



PREDAJ NOVOSTAVIEB MIERNE SPOMALIL – CHÝBAJÚ LACNÉ BYTY?

Predaj novostavieb na bratislavskom realitnom trhu v treťom štvrtroku 2017 dosiahol 1048 bytov. Za posledný rok sa tak jedná o najnižší predaj. Popri zníženom predaji však ceny novostavieb aj naďalej rástli. Zatiaľ čo v prípade ponuky voľných bytov tempo cenového rastu spomaľovalo, v prípade cien predaných bytov sa v treťom kvartáli tempo naopak zrýchlilo. Predávajú sa teda o niečo drahšie byty, zatiaľ čo predaj objemovo poklesol. To vyvoláva myšlienku, či na bratislavskom realitnom trhu nechýba segment lacnejších novostavieb.

Ku koncu tretieho štvrtroku predávalo v Bratislave nové byty 119 projektov. Celkovú ponuku v rámci týchto projektov tvorilo 4551 bytov. Oproti predchádzajúcemu štvrtroku, keď ponuku tvorilo 4840 bytov sme teda zaznamenali pokles o takmer 300 bytov. Dôvodom poklesu bola nízka nová ponuka (za posledný rok pribúdalo každý kvartál cez 1000 bytov), keď sme zaznamenali len 691 nových bytov v rámci 8 projektov (vrátane zvýšenia počtu bytov už etablovanými projektmi). Zaujímavosťou v treťom štvrtroku bol aj počet vrátených

bytov, ktorý dosiahol až 88 bytov (z toho 47 v rámci jedného projektu).

Najväčší pokles počtu voľných bytov sme zaznamenali okrese BA V, kde sa z ponuky vypredalo cez 200 bytov, zatiaľ čo nepribudli žiadne nové projekty resp. rozšírenia už existujúcich projektov. Celkovú ponuku ku koncu septembra tu tým pádom tvorilo 901 bytov, z čoho 60% predstavoval projekt Slnecnice. Ďalších 35% tvorili projekty Petržalka City, Einapark a Matadorka. Záujem

- Ponuku novostavieb v Bratislave tvorilo 4551 bytov v rámci 119 projektov
- Za tretí kvartál sa predalo na bratislavskom trhu 1048 bytov čo je stále vysoko nad dlhodobým priemerom
- Celková cena voľných bytov na trhu medziročne vzrástla o 8,3 %
- Predaj bol ťahaný opäť jedným z nových väčších projektov
- Rastúce ceny a snaha NBS by sa mala preniesť do oslabenia

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

Obvod	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
BA I	664	72,33	3 267,65 €	213 029,16 €
BA II	1113	66,44	2 491,82 €	165 338,58 €
BA III	1031	71,90	2 868,44 €	203 095,26 €
BA IV	842	62,98	2 250,07 €	144 117,33 €
BA V	901	57,59	2 383,72 €	135 653,49 €
Celkový súčet	4551	66,13	2 598,96 €	168 930,93 €

ca o novostavbu v Petržalke má teda v podstate na výber len zo 4 projektov, pričom z Petržalka City a Matadorky je už väčšina bytov vypredaná a v ponuke ostáva „horšia polovica“. Podobne ako v okrese BA V aj v okrese BA III došlo ku zmenšeniu ponuky z dôvodu nedostatku novej ponuky bytov. Jediný nový projektu, ktorý tu v treťom štvrťroku začal predávať byty je Nová

Vlárska (82 bytov). Vo zvyšných troch okresoch si ponuka zachovala zhruba rovnaký počet voľných bytov, keď predaj vyrovnali nové projekty. Najviac nových bytov za celú Bratislavu pribudlo v Starom Meste – postarali sa o to nové projekty Proxenta Residence (64 bytov), Rezidencia Búdková (26 bytov) a najmä nové byty v projekte Skypark (108 bytov).

