

Minuloročný trh s realitami na Slovensku po niekoľkoročnej prestávke nabral druhý dych. Predaj nehnuteľností u nás **NA PLNÉ OBRÁTKY** vlni naštartovali výhodné hypotéky, dopyt vysoko prevyšujúci ponuku a v neposlednom rade aj postupné zdražovanie bytov určených na predaj.



Realitný trh v pohybe

Podľa vyjadrení majiteľov realitných kancelárií sa dá dokonca tvrdiť, že uplynulý rok bol jeden z najúspešnejších pre predaj realít za ostatných osem rokov.

Stalo sa to tým, že pomerne ľahká dostupnosť lacných hypoték vytlačila dopyt vysoko nad ponuku, čo však zároveň zapríčinilo i prudký nárast cien nehnuteľností a súčasne i nedostatok bytov na trhu. Z toho dôvodu sa cenovo reálne nastavené byty predávali v horizonte od jedného dňa do jedného mesiaca.

Pomaľším tempom

V druhej polovici roka sa ceny najmä starých bytov dostali na svoju hraničnú hodnotu a vtedy kupujúci svoje rozhodnutia mierne spomalili. Z toho sa dá predpokladať, že ceny starých bytov pravdepodobne dosiahli v uplynulom roku svoj vrchol a tento rok budú stagnovať, či dokonca už aj mierne klesať. Toto všetko zrejme ovplyvní očakávané sprísenie poskytovania hypotekárnych úverov, posudzovanie bonity kupujúceho bankou a zvyšovanie úrokových sadzieb. Na rozdiel od starších bytov sa v tomto roku dá očakávať nárast cien nových bytov, i keď pravdepodobne už o niečo pomaľším tempom. Spomalenie predaja nehnuteľností najskôr spôsobia nové obecné poplatky za rozvoj, ktoré môžu predražiť byty aj o tisícky eur.

Ráďte si vybrať

Z hľadiska trhu s nehnuteľnosťami bol minulý rok na Slovensku výnimočný aj tým, že obvyklá letná sezónnosť nebola badateľná a ponuka nehnuteľností zaznamenávala rekordné čísla. V súčasnosti väčšinu ponúkaných bytov tvoria dvoj- a trojizbové byty

menších rozmerov a nová ponuka sa z 90% sústreďuje na dostupné bývanie. V Bratislave sú najžiadanejšie lokality v druhej (Ružinov, Podunajské Biskupice, Vrakuňa) a piatej (Petržalka, Jarovce, Rusovce, Čunovo) mestskej časti. Pri projektoch tzv. „na papieri“ sa často stalo, že polovica takýchto bytov bola predaná už v priebehu dvoch mesiacov od prvého momentu, kedy sa objavili v ponuke. Vlni v našej metropole pribudlo najviac projektov a ohlásených nových etáp v tretej mestskej časti (Nové Mesto, Rača, Vajnory). Počet bytov, ktoré ponuku rozšírili, rastie už štvrtý kvartál za sebou.

Z bytu na komunitu

Za ostatných osemnásť mesiacov cena rozostavaných bytov stúpla o približne 200 eur za meter štvorcový bez DPH. To predstavuje nárast na úrovni asi 15%. Priemerná cena dokončených bytov je pritom v porovnaní

s rozostavanými vyššia o zhruba 300 eur za meter štvorcový. Je zaujímavé, že ju výrazne zvyšujú nepredané dokončené byty v Starom Meste. V ostatných mestských častiach, s výnimkou tretej, rozostavané byty stoja o niečo viac ako dokončené. A pretože sa momentálne na trhu nachádza široká ponuka nehnuteľností v projektoch, čiže tzv. „na papieri“, developeri potrebujú prípadných klientov zaujať aj niečím iným, než bytom samotným. Budúcich kupujúcich oslovujú nielen ponukou bytov a cenami, ale aj pridanou hodnotou, napr. vo forme spoločných priestorov, vybavenosťou alebo zeleňou v rámci objektu. Boj o zákazníka aj tento rok určite pretrvá a predávajúci budú musieť zapojiť fantáziu, na aké benefity pri predpokladanom náraste cien nehnuteľností možno budúcich klientov nalákať. Ponuka sa tak rozširuje zo „štyroch stien“ i na komunitu.



Nové obecné poplatky za rozvoj?

Nový zákon o miestnom poplatku, ktorým sa do samosprávnej pôsobnosti obcí zavádza finančný nástroj, prostredníctvom ktorého sa bude spoplatňovať stavebná činnosť, resp. developovanie určitých území na účel stanovený územným plánom. Potreba takéhoto nástroja bola deklarovaná zástupcami územnej samosprávy, ktorí namietali, že narastajúca výstavba najmä vo väčších mestách vyvoláva potrebu budovania ďalšej infraštruktúry, čo predstavuje tlak na výdavky v rozpočtoch jednotlivých samospráv.

Viete, čo značí:

Posudzovanie bonity kupujúceho bankou? Banka úver poskytne len takým žiadateľom, u ktorých zistí dostatočne vysokú pravdepodobnosť splácania poskytnutého úveru - tzv. bonitu. Podľa zistenej bonity žiadateľa potom banka stanoví úrokovú sadzbu. Platí, že čím vyššiu bonitu klient preukáže, tým nižšiu úrokovú sadzbu z úveru od banky získka a naopak. S nižšou bonitou totiž banka podstupuje vyššie úverové riziko, ktoré si kompenzuje vyššími úrokovými výnosmi z poskytnutého úveru.

Aby ste mohli lepšie bývať

Manžel aj ja sme dostali ponuku na lepšiu prácu v krajskom meste. Podmienkou je, že sa musíme presťahovať. Radi by sme to urobili čo najskôr. Ponuka dvojizbových bytov je celkom pestrá. Peniaze od rodičov, ani to, čo máme nasparené na účte stavebného sporenia, nám však nebudú stačiť. Poradíte nám? rodina Marhefková

Lišiak radí:

Nepíšete síce, koľko prostriedkov na kúpu bytu potrebujete, ale v Prvej stavebnej sporiteľni vždy vieme nájsť niekoľko ciest, ako vyriešiť váš problém. Ak spĺňate podmienky na získanie stavebného úveru, máte vyhraté. Zo zákona si totiž môžete nárokovať na stavebný úver s nízkym úrokom, ktorý sa nezmení počas celej doby splácania. Pritom, až do 50 000 € vám vieme požičať aj bez toho, aby ste museli zakladať poskytnutý úver nehnuteľnosťou.

Existuje tiež možnosť, že ešte nespĺňate podmienky na poskytnutie stavebného úveru. Nevadí. Keďže ste našimi sporiacimi klientmi, prostredníctvom medziúveru vám bez zabezpečenia úveru nehnuteľnosťou za výhodných podmienok požičiame tiež až do 50 000 €. Ako manželia nebudete potrebovať ani ručiteľa.

Samozrejme, môžete si zobrať aj vyšší úver. Bude mať nižšiu úrokovú sadzbu, ale podmienkou je zábezpeka nehnuteľnosťou. To najlepšie na koniec - ak o úver na financovanie bývania v Prvej stavebnej sporiteľni požiadate do konca mája, po jeho splatení bude na vás čakať štedrá odmena.

Viac informácií vám poskytnú obchodní zástupcovia PSS, a. s., alebo ich získate na telefónnom čísle 02/58 55 58 55 či na www.pss.sk.

PH článok Autor: Ivica Augustínová Foto: Profimedia (1), Shutterstock (4)

