



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

- West Park v Záhorskej Bystrici prináša 140 bytov, v predaji je prvých 66
- Starý háj vyrastie v Petržalke na rohu Bosákovej a Černyševského
- City Park Ružinov spustil predaj posledných bytov v tretej budove
- Urban Residence blízko Račianskeho mýta prichádza s druhou etapou do predaja

RAST CIEN STARŠÍCH BYTOV

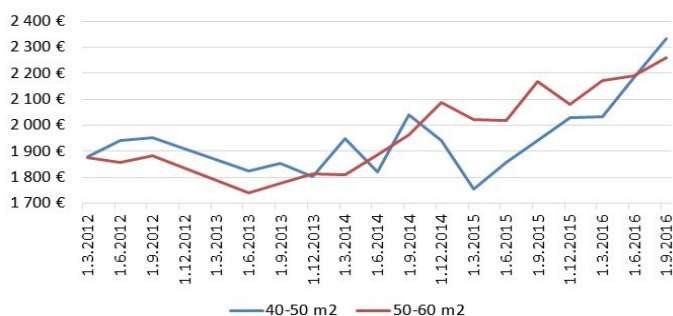
V poslednom roku sa výstavba bytov v Bratislave rozbehla v plnom prúde o čom svedčí aj vysoký prílev projektov do ponuky (resp. ďalších etáp). Kým v roku 2014 ich bolo 40 nových, v minulom roku 37 tak za tento rok spustilo predaj ku koncu októbra už **50 nových projektov** a to nie je ešte koniec roka. Výstavba nových bytov teraz však reaguje na rastúci dopyt už v minulosti keďže samotná realizácia projektu trvá niekoľko rokov. Toto obdobie nesúladu rastúceho vysokého dopytu po bytoch a pomalšie pribúdajúcej ponuky **doplnili staršie byty** a viacerí majiteľov tak využilo situáciu na predaj aj za vyššiu cenu, ktorá bola v dôsledku dobrých úverových podmienok a aj nedostatku dokončených novostavieb akceptovaná. A tak sa cena starších bytov dotiahla na m^2 nad úroveň väčšiny novostavieb. V tejto krátkej analýze sme sa zamerali na **staršie dvoj- a trojizbové byty**. Pri 2-izbových sme porovnávali dve kategórie 40 až 50 m^2 a 50 až 60 m^2 . Tieto segmenty

sú najžiadanejšie a taktiež sme sa týmto vyhli dopadu veľkých bytov ktoré stláčajú jednotkovú cenu nadol (niektoré staršie dvojizbáky majú cez 130 m^2) rovnako maličké dvojizbové byty spôsobujú extrémne vysoké jednotkové ceny - 30 m^2 za 4500 eur/ m^2 . Dvojizbové byty od 40 do 50 m^2 vykázali oproti roku 2012 v rokoch 2013 a 2015 dokonca pokles. V tomto roku sa však **oproti roku 2012 zdvihli o 14,6 %** na takmer **2 200 eur/ m^2 s DPH**. Väčšie byty od 50 do 60 m^2 zaznamenali už v roku 2015 **rast oproti 2012 o 10,7 %** a v tomto roku už dosiahli 18 % rast oproti bázičnému roku 2012.

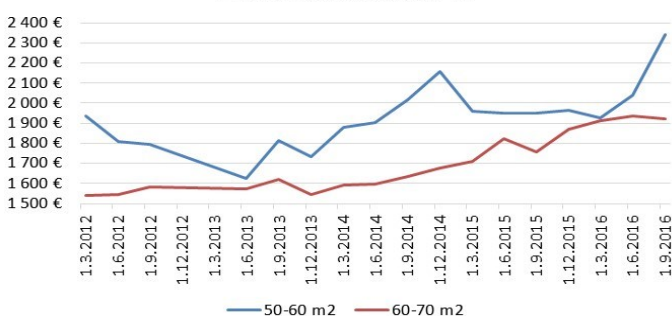
V segmente trojizbových bytov sme vybrali taktiež 2 kategórie aby sme predišli vplyvu extrémov oproti priemeru. Prvá kategória od 50 do 60 m^2 dosiahla v tomto roku priemernú jednotkovú cenu 2100 eur čo je oproti **2012 rast o 13,9 %** pričom roky predtým to bola necelá polovica a v 2013 pokles o 7,6 %.

