

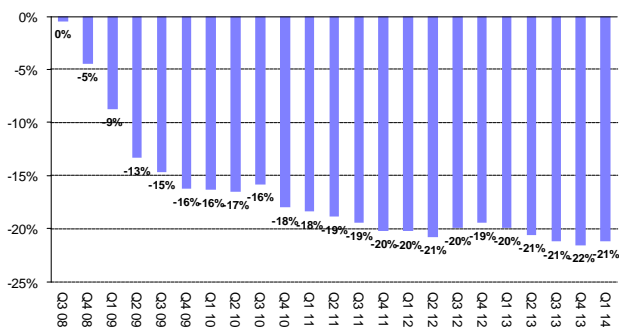


stiahnuť fotografiu

Ceny nehnuteľností mierne rastú

Ceny nehnuteľností určených na bývanie sa v prvom štvrtroku vrátili k miernemu rastu. Rýchlejšie rástli ceny väčších bytov a ceny nehnuteľností v regiónoch Žilina, Trnava a Nitra.

Ceny nehnuteľností: pokles od vrcholu v Q2 2008 (v %)



Zdroj: NBS

Ceny nehnuteľností určených na bývanie sa v prvom štvrtroku v porovnaní so záverom predchádzajúceho roka mierne zvýšili (+0,5%). Ide o prvý medzi kvartálny nárast po štyroch štvrtrokoch poklesu. Cena za jeden štvorcový meter sa v priemere dostala na 1221 EUR, čo je zhruba úroveň z tretieho štvrtroku minulého roka. Trh s rezidenčným bývaním tak pokračuje v stabilizácii a už asi dva roky sa snaží odraziť od dna. Kumulatívny prepád od naštartovania krízy momentálne dosahuje -21% (pozri graf). Medziročne ešte ceny pokračujú v poklese a tentoraz to bolo -1,5% po predchádzajúcom prepade o -2,6% v Q4 2013.

Najrýchlejšie rástli v porovnaní s predchádzajúcim

štvrtrokom ceny štvorizbových bytov (1,4%), víl (1,2%) a domov (0,9%). Z regionálneho pohľadu bolo najväčší nárast vidieť v Žilinskom (2,1%), Trnavskom (1,5%) a Nitrianskom (1,0%) kraji. Ceny v Bratislavskom regióne, kde sa zrejme robí aj najviac obchodov, sa pohli iba mierne a to o +0,2%. Ceny sa tu tak dostali zhruba na úroveň Q3 2013.

Z pohľadu dostupnosti bývania sme si mohli kúpiť v priemere o niečo menej podlahovej plochy ako v závere roka 2013. Čo však súvisí s najmä s vyplácaním odmien ku koncu roka a následne o niečo nižšou úrovňou v úvode nového roka. Pri medziročnom porovnaní sa dostupnosť zlepšila. V prvom štvrtroku 2014 sme si tak podľa našich odhadov mohli za odhadovanú priemernú mzdu (presné čísla budú publikované neskôr) kúpiť 0,66 m². Toto číslo bolo veľmi podobné aj v druhej polovici roka 2013. Na priemerný obvyklý jedno izbový byt sme museli v priemere pracovať 57 mesiacov. Na trojizbový byt by musel Slovák odložiť 107 priemerných hrubých plátov. Cenová dostupnosť bývania bola podporená aj ďalším poklesom úrokových sadzieb pre nové úvery na bývanie. Pri splatnostiach 1-5 rokov to bolo v marci nové historické minimum 3,54%.

Pre ďalší vývoj dopytu po nehnuteľnostiach bude dôležité pokračovanie stabilizácie trhu práce, prípadne ďalší pokles miery nezamestnanosti. Pozitívom je aj postupný nárast indexu spotrebiteľskej dôvery, ktorý v apríli prevyšoval svoj dlhodobý priemer. Prišlo tiež k zlepšeniu indexu realitného zdravia zostavovaného na základe prieskumu medzi realitnými profesionálmi, čo tiež indikuje oživenie trhu.

Informácie obsiahnuté v tomto dokumente predstavujú marketingové oznámenie vyhotovené v dobrej viere. Ich úlohou nie je informovať adresáta vyčerpávajúcim spôsobom, sú založené na krátkodobých predpovediach týkajúcich sa očakávaného vývoja na finančných trhoch. Československá obchodná banka, a.s. (ďalej len „ČSOB“), nemôže garantovať splnenie týchto predpovedí a v žiadnom prípade nie je zodpovedná za priamu, nepriamu alebo následnú škodu, ktorá môže vzniknúť na základe použitia tohto dokumentu alebo informácií v ňom obsiahnutých. Tento dokument nemá predstavovať a ani nepredstavuje investičné odporúčanie, investičné poradenstvo založené na posúdení osobných pomerov adresáta a taktiež nemá predstavovať ani nepredstavuje odporúčanie na nákup, predaj alebo podržanie akéhokoľvek investičného nástroja, resp. akejkoľvek investície. Hoci informácie, z ktorých vychádza tento dokument, boli získané zo zdrojov, ktoré ČSOB považuje za správne, dôveryhodné a zodpovedajúce skutočnosti ku dňu vyhotovenia tohto dokumentu, ČSOB nemôže zaručiť správnosť, úplnosť alebo nezostrošenie takýchto informácií. Všetky názory a odhady uvedené v tomto dokumente predstavujú výhradne názory a odhady ČSOB ku dňu vydania tohto dokumentu, pričom sa môžu kedykoľvek meniť bez predchádzajúceho oznámenia. Záujemcom o finančný nástroj alebo typ investície opísanej v tomto dokumente sa odporúča pred prijatím akéhokoľvek investičného rozhodnutia kontaktovať svojho právneho, daňového a/alebo finančného poradcu. Bez predchádzajúceho súhlasu ČSOB nie je možné tento dokument ani jeho časti kopírovať alebo ďalej šíriť.

Moje analýzy nájdete aj na:



www.csob.sk



www.twitter.com/CSOB_FS



www.linkedin.com/company/csob-slovakia