

Bratislava 4. Q 2006



TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

LEXXUS



Posledný štvrt'rok sa niesol v duchu silnejúcej koruny a rastúceho HDP. Z povolebnej krízy koruna posilnila na historické maximum voči euru. Zvýhodnila tak čerpanie hypotekárnych úverov v tejto mene, ktorých úroky sa aj napriek priaznivému vývoju koruny nezmenili. Zvýšené úrokové sadzby úverov spôsobili znížené čerpanie úverov v poslednom štvrt'roku. Banky tak aj napriek ohlásenej bonifikácii hypotekárnych úverov zvýhodnenými sadzbami pre určité skupiny neevidujú zvýšený záujem o tieto produkty. Rast HDP sa vyšplhal takmer na 10% hranicu, čím sa priemerný ročný reálny rast HDP dostal na úroveň približne 8%. Silnejúca ekonomika hnaná zvýšenou spotrebou viedla aj k vyššej spokojnosti ľudí, odrážajúcej sa v pozitívnych reakciách na svoj životný štandard. V novembri získala najstaršia správcovska spoločnosť Investičná a Dôchodková ako prvá od Národnej banky Slovenska licenciu na otvorenie realitného fondu, ktorý bol zriadený pod názvom Prvý realitný fond, š. p. f. Bude investovať do komerčných nehnuteľností od € 5 mil. do € 20 mil.

Ponuka

V poslednom štvrt'roku sa rozrastala ponuka rodinných domov. Na trhu tak pribudli projekty v Rovinke (Bratislava Building Company - 44 domov), projekt v Dunajskej Lužnej spoločnosti Hofäcker, ale aj v blízkosti Senca spoločnosti Doas, ktorá ponúka pozemky k individuálnej výstavbe (celkovo 57 stavebných pozemkov). V Ivanke pri Dunaji sa pritom stretávame prvýkrát s väčšou výstavbou montovaných nízkoenergetických domov (Iceberg Group - 87 domov). Ponuka bytov v Bratislave sa nerozrástla o žiaden väčší bytový projekt nad 100 bytových jednotiek. Medzi developerov sa postupne zaraďujú aj stavebné firmy ako napr. ZIPP/Strabag, ktorá ohlásila svoje nové projekty v Bratislave i okolí. Pre nedostatok pozemkov sa trendom stáva výstavba výškových budov. V predaji je už projekt od ERS Holding Residence Tower, ale aj v jeho blízkosti ohlásená stavba na pozemku bývalých kúpeľov Centrál. Ďalší mrakodrap chystá spoločnosť Atlas Real v blízkosti dnes už dostatočne zahustenej oblasti Ružovej doliny, kde novostavbám ako Rozadol, Octopus Habitat, Ružinovské Centrum pribudne sused s názvom Olympia. Projekty testujúce solventnejšiu klientelu vyrastajú hlavne v oblasti Koliby, kde v nadväzujúcom Podhorskom páse pribudne čoskoro projekt od GTC - Vinohradis.

Nové projekty:

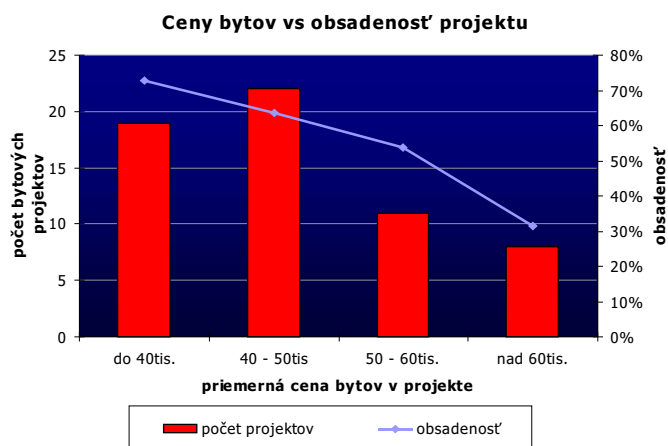
názov projektu	zač. predaja	Developer/predajca	poč. bytov
Residencia Mlyny	4. Q 2006	Immo Contract	45
Residence tower	4. Q 2006	ERS Holding	252
Vinohradis	1. Q 2007	GTC	180
Jarabiny	1. Q 2007	Jarabiny	353
Quatro	1. Q 2007	Invest	36
Solar	1. Q 2007	Reinvest	155
Tatra City	1. Q 2007	Tatra Residence	96
Obydick	2. Q 2007	ZIPP/Strabag	166
Olympia	2. Q 2007	Atlas Real	265
Vlkovka - Rod.domy	2. Q 2007	ImmoFin	45
Mlyny	2. Q 2007	Sekyra Group	180
Kúpele Centrál	4. Q 2007	Immocap Group	cca 200
Polyfunkčný objekt	1. Q 2008	Hravis Holding	n/a
Twin City	n/a	HB Reavis	cca 300