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

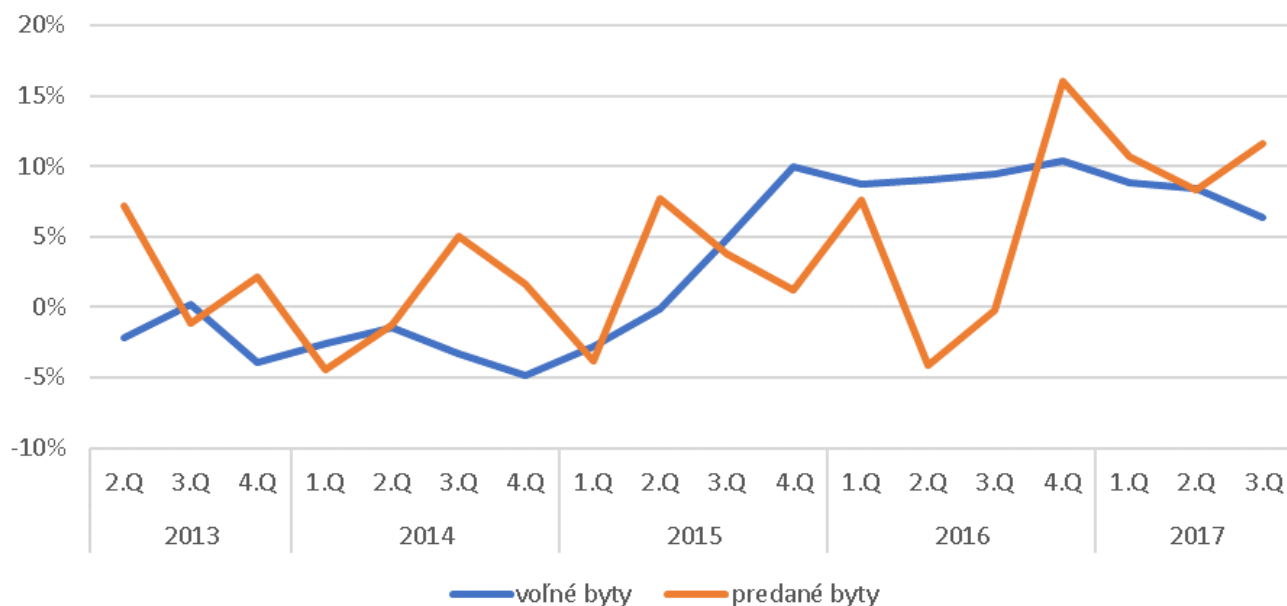
Počet izieb	počet	priemerná vý- mera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	166	32,74	2 436,95 €	77 947,18 €
2	469	51,85	2 559,80 €	132 132,07 €
3	317	76,66	2 484,49 €	191 721,97 €
4	87	101,04	2 644,98 €	272 284,95 €
5	9	175,35	2 897,19 €	508 448,00 €
Celkový súčet	1048	61,47	2 528,33 €	158 195,33 €

Priemerná cena na m² celej ponuky novostavieb v Bratislave dosiahla ku koncu tretieho štvrťroku 2598,96 s DPH. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa tak jedná o mierny, 1%-ný cenový nárast, zatiaľ čo medziročný rast predstavoval 6,4%. V prípade jednotlivých okresov vzrástla medziročne priemerná jednotková cena ponuky najviac v druhom (+10,4%) a štvrtom (+14,5%) okrese. Došlo tu celoplošne ku zdražovaniu bytov v rovnakom segmente no za cenovým rastom stál aj príchod drahších projektov bližšie k centru resp. na Kolibe. Tento rast cien sa však najviac prejavoval v štvrtom štvrťroku 2016 a prvom štvrťroku 2017. Čo sa však tretieho štvrťroku týka, tu ani v jednom z okresov medzikvartálne ceny nevzrástli o viac než 2%. Ku najväčšiemu rastu došlo v BA V (+1,6%), čo bolo spôsobené predovšetkým výpredajom lacnejších bytov. Za 1,27%-ným cenovým rastom v Starom Meste možno hľadať podobný dôvod, keď sa vypredali ďalšie byty v Skyparku (ktoré, sú cenovo tesne pod priemerom okresu). Vo zvyšných troch okresoch nedosiahol cenový rast ani 1%.

