

Bratislava 3. - 4. Q 2007



TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

LEXXUS



Rezidenčný trh jeseň/zima 2007

Horúce leto a čas dovoleník sa ako každoročne podpísali pod spomalenie predaja avšak nie pod rast cien. Priemerný nárast cien bytov na Slovensku v priebehu roka dosiahol maximum v podobe 20% čím potvrdil, že Slovensko je momentálne jednotkou v oblasti investovania do nehnuteľností na bývanie. V období od júna až po začiatok decembra prišlo na trh viac ako 2500 bytov, z ktorých je už viac ako štvrtina predaná. Rýchly príchod zimy teda od kúpy neodradil, naopak predaj podporil.

Ponuka nových bytov

Byty

Ponuka nových bytových projektov sa rozrastá najmä v strednom vyššom a vyššom segmente. Pribúdajú byty v lokalitách na Kolibe, Slavíne či Slávičom údolí, ale aj v centre mesta na Dunajskej alebo Leškovej ulici. Ponuka nových bytov sa v treťom štvrtroku rozrástla o cca 600 bytov v týchto lokalitách, ale aj v uliciach Trnavská, Vajnorská či Kadnárova. Práve na poslednej z nich je situovaný projekt Skanska reality a projekt Vinice alebo Vineyards. Do predaja takisto vstúpila druhá fáza projektu Vinohradis so 68 bytmi. Do poslednej fázy predaja vstúpil projekt Tri Veže s predajom bytov v poslednej z nich. Medzi obľúbené lokality sa zaradujú aj Podunajské Biskupice. Kde sa úspešne predávajú projekty Median House a Podunajská.

	projekt/lokalita	termíny výstavby	v predaji od:	rezervované/ predané	počet bytov	priemerná cena
1	Brečtanka	IX.2007 - V.2009	IX.07	26%	38	85 000 Sk
2	Retro	IX.2007 - III.2010	VIII.07	29%	300	48 000 Sk
3	Dunajska	X. 2007 - XII. 2008	IX.07	33%	6	90 000 Sk
4	Trnavska	VII. 2007 - VI. 2008	VIII.07	79%	24	56 000 Sk
5	Vajnorská	IX. 2007 - VII. 2008	VII.2007	100%	11	60 000 Sk
6	Jégeho - veža	V. 2007 - XI. 2009	X.07	1%	205	54 300 Sk
7	Triv Veže - tretia veža	IX.2006 - VIII. 2009	IX.07	20%	211	59 200 Sk
8	Rača Vineyards	XI. 2007 - III. 2009	IX.07	40%	177	50 000 Sk
9	Dunajská	X. 2007 - X. 2009	XI.07	0%	46	110 000 Sk
10	Cubicon	VI. 2007 - IX. 2009	VIII.07	22%	175	61 644 Sk
11	Rezidencia Grunty	IX. 2007 - X. 2009	IX.07	41%	105	66 669 Sk
12	Devínsky Dvor	III. 2008 - III. 2010	X.07	13%	94	38 500 Sk
13	Kramer	X. 2007 - V. 2009	X.07	52%	25	49 000 Sk
14	Bosákova	X. 2007 - VIII. 2010	IX.07	31%	274	46 639 Sk
15	Istrijská	X. 2007 - XII. 2008	X.07	24%	49	37 500 Sk
16	Mestské vily Horský Park	VIII.2007 - VIII.2009	IX.07	26%	57	89 000 Sk
17	Podunajská	VIII. 2007 - IX.2009	VIII.07	55%	93	44 300 Sk
18	Ecohouse Kazanská	IX. 2007 - XII. 2009	IX.07	54%	54	29 000 Sk
19	Median House	VII. 2007 - XII. 2009	3q.2007	74%	129	35 820 Sk
20	BD - Štefanovičova Mýtna	IX. 2007 - III. 2009	IX.07	17%	77	52 450 Sk
21	Račany Bianco	XI. 2007 - V. 2009	IX.07	15%	168	45 000 Sk
22	Nové byty Slanec	VII. 2007 - V. 2009	VIII.07	38%	52	70 750 Sk
23	Rača Hroznový sad	III. 2008 - V. 2009	X.07	23%	40	45 900 Sk
24	Rezidencia Záhorská	IX. 2007 - IV. 2009	VIII.07	17%	286	41 500 Sk
25	Arcos Lamač	III. 2008 - X. 2009	X.07	40%	81	44 150 Sk
26	Blížne Zamajerské - DNV	IX. 2007 - XII. 2008	IX.07	55%	36	37 500 Sk
27	Vinohradis etapa B	jar 2008 - jeseň 2009	VIII.07	20%	68	60 769 Sk
28	Lamač Podháj	VIII. 2007 - IV. 2009	X.07	33%	48	50 000 Sk
	Celkom			33%	2965	55 664 Sk

