



## VEĽKÝ POKLES CIEN BYTOV SA NEDOSTAVÍ

*Slovenská ekonomika v súvislosti so situáciou ohľadom vírusu COVID-19 stojí pred mnohými výzvami no skutočnosť, ako dlho bude hospodárska recesia trvať závisí predovšetkým od našich zahraničných obchodných partnerov. Realitný trh bude do veľkej miery ovplyvnený všeobecnou ekonomickou situáciou ale vzhľadom na stav tohto trhu z pred vypuknutia vírusu je nereálne očakávať masívne prepady cien nehnuteľností. To platí najmä pre trh novostavieb v Bratislave, ktorý ku koncu marca 2020 zaznamenal rekordne nízku ponuku a ďalší nárast cien.*

Počet voľných bytov v novostavbách v Bratislave ku koncu prvého štvrtroka 2020 zaznamenal pokles na 1704 bytov. Ponuku tvorilo 84 projektov (resp. etáp jednotlivých projektov), pričom počas prvých troch mesiacov roku 2020 na trh pribudlo 237 nových bytov v rámci 2 nových projektov a 3 nových etáp už etablovaných projektov. Najväčším prírastkom bola ďalšia etapa projektu Slnčnice s 111 voľnými bytmi. Za posledné 2 roky bol evidentný pokles počtu projektov,

keďže začiatkom roku 2019 predávalo byty 108 projektov a v roku 2018 až 125 projektov. Viac než 30%-ný prepád počtu aktívnych projektov za posledné dva roky je odzrkadlením povoľovacích procesov, ktoré v Bratislave zastavujú veľkú časť novej bytovej výstavby.

Priemerná rozloha voľných novostavieb v Bratislave dosiahla 67,37 m<sup>2</sup>, čo medzikvartálne a ani medzoročne nepredstavuje významnú zmenu. Priemerná absolútna

- Po silnom náraste ponuky na konci roka, opätovný pokles na 1704 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 3477 €/m<sup>2</sup> s DPH, medzoročný rast o 15%
- Takmer polovica bytov sa predala v okrese BA II
- Zásoba voľných bytov pri aktuálnom predaji by vystačila iba na 9 mesiacov
- Vývoj realitného trhu bude závisieť od vývoja v celom hospodárstve

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	137	74,25	6 185,07 €	389 788,72 €
BA II	691	60,50	3 318,96 €	197 802,95 €
BA III	290	70,03	3 500,70 €	238 045,69 €
BA IV	233	80,94	2 978,03 €	250 513,30 €
BA V	353	67,05	3 163,83 €	205 825,36 €
<b>Celkový súčet</b>	<b>1704</b>	<b>67,37</b>	<b>3 476,85 €</b>	<b>229 683,39 €</b>

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	101	34,82	3 155,34 €	108 411,36 €
2	278	48,66	3 126,63 €	149 223,85 €
3	158	80,65	2 978,05 €	233 669,28 €
4	66	109,58	2 855,02 €	300 228,37 €
5	4	142,27	2 867,28 €	399 612,81 €
<b>Celkový súčet</b>	<b>607</b>	<b>61,93</b>	<b>3 070,58 €</b>	<b>176 505,63 €</b>

cena ponúkaných bytov vzrástla na 230 tisíc € vrátane DPH, čo je dôsledkom nárastu priemernej ceny za štvorec.

