



CENY BYTOV ĎALEJ POMERNE RÝCHLO RASTÚ, NA VINE SÚ KUPUJÚCI ...

Druhý kvartál 2016 bol z hľadiska predaja bytov v novostavbách jedným z najsilnejších. Behom troch mesiacov sa v Bratislave predalo až 1245 bytov, čo značí najsilnejší predaj od utlmenia realitného trhu po hospodárskej kríze v roku 2008-2009. Okrem silného predaja však vzrástla aj ponuka bytov, čo hovorí o ďalšom rozvoji realitného trhu v Bratislave.

Ku koncu druhého kvartálu 2016 sa v Bratislave nachádzalo 3471 voľných bytov, čo oproti minulému kvartálu predstavuje nárast o 99 voľných bytov. Pri tomto počte voľných bytov je zaujímavá skutočnosť, že ku jeho nárastu došlo aj napriek veľmi silnému predaju. Ponuku voľných bytov totiž obohatilo až 12 nových projektov (resp. nových etáp už existujúcich projektov), v ktorých sa nachádzalo až 1167 bytov na predaj. Najvýznamnejší bol príspevok projektu Slnčnice v Petržalke, kde v zónach Villadomy a Mesto pribudlo až 465 nových bytov.

Priemerná rozloha voľných bytov dosiahla 66,48 m², čo oproti predchádzajúcemu kvartálu predstavuje pokles o 0,78 m². Trend klesajúcej rozlohy bytov tak pokračoval aj naďalej, ku čomu prispeli najmä malé byty v zóne Mesto projektu Slnčnice. Developeri sa prispôbujú potrebám kupujúcich, ktorí preferujú menšie a tým pádom lacnejšie byty pred veľkými, čoho dôsledkom je

práve spomínaný pokles priemernej rozlohy bytov.

Na rozdiel od priemernej rozlohy však priemerná cena na m² vzrástla na 2.373 € s DPH, čo predstavuje rekordne vysokú jednotkovú cenu voľných bytov. Medzikvartálne vzrástla o 2,4% a oproti rovnakému obdobiu minulého roka došlo k rastu ceny až o 9%. Nárast ceny voľných bytov je ovplyvnený skutočnosťou, že spotrebiteľia preferujú lacnejšie byty, pričom tie drahšie tak ostávajú v ponuke medzi voľnými bytmi. Okrem toho do ponuky pribúdajú aj projekty v lepšej lokalite bližšie k centru, čo takisto znamená nárast jednotkových cien. Dôležitým aspektom však je aj prudký nárast spotrebiteľského dopytu, ktorý sa prejavil v roku 2015 a v roku 2016 naďalej pokračuje. Pri rastúcej konkurencii na strane spotrebiteľov tak prirodzene dochádza ku nárastu cien nových bytov.

Z hľadiska absolútnej ceny dosiahli voľné byty v priemere 158 tisíc eur s DPH, čo takisto predstavuje

- *Počas druhého kvartálu roku 2016 sa v Bratislave predalo 1245 bytov v novostavbách*
- *Počet voľných bytov ku koncu kvartálu vzrástol na 3471 aj napriek vysokému predaju*
- *Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 2373€/m²*
- *Trend predaja menších a lacnejších bytov pokračuje aj naďalej*
- *Do ponuky vstúpilo množstvo nových bytov, najvýznamnejší prínos mal projekt Slnčnice*
- *Konkurencia medzi kupujúcimi sa prejavuje naplno*
- *(titulný obrázok - Slnčnice Mesto)*

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

Obvod	počet	priemerná vý- mera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
BA I	471	74,83	3 342,83 €	227 329,60 €
BA II	710	62,63	2 125,63 €	133 073,84 €
BA III	850	65,63	2 396,38 €	158 239,06 €
BA IV	809	68,02	2 173,01 €	152 439,31 €
BA V	631	63,64	2 193,48 €	142 589,04 €
Celkový súčet	3471	66,48	2 373,09 €	158 168,24 €

nárast (medzikvartálne o 1,5% a medzročne o 4,8%). Rastúca jednotková cena bytov ťahala nahor aj tú absolútnu, jej tempo rastu však spomalil pokles priemernej rozlohy bytov.

