



NEDOSTATOČNÁ PONUKA BYTOV V ROKU 2019 ZNAČNE ZHORŠILA DOSTUPNOSŤ BÝVANIA

Rok 2019 sa pre realitný trh v Bratislave niesol v znamení rekordného poklesu ponuky bytov v novostavbách a tým spôsobeným nárastom cien na historické maximá. Priemerná jednotková cena sa prvýkrát vyšplhala nad 3000 eur na štvorec a tým pádom prekonala predošlý rekord z roku 2008. Ponuka v novostavbách klesla pod 2000 voľných bytov, čo predstavoval najhlbší bod od kedy sa v Bratislave tento trh začal začiatkom 21. storočia vôbec rozvíjať.

Ku koncu roku 2019 tvorilo ponuku novostavieb v Bratislave 2047 voľných bytov. Oproti predchádzajúcemu štvrtroku, kde počet voľných bytov predstavoval len 1732, tak po dlhej dobe došlo k nárastu ponuky. Za týmto rastom stál najmä projekt Ovocné sady, ktorý ponuku voľných bytov rozšíril o 269 bytov (pričom ďalších 281 bytov sa za štvrtý kvartál predalo). Medzi ďalšie projekty s väčším prílevom bytov sa radili Vydrica a ďalšie etapy projektov Galvaniho dvory, Nuppu alebo Jégeho alej.

Aj napriek prvému medziročnému rastu ponuky od roku 2017 je počet voľných bytov na trhu stále nepostačujúci. Súčasná ponuka predstavuje zhruba 40% ponuky z rokov 2016-2017 a 65% ponuky z rokov 2012-2014, keď bol realitný trh v Bratislave na svojom dne. Takto nízka ponuka spojená so stále vysokým dopytom spôsobili v roku 2019 nárast ceny nad 3000 €/m² vrátane DPH, pričom ku koncu roka sa vyšplhala dokonca až na 3237 €/m² vrátane DPH. Ceny novostavieb v Bratislave sa tak za rok 2019 zvýšili o 11,3%.

- Po dlhej dobe došlo k nárastu ponuky - z 1732 na 2047 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 3237 €/m² s DPH
- Pokles priemernej rozlohy predaných bytov na 53,97 m², až 70% predaných bytov predstavovali 1 a 2-izbové byty
- Napriek nárastu ponuky voľných bytov je ich počet na trhu stále nepostačujúci

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	150	80,28	5 614 €	357 946 €
BA II	883	57,97	2 947 €	162 079 €
BA III	405	76,27	3 438 €	257 232 €
BA IV	292	76,10	2 910 €	231 688 €
BA V	317	69,73	3 153 €	215 560 €
Bratislava	2047	67,63	3 237 €	210 140 €

Zaujímavosťou posledného štvrťroka 2019 bol príchod dvoch očakávaných projektov – Ovocné sady a Vydrica. Ovocné sady, ktoré sa v priemere cenovo pohybovali na úrovni okolo 2500-2700 €/m² vrátane DPH sa radili medzi najlacnejšie projekty v Bratislave. Masívny predaj v podobe viac než 280 bytov za prvé 2 mesiace však ukázal, že štartovacie byty s nižšou cenou sú aj napriek okrajovej lokalite v rámci Bratislavy vysoko dopytovaným tovarom. Projekt Vydrica naopak prišiel s rekordne drahými bytmi, kde priemerná cena presahuje 6000 €/m² vrátane DPH. Kvôli tomu sa tak priemerná cena ponúkaných novostavieb v Starom Meste dostala na úroveň 5614 €/m² vrátane DPH.

Priemerná rozloha voľných novostavieb predstavovala ku koncu roka 2019 67,63 m², čo oproti predchádzajúcemu štvrťroku predstavuje výrazný pokles o 3,5 m². Za poklesom stáli spomínané nové projekty, ktoré na trh priniesli najmä malé byty o priemernej rozlohe 55,27 m². S poklesom priemernej rozlohy došlo k miernemu poklesu priemernej absolútnej ceny na 210 tisíc eur vrátane DPH.

Stránku dopytu tvorilo v štvrtom štvrťroku 2019 835 predaných bytov v novostavbách. Tak ako pri voľných bytoch došlo aj tu k nárastu oproti predchádzajúcemu štvrťroku, keď bolo predaných 638 bytov. Nárast spôsobil najmä spomínaný projekt Ovocné sady. Priemerná jednotková cena predaných bytov dosiahla 2857 €/m² vrátane DPH čo medziročne predstavuje nárast o 5%. Priemerná rozloha predaných bytov drasticky klesla na 53,97 m² z 67,14 m² a s ňou došlo takisto aj k poklesu priemernej absolútnej ceny z 183 na 153 tisíc eur vrátane DPH. Prudký pokles priemernej rozlohy súvisel s tým, že až 70% predaných bytov v Bratislave predstavovali jedno a dvojizbové byty. Masívny predaj malých bytov spôsobila najmä nová ponuka, ktorá priniesla predovšetkým malé byty a medzi nimi aj byty do 100 tisíc eur. Také novostavby sú v Bratislave v súčasnosti už takmer neexistujúce a dopyt po nich je kvôli nízkej cene prirodzene veľmi vysoký.

