

Bratislava 1-2. Q 2007



**TRH REZIDENČNÝCH
NEHNUTEĽNOSTÍ**

LEXXUS

7/07

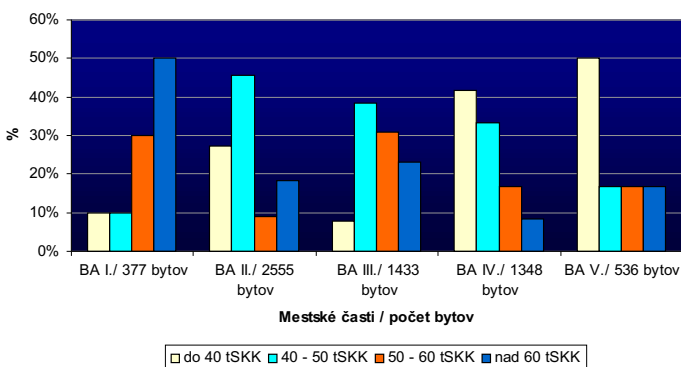
Tempo stavebných prác dvíhajúce ceny materiálov, prác a tak aj konečného produktu sa každým štvrt'rokom zrýchľuje. Bytová výstavba sa postupne stala pilierom stavebnej produkcie, aj keď počet dokončených bytov podľa prognóz a odhadov pravdepodobne bude stagnovať na priemernom čísle cca 15.000 bytov ročne. Napriek stálemu dopytu po bývaní sa už na trhu objavujú projekty, ktoré aj po dokončení vykazujú neobsadenosť. Na trhu tak zostávajú voľné byty čakajúce na svojho majiteľa, alebo byty čakajúce na nájomcu. Rozrastá sa však stále počet projektov ponúkajúcich rodinné domy alebo pozemky na predaj. Skutočný dopyt je ťažko merateľný a rýchlosť predaja rodinných domov nasvedčuje inklinácii klientov k individuálnej výstavbe.

Ponuka

Prvý polrok sa ponuka rozrástla o niekoľko nových projektov v predaji, celkovo o viac ako 1000 bytov. Najväčší z projektov, Eden Park pri Štrkoveckom Jazere ponúka 277 bytov a Residence Tower 250 bytov. Celkovo je tak na trhu viac ako 6500 bytov v nových bytových projektoch, z ktorých je predaných viac ako polovica. Celkovo je tak v Bratislave na predaj cca 3300 nových bytov. Predaj spustil aj jeden z najočakávanejších projektov na trhu River Park developera J&T Global. V komplexe je na predaj v prvej fáze v kategóriách 2+kk až 6+kk 106 (z 208) bytov.

Výstavba nových bytov na Slovensku v porovnaní s prvým štvrt'rokom 2006 zaznamenala pokles v počte začatých bytov. V prvom štvrt'roku sa na Slovensku začalo s výstavbou 4069 nových bytov, čo predstavuje pokles o 17,5 %. V Bratislavskom kraji sa však dokončilo 1192 bytov, čo predstavuje nárast o 15,5 % oproti rovnakému obdobiu minulého roka.

Zastúpenie projektov v mestských častiach



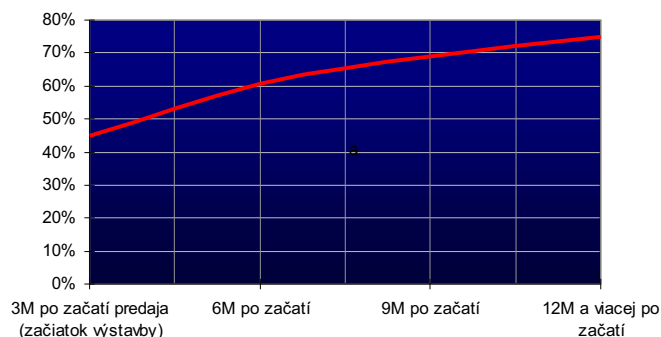
Dopyt

Dopyt po nových bytoch je najviditeľnejší v prvých dňoch predaja, kedy na základe marketingu projektu čelia všetky projekty najväčšiemu záujmu. Ešte stále sa pred začatím výstavby predá v priemere viac ako 30% bytov, v malých projektoch (20 až 40 bytov) sa zvyčajne podarí predáť všetky byty v období medzi územným rozhodnutím a stavebným povolením.

Obsadenosť

Z celkovej ponuky nových bytových projektov je v súčasnosti predaných 52%. Projekty, ktoré prišli do predaja v prvom polroku 2007, vykazujú obsadenosť skoro 30%. Projekty, ktoré boli kolaudované v prvom polroku 2007 majú priemernú obsadenosť 78%. Najmenej bytov sa v dokončených projektoch predalo v projekte Vily Bellova, ktorý zastupuje luxusný segment. Z projektov nad 50 bytových jednotiek sa najmenej bytov predalo v Ružinovskom centre (48%). Z celkovo 14 projektov kolaudovaných v prvom polroku iba 6 prekročilo hranicu 90% obsadenosti.

Rýchlosť predaja



Ceny

Ceny nových bytov si stále udržiavajú svoj rast na úrovni od 7% do 15% ročne v závislosti od lokality ale hlavne samotného projektu. Priemerná cena nových bytov bez DPH je v súčasnosti na úrovni 42 500 Sk/m². Ceny nových bytov sa pohybujú v rozmedzí od 29 000 Sk/m² bez DPH (AVIDOL Galvaniho ulica) až po 160 000 Sk/m² bez DPH (River Park Nábřežie armádneho generála Ludvíka Svobodu). Priemerná cena v projektoch, ktoré sa začali predávať v prvom polroku 2007 je však na úrovni viac ako 65 000 Sk/m² bez DPH, pod čo sa podpísali najmä bytové projekty v žiadaných lokalitách a vo vyššom štandarde.

