

LEXXUS



Trh nových bytov v Bratislave 4Q 2009

Záujem o byty v nových projektoch stúpa s počtom dokončovaných bytov zo štvrtého roka na štvrtý rok. Relatívne limitovaná ponuka sa tak znižuje aj vďaka poklesu cien. Rýchlosť predaja tak stúpa, čomu nasvedčuje aj najväčší počet predaných bytov v tomto roku za štvrtý kvartál.

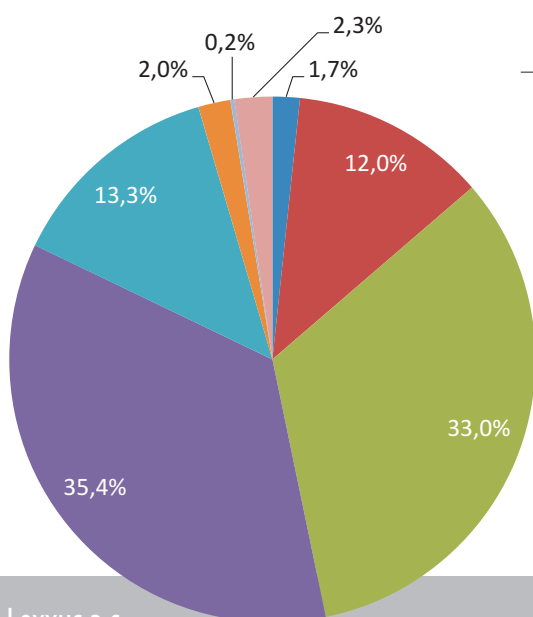
Ponuka

Narastá počet dokončených bytov, nastáňovať sa dá ihneď do skoro 2000 z nich.

Celková ponuka nových bytov sa postupne znižuje. Za posledný kvartál sa začalo predávať 6 nových bytových projektov. V tomto čísle sú zahrnuté aj projekty, ktoré po určitom čase upravili svoju ponuku zmenou dispozícií a skladby bytov a začali opätovne predávať v poslednom kvartáli roka. Celková ponuka voľných bytov dnes predstavuje viac ako 4.900 bytov. Postupne narastá ponuka dokončených bytov a v súčasnosti je možné ihneď sa nastáňovať a vybrať si zo skoro 2.000 bytov. Najviac dokončených bytov je v BA4 (cca 680bytov), najmenej v BA2(228). Paradoxne je však celková ponuka nových bytov v BA2 najväčšia spomedzi mestských častí Bratislavy (viď. tab.). Na základe predpokladaných termínov dokončovania projektov je možné pri dnešnej rýchlosti predaja naďalej uvažovať s narastaním počtu dokončených nepredaných bytov.

Voľné byty

Mestská časť	Dokončené	Vo výstavbe	Celkovo
BA I	237	240	477
BA II	228	1710	1938
BA III	573	458	1031
BA IV	676	230	906
BA V	278	307	585



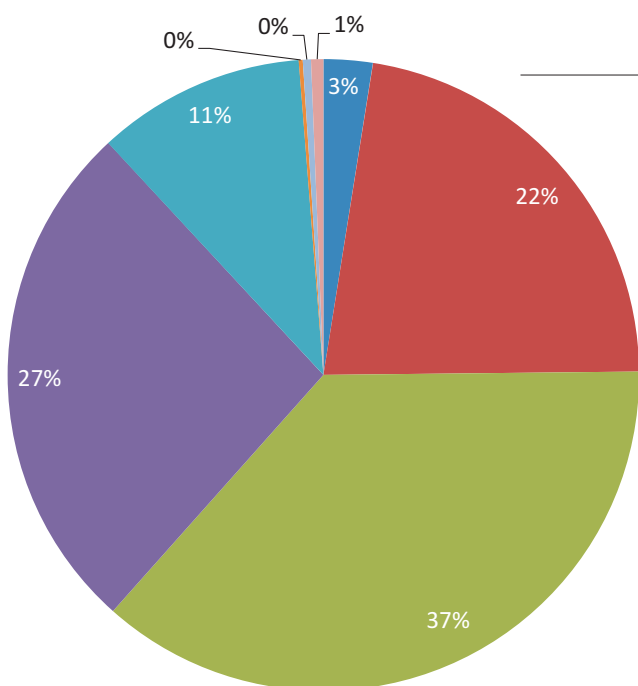
Voľné byty podľa kategórií 4Q 2009



Dopyt

V 4 kvartáli stúpol predaj o viac ako 30% oproti predošlému, záujem je hlavne o dokončené dvojizbové byty.

Počet predaných bytov v poslednom kvartáli roka 2009 bol najväčší za posledný rok. Aj napriek relatívne nízkemu dopytu v decembri sa za posledný kvartál predalo viac ako 400 nových bytov, čo predstavuje nárast v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom o viac ako 30%. Najväčšiemu záujmu sa stále tešia dvojizbové byty (37% z celkovo predaných bytov), trojizbové (27%) a jednoizbové (22%).



Kategórie predaných bytov 4Q 2009

- atelier ■
- 1+kk ■
- 2+kk ■
- 3+kk ■
- 4+kk ■
- 5+kk ■
- väčšie ■
- mezonet ■

Dopyt sa stále sústreďuje iba na polovicu celkovej súčasnej ponuky nových bytov. Dôvodom je väčšinou kombinácia ceny a štádia dokončenosti. Záujem klientov sa sústreďuje na projekty buď už dokončené alebo tesne pred dokončením, s konečnou cenou dosiahnuteľnou cieľovou skupinou „mladý pár“ (do 30 až 35 rokov), resp. „jednotlivec“.

