



- Cena starších bytov v Bratislave medzikvartálne poklesla o 2,2 %
- Rozdiel ceny staršieho bytu a novostavby je v Starom meste 900 eur za meter
- Staršie byty v Novom meste zdraželi od 2015 o 27 %
- Ceny nájmu sa medzikvartálne znížili o 4,1 % a medziročne o 1,2 %, dôvodom je menšia rozloha ponúkaných bytov

DOPYT PO STARŠÍCH BYTOCH V LEPŠÍCH LOKALITÁCH RASTIE

V prvom štvrtroku 2017 sa na sekundárnom trhu s nehnuteľnosťami objavilo viac bytov v okrajových lokalitách Bratislavy, zatiaľ čo sa ponuka v centre znížila. Staršie byty v lepších lokalitách majú oproti novostavbám výraznú cenovú výhodu, a preto tieto byty aj rýchlejšie miznú z ponuky. V dôsledku vymiznutia drahších bytov z ponuky tak priemerná cena na sekundárnom trhu poklesla.

Na základe náhodne vybranej štatistickej vzorky 1000 bytov, ktoré sa nachádzali v ponuke počas prvých troch mesiacov sme spozorovali pokles jednotkovej ceny starších bytov v Bratislave na 2126,4 eur/m² s DPH. Za posledný roky tak jednotková cena starších bytov v priemere vzrástla o 3,3%, zatiaľ čo oproti predchádzajúcemu štvrtroku naopak poklesla o 2,2%. Pokles ceny je za posledné 2 roky nezvyčajným javom, keď ceny bytov (starších a aj novostavieb) konštantne rastú. Staršie byty v rokoch 2015-2016 totiž v priemere

rástli tempom 2% medzikvartálne. Ceny novostavieb mali za toto obdobie rovnaký, resp. o niečo rýchlejší vývoj (2,5%-ný rast medzikvartálne). Začiatok roku 2017 však pre novostavby priniesol spomalenie tempa na 0,5% zatiaľ čo v prípade starších bytov sme dokonca zaznamenali spomínaný pokles o 2,2%.

Za poklesom priemernej ceny na m² o 2,2% resp. 48 eur stálo viacero faktorov. Jedným z nich je presun ponuky bytov do lacnejších lokalít, menovite do Petržalky, okrajových častí Ružinova, Podunajských Bis-

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

Obvod	priemerná výmera	priemerná cena na m ²	priemerná absolútna cena
BA I	85,04	2 397,26 €	198 787,99 €
BA II	63,11	2 103,27 €	129 802,23 €
BA III	69,13	2 209,12 €	147 126,20 €
BA IV	67,27	1 984,16 €	130 140,09 €
BA V	62,38	2 081,46 €	125 527,69 €
Celkový súčet	67,06	2 126,40 €	139 287,78 €

kupíc a Dúbravky zatiaľ čo z ponuky starších bytov v Starom Meste a Novom Meste naopak ubudlo. Pri prepojení vývoja na sekundárnom trhu s vývojom na trhu s novostavbami v prvom štvrťroku 2017 si môžeme vytvoriť istý obraz, prečo k takémuto presunu mohlo dôjsť.

V Starom Meste dosahujú ceny na m² s DPH pri novostavbách až 3300 eur. To je o 900 eur viac ako pri starších bytoch. Pri byte o veľkosti 50 m² to tvorí 45 tisíc eur a rozdiel medzi cenou starého bytu 120 tisíc a nového bytu 165 tisíc jednoducho príliš veľký a značnú časť dopytu odradí od kúpy novostavby (a pri väčších bytoch sa tento rozdiel ešte zväčšuje). Starší byt tak často vystupuje ako lepšia alternatíva. To možno vidieť aj na predaji novostavieb v Starom Meste. Ten síce dosiahol robustných 233 bytov, no z toho až 166 predal Sky Park, pričom okrem neho mali kupujúci v Starom Meste záujem len o 67 bytov. Môžeme teda skonštatovať, že časť dopytu v Starom meste sa z dôvodu vysokých cien odklonila od trhu s novostavbami a naopak priklonila k sekundárnemu trhu, čo spôsobilo výpredaj starších bytov v Starom Meste.

