



PREDAJ NOVÝCH BYTOV V BRATISLAVE ATAKOVAL ZA ROK 2015 OBJEM 4-TISÍC

Pozitívna nálada na rezidenčnom trhu novostavieb v Bratislave pokračovala aj v poslednom kvartáli roka 2015. Na trh stále pribúdajú nové projekty a dopyt po nehnuteľnostiach je v porovnaní s predchádzajúcimi 7 rokmi stále vysoký. Cena voľných bytov kontinuálne rástla po celý rok 2015.

Na konci decembra bolo v ponuke na bratislavskom realitnom trhu novostavieb **3 431 voľných bytových jednotiek**. V porovnaní s koncom septembra sa počet znížil o 4,5%, v medzročnom porovnaní však bolo v ponuke o takmer 100 bytov viac. Najviac voľných bytov, podobne ako tomu bolo v predchádzajúcom štvrtroku, sa nachádza v treťom bratislavskom okrese. Pri-

merná cena na meter štvorcový ale aj celková rástla v prvých troch obvodoch, naopak vo štvrtom a piatom obvode došlo k miernemu poklesu. Priemerná výmera bytu sa nám v porovnaní s koncom septembra zväčšila o 0,5 metra štvorcového.

- Ponuka voľných bytov v Bratislave sa drží nad 3,4 tisíc bytov
- Za celý rok 2015 sa v Bratislave predalo 3840 bytov, to je cez 10 bytov denne
- Priemerná cena novostavieb naďalej rastie a atakuje predkrízovú úroveň, rozdielna je však štruktúra a predaj bytov
- Najviac voľných bytov na trhu je 3-izbových, najpredávanejší segment sú 2-izbové
- Pre rok 2016 očakávame predaj cez 3,5 tisíc bytov
- Dopyt budú naďalej podporovať nízke úrokové sadzby a vyhliadky pre rast cien nehnuteľnosti

Tabuľka 1: Stav na trhu novostavieb v Bratislave k 31.12.2015

Obvod	počet	priemerná výmera	priemerná cena m ² s DPH	priemerná cena s DPH
BA I	475	82,45	3 288,86 €	229 629,31 €
BA II	545	67,61	2 020,17 €	137 030,89 €
BA III	933	63,88	2 206,95 €	138 971,46 €
BA IV	722	73,58	2 162,14 €	161 682,19 €
BA V	756	61,99	2 112,33 €	130 105,09 €
SPOLU	3431	68,62	2 274,05 €	151 919,46 €

Z hľadiska štruktúry **ponuke dominujú trojizbové byty s 37,5% podielom** a len tesne za nimi sa nachádzajú dvojizbové s 36,2%. Po cca 12,5% podiele na ponuke majú jedno a štvorizbové byty. Väčšie byty dosahujú 1,3 percentuálneho bodu na celkovom podiele.

V poslednom štvrtroku 2015 sa v Bratislave predalo 916 bytov v novostavbách. Predaj bol síce nižší ako v predchádzajúcich dvoch kvartáloch, no napriek tomu sa v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2014 zvýšil o takmer 31%. V priebehu roka 2015 sa dovedna predalo 3 840 bytov v novostavbách, čo vychádza približ-

ne 10,5 predaného bytu denne. Najviac predajov cca 31,5% sa realizovalo bratislavskej Petržalke, najmenej 11,5% v Starom Meste. Predaj v poslednom štvrtroku korešpondoval so štruktúrou a rozložením ponuky počas celého roka 2015. Najlepšie sa na trhu stále predávajú dvojizbové byty. Ich podiel na celkovom predaji v Bratislave sa dlhodobo pohybuje nad 45%. Od začiatku októbra do konca roka dobre predávali aj trojizbové byty a naopak postupne opadá dopyt po jednoizbových bytoch.

Tabuľka 2: Štatistika predaných bytov v novostavbách v Bratislave za 4.Q. 2015

Izbovosť	počet	priemerná výmera	priemerná cena m ² s DPH	priemerná cena s DPH
1	127	34,51	2 087,06 €	70 661,07 €
2	419	52,78	2 150,55 €	111 678,41 €
3	238	76,01	2 255,66 €	171 933,36 €
4	106	99,79	2 414,87 €	242 450,00 €
5	26	165,19	2 276,81 €	380 599,33 €
SPOLU	916	62,67	2 197,69 €	136 571,94 €

Priemerná cena metra štvorcového bytu v novostavbách na trhu od začiatku roka 2015 kontinuálne rastie. V decembri dosiahla **2 274 € s DPH**, čo v medziročnom porovnaní znamená **rast o takmer 10%**. Priemerná cena sa tak pomaly začína približovať úrovni, ktoré dosahovala počas krízy v rokoch 2008 a 2009. Z hľadiska absolútnej ceny bytu však to však až tak dramatický nevyzerá priemerná cena je už takmer **dva a pol roka stabilná a osciluje okolo úrovne 150-tisíc EUR s DPH**.

