



OD APRÍLA DO JÚNA SA V BRATISLAVE DENNE PREDALO 12 BYTOV V NOVOSTAVBÁCH

V rokoch 2009 až 2011 bolo úspechom, keď sa na bratislavskom realitnom trhu počas jedného kalendárneho štvrťroku podarilo prediť viac ako 400 bytov v novostavbách. Výsledky prieskumov v poslednom roku naznačujú takmer zdvojnásobenie dopytu na tomto trhu. Čo za tým stojí a čo môžeme očakávať v budúcnosti sa pokúsime naznačiť v tomto krátkom analytickom komentári.

V druhom štvrťroku 2015 sa **predalo v Bratislave 1 119 bytov** v novostavbách. Medziročne je to o 39,5% viac. Až 80% tvorí predaj bytov, ktoré nie sú ešte dokončené, čím sa naďalej potvrdzuje fakt, že dopyt stráca obavu pred kúpou bytu "z papiera". Jeho averziu voči takejto kúpe znižujú developeri, najmä cez dostupnejšie – najmä nižšie rezervačné platby, ktoré sa dnes pohybujú v niektorých projektoch na úrovniach okolo 5-tisíc eur. Pre klienta je táto suma vzhľadom na finančnú pozíciu slovenských domácností prístupná, a pre developera dostatočne záväzná.

Z hľadiska štruktúry predaných bytov je dôležité spomenúť fakt, že toto rekordné číslo nebolo spôsobené tak ako v minulosti predajom lacných a štartovacích bytov zo segmentu prestavieb. V druhom štvrťroku

2015 potiahol trh viacero štandardných projektov, a čo viac, predávali sa v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka väčšie byty o cca 7,6%. Priemerná rozloha predaného bytu zostáva stále pomerne nízka 63,4 metra štvorcového, najmä kvôli silnému predaju jednoizbových bytov – 16,7% z objemu.

Priemerná cena predaného metra štvorcového nám medziročne vzrástla o 8% a dosiahla úroveň 2315 € s DPH. Priemerná absolútna cena predaného bytu dosiahla v druhom štvrťroku úroveň 149-tisíc eur s DPH a bola tak o 12% v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka vyššia. Aj toto relatívne vysoké zvýšenie predajnej ceny nám potvrdzuje fakt, že na trhu nám zrejme dočasne skončila éra lacných štartovacích bytov v projektoch – prestavieb, ktoré v minulosti ťahali priemerné ceny k nižším úrovniam.

- *V 2. kvartáli sa na Bratislavskom realitnom trhu predalo 1119 bytov*
- *Priemerná cena predaného bytu dosiahla takmer 150 tisíc eur vrátane DPH*
- *V ponuke voľných bytov sa na začiatku júla nachádza 3339 bytov*
- *Ceny starých bytov rastú, ceny nájomov stagnujú*
- *Úrokové sadzby sú stále na svojich minimách*

Tabuľka 1: Štatistika predaných bytov v bratislavských novostavbách 2q2015 (ceny s DPH)

okres	počet predaných	priemerný rozmer	priemerná cena €/m ²	priemerná absolútna cena
BA I	221	75,16	3 020,30 €	225 405,27 €
BA II	202	55,01	2 018,99 €	103 494,92 €
BA III	270	62,89	2 030,64 €	124 182,69 €
BA IV	181	70,16	2 106,30 €	139 967,94 €
BA V	245	55,29	2 040,44 €	110 189,13 €
BA - SPOLU	1119	63,39	2 314,69 €	148 926,81 €

Na trhu k 1.7.2015 zostalo v ponuke 3339 voľných bytov. Je to o 10% viac v porovnaní s minulým rokom. Z tohto objemu bolo už dokončených 22,8%, zvyšných viac ako 77% je stále vo fáze výstavby. Z hľadiska štruktúry ponuky sa nám pomer malých bytov – jedno a dvojizbových vyrovnal s pomerom väčších bytov. Ich súčasný podiel na ponuke je 1:1. Tento stav ponuky môže byť určitým signálom developerov, ktorí do budúcnosti zrejme očakávajú postupnú zmenu správania

dopytu, a predpokladajú jeho nasýtenosť malými štartovacími bytmi.

