



PONUKA NOVOSTAVIEB KLESÁ, CHÝBAJÚ NOVÉ PROJEKTY

Tretí štvrťrok 2018 priniesol v Bratislave výrazný pokles počtu novostavieb v ponuke. Developeri ich spolu ponúkali 3185, čo je najnižšie číslo od roku 2014, t.j. od čias oživenia trhu s nehnuteľnosťami v Bratislave. Dôvodom bolo minimum nových projektov. Počet predaných bytov priamo od developerov takisto poklesol, keď sa počas tretieho štvrťroka predalo 862 novostavieb. Pod hranicu 1000 bytov sa predaj tak dostal po 2 a pol roku. Vzhľadom na obmedzenú ponuku a spustenia regulácie úverov na nehnuteľnosti sa však nejednalo o žiadne prekvapenie.

Ponuku novostavieb ku koncu septembra tvorilo 3185 bytov v rámci 111 projektov (resp. jednotlivých etáp projektov). Na jeden projekt tak pripadalo 28,7 bytu zatiaľ čo na prelome rokov 2016 a 2017, keď bol trh z hľadiska ponuky a dopytu na vrchole pripadalo na jeden projekt okolo 40 bytov. V súčasnosti tak cítiť absenciu veľkých projektov s veľkou ponukou voľných bytov a klient tak má obmedzený výber. Ponuka voľných bytov priamo od developerov sa v Bratislave kontinuálne prepadá od druhého štvrťroku 2017, keď do-

sahovala úroveň 4840 bytov. Dôvodom je kontinuálny robustný predaj, ktorý svedčí o neutíchajúcom dopyte po bývaní v Bratislave.

Čo sa týka rozloženia ponuky bytov podľa bratislavských okresov, najnižšiu ponuku sme evidovali v okrese BA III, len 412 bytov. Nedostatok novostavieb v treťom okrese sa začal prejavovať už koncom roku 2017, no momentálne tu počet voľných bytov prvýkrát poklesol pod ponuku v Starom Meste. Z 412 bytov v treťom

- Ponuka v dôsledku nedostatku nových projektov klesla na 3185 bytov
- Za druhý štvrťrok sa predalo menej ako 1000 bytov - dôvodom nie je prepád dopytu ale ponuky
- Priemerná rozloha voľných bytov začala rásť v dôsledku výpredaja tých menších
- Cenová dostupnosť bývania je stále vysoká
- Úverová regulácia sa zatiaľ prejavila len mierne

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	446	76,78	3 368,59 €	221 521,97 €
BA II	802	69,65	2 768,41 €	204 921,01 €
BA III	412	71,84	2 991,92 €	203 474,99 €
BA IV	935	65,58	2 492,58 €	163 996,16 €
BA V	590	64,62	2 613,98 €	177 595,24 €
Celkový súčet	3185	68,78	2 757,06 €	187 597,21 €

okrese sa pritom 125 nachádzalo v Rači a ďalších 96 bytov sa radilo do vyššieho segmentu na Kolibe. V Novom Meste sa tak ponuka obmedzila na necelých 200 bytov, z čoho takmer polovicu tvoril dopredaj bytov vo väčších projektoch Urban Residence a Tehelné pole.

Petržalku tradične dominovali Slnčnice, ktoré z 590 voľných bytov v tejto mestskej časti predávali 442. Záujem o bývanie v Petržalke je v posledných rokoch evidentný, no dostupnosť novostavieb je aj tu obmedzená a chýba najmä v oblasti na začiatku Petržalky okolo Bosákovej a Jantárovej cesty t.j. v blízkosti električkovej trate. V okresoch BA IV a BA I bola ponuka vzhľadom na charakter dopytu solídna, aj keď Staré Mesto v minulosti ukázalo, že tu veľké projekty typu Panorama City alebo Skypark dokážu vytvoriť vysoký dopyt. Okres BA II si stále dokázal zachovať vyššiu ponuku, no aj tu sme po dlhšej dobe evidovali prudší pokles (za 1010 na 802 bytov).

