



## PREPAD PREDAJA PO REKORDNOM DRUHOM ŠTVRŤROKU

*Predaj bytov na bratislavskom realitnom trhu novostavieb v Bratislave sa podľa nášho očakávania v treťom štvrtroku 2014 v porovnaní s tým druhým prepadol. Prepád však bol významnejší ako boli naše predpoklady začiatkom júla tohto roka. Pozitívnu informáciou pre potenciálnych kupujúcich je najmä pokles priemernej ceny a to tak na meter štvorcový ako aj v jej absolútnom vyjadrení.*

V priebehu tretieho kvartála 2014 pribudlo do ponuky novostavieb v Bratislave dovedna 674 nových bytových jednotiek. Na konci septembra sa tak v hlavnom meste Slovenska nachádzalo **3264 bytov v 117 projektoch** zo segmentu novostavieb. Ponuka je tak v porovnaní s júlom 2014 o 8 percentuálnych bodov širšia, v medzoročnom porovnaní sa však zúžila o 79 bytov.

Nové projekty pribudli najmä do tretieho, štvrtého a piateho okresu. Je potrebné a nutné poznamenať, že táto nová ponuka bola situovaná najmä do okrajovej časti mesta, čo v konečnom dôsledku malo za následok pokles priemernej ceny na trhu. Tá dosiahla na začiatku októbra 2014 úroveň **1775 € za meter štvorcový bez DPH**. V medzikvartálnom porovnaní tak poklesla o 2,3% a v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka bola o 3,3 percentuálnych bodov nižšia. Podobný pokles sme zaznamenali aj čo sa týka priemernej ceny bytov v absolútnom vyjadrení. Cena dosiahla úroveň 124,7 –tisíc eur bez dane.

Najviac voľných bytov sa nachádza v treťom okrese, 26,1% z celkovej ponuky. Svoj veľký podiel na tom má mestská časť Rača, v ktorej sa sústreďí dnes takmer 13,5% ponuky novostavieb v Bratislave. Za zmienku v tomto štvrtroku stojí aj takmer 12% podiel Dúbravky na voľných bytoch. Práve tieto dve časti spolu s klasicky na ponuku bohatými lokalitami (Staré mesto, Ružinov a Petržalka) ukrajujú až takmer tri štvrtiny z ponuky novostavieb v Bratislave.

Z hľadiska štruktúry bytov podľa izbovosti sa na trhu takmer nič nezmenilo. Dominujú dvoj- a troizbové byty, ktoré tvoria 70% ponuky. 13,5% podiel na ponuke majú jednoizbové byty a zvyšok pripadá na štvor a viac izbové byty. Z hľadiska izbovosti naďalej sledujeme skutočnosť, že čím ma byť viac izieb tým je jeho jednotková cena na meter štvorcový vyššia.

V priebehu júla, augusta a septembra sa na trhu novostavieb v Bratislave **predalo 469 bytov**. V porovnaní

- *Tretí kvartál rozšírilo viacero nových etáp starších projektov, počet voľných bytov sa rozšíril na 3264*
- *Priemerná cena voľných bytov na meter štvorcový dosiahla 1775 eur*
- *Aj napriek nižšiemu predaju v tomto kvartáli je od začiatku roka predaj vyšší ako za celé minulé rok*
- *Priemerná jednotková cena predaných bytov je vyššia ako cena voľných bytov*
- *Priemerná cena predaných bytov dosiahla 1823 eur, absolútna je stále nižšia ako pri voľných a to 121,1 tisíc eur*
- *Ďalší kvartál očakávame prísun nových 10 projektov do ponuky*