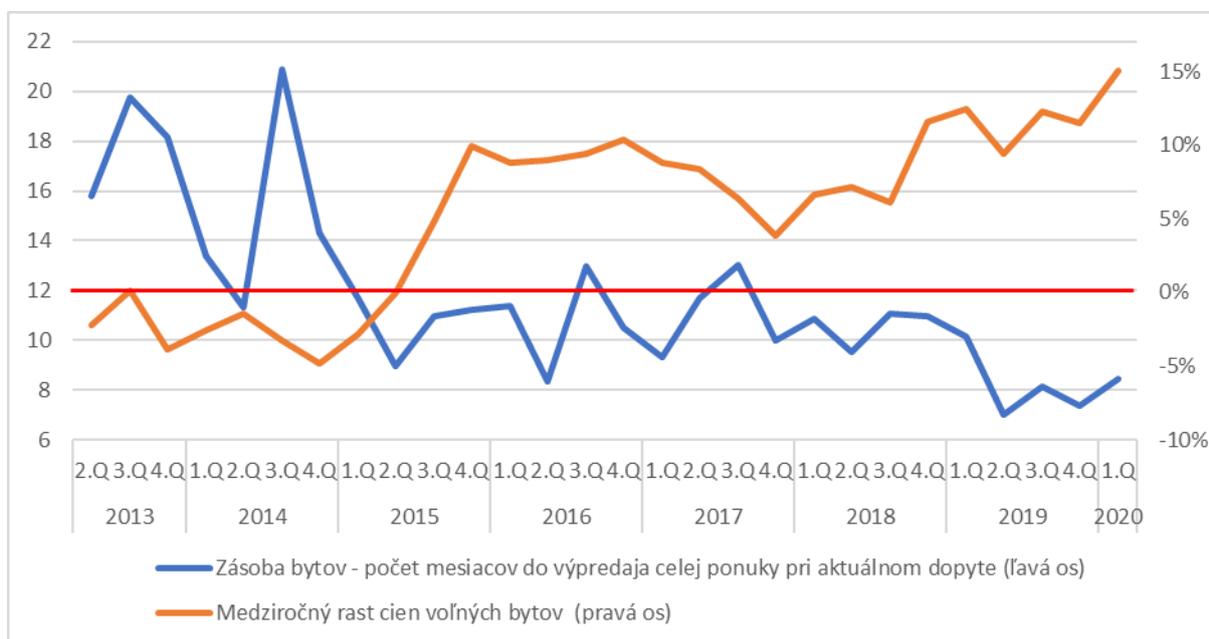
Počet predaných novostavieb v Bratislave v priebehu prvého štvrťroka 2020 dosiahol 607 bytov. Pri porovnaní s priemerom roku 2019, kde predaj dosahoval okolo 750 bytov kvartálne sa jedná o pokles, no vzhľadom na rekordne nízku ponuku bytov (najmä v strednom cenovom segmente bývania) bol tento pokles očakávaný. Priemerná jednotková cena predaných bytov dosiahla 3070,58 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH a prvý krát tak prekročila hranicu 3000 €.

Takmer polovicu predaných novostavieb v Bratislave sme evidovali v okrese BA II, pričom 75% predaja v tomto okrese tvorili projekty Ovocné sady, Galvaniho dvory, Jégeho alej, a Nuppu. Ovocné sady s priemernou predajnou cenou 2850 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH boli jediným z týchto projektov, ktorý sa zместil do kategórie pod 3000 €/m<sup>2</sup>. Predané byty v zvyšných

troch projektoch sa pohybovali v rozmedzí 3000-3200 €/m<sup>2</sup>. Priemerná rozloha predaných bytov dosiahla 61,93 m<sup>2</sup> a priemerná absolútna cena 176 tisíc €/m<sup>2</sup> vrátane DPH. V porovnaní s priemernou cenou voľných bytov vidíme pokračovanie trendu výpredaja menších bytov. Z hľadiska izbovosti boli naďalej najpopulárnejšie mále, dvojizbové byty do 150 tisíc €.

Prvý štvrťrok 2020 teda priniesol ďalší rast cien novostavieb v Bratislave a trh trpel nedostatkom bytov rovnako ako počas posledných 2 rokov. Tento nedostatok sme sa pokúsili zhmotniť v pomerovom ukazovateli medzi aktuálnou ponukou a aktuálnym dopytom, ktorý hovorí o tom, na koľko mesiacov by vydržala ponuka bytov v danom období vzhľadom na počet predaných bytov. Napr. v rokoch 2013-2014 vystačila zásoba bytov pri danom predaji na 12-20 mesiacov a cenový rast bol blízko nuly (dokonca až v záporných číslach). Následne v roku 2015, keď začal dopyt po bytoch rásť rýchlejšie tempom ako ponuka sa tento ukazovateľ

