



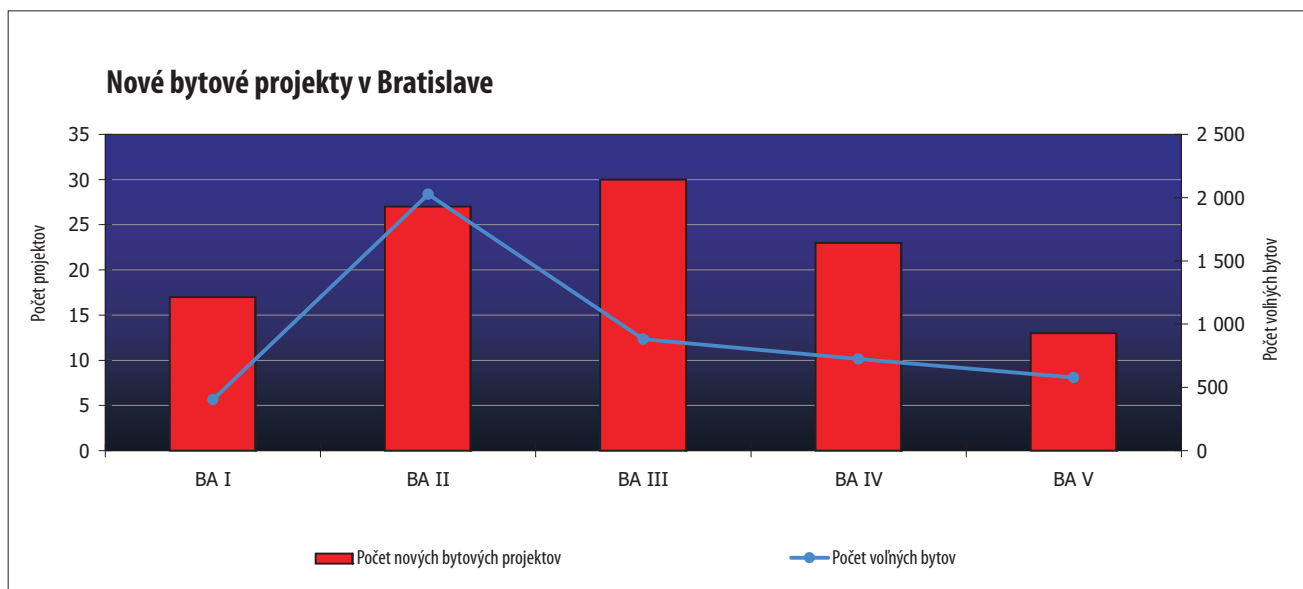
Trh nových bytov v Bratislave Q2 2010

Stagnujúca ponuka nových bytov v Bratislave motivuje potenciálnych klientov k orientácii na sporadicky sa začínajúce nové projekty, alebo čoraz častejšie na staré byty na fungujúcich sídliskách. Druhý kvartál bohatý na udalosti, ktoré odvádzali pozornosť od riešenia bytovej otázky ako napríklad MS v hokeji, MS vo futbale, záplavy aj napriek tomu predstihol predaj nových bytov v Q2 2009, aj keď len symbolicky.

Ponuka

Dva roky nemeňaca sa ponuka nových bytov začína byť pomaly, ale isto morálne zastaraná. Spolu s faktom, že nespĺňa požiadavky kupujúcich, je aj značne limitovaná. Realizácia nových projektov je zriedkavá a niekoľko 1.000 bytov, ktorých výstavba je naplánovaná pre Bratislavu, je zatiaľ len v štádiu projektov na papieri.

Najviac voľných bytov sa nachádza v mestskej časti BA II a najviac nových rezidenčných projektov v mestskej časti BA III (viď graf).



Celková ponuka sa znižuje. Na trhu zostáva menej aktívnych projektov, teda tých, ktoré sa predávajú, ako aj menej voľných bytov. Pribúda však projektov, ktorých predaj sa zastavil.

