



Trh nových bytov v Bratislave Q3 2010

Ponuka

Celkový počet nových projektov s voľnými bytmi	112
Celkový počet bytov v nových projektoch	11.606
Celkový počet voľných bytov	4.386
Obsadenosť	62% (7.220)
Počet projektov, ktoré do ponuky pribudli	7 (236 bytov)
Projekty, ktoré sa prestali predávať	6 (383 bytov)
Voľných - dokončených	v 83 projektoch – 2.713 bytov

V ponuke nového bývania sa z hľadiska kvantity udialo niekoľko zmien. Z dôvodu zastavenia predaja skoro 400 bytov, predaja cca 350 bytov a na druhej strane pribudnutia 240 bytov, sa ponuka znížila na úroveň cca 4.400 voľných bytov v 112 projektoch.

Z celkového množstva bytov v nových projektoch je tak ešte 38% nepredaných. Z celkového počtu je 83 projektov dokončených. V nich ešte zostáva predať viac ako 2.600 bytov, to znamená, že z celkového počtu bytov je 62% teoreticky pripravených k používaniu.

Nové byty pribudli do ponuky v siedmich projektoch, z toho dva prekračujú počet 50 bytov (projekty Apolka, Hroznový Sad II). Na trh sa postupne vracajú aj projekty, ktorých predaj bol v minulosti pozastavený (napr. projekt City Gate).

Naopak predaj bol zastavený v šiestich projektoch. Najväčším z nich je projekt Nový Centrál (236 bytov), ktorý zmenil zámer výstavby. Šesť projektov bolo dopredaných, pričom najväčším projektom bol bytový dom Major (54 bytov).

Mestská časť	Počet bytov v novostavbách	Predané byty	Voľné byty	Voľné dokončené byty
BA I	958	460	498	384
BA II	3 445	1 677	1 768	764
BA III	3 149	2 334	815	686
BA IV	2 314	1 548	766	597
BA V	1 740	1 201	539	282
CELKOM	11 606	7 220	4 386	2 713

Dopyt

Počet projektov, v ktorých sa predávalo	62
Počet predaných bytov	346
Počet stornovaných bytov	34
Počet projektov, v ktorých sa predalo viac ako 10 bytov	11
Počet projektov, v ktorých sa nepredalo nič	39
Predaj v mestských častiach	BA III (131), BA I (32)
Rýchlosť predaja	1,86 bytu na projekt, v ktorom sa predávalo

Predaj v Q3 2010 potvrdil rastúci trend dopytu po novostavbách. V medzročnom porovnaní sa predalo o 12% viac bytov, ako v období pred dvanástimi mesiacmi; takmer 350 bytov. Za toto obdobie bolo zaznamenaných najmenej stornovaných rezervácií/predajov (34).

Mestská časť	Predávané projekty	Predané byty
BA I	6	32
BA II	16	85
BA III	18	131
BA IV	16	58
BA V	6	40
CELKOM	62	346

Byty sa predávali v 62 projektoch. Najviac sa predalo v rezidenčnom projekte od developera VODOTIKA-MG na Bosákovej ulici. Zo všetkých projektov až 11 predalo viac, ako 10 bytov za kvartál. Aj napriek tomuto faktu sa rýchlosť predaja na projekt, v ktorom sa predávalo znížila na 1,86. Počet projektov, ktoré za kvartál nezaznamenali žiadny predaj sa znížil v porovnaní s Q2 2010 o 12.

Čo sa mestských častí týka, najviac sa predávalo, podobne ako v Q1 2010, v mestskej časti Bratislava III. Spolu sa tu predalo 131 bytov, najviac v projekte byty Vínohrady (rekonštrukcia bývalej ubytovne). Viac ako 10 bytov sa predalo v druhej fáze projektu Hroznový sad.

