



SEKUNDÁRNA PONUKA A PRENÁJOM - 4.Q.2014

Priemerná cena novostavieb klesá v dôsledku presunu novej ponuky z lokálne atraktívnejších a drahších častí mesta na jeho perifériu – okrajové časti Dúbravky, Rače či Petržalky. Slabšia ponuka novostavieb v užšom centre spôsobuje rast cien starších bytov v týchto lokalitách. V poslednom štvrtroku roka 2014 sme zaznamenali aj medzikvartálny rast cien nájmov.

Cena prenájmu vo vyjadrení na jeden byt s energiami mesačne sa pohybovala počas posledného štvrtroka 2014 na úrovni **651,72 €**. Medziročne tak bola o takmer 11,5% nižšia. V porovnaní s posledným štvrtrokom 2013 klesla cena vo všetkých okresoch okrem okresu BA IV. Rast v tomto obvode bol spôsobený vyšším počtom väčších bytov v ponuke oproti predchádzajúcemu porovnaniu.

Vo vyjadrení ceny nájmu na jeden meter štvorcový došlo k medziročnému poklesu o 1,11%. V porovnaní

s predchádzajúcim štvrtrokom boli nájom, na základe tejto metodiky, o 0,8 percentuálneho bodu vyššie. Z hľadiska ceny nájmu na meter štvorcový – cena klesá v závislosti so zvyšujúcim sa počtom izieb.

Významný podiel na poklese priemernej absolútnej ceny nájmu majú energie. Priemerná cena energií pri nájmoch medziročne poklesla o 15%, čo sa odrazilo aj v ich podiele na tvorbe celkovej ceny nájmu – podiel poklesol o 3,5 percentuálneho bodu na 15%.

- Priemerná cena prenájmu vrátane energií sa dostala v poslednom kvartáli 2014 na úroveň takmer 652 eur
- Ceny energií pri bytoch na prenájom poklesli medziročne o 15 %
- Staršie byty zdraželi medziročne o 17,8 %, rast táhali nahor najmä rastúce jednotkové ceny
- Byty na sekundárnom trhu dopĺňajú novostavby čím sa im aj približujú cenami
- 100 % financovanie od bánk môže byť od marca väčším problémom

Tabuľka 1: Ceny nájmu s energiami 4. štvrtrok 2014

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	440,00 €	690,38 €	1 083,89 €	1 220,00 €		907,90 €
BA II	430,49 €	549,22 €	719,20 €	707,00 €		584,38 €
BA III	388,00 €	552,14 €	717,47 €	911,43 €	880,00 €	657,11 €
BA IV	425,00 €	537,16 €	805,56 €	910,53 €	1 690,00 €	688,30 €
BA V	393,71 €	581,18 €	713,20 €	825,00 €		596,69 €
Spolu	420,16 €	562,62 €	769,77 €	859,83 €	1 528,00 €	651,72 €

Aj v poslednom štvrtroku 2014 pokračoval medziročný rast cien starších bytov. V porovnaní s koncom roka 2013 boli o **17,8% drahšie**. Medzikartálne sa ceny takmer nezmenili, vzrástli len o 0,3 percentuálneho bodu.

Najvýznamnejšie rástli medziročne ceny, o viac ako 15 %, v častiach Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, ale aj v Dúbravke a Karlovej Vsi. Kým v častiach Ružinov a Nové Mesto rástli absolútne ceny v dôsledku rastu priemernej ceny na meter štvorcový. V ostatných častiach mal na rast cien najvýznamnejší vplyv vyšší podiel väčších bytov (v porovnaní s predchádzajúcim sledovaním) v ponuke. Rast absolútnych cien na úrovni cca 5% bol aj v častiach Petržalka a Rača – bol však viditeľne menej výrazný. V Petržalke bol spôsobený rastom cien na meter štvorcový – takmer o 16% medziročne – čo znamená zvýšený podiel menších a drahších bytov v ponuke. V Rači zostala štruktúra bytov zachovaná.

nereflektuje lokalitne požiadavky dopytu. Ponuka novostavieb v častiach Ružinov, Nové mesto či Staré Mesto je slabá resp. finančne málo dostupná v porovnaní s požiadavkami dopytu. Tento nedostatok na trhu dopyt substituie prostredníctvom starších bytov, ktoré na zvýšený dopyt reagujú rastom cien. Opačný jav môžeme sledovať napr. v Rači alebo aj v Dúbravke, ak budeme zohľadňovať cenu metra štvorcového. V týchto častiach je dostatočné množstvo novej ponuky a dopyt nie je v takej miere nútený uspokojovať svoje potreby bývania na sekundárnom trhu. V dôsledku toho sa cena metra štvorcového v týchto častiach výraznejšie medziročne nepohla. Rovnaký osud ako staré byty v Dúbravke a Rači čaká aj staré byty v Petržalke resp. na jej konci. Nová ponuka v projekte Slnecnice znehodnotí ceny starších bytov v tejto lokalite.

