



NEHNUTEĽNOSTI V OKOLÍ BRATISLAVY

Okrem Bratislavy zaznamenáva vyšší dopyt po bytoch aj blízke okolie Bratislavy. Rastúci dopyt odráža vysoké ceny v samotnej Bratislave a pre niektorých bývanie mimo hlavného mesta predstavuje lepšiu voľbu (viac priestoru, pokojnejšie prostredie, nižšia cena, dostupnejšie bývanie). V analýze sa pozrieme na realitný trh okolia Bratislavy a porovnáme si ho s tým bratislavským.

Ku koncu augusta sa nachádzalo v blízkom okolí 33 väčších realitných projektov ponúkajúcich byty cez svoje stránky (nie rodinné domy). V roku 2012 sme evidovali 23 takýchto projektov a niektoré predstavujú len pokračovanie (ďalšie etapy) týchto projektov. Takže prvý bod je, že realitný trh sa rozmohol rovnako mimo Bratislavy ako v nej. To potvrdzuje aj objem voľných bytov v ponuke. Predtým to bolo 523 voľných a aktuálne, aj keď pri vyššom počte projektov, **ich je 641**. To, že developeri priniesli viac bytov do ponuky, značí vyššiu dôveru v predaj a pokračovanie priaznivého dopytu. Pri okolí Bratislavy nateraz síce abstrahujeme od výstavby rodinných domov no tá je podstatne vyššia práve mimo Bratislavy nakoľko si vie rodina dovoliť za približne rovnakú cenu rodinný dom

so záhradou namiesto malého bytu v centre mesta. Tak okrem bytov sa časť developerov púšťa do ponúkania rodinných domov na kľúč. Takýchto projektov na RD je v okolí približne 20.

Pozrime sa na voľných 641 bytov. Ich cena sa pohybuje **od 518 eur/m² bez DPH po 1977 eur/m²**. Tá prvá je z projektu hneď za hranica a to Rajka Park v Rajke (Maďarsko). Druhá najvyššia je v Gaštanovej aleji v Rusovciach (čo je síce mestská časť Bratislavy no vzhľadom na vzdialenosť od centra ju berieme aj do porovnania bytov mimo mesta). Pri tomto projekte však vidieť cenu, ktorá dosahuje priemer celej Bratislavy. Celkový priemer jednotkovej ceny bytov ponúkaných mimo Bratislavy je 1274 eur bez DPH. Medián (stredná hodnota) je o niečo

“Naším cieľom je prinášať klientom pravidelné mesačné informácie o dianí na realitnom trhu Slovenskej republiky a jej hlavného mesta.”

Na Tupého ulici vyrastie projekt Park pod Kolibou so 109 bytmi

Pri Národnom futbalovom štadióne vyrastie projekt Tehelné pole so 334 bytmi

V Ružinove rozbieha YIT výstavbu a predaj projektov Nuppu a Pari

Blumentál v Starom meste pokračuje spustením predaja druhej etapy, ceny sa pohybujú cez 3200 eur/m²

Nezamestnanosť sa dostala na 9,44%, priemysel a stavebníctvo s prepadom

vyššia a to 1282 eur bez DPH (tu nám priemer znižuje nízka cena bytov v Rajke). Nad priemerom sú väčšie lokality v okolí ako Pezinok, Šamorín, Stupava či Modra. Cena bytov mimo Bratislavy je tak o 35,5 % nižšia ako tých v hlavnom meste. To je hlavným dôvodom rastúceho dopytu. Absolútne to vychádza o 700 eur v priemere na m² viac oproti cene bytov v Bratislave. Pri tradičnom 60m² byte je to úspora až 42 000 tisíc eur (bez DPH). Musíme však poznamenať, že cena rástla aj v okolí Bratislavy. A to výrazne rýchlejšie ako tie v samotnej Bratislave. **Za 4 roky sa ceny v Bratislave v priemere dvihli o 146 eur, resp. o 7,95 %. V bytoch v okolí Bratislavy ceny rástli v priemere až o 205 eur, resp. 19,15 %.** Zatiaľ čo sa realitný boom spája s Bratislavou pri 8 % raste tak oveľa väčší tlak nastáva

Základné údaje k projektom v okolí Bratislavy - august 2016

Lokalita	počet voľných	rozloha	AC bez DPH	JC bez DPH
Pezinok	166	61,48	81 475,70 €	1 337,79 €
Dunajská Lužná	130	65,27	77 610,47 €	1 206,07 €
Stupava	71	56,92	80 899,54 €	1 423,37 €
Rovinka	55	38,56	50 374,71 €	1 311,76 €
Modra	35	61,02	82 703,21 €	1 310,76 €
Rajka (Maďarsko)	35	60,47	49 712,09 €	834,55 €
Malacky	28	63,67	68 389,50 €	1 085,23 €
Senec	24	71,81	92 412,79 €	1 289,68 €
Šamorín	24	44,23	56 273,96 €	1 315,95 €
Bernolákovo	19	61,93	72 837,37 €	1 190,11 €
Hviezdoslavovo	18	53,38	56 712,61 €	1 068,11 €
Rusovce	18	85,10	150 203,00 €	1 744,05 €
Vinosady	12	49,05	66 212,78 €	1 357,97 €
Malinovo	4	62,53	82 335,00 €	1 316,78 €
Hamuliakovo	2	49,51	56 682,00 €	1 144,86 €
Spolu	641	59,72	75 776,25 €	1 274,03 €

pri bytoch v okolí Bratislavy. Najviac túto cenu ovplyvnil prudký rast cien v Pezinku.