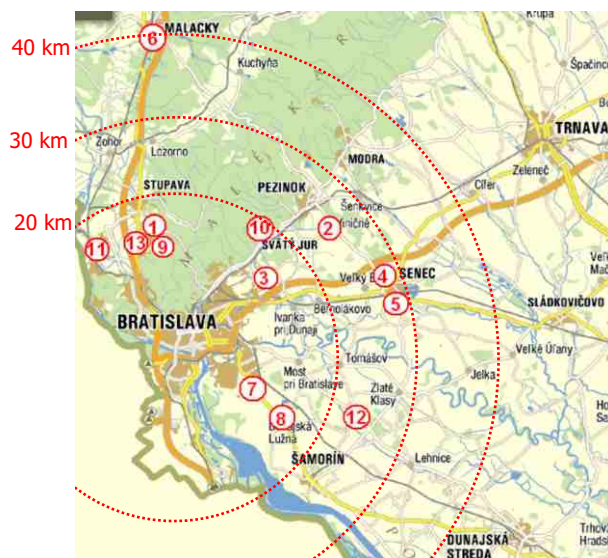
*údaje zozbierané na základe informácií uvádzaných developerom alebo predajcom na webových stránkach projektov. Ceny sú bez DPH.

Rodinné domy

V priebehu uplynulých šiestich mesiacov sa rozšírila už aj tak bohatá ponuka rodinných domov vo veľkých projektoch o približne 680 domov. Tieto nové projekty stále viac zahusťujú lokality v tesnej blízkosti hlavného mesta. Typom výstavby prevažuje samostatne stojaci rodinný dom. Ďalším populárnym produktom sú dvojdomy alebo radové domy.



lokality/názov	počet RD
1 Marianka - Tálky	57
2 Viničné	36
3 Čierna Voda Triangel II.	224
4 Senec	25
5 Senec Malý Biel	89
6 Malacky - Dúbravy	48
7 Rovinka - Park	26
8 Dunajská Lužná - Hofäker	12
9 Marianka - Lúky	20
10 Sv. Jur	10
11 Blížne Zamajerské	11
12 Hubice Dvory	75
13 Záhorská Bystrica - Atria Vlkovka	48
spolu	681



Dopyt

V letných mesiacoch dopyt po nehnuteľnostiach bol citelne nižší, čo sa prejavilo aj na celkovej predajnosti bytov. Avšak v septembri a októbri bol záujem o byty najsilnejší za obdobie uplynulého roka. Medzi najžiadanejšiu kategóriu stále patrí dvojizbový byt ako štartovacia kategória, od čoho sa odvíja aj zastúpenie tejto kategórie v projektoch a teda aj ich predajnosť. Záujem je rovnomerne rozložený po celej Bratislave, prím hrá stále Ružinov. Po dlhšej prestávke sa vracajú aj zahraničné kancelárie alebo realitné fondy hľadajúce vhodnú investičnú príležitosť na investovanie. Vysoký dopyt po bývaní stále hrá hlavnú úlohu pri zvyšovaní cien. Napriek rozširovaniu sa ponuky off-plan predaj je stále dôležitou podmienkou pre začatie výstavby. Dopyt a záujem je najväčší v prvom mesiaci predaja, kedy sa predá od 15 do 30% bytov v projekte.