Pripravované projekty

V nasledujúcom polroku by do predaja malo pribudnúť ďalších viac ako 1300 bytov v siedmych projektoch v rôznych



lokalitách. Medzi najznámejšie patrí Obydick spoločnosti Zipp a vežiak Olympia developera Atlas Real. V okolí mosta Apollo pribudne ďalší „mrakodrap“, ktorý bude developovať spoločnosť Tatragas Messer. Ponuka bývania vo „veži“ sa tak rozšíri na celkovo viac ako 25 možností v priebehu nasledujúcich 2 rokov.

Pripravované projekty:

Názov projektu	Začiatok predaja	Developer/predajca	Počet bytov
Obydick	3.q 2007	ZIPP	166
Olympia	3.q 2007	ATLAS REAL	265
Calluna	3.q 2007	ABD DEVELOPMENT	96
Dolce Vita	3.q 2007	BSS	120
Vinohradis B	3.q 2007	GTC/Lexxus	64
Rezidencia Záhorská	3.q 2007	Mono/Lexxus	328
Blízne zamajerské III	3.q 2007	Dona Development/Lexxus	84
Trinity	4.q 2007	NALDAN/Iuris	cca 400
Project Park	4.q 2007	GTC/Lexxus	84
Messer Tatragas	4.q 2007	Messer Tatragas	200
Polyf. objekt - SOLAR	4.q 2007	REINVEST	155

Luxusný segment

Bratislava so svojím nedostatkom bytov priťahuje vo veľkom aj developerov zameraných na nehnuteľnosti s prívlastkom „Luxusné“. Po rôznych menších projektoch v neznámych lokalitách, ktorých výstavba neutícha, prichádzajú na rad aj projekty, ktoré svoju exkluzívnosť a luxus budú mať už v adrese. Po River Parku, Eurovee a Parkville sa na Hlbokej ulici pripravuje projekt rekonštrukcie s 27 bytmi. Obnovou tak vznikne luxusné bývanie s vysokým štandardom podporných služieb.

Trh s bytmi na prenájom

Počet investorov kupujúcich byty v novostavbách sa v súčasnosti rozširuje. V priemere sa ich počet blíži k 50% z celkového počtu kupujúcich. Tak prirodzene dochádza už niekoľko rokov ku klesaniu absolútnej výšky nájomného v priemere o 3 až 5% ročne. Investície do rezidenčných nehnuteľností však podporuje hlavne blížiac sa zmena meny a celková kapitalizácia investície v priemere 10% ročne.

Zaznamenávame odchýlky na trhu prenájmov v jednotlivých mestských častiach. Zatiaľ čo najlukratívnejšou časťou je Staré Mesto, kde sú odchýlky v cenách aj v štandarde vybavenia rádovo najväčšie, najdostupnejšou lokalitou zároveň s najmenšími cenovými odchýlkami zaznamenávame v lokalitách ako Petržalka, Dúbravka, alebo Dolné Hony (klasické sídliská) vynímajúc novostavby, kde ceny môžu mierne prevyšovať štandard pre danú lokalitu. Z hľadiska investícií je stále najvýhodnejšie investovať do bytu v centre mesta, resp. v širšom centre, alebo do novostavby s dobrou dostupnosťou do centra mesta. Takéto byty sú s časového

hľadiska najrýchlejšie prenajatelné, keďže dopyt po takýchto bytoch tu zatiaľ stále je. Treba zohľadniť, že pri investícii do bytu v novom bytovom projekte je predpoklad, že porovnateľných bytov na prenájom v danom projekte bude viac, a teda ponuky bytov v týchto projektoch si budú konkurovať. Tu už potom zohráva úlohu štandard vybavenia, možnosti parkovania a samozrejme cena.

Rodinné domy

Množstvo lokalít v okolí väčších či menších obcí v okolí Bratislavy sa rozširuje. V okolí Senca je v príprave projekt výstavby rodinných domov v dvoch lokalitách okrem jestvujúcich v oblasti Malý Biel, Mlynský Klin či v oblasti Senec-Východ. Veľa pozemkov pripravených na development je tiež v okolí obcí Malinovo, Miloslavov, Hamuliakovo. Z celkových dokončených bytových jednotiek dosiaľ vždy cca 50% tvorili rodinné domy, záujem o konečný produkt však preskúšajú až najväčšie projekty ponúkajúce cez 150 bytových jednotiek práve v lokalitách Tureň alebo priamo v Senci. Doposiaľ však bola uprednostňovaná individuálna výstavba.

Prognóza

Doterajší vývoj nasvedčuje pretrvávajúcemu dopytu hlavne po bytoch menších kategórií. Ich cena spôsobuje ich vysokú predajnosť a teda aj ich nedostatok, čo spätne tlačí ich ceny hore. Výhodnosť investície do bývania láka čím ďalej tým viacej investorov i individuálnych klientov ku kúpe bytu. Hnacou silou je obava so zvyšujúcich sa cien a omnoho väčšie zhodnotenie investovaných prostriedkov ako u alternatívnych investícií. Vstupom do eurozóny sa očakáva ešte posilnenie tohto faktora, keďže výnosnosť alternatívnych investícií klesne. Posilnenie ekonomickej situácie potenciálnych kupujúcich zaručí predajnosť bytov, avšak iba v projektoch, ktoré budú spĺňať očakávanie kupujúcich.

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
www.lexxus.sk

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

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

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

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