KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

ROČNÍK 2016 | 3. KVARTÁL

PONUKA BYTOV PREKRO-ČILA HRANICU 4,4 TISÍC

Realitný trh v Bratislave má za sebou ďalší silný kvartál. Okrem rekordného predaja v treťom kvartáli tohto roka sme však už zaznamenali aj odpoveď developerov na prudký nárast spotrebiteľského dopytu po bytoch v Bratislave. Počet voľných bytov totiž výrazne vzrástol na rekordné množstvo, a to aj napriek mimoriadne silnému predaju.

- *Na konci tretieho kvartálu bola ponuka voľných bytov o tisícku vyššia ako dlhodobý priemer*
- *Jednotková cena voľných bytov vzrástla medziročne o 9,4 %*
- *Výmera ponúkaných bytov sa opäť posunula smerom nadol*
- *Počas tretieho kvartálu sa predalo 1017 bytov, z toho 87 % je stále „na papier“*
- *Ceny budú ďalej ťahať nahor projekty v lepších lokalitách*
- *Dopyt bude podporovaný najmä stále nízkymi úrokmi a bojom samotných kupujúcich aby „nepremárnili“ príležitosť na kúpu*
- *(titulný obr. - Slnečnice)*

Tretí kvartál 2016 bol výnimočný najmä prudkým rastom ponuky zo strany developerov. V ponuke novostavieb na primárnom trhu (t.j. byty na predaj priamo od developerov) sa ku koncu tretieho štvrťroku totiž nachádzalo až 4400 voľných bytov, čo je zhruba o 1000 bytov viac ako sme videli v posledných rokoch. Do ponuky v sledovanom kvartáli vstúpilo 13 nových projektov (resp. ďalších etáp už existujúcich projektov), pričom sa prevažne jednalo o veľké projekty. Boli medzi nimi napríklad aj nový projekt Tehelné pole a spustenie predaja v ďalšej etape projektu Slnečnice Mesto, pričom len tieto dva projekty spolu zvýšili ponuku o takmer 700 bytov. Najväčší nárast počtu voľných bytov sme zaznamenali v treťom okrese, kde ich počet medzikvartálne vzrástol o z 850 na 1395 bytov. Významný bol takisto aj nárast v piatom okrese, kde došlo ku zvýšeniu o 285 na 916 bytov.

Tabuľka 1: špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov

Obvod	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
BA I	507	74,91	3 357,44 €	229 682,61 €
BA II	869	63,15	2 257,73 €	145 262,55 €
BA III	1395	63,32	2 505,26 €	159 881,68 €
BA IV	713	65,84	2 166,32 €	145 938,56 €
BA V	916	56,73	2 267,27 €	129 029,97 €
Celkový súčet	**4400**	**63,61**	**2 442,76 €**	**155 933,97 €**

Z cenového hľadiska došlo pri voľných novostavbách ku pokračovaniu rastu. Ich cena za Bratislavu ako celok stúpla na 2442,76 eur/m² s DPH, čo medzikvartálne predstavuje rast o 2,9% a medziročne rast až o 9,4%. Tempo cenového rastu tak pokračuje, a to aj napriek zvýšeniu ponuky, t.j. zvýšeniu konkurencie. Za týmto rastom však z veľkej časti stojí rast ponuky bytov v treťom okrese, keďže sa tu jedná o cenovo nadpriemerné byty, čo ťahalo nahor priemernú cenu za celú Bratislavu. Za cenovým rastom tak v sledovanom kvartáli možno hľadať novú ponuku drahších bytov.

Čo sa priemernej rozlohy voľných bytov týka, tu sme zaznamenali ďalší pokles, tento raz dokonca dosť výrazný. Priemerná rozloha voľných bytov dosahovala len 63,61 m², čo oproti minulému kvartálu predstavuje pokles až o 2,72 m² resp. o 4,1%. Reakciu developerov na dopyt tak vidno nie len pri zvýšenej ponuke ale aj pri poklese rozlohy. Byty z novej ponuky totiž v priemere dosahovali rozlohu len 57,81 m². Spotrebiteľský dopyt sa v poslednej dobe zameriaval prevažne na menšie a absolútne lacnejšie byty, na čo developeri reagujú ich zvýšenou výstavbou. Najvýraznejší pokles rozlohy voľných bytov tak bol viditeľný najmä v okresoch BA III a BA V, kde sa sústreďovala aj najväčšia časť novej ponuky. V Petržalke medzikvartálne klesla priemerná rozloha dokonca až o 6,92 m² (8,9%) na 56,73 m².

