



Predaj bytov za 1. kvartál 2016 dosiahol 887 bytov

Rast ceny ťahajú projekty v lepších lokalitách a taktiež fakt, že ponuku voľných opúšťajú lacné byty

Previs dopytu nad ponukou bude pokračovať aj pre pokračujúce výhodné úverové podmienky na trhu

ZAČIATOK ROKA 2016 PRINIESOL PREVIS DOPYTU NAD PONUKOU

V prvom kvartáli 2016 prevyšoval dopyt po nových bytoch ponuku, čo znamená, že sa predalo viac bytov ako v danom kvartáli pribudlo do predaja (a to aj napriek skutočnosti, že ponuka bytov bola jedna z najvyšších za posledné roky). Rastúci trend predaja bytov za posledný rok spôsobuje rast cien novostavieb, čo sa na začiatku roka 2016 prejavilo najmä v okresoch BA II, BA III a BA IV.

Počet voľných bytov v ponuke v prvom kvartáli 2016 zaznamenal v porovnaní s posledným štvrtrokom menší pokles o 61 bytov (2%), a dosiahol tak 3370 bytov. Medzikvartálny pokles počtu voľných bytov značí previs dopytu nad ponukou a prináša so sebou rast cien nehnuteľností. Tie v prvom kvartáli 2016 dosiahli rekordnú výšku za posledné roky. V priemere stojí meter

štvorcový až 2.317€ s DPH, čo medzikvartálne predstavauje rast o 2% a medziročne až o 9%. Rast priemernej ceny voľných novostavieb má viacej dôvodov.

Jedným z nich je skutočnosť, že sa vypredávajú lacnejšie byty a v ponuke ostávajú tie drahšie. Ďalším faktorom je rastúca výstavba drahších bytov v lepších lokalitách, keď sú spotrebitelia ochotní za lepšie bývanie

Tabulka 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	389	78,22	3 390,33 €	240 322,14 €
BA II	586	62,51	2 003,81 €	126 453,82 €
BA III	926	64,18	2 298,49 €	146 474,71 €
BA IV	931	69,89	2 167,34 €	154 417,54 €
BA V	538	65,39	2 216,86 €	146 434,06 €
Celkový súčet	3370	67,26	2 317,40 €	155 903,04 €

zaplatiť viac. Priemerná rozloha voľných bytov medziquartálne klesla o 2% (resp. 1,4 m²) a znamená pokračovanie trendu klesajúcej rozlohy bytov, keď developeri obetujú priestor aby prilákali zákazníkov na nižšiu absolútnu cenu. Priemerná absolútna cena dosiahla s miernym rastom 156 tisíc eur s DPH, čo predstavuje pokračovanie rastúceho trendu za posledný rok (ťahaného vyššou cenou na m²). V priemere sú však absolútne ceny bytov nižšie ako tomu bolo v krízových rokoch 2009 – 2011.

Ku najväčšiemu poklesu voľných bytov došlo v okrese BA V, kde sa ponuka novostavieb v porovnaní s koncom roka 2015 znížila až o 29% resp. o 218 bytov. Podobný pokles, aj keď v menšom rozmere (18%) bol pozorovateľný aj v predošlom kvartáli, pričom za posledný polrok tak počet voľných bytov v Petržalke klesol takmer až na polovicu. Takýto extrémny dopyt po bytoch v Petržalke vyhnal priemernú cenu ostávajúcich bytov medziquartálne o 5% vyššie (medziročne až o 9,3%) na 2.317,40 €, čo predstavuje cenu, ktorú byty v Petržalke nedosahovali už vyše troch rokov.

