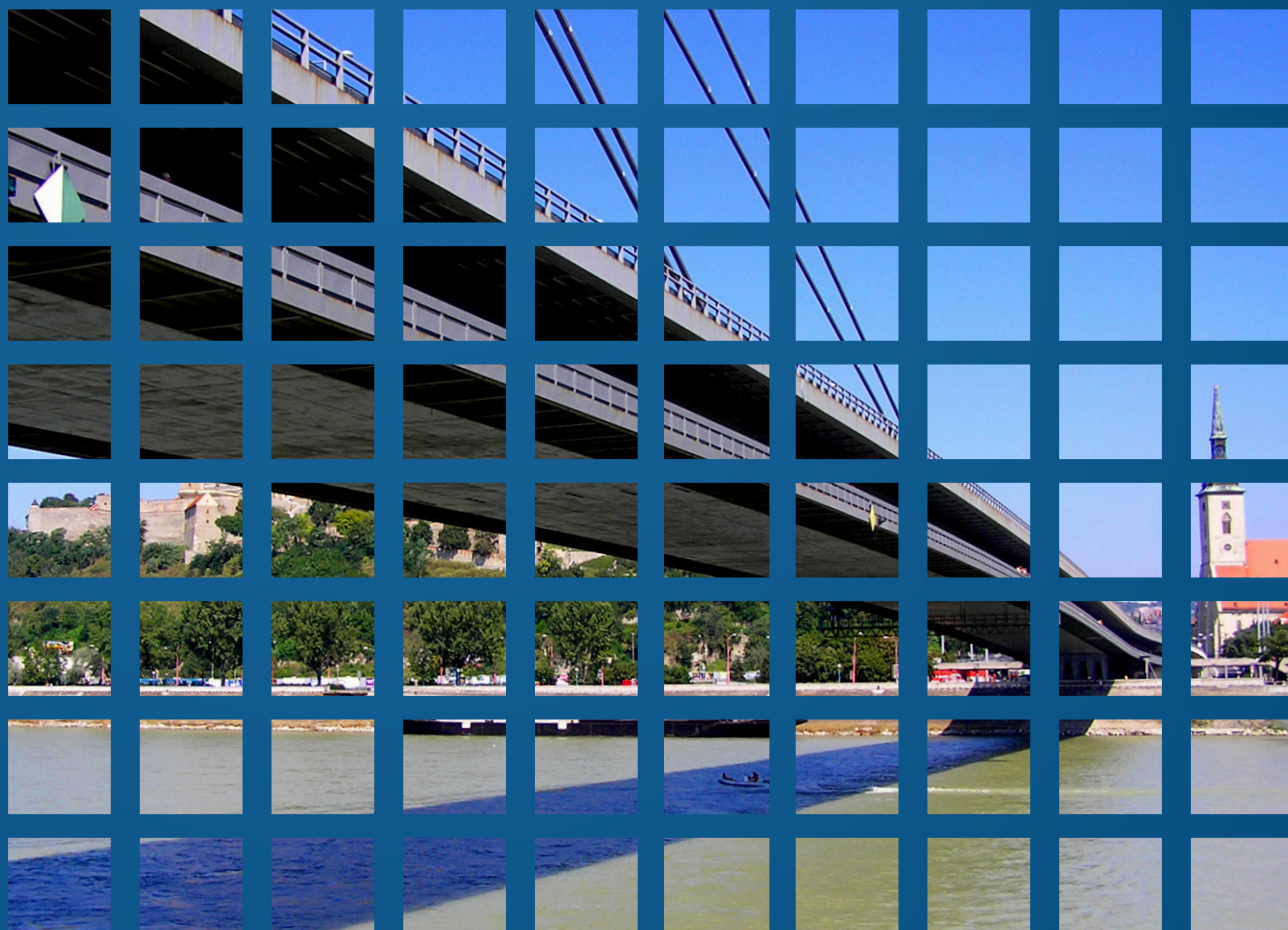


LEXXUS

Klíč k vášmu bývaníu



Trh nových bytov v Bratislave Q1 2011

Lexus a.s.

