



- Ponuka voľných bytov najvyššia za posledné štyri roky v objeme takmer 3,6 tisíc bytov
- Predaj bytov za tretí kvartál dosiahol 982 bytov
- V súčasnosti sa dajú na realitnom trhu v Bratislave kúpiť vyhovujúce byty len z papiera

KONIEC LACNÝCH BYTOV – CENA NA METER ŠTVORCOVÝ BUDE RÁŠŤ

V treťom štvrtroku 2015 sa na bratislavskom trhu novostavieb predalo takmer 800 bytov z „papieru“, celkovo sa predaj na trhu dostal na číslo 982. V porovnaní s rovnakým obdobím minulého roka je to dvojnásobne vyšší predaj. Pozitívna nálada tak pokračuje na čo reaguje aj ponuka, ktorá dosiahla úroveň takmer 3.600 voľných bytov čo je najviac za posledné 4 roky. Z tohto objemu je len 20% bytov pripravených na okamžité nasťahovanie.

Najviac voľných nových bytov sa nachádza v bratislavskom treťom a piatom obvode. Priemerná absolútna cena voľných v medziročnom porovnaní sa nezmenila. V okresoch I. a III. cena poklesla v porovnaní s októbrom 2014, druhom a štvrtom obvode cena mierne vzrástla a piaty okres zostal takmer bez cenového pohybu. Priemerná výmera voľného bytu dosiahla svoje absolútne dno, keď sa dostala na úroveň 68,05 metra štvorcového. **Priemerná cena metra štvorcového bytu v Bratislave dosiahla úroveň 2.233 € s DPH** čo je najvyššia cena za posledné 3 roky, a od svojho dna v poslednom štvrtroku 2014 je už o 165 € na meter štvorcový vyššia.

V tomto momente sú voľné dokončené byty na trhu o v priemere o takmer 20 m² väčšie ako voľné byty, ktoré sa ponúkajú a sú ešte vo výstavbe resp. ešte len

na papieri. Z cenového hľadiska sú pre dopyt výhodnejšie byty vo výstavbe resp. na papieri – v priemere 27,6-tisíc lacnejšie ako už dokončené byty. Táto situácia nás len utvrdzuje v tom, že dopyt už rok a pol nakupuje byty takmer výlučne z papiera a po dokončení objektu v ňom zostane len „odpad“ – zlé riešené byty resp. byty na spodných podlažiach alebo severných stranách.

Z cenového hľadiska tak priemerná absolútna cena už dva roky osciluje okolo úrovne 150-tisíc eur s DPH. Priemerná jednotková cena – na meter štvorcový – sa odrazila od dna a začala rásť. **Obdobie cenového poklesu sa skončilo a za nehnuteľnosti si bude treba v budúcnosti priplatiť.**

Tabuľka 1: Stav na trhu voľných bytov k 1.10.2015(ceny sú s DPH)

Okres	Počet bytov	Priemerná cena m ²	Priemerná absolútna cena	Priemerná výmera
BA I	481	3 093,30 €	224 061,31 €	83,52
BA II	499	1 947,35 €	131 616,13 €	68,04
BA III	974	2 099,10 €	132 372,27 €	63,72
BA IV	717	2 174,03 €	162 461,51 €	72,36
BA V	924	2 153,18 €	131 105,70 €	61,24
Celkový súčet	3595	2 232,61 €	149 061,21 €	68,05

V treťom štvrtroku 2015 sa predalo dvojnásobne viac bytov ako rovnakom období minulého roka. **982 predaných bytov v novostavbách – 79% z toho bol predaj z „papieru“.** Najviac bytov sa predalo v piatom bratislavskom obvode cca 300 bytov. Viac ako tretinový podiel na tom má zóna Slnecnice – Južné mesto. Takmer 270 bytov sa predalo v druhom okrese, kde hlavným ťahúňom bola prestavba bývalých kancelárii

v zóne Apollo Biznis centrum a dopytovo príťažlivý projekt na konci Ružinova.

Tí kupujúci, ktorí si na svoj byt boli ochotní počkať kým sa dokončí zaplatili za svoje nové bývanie v priemere o 43-tisíc menej oproti tým, ktorí kúpili byt, do ktorého sa mohli ihneď nasťahovať. K tomu je však potrebné dodať, že tí čo kúpili byt „z papieru“ kúpili v priemere o 19 metrov menší byt.

