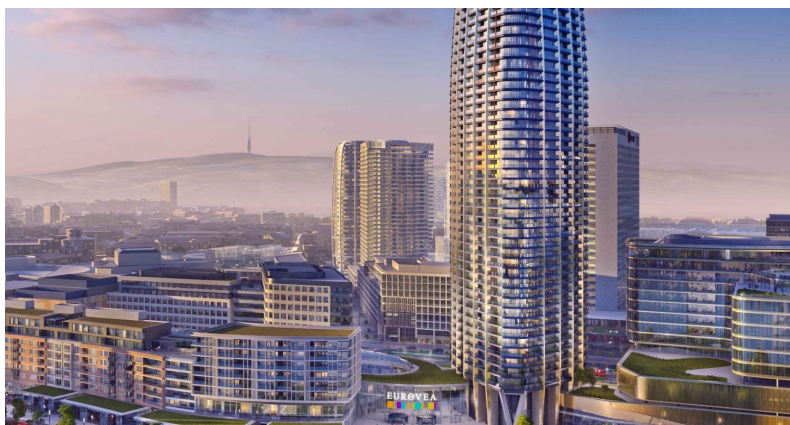




RAST CIEN BYTOV SA NEZASTAVIL, VYSOKÝ PREDAJ ZAZNAMENALI NAJMÄ PRÉMIOVÉ PROJEKTY

Ku koncu tretieho kvartálu sledujeme na Slovensku podobnú situáciu ohľadom koronavírusu ako na konci toho prvého kvartálu, keď sa zaviedli prísne opatrenia. Aj napriek podobnosti ekonomická situácia už nie je rovnaká ako predtým. Nielen u nás ale aj vo svete. Zmeny pocítili aj developeri aj keď na cenách nehnuteľností sa nejaký dopad krízy zatiaľ neprejavil, a vôbec ani nemusí. Na bratislavskom realitnom trhu ponúkalo nové byty 96 projektov, pričom celková ponuka novostavieb vzrástla na 2679 bytov.

O tento rast sa postaralo 16 projektov, ktoré rozšírili ponuku o viac ako 600 bytov. Všetky sú opäť v štádiu plánu alebo začínajúcej výstavby, celkovo evidujeme len 10 % dokončených bytov v rámci celej ponuky voľných novostavieb. Priemerná cena voľných bytov na meter štvorcový dosiahla ku koncu septembra 3540 eur s DPH, čo je 14,38 % medziročný nárast ceny. Túto cenu však dosahovali byty aj v predchádzajúcom kvartáli a môžu za to projekty ako Vydrica či Zwirn, ktoré do ponuky pridali byty s cenovkou začínajúcou na 5 tisícoch na meter štvorcový a viac. V tomto kvartáli

s rovnako vysokou a vyššou cenou pribudli ďalšie projekty v Starom meste ako Eurovea Tower a Riverside. Cenu nahor ťahá aj fakt, že sa najlacnejšie byty z minulého roka už v ponuke nenachádzajú. Zároveň treba povedať, že prichádzajú do ponuky aj projekty v okrajových častiach Bratislavy, kde sa cena pohybuje na úrovni pod 2800 eur/m². Priemerná absolútna cena ostala takmer nezmenená oproti druhému štvrtroku a dosiahla necelých 231 tisíc eur. Až 60 % ponuky predstavujú byty do 200 tis. eur a teda malá časť prémiových bytov ťahajú celkovú cenu smerom nahor.

- Ponuka sa rozšírila na 2679 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 3540 €/m² s DPH
- Až 60 % ponuky predstavujú byty do 200 tis. eur a teda malá časť prémiových bytov ťahá celkovú cenu smerom nahor.
- Priemerná cena predaných bytov bola veľmi výrazne zasiahnutá práve vysokým predajom v prémiovom projekte Eurovea Tower
- Napriek nárastu ponuky pretrvávajú nedostatky nových projektov, pri nízkom predaji však môže ponuka vzrásť

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	295	74,91	5 720 €	388 588 €
BA II	976	60,36	3 404 €	201 855 €
BA III	527	60,91	3 138 €	189 355 €
BA IV	508	77,85	3 288 €	259 104 €
BA V	373	68,33	3 194 €	211 541 €
Spolu	2679	66,47	3 540 €	230 862 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa okresov (3.Q.2020)

