

PONUKA VOĽNÝCH BYTOV POKLESLA, RAST CIEN SPOMALUJE

Na konci roku 2017 sa ponuka voľných bytov v novostavbách na realitnom trhu v Bratislave dostala pod hranicu 4 tisíc bytov (3952). Ide tak o najnižší stav voľných bytov po jeden a pol roku kedy sme pociťovali ako najviac rastúcu ponuku tak aj najsilnejší nápor dopytu. Dopyt po bytoch za posledný štvrtrok predstavoval 1184 predaných bytov, čím neklesol tak ako strana ponuky. Zmenšujúca sa zásoba môže neskôr spôsobovať rast cien.

V poslednom štvrtroku ponúkalo 126 realitných projektov novostavieb byty na predaj. Ponuku rozšírilo 7 nových projektov alebo ich ďalšie fázy, ktoré priniesli 541 bytov z čoho sa 36 bytov predalo v rámci posledných troch mesiacov minulého roku. Polovicu z tohto prílevu tvoril projekt Slnečnice Mesto s ďalšou etapou. Celková ponuka voľných bytov nám poklesla medzikvartálne na 3952 bytov. Aj napriek poklesu ku koncu roku môžeme označiť rok 2017 za najsilnejší čo sa ponuky bytov týka, kedy bolo v priemere na trhu 4535

bytov každý štvrtrok (v roku 2016 to bolo 4032 bytov). V rámci novej ponuky dopĺňajú stálu zásobu bytov v Petržalke Slnečnice, ktorých byty tvoria 72 % ponuky v piatom okrese Bratislavы. Piaty okres zaznamenal zároveň najmenšie zníženie ponuky bytov (medzikvartálny pokles o 39 bytov). Najväčší pokles ponuky sme zaznamenali v treťom okrese kde je v ponuke menej o 265 bytov oproti koncu septembra (aktuálne 766 bytov). Tu tvorí najväčšiu časť ponuky Tehelné pole, dve etapy Urban Residence, Nová Koliba

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

Obvod	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútная cena s DPH
BA I	520	73,47	3 310 €	210 971 €
BA II	1030	65,49	2 549 €	166 898 €
BA III	766	73,28	2 905 €	208 389 €
BA IV	774	65,49	2 309 €	152 333 €
BA V	862	56,36	2 374 €	132 499 €
Spolu	3952	66,04	2 606 €	168 076 €

či Malé Krasňany. Pokles bol výrazný aj v Starom meste kde je to spôsobené predajom v projekte Sky Park. V prvom a treťom okrese taktiež nedošlo k prílevu žiadnych nových projektov. Druhý okres zaznamenal rozšírenie ponuky o 4 projekty, ktoré priniesli 209 bytov pričom o niečo vyšší bol aj samotný predaj a tak sa tu veľkosť súčasnej ponuky veľmi nezmenila.

Priemerná cena za meter štvorcový dosiahla ku koncu minulého roku 2605,79 eur s DPH za voľný byt. Ide tak o medziročný rast o 3,81 % pričom toto tempo je najnižšie za viac ako 2 roky kedy bol priemerný rast ceny 8,44 % (2233 eur/m² s DPH bola cena v 3.Q.2015). Medzikvartálne sa cena zmenila len minimálne a to o 0,26 % (rast o 5,69 eur/m²). Celková cena za byt sa dostala na 168 tisíc eur s DPH čím medziročne vzrástla o 4,9 %. Tento rast je však s rastom jednotkovej ceny logický

ale aj preto, že nám rásťla medziročne aj priemerná výmera bytov a to o 3,53 % na 66,04 m². Rast priemernej rozlohy voľných bytov spôsobuje prílev ako viacizbových bytov do ponuky tak aj fakt, že predávajú menšie byty (1-2 izbové) a tým pádom rastie výmera zostávajúcich. Priemerné ukazovatele ostali na takmer rovnakej úrovni ako kvartál pred ním aj napriek tomu, že predaj bol 2-krát väčší ako bol prílev nových bytov do ponuky. Pri 17 % ponuky voľných bytov sme zaregistrovali posun jednotkovej ceny medzikvartálne smerom nahor (najmä pri zostávajúcich bytoch pri úspešnom predaji v predchádzajúcich kvartáloch).

