



## VEĽKÉ PROJEKTY V BRATISLAVE DVÍHAJÚ CENY

Druhý štvrťrok roku 2018 bol pre bratislavský realitný trh ďalším silným štvrťrokom, keď predaj novostavieb na primárnom trhu dosiahol 1143 bytov. Okrem silného dopytu bola pre tento štvrťrok charakteristická aj silná ponuka. Primárny trh s novostavbami sa rozšíril o 11 nových projektov, resp. nových etáp už existujúcich projektov, ktoré na trh priniesli cez 1100 nových bytov. K takémuto počtu novopridaných bytov naposledy došlo v druhom štvrťroku 2017. Cena novostavieb pokračovala v rastovom trende, čo je dôsledkom zdražujúcich veľkých bratislavských developerských projektov.

Ku koncu júna 2018 tvorilo ponuku na primárnom trhu s rezidenčnými novostavbami 3639 bytov. Počas druhého štvrťroku byty predávalo celkovo 126 projektov (resp. nových etáp už existujúcich projektov), z čoho 10 projektov vypredalo všetky svoje byty a 11 vstúpilo do ponuky ako nové projekty. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku tak ponuka ostala na rovnakej úrovni, zatiaľ čo medziročne klesla o 25% z 4840 voľných bytov. Najviac bytov pribudlo v okrese BA IV, kde nové etapy projektov BORY Home, Pekná vyhládka a Cubicon Gardens zvýšili ponuku bytov o 459 bytov. Štvrtý okres sa tak stal okresom s najväčšou ponukou

v Bratislave, čo je nezvyčajná situácia, keďže toto prvenstvo zvyčajne patrí okresom BA II, BA III alebo BA V. Druhý okres dlhodobo udržiava ponuku na úrovni okolo 1000 bytov aj napriek tomu, že z hľadiska predaja predstavuje dlhodobo najsilnejší okres. Najväčším nedostatkom novostavieb trpel okres BA III, kde bola ponuka bytov porovnateľná so Starým Mestom. Developeři tu predávali len 495 bytov, čo je najmenej za posledné roky. Už dlhšiu dobu tu ponuku neobohatili žiadni veľkí projekty a tie, ktoré pribudnú sa rýchlo vypredávajú. Nezvyčajne nízka ponuka bola aj v okrese BA V. Viac než 20 bytov tu momentálne ponúkajú len Slnec-

- Počet voľných bytov sa ku koncu 2. kvartálu dostal na 3639 bytov
- Nové projekty priniesli na trh cez 1100 bytov
- Priemerná jednotková cena bytov v Bratislave medziročne vzrástla o 7,2%
- Predaj od apríla po koniec júna dosiahol 1143 bytov
- Rovnako ako v predchádzajúcich kvartáloch sme zaznamenali aj teraz zdražovanie nepredaných bytov v ponuke
- Druhý kvartál mohlo v predaji podporiť aj obmedzenie NBS platné od 1. júla

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov

Obvod	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m <sup>2</sup> s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
BA I	493	72,96	3 362,60 €	216 529,56 €
BA II	1010	68,53	2 723,61 €	194 324,78 €
BA III	495	72,21	3 045,05 €	217 159,89 €
BA IV	1037	65,59	2 498,85 €	165 103,09 €
BA V	604	63,89	2 576,77 €	166 851,50 €
Bratislava	3639	68,01	2 755,74 €	186 019,55 €

nice, Matadorka a Einpark. Cena za meter štvorcový v priemere dosahovala v Bratislave 2 755,74 eur vrátane DPH. Oproti prvému štvrťroku sa tak zvýšila o 2,5%, zatiaľ čo medziročne vzrástla o 7,2%. Tempo rastu cien bytov v roku 2018 tak po spomalení v roku 2017 opäť začali pripomínať rast z rokov 2015 a 2016. Za rastom cien v priebehu posledného roka do veľkej miery stáli najväčšie Bratislavské developerské projekty. V Starom Meste projekt Stein 2 v priemere zvýšil ceny bytov o viac než 15% medziročne. V okrese BA II boli najväčšími ťahúňmi projekty Nový Ružinov, kde ceny bytov vzrástli o 10-15% a projekt Nuppu, kde sa zvyšovanie cien pohybovalo okolo 10%. V okrese BA IV zvýšil projekt Tammi ceny o viac než 5% a projekt BORY Home až o niečo cez 10%. V Petržalke sa Slnčnice k zvyšovaniu cien uchýlili najmä v prípade zóny mesto a to v priemere do výšky 10%.