57 % z ceny bytov v Bratislave. Pri len mierne väčšom jednoizbovom byte je celková cena nižšia o 23 tisíc

Voľné byty v okolí Bratislavy a ich parametre - august 2016

izba	počet	plocha	AC bez DPH	JC bez DPH
1	78	37,24	50 181,37 €	1 349,00 €
2	305	52,74	67 443,97 €	1 284,22 €
3	221	71,88	88 319,63 €	1 227,04 €
4	31	89,01	105 837,65 €	1 190,37 €
5	6	107,00	207 807,33 €	1 942,12 €
Spolu	641	59,72	75 776,25 €	1 274,03 €

Čo sa týka charakteristiky voľných bytov podľa izbovosti tak podielovo je štruktúra bytov porovnateľná s Bratislavou a nefigurujú v ponuke viac väčšie byty. Skôr naopak. Väčší podiel v štruktúre ponuky majú dvojizbové a jednoizbové byty. Mimo Bratislavy majú tieto dve kategórie 60 % podiel na ponuke (z toho 47,6 % majú 2-izbové byty) a v Bratislave je to 55,5 % (z toho 41 % 2-izbové byty). Nepotvrdil sa nám tak dojem, že v okolí sa budú viac ponúkať viacizbové byty, ktoré by boli cenovo dostupnejšie ako rovnako veľké byty v Bratislave. Keď sa však pozrieme na rozlohu tak v okolí Bratislavy sa väčšie byty ponúkajú iba v prípade jednoizbových a to v priemere o 1,55 m². Pri ostatných typoch izbovosti je priemerná rozloha menšia a teda byty mimo Bratislavy sú dokonca menšie ako. Všetky tieto parametre končia v celkovej cene za byt. Zo vzorky za august je priemerná cena voľných bytov na trhu mimo Bratislavy na úrovni 75,7 tisíc eur bez DPH, čo je

eur. Dvojizbový je v priemere lacnejší o takmer 40 tisíc eur. Väčší trojizbový byt o 62 tisíc eur a väčšie byty dosahujú cenové zvýhodnenie oproti Bratislave samotnej o 100 tisíc a viac. Aj napriek týmto cenovým disparitám dopyt po týchto bytoch nie je až taký veľký. Dôvodom môže byť hlavne komplikovanejšia doprava za prácou do centra. Rovnako ďalším dôvodom je potreba vybavenosti v okolí a preferencie kupujúcich. Ešte nemenej podstatným dôvodom môže byť vyššia likvidita bytu v Bratislave ako mimo nej (rýchlejšie sa predá či prenájme byt v Bratislave ako mimo nej). Z tohto dôvodu môže byť dopyt po bytoch v okolí znížený o byty kúpené ako investícia, ktorých v Bratislave pribúda.

Okrem ceny a rozlohy je ešte výrazný jeden faktor pri predaji bytov. A to či je daný byt len vo fáze výstavby alebo je už dokončený. V súčasnosti je v Bratislave tento pomer naklonený z 85 % v prospech nedo-

končených bytov - teda bytov vo výstavbe. Teda iba 15 % z ponuky (521 bytov) je dokončených z čoho časť má už viac ako 5 rokov. V okolí Bratislavy je z ponuky voľných 641 bytov dokončených až polovica. To vytvára lepšie podmienky pre výber bytu vo fáze jeho dokončenia a nie len predaj z papiera. V súčasnosti sledujeme z dôvodu trhových podmienok dostatočný dopyt po bytoch a to či už v Bratislave ale aj mimo nej. Pri výrazne nižších cenách je aj tak dopyt „zdržanlivejší“ ako v prípade bytov v Bratislave. Zmenu ceny smerom nahor v okolí Bratislavy môže spôsobiť plánovaná výstavba obchvatu Bratislavy čím urýchli cestu z okolitých obcí a miest do centra. Stále však bude okrem preferencií rozhodovať cena. Ukázali sme si, že byty mimo Bratislavy sú síce výrazne pod priemerom Bratislavy no rozlohovo sú dokonca menšie a taktiež nedominujú viacizbové byty. Z tohto dôvodu môžeme usúdiť, že medzi alternatívou bývania v Bratislave je z hľadiska bývania mimo Bratislavy preferovanejšie bývanie v rodinnom dome kde za porovnateľnú cenu kupujúci získa väčší priestor na život. Rovnako tak nad kúpou mimo Bratislavy uvažujú skôr rodiny s deťmi čo potvrdzujú aj demografické fakty o vekovej štruktúre odšťahovaných z Bratislavy do okolitých obcí a okresov. (jp)