V Novom Meste zas zavážil extrémny nárast cien novostavieb, ktoré od začiatku roka 2015 zdraželi až o 27%. Takýto prudký cenový vývoj prirodzene spôsobuje presun časti kupujúcich na sekundárny trh. Staršie byty v Novom Meste samozrejme takisto zdraželi, no ich cenový rast za rovnaké obdobie bol len 6,7%. Roz-

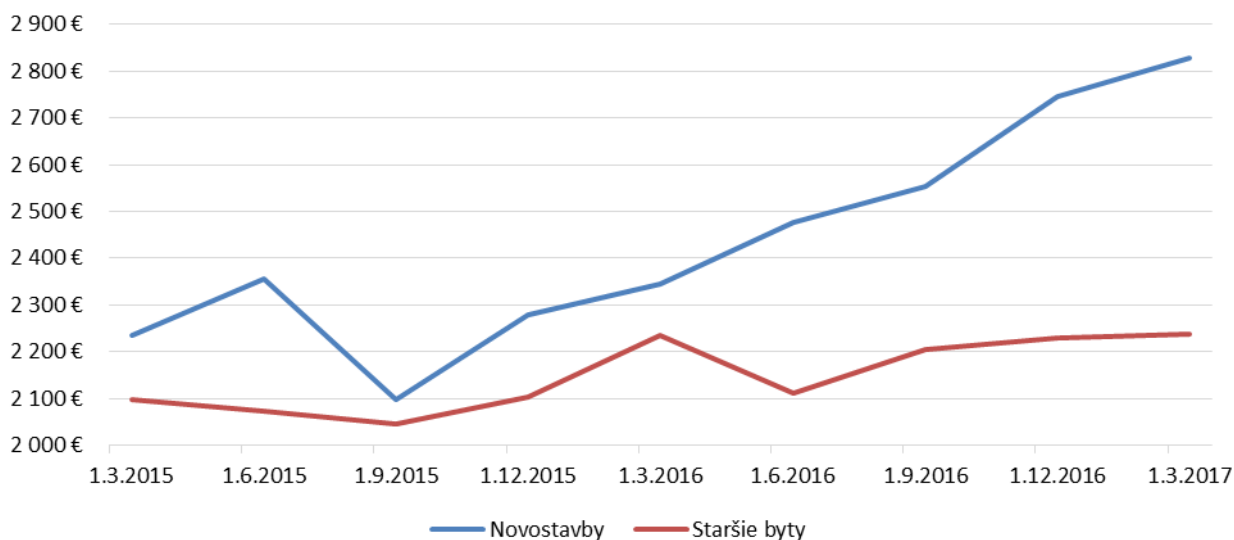
diel medzi jednotkovou cenou nových a starších bytov tu dosiahol až 600 eur.

V prípade okresov BA II, BA IV a BA V je rozdiel medzi jednotkovou cenou starších bytov a novostavieb okolo 200-280 eur. V porovnaní so Starým Mestom a Novým Mestom to je markantný rozdiel, a dopyt sa preto viac rozkladá medzi staršie byty a novostavby, čo znamená, že ponuka starších bytov tu nemizne tak rýchlo ako v prípade Starého Mesta a Nového Mesta.

Za medzikvartálnym poklesom priemernej jednotkovej ceny starších bytov v celej Bratislave okrem presunu ponuky do lacnejších lokalít stál a fakt, že ceny v rámci týchto lokalít už nerástli. Jediný rast zaznamenali ceny starších bytov v BA III a BA V a to aj len o 1,1% resp. 0,3% medzikvartálne. Ceny v ostatných lokalitách naopak mierne poklesli.

Čo sa priemernej rozlohy bytov na sekundárnom trhu týka, tá v prvom štvrťroku 2017 dosiahla 67,06 m². Vzhľadom na predchádzajúce štvrťroky sa tak na sekundárnom trhu opäť ponúkali o niečo menšie byty. Vývoj priemernej rozlohy odzrkadľoval aj vývoj absolútnej ceny, ktorá v priemere za Bratislavu takisto klesla, a to na 139 tisíc eur. Za poklesom rozlohy a aj absolútnej ceny na sekundárnom trhu mohol stáť výpredaj väčších bytov, ktoré sú v porovnaní s novostavbami absolútne podstatne lacnejšie, a tým pádom sa na nich presúva väčšia časť pozornosti kupujúcich.

