



TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ BRATISLAVA - II. POLROK 2008

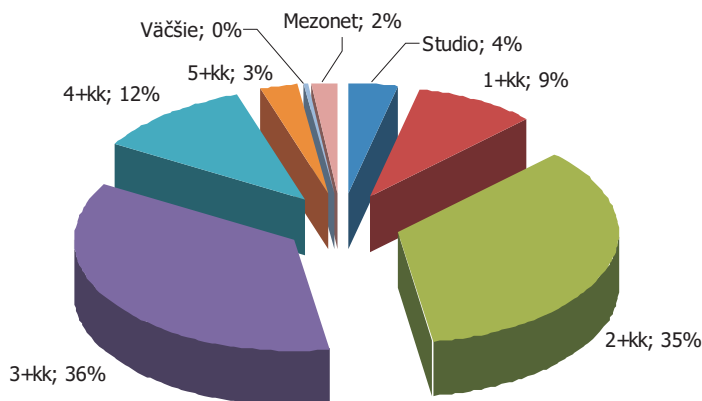
Globálna depresia zasiahla aj slovenský trh, ktorý doplácá na vyčkávaciu stratégiu spotrebiteľa. Obstaranie nového bytu bolo tak vo veľa prípadoch odložených na neurčito, s očakávaním poklesu cien nových i starých bytov. Napriek sťaženému predaju je však možné očakávať skôr zníženú ponuku v budúcich rokoch ako znižovanie cien nových bytov. Výnimkami budú len projekty, ktoré dlhodobo čelili nezájmu, ktorý nebol spôsobený finančnou krízou.

ponuka

na trhu je dnes viac malých projektov avšak väčšina bytov v ponuke je v projektoch, ktoré majú 100 a viac bytov

V období od júla 2008 bolo do predaja spustených 26 projektov, z toho najviac v mestskej časti Bratislava 2. Celkovo tak na trh pribudlo viac ako 2400 bytov, z toho 1400 iba v 7 projektoch. Dá sa teda povedať, že trh je dnes reprezentovaný množstvom malých projektov (do 100 bytov), avšak väčšina bytov v celkovej ponuke je v projektoch nad 100 bytov. Vo výstavbe je dnes viac ako 12 tisíc bytov, z ktorých je polovica predaná. Najväčší počet voľných bytov v ponuke reprezentuje kategória 3+kk, nasledovaná kategóriou 2+kk. Počet veľkometrážnych bytov v ponuke voľných bytov len potvrdzuje, že záujem je sústredený na panelákové výmery. To dokresľuje nízky počet voľných 1+kk. Ponuka sa teda rozšírila o počet veľkometrážnych bytov, a to aj v kategóriách väčších ako 4+kk a 5+kk.

Zastúpenie kategórií vo voľných bytoch



November 2008

dopyt

dopyt sa presúva zo strednej kategórie do strednej nižšej

Celkovo sa dá charakterizovať obdobie od mája 2008 do októbra 2008 ako obdobie, kedy prudko klesol dopyt po novom bývaní. Skoro polovica projektov na Bratislavskom trhu nezaznamenala žiadny predaj, z toho niektoré z projektov vykazujú stornované zmluvy.