Park pod Kolibou

Developerská spoločnosť Vinohradis Villas spustila predaj bytov v novom projekte Park pod Kolibou. Ten sa nachádza na Tupého ulici. Samotná výstavba má začať na jeseň a teda aktuálne prebieha predpredaj. Koniec je plánovaný v rovnakom čase o dva roky. Projekt kúsok nad železničnou traťou ponúka dovedna v dvoch bytových domoch (Kaskády pod Kolibou a Korunná vila) 109 bytov. Najväčší podiel majú 3-izbové byty (60), 16 je 1-

izbových, 13 4-izbových a po 10 zhodne 2- a 5-izbové byty. Najmenšie byty začínajú v priemere na cene 107 tisíc eur s DPH až po najdrahšie za necelých 400 tisíc eur s DPH. Najpočetnejšie 3-izbové byty sa ponúkajú v priemere za 233 tisíc. Jednotkovo na m² vychádzajú byty v tomto projekte na 2660 eur s DPH. Rozlohovo začínajú 1-izbové na 39 m², 2-izbové na 70,5 m², 3-izbové na 86,4 m² až po najväčšie 163 m² päťizbové byty. Aktuálne je

predaný len 1 byt. Projekt do ponuky priniesol rozlohovo väčšie byty, rozšíril najmä ponuku 3-izbových bytov a najmenej najžiadanejší segment 2-izbových. Vzhľadom na lokalitu a ponúkание bývania vo vyššom štandarde je aj logické, že sa neorientuje na malé a lacné byty. Pri súčasných podmienkach a malom počte bytov takéhoto segmentu sa projekt môže rýchlo vypredať. (jp)

Byty Tehelné pole

Po dlhej prestávke sa začala výstavba Národného futbalového štadióna na bývalom Tehelnom poli, ktorý nebude stavať súkromník ale štát. Súkromný investor Tehelné, a.s. (ktorého akcionárom je ŠK Slovan Bratislava futbal a. s. - firma I. Kmotríka, ktorý mal stavať aj štadión) predstavila ponuku 334 bytov v projekte Tehelné pole, ktorý vyrastie na rohu pozemku nového štadióna oproti projektu 3 veže. Z

celkového počtu je 58 apartmánov a 276 bytov. Projekt ponúka najmä 2-izbové byty (tvoria 50 % - 167 bytov) a najmenšie 1-izbové (27 % - 91 bytov). Projekt tak stavil na malé a dostupné bývanie blízko centra. Čo sa týka rozlohy tak najmenšie byty majú od 33 m², väčšie 2-izbové v priemere 55 m² a 3-izbové 70 m². Väčších 4- a 5-izbových je spolu 28 a rozlohovo sú od 122 po 162 m². Cena s DPH sa začína od 82

tisíc pri najmenších bytoch, 2-izbové sa v priemere ponúkajú za 135 tisíc a 3-izbové byty za 175 tisíc. Jednotkovo je projekt nastavený na 2300 eur za meter štvorcový. Túto cenu dvíhajú najväčšie byty, menšie sú v ponuke za 2240-2260 eur na m². Koniec výstavby nie je uvedený no môžeme predpokladať, že samotná výstavba ako aj koniec pôjde ruka v ruku s výstavbou futbalového štadiónu. (jp)

Nuppu a Pari v Ružinove

Bývalý projekt Bergamon v Ružinove sa po dlhej dobe predstavil v podobe **Nuppu** (Púčik) od fínskeho developera YIT. Projekt na ploche 6,3 hektárov vyrastie po pravej strane diaľnice smerom na Prístavný most, medzi ulicami Bajkalská, Mlynské Nivy a Hraničná (oproti cez diaľnicu je projekt Nový Ružinov). V Nuppu sa zatiaľ ponúka 106 bytov no celkovo počítá projekt až s 800 bytmi. Cena bytov sa v priemere pohybuje na 2170 eur za meter štvorcový s DPH. Štruktúra ponuky

prvej etapy predaja je tvorená prevažne 2-izbovými bytmi (48) a 3-izbovými (38). Zvyšných 20 tvoria jednoizbové (12) a štvorizbové (8). Výmera najmenších sa začína v priemere na 37 m², najviac žiadané 2-izbáky majú po takmer 50 m², 3-izbáky cez 71 m² a najväčšie okolo 83 m². Cena sa začína od 86 tisíc po 199 tisíc. K bytu si môže kupujúci za 12 tisíc dokúpiť parkovacie státie či za ďalších 3 tisíc pivničnú kobku. Najlacnejšie ho tak byt vyjde na 100 tisíc pri 37 m². Výstavba začína v

týchto dňoch a dokončenie prvej etapy je plánované na koniec roku 2018. Rovnaký investor rozbieha aj výstavbu bývalej Cvernovky pod názvom **Pari**. Projekt v prvej etape prináša 88 bytov (43 bytov a 45 apartmánov). Väčšina z ponuky je opäť dvojizbová s výmerou okolo 42 m². Po ukončení a dopredávaní projektov v Dúbravke a Rači sa tak developer usadil v blízkosti centra mesta. Patrí mu aj projekt Stein2 v Starom meste. (jp)

