

BENCONT: Predaj nových bytov stále rastie. Sú menšie a lacnejšie.



Author: BENCONT INVESTMENTS | Published: 14.01.2015

Polovicu nových dokončených bytov tvoria „ležiaky“

Z 3 338 voľných bytov na trhu je 27,4% už dokončených a pripravených na nast'ahovanie sa. Až polovicu z takto dokončených - 450 - tvoria byty, ktoré sú na trhu už viac ako dva roky (tieto byty sa zvyknú označovať ako ležiaky). Ich slabú predajnosť pripisujeme zlej štruktúre - až 33% z nich sú veľkometrážne byty, ktoré dnes v nových projektoch takmer nenájdeme.

Priemerná cena za m² aj absolútna cena novostavby klesajú

Priemerná cena m² v bratislavskej novostavbe klesla v porovnaní s tretím kvartálom o 3%. Dosiahla úroveň 1 723 € bez DPH. V porovnaní s rovnakým obdobím predchádzajúceho roka bol pokles ešte výraznejší a to až 8,5%. Dôvodom klesajúcej jednotkovej ceny na trhu je nižšia váha resp. menej bytov v novostavbách v drahších lokalitách ako je Staré Mesto, Nové Mesto či Ružinov. Len podiel bytov v Starom Meste na celkovej ponuke v Bratislave klesol za posledný polrok zo 17,25% na 10,7%. Gro staromestskej ponuky, kde sa cena metra štvorcového pohybuje na úrovni 2 400 €/m² bez dane, bolo nahradené ponukou na okraji Petržalky - projekt Slnecnice Mesto (cca 10% celkovej ponuky) - kde je priemerná cena jedného metra pod úrovňou 1 600 € bez DPH. Najlacnejším bratislavským okresom je v tomto porovnaní druhý bratislavský obvod.

Priemerná absolútna cena novostavieb na trhu bez DPH klesla na 114-tisíc eur čo je najmenej za posledných 10 rokov. Oproti predchádzajúcemu kvartálu klesla o 10-tisíc eur a v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2013 to bol pokles až o 13,5 tisíc eur.

Priemerná rozloha ponúkaných nových bytov klesla za tri roky o 13 m²

Priemerná rozloha voľných bytov ku koncu roka klesla na 68,57 metrov štvorcových. V porovnaní s prvým

štvrt'rokom 2012 je výmera bytov o 13 metrov nižšia! Znamená to, že napriek nezmenenej izbovosti bytov, developeri znížili výmeru bytu tak, akoby odstránili jednu plnohodnotnú izbu. V roku 2014 sa v Bratislave predalo najviac nových bytov od roku 2008 Na bratislavskom realitnom trhu novostavieb sa v poslednom štvrt'roku 2014 predalo 701 bytov. Celkovo sa v roku 2014 predalo na trhu 2 635 nových bytov, čo je najviac od roku 2008. Predaj novostavieb v Bratislave sa medziročne zvýšil o 16,7%.

Odhad tržieb z predaja nových bytov v Bratislave za rok 2014 je 313 000 000 € bez DPH

Rozdiel medzi predajmi v rokoch 2013 a 2014 reprezentujú tri základné charakteristiky: priemerná cena m² bytu predaného v bratislavskej novostavbe v roku 2014 bola 1 797 € a v porovnaní s predchádzajúcim rokom klesla o 0,23%. Absolútna cena predaného bytu dosiahla za rok 2014 v priemere 118 146 € bez DPH a v medziročnom porovnaní tak poklesla o 3 percentuálne body. V porovnaní s rokom 2013 sa najvýznamnejšie prepadla výmera priemerného predaného bytu - tá klesla o 5,9% na 63,6 m² v roku 2014. V roku 2014 však v dôsledku rekordného predaja vzrástli medziročne tržby z predaných bytov o 13,6% a dosiahli tak úroveň 313 miliónov eur bez DPH. Graf 1: Vývoj na trhu - ceny sú bez DPH.

Kto si nekupuje nový byt pred dokončením, musí sa uspokojiť so „zvyškami“

Výhľadovo sa v roku 2015 trh výraznejšie nezmení. Úrokové sadzby aj v budúcom roku budú na nízkych úrovniach a tým pádom budú znižovať finančné náklady na kúpu nehnuteľnosti. Dobré projekty sa budú aj naďalej predávať, tak ako tomu bolo aj v tomto roku, takmer z papiera - čo znamená, že ak niekto bude čakať na svoj vysnený byt v novostavbe až do kolaudácie, tak sa bude musieť uspokojiť s tým, čo zostane po predpredaji. Z celkového množstva predaných bytov v poslednom kvartáli 2014 bolo len 36,7% bytov už dokončených, 30,7% bude dokončených v priebehu roka 2015 a na 32,6% predaných bytov si ich kupci budú musieť počkať viac ako jeden rok, kým ich budú môcť osídliť.

V roku 2014 boli ťahúňmi trhu prestavby, Panorama City a Slnečnice

V roku 2014 boli ťahúňmi trhu najmä prestavby Miletičová 5, Ružinovská 1, Stromová či Modrá Guľa. Z nových projektov to boli Panorama City, Slnečnice a Jégeho alej. Ak upriamime pozornosť na projekty, ktoré v roku 2014 predali najväčšie objemy bytov vidíme, že takmer všetky, mimo Slnečnic, sa nachádzajú v užšom centre mesta. Ponuka v týchto projektoch je už takmer vypredaná a preto pre rok 2015 by mal trh priniesť nové alternatívy v týchto lokalitách.

Nedostatok voľných bytov nie je problém

„Na trhu je nedostatok voľných dokončených nových bytov. No nevidím v tom žiaden problém,“ hovorí hlavný analytik Bencont Investments Matúš Jančura. „Takto fungujúci trh je podľa mňa veľmi zdravý. Ak by na trhu bolo príliš veľa riedko obsadených skolaudovaných projektov mohlo by to spôsobovať finančné ťažkosti niektorým developerom - čím by následne trpel aj trh na druhej - dopytovej stránke skrz kvalitu poskytovaných služieb,“ uzatvára.

V roku 2015 určite pribudne do ponuky nových bytov minimálne jedna prestavba - koncom roka 2014 získal

stavebné povolenie projekt Miletičová 60. Úlohu Panorama City či Jégeho aleje by mohli prevziať projekty Pri Mýte, Perla Ružinova, či menšie projekty v centre mesta. Ponuka však bude v užšom centre v roku 2015 nepostačujúca. Alternatívu budú poskytovať skôr projekty v okrajovejších častiach Bratislavy, ale s dostupnejšími cenníkmi. Bude k nim patriť najmä projekt - Slnečnice a Slnečnice Mesto. Ďalšie za zmienku stojace sú Nová Trnávka, Radničné námestie, Malé Krasňany, Vila na Kopci či výstavba na konci Dúbravky - Tammi, Tujetoin a Na Vrátkach.

14.01.2015 13:16, BENCONT INVESTMENTS