A-PDF Split DEMO : Purchase from www.A-PDF.com to remove the watermark

BENCONT INVESTMENTS, s. r. o.

BENCONT INVESTMENTS

Čo robíme ?

BENCONT INVESTMENTS

- sledovanie realitného trhu Bratislavy od roku **2008** pre potreby radenia developerských projektov v rámci skupiny BENCONT
- ponuka pravidelných reportov o realitnom trhu Bratislavy od roku **2012**
- portfólio **320** sledovaných developerských projektov
- databáza cien nových bytov/starších bytov/bytov na prenájom
- projekt **www.byvajvba.sk**

Téma:

BENCONT INVESTMENTS

REALITNÝ TRH BRATISLAVY

súčasný stav

Dopytová stránka realitného trhu

BENCONT INVESTMENTS

- počet a štruktúra obyvateľov (s trvalým pobytom, dochádzajúci za prácou/štúdiom, žijúci v prenájme ...)
- príjem a náklady (mzdy, dane, správa bytu, energie ...)
- úrokové sadzby, dostupnosť financovania
- zamestnanosť/nezamestnanosť, inflácia
- osobné preferencie kupujúcich, doprava, infraštruktúra

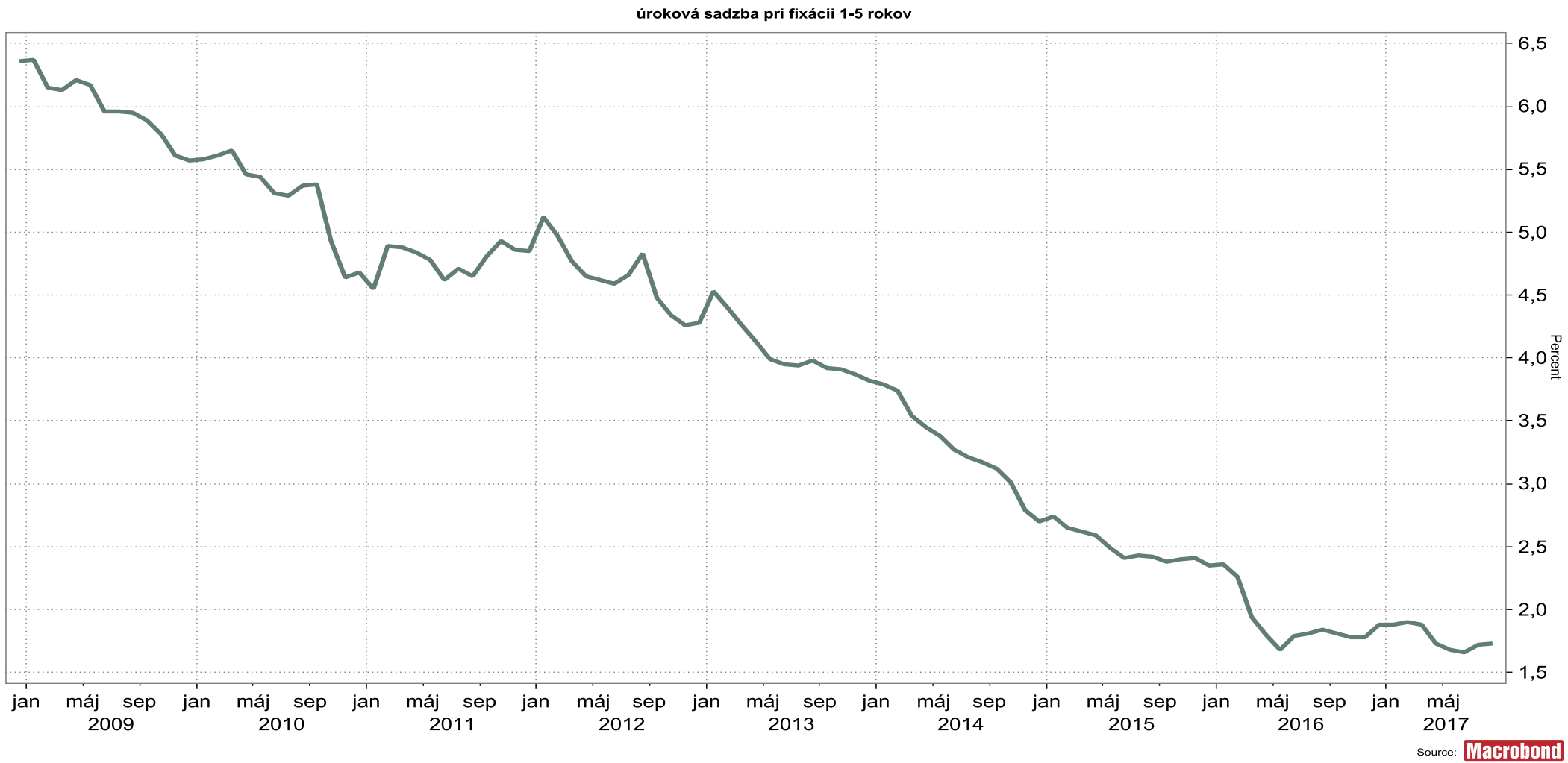
Ponuková stránka realitného trhu

BENCONT INVESTMENTS

- ❑ výška vstupných nákladov (pozemok, mzdy, dodávatelia ...)
- ❑ konkurencia (priama/nepriama)
- ❑ úrokové sadzby, dostupnosť financovania
- ❑ administratíva (povolenia, byrokracia ...)
- ❑ ekonomická/politická stabilita

