



## REALITNÝ TRH V BRATISLAVE LÁME REKORDY

Koniec roka 2016 bol pre bratislavský realitný trh mimoriadne silným štvrtákom. Predošlý, tretí štvrtok bol charakteristický najmä prudkým nárastom ponuky a mimoriadne veľký výber novostavieb pokračoval (a dokonca sa ešte zvýšil) aj v nasledujúcom, štvrtom štvrtroku. Veľká ponuka pritiahla množstvo zákazníkov a počet predaných novostavieb sa dostal na rekordných 1394. Rekordne vysoké čísla sa ukázali aj pri cenách, ktoré prekonalí 2500 eur na m<sup>2</sup>.

Štvrtý štvrtok 2016 bol pre realitný trh v Bratislave mimoriadne silný. Zaznamenali sme nárast ponuky, dopytu a takisto aj cien predaných a voľných novostavieb. Ponuka sa dostala až na 4889 bytov, čím prekonal dokonca aj mimoriadne silný, tretí štvrtok (4400 voľných bytov). Developeri tak reagujú na dlhodobjšie rastúci dopyt po bývaní v hlavnom meste a v posledných troch mesiacoch roka predaj spustilo 16 nových projektov (resp. etáp v už existujúcich projektoch), všetky však predávajú „z papiera“. Najväčším no-

vopridaným projektom bol s 331 bytmi Skypark (titulný obrázok), ktorý zároveň bol aj najpredávanejším projektom. Okrem Skyparku s 285 ďalšími bytmi významne zvýšil ponuku aj projekt Slnčnice. Z hľadiska okresov pribudlo najviac bytov v okrese BA III, ktorý v roku 2016 zažil veľký rozmach nových projektov a s 1661 voľnými bytmi zodpovedá až za 34% celkovej ponuky v Bratislave. Populárna bola naďalej aj Petržalka, kde najmä vďaka projektu Slnčnice ponuka bytov stúpila na 1094.

- Počet voľných nových bytov v Bratislave dosiahol k začiatku roku takmer 4,9 tisíc
- Priemerná cena voľného bytu presiahla 2500 eur na m<sup>2</sup> s DPH
- Rast ceny spôsobili najmä lukratívnejšie projekty v lepších lokalitách
- Dopyt vykázal ďalší rast a celkovo sa predalo za sledovaný kvartál 1394 bytov čo je takmer 12,5 bytu za každý deň
- Ďalší predaj bytov bude závisieť od nových projektov a taktiež reakcie kupujúcich na opatrenia NBS

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

Obvod	počet	priemerná vý- mera	priemerná cena na m <sup>2</sup> s DPH	priemerná absolútna ce- na s DPH
BA I	553	74,63	3 278,03 €	226 653,46 €
BA II	780	60,46	2 320,96 €	139 802,21 €
BA III	1661	65,89	2 648,05 €	176 810,68 €
BA IV	801	66,77	2 195,39 €	150 520,45 €
BA V	1094	55,52	2 339,89 €	128 965,06 €
<b>Celkový súčet</b>	<b>4889</b>	<b>63,79</b>	<b>2 510,21 €</b>	<b>160 227,13 €</b>

Čo sa cien ponúkaných bytov týka, tie zaznamenali ďalší rast a v priemere tesne presiahli až 2500 eur na m<sup>2</sup> s DPH. Medziročne toto číslo predstavuje rast o 10,4% resp. o 236 eur na m<sup>2</sup>. Oproti cenovému dnu (neceľých 2100 eur na m<sup>2</sup>), ktoré voľné byty dosiahli ku koncu roka 2014 novostavby v súčasnosti zdraželi o zhruba 450 eur na m<sup>2</sup> resp. o 21%. Za zvyšovaním cien stál samozrejme rastúci dopyt no takisto aj presun projektov do lukratívnejších lokalít. Zatiaľ čo ku koncu roka 2014 prvý a tretí okres zodpovedali za 33% ponuky bytov, koncom decembra 2016 už zodpovedali za 45%. Cenový rast je teda prirodzený a ponuka sa sústreďuje na tie lokality, v ktorých vidí najväčší potenciálny dopyt.

