

# O priestranné byty nie je záujem

Ponuka na trhu nekopíruje potreby kupujúcich

**T**rh novostavieb bude potrebovať pravdepodobne ešte istý čas na to, aby naň vstupovali bežní klienti. V súčasnosti je pre priemerne zarábajúceho človeka kúpa nového bytu stále nedostupná.

Na bratislavskom trhu nehnuteľností, teda trhu, ktorý je považovaný za najlikvidnejší na Slovensku a kde sa aj najviac stavia, je medzi nepredanými novostavbami prevaha trojizbových bytov. „Pri týchto bytoch je častým problémom dispozícia. Byty majú zvyčajne nad 100 m<sup>2</sup> a z toho vyplýva, že až 82 % zo skolaudovaných bytov stojí viac ako 200 000 eur,“ hovorí Michaela Vyhňáková o analýze trhu nehnuteľností zo spoločnosti Labartt Properties. Trojizbové byty by počtom izieb mali byť určené mladým rodinám, ich finančným možnostiam však zodpovedajú skôr jednoizbové byty. Aj tie sú spolu s dvojizbovými bytmi riešené veľkoryso. „Majú veľké komunikačné priestory, spoločenské časti, veľké šatníky i komory,“ spresňuje M. Vyhňáková. Také byty si podľa nej môžu dovoliť skôr staršie manželské alebo bezdetné páry, prípadne manažéri. Dopyt po takýchto bytoch z ich strany však nie je až taký markantný. „Z jednoizbových je až 70 % s väčšou podlahovou plochou, než by klienti skutočne potrebovali. Práve pre veľkosť plochy stoja byty viac ako 99 600 eur. Pri dvojizbových je ten istý problém, keď až 75 % bytov stojí nad 132 780 eur a iba 5 % je lacnejších ako 116 180 eur,“ pokračuje. Priemerná výmera medzi voľnými jednoizbovými bytmi je 59,9 m<sup>2</sup> vrátane balkónov. Vďaka tomu sa priemerná cena za dokončený jednoizbový byt pohybuje na úrovni 132 236 eur. Pre záujemcov o jednoizbové byty je takáto cena neprijateľná.

● TAB. 1 ● Dokončené rezidenčné projekty s voľnými jednotkami v Bratislave

	Počet voľných jednotiek	Priemerná veľkosť v m <sup>2</sup>	Priemerná cena v EUR/m <sup>2</sup> s DPH	Priemerná celková cena v EUR
1	99	59,79	2 212 eur	132 236 eur
2	193	79,41	2 285 eur	181 455 eur
3	294	109,89	2 385 eur	262 040 eur
4	166	153,94	2 161 eur	332 711 eur
5 a viac	52	187,45	2 776 eur	520 348 eur
	804	118,40	2 409 eur	285 226 eur

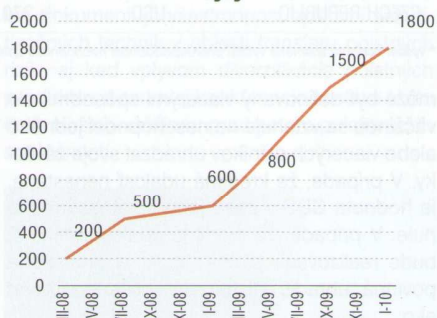
Zdroj: Labartt Properties

● TAB. 2 ● Dokončené rezidenčné projekty s voľnými jednotkami v Bratislave bez luxusných bytov

	Počet voľných jednotiek	Priemerná veľkosť v m <sup>2</sup>	Priemerná cena v EUR/m <sup>2</sup> s DPH	Priemerná celková cena v EUR
1	99	59,79	2 212 eur	132 236 eur
2	173	78,99	1 994 eur	157 491 eur
3	263	106,73	1 993 eur	212 702 eur
4	104	153,34	1 893 eur	290 245 eur
5 a viac	21	182,22	2 329 eur	424 333 eur
	660	112,67	2 005 eur	225 903 eur

Zdroj: Labartt Properties

● GRAF 1 ● Voľné byty v Bratislave



Zdroj: Labartt Properties

Celkové priemerné ceny sú ovplyvnené vysokými cenami za luxusné nehnuteľnosti. Tabuľka 2 ukazuje, ako sa zmenili priemerné ceny po vyčlenení dvanástich luxusných projektov. Luxusné nehnuteľnosti majú väčšiu plochu a aj cenu ako bežné byty. Priemerné ceny sa bez započítania luxusných bytov znížili, netýka sa to jednoizbových bytov. O cene luxusných bytov vypovedajú rozdiely priemerných cien, keď pri päťizbových bytoch priemerná cena s vylúčením luxusných bytov klesla takmer o 100 000 eur, pri trojizbových približne o 50 000 eur.

