KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

ROČNÍK 2020| 4. KVARTÁL



PREDAJ BYTOV V BRATISLAVE KONCOM ROKA ZOSILNEL, CENY MAJÚ PRIESTOR PRE ĎALŠÍ RAST

Štvrtý štvrťrok 2020 sa na Slovensku vyznačoval zvyšujúcou sa nervozitou z dôvodu rastúceho šírenia vírusu COVID-19. V decembri prišiel lockdown obmedzujúci pohyb na celom území Slovenska a ekonomický život obyvateľstva sa opäť spomalil. Aj napriek tomu však realitný trh v Bratislave nespal a aktivita na ňom bola dokonca najvyššia od začiatku roku 2020. Za posledné tri mesiace roku 2020 sa v rámci Bratislavy predalo až 787 bytov v novostavbách, čo je na aktuálnu spoločenskú situáciu a stále nízku ponuku bytov prekvapivo vysoké číslo.

- → *Ponuka koncom roku 2020 sa rozšírila na 2523 voľných bytov*
- → *Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 3595 €/m² s DPH*
- → *Oproti predchádzajúcemu štvrťroku sa ponuka bytov znížila o zhruba 150 bytov*
- → *Dopyt po bytoch znova presahuje ponuku novú ponuku*
- → *Dosah koronakrízy na realitný segment v Bratislave bol len minimálny*

Ponuku novostavieb v Bratislave ku koncu roku 2020 tvorilo 92 projektov, ktoré spolu ponúkali 2523 voľných bytov. Až 90% tejto ponuky tvorili byty v rámci projektov, ktoré dnes sú v štádiu výstavby (resp. pred spustením stavebných prác), zatiaľ čo len 10% ponúkaných bytov bolo skolaudovaných. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku sa ponuka bytov znížila o zhruba 150 bytov no oproti koncu roku 2019 vzrástla o takmer 500 bytov. Ponuka sa tak o niečo rozšírila, a to najmä v najdopytovanejšom, strednom segmente bývania, no aj napriek tomu má ďaleko od čísel z rokov 2016 a 2017, keď dočahovala na 5000 voľných bytov. Ako posledný štvrťrok 2020 ukázal, záujem o bývanie je stále silný a to aj napriek aktuálnej situácie okolo vírusu COVID-19.

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	269	76,90	6 426 €	429 581 €
BA II	888	61,23	3 503 €	211 799 €
BA III	595	61,17	3 279 €	197 209 €
BA IV	439	79,95	3 191 €	259 069 €
BA V	332	70,96	3 179 €	204 646 €
Spolu/priemer	2523	67,40	3 595 €	234 259 €

Tabuľka 2: špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
1	124	34,18	3 290 €	112 641 €
2	367	51,76	3 275 €	167 787 €
3	196	75,20	3 031 €	226 054 €
4	92	107,21	3 178 €	341 025 €
5	8	146,29	2 941 €	387 130 €
Spolu	787	62,28	3 201 €	193 401 €

Spomínaných 2500 voľných bytov v priemere dosiahlo cenu 3595 EUR/m² vrátane DPH, čo predstavuje ďalší cenový rekord na trhu novostavieb v Bratislave. V medziročnom porovnaní tak došlo k cenovému rastu o 11%.

Tu treba však spomenúť, že v porovnaní s prvým štvrťrokom 2020 dosiahol nárast cien len 3,4%, čo znamená, že sa od vypuknutia pandémie tempo rastu cien bytov spomalilo. Takýto vývoj sa však dal očakávať, keď z opatrnosti väčšina developerov ceny zmrazila. To platilo najmä v priebehu druhého a tretieho štvrťroka, zatiaľ čo koncom roka sa cenový rast mierne obnovil.

Čo sa priemernej rozlohy ponúkaných bytov týka, ta koncom roka 2020 dosiahla 67,4 m². Najmenšie byty s rozlohou okolo 60-62 m² sa predávali v okresoch BA II a BA III zatiaľ čo najväčšie byty s rozlohou 75-80 m² sa predávali v okresoch BA I a BA IV. V prípade Starého mesta sa jedná predovšetkým o vyšší segment bývania kde vysoká absolútna cena bytov zabraňuje rýchlemu miznutiu takýchto bytov z ponuky. Priemerná jednotková cena tu už nemá ďaleko od hranice 6500 EUR/m² vrátane DPH, čo znamená, že byty s cenou nad pol milióna EUR tu už nie sú nezvyčajnosťou.

