



## TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ BRATISLAVA - III. Q 2009

### HORÚCE LETO 2009

V porovnaní s minulými rokmi sa posledné leto vymklo z priemeru. Za mesiace, všeobecne považované za najslabšie v roku, čo sa predajov bytov týka, sa predalo v porovnaní s predchádzajúcimi kvartálmi najviac nových bytov. Zvýšil sa počet obhliadok aj zaujímavých sa klientov. Dôvodom je práve množstvo dokončených bytov a možnosť ich prezentácie priamo na stavbe.

**ponuka**  
Počet dokončených bytov v novostavbách na trhu pribúda, nové sa začínajú stavať len sporadicky

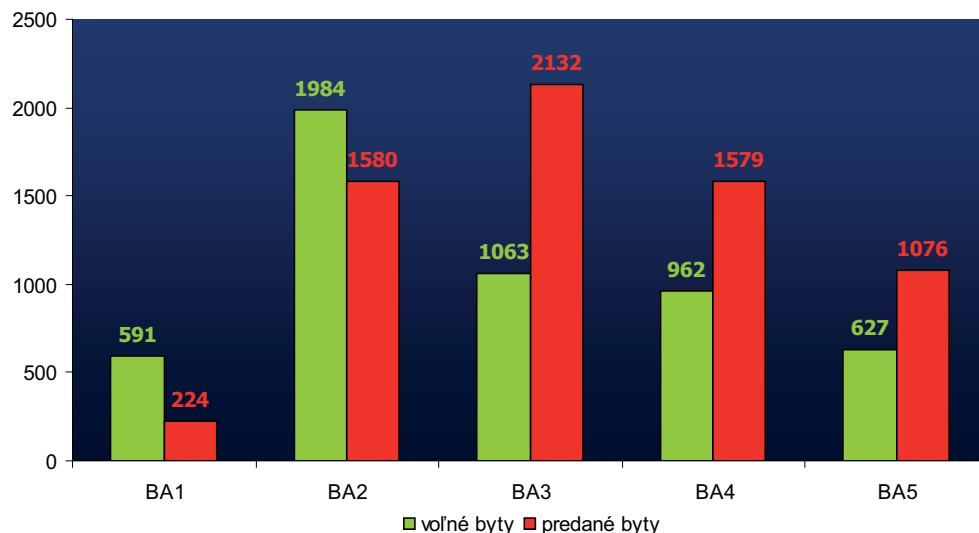
#### Ponuka

V ponuke sa začína prejavovať konzervatívny prístup bánk a pripravované projekty sa len málo dostávajú do fázy realizácie. Požiadavky na vlastné zdroje a predpredaje limitujú počet developerov, ktorí si môžu dovoliť začať projekt, na minimum. Cez leto sa začal predávať len jeden projekt v BA1, inak projekty z ponuky ubúdajú. Cez leto sa ponuka znížila o 583 bytov v projektoch, ktoré zastavili predaj.

Na trhu je dnes cca 5.200 voľných bytov v projektoch buď už dokončených alebo vo výstavbe. Zo všetkých bytov v developerských projektoch to predstavuje 44%. Počet voľných dokončených nových bytov na predaj je 1.600. Ponuka dokončených bytov by sa v nasledujúcom roku mala rozšíriť o ďalších dnes ešte 2.900 voľných bytov.

Najväčšie zastúpenie medzi voľnými bytmi majú 3kk (3+1) byty nasledované kategóriou 2kk (2+1). Tieto spolu tvoria asi 66% z celkovej ponuky. Približne rovnakou porciou sa v ponuke podieľajú 1kk a 4kk (oba po 12%). Ostatných 10% zastupujú ateliéry, mezonety, 5kk alebo väčšie byty.