Priemerná absolútna cena ponuky novostavieb v Bratislave dosiahla 168 930,93 € s DPH. Tu vidíme mierne medzikvartálne zvýšenie o 1,4% a medziročné zvýšenie o 8,3%. jedná sa o niečo väčšie čísla ako v prípade jednotkovej ceny, čo je spôsobené tým, že sa v ponuke nachádzajú o niečo väčšie byty ako

v porovnávacích obdobiach. Konkrétne sa priemerná rozloha bytov zvýšila o 1 m² oproti minulému štvrťroku a o 2,5 m² medziročne. Dôvodom rastu je väčší dopyt po menších (a tým pádom absolútne lacnejších) bytoch, ktoré tak z ponuky ubúdajú rýchlejšie, pričom tie väčšie v nej ostávajú dlhšiu dobu.

Čo sa predaja novostavieb týka, ten počas tretieho štvrťroku dosiahol 1048 bytov. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa tak jedná o pokles predaja vo výške 197 bytov. V priebehu posledných 12 mesiacov sa tak jedná o najslabší predaj, no úroveň okolo 1000 bytov stále predstavuje silný dopyt. Okrem toho už dlhodobo sledujeme trend slabšieho predaja počas tretieho štvrťroka kalendárneho mesiaca. Najväčší pokles predaja oproti predchádzajúcemu štvrťroku sme zaznamenali v okrese BA II – z 367 na 254 bytov. Tento rozdiel však bol spôsobený výlučne len jedným projektom – Klingerka. Klingerka v predchádzajúcom kvartáli predala až 167 bytov no v treťom štvrťroku len 16. V ostatných okresoch predaj tiež pokles, tu však miernejším tempom okolo 25-50 bytov. Jediný okres, kde došlo k rastu predaja je BA III a to o 18 bytov.

Graf 1: Medziročná zmena cien novostavieb na m²

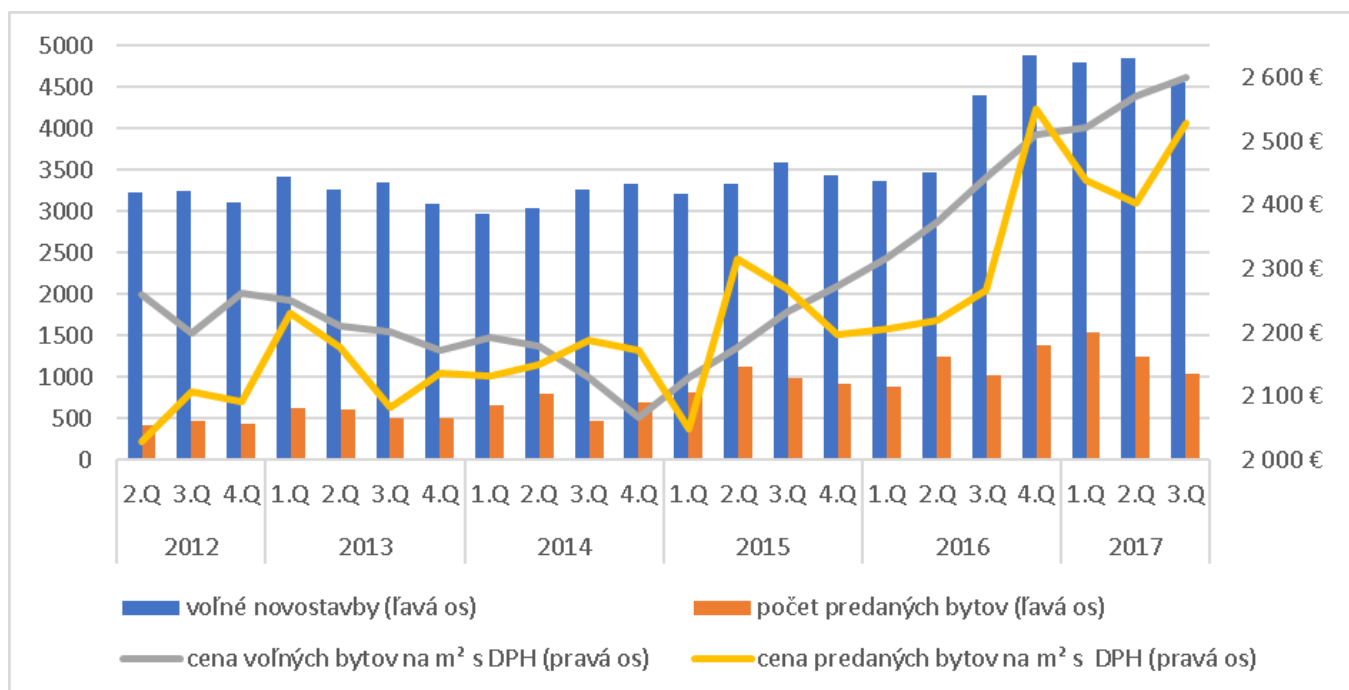
Jednotková cena predaných bytov sa dostala na úroveň 2528,33 eur na m² s DPH. Medzikvartálne tu teda evidujeme cenový rast o 5,2% a medziročne až o 11,59%. Tu teda na rozdiel od ponuky bytov vidíme značný nárast cien predaných bytov. Nárast cien predaných bytov bol očakávaným javom. Od roku 2015 sme sledovali značný cenový rast ponuky novostavieb, no ceny predávaných bytov tomuto rastu nezodpovedali. Drahšie byty ostávali v ponuke a z veľkej časti bol populárny lacnejší segment bytov. Tento segment sa však postupne zmenšoval a v súčasnosti ponuku tvoria skôr drahšie byty. Z tohto dôvodu ceny predaných bytov museli nasledovať ceny voľných bytov, aj keď s niekoľko kvartálnym oneskorením, kým sa nevypredal lacnejší segment bytov.