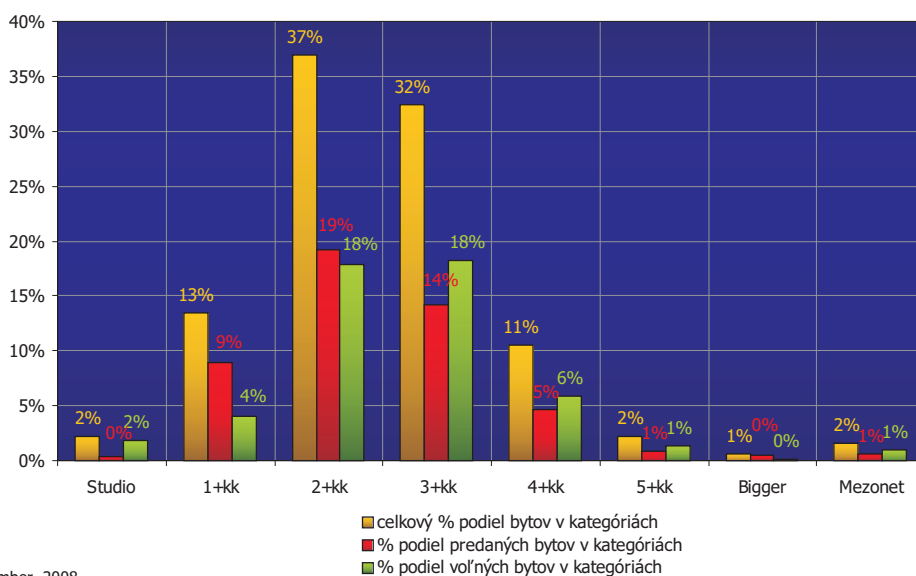
Veľmi malý dopyt je sústredený na práve pripravované projekty, ktoré sú pred začatím výstavby, avšak byty v nich sa už predávajú. Niektoré z týchto projektov museli pozastaviť výstavbu alebo čelia problémom s financovaním. Ako dôsledok je požiadavka na vyššie vlastné zdroje developera, zo strany banky väčšie predpredaje v zmysle zazmluvnených bytov. Záujem sa tak presúva k projektom vo výstavbe alebo pred dokončením.

dopyt

na trhu chýba produkt pre masu, ktorý by ponúkal kvalitné a zároveň cenovo dostupné bývanie

Dopyt sa zo strednej a stredne vyššej kategórie bytov charakterizovanej cenami od 60 tisíc Sk/m² posúva do oblasti strednej nižšej kategórie charakterizovanej cenami okolo 45 až 50 tisíc Sk/ m² bez DPH. Na trhu dnes však chýba „produkt pre masu“, ktorý by ponúkal kvalitné (stredný nižší štandard) a zároveň cenovo dostupné bývanie. Hlavnou cieľovou klientelou sú stále mladí jednotlivci alebo páry, čo sa odzrkadľuje na najväčšom dopyte po kategóriách 1kk, 2kk a 3kk. Bytom vo výstavbe už konkurujú čerstvo dokončené byty zakúpené pre investíciu a tak sa predaj „z papiera“ spomaľuje.

Ponuka vs dopyt - kategórie bytov na rezidenčnom trhu - november 2008



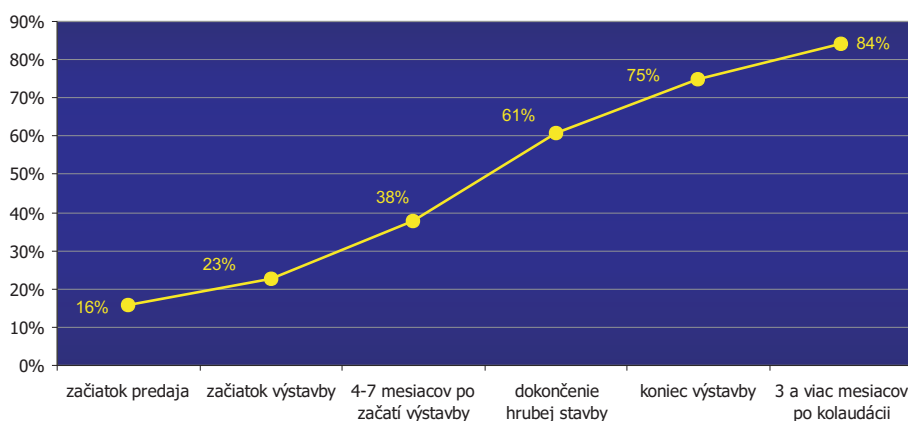
November 2008

vývoj predaja

priemerne sa väčšina bytov predá pred dokončením hrubej stavby, 25% až po dokončení výstavby

Na základe počtu predaných bytov projektov na trhu sa dá vyhodnotiť priemerná rýchlosť ich predaja. Z takéhoto vyhodnotenia vyplýva, že do obdobia hrubej stavby sa stále dosiaľ predala nadpolovičná väčšina bytov v projekte. Postupne sa však znižuje počet bytov, ktoré sa predávajú v období od začiatku predaja do začiatku výstavby, a zvyšuje sa počet bytov, ktoré sa predávajú v období výstavby, alebo po dokončení.