Absolútna cena voľných bytov dosiahla v treťom kvartáli 2016 takmer 156 tisíc eur s DPH. Tu na rozdiel od jednotkovej ceny došlo ku miernemu poklesu o 1,5%, resp. 2000 eur. V dôsledku rastu ponuky o stále menšie byty tak absolútna cena poklesla aj napriek silnému rastu jednotkovej ceny. Ponuka teda vzrástla o menšie no cenovo rovnaké byty, čo odzrkadľuje dôležitosť absolútnej ceny v očiach spotrebiteľa.

Tabuľka 2: špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	208	35,44	2 186,40 €	79 504,15 €
2	459	52,08	2 258,20 €	118 962,58 €
3	233	75,44	2 261,19 €	169 303,53 €
4	98	100,05	2 396,39 €	245 097,97 €
5	10	171,05	2 668,18 €	485 564,53 €
Celkový súčet	**1017**	**59,61**	**2 265,74 €**	**141 685,71 €**

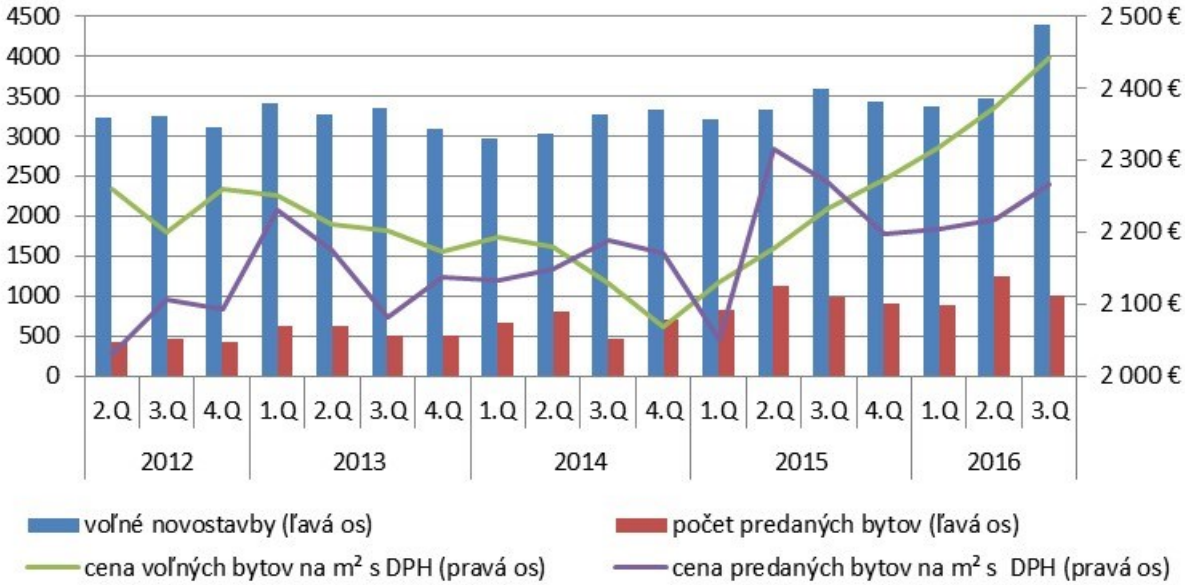
Čo sa dopytovej stránky realitného trhu Bratislavy týka, tu sme zaznamenali ďalší silný kvartál. Pri predaji 1017 bytov bol tretí kvartál 2016 rekordne silným tretím kvartálom od hospodárskej krízy. Predaju tu jednoznačne dominovali dvojizbové byty (459 predaných bytov), ktorých popularita stále rastie. V sledovanom kvartáli stáli až za 45%-ami celkového predaja. Spolu s jednoizbovými bytmi stáli až za 66%-ami celkového predaja, pričom v minulosti bol ich podiel zhruba okolo 60%. Menšie byty teda v sledovanom kvartáli značne získali na popularite.

Jednotková cena týchto predaných bytov dosiahla 2265,74 eur/m² s DPH. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa tak predávali byty drahšie o 2,1%, zatiaľ čo medziročne sa cena predaných bytov nezmenila. 2,1%-ný medzikvartálny rast tak znamená prvé výraznejšie zdraženie cien predaných bytov od oživenia realitného trhu v roku 2015 (okrem rastu cien bytov v druhom kvartáli 2015). Cenový rast sa tak začína výraznejšie prejavovať nie len na strane ponuky ale aj na strane dopytu.