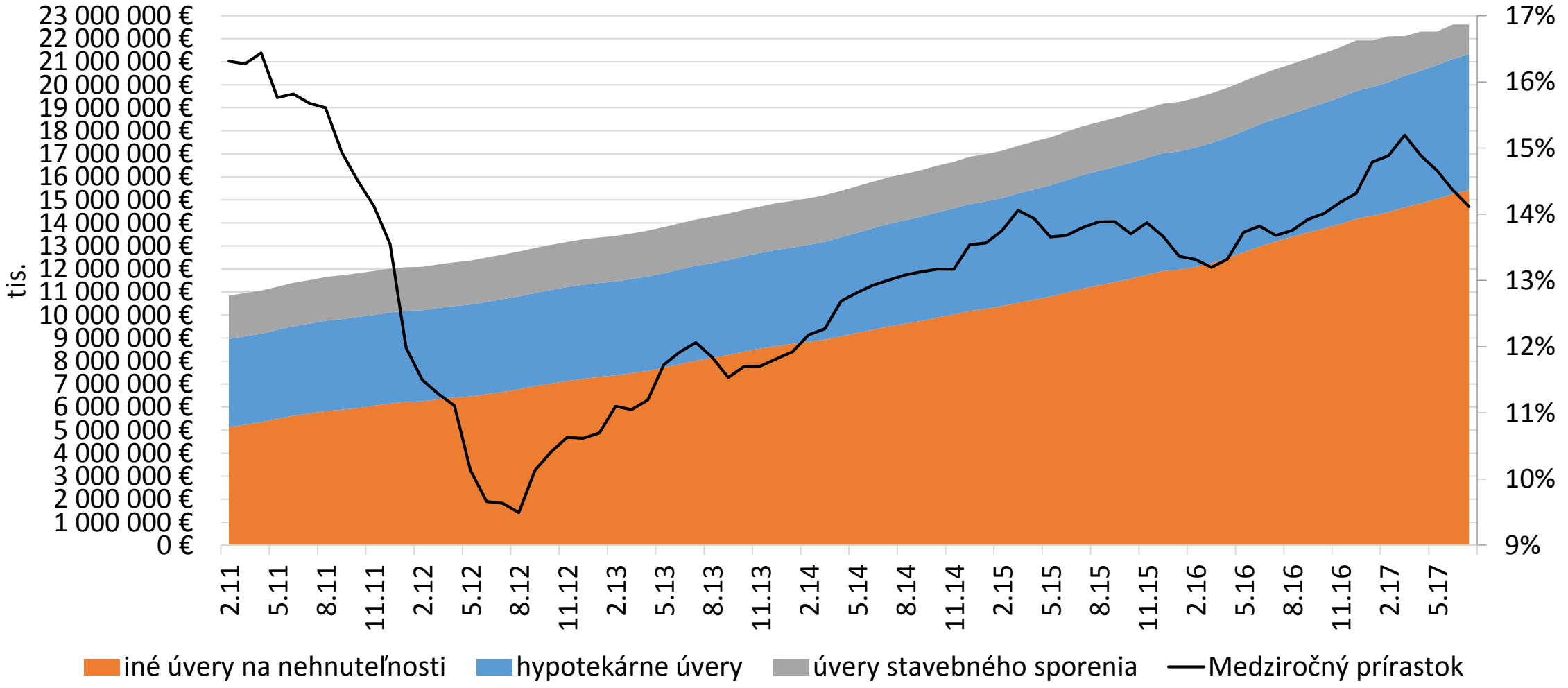
úrokové sadzby, dostupnosť financovania

BENCONT INVESTMENTS



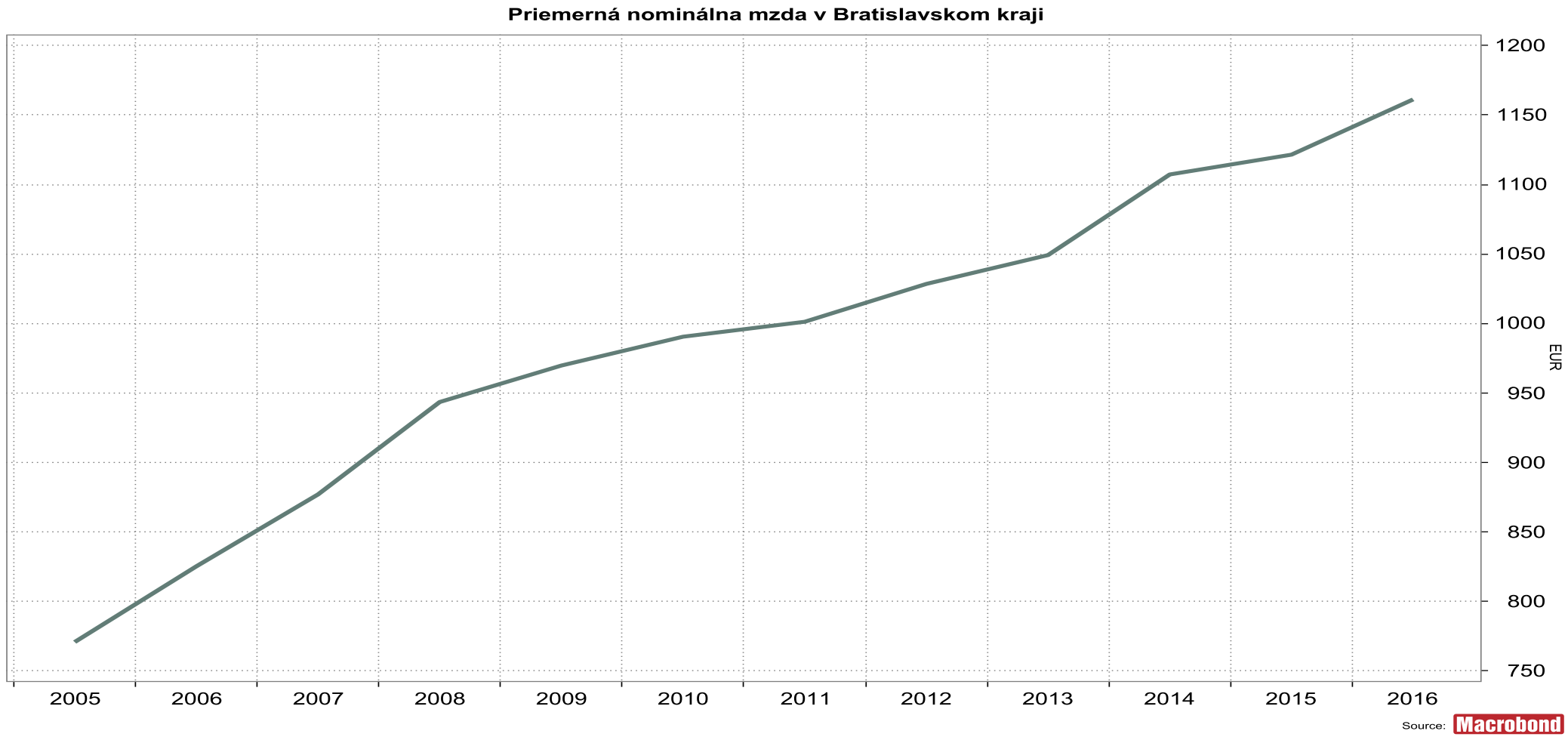
úrokové sadzby, dostupnosť financovania

BENCONT INVESTMENTS



