



BYTY SÚ STÁLE MENŠIE A LACNEJŠIE – ĽUDIA ICH KUPUJÚ !

- *Ku koncu roka 2014 bolo na trhu v Bratislave v ponuke novostavieb 3 338 bytov*
- *Priemerná cena voľného bytu v novostavbe sa pohybuje na úrovni 1723 eur/m² bez DPH, resp. 113 903 eur*
- *Ponuku voľných bytov zásadne ovplyvnil projekt Slniečnice - Mesto (titulný obrázok)*
- *V poslednom štvrtroku 2014 sa predalo v Bratislave 701 bytov v novostavbách*
- *Cena predaných prevýšila na m² cenu voľných už druhý štvrtrok po sebe*
- *Absolútna cena predaných bytov bola vyššia ako cena voľných na trhu - 118 506 eur*
- *Za rok 2014 sa predalo v Bratislave spolu 2635 bytov*

V poslednom kvartáli roka 2014 sa na bratislavskom realitnom trhu novostavieb predalo 701. Je to o 36,9 % viac v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2013. Prílev novej ponuky na trh bol vo štvrtom kvartáli vyšší ako odlev a počet voľných bytov sa tak zvýšil na 3 338 – o 2,27 %. Na trhu začalo ponúkať byty osem nových projektov a tri nové etapy už rozbehnutých projektov.

Z 3 338 voľných bytov na trhu je 27,4% už dokončených a pripravených na nasťahovanie sa. Až polovicu z takto dokončených – 450 – tvoria byty, ktoré sú na trhu už viac ako dva roky (tieto byty sa zvyknú označovať ako ležiaky). Ich slabú predajnosť pripisujeme zlej štruktúre – až 33% z nich sú veľkometrážne byty, ktoré dnes v nových projektoch takmer nenájdeme. Ďalších 26,4% z celkovej ponuky na trhu sa má dostávať v priebehu roka 2015. Viac ako 1 500 bytov má termín ukončenia výstavby naplánovaný po prvom januári 2016.

Priemerná cena metra štvorcového v bratislavskej novostavbe klesla v porovnaní s tretím kvartálom o 3%. Dosiahla úroveň **1 723 € bez dane**. V porovnaní s rovnakým obdobím predchádzajúceho roka bol pokles ešte výraznejší a to až 8,5%. Dôvodom klesajúcej jednotkovej ceny na trhu je nižšia váha resp. menej bytov v novostavbách v drahších lokalitách ako je Staré Mesto, Nové Mesto či Ružinov. Len podiel bytov v Starom Meste na celkovej ponuke v Bratislave klesol za posledný polrok zo 17,25% na 10,7%. Gro staromestskej ponuky, kde sa cena metra štvorcového pohybuje na úrovni 2 400 €/m² bez dane, bolo nahradené ponukou na okraji Petržalky – **projekt Slniečnice Mesto (cca 10% celkovej ponuky)** – kde je priemerná cena jedného metra pod úrovňou 1 600 € bez dane. Ďalším faktorom poklesu ceny je strata podielu luxusného segmentu – ak sa aj nejaký na trhu nachádza často nezverejňuje údaje o cene.

Najlacnejším bratislavským okresom je v tomto porovnaní druhý obvod. Dôvodom je najmä fakt, že lukratívnejšie štvrte tohto okresu sú Nivy, Trávniky, Štrkovec či Prievoz dnes neponúkajú takmer žiadne byty v novostavbách a najvýznamnejší ružinovský projekt – Perla Ružinova – nezverejňuje svoj cenník. Okrem týchto faktorov je dôležité poznamenať, že v tomto okrese v predchádzajúcich dvoch rokoch dominovali – predstavby a štartovacie byty. Taktiež je si musíme uvedomiť, že do druhého okresu spadajú aj menej dopytovo atraktívne lokality ako Podunajské Biskupice či Vrakuňa – kde sa ceny nachádzajú výrazne pod bratislavským priemerom. Najviac voľných bytov v ponuke sa nachádza v piatom okrese. Najvýznamnejšie sa na tom

Priemerná absolútna cena novostavieb na trhu bez DPH klesla na 114-tisíc eur čo je najmenej za posledných 10 rokov. Oproti predchádzajúcemu kvartálu klesla o 10-tisíc eur a v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2013 to bol pokles až o 13,5 tisíc eur.

Z hľadiska izbovosti dominujú na trhu stále dvojizbové byty – 36,5% z celkovej ponuky. 33% ponuky tvoria trojizbové byty a zhodne okolo 15% podiel na ponuke majú jednoizbáky a štvor a viac izbové byty. Na trhu naďalej platí to, že ak si chce klient kúpiť o izbu navyše musí akceptovať aj vyššiu cenu na meter štvorcový.

