

Rezidenčný trh v Bratislave počas tretieho kvartálu bez výraznejších zmien



Author: Dilato | Published: 21.10.2013

Niektoré nové projekty pristúpili po úspešnom začiatku predaja k úprave výhodných uvádzacích cien smerom nahor. K vyššej priemernej cene voľných bytov v projektoch prispieva tiež pretrvávajúci záujem o byty s nižšou cenou a byty menších kategórií i výmer. Prvé náznaky zvyšovania cien v nových projektoch môžeme považovať za jeden zo zdravých nástrojov, ktorým je možné ovplyvňovať dopyt, či reagovať na konkurenciu. V porovnaní s predchádzajúcim kvartálom bola priemerná cena predaných bytov nižšia o necelé 2%.

Rezidenčný trh v Bratislave počas tretieho kvartálu nijako neprekvapil. Opäť boli najpopulárnejšie dvojizbové byty, tak v ponuke, ako aj v prípade dopytu. Viac ako polovica dnes voľných bytov reprezentuje na základe cien vyšší stredný segment. Ceny voľných bytov mierne vzrástli, priemerná cena bytov, pre ktoré sa rozhodli kupujúci bola však opäť o niečo nižšia, ako v predchádzajúcom kvartáli.

Z 2 778 voľných bytov v projektoch tvoria najžiadanejšie dvojizbové byty 40%. Druhé v poradí sú trojizbové byty, ktoré sú v rezidenčných projektoch zastúpené 33%, za nimi nasledujú štvorizbové so 14%. Najviac voľných bytov sa v súčasnosti nachádza v petržalských projektoch. Ponuku doplnilo v tretom kvartáli 380 nových bytov v šiestich projektoch. Skladbou boli orientované na kategóriu dvojizbových bytov. Posledné byty dopredalo šesť už skolaudovaných projektov.

Počet predaných bytov za kvartál síce od začiatku roka klesá, bol však v tretom kvartáli vyšší, ako počas celého minulého roka. Nový byt si zaobstaralo v rezidenčných projektoch 544 kupujúcich. Najžiadanejšou veľkostnou kategóriou bol aj v uplynulom kvartáli dvojizbový byt s výmerou približne 50 m². K projektom, ktoré za kvartál predali 20 a viac bytov, patrili najmä projekty Panorama City, prvá aj druhá etapa projektu Slnčnice, Rezidencia Machnáč a novšie projekty Papaver, DOMINO aj obytný komplex SVORNOSŤ.

Na sekundárnom trhu je obmedzená ponuka štvor- a päťizbových bytov, zvlášť v druhom a piatom bratislavskom okrese. Dôvodom menšej ponuky je pravdepodobne univerzálnosť a dlhšie užívanie týchto väčších bytov, a to v prípade dvoj- aj trojizbových bytov. Kúpa veľkého bytu je často riešením bývania na desaťročia. Počas tretieho kvartálu bol dopyt po najžiadanejších kategóriách dvojizbových a trojizbových

bytov na sekundárnom trhu, na rozdiel od predchádzajúcich kvartálov, vyrovnaný.

Správu o vývoji trhu rezidenčných nehnuteľností v Bratislave vypracovala realitná kancelária LEXXUS v spolupráci s realitným portálom Ringo.sk.

Ilustračné foto: CRESCO GROUP

21.10.2013 08:23, Dilato