

**LEXXUS**



# Trh nových bytov v Bratislave Q1 2010

**Pokles dopytu po novom bývaní za obdobie posledných 18 mesiacov spôsobil najmä nízky počet začínajúcich projektov v tomto aj minulom roku. Tých málo projektov, ktoré začali predávať, sa museli cenou prispôbiť očakávaniam kupujúcich, čím sa dostali na úroveň cien v roku 2006, resp. prvej polovice roku 2007. Začínajúce projekty predávajú pomerne s vysokou úspešnosťou aj napriek handicapu, že sa predávajú z papiera a to hlavne preto, že klient si z existujúcich projektov nevie vybrať.**

## Ponuka

**Ponuka sa postupne znižuje, nové projekty pribúdajú len sporadicky. Kvalita však predčí kvantitu.**

Začali sa predávať dva nové projekty. Slnčnice, projekt s 80-timi rezidenčnými jednotkami a 50 nových bytov je v predaji v projekte Glavica v Devínskej Novej Vsi. Do ponuky pribúdajú projekty v okrajových častiach Bratislavy za veľmi atraktívne ceny. V ponuke tak postupne začína prevládať trend stále väčšej orientácie na kategórie bytov 1kk, 2kk a 3kk s panelákovými výmerami. Developeri si postupne uvedomujú potrebu zefektívnenia riešenia bytov na menších výmerách a to z dôvodu dosiahnutia ceny akceptovanej trhom.

V predaji sú stále byty v 114-tich projektoch, celkovú ponuku tvorí dnes 4.719 voľných bytov. Tie predstavujú 40% z celkového množstva bytov v spomenutých projektoch. Z týchto projektov je 84 dokončených, s celkovým počtom voľných bytov 2.614.

Mestská časť	Dokončené		Vo výstavbe	
	Počet projektov	Počet bytov	Počet projektov	Počet bytov
BA I	12	331	5	101
BA II	16	507	10	1396
BA II	27	757	5	116
BA IV	21	672	4	199
BA V	8	347	6	293
Celkovo	84	2614	30	2105

## Voľné nepredané byty - Q1 2010 Bratislava

## Dopyt

**V porovnaní s Q1 2009 dopyt vzrástol takmer o 50%, najviac sa predávalo v BA III.**

Relatívne dlho trvajúca zima spôsobila mierny pokles dopytu v porovnaní s posledným kvartálom roka 2009. V porovnaní s Q1 2009 však dopyt narástol o viac ako 50%. V prvom kvartáli roku 2010 sa predávalo v 52 projektoch a celkovo sa predalo 360 nových bytov. Rýchlosť predaja tak v prepočte na počet bytov na jeden projekt vychádza 2,31 bytu mesačne.

Najviac bytov sa predalo v mestskej časti BA III, najmenej v BA I. Tento fakt je výsledkom celkového počtu projektov v daných mestských častiach, ich geografickou veľkosťou ako aj cenovou rôznorodosťou väčších častí a naopak limitovanou ponukou častí menších.

Mestská časť	Projekty, ktoré predávali	Predané byty
BA I	4	34
BA II	11	83
BA III	15	113
BA IV	14	90
BA V	8	40
Celkovo	52	360

Dopyt v projektoch, je veľmi nestabilný a nedá sa predpokladať jeho vývoj. Najväčší záujem zaznamenáva každý z projektov pri spustení predaja, dopyt postupne s časom slabne.