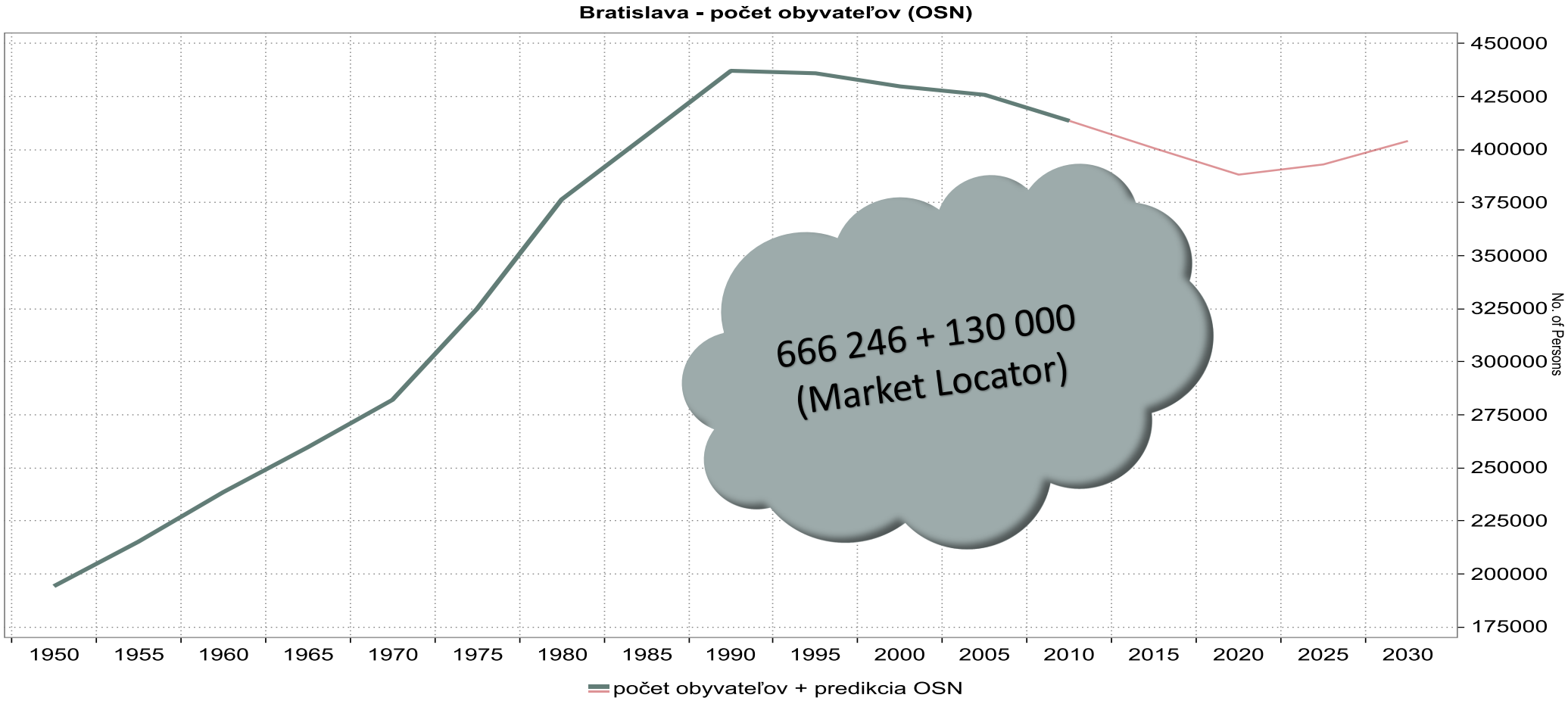
mzdy

BENCONT INVESTMENTS



Aký je dopyt v Bratislave ?

BENCONT INVESTMENTS



Source: Macrobond

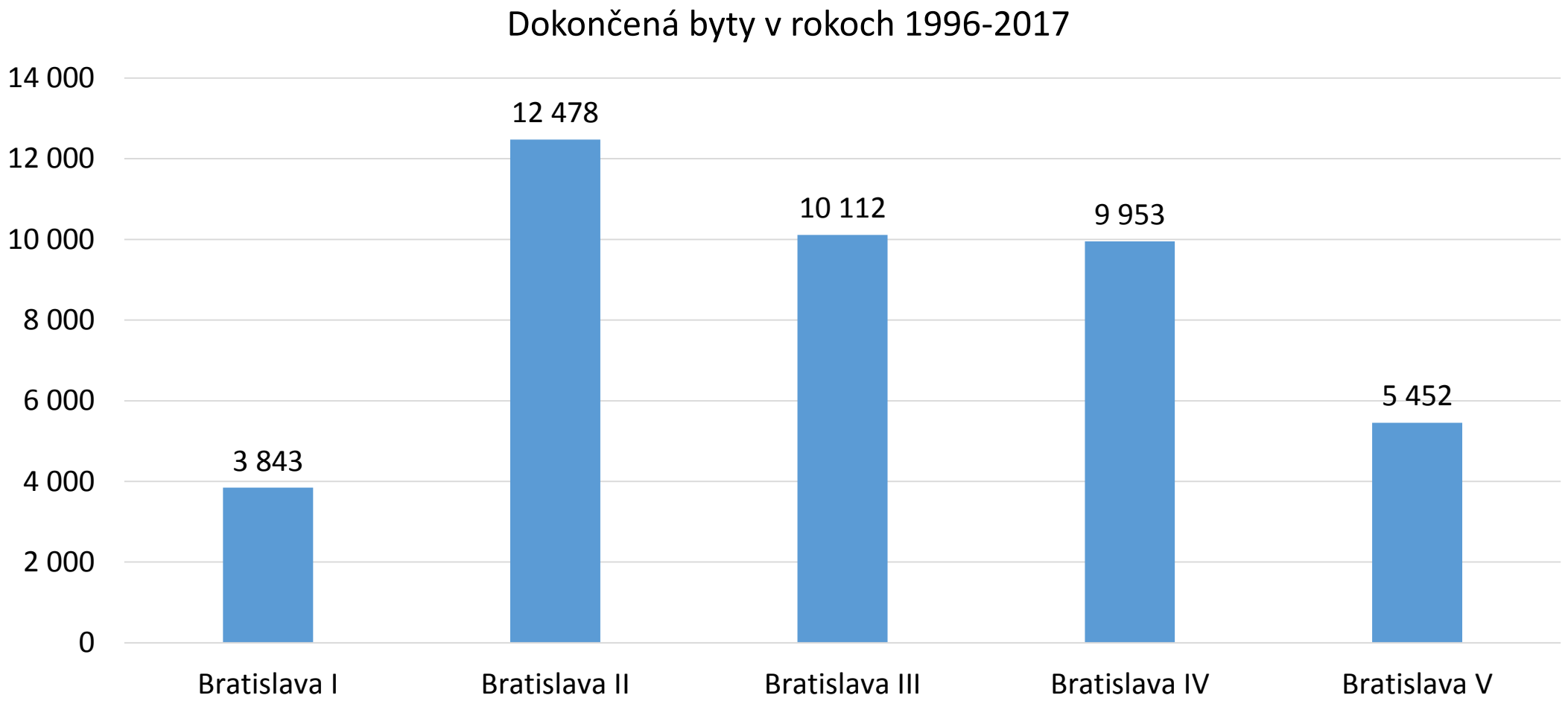
Štruktúra bytov v Bratislave (ŠÚ SR – Sčítanie obyvateľstva 2011)

