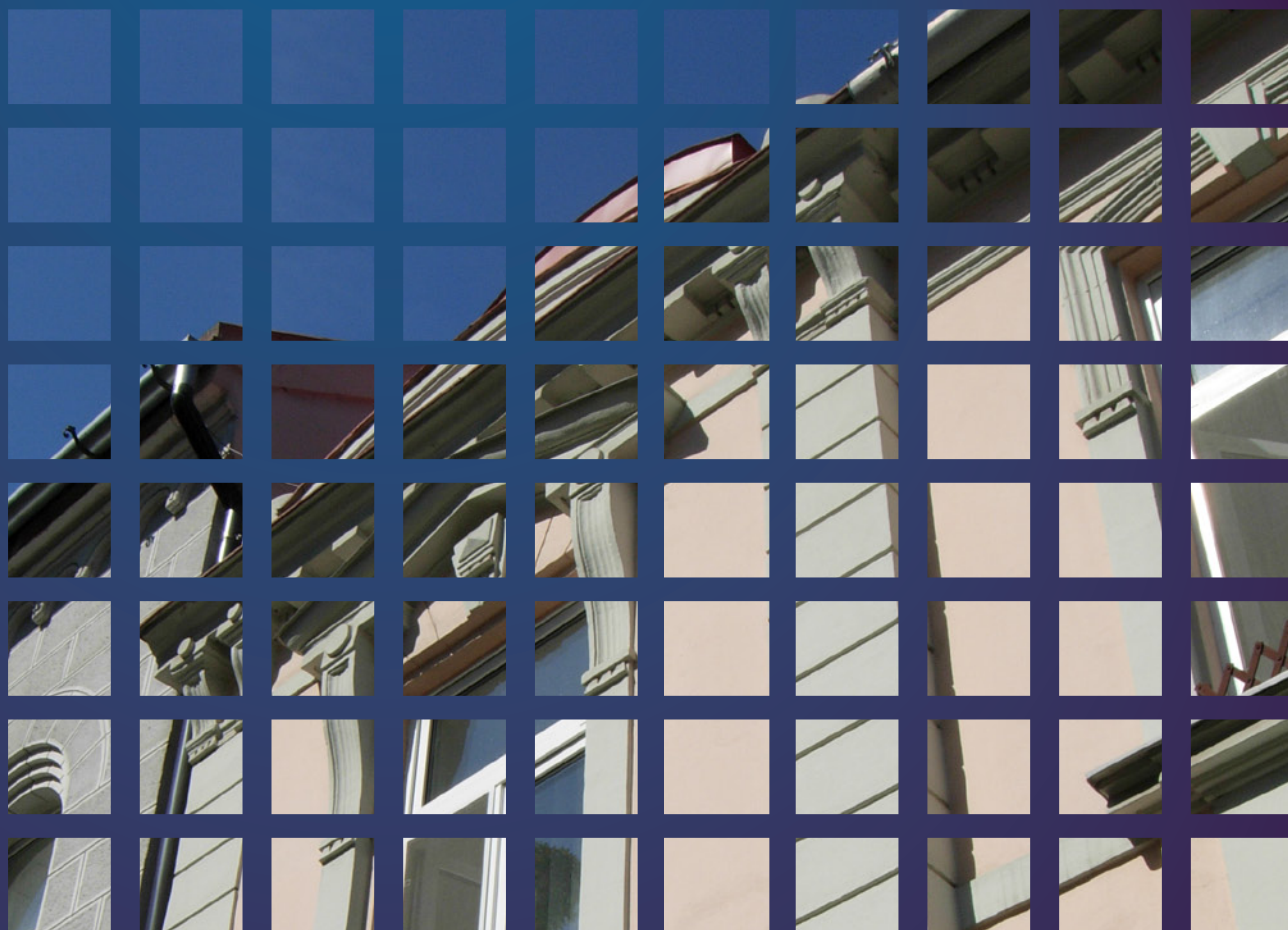


LEXXUS

Klíč k vášmu bývaníu



Trh nových bytov v Bratislave Q3 2011

LEXXUS, a.s.

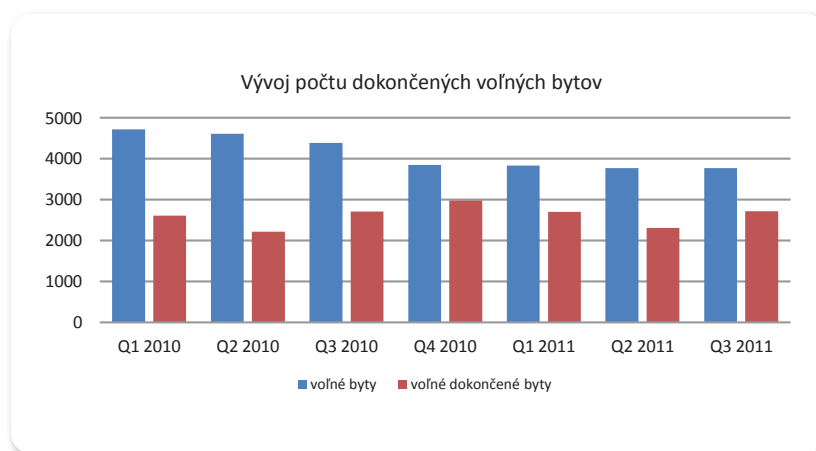
Laurinská 18, 811 01 Bratislava
tel.: +421 2 5464 5363, mobil: +421 911 988 000
info@lexxus.sk

Kľúč k vášmu bývaniu

Počas leta a začiatkom jesene pribudli v Bratislave nové projekty a zvýšil sa aj počet predaných bytov. Pomohli akcie, zľavy, ale aj vhodne zvolený produkt v žiadanej lokalite. Na tie najlepšie klienti opäť čakajú v poradovníkoch.

