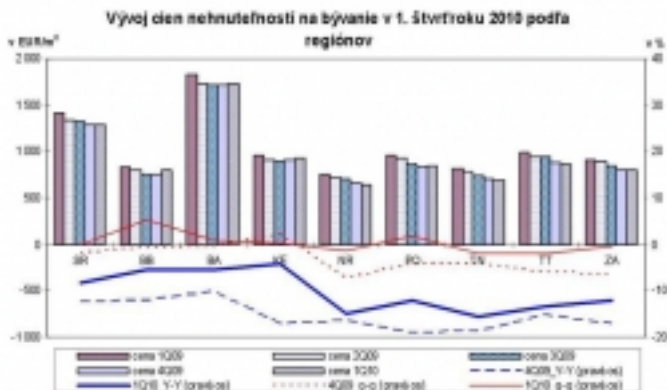


Trh s nehnuteľnosťami na bývanie na východnom Slovensku



Author: Ing. Miroslav Talavašek | Published: 13.01.2011

Výraznejšiu zmenu zaznamenala cena našich realít v roku 2004, keď sa Slovenská republika (SR) stala členskou krajinou Európskej únie. Narastala výkonnosť ekonomiky výrazne prepojenej na export, rozmáhal sa najmä automobilový priemysel a jeho obchodná bilancia. Zvyšovala sa zamestnanosť obyvateľstva a s ňou - ruka v ruke - aj jeho ochota zadlžovať sa. Priemerná cena nehnuteľností na Slovensku bola pritom stále relatívne nižšia, ako priemer v eurozóne.

Po poklese cien stabilizácia v úvode roka 2010

Zvrat priniesla hospodárska a finančná kríza. Postihla najprv ekonomiku štátu, následne istotu zamestnania obyvateľstva, znížený dopyt a recesiю na trhu s bytmi a - v konečnom dôsledku - aj cenu bytov. Zatiaľ čo ešte v druhom kvartáli 2008 dosahovala maximum, v prvej štvrtine roka 2010 vykazovala zastavenie neustáleho poklesu od spomínaného vrcholu na úrovni mínus 7 až 8 percent. Rozdiel cien bytov v Bratislave oproti priemeru Slovenska pritom predstavoval zhruba jednu tretinu. Dokumentuje to aj graf porovnania vývoja cien nehnuteľností v regiónoch za 1.štvrt'rok 2010 (obr.1).

Analytik oddelenia makroekonomických analýz odboru menovej politiky Národnej banky Slovenska (NBS) ing. Mikuláš Čár po viac ako štyroch mesiacoch roka 2010 konštatoval v Bratislavskom kraji vysoký podiel neobsadených nových, ale aj slabší záujem o rozostavané byty; - Bolo ich okolo 4.500, pričom v rámci celej SR evidovali okolo 6.000 voľných bytov. Ich cena v Bratislave presahujúca 1.700 eur za m² odrádzala od kúpy.

Hoci v ostatných regiónoch sa cena pohybovala (aj v porovnaní s republikovým priemerom) podstatne nižšie (v rozpätí od 650 do 950 eur za m²), kto nevyhnutne nepotreboval „vlastný byt“, uprednostnil prenájom. Mikuláš Čár spomínal priamu úmeru: vyššia kúpna cena bytu = vyšší záujem o prenájom.

Druhý polrok 2010 - oživenie záujmu o byty aj na východe SR

Júnové parlamentné voľby na Slovensku a zmena vlády znamenala aj pohyby na trhu s realitami na bývanie. A nebolo to tak iba v západnej časti krajiny. Potvrdila to aj Karolína Petrvalská z košickej kancelárie spoločnosti RE/MAX Slovakia. „V Košiciach sme od jari 2010 zaznamenali nárast cien. Dopomohlo k tomu určité zneistenie, ktoré vyplynulo z vyhlásení novej slovenskej vlády, že plánuje zmenu daňových pravidiel pri predaji nehnuteľností. Ľudí to mobilizovalo k tomu, aby začali premýšľať nad získaním nehnuteľnosti do konca roka 2010. Následne sa pomerne vysoko zdvihli ich ceny. Ak by sme

porovnali ceny bytov v Košiciach na jeseň 2009 a v rovnakom období 2010, zaznamenali sme ich nárast miestami až o 15 percent.“ - Napríklad 3-izbový byt sa v jeseni 2009 predával za 69.000 eur (950 - 970 €/m²), cena rovnakého bytu sa o rok neskôr dostala na úroveň 80.000 eur (1000 - 1200 €/m²). Zvýšenie oproti jeseni 2009 sa prejavilo už na jar 2010; - Ceny bytov v Košiciach v priebehu pol roka stúpli o 5 až 6 percent.

Prešov sa v tomto ohľade dosť podobal Košiciam. Aj Rastislav Štalmach zo spoločnosti ARCHEUS reality center s.r.o. Prešov zdôrazňuje, že akcelerátorom zmien na trhu s bytmi v tomto krajskom meste boli plány vlády a nejasnosti v oblasti budúcnosti daní z predaja nehnuteľností. „V druhom polroku 2010 došlo aj v Prešove k väčšiemu pohybu pri predaji a kúpe nehnuteľností. Ceny sa stabilizovali, ba pri niektorých druhoch bytov sa mierne zdvihli.“

Vývoj cien rovnakého typu bytu v oboch krajských metropolách v ostatných troch rokoch dokumentuje dvojica grafov (obr. 2 a 3). Z nich je zrejmé, ako sa pohybovala priemerná cena dvojizbového bytu v Košiciach a v Prešove za jednotlivé kvartály od polovice roka 2007 do polovice roka 2010. V Košiciach poklesla jeho cena medzi jarou 2008 a zimou 2009 o 33,18 percenta. Priemerná cena za štvorcový meter rovnakého bytu v Prešove zaznamenala pokles o 28,30 percenta.