



PREDAJ NOVOSTAVIEB

V BRATISLAVE OPÄŤ LÁME REKORDY

Prvé tri mesiace roku 2017 na bratislavskom realitnom trhu opäť patrili medzi tie najsilnejšie. Analytici z Bencont Investments spočítali, že novostavby v Bratislave predali až 1 543 bytov, čo signalizuje najvyšší dopyt od hospodárskej krízy. Nová ponuka bytov bola takisto silná, no aj napriek tomu za dopytom nestačila a počet voľných bytov oproti poslednému štvrťroku 2016 poklesol. Z hľadiska cien priniesol prvý štvrťrok ďalšie zvýšenie, no tento krát bolo viditeľné isté spomalenie tempa ich nárastu.

Ku koncu prvého štvrťroku 2017 tvorilo v Bratislave ponuku na trhu s novostavbami 4800 voľných bytov v rámci 118 projektov. Ponuka bytov tak ostala vo vyšších hladinách 4500 - 5000 bytov, kam sa dostala v treťom kvartáli 2016 (roky predtým sa nachádzala na úrovni 3000 - 3500). Oproti predchádzajúcim dvom kvartálom bola nová ponuka síce o niečo slabšia, no vzhľadom na predchádzajúce roky patrila medzi tie najsilnejšie.

Aj napriek vysokej ponuke však počet voľných novostavieb klesol o 89 bytov z úrovne 4889, čo bolo spôsobené rekordným dopytom. Počet voľných novostavieb poklesol vo všetkých okresoch, okrem BA II, kde vzrástol takmer o 200 bytov. Okresy BA I, BA IV a BA V zaznamenali len mierne zmenšenie ponuky, no v BA III počet voľných bytov poklesol až o 265 bytov. Aj napriek tomu tretí okres stále drží 29,5%, čiže najväčšiu časť ponuky.

- Prílev nových projektov pokračuje aj v roku 2017 - 4800 voľných bytov v ponuke
- Prudký rast jednotkovej ceny sa v Bratislave spomalil
- Za prvé tri mesiace roku 2017 sa predalo v Bratislave 1543 bytov, väčšina len na papieri
- Nízke úroky a rastúce mzdy stále stimulujú dopyt po bytoch
- Rekordnú ponuku a dopyt zaznamenal tretí okres, najmä vďaka novým projektom

Tabuľka 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	525	74,64	3 292,03 €	227 179,71 €
BA II	964	60,98	2 379,95 €	144 395,05 €
BA III	1396	68,78	2 761,71 €	190 692,50 €
BA IV	823	65,09	2 179,79 €	144 791,33 €
BA V	1092	56,30	2 337,01 €	131 790,07 €
Celkový súčet	4745	64,34	2 521,36 €	161 754,51 €

Z hľadiska cien bol zaznamenaný ďalší nárast. Priemerná jednotková cena v Bratislave dosiahla až 2521 eur na m² s DPH. Oproti prvým trom mesiacom roku 2016 tak došlo k 8,9%-nému nárastu cien. V porovnaní s predchádzajúcim kvartálom však ceny voľných novostavieb narástli len o 0,53%, čo predstavuje najnižšie tempo rastu cien od konca roku 2014, keď realitný trh začínal ožívať (v rokoch 2015 a 2016 ceny medzikvartálne rástli v priemere tempom až 2,45%). Ku nízkemu cenovému rastu oproti predchádzajúcemu štvrtroku prispeli najmä okresy BA IV a BA V, kde byty dokonca až mierne zlacneli a takisto aj Staré Mesto, kde ceny vzrástli len o 0,4%. V druhom okrese ceny vzrástli o 2,5%. Zaujímavý však bol nárast cien v okrese BA III, kde ponúkané byty v priemere zdraželi medzikvartálne až o 4,3%. Tretí okres si vysoké tempo rastu cien drží

už niekoľko kvartálov po sebe. V priemere tu za posledný rok ceny rástli tempom 4,7% medzikvartálne a byty v treťom okrese za rok tak zdraželi až o 20,2% na 2762 eur na m² s DPH (čiže o viac než dvojnásobok oproti priemeru Bratislavy). Priemerná absolútna cena oproti predchádzajúcemu štvrtroku vzrástla až o 14 tisíc eur na 191 tisíc eur, čo predstavuje 7,8%. Za posledný polrok pritom vzrástla až o 31 tisíc eur (resp. 18,5%). Pri takomto výraznom zdražovaní bytov môžeme očakávať, že dopyt v treťom okrese v blízkej budúcnosti ochladne, pokiaľ do ponuky nevstúpia nové projekty s menšími a lacnejšími bytmi. **Priemerná absolútna cena za všetky okresy dosiahla 162 tisíc eur, čo medzikvartálne predstavovalo nárast len o 2 tisíc eur a medziročne o 7 tisíc eur.**