Priemerná cena metra štvorcového voľného bytu v Bratislave zostala v porovnaní s predchádzajúcim rokom nezmenená, keď dosiahla úroveň 2177 € s DPH. Medziročne sme zaznamenali pokles absolútnej ceny bytu a to o 2,5 percentuálneho bodu. Priemerne stojí dnes byt v novostavbe 151-tisíc € s DPH.

Tabuľka 2: Štatistika voľných bytov na trhu novostavieb v Bratislave k 1.7.2015 (ceny s DPH)

okres	počet voľných	priemerný rozmer	priemerná cena €/m ²	priemerná absolútna cena
BA I	372	95,39	3 053,49 €	270 791,38 €
BA II	661	64,69	2 021,91 €	126 278,71 €
BA III	837	68,44	2 188,95 €	150 014,47 €
BA IV	678	73,72	2 148,66 €	163 214,29 €
BA V	791	61,72	2 044,82 €	124 695,49 €
BA - SPOLU	3339	70,18	2 177,00 €	150 934,76 €

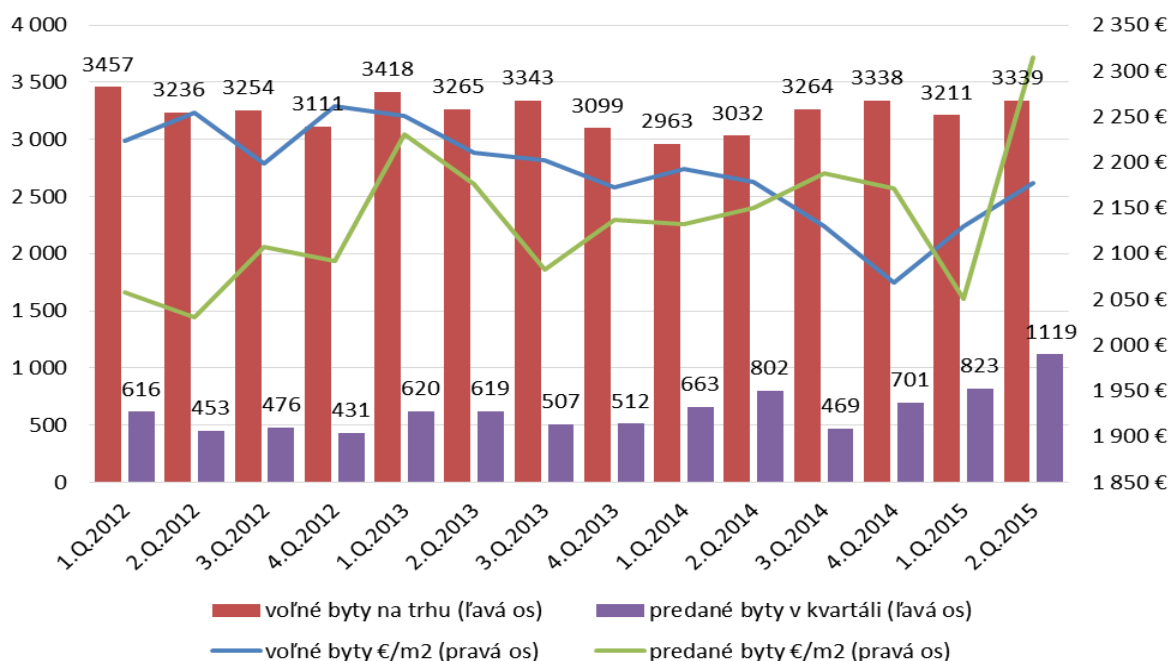
6 najvýznamnejších faktorov, ktoré sa najviac podpísali pod vývoj na realitnom trhu rezidenčných novostavieb v druhom kvartáli 2015:

- Zlepšujúca sa makroekonomická situácia a pozitívne vyhladky pre Slovensko
- Rekordne nízke úrokové sadzby, ktoré zlepšujú dostupnosť bývania
- Postupné rozpúšťanie nahromadeného dopytu z krízových rokov – dnes sa prejavujú nákupy, ktoré dopyt v rokoch 2009 – 2012 odkladal
- 2.štvrtrok v roku sú najvýhodnejšie podmienky pre získanie úveru pre mladých (zákonný prepočet pre štátny príspevok

umožňuje splnenie podmienok pre najširšiu skupinu ľudí – príjmový limit je najvyšší v roku) zvýhodnenie úrokovej sadzby o 3 percentuálne body na 50-tisíc z poskytnutej hypotéky – z toho dôvodu zvýšenie dopytu v tomto segmente kupujúcich

- Spustenie nových pre dopyt atraktívnych projektov
- Zníženie averzie dopytu voči nákupom “z papiera“

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave (ceny s DPH)

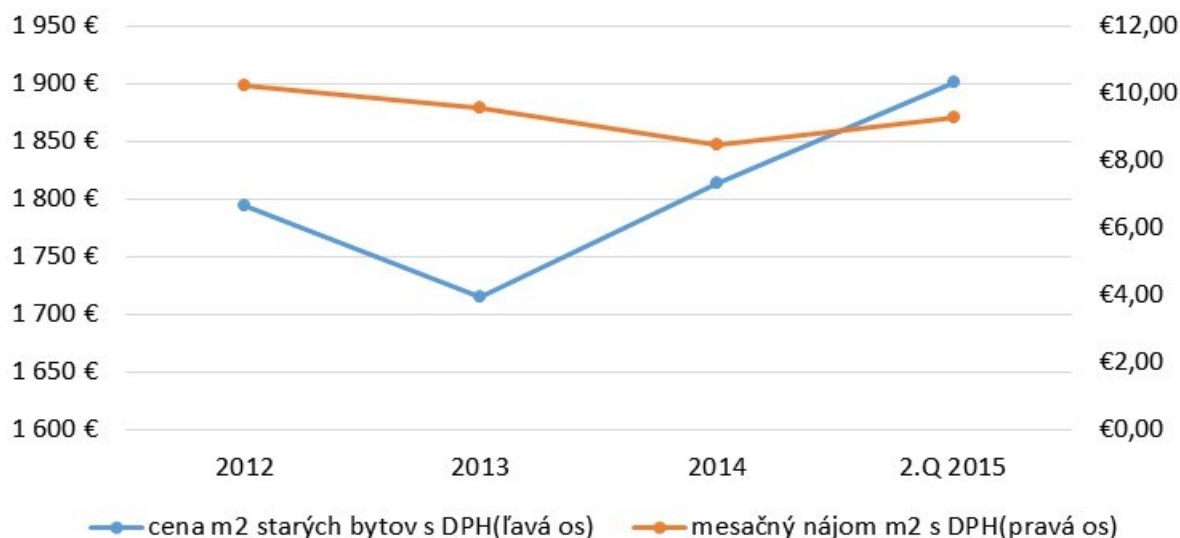


Zvýšený dopyt je v poslednom roku cítiť aj na trhu starších bytov. Prejavilo sa to najmä v raste ich cien, keď oproti roku 2013 vzrástla cena za meter štvorcový s DPH v priemere o takmer 200 € a dosahuje dnes 1901 €/m². Okrem silného dopytu vplyva na tento trh aj nedostatočne široká ponuka už dokončených novostavieb. Kupujúci, ktorý potrebuje riešiť svoju bytovú otázku veľmi promptne je v súčasnej dobe nútený uspokojovať svoju potrebu bývania na trhu starších bytov. Tento fakt spôsobil situáciu, že trhové ceny starých bytov dnes sa nachádzajú nad úrovňou svojej znaleckej ceny. Preto predpokladáme, že v budúcnosti dôjde v tomto segmente trhu k znižovaniu ceny alebo k dlhodobej stagnácii, v dôsledku zrealnenia ich hodnoty na trhu.