Blumentál s druhou etapou

Luxusnejší projekt Blumentál v Starom meste spustil predaj druhej etapy. Tá priniesie ďalších 75 bytov, prevažne 2-izbových (32). Prvá etapa dopredáva posledných 29 bytov. (z 112). Priemerná cena bytu sa

pohybuje vzhľadom na lokalitu až na úrovni takmer 3200 eur/m² s DPH. Priemerná absolútna cena bytu začína od najmenších za 124 tisíc, cez 158 tisíc za dvojizbové byty, 255 tisíc za trojizbové po 644

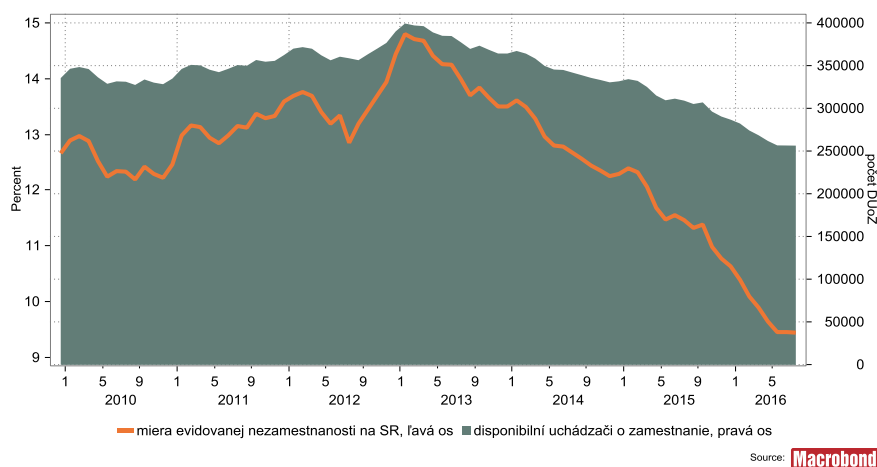
tisíc za päťizbové (tie sú iba 3). Developer Corwin Capital avizuje začiatok výstavby druhej etapy na jeseň v tomto roku a koniec v decembri 2018. (jp)

Nezamestnanosť

Miera nezamestnanosti dosiahla za júl na Slovensku 9,44 %. To predstavuje 256 tisíc disponibilných uchádzačov o zamestnanie. Ďalších 41 tisíc je nedisponibilných (vykonávajú menšie obecné služby, dočasná PN, iné) a s nimi je nezamestnanosť na úrovni 10,96 %. V bratislavských okresoch sa pohybuje od 4,39 % (V) po 5,35 % (III). Celkovo za júl pribudlo nových 21 tisíc uchádzačov a opustilo 23 tisíc. Z tých si 15 tisíc našlo reálne prácu, 3,6 tisíc bolo vylúčených pre nespôluprácu (nehlásilo sa na úrade práce) a ostatných 4,6 tisíc nie je úradom definovaných prečo boli vyra-

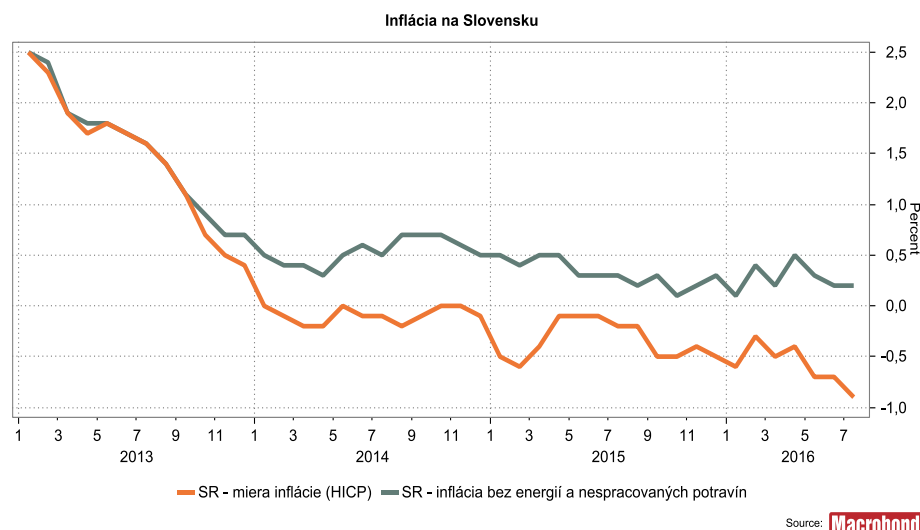
dení. Nezamestnanosť klesá veľmi pomaly a otázne zo štruktúry nezamestnaných je či a ako ešte vôbec

môže poklesnúť nakoľko väčšina je nekvalifikovaná a o prácu nemá záujem. (jp)



