



- Staršie byty zdraželi medzikvartálne o 2 %, v Starom meste dokonca poklesli
- Rozdiel cien medzi novostavbami a staršími bytmi sa v poslednom kvartáli zvýšil
- Nájom medzikvartálne poklesol čo spôsobil ale menší počet väčších drahších bytov v ponuke nájmu
- Staršie byty si držia konkurenčnú výhodu v možnosti okamžitého nasťahovania sa

## CENY STARŠÍCH BYTOV NAĎALEJ RASTÚ

Pre trh s novostavbami bol štvrtý štvrťrok rekordne silným obdobím za posledné roky, ktoré so sebou prinieslo vysoký dopyt, silnú novú ponuku a rastúce ceny. Sekundárny trh sa tieto tri mesiace taktiež niesol v znamení rastu jednotkových cien najmä z toho dôvodu, že ponuka v niektorých lokalitách predstavuje skôr nedostatkový tovar a to je hlavný faktor rastu ceny starých bytov.

Štatistická vzorka starších bytov z aktuálnej ponuky počas štvrtého štvrťroku ukázala ďalší cenový nárast starších bytov. Dosiahli tak 2175 eur/m<sup>2</sup> s DPH, čo oproti predchádzajúcemu štvrťroku predstavuje nárast o 2% resp. o 43 eur. Medziročne zas ceny vzrástli o 175 eur, čo predstavuje 9%-ný nárast. V porovnaní s tempom rastu za posledné štvrťroky môžeme hovoriť

o miernom spomalení tempa rastu o 1-2% a medziročne aj medzikvartálne.

Z hľadiska okresov sme oproti predchádzajúcemu kvartálu zaznamenali najväčší rast v Petržalke. Pri tempe 8% sa tu priemerná jednotková cena na m<sup>2</sup> zvýšila až o 155 eur, čo je výrazný rast za takéto krátke obdobie. Pri spätnom pohľade na posledný rok však musíme

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu (ceny sú vrátane DPH)

Obvod	priemerná výmera	priemerná jednotková cena s DPH	priemerná cena s DPH
BA I	83,92	2 510,88 €	202 537,97 €
BA II	63,37	2 115,77 €	130 378,13 €
BA III	71,43	2 184,04 €	152 794,80 €
BA IV	69,61	2 051,58 €	139 985,24 €
BA V	63,33	2 075,45 €	126 665,22 €
<b>Celkový súčet</b>	69,08	2 174,83 €	146 859,05 €

poznamenať, že v Petržalke ceny starších bytov rástli len veľmi pomaly. V predchádzajúcom, treťom kvartáli ponúkala Petržalka dokonca v priemere najlacnejšie byty v Bratislave. Skokový medzikvartálny rast mohol teda byť spôsobený tým, že sa vypredali lacnejšie staré byty, ktoré v ponuke stáli dlhšiu dobu. Túto teóriu by potvrdzovala aj skutočnosť, že na trhu s novostavbami bol v Petržalke vzhľadom na vysokú ponuku len slabší dopyt po nich. Dopyt sa teda nasýtil lacnejšími bytmi na sekundárnom trhu, zatiaľ čo novostavby nemali až takú popularitu ako v predošlých kvartáloch.