Graf 1: Cenové porovnanie ponuky starších bytov a novostavieb v Novom Meste (eur/m² vrátane DPH)



Ceny prenájmu s energiami v priemere oproti predchádzajúcemu kvartálu takisto mierne zlacneli. Konkrétne sa za celú Bratislavu dostali na úroveň 660 eur mesačne. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa znížili o 4,1% zatiaľ čo medziročne klesli o 1,2%. Za poklesom priemernej ceny stála najmä nižšia rozloha bytov ponúkaných na prenájom, keď sa do ponuky dostalo viac jednoizbových bytov. Z hľadiska stavu tvorili 34% ponuky prenájmu novostavby, byty s kompletnou alebo čiastočnou rekonštrukciou tvorili 62% a byty v pôvodnom stave tvorili len zvyšné 4%. Cenový rozdiel medzi prenájomom novostavieb a bytov s kompletnou resp. čiastočnou rekonštrukciou bol 110 eur mesačne. Novostavby stáli v priemere 720 eur mesačne a zrekonštruované byty 610 eur.

Ponuke prenájmu dominovali tradične najmä dvoj a trojizbové byty, ktoré spolu zodpovedali za 69% ponuky (dvojizbáky sami o sebe tvorili 45% celkovej ponuky). Okrem toho sme v sledovanom kvartáli zaznamenali aj vyšší výskyt jednoizbových bytov, ktoré zodpovedali za 25% ponuky. Z hľadiska jednotkovej ceny prenájmu (ceny na m² s energiami) došlo medzi kvartálmi takisto k poklesu ale len o 1% na 11,26 eur.

Prvý štvrtrok 2016 teda pre sekundárny trh priniesol cenový pokles a podobne aj v prípade cien prenájmu. V prípade prenájmu bol pokles na m² len mierny a dalo sa hovoriť skôr o stagnácii, čo je v súlade s očakávaniami. Ceny prenájmu sa totiž pravdepodobne vzhľadom na mzdovú úroveň už nachádzajú blízko svojej maximálnej úrovne. Zaujímavejšie je však dianie

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

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	514 €	714 €	994 €	1 138 €		786 €
BA II	443 €	614 €	750 €	1 012 €		608 €
BA III	435 €	623 €	845 €	883 €	1 540 €	654 €
BA IV	441 €	608 €	746 €	914 €		641 €
BA V	441 €	664 €	689 €	884 €		591 €
Spolu	452 €	644 €	820 €	986 €	1 540 €	660 €

na sekundárnom trhu s nehnuteľnosťami. Tu sme videli presun ponuky do lacnejších lokalít, čo bolo s veľkou pravdepodobnosťou spôsobené zvýšeným dopytom po starších bytoch v Starom a Novom Meste, ktoré sa vypredali a v ponuke teda vystupovali v menšom počte. Pri porovnaní s cenami novostavieb sme videli, že tu vznikajú značné cenové rozdiely, ktoré v blízkej budúcnosti pravdepodobne zažijú istú korekciu. Do budúcnosti teda môžeme predpokladať, že ceny starších bytov v Starom a Novom Meste budú rásť, zatiaľ čo ceny novostavieb v týchto lokalitách budú skôr stagnovať (resp. rásť pomalším tempom). Ceny starších bytov vo zvyšných častiach Bratislavy pravdepodobne budú rásť takisto, no miernejším tempom okolo 1% medzi kvartálmi. Veľkou výhodou starších bytov oproti novostavbám ostáva skutočnosť, že sú pripravené na nastáho-

vanie sa, zatiaľ čo novostavby sa predávajú drvivou väčšinou len z papiera. Táto skutočnosť sa blízkej budúcnosti pravdepodobne nezmení, keďže súčasná úroveň dopytu je taká istá vysoká ako nová ponuka, čo znamená, že sa rezerva dostavaných novostavieb jednoducho nestíha vytvoriť.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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