

Lesk a bieda bratislavského rezidenčného trhu za uplynulých 10 rokov



Author: Ing. arch. Michal Zajíček | Published: 30.01.2015

Pred krízou bol totiž záujem o nové bývanie taký silný, že si developer klientov vyberal doslova z poradcov. Po kríze sa karta obrátila a začal sa boj o každého zákazníka. Prudkými zmenami prešla aj sféra bankového financovania nehnuteľností a bez ohľadu na vývoj stavebných materiálov sa viditeľne zmenila kvalita stavieb, vyplýva z analýzy realitnej kancelárie LEXXUS, ktorá pri príležitosti nedávneho 10-ťročia svojho vzniku, retrospektívne hodnotí vývoj rezidenčného trhu.

2000 - 2008 - v znamení kontinuálneho rastu cien

Rast cien odštartovalo hromadné odkupovanie družstevných, panelákových bytov a novinky od developerov, ktoré v tomto období obohacujú trh o nové byty. Medziročne sa ceny zvyšujú o 8 - 10 %, dokonca v období rokov 2007 a 2008 až o 20%. Od roku 2006 zažíva trh s realitami svoje historické maximum vo všetkých oblastiach. Rýchlo rastie ponuka, na trh vstupujú zahraniční developeri, začínajú sa stavať veľké projekty a projekty patriace do luxusného segmentu. Byty sa bez problémov predávajú z papiera a takmer 30 % zo všetkých obchodov tvoria investičné nákupy. Samozrejmovou reakciou na pozitívne reagujúci dopyt, je rast cien.

VÝZNAMNÉ BRATISLAVSKÉ REZIDENČNÉ PROJEKTY ZA POSLEDNÝCH 10 ROKOV

Od roku 2003 do súčasnosti pribudlo v Bratislave približne 24 000 nových bytov vo viac ako 280-tich projektoch.

Dnes je na trhu v 120 projektoch približne 3 000 bytov.

2008 - kríza na svetových finančných trhoch

Svetová kríza takmer okamžite zasahuje realitný trh. V dôsledku viditeľného poklesu dopytu sú viaceré plánované projekty zastavené, odložené alebo rozdelené na menšie etapy. Nové developerské projekty sa kvôli nestabilnému trhu vôbec nestavajú.

2009 - 2011 - cena na prvom mieste

Ak na trh prichádzajú nové projekty, tak zväčša ponúkajú menší počet bytov, a to v priemere okolo 50. Aj výmery nových bytov sa zmenšujú. Projektujú sa najmä malé kategórie bytov - 1-, 2- a 3-izbové. Pred krízou obľúbené veľkometrážne byty 4- alebo 5-izbové byty (dvojizbové byty disponovali výmerou priemerného trojizbového bytu v paneláku) sa v projektoch skoro vôbec neriešia. Dôvodom je dosiahnutie priaznivého pomeru konečnej ceny bytov a počtu izieb.

VÝVOJ PRIEMERNEJ CENY BYTOV V PROJEKTOCH (EUR/m² bez DPH)

Byty sú kupované pre zabezpečenie potreby bývania, na investovanie nie sú peniaze. V rebríčku posudzovaných parametrov sa cena umiestňuje na prvom mieste, nasleduje veľkosť bytu, teda najmä počet izieb a až na treťom mieste je lokalita. Kvalita a prevedenie stavby sú pod drobnohľadom a potenciálni kupujúci sa rozhodujú podľa referencií. V dispozičných riešeniach začína byť dôležitý dostatok úložných priestorov, taktiež balkón či terasa. Trh v tomto období ponúkol len približne 2 500 bytov v 45 nových projektoch.