Predaj bytov počas priebehu výstavby



November 2008

ceny

priemerná cena za m² bytu v novostavbe sa oproti prvému polroku 2008 veľmi nezmenila, pohybuje sa mierne nad 60-tisíc

V porovnaní s prvým polrokom 2008 sa priemerná cena novostavieb príliš nezmenila. Ak neberieme v úvahu projekty zaradené do luxusného segmentu, priemerná cena bytov, ktoré prišli na trh v druhej polovici roku 2008 bola niečo vyššie SKK 63.000 (€ 2091, 22) /m² bez DPH. V prípade zarátania týchto luxusných projektov je priemerná cena SKK 72.000 (€ 2389, 96)/m² bez DPH. Najlacnejšie sú dnes byty v Podunajských Biskupiciach, kde môžete m² kúpiť už od SKK 36.000 (€ 1194,98)/m² bez DPH, nasledovaný Dúbravkou s cenou od SKK 39.000 (€ 1294,56)/m² bez DPH.

zľavy

niektorí developeri začali bojovať o klienta zľavou z cien alebo inými bonusmi

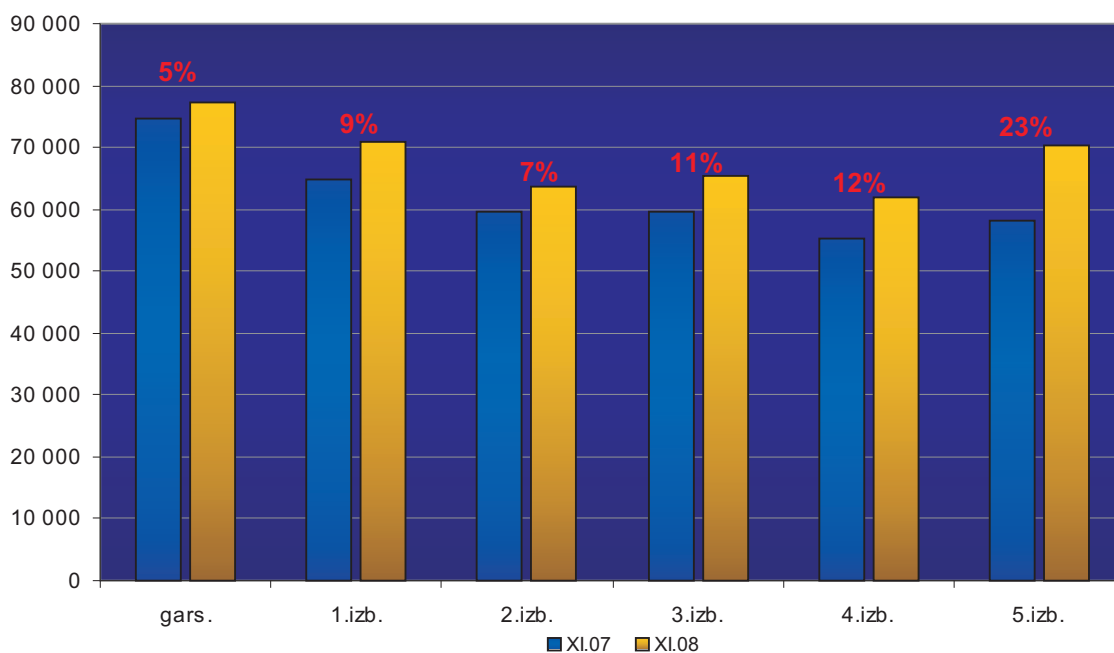
Na rezidenčnom trhu v Bratislavskom kraji je 14 projektov celkovo ponúkajúcich viac ako 1000 bytov, ktoré poskytujú buď na posledné byty alebo celoplošne rôzne formy zliav. 6 z nich priamo ponúka zľavu z ceny, ostatné bojujú o klienta rôznymi inými formami zliav, napr. kuchynskou linkou v cene ako bonus, autom, spotrebičmi alebo poistením, k pozemkom ponúkajú projekt zdarma. Vývoj predaja v týchto projektoch však ukazuje, že aby bola rýchlosť predaja uspokojujúca, musí byť zľava výrazná, nie symbolická.

sekundárny trh

staré byty sú stále drahšie ako pred rokom, v ponuke je však aj viac bytov v novostavbách