Z hľadiska priemernej rozlohy nedošlo oproti prechádzajúcemu kvartálu k výraznejším zmenám a veľkosť ponúkaných novostavieb tak ostala na úrovni tesne pod 64 m<sup>2</sup>. Oproti minulému roku sa v ponuke nachádzali byty zhruba o 5 m<sup>2</sup> (resp. o 7%) menšie. Trend klesajúcej rozlohy bytov, ktorého účelom je poskytovať byty za prijateľnejšiu absolútnu cenu aj v lepších lokalitách, sa tak v sledovanom kvartáli pozastavil, keď nová ponuka priniesla zhruba rovnako veľké byty ako tie, ktoré sa predávali v poslednom kvartáli. Pri rovnakej rozlohe no mierne vyššej jednotkovej cene sa absolútna cena ponúkaných novostavieb mierne zdvihla. Priemerná novostavba v Bratislave o veľkosti 63,79 m<sup>2</sup> tak stála okolo 160 tisíc eur s DPH. Medzi jednotlivými

okresmi boli veľmi rozdielne ceny bytov. Zatiaľ čo v Starom meste stál priemerný byt až 227 tisíc eur s DPH v Petržalke vyšiel „len“ na 129 tisíc eur. Rozdiel tu samozrejme tvorila najmä o 20 m<sup>2</sup> menšia priemerná rozloha ale aj podstatne nižšia jednotková cena. Ku najvýraznejšiemu rastu absolútnych cien došlo v treťom bratislavskom okrese, kde bola ponuková stránka trhu najaktívnejšia. Absolútne tu oproti tretiemu kvartálu cena priemerne veľkého bytu vzrástla o 10,6% resp. o 17 tisíc eur. Dôvodom bol nárast jednotkovej ceny o 5,7% a nárast priemernej rozlohy ponúkaných novostavieb o 4,1%.

Ako sme už spomínali, rekordne vysoké čísla nedosahovala len ponuková stránka ale aj tá dopytová. 1394 predaných novostavieb prekonal aj pokrízový rekord 1245 predaných bytov v druhom štvrtroku 2016. Nadpriemerne vysoký predaj bol spôsobený najmä prvými tromi bratislavskými okresmi. V Starom meste jasne dominoval Skypark, ktorý pri vyše 200 predaných bytov dominoval ako najpredávanejší projekt v poslednom štvrtroku. V treťom okrese sme pri 349 predaných bytoch takisto zaznamenali zvýšenie predaj, vzhľadom na prudko rastúcu ponuku ho však nemôžeme označiť za prekvapujúci. Prekvapenie priniesol skôr druhý okres, kde sa predalo až 375 nových bytov, číslo nezvyčajne vysoké pre tento okres. Za väčšinou predaja stáli nové projekty, ktoré boli do ponuky zaradené behom posledného polroka.

Tabuľka 2: špecifická predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

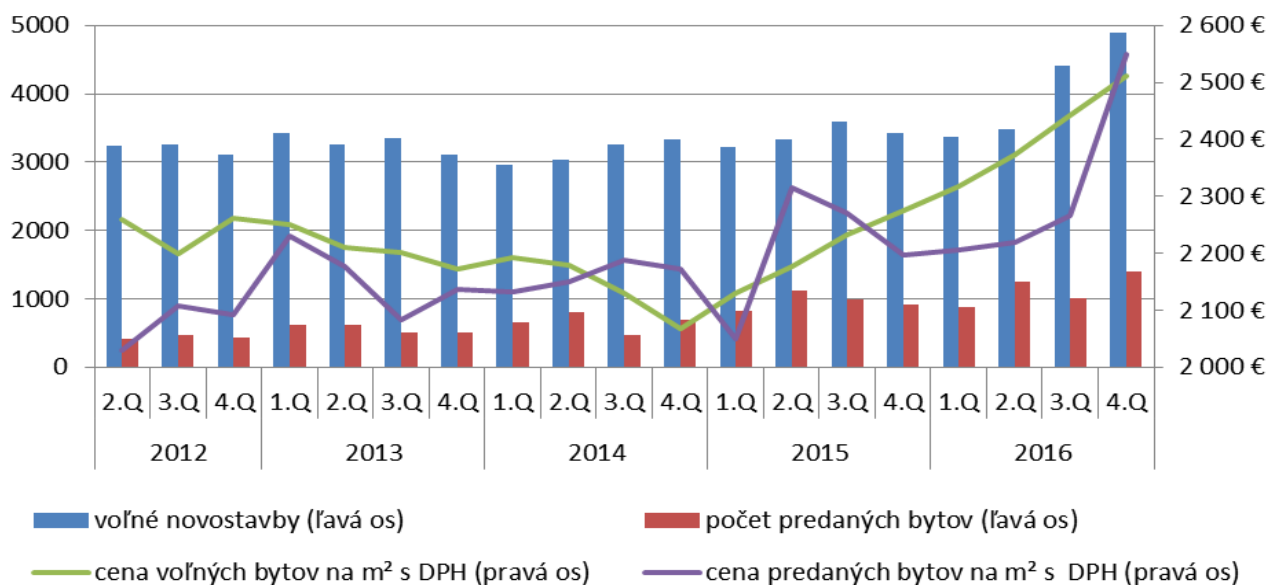
Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m <sup>2</sup> s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	142	35,38	2 476,77 €	84 153,92 €
2	702	52,07	2 557,54 €	132 435,85 €
3	380	76,37	2 493,22 €	190 352,35 €
4	147	107,24	2 677,01 €	293 957,39 €
5	7	154,01	2 520,47 €	420 274,73 €
<b>Celkový súčet</b>	<b>1394</b>	<b>63,14</b>	<b>2 549,72 €</b>	<b>165 607,97 €</b>