Nízke úrokové sadzby v kombinácii s dnes pomerne nízkymi cenami nehnuteľností, významne vplyvajú na trh prenájmov. Rozdiel medzi nájomom a mesačnou splátkou hypotéky je dnes tak zanedbateľný, že možnosť vlastníctva nehnuteľností je pre dopyt rozhodujúcim prvkom pri výbere. Takáto konkurencia substitútov by mala viesť k poklesu cien na trhu. Ceny nájmov však napriek tomuto faktoru neklesajú rapídne na dol. Za po-

sledné štyri roky viac menej oscilujú v pásme 8,50 – 9,50 € za meter štvorcový aj s energiami. Predpokladáme, že ceny nájmov nereagujú na tento stav na trhu z nasledujúceho dôvodu: Domnievame sa, že na trhu existuje cena nájmu, ktorá je pre prenajímateľa kritická v zmysle rozhodnutia – ponechať si nehnuteľnosť a prenajímať ju alebo danú nehnuteľnosť predať. Túto kritickú hodnotu resp. cenu by sme mohli určiť, ako súčasnú hodnotu budúcich anuitných splátok v období 30 rokov pri aktuálnych úrokových sadzbách na trhu. V tomto výpočte by sa potenciálna anuitná splátka porovnávala k mesačnému nájomu. Ak by anuitná splátka bola vyššia ako trhový nájom, predávajúci resp. prenajímateľ by sa mal rozhodnúť nehnuteľnosť predať. V opačnom prípade by si mal nehnuteľnosť ponechať a ďalej ju prenajímať. Aj na základe tohto sa nestotožňujeme s názorom niektorých odborníkov na realitný trh, že významný predaj novostavieb tzn. „na kšeft“ zníži ceny nájmov na trhu. Skôr sa domnievame, že prenajímateelia nebudú ochotní akceptovať nižšie ceny nájmov a budú byty predávať na sekundárnom trhu, a týmto môžu rozšíriť ponuku na tomto trhu a viesť k poklesu cien.

Graf 2: Vývoj na trhu nájomov a starých bytov v Bratislave



Do druhého polroka 2015 očakávame, že dopyt po novostavbách poklesne v porovnaní s práve uplynulým rekordným kvartálom. V porovnaní s druhým polrokom 2014 však predpokladáme silnejší dopyt najmä kvôli vyššie spomenutým faktorom. Zo strednodobého hľadiska naďalej očakávame pozitívny vývoj realitného trhu, ktorý bude sprevádzaný postupným pomalým nárastom cien a zmenou štruktúry ponúkaných bytov smerom k viac izbovým prevedeniam. Dopyt sa zastabilizuje na nižších úrovniach cca okolo 2.500 – 3.000 predaných bytov v novostavbách ročne.

Trhu budú naďalej pomáhať nízke úrokové sadzby, ale aj pozitívny ekonomický vývoj. Tieto faktory budú podporovať a povzbudzovať dopyt v jeho rozhodovaní. Trend, ktorý sledujeme dnes – nákupy bytov “z papiera” bude naďalej pokračovať. Úlohou developerov bude do budúcnosti ponúknuť potenciálnemu kupujúceму správny predajný mix. Dôraz bude kladený na dokonalú virtuálnu prezentáciu bytov a projektu, umožnenie klientovi zmeny na byte pred jeho dokončením, ale najdôležitejšou zložkou mixu bude finančné nastavenie rezervačných platieb.

Čo sa týka rezervačných platieb – developeri už dnes ponúkajú klientom úročenie ich rezervačných platieb resp. ponúkajú pomerne nízke predplatby. Rýchlosť predaja projektu bude determinovaná nastavením produktového mixu, rýchlosť a využitie momentálne silného dopytu bude pre úspech projektov v nasledujúcich dvoch rokoch rozhodujúca, pretože súčasné podmienky na realitnom trhu nebudú trvať večne a dôjde k jeho poklesu.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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