Počet predaných bytov v priemere od 15% do 30% z celkovej ponuky bytov, ktoré prišli na trh v 3. q 2007, stále dokazuje veľký záujem o nové bývanie a utvrdzuje developerov a investorov o vhodnosti investovania v tomto segmente. Dopyt je však poháňaný aj zvyšujúcimi sa cenami nehnuteľností a termínom prijatia eura.

Ceny

Ceny nových bytov stúpajú hlavne v lokalitách kde bývanie bolo až doteraz charakterizované ako lacné. Jedná sa hlavne o lokality ako Devínska Nová Ves, Petržalka, Lamač, Záhorská Bystrica, Podunajské Biskupice, koniec mestskej časti Rača a Dúbravka. Priemerná cena v týchto lokalitách stúpila začiatkom predaja nových projektov od 5% do 20% s prihliadnutím na úroveň štandardného vybavenia.

Štandardné vybavenie tak začína hrať väčšiu úlohu ako v období pred dvoch rokov. Hlavne v projektoch s cenami nad 50.000 Sk/m² bez DPH už klienti veľmi pozorne sledujú úroveň a kvalitu materiálov a štandardného prevedenia bytov.

Priemerná cena bytov uvedených na trh v treťom štvrtroku dosiahla úroveň 55.500 Sk/m² bez DPH. Celkovo sa ceny pohybujú v rozmedzí od 35.000 Sk/m² bez DPH (Median House) až po 110.000 Sk/m² (Dunajská ulica Hrivis Developing).

Kúpyschopný dopyt a nedostatočná ponuka v spojení s výhodnými podmienkami financovania podporujú špekulatívne obchodovanie s nehnuteľnosťami a tým podporujú ďalší nárast cien. Ceny bytov na Slovensku zaznamenali rekordný nárast, a to až o viac ako 20% na priemerných 37.000 Sk/m² bez DPH. V Bratislave sa však tento nárast neprejavil ani po vstupe projektov na trh v luxusnom segmente. Priemerná cena je na úrovni 43.000 Sk/m² bez DPH. Projekty, ktoré prichádzajú do predaja v priebehu tohto roka však už pod cenou 35.000 Sk/m² (priemerne) nezačínajú. Byty s cenou pod 40.000 Sk/m² podlahovej plochy bez DPH sa dajú zrátať na jednej ruke. Medzi lokality kde sa ceny blížia úrovni strednej vyššej kategórii sa zaradila Rača (ceny od 50.000 Sk/m² až do 80.000 Sk/m²).

Napriek predpokladu stagnovania cien bytov v panelových domoch je situácia opačná a aj v tomto segmente sa dá pozorovať nárast cien vo všetkých kategóriách o 15 až 30%. Kým v roku 2006 v tomto období sa byt v kategórii 3+1 za 2,4 mil. Sk, dnes už to je 2,9 mil. Sk. V tejto cene sa však už pohybujú aj menšie kategórie bytov.



Prenájom

Pri prenájme sa z rozširujúcou ponukou začína ukazovať sila jednotlivých kancelárií a schopnosť agentov. Vo veľa nových projektoch je totižto v ponuke viacero nových a zároveň rovnakých bytov, u ktorých je rozdiel len v úrovni zariadenia nábytkom. Dopyt a ponuka sú viac-menej vyrovnané. Na trhu je v súčasnosti viac ako 2000 bytov na prenájom, z ktorých má najväčšie zastúpenie kategória 2+kk a 3+kk.

Dnešné ceny prenájmov zrekonštruovaných bytov v centre (BA1) a jeho rezidenčných lokalitách sa dajú porovnať s cenami bytov v novostavbách v širšom centre (BA2, BA3), a veľa krát je maximálny rozdiel €200 až €300.

Ceny prenájmov si udržali svoje ceny prvého polroka 2007 avšak s predpokladom ďalšieho poklesu z dôvodu omnoho širšej ponuky v podobe bytov, ktoré sa dokončia v nasledujúcich troch rokoch. V súčasnosti rastie cena iba starých bytov. tento rast je podmienený hlavne rastom cien energií a celkovým rastom cien nehnuteľností.

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 developermi 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

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