Voľné a predané byty v mestských častiach



# TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

## BRATISLAVA - III. Q 2009

### dopyt

Najväčšiemu dopytu sa tešia byty už dokončené alebo tesne pred dokončením

### Dopyt

Dopyt po nových bytoch od začiatku roka stúpa. Aj napriek slabej povesti letných mesiacov, bolo obdobie od júla až po september najsilnejšie, čo sa nových predaných bytov týka. Niektoré projekty dokonca zaznamenávajú viac ako 10 predaných bytov mesačne. Dôvodom je dostatočný výber z dokončených nových bytov, resp. z bytov v projektoch pred dokončením. Spoločným znakom projektov, ktoré zaznamenali 5 a viac predaných bytov za posledné tri mesiace je obdobie odovzdania, resp. kolaudácie bytu v rozmedzí od roku 2007 až do polovice roku 2010. To znamená, že dopyt je dnes orientovaný na produkty, ktoré sú buď dokončené a skolaudované, resp. tesne pred dokončením.

Najviac bytov sa predáva v okresoch BA2 a BA4, hlavne vďaka častiam vzdialenejším od centra a ich cenovej úrovni. Najviac bytov, 127, sa predalo v BA2, 113 v BA4. Najmenej bytov sa predalo v centre Bratislavy, kde za posledný kvartál nezaznamenal ani jeden projekt predaj. Dôvodom môže byť rozsiahla ponuka resalovaných bytov po kompletnej rekonštrukcii, ktoré sú svojou cenou na úrovni novostavieb v okrajových častiach Bratislavy.

	počet dokončených projektov	celkový počet bytov v dokončených projektoch	% voľných bytov v dokončených projektoch	voľné byty v dokončených projektoch
BA1	8	344	44%	150
BA2	10	333	41%	136
BA3	18	2299	23%	536
BA4	16	1477	35%	522
BA5	6	1029	30%	305
spolu	58	5482	30%	1649

### ceny

Klienti svojim ročným váhavým postojom primeli developerov k vyjednávaniu cien

### Ceny

Množstvo rozostavaných a dokončených bytov umožňuje záujemcom o nové bývanie zjednávať ceny. Celková priemerná cena sa zmenila nepatrne z 2.080 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH na úroveň 2.060 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH. Malý pohyb je spôsobený tým, že skoro 85% projektov nemenilo cenovú politiku. Iba 15% projektov teda hýbalo cenami. Zaujímavé je, že polovica z týchto projektov zdražovala.

V treťom kvartáli sa tak cena aj vďaka relatívne dobrým predajom nepohla. Smerom nadol, aj keď len nepatrne sa však pohybuje cena predávaných bytov. Kým na jar sa predávalo za 1.840 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH, v lete za 1.826 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH za úžitkovú plochu bytu. V porovnaní so zimou 08/09 je to však už rozdiel viac ako 13%.

Opticky sa pokúšajú cenu znížiť najmä developeri luxusných projektov, kde ponúkajú na predaj byty vo vyhotovení „holobyť“ a tým znižujú cenu svojich bytov na m<sup>2</sup> aj

