

## ČO PRINIESOL REALITNÝ TRH V ROKU 2009

[www.reality69.sk](http://www.reality69.sk)

Sme dynamická realitná kancelária R 69 s.r.o, prezentujúca sa pod značkou [www.reality69.sk](http://www.reality69.sk)

Úspech našej realitnej kancelárie je predovšetkým v šikovných realitných makléroch, ktorí nie sú len obchodníkmi, ale predovšetkým ľuďia s osobným prístupom ku klientovi, vždy s dobrou radou, úsmevom a pomocnou rukou.

### Ponuka jednoznačne vyhráva nad dopytom

Na trhu predaja realít jednoznačne prevažuje ponuka nad dopytom, čo v značnej miere bolo spôsobené finančnou krízou s dopadom na poskytovanie hypotekárnych úverov a v prvom rade negatívnymi interpretáciami svetových a domácich médií.

Najdôležitejším faktorom, ktorý ovplyvňuje realitný trh, je panika a neistota spôsobená konzervatívnym a prísnyim prístupom bánk k posudzovaniu bonity klienta.

Postačí niekoľko článkov v novinách, niekoľko „odborných komentárov“ v televízii o tom, že ceny nehnuteľností budú klesať a všetci kupujúci prestanú mať záujem o kúpu a čakajú na ďalší pokles cien nehnuteľností.

Informácie ohľadne zhoršenia poskytovania výšky financovania kúpy nehnuteľnosti, podľa legislatívnych návrhov kompetentných orgánov Európskej komisie, predstava cca 30-50% úhrady z kúpnej ceny nehnuteľnosti, spôsobili v poslednom období čiastočné zvýšenie záujmu o kúpu nehnuteľnosti, hlavne u mladých ľudí.

Od októbra 2008 nastala absolútna stagnácia na trhu s nehnuteľnosťami.

Prepad cien oproti TOP cenám roku 2008 zaznamenal pokles v priemere o 30%, v niektorých prípadoch nadštandardných nehnuteľností dokonca o polovicu. Skončila sa „zákopová vojna“ kde predal len ten kto „vyskočil zo zákopu nehnuteľností“ s nižšou cenou a z druhej strany ho rýchlo „zostrelil“ čakajúci kupujúci.

**Určite si treba uvedomiť že ČO BOLO - BOLO. Je tu nová situácia a treba zabudnúť na ceny nehnuteľností z predchádzajúcich období. Je potrebné naplno akceptovať súčasný stav a prispôbiť ceny nehnuteľnosti vývoju na trhu a nechať si poradiť skúsenou realitnou kanceláriou.**

**Ceny nehnuteľností sa ustálili na reálnych cenách a ich pohyb je minimálny, bez výkyvov.**

Banky sa v priebehu roka prispôbili situácii na trhu, upravili úrokové sadzby nadol a snažili sa individuálne riešiť prípady poskytnutia hypotekárnych úverov, kde sa reálna výška financovania kúpy nehnuteľnosti pohybuje v rozmedzí od 70-85% z hodnoty kupovaných nehnuteľností, ojedinele až 100%.

Realitný Trh sa v roku 2009 čiastočne rozhybal v mesiacoch **apríl – jún a september - október**. Kupujúci postupne zistili, že lepších cien sa už tak skoro nedočkajú, preto sa začína obdobie obhliadok nehnuteľností, takzvaná bytová turistika. V skutočnosti sa potvrdzuje, že kto veľa váha, nakoniec preberie. Nehnuteľnosť, pre ktorú sa kupujúci finálne rozhodne, je už predaná!

## Košice

Ceny bytov v Košiciach klesli o 30 až 40 %, pričom vychádzame z reálnych cien, t.j. cien, za ktoré sa nehnuteľnosti predávali a predávajú.

Stále je však veľký počet vlastníkov nehnuteľností, ktorí nepochopili, že cenu ich bytu určuje trh, takže mnoho ponúk je ešte stále nadhodnotených a nereálnych.

Dnes predá nehnuteľnosť ten, kto je schopný zreálniť svoju cenu s požiadavkou kupujúceho na základe odborného odporúčania realitnej kancelárie a makléra.

Podľa maklérov je reálna cena panelového bytu v pôvodnom stave bez úprav na sídlisku v KE približne 600€ až 1000€ za štvorcový meter nehnuteľnosti.

Cena závisí predovšetkým od lokality a veľkosti bytu. Žiadanejšie sú tehlové byty v mestskej časti Sever a v širšom centre mesta a na sídliskách KVP a Terasa.

Najžiadanejšie sú byty menších výmer ako sú garsónky, 1 a 2 izbové byty, vyhľadávané prevažne mladšou klientelou, ktorá si nemôže dovoliť drahšie bývanie a na druhej strane staršou generáciou, ktorá má záujem o menej nákladné bývanie.

## Košice okolie

Čo sa týka cien domov a pozemkov, ceny sa stabilizovali, alebo mierne klesli asi o 10 až 20 %.

U pozemkov možno konštatovať čiastočné zastavenie predaja, pravdepodobne spôsobené situáciou na trhu a nedostatkom voľných finančných prostriedkov, neistotou investovať do stavby RD.

Rodinné domy v okolí Košíc sa predávajú relatívne dobre, kupujúci však preferujú staršie RD s možnosťou ihneď bývať a následne postupne rekonštruovať, nakoľko prostriedky z predaja bytov už nestačia na pokrytie nákladných a kompletných rekonštrukcií.

