

Posledný kvartál 2014 prináša najvyšší prírastok nových bytov v Bratislave

Author: Michal Zajíček | Published: 15.01.2015

Na bratislavský trh rezidenčných nehnuteľností pribudlo v poslednom kvartáli minulého roka až 900 nových bytov. Ide o najvyšší prírastok od začiatku roku 2014.

Celkovo bol minulý rok veľmi úspešný. Predaj bytov odštartovalo 36 nových projektov, ktoré na trh priniesli celkom 2 583 nových bytov. Oproti predchádzajúcemu roku bol prírastok nových bytov vyšší o 237 bytov. V rezidenčných projektoch naďalej klesal podiel dokončených bytov, aktuálne dosahuje podiel len 31 %. V nasledujúcom roku očakávame skolaudovanie aktuálne rozostavaných projektov, v ktorých je v súčasnosti ešte 700 voľných bytov, upresňuje Ing. arch. Michal Zajíček, analytik spoločnosti LEXXUS.

V roku 2014 bol nárast ponuky citeľný hlavne v druhom a treťom bratislavskom okrese. Rezidenčné projekty v treťom okrese v minulom roku priniesol 753 nových bytov a vďaka projektom z druhého okresu pribudlo ďalších 673 bytov. Ďalším v poradí sa stal piaty okres s prírastkom 572 bytov, štvrtý okres priniesol 465 bytov a štandardne najnižší počet nových bytov - 180 - pribudlo v prvom okrese. V roku 2014 vstúpilo na trh viacero úspešných developerských projektov ako napr. Prima Park, Modrá Guľa, Ružinovská 1, Pri Mýte, Nová Trnávka, Perla Ružinova II či Radničné námestie Rača. Počas štvrtého kvartálu rezonoval na bratislavskom rezidenčnom trhu najmä projekt Slnečnice, ktorý odštartoval predaj takmer 350 nových bytov v pripravovanej zóne Mesto.

Rástla nielen ponuka, ale aj dopyt, ktorý vrcholil počas druhého kvartálu, kedy počet predaných a rezervovaných bytov dosiahol pokrízové maximum. Celkom sa predalo 751 bytov. V uplynulom roku sa nadpriemerne darilo predaju štartovacích bytov, ktoré výrazne ovplyvňovali dopyt počas uplynulých 2 - 3 rokov. Avšak ponuka týchto menších, a teda aj cenovo dostupnejších bytov sa dopredala. Nové byty z tohto segmentu pribúdajú do ponuky už len sporadicky.

Priemerná cena novostavieb v Bratislave sa počas roka stabilizovala na úrovni tesne nad 1 800 EUR / m² bez DPH. Priemernú cenu navyšujú najmä projekty prvého okresu, ale podnetom k zvyšovaniu uvádzacích cien sa stali aj úspešné predpredaje vo viacerých projektoch. V ostatných okresoch sa priemerná cena pohybuje medzi 1 600 - 1 700 EUR / m² bez DPH.

Po sezónnom výpadku dopytu v treťom kvartáli sa počas posledných mesiacov roka takmer zopakoval rekordný záujem z druhého kvartálu. V 86 projektoch si klienti zazmluvnili 741 bytov. Najviac, až 30% bytov, sa predalo v projektoch druhého okresu. Úspešné boli najmä Nová Trnávka, Dornyk a Perla Ružinova II.

Hypotekárny trh

Posledný kvartál 2014 na hypotekárnom trhu zavŕšil rok najnižších úrokových sadzieb v histórii. Najnižšia ponúkaná úroková sadzba na úver zabezpečený nehnuteľnosťou sa dostala až na hodnotu 1,79% p.a. Nepochybne aj tento fakt prispel k výrazne zvýšenej aktivite na realitnom trhu. „Avšak so super nízkymi úrokovými sadzbami a plne rozbehnutom trende refinancovania existujúcich úverov, zdvihla Národná banka Slovenska varovný prst pre nadmerný rast úverov domácnostiam. Začiatkom posledného kvartálu preto NBS vydala pre banky odporúčania týkajúce sa retailových úverov, najmä hypoték. Banky tak koncom roka

prispôbovali svoje podmienky a štandardy a v roku 2015 sa očakáva mierne prísnejšie posudzovanie žiadateľov o hypotéky a menšia dostupnosť 100%-tných hypoték“, upresňuje Katarína Habodászová zo spoločnosti Hypocentrum finančné služby.

Od 1.1.2015 sa príjmová hranica záujemcov o hypotéku so štátnym príspevkom pre mladých znižuje na 1 088,10 € pre jednotlivca (dosiahnutý maximálny priemerný hrubý mesačný príjem za rok 2014) a pre dvoch žiadateľov je spoločný limit 2 176,20 €.

15.01.2015 09:27, Michal Zajíček