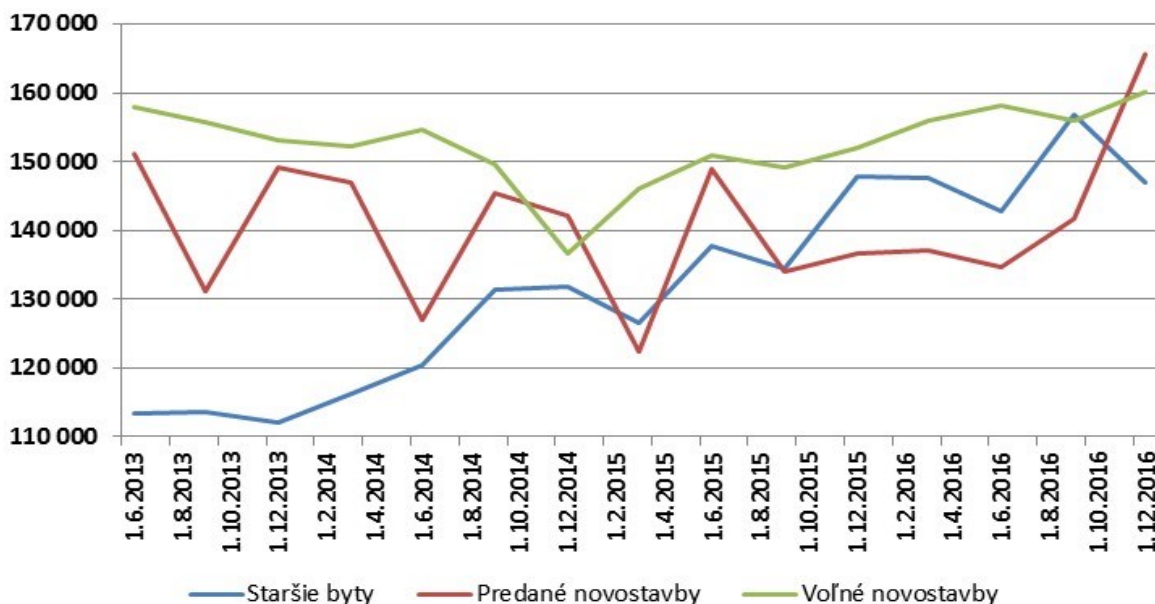
Na rozdiel od Petržalky došlo v Starom Meste medzikvartálne ku cenovému poklesu. Jednalo sa o 2,6% - ný pokles t.j. o 67 eur. Tu naopak môžeme tvrdiť, že sa dopyt nasýtil novostavbami, ktoré tu dosiahli mimoriadne silný kvartál. O sekundárny trh tak bol len malý záujem a byty prevažne ostávali v ponuke. Za miernym poklesom stál výpredaj niekoľkých väčších, luxusnejších a drahších bytov, keďže priemerná rozloha ponúkaných starších bytov tu výrazne klesla z 94 na 84 m<sup>2</sup>. Čo sa týka okresov BA II, BA III a BA IV, tie dosahovali normálny medzikvartálny rast jednotkových cien o 1-4%.

Absolútne ceny bytov na sekundárnom trhu v priemere dosiahli 147 tisíc eur s DPH. Oproti prechádzajúcej štvrtroky tak klesli o 6,3% resp. o 10 tisíc eur. Medziročne boli tieto ceny zhruba na rovnakej úrovni. Absolútne ceny bytov sú, samozrejme, prepojené s priemernou rozlohou ponúkaných bytov. Výška

absolútnych cien je teda na rozdiel od jednotkovej ceny (ktorá lepšie popisuje cenovú úroveň) veľmi variabilná. Ku medzikvartálnemu poklesu došlo vo všetkých okresoch okrem BA II, kde ceny mierne vzrástli o 1,7%. Ako sme už spomínali, absolútne ceny závisia od rozlohy ponúkaných bytov. Tá oproti predchádzajúcej štvrtroky v priemere dosť výrazne klesla z 74 na 69 m<sup>2</sup>, t.j. o 7%. Ku poklesu rozlohy bytov došlo vo všetkých okresoch naraz, pričom najväčší pokles majú za sebou BA I, BA V a BA III (8-12%). V prípade BA III a BA V môžeme hovoriť o akejsi korekcií na normálny stav rozlohy, keďže v predchádzajúcom kvartáli sa tu ponúkali mimoriadne veľké byty. V prípade Starého mesta však ide o prepád z normálneho stavu, ktorý bol pravdepodobne spôsobený výpredajom niekoľkých veľkých a luxusnejších bytov, zatiaľ čo dopyt po bytoch o strednej veľkosti naplňovali novostavby a staršie byty tak ostávali v ponuke.

V porovnaní novostavieb a starších bytov sa tieto dva trhy od seba v sledovanom kvartáli cenovo skôr oddialili. Rozdiel medzi jednotkovou cenou ponúkaných novostavieb a starších bytov sa oproti predchádzajúcej štvrtroky mierne zvýšil o 25 eur na 335 eur/m<sup>2</sup>. Z hľadiska absolútnej ceny sa v predchádzajúcom kvartáli stretli oba trhy na rovnakej úrovni, no zatiaľ čo novostavby absolútne zdraželi staršie byty kvôli vysokému poklesu priemernej rozlohy zlacneli. Zatiaľ čo priemerný byt na sekundárnom trhu stál 147 tisíc eur, na trhu s novostavbami stál 160 tisíc eur.

