

POHĽAD ANALYTIKA

Marek Gábriš, hlavný ekonóm ČSOB



Úvery na bývanie podporujú viaceré faktory

Úvery na bývanie sú stále v centre pozornosti domácností. Ich dynamický rast je podporený viacerými faktormi - predovšetkým zlepšením situácie na trhu práce, keď miera nezamestnanosti postupne klesá na niekoľkoročné minimá. Stále viac Slovákov si preto môže reálne vyberať z ponuky realitných kancelárií a riešiť svoju bytovú otázku. Nie sú to však len **vyššie mzdy a viac práce**, ale aj **lepšia cenová dostupnosť** bývania, **priaznivé výsledky spotrebiteľskej dôvery** a v neposlednom rade **pokles úrokových sadzieb** na nové **historické minimá**.

Úrokové sadzby sú na historických minimách

Počas leta dosiahli **rekordne nízke hodnoty prakticky všetky fixácie**. Najnižšie spomedzi všetkých boli medzi domácnosťami stále najobľúbenejšie fixácie **medzi 1 až 5 rokmi**. Mierny rast počas júla nemusí znamenať štart rýchleho rastu, keďže jesenná sezóna ich môže opäť stlačiť nižšie. S predlžujúcou sa dobou aplikovania rekordne uvoľnenej menovej politiky ECB sa začal postupne meniť aj záujem o dlhšie fixácie tak na strane ponuky ako aj dopytu. Rozšírenejšie začínajú byť fixácie na dlhšie obdobie – napríklad aj **10 rokov** a pozorujeme aj ich **pokles na historické minimá**.

Aj **porovnanie s ostatnými krajinami** vyzerá zaujímavé. U našich preferované fixácie (1-5 rokov) boli v júli rovnaké ako na neporovnateľne väčšom talianskom trhu alebo dokonca nižšie ako v bonitnejšom Holandsku.

Hypotetická úvaha: Slovák s priemernou mzdou by musel pracovať na jednoizbový byt 54 mesiacov, ak by nemal žiadne iné výdavky

Taktiež **sa zlepšila cenová dostupnosť bývania**. Na **jednoizbový byt** musí Slovák s priemernou hrubou mzdou pracovať **54 mesiacov**. Na **trojizbový byt** pracuje priemerný obyvateľ pracovať **102 mesiacov**. Obe hodnoty sú stále v blízkosti historických miním. Za **priemernú hrubú nominálnu mzdu** si môžeme kúpiť **0,72 metra štvorcového**.

Ceny nehnuteľností

Rekordne nízke úroky zatiaľ nespôsobili štart závažného rastu cien nehnuteľností. Napríklad **v druhom štvrtroku priemerné ceny nehnuteľností klesli o 5 eur za meter štvorcový**. Prišlo k tomu po štyroch kvartáloch mierneho rastu. Situácia však môže byť rozdielna v rôznych regiónoch a rôznych segmentoch. Napríklad ceny jednoizbových bytov sú v porovnaní so situáciou spred roka a pol vyššie o 4,8%. Všeobecne sa však zatiaľ nedá hovoriť o štarte rastu novej realitnej bubliny. Situácia je samozrejme rozdielna aj z pohľadu

TLAČOVÁ SPRÁVA

dostupnosti bývania, keď cenovo najmenej dostupné sú byty v Bratislavskom kraji a naopak najdostupnejšie v Trenčianskom a Nitrianskom kraji.



ČSOB Finančná skupina poskytuje klientom unikátny rozsah profesionálnych finančných a poisťovacích služieb. Pod jednou strechou ponúka služby banky, ČSOB Poisťovne, ČSOB Stavebnej sporiteľne, ČSOB Factoringu, ČSOB Leasingu a KBC Asset Managementu.

MEDIA KONTAKT

Marek Gábriš

hlavný ekonóm ČSOB

Tel.: 02/5966 8809, 0902 910 754

E-mail: mgabris@csob.sk

Československá obchodná banka, a.s.
Michalská 18, 815 63 Bratislava

www.csob.sk
0850 111 777




ČSOB
PRE VÁS OSOBNĚ