



ANI DOČASNÉ ZASTAVENIE DOPYTU PO NEHNUTEĽNOSTIACH CENY BY- TOV V BRATISLAVE NEOVPLYVNILO

Celý svet bol v druhom štvrtroku 2020 poznačený výpadkom ekonomiky, ktorý priniesol vírus COVID-19. Opatrenia zabráňujúce šíreniu vírusu spôsobili zastavenie výroby a spotreby, strach a neistota znížili objem investícií v hospodárstve. Svetová a aj slovenská ekonomika sa pomaly zotavuje no stále existuje hrozba ďalšej vlny nakazených. Realitný trh v Bratislave pocítil dopady vírusu najmä v apríli, keď sa dopyt po nehnuteľnostiach výrazne spomalil. V priebehu mája a júna sa však do veľkej miery obnovil a vzhľadom na pretrvávajúcu nízku ponuku nedošlo k žiadnym výpredajom a ceny novostavieb ostali nezmenené.

Ponuku voľných novostavieb v Bratislave ku koncu druhého štvrtroka tvorilo 2430 bytov, čo je najvyššie číslo od začiatku roka 2019. Navýšenie ponuky malo dve príčiny: nižší dopyt po bytoch v priebehu apríla a mája a veľký počet nových projektov.

Nižší dopyt po bytoch znamená, že sa v Bratislave v priebehu druhého štvrtroka predalo len 451 bytov v novostavbách. V prvom štvrtroku 2020 bol predaj na úrovni 607 bytov zatiaľ čo v druhom štvrtroku 2019 sa

predalo 824 bytov. Znížený predaj bytov bol primárne dôsledkom reštriktívnych opatrení, keď bol, najmä v apríli, obmedzený pohyb ľudí. Ekonomický život sa na mesiac a pol takpovediac zastavil a väčšina obyvateľstva čakala, ako sa všeobecná situácia vyvinie. Kúpa bytu je pre mnoho ľudí najväčšou investíciou v ich živote, preto je pochopiteľné, že sa k nej v časoch najväčšej ekonomickej neistoty posledných rokov správajú opatrne.

- Ponuka sa rozšírila na 2430 voľných bytov
- Až 50% z novopridaných bytov predstavovali projekty v okrajových lokalitách
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 3528 €/m² s DPH
- Trh naďalej akceptoval zvyšovanie cien, čo sa prejavilo na historicky najvyššej cene predaných bytov
- Napriek nárastu ponuky pretrvávajú nedostatok nových projektov, pri nízkom predaji však môže ponuka rásť

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

Obvod	Počet	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	219	73,65	5 649 €	384 277 €
BA II	894	59,70	3 532 €	207 480 €
BA III	433	65,51	3 491 €	227 014 €
BA IV	507	77,40	3 111 €	248 128 €
BA V	377	72,14	3 130 €	223 807 €
Celkový súčet	2430	67,67	3 528 €	232 509 €

Tabuľka 2: špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Obvod	Počet	Priemerná výme- ra	Priemerná cena na m ²	Priemerná abso- lútna cena
1	45	31,20	3 868 €	116 343 €
2	186	51,94	3 442 €	175 357 €
3	155	77,40	2 982 €	231 672 €
4	60	106,15	3 292 €	328 145 €
Celkový súčet	451	67,69	3 297 €	213 633 €

Čo sa týka novej ponuky, v priebehu druhého štvrťroka pribudlo, resp. rozšírilo svoju ponuku až 14 projektov, ktoré na trh priniesli takmer 1000 bytov. Až 50% z týchto novopridaných bytov predstavovali však projekty v okrajových lokalitách ako Jarovce, Záhorská Bystrica, Vrakuňa a vzdialená časť Lamača. Z vyššieho segmentu bývania bol najvýznamnejším prírastkom projekt ZWIRN, ktorý na trh priniesol zhruba 170 voľných bytov v rámci prvej etapy.

Priemerná jednotková cena ponúkaných bytov sa tak dostala na 3528 €/m² s DPH, čo medziročne predstavuje nárast o 17%, zatiaľ čo nárast oproti prvému štvrťroku 2020 je 1,47 %. Ceny novostavieb sa teda v priebehu posledných 3 mesiacov nemenili a malý výkyv smerom nahor spôsobil nový prírastok bytov, ktorý bol tvorený lacnejšími projektami s cenou okolo 2700-2800 €/m² s DPH na jednej strane a drahšími projektami v prémiových lokalitách s cenou presahujúcou 5000 €/m² s DPH na druhej strane. Priemerná rozloha voľných bytov sa držala na úrovni 67 m² zatiaľ čo priemerná absolútna cena dosiahla nový rekord na úrovni 232 tisíc € s DPH.