Z hľadiska izbovosti jednoznačne dominovali dvojizbové byty, ktoré s predajom 702 jednotiek tvorili vyše 50% celkového predaja novostavieb v Bratislave. Zvýšený predaj takisto ale zaznamenali aj trojizbové byty, ktorých spotrebiteľia oproti predchádzajúcemu kvartálu kúpili až o 60% viac. Prepad predaja sme zas videli pri jednoizbákoch (-30%) ktorých nové projekty do ponuky veľa nepriniesli.

Zaujímavý vývoj pri predaných bytoch predstavovala najmä ich cena. Tá oproti predchádzajúcemu kvartálu raketovo vzrástla až o 12,5% (resp. 284 eur/m<sup>2</sup>) na

2550 eur na m<sup>2</sup> s DPH, medziročný rast bol o 16 %). Za týmto rastom však takisto netreba hľadať zdraženie všetkých bytov. Lacné byty sa stále v ponuke nachádzajú no záujem kupujúcich sa presunul na lukratívne novostavby v lepších lokalitách (čo sme videli pri náraste popularity prvých troch okresov). Rozlohovo sa predávali o zhruba 3 m<sup>2</sup> väčšie byty, čo spôsobilo nárast priemernej absolútnej ceny predaných bytov až na 166 tisíc eur. Celkovo sa za rok 2016 predalo v Bratislave 4543 bytov čo je medziročne viac o 703 bytov. Môžeme tak hodnotiť, že sa v minulom roku predalo 12,5 bytu každý deň.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



Koniec roka 2016 priniesol pre bratislavský realitný trh ďalšie zvýšenie aktivity na strane dopytu a aj ponuky. Nadmieru vysoký dopyt bol vyvolaný ponukou, keď bratislavský realitný trh za posledných 6 mesiacov zaplavilo množstvo nových novostavieb. Vysoká ponuka, najmä v lokalitách bližšie k centru mesta ukázala, že po takýchto bytoch je veľký záujem. Ku zvýšenej ponuke sa pridávajú rastúce mzdy obyvateľstva, rekordne nízke úrokové sadzby, klesajúca nezamestnanosť a celková expanzia Slovenskej ekonomiky (cítiteľná najmä v Bratislave) čo všetko spôsobuje kvartálny dopyt prevyšujúci 1000 bytov. Ďalšie faktory vysokého dopytu sú ešte rýchly cenový rast na čo spotrebiteľia reagujú vôľou kúpiť byt čo najskôr, kým je ešte „lacný“. Zvýšené reštrikcie komerčných bánk, ktoré už nebudú poskytovať 100%-né úvery takisto v spotrebiteľoch vyvolávajú vôľu kúpiť byt čo najskôr. Práve absencia týchto dvoch faktorov môže v blízkej budúcnosti vyvolať mierne ochladenie dopytu a s ním aj zmiernenie cenového rastu.

Súčasný cenový rast je v poslednej dobe často krát prirovnávaný ku vznikajúcej bubline. Takéto tvrdenie však zatiaľ má ešte ďaleko od pravdy. Rastúca cena ponúkaných bytov nie je spôsobovaná len zhodnocovaním nehnuteľností, ale aj presunom ponuky do lepších lokalít a lepších projektov. Tento presun vychádza z preferencií spotrebiteľov a to, že developeri naň reagujú je znakom dobre fungujúceho trhového mechanizmu. Ponuka na zvýšený dopyt pružne reaguje a pokiaľ v tom bude aj naďalej pokračovať a medzi developeri bude prevládať konkurenčný boj nehrozí

Bratislave neprirodzené zvýšenie cien. Za 21%-ným zvýšením cien za posledné dva roky stojí samozrejme z väčšej časti zhodnotenie nehnuteľností no za toto isté obdobie rástli nielen ceny ale aj mzdy obyvateľstva. V bratislavských okresoch sa oproti roku 2009 zvýšili o cca 25%. Zatiaľ čo od roku 2009 ceny nehnuteľností klesali a vzrástli až v rokoch 2015-2016 tak mzdy rástli celé toto obdobie. Skokový nárast cien bytov v Bratislave je preto prirodzený a prirovnáť ho môžeme ku akejsi korekcií cenovej hladiny spôsobenej rastom miezd a zvýšenej kúpyschopnosti.

**Matúš Jančura**

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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