Dopyt

Všeobecne sa dá konštatovať, že najväčší dopyt je po bytoch v projektoch s počtom bytových jednotiek do 50. Takéto projekty sú väčšinou vypredané ešte pred zahájením výstavby alebo počas výkopových prác, a to i bez väčšieho marketingu. Zatiaľ najväčším faktorom ovplyvňujúcim dopyt po nových bytoch je lokalita výstavby. Ako obyčajne najväčší dopyt je stále po bytoch v okrese BA II, kde sa vďaka neme ceny nových bytov rovnajú cenám starým. Oblúbenou lokalitou sa stala Rača. Výrazne lokalitu pozdvihol projekt spoločnosti Grunt na Peknej Ceste. Veľký záujem je aj o bývanie v Prievoze, dôvodom je hlavne charakter lokality. Medzi zaujímavé lokality sa zaradili ulice lemujúce tzv. Petržalské Korzo v Petržalke. Medzi najzaujímavejšie lokality patrí ulica Gercenova, kde stavia spoločnosť Reding. Byty v tejto lokalite boli obsadené najmä obyvateľmi Petržalky. Pod úspech projektu sa podpísala najmä priaznivá cena (okolo 40.000 Sk/m²) ale hlavne samotná lokalita.

Obsadenosť

Priemerná obsadenosť bytových projektov dokončených v poslednom štvrt'roku 2006 je 90%. Najnižšiu obsadenosť zaznamenávajú projekty s vysokým štandardom a vysokými cenami, alebo projekty v odľahlých častiach Bratislavy. Medzi takéto projekty patrí napr. bytový projekt na Sklenárskej ulici v BA I a projekt na Eisnerovej ulici v Devínskej Novej Vsi. Najväčšej obsadenosti sa tešia projekty v strednom a nižšom strednom segmente, ktoré sa aj najrýchlejšie predávajú, a to hlavne v lokalite Karlova Ves a Petržalka. Projekty, ktoré čaká kolaudácia v prvom štvrt'roku vykazujú priemernú obsadenosť 73%. V prvom štvrt'roku by mal byť dokončený dosiaľ najväčší projekt, Koloseo, s počtom bytov 715. Celkovo by tak na trhu v prvom štvrt'roku 2007 malo pribudnúť viac ako 1400 dokončených bytov. Medzi projektmi v ponuke je iba jediný vypredaný, a to je projekt na Gercenovej ulici v Petržalke.



*ceny bytov bez DPH

Ceny

Štatistiky zverejnené NBS poukazujú skoro na 20 percentný nárast cien v roku 2006 na Slovensku. Priemerná cena metra štvorcového bytu sa tak v roku 2006 vyšplhala na SKK 30.000. Pod rastom cien sa podpísala hlavne výstavba bytov v mestách, v ktorých boli sústredené aj zahraničné investície a to najmä Žilina a Trnava. Podobný vývoj očakávame napríklad v budúcom období aj v Nitre. Rast cien bytov v regiónoch je spôsobený aj stavebnými nákladmi, ktoré nedovolia ceny novostavieb stanoviť nižšie ako 25.000 Sk/m² bez DPH.

