MONTHLY REAL ESTATE REPORT

ROČNÍK 2016 | DECEMBER

"Našim cieľom je prinášať klientom pravidelné mesačné informácie o dianí na realitnom trhu Slovenskej republiky a jej hlavného mesta."

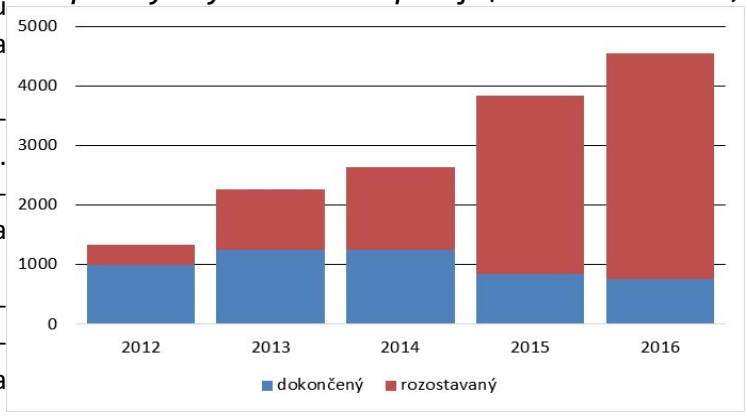
- *Kolísky od ITB Development v Záhorskej Bystrici prinesú byty vo vyššom štandarde*
- *YIT prináša 4. etapu v projekte Tammi v Dúbravke*
- *Na Kolibe pribudnú väčšie byty v projektoch Gansberg a Grand Koliba*
- *Projekt PARI blízko očakávanej Cvernovky vykazuje už takmer 50 % predaj za 2 mesiace*
- *Objem úverov na nehnuteľnosti medziročne navýšil svoj objem o 2,66 miliardy eur.*
- *Úrokové sadzby na minimách, v susednom Poľsku sú viac ako dvojnásobne vyššie*

KOĽKO BYTOV SA PREDÁVA A REÁLNE STAVIA ?

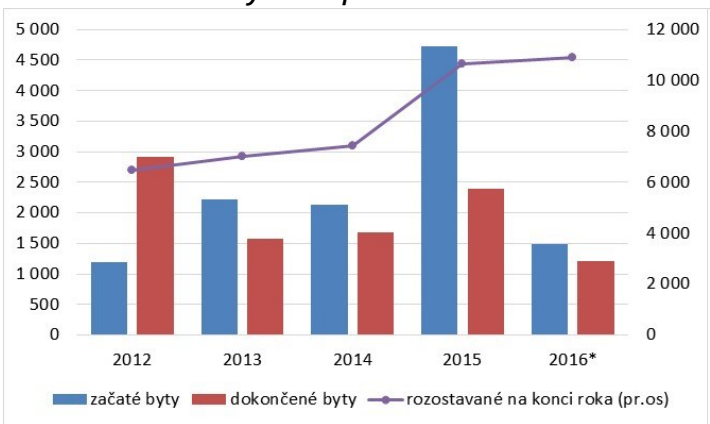
V roku 2016 sa predalo v Bratislave cez 4,5 tisíc nových bytov. Za prvé 3 kvartáli sa podľa údajov ŠÚ SR začalo s výstavbou takmer 1,5 tisíc bytov a dokončilo sa 1,2 tisíc.

Pri rôznych štatistikách, ktoré uvádzajú nejaké počty o stave na trhu si je dôležité uvedomiť rozdielnosť metodiky akú používajú. Údaje o predaji a raste cien novostavieb pochádzajú z aktuálnych web stránok a údajov od developerov. Údaje od ŠÚ SR vychádza z úradných dokladov ako stavebné povolenie a kolaudačné rozhodnutie. A ceny nehnuteľnosti podľa NBS vychádzajú z realitných agentúr. Síce rozdielnou metodikou každý ukazovateľ poukazuje na výrazné oživenie realitného trhu za minulý rok. ŠÚ SR zaregistroval úbytok nových stavebných povolení po roku 2008 pričom najmenší počet rozostavaných bytov dosiahol po bubline práve v 2012 na úrovni 6,5 tisíc bytov. Postupne rok na to vidíme, že počet začatých bytov prevyšuje tie dokončené a teda opäť ožíva prílev projektov, ktoré dostávajú stavebné povolenie. Najviac sa ich takto začalo v 2015 a vrchol rozostavaných dosiahol v 2016 (3.kvartál) na úrovni takmer 11 tisíc bytov. Tento pomer rastu rozostavaných ale môžeme pozorovať aj u developerov, kde postupne väčšiu časť predaja predstavovali rozostavané byty. Keď sa pozrieme na aktuálny stav tak doteraz predané byty sa postupne dokončujú čo sa neskôr prejaví aj na štatistikách ŠÚ SR. Z počtu rozostavaných je podľa nás približne 6 tisíc bytov, ktoré sa zrejme dokončenia nedočkajú, nakoľko tieto byty získali stavebné povolenie, zaradili sa do štatistík, prišla kríza a projekt sa pozastavil a v súčasnosti ak sa nebude realizovať v schválenej podobe tak musí získať nové povolenie. (jp)