Tabuľka 2: špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	272	34,96	2 393,91 €	84 906,50 €
2	769	49,99	2 423,29 €	121 247,10 €
3	364	75,12	2 419,99 €	186 300,90 €
4	124	101,34	2 625,07 €	278 928,77 €
5	11	167,70	2 947,38 €	510 084,27 €
Celkový súčet	1543	58,15	2 439,77 €	148 122,10 €

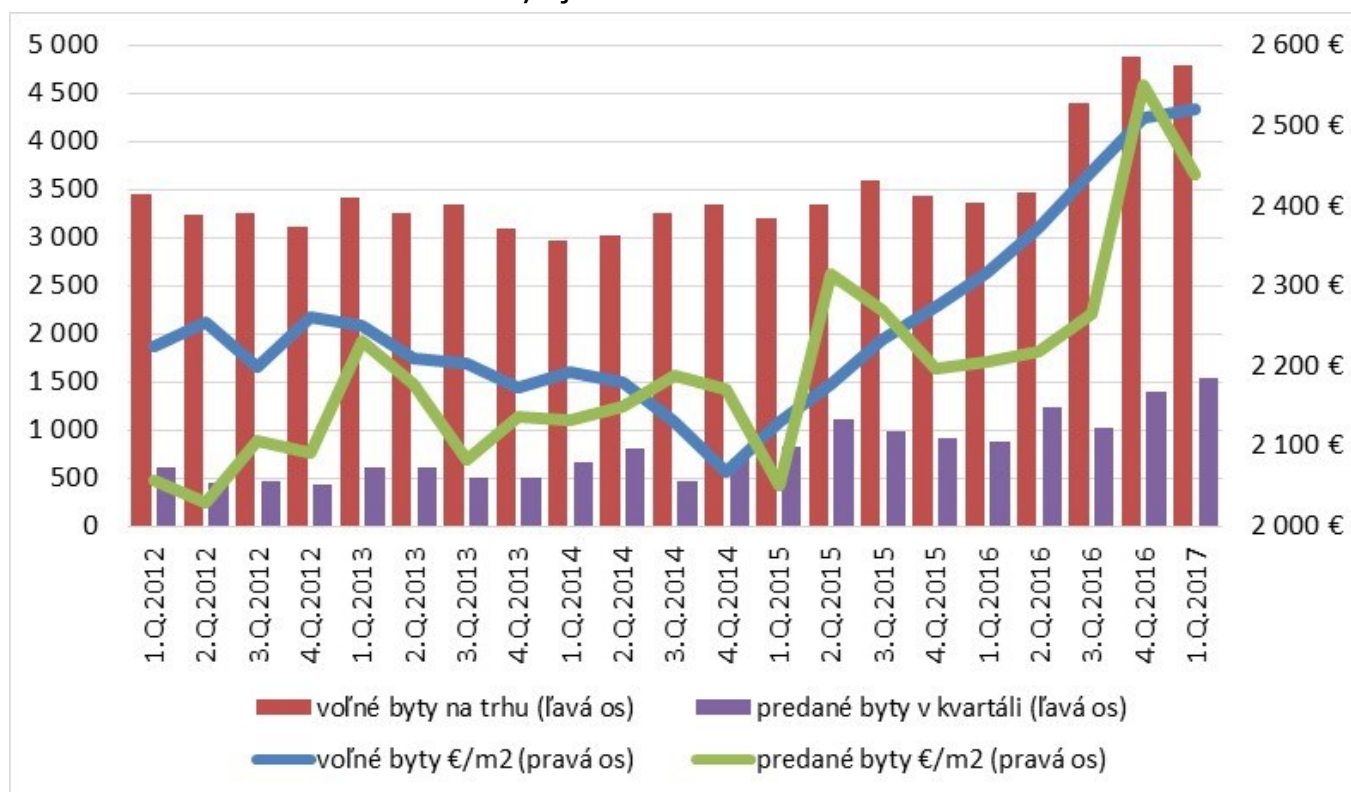
Špecifikom prvého štvrtroku 2017 bol nadmieru silný dopyt. Predalo sa až 1543 novostavieb, čo predstavuje najvyšší dopyt od predkrízových rokov. Podobne ako v predchádzajúcom štvrtroku mali najväčšiu popularitu dvojizbové byty, ktoré tvorili až 50% celkového predaja. Tentokrát sa však ukázal aj silný dopyt po jednoizbových bytoch, ktoré tvorili 17,6% všetkých predaných bytov. Jedno a dvojizbáky tak spolu zodpovedali takmer až za 70% predaja, čo opäť potvrdzuje vysoký dopyt po menších a tým pádom absolútne lacnejších bytoch. Popularita väčších troj a štvorizbových bytov naopak mierne poklesla.

