



- Jednotková cena bytov na sekundárnom trhu vykázala rast - za tretí kvartál dosahovala 2241,04 eur/m²
- Priemerná rozloha ponúkaných starších bytov značne vzrástla
- Menšie staršie byty naberajú na popularite
- Priemerná cena prenájmu s energiami 11,24 eur/m² - prenájom naďalej stagnuje

STARŠIE BYTY ZDRAŽELI – DOPYT SA OPĚŤ POZERÁ NA MENŠIE BYTY

V treťom štvrtroku 2017 sme na sekundárnom trhu s bytmi zaznamenali opätovný cenový rast po tom, ako v prvom polroku 2017 ceny starších bytov skôr stagnovali. V závislosti od slabšej novej ponuky na trhu s novostavbami sa dopyt po bytoch opäť viac obracia na sekundárny trh, ktorý predstavuje zásobu cenovo atraktívnejšieho a dostupnejšieho bývania.

Priemerná jednotková cena bytov na sekundárnom trhu dosiahla počas tretieho štvrtroku 2017 výšku 2241,04 eur/m² s DPH. Oproti prechádzajúcemu kvartálu sa tak jednalo o silný, 5%-ný nárast jednotkovej ceny. Medziročne však tento rast predstavoval takisto 5%, keď ceny prvý krát výraznejšie poskočili po roku stagnácie.

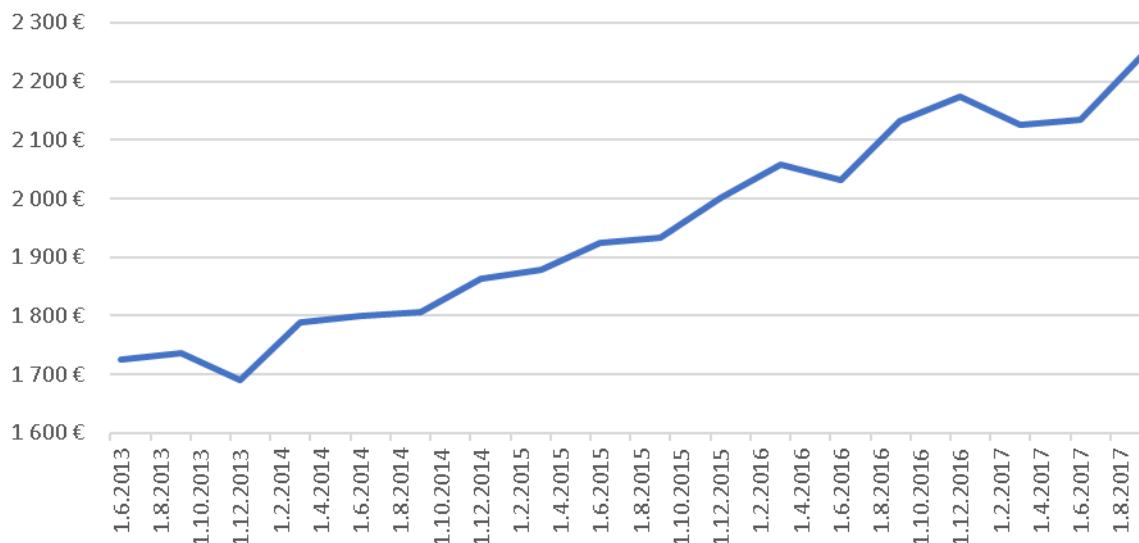
Primárnym dôvodom cenového rastu bolo Staré Mesto, kde sme v ponuke zaznamenali byty medzikvartálne drahšie až o 9%. Znamená to, že oproti druhému štvrtroku poskočila ich cena z 2392 na 2743 eur/m² s DPH. Jednalo sa tu o naozaj výrazný rast, o ktorom sa

však nedá povedať, že nebol očakávaný. Staršie byty v Starom meste boli oproti ponuke novostavieb výrazne lacnejšie. Priemerný rozdiel v cene na m² s DPH za Bratislavu za posledný rok dosahoval okolo 350-400 eur. V Starom Meste však tento rozdiel predstavoval 750-850 eur. S rastúcimi cenami novostavieb bolo len otázkou času, kedy tento cenový rast dobehne aj Staré mesto. V treťom štvrtroku sa tento rozdiel znížil na 525 eur, značne menej ako v predchádzajúcich kvartáloch. Okrem toho sme v Starom Meste pozorovali zvýšenie počtu bytov s kompletnou rekonštrukciou, pričom počet bytov v pôvodnom stave ubudlo. Na základe tohto

