



- Jednotková cena bytov na sekundárnom trhu ďalej stagnuje - za druhý kvartál dosahovala 2134 eur/m<sup>2</sup>
- V ponuke sa nachádzajú najmenšie byty za posledné roky
- Rastie dopyt po veľkých starších bytoch - oproti novostavbám sú podstatne lacnejšie
- Priemerná cena prenájmu s energiami 11,24 eur/m<sup>2</sup> - aj tu dochádza ku stagnácií

## STARŠIE BYTY S VÄČŠOU ROZLOHOU RÝCHLO MIZNÚ Z PONUKY

*Druhý štvrťrok 2017 na sekundárnom trhu s bytmi v Bratislave priniesol ďalší pokles priemernej rozlohy ponúkaných bytov. V ponuke sa prevažne nachádzali malé byty, a priemerná rozloha sa tak dostala na najnižšiu úroveň za posledné roky. Rozdiel medzi absolútnou cenou starších bytov a novostavieb v ponuke je najvyšší od roku 2014.*

Počas druhého štvrťroku 2017 sa priemerná jednotková cena bytov zo sekundárnej ponuky v Bratislave dostala na 2134 eur/m<sup>2</sup> s DPH. Vyplýva to zo štatistickej vzorky 1000 bytov, ktoré boli napredaj v priebehu mesiacov apríl, máj a jún. Oproti prvému štvrťroku sa tak priemerná jednotková cena zvýšila len o 0,3%. Jednotková cena bytov zo sekundárnej ponuky sa posledný rok drží na viac-menej rovnakej úrovni okolo 2100-2150 eur/m<sup>2</sup> s DPH.

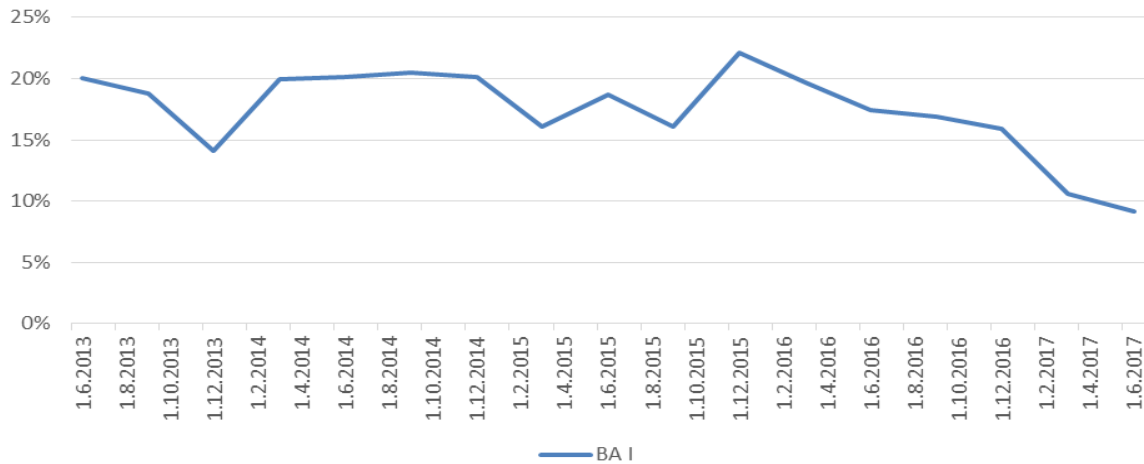
Jedným z dôvodov tejto cenovej stagnácie je, že zdražovanie bytov sa postupne zastavuje vo všetkých 5 okresoch. Ku miernemu rastu stále dochádza v okresoch BA II, BA III a BA V zatiaľ čo v okresoch BA

I a BA IV ceny už skôr stagnujú. Druhým dôvodom je skutočnosť, že v Starom Meste z ponuky odchádza stále viac bytov a nové do nej pribúdajú len pomalým tempom. Podiel bytov zo Starého Mesta v minulosti zvykol tvoriť zhruba 15-20% zo vzorky 1000 náhodne vybraných bytov. Za posledné dva roky však sledujeme stále väčší pokles počtu týchto bytov v ponuke. V druhom kvartáli 2017 sa tak podiel bytov zo starého mesta dostal len na 9,2% z celkovej štatistickej vzorky. Byty v Starom Meste sú prirodzene jednotkovo drahšie ako byty v ostatných lokalitách (o 200-400 eur na štvorec), a preto klesajúce množstvo týchto bytov v ponuke tlmí rast celkovej priemernej jednotkovej

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu (ceny sú vrátane DPH)

| Obvod                | priemerná výmera | priemerná cena na m <sup>2</sup> | priemerná absolútna cena |
|----------------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| BA I                 | 77,15            | 2 391,51 €                       | 178 272,48 €             |
| BA II                | 62,59            | 2 121,33 €                       | 127 973,08 €             |
| BA III               | 63,15            | 2 239,32 €                       | 139 494,83 €             |
| BA IV                | 65,77            | 1 988,26 €                       | 128 297,90 €             |
| BA V                 | 61,35            | 2 071,01 €                       | 122 803,13 €             |
| <b>Celkový súčet</b> | 64,38            | 2 133,96 €                       | 133 821,47 €             |

