

TRH NOVÝCH BYTOV
Bratislava 2012



HERRYS

JANUÁR 2013



NOVÉ BYTY V BRATISLAVE - 2012

V roku 2012 bolo zaznamenaných najviac predaných bytov v novostavbách za posledné 4 roky. Apetít kupujúcich neovplyvnili ani informácie o pripravovaných projektoch prinášajúcich vyššiu kvalitu za nižšie ceny. Od ďalšieho obdobia sa očakáva, že trend rastúceho dopytu bude pokračovať, alebo sa udrží na súčasnej hladine. Makroekonomické ukazovatele však krotia očakávania developerov a priemerná úroveň cien tak stagnuje.

MAKRO

Aj napriek makroekonomickým údajom reflektujúcim zhoršujúce sa ekonomické podmienky, Bratislava zostáva z hľadiska trhu práce najatraktívnejšou lokalitou. Dôkazom je počet pracujúcich, ktorí dochádzajú do hlavného mesta na dennej báze. Údaj z posledného cenzusu síce ukazuje znížené číslo počtu obyvateľov Bratislavy, ale to je pravdepodobne dôsledkom veľkej ponuky bývania v okolitých satelitoch a dedinách. Počet obyvateľov kraja sa tak naopak postupne zväčšuje.

- **Nezamestnanosť** - 5,64% - stúpala počas celého roka
- **Min. mzda** - 327 eur/mesačne, od 1.1.2013 na 337 eur/mesačne
- **Priemerná mzda** - 1 186Eur mesačne (Bratislava)
- **Daň z príjmu** - FO 20%, PO 23%
- **DPH** - 20%
- **Počet obyvateľov** - 411 228 mesto/628 000 kraj
- **70-80tisíc ľudí dochádza do BA denne** - zo vzdialenosti 1hod. autom

PONUKA

Posledné dva roky boli v znamení stagnácie ponuky. Tá sa však postupne obnovuje a takmer 70% tvoria byty, ktoré do ponuky pribudli za posledné dva roky (aktuálne v rôznom štádiu rozostavanosti). V dokončených novostavbách tak môžeme hovoriť o dopredajoch posledných bytov a zostatkovej ponuke. Keďže developeri dodali na trh viac ako 1700 bytov v roku 2012 a vyzerá že rok 2013 bude podobný. Pri súčasnom tempe predaja je predpoklad, že pomer dokončených nepredaných bytov vs byty „z papiera“ sa nezmení.

- **Aktívne projekty** - t.j. projekty v ktorých sú stále byty na predaj/nedopredané byty - 96/9429 bytov
- **Celkovo nepredaných/volných bytov** - 2520
- **1198 nepredaných bytov v projektoch začatých pred rokom 2011** - 48%
- **1322 nepredaných bytov v projektoch začatých po roku 2011** - 52%
- **Začaté projekty 2012** - 24, oproti 17 z roku 2011 - celkovo
- **Začaté byty 2012** - 1716, oproti 1106 z roku 2011
- **Priemerná veľkosť nového projektu** 70 bytov - oproti 65 v roku 2011

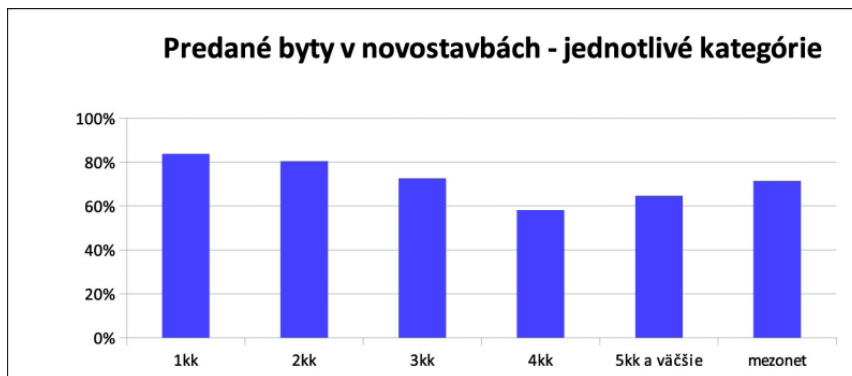




DOPYT

Počet predaných bytov v novostavbách už tretí rok rastie. Prepad v roku 2008 bol teda do veľkej miery viac dôsledkom paniky než reálne zhoršenej situácie. Postupne sa predaje dostávajú na úroveň zodpovedajúcej veľkosti a možnostiam trhu. Developeri svoje dokončené projekty aj politiku predaja prispôbili kupujúcemu. Výsledkom sú na jednej strane vypredané luxusné projekty pripravujúce ďalšie fázy, na strane druhej nedostatok dokončených bytov ako dôsledok výpadku činnosti developerov v roku 2009 až 2010. Dopyt sa tak orientuje na projekty z papiera, ktorých byty už tvoria väčšinu ponuky. Predaje kopírujú ponuku, ktorá je viac menej adekvátne nastavená na najdopytovanéjšie kategórie dvoj a trojizbových bytov.