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

Kľúč k vášmu bývaniu

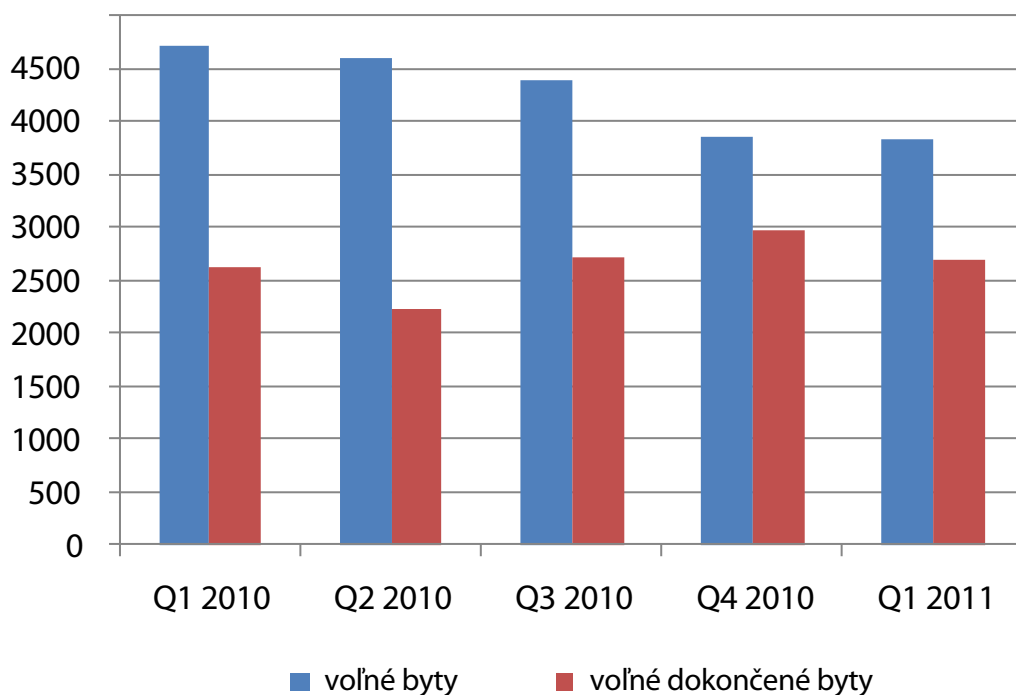
Trend zvyšujúceho sa záujmu o nové bývanie bol potvrdený aj v 1. kvartáli roku 2011. V medziročnom porovnaní je Q1 2011 úspešnejší v počte predaných bytov. Ponuka sa postupne rozrastá, avšak cena začínajúcich projektov vďaka lepšej dostupnosti mierne klesá.

Ponuka

Developeri novostavieb vsadili na istotu, a to je dôvod, prečo sa ponuka nového bývania rozrastá najmä o pokračovania úspešných projektov. Overený koncept a lokalita, ktoré sú podporené výhodnou cenou vychádzajúcou v ústrety najširšej skupine klientov hľadajúcich vlastné bývanie je produktom, ktorý v predajnosti láme rekordy.

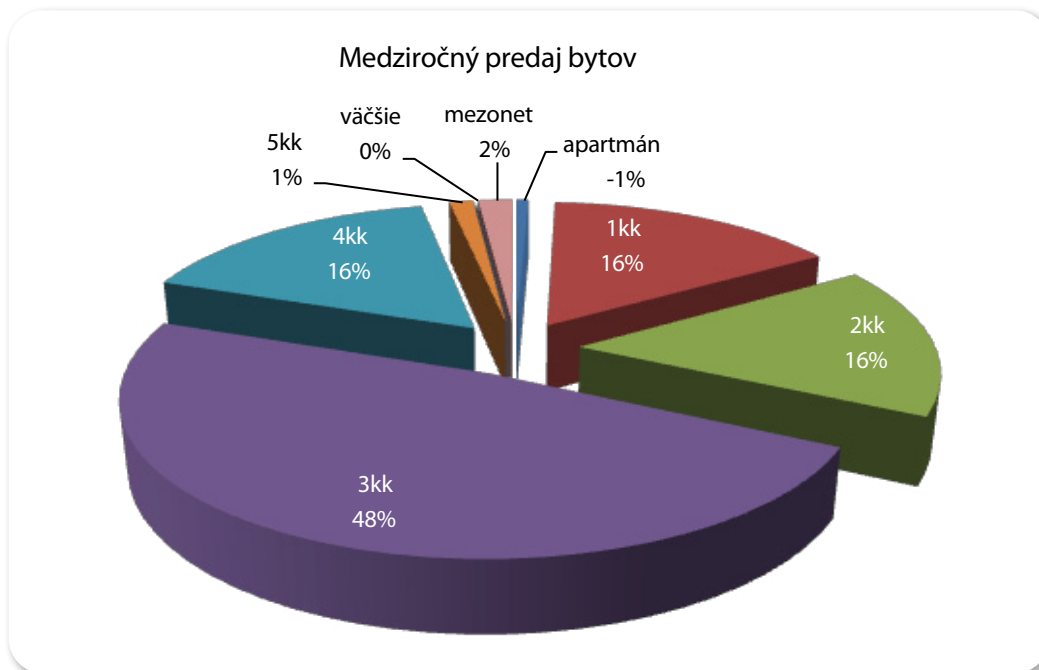
V Q1 2011 sa predalo viac bytov, ako pribudlo do ponuky (559), a tak celkový objem predstavuje cca 3.835 voľných bytov. Dokončené byty tvoria z tejto množiny viac ako 70%, v celkovom počte 2.705 bytov. Po roku sa tak opäť začala znižovať ponuka ukončených bytov. Najväčšiu časť z nich predstavuje kategória 2kk. Z celkového množstva bytov v novostavbách, je dnes nepredaných len 33%.

