

# Ceny nehnuteľností stále rastú

Trh s realitami po niekoľko-ročnej prestávke naberá **DRUHÝ DYCH**. Pomaly ale isto sa prebúdzajú z dlhého spánku, do ktorého ho pred časom uviedla finančná kríza. Dnes za byt či dom nezaplatíte toľko čo pred ňou, no ceny nehnuteľností stále rastú.

Realitám praje súčasná ekonomická situácia na Slovensku

## Realitný trh v pohybe

**Z** tejto situácie sa môžu tešiť najmä majitelia bytov, ktoré si ich zadovážili ako investíciu a plánujú na nich zarobiť ich predajom. Naopak tí, čo sa rozhodli pre kúpu nehnuteľnosti až teraz, siahnu do vrecka hlbšie ako v predošlých rokoch. Hypotekárne úvery majú úroky na nízkej úrovni, a tak záujem o túto formu investície neustále narastá. Dopyt je už dlhší čas silný, pretože nových bytov je stále nedostatok. Záujmu o investíciu v podobe kúpy nehnuteľnosti nahráva i ekonomická situácia v našej krajine, ktorá momentálne realitám praje. Vďaka uvoľnenej politike Európskej centrálnej banky sa dá uzavrieť hypotekárny úrok s príjemne nízkym úrokom, a tak niet divu, že vysoké percento mladých ľudí, ktorí nemajú finančné prostriedky v hotovosti, sa rozhoduje pre kúpu bytu práve touto formou.

Riziko realitnej bubliny nie je také vysoké ako pred rokmi, lebo kupujúci, developeri i banky sa správajú zodpovednejšie. Odborníci sa zhodujú, že vývoj na trhu s nehnuteľnosťami sa nedá predvídať dlhodobo. Očakáva sa však, že úrokové sadzby zostanú na nízkych úrovniach a rast alebo pokles cien nehnuteľností bude závisieť výlučne od pomeru dopytu a ponuky. Zaručene však vždy bude platiť, že lacnejšie bude vidieť a mestá drahšie.

### Byty „na papieri“

Pri kúpe nehnuteľnosti rozhoduje mnoho aspektov, no tým hlavným bola a aj naďalej bude predovšetkým lokalita. Vo všeobecnosti všade na svete v metropolitách sú ceny bytov a domov vyššie ako kdekolvek inde. V Bratislave je záujem o bývanie tradične najsilnejší, v našom hlavnom meste sa už od začiatku tohto roka zvýšil dopyt o kúpu

novostavieb tzv. „z papiera“. Znamená to, že byt reálne nie je ani len v štádiu rozostavania, ale existuje len ako stavebný projekt. Ponuka bytov v dokončených projektoch je dnes minimálna. Dispozične zaujímavé riešené byty s pekným výhľadom a v dobrej lokalite sa preto dobre predávajú ešte „z papiera“. Záujemca o kúpu takéhoto bytu si je dobre vedomý, že neskôr ho už v ponuke nenájde alebo byt po dokončení bude omnoho drahší. Podobná situácia je aj v iných väčších mestách ako napríklad v Košiciach, Žiline či najnovšie v Nitre, kde ceny nehnuteľností okamžite stúpili vďaka ohlásenej investícii automobilovej firmy Jaguar. Existuje reálny predpoklad, že zo širokého okolia budú za prácou prichádzať jej budúci zamestnanci, ktorí budú mať záujem o kúpu bytu, čo nahráva práve ich terajším majiteľom. V regiónoch, kde je málo pracovných príležitostí, je záujem o kúpu nehnuteľností pochopiteľne

### Náš tip:

#### Vymeňte starú hypotéku za novú

- Splácať úver za bývanie a nepozdáva sa vám úrok? Vymeňte ho za lepší. Ak nechcete čakať, kým vám uplynie obdobie fixácie, máte jednu možnosť, a to zmierniť sa s poplatkom za predčasné splatenie starého úveru. Od marca tohto roku nie je sankcia taká prísna - namiesto 5% z jeho zostatku je to iba 1%. Zmena vyplýva z nového zákona o úveroch na bývanie a vzťahuje sa na terajšie hypotéky. Skôr, ako sa pre refinancovanie rozhodnete, zvažte si, či sa to skutočne oplatí. Pomocť vám môže aj refinančná kalkulačka.
- Nepozerať sa len na mesačnú splátku - dôležitá je aj úspora za celé obdobie fixácie.
- Rátajte aj s 1% poplatkom za predčasné splatenie pôvodnej hypotéky.
- Dajte si pozor na to, aby vás banka alebo finančný poradca nenalákali na nižšiu mesačnú splátku, pričom vám predĺžia aj roky splatnosti hypotéky a celá sa tak nakoniec predraží.

slabší, alebo dokonca celkom stagnuje. Sú to oblasti, kde je tradične vysoká nezamestnanosť a mladí ľudia majú tendenciu skôr odísť odchádzať.