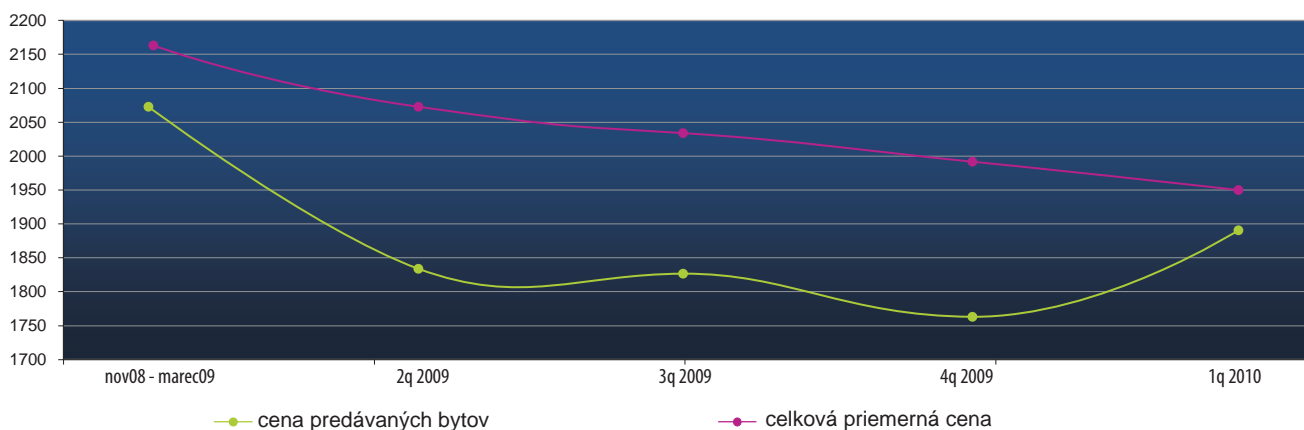
## Ceny

**Napriek trendu klesania celkovej priemernej ceny, cena projektov, v ktorých sa predávalo, stúpila.**

Trend klesajúcej ponukovej ceny nových bytov pretrval aj v Q1 2010. Priemerná cena nových bytov tak klesla na úroveň 1.947 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH. Napriek trendu klesajúcich cien predávaných bytov, v porovnaní s posledným kvartálom roku 2009, sa táto cena zvýšila na úroveň 1.891 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH. Dôvodov pre túto situáciu môže byť hneď niekoľko. Pri stagnácii cien a len minimálnom prírastku ponuky sú klienti nútení vyberať si už z drahších projektov, ktoré však na druhej strane lepšie odrážajú ich požiadavky na bývanie. Ďalším dôvodom môže byť zlepšená nálada na trhu spôsobená ako celkovým optimizmom, tak aj relatívne ústretovejšími podmienkami bánk na čerpanie hypotekárnych úverov.

Ceny klesli v 30-tich projektoch, v porovnaní s Q4 2009 v priemere o 8 %. Niektoré z týchto projektov však aj napriek zlacneniu o viac ako 20% nezaznamenali žiadny predaj. To potvrdzuje teóriu o tom, že pri neatraktívnych projektoch pravdepodobne pomôže len dramatická zmena, alebo zľava, resp. že „zlý produkt nemá žiadnu cenu“.

### Celková priemerná cena vs. cena predávaných bytov



## Prognóza

**Dnes začínajúce projekty spĺňajú všetky predpoklady na úspešný predaj aj v budúcom roku, dopyt po novom bývaní bude aj naďalej rásť.**

Za predpokladu znovu –fungujúcej sezónnosti predaja a teda, že prvý kvartál je najslabším obdobím roka, je možné uvažovať s nárastom predaných bytov na rok 2010 v porovnaní s minulým rokom. Zmenšujúca sa ponuka „dobrého bývania“ spolu s tlakom na cenu projektov a bytov nespĺňajúcich očakávania kupujúcich bude tento fakt iba podporovať.

Väčšina projektov je už na trhu viac ako dva roky a „hlad“ po novom bývaní bude do konca roka iba silnieť. Projekty, ktoré sa začínajú stavať alebo predávať v tomto roku, majú veľký predpoklad na úspech aj v budúcom roku, za podmienky, že začnú stavať. Orientácia na projekty pred dokončením alebo dokončené sa bude stupňovať.

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

Jantár Jarovce	Vinohradis
Tri Veže	Dubravia
Blížne Zamajské	Rezidencia Záhorská
River Park	Citadela Vista
Bytový dom Brečtanka	Slanec Pekná Cesta
Slnečnice - Južné mesto	Perla Ružinova

## a ôsmich rekreačných projektov:

Apartmány Hrabovo	Grand Residences Jasná
Apartmány Veľká Lomnica	Apartmány Kukučka
Triangel Donovaly	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.