2010 - 2013 - štartovacie byty, hitom trhu

Po roku 2010 sa začína na bratislavskom rezidenčnom trhu objavovať nový produkt - „štartovacie byty“ v prestavbách a rekonštrukciách pôvodných objektov s ubytovacou alebo administratívnou funkciou. Štartovacie byty spúšťajú lavínu predaja cenovo dostupných, prevažne malých 1 a 2-izbových bytov alebo garsónok. Nevýhodou je, že sa často nachádzajú v okrajových polohách mesta, teda zväčša bez vybavenosti a s horšou dostupnosťou, ako napríklad v Podunajských Biskupiciach, Vrakuni alebo Rači.

2012 - pozvoľný rast dopytu

Postupne sa rozbieha predaj v ostatných projektoch, dopredávajú sa dokončené byty, ktorých výhodou je na jednej strane možnosť okamžitého nast'ahovania sa a ďalším benefitom sú zľavy. Dopyt po nových projektoch začína opäť rásť. Vďaka edukovanejšiemu zákazníkovi sa v ponuke objavujú kvalitnejšie stavby a rozumnejšie dispozičné riešenia. Dopyt podporujú aj voľnejšie podmienky financovania, klesajú úrokové sadzby. Získať 100%-tnú hypotéku už nie je takým problémom. Na trh pribúdajú nové projekty, takže kupujúci si má z čoho vyberať. Spomenieme napr. Rezidencie Machnáč, Meinel Residence, Dornyk, Sun Park Residence, Radničné námestie Rača, Bytové domy Nejedlého, Tarjanne Dúbravka, Villinki, Belaria, Petržalka City, Nový Háj.

2013 - 2014 - nárast ponuky nových bytov

Na trh prichádza veľké množstvo bytov v strednom a nižšom strednom segmente vrátane už spomínaných štartovacích bytov. Rozrastá sa ponuka štartovacích bytov v atraktívnych lokalitách ako je Ružinov alebo centrum, napr. Miletičova 5, Byty Stromová, Ružinovská 1 alebo Prima Park. Na trh prichádzajú aj dve veže projektu Panorama City so 606-timi bytmi a záujem o ne je veľký už v úvode predaja. V súčasnosti, kedy sa dokončuje hrubá stavba, je predaných viac ako 85% bytov. Z významnejších a väčších projektov ďalej vyberáme napríklad Jégeho Alej IV, Ružinovská 44, Rinzle, Rezidencia Draždiak či Petržalské Dvory. V ponuke nových projektov naďalej dominuje kategória dvojizbových a trojizbových bytov. Developeri zavádzajú novú cenovú stratégiu, ktorej cieľom je motivovať kupujúcich ku kúpe. Preto na začiatku

predaja sa byty predávajú za nižšie, lákavé ceny. Po predaji developermi stanoveného počtu bytov alebo uplynutím časového limitu sa ceny zvyčajne zvyšujú na vopred deklarovanú úroveň. Môžeme potvrdiť, že táto cenová stratégia funguje, dodáva Michal Zajíček, analytik realitnej kancelárie LEXXUS.

SKLADBA VOLNÝCH BYTOV V PROJEKTOCH ZA Q3 2014 ROZDELENIE VOLNÝCH BYTOV V SEGMENTOCH PODĽA PRIEM. CENY

2014 - stabilita na trhu

Stabilný dopyt mierne skresľuje zvýšený záujem o projekty najnižšieho segmentu, spravidla o štartovacie byty, čo sa odzrkadľuje na poklese počtu predaných bytov v treťom kvartáli 2014. V roku 2014 bol nárast ponuky citeľný hlavne v druhom a treťom bratislavskom okrese. Na trh vstúpilo 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 Slnčnice, ktorý odštartoval predaj takmer 350 nových bytov v pripravovanej zóne Mesto. Rezidenčný trh avizuje nástup nových projektov - Pri Mýte, Nový Štein Slnčnice Mesto a Zuckermandel. „Priemerná cena volných bytov sa už tretí rok pohybuje okolo úrovne 1 800 EUR/m² bez DPH,“ dodáva na záver Michal Zajíček z LEXXUS-u.

NAJVÝZNAMNEJŠÍ DEVELOPERI

Foto: Olddocks

30.01.2015 11:00, Ing. arch. Michal Zajíček