

Bratislava : rezidenční bonanza



Author: SF / Petr Bým | Published: 10.12.2007

Průměr i luxus



Přestože vysoké marže lákají na území Bratislavy stále více developerů (celkem se v současnosti realizuje kolem sedmi desítek bytových projektů), poptávka už delší čas vysoce převyšuje nabídku. Výsledkem jsou rostoucí ceny, které se už dávno zcela vymkly z cenových poměrů v ostatních regionech Slovenska. Průměrné ceny bytů na Slovensku se pohybují kolem 30 000 slovenských korun (Sk) za metr čtvereční. I v Bratislavě jsou k mání byty za takové ceny, ale to je tady ta nejnižší úroveň, průměr prodejních cen činí podstatně více - zhruba 50 000 Sk za metr, přitom řada projektů má vysloveně luxusní ráz, čemuž odpovídají i ceny nad 135 000 Sk za metr. Ceny pořizovací, respektive ceny stavebních prací jsou přitom podstatně nižší, na čemž se shodli všichni účastníci konference.

Není proto divu, že se Bratislava stala dostaveníčkem řady rezidenčních developerů. Mezi nimi lze nalézt jak finančně silné developery jako J&T Real Estate, Ballymore Properties nebo Tatra Residence (přímo navázanou na bankovní skupinu Tatra), tak mnoho menších firem. Těm v oblasti financování výstavby ještě nedávno hrálo do ruky velmi rozšířené nakupování „s předstihem“, které se ostatně uplatňuje i na českém trhu. „Dnes už developeri od této praxe upouštějí, protože zjistili, že prodej hotových bytů je vzhledem k neustálému růstu cen výhodnější,“ tvrdí Michal Roth z realitní kanceláře Lexus.

V diskusi na konferenci se ovšem objevily hlasy, které varují před budoucností. „Vhodné pozemky pro bytovou výstavbu už v Bratislavě nejsou, což platí hlavně pro atraktivní nábřeží Dunaje,“ upozorňoval například Pavel Pelikán z J&T Real Estate. Jiní účastníci s takovými názory nesouhlasili. „Pozemky tu jsou, ale bude těžší je najít,“ tvrdil Michal Roth. Rozestavěnost už dnes je ovšem vysoká, takže přísun „zboží“ na bytový trh je zajištěn. Tím spíše, že nikoli všechny vhodné pozemky už jsou využity. „Naše společnost v posledních pěti letech hlavně nakupovala, takže dnes disponujeme v hlavním městě a jeho okolí 150 hektary půdy,“ oznámil na konferenci Milín Kanuščák z Crespo Group. Taková půdní banka má dnes - vzhledem ke všem okolnostem - v Bratislavě cenu zlata.

Dostatečný prostor k růstu



Každá poptávka se jednou nasytí, tak tržní ekonomika prostě funguje, je ovšem zřejmé, že zájem o bratislavské byty bude ještě nějakou - a nikoli krátkou - dobu trvat. Developeři a investoři se tedy nemusejí budoucnosti obávat. Prostor pro další obchody je ve slovenské metropoli více než značný.

Především vybavenost byty je na Slovensku spíše slabší, zvláště nahlížíme-li na ni v evropském kontextu. Podle Juraje Necpala ze společnosti IPEC Management je v SR na 5,5 mil. obyvatel přibližně 1,7 mil. bytových jednotek, což je 318 bytů na jeden tisíc obyvatel. Jestliže tento poměr není ani v porovnání s vyspělým Západem nijak katastrofální, pak porovnání bytových ploch tak skoro dopadá: zatímco jeden Slovák dnes teoreticky disponuje 18 metry čtverečními bytové plochy (v Česku není v tomto ohledu situace o mnoho lepší), na západě Evropy je to 40 metrů. „Abychom dosáhli unijní úrovně, museli bychom jenom v Bratislavě postavit 50 - 80 tisíc bytů,“ komentoval tyto údaje na semináři Pavel Pelikán. To je samozřejmě v dohledné době nemožné, ale statistický i reálný „příkop“ mezi kvalitou bydlení na Západě a Východě evropského kontinentu se nepochybně bude postupně zasypávat. A zdá se, že na takové postupné přibližování se k vyspělému světu, Slovensko bude mít dostatečné finanční zdroje. Porostou příjmy obyvatelstva - podle odhadů v nejbližších letech tempem 5,2 % ročně (v ČR jen 4,4 %), což je odrazem dlouhodobě dobré kondice slovenské ekonomiky, která v mnohém ohledu těží z reformních kroků někdejší Dzurindovy vlády. A také ze zahraničních investic, které z geografického hlediska nejčastěji míří právě do Bratislavy a dál podle toku Váhu až do Žiliny - v těchto regionech je koupěschopnost obyvatelstva nejvyšší. Vedle toho je na Slovensku zatím poměrně slabá míra soukromého zadlužení. Ve výsledcích průzkumu společnosti Cetelem se jako konzumenti spotřebitelských úvěrů Slováci jeví jako velmi opatrní. Koncem loňského roku byli v přepočtu na hlavu dlužni jen 316 eur, když v Česku je toto zadlužení takřka přesně 5 x vyšší. Podobně střídme je zatím Slovensko ohledně čerpání hypotečních úvěrů. Jejich objem v relaci k HDP se dnes pohybuje na „zanedbatelné“ úrovni 6 - 8 % HDP (unijní průměr je 48 %) - slovenský hypoteční trh teprve startuje, ale není pochyb o tom, že zájem o hypotéky poroste stejně jako v minulosti v ČR. Tím spíše, že na trhu začíná vládnout ostrá konkurence. „Některé produkty se z ryze ekonomického hlediska jeví takřka jako nereálné, například hypotéky s dobou splatnosti v délce čtyřiceti let,“ komentoval aktuální poměry na slovenském trhu hypoték Juraj Necpal.

Cíl zahraničních investorů



Kupní sílu domácí klientely rezidenčních developerů posiluje relativně vysoká poptávka ze strany privátních

zahraničních investorů. „Mezi nimi se objevuje poměrně mnoho Britů,“ tvrdí Michal Roth z realitní kanceláře Lexxus. Vedle nich jsou to samozřejmě i Rakušané, kteří mají Slovensko a Bratislavu doslova za humny (nedávno otevřená nová dálnice spojující rakouské a slovenské hlavní město cestu zkrátila na padesát minut). A tuto poptávku, nikoli marginálního charakteru, jistě posílí i zavedení eura, které SR plánuje už na rok 2009.

Sečteno a podtrženo: poptávka po bytech bude v Bratislavě i nadále velmi silná a totéž bude jistě platit i pro aktivity developerů. Těm do ruky hraje i skutečnost, že Bratislava má nový územní plán, což vnáší do veškerého developmentu na jejím území potřebnou jistotu. „Počítáme s podobným vývojem jako v Česku, tedy s nárůstem cen, byť možná už ne tolik dramatickým, ještě v několika dalších letech,“ shrnul perspektivy bratislavského rezidenčního trhu Michal Roth. V posledních letech na něm ceny rostly tempem 15 - 25 % za rok.

10.12.2007 10:48, SF / Petr Bým

Stavební
forum