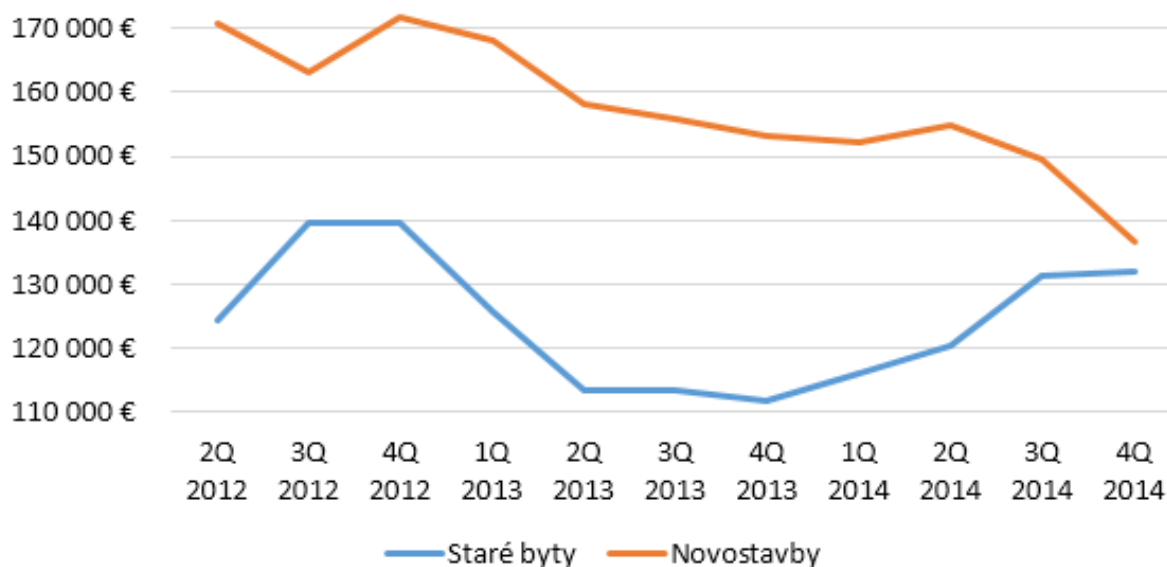
Tabuľka 2: Ceny sekundárne predávaných bytov – 4. Q 2014

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	94 382,15 €	148 749,89 €	195 870,96 €	274 204,13 €	268 716,36 €	194 723,01 €
BA II	68 933,00 €	100 073,66 €	136 267,54 €	142 266,06 €		113 967,28 €
BA III	77 627,37 €	116 313,72 €	133 966,39 €	183 051,85 €	210 350,00 €	123 627,07 €
BA IV	68 375,12 €	112 265,06 €	121 831,73 €	147 160,46 €	144 500,00 €	113 770,03 €
BA V	66 053,49 €	122 299,29 €	120 947,53 €	144 627,17 €		112 441,64 €
Spolu	72 559,87 €	119 326,73 €	141 792,17 €	184 134,73 €	244 372,00 €	131 856,75 €

Situácia na trhu starších bytov dnes funguje ako dokonalý ekonomický model, v ktorom sa staré byty správajú ako dokonalé substitúty k novým bytom. Ponuka nových bytov je síce z nášho pohľadu dostatočná no

Predchádzajúci graf zobrazuje dnešnú situáciu, kedy sa absolútna cena nových bytov približuje k cene starým bytom na trhu. Prvým dôvodom je, že nové byty sú v priemere o 3 metre štvorcové menšie. Ďalším dôvo-

Graf 1: Vývoj cien starých a nových bytov



dom, a oveľa podstatnejším, je spomínaná lokálna štruktúra ponuky u oboch porovnávaných kategórií – chýbajúca ponuka novostavieb v užšom centre mesta. Situáciu by mohla v budúcnosti zmeniť výstavba, ktorá bola plánovaná v ružinovskej časti Nivy – projekty ako Jarabiny, 3Nity, zóna Klingerka, alebo prestavby areálov Stein či Cvernovka.

Trhové podmienky sú stále veľmi dobré z pohľadu dopytu. Niektoré banky ešte do konca februára poskytujú aj 100% prefinancovanie nehnuteľnosti, a od marca by to mali začať obmedzovať – bonitný klient by však s takýmto financovaním nemal mať problém ani po

tomto dátume. Tieto dobré podmienky budú naďalej držať ceny starých bytov na relatívne vysokých úrovniach – najmä v častiach kde ponuka novostavieb nekryje potrebu dopytu. Ceny nájmov sa po raste od roku 2008 do roku 2012 zastabilizovali, čo súvisí práve s lepšou finančnou dostupnosťou bytov z hľadiska kúpy.

Matúš Jančura

Hlavný analytik Bencont GROUP, a.s.