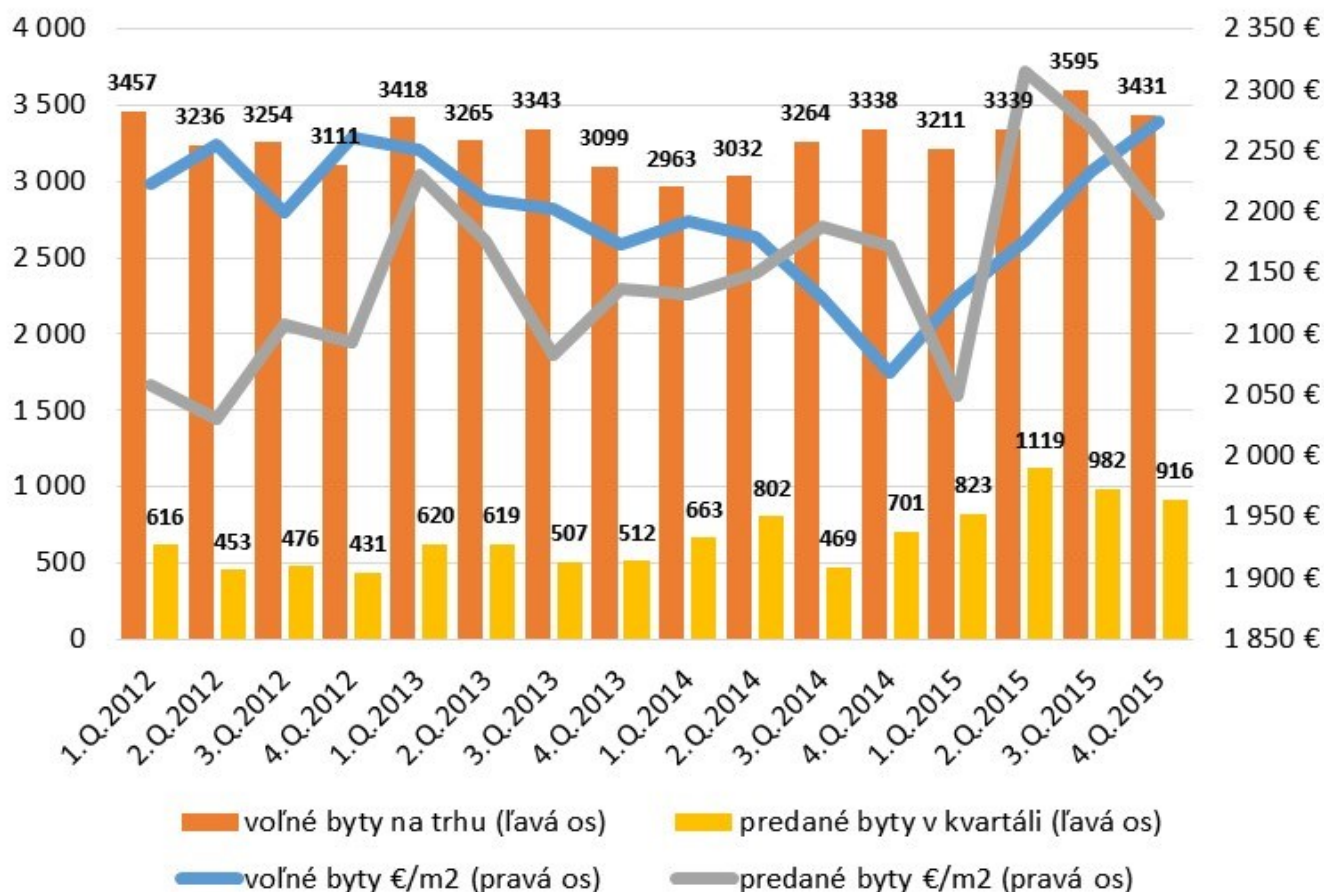
Priemerná cena predaného bytu nám od svojho vrcholu na konci júna 2015 do konca roka **poklesla o viac ako 5 percentuálnych bodov na 2 198 € s daňou**. Priemerná predajná absolútna cena bytu sa na trhu v Bratislave v **posledných 3 rokoch pohybuje v rozmedzí 130 až 150-tisíc € s daňou**. Tieto výkyvy sú spôsobované najmä aktuálnou skladbou trhu. Najviac priemernú predajnú cenu smerom na dol ovplyvnia projekty zo segmentu prestavieb, ktoré sú charakteristické nižšou cenou za byt.