Ako sme už spomínali, v novostavbách sa v druhom štvrťroku predalo až 1245 bytov. Podobne vysoké číslo sme naposledy zaznamenali pred rokom v druhom štvrťroku 2015, keď sa predalo 1119 bytov a hranica tisíc predaných bytov bola od krízy prekonaná prvý krát. Predaj odvtedy ostal silný, vždy však pod hranicou tisíc bytov. V druhom kvartáli však bola táto hranica opäť prekonaná. Oproti minulému kvartálu vzrástol predaj až o 40%.

Z hľadiska priemernej rozlohy sme oproti predchádzajúcemu štvrťroku zaznamenali pokles o 1,71 m². Predávajúce byty tak v priemere patrili medzi najmenšie za posledné roky, čo je dôsledkom už spomínaného trendu obetovania rozlohy vo výmene za nižšiu absolútnu cenu. Ukážkovým príkladom popularity takýchto bytov je nový bytový dom zóny Mesto v projekte Slnčnice, kde sa z novoponúkaných 348 bytov hneď v danom kvartáli predalo až 153 bytov. Jedná sa tu pritom o menšie, prevažne jedno a dvojizbové byty s nízkou absolútnou cenou v priemere okolo 85 tisíc eur.

Čo sa ceny predaných bytov týka, tu sme zaznamenali menší medzikvartálny nárast o 0,6% na 2.218€ s DPH. Aj napriek nárastu cien voľných bytov tak jednotková

cena predaných bytov ostala na zhruba rovnakej úrovni. Z hľadiska absolútnej ceny dokonca došlo ku menšiemu poklesu o 1,9% na 134 tisíc eur, čo je dôsledkom predaja menších a absolútne lacnejších bytov.

Z hľadiska bratislavských okresov dominoval v druhom štvrťroku 2016 piaty okres, kde sa predalo 459 bytov, čo predstavuje 37% celkového predaja v Bratislave. Predaj tu ťahal najmä už spomínaný projekt Slnčnice, pričom relatívne významnú úlohu zohrával aj projekt Fuxova. V Starom Meste sa predalo 98 bytov a vo zvyšných troch okresoch sme zaznamenali podobný predaj vo výške okolo 230 bytov.

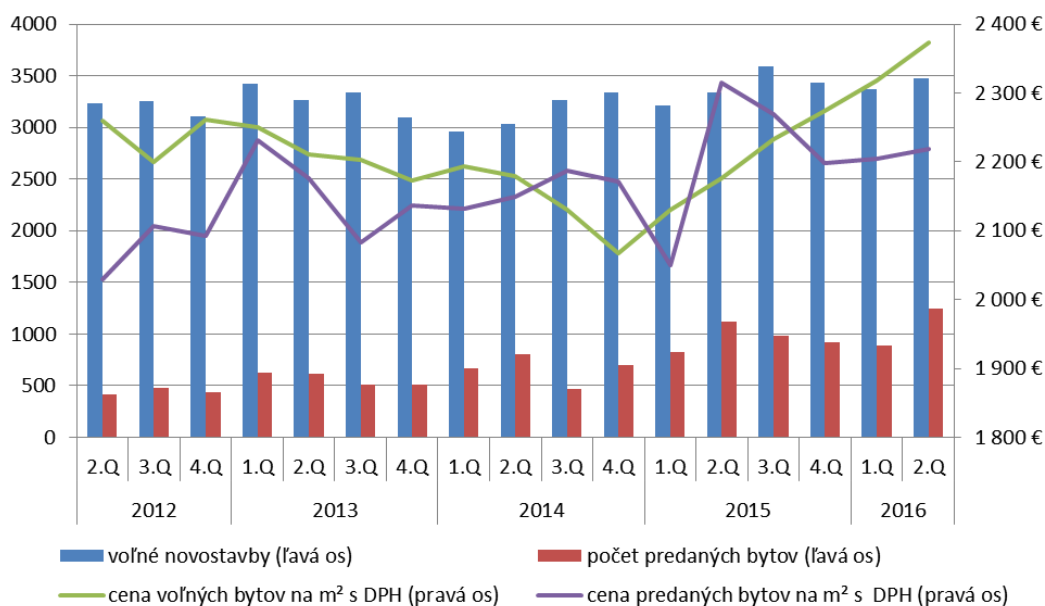
Pri rozdelení predaných bytov podľa izbovosti boli tradične najpopulárnejšie dvojizbáky (41% z celkového predaja). Po nich nasledovali trojizbové byty s 31%-ným podielom. Podiel jednoizbákov na celkovom predaji bol 19%, čo predstavuje mierne vyššie číslo ako zvyčajne a hovorí o popularite jednoizbákov v sledovanom štvrťroku. Štvorizbové byty zastávali 8% všetkých predaných bytov a päťizbáky netvorili ani jedno percento celkového predaja.