BENCONT INVESTMENTS

	Typ domu - nezistený	Rodinné domy - samostatné	Rodinné domy - dvojdomy	Rodinné domy - radové domy	Bytové domy	Ostatné typy domov	SPOLU
Bratislava I	424	2 410	327	274	17 941	911	22 287
Bratislava II	888	4 588	642	521	49 229	552	56 420
Bratislava III	546	3 806	619	824	23 719	442	29 956
Bratislava IV	398	3 853	478	529	35 298	619	41 175
Bratislava V	388	1 570	178	74	44 397	465	47 072
	2 644	**16 227**	**2 244**	**2 222**	**170 584**	**2 989**	**196 910**

Koľko bytov sa postavilo ?

BENCONT INVESTMENTS



BENCONT INVESTMENTS

Aká je súčasná ponuka a dopyt na trhu ?

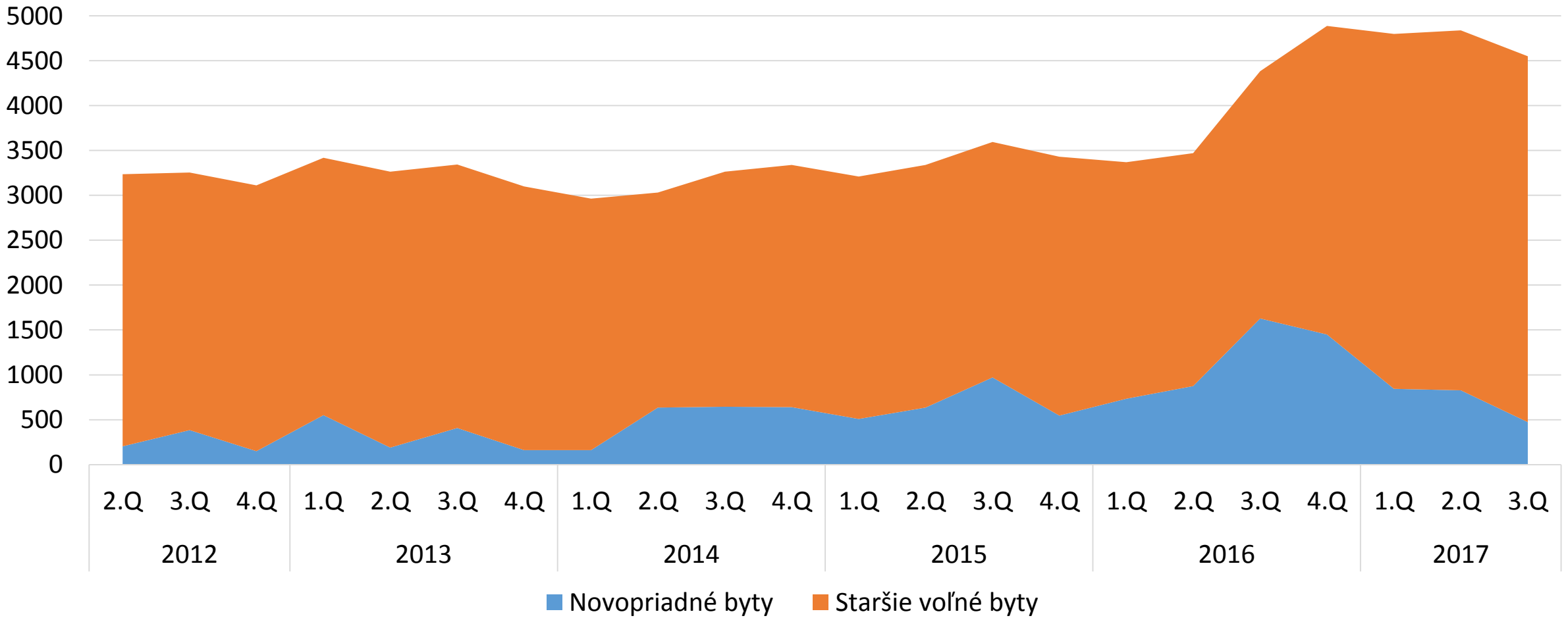
Voľné byty v novostavbách

BENCONT INVESTMENTS

okres	Počet voľných bytov	rozloha	€/m2	Absolútna cena
BA I	664	72,33	3 268 €	213 029 €
BA II	1113	66,44	2 492 €	165 339 €
BA III	1031	71,90	2 868 €	203 095 €
BA IV	842	62,98	2 250 €	144 117 €
BA V	901	57,59	2 384 €	135 653 €
BRATISLAVA	**4551**	**66,13**	**2 599 €**	**168 931 €**
Z toho nové	575	64,62	2 457 €	151 275 €

