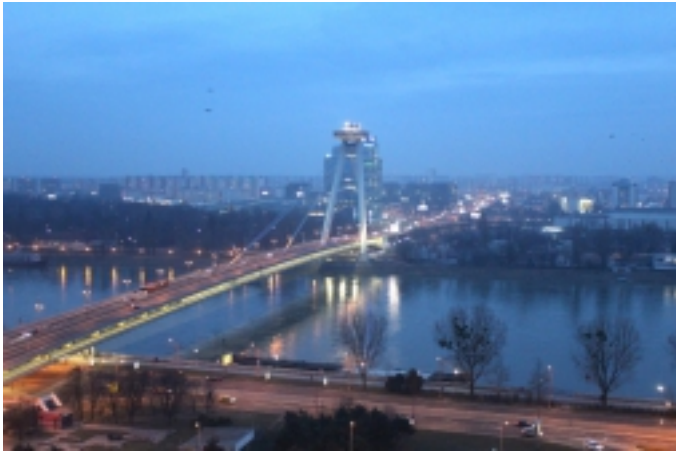


Bencont: Na trhu je 2 900 nových bytov predaných iba “na papieri“



Author: Bencont | Published: 13.04.2015

Na začiatku apríla sa v ponuke bratislavského realitného trhu nachádzalo 3 211 bytov v novostavbách. Z nich takmer 24% tvoria už dokončené byty a takmer 25% z celkového počtu by sa malo dokončiť ešte v priebehu roka 2015. Až na viac ako 51% voľných bytov v súčasnej ponuke si budú musieť klienti počkať viac ako jeden rok. Z už dokončených bytov až 415 tvoria tzv. „ležiaky“ a ich pomalý predaj pokračoval aj v priebehu prvého kvartálu, kedy ich z ponuky odišlo len 35.

Z hľadiska zastúpenia nových voľných bytov má najširšiu ponuku okres Bratislava 5. Tento fakt spôsobujú byty z projektov Slnecník - Južného mesta, ktoré tvoria 14% celobratislavskej ponuky. Najnižšia ponuka nových bytov je v prvom okrese, až štvrtinu ponuky v tomto obvode tvorí nový projekt Blumentál.

Priemerná cena metra štvorcového bez dane v bratislavských novostavbách vzrástla o tri percentuálne body v porovnaní so začiatkom roka a dosiahla tak úroveň 1775 €.

V priemere najlacnejšie byty sa predávajú v druhom bratislavskom obvode. Dôvodom je najmä charakter a rozloženie ponuky. V druhom okrese už dlhodobo v ponuke dominujú projekty štartovacieho bývania - ktoré sú charakteristické malou výmerou a nízkymi nákladmi na výstavbu. Taktiež v tomto okrese sa ponuka nachádza v menej atraktívnych častiach. Naopak najdrahšie sa byty ponúkajú v Starom meste.

Tabuľka 1: Stav na trhu voľných bytov v novostavbách - Bratislava

Rekordný predaj

Prvom kvartáli 2015 sa v Bratislave predalo rekordných 823 bytov v novostavbách. Len štvrtina týchto predajov bol predaj už dokončeného bytu. Zvyšných 75% bytov bolo predaných tesne pred dokončením resp. „z papiera“. Práve predaj „z papiera“ sa podieľal na celkovom predaji viac ako 50%, čo bolo v období rokov 2009 - 2011 takmer nepredstaviteľné. Byty „z papiera“ sa predávali rádovo o 50 € na meter štvorcový bez DPH lacnejšie - to môže byť impulzom pre dopyt.

Najnižšia cena za meter štvorcový od marca 2012

Priemerná cena predaného metra štvorcového na trhu bez dane dosiahla najnižšiu úroveň od marca 2012 - 1 708,42 €. Priemerná absolútna cena predaného bytu je dokonca najnižšia od roku 2008, odkedy sme začali trh sledovať. Dosiahla úroveň 102 047 € bez DPH. Na nízku priemernú cenu mala vplyv aj nízka priemerná výmera. Predaj potiahli najmä projekty ohlásené v poslednom polroku, z čoho cítiť trend postupného znižovania výmery bytov - a to vo všetkých typoch od jednoizbových až po viac izbové byty.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave (ceny sú bez DPH)

Významnému oživeniu na trhu v poslednom roku prospievajú nízke úrokové sadzby, s ktorými je spojená uvoľnená monetárna politika ECB. „Ako možné riziko trhu vidíme samotnú štatistiku týkajúcu sa počtu bytov, ktoré sú predané zatiaľ len „na papieri“. Dnes evidujeme, že v ešte nedostavaných budovách je predaných 2 900 bytov. Posledné roky ukázali, že akosi zdravou zásobou novostavieb v Bratislave je cca 3300 voľných bytov. Čo je zhruba jeden a pol ročná spotreba. Ak by sa dnes nejakým spôsobom začali vracat' byty predané „na papieri“ späť na trh mohlo by to spôsobiť nestabilitu z dôvodu prevahy ponuky. Vznikol by dopytom vyvolaný konkurenčný tlak na znižovanie cien, čo by spôsobilo nemalé finančné problémy viacerým developerom na trhu,“ konštatuje Matúš Janačura, hlavný analytik Bencont Investments a pokračuje: „Toto riziko však dnes vyhodnocujeme ako nie príliš reálne. Najmä na základe našej štatistiky, že za posledný rok sa na trhu predalo takmer 2 800 bytov - väčšina len „z papiera“ - a z nich sa naň späť vrátilo len 120, čiže približne 4,2%.“

Foto: Michael & Christa Richert

13.04.2015 08:00, Bencont