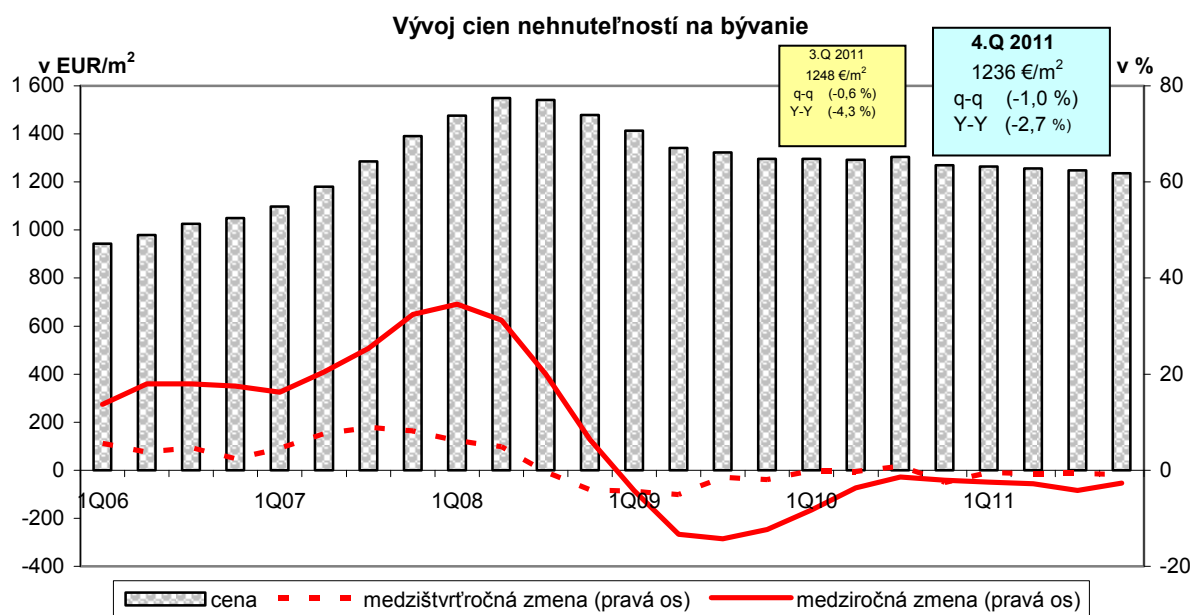


Vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku vo 4. štvrtroku 2011

Podľa výpočtov NBS z údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) vyplýva, že priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie dosiahla na Slovensku vo 4. štvrtroku 2011 úhrnnú hodnotu 1236 €/m², čo predstavuje zníženie o 12 euro v porovnaní s 3. štvrtrokom 2011. Medzištvrtročný pokles o 1,0 % je vyšší o 0,4 percentuálneho bodu ako v 3. štvrtroku 2011. Na medziročnej báze sa pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie oproti predchádzajúcemu štvrtroku spomalil o 1,6 percentuálneho bodu na -2,7 %.



Zdroj: NARKS, graf NBS.

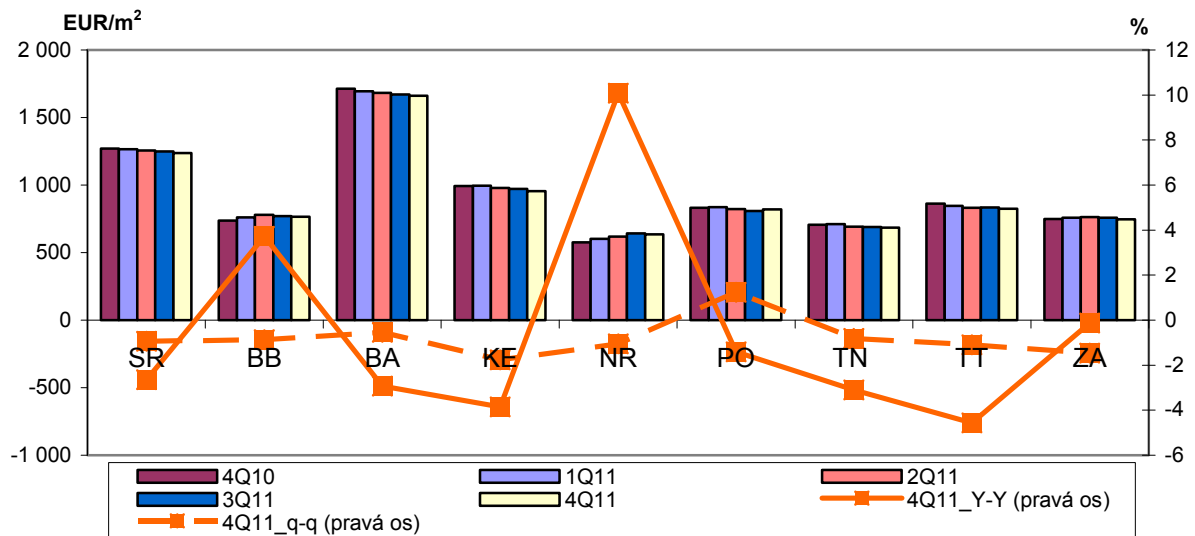
Priemerná cena metra štvorcového bytov sa vo 4. štvrtroku 2011 oproti predchádzajúcemu štvrtroku znížila o 3 €/m² na hodnotu 1309 €/m², čo znamenalo medzištvrtročný pokles o 0,2 % a pokles o 1,7 % na medziročnej báze. Priemerná cena metra štvorcového domov sa znížila o 19 €/m² na 1085 €/m², čo znamenalo medzištvrtročný pokles o 1,7 % a medziročný pokles o 4,7 %.

