



SEKUNDÁRNA PONUKA A PRENÁJOM - 1.Q.2016

Trh s novostavbami v Bratislave v roku 2015 ožil a nízky dopyt počas pokrízových rokov bol nahradený takmer dvojnásobne vysokým záujmom o nové byty. Vysoký dopyt mal za následok rast cien, ktoré sa prejavili vo vyšších číslach na m². Ku podobnému vývoju však začalo dochádzať aj na sekundárnom trhu, keď ceny starých bytov stále viac dobiehajú ceny tých nových.

Na sekundárnom trhu, podobne ako na trhu s novostavbami došlo k rastu cien bytov. Cena starších bytov dosiahla v roku 2016 v prvom kvartáli **2058,4 eur/m² s DPH**. Oproti predchádzajúcemu kvartálu tak vzrástla o 2,9% zatiaľ čo medziročne tieto byty zdraželi až o 9,6%. Tak ako v prípade novostavieb, aj na sekun-

dárnom trhu sa lacnejšie byty rýchlo vypredávajú a v ponuke ostávajú tie drahšie. Tento cenový nárast sa prejavil najmä v okresoch BA II a BA IV, kde došlo k nárastu až o 11-14%. Aj napriek tomu však tieto dva okresy ostávajú jednotkovo najlacnejšie. V BA I a BA III došlo k medziročnému rastu cien o 7% a s najmenšou

- Priemerná cena starších bytov sa dostala nad 2050 eur na meter štvorcový
- Ceny starších bytov rástli medziročne o takmer 10 %
- Absolútna cena bytov rástla medziročne o 16,7 %, celkovo sa byty predávajú po 148 tisíc eur
- Rozdiel medzi cenou starších bytov a novostavieb sa znížil na 7 tisíc eur
- Cena nájmu dosiahla 667 eur na mesiac
- Nájom nevykazuje známky zdražovania
- Ceny starších bytov a nájomov dvíhajú aj novostavby na tomto trhu

Tabuľka 1: Špecifiká ponúkaných bytov na sekundárnom trhu za 1. Q. 2016

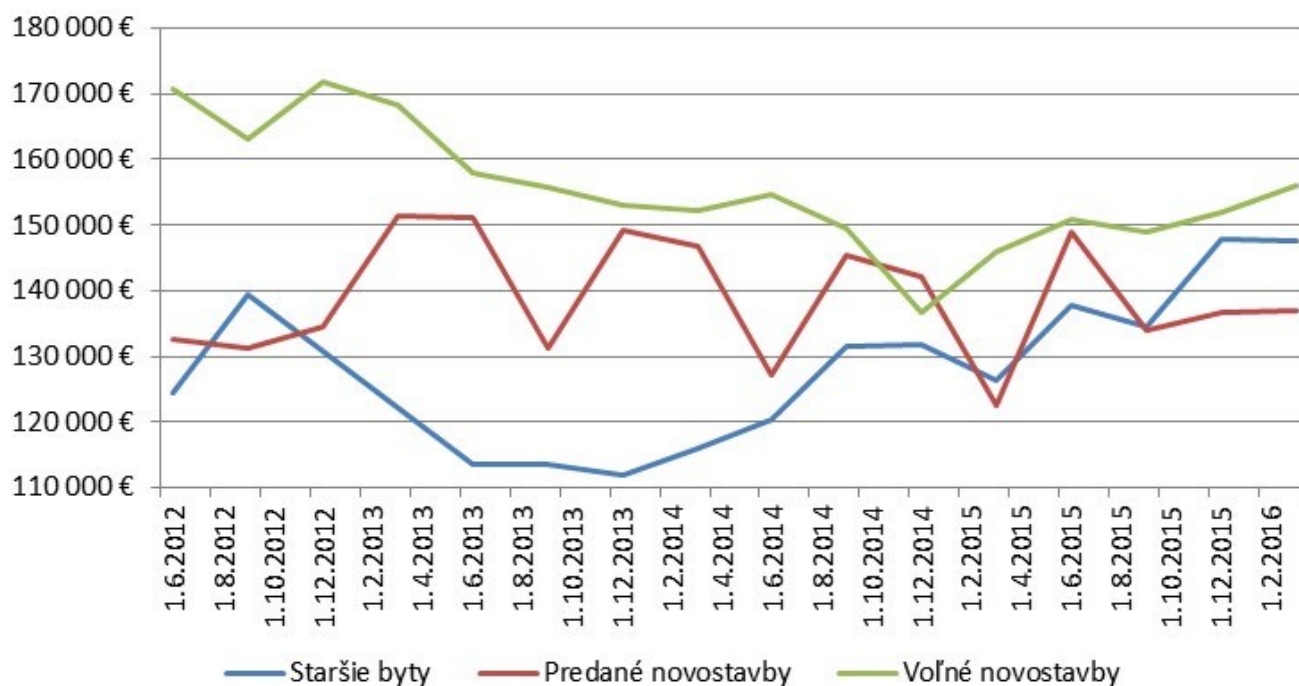
Okres	priemerná výmera	priemerná jednotková cena	priemerná cena na m ² s DPH
BA I	90,76	2 366,92 €	206 293,23 €
BA II	68,18	1 948,55 €	132 145,31 €
BA III	70,05	2 127,86 €	141 941,24 €
BA IV	75,13	1 929,95 €	142 833,56 €
BA V	62,87	1 959,16 €	120 464,11 €
Spolu	72,90	2 058,40 €	147 552,33 €

zmenou (rast o 3,4%) ostala Petržalka. Dôvodom tohto nízkeho nárastu cien starších bytov v Petržalke je, že kupujúci mali záujem skôr o novostavby, ktorých ponuka bola v roku 2015 v Petržalke vysoká.

