

# Prieskum trhu s novým bývaním q3 2011

www.herrys.sk



## HERRYS



info@herrys.sk | www.herrys.sk | 02/20 86 88 66



## TRH NOVÝCH BYTOV V BRATISLAVE Q3 2011

Trh s novým bývaním pod a predpokladov ožíval najmä v septembri s obdobím symbolizujúcim za iatok školského roka. V auguste a v júli síce predajcovia zaznamenali nižší počet predaných bytov ako v Q1 a Q2, avšak toto obdobie opäť potvrdilo rastúci trend dopytu po bývaní v novostavbách od roku 2009 v medzirom porovnaní rovnakých období.

Počet projektov, v ktorých bol zaznamenaný predaj sa znižuje z dôvodu znižujúcej sa ponuky vhodných bytov, naopak dopyt po bytoch v začínajúcich projektoch vysoko prevyšuje ponuku. Dôkazom sú rýchle predaje v projektoch, ktoré spustili predaj.

Developeri o svojich klientov prichádzajú v oveľa väčšom množstve, naopak pribúda projektov, ktoré nepredávajú vôbec. Väčšinou ich spája vysoká cena, nevhodná lokalita alebo posledných pár bytov.

**342** predaných bytov

**3107** voľných bytov

**1232** rozostavaných voľných bytov

**1852 EUR/m<sup>2</sup>** priemerná cena nových bytov bez DPH

**+8%** nárast v počte predaných bytov medzirom

**-1,1%** medzirom zmena ceny

### PONUKA

Ponuka novostavieb sa v septembri rozšírila o niekoľko projektov, celkovo však na trh nepribudlo viac ako 100 bytov. V porovnaní s množstvom predávaných bytov je ponuka limitovaná a prostredie na trhu s novým bývaním praje novým projektom. V priemere pripadá na 1 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. Z celkového množstva voľných bytov je takmer 1900 dokončených, viac ako 1200 je rozostavaných. Najväčší počet voľných bytov je v kategóriách 2kk a 3kk, po ktorých je však stále aj najväčší dopyt.

OKRES	VOĽNÉ	VOĽNÉ DOKONENÉ
BA I	485	316
BA II	841	449
BA III	629	499
BA IV	611	382
BA V	541	197



## DOPYT

Za tretí kvartál tohto roku sa predalo o 8% viac bytov ako minulý rok aj napriek tomu že počet projektov, ktoré predávajú v porovnaní s 2q2011 klesol. Dôvodom je vo veľkých prípadoch dokončenosť a ochota upraviť predajnú cenu. Až 70% bytov sa predalo v dokončených projektoch. 30% predaných bytov bolo v projektoch kde znížili cenu. Najlepšie sa predáva v projektoch s cenou pod 1750 EUR/m<sup>2</sup> bez DPH. V takýchto projektoch sa predá 5 a viac bytov mesačne. Rozhodujúca je pri tom konečná cena, daná najmä výmerou bytov.

OKRES	POčet PREDANÝCH BYTOV
BA I	52
BA II	107
BA III	51
BA IV	48
BA V	84

## CENY

Celková priemerná cena konštantne klesá, v porovnaní s Q2 2011 o 0,7%. Cena bytov v projektoch, ktoré zaznamenali predaj stúpla o 0,1%. Celková priemerná cena klesá najmä v projektoch ktoré nezaznamenávajú žiadny predaj, v tomto kvartáli predstavoval pokles ceny v týchto projektoch 4,1%.

CENY Q3 2011	EUR/m <sup>2</sup> bez DPH	ZMENA CENY	POčet
Priemer celkom	1852	-0,7 %	100
Priemer predan.	1754	0,1 %	43
Ostatné	1947	-4,1 %	57

## PROGNÓZA

Dopyt po novom bývaní zaznamenaný v projektoch, ktoré sa začali predávať v Q32011 naznačuje, že na trhu je veľký priestor pre nové projekty. Aby však developeri o nich vôbec uvažovali, príležitosti ktoré lokálny trh ponúka, budú musieť byť upravené ich možnosťami, konkrétne ceny pozemkov a proces získavania povolení k výstavbe. V súčasnosti sa tak investori sústreďujú na pozemky s vydaným územným alebo stavebným rozhodnutím, s možnosťou výstavby stoviek bytov. Kým takéto pozemky nebudú k dispozícii, ponuka nových bytov sa bude rozširovať len sporadicky a dopyt sa bude orientovať viac na sekundárny trh.