Znižovali sa priemerné ceny takmer všetkých typov bytov, okrem päťizbových, ktorých priemerné ceny rástli rýchlejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku. Medzištvrtročné zníženie priemerných cien domov bolo vo 4. štvrtroku 2011 spôsobené znížením cien štandardných domov, kým priemerné ceny priestrannejších víl opäť rástli a dokonca rýchlejšie ako v predchádzajúcom štvrtroku. Aj keď relatívne malá váha ponúk päťizbových bytov a priestrannejších víl ovplyvňuje úhrnnú priemernú cenu nehnuteľností na bývanie len minimálne, tak opakovaný a zrýchlený rast priemerných cien týchto väčších nehnuteľností na bývanie môže byť signálom zvyšovania záujmu jednotlivcov o aktuálne investovanie voľných finančných prostriedkov do nehnuteľnosti.

Vo 4. štvrtroku 2011 sa znížili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie takmer vo všetkých slovenských krajoch (okrem Prešovského kraja). Medzištvrtročný rast priemerných cien nehnuteľností na bývanie v Prešovskom kraji (o 10 €/m²) bol spôsobený hlavne výraznejším rastom priemerných cien štandardných domov a priestrannejších víl v popradskom regióne. Najviac sa znížili priemerné ceny domov a bytov v Košickom kraji (o 18 €/m²) a Žilinskom kraji (o 12 €/m²). Bratislavský kraj pokračuje už niekoľko štvrtrokov po sebe v relatívne

rovnomernom znižovaní priemerných cien nehnuteľností na bývanie a aktuálna úroveň predstavuje 1662 €/m².

Vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie podľa regiónov



Zdroj: NARKS, graf NBS.

V roku 2011 sa priemerné ceny nehnuteľností na bývanie znížili v porovnaní s predchádzajúcim rokom o 40 €/m² a dosiahli hodnotu 1251 €/m². Aktuálne celkové priemerné medziročné zníženie je miernejšie ako pred rokom (-53 €/m²) a predstavuje spomalenie medziročného poklesu priemerných cien domov a bytov o 0,8 percentuálneho bodu na -3,1 %. V priebehu roka 2011 sa výraznejšie znižovali priemerné ceny domov ako priemerné ceny bytov. Z regionálneho pohľadu prevažoval v priebehu roka 2011 trend znižovania priemerných cien nehnuteľností na bývanie vo väčšine krajov. Najviac sa medziročne znížili priemerné ceny domov a bytov v Bratislavskom kraji (o 49 €/m²) a najviac sa medziročne zvýšili v Košickom kraji (o 34 €/m²), a to aj napriek postupnému znižovaniu v jednotlivých štvrtrokoch.

Slovenský trh s bývaním sa v roku 2011 niesol v znamení postupného znižovania priemerných cien nehnuteľností na bývanie v priebehu všetkých štyroch štvrtrokov. Údaje o vývoji priemerných cien domov a bytov potvrdili očakávania NBS, že v poslednom štvrtroku sa znížia ceny nehnuteľností výraznejšie ako v troch predchádzajúcich. Súvisí to jednak s väčšou ochotou developerov a predávajúcich vyjednávať o cene pred koncom roka, ale v poslednom období to môže byť ovplyvňované aj rastúcim počtom hroziacich a už aj realizovaných dražieb domov a bytov, ktoré si domácnosti obstarali pomocou úverov.

Očakávania viacerých aktérov a niektorých analytikov o možnom oživení trhu s bývaním už v druhej polovici minulého roka sa nenaplnili a zdá sa, že pomyselné dno ešte ani aktuálne dosiahnuté nebolo. Kryštalizácia slovenského trhu s bývaním bude zrejme pokračovať aj v priebehu roka 2012. Dôvodom je pretrvávajúca neistota na finančných trhoch, menej optimistické očakávania domácností a tým aj ich znížený záujem a ochota obstarávať bývanie z úverových zdrojov. Preto ceny bývania budú mať v najbližšom období pravdepodobne tendenciu naďalej sa mierne znižovať.

Bratislava, 2. február 2012

Oddelenie makroekonomických analýz odboru menovej politiky NBS