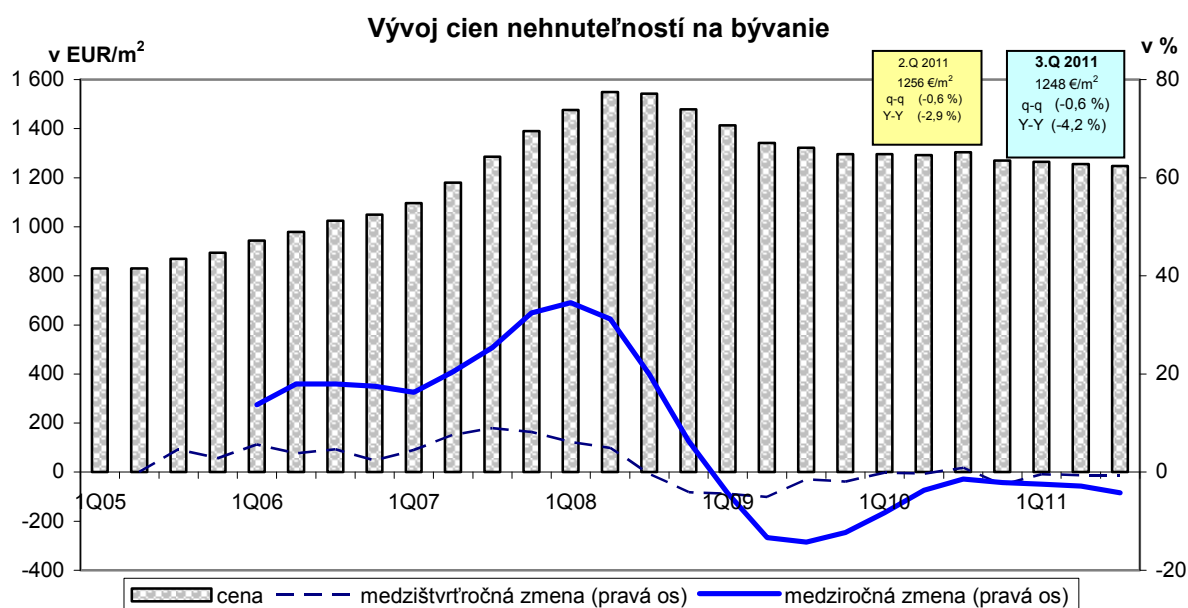


## Vývoj cien nehnuteľností na bývanie na Slovensku v 3. štvrtroku 2011

Podľa výpočtov NBS z údajov Národnej asociácie realitných kancelárií Slovenska (NARKS) vyplýva, že priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie dosiahla na Slovensku v 3. štvrtroku 2011 úhrnnú hodnotu 1248 €/m<sup>2</sup>, čo predstavuje zníženie o 8 euro v porovnaní s 2. štvrtkom 2011. Znamená to rovnaký medzištvrtročný pokles ako v 2. štvrtroku 2011 (0,6 %). Na medziročnej báze sa prehĺbil pokles priemerných cien nehnuteľností na bývanie o 1,4 percentuálneho bodu na -4,3 %. Prispel k tomu aj bazický efekt zvýšenia priemerných cien nehnuteľností na bývanie v 3. štvrtroku 2010. Priemerná cena metra štvorcového nehnuteľností na bývanie sa znížila už štvrtý štvrtrok po sebe a aktuálne priemerné ceny domov a bytov korešpondujú zhruba s ich priemernými cenami na začiatku druhej polovice roku 2007.



Zdroj: NARKS, graf NBS.

