



- Staršie byty za 3. kvartál zdraželi medziročne o 10,2 % na 2131 eur/m<sup>2</sup> s DPH
- Vysoký dopyt o starších menších bytoch ťahajú najmä priaznivé úverové podmienky
- Rast zaznamenal aj nájom, ktorý svojim rastom stimuluje ku kúpe vlastného bývania ale aj kúpe na investíciu

## DOPYT PO STARŠÍCH BYTOCH JE VYSOKÝ, CENY RASTÚ

Rastúci trend cien nehnuteľností v Bratislave pokračoval aj v treťom kvartáli, keď ceny voľných novostavieb medziročne vzrástli o 9,4%. Ceny bytov na sekundárnom trhu (t.j. bytov z druhej ruky) tento rast napodobňovali a v treťom štvrtroku 2016 dosiahli nové rekordné výšky.

Priemerná jednotková cena bytov na sekundárnom druhému štvrtroku tak vzrástla o 4,9%, zatiaľ čo medziročný rast bol 10,2%. V oboch prípadoch ceny starších bytov rástli rýchlejšim tempom ako voľné novostavby.

Tabuľka 1: Špecifiká ponúkaných bytov na sekundárnom trhu za 3.Q. 2016 (ceny sú vrátane DPH)

Okres	priemerná výmera	priemerná jednotková cena	priemerná absolútna cena
BA I	96,16	2 578,29 €	237 551,78 €
BA II	63,48	2 061,97 €	128 164,29 €
BA III	78,11	2 156,24 €	163 931,26 €
BA IV	72,76	1 971,95 €	142 010,30 €
BA V	69,84	1 920,46 €	133 145,09 €
Spolu	74,39	2 131,36 €	156 740,79 €

Najrýchlejší medziročný rast cien zaznamenal sekundárny trh v Starom Meste, kde takéto byty zdraželi až o 15,3%. Silný rast bol takisto prítomný aj v okresoch BA II (+12,6%) a BA III (+10,9%). V BA IV bol rast pod priemerom (+6,3%) a v Petržalke ceny bytov ostali na rovnakej úrovni. Najdrahšie byty sa tak ponúkali v Starom Meste (2578 eur/m<sup>2</sup>) zatiaľ čo najlacnejšie v Petržalke (1920 eur/m<sup>2</sup>).

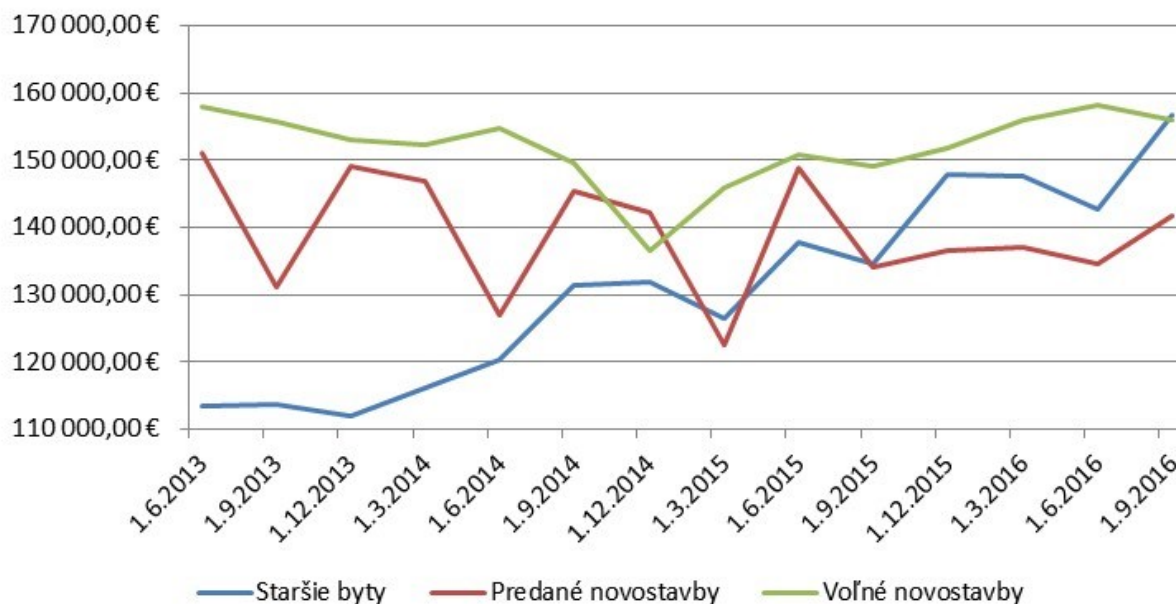
Čo sa absolútnej ceny týka, tá dosiahla v priemere **156,7 tisíc eur s DPH**. Medzikvartálna zmena ceny tak bola 9,8% a medziročná až 16,5%. Za posledný roky zdraželi byty na sekundárnom trhu v Bratislave priemerne teda až o 22 tisíc eur. Tu samozrejme ako dôležitý faktor pôsobí aj rozloha týchto bytov. Tá v treťom štvrtroku dosiahla 74,4 m<sup>2</sup>, čo v medzikvartálnom vyjadrení predstavuje 4,4%-ný rast a v medziročnom 5,5%. Ponukovú stránku sekundárneho trhu s bytmi v Bratislave teda tvoria čoraz väčšie a tým pádom aj absolútne drahšie byty. Menšie byty sa vďaka ich nižšej absolútnej cene rýchlo vypredávajú a v ponuke ostávajú tie väčšie a drahšie.