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

Obvod	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
BA I	81,87	2 742,57 €	219 097,30 €
BA II	61,35	2 172,81 €	127 896,98 €
BA III	70,93	2 292,51 €	159 019,86 €
BA IV	65,37	2 057,55 €	133 031,59 €
BA V	60,00	2 126,72 €	122 660,12 €
Celkový súčet	66,05	2 241,04 €	145 036,44 €

Graf: Vývoj priemernej jednotkovej ceny na sekundárnom trhu s bytmi v Bratislave



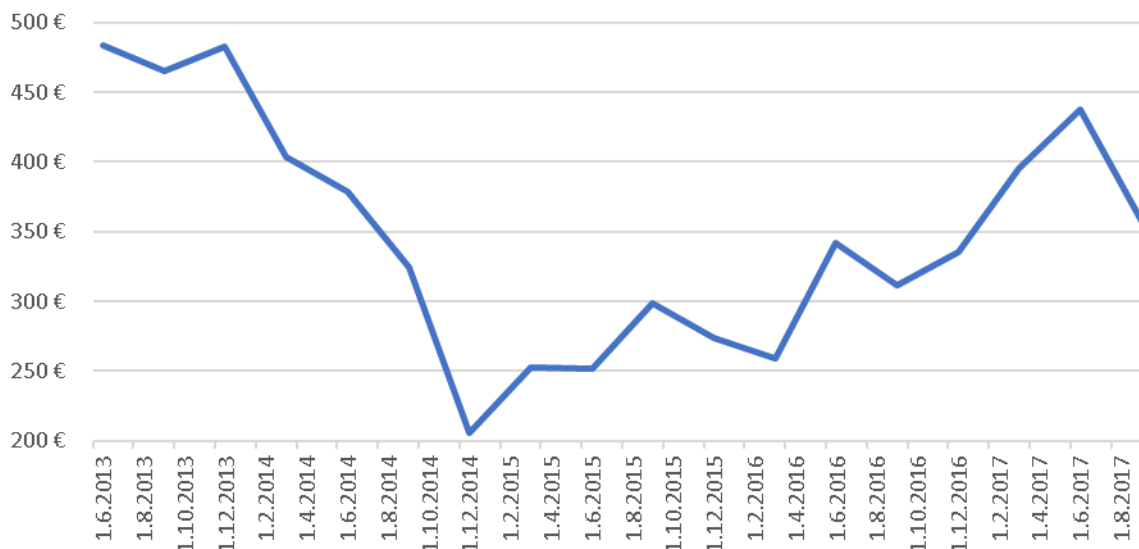
môžeme predpokladať, že sa staršie byty v Starom Meste s nižšou cenou a horším stavom rýchlejšie vypredali a v ponuke ostali tie drahšie. Ďalším faktorom cenového rastu bol aj mierny nárast ponuky novostavieb z druhej ruky.

Okrem Starého Mesta sme vyšší medzikvartálny rast videli aj v Novom Meste. Konkrétne sa jedná o 5%-ný nárast. Podobne ako v Starom Meste aj tu ceny posledný rok skôr stagnovali, no výrazne drahšie novostavby (v priemere o 550-600 eur/m² s DPH) cenu začali ťahať smerom nahor. Podobný vývoj sme videli v Petržalke, kde bol medziročný rast cien na sekundárnom trhu najvýraznejší (10,7%). Novostavby vrátane Slnecnic (ktoré sú najväčším tvorcom ceny v okrese BA V) zdvihli jednotkové ceny. Keď k tomu pridám skutočnosť, že sa ponuka bytov v tomto okrese obmedzila

defacto len na zopár projektov predávajúcich byty z papiera, tak vidíme dôvod cenového rastu starších bytov. V okresoch BA II a BA IV bol medziročný cenový rast najmenej výrazný (do 5%) zatiaľ čo medzikvartálne nedošlo k výraznejšej zmene v ani jednom z nich. Vyplyva to z menšieho rozdielu medzi cenami starších bytov v porovnaní s ostatnými okresmi.

Z hľadiska priemernej rozlohy sa na sekundárnom trhu s novostavbami v Bratislave nachádzali o niečo väčšie byty ako v predošlom kvartáli. Priemerná rozloha sa zvýšila oproti predchádzajúcemu štvrťroku o 1,7 m² resp. o 2,6%. Medziročne však bola o 11,21% nižšia. Zmenšovanie ponuky bytov na sekundárnom trhu vyplyvalo z vysokého cenového rozdielu medzi novostavbami a staršími bytmi. V prípade bytu o veľkosti 80 m² predstavoval rozdiel v absolútnej cene 30-35 tisíc eur.

