

Záujem o nové bývanie v Bratislave stále rastie



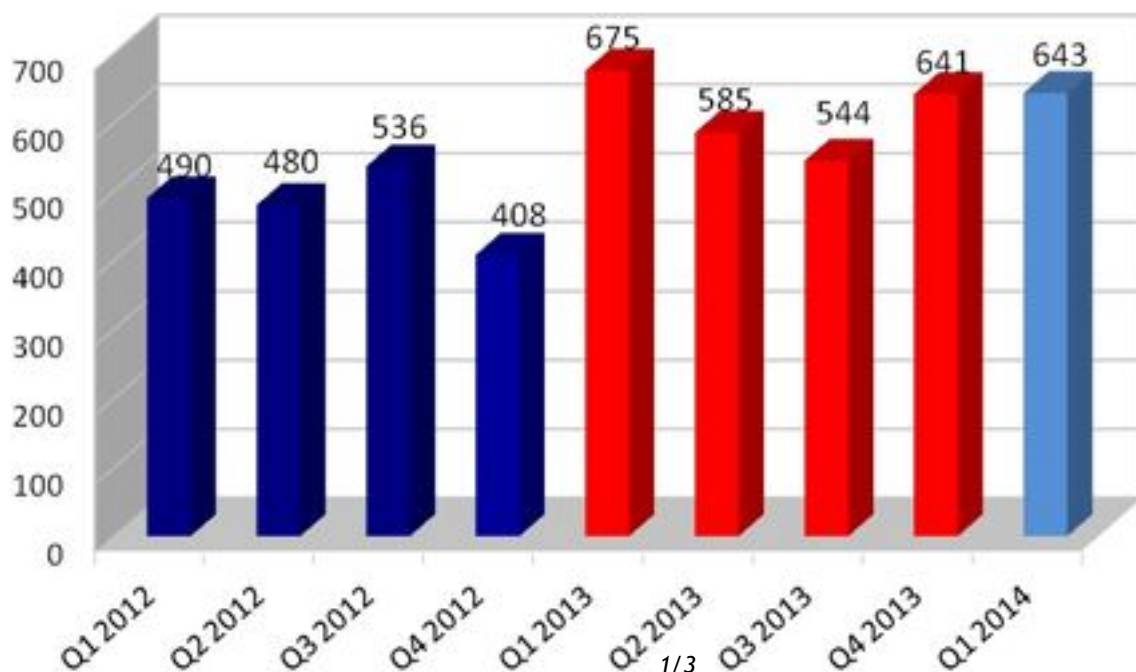
Author: Michal Zajíček, LEXXUS | Published: 17.04.2014

Trh s rezidenčnými nehnuteľnosťami v Bratislave si totiž postupne získava stratenú dôveru. Dôkazom, že sa dobre predávajú byty z papiera, teda ešte v štádiu kedy sa nezačalo s výstavbou, je napríklad projekt Panorama City, Miletičova 5, Jégeho Alej IV či druhá etapa Slnčníc.

Počet voľných dokončených bytov klesol pod 1000, pričom tento úbytok kontinuálne pokračuje už päť kvartálov. Ponuka v dokončených projektoch sa míňa rýchlejšie ako v minulosti, prispieva tomu ochota developerov dohodnúť sa s kupujúcimi pri dopredaji posledných bytov na výhodnejšej cene alebo na bonuse v podobe parkovacieho miesta. Veľkou výhodou v porovnaní s rozostavanými projektmi zostáva možnosť okamžitého nast'ahovania a užívania bytu.

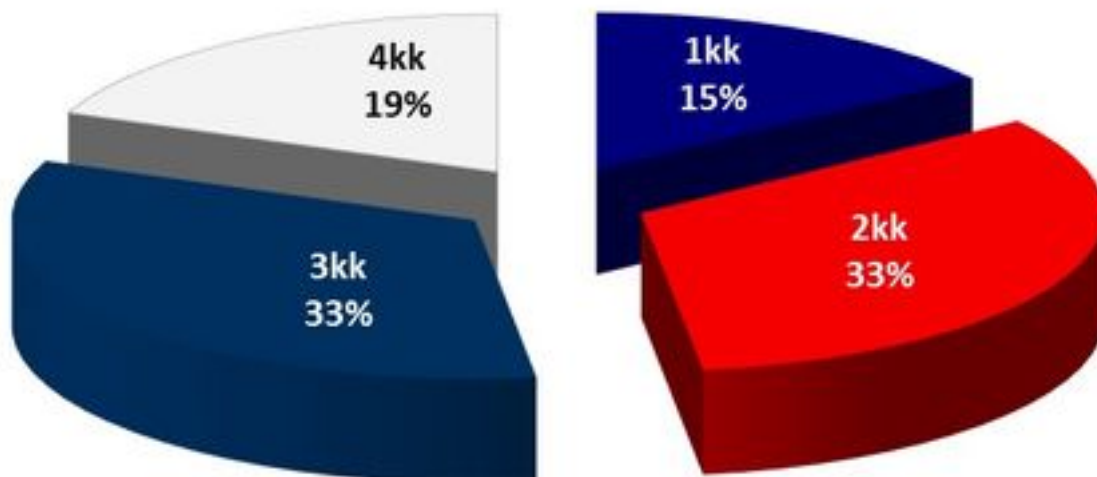
V prvom kvartáli sa predalo 643 bytov v 83 bratislavských rezidenčných projektoch. Najviac zaujal projekt štartovacieho bývania situovaný v treťom bratislavskom okrese s názvom „Byty Stromová“, ktorý sa po dvoch týždňoch od spustenia predaja takmer vypredal. Celkovo sa najviac, takmer 200 bytov, predalo v druhom bratislavskom okrese, najviac v projektoch Miletičova 5 a Jégeho Alej IV, dobre predávali tiež projekty v Ružinove - Ružinovská 44, Sun Park Residence a Dornyk.

