

Lexxus: Predaj bytov v novostavbách sa vlni konečne rozbehol



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 10.02.2012

Posledný kvartál 2011 prial menším kategóriám

Analýza ako relevantný zdroj informácií obohacuje existujúce poznatky o zaujímavé aspekty pospájané z čiastkových štatistických výstupov. V roku 2011 pribudlo na bratislavskom rezidenčnom trhu celkovo 1 298 bytov v 27 nových projektoch, pričom najväčší prírastok (spolu vyše 80 %) zaznamenali Bratislava II a V a najmenší BA III a BA IV. Najbohatším na nové byty bol bezkonkurenčne začiatok roka, keď ich pribudlo spolu 586 v 8 projektoch. Bezmála 50 % bytov predaných v závere roka pochádzalo práve z týchto novostavieb. Druhým najplodnejším bol Q3, keď prišlo na trh 503 bytov v 12 projektoch.

Bilancia záverečného štvrt'roku je druhá najslabšia: na bratislavskom rezidenčnom trhu vtedy pribudlo 149 bytov v štyroch nových projektoch, skladbou orientovaných predovšetkým na 2- a 3-izbové byty. Horšie dopadol už iba Q2 so 60 bytmi v troch projektoch. Posledný kvartál 2011 boli developeri úspešní najmä v prípade menších bytových formátov. Z celkového množstva predaných bytov takmer 90 % tvorili 1- až 3-izbové, pričom najviac - až 38 % zobchodovaného dopytu po novom bývaní sa sústredilo na najžiadanejšiu kategóriu 2kk. „Tento stav dokazuje, že projekty uvedené na trh vlni boli oproti predchádzajúcim rokom oveľa lepšie pripravené a viac zodpovedali požiadavkám dopytu. Výsledok predaja za rok 2011 priniesol približne 28-percentný nárast počtu predaných bytov voči roku 2010,“ podotýka analýza spoločnosti Lexxus.

Z rozdelenia ponuky do segmentov podľa ceny na m² sa Lexxus dopracoval k zisteniu, že najväčším - vyše 60-percentným podielom na celkovej ponuke voľných bytov v novostavbách je zastúpený nižší stredný segment s cenou 1 500 až 2 250 eur/m² s DPH, najsilnejšie koncentrovaný v okresoch BA II a BA IV. A ešte dva zaujímavé údaje. Projekty v Ružinove, Podunajských Biskupiciach a Vrakuni v súčasnosti evidujú dokopy viac ako 800 voľných bytov, pričom byty z okresu BA II zaberajú na inzertných portáloch až 33 % totálnej ponuky (novostavby aj sekundárne nehnuteľnosti) celej Bratislavy.

Na sekundárnom trhu letia najviac 3-izbové byty

Ako preukázali už výsledky prieskumu realitnej kancelárie Lexxus za tretí kvartál 2011, pokiaľ ide o staršie bratislavské byty, ich priemerné ceny pozvoľna klesajú a v spomínanom období sa fixovali na 1 752 eur za m², čo je oproti situácii spreď dvoch rokov asi 10-percentný pokles. Výnimku z toho predstavujú najžiadanejšie kategórie bytov a najvyhľadávanejšie mestské časti, respektíve lokality hlavného mesta, ktoré si svoje „slušné ceny“ nielenže udržali, ale v niektorých prípadoch ich trhovú hodnotu dokonca mierne stúpila. Preto je ponuková cena pri rovnakej veľkostnej kategórii bytu vykalkulovaná všade inak.

Podľa analýzy tvorili v poslednom kvartáli 2011 na trhu sekundárnych nehnuteľností viac ako 3/4 dopytu predaje s prevládajúcim záujmom o 3-izbové byty a necelú 1/4 prenájmy, kde bol najväčší záujem o 2-izbové byty. „Kupujúci sa rozhodujú podľa svojich potrieb - ak hľadajú dočasné bývanie, zaujímajú sa v prvom rade o prenájom dvojizbových bytov. Pri trvalom bývaní sa orientujú najmä na nákup trojizbových bytov,“ konštatuje Lexxus vo svojom reporte. Najmenšie cenové korekcie postihli vlani na sekundárnom trhu 1- až 3-izbové byty, čo je vzhľadom na to, že sa po nich klienti najviac dopytovali, príznačné. Pripomeňme v tejto súvislosti výrok zástupcu tejto spoločnosti Michala Zajička o pomalom vytrácaní sa pomyselných hranice medzi novostavbami a sekundárne ponúkanými bytmi v priebehu posledného roka až roka a pol.

Trendom zabezpečenie úspor kúpou nehnuteľnosti

Čo sa týka prognózovania ďalšieho vývoja trhu s nehnuteľnosťami, Lexxus neskrýva svoju opatrnosť a predbežne sa prikláňa k optimistickému scenáru, v ktorom počíta s nulovým alebo veľmi nízkym rastom hospodárstva a so znížením dopytu a cien v jednocifernom percentuálnom vyjadrení. „V neistých časoch ohľadom eura stúpol záujem o zabezpečenie úspor kúpou nehnuteľnosti. Tento trend evidujú naši makléri od novembra roku 2011. Až do stabilizácie situácie v európskej menovej únii možno rátať s nárastom klientely s takouto investičnou stratégiou,“ uzatvára najnovšia analýza spoločnosti Lexxus.

Tak trochu nezodpovedanou otázkou zostáva, či uvedený trend neznamená návrat k predkrízovým špekulatívnym nákupom zo strany tzv. hotovostných (presnejšie povedané solventných) klientov, ktorí nie sú odkázaní na čerpanie úverov na bývanie. Nehľadiac na pravdepodobnú odpoveď, podľa zistenia NBS stúpol ich vlnajší objem oproti roku 2010 o vyše 13,5 %, takže koncom roka 2011 evidovala centrálna banka poskytnuté úvery na bývanie (hypotéky, stavebné sporenie, iné úvery na nehnuteľnosti) vo výške 12,015 miliardy eur. Nech je už dopyt motivovaný čímkol'vek, isté je, že priamoúmerne ovplyvňuje nárast predaja, ktorý sa koncom minulého roka definitívne odpútal z mŕtveho bodu.

Spoločnosť Lexxus, a.s. pôsobí na domácom rezidenčnom trhu od roku 2005 a svoje služby poskytuje individuálnym kupujúcim, inštitucionálnym i súkromným investorom, developerom a realitným fondom. Je predajcom rezidenčných projektov Jelenia (Macho), Forest Park (Cresco Invest Group), Tri Veže (Tricorp development), Slnečnice (Cresco Group), Jantár Jarovce (Realkapital Partners), Skybox (Realcorp Development), Vinohradis (GTC), Perla Ružinova (M-Invest Slovakia), River Park (J&T Real Estate) a ďalších.

Ilustračné foto - autor

Zdroj a grafy - Lexxus

Graf 1: Spektrum predaných bytov v Q4 2011

Graf 2: Segmentácia voľných bytov v novostavbách k 31.12.2011 podľa kategórií

Graf 3: Percentuálne rozdelenie záujmu o byty na sekundárnom trhu podľa kategórií, zohľadňujúce podiel záujmu o predaj a prenájom. Súčet všetkých stĺpcov je 100 %.