

Projekty spred roka 2008 nekopírujú potreby aktuálneho trhu



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 14.03.2012

Na tomto impozantnom výsledku sa podľa nich spolupodieľali klesajúce ceny nehnuteľností, rast priemernej mzdy v národnom hospodárstve, ako aj pokles úrokových sadzieb pri hypotekárnych úveroch.

Ekonomická dostupnosť bývania atakuje 6-ročný rekord

Keďže uvedené konštatovanie sa týka nielen Bratislavy, ale každého regiónu SR, do komparatívneho hodnotenia možno zaviesť pojem „priemerne zarábajúci Slovák“. Ten si oproti stavu z roku 2008 (28 m²) môže podľa hlavného ekonóma VÚB banky Zdenka Štefanidesa dovoliť vziať si na hypotéku až o polovicu väčší byt - konkrétne zhruba 43 m², čo sa už blíži hodnote z roku 2005 (41 m²).

Ešte presnejší ukazovateľ ekonomickej dostupnosti bývania predstavuje hypotetická plocha bytu alebo domu, ktorú si „priemerne zarábajúci Slovák“ môže kúpiť z jedného hrubého mesačného príjmu. Svoju najvyššiu úroveň dosiahol v roku 2005, keď podľa analytičky Poštovej banky Evy Sadovskej mohol zo svojho platu nadobudnúť 0,67 m² bývania. Ako ale dodala, v dôsledku rýchlejšieho rastu cien nehnuteľností ako miezd slovenského obyvateľstva, ukazovateľ v rokoch 2006 až 2008 klesal.

No po príchode hospodárskej krízy a prasknutí realitnej bubliny začali ceny bytov aj domov postupne klesať, aj keď sa tempo tohto procesu od vlani spomaľuje. Oproti historicky rekordnej úrovni z roku 2008 sa tak prepadli o 20 %, pričom v premietnutí na jednotku obytnej plochy klesli o 300 eur a ustálili sa na 1 200 €/m². Ukazovateľ ekonomickej dostupnosti bývania teda od roku 2009 plynulo rástol, až v roku 2011 dosiahol úroveň 0,63 - najvyššiu za posledných 6 rokov.

Ponuky realitných kancelárií dnes listuje menej ľudí

A do tretice ďalší pohľad na súčasné možnosti „priemerne zarábajúceho Slováka“. Tomu, podľa analytika ČSOB Mareka Gábriša, stačí dnes na kúpu jednoizbového štartovacieho bytu odpracovať štyri aj pol roka (54 mesiacov), čo je v porovnaní s rokom realitného boomu 2008 o vyše 2,5 roka - presne 32 mesiacov - menej. Samozrejme, tento výpočet by fungoval jedine za nesplniteľného predpokladu, a síce, že by si celú

zarobenú mzdu odkladal.

Aby si však mohol dopriať byť trojizbový, musí naň pracovať už necelých 9 rokov, resp. 104 mesiacov, čo je o takmer polovicu dlhšie. Nové bývanie si pritom dokážu najrýchlejšie zaobstarat' obyvatelia Nitrianskeho kraja, paradoxne v bratislavskom regióne sa musí na takúto „vymoženosť“ zarábať najdlhšie, doplnil Gábriš.

Aj keď sa zástupcovia všetkých troch bankových inštitúcií v pohľade na vývoj po magickom roku 2008 zväčša zhodujú, analytička Poštovej banky vidí v každom tvrdení svoje „ale“:

- Treba pripustiť, že aj keď takýto trend pretrváva, rast miezd sa zmiernil, ba v roku 2009 mohol byť iba štatistický.
- Okruh tých, čo na kúpu bytu či domu môžu vôbec pomýšľať, sa pod vplyvom krízy a prudko rastúcej nezamestnanosti výrazne zúžil. Sadovská zdôvodňuje: „V roku 2008, keď u nás ceny bytov a domov dosiahli strop, bola ekonomická dostupnosť bývania síce horšia ako dnes, no na druhej strane si ponuky realitných kancelárií mohlo listovať viac ľudí.“

Developerom chýba flexibilita, nekomunikujú s trhom

V čom spočíva hlavný investičný problém Slovenska, sa v rámci svojho vystúpenia na nedávnej diskusii Stavebného fóra.sk v metropole Žilinského regiónu pokúsil zo svojho uhla objasniť Tibor Kočuta z realitno-konzultačnej spoločnosti Reality holding, a.s. Ako uviedol, projekty pripravované pred prelomovým rokom 2008, keď boli predražené vstupy (pozemky) a zle nastavené financovanie, sa dnes nepredávajú z viacerých príčin, ktoré zhrnul takto: