



V BRATISLAVE PRIBÚDA PRIVEĽA DRAHÝCH BYTOV

Eufória na realitnom trhu v Bratislave sa, podľa očakávaní, mierne utišila, no predaj stále ostal na silných 1245 bytov za druhý štvrťrok 2017. Priemerná cena novostavieb v ponuke opäť vzrástla mierne rýchlejším tempom, čo bolo aj dôsledkom výpredaja jednotkovo lacnejších bytov, čím v ponuke ostali tie drahšie. Veľká časť dopytu bola takpovediac tvorená ponukou, keď sa medzi najpredávanejšie projekty zaradili Skypark a Klingerka, po ktorých je veľmi vysoký dopyt aj z hľadiska bývania a aj z investičného hľadiska.

Ponuku novostavieb v Bratislave tvorilo v ku koncu druhého štvrťroku 4840 bytov. Tieto byty boli napredaj v rámci 119 projektov, ktoré pôsobili v piatich okresoch Bratislavy. Oproti predchádzajúcemu objemu ponuky (4800 bytov za prvý štvrťrok) tak došlo ku miernemu zvýšeniu o 40 bytov.

Najviac sa zvýšila ponuka bytov v okrese BA II a to o necelých 200 bytov. Dôvodom bol predovšetkým

projekt Klingerka, ktorý do ponuky vstúpil až s 380 bytmi, z čoho sa však 187 hneď vypredalo a ku koncu kvartálu tak z Klingerky v ponuke figurovalo 213 bytov. Naopak, ku najväčšiemu poklesu ponuky došlo okrese v BA III, kde oproti predchádzajúcemu kvartálu ubudlo cez 200 bytov. Ponuku tu totiž rozšírili len Zimák Residence a tretia etapa Ahoj Park, ktoré spolu obsahovali len 109 bytov (z čoho s v priebehu kvartálu polovica

- Ponuku novostavieb v Bratislave tvorilo 4840 bytov v rámci 119 projektov
- Za druhý štvrťrok sa predalo 1245 bytov - predaj podľa očakávaní mierne spomalil
- Najpopulárnejšie medzi kupujúcimi boli malé byty s nízkou absolútnou cenou
- V Bratislave začína vznikať nedostatok lacných štartovacích bytov
- Cena novostavieb už pravdepodobne rýchlejšie rástť nebude - vylúčiť sa nedá ani mierne pokles

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	627	71,68	3 226,73 €	213 549,72 €
BA II	1140	65,22	2 469,15 €	161 728,14 €
BA III	1173	71,30	2 854,01 €	203 916,66 €
BA IV	792	62,62	2 246,60 €	146 084,79 €
BA V	1108	56,52	2 346,08 €	130 907,34 €
Celkový súčet	4840	65,09	2 571,65 €	166 578,49 €

rovno aj predala). V IV a V okrese si ponuka zachovala predošlé počty. V Starom meste sa ponuka zvýšila o 100 bytov najmä v dôsledku novopridaného projektu Premiére (89 bytov) a rozšírenia ponuky projektu Skypark o ďalších 154 bytov.

Cena ponúkaných bytov v Bratislave sa ku koncu júna dostala na 2571,65€ za m² s DPH, čo medzikvartálne predstavuje zvýšenie o 2% a medziročne o 8,4%. Rast cien tak oproti miernemu poslednému kvartálu opäť poskočil na takmer také vysoké tempo ako počas rokov 2015-2016. Za rok 2017 však cenový nárast na štvorec zatiaľ predstavoval len 2,4% resp. 61 eur. Ak by v roku 2017 mali novostavby zdražieť podobne ako v predchádzajúcich rokoch, muselo by v treťom

a štvrtom kvartáli dôjsť až ku 6-8%-nému cenovému rastu, čo je nepravdepodobné.

Ku najvýraznejšiemu rastu cien došlo v okrese BA II a to o 3,75% medzikvartálne. Za rastom stál prevažne projekt Klingerka, ktorý tu do ponuky priniesol byty s priemernou cenou 2800 eur na m² s DPH, čo je o takmer o 350 eur viac než priemer druhého okresu. O 3% vzrástli aj priemerné ceny bytov v treťom a štvrtom okrese zatiaľ čo ceny v Petržalke ostali nezmenené. V Starom meste dokonca jednotková cena poklesla o 2%, keď tu do ponuky pribudli v priemere o 200 eur na štvorec lacnejšie byty v rámci projektov Skypark a Premiére.

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	155	31,99	2 329,45 €	73 835,63 €
2	664	51,08	2 424,55 €	121 001,06 €
3	337	74,80	2 389,54 €	176 436,40 €
4	79	106,03	2 399,52 €	249 704,30 €
5	7	124,83	3 637,33 €	470 202,67 €
Celkový súčet	1245	59,05	2 403,42 €	141 359,45 €

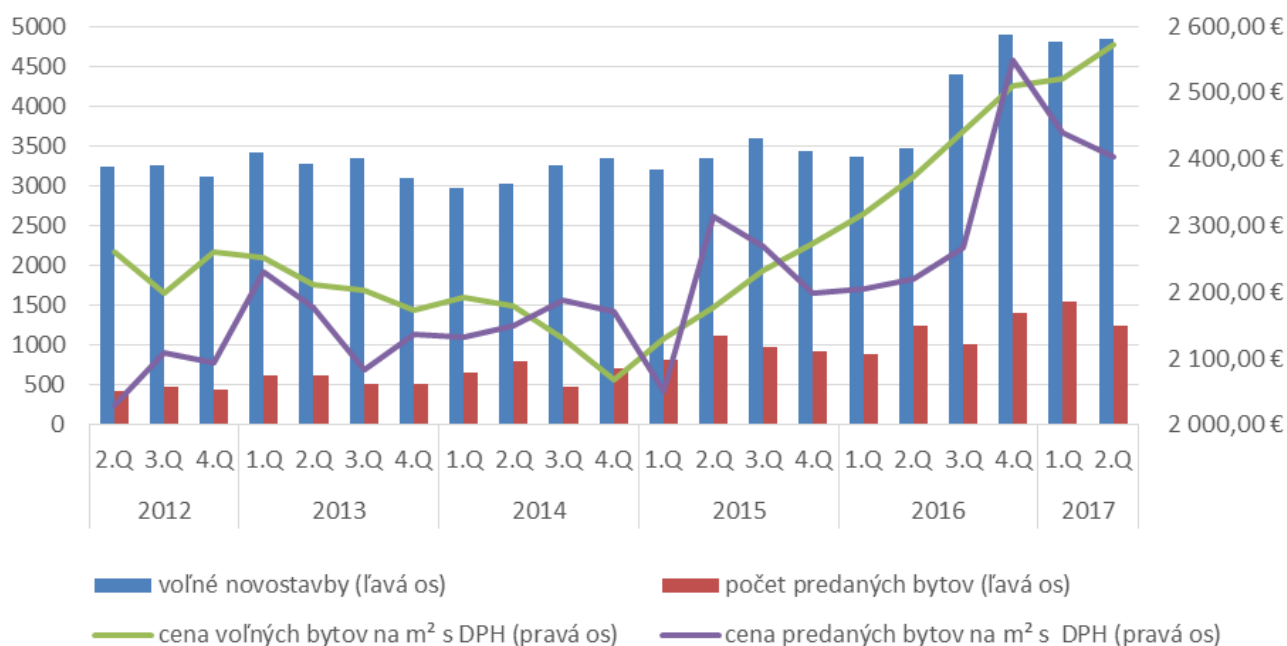
Čo sa priemernej rozlohy voľných novostavieb týka, tá dosiahla 65,09 m². Už tretí kvartál po sebe tak rozloha miernym tempom narastá po tom, čo v treťom štvrtroku 2016 dosiahlo dno na úrovni 63,4 m². Za rastom rozlohy však nestojí skutočnosť, že by sa stavali väčšie byty v rámci jednotlivých izbových kategórií ale to, že podiel jedno a dvojizbových bytov postupne klesá zatiaľ čo podiel troj a štvorizbových narastá. Dané je to najmä tým, že menšie a tým pádom absolútne lacnejšie byty rýchlo miznú z ponuky, v ktorej potom ostávajú tie väčšie byty. Rast jednotkovej ceny a aj rozlohy bytov sa prirodzene prejavil aj na absolútnej cene. Tá sa vyšplhala na 166 578,49 eur s DPH, čo medzikvartálne predstavuje nárast o 3% resp. o 6 tisíc eur.

Dôvod nárastu cien a aj rozlohy ponúkaných novostavieb môžeme hľadať aj na strane dopytu. Cenový rozdiel medzi bytmi v ponuke a bytmi, ktoré sa reálne predali, totiž dosiahol až 168 eur na štvorec, pričom

priemerný rozdiel za posledných 5 rokov bol 60 eur. Celkovo sa za druhý štvrtrok 2017 predalo 1245 bytov, pričom v priemere tieto byty na meter stáli 2403,42 eur s DPH. Za rastom priemernej ceny voľných bytov teda do istej miery stojí aj skutočnosť, že sa lacnejšie byty jednoducho vypredávajú skôr, zatiaľ čo tie drahšie v nej ostávajú dlhšiu dobu. Nižšia cena predaných bytov oproti ponuke voľných novostavieb sa nachádzala vo všetkých bratislavských okresoch, pričom najväčší rozdiel bol v okresoch BA I a BA III. V Starom Meste sa permanentne nachádza niekoľko podstatne drahších a luxusnejších projektov, ktoré sa vypredávajú podstatne pomalšie ako projekty typu Skypark. V treťom okrese zas zavážia projekty na Kolibe, ktoré takisto dlhodobo zvyšujú priemernú cenu ponuky v tomto okrese.