Zo sumárneho počtu voľných bytov tvorí kategória 2kk cca 38%, ktorá je nasledovaná kategóriou 3kk s 32%. Pred rokom bola však táto situácia opačná.



Dopyt

Záujem o nové bývanie sa konštantne zvyšuje. V medziročnom porovnaní kvartálov je možné pozorovať 75% nárast dopytu, ktorý je zameraný najmä na dokončené novostavby. Aj napriek tomu, že sa doteraz celkovo predalo najviac bytov v kategórii 2kk, za posledný rok to bol dopyt po 3kk bytoch, ktorý rástol najviac. Z celkového počtu predaných bytov za posledný rok predstavuje podiel kategórie 3kk cca 48%, 2kk cca 16%, 4kk cca 16%, 1kk cca 16%. Zvyšné percentá predstavujú ateliéry, mezonety, 5kk alebo väčšie byty.



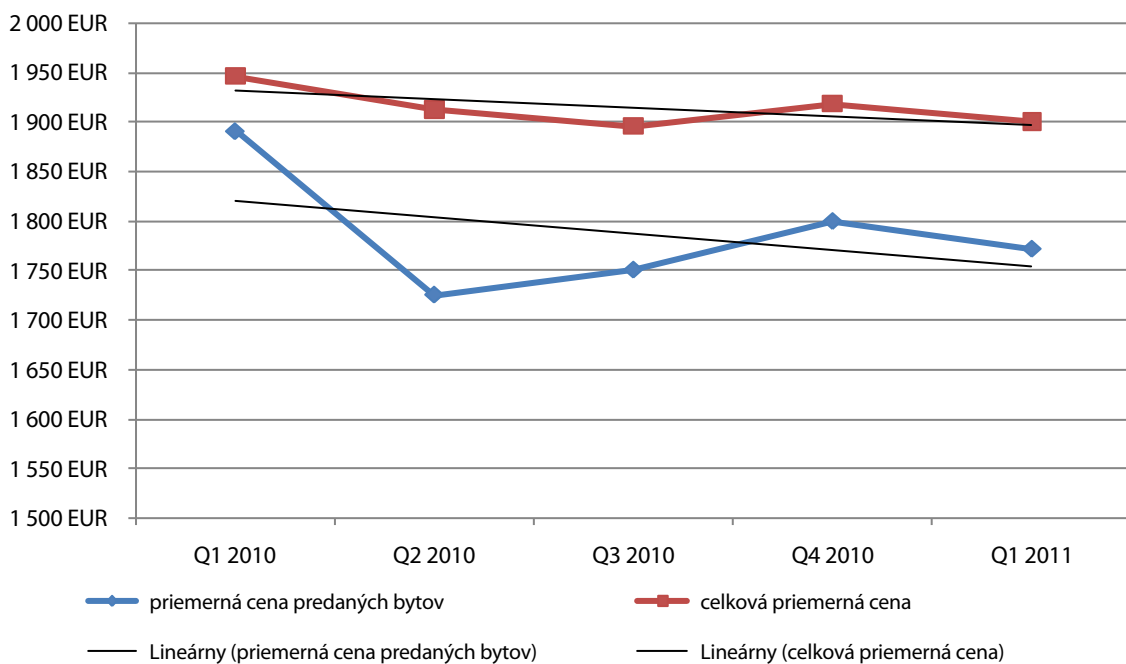
Celkovo sa predalo 636 bytov v 72 projektoch. Najpopulárnejšou lokalitou stále zostáva BA II, kde sa predalo 267 bytov v 21 projektoch, z toho 109 bytov v projektoch začatých v Q1 2011. V BA V sa však predalo 146 bytov v 11 projektoch, z toho 60 v dvoch projektoch, ktoré sa začali ponúkať v Q1 2011. BA V tak predstavuje lokalitu, kde sa predáva v priemere najviac bytov na projekt – takmer 4,5 bytu na projekt mesačne. Približne 27% všetkých bytov sa predalo v projektoch, ktoré boli k dispozícii v Q1 2011, 60 % v už dokončených projektoch.

