

# Rezidenčný trh v retrospektíve uplynulých troch kvartálov

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 14.05.2010

## Po akcelerácii poklesu jeho decelerácia

Pozrime sa bližšie na vývoj rezidenčného trhu v uplynulých troch po sebe idúcich kvartáloch optikou údajov, ktoré v spolupráci s Národnou asociáciou realitných kancelárií Slovenska (NARKS) pravidelne zbiera a vyhodnocuje Národná banka Slovenska (NBS). Trend cenového poklesu (predávajúci hovoria o „prepade“, kupujúci o „zreálnení“) sa tiahol naprieč celým zmieneným obdobím, aj keď nie konštantnou rýchlosťou.

V treťom štvrťroku 2009 dosiahla podľa dostupných čísiel priemerná cena jedného m<sup>2</sup> domov a bytov 1322 eur, čo predstavovalo zníženie medzikvartálne o 1,5 % a medziročne až o 14,3 %. Všimnime si akceleráciu tohto poklesu medzi prvým a druhým štvrťrokom 2009 (zo 4,3 % na 13,4 %), ktorú nemožno prehliadnuť.

Trend pokračujúceho poklesu neminul ani záver minulého roka. Priemerná cena m<sup>2</sup> nehnuteľností na bývanie sa vo 4. štvrťroku 2009 prepadla na 1297 eur, čo je zníženie medzikvartálne o 1,9 % a medziročne o 12,3 %. Celoročný priemer (2009) tak predstavoval 1344 eur, čo znamenalo oproti roku 2008 pokles o vyše 11 %.

Možno aj s ohľadom na očakávanie konca krízy nastala v prvom tohtoročnom štvrťroku po predchádzajúcej akcelerácii poklesu jeho decelerácia. Od januára do marca 2010 sa priemerná jednotková cena domov a bytov na Slovensku medziročne znížila o 8,3 %. Cenová hladina 1296 eur však zároveň poukazuje na optimistický fakt, že v porovnaní s posledným minuloročným kvartálom išlo už len o veľmi mierny pokles - doslova 0,08 %!

## Medzikvartálny rast môže byť skreslený

Z hľadiska regionálneho sa napohľad nič nemení. Aspoň nie v cenovom rebríčku: „prvenstvo“ s najvyššími cenami na Slovensku si už tradične udržiava bratislavský (1728 eur), po ktorom až s veľkým odstupom nasleduje košický (919 eur) a trnavský kraj (879 eur). Na spodnej priečke naďalej zotrúva nitriansky kraj, kde sa jednotka obytnej plochy v prvom štvrťroku po medzikvartálnom poklese o 1,4 % predávala v priemere iba za 643 eur.

O tom, že regióny reagujú často trochu inak ako metropola, svedčí odlišný vývoj cien nehnuteľností na bývanie, ktoré už tu i tam v porovnaní s posledným štvrťrokom 2009 dokonca stúpili. Suverénne najvyšší medzikvartálny nárast priemernej jednotkovej ceny dosiahol kraj banskobystrický - 5 % (792 eur), po ňom prešovský - 1,9 % (850 eur), bratislavský - 0,76 % (1728 eur) a napokon kraj košický - 0,22 % (919 eur).

Mierny medzikvartálny rast cien nehnuteľností vo väčších mestách však môže byť skreslený dopredajom najlacnejších bytov, čo zvyšuje cenový priemer tých, ktoré zostávajú v ponuke. „Domácnosti sú dnes síce motivované súbojom bánk, ktoré ponúkajú čoraz nižšie úrokové sadzby, ale ponuka bytov ostáva naďalej veľmi vysoká. V súčasnosti vo veľkých mestách domácnosti akceptujú o 18 % nižšiu cenu ako pred krízou,“ zdôrazňuje analytik UniCredit Bank Dávid Dereník.

Pri členení nehnuteľností podľa typu bytu alebo domu boli v prvom kvartáli 2010 vyššie ceny tam, kde vyšiel meter štvorcový v priemere na 1332 eur, čo je oproti poslednému vlašajšiemu kvartálu nárast o 0,4 %. Najvyššie ceny dosahuje m<sup>2</sup> u jedno, päť a viac izbových bytov (1452 eur), hoci pri 1-izbových cena

medzikvartálne klesla o 0,9 %. Domy dosiahli v prvom štvrťroku cenovú hladinu 1167 eur za m<sup>2</sup>, čo je v porovnaní s posledným štvrťrokom 2009 pokles o 1,1 %.

### **Mestá zažívajú očakávanú stabilizáciu cien**

„Trh sa mierne rozhybal, ale už sa nikdy nevráti tam, kde bol predtým. Dnes sme konečne nabehli na štandardnú krivku rastov a poklesov,“ pripomeňme si slová, ktoré vyriekol na aprílovej konferencii regionálny riaditeľ RE/MAX Slovakia Richard Churý. Zaujímavá podľa neho je paradoxne vyššia dynamika rastu predaných nehnuteľností na východnom Slovensku ako v Bratislave. „Momentálne je trh nastavený dobre,“ zdieľa podobný názor Ľubomír Kardoš (NARKS), no zároveň varuje, že v určitých lokalitách s previsom ponuky budú musieť developeri svoju cenotvorbu upraviť nadol. Argumentuje veľkometrážnymi bytmi, ktoré sa hneď po ich spustení na 1427 eur za m<sup>2</sup> predali. Prebytok tejto kategórie bytov na trhu a z toho vyplývajúcu ich vysokú konečnú cenu považuje Churý za jeden z dôvodov, prečo predaj novostavieb ostáva naďalej zaseknutý.

Keď v decembri 2009 vyslovil optimistický variant, že v prípade zotavenia ekonomiky sa ceny starších nehnuteľností namiesto pokračujúceho poklesu (odhadovaného vtedy na 5 %) konečne zastabilizujú, nebol ďaleko od správnej prognózy. Dnes už aj Dávid Dereník (UniCredit Bank) očakáva, že „ďalšie štvrťroky sa ponosú v duchu mierneho poklesu cien v chudobnejších regiónoch a pokračujúcej stabilizácie vo veľkých mestách“. V prípade novostavieb Churý nepredpokladá zníženie cien - skôr vystupňovanú marketingovú kreativitu zo strany developerov. Práve v súvislosti so zmrazením nových projektov môže totiž podľa neho nastať v horizonte 2 až 3 rokov presne opačná situácia: výpadok v ponuke bytov.

Ilustračné foto - Sock Development, autor

---

14.05.2010 10:09, SF / Juraj Pokorný