- 2045 predaných bytov
- Viac ako 60% striedavo zaznamenáva predaj
- Projekty, ktoré nezaznamenajú žiadny predaj, majú niekoľko spoločných charakteristík:
 - posledných 10% bytov v ponuke
 - nie sú financované bankou
 - minimálny alebo žiadny marketing a reklama
 - 3 a viac rokov po kolaudácii
- Priemerná rýchlosť predaja cca 2,5 byty mesačne v projekte
- V porovnaní s 2011 sa v 2012 predalo o takmer 300 bytov viac - takmer 15% nárast
- z celkového počtu sa najlepšie predávajú stále 2kk z celkovo predaných bytov predstavujú 40% podiel, nasledujú 3kk s takmer 32% podielom)
- v rámci kategórií je najviac vypredaná kategória 1kk, naopak najviac je k dispozícii bytov v kategórii 3kk , z nich ¾ v projektoch spred roka 2011. Polovica bytov 3kk začatých po roku 2011 je už vypredaná!
- Pribúda projektov, ktoré nezaznamenali žiadny predaj, pravdepodobne z dôvodu nevyhovujúcej ponuky



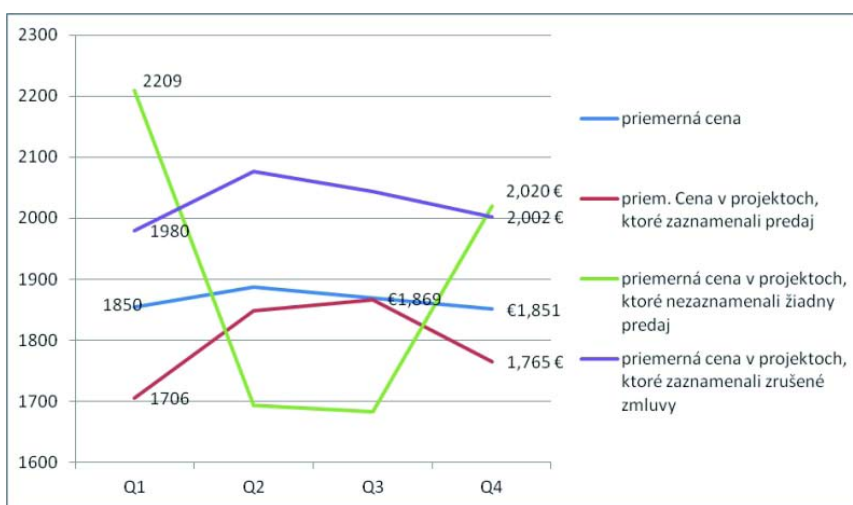
CENY

Aktuálne je možné na trhu sledovať dve cenové relácie. Cena projektov, ktoré začali predaj po roku 2009 a pred rokom 2009. Ešte pred dvomi rokmi bol medzi týmito reláciami rozdiel aj do výšky 25%. Blížiaci sa kolaudácia projektov začatých po roku 2009 vytvára priestor na zvyšovanie cien. Z dôvodu nutnosti novej konkurencieschopnosti projektov starších sa tieto dve relácie cien čoraz viac približujú. Developeri sa dokonale prispôbili požiadavkám trhu. Aktuálne priemerné zľavy v prípade projektov zaznamenávajúcich predaj sú buď nulové, alebo len v prípade potreby zrýchlenia dopredaja posledných jednotiek do výšky max 5%. Projekty prichádzajúce na trh, resp. predávajúce a splňajúce podmienky predpredaja ceny zvyšujú. Čo sa zmenilo oproti minulým obdobiam, je zmena cenovej stratégie a politiky na transparentnú.

