KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

ROČNÍK 2018 | 1.KVARTÁL



- *Ponuka voľných bytov sa znížila na 3646 bytov*
- *Medziročne ceny bytov v Bratislave vykázali 6,6 % rast*
- *Predaj za prvé 3 mesiace v roku 2018 činil 1007 bytov*
- *Dopyt po bytoch mierne poklesol, dôvodom je aj fakt neprítomnosti väčšieho projektu*
- *Prípadná slabá nová ponuka bytov môže tlačiť ceny bytov smerom nahor čo môže pripomínať „pražský scenár“*

NAŠTARTUJE NEDOSTATOČNÁ PONUKA OPÄŤ CENOVÝ RAST?

Prvý štvrťrok v roku 2018 na bratislavskom realitnom trhu priniesol pokračovanie silného dopytu nad 1000 bytov. Spolu sa developerom podarilo predať 1007 bytov. Najzaujímavejšou skutočnosťou bol prepad celkovej ponuky, ktorá klesla z 3952 voľných bytov na 3646 a sprevádzal ju prudký cenový rast voľných bytov. Otázka teda je, či bratislavský realitný trh onedlho nenarazí na nedostatočnú ponuku bytov.

Podľa analytikov spoločnosti Bencont Investments tvorilo ponuku novostavieb na realitnom trhu v Bratislave ku koncu marca 2018 3646 bytov v rámci 125 rezidenčných projektov. Na trh v prvom kvartáli vstúpilo 8 nových projektov, spolu však nepriniesli ani 500 nových bytov. Najväčším novým projektom boli projekt Sputnik v Ružinove a nové etapy projektu Stein 2 v Starom Meste. Nová ponuka bytov bola nedostatočná na to, aby pri aktuálnom predaji udržala rovnakú úroveň voľných bytov a celkovo sa tak ponuka prepadla o takmer 10%. Ide už o tretí prepad po sebe a od druhého štvrťroku 2017 klesol počet voľných bytov v Bratislave z 4840 na súčasných 3646 bytov, t.j. o 25%. Za prepadom ponuky je najmä tretí okres, kde v rokoch 2016 a 2017 vzniklo veľa nových projektov. Tie sa postupne vypredávajú a novými projektami sú nahrádzané len ojedinele. Ku koncu roka 2017 tvoril okres BA III sám 34% celkovej ponuky novostavieb. V súčasnosti predstavuje 15,7% ponuky.

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	561	71,06	3 311,62 €	209 580,45 €
BA II	943	68,47	2 587,11 €	181 258,28 €
BA III	573	72,52	3 047,44 €	223 698,48 €
BA IV	847	63,88	2 314,27 €	151 463,01 €
BA V	722	59,36	2 498,01 €	149 807,69 €
Celkový súčet	**3646**	**66,62**	**2 687,93 €**	**178 410,97 €**

Jednotková cena voľných bytov dosiahla úroveň 2687,93 eur/m² vrátane DPH. Ide tak o medziročný rast o 6,6%, no medzikvartálne ceny vzrástli o veľmi výrazných 3,2%. Za rastom stoja najmä okresy BA III, BA IV a BAV, kde došlo k vypredaniu jednotkovo lacných bytov aj k zdražovaniu už ponúkaných bytov. Vzhľadom na nižšiu ponuku bytov klesá developerom konkurencia a môžu si tu tak dovoliť zvýšiť ceny bez strachu zo straty zákazníkov.

Z hľadiska rozlohy dosiahli v priemere voľné novostavby v Bratislave 66,62 m², čo je mierny nárast v priemernej rozlohe bytov. Tá od tretieho štvrťroku 2016, keď dosiahla svoje minimá na úrovni 63,6 m², konštantne narastá. Kupujúci majú stále záujem o menšie byty a tie tak z ponuky rýchlejšie ubúdajú. To je dôvodom rastu priemernej rozlohy ostávajúcich bytov. Absolútna cena bytov dosiahla 178 410,97 eur vrátane DPH. V roku 2017 sa držala na úrovni okolo 160 -170 tisíc eur, no po raste jednotkovej ceny a priemernej rozlohy prekonala hranicu 170 tisíc.