Tabuľka 1: Štatistika voľných bytov k 1.10.2014 v Bratislave

Okres	Počet	Priemerná cena (bez DPH)	Priemerná absolútna cena	Priemerný rozmer
BA I	440	2 449,84 €	209 481,01 €	96,13
BA II	609	1 558,56 €	102 999,55 €	67,72
BA III	852	1 795,20 €	122 230,23 €	71,54
BA IV	729	1 734,52 €	130 226,79 €	69,46
BA V	634	1 703,22 €	108 334,88 €	64,89
Spolu	3264	1 774,81 €	124 680,96 €	72,36

voj na trhu novostavieb). Vyššia predajná cena bytov v treťom kvartáli je dôsledkom výpadku predaja bytov zo segmentu prestavieb, ktoré v minulosti ťahali prie-

s predchádzajúcim kvartálom je to prepád o 42% - to znamená, že sa predalo o 333 bytov menej. Pokles predaja o 38 bytových jednotiek sme zaznamenali aj v medzročnom porovnaní. Dôsledkom tohto prepádu je najmä vyskladnenie resp. už len dopredaj lokálne a cenovo atraktívnych produktov zo segmentu prestavieb, ktoré ťahali trh v priebehu prvého polroka 2014. Rápidný pokles štvrtročného predaja netreba brať negatívne. Tento fakt zatiaľ nemusí signalizovať problémy na trhu. Ak si vezmeme čísla predajov od začiatku tohto roka – teda za prvých 9 mesiacov – tak sa dorátame k počtu 1934. Toto číslo je v porovnaní s rovnakým obdobím predchádzajúceho roka o 10,8% vyššie a už teraz dosahuje výsledky predaja za celý rok 2012.

Najviac bytov sa predalo v druhom bratislavskom okrese – realizovalo sa tu 28,5% všetkých predajov. Takmer identické čísla predaja majú okresy 1,3 a 5 – kde sa predalo od 85 do 98 bytov. Najhorší predaj v treťom kvartáli sme zaznamenali vo štvrtom okrese kde sa realizovalo len 12,5% všetkých predajov.

Zaujímavosťou je fakt, že priemerná cena predaných bytov vo vyjadrení na meter štvorcový, v treťom kvartáli 2014, dosiahla 1823 € na meter štvorcový bez DPH. Bola tak o 2,7 percenta vyššia ako je cena voľných bytov na konci tretieho štvrtroka. Táto situácia, kde cena predaných bytov je vyššia ako cena voľných na trhu, nastala prvýkrát od roku 2008 (odkedy sledujeme vý-

mernú cenu predaných bytov smerom nadol.

Dopyt má stále najväčší záujem o kúpu dvojizbových bytov – tie tvoria takmer 43% všetkých predajov. V treťom kvartáli sa predalo 86 jednoizbových bytov, čo oproti predaju v predchádzajúcom štvrtroku o dve tretiny menej. Stabilne druhou najdopytovanějšíou skupinou bytov na trhu sú stále trojizbáky. Efekt poklesu, resp. pre dopyt nedostatku zaujímavých menších bytov, je veľmi dobre čitateľný aj z priemernej výmery predaných bytov. Tá sa nám opäť vrátila na úroveň nad 67 metrov štvorcových čo je o 15% resp. 10% vyššia výmera v porovnaní s druhým resp. s prvým kvartálom prebiehajúceho roka.

Celková priemerná cena predaného bytu na trhu bola v treťom kvartáli na úrovni 121-tisíc eur bez dane. Bola tak o 9% vyššia ako v druhom štvrtroku tohto roka a o 11% percentuálnych bodov vyššia v porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka.

