

# LEXXUS

Kľúč k vášmu bývaniu



## Trh rezidenčných nehnuteľností v Bratislave Q4 2011

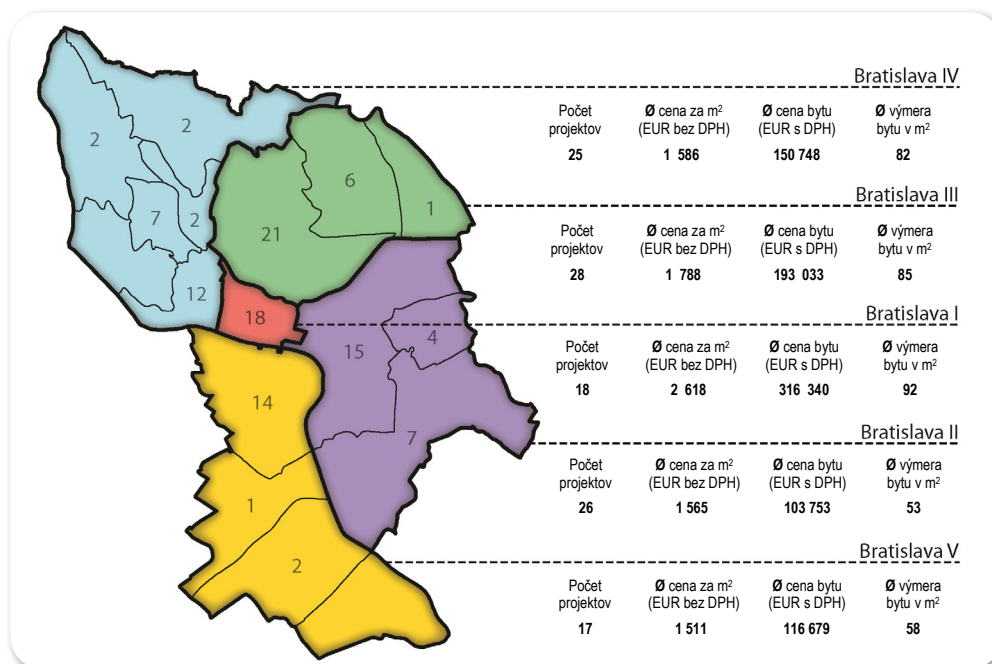
LEXXUS, a.s.

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

## 1 Všeobecné zhrnutie situácie na rezidenčnom realitnom trhu za Q4 2011

Posledný kvartál roka 2011 bol úspešný najmä vďaka počtu predaných bytov v projektoch. Počet projektov, ktoré sa predávali, bol v tomto štvrtroku bol najvyšší od prelomového roku 2008. Ponuku rozšírili štyri nové projekty.

### Prehľad základných ukazovateľov predaja bytov v novostavbách v Q4 2011



\* Čísla na mape označujú počet projektov v mestskej časti

Nadalej pretrváva záujem o malé kategórie bytov vo všetkých mestských častiach. Všetko ale závisí od konkrétnej ponuky v projekte a od ceny bytov. Najviac bytov sa predalo v kategórii 2kk, no nezaostávajú ani jedno a trojizbové byty.

Nehnuteľnosti predávané na sekundárnom trhu sú najviac zastúpené v okrese BA II, vychádzajúc z dostupných informácií uvedených na troch najväčších realitných portáloch. Dopyt je rovnako ako pri novostavbách smerovaný na malé a stredné kategórie bytov 1kk, 2kk a 3kk. Z pohľadu záujmu o kúpu sú najžiadanejšie trojizbové byty (kategória 3kk), na prenájom najviac klientov hľadá byty dvojizbové (kategória 2kk).

**Viac podrobnejších informácií nájdete na nasledujúcich stranách.**

**V platenej verzii kvartálneho reportu sa okrem uvedených informácií dozviete viac o:**

- ponuke voľných a dokončených bytov podľa okresov Bratislavy
- segmentácii trhu podľa okresov (na základe cenových hladín za m<sup>2</sup>)
- štatistike priemerných výmer predaných bytov podľa okresov
- porovnaní priemerných cien predaných bytov s predchádzajúcim obdobím
- vývoji cien ponúkaných bytov na sekundárnom trhu v okresoch Bratislavy

- skladbe voľných bytov podľa okresov
- štatistike predaja kategórií bytov v mestských okresoch
- priemerných cenách predaných bytov (za m<sup>2</sup>, celková cena) podľa veľkostných kategórií a okresov

## 2 Trh bytov v novostavbách

Počas posledného štvrťroka 2011 nedošlo k dramatickej zmene situácie na trhu s bytmi v novostavbách. Pokračoval trend z predošlého obdobia – záujem o kúpu bytu neustáva. Počet predaných bytov a projektov dokonca prekročil údaje z predchádzajúcich štvrťrokov, najmä v porovnaní s rokmi 2009 a 2010.

