



KRÍZA SKONČILA !

V Bratislave sa za tri mesiace predalo v novostavbách 800 bytov. Objem poskytnutých úverov na nehnuteľnosti dosahoval v druhom štvrtroku 2014 rekordné čísla, úrokové sadzby klesli na historické minimá a od apríla do júna boli najvýhodnejšie podmienky na získanie úveru pre mladých. Aj tieto faktory spôsobili, že v priebehu druhého kvartálu sa na bratislavskom trhu novostavieb predalo 802 bytov – to je najvyšší predaj od konca roku 2008.

Na trh v priebehu druhého kvartálu 2014 priteklo 843 bytov. Je potrebné poznamenať, že ponuka si uvedomila nedostatočnú zásobu troj- a viacizbových bytov, pretože tie tvorili až 45% novej ponuky, čo je v porovnaní z predchádzajúcimi štvrtrokmi nepomerne viac. Na začiatku júla sa v ponuke novostavieb v hlavnom meste nachádzalo **3032 voľných bytových jednotiek**. V porovnaní s aprílom tak ide o 2,3% nárast.

Z hľadiska rozloženia ponuky najviac voľných bytov sa nachádza v druhom bratislavskom obvode – 23,75%. V poslednom polroku významne stúpila aktivita v okrese Bratislava IV kde sa na začiatku júla nachádzalo až 22,03% celkovej bratislavskej ponuky. Aktivita v týchto dvoch bratislavských častiach je dosť výrazná a informácie naznačujú, že bude pokračovať aj naďalej. Ponuka voľných bytov v ostatných troch mestských častiach je rozmiestnená relatívne rovnomerne.

Čo sa týka štruktúry podľa izbovosti ako sme už spomínali vzrástol podiel väčších bytov a to na úkor jedno a dvojizbových jednotiek. Na trhu stále dominujú

dvojizbové byty s podielom 36,5%. Nasledované sú trojizbovkami – 33,5%. Podiel štvor a viac izbových bytov sa zvýšil o 3 percentuálne body na 17%. Fakt, že sa na trhu objavilo väčšie množstvo viacizbových bytov potvrdzuje aj skutočnosť, že zatiaľ čo priemerná cena na m² poklesla medzikvartálne o 0,7% v absolútnej cene byty zdraželi o takmer 1,5 percentuálneho bodu. Priemerná výmera bytu vzrástla o 0,8 m² v porovnaní s aprílom.

Medziročne priemerná cena bytov vo vyjadrení na meter štvorcový poklesla o 1,5 percentuálneho bodu a z absolútneho hľadiska bol pokles výraznejší – 2,1%.

Ako sme už na začiatku informovali v Bratislave sa v 2.štvrtroku 2014 **predalo 802 bytov** a do predaja sa vrátilo 28. Čistý predaj tak činil 774 bytov. Takmer 32% všetkých predajov sa realizovalo v druhom bratislavskom obvode. Predaj v tom okrese podobne ako tomu bolo v prvom štvrtroku ťahal segment prestavieb – Ružinovská 1, Miletičová 5 a Prima Park. Takmer 30% z celkový predajov pripadalo na bratislavskú Petržalku,

- Na konci druhého kvartálu bolo na trhu nehnuteľnosti v Bratislave dostupných 3032 bytov v novostavbách na predaj
- Medziročne poklesla absolútna cena voľných bytov o 2,1 %
- Druhý kvartál zaznamenal rekordný predaj bytov v objeme 802 bytov, čo spôsobili najmä prestavby
- 70 % predaja tvorili tzv. „byty z papiera“
- Oproti prvému kvartálu nárastol predaj jednoizbových bytov o 65 %
- Makroekonomické ukazovatele nasvedčujú pokračujúce priaznivé podmienky pre dopyt