## FINANCOVANIE BÝVANIA

Spolu s množstvom predaných bytov rástol aj počet uzavretých úverov na bývanie. V medziročnom porovnaní vzrástol počet uzavretých úverov o viac ako 15%, klasické hypotéky predstavovali z tohto množstva cca tretinu. Jesen sa nesie v znamení niekoľkých kampaní na hypotekárne úvery, prezentujúce najmä zníženie vstupných poplatkov, celoživotnú garanciu výšky splátky alebo rozšírené možnosti splácania. Úrokové sadzby sa neznižovali, niektoré banky v spojení s fixáciami naopak úroky zvyšovali. Možnosť úverovania 100% hypoték je využívaná najmä na financovanie prvého bývania, pri konečných cenách bytov okolo 70tisíc EUR.

# Prieskum trhu s novým bývaním q3 2011

www.herrys.sk



## HERRYS

Spoločnosť HERRYS je zameraná na predaj, prenájom a poradenstvo v oblasti rezidenčného trhu a výstavby. Na trh vstúpila v roku 2011, jej zámerom je byť dôveryhodným partnerom klientov ako z radov developerov tak aj individuálnych klientov.

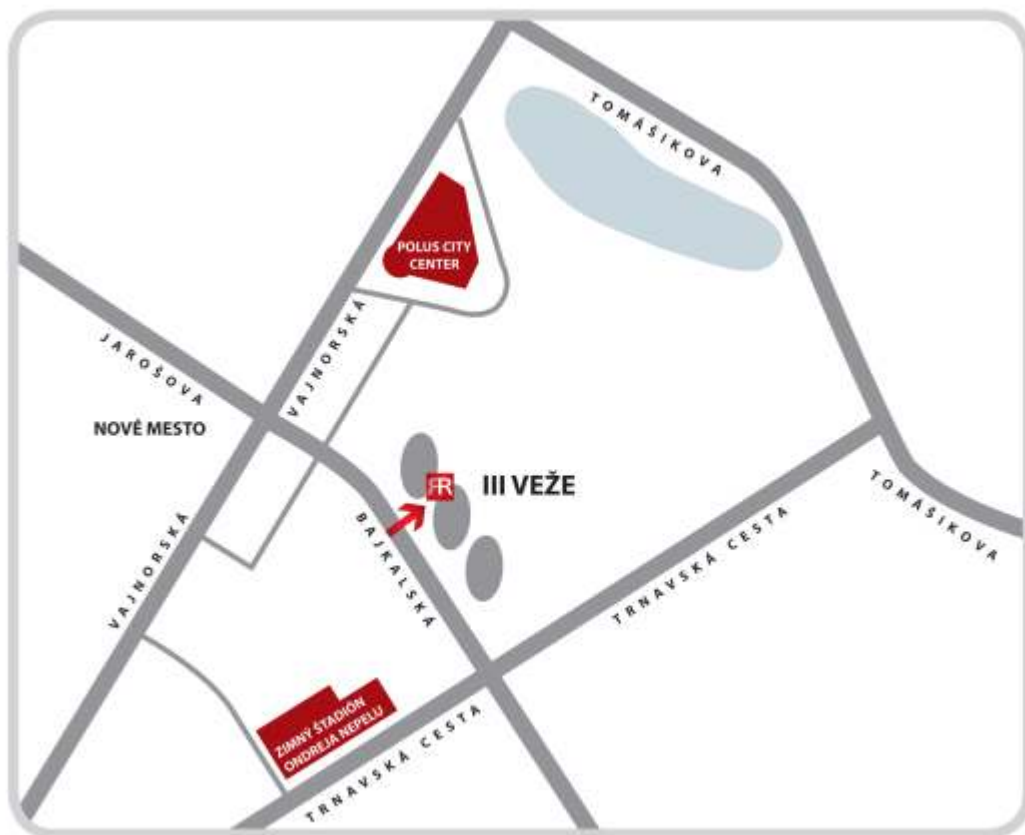
Uvádzané informácie reprezentujú obdobie od júla 2011 vrátane do 4. až 10. októbra 2011, skrátené uvádzané Q3 2011, respektívne medziročné porovnania. Informácie uvedené v správe sú spracované z verejne dostupných zdrojov. Všetky uvedené skutočnosti majú len informatívny charakter, za ktorých správnosť spoločnosť HERRYS s.r.o. nezodpovedá. Spoločnosť HERRYS s.r.o. taktiež nezodpovedá, za akúkoľvek škodu, vzniknutú v dôsledku použitia ktorejkoľvek informácie uverejnenej v tejto správe.

### PREDAJNÉ MIESTO:

Bajkalská 9/A  
Pasáž projektu III Veže  
Bratislava - Nové Mesto

### SÍDLO SPOLUČNOSTI

HERRYS s.r.o.  
Ventúrska 16  
811 01 Bratislava



DRIVEN  
**REAL** BY  
ESTATE