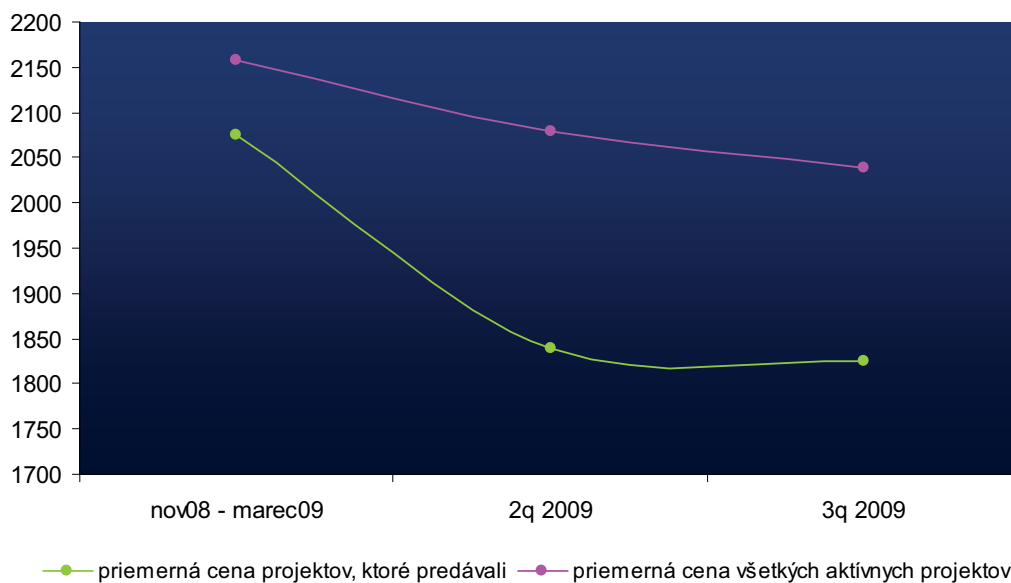
\*rýchlosť predaja = počet predaných bytov mesačne na 1 úspešný projekt

# TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ

## BRATISLAVA - III. Q 2009

o 1.000 EUR na m<sup>2</sup>. Ostatní developeri však takisto dokážu vyjsť klientovi v ústrety a byť flexibilní či už je to v otázkach ceny alebo splátkového kalendára, a tak súčasťou každej komunikácie s klientom je zjednávanie ceny. Cena však nikdy nebola ani nie je motivátorom ku kúpe, keďže kupujúcim sú dnes tí, ktorí musia bývať. Počet investorov sa zredukoval na minimum.

Pohyb priemerných cien v projektoch



### ceny

Ceny postupne začínajú naplňať očakávania kupujúcich

### sekundárny trh

Po jarnom poklese zaznamenávajú staré byty opäť mierny rast cien, ponuka sa rozrastá o resalované novostavby

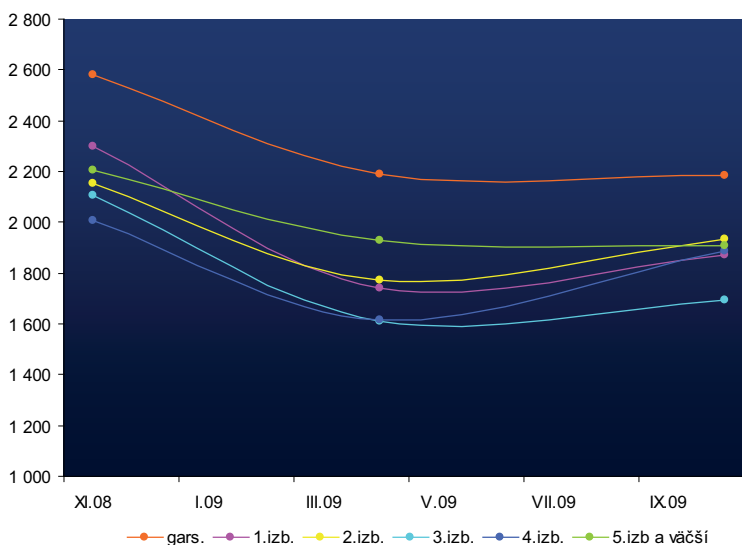
#### Sekundárny trh - staré byty

Obchod na sekundárnom trhu zažíva renesanciu. Pokles ponukových, ale aj realizovaných kúpnych cien priťahuje záujemcov o bývanie. Dôvodom je možnosť získať bývanie v dobrej lokalite za prijateľnú cenu. Za posledný rok najviac zlacneli 3-izbové byty, v priemere na celú Bratislavu o 19%, najviac v BA4 o 28%. Nasledujú ich garsónky, s cenou medziročne nižšou o 16%, takisto najviac zlacnené v BA4 o 29%. 5-izbové byty najviac zlacneli v BA5, o celkovo 32% (v priemer na celú Bratislavu o 14%). Svoju cenu si však neudržali ani 2-izbové byty, ktoré zlacneli v priemere o 9%, najviac v BA1 o 21%.