Počas roku 2019 sa s bratislavským realitným trhom udialo to, čo v rokoch 2017 a 2018 s realitným trhom v Prahe. Počet projektov so stavebnými povoleniami sa

Tabuľka 2: špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

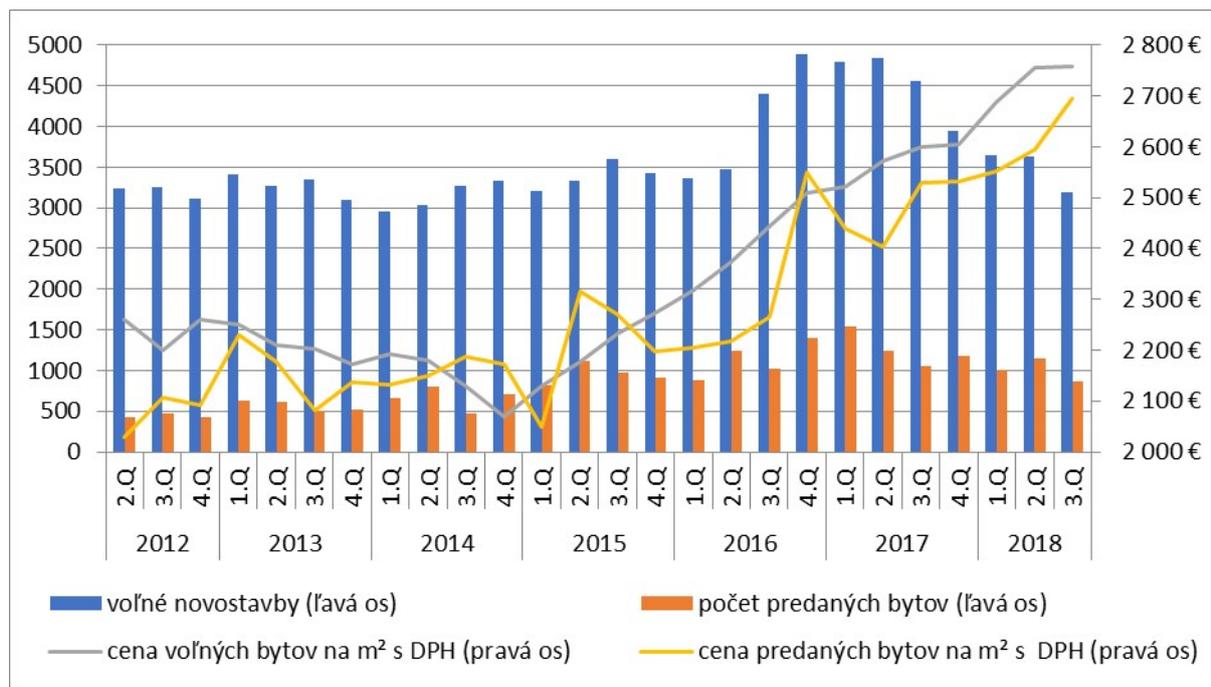
Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m ² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	185	31,86	2 897,87 €	89 439,90 €
2	403	47,30	2 825,11 €	133 797,95 €
3	186	74,19	2 796,49 €	205 315,41 €
4	58	105,82	3 086,95 €	324 427,45 €
5	1	169,40	4 409,20 €	746 918,00 €
Celkový súčet	835	53,97	2 857,05 €	153 167,51 €

vyčerpal a komplikovaný a veľmi zdĺhavý proces vybavovania nových povolení nedovolil výstavbu ďalších projektov. Počet voľných bytov konštantne ubúdala až kým nedosiahol dno a v dôsledku nízkej ponuky nastal prudký cenový rast vysoko presahujúci všeobecný cenový rast v ekonomike t.j. infláciu. Koncom roka 2019 spomedzi všetkých voľných bytov v Bratislave len 8% dosahovalo jednotkovú cenu 2500 €/m² vrátane DPH a len 35% sa zmestilo do kategórie pod 3000 €/m² vrátane DPH. Kupujúci sa tak musia obracať na sekundárny trh, no ten pri priemernej cene 2700 eur na štvorec nepredstavuje omnoho lacnejšiu alternatívu.

Dostupnosť bývania sa v hlavnom meste v dôsledku spomínaných faktorov výrazne zhoršila. Ak tento problém nebude čoskoro adresovaný, tak bude brániť

v ďalšom rozvoji Bratislavy. Vďaka nízkym úrokovým sadzbám je investícia do nehnuteľností stále veľmi výhodná a veľkým množstvom kupujúcich preferovaná oproti prenájmu. Chýbajú však štartovacie byty a byty v strednej cenovej kategórii a mladí ľudia ako aj stredná trieda obyvateľstva sa musia obracať na alternatívy mimo Bratislavy. Veľké projekty, ktoré by ponuku rozšírili práve o najpotrebnejšie byty sú v štádiu prípravy no jedná sa o proces, ktorý môže trvať ešte roky. Rozvoju bývania v meste by značne pomohlo vypracovanie nového územného plánu, no podľa odhadov hlavného mesta sa jedná o proces, ktorý môže trvať ešte 8-10 rokov. V blízkej dobe výrazné rozšírenie ponuky nepredikujeme a pomaly si preto treba zvykať, že nové byty v centre mesta budú stáť 5 tisíc eur na štvorec, byty

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



v širšom centre prekonajú 3500 eur a byty v okrajových lokalitách sa dostanú na 3000 €/m². V roku 2020 preto očakávame ďalšie zvyšovanie cien a nie je vylúčené, že opäť dosiahne dvojciferné číslo.

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

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