



## V PRVOM KVARTÁLI SA PREDALO 663 BYTOV

Začiatkom apríla 2014 aktualizovalo analytické oddelenie spoločnosti Bencont INVESTMENTS údaje týkajúce sa trhu novostavieb v hlavnom meste Slovenskej republiky. Analytici Bencontu v priebehu prvého kvartálu sledovali celkovo 111 rezidenčných realitných projektov, v ktorých bolo vybudovaných dovedna 10 664 bytov.

Na začiatku apríla bolo na bratislavskom realitnom trhu novostavieb v aktuálnej ponuke dostupných **2963 bytov**. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom sa objem voľných bytov znížil o 4,39% a oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho roka počet voľných bytov až o 13,3% nižší – teda o 455 bytov menej. Tieto čísla nám poukazujú na znižovanie ponuky na trhu, tá sa po prvý krát za päť rokov nášho sledovania tohto trhu dostala pod úroveň 3000 voľných bytov.

Z hľadiska štruktúry na trhu naďalej dominujú dvojizbové byty, ktorých podiel je o málo vyšší ako 38%. Za nimi nasledujú trojizbové byty s takmer 33% podielom.

Jedno a štvorizbové byty dosahujú zhodne 13%. Zvyšok teda tri percentuálne body pripadá na väčšie resp. atypické byty a apartmány.

Okres	Počet	Priemerná cena (bez DPH)	Priemerná absolútna cena (bez DPH)	Priemerný Rozmer
Bratislava I	476	2 331,68 €	188 510,90 €	93,66
Bratislava II	619	1 636,87 €	96 145,70 €	64,83
Bratislava III	494	1 920,70 €	139 363,47 €	73,90
Bratislava IV	585	1 807,55 €	137 892,43 €	70,57
Bratislava V	789	1 719,13 €	110 057,34 €	63,94
Bratislava	2963	1 827,42 €	126 893,24 €	71,84

Najviac voľných bytov je aj na konci prvého kvartálu 2014 v piatom bratislavskom okrese, kde je umiestnených viac ako 26,5% z celkovej ponuky bytov. Nasleduje druhý bratislavsky obvod s 21% a štvrtý s takmer 20% podielom. Najnižší podiel na voľných bytoch má prvý okres cca 16%. Podiel tretieho okresu je na úrovni 16,5%.

Priemerná cena voľných bytov na meter štvorcový bez DPH nám v medzikvartálnom porovnaní vzrástla o 0,93% a dosiahla úroveň **1827,4 €**. Naopak

Tabuľka 1: Dostupné voľné byty k aprílu 2014

- Počet voľných bytov na konci prvého kvartálu dosiahol 2963 bytov
- Priemerná jednotková cena voľných bytov v Bratislave sa pohybuje na úrovni 1827 eur/m<sup>2</sup>
- Za prvé tri mesiace v roku 2014 sa predalo na bratislavskom realitnom trhu 663 bytov
- V prvom kvartáli ťahali predaj bytov prestavby, ktoré stáli za tretinou predaja
- Cena predaných bytov dosiahla 122,4 tisíc eur bez dane, na m<sup>2</sup> tak kupujúci zaplatili takmer 1777 eur
- Trend klesania priemernej výmery pokračuje

v porovnaní s aprílom minulého roka zaznamenala cena pokles o 4,4 percentuálneho bodu. Najdrahšie sa meter štvorcový bytu ponúka už tradične v prvom obvode kde dosiahol úroveň 2331,7 €. Z hľadiska izbovosti sa ponúka najlacnejšie meter štvorcový v dvojizbových bytoch – 1780. Naopak najdrahšie sú v tomto vyjadrení 5-izbové byty.

V absolútnom vyjadrení dosiahla cena bytu v priemere bez DPH úroveň 126 893 €. V porovnaní s predchádzajúcim kvartálom je tak o pol percentuálneho bodu nižšia a v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka sa cena znížila až o 9,5%. Hlavným dôvodom takéhoto poklesu cien je pokles priemernej rozlohy bytu. Developeri pristúpili k nižším výmerám z dôvodu zvýšenia dostupnosti bývania pre dopyt.