Obvod	Počet	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2 s DPH	Priemerná absolútna cena s DPH
BA I	445	74,57	4 924 €	367 300 €
BA II	184	57,83	2 887 €	166 981 €
BA III	142	64,24	3 318 €	210 452 €
BA IV	126	66,89	2 889 €	194 279 €
BA V	81	70,43	3 184 €	234 553 €
Spolu	978	68,73	4 067 €	289 029 €

Vysoký nárast ceny na meter štvorcový a rovnakú úroveň absolútnej ceny nám vysvetľuje pokles priemernej výmery bytov. Tá dosiahla takmer 66,5 m² a teda pribúdali skôr menšie byty. Predaj v niektorých projektoch prebieha oveľa skôr ho developer oficiálne zverejní na stránke, zároveň môže ísť o akýsi predpredaj aby boli splnené podmienky na čerpanie úveru na výstavbu.

Významným projektom bol prvý slovenský mrakodrap Eurovea Tower, ktorý až v tomto treťom kvartáli zverejnil ponuku bytov pričom predaj prebiehal už dlhšie predtým. Z niečo vyše 400 bytov eviduje projekt aktuálne už viac ako 80 % bytov predaných. Cena sa pohybuje pritom od 5 tisíc eur za meter štvorcový a viac. Práve tento fakt ovplyvnil najviac ukazovatele pri predaných bytoch za tento kvartál, aj keď predaj prebiehal dlhšie.

Celkovo za tretí štvrtrok evidujeme predaj 978 bytov (z toho Eurovea Tower a Riverside 391 bytov) v 70 projektoch. Drvivá väčšina projektov predala menej ako 10 bytov, pričom 10 projektov sa postaralo o 75 % predaja. Bez nahromadeného predaja Eurovey môžeme hovoriť o predaji 587 bytov za tento kvartál.

Priemerná cena predaných bytov bola veľmi výrazne zasiahnutá práve vysokým predajom v prémiovom projekte na nábreží Dunaja. Bez prémiového projektu ako Eurovea Tower s takmer 400 predanými bytmi dosiahla priemerná cena predaných bytov 3242 eur na meter štvorcový s DPH. S prémiovým projektom sa cena vyšplhá až na 4067 eur s DPH.

50% predaja tvorili dvojizbové byty, ktoré sú dlhodobo najžiadanejšie v rámci dopytu po nehnuteľnosti. Štvrtina predaja tvorila väčším 3-izbovým bytom a 12 % tvoril predaj 4-izbových bytov. Tu sledujeme zaujímavý trend, kedy 4-izbové byty dosahujú vyšší podiel na predaji ako najmenšie a najlacnejšie 1-izbové byty. V rokoch 2012 až 2014 sa podieľali 1-izbové byty na predaji takmer štvrtinou a ich podiel postupne klesal, v súčasnosti už iba na 7 % podiel. Politika centrálnych

bánk vo svete aj vzhľadom na prebiehajúcu krízu spojenú so šírením vírusu je aj ponechaním základných sadzieb na nízkych úrovniach. To sa premieťa aj na vyššej dostupnosti financovania kúpy nehnuteľnosti pri rastúcej cene. Aktuálne je možnosť dostať financovanie už od 0,40 %. Rovnako sledujeme aj protichodné pôsobenie javov na trhu s nehnuteľnosťami vplyvom šírenia nového vírusu – spoločnosti prechádzajú na tzv. prácu z domu a tak zrejme bude rásť dopyt po väčších bytoch (jedna izba ako domáca kancelária) ale zároveň niektorí pracujúci nemusia riešiť vlastné bývanie v Bratislave, keď môžu pracovať z domu (a bývajú mimo Bratislavu).

Rast ceny (okrem prémiových projektov) bude zrejme v menšom pokračovať aj naďalej a to najmä v dôsledku stále malej ponuky vzhľadom na dopyt po bývaní. Zásoba bytov sa pohybuje stále na menej ako 6 štvrtrokov pričom prichádzanie nových projektov je obmedzené zdĺhavým povoľovacím procesom. Súčasná situácia možno ovplyvnila kúpu nového auta či dovolenky, ale investícia do nehnuteľnosti (či už ako riešenie vlastného bývania alebo na zhodnotenie) sa stále javí ako atraktívna.

Analytické oddelenie BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.

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