Údaje o projektoch boli zaznamenávané

● TAB. 3 ● Rezidenčné projekty vo výstavbe s voľnými jednotkami v Bratislave

Počet izieb	% podiel celk.	% podiel voľ.	Počet voľných jednotiek	Priemerná veľkosť v m <sup>2</sup>	Priemerná cena v EUR/m <sup>2</sup> s DPH	Priemerná celková cena v EUR
1	15 %	12 %	445	48,81	2 153 eur	105 103 eur
2	39 %	36 %	1 305	69,09	2 083 eur	143 905 eur
3	34 %	37 %	1 344	101,75	2 028 eur	206 326 eur
4	10 %	13 %	466	144,99	2 015 eur	292 098 eur
5 a viac	2 %	3 %	111	212,18	2 148 eur	455 714 eur
	100 %	100 %	3 671	104,27	2 052 eur	213 962 eur

Zdroj: Labartt Properties



## Medzi nepredanými novostavbami je prevaha trojizbových bytov.

od októbra roku 2007. Vzhľadom na to, že niektoré projekty púšťali do predaja byty postupne v určitých etapách, je veľmi ťažké presne definovať úroveň predaja na všetkých projektoch. „To je dôvod, prečo sledujeme predajnosť len troch desiatok projektov, z ktorých vieme s presnosťou definovať ich tempo predaja,“ vysvetľuje vzorku M. Vyhňáková. Za posledných dvanásť mesiacov sa v rámci sledovanej vzorky predalo 17 % bytov. Nájdu sa však aj projekty, z ktorých sa za toto obdobie nepredalo viac ako päť bytov. Navyše, v súčasnosti sa v niektorých projektoch vracajú do ponuky už predané byty.

### Peniaze na nehnuteľnosť

Bežný človek nezarába toľko, aby si po krátkom čase zarobil na kúpu vlastného bývania bez potreby požičať si. Banky po novom vyžadujú aj spoluúčasť pri financovaní, ktorá začína pri úrovni 10 %. Z priemerných hodnôt tak vyplýva, že záujemca o trojizbový byt by mal mať na účte aspoň 20 000 eur, do ktorých sa nezapočítavajú peniaze určené na vybavenie bytu a finančná rezerva na neočakávané udalosti. Aby mu banka úver poskytla, jeho príjem by mal byť aspoň 2 200 eur mesačne v čistom (tabuľka 3). Priemerná mzda na Slovensku sa pohybuje mierne cez 700 eur mesačne. Avšak v hrubom. Výber bytu pri mladých pároch je tak pri novostavbách obmedzený na jedno- až dvojizbové byty, ak by chceli väčší počet izieb, do úvahy by prichádzali už iba staršie nehnuteľnosti. Alebo posledná možnosť, a to kúpa novostavby a jej prestavba na viacizbový byt, čo však určite nezlepší kvalitu bývania.

Z prieskumu, ktorý si nechala vypracovať spoločnosť Hypocentrum, vyplýva, že z respondentov, ktorí majú hypotéku, viac ako polovica

minie na splácanie úveru menej ako polovicu svojho čistého mesačného príjmu a tretina menej ako 30 % čistého príjmu. Desatina potrebuje oželiť viac ako polovicu svojho príjmu. S tým úzko súvisia aj myšlienky splácajúcich. „Čo sa týka obáv, tak najčastejšie súvisia so stratou príjmu. Či už cez stratu zamestnania alebo v dôsledku zdravotných ťažkostí,“ približuje Jana Šlachtičová Lauková zo spoločnosti Hypocentrum.