Čo sa predaja bytov týka, v sledovanom kvartáli sa predalo 887 bytov. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtým rokom tak ide o mierny, 3%-ný pokles predaja, stále sa však jedná o viac než dvojnásobný počet predaných bytov ako sa predávalo v pokrízových rokoch. Najviac bytov sa predalo v už spomínanej Petržalke, po nej so silnejším predajom prišli aj BA II a BA IV zatiaľ čo v Starom Meste a BA III bol predaj oproti posledným kvartálom skôr slabší. Oživenie trhu v roku 2015 teda pokračuje aj v roku 2016 a priemerná cena predaných bytov oproti koncu 2015 vzrástla o miernych 0,3% na 2.205 eur na m² s DPH. Rast priemernej predajnej ceny súvisí najmä s vyšším predajom bytov v lepších lokalitách. V prvom kvartáli 2016 ju dokonca ešte aj ťahal nadol zvýšený predaj lacných bytov v petržalskom projekte Slnčnice Mesto. Priemerná rozloha predaných bytov dosiahla 62 m², čo znamená, že sa medziquartálne predávali byty v priemere o 1,5 m² väčšie. Čo sa absolútnej ceny predaných bytov týka, tá v priemere dosahovala 137 tisíc eur a zaznamenala tak mierny rast o 0,3%.

Tabuľka 2: špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb

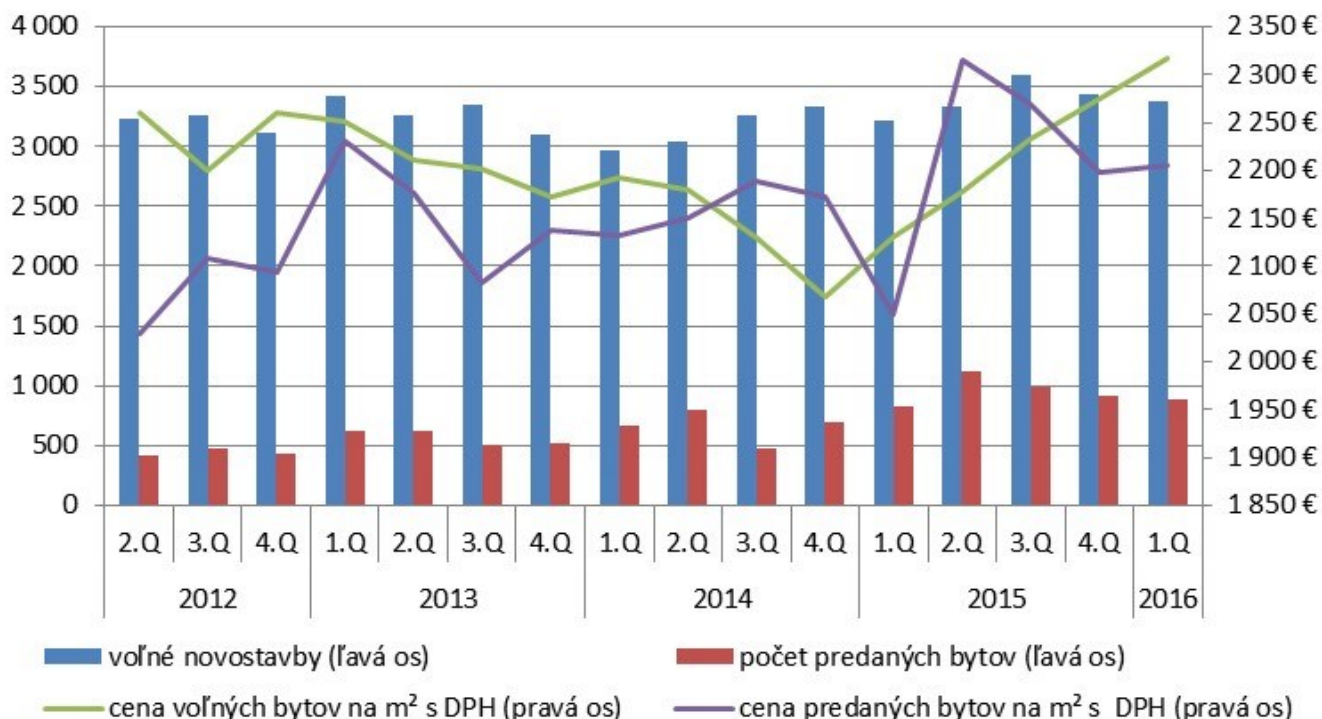
Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	151	34,12	2 180,65 €	74 622,41 €
2	383	51,85	2 184,79 €	113 358,87 €
3	258	77,32	2 178,51 €	166 495,42 €
4	82	105,02	2 468,89 €	269 761,41 €
5	9	154,15	2 518,42 €	385 335,88 €
Celkový súčet	887	62,24	2 205,20 €	137 013,92 €

