

Ceny nehnuteľností budú zrejme v najbližšom období stagnovať

Author: SITA | Published: 19.02.2013

Ceny nehnuteľností budú v najbližšom období pravdepodobne ešte stagnovať. Napriek zlepšeniu dostupnosti bývania je výhľad podľa analytika ČSOB Mareka Gábriša komplikovaný pre neistotu z budúcnosti, nízku spotrebiteľskú dôveru a vysokú mieru nezamestnanosti. Pri miere nezamestnanosti najvyššej za 8,5 roka je ťažké očakávať ďalší rast cien. Stagnáciu možno podľa neho očakávať aj v prípade úrokových sadzieb. Dostupnosť bývania zlepšuje ich postupný pokles na nové minimá, ktoré sme zaznamenali ku koncu minulého roka. Či sa tento trend udrží, bude podľa analytika závisieť predovšetkým od celkovej ekonomickej situácie a vývoja nesplácaných úverov.

Ceny nehnuteľností na bývanie sa od roku 2002 do 2008 zvýšili o 155 %, s výnimkou roku 2005, kedy prišla krátko korekcia. Ako pokračoval analytik ČSOB Marek Gábriš, od polovice roku 2008 zaznamenávame postupný pokles cien, pričom najväčší prepád prišiel už v prvom krízovom roku 2009. V ďalších rokoch sa pokles spomalil, ale pokračoval podľa Gábriša prakticky až do roku 2012. V druhom polroku nastal mierny rast cien nehnuteľností a kumulatívny prepád od vrcholu zaznamenanom v druhom kvartáli 2008 sa zmiernil z mínus 21 % na mínus 19 %.

V ďalších rokoch by na dopytovej strane mal podľa Gábriša pôsobiť faktor demografie, teda relatívne veľkého počtu mladých ľudí, ktorí zrejme skôr či neskôr budú riešiť svoju bytovú otázku. Na druhej strane počet rozostavaných bytov a zásoba bytov vygenerovaných v čase boomu ubúda z ponúk iba postupne, čo nedáva podľa analytika šancu na skorý návrat prudkých nárastov cien. Vďaka poklesu cien až do polovice roku 2012 a kontinuálnemu rastu nominálnych miezd sa postupne zvyšovala cenová dostupnosť bývania. Podľa odhadov ČSOB sa dostupnosť bývania mohla ku koncu roka 2012 zlepšiť na najvyššiu úroveň od konca roku 2005.

19.02.2013 08:39, SITA