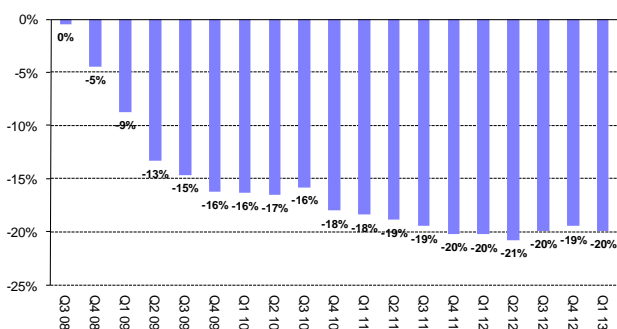


Ceny nehnuteľností sa nevedia odraziť od dna

Ceny nehnuteľností v prvom štvrtroku v porovnaní so záverom roka mierne klesli. Medziročne však opäť zaznamenali mierny prírastok. Smerom dolu tlačili ceny menšie byty a domy. Z regiónov to boli Bratislava, Nitra a východné Slovensko.

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



Ceny nehnuteľností na bývanie v úvode roka mierne klesli. V porovnaní s posledným štvrtkom 2012 boli ceny nižšie o -0,6% ťahané dolu najmä malými bytmi a domami. Ceny 1-izbových bytov sú v porovnaní s Q4 2012 nižšie o -0,5% a ceny domov o -2,3%. Najrýchlejšie rástli ceny 5 a viac izbových bytov (+4,8%). Dostali sa tak na najvyššiu úroveň od tretieho štvrtroka 2010 (1471 EUR za 1 m²). Byty však celkovo mierne podrástli ťahané všetkými kategóriami okrem 1-izbových. Dvojizbové si polepšili o 0,4% a 3-izbové o 0,1%.

Z pohľadu regiónov prispel k celoslovenskému medzi kvartálnemu poklesu cien nehnuteľností pravdepodobne najväčšou mierou bratislavský kraj s poklesom o -0,5%

(vzhľadom na svoju predpokladanú váhu a teda objem transakcií). Okrem neho klesali ceny aj v Nitrianskom kraji (nižšie o -2,0%) a na východe Slovenska (Košícky kraj o -1,8% a Prešovský kraj o -1,6%).

Kumulatívny prepád cien nehnuteľností od vrcholu v polovici roka 2008 momentálne dosahuje necelých 20%, čo je rovnaká úroveň ako v Q3 2012. V posledných dvoch rokoch tak kolíše okolo 19% až 21%. Zdá sa tak, že ceny skôr kolíšu okolo dna a nemajú zatiaľ tendenciu k rýchlemu obratu smerom hore. To teda stále naznačuje, že je to trh kupujúceho. Ten si môže naďalej dôkladne vyberať z ponuky a zvažovať svoje možnosti, keďže skorý rast cien sa vzhľadom na ekonomickú situáciu predpokladať nedá.

Aj keď nepoznáme komplexné údaje o vývoji miezd za prvý štvrtrok, tak sa dá predpokladať mierne dočasné zhoršenie cenovej dostupnosti. V poslednom štvrtroku sú totiž mzdy tradične vyššie kvôli vyplácaniu koncoročných bonusov a v roku 2012 mohol byť tento jav ešte posilnený kvôli legislatívnym zmenám v daniach a odvodoch. V každom prípade to nezmení celkový trend zlepšovania cenovej dostupnosti. Okrem toho naďalej klesajú úrokové sadzby na nové úvery na bývanie. Najvyužívanejšie sadzby do 1-dňového a na 1-5 rokov klesli v marci na nové minimá.

Rýchlejšiemu zotaveniu cien preto bráni najmä vysoká nezamestnanosť a nízka spotrebiteľská dôvera.

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 v žiadnom prípade 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.