



NA TRHU JE DNES PRIBLIŽNE 2 900 BYTOV PREDANÝCH "NA PAPIERI"

Rok 2015 začal na realitnom trhu novostavieb v Bratislave veľmi pozitívne. Opäť padol rekord týkajúci sa štvrtročného predaja. Priemerná cena metra štvorcového voľného bytu vzrástla späť na úroveň, ktorú dosahovala pred pol rokom. A dopyt v prvom štvrtroku 2015 nakupoval v priemere najlacnejšie za posledných 5 rokov.

Na začiatku apríla sa v ponuke bratislavského realitného trhu **nachádzalo 3 211 bytov v novostavbách**. Z nich takmer 24% tvoria už dokončené byty a takmer 25% z celkového počtu by sa malo dokončiť ešte v priebehu roka 2015. Až na viac ako 51% voľných bytov v súčasnej ponuke si budú musieť klienti počkať viac ako jeden rok. Z už dokončených bytov až 415 tvoria tzv. „ležiaky“ a ich pomalý predaj pokračoval aj v priebehu prvého kvartálu, kedy ich z ponuky odišlo len 35.

Z hľadiska zastúpenia nových voľných bytov má najširšiu ponuku okres Bratislava 5. Tento fakt spôsobujú byty z projektov **Slnčníc - Južného mesta, ktoré tvoria 14% celobratislavskej ponuky**. Najnižšia ponuka nových bytov je v prvom okrese, až štvrtinu ponuky v tomto obvode tvorí nový projekt Blumentál.

Priemerná cena metra štvorcového bez dane nám v bratislavských novostavbách vzrástla o tri percentuálne body v porovnaní so začiatkom roka a dosiahla

tak úroveň 1775 €. Kvartálny rast ceny sme zaznamenali aj čo sa týka priemernej absolútnej ceny bytu. Tento rast má dve príčiny. Prvou je tá, že do ponuky bytov v prvých troch mesiacoch pribúdali projekty, ktorých priemerná cena na meter bola o 70 € vyššia ako je súčasný priemer. Druhým faktorom je to, že na trhu sa predávali relatívne lacné byty. V priemere najlacnejšie byty sa predávajú v druhom bratislavskom obvode. Dôvodom je najmä charakter a rozloženie ponuky. V druhom okrese už dlhodobo v ponuke dominujú projekty štartovacieho bývania – ktoré sú charakteristické malou výmerov a často aj nízkymi nákladmi na výstavbu (väčšinou ide o prestavby). Relatívne lacno sa byty v priemere predávajú aj v piatom obvode. Tu má tento fakt na svedomí projekt Slnčnice Mesto, ktorý prišiel koncom roka s ponukou malých a lacných bytov. Naopak najdrahšie sa byty ponúkajú v Starom meste, kde ich priemerná absolútna cena vzrástla o 15 000 € bez dane. Príčinou bol projekt Blumentál.

- Na konci 1. kvartálu 2015 bolo na realitnom trhu v Bratislave voľných 3211 bytov
- Jednotková cena v novostavbách bez DPH vzrástla mierne na 1775 eur/m²
- Ponuku výrazne ovplyvnil projekt Slnčnice - Mesto s 14% podielom na ponuke
- Za prvé 3 mesiace v tomto roku sa predalo spolu 823 bytov
- Priemerná cena predaných bytov klesla na 1708 eur/m², resp. na 102 tisíc eur bez DPH
- Len štvrtina predaných bytov sú reálne dokončené, viac ako 50 % tvorí "predaj z papiera"

Tabuľka 1: Stav na trhu voľných bytov v novostavbách - Bratislava

Okres	Počet voľných	Priemerná cena (bez DPH)	Priemerný rozmer	Priemerná absolútna cena (bez DPH)
BA I	411	2 430,15 €	95,23	220 108,99 €
BA II	601	1 621,47 €	62,80	96 689,10 €
BA III	766	1 757,74 €	71,26	118 942,89 €
BA IV	598	1 763,83 €	71,21	129 306,81 €
BA V	835	1 674,57 €	61,58	101 189,24 €
BA spolu	3211	1 775,42 €	70,20	121 630,18 €

