

Obchodovanie so staršími nehnuteľnosťami sa preberá z letargie



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 10.09.2009

Situácia, keď strácali pôdu pod nohami výlučne predávajúci, sa pomaly obracia. Zaujemca o výhodnú kúpu sa začína v duchu neisto pýtať: Neprepásol som práve ten najvhodnejší okamih?

Dosiahnutie spodného prahu - impulz na reštart záujmu

Podľa údajov Národnej banky Slovenska sa v druhom štvrtroku 2009 ceny nehnuteľností na bývanie naďalej znižovali. Priemer za m² domov a bytov dosiahol 1 342 eur, čo znamená v porovnaní s 1. kvartálom pokles o 5 % a v medziročnom porovnaní až o 13,4 %! Prudký medziročný nárast o 22,1 % v celom minulom roku je dnes už iba nostalgickou spomienkou predávajúcich na to, čo sa nikdy nezreprízuje. Zaujímavá je výrazná diferenciacia podľa regiónov: v sledovanom období dosiahol najvyššiu jednotkovú priemernú cenu bratislavský (1 731), po ňom trnavský (941) a ako tretí v poradí prešovský kraj (926 eur).

Dlhodobo sa udržiavajúci vzťah priamej úmery medzi poklesom cien a poklesom transakcií je do značnej miery prekvapením. Logický úsudok totiž napovedá, že plynulo stúpajúca cenová dostupnosť nehnuteľností preberie stagnujúci trh a reštartuje zmrazený záujem. Ako sa však práve teraz ukazuje, impulzom na to sa muselo stať dosiahnutie približného spodného prahu v oblasti cenotvorby a obchodovania s bytmi, ktoré podľa viacerých zdrojov kleslo oproti roku 2008 o viac ako polovicu. Aký pravdepodobný vývoj cien starších nehnuteľností možno do konca roka 2009 očakávať? Stavebné fórum.sk požiadalo o vyjadrenie zástupcov troch realitných kancelárií.

Kupujúci sú vyzretejší, no ďalší cenový pád už nehrozí

„Nepredpokladáme, že by sa ceny starších nehnuteľností do konca tohto roka výrazne zmenili,“ myslí si Zuzana Faklová z realitnej kancelárie EKI pôsobiacej v lokalite Bratislava a okolie. „V najbližšom období očakávame zvýšený záujem o ich kúpu, čo následne prinesie aj postupné stúpanie cien, tieto zmeny by však nemali nastať do konca roka, skôr v priebehu budúceho polroka. U nás bude aj naďalej platiť, že kúpiť starší byt je bezpečnejšie a, samozrejme, aj cenovo prístupnejšie, ako kúpiť byt v novostavbe.“

„Vzhľadom na pozitívne očakávania vývoja ekonomiky ku koncu roka a zvýšenému dopytu po nehnuteľnostiach nepredpokladáme u nehnuteľností ďalší cenový pád,“ domnieva sa Peter Drábek z RK POLIS realitná kancelária, s.r.o. „Očakávame stagnáciu cien, aj keď predaj nehnuteľností uverejnených v

ponuke sa vo väčšine prípadov realizuje za nižšiu cenu, ako je uvádzaná. Ich majitelia si totiž nechávajú priestor na jej zníženie, alebo argumentujú konštatovaním „Nám to neponáhľa“, no neskôr, po pár mesiacoch neúspešného predávania zistia, že cena je tvorená trhom - ponukou a dopytom. Ich začiatkové predstavy sú nereálne a následne, v prípade vážneho záujmu o nehnuteľnosť zo strany kupujúceho, sú prístupní k výraznému zníženiu ceny. Vo všeobecnosti ale môžeme povedať, že v máji 2009 bol rozdiel medzi ponúkanou cenou na trhu a cenou, za ktorú sa predaj danej nehnuteľnosti skutočne zrealizoval, väčší. Čiže momentálne pokles cien nie je až taký výrazný ako napríklad v jarnom období, keď negatívne dopady krízy najviac ovplyvňovali náladu kupujúcich. Na porovnanie: 3-izbový byt v Petržalke ponúkaný v máji 2009 v pôvodnom stave za 90-tisíc eur sa reálne predal za maximálne 80-tisíc, pričom dnes je ponúkaná cena približne rovnaká - 90-tisíc, ale reálne sa nehnuteľnosť predá za cca 83-tisíc eur.“

