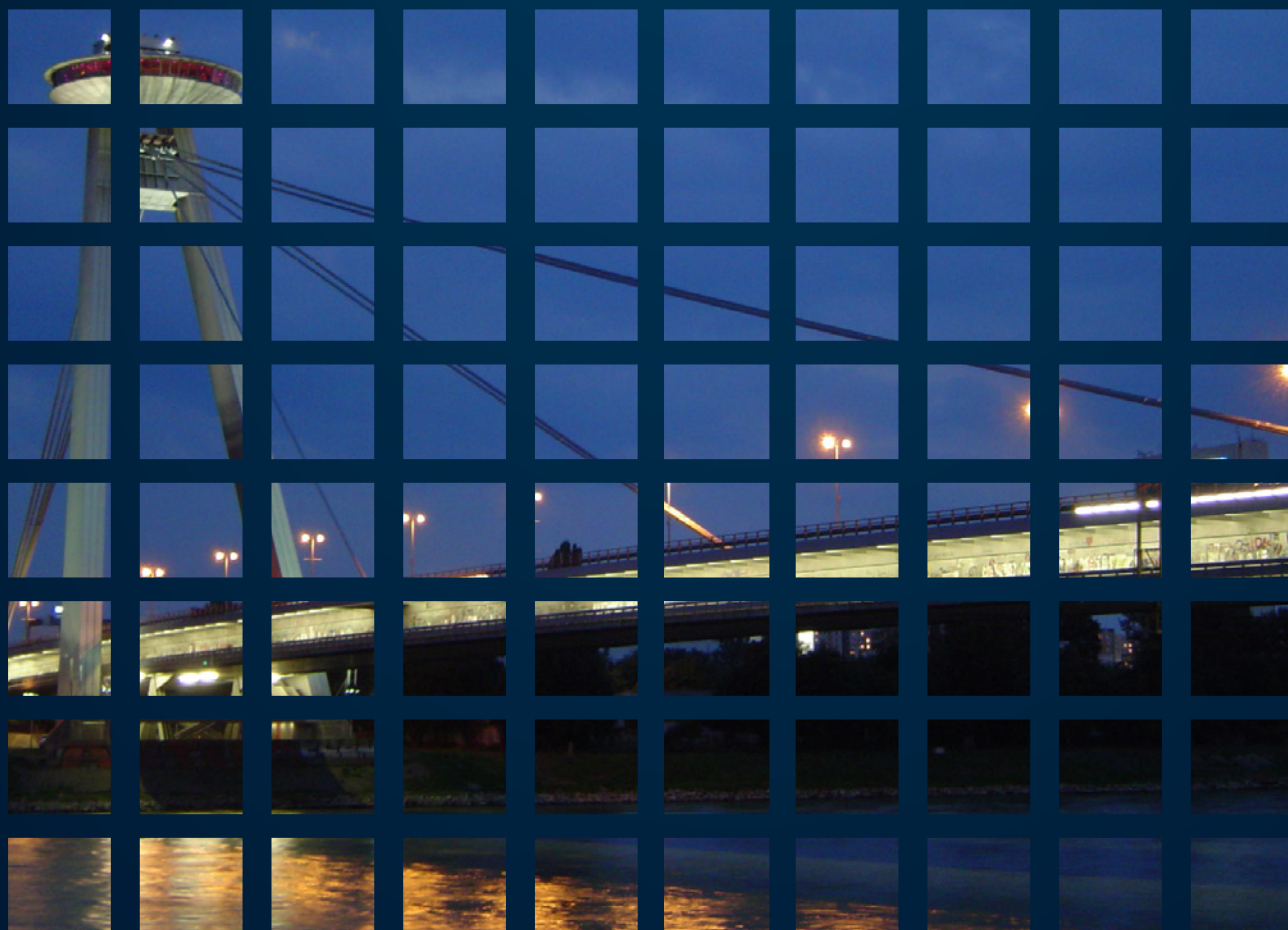


# LEXXUS

Kľúč k vášmu bývaniu



## Trh nových bytov v Bratislave Q4 2010

Lexus a.s.