V priebehu prvých troch mesiacoch roka 2014 sa na rezidenčnom trhu novostavieb v Bratislave predalo **663 bytov**. Je to o 151 bytov viac ako v štvrtom kvartáli 2013. V medzoročnom porovnaní sa predaj zvýšil o 6,9%. **Za týmto výrazným predajom stáli prestavby, ktorých bolo realizovaných viac ako 30% z predajov na trhu.**

Najviac bytov sa predalo v druhom bratislavskom obvode až 41,5% z celkových predajov. Až polovicu predajov v druhom okrese tvoril projekt prestavby na Miletičovej 5. 20,5% predajov sa realizovalo v treťom bratislavskom okrese, kde taktiež bol predaj potiahnutý prestavbou budovy Siemensu na Stromovej ulici. Už takmer tradičný predaj pohybujúci sa nad sto bytov zaznamenal piaty bratislavský obvod. Najmenej bytov približne po 70 sa predalo v prvom a štvrtom bratislavskom obvode.

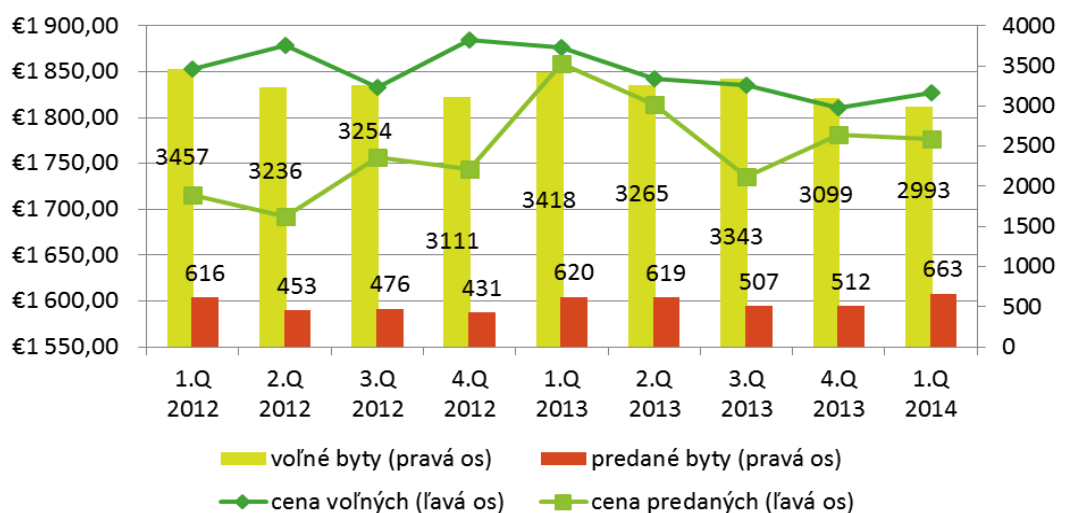
Z hľadiska štruktúry sa na trhu najviac predávali dvojizbové a trojizbové byty – 42,5% resp. 26,25% z celkových predajov. Vplyvom už spomínaných prestavieb a projektu Jégeho alej IV sa v uplynulom štvrtroku predalo až 154 jednoizbových bytov – dve tretiny z toho počtu tvorili už spomínané tri projekty.

**Priemerná cena metra štvorcového predaného bytu v prvom štvrtroku 2014 dosiahla bez DPH úroveň 1776,92 €.** Oproti predchádzajúcemu kvartálu poklesla len o 4 €. V porovnaní s rovnakým obdobím predchádzajúceho roka cena poklesla o 4,42% - v prvom štvrtroku predajná cena bola ovplyvnená smerom nahor rekordným predajom Panorama City.

V absolútnom vyjadrení dosiahla priemerná predajná cena bytov úroveň 122,4-tisíc eur bez DPH. V medzoročnom porovnaní tak klesla o takmer 3 percentuálne body.

Najlacnejšie sa byty predávali v bratislavskom štvrtom obvode v priemer za 1 578 € za meter štvorcový bez DPH. Čo sa týka ceny v absolútnom vyjadrení najdostupnejšie sa predávali v druhom okrese – 91,8-tisíc eur bez DPH – v dôsledku predajov v prestavbe na Miletičovej 5. Najdrahšie je tradične Staré mesto.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb Bratislava



Tabuľka 2: Predané byty v 1Q 2014

Izbovosť	Počet	Priemerná cena m2 (bez DPH)	Priemerná absolútna cena (bez DPH)	Priemerný rozmer
1	154	1 694,68 €	71 400,51 €	33,81
2	282	1 799,70 €	104 152,15 €	55,10
3	174	1 769,74 €	147 977,24 €	79,93
4	49	1 857,97 €	225 502,02 €	114,77
5	4	1 684,26 €	293 201,39 €	175,53
<b>Celkový súčet</b>	<b>663</b>	<b>1 776,92 €</b>	<b>122 387,56 €</b>	<b>61,70</b>

Najpodstatnejšou udalosťou na rezidenčnom realitnom trhu novostavieb v Bratislave bol opätovný prílev štartovacích bytov zo segmentu prestavieb do ponuky. Projekty priniesli na trh v priemere o cca 15% lacnejšie byty na meter štvorcový. To prinieslo aj ich vysoký podiel na celkovej predajnosti v prvom kvartáli a ovplyvnilo to štatistiky.