Absolútna cena predaných bytov dosiahla 158 195,33€ s DPH a priemerná rozloha 61,47 m². Tu stále vidíme značný rozdiel oproti voľným bytom, ktoré sú v priemere o 5 m² väčšie. Absolútna cena stále predstavuje bariéru per kupujúcich, a to najmä vo svetle sprísnených bankových regulácií pri poskytovaní úverov na nehnuteľnosti. Aj v tomto prípade sa v najbližších kvartáloch dá očakávať približovanie k voľným bytom, no časť predaja kvôli vysokej absolútnej cene pravdepodobne odpadne (ponuka menších a absolútne lacnejších bytov sa postupne zmenšuje).

Tretí štvrťrok 2017 znovu poukázal, že prudký cenový rast novostavieb z rokov 2015 a 2016 už je za nami. Medziročné tempo rastu cien ponuky sa znížilo už tak-

mer na polovicu a v blízkej dobe očakávame jeho ďalšie spomalenie. Videli sme značný rast cien predaných bytov, čo je však vzhľadom na vyššie ceny aktuálnej ponuky logické. V roku 2016 do ponuky pribudlo mnoho projektov s drahšími bytmi (najmä v okrese BA III), ktorých výstavba sa medzičasom pohla a pritiahla záujem klientov. Tieto byty sa predávajú v súčasnosti a spôsobujú tak nárast cien predaných bytov. Okrem toho sa lacnejšie byty postupne vypredávajú a ponuku zo stále väčšej časti tvorí stredný až vyšší segment bytov. Možnosť výberu medzi projektmi s nižším segmentom bytov momentálne na bratislavskom realitnom trhu absentuje, čo časť klientely odkazuje na sekundárny trh s nehnuteľnosťami. Tie sa potom cenovo stále viac približujú novostavbám. Pri predaji pretrvávajú trend popularity menších bytov, za ktorý môže bariéra vysokej absolútnej ceny (najmä kvôli bankovým reštrikciám, keď úvery na nehnuteľnosti vo výške nad 80% hodnoty nehnuteľnosti môžu byť poskytované už len v obmedzenom množstve). V najbližšej dobe môžeme očakávať ustálenie sa tempa rastu cien novostavieb na úrovni zhruba 4% medziročne resp. 1% medzikvartálne. Miestami sa dá očakávať aj zníženie cien z dôvodu príchodu lacnejších projektov. Na trhu momentálne začína absentovať lacnejší segment štartovacích bytov, a preto je len otázkou času, kým naň developeri budú reagovať novou ponukou.

Graf 2: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

**Matúš Jančura**

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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