Graf 1: Priemerná absolútna cena bytov na sekundárnom trhu a na trhu s novostavbami (ceny sú vrátane DPH)



Čo sa cien ponúkaného prenájmu týka, tie spolu s energiami dosiahli v štvrtom kvartáli priemernú výšku 688 eur mesačne. Vzhľadom na predchádzajúce kvartáli tak došlo k značnému poklesu. Najmä voči tretiemu štvrťroku, keď boli priemerné ceny prenájmu ešte na úrovni 804 eur mesačne. Zmena v cene však bola vyvolaná len zmenou štruktúry ponuky, ktorá sa presunula smerom k menším bytom. V našej vzorke bytov sa totiž výrazne zvýšil podiel jednoizbových bytov (z 13,7% na 21%), zatiaľ čo počet troj a štvorizbových bytov poklesol (z 36,6 na 30,6%). Dôvodom rastu počtu malých bytov je predovšetkým ich uvoľnenie z dôvodu presmerovania dopytu z prenájmu v takejto nehnuteľnosti do kúpy vlastnej nehnuteľnosti, a teda výmeny platenia nájmu za úver, ktorý dnes vychádza častokrát výhodnejšie.

Za cenovým poklesom teda stál pokles priemernej rozlohy ponúkaných prenájmov z 73 na 64 m<sup>2</sup>. Čo sa priemernej ceny na m<sup>2</sup> týka, tá sa zmenšila iba o jeden cent na 11,36 eur/m<sup>2</sup>. To hovorí o tom, že v skutočnosti cena prenájmov ostala na rovnakej úrovni a priemerná mesačná výška poklesla len kvôli tomu, že sa ponúkali prevažne menšie byty. Ceny prenájmu na m<sup>2</sup> ovplyvňovala najmä izbovosť bytov, keď jednoizbáky v priemere stáli až 13,39 eur/m<sup>2</sup>, dvojizbáky 11,37 eur/m<sup>2</sup> a troj a štvorizbáky okolo 10 eur/m<sup>2</sup>. Z hľadiska okresov sme paradoxne nezaznamenali výrazné rozdiely, keď priemer na Staré Mesto bol 12,16 eur/m<sup>2</sup> a priemer na ostatné okresy okolo 10,5-11,5 eur/m<sup>2</sup>.

Graf 2: Ceny prenájmu vrátane energií podľa izbovosti a jednotlivých okresov

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	516,13 €	759,49 €	1 008,38 €	1 226,50 €	1 450,00 €	838,97 €
BA II	439,15 €	599,32 €	779,63 €	1 064,00 €	1 400,00 €	614,94 €
BA III	432,17 €	636,38 €	879,06 €	1 065,60 €		667,24 €
BA IV	438,26 €	606,28 €	715,50 €	842,00 €	1 750,00 €	630,89 €
BA V	443,64 €	615,00 €	694,50 €	838,00 €		591,62 €
<b>Spolu</b>	455,76 €	655,65 €	839,40 €	1 116,21 €	1 533,33 €	688,31 €

Sekundárny trh sa v sledovanom kvartáli vyvíjal podľa očakávaní. Jednotkové ceny bytov naďalej rástli, no nepresiahli tempo rastu novostavieb a oproti predchádzajúcim kvartálom sa ich cenový rast dokonca mierne spomalil. Cenový rast hovorí o dopyte po starších bytoch a to najmä po tých lacnejších, ktoré sa vypredávajú a v ponuke ostávajú/pribúdajú skôr drahšie byty. Ich najväčšími konkurenčnými výhodami oproti novostavbám ostávajú teda cena ale aj ich okamžitá dostupnosť a teda možnosť nasťahovať sa hneď.

Dostupnosť je významnou konkurenčnou výhodou starších bytov, keďže na nasťahovanie do novostavby musia klienti v priemere počkať 1-1,5 roka a v niektorých prípadoch aj dlhšie. Nová ponuka novostavieb v Bratislave je zdravá a dostatočne vysoká na to, aby nevznikal nedostatok bytov, ktorý by ich cenový rast priviedol do neprirodzene vysokých čísel. Se-

kundárny trh teda pôsobí ako substitút k novostavbám a ľudia si staršie byty volia buď z dôvodu okamžitého nasťahovania sa alebo z dôvodu lepších cien v nimi preferovaných lokalitách. V prípade novostavieb predpokladáme v blízkej budúcnosti spomalenie tempa rastu cien a to isté platí aj pre sekundárny trh. Keďže je nová ponuka novostavieb dostatočne vysoká, a zahŕňa drahšie byty v lepších lokalitách ako aj lacnejšie byty na okraji Bratislavy, tak jediný faktor, ktorý by mohol vyvolať zníženie cenového rozdielu medzi staršími bytmi a novostavbami je práve spomínaná dostupnosť.

**Matúš Jančura**

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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