Porovnanie sekundárneho trhu a trhu s novostavbami prináša niekoľko zaujímavých zistení o dopytovej štruktúre na realitnom trhu v Bratislave. Cena na m<sup>2</sup> rastie aj pri starších bytoch aj pri nových. V súčasnosti je rozdiel medzi nimi 260 eur/m<sup>2</sup>. Dá sa teda povedať, že staršie byty sú cenovo ťahané tými novými a to najmä v prvých troch okresoch. Nová ponuka bytov na trhu s novostavbami sa v prvých troch okresoch sústre-

ďuje na drahšie projekty. To necháva neuspokojenú časť kupujúcich, ktorí chcú v týchto lokalitách lacnejšie byty. Dopyt po lacnejších bytoch sa následne uspokojuje na sekundárnom trhu, čím z ponuky tieto byty vypadávajú a ostávajú tie drahšie. V menej žiadaných lokalitách (BA IV, BA V) zas kupujúcich uspokojuje ponuka novostavieb, preto tu o staršie byty nie je taký záujem a ceny výrazne nerastú.

Oživenie realitného trhu v Bratislave v roku 2015 prinieslo najmä dopyt po absolútne lacnejších bytoch. Žiadanými sa tak stali najmä menšie byty, ktoré možnosť bývania dokážu svojou atraktívnejšou cenou poskytnúť väčšiemu množstvu ľudí. Ako na trhu s novostavbami tak aj na sekundárnom trhu sa malé byty začali predávať veľmi rýchlo. Sekundárna ponuka na rozdiel od novostavieb však nedokáže pružne reagovať na dopyt vytvorením nových a menších bytov. Tie sa tu rýchle vypredávajú a v ponuke tak ostávajú len väčšie a absolútne drahšie byty. V treťom štvrtroku prvý krát priemerná absolútna cena voľných bytov na sekundárnom trhu tak dokonca predbehla aj cenu novostavieb. Tu je ešte potrebné poznamenať, že rast cien bytov na sekundárnom trhu nespôsobuje len výpredaj lacných bytov ale takisto aj pribúdanie drahších bytov. Do sekundárnej ponuky sa totiž dostávajú aj novostavby, ktoré v niektorých prípadoch dokonca ešte ani nie sú dostavané. Tie sú prirodzene drahšie ako staršie byty, no aj napriek tomu sú zaradené na tento trh, keďže už pochádzajú z druhej ruky.

Graf 1: Priemerná absolútna cena bytov na sekundárnom trhu a trhu s novostavbami v Bratislave (ceny sú vrátane DPH)



Čo sa prenájmu týka, ten takisto ako ceny bytov, rastie. Priemerná výška ponúkaných prenájmov v Bratislave momentálne dosahuje až 804 eur. Prenájom je teda momentálne takisto na rekordne vysokej úrovni, keď za posledné dva roky dosahoval 650-750 eur. Na prenájom sa pritom v ponuke nachádzajú stále väčšie byty, čo môže takisto svedčiť o tom, že menších bytov v ponuke už je menej. Zvýšila sa takisto aj cena nájmu na m<sup>2</sup> a dosiahla rekordných 11,37 eur/m<sup>2</sup>. Tu je zaujímavé poznamenať, že ceny prenájmu na m<sup>2</sup> sú v okresoch BA II až BA V na rovnakej úrovni okolo 10,5 eur/m<sup>2</sup> (Staré Mesto je pri 13 eur/m<sup>2</sup> o niečo drahšie).