Kategória od 60 do 70 m^2 dosiahla v tomto roku priemer **1923 eur/ m^2 s DPH** a oproti bázičnému roku 2012 to je až **23,9 % rast**. Taktiež sa rast začal v minulom roku a to o 14,6 % pričom predchádzajúcej dva boli na úrovni 1 %. Klasický dvojizbák či trojizbák tak v roku 2013 na meter štvorcový zlacňoval oproti roku 2012. V roku 2014 zaznamenali už prvý rast kedy dochádzalo k oživeniu dopytu a taktiež sa citeľne zvýšil prílev nových projektov (40 v roku 2014 a iba 23 v roku 2013). V minulom roku sa cena pohla oproti roku 2012 o 10 % no a v tomto roku sledujeme akési vyhrtenie cien starších bytov kedy cena vzrástla o **9,4 % medziročne**. Táto cena však podľa nás narazila na strop a akceptácia zo strany kupujúcich klesá vzhľadom na nižšiu (resp. porovnateľnú) cenu novostavieb. A samotné obmedzenia NBS od začiatku roku 2017 zrejme taktiež „ochladia“ dopyt po starších predražených bytoch. (jp)

2-izbové staršie byty (s DPH)



3-izbové staršie byty (s DPH)



West Park v Záhorskej Bystrici

V Záhorskej Bystrici odštartoval predaj nový projekt West Park. Projekt spustil predaj v prvom bytovom dome z troch. Prvý BD nesúci názov Borievka prináša 66 bytov. Cez 40 % majú dvojizbové byty, ktoré majú výmeru vyššiu ako je aktuálny priemer bližšie k centru. Prvý bytový dom má plánovaný koniec výstavby na december 2017. Ide

o projekt už z roku 2008, ktorý sa však pozastavil ako kopec ďalších. Celkovo majú všetky 3 bytové domy priniesť 140 bytov. Aktuálne okrem West Park evidujeme v Záhorskej Bystrici ďalšie 3 projekty. Z toho sú 2 už takmer vypredané a z

polovice je vypredaný aj projekt Greenvia (celkovo 111 bytov). Ceny sú pomerne nižšie ako je priemer na Bratislavu aj túto lokalitu a tak môže projekt zaznamenať rýchly predaj. (jp)

	počet bytov	priemerná plocha bytu	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	12	33,81	1 927 €	65 099 €
2	27	48,66	2 062 €	99 748 €
3	17	73,74	1 802 €	132 725 €
4	10	86,24	2 112 €	185 000 €
Spolu	66	58,11	1 978 €	114 859 €

Starý háj vyrastie v Petržalke

Voľnej plochy v Petržalke v okolí Bosákovej ulice výrazne ubúda. Developer VI Group tu spustil predaj projektu Starý háj, ktorý má vyrásť popri projektoch ako Fuxova či Muchovo námestie. Dôvodom je aj spustenie električky do Petržalky práve v tejto časti čo ju robí výrazne dostupnejšou do centra. Celkovo projekt počíta so 126 bytmi. Štruktúra je tvorená najmä 2-izbovými bytmi v počte 66 (52 %) a

3-izbovými v počte 44 (35 %). Do predaja developer pustil zatiaľ len 42 bytov. Ich priemerná cena sa pohybuje na takmer 2200 eur/m² s DPH. 2-izbové byty sú v priemere za takmer 107 tisíc s DPH o výmere necelých 50 m². 3-izbové sú dostupné v priemere za 162 tisíc eur s DPH o výmere 75,5 m². Taktiež je k dispozícii takmer tisíc m² obchodných priestorov o cene 1550 na m². Parkovacie miesto stojí okolo 8 tisíc

eur s DPH a pivničná kobka je medzi 2 až 4 tisíc eurami s DPH. Koniec výstavby je plánovaný na koniec roku 2018. Projekt má výbornú lokalitu a aj vzhľadom na nedávno spustenú električkovú dopravu v tejto časti sa bude predávať rýchlo. Navyše konkurenčné projekty Fuxova a Muchovo námestie dopredávajú posledné byty. (jp)