Predaj vo výške 1245 bytov predstavoval oproti prvému štvrtroku pokles o 300 bytov, čo sa však vzhľadom na mimoriadne silný prvý kvartál dalo očakávať. Aj na-

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



priek tomu ostal dopyt stále silný a s novou ponukou sa navzájom dopĺňali. Najväčšiu popularitu si zachovali dvojizbové byty, ktoré sami zodpovedali za 53% celkového predaja. Spolu s jednoizbákmi tvorili až 66% predaja, čo je dôvodom, prečo v ponuke voľných novostavieb narastá podiel troj a štvorizbových bytov. Trojizbové byty zodpovedali za 27% predaja a štvorizbáky za 6%. Čo sa rozlohy predávaných bytov týka, tá mierne vzrástla o 1 meter na 59 m². Aj napriek medzikvartálnemu rastu sa jedná o nízku rozlohu predaných bytov, ktorá za posledných 5 rokov dosahoval v priemere 63,7 m². Absolútna cena predaných bytov predstavovala v priemere 141 359,45 eur s DPH, čo je až o 25 tisíc menej ako priemerná cena voľných bytov.

V druhom štvrtroku sa oproti tomu prvému opäť zrýchlil cenový rast novostavieb a priemerná jednotková cena voľných bytov si tak našla nové pokrízové maximum. Cenový rast však nebol spôsobený zvyšovaním cien existujúcej ponuky alebo príchodom nových drahších bytov – bol jednoducho spôsobený výpredajom tých lacnejších bytov. V ponuke tak ostávali byty v drahších projektoch a priemerná cena stúpala.

To hovorí niečo o charakteristike dopytu po novostavbách. Stále sa nájdu zájemcovia o drahšie a luxusnejšie byty, aj keď tieto byty často krát v ponuke ostávajú dlhú dobu. Istá časť dopytu sa zas orientuje na projekty typu Skypark alebo Klingerka, ktoré vzhľadom na lokalitu disponujú atraktívnou ce-

nou (a okrem toho ich nemalá časť kupujúcich dopytuje aj ako investičné byty). „Mediánový kupujúci“ však postupne má čoraz menší výber bytov, ktoré si reálne môže dovoliť. Z celkovej ponuky 4840 bytov len 250 bytov disponuje jednotkovou cenou do 2000 eur/m² s DPH a len 1000 bytov do výšky 2200 eur/m² s DPH. Pri týchto bytoch sa pritom zo značnej časti jedná o byty v Záhorskej Bystrici a lacnejšie byty s horšou dispozíciou v projektoch v Dúbravke, Petržalke a Podunajských Biskupiciach. Z tohto dôvodu sa zvyšuje priepasť medzi jednotkovou cenou voľných a predaných bytov, keďže zákazníci veľmi rýchlo vykupujú lacnejšie byty z nových projektov a tie drahšie potom v ponuke ostávajú dlhšiu dobu.

Okrem nedostatku lacnejších „štartovacích“ projektov bude časť dopytu odradená aj sprísňujúcimi sa podmienkami úverovania a novou formou štátneho príspevku pre mladých. Štátny príspevok pre mladých by od roku 2018 už nemal fungovať formou odpočtu 3% z úrokov ale formou daňovej úľavy, ktorá finančne bude nevýhodnejšia. Obmedzenia úverovania prídu formou prísnejších kritérií posudzovania príjmu (príjem musí byť vyšší ako životné minimum + výška splátky úveru na nehnuteľnosť + výška splátky už existujúcich úverov + rezerva (vypočítaná ako 5% z rozdielu medzi príjmom a životným minimom, čo sa postupne bude zvyšovať na 20%)). Hlavné obmedzenie spočíva v regulácií bánk, ktoré len 40% novoposkytnutých úverov na nehnuteľnosti budú môcť poskytovať vo výške

nad 80% hodnoty nehnuteľnosti a len 10% nad 90% hodnoty. Pokiaľ by niekto, kto kupuje priemerne veľkú a priemerne drahú novostavbu v Bratislave mal zaplatiť 20% jej hodnoty z vlastného vrečka, tak si musí pripraviť zhruba 33 tisíc eur.

Tieto obmedzenia budú postupne viesť k tomu, že o drahšie byty bude čoraz menší záujem a naopak o lacnejšie byty (jednotkovo aj absolútne) bude záujem stúpať. Týchto bytov v súčasnosti však je nedostatok a developeri by na ne postupne mali začať obracať pozornosť. Z dôvodu takého vývoja na trhu preto v blízkej budúcnosti neočakávame pokračovanie silného cenového rastu na úrovni 8-10% medziročne ako tomu bolo v roku 2015-2016 ale skôr jeho ochladenie niekde na úroveň okolo 5%. Postupne v priebehu 1 - 2 rokov sa

miestami dokonca môže stať, že dôjde ku poklesu priemerných cien, keď drahšie projekty prestanú pribúdať (k čomu by vzhľadom na presýtenosť trhu takýmito projektmi malo skôr či neskôr dôjsť). V extrémnom prípade by dokonca developeri mohli byť donútení znížiť cenu aktuálnej ponuky bytov, keď bude dopredaj niektorých bytov v drahších projektoch stále zložitejší. Vzhľadom na prudký cenový rast bytov v Novom Meste o zhruba 30% za posledné dva roky je možné, že sa takýto prípadný pokles prejaví práve tu.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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