KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

ROČNÍK 2019 | 1.KVARTÁL



- → *Počet voľných bytov ku koncu roka 2018 klesol na úroveň 2257 bytov*
- → *Cena nových bytov presiahla 3000 eur za meter štvorcový*
- → *Ponuku v prvom kvartáli rozšírilo len 200 nových bytov*
- → *Predaj bytov za prvý kvartál dosiahol 669 bytov, z ponuky "vymizli" menšie a lacnejšie byty*
- → *Pri stenšujúcej sa ponuke bytov neočakávame pokles ceny, skôr naopak*
- → *Dopyt ochladený opatreniami NBS alebo nedostatočnou ponukou bytov ?*

Ceny novostavieb v Bratislave presiahli 3000 €/m²

Bratislavský trh s novostavbami sa v prvom štvrťroku 2019 naďalej vyvíjal v rovnakom trende ako posledný rok. Do ponuky vstúpilo len málo nových projektov a počet bytov v ponuke sa tak opäť zmenšil. Lacnejšie byty sa vypredávali a niektoré projekty dvíhali ceny ponúkaných bytov. Výsledkom bol ďalší rast ceny a tento raz sa tak priemerná jednotková cena prešvihla cez 3000 €/m² s DPH.

Počet voľných novostavieb ponúkaných developermi v Bratislave sa ku koncu marca 2019 zmenšil na rekordne nízky počet – 2257 bytov. Zmenšovanie ponuky je dôsledkom malého počtu nový projektov na trhu, ktoré za posledné 2 roky nedokázali pokryť dopyt po bytoch. Každý štvrťrok sa na trhu predá viac bytov ako pribudne do ponuky, čo má za následok obmedzený výber pre kupujúcich ako aj obmedzenú konkurenciu medzi developermi. Počas prvých troch mesiacov roku 2019 do ponuky pribudlo necelých 200 bytov, zatiaľ čo predaj presiahol 650 bytov. Koncom marca predávalo byty 99 projektov, z čoho 79 projektov už vypredalo viac než 50% svojej pôvodnej ponuky a 54 projektov viac než 80%. Celková obsadenosť ponúkaných projektov dosiahla 77,18%. Dá sa teda tvrdiť, že byty s najlepšími dispozíciami sa veľmi rýchlo vychytajú a v ponuke potom ostávajú dispozične horšie byty resp. byty vo vyššej cenovej kategórií (napr. strešné byty s terasami).

Tabulka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov

Obvod	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
BA I	367	70,65	3 534,67 €	210 346,78 €
BA II	534	71,38	2 929,83 €	205 355,96 €
BA III	481	68,71	3 383,22 €	215 721,55 €
BA IV	518	65,42	2 500,82 €	164 558,97 €
BA V	357	69,69	2 849,42 €	199 093,42 €
Spolu	**2257**	**69,06**	**3 022,23 €**	**198 740,97 €**

Z hľadiska jednotkovej ceny sa novostavby v Bratislave dostali nad hranicu 3000 €/m² s DPH, čo je doposiaľ rekordná cena. Oproti predchádzajúcemu kvartálu tak vidíme nárast o 3,9%, zatiaľ čo medziročný rast dosahoval 12,4%. Medziročný rast na takejto úrovni je zároveň vôbec najrýchlejší rast, aký bratislavský trh dosiahol od rokov 2006-2008. Cenový rast sme zaznamenali naprieč všetkými okresmi Bratislavy. Najvyšší rast dosiahli novostavby v Petržalke, kde hlavným dôvodom bolo zdražovanie bytov v projekte Slnečnice ale aj výpredaj lacnejších bytov, zatiaľ čo v ponuke ostal vyšší pomer drahších bytov. Petržalka sa zároveň stala okresom s najnižším počtom voľných bytov v ponuke, klesla dokonca pod Staré Mesto. V roku 2017 sa pritom v objeme ponuky rovnala okresom BA II a BA III. Pokles počtu voľných bytov zaznamenali aj všetky ostatné okresy, najmä BA II a BA IV, kde sa posledný rok ponuka ešte udržiavala na relatívne vyššej úrovni.

Priemerná rozloha ponúkaných novostavieb dosiahla 69 m², čo oproti predchádzajúcemu štvrťroku zmenu nepredstavuje. Medziročne však vzrástla o 3,7% resp. o 2,5 m². Najnižšiu priemernú rozlohu dosahovala ponuka novostavieb na prelome rokov 2016 a 2017, kde sa zároveň držal najvyšší počet voľných bytov. S vypredaním tejto ponuky sa najviac kupovali menšie byty, čoho následkom bol rast priemernej rozlohy. Priemerná absolútna cena bytov sa vyšplhala takmer na 199 tisíc eur za priemerne veľký byt.