Mestská časť	Počet nových bytových projektov	Počet voľných bytov
BA I	17	402
BA II	27	2027
BA III	30	881
BA IV	23	725
BA V	13	577

Za posledné dva roky ich bolo 14. Dnes je na trhu 110 projektov s 11.689 bytmi, z ktorých je voľných cca 39% (4.612 bytov). Z výslednej ponuky je už 77 projektov dokončených, s celkovým počtom 2.222 voľných bytov. V rámci Q2 2010 sa začal predávať len jeden nový projekt. Developerom je spoločnosť OTP real a celkovo ponúka 182 bytov, v prvej fáze 42.

Dopyt

Predaj v Q2 2010 neprekonal očakávania v počte bytov, ani projektov. V 47 projektoch sa predalo viac ako 280 bytov. Zmena orientácie kupujúcich na dokončené a zlacňované projekty sa potvrdila tým, že takmer 55% bytov sa predalo iba v deviatich projektoch. Spomínaný objem predstavuje priemerný počet takmer šiestich bytov mesačne na projekt. Najviac sa predávalo v mestských častiach BA II a BA IV, najmenej tradične v BA I. Avšak pri prerátaní počtu predaných bytov na projekt, práve BA I je časťou, v rámci ktorej sa predáva najviac a v BA III najmenej.

Mestská časť	Predávané projekty	Predané byty
BA I	3	32
BA II	16	82
BA II	9	33
BA IV	13	94
BA V	6	41
TOTAL	47	282

V rámci 51 projektov nebol za tento kvartál zaznamenaný žiadny predaj alebo rezervácia a navyše 132 bytov stratilo rezerváciu alebo zazmluvnenosť v 12 projektoch.

V porovnaní s Q2 2010 sa však aj napriek tomu predalo o 8% viac bytov, ako v období spred roka.

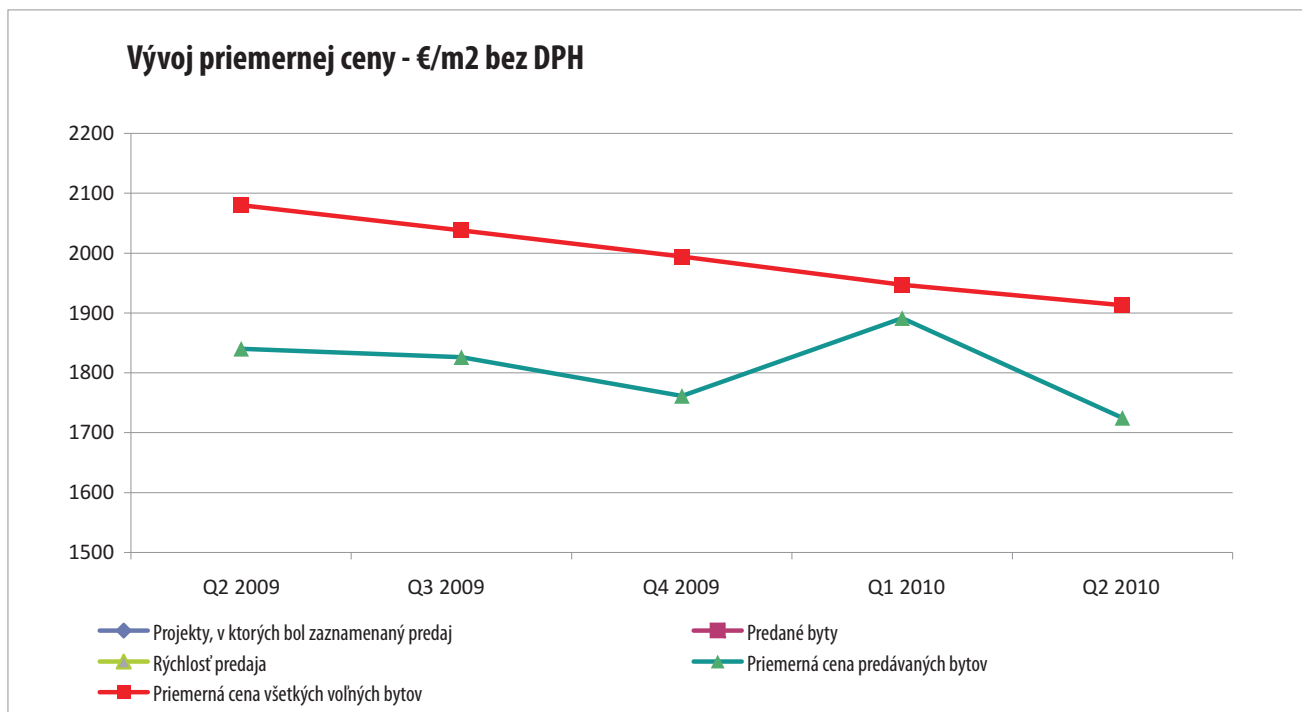
Obdobie	Projekty, v ktorých bol zaznamenaný predaj	Počet predaných apartmánov	Rýchlosť predaja
Q2 2009	45	261	1,93
Q3 2009	53	308	1,94
Q4 2009	56	406	2,42
Q1 2010	52	360	2,31
Q2 2010	47	282	2,00