Graf 1: Podiel bytov v Starom Meste na štatistickej vzorke 1000 bytov

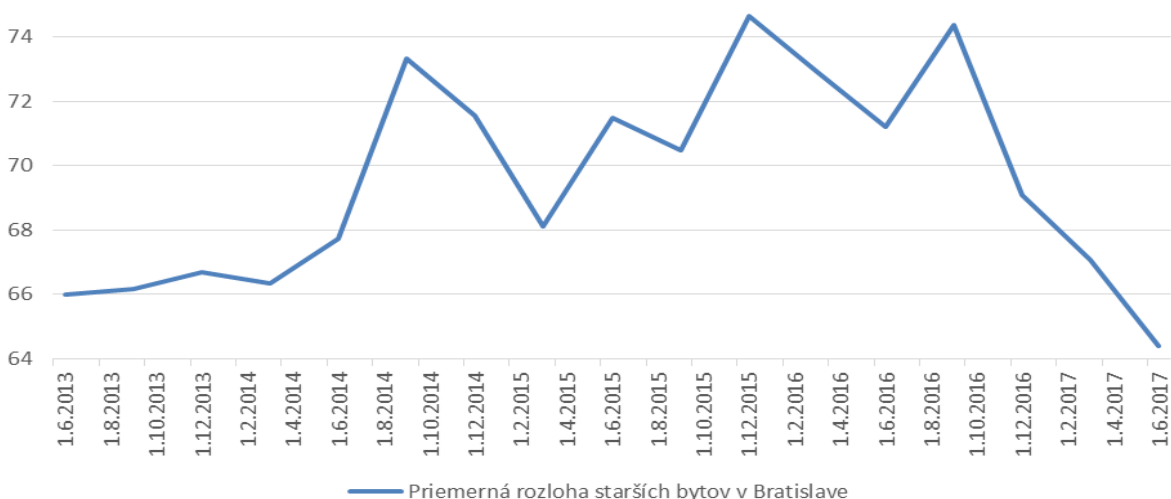


ceny bytov v Bratislave.

Ďalším zaujímavým pozorovaním v druhom štvrtroku je pokračovanie poklesu priemernej rozlohy ponúkaných starších bytov. Ta sa dostala na 64,38 m<sup>2</sup>, čo je najnižšie číslo za posledné roky. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa tak znížila o 4% (2,3 m<sup>2</sup>) a medziročne sa znížila až o 9,6% (6,8 m<sup>2</sup>). Klesajúca priemerná rozloha je takisto ovplyvnená dvoma faktormi. Jedným je klesajúci podiel troj a štvorizbových bytov a rastúci podiel jedno a dvojizbových. Väčšie, staršie byty sú atraktívnym artiklom, z dôvodu výraznej cenovej výhody oproti väčším novostavbám. V prípade trojizbového bytu o veľkosti 75 m<sup>2</sup> predstavuje rozdiel v absolútnej cene medzi novostavbou a bytom z druhej ruky 35-40 tisíc eur. V prípade štvorizbového bytu o veľkosti 90 m<sup>2</sup> sa tento rozdiel vyšplhá až na 60-70 tisíc eur. Tieto väčšie byty z druhej ruky sú preto často krát preferované rodinami pred novostavbami a to

práve z dôvodu spomínaného cenového rozdielu. Väčšie byty tak rýchlejšie miznú z ponuky a preto celková priemerná rozloha ponuky klesá. Toto platí najmä pre Staré Mesto, kde rozdiel medzi novostavbou a starším štvorizbovým bytom o veľkosti 110 m<sup>2</sup> (štvorizbováky v Starom Meste sú prevažne väčšie ako v ostatných častiach Bratislavy) dosahuje až 100-120 tisíc eur.

Druhým odôvodnením klesajúcej priemernej rozlohy bytov je pokles v jednotlivých izbových kategóriách. To znamená, že zatiaľ čo pred dvomi rokmi mal priemerný dvojizbovák 60 m<sup>2</sup> teraz má 57 m<sup>2</sup>. Najvýraznejší bol pokles v prípade trojizbových (z 82 na 76 m<sup>2</sup>) a v prípade štvorizbových (zo 110 na 95 m<sup>2</sup>). Ku poklesu mohlo dôjsť z dôvodu vypredania bytov s väčšou rozlohou. Takisto ho však mohla spôsobiť aj skutočnosť, že do ponuky bytov z druhej ruky postupne začínajú pribúdať aj novšie byty, vystavané za posledných 15 rokov. Novodobejšia výstavba je charakteristická menšími bytmi

Graf 2: Vývoj priemernej rozlohy bytov ponúkaných na predaj na sekundárnom trhu (v m<sup>2</sup>)

a preto sa priemerná rozloha bytov z druhej ruky postupne znižuje.