Graf: Rozdiel medzi jednotkovou cenou novostavieb a bytov zo sekundárnej ponuky v Bratislave

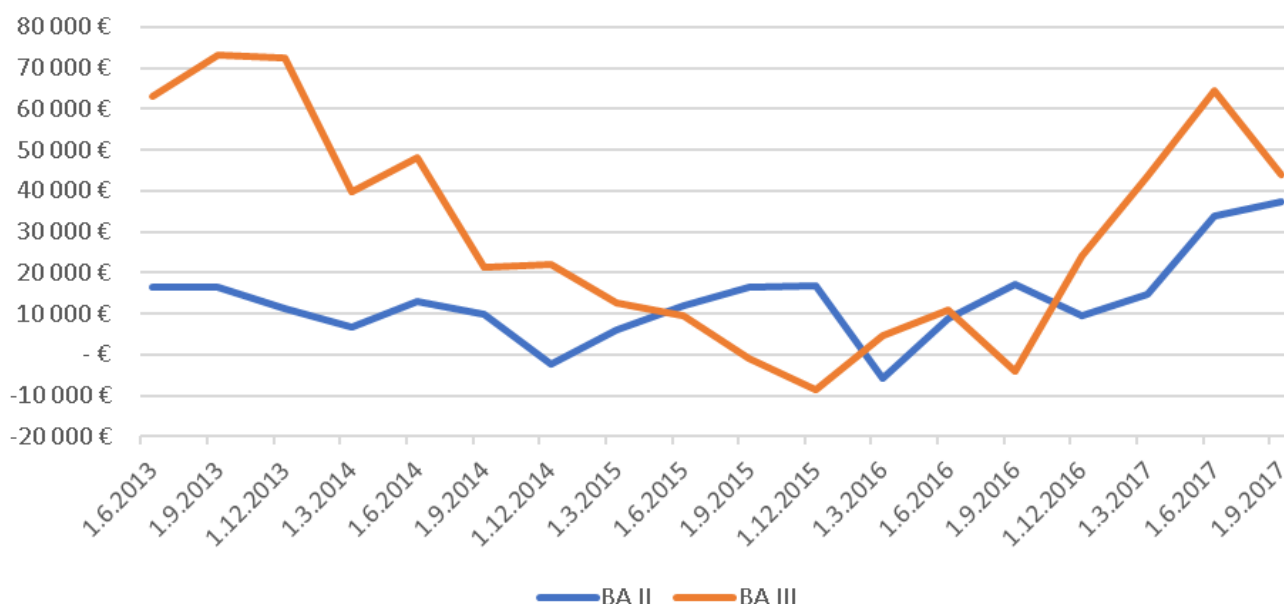


Z tohto dôvodu sú v segmente väčších bytov stále populárne byty zo sekundárnej ponuky. Pri menších bytoch sa však jednalo o opačný prípad. Za posledný rok a pol do ponuky pribúdalo stále väčšie množstvo malých, jedno a dvojizbových novostavieb. O tie bol zo strany zákazníkov najvyšší dopyt, a to až do takej miery, keď v druhom kvartáli 2017 53% predaných bytov predstavovali len dvojizbáky. V treťom kvartáli 2017 sa však predaj dvojizbákov na primárnom trhu s novostavbami značne zmenšil, čo bolo spôsobené obmedzenou ponukou nových bytov v tomto segmente. Ako dôsledok takéhoto vývoja na primárnom trhu sa opäť zvýšil dopyt po dvojizbákoch na trhu so staršími bytmi. Tie sa rýchlejšie vypredávali, čo spôsobilo

rozdiel v jednotkovej cene medzi novými a staršími bytmi taký veľký, no ponuku starších bytov v priemere tvoria podstatne menšie byty. Toto vytvára rozdiel v absolútnej cene. V okrese BA II ponuka menších bytov existuje, no z dôvodu vysokej jednotkovej ceny (len o 250 – 300 eur na m² vyššej ako v prípade novostavieb) tieto byty ostávajú v ponuke a kupujúci sa preto viac orientovali na novostavby. Pokiaľ v tomto okrese v blízkej budúcnosti nepridne dostatočná nová ponuka menších bytov, tak sa kupujúci budú stále viac sústreďovať na staršie byty.