Napriek klesajúcemu trendu cien starých bytov v roku 2008 zatiaľ ešte nedosiahli úroveň roka 2007 a v porovnaní s ním stále vykazujú v medziročnom porovnaní rast. Na sekundárnom trhu takisto platí nepriama úmera medzi výmerou bytu a cenou na m², avšak rast cien s výmerou bytov rastie priamo úmerne. Najmenší medziročný rast tak vykázali garsónky, najväčší 5 izbové byty a väčšie. Tento rast však nezobrazuje prirodzený vývoj ale skok od panelových bytov (ponuka v tomto segmente je doslova limitovaná) k dvoj- a viacročným novostavbám. Malý počet týchto kategórií na trhu rast ich cien podporuje. Naopak veľký počet malometrážnych bytov, ktorý pribudne v nasledujúcom období dokončovania novostavieb, je veľkým predpokladom pre pokles cien 1+kk a 2+kk na sekundárnom trhu. Čo sa lokalít týka, najväčší medziročný rast zažila mestská časť Bratislava 4 (26%), najmenší Bratislava 1 (4%).

Medziročný rast cien za m² bytu na sekundárnom trhu



November 2008

rodinné domy

skoro polovica rodinných domov v ponuke je dnes predaná

Predaj rodinných domov sa správa veľmi podobne ako predaj bytov v zmysle rýchlosti predaja za posledný polrok. Celkovo sa tak v 36 projektoch v Bratislavskom kraji predalo skoro 150 domov, čo predstavuje priemernú rýchlosť predaja 1 dom mesačne na projekt. Skoro polovica so všetkých domov je predaná a v ponuke teda zostáva ešte niečo viac ako 800 nepredaných domov. Skutočnosť je taká, že tretina projektov nepredala nič, resp. o klientov v tomto období prišla. Niektoré z projektov sa však správajú flexibilne a ochotne ponúkajú na predaj aj samotné pozemky bez nutnosti zakúpenia domu.

financovanie

dostupnosť hypotekárnych úverov nieje ohrozená, len mierne obmedzená, banky posudzujú klientov opatrnejšie

Neistota komerčných bánk pred vstupom do eurozóny sa v dôsledku súčasného diania na realitnom trhu odráža aj v aktuálnych úrokových sadzbách, ktoré sú vo výške „aj“ cez 6% p.a.. Dostupnosť hypotekárnych úverov pre klientov však nie je ohrozená, len mierne obmedzená pre tzv. rizikovejších klientov. Banky postupujú pri posudzovaní klientov opatrnejšie a uprednostňujú ak sa klient podieľa na financovaní aj vlastnými prostriedkami.

Od 1.1.2009 sa budú obchodné podmienky bánk prispôsobovať európskemu finančnému trhu, ktorý kontroluje ECB. Vo všeobecnosti sa preto očakáva postupné zníženie úrokových sadzieb, čomu nahráva aj aktuálna výška základnej sadzby ECB (2,5%).

• LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji desiatich bytových projektov:

- Vinohradis
- Tri Veže
- Hill Site
- Franca
- Dubravia
- Blížne Zamajerské
- Rezidencia Záhorská
- Vienna Gate
- Senec Gardens
- Mendelsohn

• a desiatich rekreačných projektov:

- Triangel Donovaly
- Jazero Vojka
- Apartmány Oščadnica
- HAvranka Tále
- Drevenice Oščadnica
- Lomničák
- Apartmány Kukučka
- Tatrville
- Smrek
- Pálenica

Pre podrobnejšie informácie týkajúce sa prehľadu trhu kontaktujte:

Ing. Filip Žoldák
zoldak@lexxus.sk

Oddelenie Research and Real Estate Consultants v Bratislave zastrešuje činnosti týkajúce sa prieskumu trhu, monitorovania novej bytovej

Poznámka:

Tento report je spracovaný na základe prieskumu trhu z verejne dostupných zdrojov a informácií o vývoji trhu. Nie sme schopní tieto informácie garantovať a preto nemôžeme niesť žiadnu zodpovednosť za straty, ktoré by mohli vplyvom tejto správy vzniknúť.

LEXXUS

LEXXUS a.s.
Laurinská 18,
811 01 Bratislava
www.lexxus.sk

Hypocentrum

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