

PABK: Realitný trh pokračuje v oživovaní



Author: Dominika Ondrová, analytička Poštovej banky, Kancelarie.sk | Published: 19.07.2016

Cenám nehnuteľností sa v našich témach pravidelne venujeme. Inak tomu nebude ani v týždni 11.-17. júla, nakoľko Eurostat v týchto dňoch zverejnili ich vývoj za prvý kvartál 2016. Nie je žiadnym tajomstvom, že ceny nehnuteľností na Slovensku už zamierili nahor. Po krízovom období bol zlomovým práve minulý rok, kedy stúpili prvýkrát od roku 2008. Najnovšie štatistiky ukazujú, že aj v tomto roku pokračujú v nastolenom trende. V nasledujúcom texte sa teda bližšie pozrieme na to, ako sa ceny nehnuteľností určených na bývanie zmenili v úvodnom kvartáli tohto roka aj vo vybraných európskych krajinách.

V eurozóne medziročne vzrástli v prvom kvartáli tohto roka ceny rezidenčných nehnuteľností o 3 %. V celej Európskej únii bol rast mierne výraznejší, a to na úrovni štyroch percent. Slovensko sa v tomto prípade umiestnilo nad európskym priemerom, keď podľa štatistík Eurostatu ceny rezidenčných nehnuteľností vykázali medziročne rast o 5 %. To je však viac než ukázali údaje Národnej banky Slovenska [NBS]. Aj podľa jej výpočtov ceny nehnuteľností na Slovensku v 1. kvartáli 2016 síce medziročne rástli, ale len mierne, o rovné percento. Nesúlad medzi štatistikami Eurostatu a NBS vyplýva z odlišnej metodiky. Hoci medzi týmito údajmi existujú určité rozdiely, trendy vývoja sú podľa výpočtov oboch inštitúcií podobné. V prepočte sú slovenské nehnuteľnosti aj naďalej až o takmer pätinu lacnejšie ako v čase realitného boomu v roku 2008.

Z údajov zverejnených NBS vyplýva, že priemerná cena nehnuteľností bola v prvom tohtoročnom štvrtroku na úrovni 1 238 eur za 1 m². Najdrahšie nehnuteľnosti boli štandardne v Bratislavskom kraji s priemernou cenou 1 725 eur za 1 m², teda až o zhruba dve pätiny vyššou ako bol slovenský priemer. Naopak, najlacnejšie, za 551 eur, sme si meter štvorcový mohli kúpiť v Nitrianskom kraji. Slováci žijúci v prihraničných oblastiach si často zvyknú zaobstarať nehnuteľnosť na druhej strane hraníc. Najmä tí, žijúci v hlavnom meste. Veľakrát sa totiž dostanú do situácie, kedy si za tú istú sumu, ktorú by ich stál byt, môžu dovoliť rodinný dom u našich susedov a v relatívnej blízkosti Slovenska. Aktuálne im však nehrá do karát situácia v susednom Maďarsku, kde ceny bytov a domov v prvom kvartáli 2016 medziročne vzrástli až o vyše 15 %, čo je najvyšší rast spomedzi všetkých krajín únie. Veľmi podobne je na tom aj Rakúsko, ktoré vykázalo druhý najvyšší rast, na úrovni 13,4 %. Drahšie ako v úvode roka 2015 ale boli, spomedzi našich susedov, aj nehnuteľnosti v Českej republike a Poľsku, a to o 4,5 % resp. o 1,0 %. Tempo rastu cien rezidenčných nehnuteľností ale bolo v týchto dvoch susedných krajinách nižšie ako na Slovensku.

Nielen v našom regióne, ale aj naprieč Európou pokračuje realitný trh v oživovaní. Rast cien nehnuteľností určených na bývanie totiž zaznamenalo celkovo až 25 krajín spomedzi 27 členov Európskej únie, za ktoré boli údaje dostupné. Dvojciferný rast však, okrem Maďarska a Rakúska, nastal už len vo Švédsku. Z nepatrného rastu cien nehnuteľností, do 1 %, sa môžu tešiť v Chorvátsku, Slovinsku, ale aj vo Francúzsku a Fínsku. Najväčší dôvod na radosť, v prípade, že uvažujú o kúpe vlastnej nehnuteľnosti, majú Taliani a Cyperčania. Práve Taliansko a Cyprus sú jediné krajiny EÚ, v ktorých ceny rezidenčných nehnuteľností

medziročne poklesli, v 1. kvartáli 2016 zhodne o - 1,2 %.

Aj naďalej platí to, čo doteraz. Rekordne nízke úrokové sadzby na úveroch na bývanie, priaznivý vývoj v našej ekonomike, klesajúca nezamestnanosť či rastúce mzdy zamestnancov. To sú hlavné faktory, ktoré budú ovplyvňovať situáciu na našom realitnom trhu aj v nadchádzajúcom období. Preto predpokladáme, že ceny nehnuteľností budú ďalej mieriť nahor. Extrémne zvyšovanie cien nehnuteľností však neočakávame. Napriek zlepšujúcej sa situácii na trhu práce je totiž miera nezamestnanosti u nás stále pomerne vysoká, čo bude aj naďalej brzdiť rast cien bytov a domov. Vývoj sa ale samozrejme bude líšiť aj v závislosti od jednotlivých regiónov.

Zdroj: <http://www.kancelarie.sk/...-v-ozivovani>

19.07.2016 08:03, Dominika Ondrová, analytička Poštovej banky, Kancelarie.sk