Obdobie	Projekty, ktoré predávali	Počet predaných apartmánov	Rýchlosť predaja
nov08 - marec09	54	411	1,90
2Q 2009	45	261	1,93
3Q 2009	53	308	1,94
4Q 2009	56	406	2,42

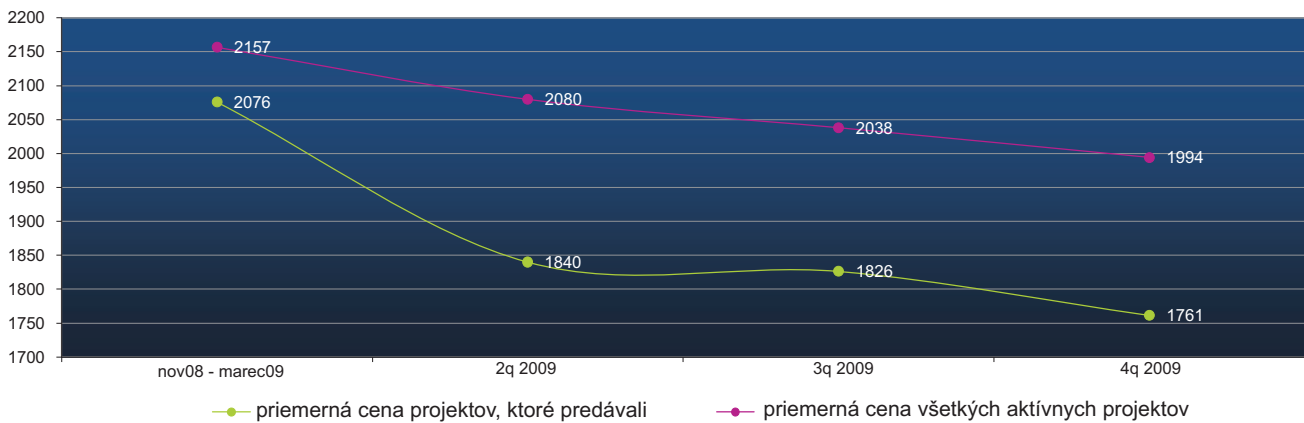
Predaj bytov zaznamenávajú stále tie isté projekty. Rýchlosť predaja teda naznačuje, že byty spĺňajúce požiadavky dopytu sa rýchlejšie „mínajú“. Klienti pri hľadaní nového bývania častejšie pristupujú na kompromisy, čomu nasvedčuje postupný nárast počtu projektov, v ktorých sa predáva.

Ceny

Priemerná cena bytov v novostavbách klesla medziročne o takmer 8%, momentálne sa pohybuje tesne pod hranicou 2.000 EUR za m².

Ceny nových bytov síce pomaly ale isto klesajú. Znížený dopyt, zapríčinený vo veľkej miere ťažšou dostupnosťou 100%-nej hypotéky na financovanie bývania, tlačí ceny postupne dolu. Dôkazom je postupné znižovanie priemernej ceny voľných bytov, medziročne o takmer 8%. V 4Q 2009 celkovo zľavilo 23 projektov o v priemere 13%, v niektorých prípadoch až do výšky 30% z pôvodnej ceny. Pri rozostavaných bytoch je tak často jedinou a takmer najúčinnejšou taktikou predaja úprava ceny. Priemerná cena m² tak počas roku 2009 klesla z 2.157 EUR bez DPH na 1.994 EUR bez DPH, cena m² predávaných bytov klesla za rovnaké obdobie z 2.076 EUR bez DPH na 1.761 EUR bez DPH.

Vývoj cien v nových bytových projektoch BA 2009



Prognóza

Nasledujúce obdobie otvára príležitosti pre kvalitne pripravené projekty.

Počet a veľkosť pripravovaných projektov naznačujú, že na trhu budú 99% novej ponuky roku 2010 tvoriť developeri, ktorých počet sa dá zrátať na jednej ruke. To isté bude s najväčšou pravdepodobnosťou platiť aj pre rok 2011. Úspešnosť predaja bude vo veľkej miere zodpovedať nastaveniu projektov, hlavne v otázkach fázovania predaja, výstavby a prezentácie, nevynímajúc kvalitnú architektúru a dizajn.

Ak nové projekty nebudú zodpovedať možnostiam a požiadavkám dopytu, ten sa bude viac zameriavať na už dokončené byty. Pri dnešnej rýchlosti predaja je možné predpokladať, že v roku 2010 ich pribudne ďalších tisíc. V roku 2011 tak bude za rovnakého predpokladu na trhu cca 2.400. V porovnaní s tzv. „off-plan“ ponukou budú svoje mínusy môcť vyvážiť cenou. Vývoj cien v stavebníctve však môže nahráť do karát aj projektom pripravovaným a dnes dokončené byty tak môžu na dlho zostať prázdne.

Obdobie	Projekty		Voľné byty	
	Celkovo	Dokončené	Celkovo	Dokončené
4Q 2009	114	73	4938	1993
2010	*114	*+36	*3618	*2934
2011	*114	*+5	*2707	*2385

* odhad je založený na predpoklade, že mesačne sa predá 110 bytov a do ponuky nepridnú od tohto momentu žiadne projekty

LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji jedenástich bytových projektov:

Jantár Jarovce	Vinohradis
Tri Veže	Dubravia
Blízne Zamajerské	Rezidencia Záhorská
River Park	Citadela Vista
Bytový dom Brečtanka	Slanec Pekná Cesta
In Vino Vila	

a dvanástich rekreačných projektov:

Apartmány Hrabovo	Grand Residences Jasna
Apartmány Veľká Lomnica	Apartmány Kukučka
Tatrabville	Apartmány Oščadnica
Havranka Tále	Drevenice Oščadnica
Lomničák	Smrek
Pálenica	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 a rekreačných projektov.

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.