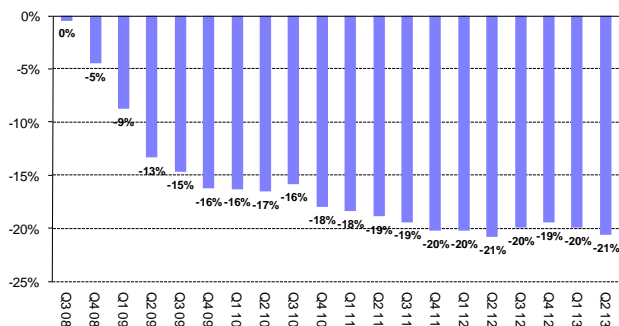


Ceny nehnuteľností sa vracajú k poklesu

Ceny nehnuteľností v druhom štvrtroku v porovnaní so začiatkom roka opäť mierne klesli. Medziročne však ešte zaznamenali mierny prírastok. Klesali všetky regióny a z jednotlivých typov narástli iba jednoizbové byty.

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



Ceny nehnuteľností pokračujú v miernom poklese, keď v druhom štvrtroku klesli o -0,8%. V prvom štvrtroku bol medzi kvartálny pokles -0,6%. V medziročnom porovnaní si zatiaľ stále udržujú mierny nárast (Q2 +0,2%). Avšak pri porovnaní kumulatívneho prepadu od začiatku krízy sme takmer vyrovnali rekord z polovice roka 2012. Aktuálne sú ceny v porovnaní s druhým štvrtkom 2008 nižšie o -20,6%.

Z jednotlivých typov sa znižovali cenovky na všetkých bytoch s výnimkou „jednoizbových“. Tie medzi kvartálne podrástli o +1,4% a ich cena je niekde na úrovni prelomu prvého a druhého štvrtroku 2012. Najrýchlejšie padali ceny väčších nehnuteľností. Päť a viacizbové byty sa v porovnaní s úvodom roka (Q1 2013) prepádli až o -5,2% a vily o -2,1%. Najpomalšie klesali ceny štandardných domov (-

0,6%). Ceny za dvoj a trojizbové bývanie sa znížilo zhodne o -1,3%.

Pri pohľade na regióny vidno všade pohyb rovnakým smerom, a síce dole. V porovnaní s celoslovenským priemerom (-0,8%) klesali ceny rýchlejšie v Trnavskom (-1,9%), Trenčianskom (-0,9%), Žilinskom (-2,3%), Banskobystrickom (-4,5%), Košickom (-1,0%) a Prešovskom kraji (-2,2%). Najpomalšie boli medzi kvartálne pohyby cenoviek v Bratislave a Nitre (zhodne -0,2% q/q).

Vzhľadom na pokles cien a predpokladaný aspoň mierny rast nominálnych miezd v druhom štvrtroku možno očakávať, že prišlo k zlepšeniu cenovej dostupnosti bývania. Priemerný Slovák si tak za svoju priemernú mzdu mohol kúpiť o čosi viac obytnej plochy. Respektíve, pravdepodobne pracoval na štandardný byt kratšie. Pri 1-izbovom byte to mohlo podľa nás byť okolo 57 mesiacov a pri trojizbovom okolo 106 mesiacov.

Pre trh s bývaním je posledné dva roky charakteristická stagnácia po období prudšieho prepadu. Iba občas je prerušená miernym rastom kompenzujúc tak predošlé poklesy. Inak to zrejme nebude ani v najbližšom období. Pokiaľ totiž nepríde k redukcii takmer 420-tisícovej armády nezamestnaných nemôžeme čakať ani trvalejší návrat rastu cien nehnuteľností.

Informácie obsiahnuté v tomto dokumente predstavujú marketingové oznámenie vyhotovené v dobrej viere, ktorých úlohou nie je informovať adresáta vyčerpávajúcim spôsobom a sú založené na krátkodobých predpovediach týkajúcich sa očakávaného vývoja na finančných trhoch. Československá obchodná banka, a.s. (ďalej len „ČSOB“ alebo „banka“) nemôže garantovať splnenie týchto predpovedí a 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 ani v žiadnom prípade nemá predstavovať ani nepredstavuje odporúčanie na nákup, predaj alebo podržanie akéhokoľvek investičného nástroja resp. akéhokoľvek investície. Aj keď 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 nezostručnenie 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 konzultovať svojho právneho, daňového a/alebo finančného poradcu. Bez predchádzajúceho súhlasu ČSOB nie je možné tento dokument ani jeho časti kopírovať alebo ďalej šíriť.