Z hľadiska okresov dominoval tretí okres aj v predaji. Predalo sa tu totiž až 421 bytov, čo je rekordne vysoké množstvo od krízy a o 72 bytov viac ako v predchádzajúcom štvrtroku (čo bol dosiaľ najsilnejší pokrízový kvartál). Silný predaj tu vykázalo viacero projektov, z čoho najvýraznejší bol projekt Tehelné pole s predajom 88 bytov. Nadmieru silný predaj zazname-

nalo aj Staré Mesto (233 bytov), tu však až za 71% predaja zodpovedal len projekt Skypark, ktorý do ponuky uviedol nové byty. Okresy BA IV a BA V zaznamenali takisto silnejší predaj, za čím stáli najmä projekty Bory Home a Slnecnice ale aj nové projekty Matadorka a Amber. Okres BA II ako jediný zaznamenal pokles predaja.

Priemerná rozloha predaných bytov bola 58,15 m², čím dosiahla rekordne najnižšiu úroveň. Tu sa prejavil najmä spomínaný vysoký predaj jedno a dvojizbových bytov. Dvojizbové byty, ktoré tvorili najväčšiu časť predaja, rozlohovo klesli až na 49,99 m². Je tu teda jasne viditeľný dopyt po malých bytoch, keď vysoká absolútna cena pre väčšinu kupujúcich predstavuje bariéru. Tá v priemere za Bratislavu dosiahla 148 tisíc eur a oproti predchádzajúcemu kvartálu tak poklesla o 17 tisíc eur.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



„Prvý štvrtrok 2017 svojím robustným predajom prekvapil,“ hovorí hlavný analytik Bencont Investments Matúš Jančura a dodáva: „Dopyt sa ukázal byť najsilnejším za posledné roky, no ponuka takisto ostala silná, a aj napriek vysokému predaju počet voľných bytov klesol len mierne. Zaujímavým úkazom bola priemerná jednotková cena, ktorej tempo rastu po dvojročnom konštantnom náraste spomalilo.“

Dôvodov pre spomalenie cenového nárastu je viac. Vzhľadom na silný rast za posledné dva roky sa isté spomalenie dalo očakávať. Taký prudký rast nemôže pokračovať do nekonečna, keďže by ceny mohli naraziť na hornú hranicu akceptovateľnosti a byty by sa jednoducho stali príliš drahými. Ďalej si aj napriek silnému dopytu (ktorý ceny samozrejme ťahá nahor) ponuka dokázala zachovať vysokú úroveň 4800 bytov, a konkurencia (ktorá ceny naopak tlačí nadol) tak ostala zachovaná. Ďalším aspektom cenového rastu bol presun ponuky do drahších lokalít (Nové Mesto, Staré Mesto), čo zvyšuje priemernú cenu. V prvom kvartáli 2017 naopak v Benconte videli zvýšenie ponuky o nové projekty najmä v lacnejšej Petržalke, Ružinove a Dúbravke.

Matúš Jančura: „Za silným predajom bytov v Bratislave stojí najmä situácia na pracovnom trhu, kde dominuje prevaha ponuky práce nad dopytom po nej. Tento as-

pekt vedie k dvom faktorom, ktoré významne stimulujú dopyt po nehnuteľnostiach v Bratislave. Prvým je rast miezd, ktorý vytvára lepšie možnosti financovania pre dopyt. Druhým dôležitým faktorom je očakávaná stabilita pracovného trhu, ktorá u ľudí znižuje pocit rizika nezamestnanosti. Spotrebiteľská nálada je dôležitým faktorom, a optimistické vnímanie budúcich ekonomických podmienok zvyšuje atraktivnosť zadlžovania sa obyvateľstva cez úvery na nehnuteľnosti. Okrem toho kupujúci stále viac začínajú vnímať cenový rast nehnuteľností, a kúpu bytu preto urýchľujú, kým ceny nenarastú ešte viac. Súčasný nárast úverov na nehnuteľnosti ovplyvňujú aj zhoršujúce sa budúce podmienky úverovania sa, keď banky už nebudú poskytovať 100% hodnoty nehnuteľnosti. Súčasný silný dopyt teda je teda z veľkej miery daný tým, že spotrebiteľia budúcu plánovanú kúpu realizujú už v súčasnosti.“

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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