Počet predaných / rezervovaných bytov



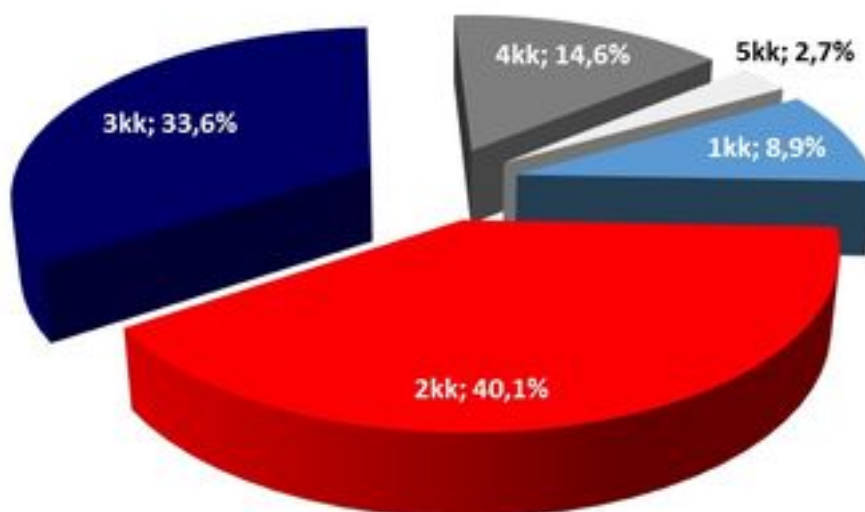
V nových projektoch, ktoré na trh prišli počas prvého štvrťroku 2014, sú rovnakým, približne tretinovým podielom zastúpené dvojizbové (okres BA II a BA V) a trojizbové byty (okres BA I, BA II a BA IV). Celkovo je na trhu najviac dvojizbových bytov. Tvoria približne 40% ponuky, trojizbové byty predstavujú tretinu z ponuky voľných bytov v Bratislavských projektoch.

Skladba bytov v nových projektoch so štartom predaja v Q1 2014



Priemerná cena voľných bytov v novostavbách sa ustálila na úrovni 1 776 EUR za m² bez DPH, čo je o 7 EUR menej, ako pred štvrťrokom. Pokles je spôsobený prílevom bytov v nových projektoch, ktoré v silnom konkurenčnom boji lákajú klienta v prvom rade na výhodnú cenu. Pokles ceny je spôsobený aj tým, že sa na trh dostáva viac štartovacích bytov a ďalším faktorom, ktorý mal vplyv na zníženie priemernej ceny bytov sú dopredajové, prípadne časovo obmedzené akciové ceny.

Skladba voľných bytov v bratislavských projektoch v Q1 2014



Iná situácia je na trhu so sekundárnou ponukou. Už viac ako rok rastie priemerná ponuková cena, aktuálne je na úrovni 1 804 EUR za m². Reakcia na pozitívne správy z rezidenčného trhu je veľmi promptná a na priemernú cenu vplýva aj rýchla obmena ponuky alebo vypredanie najvýhodnejších ponúk.



K najvyhľadávanejším bytom z ponuky realitnej kancelárie LEXXUS patrili v prvom štvrtroku 2014 trojizbové byty, naopak v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom mierne klesal záujem o ponuku dvojizbových bytov. Jednoizbové byty si dlhodobo držia približne 15%-tný podiel na dopytoch po nehnuteľnostiach. Kategória päťizbových bytov je záujemcami dlhodobo preskakovaná, klienti sa buď uspokojia s väčším štvorizbovým bytom alebo hľadajú alternatívu rodinného domu. Tie sa v okrajových štvrtiach mesta cenovo približujú päťizbovým bytom v meste alebo sú dokonca lacnejšie.

Nastolený trend vývoja bratislavského rezidenčného trhu z minulého roka a pozitívny vývoj dopytu v prvom kvartáli naznačujú jeho budúce smerovanie. Za významnej podpory nízkych úrokových sadzieb, dostupnosti hypoték a oživenia ekonomiky je možné minimálne v tomto roku očakávať rastúci záujem o nové byty v bratislavských rezidenčných projektoch. Významnú úlohu v najbližších rokoch zohrá silná generácia z 80. rokov minulého storočia, o ktorej sa písalo v súvislosti s predlžovaním doby bývania u rodičov.

Grafy: LEXXUS Ilustračné foto: Cresco Group

17.04.2014 08:30, Michal Zajíček, LEXXUS