Tabuľka 1: Priemerné ceny voľných bytov júl 2014 bez DPH

Okres	Počet	Priemerná cena bez DPH	Absolútna cena bez DPH	Priemerná výmera
BA I	523	2 400,30 €	200 134,38 €	93,88 €
BA II	720	1 592,78 €	99 840,15 €	65,57 €
BA III	558	1 872,02 €	138 818,54 €	74,57 €
BA IV	668	1 770,92 €	126 017,55 €	66,67 €
BA V	563	1 712,86 €	112 709,87 €	67,33 €
Bratislava	3 032	1 815,78 €	128 904,47 €	72,65 €

mená to, že nové projekty prinášajú na trh dopytom požadované produkty, ale na druhej strane je potrebné dodať dnes je ponuka skolaudovaných projek-

kde sa o to zapríčinil najmä spustený predaj v ďalšej etape projektu Slnčnice.

Z hľadiska štruktúry bytov podľa izbovosti sme sledovali významný nárast predajov jednoizbových bytov – 65% oproti prvému kvartálu. Zapríčinili sa o to najmä už spomínané prestavby. O viac ako 51% vzrástol aj predaj štvorizbových bytov. Najvýznamnejší podiel na predajoch ale stále zostáva dvojizbovým bytom – 34%.

Priemerná rozloha predaných bytov poklesla v porovnaní s prvým kvartálom 2014 o 4,5 percentuálneho bodu. Pokles rozlohy bol zapríčinený najmä významným nárastom predajov malých jednoizbových bytov. Tento silný predaj ovplyvnil aj cenový vývoj. Došlo k zvýšeniu predajnej ceny o 0,9% medzikvartálne

tov značne obmedzená a z významnej časti nevyhovujúca dnešnému dopytu.

Ak zameriame pozornosť na vývoj realitného trhu novostavieb v Bratislave za posledné dva a pol roka tak si môžeme všimnúť niekoľko tendencií, ktoré poukazujú na stabilizáciu trhu a signalizujú jeho oživenie. V prvom rade priemerná cena voľných bytov sa stabilizuje kdesi na úrovni 1825 € za m² bez DPH. Znakom stabilizácie je aj znižovanie rozdielu medzi priemernou cenou voľných bytov a cenou bytov predávaných na trhu. Tretím pilierom stabilizácie je objem ponuky voľných bytov, ktorý sa ustálil na úrovni medzi 3000 až 3300. Základným znakom oživovania trhu je rast predaja a ten je aj na základe výsledkov posledného kvartálu

neodškriepiteľný. To že trh rastie dáva

Tabuľka 2: Priemerné ceny predaných bytov apríl - jún 2014 bez DPH

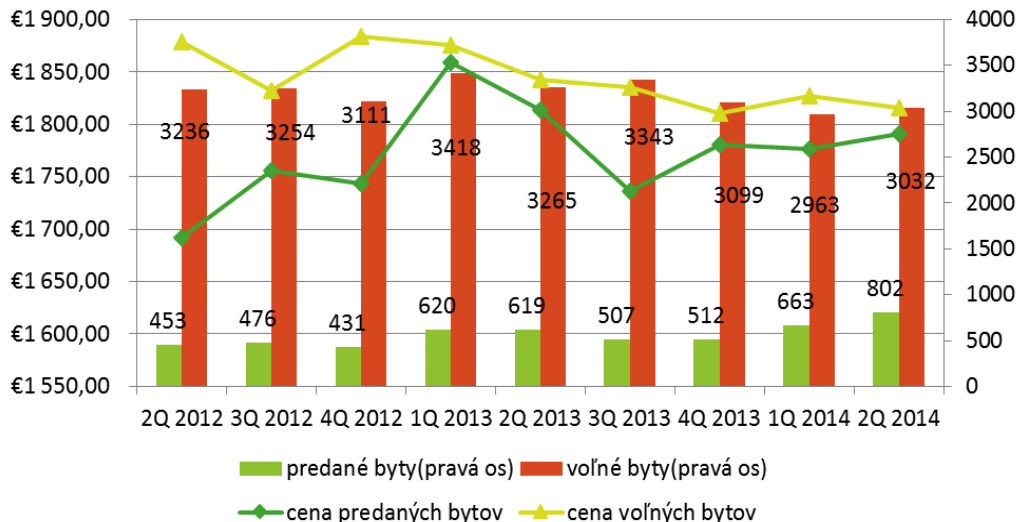
Izbovosť	Počet	Priemerná cena bez DPH	Absolútna cena bez DPH	Priemerná výmera
1	254	1 711,29 €	64 867,79 €	35,66
2	272	1 836,76 €	95 471,48 €	52,88
3	198	1 802,55 €	137 004,85 €	76,04
4	72	1 823,09 €	196 896,40 €	108,40
5	6	2 365,69 €	500 821,06 €	185,94
Spolu	802	1791,36 €	111 212,97 €	58,89