Priemerná jednotková cena voľných novostavieb v Bratislave dosiahla ku koncu štvrtého 2757 eur/m² s

DPH. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa nejednalo o žiadnu zmenu zatiaľ čo medziročne vzrástla o 6,1%. Medziročný rast bol spôsobený zvyšovaním cien vo veľkých projektoch ako Slnčnice, Nuppu alebo BORY home, kde developeri zdvihli ceny v priemere okolo 10%. Tento nárast bol s častí kompenzovaný poklesom počtu voľných bytov v drahších častiach ako Nové Mesto a Staré Mesto, ktoré v roku 2017 disponovali podstatne vyššou ponukou novostavieb.

Priemerná absolútna cena dosiahla 187 597,21 € s DPH. Rastúca jednotková cena a rastúca priemerná rozloha existujúcej ponuky tu medziročne vyvolali 11% -ný nárast. Priemerná rozloha dosiahla 68,78 m², čo predstavuje ďalší rast od dna v roku 2016, keď dosahovala rekordne nízkych 63 m². Dôvodom rastu však nie trend stavania väčších bytov ale nedostatok tých malých, ktoré v rokoch 2016 a 2017 boli súčasťou veľkých projektov. V súčasnosti je ponuka takýchto bytov značne zredukovaná, keďže predstavovali najatraktívnejší artikel a rýchlo sa vypredali. V ponuka stále ostávajú väčšie byty, čo je trend trvajúci už niekoľko kvartálov.

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	131	32,69	2 610,67 €	88 366,23 €
2	385	50,24	2 714,03 €	137 504,52 €
3	274	76,32	2 633,12 €	200 436,46 €
4	66	104,23	2 960,53 €	313 279,99 €
5	6	164,00	3 770,29 €	562 274,33 €
Celkový súčet	862	60,79	2 695,00 €	168 169,76 €

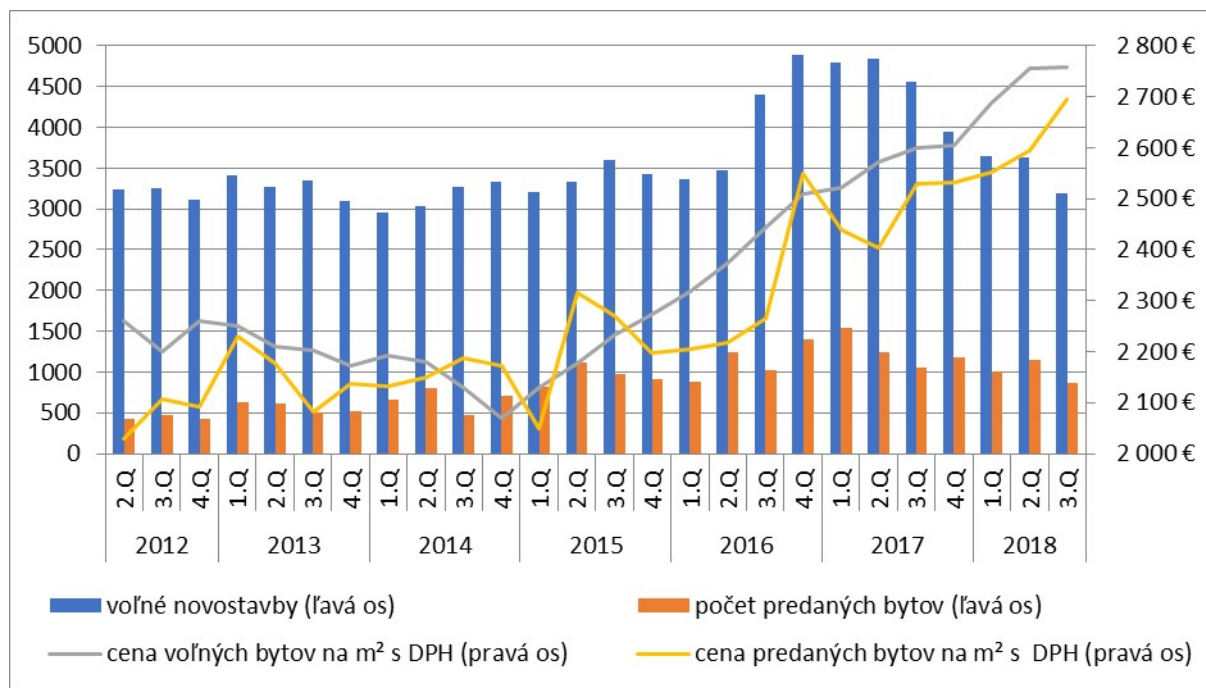
Počet predaných bytov počas tretieho štvrtého dosiahol 862 bytov. Z hľadiska izbovosti nepriniesol tretí kvartál výraznejšie zmeny v preferenciách klientov. Najpopulárnejší artikel stále predstavovali malé, dvojizbové byty, ktorých konkurencieschopnosť spočíva najmä v nízkej absolútnej cene. Spolu sa ich predalo 385, nasledovali trojizbáky s predajom 274 a jednoizbové byty, ktorých sa predalo 131. Väčších štvor a päťizbových bytov sa spolu predalo 72.