Z hľadiska izbovosti sa v ponuke na prenájom nachádzajú najmä dvoj a trojizbové byty. Z hľadiska okresov zas ponuke dominujú BA I a BA II (v treťom štvrtroku sa až 337 bytov zo vzorky 1000 náhodne vybraných bytov na prenájom nachádzalo v Starom Meste), čo môže znamenať, že tie lacnejšie prenájmy sa obsadzujú rýchlejšie zatiaľ čo v ponuke ostávajú tie drahšie. Okrem toho sa ľudia v lokalitách s vysokým prenájmom snažia skôr o kúpu vlastného bytu (keďže výška hypotéky a prenájmu sú v porovnateľnej výške) čo do ponuky uvoľňuje ďalšie byty na prenájom.

Tabuľka 2: Ceny prenájmu s energiami podľa izbovosti a okresov za 3.Q. 2016

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	609,21 €	803,71 €	1 126,63 €	1 720,22 €	2 117,50 €	1 003,56 €
BA II	470,10 €	609,60 €	761,22 €	915,53 €		634,44 €
BA III	455,00 €	665,34 €	971,88 €	1 242,47 €	1 000,00 €	771,75 €
BA IV	441,00 €	601,54 €	712,73 €	1 263,33 €	2 483,75 €	795,28 €
BA V	440,30 €	661,70 €	739,53 €	829,17 €		676,99 €
Spolu	500,18 €	683,33 €	928,20 €	1 365,96 €	2 256,92 €	803,90 €

Ku prudkému rastu cien bytov v Bratislave teda dochádza aj pri novostavbách a aj pri starších bytoch. 10% -né tempo je však príliš vysoké na to aby sa dokázalo udržať dlhšiu dobu. Jedná sa skôr o nárazový jav, keď ľudia začali vnímať, že ceny nehnuteľností majú pokrízový pokles už za sebou a nahromadené úspory sa tak nebáli opäť investovať do realít. Okrem toho spotrebiteľov do kúpy bytu motivujú aj nízke úrokové sadzby a obavy zo sprísnenia financovania úverov na nehnuteľnosti od roku 2017. Aby si každý zaistil čo najlepší byt za čo najvýhodnejšiu cenu došlo ku konkurencii na strane dopytu a rýchlemu vypredaniu lacnejších bytov, čo ceny zvyšných voľných bytov poslalo strmo nahor. Staršie byty majú oproti novostavbám stále konkurenčnú výhodu ceny no získavajú aj novú výhodu – možnosť okamžitého nasťahovania sa. Tú novostavby totiž úplne stratili (len 10% voľných novostavieb je reálne dostavaných). Kupujúci tak staršie byty preferujú aj naďalej, pričom záujem ostáva pri menších a absolútne lacnejších bytoch. Ako sme už spomínali, ponuka starších bytov sa na rozdiel od novostavieb nemôže elasticky rozširovať o byty, po ktorých je najvyšší dopyt. Preto dochádza k rýchlemu vypredávaniu

starších bytov, čo tlačí cenu zvyšnej ponuky nahor. Táto rýchle rastúca cena bude sekundárny trh postupne robiť menej atraktívnym. Rast cien na sekundárnom trhu pravdepodobne pár kvartálov ešte potrvá. Kvôli obmedzenej a rýchlo sa znižujúcej ponuke menších, lacnejších bytov (po ktorých je najväčší dopyt) však tento rast do dvoch rokov s veľkou pravdepodobnosťou ochladne. Lacné staršie byty sa jednoducho vypredajú a o tie drahšie vysoký záujem nie je. Dopyt postupne klesne a s ním aj cenový rast. Je potrebné si uvedomiť, že takýto rýchly rast cien nehnuteľností je z dlhodobého hľadiska neudržateľný. Ceny nehnuteľností nemôžu rásť takýmto vysokým tempom ak nie je ich rast podporovaný rovnako silným rastom reálnych príjmov obyvateľstva. Z toho vyplýva, že rast cien nehnuteľností sa z určitou zastaví, keď si ľudia zo svojich príjmov nebudú vedieť dovoliť ich kúpu. V tej chvíli ceny nehnuteľností začnú klesať resp., čo je menej pravdepodobné, sa z nich stane luxusný tovar.

**Matúš Jančura**

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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