CityPark Ružinov spustil III. vežu do predaja

Pokračovanie v pozastavenom projekte 3nity nesúci názov CityPark Ružinov prišla do predaja posledná tretia budova. Prvá bola z väčšej časti vypredaná ešte ako 3nity kým sa neprepadla garáž pri výstavbe druhej budovy. Aktuálne sa dopredáva už druhá budova kde je 169 bytov (ešte 12 voľných a rezervova-

ných). Tretia budova C prináša 107 bytov. Polovicu tvoria dvojizbové byty. Jednotková cena sa pohybuje od 2250 po 2500 eur s DPH. Jednoizbáky sú dostupné za 100 tisíc, dvojizbové byty tesne pod 130 tisíc o výmere 55 m². Aktuálne projekt podľa stránky vykazuje 9 predaných bytov. Aj napriek nešťastiu spred

pár rokov sa projekt dočkal dokončenia a skelet hrubej stavby sa tak dokončuje. V zóne vedľa vyrastá projekt Jarabinky (tiež dlhšie odložený projekt Jarabiny). Zvyšok smerom k centru tvorí biznis zóna Apollo, ktoré sa má vzhľadom na statiku taktiež nejakým spôsobom revitalizovať. (jp)

Druhá etapa Urban Residence

Projekt od Lucron Development neďaleko Račianskeho myta pri Škultétyho ulici pustil do predaja druhú etapu označenú ako budova B s kolaudáciou v októbri 2018. Celkovo táto etapa prináša 147 bytov z čoho 72 sú dvojizbové. Dvojizbáky sú ponúkané o výmere necelých 50

m² a za cenu takmer 3 tisíc za štvorec. Najdrahšie na m² vychádza štúdio a to až 3,3 tisíc eur s DPH. Projekt je nad priemerom v danej lokalite čo sa ceny týka no zároveň sa propaguje vyšším štandardom a vyhotovením čím je táto vyššia cena aj akceptovaná. Aktuálne je z

tejto etapy predaných 6 bytov. Ešte ostáva budova C ako ďalšia etapa, ktorá sa pripravuje podľa predaja z druhej etapy. Celkovo projekt svojimi vyššími cenami ťahá priemer cien v okolí. (jp)