Z hľadiska lokality sa najviac novostavieb predalo v okrese BA II. Spolu s okresom BA IV ponúkali najväčší výber pre klientov, čo sa odzrkadlilo aj na robustnom predaji. Silný predaj si však zachovala aj Petržalka (na úrovni BA IV), kde takmer 80% predaných bytov predstavoval projekt Slnčnice. V okrese BA III sme zas za-

znamenalí podpriemerný predaj, čo je dôsledkom už spomínanej obmedzenej ponuky. K najväčšiemu poklesu počtu predaných bytov došlo v Starom Meste, kde sa z ponuky vypredávajú väčšie projekty ako Stein, Proxent a najmä Sky Park.

Priemerná jednotková cena predaných bytov dosiahla 2695 eur/m² s DPH. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa tak zvýšila o 4% a priblížila k priemernej cene voľných bytov. Priemerná absolútna cena sa dostala na úroveň 168 tisíc eur, čo je o takmer 20 tisíc menej ako priemerná absolútna cena voľných bytov. Priemerná rozloha predaných bytov je pri 60,8 m² takisto podstatne nižšia (o 8 m²), čo potvrdzuje pretrvávajúci trend vysokého dopytu po menších a absolútne lacnejších bytoch.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



Počet predaných novostavieb v Bratislave počas tretieho štvrťroku prvý krát po dva a pol roku klesol pod hranicu 1000 bytov. Vzhľadom na aktuálnu situáciu na tomto trhu sa však nejedná o žiadny dramatický pokles, ktorý by mal byť predzvesťou poklesu ceny bytov. Dopyt po bytoch stále ostáva vysoký, predaj v treťom štvrťroku však bol zasiahnutý reguláciou trhu s úvermi na nehnuteľnosti a výrazne zníženou ponukou. Regulácia vo forme obmedzenia maximálnej výšky úverov spôsobil presun istej časti predaja do predošlých štvrťrokov. Nižšia ponuka zas predstavovala obmedzenejší výber pre klientov, keď mnoho projektov už neponúkalo najatraktívnejšie byty ale buď drahšie, väčšie byty alebo byty s horšími dispozíciami. Okrem toho bola v niektorých populárnych lokalitách, najmä v Novom Meste, výrazne obmedzený počet voľných bytov, čo sa prejavilo v zníženom predaji resp. v presune dopytu do bytov z druhej ruky.

Z uvedených dôvodov vyplýva, že potenciálny pokles cien bytov v Bratislave nie je opodstatnený. Klesajúca

ponuka a pretrvávajúci dopyt skôr budú tlačiť na ďalší cenový rast, spôsobený nižšou konkurenciou na trhu. Na to aby Bratislavský realitný trh ostal zdravý je potrebná nová ponuka novostavieb od developerov. Tá bola v druhom štvrťroku 2018 silná, no v treťom len minimálna. Na druhej strane na pokles dopytu po bývaní dôvod nie je. Rastúce mzdy, veľké množstvo pracovných ponúk a historicky najnižšie úrokové sadzby stále vytvárajú ideálne prostredie pre kúpu nehnuteľnosti. Pre budúcnosť preto možno počítať s pokračovaním cenového rastu, úroveň okolo 5-6% medzioročne by však prekročiť nemal. Vyšší rast cien možno očakávať len lokálne (napr. v Novom Meste z dôvodu obmedzenej ponuky) alebo v prípade že, sa zastaví prísun nových projektov na trh.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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