

Lexxus: Na najlepšie projekty sa opäť čaká v poradovníkoch

Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 08.11.2011

Najviac vyhľadávaný je menší až stredný bytový formát

Lexxus vzápätí ponúka výber niektorých záverov skrátenej verzie reportu Trh nových bytov v Bratislave Q3 2011 založených na prieskume realitného trhu za 3. kvartál tohto roku, ktorý prináša niekoľko relevantných zistení. Na prvom mieste uvádza dominantný trend súčasnosti: trh zaznamenal pokles cien za bytovú jednotku. Ten pripisuje dvom faktorom: jednak klienti nakupujú v akciách, ktorých počet neustále rastie, jednak sa pri tom zameriavajú na lacnejšie a menšie byty ako pred rokom či štvrt'rokom.

Čo sa týka samotnej Bratislavy, na čele trojice lokalít, o ktoré prejavujú ľudia najväčší záujem, je podľa prevádzkovateľa portálu ZoznamRealit Mareka Šubrtu Staré mesto, nasledované Petržalkou a Ružinovom. Ich typovým a veľkostným favoritom je jednoznačne stredný formát s dvomi až tromi izbami, čo v princípe neprotirečí zisteniam firmy Lexxus.

Rastúci dopyt v 3. kvartáli 2011 však vyhasne s predajom posledného takéhoto bytu v novostavbách, upozorňuje spoločnosť Lexxus, pokiaľ na strane ponuky nenastane zmena, čím sa akiste rozumie rozbehnutie investičného developmentu vo veľkom. Následne možno očakávať, že bude automaticky presmerovaný na sekundárne nehnuteľnosti s podobnými charakteristikami. Jediným, no dosť podstatným rozdielom bude však vyšší vek budovy.

Hypotéky historicky najlacnejšie - ceny ako v roku 2007

Všetko teda nasvedčuje tomu, že nerovnovážny stav medzi ponukou a dopytom sa evidentne vyrovnáva. Navzdory nervozite na strane kupujúcich aj predávajúcich vyvolanej avizovaným príchodom ďalšej krízovej vlny je Michal Zajíček z realitnej kancelárie Lexxus presvedčený, že aktuálna situácia kúpe nehnuteľností nahráva. Dokladuje to dvoma skutočnosťami:

1. Úrokové sadzby pri hypotékach sú v súčasnosti historicky najnižšie (nepriamo to potvrdzuje aj analytik Fincentra Ján Porázik, keď uvádza, že podmienky bankových pôžičiek na bývanie sa mierne zvýhodnili: priemerný úrok v septembri 2011 klesol oproti augustu o 0,04 percentuálneho bodu na 4,96 %),
2. Ceny bytov sa spustili na približne tú istú úroveň, aká platila pred štyrmi rokmi - čiže v druhej polovici roku 2007. Podľa Zajíčka priemerná cena predávaného bytu klesla v metropole približne o 25-tisíc eur s DPH, pričom na jednotku obytnej plochy vychádza tento pokles zhruba o 80 eur. Pri novostavbách je cenový pokles naozaj markantný - 14 až 15-percentný, pod čo sa podpísali akciové ponuky vo väčšine dokončených projektov, ktorých developeri konečne pochopili, že s kozmetickými úpravami sa ďaleko nedostanú.

Jeho tvrdenie podporujú aj najnovšie výpočty NBS a údaje NARKS. Podľa nich ceny nehnuteľností na bývanie pokračujú v poklese už 4. kvartál za sebou. V 3. štvrt'roku 2011 dosiahol celoslovenský priemer 1 248 € za m², čo medziročne predstavuje zníženie o 4,3 % a v porovnaní s 2. kvartálom o 0,6 %. Ešte

výraznejší medziročný pokles než byty (-2,1 % na 1 312 € za m³) zaznamenali v sledovanom období domy (-6 % na 1 104 € za m²), čo centrálna banka pripisuje priestoru na zjednávanie sa. Cenové znižovanie sa podľa nej týkalo všetkých krajov s výnimkou Trnavského a Nitrianskeho. Rekord v poklese dosiahol Prešovský (-1,6 % na 809 € za m²), kým najväčší medzikvartálny nárast zaznamenal Nitriansky kraj (+3,7 % na 641 € za m²).

Vzostup predaja ešte nie je zárukou budúceho rastu

Celkovo sa však dá skonštatovať, že situácia nespochybniteľne doznala pozitívnej medziročnej zmeny. „Trh sa oproti vlaňajšku nadýchol, čomu výrazne prispeli nižšie ceny a občerštenie v podobe niekoľkých nových projektov, ktoré ponúkajú to, čo si trh pýta. Na tie najlepšie klienti opäť čakajú v poradovníkoch,“ prekvapujúco uvádza v spomínanom newsletteri Lexxus.

Zamrznutie či odsunutie viacerých rezidenčných projektov v dôsledku krízy sa ešte donedávna zdalo byť dlhodobé až nemenné. Už v čase jej amplitúdy (2009) sa však podľa Michala Zajíčka začalo predávať a stavať vyše 25 projektov zahŕňajúcich zhruba 1 500 bytov. Ako nedávno povedal pre agentúru SITA, v poslednom kvartáli 2011 pribudlo v Bratislave ďalších 12 projektov s 500 bytmi. „Pozitívum je, že väčšina z týchto bytov je zameraná na najdopytovejšiu kategóriu 2-izbových bytov,“ dodal zástupca Lexxus.

Napriek tomu, že počty predaných nehnuteľností za aktuálny rok medziročne - najmä oproti rokom 2009 a 2010 - relatívne stúpili, budúci rast to podľa všetkého nezaručí. „Bude potrebné pripraviť sa na pokles záujmu o nákup nehnuteľností a zvýšenie dopytu po nájomných bytoch. Developeri budú musieť zároveň prispôbiť svoju ponuku dopytu a orientovať sa na lokality, ktoré prinesú kupujúcim dobrú cenu za byt spĺňajúci ich požiadavky,“ uzatvára svoj newsletter spoločnosť Lexxus - mimochodom, tiež exkluzívny predajca projektov Tri Veže (Tricorp development), Slnečnice (Cresco Group), Jantár Jarovce (Realkapital Partners), Skybox (Realcorp Development) a ďalších.

Ilustračné foto - autor

Autor: SF / Juraj Pokorný

08.11.2011 08:40, SF / Juraj Pokorný