

Sekundárne byty vs. novostavby: zblížovanie trendov pokračuje



Author: SF / Juraj Pokorný | Published: 09.12.2011

Najnovšie trendy v oblasti ponuky, predaja a cenotvorby bývania zmapovali nedávno - nezávisle od seba - dve na domácom rezidenčnom trhu pôsobiace firmy. Zatiaľ čo jedna si posvietila na segment sekundárnych bytov, druhá si za predmet prieskumu zvolila novostavby. Výsledkom týchto ich počinov je možnosť urobiť si na základe porovnania vývoja oboch segmentov vlastné závery.

Staršie nehnuteľnosti v znamení cenového poklesu

Nedávny prieskum realitnej spoločnosti Lexxus odhalil pozoruhodný trend: ceny na trhu sekundárnych nehnuteľností pokračujú v kopírovaní trhu novostavieb. Hoci tretí kvartál 2011 možno charakterizovať poklesom priemernej ceny ponúkaných starších bytov, neplatí to paušálne pre všetky mestské časti, ani pre klientmi najžiadanejšie kategórie v dobrej lokalite. Tie si svoje ceny nielenže udržali, ale v ojedinelých prípadoch ich hodnotu dokonca mierne navýšili.

Ako uviedol zástupca spomínanej RK Michal Zajíček, pomyselná hranica medzi novostavbami a sekundárne ponúkanými bytmi sa na bratislavskom rezidenčnom trhu v priebehu posledného roka až roka a pol pomaly vytráca. Z projektu, ktorý bol „ešte včera“ skolaudovaný, je dnes už nehnuteľnosť s množstvom bytov, ktoré ich majitelia opätovne ponúkajú, či už na predaj alebo prenájom. Podľa neho sa tak deje už dlhšie napríklad aj v projektoch III Veže, Koloseo alebo Vinohradis.

Skutočnosť, že ponuka je v tomto segmente oveľa bohatšia ako pri novostavbách, zvyrazňuje aj jej cenová a kvalitatívna pestrosť. Pokiaľ ide o stav na strane dopytu, na základe všeobecných aj konkrétnych dotazov dospel Lexxus k zisteniu, že na „secondhandovom“ trhu prevláda kritérium veľkosti. Podľa neho najväčší záujem je o 3- a 2-izbové byty, ktoré tvoria dokopy až 2/3 dopytu na trhu so staršími bytmi.

Priemerná cena starších bytov v treťom štvrtroku 2011 bola 1752 eur za m². Aj keď pre klientov ponúkajúcich alebo kupujúcich byt tento údaj nie je dôležitý, Lexxus ním ponúka komplexnejší pohľad na vývoj rezidenčného trhu. Oproti koncu roka 2009, keď po prudkom páde v lete 2008 sa sekundárny trh mierne prebral, ide o takmer 10-percentný pokles, ktorý prebiehal rovnomerne - každý rok po 5 %. „Podobne ako pri projektoch novostavieb je na sekundárnom trhu čoraz dôležitejším rozhodovacím

faktorom ponuková cena, v porovnaní s lokalitou či veľkosťou bytu. Napriek tomu ju každá mestská časť vníma pri rovnakej veľkostnej kategórii bytu inak. Ceny najmenej klesali v Petržalke a Ružinove, a to najmä u bytov do 4 izieb,“ spresnil Zajíček.

Bratislava: prostredie praje začínajúcim projektom

Informatívneho prieskumu vývoja bratislavského trhu s novým bývaním v 3. kvartáli 2011 (Q3) sa pre zmenu ujala novozaložená realitná spoločnosť Herrys poskytujúca predaj, prenájom a poradenstvo vo sfére rezidenčného trhu a výstavby. Podľa nej daný segment ožíval najmä v septembri - mesiaci, ktorý funguje ako symbol začiatku školského roka. Napriek tomu, že v júli a v auguste zaznamenali predajcovia oproti Q1 a Q2 nižšiu bilanciu predaných bytov, z medziročného pohľadu letné obdobie opätovne potvrdilo rastúci trend dopytu po bývaní v novostavbách, reštartovaný od roku 2009.