Laurinská 18, 811 01 Bratislava  
tel.: +421 2 5464 5363  
info@lexxus.sk

### Kľúč k vášmu bývaniu

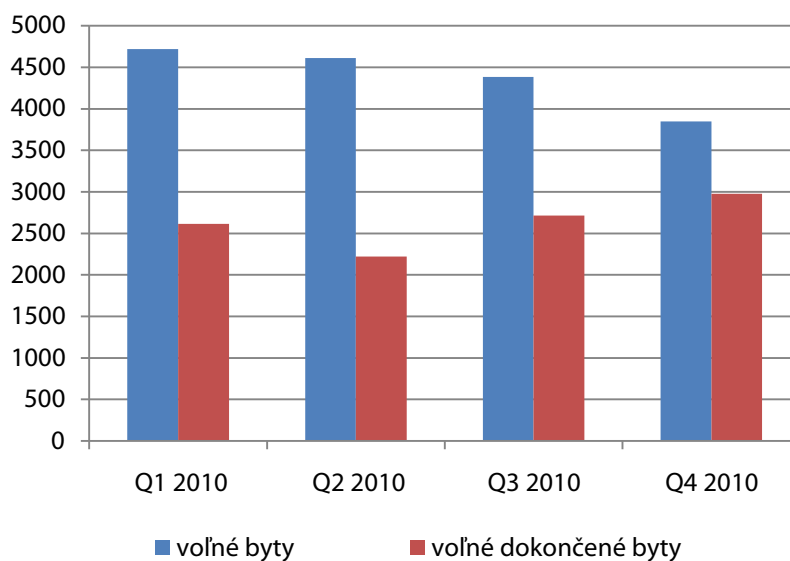
Aj keď vývoj predaja v prvých troch kvartáloch roka 2010 pomaly, ale isto napĺňal očakávania, 4. kvartál ich prekonal. V medziročnom porovnaní kvartálov sa predalo o 70% viac bytov ako v roku 2009. Celkovo sa predalo v roku 2010 o 21% viac bytov ako v roku 2009.

## Ponuka

Ponuka po novom bývaní sa v poslednom kvartáli rozrástla o jeden nový projekt v Petržalke a jeden projekt rekonštrukcie v Podunajských Biskupiciach. Dopredalo sa šesť projektov a jeden predaj zastavil. Celkovo je tak na trhu 107 projektov ponúkajúcich nové bývanie v 3.847 nových voľných bytoch. Z celkového množstva bytov v novostavbách, voľné byty v predaji predstavujú 34%. V porovnaní s Q3 2010 sa ponuka znížila takmer o 13%.

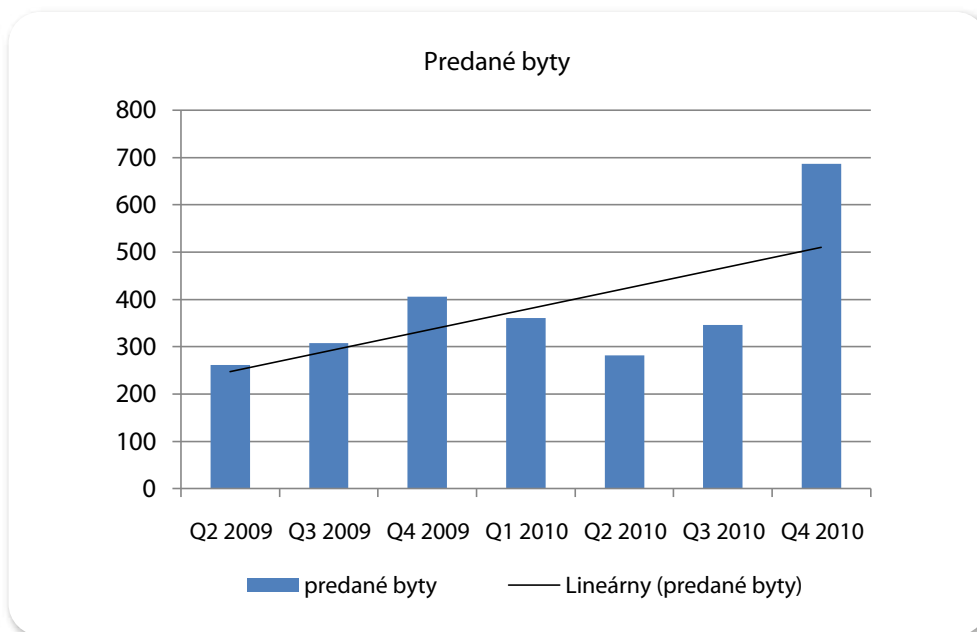
Podľa ohlásených dátumov dokončenia je viac ako 2.900 voľných bytov dokončených, čo z celkového množstva voľných bytov predstavuje 77%.

kvartál	voľné byty	voľné dokončené byty
Q1 2010	4719	2614
Q2 2010	4612	2222
Q3 2010	4386	2713
Q4 2010	3847	2977



## Dopyt

Zvýšené množstvo predaných bytov, v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom, aj posledným kvartálom minulého roka naznačuje, že stabilizácia cien nových bytov a limitovaná ponuka v kombinácii s výhodným čerpaním hypoték boli impulzom k zvýšenému dopytu. Tento dopyt sa už však nesústreďuje na rovnaké projekty, naopak počet projektov, v ktorých sa predávajú byty, sa rozrastá. K tomu dopomáha ochota robiť kompromisy na oboch stranách, teda na strane predávajúceho, aj kupujúceho. Rýchlosť predaja sa tak zvýšila v priemere na viac ako 3 byty na projekt mesačne.



Najviac bytov sa predalo v projektoch situovaných v mestských častiach BAII (277) a BAIII (207), najmenej v BAI (15). Celkovo sa tak predalo v 66-tich projektoch 687 bytov.