Inflácia

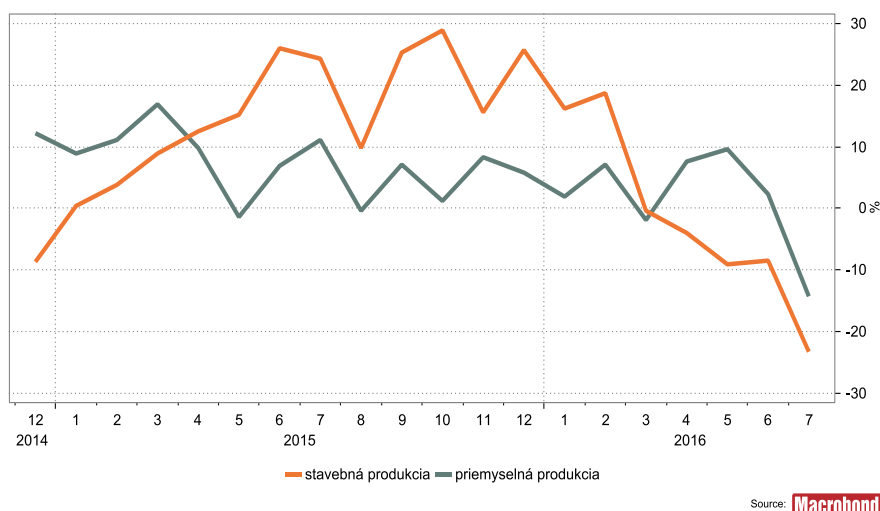
Miera inflácie za júl dosiahla na Slovensku -0,9 %. Ide o najnižšiu nameranú zmenu cenovej hladiny a teda najväčšie medzioročné zníženie cien. Medzioročne sa ceny znižujú pri menšom počte skupín a za júl klesala cena pri 4 skupinách z 12. Výrazne vplývajú stále nízke ceny energií, tie priamo ovplyvňujú klesajúce ceny v doprave a pokles sledujeme aj pri cenách potravín za čo môže dobrá úroda ale tiež klesajúce náklady prepravy a pod. (jp)



Stavebníctvo a priemysel

Stavebná produkcia zaznamenala za júl rekordný prepád (najhorší za 7 rokov) o 23,3 % a to dôsledkom vysokej produkcie v júli 2015 čerpaním eurofondov a dokončovaním projektov. Objem prác za júl bol na úrovni 410 mil. eur čo je porovnateľné s rokom 2014 či 2013. Priemysel za júl vykázal taktiež neočakávaný pokles o 14,3 % čo je taktiež najhorší prepád za ostatných 7 rokov. Za tento pokles môže výroba dopravných prostriedkov, ktorá tvorí najväčší podiel a vykázala 35,6 % pokles. Dôvodom sú letné odstávky závodov sústredené práve do tohto mesiaca. Tento prepád je

tak sústredený do jedného mesiaca a to by sa malo prejaviť na vyššom raste za august. (jp)



Úvery na nehnuteľnosti

Objem úverov na nehnuteľnosti za mesiac júl dosiahol 20,68 miliárd eur. Medziročne sa ich objem zvýšil absolútne o 2,48 miliardy eur čo predstavuje až 13,68 % rast. Rast si drží stále vysoké úrovne ale dôležité je si uvedomiť, že pri tak vysokom objeme sú absolútne prírastky každým mesiacom vyššie. Minulý rok vzrástol objem úverov medziročne o 2,2 miliardy (júl 2015 oproti júlu 2014). Fakt nízkych sadzieb a pokračovanie politiky ECB tak spôsobuje výrazný stimul na

konkurenčný boj medzi bankami, ktoré majú "lacné" financovanie od centrálnej banky a vedia ísť s úrokom nižšie. Objem úverov na bývanie tak rastie a rozhodujúcim pre klienta je nízka splátka. NBS už avizovala od začiatku budúceho roku sprísnenie pôžičiek aby nedošlo k nárastu neschopnosti splácať tieto úvery pri raste úrokových sadzieb. Najviac medziročne narástol objem nových úverov na nehnuteľnosti banke VÚB a to 673 miliónov (19,15 % rast). Druhá bola SLSP s 584 mili-

ónovým rastom (11,62 %) a tretia ČSOB o 462 miliónov eur medziročne viac (23,07%). Ak vidíme medziročný rast o 20 % tak môžeme hovoriť o prehrievaní trhu, resp. môžeme očakávať, že sa po minimálnej zmene sadzby smerom nahor poskytovanie výrazne spomalí. Pri raste cien nehnuteľnosti a zvyšovaní požiadaviek na vlastný kapitál bude kúpa náročnejšia pre menej bonitných klientov. To je hlavný dôvod súčasnej expanzie nových úverov na nehnuteľnosti. (jp)