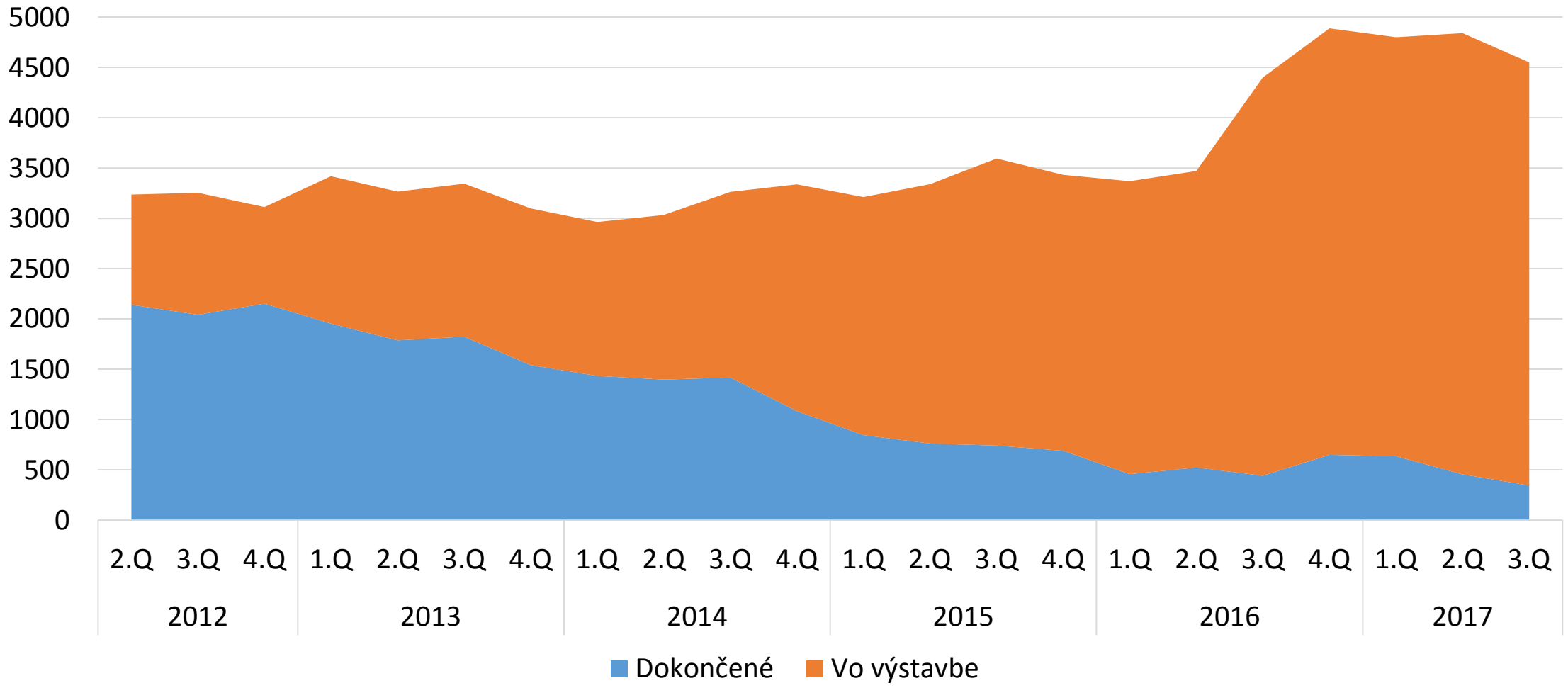
Štruktúra prílevu nových bytov

BENCONT INVESTMENTS



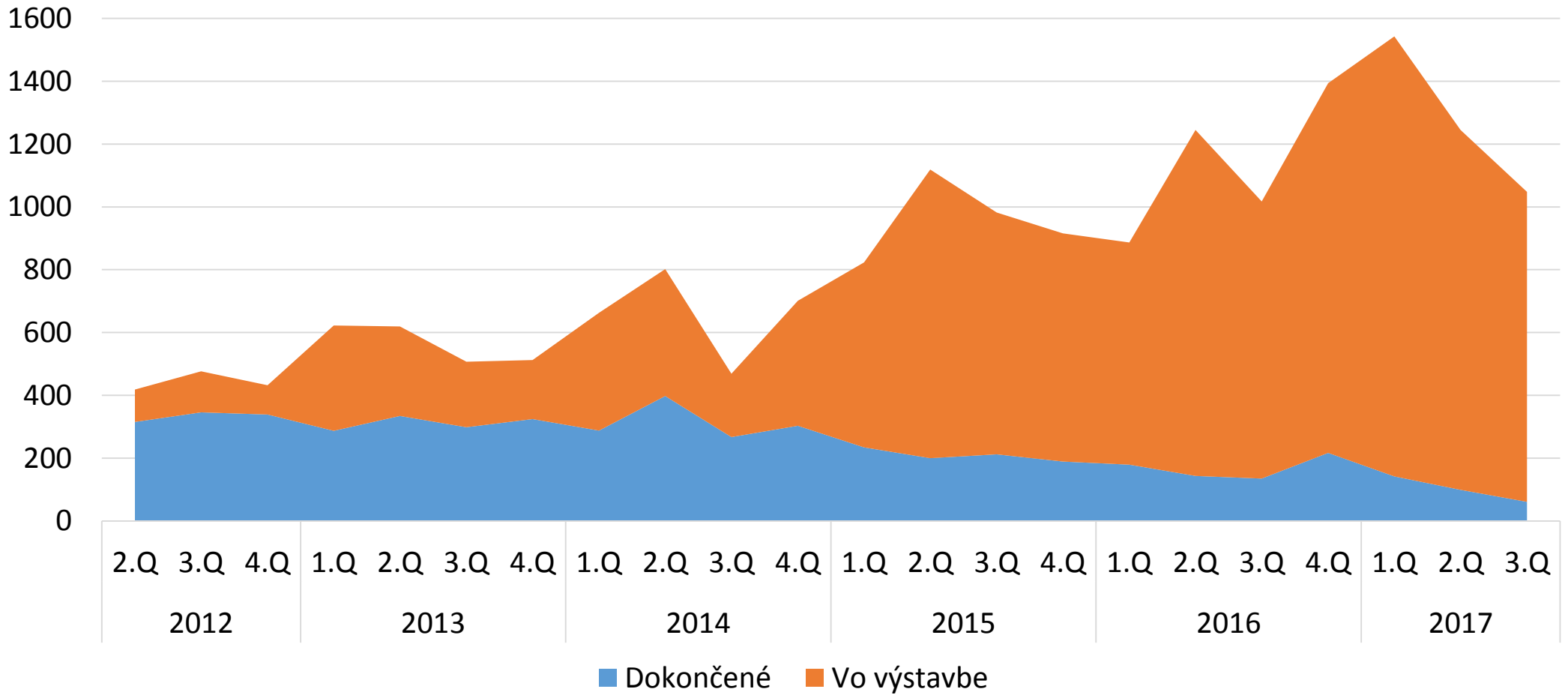
Voľné byty podľa stavu realizácie

BENCONT INVESTMENTS



