



Zásoba bytov na trhu najmenšia od roku 2012

Obmedzenia NBS ako sa zdá výrazne neobmedzili dopyt po nehnuteľnostiach v Bratislave kde dopyt v druhom štvrtroku oproti začiatku roku vzrástol. Ponuka nových bytov konečne opäť vzrástla kedy pribudlo takmer 500 nových bytov pričom za ostatné tri štvrtroky sa ponuka rozšírila spolu o 583 bytov. Aj napriek tomu evidujeme najmenšiu zásobu bytov po roku 2012.

Ku koncu júna sme evidovali na bratislavskom realitnom trhu 1930 voľných bytov v 104 projektoch. Z tých je 9 vypredaných na 100 % a ďalších 41 je vypredaných na viac ako 90 %. 5 nových projektov po roku oživilo ponuku o takmer 500 bytov čo je aj tak však výrazne málo vzhľadom na pretrvávajúci dopyt. Aj ten už nie je taký vysoký ako pred 2 či 3 rokmi no v pomere k voľným bytom hovoríme o vôbec najmenšej zásobe bytov od roku 2012. Predaj bytov tvoril v druhom štvrtroku spolu 824 bytov čo je nárast oproti začiatku roka (669). Predávalo takmer 80 % projektov v ponuke pričom len 12 projektov tvorilo cez 50 % predaja. Veľa z projektov predáva už len 1-2 byty štvrtročne čo predstavuje dopredaj. Rozhodujúcim faktorom tak bude rozšírenie ponuky o nové projekty.

V druhom štvrtroku pokračovala priemerná cena bytov na bratislavskom realitnom trhu v raste kedy dosiahla 3014 eur/m² s DPH. Ide tak o medziročný rast na úrovni 9,38 %, no oproti prvému štvrtroku je to pokles aj keď iba o 0,26 % (vôbec prvý medzištvrtročný pokles od konca roku 2014). Nové projekty prišli na trh s jednotkovo nižšou cenou no jej zvyšovanie spôsobil predaj lacnejších bytov zo zostávajúcej staršej ponuky. V projektoch tak ostávajú tie jednotkovo drahšie a zároveň väčšie byty, ktoré si dlhšie hľadajú svojich záujemcov. Nových bytov prišlo za ostatné 3 mesiace spolu 478 pričom ku koncu júna sa predala tretina z nich. Najviac z nich pribudlo v II. a III. okrese Bratislavy. Tieto projekty majú priemernú cenu necelých 2800 eur/m².

- Počet voľných bytov v prvom polroku 2019 klesol pod 2000
- Priemerná cena bytov nad 3 tisíc eur, oproti začiatku roku však poklesla
- Predaj bytov aj napriek obmedzeniam NBS či menšej ponuke vzrástol oproti začiatku roku na 824 bytov
- Zásoba na trhu sa tak dostala v pomere k predaju na najnižšie hodnoty od roku 2012

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	234	75,73	3 499 €	225 591 €
BA II	495	70,50	2 958 €	209 346 €
BA III	459	69,43	3 354 €	212 364 €
BA IV	418	67,88	2 615 €	181 292 €
BA V	324	71,64	2 855 €	207 178 €
Spolu	1930	70,50	3 014 €	205 204 €

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	105	35,49	2 979 €	105 759 €
2	373	51,95	2 935 €	149 673 €
3	250	76,43	2 675 €	203 913 €
4	85	109,57	2 891 €	312 636 €
5	11	178,93	3 855 €	701 008 €
Spolu	824	64,92	2 861 €	181 593 €

Absolútna priemerná cena bytov sa dostala v druhom štvrtroku na úroveň 205 tisíc eur čo je medziročne o 10,3 % viac. Takto vyšší priemer ťahajú najmä drahé byty v užšom centre a pár ich pribudlo v nových projektoch, najmä v spomínanom projekte Pod Vinicou. Rast absolútnej ceny je spojený s rastom priemernej výmery bytov. Tá dosiahla 70,5 m² čo je medziročne viac o 3,66 % (resp. 2,5 m²). Rast nie je spôsobený len tým, že pribúdajú väčšie byty ale najmä tým, že menšie byty sa do ponuky voľných ani nedostanú a hneď sa vypredávajú. Priemerná výmera predaných bytov dosiahla takmer 65 m² a medziročne zaznamenala až 8,17 % rast. Prvé 4 najpredávanejšie projekty, ktoré tvoria štvrtinu predaja, dosahovali priemernú výmeru predaných bytov na úrovni 55 m². Dopyt tak zjavne aj pre absolútnu cenu akceptuje stále tie menšie byty z ponuky.

Pri predaji boli najviac zastúpený segment tradične 2-izbové byty. Tie tvorili cez 45 % predaja a určovali aj vývoj na trhu. V tomto segmente dominovali projekty ako Kesselbauer, Omnia (novopridaný projekt) a BORY HOME. V segmente 3-izbových bytov tiež dominovali BORY HOME spolu s Cubicon Gardens - projekty s dostatočnou ponukou bytov. Novopridané projekty

ako Omnia, Tilia, Pod Vinicou či Galvani home sa pričínili o 17 % predaja.

Priemerná cena rastie už len v dôsledku zotrvania drahých bytov v ponuke z minulosti keďže nové projekty s nadpriemernými cenami neprichádzajú. Zároveň z ponuky okamžite vypadávajú menšie a lacnejšie byty, ktoré sú cenovo najdostupnejšie. Vzhľadom na veľkosť súčasnej ponuky a stále pomerne slušný dopyt by musela prísť oveľa vyššia ponuka nových projektov na trh aby sa zvýšila zásoba bytov na trhu. Dopyt je tak skôr držaný na nižších úrovniach pre slabú ponuku ako pre obmedzenia NBS zavedené už v minulom roku. Pozitívne pre pokračovanie nákupu nehnuteľnosti sú stále úrokové sadzby na minimách a rast mzdovej úrovne. S očakávanými zmenami v rámci hospodárstva v ďalších rokoch sa môže táto situácia zmeniť a môže dôjsť k zhoršeniu prístupu k financovaniu. V ďalších štvrtrokoch bude cena zrejme pozvoľne stále rásť aj keď koncom roka sa rast môže medziročne pohybovať už len na úrovni 3 – 5 %.

Analytické oddelenie **BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.**

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

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

