



NEDOSTATOK BYTOV NA TRHU SA PREHLBUJE, VYTRÁCA SA STREDNÝ SEGMENT BÝVANIA

Zásoba voľných novostavieb v Bratislave klesla pod 2000 bytov a priemerná cena na štvorec medziročne nadalej rastie dvojciferným číslom. Z trhu sa vytráca stredný segment bývania a menšie dvoj a trojizbové byty sú nedostatkovým tovarom. Obmedzená ponuka a cenový rast sa prejavujú v nižšom predaji, ktorého objem pripomína čísla z roku 2014.

Ku koncu septembra 2019 sa na realitnom trhu v Bratislave nachádzalo len 1732 voľných bytov v novostavbách. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sme tak zaznamenali prepad ponuky o 10,26% zatial čo medziročný prepad bol vo výške až 45,6%. Pre porovnanie, najvyššiu ponuku voľných novostavieb v Bratislave sme zaznamenali v roku 2017, keď sa na trhu predávalo 4800-4900 bytov. Dnešný stav tak značí vážny nedostatok bytov, ktorého výsledkom je prekvapivo všetkým kontinuálny rast ich cien.

Priemerná cena voľných bytov ku koncu septembra dosiahla nový rekord 3095 €/m² s DPH. Rast cien tak pokračoval aj v treťom štvrtroku a dosiahol 12,3% medziročne. Cenový rast bol na jednej strane spôsobený zvyšovaním cien v existujúcich projektoch no výrazný podiel na ňom má skutočnosť, že sa z ponuky vytráca stredný segment bývania, zastúpený veľkými projektami. Jedná sa napríklad o projekty Slnečnice, BORY Bývanie, Nový Ružinov, Tammi, Jarabinky alebo Matadorka, ktoré tvorili veľkú časť ponuky voľných bytov

Tabuľka 1: Špecifická 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	156	82,28	3 565 €	246 548 €
BA II	297	71,00	3 037 €	219 625 €
BA III	437	68,17	3 403 €	219 198 €
BA IV	420	72,20	2 754 €	205 578 €
BA V	422	68,88	3 004 €	208 182 €
Spolu	1732	71,14	3 095 €	215 287 €

s cenami pod alebo okolo priemeru trhu. Práve tento segment tvoril v roku 2017 väčšinu ponuky, zatiaľ čo v súčasnosti spomínané projekty disponujú podstatne nižšou resp. žiadnou ponukou bytov. Naopak, projekty s nadpriemernými cenami v preširovších lokalitách sa vypredávajú pomalšie, keďže cenovo oslovujú užšiu klientelu. Tie v ponuke ostávajú dlhšie a vytvárajú tak nátlak na rast priemernej ceny.

Okrem priemernej ceny bytov takisto pokračoval aj trend v raste priemernej rozlohy. Tá dosiahla až 71,14 m², čo je najvyššie číslo od roku 2014. Za týmto trendom do značnej miery stojí takisto vypredávanie stredného segmentu bývania, ktorý tvoria predovšetkým menšie dvoj a trojizbové byty. Tie sa vďaka nižším rozmerom predávajú za nižšiu absolútну cenu a oslovujú tak väčšie množstvo kupujúcich. S rastom priemernej rozlohy (a zároveň aj jednotkovej ceny) prirodzene rástla aj priemerná absolúttna cena. Tá ku koncu septembra dosiahla až 215 tisíc EUR s DPH, čo v medziročnom porovnaní predstavuje rast až o 14,8%.

Z hľadiska predaja sme v Bratislave počas tretieho štvrtroku 2019 zaznamenali 638 predaných bytov v novostavbách. Trend v poklese počtu predaných bytov tak pokračoval aj ďalej a objem predaja pripomína čísla z roku 2014, keď sa realitný trh stále nachádzal v pokrívom stave. Pokles predaja sa však pri pohľade na aktuálny vývoj ponuky bytov nedá čudovať. Výber bytov sa značne zmenšil a stále väčšiu časť ponuky tvoria byty „ležiaky“, ktoré sa z dôvodu zlých dispozícií alebo vysokej ceny predávajú pomalšie. Najpopulárnejší, stredný segment naopak zastáva čoraz menší podiel na ponuke a prirodzene tým pádom klesá aj predaj bytov.

V porovnaní s ponukou voľných bytov sa v priemere predávali menšie a jednotkovo aj absolútne lacnejšie byty. Priemerná cena na m² vrátane DPH bola o 258 EUR nižšia, priemerná rozloha o 4 m² nižšia a priemerná absolúttna cena nižšia až o 32 tis. EUR. Najpredávannejším artiklom boli tradične dvojizbové byty, ktoré zodpovedali za 42,6% celkového predaja. Trojiz-

Tabuľka 2: špecifická predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolúttna cena s DPH
1	79	39,80	2 838 €	116 229 €
2	272	54,68	2 915 €	158 565 €
3	201	79,26	2 683 €	206 604 €
4	81	100,02	2 996 €	290 699 €
5	5	156,67	3 880 €	585 060 €
Spolu	638	67,14	2 837 €	183 113 €