Prestavby sú pre dopyt zaujímavé z dôvodu, že v absolútnom cenovom vyjadrení dostupnejšie ako klasické novostavby. Na druhej strane dopyt ich neklasifikuje ako staré byty, pretože sú väčšinou úplne prebudované s novými rozvodnými sieťami, priečkami a pod. Určitú úlohu tu zohráva aj fakt, že klient nevstupuje do už zabehnutej komunity vlastníkov bytov, ale spolu s inými vytvára vlastnú komunitu.

Čo sa týka tohto segmentu dopyt sa nemusí obávať, že sa ponuka prestavieb vyskladní. Už dnes vieme o ďalších dvoch projektoch, ktoré majú vstúpiť na trh v najbližšom období – prestavba bývalej administratívnej budovy Slovenskej sporiteľne na Miletičovej 60 a prestavba budovy VÚB banky na Tomášikovej ulici v Ružinove. Taktiež je dobre spomenúť, že v užšom centre mesta sa postupne vyprázdňujú ďalšie staršie administratívne budovy, po ktorých, kvôli ich zastaralému vybaveniu, takmer neexistuje dopyt. Nájomcovia kancelárskych priestorov majú dnes mnoho možností nájsť na trhu ekonomický nájom v modernejších budovách. Preto sa domnievame, že staré, niekedy už aj dlhšie nevyužívané budovy, budú aj naďalej ponúkať pre developerov možnosť realizovať sa v segmente prestavieb.

V prvom kvartáli pribudlo na trhu menej bytov ako z neho odišlo. Cena voľných bytov mierne vzrástla, no už štvrtý rok sa nachádza vo fluktuálnom pásme od

1800 do 1900 € za meter štvorcový bez DPH. Cena predaných bytov sa v porovnaní s predchádzajúcim štvrtým rokom takmer nezmenila. Na trhu naďalej pokračuje trend znižovania priemernej rozlohy, tá dosiahla na začiatku apríla 71,8 metra štvorcového. Táto situácia potvrdzuje fakt, že trh si našiel svoju rovnovážnu cenu na trhu, ktorú dopyt akceptuje. Ponuka tým, že pozná dopytovanú cenu, ovplyvňuje svoju maržu a návratnosť projektu prostredníctvom výmery.

Aj prvý kvartál roku 2014 nás presvedčil o tom, že dopyt na trhu existuje a reálne aj rozmyšľa o investíciách v oblasti nehnuteľností. Svedčí o tom rekordný kvartálny predaj za posledné štyri roky. Dopyt poháňajú aj rekordne nízke úrokové sadzby na nehnuteľnosti ako aj ekonomické predikcie, ktoré prinášajú optimizmus. Čo sa týka vývoja realitného trhu novostavieb v Bratislave nepredpokladáme výrazne odklony od súčasného trendu, ktorý je charakteristický prílevom nových projektov s cenami na meter štvorcový na úrovni 1800 € bez DPH, s priemernými výmerami okolo 60 metrov štvorcových a v štruktúre prevládajúcimi menšími dvoj a trojizbovými jednotkami. Taktiež ako sme už vyššie spomínali naďalej očakávame, že na trhu sa budú objavovať projekty zo segmentu prestavieb.

Z hľadiska ekonomického vývoja slovenské, ale aj medzinárodné inštitúcie počítajú do budúcnosti s miernym ekonomickým rastom, čo prináša už dnes na realitný trh stabilitu a do budúcnosti aj vyhliadky na jeho rast. Nemôžeme však očakávať skokový rast ako tomu bolo v rozmedzí rokov 2005 až 2008. Banky pouchenené z nedávneho pádu tohto trhu, regulujú rast trhu na oboch stranách, tak na strane dopytu (cez úvery na bývanie) ale aj na strane ponuky (financovanie developerov).

**Matúš Jančura,**  
Hlavný analytik, Bencont GROUP, a.s.