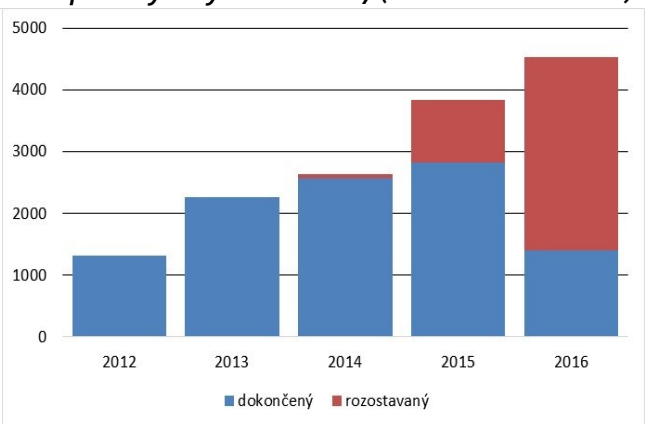
Stav predaných bytov k u dátumu predaja (Bencont Investments)



Výstavba podľa ŠÚ SR



Stav predaných bytov k 1.1.2017 (Bencont Investments)



Kolísky v Záhorskej Bystrici

V poslednom kvartáli 2016 spustil predaj bytov nový projekt v Záhorskej Bystrici nesúci názov Kolísky. Developerom je ITB Development stojaci za projektmi v Dúbravke (Mamapapa a Čerešne). Do ponuky priniesol tento projekt podľa stránky 98 bytov. Väčšia polovica sú 3-izbové byty o výmere 75 m2. Ešte väčších 4-izbových o priemernej výmere 95 m2 prišlo do ponuky 28. Zvyšné sú 2-izbové byty a štyri väčšie 5-izbové byty. Jednotková cena je na úrovni 2160 eur/m2 s DPH pri najzastúpenejších 3-izbových bytov. Za celý projekt cenu ťahajú nahor veľkometrážne byty. Projekt počíta s výstavbou v lete tohto roku s dokončením v zime 2018. Projekt má ponúkať vyšší štandard, uzatvorený areál len pre majiteľom s plnou občianskou vybavenosťou. K začiatku roku sme evidovali všetky byty voľné. V tejto lokalite začal s predajom aj projekt Westpark a z tých staršie pridaných sa tam nachádza už len Greenvia s nejakou ponukou bytov. Projekt Limea Residence je takmer vypredaný. (jp)

Tammi v Dúbravke ponúka IV. etapu

Fínsky developer YIT rozšíril ponuku svojho projektu Tammi o ďalšiu, v poradí už štvrtú etapu. So samotnou výstavbou sa už podľa stránky začalo a dokončenie tejto etapy je plánované na začiatok roku 2018. Spoločnosť YIT má v Bratislave okrem už dlhšie prebiehajúcej výstavby Tammi v Dúbravke aj novšie Stein2, Pari či Nuppu. V tejto zrejme poslednej etape v Dúbravke ponúka 78 bytov. Ponuka je najviac rozdelená medzi 2-izbové byty (35) a 3-izbové (30). Priemerná výmera 2-izbových sa pohybuje na úrovni 50 m2 a väčšie 3-izbové disponujú v priemere 76 m2. Jednotková cena pri týchto kategóriách je na úrovni 2100 eur/m2 s DPH. Celkovo tak 2-izbák vyjde na 105 tisíc a 3-izbák na 156 tisíc eur s DPH. Predchádzajúca 3. etapa je vypredaná na 52 %, druhá je takmer vypredaná a prvá je už vyradená z ponuky. (jp)