najavo aj samotný návrat k predajom z papiera – je to znakom obnovenej dôvery dopytu voči ponuke.

ale takmer k 10% poklesu absolútnej predajnej ceny.

V priebehu druhého kvartála opäť posilnil predaj bytov tzv. „z papiera“ ich podiel na celkových predajoch bol takmer 70%. Návrat predaja bytov „z papiera“ ešte viac posilňuje fakt, že v projektoch, ktoré sa dostali na trh len v priebehu druhého štvrtroka bolo predaných 152 bytov čo je viac ako 19% všetkých predajov. Zna-

Graf 1: Vývoj trhu novostavieb v Bratislave



V priebehu druhého kvartála 2014 pripravilo analytické oddelenie Becontu na vzorke 2000 predaných bytov analýzu preferencií dopytu z hľadiska vekovej štruktúry. Najvýznamnejšou skupinou kupujúcich sú v posledných 3 rokoch ľudia od 30 do 40 rokov. Táto skupina realizuje na trhu až 37% všetkých nákupov. Títo ľudia dopytujú všetky druhy bytov od jednoizbových lacnejších variant až po luxusnejšie veľkometrážne byty. Druhou najväčšou skupinou kupujúcich je kategória ľudí do 30 rokov 31% z celkového dopytu. Základnými charakteristikami tejto skupiny je dopyt po lacnejších a menších bytoch. Dôkazom je aj fakt, že táto skupina tvorí až 42% všetkého dopytu v štartovacom segmente prestavieb. Kategória klientov od 40 do 50 rokov tvorí len 15% dopytu po novostavbách. Ich záujem je najmä o väčšie byty. Poslednou skupinou, ktorý sme skúmali boli ľudia nad 50 rokov. Týchto 17% dopytu má zväčša záujem o menšie byty a dá sa povedať, že dopĺňajú skupinu mladých v dopyte po lacnejšom bývaní.

Makroekonomické správy a indikátory týkajúce sa vývoja na Slovensku ako aj v celej Európe sa nesú naďalej v pozitívnom duchu. Júnové oznámenie Európskej centrálnej banky o ďalšej monetárnej podpore ekonomiky je pre trh nehnuteľností veľmi priaznivé. Ako sa prejavilo aj v tomto kvartáli nízke úrokové sadzby vedia vytvoriť výhodné podmienky pre dopyt, ktorý na ne patrične reaguje. Predpokladám, že nízka úroveň úrokových sadzieb vydrží najmenej do polovice budúceho roka – čím by mala byť zaručená aj vyššia dostupnosť bývania zo strany bánk. Oživenie trhu je zjavné – v medziročnom porovnaní rastie predaj už 6 kvartál v rade a taktiež sa zvýšil prílev nových projektov na trh. Tento rast je však charakterizovaný tým, že dopyt akceptuje najmä cenovo dostupnú ponuku a preto jeho rast netlačí cenu bytov vyššie. Predpokladám však, že ak budú zachované súčasné hodnoty dopyt, tak v horizonte roka a pol dôjde k miernemu nárastu priemernej ceny metra štvorcového – nikde k úrovni 1900 € bez DPH.

Matúš Jančura,

Hlavný analytik, Bencont GROUP, a.s.