Pri zmenšujúcej sa strane ponuky sme zaznamenali takisto aj pokles počtu predaných bytov. Počas prvých 3 mesiacov roku 2019 sa v Bratislave predalo 669 bytov. Najviac bytov sa predalo v okrese BA IV, kde zhruba 40% predaja tvoril projekt BORY. Nasledoval okres BA II, kde dominantným projektom z hľadiska predaja bol Nuppu a za ním okres BA V s projektom Slnečnice. Okresy BA I a BA II predali po 100 bytoch, výrazne dominantný tu nebol žiaden projekt. Napredávanejšími boli práve spomínané projekty Slnečnice, BORY a Nuppu, ktoré spolu zodpovedali zhruba za tretinu celkového predaja. V priemere tieto 3 projekty predali byty pri jednotkovej cene 2500 €/m² s DPH.
Priemerná jednotková cena predaných bytov dosahovala 2750 €/m² s DPH. Oproti predchádzajúcemu kvartálu sa tak jedná o 1,2%-ný nárast, zatiaľ čo medziročne cena vzrástla o 8,1%. Najdrahšie byty sa predávali v Starom Meste, nasledoval okres BA III, za ním BA V a BA II a za najnižšie ceny sa predávali byty v okrese BA IV. Priemerná rozloha predaných bytov dosiahla 65 m² a priemerná absolútna cena 174 tisíc eur. Pri porovnaní s priemernými hodnotami voľných bytov vidíme, že kupujúci vo väčšej miere dopytujú menšie a jednotkovo lacnejšie byty, než je aktuálna ponuka na trhu.

Predaj na úrovni 650 bytov predstavuje najslabší predaj od roku 2014 a teda od roku, keď sa realitný trh ešte len zotavoval z pokrízovej stagnácie. Oproti rokom 2016 – 2017 sa jedná o zhruba polovičný prepad. Pokles predaja však treba vnímať v kontexte aktuálneho stavu ponuky. Predaj sa síce prepadol takmer o polovicu, počet ponúkaných voľných bytov sa prepadol ešte hlbšie. Kupujúci tak majú veľmi obmedzený výber a častokrát radšej siahajú na sekundárny trh. Okrem toho z ponuky vymizli najmä menšie, absolútne a aj jednotkovo lacnejšie byty vo veľkých projektoch. Napr. zatiaľ čo Slnečnice v roku 2017 v ponuke držali okolo 600-700 bytov, dnes je to len necelých 250 bytov. Podobne to je aj pri projektoch ako Nový Ružinov, Tammi, Nuppu, Jarabinky atď. Ponuka v rámci týchto veľkých projektov je v súčasnosti podstatne menšia a doposiaľ na trh nevstúpili iné projekty, ktoré by ich nahradili v dostatočnom množstve. Čoraz väčší podiel na ponuke majú projekty s vyšším štandardom v lepších lokalitách, ktoré však z dôvodu vysokej ceny nie sú tak dopytované. Prepadu predaja bytov preto treba rozumieť ako dôsledok nedostatočnej ponuky, nie straty záujmu klientov o novostavby.
Sila dopytu je naďalej tvorená makroekonomickými fundamentami. Nezamestnanosť sa drží na rekordne nízkych úrovniach a počet pracovných príležitostí pribúda. To tlačí mzdy smerom nahor a s nimi kúpyschopnosť obyvateľstva. Prostredníctvom lacného hypote-

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa izbovosti

Počet izieb	počet	priemerná výmera	priemerná cena na m² s DPH	priemerná absolútna cena s DPH
1	65	34,04	2 655,61 €	94 643,55 €
2	312	52,06	2 887,69 €	148 739,85 €
3	222	76,78	2 619,01 €	200 763,16 €
4	62	105,98	2 641,23 €	271 843,55 €
5	8	166,86	3 286,30 €	382 401,67 €
Spolu	**669**	**64,90**	**2 757,57 €**	**174 336,99 €**

kárneho financovania tak dopyt po bytoch stále pretrváva, a to aj napriek rastúcim cenám. Prekážkou pre potenciálnych kupujúcich, najmä mladých ľudí sú regulácie zo strany NBS, najmä financovanie 20%-ného podielu z iných zdrojov než hypoték a úverový strop do 8-násobku čistej ročnej mzdy. Tieto prekážky však sú do istej miery prekonateľné, či už získaním čiastočného financovania z iných zdrojov alebo pristupujúcim dlžníkom. Okrem toho tu dôležitú úlohu hrá aj skutočnosť, že cena nájmu v Bratislave je porovnateľná s mesačnými splátkami hypotéky. V tomto momente preto nevidíme dôvod pre ochladenie dopytu, iný, ako obmedzenie ponuky. Práve strana ponuky je posledný rok najväčším hýbateľom ceny. Proces realizácie developerských projektov trvá niekoľko rokov, pričom časovo najnáročnejšie je vybavovanie patričných povolení. Pokiaľ tieto schvaľovacie procesy v budúcnosti nebudú flexibilnejšie, tak dopĺňanie ponuky novými projektami bude naďalej veľmi obmedzené. Práve nízka ponuka a slabá konkurencia medzi developermi spôsobujú posledný rok v Bratislave prudký rast cien bytov. Vzhľadom na tieto skutočnosti v budúcnosti nevidíme dôvod na pokles cien nehnuteľností, práve naopak, treba počítať s ďalším nárastom.

Analytické oddelenie BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.

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

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