Ceny

Ceny nových bytov za posledný polrok nezaznamenali takmer žiadnu zmenu. Ku zmenám v priemernej cene za m² dochádza iba z dôvodu zmenšovania ponuky malometrážnych bytov, ktoré sú v prepočte ceny na m² drahšie. Ešte stále môže klient vyjednávať, avšak iba pri projektoch spredu roku 2008. Projekty, ktoré začali svoj predaj v tomto období sa totiž predávajú pod bratislavským priemerom.

Priemerná cena nových bytov v Bratislave je 1.913 €/m² bez DPH. Cena bytov v projektoch, ktoré za posledný kvartál zaznamenali predaj, sú však na úrovni takmer o 200 €/m² nižšie (1.725 €).

Oficiálnou úpravou aktuálneho cenníka zlacneli tri projekty, v prípade projektu Brečtanova až o 39%. Celkovo sa však priemerná cena bytov znížila len o 1%.



Prognóza

Vývoj predaja v Q1 a Q2 2010 kopíruje vývoj predaja v minulom roku. Preto sa aj naďalej dá predpokladať orientácia kupujúcich. Cenová hladina projektov po ktorých je dopyt, zreteľne ukazuje trhový priemer oscilujúci okolo 1.750 €/m² bez DPH, a teda definuje cenotvorbu začínajúcich projektov na najbližšie obdobie. Z dôvodu množstva dokončených bytov na trhu a z toho vyplývajúceho veľmi nízkeho množstva začínajúcich projektov, je viac ako pravdepodobné, že novostavby si svoju cenu udržia. Na druhej strane táto situácia vytvára priestor pre projekty, ktoré sú samofinancované klientmi. Keď prídu na trh, ceny existujúcich projektov budú s najväčšou pravdepodobnosťou musieť klesnúť. Ak by sa mala opakovať situácia z minulého roka, leto by malo byť v porovnaní s predchádzajúcimi dvoma kvartálmi obdobím najväčšieho množstva predaných bytov.

LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji štrnástich projektov:

Jantár Jarovce	Vinohradis
Tri Veže	Dubravia
Snečnice	Rezidencia Záhorská
River Park	Citadela Vista
Bytový dom Brečtanka	Slanec Pekná Cesta
Hlboká 7	Vienna Gate
Perla Ružinova	Sunny Residence

a siedmich rekreačných projektov:

Apartmány Hrabovo	Apartmány Kukučka
Apartmány Veľká Lomnica	Jazero Vojka
Grand Residences Tatranská Lomnica	Pálenica
Smrek	

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.