



Reality pod vplyvom ekonomickej reality

Ekonomická realita by mala byť hlavným faktorom ovplyvňujúcim ceny nehnuteľností na bývanie.

Ceny nehnuteľností na bývanie sa opäť vrátili k poklesu. V druhom štvrtroku sa znížili o niečo menej ako o jedno percento a predĺžili tak šnúru poklesu na pol roka. Predtým dva štvrtroky za sebou podobným tempom rástli. Cena za meter štvorcový sa vrátila zhruba tam kde bola pred rokom a kumulatívny prepád od realitného vrcholu zaznamenaného v polovici roku 2008 dosiahol asi 21%. Mimochodom tento prepád sa pohybuje v rozpätí 19% až 21% už asi dva roky. Takže najvýstižnejšie slovo pre trh s bývaním je v súčasnosti stagnácia. Ceny v niektorých štvrtrokoch klesnú, aby to potom vzápätí korigovali miernym rastom a naopak. A takýto vývoj môžeme vidieť aj v regiónoch a v rôznych segmentoch bývania. Toľko ceny. Spoľahlivé verejné údaje o objeme predaných bytov nemáme. Ale minulý rok bol prvý, kedy po dvoch rokoch poklesu vzrástol počet dokončených nových bytov. To naznačuje stabilizáciu situácie. Ale pravdepodobne sme ešte veľmi ďaleko od doby kedy sa vrátíme k trvalejšiemu rastu cien bytov a domov. A to aj napriek tomu, že väčšina nákupov je financovaná z úverov na bývanie, ktorých cena klesla k polroku na historické minimum. Mierne nad svoj priemer sa dostala aj domáca spotrebiteľská dôvera. Ale ochote zadlžiť sa a riešiť svoje bývanie zrejme bráni najmä vysoká miera nezamestnanosti vedúca aj k vyššiemu sklonu k úsporám. Miera nezamestnanosti je takmer na deväťročnom maxime a pokým sa nepodarí zredukovať takmer 420 tisícovú armádu nezamestnaných, k výraznejšiemu obratu na realitnom trhu zrejme nepríde. V porovnaní s inými členskými krajinami EÚ nie je Slovensko nejakou výnimkou, ale ceny u nás už nepadajú ani zďaleka takým tempom ako v niektorých krajinách zmietaných krízou. V Španielsku napríklad padali ceny ešte v úvode roka takmer o 13% medziročne. Nasledovali Maďarsko s deväťpercentným poklesom a v závese Portugalsko a Holandsko s poklesom cenoviek zhruba o 7%. Aj domácim realitám preto pomôže najmä lepšia ekonomická realita. A najlepšie rast postavený na viacerých pilieroch

vrátane domáceho dopytu, ktorý bude schopný generovať nové pracovné miesta.

Pozn.: Článok bol napísaný pre HN do rubriky Ako to vidím ja.

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.