\*rýchlosť predaja = počet predaných bytov mesačne na 1 úspešný projekt

# TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ BRATISLAVA - III. Q 2009

Vývoj cien bytov na sekundárnom trhu od 11/2008



## pokles cien

Y8ujem na sekund8rnom trhu je zapríčinený poklesom cien

Ponuku na sekundárnom trhu za posledný kvartál až polrok významne rozširujú byty v dokončených novostavbách. A tak v niektorých lokalitách cenu týchto bytov dvíhajú. Tak v porovnaní s rokom 2008 napr. 2- a 4-izbové byty zdraželi, napr. v BA3. Zdraželi však aj 5-izbové byty v centre, o 3%.

## prognóza

Kvalita rozhoduje

### Prognóza

Kvalita bývania v zmysle dispozície, usporiadania miestností a ich veľkostí v kombinácii s lokalitou sa čím ďalej tým viac ukazuje ako najdôležitejší faktor pri výbere nového bývania. Ani tie najväčšie zľavy nedokážu presvedčiť klienta o kúpe ak mu nevyhovuje produkt samotný. Čas prípravy projektov sa tak predlžuje a množstvo rozostavaných bytov znižuje. Ako bolo spomenuté už niekoľko krát, záujem o nové bývanie sa bude sústreďovať k projektom, ktoré sú pred dokončením alebo dokončené.

## hypotéky

Hypotekárne financovanie

### Hypotekárne financovanie

Podmienky na slovenskom hypotekárnom trhu sa za posledný štvrt'rok výrazne nezmenili. Hypotéky sú aj naďalej pomerne dobre dostupné, no s prísnejšími podmienkami. Výška úverov je obmedzená na 70% -90% hodnoty nehnuteľnosti, ktorá úver zabezpečuje. Financovanie 100% hodnoty nehnuteľnosti je ťažko dostupné, rovnako tak financovanie niektorých typov nehnuteľností (napr. rekreačné apartmány a nebytové priestory). Aktuálne úrokové sadzby sú v tomto období v porovnaní so situáciou spred roka výrazne priaznivejšie. Najnižšie úrokové sadzby prezentované bankami predstavujú hodnoty od 4,29 % p.a., pričom výška reálnej úrokovej sadzby sa v priemere pohybuje v rozpätí 5,0% - 5,5 % p.a. Aj keď Slovensko patrí medzi krajiny, ktoré majú vyššie úrokové sadzby, je predpoklad ich ďalšieho zvyšovania.

\*rýchlosť predaja = počet predaných bytov mesačne na 1 úspešný projekt



## TRH REZIDENČNÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ BRATISLAVA - III. Q 2009

**LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji dvanástich bytových projektov:**

- Jantár Jarovce
- Vinohradis
- Tri Veže
- Dubravia
- Blížne Zamajerské
- Rezidencia Záhorská
- Vienna Gate
- Senec Gardens
- River Park
- Citadela Vista
- Bytový dom Brečtanka
- Slanec Pekná Cesta

**a štrnástich rekreačných projektov:**

- Apartmány Hrabovo
- Grand Residences Jasna
- Apartmány Veľká Lomnica
- Apartmány Kukučka
- Tatraville
- Apartmány Oščadnica
- Havranka Tále
- Drevenice Oščadnica
- Lomničák
- Smrek
- Pálenica
- Via Jasna
- Triangel Donovaly
- Jazero Vojka

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 výstavby a konzultácií prípravy výstavby nových bytových projektov.

© LEXXUS a.s.

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. Prieskum sekundárneho trhu bol vytvorený na vzorke 300 bytov z ponuky portálu Reality.sk, po 10 z každej bytovej kategórie a mestskej časti.