

# Aktivita na bratislavskom rezidenčnom trhu neustále rastie



Author: Ing. Katarína Babjaková a Ing. arch. Michal Zajíček | Published: 10.04.2015

Úspešný koniec roka 2014 predpokladal trvanie trendu predaja, ako aj výstavby bytových projektov v roku 2015. Túto skutočnosť potvrdil prieskum realitného trhu za prvý kvartál tohto roku. Každá mestská časť zaznamenala prírastok aspoň jedného nového projektu, spolu ide o ponuku 543 bytových jednotiek v šiestich rezidenčných projektoch, pričom hneď 153 z nich zaznamenalo aktívny dopyt zo strany kupujúcich v sledovanom období a stali sa tak predmetom kúpy. Najvýraznejšie sa na tejto skutočnosti podieľal projekt Nobelova, Miletičova 60 a Rezidencia Blumentál. Dokončenie výstavby sa vo väčšine týchto nových projektov predpokladá na rok 2016. Developeperi zareagovali na požiadavky trhu zo strany dopytu a v celkovej ponuke rezidenčných projektov sa objavili prevažne dvoj- a trojizbové byty. Päťizbové byty predstavujú obmedzenú ponuku a v niektorých mestských častiach sa ani v štruktúre nových bytových domov neobjavili.

V ponuke novostavieb zotrúva naďalej 2 806 voľných bytov, pričom 581 z nich je pripravených k okamžitému nast'ahovaniu.

Z daného vyplýva, že necelé 3/4 bytov v ponuke budú v roku 2015 či nasledujúci kalendárny rok, ešte podliehať určitej fáze realizácie výstavby. Okrem zvýšenia ponuky v bytových projektoch došlo aj k nárastu dopytu, ktorý sa prejavil v počte predaných bytov za jednotlivé mestské časti. Celkovo stúpol počet predaných bytových jednotiek v developerských projektoch oproti poslednému štvrťroku roku 2014 o 21%, čo nasvedčuje zlepšenej aktivite rezidenčného trhu nehnuteľností v Bratislave, konštatuje Ing. arch. Michal Zajíček, analytik spoločnosti LEXXUS.

Predaj bytov v prvých troch mesiacoch roku 2015 najviac zarezonoval v druhom bratislavskom okrese, ktorý zaznamenal 254 predaných bytov. Za ním bol v počte predaných bytov tretí bratislavský okres spolu so 198 bytovými jednotkami. Oproti štvrtému kvartálu minulého roku si polepšil v predaji o 61 bytových jednotiek štvrtý bratislavský obvod s predanými bytmi spolu v počte 178. Piaty bratislavský okres vzrástol v predaji o 6,5% a dosiahol tak 164 predaných bytov. Najmenej bytov v porovnaní mestských častí v celkovom počte 125 sa predalo v Starom Meste. Zistený predaj bol realizovaný v 83 developerských projektoch.

Aj napriek rastúcemu dopytu zaznamenala priemerná cena novostavieb len nepatrný nárast, ktorým sa vyšplhala na hladinu 1 825 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH.

Ovplyvňujúcim činiteľom tejto výšky sú ceny nových bytov v prvom okrese hlavného mesta, pretože ich priemerná cena za meter štvorcový kulminuje tesne pod hodnotou 2 500 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH. Všetky ostatné bratislavské časti si držia priemernú cenu v rozpätí od 1 600 - 1 700 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH, čo je porovnateľné aj s predchádzajúcim sledovaným obdobím - teda štvrtým kvartálom roku 2014.

Prvý kvartál roku 2015 odhaľuje, okrem rastu či už na strane dopytu ako aj ponuky, aj záujemcov, ktorí sú čoraz viac ochotnejší pristupovať ku kúpe nehnuteľnosti v akejkoľvek fáze rozostavanosti projektu, prípadne ku kúpe bytu z papiera, čo môže byť dôležitým motívom budúcich investícií developerov.

---

10.04.2015 10:25, Ing. Katarína Babjaková a Ing. arch. Michal Zajíček