Koliba sa zahusťuje

V poslednom kvartáli 2016 sme zaznamenali spustenie predaja v dvoch projektoch na Kolibe v Novom meste. A to v projekte Gansberg od ITB Development (spomínané Kolísky vyššie) a v projekte Grand Koliba, za ktorým stoja investori Z&T, a.s. a Soriay a.s.. Gansberg prináša 49 bytov so začiatkom výstavby na jar v tomto roku. Dokončenie sa plánuje na koniec roku 2018. Podobný koniec má uvedený na stránke aj Grand Koliba, ktorá však už s výstavbou 127 bytov začala v decembri. V Gansbergu tvorai podstatnú časť ponuky väčšie 4-izbové byty o výmere 116 m2 a cene 3800 eur/m2 s DPH. Menšie 3-izbové (10 bytov) sú o výmere 82 m2 a cene 3420 eur/m2 s DPH. Ešte menší 2-izbák o výmere 56,6 m2 vyjde spolu na približne 200 tisíc eur s DPH.

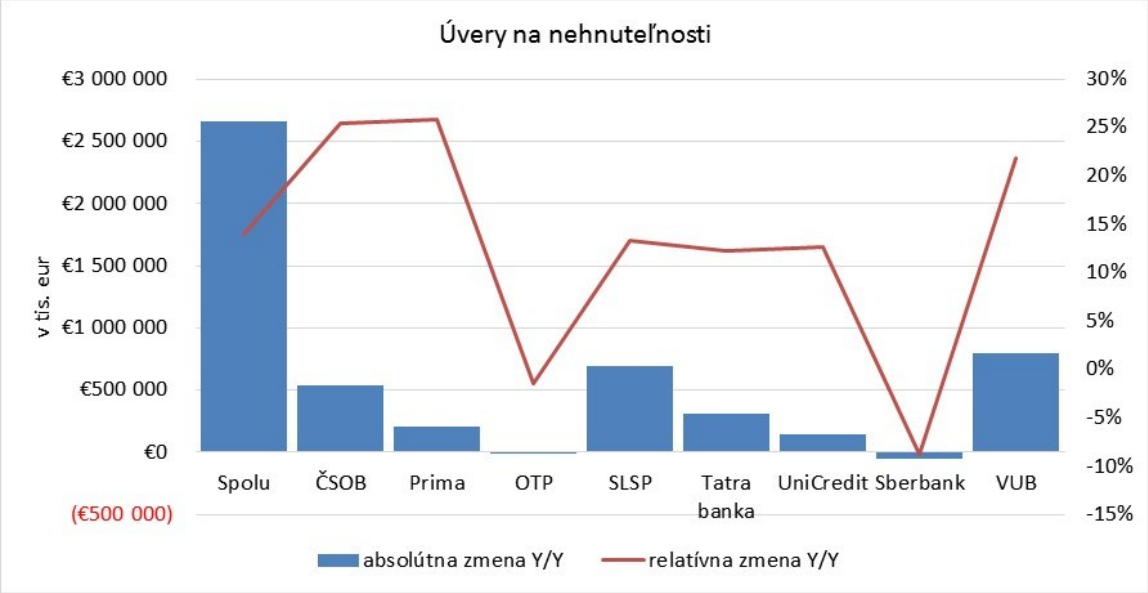
Grand Koliba je tvorená taktiež bytmi o väčších výmerách. 2-izbové majú v priemere takmer 63 m2, 3-izbové 85 m2 a 4-izbové 126 m2. Cenu developer uvádza od najmenších za 154,9 tisíc eur s DPH, 3-izbové začínajú na takmer 215 tisíc eur s DPH a najväčšie 4-izbové sa pohybujú od 264,9 tisíc eur s DPH. Oba projekty tak priniesli do ponuky byty adekvátne tejto lokalite - väčšie byty s väčšími výmerami a vyššími štandardmi na bývanie čomu aj zodpovedá výrazne vyššia cena ako v ostatných lokalitách Bratislavy. (jp)