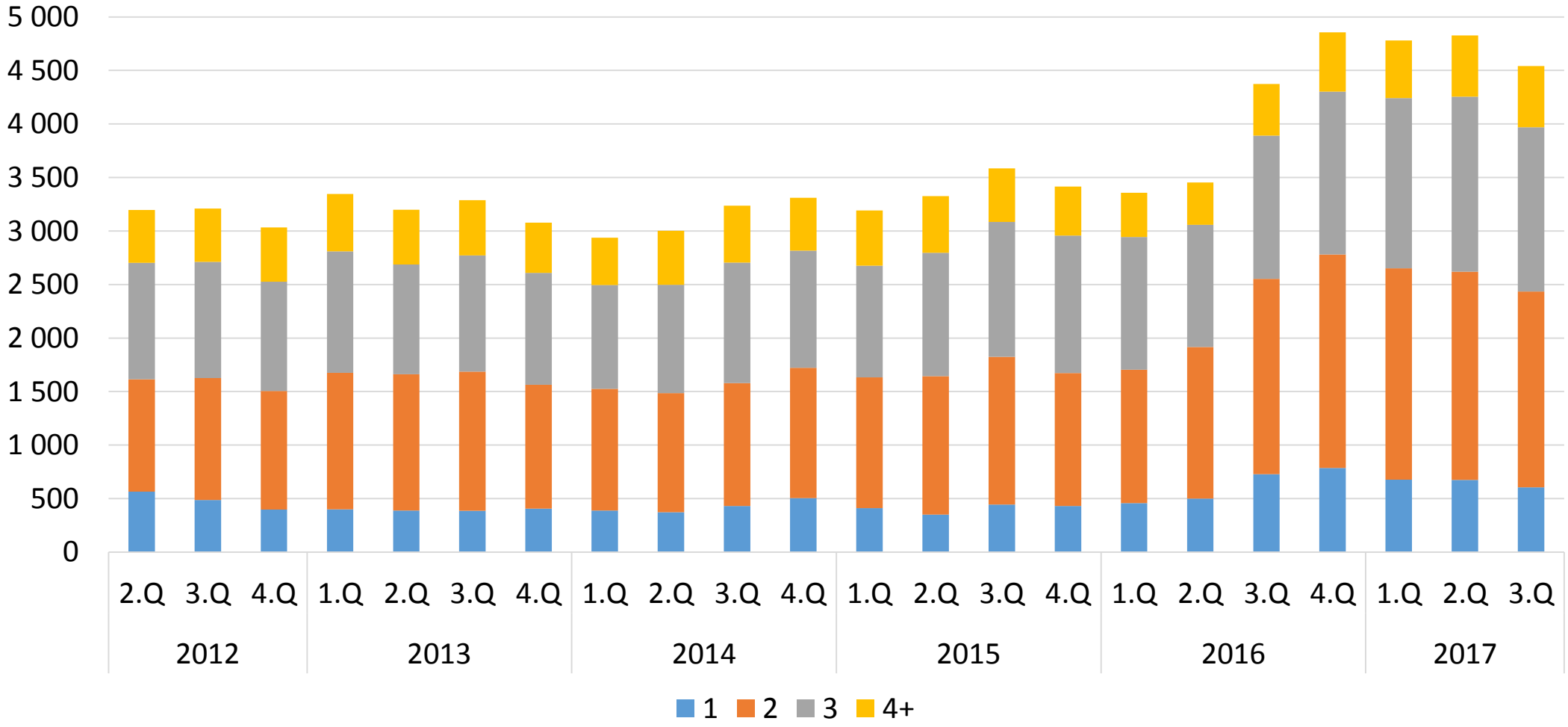
Predané byty podľa stavu realizácie

BENCONT INVESTMENTS



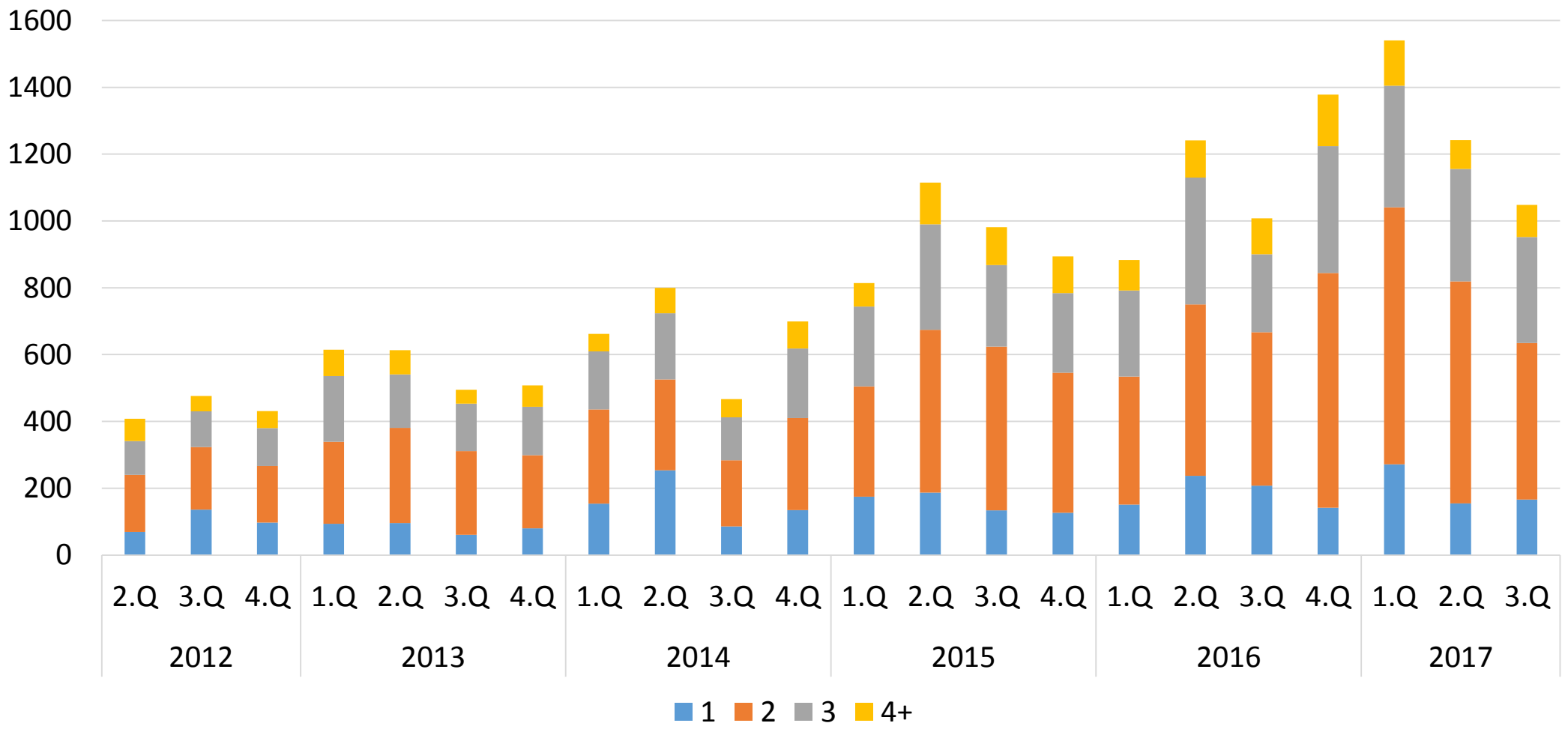
Voľné byty podľa izbovosti