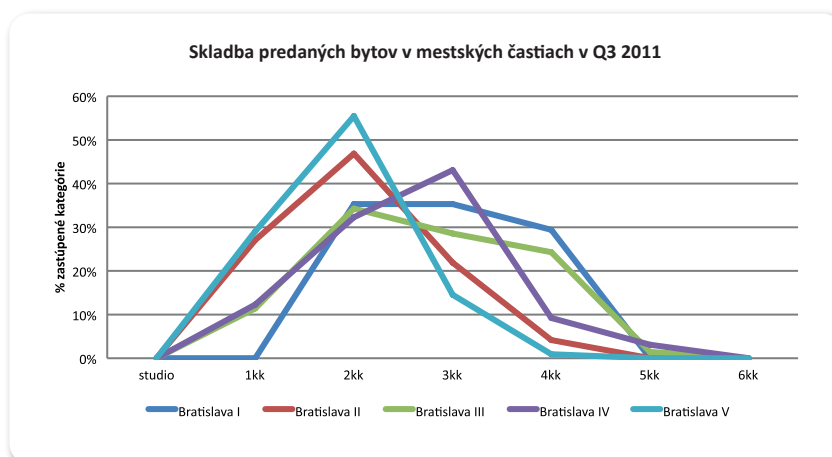
Ponuka

Ponuku v uplynulých mesiacoch tvorilo niečo viac ako 4 tisíc bytov v 119 projektoch. V dvanástich nových projektoch pribudlo cca 500 bytov, najviac v Bratislave II. K najmasívnejšie zastúpeným patrili dvoj a trojizbové byty. Nové projekty svoju ponuku orientovali na menšiu z kategórií. Tretina voľných bytov čaká ešte na dokončenie.



Dopyt

Pokračujúce akcie a zľavy v projektoch priniesli svoju úrodu. Dopyt za Q3 je tretí najvyšší od prelomového roku 2008. V medzioročnom porovnaní vzrástol počet predaných bytov o viac ako tretinu. Najžiadanejšími lokalitami boli Ružinov a Petržalka.



Z celkového spektra predaných bytov bolo najviac dvojizbových, najmä v BA II a BA V.

Kľúč k vášmu bývaniu

Ceny

Zameranie kupujúcich na výhodné a čoraz nižšie ceny znížilo priemernú cenu bytov v novostavbách o takmer 80 EUR vrátane DPH. Na jednej strane bol pokles spôsobený zľavami a zníženými cenami v niektorých projektoch, na druhej strane sa zvýšil počet klientov zameraných na menšie byty. Konečná cena bytov klesla oproti minulému štvrtroku v priemere o 25 tisíc EUR vrátane DPH.

Hypotéky

Na trhu hypoték sa tretí štvrtrok prevažne niesol v znamení leta, a teda hypotéky nezaznamenali výrazné zmeny. Tie nastali až ku koncu štvrtroka, kedy niekoľko bánk pristúpilo k zvyšovaniu úrokových sadzieb. Iné však šli opačným trendom a stlačili úroky aj poplatky smerom nadol. Na prvý pohľad pre klienta nepostrehnuteľné, no nie zanedbateľné zmeny sa udiali v procesoch a produktoch. Viaceré banky upravovali kritériá na posudzovanie príjmov klientov zo zahraničia, a to v nadväznosti na otvorenie nových pracovných trhov.

Prognóza

V posledných štyroch štvrtročných obdobiach relatívne stúpli počty predaných nehnuteľností oproti minulým dvom rokom, avšak záruku budúceho rastu to zdá sa neprinesie. Bude potrebné pripraviť sa na pokles záujmu. Kupujúci bude čoraz viac orientovaný na cenu, v dôsledku čoho bude ochotný robiť kompromisy, najmä čo sa týka lokality a veľkostnej kategórie bytu. Prenájom bude nevyhnutným východiskom v prvom rade pre ľudí riešiacich vlastnú bytovú otázku, v druhom rade pre developera, ktorý svoj projekt dokončí.

Kľúč k vášmu bývaniu**LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji sedemnástich rezidenčných projektov:**

Jelenia	Skybox	Jantár Jarovce	Vinohradis
Tri Veže	Slniečnice	River Park	River Park Long Stay Apartments
Hlboká 7	Perla Ružinova	Rezidencia Záhorská	Palác Motešických
Villa Rustica	Mestské vily Horský Park	Sunny Residence	Pozemky Čierna Voda
Pozemky Zelené Terasy I, II			

a siedmich rekreačných projektov:

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

Od začiatku pôsobenia oslovilo realitnú kanceláriu Lexxus približne 23.000 klientov. Vďaka našim službám našlo svoj domov viac ako 2.500 z nich. Počas sedemročnej činnosti sme participovali pri predaji bytov, apartmánov a pozemkov v 43 významných projektoch.

Oddelenie Research and Real Estate Consultant zastrešuje najmä činnosti týkajúce sa prieskumu a analýzy rezidenčného trhu, konzultácií a príprave nových rezidenčných aj rekreačných projektov, konzultácií a posúdenia existujúcich projektov, oceňovania nehnuteľností ale aj podpory pri predaji rezidenčných a komerčných nehnuteľností na sekundárnom trhu.

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.

Tento report je spracovaný v skrátenej verzii. Pre podrobnejšie informácie týkajúce sa prehľadu trhu kontaktujte:

Ing. arch. Michal Zajíček
zajicek@lexxus.sk