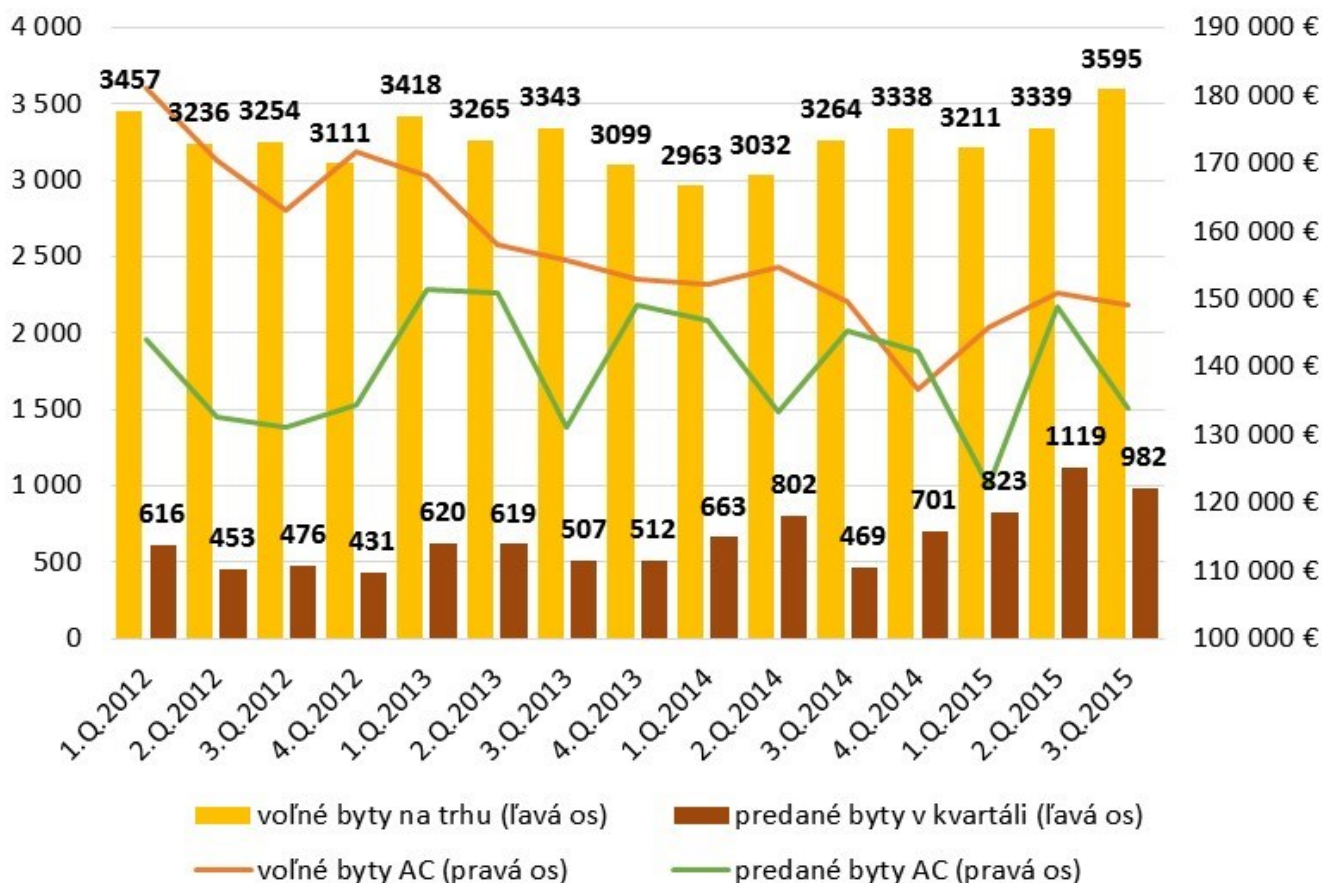
Tabuľka 2: Štatistika predaných bytov v 3. štvrtroku 2015(ceny sú s DPH)

Izbovosť	Počet predaných	Priemerná cena m ²	Priemerná absolútna cena	Priemerná výmera
1	134	2 134,02 €	73 935,36 €	34,74
2	490	2 272,52 €	109 715,32 €	49,12
3	244	2 286,65 €	180 121,72 €	77,722
4	106	2 376,21 €	265 009,26 €	106,05
5	8	3 117,55 €	441 986,00 €	144,07
Celkový súčet	982	2 269,67 €	134 045,86 €	61,16

Nasledujúci graf sumarizuje údaje na trhu za posledné 4 roky. Môžeme si všimnúť rastúci dopyt (počty predaných bytov) aj ponuku (počty voľných bytov). Taktiež zreteľne sa nám na konci roka 2014 odrazila cena bytov od svojho minima a pokračovala v rastovom tren-

de. Rovnako môžeme povedať že dopyt napriek rastúcej cene stále nakupuje v priemere lacnejšie byty – čo sa absolútneho vyjadrenia týka (medzera medzi cenou voľných a cenou predaných).

Graf 1: Vývoj na trhu - ceny s DPH



Dnešná situácia na realitnom trhu je ako vystrihnutá z učebníc ekonómie. Počas krízových rokov 2009 – 2012 sa na dopytovej strane trhu vytvorila zásoba kupujúcich, ktorí odkladali svoje nákupné rozhodovanie na neskôr s očakávaním lepších a najmä istejších podmienok na trhu. Práve to spôsobilo súčasnú situáciu, ktorá je pre mnohých laikov dnes možno prekvapujúca. Rekordné čísla predajov, návrat k predajom z papiera a prílev nových projektov. Ceny novostavieb sa zastabilizovali a začali pozvoľne rásť. V poslednom roku a pol trh nových bytov dostupný na okamžité nastá-hovanie sa takmer prestal existovať. Dopyt začal svoju potrebu riešiť substituovaním na trhu starých bytov. Ten začal pod tlakom dopytu a situácie zvyšovať ceny. Práve vysoké ceny starých bytov sú pre nezainteresovaných kupujúcich veľkým prekvapením na trhu v tomto období.

Neočakávame, že by malo dôjsť v najbližšom období k zmene súčasných podmienok na trhu. Pretože terajšia makroekonomická situácia len povzbudzuje dopyt v jeho rozhodovaní – klesajúca nezamestnanosť, rastúce HDP, rastúce mzdy, nízka inflácia a najmä nízke úrokové sadzby. V najbližšom už však môžeme očakávať viditeľnejšiu rast cien nehnuteľností - novostavieb, ktorý bude vyvolaný práve významným dopytom. Trh starých bytov z pohľadu cenového vývoja, podľa nás už pomaly naráža na svoj strop, preto tu očakávame v blízkej budúcnosti jeho stagnáciu.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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