- Úroveň priemernej ceny sa v projekte mení len s počtom predaných bytov



- Úpravu ceny väčšina developerov zvažuje až na základe individuálnej požiadavky klienta
- Väčšina projektov si svoje predajné ceny počas celého roka udržala a to najmä vďaka limitovanému počtu bývania, ktoré bolo ihneď k dispozícii
- Cenové zvýhodnenia v rámci celého cenníka sú neobvyklé a zväčša sú spojené aj s úpravou produktu (odpočítanie parkovacieho státia, štandardu, pivnice atď.)
- Odklad splátky časti alebo celej kúpnej ceny iba vo výnimočných prípadoch
- Priemerná cena m² bez DPH v novostavbe je € 1851
- Priemerná cena m² čistej úžitkovej plochy bytu oproti min. roku klesla o cca 2%



FINANCOVANIE

Banky sú stále pri financovaní bývania opatrné. Je síce možné získať 100% financovanie, ale už to nezáleží len od bonity klienta, ale aj od posúdenia kupovanej nehnuteľnosti konkrétnou bankou. Štandardom sa tak stáva, že banky nastavujú podmienky a výšku ceny nehnuteľnosti na základe cenovej relácie projektov, ktoré ešte len prichádzajú do predaja, a neberú v úvahu termín dokončenia a možnosť užívania. Nehnuteľnosť, ktorú môžete užívať ihneď, tak môže banka prefinancovať len do výšky ceny nehnuteľnosti, ktorú budete môcť užívať až napríklad o rok.

- Štandardný splátkový kalendár je rozdelený na dve splátky (minimum po podpise Zmluvy o budúcej zmluve - najčastejšie v rozmedzí od 10 do 30% kúpnej ceny, zostatok po podpise Kúpnej zmluvy)
- Developeri však štandardne vychádzajú v ústrety pri požiadavke na individuálne nastavenie financovania, najmä pri dokončených projektoch
- Klienti sú vo všeobecnosti pripravení zafinancovať z vlastných zdrojov až do 50%, v závislosti od kategórie kupovaného bytu a účelu využitia
- Rozčerpávanie kúpnej ceny (splátkový kalendár na viacero splátok ceny) je štandardom najmä pri menších projektoch do 30 jednotiek

PROGNÓZA

Trh sa z predchádzajúcich období poučil a tak isto aj všetci jeho aktéri. Zmena priniesla ovocie v podobe transparentných predajných stratégií a cenovej politiky, maximálnej pripravenosti projektov spúšťajúcich predaj svojich bytov, zrealizované očakávania developerov a vyčistenie trhu od náhodných pokusov o development. Na trhu zostali najväčší a najserióznejší hráči, budujúci svoje ďalšie projekty na báze skúseností a referencie. Tento stav pretrvá až do momentu ďalšieho prudkého rastu trhu, spôsobeného zmenou na makroekonomickej úrovni. Z pohľadu rezidenčného trhu sa Bratislava práve odráža od dna. Budúci rok sa začne predávať viac ako 2000 nových bytov.



HERRYS

O SPOLOČNOSTI

Spoločnosť HERRYS sa venuje poradenskej činnosti pri sprostredkovaní predaja a prenájmu nehnuteľností na bývanie v Bratislave. Marketingový prieskum trhu nových v Bratislave aktualizuje na kvartálnej báze z verejných zdrojov a na základe vlastnej skúsenosti z predaja a spätnej väzby od klientov. V rámci marketingu a podpory predaja poradenská činnosť štandardne zahŕňa poradenstvo pre developerov. Za rok 2012 získala prestížne ocenenie Magazínu CIJ (Construction and Investment Journal) za Najlepšiu Lokálnu Realitnú Agentúru.



HQ
Žilinská 7-9
Bratislava 1
811 05



SALES POINT
Bajkalská 9/A
III Veže
Bratislava 3
831 04

Viac info na zoldak@herrys.sk, info@herrys.sk, alebo 02/20 86 88 66.
Aktuálne informácie o ponuke spoločnosti je možné si prehliadnuť na www.herrys.sk

UPOZORNENIE/DISCLAIMER

Analýza spoločnosti HERRYS s.r.o. obsahuje informácie a štatistiky prevzaté z dôveryhodných zdrojov vypracovaných tretími osobami. Spoločnosť HERRYS s.r.o. negarantuje správnosť prevzatých informácií a nenesie žiadnu zodpovednosť za presnosť a aktuálnosť uvedených informácií. Spoločnosť HERRYS s.r.o. nie je v žiadnom prípade zodpovedná za škodu spôsobenú v dôsledku použitia akýchkoľvek informácií, obsiahnutých v tejto analýze o vývoji trhu.