V štruktúre bytov z hľadiska izbovosti dominujú dvoj- (38%) a trojizbové (33%) byty. Za nimi nasledujú s viac ako 16 % štvor- a viac izbové byty. Podiel jednoizbových sa znížil pod 13 percentuálnych bodov. V nových projektoch, ktoré pribudli do ponuky už v priebehu roka 2015 dominujú najmä 2- a 3-izbové byty, keď ich podiel dosahuje až 81%. Podiel jednoizbových bytov v týchto projektoch dosahuje cca 7%.

Priemerná výmera bytu nám v priebehu prvého kvartála vzrástla o dva štvorcové metre. Dôvodom bol najmä spomínaní fakt, že do ponuky pribudlo málo jednoizbových bytov ako aj to, že v prvom štvrtroku sa predávali relatívne malé byty. Dlhodobý trend znižovania bytov však pokračuje – dôkazom je medziročný pokles priemernej rozlohy o takmer 1,5 metra štvorcového.

Prvom kvartáli 2015 sa v Bratislave predalo rekordných 823 bytov v novostavbách. Len štvrtina týchto predajov bol predaj už dokončeného bytu. Zvyšných 75% bytov bolo predaných tesne pred dokončením resp. „z papiera“. Práve predaj „z papiera“ sa podieľal na celkovom predaji viac ako 50%, čo bolo v období rokov 2009 – 2011 takmer nepredstaviteľné. Byty „z papiera“ sa predávali rádovo o 50 € na meter štvorcový bez DPH lacnejšie – to môže byť impulzom pre dopyt.

Najviac predaných bytov bolo v druhom okrese Bratislavy – viac ako 28,5% realizovaných predajov. Tesne ho nasledoval tretí okres s takmer podobným číslom

predaja. Najmenej bytov sa predalo v Starom meste, a jeho 7,5% podiel na celkovom predaji je najnižší od prvého kvartálu 2013. Je to najmä dôsledkom toho, že významné predajné čísla projektov Panorama City a Modrá guľa nedokázal v tomto štvrtroku nahradiť žiaden projekt.

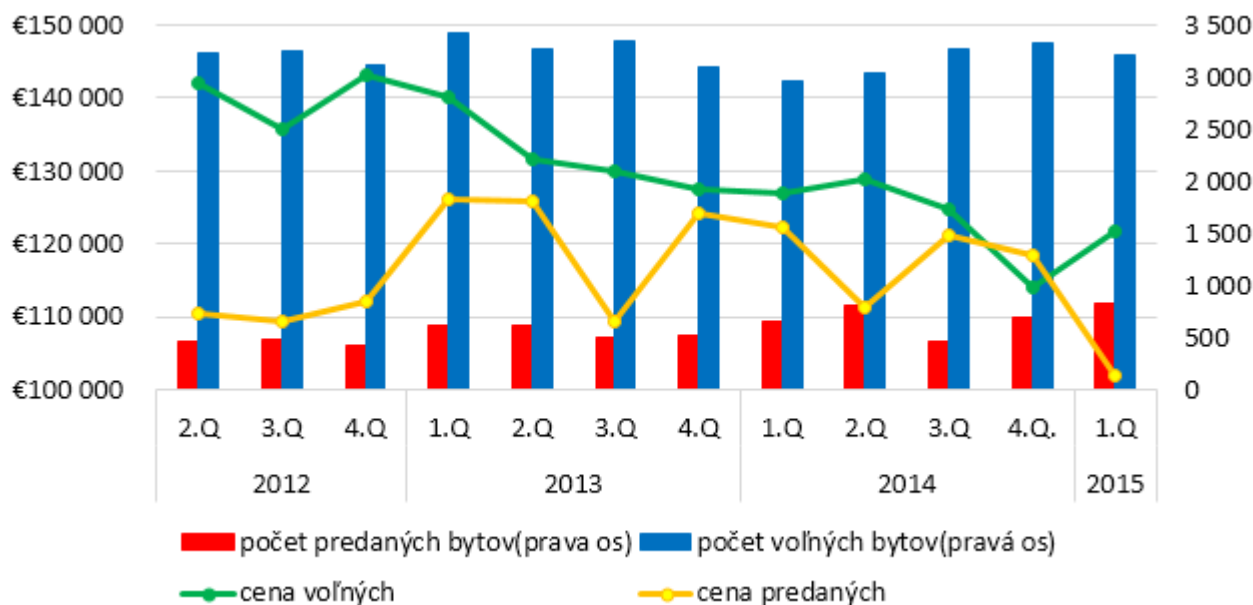
Štruktúra predaných bytov podľa izbovosti sa výrazne nelíšila od predajov v poslednom štvrtroku 2014. Predaj ako aj jeho štatistiky v segmente jednoizbových bytov význame ovplyvnil projekt Slnčnice – Mesto. Stabilný podiel na celobratislavskom predaji si držia dvojizbové byty – 40%. Viac ako tretina dvojizbových bytov sa predala v najnovších projektoch z roku 2015.