Graf 1: Vývoj mesačnej zásoby novostavieb v porovnaní s cenovým rastom



prepadol pod kritickú hranicu 12 mesiacov. To znamená, že zásoba bytov nevydrží ani na jeden rok a dopyt tým pádom začne prevyšovať ponuku. S prepacom zásoby na tempe nabral cenový rast, ktorý medzi rokmi 2015-2018 miestami dosahoval až dvojciferné čísla. Situácia sa zhoršila v rokoch 2019-2020, keď do ponuky bytov prestali pribúdať nové projekty v dostatočnom množstve a previs dopytu nad ponukou sa ešte zväčšil. Mesačná zásoba bytov sa nachádzala medzi 6-9 mesiacmi a cenový rast sa zvýšil na 10-15% medziročne. Preto pokiaľ nedôjde k zvýšeniu tempa výstavby nových bytov, a dopyt bude naďalej prevyšovať ponuku, tak by sme za štandardných podmienok očakávali ďalší nárast cien.

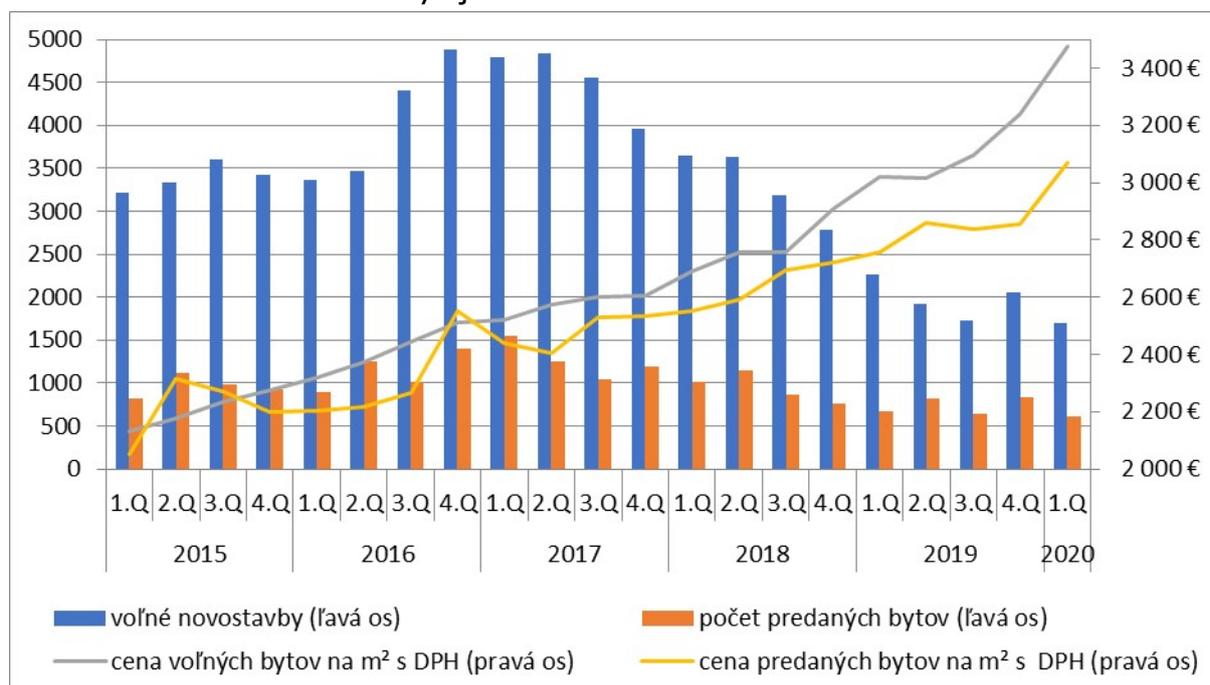
V polovici marca však slovenskú ekonomiku zasiahol problém s názvom COVID-19. Už teraz sú zrejmé ekonomické straty spôsobené zatvorením prevádzok a najťažšie sa z aktuálnej situácie bude spamätávať sektor turistického ruchu a pohostinských služieb. Ako však do aktuálnej situácie zapadá realitný trh?