Hypotekárne úvery

Hypotekárne úvery dosiahli k júlu objem 5,33 miliárd eur. Ich objem rástol medziročne o 412 miliónov eur, resp. o 8,38 %. Vidíme tak, že hypotekárne úvery netvoria ani pätinu z novoposkytnutých úverov na nehnuteľnosti. Dôvodom je fakt, že v súčasnosti je výhodnejší úrok poskytovaný v bankách na úver ako celok a neoplatí sa brať si hypotéku pre mladých so zvýhodne-

ním. Zároveň zníženie o 3 % aj tak automaticky nepredstavuje 0 % úrok ako by sme mohli začať. V dôsledku toho sa viac na trhu rozpína segment iných úverov, ktoré sú síce veľmi podobné hypotéke no nie je to hypotéka. Rovnako hypotékou nemôže byť prefinancovaná v súčasnosti celá hodnota nehnuteľnosti čo sa dopĺňa práve iným úverom. Pri hypotékach môžeme pozorovať

na trhu boj iba dvoch bánk. VÚB medziročne poskytla viac o 200,4 miliónov eur v hypotékach a SLSP viac o 181,6 milióna eur. Keď sa pozrieme na celkový prírastok tak tieto dve banky sa postarali o 93 % nových hypoték. Pokles zaznamenala Tatra banka, Sberbank, OTP a Prima banka. (jp)

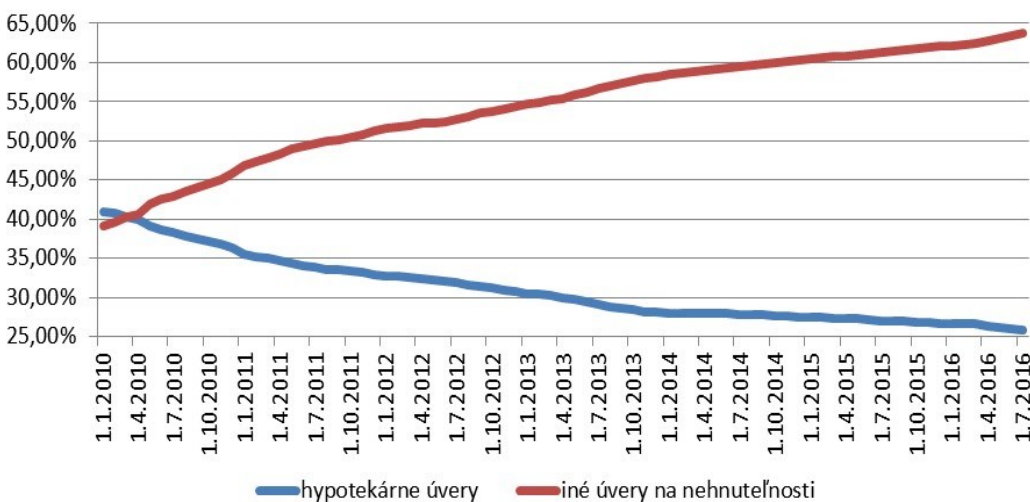
Iné úvery na nehnuteľnosti

Iné úvery na nehnuteľnosti dosiahli v júli objem 13,18 miliardy eur a zaznamenali medziročný rast o 2 miliardy eur (18,26 %). Tento segment úverov ťahá celý úverovania bývania na Slovensku. Dôvod je jednoduchý. Banky majú lacné peniaze od ECB, môžu ponúkať aj nízky úrok, nemusia emitovať hypotekárne záložné listy ako pri hypotékach a zároveň môžu poskytnúť tento typ úveru na väčší podiel z nehnuteľnosti. Za júl tu sa nám v medziročnom raste výrazne odlišili 4 banky. Tri tie najväčšie s rastom od 403 miliónov eur (SLSP), 415 miliónov eur (ČSOB) až po 472 mil. eur (VÚB).

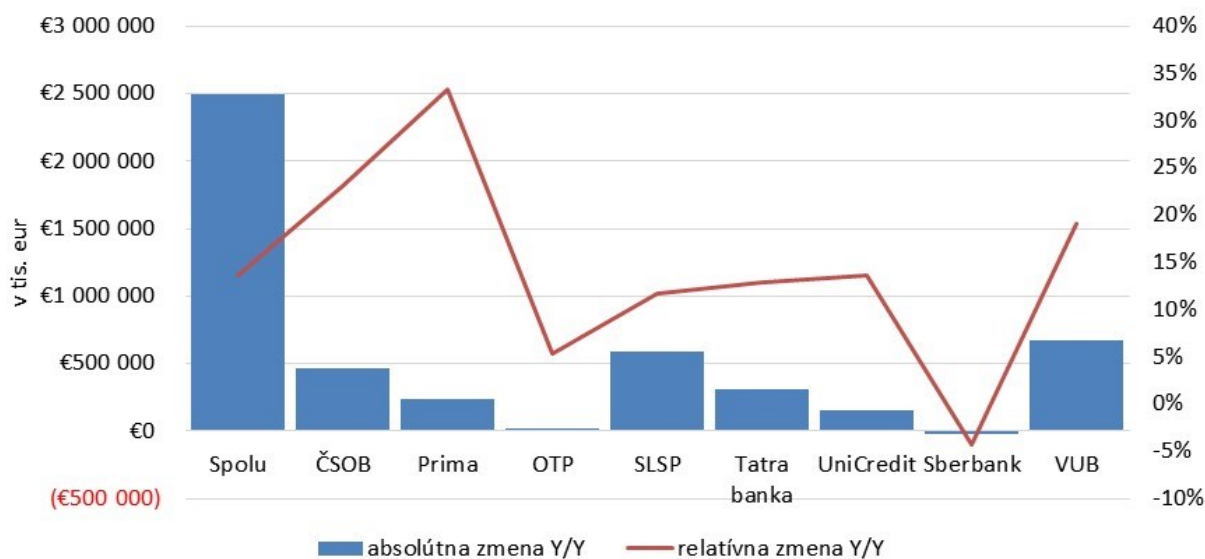
Veľmi rýchly rast zaznamenala Prima banka a to o 249 miliónov eur viac v poskytnutých iných úverov na nehnuteľnosti čo je pre túto banku až 41 % medziročný rast. V tomto segmente zaznamenala pokles iba Sberbank, ktorá prechádza