Realitní agenti obviňujú médiá, že neustálym informovaním o klesajúcich cenách spôsobujú ďalší cenový pokles. Zabúdajú, že pod rast cien realit sa veľkou mierou podpísali práve médiá, ktoré na tento rast upozorňovali obyvateľov. V súčasnosti ľudia kúpu nehnuteľnosti aj podanie žiadosti na hypotéku odkladajú na neskôr. „Väčšina respondentov očakáva, že úrokové sadzby a ceny nehnuteľností v budúcnosti klesnú,“ hovorí o ďalšom faktore oddalujúcom nákup nehnuteľnosti J. Šlachtičová. Očakávaná v podobe klesajúcich cien vidieť aj pri faktoroch, ktoré by ľudí motivovali na

kúpu bytu. Najradšej by privítali zľavu z ceny bytu, alebo úľavu v podobe zaplatenia úrokov z hypotéky počas počiatočného obdobia dlhu.

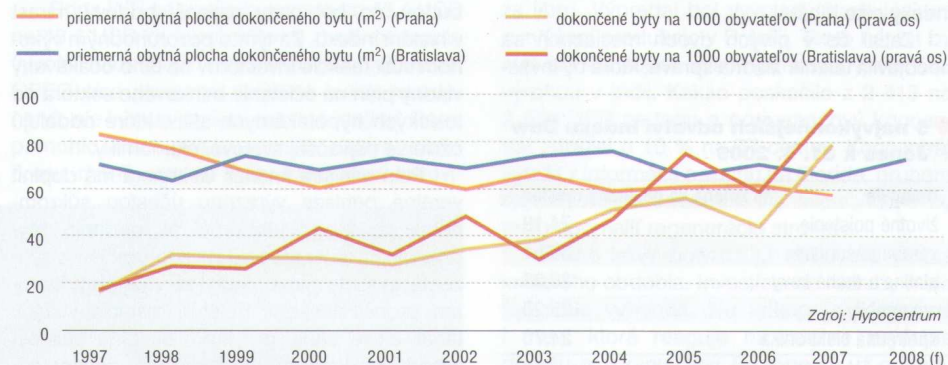
### Ponuka na trhu

Na základe prieskumu medzi developermi a investormi a pravidelného sledovania situácie na trhu s nehnuteľnosťami sa zistilo, že prelomové obdobie na realitnom trhu sa začalo v marci 2008. Väčšina opýtaných považuje marec za mesiac, keď začali registrovať znížený záujem o kúpu bytu a pokles realitných transakcií. Postupne sa trh zastavoval až spomaľoval. Po letných prázdninách v mesiacoch september až október sa očakávalo opätovné rozbehnutie, no to však neprišlo. December a január boli pre realitný trh taktiež tradičné a predaj sa pohyboval minimálne. V súvislosti s týmto sa začínala meniť aj situácia v segmente dokončených bytov. „Kým v marci 2008 ponúkali dokončené novostavby takmer 200 voľných jednotiek, v auguste ich bolo už 500 a na začiatku roka 2009 ich počet mierne vzrástol na 600,“ hovorí M. Vyhňáková z Labartt Properties. Výrazný nárast voľných jednotiek očakáva hlavne v priebehu roka 2009. V priebehu tohto roka bude ešte dokončených podľa údajov developerov a investorov takmer štyridsať bytových projektov, v ktorých je momentálne voľných ešte 1 700 bytov. Do konca roka 2010 sa očakáva nárast voľných bytových jednotiek na úroveň 1 800.

V porovnaní s pražským trhom nehnuteľností vyzerá bratislavský honosnejšie. V Bratislave sa stavajú väčšie byty a v prepočte na jedného obyvateľa aj väčší počet. Kým pražské byty znižujú svoju rozlohu, bratislavské ich zväčšujú. Až najbližšie obdobie ukáže, či si takúto veľkosť budú môcť dovoliť aj kupujúci.

Pavel Škriniar

### Rozostavané byty v Prahe a Bratislave k 31. 12.



TAB. 4 Dokončené rezidenčné projekty s voľnými jednotkami v Bratislave

	Priemerná veľkosť m <sup>2</sup>	Priemerná celková cena v EUR	% hodnoty	Výška úveru v EUR	Mesačná splátka v EUR	Potrebná výška príjmu
1	59,79	132 236 eur	90 %	119 012 eur	762 eur	1 400 eur
2	78,99	157 491 eur	90 %	141 742 eur	908 eur	1 700 eur
3	106,73	212 702 eur	90 %	191 432 eur	1 192 eur	2 200 eur
4	153,34	290 245 eur	80 %	232 196 eur	1 445 eur	2 700 eur
5 a viac	182,22	424 333 eur	70 %	297 033 eur	1 849 eur	3 400 eur

Zdroj: Hypocentrum