Predaj novostavieb dosiahol v prvom štvrťroku 2018 1007 bytov. Ide o pozoruhodné číslo a zdá sa, že dopyt po novostavbách sa v Bratislave ustálil na úrovni tesne nad 1000 bytov. Priemerný štvrťročný predaj v rokoch 2016-2017 dosahoval takmer 1200 bytov. Najviac bytov sa predalo v okrese BA II (248 bytov, najviac Jarabinky, Galvaniho dvory a Klingerka) a v Petržalke (247 bytov z toho 75% tvorili Slnečnice). V Novom Meste sa najlepšie predávalo Tehelné pole a Urban Residence, v okrese BA IV Devínka pod lesom a v Starom Meste projekt Stein 2. Najpredávanejším projektom v Bratislave boli Slnečnice, ktoré „spravili“ 18,5% celkového predaja novostavieb.

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	163	33,98	2 397,05 €	81 287,12 €
2	389	51,78	2 520,30 €	127 891,52 €
3	298	75,87	2 473,97 €	187 279,31 €
4	79	106,25	2 788,19 €	293 885,38 €
5	20	158,30	2 891,43 €	426 797,27 €
Celkový súčet	**1007**	**63,07**	**2 551,42 €**	**155 654,32 €**

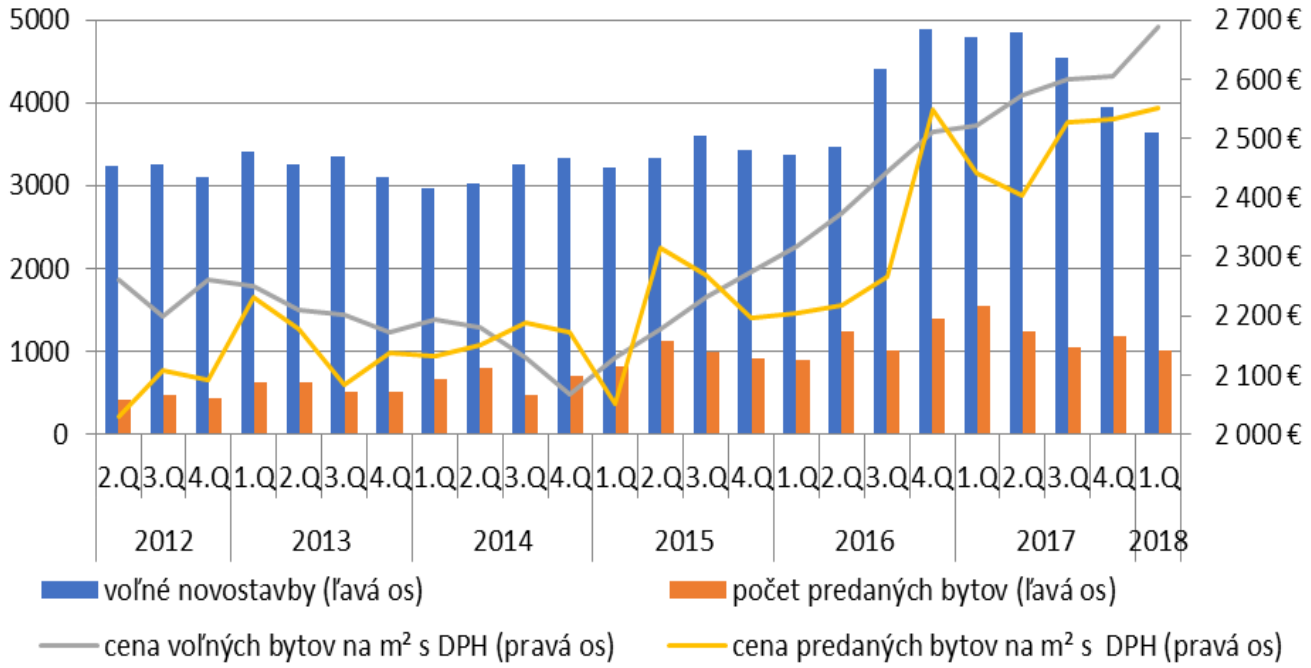
Priemerná cena predaných bytov dosiahla 2551,42 eur/m² vrátane DPH, čo oproti predchádzajúcemu kvartála predstavuje veľmi mierny nárast o 0,7%. Oproti priemernej cene voľných bytov bola o zhruba 130 eur/m² nižšia, čo znamená, že sa značná časť dopytu zameriava na jednotkovo lacnejší segment bývania. Priemerná rozloha predaných bytov dosiahla 63 m² a priemerná absolútna cena 155 654,32 eur. Stále platí skutočnosť, že ľudia majú vo všeobecnosti prednostne záujem o menšie, a absolútne aj jednotkovo lacnejšie byty.