Čo sa absolútnej ceny týka, tá dosiahla v priemere za Bratislavu **148 tisíc eur s DPH**, čo oproti minulému roku predstavuje 16,7%-ný rast. Okrem toho že byty zdražovali sa totiž zároveň aj zväčšovala ich priemerná rozloha (medziročný rast z 68 na 73 m²), čo viedlo ku podstatne vyššej absolútnej cene. Najviac sa rast absolútnej ceny prejavil takisto v okresoch BA II a BA IV a to až vo výške 20-23% medziročne.

Rast cien bytov na sekundárnom trhu je teda naozaj výrazný a viditeľný. Zaujímavé je porovnanie cien týchto bytov s novostavbami. Od roku 2013 sa ceny starších bytov stále viac približovali ku cenám novostavieb. Pri porovnaní jednotkových cien sa novostavby v priemere nachádzajú o 200 eur vyššie, zatiaľ čo ešte pred 3 rokmi bol tento rozdiel takmer až 500 eur. Vzhľadom na rastúcu priemernú rozlohu ponúkaných starších bytov sa však ich absolútna cena priblížila ku novostavbám ešte viac a dokonca tak presiahla priemernú absolútnu cenu predaných bytov. Pri priemernej cene 148 tisíc sú tak staršie byty len o 7 tisíc eur lacnejšie ako novostavby.

Graf 1: Vývoj priemernej absolútnej ceny starších bytov a novostavieb



Čo sa nájmu s energiami týka, ten v priemere za Bratislavu dosiahol v prvom kvartáli 2016 **667 eur**. Medziročne sa tak cena nájmu v Bratislave nezmenila a ostala na rovnakej úrovni, kde sa (okrem občasných výkyvov) pohybuje už dlhodobo. Keď pri porovnaní výšky nájmu použijeme porovnanie na m², tak vidíme, že priemer za Bratislavu dosiahol v sledovanom kvartá-

li 9,14 eur/m². Oproti začiatku 2015 sa tak jedná o mierne zvýšenie, pričom sa za posledný rok cena za m² pohybovala okolo 9-9,5 eur/ m², čo je zvýšenie oproti roku 2014, keď bol nájom za m² zhruba o euro lacnejší.

Tabuľka 2: Ceny nájmu s energiami podľa okresov a izbovosti za 1.Q. 2016

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	506,18 €	662,24 €	878,73 €	1 243,84 €	2 157,00 €	757,73 €
BA II	426,92 €	587,08 €	718,93 €	1 162,86 €	1 224,00 €	628,61 €
BA III	451,00 €	591,94 €	826,02 €	1 210,63 €	1 700,00 €	671,04 €
BA IV	410,83 €	603,59 €	670,00 €	947,78 €	1 000,00 €	649,43 €
BA V	450,83 €	562,21 €	735,67 €	776,00 €		601,63 €
Spolu	458,28 €	604,25 €	767,17 €	1 147,19 €	1 539,67 €	667,67 €

Za posledné obdobie je na sekundárnom trhu vidno reakciu na zvyšujúci sa dopyt po bytoch v Bratislave, takisto ako aj v prípade novostavieb. Rastúca cena sa prejavuje najmä v tých okresoch, kde trh s novostavbami zaostáva a staršie byty tak predstavujú atraktívny substitút. Naopak, tam kde sú atraktívnejšie novostavby a ich ponuka je dostatočne veľká, ostávajú ceny starších bytov na rovnakých úrovniach. Skutočnosť, že byty na sekundárnom trhu pomaly dobiehajú v cenovom porovnaní tie na primárnom, hovorí o tom, že dopyt po bytoch v Bratislave stále rastie. Pre tých, pre ktorých sú novostavby cenovo príliš vysoké je sekundárny trh atraktívnejší (v porovnaní ceny na m² je stále značne pod úrovňou novostavieb), zároveň však pri súčasnom náraste cien už túto výhodu stráca. Rýchly rast cien bytov na sekundárnom trhu je však aj mierne skreslený tým, že sa na ňom ponúkajú aj byty postavené za posledných pár rokov (ktoré teda sú označené ako novostavby), ktorých cena je zvyčajne vyššia ako

pri starších bytoch. V skutočnosti je teda priemerná cena 2058 eur/m² trochu vyššia a keby sme do úvahy brali len staré byty, tak by táto cena klesla na 2010 eur/m². Ceny bytov na sekundárnom trhu teda za posledné roky značne vzrástli a pri súčasnom vývoji sa dá očakávať, že budú rásť aj naďalej. Zároveň je však veľmi pravdepodobné, že sa podobné tempo rastu, aké sme videli za posledný rok už nezopakuje, a že sa ceny na m² v najbližších kvartáloch ustália niekde okolo 2100 eur/m². Ak by sa totiž výraznejšie priblížili ku cenám novostavieb, tak by dopyt po nich klesol a s ním takisto aj ceny.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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