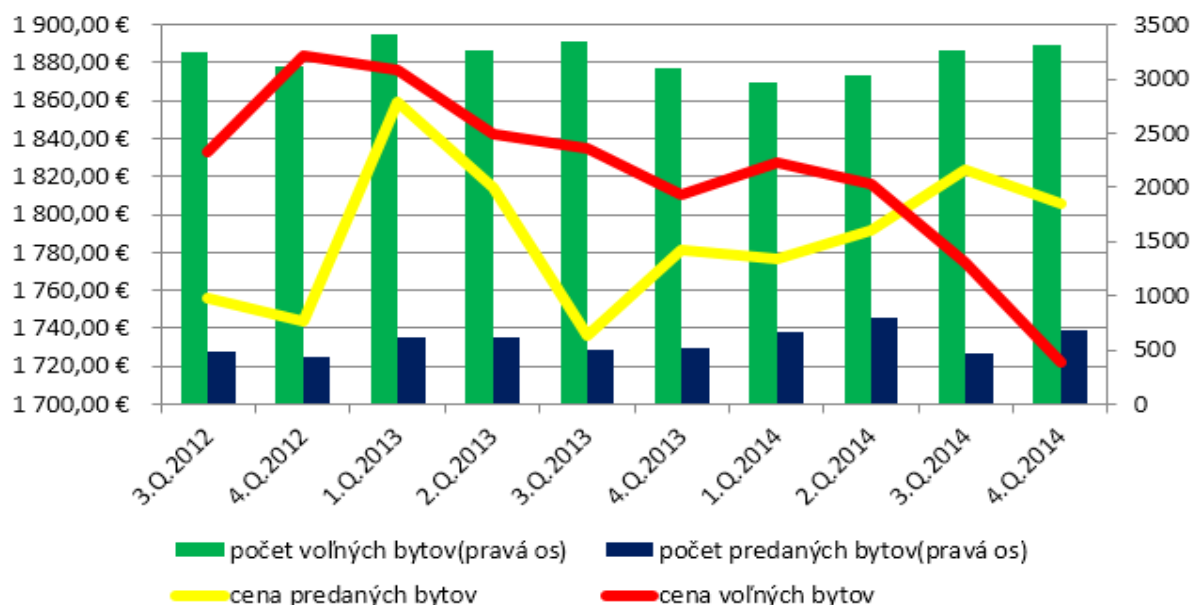
Tabuľka 1: Voľné byty v bratislavských novostavbách na trhu – koniec roka 2014(ceny sú bez DPH)

okres	počet	cena meter štvorcový	absolútna cena	priemerná výmera
BA I	358	2 427,66 €	205 479,32 €	95,92
BA II	676	1 562,31 €	93 117,09 €	62,89
BA III	747	1 782,95 €	121 365,22 €	72,25
BA IV	678	1 660,25 €	117 845,90 €	68,99
BA V	879	1 648,07 €	96 471,94 €	58,45
Spolu	3338	1 723,46 €	113 902,83 €	68,57

podieľa nová ponuka projektu Slnéčnice Mesto, ktoré ovplyvnilo aj priemernú cenu a výmeru – keďže prichádza so segmentom malometrážnych a lacných bytov. Významné zastúpenie v ponuke má aj tretí okres za čo vďačí projektu Pri Mýte.

Priemerná rozloha voľných bytov nám ku koncu roka klesla na 68,57 metrov štvorcových. **V porovnaní s prvým štvrtrokom 2012 je výmera bytov o 13 metrov nižšia !** V preklade to znamená toľko, že napriek

Graf 1: Vývoj na trhu - ceny sú bez DPH



takmer nezmenenej štruktúre izbovosti bytov na trhu developeri znížili výmeru bytu tak akoby odstránili jednu plnohodnotnú izbu.

Všetky tieto prepady čo sa týka priemernej ceny na meter štvorcový resp. absolútnej ceny, ale aj prepadu priemernej výmery má na svedomí jediný projekt – **Slnčnice Mesto** – so svojimi malými a na meter štvorcový relatívne lacnými bytmi.

Ako sme v úvode spomínali na bratislavskom realitnom trhu novostavieb sa predalo 683 bytov v poslednom štvrtroku 2014. **Celkovo sa v roku 2014 predalo na trhu 2 635 bytov** čo je najviac od začiatku nášho sledovania tohto trhu – roku 2008. Predaj novostavieb v Bratislave sa medziročne zvýšil o 16,7 %.