V Bratislave sa cena dokončených bytov v priemere udržala tesne nad 40.000 Sk/m² bez DPH. Očakávame, že v budúcnosti sa budú zvyšovať ceny bytov aj v doteraz najmenej atraktívnej oblasti mesta, Petržalke. Pod tento rast sa podpíše najmä zhustenie administratívy a obchodu v okolí Einsteinovej ulice, Krasovského ulice ale aj oblasti medzi Starým mostom a mostom Apollo, ktorú čaká v najbližších dvoch rokoch masívna výstavba. Prepojenie Eurovea Petržalky novým mostom prispeje k rozšíreniu centra aj na druhý breh Dunaja.

Nájomný trh

Nájomný trh sa dlhodobo rozrastá a investorov kupujúcich byt za účelom ďalšieho prenájmu pribúda. V mnohých projektoch sa práve predpredaj pre splnenie podmienok banky realizuje ako predpredaj do zahraničia. Medzi najväčších nákupcov patria hlavne Angličania a Íri. Veľmi obľúbené sú hlavne projekty v lokalitách širšieho centra s väčším počtom bytových jednotiek v strednom štandarde.

Ceny prenájmov

Ceny prenájmov sú charakterizované dlhodobým poklesom spôsobeným obrovskou ponukou. Napriek tomu, že majitelia bytov na prenájmoch strácajú a mesačná návratnosť je malá, opláti sa im byt obstarat' hlavne z dôvodu kapitalizácie, keďže

byt nakoniec predajú po dvoch či troch rokoch s 30% alebo vyšším ziskom.

Trh s pozemkami

Medzi najzaujímavejšie lokality sa zaradila BA III hlavne vďaka Podhorskému pásu a možnosťami bytovej výstavby v tejto oblasti. Úspech projektu Pekná cesta podmienil rast cien pozemkov v tejto lokalite na úroveň, ktorá neprimerane predražuje byty. Napriek problémom s infraštruktúrou si majitelia pozemkov neboja vypýtať aj 9.000 Sk za m² pozemku. Zaujímavosťou je, že v oblasti bližšie k centru je cena za meter štvorcový nižšia, porovnateľná s cenami v časti Komisárky. Vďaka záujmu o stavebné pozemky na výstavbu rodinných domov stúpajú ceny aj v lokalitách ako je Prievoz (ale napríklad aj Rusovce, kde sa priemerná cena pohybuje okolo 5.000 Sk/m²). S rastúcou rozlohou, podobne ako pri bytoch, sa cena za m² znižuje.

Prognóza

Základom pre rast domácej ekonomiky sú domáce investície a spotreba spôsobená dostupnými úvermi, rastom miezd a zamestnanosti. Tento fakt podporí kúpyschopnosť slovenských domácností a zvyšujúcu sa životnú úroveň aj v nasledujúcom období. Neutíchajúci dopyt po novom bývaní v hlavnom meste udrží zvýšenú aktivitu vo výstavbe bytov a záujem ďalších domácich i zahraničných developerov o investície v Bratislave. Ročný rast cien očakávame na úrovni inflácie a rastu cien nákladov na výstavbu, maximálne však 10%.

Pre podrobnejšie informácie týkajúce sa prehľadu trhu prosím kontaktujte:

Ing. Filip Žoldák
Research and real estate consultant
zoldak@lexxus.sk

Oddelenie Research and Real Estate Consultants v Bratislave zastrešuje činnosti týkajúce prieskumu trhu, monitorovania novej bytovej výstavby, štandardu bytov a ich cien. Konzultuje s developerami ich projekty a na základe skúseností z predaja bytov a prieskumu trhu sa podieľa na príprave nových bytových projektov.



LEXXUS a.s.

Laurinská 18, 811 01 Bratislava
lexxus.sk

nové bytové projekty
tel.: +421 2 5464 53 63
e/mail: info@lexxus.sk

luxusné nehnuteľnosti
tel.: +421 2 5464 53 64
e/mail: info@lexxus.sk

realitný svet
tel.: +421 2 5263 29 44
e/mail: info@lexxus.sk

Hypocentrum, a.s.

partner pre hypotekárne financovanie
tel: +421 2 5720 61 81
hypocentrum.sk