Predaj na konci roka opäť posilnil po slabšom predaji po lete. Predaj zaznamenalo 101 projektov spolu so 1184 bytmi (medzikvartálne o 136 bytov viac). Z tohto predaja najväčší podiel zaznamenal Sky Park s 96 bytmi

Tabuľka 2: špecifická 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	170	33,40	2 507 €	82 816 €
2	511	51,23	2 538 €	127 985 €
3	363	76,21	2 509 €	192 074 €
4	125	101,83	2 619 €	268 590 €
5	15	148,08	2 516 €	365 953 €
Spolu	1184	62,90	2 532 €	157 607 €

(8,11 % podiel). Tento projekt je už však takmer vypredaný no v Starom meste práve v tejto lokalite bolo ohľásených viacero ďalších väčších projektov, ktoré tu môžu zaznamenať rovnako rýchly predaj ako Sky Park. Druhým samostatne najviac predávajúcim projektom je Matadorka so 60 bytmi. Slnečnice ako celok predali spolu 155 bytov (13 % podiel) a predstavujú projekt so stabilným predajom podľa čoho aj pribúda ponuka bud' vo Vila domoch alebo zóne Mesto. Medzi väčšie predaje môžeme ešte zaradiť Klingerku (tiež v lokalite kde aj Sky Park), Dúbravy, Seberíniho a Tehelné pole.

Cena predaných bytov sa dostala na úroveň 2531,85 eur s DPH na meter štvorcový. Medziročne táto cena poklesla aj keď minimálne a to o necelé 3 eurá. Táto minimálna zmena nám potvrzuje aj to, že dopyt si vyberá približne byty v tejto kategórii už vyše roka. Predaju stále dominujú 2-izbové byty (43 % podiel) a 3-izbové byty (31 % podiel), ktoré majú jednotkovú cenu na úrovni priemeru. Nad priemerom ceny v Bratislave sa predávali byty v Sky Parku (3140 eur/m² s DPH), ktorý predstavuje výnimočný projekt svojou polohou a prevedením. Nad úrovňou priemeru predávali ešte Klingerka a Seberíniho. Slnečnice dopredávajú svoje

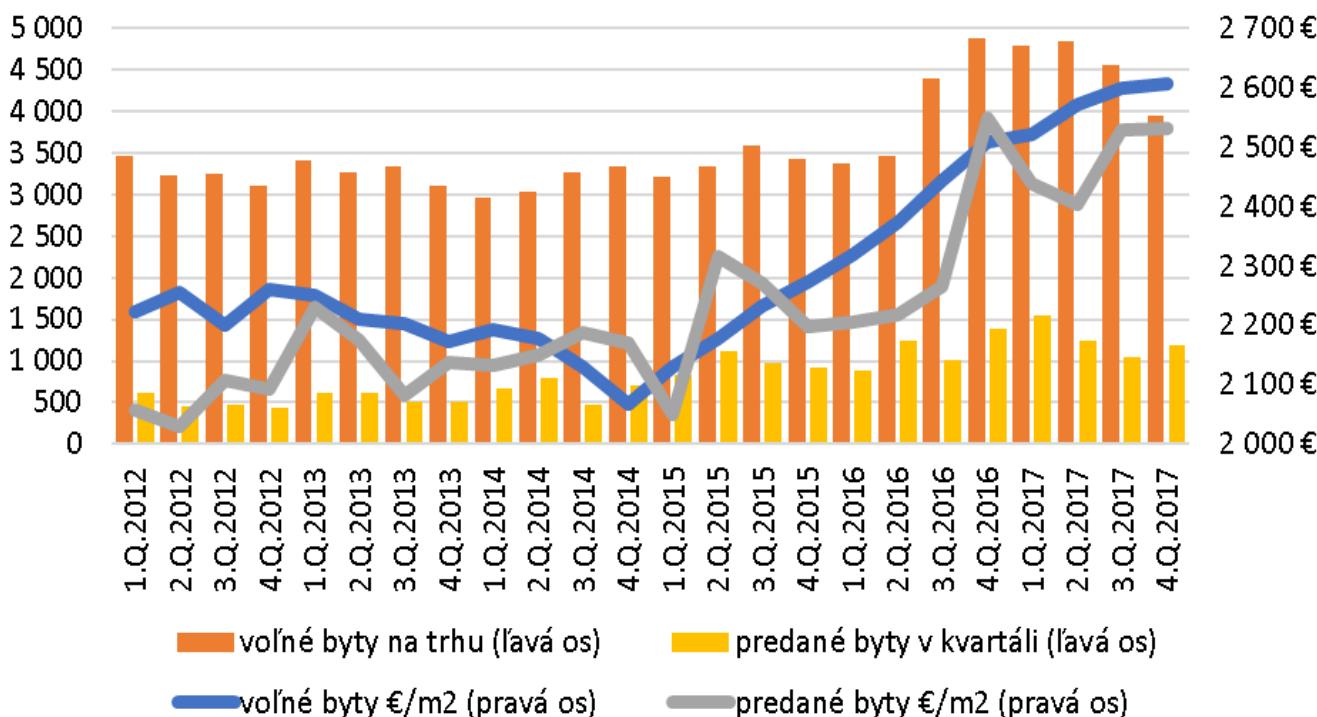
staršie etapy s cenou pod 2150 eur/m² s DPH pričom tie novšie sú už predávané pri cene 2200-2500 eur/m² s DPH.