Ako už bolo spomenuté, počet predaných bytov v rámci novostavieb v Bratislave dosiahol koncom roka 2020 najvyššie čísla od vypuknutia pandémie. Dôvodom je najmä zvýšený dopyt po strednom segmente bývania v rámci okresov BA II, BA III a BA V. Ďaleko najpredávanejším artiklom boli dvojizbové byty, ktoré tvorili až 47% počtu predaných bytov. Tie nasledovali trojizbové byty s 25%-ným podielom a jednoizbové byty s podielom na úrovni 16%. Práve jednoizbové byty vykázali zvýšený predaj, keď na ponuke dosahovali len 10%-ný podiel. Vysoký dopyt po jednoizbových bytoch nie je vzhľadom na aktuálnu cenovú úroveň prekvapivý, keď sa priemerný dvojizbový byt v Bratislave ťahá k priemernej absolútnej cene 170 tisíc EUR s DPH . Pre mnoho ľudí, najmä jednotlivcov, je vysoká absolútna cena dvojizbových bytov ťažko prekonateľnou prekážkou a pri kúpe bytu tak pripadá do úvahy buď starší byt alebo jednoizbák v novostavbe.

Priemerná jednotková cena predaných bytov v Bratislave dosiahla 3201 EUR/m², čo v medziročnom porovnaní znamená nárast o 12%, zatiaľ čo od vypuknutia pandémie ceny predaných bytov vzrástli o 4,2%. Jedná sa tak o veľmi podobný rast cien ako v prípade voľných bytov. Rozdiel medzi priemerným voľným a priemerným predaným bytom tak ostal na úrovni 400 EUR/m², kde sa drží posledných 18 mesiacov. Tento rozdiel je spôsobený predovšetkým skutočnosťou, že keď na trh prídu lacnejšie a menšie byty, tak sa predávajú veľmi rýchlo a do ponuky bytov sa tak takmer ani nedostanú. Tie väčšie a drahšie v nej naopak nejaký čas pobudnú. Druhým dôvodom je prudký nárast cien vo vyššom segmente, ktorý ponuku rozšírili o niekoľko extrémne drahých bytov a dvíha tak priemernú cenu voľných bytov.

Šírenie vírusu COVID-19 je na Slovensku a aj vo zvyšku sveta momentálne v plnom prúde, no pokiaľ nedôjde k ďalšiemu výraznému zvýšeniu počtu nakazených resp. k nepredvídanej mutácií vírusu, tak by sa situácia mala postupne upokojovať. Za to budeme vďačiť predovšetkým rýchlemu vynájdeniu účinných vakcín. Väčšina svetového hospodárstva rok 2020 prežila s nižšími než pôvodne očakávanými ujmami a v druhej polovici roku 2021 by sa vďaka vakcinácií mali pomaly rozbiehať aj najzasiahnutejšie odvetvia cestovného ruchu a pohostinstva. Slovensko rok 2020 ukončilo s relatívne dobrou ekonomickou situáciou, keď nezamestnanosť stúpla len o necelých 2,5% na 7,5%. Rast priemernej

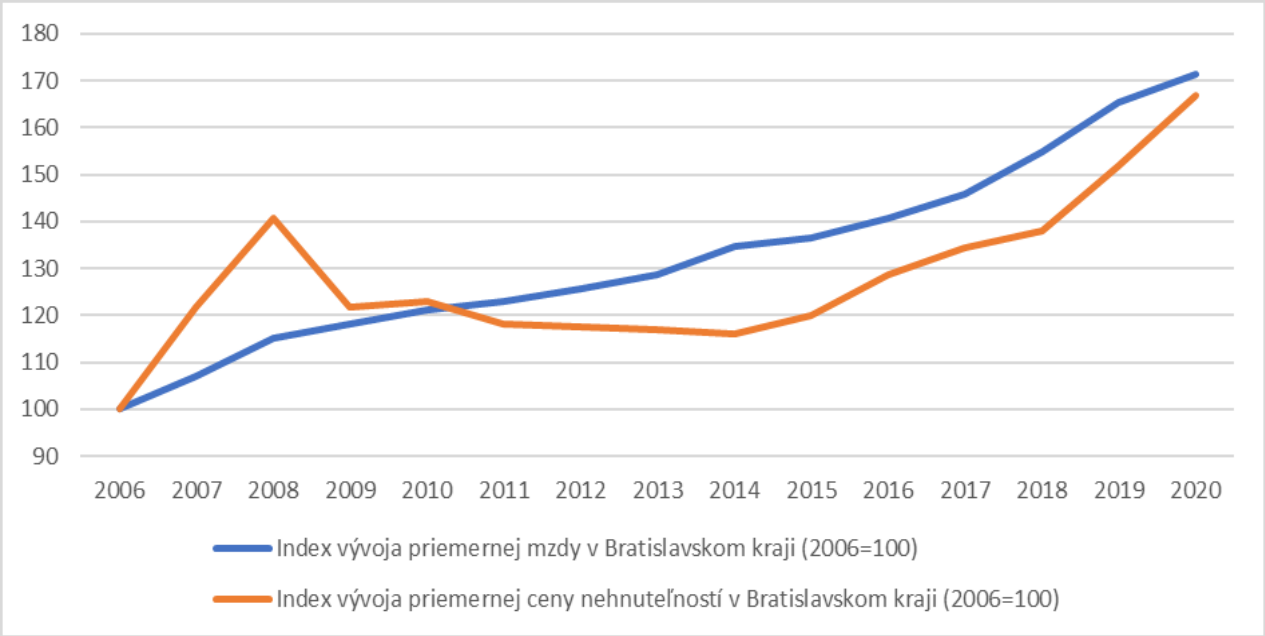
mzdy na Slovensku a aj v Bratislavskom kraji v priebehu druhého štvrťroku síce zaznamenal mierny medziročný pokles, no v treťom štvrťroku už opäť pokračoval v raste.