mestská časť	projekty, ktoré zaznamenali predaj	predané byty
BA I	8	29
BA II	21	267
BA III	20	117
BA IV	12	77
BA V	11	146
Spolu	72	636

Ceny

Ceny v prepočte na m² bez DPH oscilujú medzi 1.700 EUR/m² a 1.800 EUR/m². V Q1 2011 však na trh prichádzajú projekty s priemernou cenou 1.550 EUR/m², a tak sa hladina priemernej ceny mierne znižuje. Stále dochádza k zlacňovaniu projektov. Oficiálne o viac ako 10% zľavilo 6 projektov, jeden znížil ceny až o 25%. Lacnejú najmä projekty, ktoré sú skolaudované viac ako rok a projekty so stagnujúcim predajom v rovnakej dobe. Naopak, u projektov, ktoré za posledný polrok zaznamenali vyšší predaj, alebo sa im určité kategórie bytov dopredávajú (napríklad aj z dôvodu v minulosti zníženej ceny), je možné pozorovať zvyšovanie ceny.

Vývoj priemernej ceny m² nových bytov - EUR bez DPH



Hypotéky

Vďaka aktuálnej situácii na hypotekárnom trhu, ktorá sa nesie v znamení nízkych úrokových sadzieb (3,55% p.a.) a neustálemu pozvoľnému zjemňovaniu podmienok bánk pri posudzovaní úverov, počet úverov na bývanie zaznamenal nárast oproti rovnakému obdobiu minulého roka až o 90%. Za Q1 2011 sa celkovo poskytlo 377.787 tis. EUR úverov na bývanie. Nárast počtu poskytnutých úverov je však čiastočne tvorený aj tzv. refinančnými úvermi, kedy klienti priaznivé úrokové sadzby využili na refinancovanie svojich už splácaných hypoték.

Kľúč k vášmu bývaniu

Prognóza

V predchádzajúcom období najviac dominoval predaj bytov na sekundárnom trhu. V súčasnosti sa dopyt po novostavbách vyrovnáva záujmu o byty na sekundárnom trhu.

Prispieva k tomu aj fakt, že existujúce nehnuteľnosti, či hovoríme o novostavbách, alebo o starých bytoch, nevyhovujú požiadavkám záujemcov o bývanie. Tí potom radšej volia „kúpu z papiera“. Predpokladáme, že tento trend bude pokračovať, keďže ponuka existujúcich novostavieb sa pomerne rýchlo znižuje. V priebehu roka sa očakáva stabilizácia a pozvoľný rast úrokov, nakoľko ECB v apríli zvýšila základnú úrokovú sadzbu o 0,25 percentuálneho bodu a do konca roka nie je vylúčené zvýšenie až na úroveň 1,75% z pôvodnej úrovne 1,0%.

LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji sedemnástich projektov:

Jantár Jarovce	Vinohradis	Tri Veže	Dubravia
Slnecnice	Rezidencia Záhorská	River Park	Citadela Vista
Hlboká 7	Perla Ružinova	Sunny Residence	Duality Rovinka
Mestské vily Horský Park	Villa Rustica	Palác Motešických	Pozemky Čierna Voda
Pozemky Zelené Terasy I, II			

a siedmich rekreačných projektov:

Apartmány Hrabovo	Apartmány Kukučka	Apartmány Veľká Lomnica	Grand Residences Tatranská Lomnica
Pálenica	Smrek	Apartmány Unipharma Donovaly	

Od začiatku pôsobenia oslovilo realitnú kanceláriu Lexxus približne 20.000 klientov. Vďaka našim službám našlo svoj domov viac ako 2.300 z nich. Počas šesťročnej činnosti sme participovali pri predaji bytov, apartmánov alebo pozemkov v 40 významných projektoch.

Pre podrobnejšie informácie týkajúce sa prehľadu trhu kontaktujte:

Ing. arch. Michal Zajíček
zajicek@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.