BENCONT INVESTMENTS



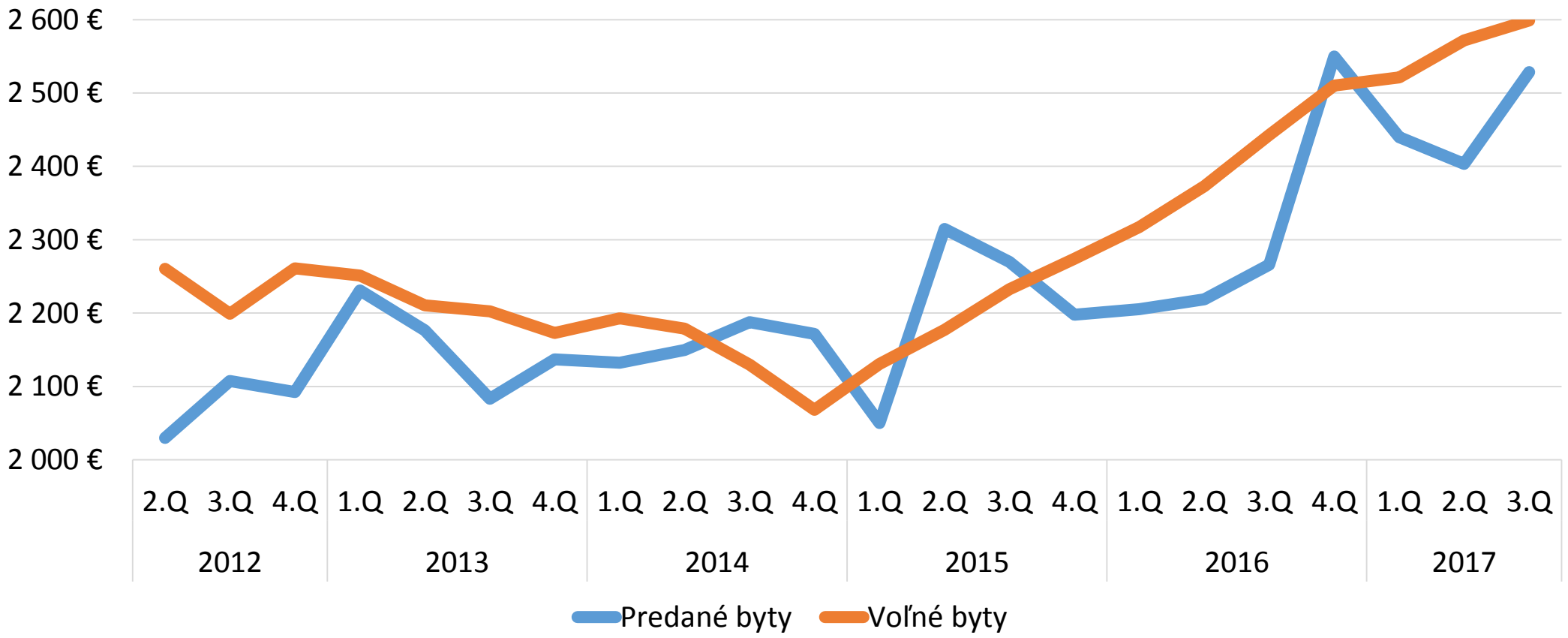
Predané byty podľa izbovosti

BENCONT INVESTMENTS



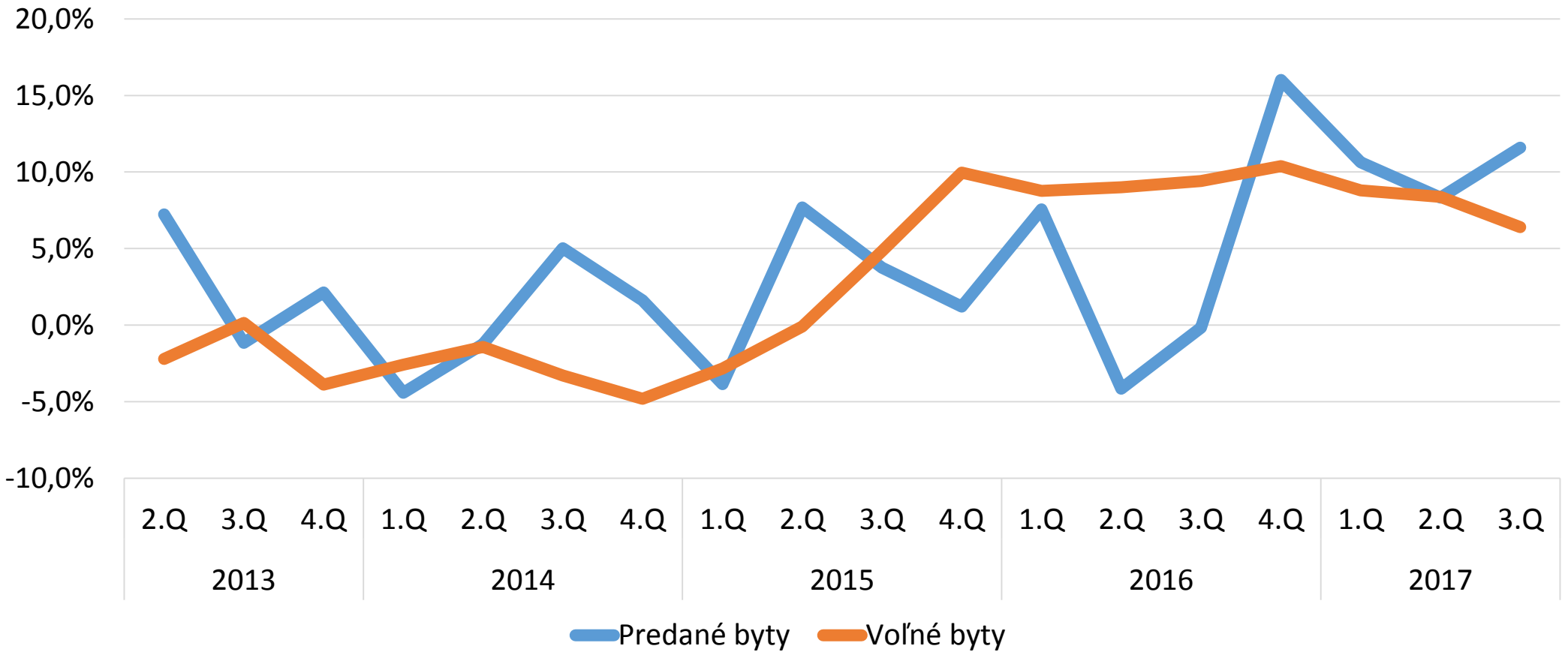
Predané – jednotková cena (€/m2)