Celkovo je oproti predchádzajúcim štvrťrokom najviditeľnejší trend nárastu ceny voľných bytov na m², ktorá rastie konštantným tempom už od konca roka 2014. Jednotková cena predaných bytov oproti minulým rokom takisto vzrástla, zároveň sa však drží pod jednotkovou cenou voľných bytov. Takýto vývoj hovorí

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	235	33,21	2 171,15 €	70 480,25 €
2	513	52,75	2 218,65 €	117 023,37 €
3	380	75,75	2 221,47 €	170 101,65 €
4	104	99,37	2 301,00 €	238 954,71 €
5	7	148,67	2 907,22 €	446 188,80 €
Celkový súčet	1245	60,53	2 218,64 €	134 545,24 €

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



o tom, že spotrebiteľia nárast cien bytov v novostavbách vnímajú, a preto sa snažia čo najskôr kúpiť byt za čo najvýhodnejšiu cenu. Toto správanie je najviditeľnejšie najmä vtedy, keď do ponuky pribudne veľké množstvo bytov v očakávaných projektoch ako napríklad Slnčnice. Spotrebiteľia kupujú byty len čo sa dostanú do ponuky, aby si tak zabezpečili čo najlepšie umiestnenie bytu za čo najlepšiu cenu. V takýchto prípadoch sa teda dá povedať, že ponuka utvára dopyt, keď ľudia s kúpou bytu čakajú na predaj v pripravovanom projekte, a byty kupujú aj rok pred ich kolaudáciou. Silný druhý štvrťrok bol teda práve spôsobený takýmto ponukovým „šokom“ a veľká časť spotrebiteľov byt kúpila práve zo strachu vypredania sa lacnejších bytov v populárnych projektoch.

Čo sa budúceho vývoja ceny bytov týka môžeme očakávať pokračovanie trendu rastúcej ceny bytov

v novostavbách. Lacnejšie byty sa veľmi rýchlo vypredávajú na čo budú developeri reagovať pomalým dvíhaným cien nových bytov. Momentálna makroekonomická situácia je pre realitný trh takisto priaznivá. Reálne mzdy majú rastúci trend a veľmi nízka nezamestnanosť v Bratislavskom kraji bude tento nárast ešte viac akcelerovať. Lepšia ekonomická situácia v Bratislave postupne priťahuje stále viac ľudí zo zvyšných oblastí Slovenska, pričom sú títo ľudia potenciálnymi kupcami nových bytov. Financovanie nehnuteľností bude aj naďalej výhodné, a preto dopyt po bytoch ostane vysoký.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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