

# Novopostavané byty sa začínajú približovať dopytu kupujúcich



Author: JLL | Published: 10.05.2013

Konzultanti z Jones Lang LaSalle taktiež poukazujú na fakt, že najlepšie sa predávajú byty v štandardnom prevedení (podlahy, interiérové dvere, kúpeľne so sanitou). Holobyty alebo byty so štandardom vrátane kuchynskej linky sú preferované menej aj napriek tomu, že priemerná cena za m<sup>2</sup> je pri všetkých troch typoch bytov na približne rovnakej úrovni. Mária Krásnohorská, senior konzultant oddelenia rezidenčných nehnuteľností, hovorí: „Pokiaľ je projekt dobre nastavený už od začiatku, potom sa bude dobre predávať. To pochopili súčasní developeri, ktorí prichádzajú na trh s novými projektmi, ktoré už nepočítajú s predimenzovanými veľkometrážnymi bytmi, ale dôraz začínajú klásť na efektivitu vnútorného priestoru a správne nastavenie projektu, t.j. zefektívnenie pomeru výmera, počet izieb a celková cena nehnuteľnosti.“

## Graf 1- Porovnanie celkovej priemernej ceny bytu v Bratislave podľa typu bytu

\*ceny sú uvedené bez DPH

Vychádzajúc zo súčasného dopytu, klienti považujú výmeru až za tret'oradú. Hlavným rozhodovacím ukazovateľom je pre nich cena a následne počet izieb. „V súčasnosti sú kupujúci ochotní vzdať sa určitých metrov štvorcových v prospech počtu izieb. Ak sú si developeri prichádzajúci na trh tejto skutočnosti vedomí, potom je to už len o celkovej cene, ktorú môžu dokonca znížiť, avšak pri porovnaní cien za meter štvorcový sú stále drahší ako staršie novostavby.“ dodáva Krásnohorská.

Priemerná cena ponúkaných bytov v novostavbách je momentálne na úrovni 1,683 eur za m<sup>2</sup>, čo predstavuje nárast o necelých päť eur oproti cenám v júni 2012. Pri predaných bytoch nastal taktiež nárast - priemerná cena za m<sup>2</sup> narástla oproti prvému polroku 2012 o dve eurá. Najlacnejšie za m<sup>2</sup> sú dnes 1,5 - 2,5 izbové byty, ktorých priemerná cena je nižšia ako 1,500 eur. Priemerné ceny všetkých ostatných typov bytov sú za m<sup>2</sup> vyššie ako 1,600 eur.

## Graf 2 - Porovnanie priemernej čistej výmery bytu v Bratislave podľa typu bytu

\*ceny sú uvedené bez DPH

„Developerské spoločnosti boli v sledovanom období schopné priniest na trh novú ponuku bytov a získať potrebný cash-flow. Na druhej strane sa dostali do problémov tí developeri, ktorí počas boomu značne preplatili pozemky alebo spoločnosti, ktoré sa „zasekli“ vo fáze nákresov, keďže sa im nepodarilo získať bankové financovanie. Prístup k financiám, minimálne „bremená“ z minulosti a prispôsobivosť sa ukázali byť kľúčovými pre úspech.“, tvrdí Andrea Záhorská, senior analytik prieskumu realitného trhu.

Momentálna situácia na trhu hrá v prospech developerov, ktorí na trh prichádzajú, pretože ich konkurencieschopnosť je voči starším novostavbám výrazná a spočíva v lepšie nastavených cenách aj projektoch.

### **Graf 3 - Porovnanie priemernej ceny na m<sup>2</sup> bytu v Bratislave podľa typu bytu**

\*ceny sú uvedené bez DPH

Ilustračné foto: YIT Reding

Grafy: Jones Lang LaSalle

---

10.05.2013 08:15, JLL