Z hľadiska izbovosti predaných bytov, tradične prevládajú dvojizbáky s 43%-ným podielom na celku, pričom ich podiel síce mierne klesol o 2%, stále však ostáva nad dlhodobou hranicou 40%. Po dvojizbákoch nasledujú trojizbové byty (29%), jednoizbáky (17%), štvorizbové byty (9%) a najmenší podiel majú päťizbové byty (1%).

V roku 2015 došlo k takmer zdvojnásobeniu predaja novostavieb a aj k takmer zdvojnásobeniu ich výstavby v porovnaní s rokmi 2008 - 2014, čo spôsobuje, že cel-

kový počet voľných bytov ostáva okolo 3300 – 3500. Celkový predaj bytov za rok 2015 dosiahol 3840, čo predstavuje viac ako priemerný objem voľných novostavieb na trhu. To znamená, že sa väčšina bytov, ktoré pribudnú do ponuky vypredá v priebehu dvoch rokov a medzi voľnými bytmi tak ostávajú len predražené alebo horšie situované byty. Developeri však do ponuky pridávajú nové projekty bežne 1 až 1,5 roka pred ich dostavaním, čo na trhu vyvoláva situáciu, že pokiaľ si kupujúci chce kúpiť dobre situovaný byt s lepšou ce-

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



nou musí počítať s tým, že si na nastahovanie počká minimálne jeden rok. Spotrebiteľia sa tak môžu obrátiť aj na sekundárnu ponuku – staršie byty, ktoré sú väčšinou pripravené na nastahovanie sa.

Dvojnásobný rast veľkosti trhu s novostavbami v roku 2015 nebol spôsobený prudkým zvýšením bohatstva spotrebiteľov ale skôr tým, že mnoho ľudí plánovanú kúpu bytu odkladalo a čakali na zlepšenie trhových podmienok. Tie sú pri momentálnych úrokových sadzbách ideálne, pričom z aktuálneho smerovania monetárnej politiky ECB vyplýva, že sadzby na takýchto nízkych úrovniach ostanú ešte dlhšiu dobu. Zároveň však už veľa priestoru na ďalšie uvoľnenie podmienok pre úverovanie neostáva, a ku výraznejšiemu poklesu sadzieb tak už nedôjde. Aj napriek tomu, že sa makroekonomické prostredie na Slovensku zlepšuje (klesajúca nezamestnanosť, rastúce mzdy...) neočakávame výrazný rast predaja bytov v roku 2016. Skôr je pravdepodobné, že predaj ešte mierne klesne a ustáli sa na úrovni okolo 800 bytov.

Z hľadiska cenových vyhládok na nasledujúce mesiace resp. roky sa dá očakávať rastúca tendencia priemernej ceny na trhu. Súvisieť to bude s dvomi faktormi. Prvým je ten, že dobrá makroekonomická situácia a tiež jej vyhládok, umožnili spotrebiteľom lepší prí-

stup k financovaniu, a tým pádom si môžu dovoliť utrátiť vyššiu sumu za bývanie. Práve táto situácia našarovala ekonomiku developerom, ktorým predajná cena realizovaná v období 2009 – 2013 znemožňovala rentabilitu ich projektov. Prebudili sa projekty v lokalitách bližšie k centru. Tieto projekty majú vyššiu realizačnú cenu, ako projekty v okrajových častiach mesta, a pribúdanie týchto projektov bude ťahať v najbližšom období cenu nahor. Druhým faktorom rastu cien v najbližšom období je už spomínaný previs dopytu nad ponukou. Tento stav umožňuje ponuke – developerom maximalizovať svoje marže.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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