Priemerná cena predaného metra štvorcového na trhu bez dane dosiahla najnižšiu úroveň od marca 2012 – 1 708,42 €. Priemerná absolútna cena predaného bytu je dokonca najnižšia od roku 2008, odkedy sme začali trh sledovať. **Dosiahla úroveň 102 047 € bez DPH.** Na nízku priemernú cenu mala vplyv aj nízka priemerná výmera. Z predchádzajúcich štatistik bola nízka priemerná výmera predaných bytov spôsobovaná najmä predajom bytov zo segmentu prestavieb. V tomto kvartáli bol podiel prestavieb na celkovom predaji ani nie 5%. Predaj potiahli najmä projekty ohlásené v poslednom polroku, z čoho cítiť trend postupného znižovania výmery bytov – a to vo všetkých typoch od jednoizbových až po viac izbové byty.

Tabuľka 2: Stav na trhu predaných novostavieb v 1Q.2015 - Bratislava

Izbovosť	Počet predaných	Priemerná cena (bez DPH)	Priemerná absolútna cena (bez DPH)	Priemerný rozmer
1	175	1 654,29 €	57 846,50 €	33,36
2	330	1 687,83 €	86 331,88 €	51,80
3	239	1 731,92 €	130 103,97 €	75,20
4	65	1 807,48 €	196 650,98 €	111,36
5	6	1 850,21 €	337 112,27 €	180,70
ateliér	8	2 309,91 €	115 971,25 €	47,72
Spolu	823	1 708,42 €	102 046,65 €	60,21

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave(ceny sú bez DPH)



Významnému oživeniu na trhu v poslednom roku prospievajú nízke úrokové sadzby, s ktorými je spojená uvoľnená monetárna politika ECB. Táto situácia povzbudzuje trh na oboch jeho stranách. Na jednej strane banky upustili od prísnych úverových podmienok pre developerov a na tej druhej strane, dopytu postupne sprístupnili – zlacnili nehnuteľnosti skrz lacnejšie úvery (klesajúce úrokové sadzby) a návratom k 100% financovaniu kúpnej ceny.

Za vysokým predajným číslom v prvom štvrtroku 2015 sa však môže skrývať práve opačné pôsobenie bánk na trh. V roku 2014 vydala NBS odporúčanie aby banky obmedzili 100% financovanie nehnuteľností. Urobila to na základe obáv z prehrievania trhu a ako hlavné riziko videla v prípade hypotekárneho trhu v rokoch 2000-2007 v USA. Banky na toto odporúčanie zareagovali a v priebehu februára a marca 2015 začali obmedzovať trh. Banky prestali poskytovať 100% na všetky nehnuteľnosti a obmedzili aj počet 100% úverov na bývanie, ktoré môžu za mesiac rozdať. Za 100% úvery si banky začali pýtať aj poplatok vo forme zvýšenej úrokovej sadzby. Tento krok bánk bol dostatočne v predstihu komunikovaný a preto významný predaj v prvom kvartáli môžeme prisúdiť aj rýchlejšiemu sa rozhodovaniu dopytu – s cieľom získať lepšie podmienky na financovanie.