### 2.1 Ponuka

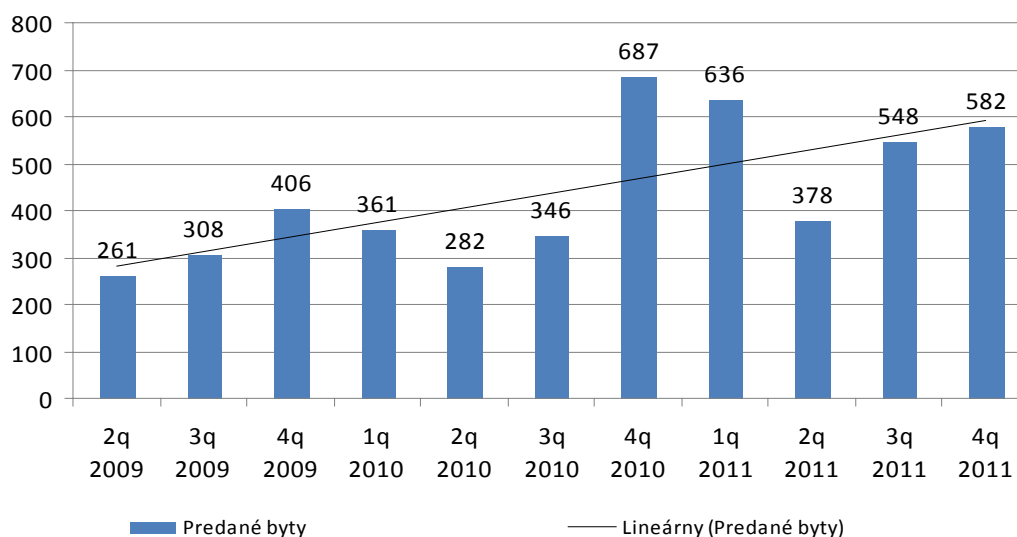
Aktuálne tvorí ponuku 2.845 voľných bytov, z tohto počtu je 754 voľných bytov v nedokončených a 2.091 v dokončených projektoch. Ponuka štyroch nových projektov je z polovice tvorená trojizbovými bytmi a viac ako tretinu tvoria dvojizbové byty.

### 2.2 Dopyt

Predaj v poslednom kvartáli roka 2011 bol charakteristický už tradične záujmom o kategórie jeden- až trojizbových bytov, ktoré predstavovali spolu až 89% zo všetkých predaných bytov. Najžiadanejšie boli dvojizbové byty. Historicky je počet predaných bytov tretí najvyšší od prepuknutia hypotekárnej krízy.

Výmera bytu je významným článkom ovplyvňujúcim konečnú cenu bytu. Je pozoruhodné, že výmery bytov v kategóriách 2kk a 3kk sú najnižšie práve v tých mestských okresoch, kde je dopyt po týchto bytoch najväčší.

**Graf.4 Graf vývoja počtu predaných bytov**



## 2.3 Ceny

Priemerná cena za m2 voľného bytu sa zvýšila pri 33 projektoch s priemerným nárastom o 4%. Pri 57 projektoch sme zaznamenali pokles priemernej ceny za m2 o približne 4%. Zvyšné projekty si udržali priemerné ceny v porovnaní s predošlým kvartálom.

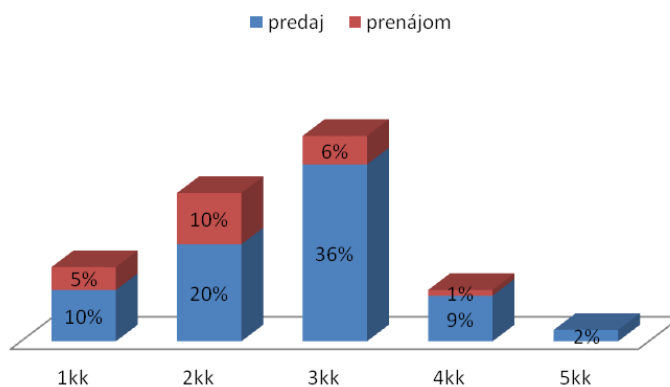
Najnižšie priemerné ceny sú v okresoch Bratislava II a V, zároveň ale treba podotknúť, že zaznamenali najvyšší predaj.

## 3 Sekundárny trh

Hranica medzi bytmi v projektoch - novostavbách a sekundárne ponúkanými bytmi sa postupne vytráca. Z projektu, ktorý bol včera skolaudovaný je už dnes nehnuteľnosť s množstvom bytov, ktoré ich majitelia opäť ponúkajú, či už na predaj, alebo na prenájom. Nadalej však projekt dopredáva ponuku voľných bytov. Deje sa tak už dlhšie vo viacerých veľkých rezidenčných projektoch.

Z pohľadu dopytu vieme na základe našich skúseností prezentovať, že medzi najžiadanejšie patrili počas uplynulého štvrtroka byty kategórie 3kk. Na strane ponuky v priemere sledujeme kontinuálny pokles priemernej ceny a to približne o 5-6 % v sledovaných polročných intervaloch.

**Graf č.2 Spektrum dopytovaných bytov na predaj a prenájom**



## 4 Hypotekárne financovanie

Rok 2011 neprinesol hypotekám ako takým výrazné zmeny. Bolo predstavených zopár nových bankových hypotekárnych produktov, ktoré sa však nestretli s väčšou odozvou. Banky vyladzovali existujúce produkty a v priebehu roka sa úrokové sadzby aj poplatky niekoľkokrát znižovali. Ku koncu roka opäť nastalo skôr zvyšovanie úrokových sadzieb, resp. skončili vyhlásené akcie s bonusmi a zľavami.

**Kľúč k vášmu bývaniu****LEXXUS sa v súčasnosti podieľa na predaji dvadsiatich 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	Forest Park
Radové domy Čunovo	Radové domy Kosodrebinová	FRANCA City Apartments	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 24.000 klientov. Vďaka našim službám našlo svoj domov viac ako 2.600 z nich. Počas sedemročnej činnosti sme participovali pri predaji bytov, apartmánov a pozemkov v 45 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 Zajčiek  
zajciek@lexxus.sk

Mgr. Samuel Šaling  
saling@lexxus.sk