### Starý či nový?

Je to až neuveriteľné, ale napriek vysokým cenám novostavieb ich podľa všetkého stále nie je dostatok. Dopyt po novom bývaní je už dlhší čas veľmi silný a ten vytvára tlak na rast cien. K tomu prispieva zlepšujúca sa makroekonomická situácia ako aj nízke úroky pri úveroch na bývanie. To sa, samozrejme, prejavuje i na cenách starších bytov, o ktoré je tiež veľký záujem. Je to tak najmä preto, že v rokoch po vypuknutí finančnej krízy sa nové byty stavali málo a ľudia rozhodnutie o kúpe nehnuteľnosti stále odkladali na neskôr. V súčasnosti, keď je situácia na trhu s bývaním priaznivá, pretože hypotekárne úroky sú nízke, stále nie je dostatok nových bytov, ktoré by dokázali uspokojiť zvýšený záujem o ich kúpu. Ak záujemca chce investovať financie okamžite, tak potom siahne skôr po staršom byte. V Bratislave sú lokality, kde je jednotková cena starých i nových bytov takmer na rovnakej úrovni. Klienti kúpu takejto bytu vnímajú ako investíciu a berú si naň hypotéku, ktorú plánujú splácať vo forme prenájmu. Investičné nákupy bytov tvoria asi 20% všetkých nákupov.

Zvažte, či sa vám refinancovanie úveru oplatí



### Viete, že:

- Najčastejší kupujúci je klient nad tridsať rokov? Väčšinou ide o jeho prvé samostatné bývanie alebo ide o výmenu menšieho bytu za väčší.
- V Bratislave k najžiadanejším patria 2 - izbové a 3 - izbové s výmerou okolo 60 - 70 metrov štvorcových. Veľmi podobná je situácia aj v regiónoch, kde však vďaka lepšej finančnej do-

stupnosti si klient vie dovoliť i väčší byt. O bežne kupujúci zjednáva cenu staršieho bytu, zatiaľ čo pri novostavbách je to ojedinelé a pri nízkej ponuke takýchto bytov takmer nemožné. Tento trend bude pokračovať.

- Developeri sa zamerali na 2 a 3 - izbové byty, no dnes existujú záujemcovia o rozmernejšie kvalitné byty, na čo zatiaľ nevedia zareagovať.

## Aby ste mohli lepšie bývať

**Sme klientmi Prvej stavebnej sporiteľne. Máme nasparených približne 20 000 €. Na kúpu bytu však potrebujeme ešte ďalších 40 000 €. Poradíte nám riešenie, ktoré by bolo pre nás najvýhodnejšie?**

Viera a Fedor Ridoškovci

Lišiak radí:

Stavebné sporenie v Prvej stavebnej sporiteľni je mimoriadne variabilný produkt. Aj preto je riešenie hneď niekoľko. Dôležité je, aby ste sa rozhodli, ktoré je pre vás výhodnejšie. Potrebnú sumu vám vieme poskytnúť prostredníctvom úveru, ktorý môžete ale aj nemusíte založiť nehnuteľnosťou v prospech banky. V súčasnosti vám, ako sporiacemu klientovi, vieme za výhodných podmienok poskytnúť až do 50 000 € aj bez zabezpečenia nehnuteľnosťou. Je to viac, ako by vám požičali inde a s nižším úrokom, ako majú porovnateľné spotrebiteľské úvery.

Ak sa však rozhodnete pre úver na bývanie zabezpečený nehnuteľnosťou, jeho úroková sadzba bude ešte výhodnejšia ako v prvom prípade. Patrí k najnižším na našom bankovom trhu a je zafixovaná na 5 rokov od podpisu úverovej zmluvy. Tento typ úveru je jeden z najvýhodnejších, s akým sa na Slovensku môžete stretnúť. V tomto prípade vám môžeme na kúpu bytu poskytnúť až do 170 000 €, resp. ako manželom na jednu nehnuteľnosť až do 340 000 €. Kombinácia nízkeho úroku a až 30-ročnej doby splatnosti znamená nízke úverové splátky, ktoré si môže dovoliť naozaj každý.

**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](http://www.pss.sk).**



Pt článok Autor: Ivica Augustínová Foto: Shutterstock (2)