Poskytovanie úverov na nehnuteľnosti sa v prvých týždňoch pandémie síce zastavilo, no banky svoju bežnú činnosť následne obnovili a počas väčšiny roku 2020 objem nových úverov dosahoval podobné objemy, ako tomu bolo rok predtým. Úrokové sadzby zároveň ostali na historických minimách a v priebehu roka 2020 dokonca ešte mierne poklesli. To všetko hovorí o zachovanej kúpnej sile obyvateľstva, a to aj napriek hospodárskej kríze, ktorú v roku 2020 zažila väčšina sveta.

Vysoká kúpna sila sa prejavila aj na predaji bytov v rámci novostavieb v Bratislave. Ten ostal silný aj napriek stále pretrvávajúcej obmedzenej ponuke a opäť tak môžeme tvrdiť, že dopyt po bytoch presahuje novú ponuku. Tento základný fundament zabránil prepadu cien bytov v roku 2020, a to aj napriek katastrofickým predpovediam v začiatočnej fáze pandémie. Naopak, ceny bytov naďalej kontinuálne rástli aj v roku 2020, aj keď zníženým tempom oproti predošlým rokom. Vystáva tu tak otázka, kam ešte sa ceny bytov v Bratislave môžu pohnúť?

Zaujímavé porovnanie tu môže poskytnúť graf vývoja priemernej mzdy a priemernej ceny nehnuteľností v Bratislavskom kraji. Zatiaľ čo ceny nehnuteľností od roku 2006 v priemere vzrástli o 67%, priemerná mzda vrástla o 71%. Aj napriek prudkému rastu cien nehnuteľností v posledných rokoch tak vidíme, že kúpna sila obyvateľstva rástla spolu s cenami nehnuteľností. Ich tempo rastu bolo posledné roky síce prudšie, no mzdy sú v porovnaní s cenou nehnuteľností stále vyššie, než tomu bolo v roku 2006. Pri porovnaní s rokom 2008 vidieť ešte podstatne výraznejší rozdiel, keď medzi rokmi 2006-2008 mzdy vzrástli o 15% zatiaľ čo ceny nehnuteľností vzrástli až o 40%. Popri tom treba brať do úvahy aj skutočnosť, že zatiaľ čo v rokoch 2006-2008 úrokové sadzby dosahovali 6-7% dnes sa nachádzajú na úrovni tesne nad 1%, čo pri úvere vo výške 150 tisíc

Graf 1: Porovnanie vývoja priemernej mzdy a cien nehnuteľností v Bratislavskom kraji



EUR znamená rozdiel v mesačnej splátke až 350 EUR. Aj napriek prudkému rastu cien nehnuteľností za posledné roky je kúpna sila obyvateľstva podstatne vyššia, než tomu bolo v rokoch 2006-2008.

To aspoň čiastočne odpovedá na otázku, či má cena nehnuteľností ešte priestor na ďalší rast. Okrem toho tu stále pretrváva problém nízkej ponuky nových bytov, čo je dôsledkom komplikovaných a zdĺhavých povoľovacích procesov ako aj zastaralým územným plánom hlavného mesta. Situácia sa v najbližšom roku pravdepodobne nezmení a ponuka bytov ostane vzhľadom na dopyt aj naďalej nedostatočná. Pokiaľ sa ekonomiky Slovenska a našich obchodných partnerov v roku 2021 začnú zotavovať a opäť sa obnoví hospodársky rast, tak po zohľadnení spomínaných skutočností nie je dôvod na to, aby cenový rast nepokračoval.

Po pomalšom raste cien nehnuteľností v roku 2020 predpokladáme mierne zvýšenie tempa ich cenového rastu a v roku 2021 tak očakávame rast cien nehnuteľností na úrovni 5-10% medziročne.

Analytické oddelenie BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.

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

Graf 2: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