zmenou majiteľa a jej stratégia na trhu je nevýrazná. Najostrejší boj o klienta zohrávajú práve spomínané 4 banky. Za zmienku však stojí aj Unicredit banka, ktorá prišla na trh s najnižším úročením na bývanie vôbec. (jp)

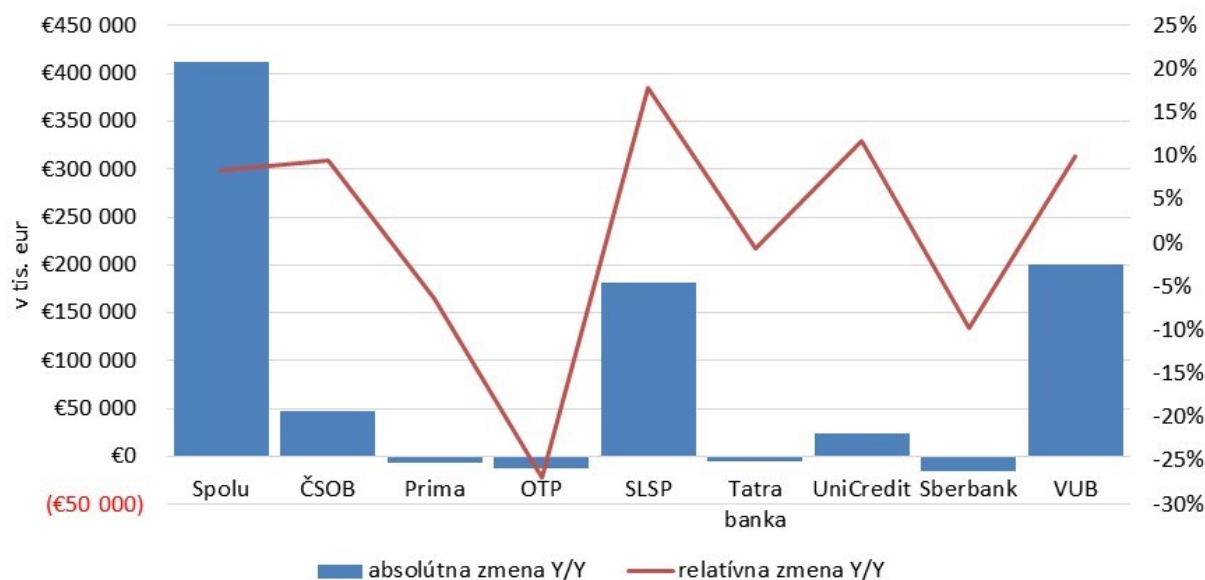
Podiel hypotekárnych a iných úverov na nehnuteľnosti na celkových úveroch na nehnuteľnosti