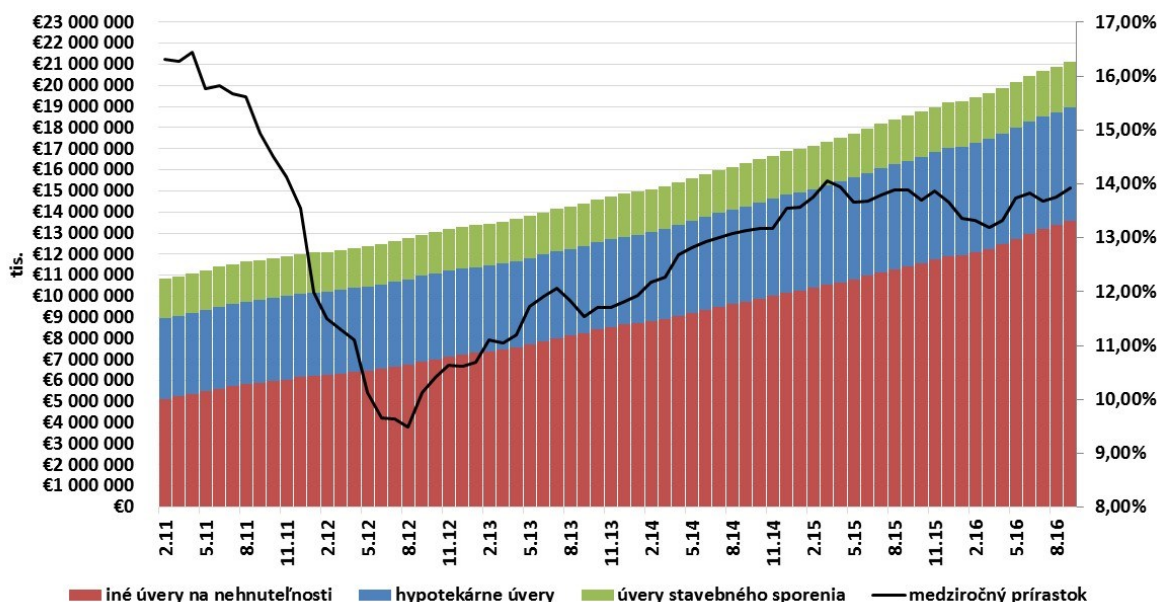
Úvery na nehnuteľnosti

Ku koncu septembra sa objem úverov na nehnuteľnosti vyšplhal na 21,14 miliárd eur. Tento objem sa medziročne zvýšil o 2,58 miliardy eur (13,92 %) a oproti augustu o 238 miliónov eur. Ide o veľmi vysoké rasty čo je výsledok uvoľnenej politiky ECB čo sa následne prejavilo v rekordne nízkych sadzbách u nás. Z celkového medziročného rastu sa o 393 miliónov postarali hypotekárne úvery, ktoré sa podieľajú na celkových úveroch 25,5 % a ich podiel stále klesá. Najvýraznejšie stále rastú iné úvery na nehu-

teľnosti, tie vzrástli medziročne o 2,15 miliardy eur.

Spomedzi bánk dosiahla najväčší rast VÚB banka a to o 737,6 miliónov eur medziročne viac, čo je vzhľadom na veľkosť jej portfólia 20,68 % rast. Druhá Slovenská sporiteľňa medziročne poskytla o 630,8 miliónov eur viac (12,28 %). Trojicu s najväčším rastom uzatvára ČSOB a to o 520 miliónov eur (25,37 %). Relatívne najvyšší rast dosiahla stále „dravá“ Prima banka a to s 28,47 % rastom. K väčšiemu objemu splatených úverov ako poskytnutých

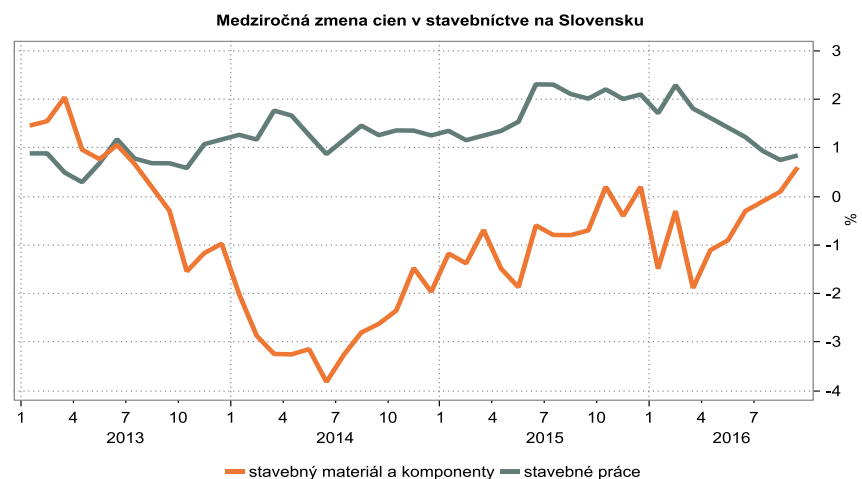
nových úverov došlo v Sberbank, ktorá zaznamenala 6,08 % medziročný pokles. Do konca roka očakávame vysoké prírastky objemu úverov na nehnuteľnosti v dôsledku nízkych sadzieb ale aj opatreniam NBS, ktoré sa od začiatku roku 2017 majú sprísniť - najmä pre pomer výšky úveru k hodnote nehnuteľnosti. Tento faktor môže spôsobiť, že drahšie byty budú pre menej bonitných klientov jednoducho nedostupné. (jp)