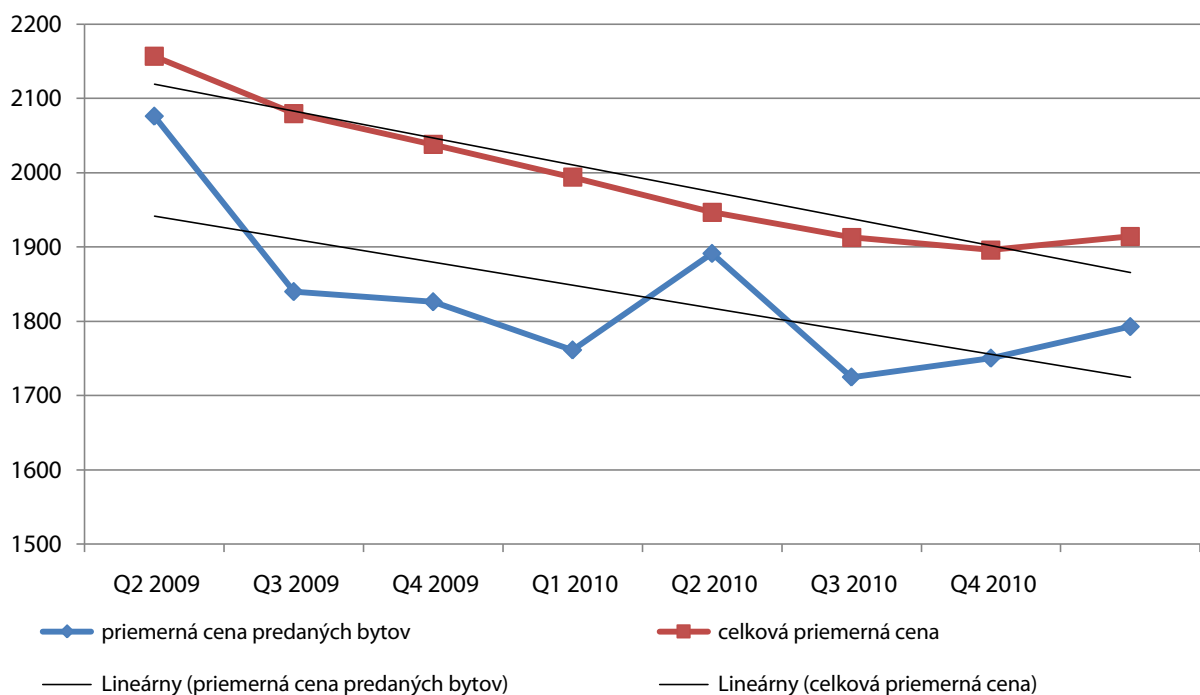
mestská časť	projekty, ktoré zaznamenali predaj	predané byty
BA I	6	15
BA II	20	277
BA III	15	207
BA IV	14	105
BA V	11	83
<b>TOTAL</b>	<b>66</b>	<b>687</b>

## Ceny

Celková priemerná cena nových bytov opticky stúpla najmä z dôvodu vypredania sa „lacných“ projektov. Ak porovnáваме ceny projektov, ktoré sa ešte stále predávajú a predávali sa aj v Q3 2010, cena bytov v nich v priemere klesla o 2%. Dopredaním lacných projektov je však aj táto znížená cena vyššia o 1%, cena predávaných o 2%.

Priemerná cena na m<sup>2</sup> v novostavbe je tak dnes na úrovni € 1.914 bez DPH. Cena na m<sup>2</sup> bytov v projektoch, ktoré zaznamenali predaj, takisto stúpla na úroveň € 1.793 bez DPH.

Vývoj priemernej ceny m<sup>2</sup> nových bytov - Eur bez DPH



## Prognóza

Už spomínaná limitovaná ponuka spôsobuje, že v nej zostávajú čím ďalej tým drahšie nehnuteľnosti a priemerná ponuková cena stúpa. Možnosti kupujúcich, resp. hľadajúcich nové bývanie, sú však ohraničené, takisto ako robenie kompromisov. Banky naopak kúpu nového bývania podporujú vo výraznej miere a teda najbližšie obdobie môže vyvolať aj dopredanie akceptovateľnej ponuky, aj zastavenie predaja. Najpravdepodobnejší variant vývoja však asi bude niekde medzi týmito extrémami.

**LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji jedenástich projektov:**

Jantár Jarovce

Vinohradis

Tri Veže

Dubravia

Slnecnice

Rezidencia Záhorská

River Park

Citadela Vista

Hlboká 7

Perla Ružinova

Sunny Residence

**a siedmich rekreačných projektov:**

Apartmány Hrabovo

Apartmány Kukučka

Apartmány Veľká Lomnica

Grand Residences Tatranská Lomnica

Pálenica

Smrek

Apartmány Unipharma Donovaly

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.