

# Ceny nájmov bratislavských bytov medziročne klesli o 11 %. Vďaka energiám.

Author: Bencont Investments | Published: 04.02.2015

Analytici z Bencont Investments konštatujú, že priemerná cena bratislavských novostavieb klesá aj v dôsledku presunu novej ponuky z lokálne atraktívnejších a drahších častí mesta na jeho periferiu - okrajové časti Dúbravky, Rače či Petržalky. Slabšia ponuka novostavieb v užšom centre však spôsobuje rast cien starších bytov v týchto lokalitách. Medziročná analýza cien tiež ukazuje, že významne klesli ceny bratislavských bytových nájmov.

Cena prenájmu vo vyjadrení na jeden bratislavský byt s energiami mesačne sa pohybovala počas posledného štvrťroka 2014 na úrovni 651,72 €. Medziročne tak bola o takmer 11,5% nižšia. Z hľadiska ceny nájmu na meter štvorcový - cena klesá v závislosti so zvyšujúcim sa počtom izieb.

Významný podiel na poklese priemernej absolútnej ceny nájmu majú energie. Priemerná cena energií pri nájmoch medziročne poklesla o 15%, čo sa odrazilo aj v ich podiele na tvorbe celkovej ceny nájmu - podiel poklesol o 3,5 percentuálneho bodu na 15%.

## Ceny starších bytov rastú

Aj v poslednom štvrťroku 2014 pokračoval medziročný rast cien starších bytov. V porovnaní s koncom roka 2013 boli o 17,8% drahšie. Najvýznamnejšie rástli medziročne ceny, o viac ako 15 %, v mestských častiach Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, ale aj v Dúbravke a Karlovej Vsi. Kým v častiach Ružinov a Nové Mesto rástli absolútne ceny v dôsledku rastu priemernej ceny na meter štvorcový, v ostatných častiach mal na rast cien najvýznamnejší vplyv vyšší podiel väčších bytov (v porovnaní s predchádzajúcim sledovaním) v ponuke.

## Ceny starších bytov ťahá nahor malá a nedostupná ponuka novostavieb v dobrých lokalitách

Situácia na trhu starších bytov dnes funguje ako dokonalý ekonomický model, v ktorom sa staré byty správajú ako dokonalé substitúty k novým bytom. Ponuka nových bytov je síce podľa Bencont Investments dostatočná, no nereflektuje lokálne požiadavky dopytu. Ponuka novostavieb v častiach Ružinov, Nové mesto či Staré Mesto je slabá resp. finančne málo dostupná v porovnaní s požiadavkami dopytu. Tento nedostatok na trhu dopyt substituuje prostredníctvom starších bytov, ktoré na zvýšený dopyt reagujú rastom cien. Opačný jav môžeme sledovať napr. v Rači alebo aj v Dúbravke (ak zohľadňujeme cenu za meter štvorcový). V týchto častiach je dostatočné množstvo novej ponuky a dopyt nie je v takej miere nútený uspokojovať svoje potreby bývania na trhu starších bytov. V dôsledku toho sa cena metra štvorcového v týchto častiach výraznejšie medziročne nepohla. Rovnaký osud, ako staré byty v Dúbravke a Rači, čaká aj staré byty v Petržalke, najmä na jej konci. Nová ponuka v projekte Slnečnice znehodnotí ceny starších bytov v tejto lokalite.

Predchádzajúci graf zobrazuje dnešnú situáciu, kedy sa absolútna cena nových bytov približuje k cene starým bytom na trhu. Prvým dôvodom je, že nové byty sú v priemere o 3 metre štvorcové menšie. Oveľa podstatnejším dôvodom je spomínaná lokálna štruktúra ponuky u oboch porovnávaných kategórií - chýbajúca ponuka novostavieb v užšom centre mesta. Situáciu by mohla v budúcnosti zmeniť výstavba, ktorá bola plánovaná v ružinovskej časti Nivy - projekty ako Jarabiny, 3Nity, zóna Klingerka, alebo prestavby areálov Stein či Cvernovka.

## Zákazník si má z čoho vyberať

Matúš Jančura, hlavný analytik Bencont Investments konštatuje: „Trhové podmienky sú z pohľadu dopytu stále veľmi dobré. Niektoré banky ešte do konca februára poskytujú až 100% prefinancovanie nehnuteľnosti, a od marca by to mali začať obmedzovať - bonitný klient by však s takýmto financovaním nemal mať problém ani po tomto dátume. Tieto dobré podmienky budú naďalej držať ceny starých bytov na relatívne vysokých úrovniach - najmä v častiach, kde ponuka novostavieb nekryje potrebu dopytu. Ceny nájmov sa po raste od roku 2008 do roku 2012 zastabilizovali, respektíve vďaka energiám klesli, čo súvisí práve s lepšou finančnou dostupnosťou bytov z hľadiska kúpy.“

---

04.02.2015 13:34, Bencont Investments