„Ceny „second-handových“ bytov obvykle kopírujú klasický trhový mechanizmus ponuka - dopyt,“ tvrdí Yvona Púčíková z MAXI real & consulting, s.r.o. (člen NARKS). „Vychádzajúc z uvedenej premisy a z doterajších skúseností, zvýšený dopyt, ktorý sme zaznamenali v poslednom období v tomto segmente nehnuteľností, by mal podľa môjho názoru spôsobiť rast cien. Myslím si však, že rast by mal byť len mierny a nebude sa týkať všetkých kategórií bytov. Kupujúci sú vyzretejší, náročnejší, vyberajú kvalitu so zodpovedajúcou cenou a nerozhodujú sa tak rýchlo, ako v minulosti. Ceny bytov s vadami, ktoré znižujú ich hodnotu, ako napríklad neatraktívna lokalita, prízemné, podstrešné byty, bytové domy v zlom technickom stave a podobne budú podľa môjho názoru stagnovat', prípadne mierne klesať.“

Dôsledok predchádzajúcej anomálie

Fiasko v predávaní starších bytov prežívajú momentálne mnohí z tých, ktorým táto transakcia z rozličných dôvodov súri. Nemalú časť z nich tvorí skupina, ktorá sa pred vyše rokom stihla zazmluvniť s investorom alebo ním povereným predajcom na kúpu nehnuteľnosti v budúcej novostavbe a podstatnú časť z kúpnej ceny predmetu zmluvy plánovala vykryť predajom staršieho bytu, ktorého trhová cena kulminovala na jar 2008. Z týchto predtým sebavedomých klientov sa dnes, ako niektorí developeri nových obytných komplexov čoraz častejšie s trpkosťou konštatujú, nedobrovoľní neplatiči z titulu vyššej moci - finančnej a realitnej krízy. Pokiaľ však nechcú stratiť ani týchto, sú zvyčajne nútení hľadať pre nich východisko v spolupráci s partnerskou bankou - či už v podobe vzájomne prijateľných podmienok udelenia hypotekárneho úveru alebo splátkového kalendára znesiteľnejšie rozloženého v čase.

Stáva sa bežným pravidlom, že na prioritnom ciele čím skôr a čo najvýhodnejšie predat' starú nehnuteľnosť nechávajú predávajúci pracovať viac realitných kancelárií paralelne a v duchu pravidla „viac sietí - istejší úlovok“ čakajú na zázrak. No keďže trh predávajúceho sa už dávno pretransformoval na trh kupujúceho a ponuka sekundárnych, ale tiež nových (najmä veľkometrážnych) bytov enormne prevyšuje dopyt, podmienky navrhovanej transakcie si vo väčšine prípadov diktujú záujemcovia o kúpu. Zatiaľ čo pred poldruha rokom ich čakalo v rade na 1 byt 10, dnes „stojí poslušne v rade“ 10 bytov na 1 záujemcu, ktorý to uchádzačovi o predaj dáva aj patrične najavo.

Súčasná strnulá a neprirodzená situácia v segmente sekundárnych nehnuteľností je vo svojej podstate logickým dôsledkom anomálie vyvolanej predchádzajúcim - takisto nenormálnym stavom, keď odstup medzi cenami za jednotku staršej a novej obytnej plochy bol minimálny a tieto dosahovali očividne neadekvátne vysokú úroveň. Otázka, kedy sa dosiahne približná vyváženosť medzi oboma miskami váh na napätom rezidenčnom trhu, zostáva teda stále bez exaktnej odpovede. Najnovší náznak znovuoživenia záujmu o obchodovanie však dáva určitú nádej, že to už nemusí trvať tak neúnosne dlho.

Ilustračné foto - autor