Z hľadiska predikcií na nasledujúce obdobie môžeme na základe týchto informácií očakávať rast cien na trhu. Hovorí nám o tom hneď niekoľko faktorov no je tu aj jedno riziko, ktoré by toto tvrdenie mohlo znegovať. Najprv sa ale budeme venovať faktorom, ktoré nám poukazujú na budúci rast cien. **Prvým je spomínané úročenie bánk.** Je potrebné si uvedomiť, že nízke úrokové sadzby na trhu zlacňujú náklady na nehnuteľnosti. Väčšina ľudí si svoju nehnuteľnosť kupuje cez úverové financovanie a preto by ich viac ako cena nehnuteľnosti mala zaujímať mesačná splátka úveru na ňu. Veď pokles úrokovej sadzby o 2,5 percentuálneho bodu pri 30 ročnom úvere nám dokáže znížiť splátku úveru o 20% a v niektorých prípadoch až o 30% - čo v konečnom dôsledku znamená zlacnenie nehnuteľnosti o spomínané percento. **Faktor číslo dva** by sa mohol objaviť na ponukovej strane – mohlo by ísť o mierne zvýšenie nákladov na výstavbu čo je menej pravdepodobnejšie ako to, že developeri si uvedomia silný dopyt a budú požadovať vyššiu maržu. Tlak budú smerovať na svoje marketingové a predajné oddelenia aby skúsili predávať drahšie – „*Veď lacno vie predávať každý.*“

Faktorom číslo tri je slabá ponuka už dokončených bytov. Len niečo viac ako 200 bytov sa v prvom kvartáli predalo už dokončených, ich priemerná absolútna cena bola o 30-tisíc vyššia ako cena tých čo sa predali tesne pred dokončením resp. z papiera. Práve ako prvé („z papiera“) sa predajú v projekte byty, ktoré sú cenovo najdostupnejšie. Teda v ponuke zostanú drahšie. Rovnako tak si ponuka uvedomuje, že dopyt je dnes silný a podporovaný nízkymi úrokovými sadzbami a teda si môže viac dovoliť. Developeri tak nebudú musieť prichádzať na trh s lacnými bytmi, ale ako sme už spomínali postupne začnú testovať citlivosť dopytu pri vyšších cenách.

Ako možné riziko trhu vidíme samotnú štatistiku týkajúcu sa počtu bytov, ktoré sú predané zatiaľ len „na papieri“. **Dnes evidujeme, že v ešte nedostavaných budovách je predaných 2900 bytov.** Tento stav sme si

pred piatimi rokmi predstaviť moc nevedeli. Riziko spočíva v tom, že mnoho developerov v nie tak dávnej minulosti vykazovali fiktívne predaje, čo deformovalo informácie o trhu ale na druhej strane im to pomáhalo spĺňať podmienky predpredaja v bankách. **Posledné roky ukázali, že akousi zdravou zásobou novostavieb v Bratislave je cca 3300 voľných bytov. Čo je zhruba jeden a pol ročná spotreba.** Ak by sa dnes nejakým spôsobom začali vracat byty predané „na papieri“ späť na trh mohlo by to spôsobiť nestabilitu z dôvodu prevahy ponuky. Vznikol by dopytom vyvolaný konkurenčný tlak na znižovanie cien čo by spôsobilo nemalé finančné problémy viacerým developerom na trhu.

Toto riziko dnes vyhodnocujeme ako nie príliš reálne. Najmä na základe našej štatistiky, že za **posledný rok sa na trhu predalo takmer 2 800 bytov a z nich sa naň späť vrátilo len 120, čiže približne 4,2%.**

Matúš Jančura
Vedúci analytického oddelenia
Bencont GROUP, a. s.