Mnoho ľudí má pred očami masívny prepád cien nehnuteľností z rokov 2008-2009, ktorý miestami dosahoval 20-30% medziročne. Aktuálnu situáciu preto vidia podobne a spojovníkom týchto dvoch období je slovo kríza. To, že bude rok 2020 označený ako krízový dnes už nespochybňuje nikto a prepád ekonomiky je istý. Kľúčové pre predpoveď vývoja realitného trhu je však analýza jeho aktuálneho stavu. Roky pred hospo-

dárskou recesiou z pred desiatich rokov sprevádzal bezprecedentný boom realitného trhu, keď ceny konštantne rástli dvojciferným číslom, miestami presahujúcim 30% medziročne. Spolu s rastom cien, ktorý predbehol rast kúpnej sily obyvateľstva však dochádzalo k masívnej výstavbe nových projektov. Ponuka voľných bytov sa akumulovala a dopyt nebol natoľko veľký, aby z nej stihol ukrajovať. V období vypuknutia krízy tak developeri na zásobe držali tisíce voľných a dostavaných bytov, ktoré museli predať aby dokázali plniť svoje záväzky. Tak vznikol výpredaj, ktorý spôsobil prepád cien.

V súčasnosti sme takisto svedkami prudkého rastu cien bytov, no zásadným rozdielom je skutočnosť, že byty (najmä v Bratislave) sú nedostatkovým tovarom. Ponuka novostavieb v Bratislave je na rozdiel od rokov 2008-2009 na svojom rekordnom minime. Cez 90% bytov sa predáva z papiera, pričom ich dokončenie (a teda aj inkaso kúpnej ceny) je naplánované až o 2-3 roky. Na mieste je dokonca aj predpoklad ďalšieho zníženia ponuky, keďže vírus spôsobil spomalenie stavebného ale aj povoľovacieho procesu, čo znamená nízky počet nových bytov v nasledujúcich rokoch. Developeri preto dnes nepotrebujú vypredávať svoju zásobu a skôr počkajú s nezmenenými cenníkmi, kým sa situácia neupokojí. Okrem toho treba prihliadať aj na skutočnosť, že ceny bytov v Bratislave momentálne presahujú ceny z roku 2008 len o 10%, zatiaľ čo priemerná mzda za

Graf 2: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



rovnaké obdobie v Bratislave vzrástla o viac než 35%. Ďalším dôležitým faktorom je financovanie kúpy nehnuteľnosti. Zatiaľ čo v rokoch 2008-2009 bola priemerná úroková sadzba na úveroch na nehnuteľnosti okolo 6%, dnes je to 1,1%. Pokles úrokových sadzieb výrazne ovplyvnil výšku mesačnej splátky hypotéky, čo zvýšilo kúpyschopnosť obyvateľstva a dostupnosť bývania. Tieto skutočnosti vytvárajú iný obraz o aktuálnej stabilite realitného trhu v porovnaní s rokmi 2008-2009.

V konečnom dôsledku bude aj vývoj realitného trhu závisieť od vývoja v celom hospodárstve a najmä od dĺžky trvania aktuálnej situácie. To, či sa Slovensku a jeho obchodným partnerom podarí vzpružiť v priebehu nastávajúcich mesiacov alebo či bude oživenie trvať dlhšie zatiaľ ostáva nezodpovedané. Predaj

nehnuteľností sa momentálne síce výrazne spomalil, no jeho dôvodom nie je prepád kúpnej sily obyvateľstva ale pozastavenie ekonomického života a strach z neznáma. Ak sa úspešne podarí v nastávajúcich mesiacoch ekonomiku opäť naštartovať, tak tento strach kupujúcich pominie a realitný trh bude naďalej fungovať bez väčších zmien. Na základe uvedeného preto neočakávame prepád cien bytov v novostavbách. Pokiaľ dôjde k poklesu cien, tak to s veľkou pravdepodobnosťou bude len mierny a krátkodobý pokles viazaný na sekundárny trh a staršie byty.

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

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