PARI doplní okolie autobusovej stanice

Fínska spoločnosť YIT zaznamenala za rok 2016 výrazný príspevok čo do ponuky bytov na bratislavskom realitnom trhu. Posledným prírastkom do ponuky bytov bol projekt PARI. Projekt je situovaný na Páričkovej ulici a susedí hneď s dlho očakávanou Cvernovkou, ktorá tiež ohlásila svoju podobu. PARI do ponuky priniesol zatiaľ 88 bytov. Výstavba už začala a ukončenie sa predpokladá na marec 2018. Už po prvých mesiacoch vykázal projekt predaj 40 bytov aj napriek vyššej cene. Tá sa pohybuje v priemere na úrovni cez 3100 eur/m2 s DPH. Byty majú trochu menšiu rozlohu, napr. 2-izbové voľné majú v priemere 45 m2. Celkovo však stoja s DPH 142 tisíc eur. Najlacnejší 1-izbový byt v ponuke o 24 m2 stojí cez 100 tisíc. Z celkového počtu developer uvádza 43 bytov a 45 apartmánov. Tento projekt tak bude dotvárať tvár budúceho centra mesta okolia autobusovej stanice, ktorá sa má dočkať svojej novej podoby. Tú má realizovať spoločnosť HB Reavis. Stále sa však čaká na povolenia. (jp)

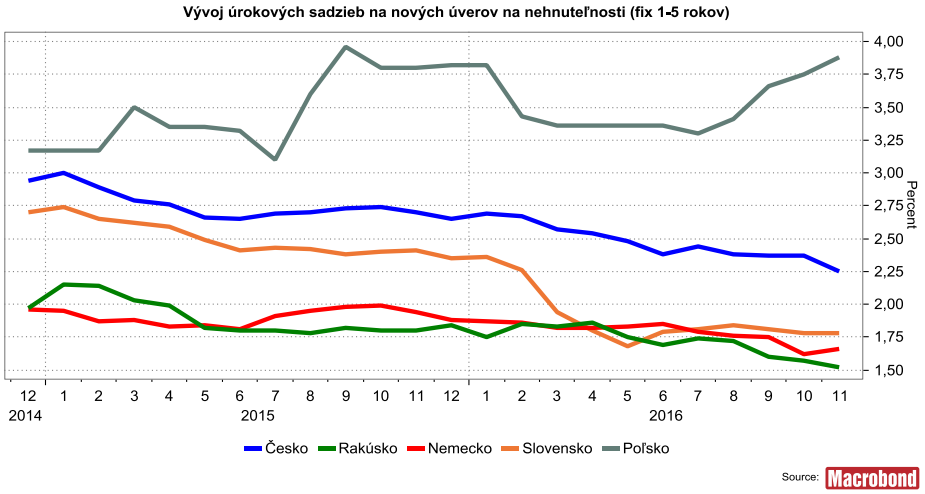
Úvery na nehnuteľnosti

Ku koncu novembra 2016 dosiahol objem úverov na nehnuteľnosti 21,63 miliárd eur. Za 11 mesiacov od začiatku roku poskytli banky 2,45 miliárd eur viac na úveroch zatiaľ čo za celý predchádzajúci rok 2015 tomu bolo 2,3 miliardy eur. Spomedzi bánk si najviac polepšila VÚB banka, ktorá medziročne navýšila svoje portfólio úverov na nehnuteľnosti o takmer 800 miliónov eur (medziročne 21,88 % rast). Za ňou s objemom 697 mil. eur nasledovala SLSP. Trojicu uzatvára ČSOB s takmer 540 mil. eur poskytnutých úverov medziročne viac. Pokles zaznamenala OTP banka a Sberbank. Z tohto rastu väčší podiel mali opäť iné úvery na nehnuteľnosti, ktoré si medziročne v novembri pripísali objem 2,2 miliardy eur. Hypotéky samotné vzrástli o 410 mil. eur. Tento objem potiahne aj ďalšie mesiace nakoľko pred koncom roka banky ohlásili prvé navýšenie úrokových sadzieb a taktiež dôjde k miernej korekcii smerom k poskytovaniu 90% -100 % financovaniu v pomere k hodnote nehnuteľnosti. Ak aj dopyt neutíchne tak sa to premietne do menšieho rastu hypoték a zvyšok sa dofinancuje iným typom úverov. Objem úverov aj pri menšom dopyte po nehnuteľnostiach nemusí zákonite klesať nakoľko ceny nehnuteľnosti rastú. (jp)