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
Q3 2010	62	346	1,86

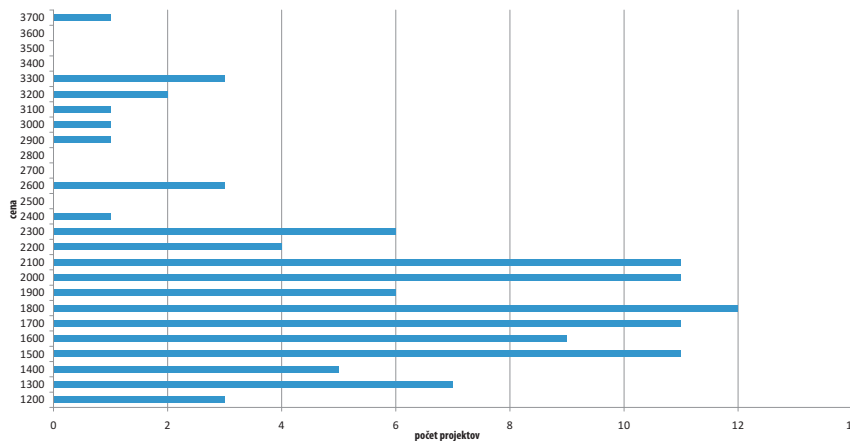
Ceny

Priemerná cena voľných bytov v nových projektoch 1.896€

Priemerná cena bytov v projektoch, ktoré sa predávali 1.750€

Aj naďalej pokračuje hľadanie primeranej ceny za bývanie v novostavbe. Celková priemerná cena už 18 mesiacov klesá a trend predpokladá ďalší pokles aj v nasledujúcom období. V aktuálnom kvartáli sa v porovnaní s minulým kvartálom dopyt orientoval na projekty s vyššou primernou cenou. Spolu s rozšírením množstva projektov, v ktorých sa predávalo to môže znamenať už skôr zistený fakt, a to, že ponuka bytov, ktoré spĺňajú požiadavky trhu sa postupne, ale isto miňa a kupujúci sú nútení rozširovať okruh svojho záujmu a v rámci možnosti rešpektovať ceny.

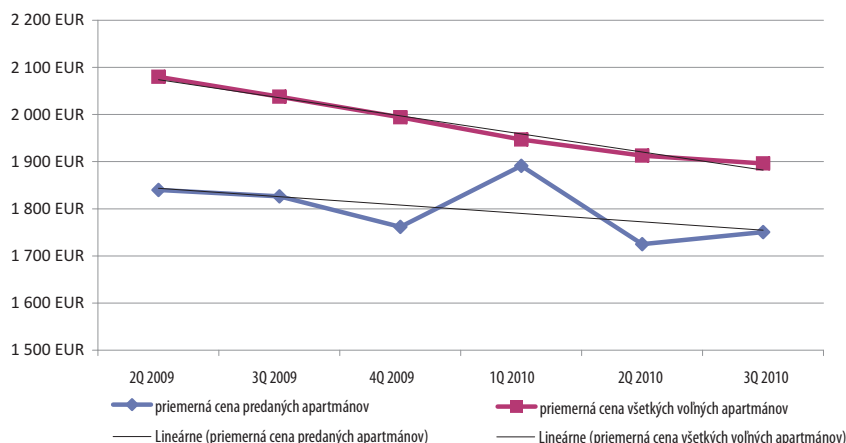
Nové bytové projekty podľa cenových úrovní - Eur/m² bez DPH



Prognóza

Pri stagnujúcej ponuke a postupnej stabilizácii priemernej ceny je možné predpokladať, že trend oživovania zastavených projektov, resp. začínanie nových projektov bude pokračovať aj v 2010 a po celý rok 2011. Aj napriek celkovo spomalenému predaju novostavieb sú na trhu projekty a nehnuteľnosti, ktoré zaznamenávajú pozitívny ohlas a nadpriemerné predaje. Priemerná cena novostavieb by sa mohla stabilizovať na úrovni medzi 1.700 a 1.800€/m² bez DPH, v škále dnešných cien v jednotlivých projektoch. S najväčšou pravdepodobnosťou sa zmení zastúpenie v jednotlivých segmentoch v prospech luxusných projektov. Súčasný trend predznamenáva orientáciu na nízky a nižší stredný segment.

Vývoj priemernej ceny - Eur/m² bez DPH



LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji štrnástich projektov:

Jantár Jarovce	Vinohradis
Tri Veže	Dubravia
Slnecnice	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.