Priemerná výška mesačného prenájmu vrátane energií dosiahla počas tretieho štvrťroku 2017 716,25 eur pri priemernej rozlohe 68 m². Oproti predchádzajúcemu

Graf: Rozdiel medzi priemernou absolútnou cenou novostavieb a bytov zo sekundárnej ponuky v okresoch BA II a BA III



nárast priemernej rozlohy.

Mierny rast rozlohy a jednotkovej ceny prirodzene nasledoval aj rast absolútnej ceny, ktorá medzikvartálne vzrástla o 8,38% na 145 036,4 eur s DPH. V porovnaní s novostavbami sa tak dostáva na zhruba o 20 tisíc nižšiu úroveň. Priemerná rozloha ponuky bytov na primárnom a sekundárnom trhu pritom dosiahla rovnakú úroveň. Zaujímavé sú však veľké cenové rozdiely medzi novými a staršími bytmi v okresoch BA II a BA III. V okrese BA III predstavoval tento rozdiel 45 tisíc eur, čo bolo dané jednak spomínanou vyššou jednotkovou cenou novších bytov ako aj tým, že ponuku starších bytov tvorili menšie byty. V prípade okresu BA II nie je

kvartálu sa jedná o 6,6%-ný nárast, ktorý však bol spôsobený skutočnosťou, že sa v ponuke prenájmov nachádzali v priemere väčšie byty. Počas prvej polovice roku 2017 sa v priemere na prenájom ponúkali byty o veľkosti 62 m². V treťom štvrťroku to bolo o 6 m² naviac. Menšie byty teda z ponuky prenájmov miznú rýchlejšie a môžeme predpokladať, že je o ne väčší dopyt. Čo sa týka zloženia ponuky bytov na prenájom, 45% tvorili dvojizbové byty, 24% trojizbové, 22% jednoizbové a štvor a päťizbové byty predstavovali 9%. Z hľadiska ceny na m² s energiami nedošlo k žiadnym výrazným zmenám, a cena tak ostala na úrovni 11,24 eur/m², okolo ktorej osciluje posledné 3 štvrťroky.

Tabuľka: Ceny prenájmu vrátane energií podľa izbovosti a jednotlivých okresov

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	562,55 €	734,74 €	1 084,91 €	1 716,96 €	2 230,00 €	920,23 €
BA II	449,63 €	602,80 €	749,78 €	856,00 €	1 775,00 €	618,42 €
BA III	461,11 €	622,65 €	822,11 €	1 084,74 €	1 350,00 €	697,21 €
BA IV	433,58 €	617,29 €	780,18 €	990,00 €	1 790,00 €	690,49 €
BA V	445,60 €	616,36 €	704,38 €	785,45 €		620,36 €
Spolu	475,18 €	639,46 €	838,70 €	1 211,01 €	1 855,38 €	716,25 €

Ceny bytov ponúkaných na sekundárnom trhu sa v treťom štvrtroku zvýšili po ročnej stagnácii. Ako sme videli, tento rast bol ťahaný predovšetkým novostavbami. Tie síce cenovo nerastú už takým rýchlym tempom ako v roku 2016 a 2017, no staré byty zas počas posledného roku stagnovali, a preto bolo len otázkou času, kedy opäť začnú dobiehať novostavby. Týkalo sa to najmä starších bytov v okresoch BA I a BA III. Ďalším dôvodom je výpredaj menších, štartovacích novostavieb a nedostatok novej ponuky. Keď v tomto segmente chýbajú novostavby, tak sa kupujúci viac obracajú na sekundárny trh. Vypredanie lacnejších malých bytov v sekundárnej ponuke tlačilo na rast jednotkových cien, čo mohlo byť hlavným dôvodom ich rastu v treťom štvrtroku. Rozdiel medzi staršími a novými bytmi je viditeľný najmä v absolútnych cenách a hovorí o tom, že v ponuke novostavieb, najmä v okresoch BA II a BA III, chýbajú malé štartovacie byty. Z tohto vyplýva, že ceny bytov na sekundárnom trhu sú do značnej

miery ovplyvňované cenami novostavieb. Pokiaľ sa ponuka novostavieb v najbližšej dobe nerozšíri o dostatočné množstvo nových projektov, najmä takých, čo ponúkajú štartovacie byty, tak je možné, že sa dopyt bude pozeráť stále viac na staršie byty, čo spôsobí ďalší nárast ich cien.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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