Z hľadiska izbovosti ostali najpopulárnejšie dvojizbáky, ktoré tvorili 38,6% celkového predaja. Ponuka dvojizbových bytov sa postupne znižuje, a preto je možné, že v blízkej dobe nastane nedostatočná ponuka tohto bytového segmentu. Po dvojizbákoch tvorili trojizbové byty 29,6% predaných bytov, jednoizbáky 16,2% štvorizbáky 7,8% a jednoizbové byty len 1,9%.

„Pokračovanie silného predaja na úrovni okolo 1000 bytov sa dalo očakávať,“ hovorí hlavný analytik Bencont Investments Matúš Jančura. „Cenová dostupnosť bývania (ceny nehnuteľnosti vzhľadom na mzdy) je momentálne na najvyššej úrovni v histórii Slovenska a bývanie si môže dovoliť stále viac ľudí. Veľmi dôležitým faktorom sú aj úrokové sadzby na hypotékach, ktoré sú v súčasnosti na priemernej úrovni približne 1,7%. To znamená značne nižšie splátky pri hypotékach. Okrem toho je situácia na pracovnom trhu pre ľudí mimoriadne priaznivá a očakávaný budúci vývoj ekonomiky je pozitívny. Vysoký dopyt po nehnuteľnostiach je preto prirodzený.“

Postupne sa však začínajú objavovať faktory, ktoré tento dopyt môžu značne obmedziť. Najdôležitejším faktorom sú nové pravidlá Národnej banky Slovenska k poskytovaniu úverov bankami. Podľa nového pravidla, ktoré nadobudne platnosť od júla 2018 bude maximálna úverová zadlženosť obyvateľa môcť dosahovať 8 násobok jeho priemerného ročného čistého príjmu. Napríklad v prípade osoby, ktorá zarába 1200 eur v hrubom a teda 902,4 eur v čistom predstavuje takto vypočítaný maximálny objem úveru 86 630,4 eur. Pre kúpu nehnuteľnosti vo výške 150 tisíc eur (lacnejší trojizbový byt v Bratislave) by jednotlivec musel zarábať 1562,5 eur v čistom resp. 2155 eur v hrubom. Pre jednotlivca tak bude extrémne náročne požičať si na kúpu nehnuteľnosti, čo platí najmä v Bratislave. Dopyt po nehnuteľnostiach tak môže značne utrpieť.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



Matúš Jančura: „Ďalším faktorom potenciálneho poklesu dopytu po bytoch je stále viac obmedzená ponuka bytov. Kontinuálny pokles počtu voľných bytov a zrýchlený rast ceny v Bratislave začína pripomínať situáciu v Prahe. V Prahe nová ponuka bytov dlhodobo nestíhala za dopytom, až kým nedošlo k situácii, že byty zdraželi na toľko, že dopyt po nich značne poklesol. Pre porovnanie – v roku 2017 sa v Prahe predalo 5500 novostavieb zatiaľ čo v Bratislave sa predalo 5020. Z hľadiska hospodárskeho rastu, situácie na trhu práce a spotrebiteľskej dôvery v ekonomiku sú na tom oba trhy podobne. Rozdiel medzi nimi je však v tom, že Praha je z hľadiska populácie dvojnásobne väčším trhom. Predaj bytov aj napriek tomu však dosiahol v roku 2017 na oboch trhoch podobné čísla. Pokiaľ sa v Bratislave neobnoví ponuka bytov v podobe nových developerských projektov, tak je možné, že sa začne ďalej podobať „pražskému scenáru“ obmedzenej konkurencie a cenového rastu. Z tohto hľadiska môžeme v blízkej dobe v Bratislave očakávať ďalší cenový rast, nepredpokladáme však zatiaľ, že by bol vyšší ako 1-1,5% medzikvartálne, resp. 3-6% medziročne.“

Matúš Jančura
Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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