Najviac bytov na trhu sa predalo v petržalských projektoch Slniečnice a Fuxová až 22% z celkových predajov v Bratislave za posledný kvartál. Predajmi na úrovni cca 50 bytov za štvrtrok sa môžu pochváliť aj projekty No-

belová I. a II., Radničné námestie a v Starom Meste vyrastajúci Stein. Zaujímavým faktom týkajúcim sa predaja v štvrtom kvartáli bol aj predaj bytov „z papiera“. Takto sa realizovalo až 80% všetkých predajov, čo potvrdzuje tendenciu z predchádzajúcich období.

Posledný kvartál roku 2015 nepriniesol so sebou význame zmeny resp. neodklonil sa od smerovania trhu, ktoré so sebou prinieslo predchádzajúce obdobie. V roku 2015 začal na trhu „platiť zákon“, že dobré byty za rozumné ceny si môže dopyt zabezpečiť len tým spôsobom, že bude veriť developerovi a kúpi si svoju nehnuteľnosť už „z papiera“. Z hľadiska smerovania a charakteru trhu môžeme badať isté zmeny v štruktúre ponuky. V rokoch 2012 a 2013 takmer 30% ponúkaných bytov bolo zo segmentu prestavieb resp. štartovacieho bývania. Tieto byty boli na jednej strane charakteristické svojou ekonomickou dostupnosťou ale na druhej v nich developeri minimalizovali obytný priestor. Postupne v rokoch 2014 a 2015 váha týchto nehnuteľností na celkovej ponuke upadá, s čím logicky klesá aj dopyt po nich. Rastúci dopyt tak nie je iba do-razom širokej ponuky lacných bytov ako tomu bolo v minulosti.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



V nasledujúcom období bude pre vývoj na trhu rozhodujúca makroekonomická situácia na trhu a s tým súvisiaci vývoj na trhu úrokových mier. Čo sa týka slovenskej ekonomiky, tak tá vykazuje pozitívne výsledky a rovnako tak pozitívne vyznievajú aj vyhladky do budúcnosti. Nebyť toho, že Slovensko je členom eurozóny, zrejme by tieto pozitívne správy tlačili na zvyšovanie úrokových sadzieb v blízkom období. Eurozóna však kvôli svojej ekonomickej situácii úrokové sadzby, zdá sa, neprehodnotí a nezvýši ani tento rok. Čo je pre slovenský realitný trh a najmä pre dopyt po nehnuteľnostiach dobrá správa. To však neznamená, že k obmedzeniu rastu realitného trhu nemôže dôjsť. V minulom roku Národná Banka Slovenska obmedzila poskytovanie 100% financovania nehnuteľností a od novembra tohto roka vstúpi do platnosti zákon, ktorý dáva stavebníkovi povinnosť za každý meter štvorcový obytného priestoru odvieť do pokladnice miestnej samosprávy poplatok v rozmedzí 10 až 35 € za meter.

Pre rok 2016 predpokladáme predaj bratislavských novostavieb na úrovni 3 500 bytov. Priemerná cena voľných bytov bude naďalej rásť a na konci roka môže atakovať úrovne okolo 2 400 € za meter štvorcový. Myslíme si, že vzrastie aj priemerná výmera predávaného bytu niekde k úrovniam okolo 65 metrov štvorcových. Znamená to, že podľa nás sa priemerný byt v Bratislave bude bežne predávať za cenu okolo 150-tisíc € s daňou. Tieto naše závery vychádzajú z predikcií rastu reálnych príjmov domácností, rastu ich finančnej stability, poklesu nezamestnanosti a najmä z predpokladu nízkych úrokových sadzieb na trhu.

Matúš Jančura

Vedúci Analytického oddelenia Bencont Group

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