Cenový rast predaných bytov sa ukázal aj na vyššej absolútnej cene bytov. Tá v sledovanom kvartáli mierne vzrástla na takmer 142 tisíc eur s DPH. Priemerná rozloha zas mierne klesla pod hranicu 60 m² na 59,61 m².

Z hľadiska bratislavských okresov bol najsilnejší predaj v štvrtom (256) a piatom okrese (286). Paradoxne, tretí okres, ktorý disponoval najväčšou ponukou sa tu dostal s 244 predanými bytmi až na tretie miesto. Cenová výhoda bytov v štvrtom a piatom okrese tak prilákala

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



viac kupujúcich. Väčšina spotrebiteľov teda patrí medzi kategóriu, ktorú zaujímajú skôr absolútne lacnejšie byty.

Najmarkantnejšou zmenou v treťom kvartáli 2016 bol teda masívny nárast ponuky až o 1000 bytov. Tá sa tak dostala až na 4400 bytov, z čoho však len 10% bytov je dostavaných a pripravených na nasťahovanie sa. Jedná sa pritom drvivou väčšinou o veľké a drahé byty. Bežný spotrebiteľ s priemerným rozpočtom teda nemá takmer žiadnu možnosť kúpy lacnejšieho bytu, ktorý je zároveň dokončený. Na nasťahovanie si musí počkať a pri kúpe musí dôverovať developerovi, že byt bude dokončený podľa jeho predstáv. Ani takýto stav však neodrádza spotrebiteľov od kúpy bytov. Až 87% všetkých bytov predaných v sledovanom kvartáli bolo totiž len „na papieri“. Na realitnom trhu v Bratislave je teda viditeľný istý ošiaľ, keď sa spotrebitelia medzi sebou predbiehajú v kúpe čo najvýhodnejšieho bytu. Tento jav sa však vzťahuje najmä na cenovo dostupnejšie byty, zatiaľ čo v prípade drahších bytov v Starom meste a Novom meste skôr ponuka prevyšuje dopyt, keď tu počet voľných bytov stále viac narastá.

Väčšinu dopytu po bytoch teda tvoria ľudia so záujmom o lacnejšie byty. Strach z rastúcej ceny bytov, silnej konkurencií na strane dopytu a možného zvyšovania úrokových sadzieb v budúcnosti prirodzene vzbudzuje v ľuďoch strach z premeškanej príležitosti. Okrem toho tu zavážia aj faktory ako sprísňovanie podmienok poskytovania úverov na nehnuteľnosti. Kvôli zvýšenej regulácii Národnou bankou Slovenska tak banky poskytujúce úvery na nehnuteľnosti už budú môcť financovať väčšinou len 80% hodnoty nehnuteľnosti. Sprísnené bude aj preverovanie klientov. Toto všetko vedie spotrebiteľov ku unáhlenej kúpe bytov, keďže majú pocit, že dobré časy sa čoskoro skončia. Za súčasným rastom ceny bytov tak stojí najmä konkurencia medzi spotrebiteľmi. Okrem toho tu zaváži aj výstavba bytov v drahších lokalitách, kde však dopyt po bytoch (aj keď silný) nie je až tak výrazný.

V blízkej budúcnosti očakávame ďalšie zvyšovanie cien bytov v Bratislave, postupne by však tento cenový rast mal začať spomaľovať. Reakcia developerov na silný dopyt sa prejavila v masívnom zvýšení ponuky, čo bude postupne zmierňovať tempo rastu cien bytov. Najmä v drahších lokalitách sa teda dá očakávať spomalenie tohto tempa, keďže tu dopyt po bytoch nie je, vzhľadom na ponuku, dostatočne vysoký. Dopyt sa tak naopak sústreďuje najmä na lacnejšie byty, keďže pre väčšinu spotrebiteľov má najväčšiu váhu absolútna cena, pričom rozloha bytu a lokalita ostávajú skôr v pozadí. Celkovú cenovú hladinu tak nahor budú ťahať skôr tieto menšie a lacnejšie byty. Ošiaľ na realitnom trhu sa pravdepodobne v rokoch 2017-2018 bude zmierňovať, čo sa odrazí najmä na pomalšom tempe rastu cien. Väčší pokles dopytu po bytoch neočakávame, zároveň však považujeme jeho ďalší výraznejší rast za nepravdepodobný.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

http://www.bencont.sk/trhove-analyzy/reality/