Celková cena predaných bytov dosiahla necelých 158 tisíc s DPH čím medziročne poklesla o takmer 5 %. Z ponuky tak stále odchádzajú celkovo lacnejšie byty aj keď sú na m² drahšie ako v minulosti. Tento faktor je podľa nás limitujúci aj celkovými možnosťami financovania cez banku. V ponuke tak ostávajú väčšie a drahšie, ktoré opúšťajú ponuku pomalšie.

Celkovo sa za celý rok 2017 predalo 5020 bytov v novostavbách čo predstavuje 13,75 bytu na každý deň. Ponuka voľných bytov sa drží za celý minulý rok v priemere 4500 bytov čo znamená, že pri zachovanom dopyte by táto ponuka uspokojila trh na najbližší rok (pri abstrahovaní toho, že nie všetky byty sú vyhovujúce a predajú sa). Dokončených v ponuke na konci roka bola päťina voľných bytov. Z tých predaných bolo dokončených len 15 %.

Aj v poslednom štvrtroku 2017 teda cena novostavieb v priemere vykázala len veľmi obmedzený nárast. De-

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



veloperi si dávajú pozor aby pri uvedení svojich nových projektov na trh neprestrelili cenu a nevytvorili obraz predraženého projektu. Ku zvyšovaniu cien následne dochádza dodatočne, keď vidia príležitosť na základe vysokého dopytu po bytoch v projekte. Populárnym bodom zvýšenia ceny je aj spustenie novej etapy v projekte s viacerými fázami predaja, pokiaľ bol o predchádzajúce etapy vysoký dopyt zo strany zákazníkov. Stále pretrvávajúci vysoký dopyt po novostavbách v Bratislave je hlavnou hlnacou silou zvyšovania cien rezidenčných nehnuteľností. Ľudia nemajú dôvod odkladať nákup nehnuteľnosti, práve naopak, snažia sa ho urýchliť. Na toto správanie vplývajú faktory ako priznivý vývoj slovenskej ekonomiky (rastúce mzdy, rekordné nízka nezamestnanosť, rastúca nálada a očakávania ohľadom budúceho vývoja), nízke úrokové sadzby, konkurenčný boj o klienta medzi bankami a aj fakt, že pri dnešnej kúpe bytu bude kupujúci na nastáhovanie v priemere musieť počkať 1,5 roka. Prepad cien bytov v blízkej budúcnosti je nepravdepodobný, a preto v súčasnosti nie je dôvod odkladať kúpu bytu. Kupujúci si samozrejme však musí byť vedomí toho, že sa momentálne nachádzame na rastúcej vlne hospodárskeho cyklu, ktorá nebude trvať večne. Okrem toho v najbližších 2-4 rokoch s veľkou pravdepodobnosťou môžeme očakávať zvyšovanie úrokových sadzieb, čo by pri hypotéke vo výške napr. 120 tisíc eur na 30 rokov mohlo znamenať zvýšenie mesačnej splátky o 100-150 eur.

Výrazné zvyšovanie cien novostavieb v budúcnosti neočakávame. Pri jednotkovej cene predpokladáme priemerné ročné tempo rastu 3-5%. Bude za ním stáť najmä spomínané lokálne zvyšovanie cien v rámci populárnych projektov. Čo v budúcnosti môže byť problémom, je nedostatočná nová ponuka bytov vzhľadom na súčasný objem dopytu. Rok 2017 síce bol rokom s najväčšou priemernou ponukou novostavieb, no už druhý kvartál po sebe vidíme značný pokles ponuky, tento raz pod 4000 bytov. Pokiaľ by sa ponuka v blízkej budúcnosti dostala pod 3000 bytov, tak sa dá očakávať ďalšia vlna zvyšovania cien bývania, keďže dopyt v najbližších 2 rokoch s veľkou pravdepodobnosťou ostane rovnako silný.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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