Je tomu tak najmä preto, lebo ceny bytov v Košiciach stúpili za rok 2007 až o 120 %. Následný prepád už preto nepostačuje na výmenu bytu za dom. Ceny domov a pozemkov sa pomaly vracajú do reálneho stavu.

## Trebišov

Zvláštnu situáciu na trhu tvoria nehnuteľnosti v Trebišovskom okrese, kde sú ceny nehnuteľností na veľmi dobrých cenových úrovniach a napriek tomu je záujem kupujúcich minimálny, Napríklad 3-izbový byt v Čiernej nad Tisou v osobnom vlastníctve je možné kúpiť už od 7.000€, RD po kompletnej rekonštrukcii s 3 bytovými jednotkami a vinohradom na Zemplíne za 60.000€, štandardný obývatel'ný 4 izbový RD v okolí Trebišova za 20.000. Oproti obdobiam predchádzajúcich rokov je možné badať prepad záujmu až o 70% jednoznačne spôsobený finančnou a hospodárskou krízou, ktorá sa tu prejavila najcitel'nejšie. V mestách Trebišov, Sečovce, Kráľovský Chlmec sa trh s realitami takmer úplne zastavil.

## Novostavby

Trh realít v Košiciach pociťuje nedostatok novostavieb a polyfunkčných objektov a zaznamenávame záujem kupujúcich po takýchto nehnuteľnostiach v štandardných vyhotoveniach, luxusné stavby nie sú predmetom záujmu. Ako reálnu a akceptovateľnú cenu u takýchto nehnuteľností vidíme rozpätie cien 1300 -1500€ za m<sup>2</sup> bez DPH.

Priestor na ďalší rozvoj vidíme predovšetkým vo výstavbe satelitných sídlisk /bytov a domov/ na okrajoch mesta, kde je cena pozemkov oveľa prijateľnejšia.

## Predávajúci chcú ešte stále veľa

Čím rýchlejšie chce vlastník predať nehnuteľnosť, tým viac musí znížiť cenu, považšinou sa však jedná o situácie hraničiace s exekúciou prípadne dražbou.

Štandardné situácie trhu, keď predávajúci chce skutočne predať nehnuteľnosť a upraví mierne cenu nadol v rámci dohody s konkrétnym kupujúcim, prinášajú reálny predpoklad predať nehnuteľnosť k spokojnosti obidvoch zúčastnených strán.

Najhoršia situácia je u predávajúcich, ktorí znižujú cenu postupne a tá dobieha cenu na trhu postupne, avšak je vždy o krok pozadu a nedbajú na rady realitných kancelárii.

Mnoho realitných kancelárií v Košiciach vzniklo v poslednom čase, keď bol trh s nehnuteľnosťami na vrchole a ich spojenie s realitnými kanceláriami nie je najvhodnejšie, dokonca išlo len o spoločnosti venujúce sa nákupu nehnuteľností a ich následného predaja so ziskom, čo tiež nie veľmi prospievalo trhu nakoľko ceny nehnuteľností čiastočne umelo navyšovalo.

Predpokladá sa, že tento rok pretriedi a vyčistí trh „s akože realitnými kanceláriami“.

Na druhej strane každá realitná kancelária musí svoju prácu vykonávať zodpovednejšie a ponúknuť predávajúcim a kupujúcim kompletnejší a lacnejší servis, čo v konečnom dôsledku by mal pociťovať klient – kupujúci a predávajúci v cenách a kvalite.

## Rok 2009, aký si bol ???

Z nášho pohľadu sa rok 2009 v oblasti realitného trhu stabilizoval. Kupujúci mali možnosť s klúdom a s rozvahou vybrať si kvalitné nehnuteľnosti za rozumné ceny s možnosťou najvýhodnejšej hypotéky.

Trh pomaly vykročil istým krokom stabilizácie k lepšiemu zajtrajšku, kde kupujúci má možnosť vybrať nehnuteľnosti rozumným spôsobom podľa svojich predstáv.

Naša RK sa snaží ponúkať nehnuteľnosti za aktuálne trhové ceny, k spokojnosti klientov ešte vždy je však rozhodujúcim hráčom na trhu predávajúci a jeho ochota akceptovať ceny trhu.

## Čo nás čaká v ďalšom období ???

Denne sa stretávame s otázkou kupujúcich a predávajúcich, ako sa bude vyvíjať trh s nehnuteľnosťami v ďalšom období ??? Radi by sme poznali odpoveď na túto otázku, ale nevieme to ani my ....., môžeme iba predpokladať.

Kupujúci majú priestor na výber z dobrých nehnuteľností za rozumné ceny, podľa svojich predstáv, bez stresu s možnosťou voľby výhodnej hypotéky, bez rizika ďalšieho extrémneho prepadu cien.

Kúpa nehnuteľnosti sa určite oplatí v tomto období a podľa správ finančného sektora sa čaká mierne oživenie realitného trhu už v lete 2010, môže to však spôsobiť pohyby cien nehnuteľností smerom nahor. Po dopadoch finančnej krízy to bude zrealnenie cien nehnuteľností.

Košice 09.12.2009

Róbert Friedrich – konateľ R 69 s.r.o



**VAŠA  
REALITNÁ  
KANCELÁRIA**

0918 562 111

Floriánska 19  
Eurodom, Košice

[www.reality69.sk](http://www.reality69.sk)

bývanie na dosah ruky