Čo sa týka priemernej ceny predaných novostavieb, tá sa v priebehu druhého štvrťroka zvýšila na 3297 €/m² s DPH. Medziročne tak trh akceptoval byty o 15,2% drahšie, zatiaľ čo nárast oproti prvému štvrťroku predstavoval 7,4%. Medzi najpredávanejšie projekty patrili posledné etapy projektov Slnéčnice zóna Mesto, Nuppu, Galavaniho dvory a Nový Ružinov, ktoré spolu zodpovedali za 30% celkového predaja novostavieb v Bratislave. Priemerná jednotková cena predaných bytov v rámci týchto 4 projektov dosiahla úroveň 3100 €/m² s DPH. Priemerná rozloha predaných bytov sa pohybovala na úrovni voľných bytov t.j. 67 m² zatiaľ čo priemerná absolútna cena dosiahla 213 tisíc € s DPH.

Dopad „koronakrízy“ na slovenskú ekonomiku zatiaľ ešte stále ostáva otáznikom. Nezamestnanosť zatiaľ

stúpila len mierne z marcových 5,19% na 7,4% v júni. Prepúšťanie sa týkalo najmä odvetví s nižšou pridanou hodnotou ako cestovný ruch a reštauračné služby. Väčšina priemyselných prevádzok po aprílových odstávkach obnovila svoju výrobu. To všetko však neznamená, že sme sa ocitli na dne tejto recesie. Vzpruženie slovenskej ekonomiky bude závisieť najmä od našich zahraničných obchodných partnerov. Ekonomická situácia v krajinách Európskej únie zatiaľ ostáva relatívne stabilná no problém sa črtá najmä v USA, kde bol flexibilný pracovný trh zasiahnutý vlnou prepúšťania. V Európe ku tak masívnemu prepúšťaniu nedošlo, no otázka, či je naša ekonomika zdravšia ako ekonomika Spojených štátov ostáva nezodpovedaná, keďže rastu nezamestnanosti v Európe bránia fiškálne stimuly zo strany štátov a neflexibilné pracovné trhy s dlhými výpovednými lehotami.

Realitný trh v Bratislave prvotnou vlnou hospodárskych ťažkostí zasiahnutý nebol. Dopyt po bytoch sa v priebehu apríla a prvej polovici mája síce výrazne spomalil, no následne sa opäť naštartoval takmer až na predkrízovú úroveň. Základnou charakteristikou bratislavského trhu ostáva nedostatok bytov v ponuke, čo je hlavným faktorom zabraňujúcim prepadu cien. V priebehu druhého štvrťroka sme síce zaznamenali nadpriemerný prírastok nových bytov, no takéto čísla by sa museli opakovať niekoľko štvrťrokov po sebe, aby na trhu vyvolali konkurenčný boj medzi predávajúcimi, ktorý by mohol zraziť ceny bytov nadol. Okrem toho je dôležité poznamenať, že až 50% z tejto novej ponuky bytov sa predávalo v okrajových častiach Bratislavy, čo nerieši dopyt po bývaní v širšom centre mesta.

V najbližších mesiacoch neočakávame výrazné zmeny na trhu s novostavbami v Bratislave. Kúpna sila aj napriek zhoršenému ekonomickému sentimentu ostáva silná a poskytovanie hypoték zo strany bánk sa po krát-

kej odstávke opäť obnovilo. Aj napriek neistote vyvolanej koronavírusom trh naďalej akceptoval zvyšovanie cien bytov, čo sa prejavilo na historicky najvyššej cene predaných bytov v Bratislave. Nízka ponuka bude pretrvávať aj naďalej a preto predávajúci nebudú mať dôvod znižovať ceny bytov pod aktuálnu cenovú úroveň. K poklesu cien by malo dôjsť len za predpokladu výrazného zvýšenia ponuky bytov na trhu a poklesu kúpnej sily obyvateľstva spôsobenej vysokou mierou prepúšťania v odvetviach s vyššou pridanou hodnotou. V Bratislave sa v blízkej dobe ani jedno nejaví ako pravdepodobné, keďže novú ponuku obmedzuje extrémne nízky počet vydaných stavebných povolení a miera nezamestnanosti v Bratislave sa drží pod úrovňou 5%. Na trhu s novostavbami preto v najbližších mesiacoch po-

kles cien nečakáme. Z dlhodobého hľadiska kvôli zdĺhavým a náročným povoľovacím procesom a nedostatku stavebných povolení čakáme prehĺbenie problému nedostatku bytov v Bratislave, čo bude vyháňať obyvateľov do okrajových lokalít mesta a satelitov. Z tohto dôvodu tu v horizonte 2-3 rokov skôr vidíme priestor na ďalší rast cien, ktorý sa môže pohybovať na úrovni okolo 5% ročne.

Analytické oddelenie BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.

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

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