Čo sa týka rozdielov medzi predajmi v roku 2013 a 2014 tak tu sú tri základne charakteristiky: priemerná cena jedného metra štvorcového bytu predaného

Z celkového množstva predaných bytov bolo 36,7% bytov už dokončených, 30,7% bude dokončených v priebehu roka 2015 a na 32,6% predaných bytov si ich kupci budú musieť počkať viac ako jeden rok, kým ich budú môcť osídliť. **Cena dokončeného predaného bytu na meter štvorcový bola o 3,4% (cca 60€ na meter štvorcový bez DPH) vyššia v priemere ako cena predaného bytu “z papiera”.** Jeho výmera bola až o 19% vyššia ako výmera ešte nedokončeného ale už predaného bytu. Znamená to, že po malých a cenovo dostupných bytoch je na trhu stále veľký dopyt, čo potvrdzuje ich predaj bez toho aby kupujúci prišiel reálne do kontaktu s produktom.

Čo sa týka vyhlíadok pre rok 2015, tak trh sa výrazne nezmení. Úrokové sadzby aj v budúcom roku budú na nízkych úrovniach a tým pádom budú znižovať finančné náklady na kúpu nehnuteľnosti. Dobré projekty sa budú aj naďalej predávať, tak ako tomu bolo aj v tom

Tabuľka 2: Štatistika predaných bytov v 4.štvrtroku 2014 - ceny bez DPH

Izbovosť	Počet predaných	Cena m2 (bez DPH)	Absolútna cena	Priemerná výmera
1	135	1 765,03 €	66 614,68 €	38,12
2	275	1 814,36 €	96 666,60 €	53,63
3	208	1 822,63 €	144 563,81 €	80,22
4	74	1 815,55 €	216 664,13 €	122,03
5	8	1 999,54 €	412 853,13 €	212,94
ateliér	1	2 341,62 €	94 625,00 €	40,41
Spolu	701	1 809,56 €	118 506,18 €	67,42

v bratislavskej novostavbe v roku 2014 bola 1 797 € a v porovnaní s predchádzajúcim rokom tak klesla o 0,23%. Absolútna cena predaného bytu dosiahla za rok 2014 v priemere 118 146 € bez DPH a v medziročnom porovnaní tak poklesla o 3 percentuálne body. V porovnaní s rokom 2013 sa najvýznamnejšie prepadla výmera priemerného predaného bytu – tá klesla o 5,9% na 63,6 metra štvorcového v roku 2014. V roku 2014 však v dôsledku rekordného predaja vzrástli medziročne tržby z predaných bytov o 13,6% a dosiahli tak úroveň 313 miliónov eur bez DPH.

Takmer 40% predajov na trhu v poslednom štvrtroku 2014 pripadlo na dvojizbové byty. Za zmienku stojí aj 19% podiel jednoizbových bytov na celkovom predaji. Predaj štvor a viac izbových bytov dosiahol len cca 11% z celkového objemu.

to roku, takmer z papiera – čo znamená, že **ak niekto bude čakať na svoj vysnený byt v novostavbe až do kolaudácie, tak sa bude musieť uspokojiť s tým čo zostane po predpredaji.**

V roku 2014 boli ťahúňmi trhu najmä prestavby Miletičová 5, Ružinovská 1, Stromová či Modrá Guľa. Z nových projektov to boli Panorama City, Slnčnice, Jégeho alej, či pár menších projektov ktoré predali plus/mínus 50 bytov v priebehu roka. Ak upriamime pozornosť na projekty, ktoré v roku 2014 predali najväčšie objemy bytov vidíme, že takmer všetky, mimo Slnčnic, sa nachádzajú v užšom centre mesta. Ponuka v týchto projektoch je už takmer vypredaná a preto pre rok 2015 by mal trh priniesť nové alternatívy v týchto lokalitách. V roku 2015 určite pribudne minimálne jedna prestavba – koncom roka 2014 získal stavebné povolenie projekt Miletičová 60. Úlohu Panora-

ma City či Jégeho aleje by mohli prevziať projekty Pri Mýte, Perla Ružinova, či menšie projekty v centre mesta. Ponuka však bude v užšom centre v roku 2015 nepostačujúca. Alternatívu budú poskytovať skôr projekty v okrajovejších častiach Bratislavy, ale s dostupnejšími cenníkmi. Bude k nim patriť najmä projekt – Slnčnice a Slnčnice Mesto. Ďalšie za zmienku stojace sú Nová Trnávka, Radničné námestie, Malé Krasňany, Vila na Kopci či výstavba na konci Dúbravky – Tammi, Tujetoin a Na Vrátkach.

Mnoho odborníkov dnes čoraz častejšie hovorí o tom, že na trhu nedostatok voľných dokončených nových bytov. My to nespochybňujeme ale na druhej strane v tom nevidíme žiaden problém. Dokonca sa domnievame takto fungujúci trh je veľmi zdravý. Ak by na trhu bolo príliš veľa riedko obsadených skolaudovaných projektov mohlo by to spôsobovať finančné ťažkosti niektorým developerom – čím by následne trpel aj trh na druhej – dopytovej stránke skrz kvalitu poskytovaných služieb.

Matúš Jančura

Hlavný analytik Bencont GROUP, a.s.