Ale pozor - ako v ktorých. Počet projektov, v ktorých bol zaznamenaný predaj, sa totiž znižuje z dôvodu klesajúcej ponuky vhodných bytov. Kuriózne je, že developeri prichádzajú o svojich klientov v oveľa menšom množstve, v akom pribúdajú projekty, ktoré sa nepredávajú vôbec. Ich spoločným menovateľom je podľa prieskumu Herrys vysoká cena, nevhodná lokalita či posledných pár bytov. A naopak - dopyt po bytoch v začínajúcich projektoch údajne vysoko prevyšuje ponuku. Dokazuje to aj rýchlosť zazmluvňovania u tých, ktoré spustili predaj.

„Ponuka novostavieb sa v septembri rozšírila o niekoľko projektov, celkovo však na trhu nepribudlo viac ako 100 bytov. V porovnaní s množstvom predávaných bytov je limitovaná a prostredie na trhu praje novým projektom. V prepočte pripadá na jeden projekt menej ako 30 voľných bytov. Tie však neoslovujú súčasný dopyt a aj preto prichádzajúce projekty zaznamenávajú veľký ohlas, najmä v prvých týždňoch spustenia ich reklamnej kampane,“ uvádza citovaný prieskum. Štruktúra štatistiky voľných bytov vyzerá takto: z celkového množstva je takmer 1 900 dokončených a vyše 1 200 rozostavaných. Najviac ich je v kategóriách 2kk a 3kk, po ktorých je zároveň najväčší dopyt.

Okres	Voľné	Voľné dokončené
BA I	485	316
BA II	841	449
BA III	629	499
BA IV	611	382
BA V	541	197

Napriek tomu, že počet projektov, ktoré sa predávajú, v porovnaní s Q2 klesol, za Q3 2011 sa predalo o 8 % viac bytov ako vlani. Dôvodom býva často dokončenosť a ochota upraviť cenu smerom nadol, čo sa stalo v zhruba 30 % predaných bytov. Až 70 % sa ich predalo v dokončených projektoch. Najlepšie - 5 a viac bytov mesačne - sa podľa firmy Herrys predáva v projektoch s cenou pod 1750 €/m² bez DPH. „Rozhodujúca je pritom konečná cena, daná najmä výmerou bytov,“ podotýka vo svojom prieskume. Úspech v predaji podporilo aj niekoľko jesenných kampaní na hypotekárne úvery, ktoré tvorili z celkového počtu čerpaných úverov približne tretinu.

Okres	Počet predaných bytov
BA I	52
BA II	107
BA III	51
BA IV	48
BA V	84

Hoci cena bytov v projektoch, ktoré zaznamenali predaj, stúpla o 0,1 %, priemerná cena celkovo konštantne klesá (v porovnaní s tohtoročným Q2 to predstavuje -0,7 %). Je to tak najmä vďaka projektom, ktoré nezaznamenávajú skoro žiadny predaj. Tieto postihol v Q3 pokles -4,1 %.

Ceny Q 3/2011	€/m2 bez DPH	Zmena ceny	Počet
Priemer spolu	1852	-0,7 %	100
Priemer predané	1754	0,1 %	43
Ostatné	1947	-4,1 %	57

„Dopyt po novom bývaní zaznamenaný v projektoch, ktoré sa začali predávať v Q3 2011, naznačuje, že na trhu je veľký priestor pre nové projekty. Aby však developeri o nich vôbec uvažovali, príležitosti, ktoré lokálny trh ponúka, sa budú musieť upraviť ich možnostiam, konkrétne cenám pozemkov a získavaniu povolení k výstavbe,“ konštatuje správa a pripomína, že v súčasnosti sa investori sústreďujú na pozemky s už vydaným územným či stavebným rozhodnutím, kde je možnosť stavať byty po stovkách. „Kým takéto pozemky nebudú k dispozícii, ponuka nových bytov sa bude rozširovať len sporadicky a dopyt sa bude orientovať viac na sekundárny trh,“ uzatvára spoločnosť Herrys prieskum.

Fakty a čísla v súčte - zhrnutie:

Počet predaných bytov: 342

Počet voľných bytov: 3107

Počet rozostavaných voľných bytov: 1232

Priemerná cena voľných bytov bez DPH: 1852 €/m2

Medziročný nárast počtu predaných bytov: +8 %

Medziročná zmena priemernej ceny: -1,1 %

Zdroj - Lexxus, Key2B

Ilustračné foto - autor

Tabuľky - Herrys

09.12.2011 08:15, SF / Juraj Pokorný