Stavebná produkcia

Za mesiac september sme druhý krát v tomto roku zaznamenali medziročný rast cien stavebného materiálu a komponentov. Prvý bol v auguste aj keď veľmi mierny o 0,1 %. Za september sa ceny medziročne dvihli o 0,6 %. Po troch rokoch poklesu cien tak prichádza k pomalému rastu a aj tieto ceny sa pomaly premietnu do stavebných nákladov a cien v stavebníctve. Čo sa týka stavebných prác tak tie sa dlhodobo pohybujú medzi 1- 2 % a aktuálne vykazujú pomalší medziročný rast. Rast cien môže odrážať vyšší dopyt po materiály čo je pozitívny ukazovateľ pre tento sektor.

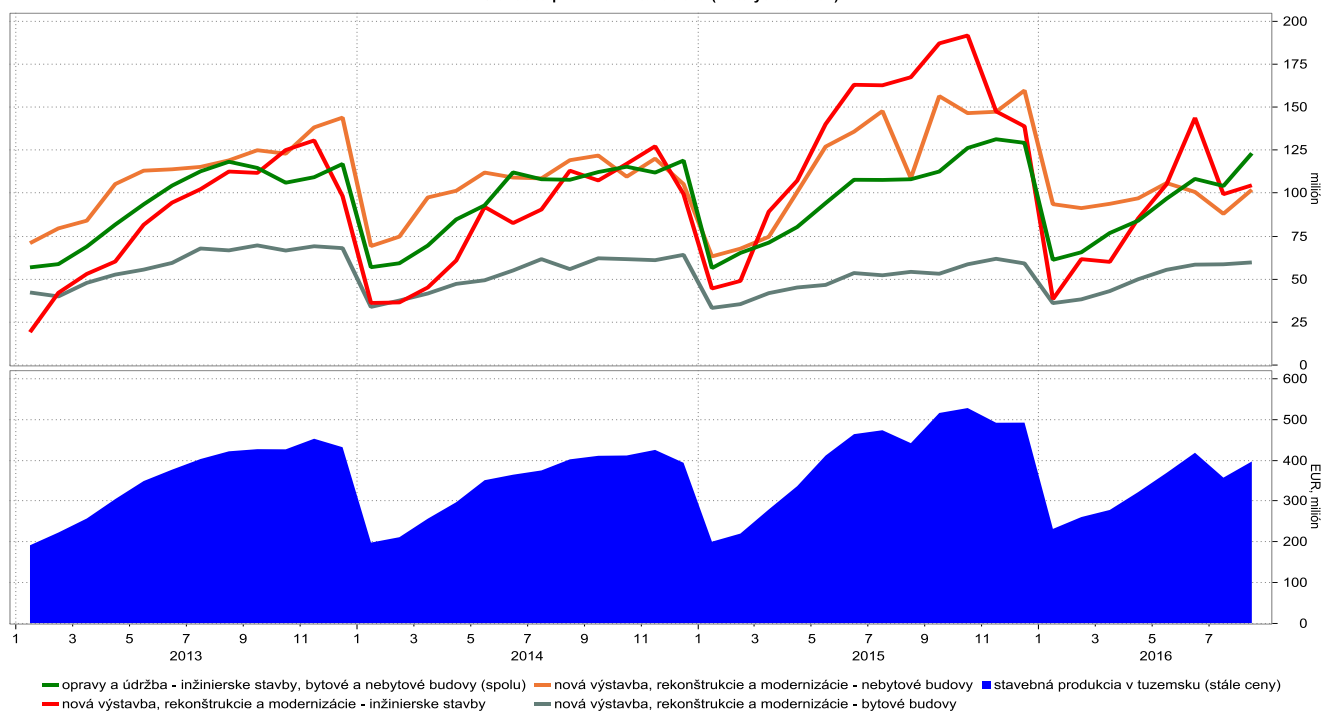
Doteraz klesajúce ceny však boli energií, ktoré sa však zastabilizovali. (jp)



Source: **Macrobond**

STAVEBNÁ PRODUKCIA

Stavebná produkcia v tuzemsku (v stálych cenách)



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