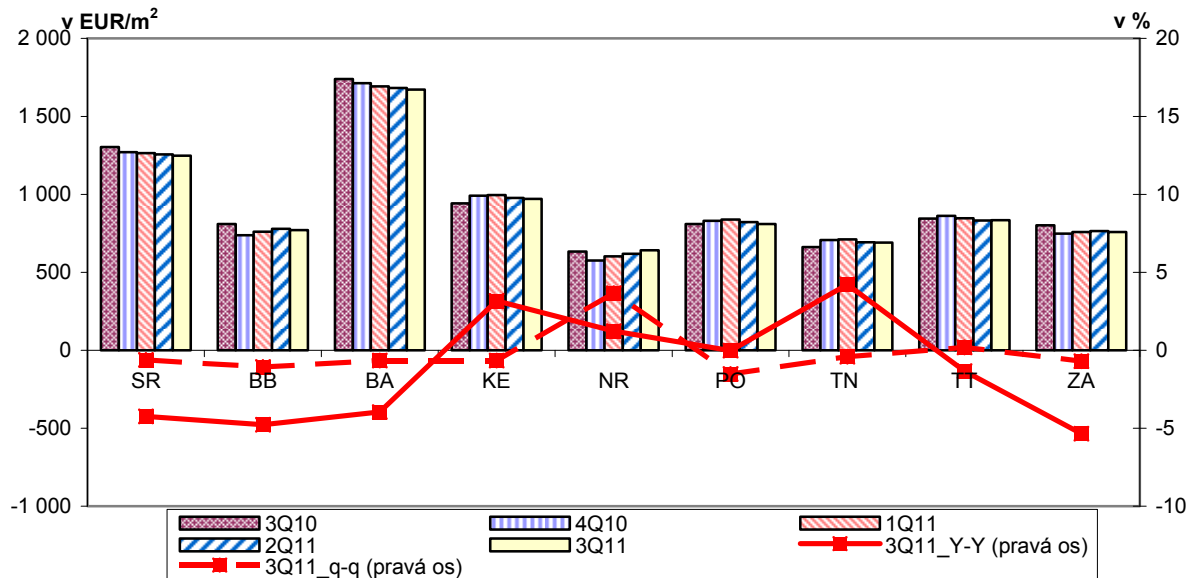
Priemerná cena metra štvorcového bytov sa v 3. štvrtroku 2011 oproti predchádzajúcemu štvrtroku znížila o 4 €/m<sup>2</sup> na hodnotu 1312 €/m<sup>2</sup>, čo znamenalo medzištvrtročný pokles o 0,3 % a pokles o 2,1 % na medziročnej báze. Priemerná cena metra štvorcového domov sa znížila o 12 €/m<sup>2</sup> na 1104 €/m<sup>2</sup>, čo znamenalo medzištvrtročný pokles o 1,1 % a medziročný pokles o 6,0 %. Výraznejšie znižovanie priemerných cien domov ako znižovanie priemerných cien bytov v posledných štvrtrokoch môže súvisieť aj s väčšou ochotou predávajúcich domov vyjednávať o cene s cieľom rýchlejšie predat'.

Pokračujúce znižovanie priemerných cien bytov bolo v 3. štvrtroku 2011 spojené s pomerne malou variabilitou vývoja cien jednotlivých typov bytov. V prípade väčšiny typov bytov išlo len o minimálne medzištvrtročné zmeny o jedno až dve €/m<sup>2</sup>. Viac sa znížili len priemerné ceny dvojizbových bytov (o 12 €/m<sup>2</sup>). Medzištvrtročné zníženie priemerných cien domov bolo v 3. štvrtroku 2011 dôsledkom znižovania cien štandardných domov, kým priemerné ceny priestrannejších víl opäť rástli.

V 3. štvrtroku 2011 sa znížili priemerné ceny nehnuteľností na bývanie vo väčšine slovenských krajov (okrem Trnavského kraja a Nitrianskeho kraja). Priemerné ceny domov a bytov sa najviac znížili v Prešovskom kraji (o 13 €/m<sup>2</sup>) a najviac sa zvýšili v Nitrianskom kraji (o 23 €/m<sup>2</sup>). V Bratislavskom kraji sa priemerné ceny domov a bytov postupne znižujú

v podstate už tretí rok po sebe od 2. štvrťroka 2008. Naopak, v Nitrianskom kraji priemerné ceny nehnuteľností na bývanie rástli už tretí štvrťrok po sebe. Celková relatívna stagnácia priemerných cien domov a bytov je spojená aj so znižovaním variability medzištvrťročných zmien priemerných cien nehnuteľností na bývanie vo väčšine slovenských regiónov.

**Aktuálny vývoj priemerných cien nehnuteľností na bývanie podľa regiónov**



Zdroj: NARKS, graf NBS.

Aktuálne je úroveň priemerných cien domov a bytov v Bratislavskom kraji zhruba porovnateľná s úrovňou na začiatku druhého polroka 2007, kým vo väčšine ostatných krajov sú ceny nehnuteľností na bývanie približne na úrovni zo záveru roku 2007 a v Nitrianskom kraji na úrovni priemerných cien v 1. štvrťroku 2008.

Realitný trh je silno determinovaný ekonomickou výkonnosťou a očakávaniami obyvateľov, ktoré sú v poslednom období nie príliš optimistické. Je pravdepodobné, že aj napriek možnej zvýšenej aktivite na trhu s bývaním, spojenej so situáciou na finančných trhoch, bude v najbližšom období pretrvávajúť trend stagnácie až mierneho znižovania priemerných cien nehnuteľností na bývanie. Súvisí to aj so zistením, že koniec roka zvykne byť obdobím s výraznejšou ochotou predávajúcich vyjednávať o cene nehnuteľností na bývanie.

Bratislava, 3. november 2011

Oddelenie makroekonomických analýz odboru menovej politiky NBS