Priemerná obytná plocha novostavieb v ponuke dosiahla ku koncu druhého štvrťroku 68 m<sup>2</sup>. Dôvodom bol stále pretrvávajúci dopyt po malých bytoch, ktorý spôsobil výpredaj týchto bytov z ponuky. V ponuke tak ostávali väčšie byty, čo malo za následok zvýšenie prie-

mernej rozlohy. Okrem toho bol tento trend posilnení v dôsledku mierne zvýšenej ponuky štvorizbových bytov a mierne zníženej ponuky jednoizbových bytov. V dôsledku rastu priemernej rozlohy aj jednotkovej ceny sa zvýšila aj priemerná absolútna cena na rekordných 186 tisíc eur vrátane DPH.

Čo sa dopytovej stránky týka, tá bola v druhom štvrťroku reprezentovaná 1143 predanými bytmi. Jedná sa o jeden zo silnejších štvrťrokov. Od roku 2015 bol priemerný kvartálny predaj okolo úrovne 1100 bytov. Jedná sa tak o viac než dvojnásobok predaných bytov v porovnaní s obdobím pred rokom 2015. Silný dopyt na bratislavskom trhu tak stabilne pretrváva už viac než 3 roky. Najväčší predaj bol zrealizovaný v okresoch BA II a BA IV, ktoré spolu zodpovedali za takmer polovicu celkového predaja v Bratislave. Jednalo sa zároveň o okresy s najväčšou ponukou bytov. Prvé miesto v rebríčku najpredávanejších projektov aj tento kvartál obsadili Slnčnice. Ďalej sa tu nachádzali BORY Home, ktoré na trh prišli s ďalšou etapou, projekt Amber, Nový Ružinov, Stein 2 a Nuppu.

Tabuľka 2: špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m <sup>2</sup> s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	201	33,75	2 575,68 €	87 512,27 €
2	495	51,06	2 614,55 €	133 113,41 €
3	353	75,05	2 549,57 €	192 719,44 €
4	81	103,86	2 688,53 €	269 724,46 €
5	8	166,60	3 468,41 €	466 512,33 €
<b>Bratislava</b>	<b>1143</b>	<b>60,01</b>	<b>2 593,84 €</b>	<b>154 138,41 €</b>

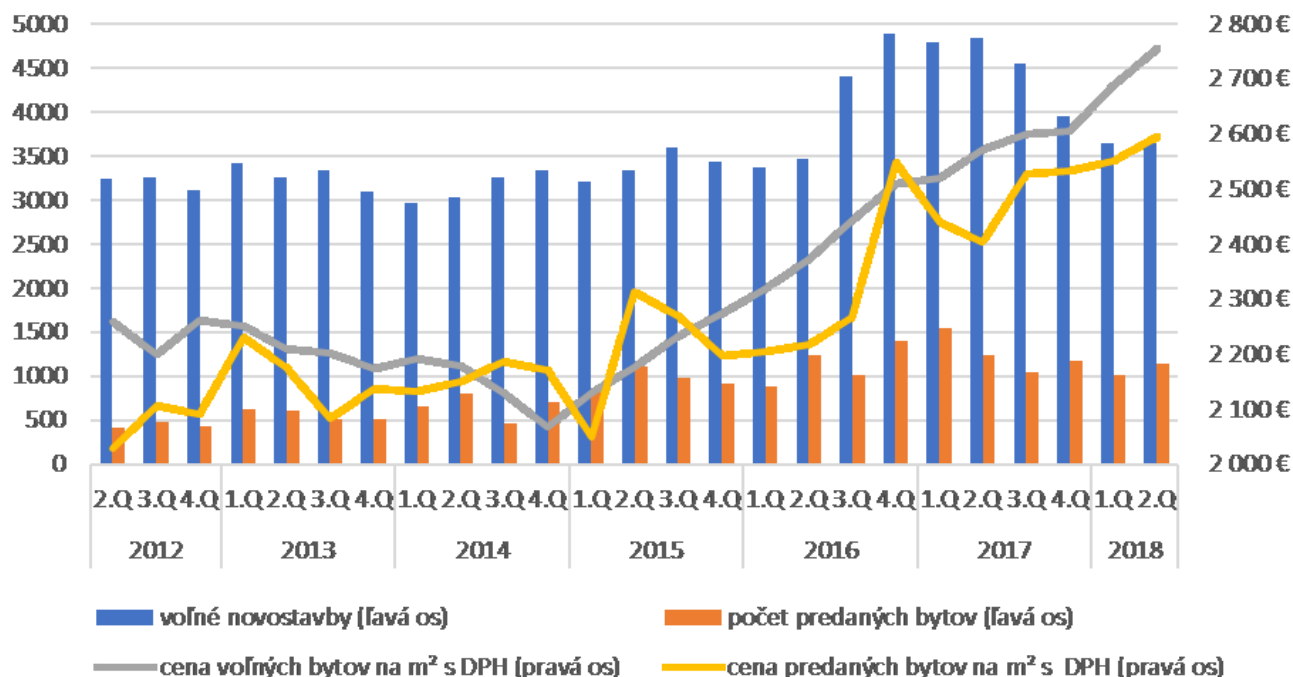
Najväčší dopyt z hľadiska obytnej plochy bol opäť po menších bytoch. Priemerná rozloha predaných bytov dosiahla 60 m<sup>2</sup>, čo je jedno z najnižších čísel za posledné roky. Stojí za ním najmä silný dopyt po malých bytoch, ktorý sa v Bratislave za posledné 3 roky nezmenil. Kupujúci z ponuky stále vyberajú menšie byty, ktoré sú pre nich atraktívne z hľadiska absolútnej ceny. Pri najpredávanejších dvoj a trojizbových bytoch tento rozdiel v priemere predstavuje 1-3 m<sup>2</sup>. Výzvou pre developerov tak výzvou kresliť byty s čo najnižšou rozlohou, pri zachovaní dobrých dispozícií, aby sa izby v byte klientovi nezdaľi „príliš malé“. Byt menší o 3 m<sup>2</sup> môže znamenať rozdiel v cene o 6-10 tisíc eur, čo pre kupujúceho predstavuje často krát zásadný rozdiel. Priemerná absolútna cena predaných bytov dosiahla 154 tisíc eur vrátane DPH.