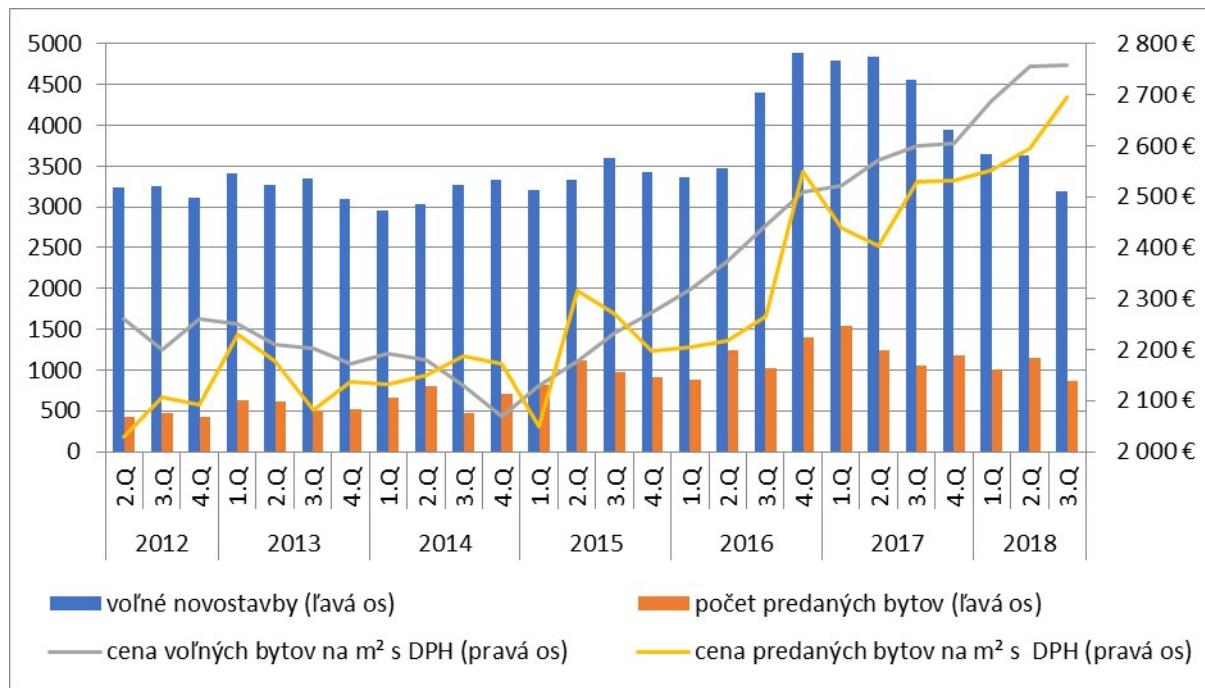
bové byty tvorili 31,5% a zvyšok patril jedno a štvorizbovým bytom s podielom okolo 12,5%. Medzi najpredávannejšie projekty v treťom štvrtroku patrili Slnečnice v Petržalke, Discovery Residence v Ružinove a projekt Omnia v Ružinove.

Pokračujúci rast cien na realitnom trhu v Bratislave v treťom štvrtroku 2019 neboli prekvapením. Prvým zásadným dôvodom cenového rastu je klesajúca ponuka a vytrácajúci sa segment stredného bývania. Pokles ponuky prirodzene vytvára podmienky pre cenový rast, pokiaľ nie je sprevádzaný ešte výraznejším poklesom dopytu. Dopyt sice pokles zaznamenal, nie však v takej miere ako ponuka. Druhým zásadným dôvodom pre rast cien novostavieb sú náklady na ich výstavbu. Do konečnej ceny bytu sa premietajú nákladné vybavova-

cie procesy, rastúce ceny pozemkov a najmä rastúce ceny stavebných prác, či už zo mzdového alebo materiálového hľadiska.

Rast jednotkovej ceny a aj rozlohy bytov sa premietajú v ešte väčšom raste ich absolútnej ceny, ktorá je pre kupujúceho rozhodujúca. Tá predstavuje bariéru, na ktorú naráža stále viac potenciálnych kupujúcich (aj keď výhodné ekonomicke podmienky a podmienky úverovania stále hovoria v prospech kúpy nehnuteľnosti). Cenový rast do nekonečna pretrvávať nebude, no pokiaľ nedôjde k obnoveniu ponuky, najmä v strednom segmente bývania, tak je jej ďalší rast veľmi pravdepodobný. Na obzore sa črtá viaceru veľkých projektov, ktoré by ponuku mali doplniť o nové byty, no tie stále zápasia s povolovacím procesom. Pokiaľ by

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



do ponuky postupne vstupoval väčší objem bytov, tak by sa cenový rast zastabilizoval. V blízkej dobe do 1 roka však takúto situáciu nepredpokladáme a očakávame skôr pokračovanie rastu cien v rozmedzí 5-10% medziročne.

Analytické oddelenie BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.

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