

Cassie B: Ceny nehnuteľností v USA už kolabujú. Kedy to zvalcuje aj nás?

- CZ24 News | 31. srpna 2022

USA: V niektorých amerických mestách v júli až 70% predajcov domov znížilo predajné ceny, keďže trh s bývaním sa naďalej ochladzuje a kupujúci sa z trhu sťahujú.

Podľa údajov z [Redfin](#) je Boise v štáte Idaho na čele zoznamu 97 metropol, pokiaľ ide o pokles cien u 70% domov, zatiaľ čo na druhom mieste je Denver, kde došlo k zníženiu cien 58% domov na predaj.

Salt Lake City a Tacoma obsadili tretie a štvrté miesto s 56,4 a 54,8%. Rovnaké štyri oblasti boli na čele júnového zoznamu.

Prvú desiatku uzavreli Tampa, Sacramento, Indianapolis, Phoenix, San Diego a Portland, Oregon. Percento domácich predajcov, ktorí v týchto mestách znížili svoje ceny, sa pohybovalo od 52,1% (Tampa) do 48,3% (Portland).

Viac ako polovica týchto metropol bola uvedená medzi 20 trhmi s nehnuteľnosťami, ktoré zaznamenali najrýchlejšie ochladenie v prvej polovici tohto roka po boomoch počas pandémie.

Pričiny poklesu cien nehnuteľností v USA

Realitní makléri v Boise obviňujú nerealistické očakávania, pokiaľ ide o predajné ceny a predháňanie sa so znižovaním cien, pokiaľ ide o prudký pokles cien u predajcov aj staviteľov domov.

V niektorých prípadoch majitelia domov nacenili svoje domy príliš vysoko, keď videli, ako ich susedia počas pandémie predávajú svoje domy za premrštené ceny. Mnohí tiež dúfali, že dostanú viacero ponúk krátko po inzerovaní svojho domu na predaj, čo už na súčasnom trhu nie je realitou.

Agentka *Redfin* Shauna Pendletonová povedala:

„Moja rada predajcom je, aby od začiatku správne nacenili svoj dom, akceptovali, že trh sa spomalil, a pochopili, že predaj môže trvať dlhšie ako 30 dní. Ak niekto predáva pekný dom v žiadanej štvrti, nemal by musieť znížiť cenu.“

Minulý mesiac národný podiel domov na predaj, ktorých ceny klesli, dosiahol rekordnú výšku. Dôvodom je to, že mnohí predajcovia boli nútení znížiť svoje ceny, aby pritiahli kupujúcich, ktorí si čoraz viac zvykajú na nižšie ceny na klesajúcom trhu s bývaním.

Inflácia a rastúce sadzby hypoték spôsobujú, že ľudia váhajú s kúpou

Pokračujúca inflácia, zvyšujúce sa sadzby hypoték a potenciálne poklesy hodnoty nehnuteľností zároveň spôsobili, že kupujúci váhajú zaplatiť vysoké ceny.

Väčší počet domov na predaj tiež znamenal, že kupujúci mali viac možností. Odborníci sa domnievajú, že zníženie cien sa zastaví, keď sa predajcovia začnú vyrovnávať s vyvíjajúcim sa trhom.

Úrokové sadzby hypoték teraz prekročili 5% a sú takmer dvakrát vyššie ako sadzby zaznamenané v januári, čo pre kupujúcich znásobuje krízu dostupnosti bývania.

Predaj domov v krajine klesol v júli celkovo o 19,3% v porovnaní s predchádzajúcim rokom, pričom aktivita dosiahla najnižší bod od začiatku pandémie. Predaje klesajú už šesť mesiacov po sebe.

V poznámke pre klientov minulý týždeň hlavný ekonóm *Pantheon Macroeconomics* Ian Shepherdson zdieľal svoje presvedčenie, že prepád trhu ešte nedosiahol svoje dno.

Predpovedal:

„Dno je ešte stále ďaleko, vzhľadom na mieru, do akej bol dopyt rozdrvený rastúcimi úrokovými sadzbami. Mesačné splátky hypotéky pre nového kupca existujúceho rodinného domu už nestúpajú, ale v júli boli medziročne vyššie o 51%.

Dostupnosť bývania dosiahla najnižšiu úroveň za posledných 30 rokov. Kúpa priemerného domu s 20% akontáciou a 30-ročnou hypotékou si teraz vyžaduje 32,7% priemerného príjmu domácnosti, pričom 25-ročný priemer je 23,5%.“

Kedy to príde aj k nám?

Odpoveď na túto otázku nám môže pomôcť nájsť história.

Počas finančnej krízy v rokoch 2007/2008, po krachu banky Leman Brothers v USA, sa u nás ešte pár mesiacov ceny nehnuteľností zdvíhali. Potom sa zastavili a zhruba po 6 mesiacoch začali prudšie klesať aj u nás a inde v Európe.

Predpokladáme, že rovnaký a možno o niečo rýchlejší vývoj bude aj tentokrát. Terajšia kríza však bude hlbšia. Kým predtým šlo len o krízu finančnú, v súčasnosti sa k tomu pridala aj energetická a ekonomická kríza.

Takže môžeme očakávať, že koncom tohto a začiatkom roka 2023 sa výraznejší pokles cien domov a bytov dostaví aj do našich zemepisných končín.

AUTOR: Cassie B

[ZDROJ](#)

Spracoval: Badatel.net