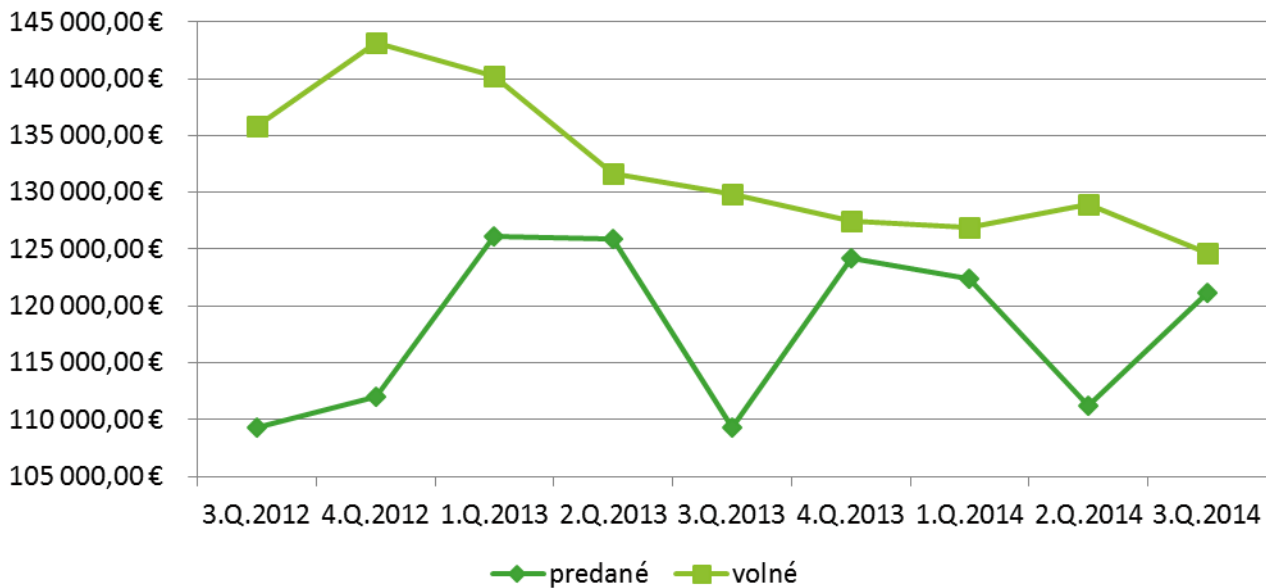
Objem úverov poskytnutý bankami na bývanie stále pomerne rýchlo stúpa a úrokové sadzby sa nachádzajú na svojich minimách. Nič teda zo strany bánk nenasvedčuje tomu, aby v blízkej budúcnosti mali záujem realitný trh pribrzdiť. Nálada na strane kupujúcich je stále pozitívna aj napriek pomerne výraznému zhoršeniu predaja v uplynulom štvrtroku. Naďalej však platí, že v prípade nového projektu, ktorý je cenovo a lokálne atraktívny – štatistiky pre-

daja veľmi rýchlo rastú. Príkladmi z nedávnej minulosti sú Panorama City, Miletičová 5, Stromová, Slnečnice, Jégeho alej a pod.

Tabuľka 2: Štatistika predaných bytov – september 2014

Izbovosť	Počet	Priemerná cena (bez DPH)	Priemerná absolútna cena	Priemerný rozmer
1	86	1 709,63 €	64 856,00 €	37,56
2	198	1 846,42 €	97 802,48 €	53,21
3	128	1 871,23 €	151 981,63 €	80,93
4	50	1 836,30 €	225 720,94 €	127,20
5	7	1 739,30 €	419 566,67 €	228,92
Spolu	469	1 823,12 €	121 153,50 €	67,88

Graf 1: Vývoj absolútnej ceny pri voľných a predaných bytoch



Naše očakávania pre najbližšie mesiace sú stále pozitívne. Na takzvanej „čakačke“ je niekoľko pripravovaných projektov, ktoré môžu s predajom na trhu pohnúť rovnako ako už spomínané projekty v minulosti. Za zmienku stoja ohlasované prestavby napr. Miletičová 60, či nová výstavba v Rači a na konci Dúbravky. Väčšina týchto projektov si svojho klienta bude chcieť získať nízkou cenou. Tento fakt potvrdzuje aj súčasná cena nových bytov, ktorá sa dostala po úroveň 1800 € za meter štvorcový bez DPH. Rovnako ako v predchádzajúcich analýzach dodávame, že pokles ceny na trhu je spôsobený tým, že v ponuke začínajú

prevládať byty v okrajových častiach mesta, kde sú ale aj boli ich ceny nižšie. To znamená, že tento pokles ceny na trhu viac pripisujeme štatistickému zisťovaniu ako reálnemu zníženiu ceny.

Z hľadiska makroekonomických indikátorov na trh pozitívne vplyva znižovanie nezamestnanosti a udržiavanie nízkych úrokových sadzieb. Tieto dva faktory znižujú rizikovosť klienta z pohľadu banky a klientovi dodávajú väčšiu istotu, čo sa týka zamestnania, a lacnejšie financovanie nehnuteľnosti.

**Matúš Jančura**

Hlavný analytik Bencont GROUP, a.s.