S poklesom rozlohy a stagnáciou jednotkovej ceny sa prirodzene dostavil aj pokles priemerných absolútnych cien. Priemerná absolútna cena za Bratislavu dosiahla v druhom štvrtroku takmer 134 tisíc eur s DPH. Oproti prvému štvrtroku sa jedná o 5,5 tisícový pokles a oproti minulému roku sa jedná o pokles o zhruba 10 tisíc eur. To neznamená, že byty zlacneli (keďže jednotková cena neklesala ale stagnovala), ale že sa v ponuke nachádzajú stále menšie byty a pre kupujúcich tak bude jednoduchšie kúpiť menší byt z druhej ruky, zatiaľ čo väčších bytov bude menej.

Čo sa prenájmu týka, tu sme zaznamenali mierny nárast, v priemere za Bratislavu o 12 eur na 672 eur (nájom vrátane energií). Ponuke prenájmu aj naďalej dominovali dvojizbové byty, ktoré sú najvhodnejším artiklom na prenájom. Z náhodne vybranej vzorky 1000 bytov tvorili až 46,2%. Priemerná cena prenájmu dvojizbáku v Bratislave sa momentálne nachádza na úrovni 648 eur pri priemernej rozlohe 58 m<sup>2</sup>. Prevažná väčšina ponuky dvojizbových bytov sa nachádza v Ružinove a v Starom Meste. Priemerný dvojizbák v Ružinove disponuje rozlohou 57 m<sup>2</sup> a ponúka sa za cenu 633 eur mesačne vrátane energií. V prípade Starého Mesta je priemerná rozloha dvojizbáku o niečo vyššia (63 m<sup>2</sup>) a vyššia je aj jeho cena (735 eur mesač-

Tabuľka 2: Ceny prenájmu vrátane energií podľa izbovosti a jednotlivých okresov

| Okres/izbovosť | 1     | 2     | 3     | 4       | 5       | Spolu |
|----------------|-------|-------|-------|---------|---------|-------|
| BA I           | 514 € | 714 € | 994 € | 1 138 € |         | 786 € |
| BA II          | 443 € | 614 € | 750 € | 1 012 € |         | 608 € |
| BA III         | 435 € | 623 € | 845 € | 883 €   | 1 540 € | 654 € |
| BA IV          | 441 € | 608 € | 746 € | 914 €   |         | 641 € |
| BA V           | 441 € | 664 € | 689 € | 884 €   |         | 591 € |
| Spolu          | 452 € | 644 € | 820 € | 986 €   | 1 540 € | 660 € |

ne vrátane energií). Po dvojizbákoch tvorili najväčšiu časť ponuky prenájmu jednoizbové byty (24,3%), ktoré nasledovali trojizbáky (23,1%) a štvorizbáky (6,1%).

Priemerná jednotková cena prenájmu na m<sup>2</sup> sa v priemere za Bratislavu dostala na 11,24 eur/m<sup>2</sup>. Aj tu za posledný rok dochádza ku stagnácii cien, keď ceny prenájmu na štvorec ostávajú na rovnakej úrovni okolo 11,2-11,4 eur/m<sup>2</sup>. Stagnácia je dôsledkom mierneho rastu cien v Ružinove a mierneho poklesu cien v Starom Meste, zatiaľ čo v ostatných lokalitách ostáva výška prenájmu na m<sup>2</sup> rovnaká.

Druhý štvrtrok z cenového hľadiska nepriniesol na sekundárnom trhu s nehnuteľnosťami v Bratislave žiadne zmeny. Zvýšený dopyt možno vidieť ešte v segmente väčších bytov, ktoré sú oproti novostavbám cenovo omnoho výhodnejšie a reálne si ich dovoliť môže menšia časť obyvateľstva (hlavne vzhľadom na zavádzajúce sa reštrikcie pri poskytovaní hypoték). Ak bude na sekundárnom trhu s nehnuteľnosťami dochádzať ku ďalšiemu zdražovaniu, tak to pravdepodobne bude v segmente 3-5 izbových bytov, ktoré sú jednotkovo

podstatne lacnejšie ako jedno a dvojizbáky. Tie totiž voči novostavbám už nemajú až takú cenovú výhodu, a preto aj v ponuke ostávajú dlhšie ako 3-5 izbové byty, ktoré z nej naopak rýchlo miznú. Zdá sa teda, že sekundárny trh a aj trh s prenájomom nehnuteľností v súčasnosti narážajú cenovo na svoju hornú hranicu, a pokiaľ bude dochádzať k zdražovaniu, tak pravdepodobne len lokálne (v dôsledku zatraktívnenia lokality resp. z dôvodu spomínaného vyššieho dopytu po väčších bytoch) alebo plošne pomalým tempom zodpovedajúcemu inflácii a mzdovému rastu. Ďalším dôvodom možného budúceho rastu cien nehnuteľností môže byť aj postupné vymieňanie bytov s vysokým vekom za novšie byty no euforický celoplošný rast cien, ktorý vytvára na trhu bublinu je v súčasnosti nepravdepodobný.

**Matúš Jančura**

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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