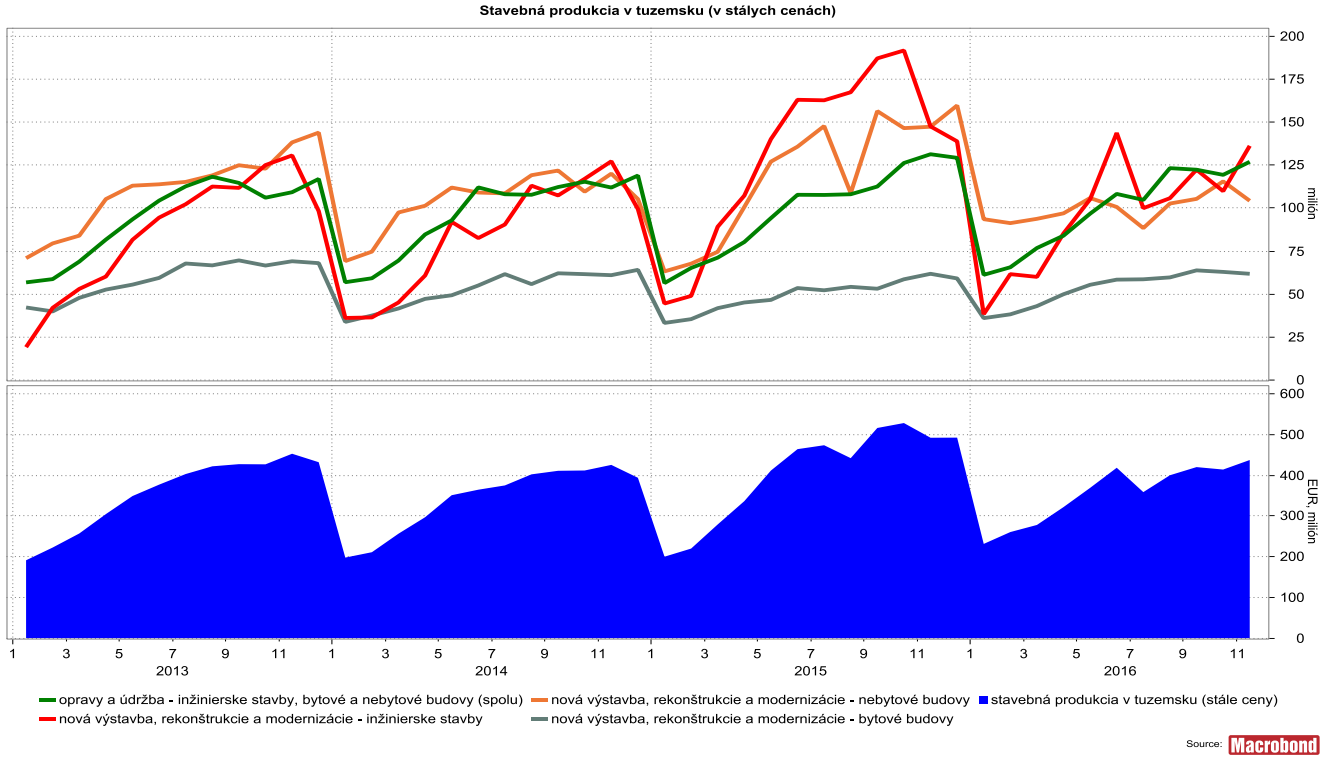


Úrokové sadzby na úveroch

Objem rastu nových úverov na nehnuteľnosti sú na Slovensku stimulované najmä klesajúcimi úrokovými sadzbami. Toto klesanie je spôsobené uvoľnenou politikou ECB, ktorá pumpuje lacné peniaze do bankového systému v eurozóne. Pri porovnaní krajín V4 a Nemecka môžeme vidieť výrazný pokles a minimálne sadzby v krajinách eurozóny. Za november sa priemerná sadzba na nových úveroch na nehnuteľnosti (fix 1-5 rokov) od 1,52 % v Rakúsku po 1,78 % na Slovensku. V susednom Česku táto sadzba taktiež klesala ale za rovnaké obdobie dosiahla 2,25 %. Len tento minimálny rozdiel robí pri byte za 150-tisíc eur mesačný rozdiel takmer 40 eur v splátke. Sadzba je však oveľa vyššia v Poľsku kde za november dosiahla 3,88%. Sadzby zrejme svoje dno dosiahli nakoľko banky už začali so zvyšovaním sadzieb. Samotná ECB predĺžila program uvoľnenej menovej politiky do konca roku 2017 no americký FED už sadzby koncom roka zvýšil. S viac ako ročným oneskorením tak môžeme očakávať pomalé zvyšovanie aj v eurozóne čo si niektoré banky započítavajú už teraz. (jp)



STAVEBNÁ PRODUKCIA



Tento dokument je publikovaný pre spoločnosti skupiny BENCONT , a môže byť reprodukovaný 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