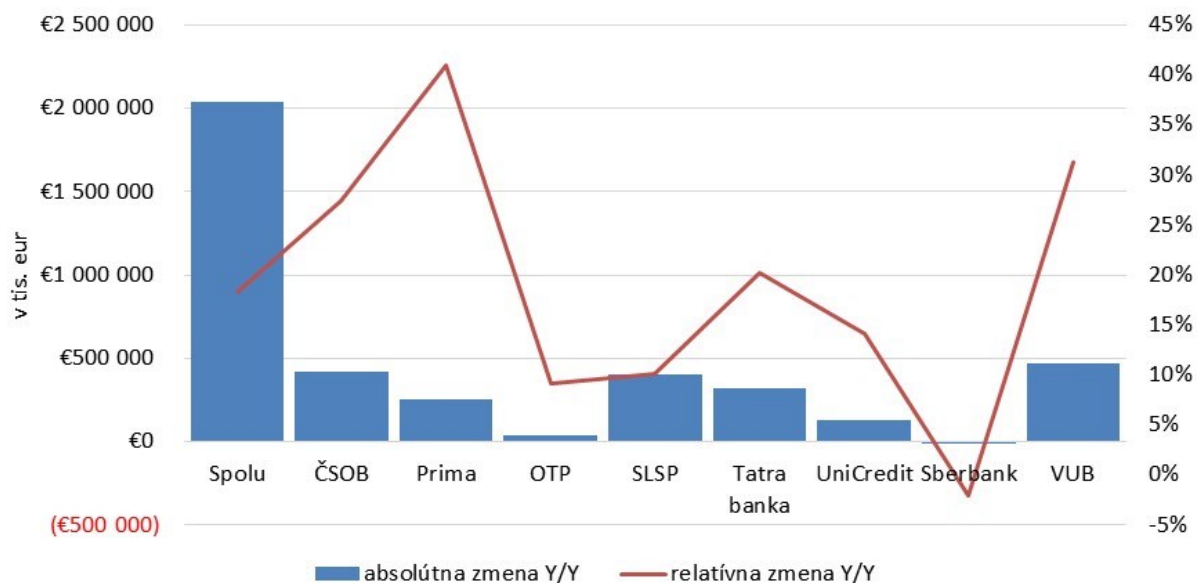
Úvery na nehnuteľnosti



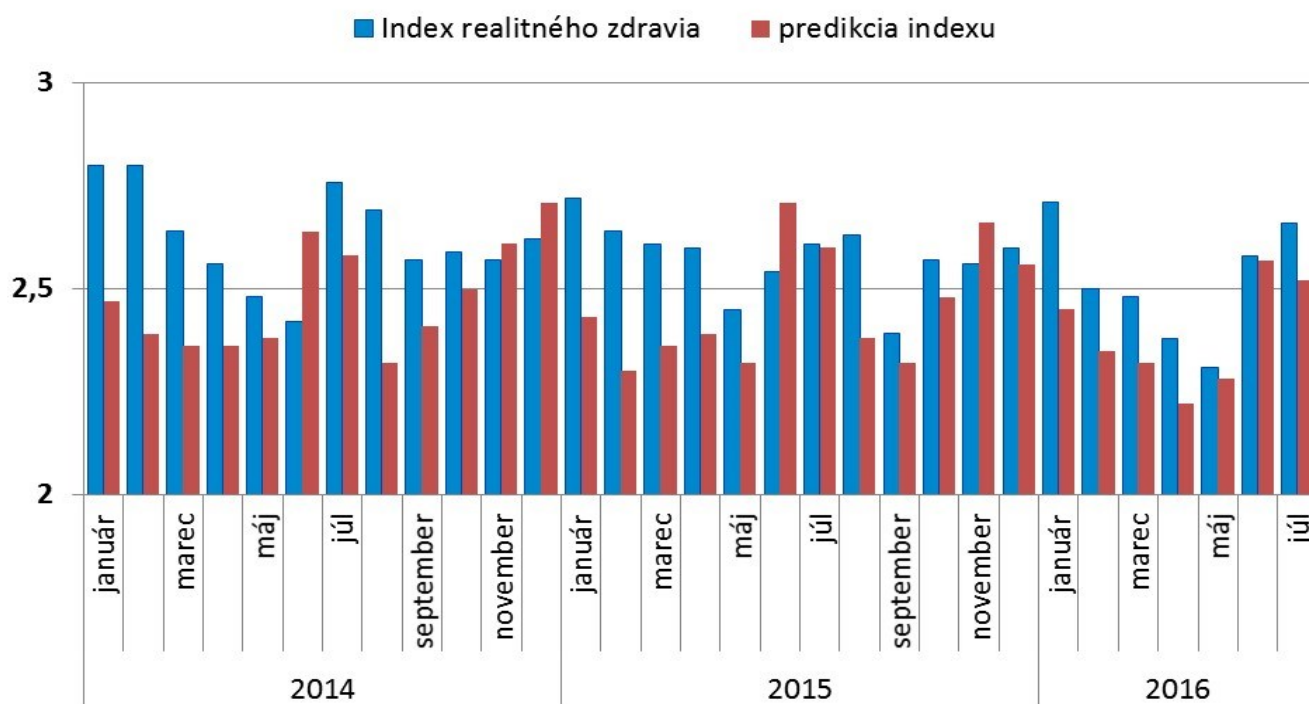
Hypotekárne úvery



Iné úvery na nehnuteľnosti



INDEX REALITNÉHO ZDRAVIA



Tento dokument je publikovaný pre spoločnosti skupiny BENCONT, a môže byť reprodukováný a ďalej šírený len s jej písomným súhlasom. Informácie v tomto dokumente boli získané z externých zdrojov, ktoré boli spoločnosťou považované za spoľahlivé.

Matúš Jančura

Hlavný analytik, Bencont INVESTMENTS
jancura@bencont.sk

Jozef Prozbík

Analytik, Bencont INVESTMENTS
prozbik@bencont.sk

Analytici:

Nebesník Martin
Bruchánik Rudolf
Csatári Erik

Vajnorská 100/A
831 04 Bratislava
www.bencont.sk



BENCONT INVESTMENTS



BENCONT GROUP



BENCONT DEVELOPMENT