Druhý štvrťrok 2018 opäť ukázal, že bratislavský realitný trh z hľadiska počtu predaných bytov ostáva silný. Za posledný rok, keď dopyt kontinuálne presahoval novú ponuku sa počet voľných bytov prepadol o 25%.

Vzhľadom na tento pokles ponuky sa dalo očakávať opätovné naštartovanie cenového rastu, čo sa v druhom štvrťroku preukázalo aj na raste jednotkovej ceny voľných bytov. Rast priemernej ceny na štvorec v Bratislave bol v rokoch 2015-2016 dôsledkom jednak zdražovania bytov v daných lokalitách, no zároveň bol aj dôsledkom presunu ponuky do drahších častí mesta, najčastejšie do Nového Mesta. V súčasnosti však vidíme presun ponuky z Nového Mesta do lacnejšieho okresu BA IV (v dôsledku výpredaja bytov v Novom Meste). Napriek tomu cena bytov ďalej rástla. Príčinou je zdražovanie bytov v najväčších bratislavských projektoch ako Stein 2, BORY Home, Nuppu, Nový Ružinov alebo Slnčnice. Developeri vnímajú pretrvávajúci silný dopyt sprevádzaný poklesom ponuky (a teda konkurencie), čo im dáva možnosť zvyšovania cien. Vzhľadom na počet predaných bytov sa dá povedať, že kupujúci tento rast cien akceptujú.

V druhom štvrťroku 2018 sme zaznamenali nárast novej ponuky bytov, ktorá sa tak prvý krát po roku vyrov-

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



nala dopytu. V prípade pokračovania takto silnej ponuky a tým pádom zvýšenej konkurencii by sa v blízkej dobe dalo očakávať ochladenie cenového rast. Je preto nepravdepodobné, že developeri opäť pristúpia k takému zvyšovaniu cien, ako sme videli za posledný rok. Otázna je aj sila budúceho dopytu po novostavbách v Bratislave. Od júla 2018 začínajú platiť nové obmedzenie výšky úverov od NBS. Pravidlo maximálneho objemu úveru do výšky 8-násobného ročného čistého príjmu od potrebného financovania de facto odstrihne väčšinu jednotlivcov (vzhľadom na aktuálne ceny dvojizbových a väčších bytov v Bratislave). Preto

je celkom reálne očakávať ochladenie dopytu po bytoch pod úroveň 1000 bytov v ďalšom štvrtroku. Cenový rast by tak mal spomaliť a ustáliť sa na úrovni okolo 5% medziročne.

**Matúš Jančura**

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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