BENCONT INVESTMENTS



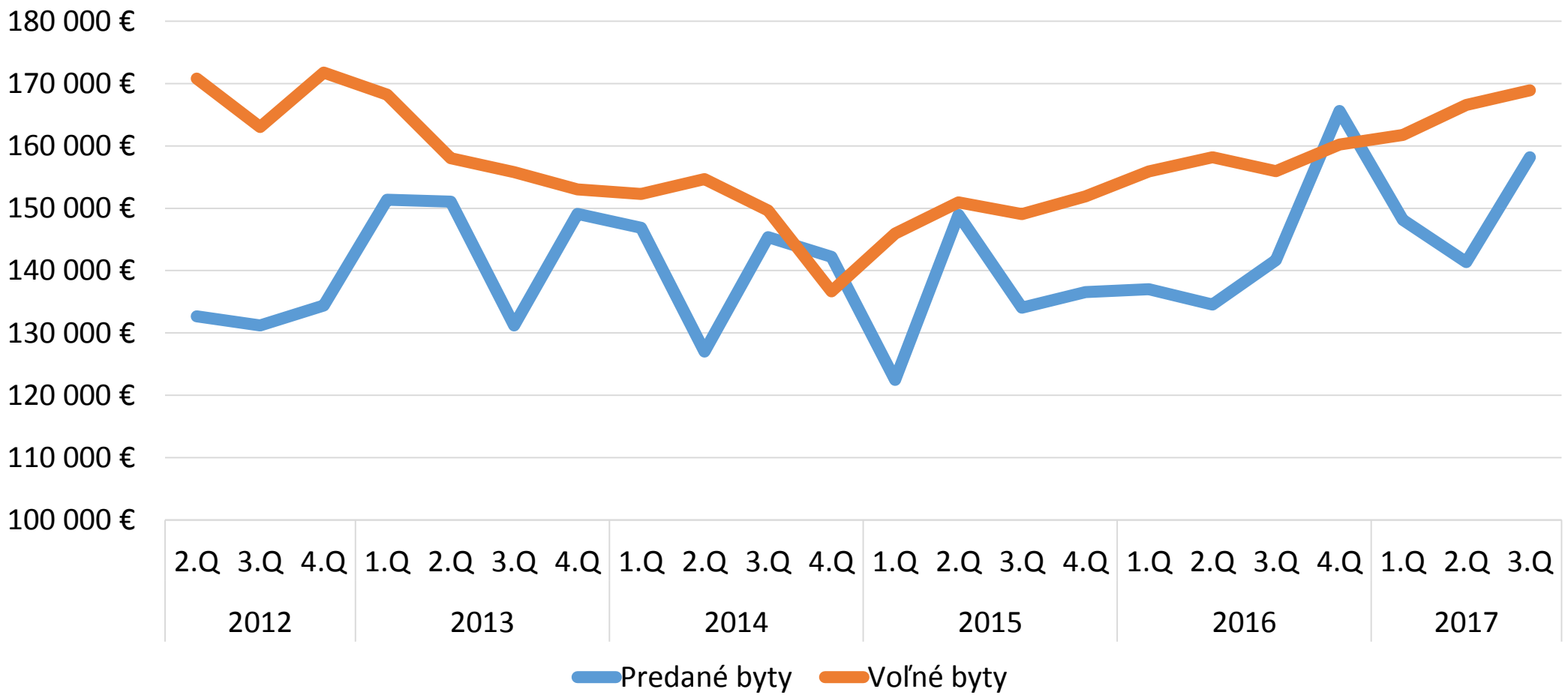
Medziročná zmena jednotkovej ceny

BENCONT INVESTMENTS



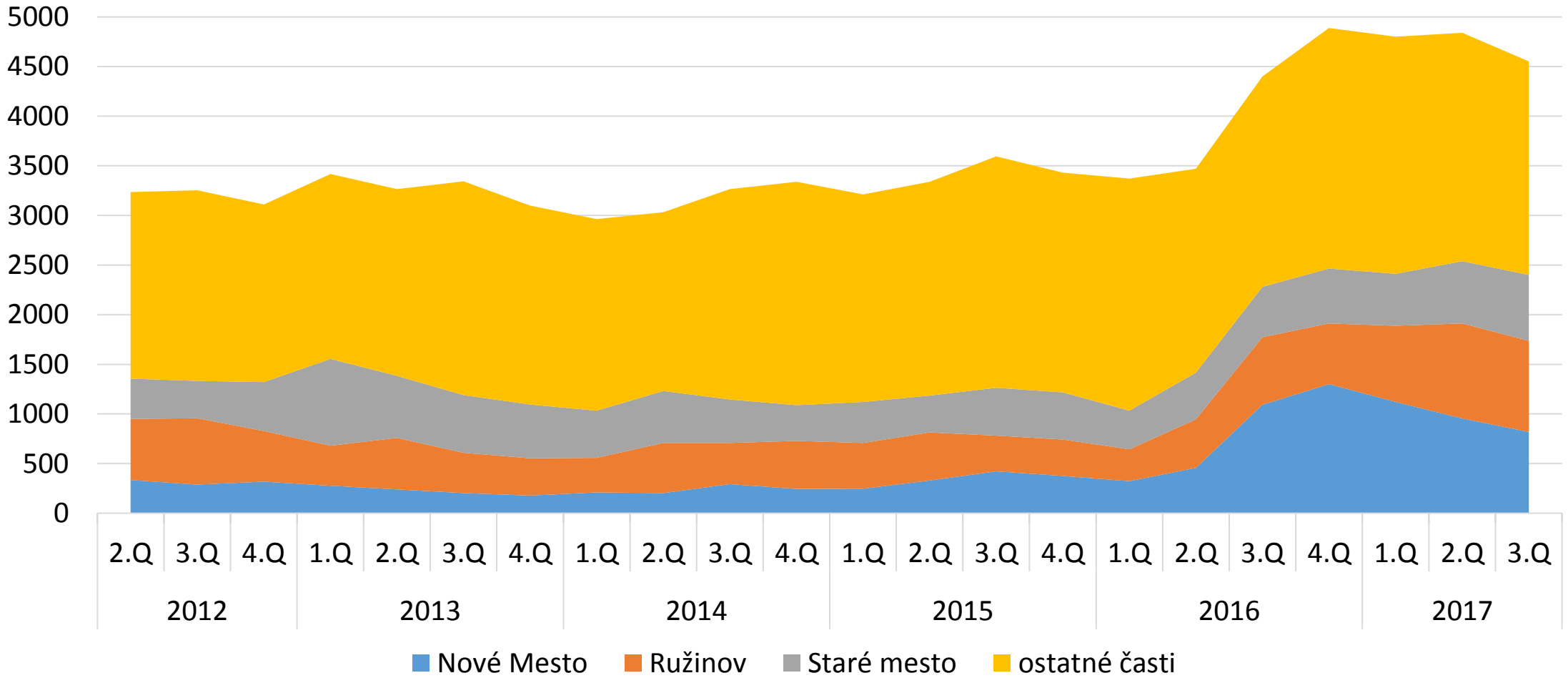
Absolútna cena

BENCONT INVESTMENTS



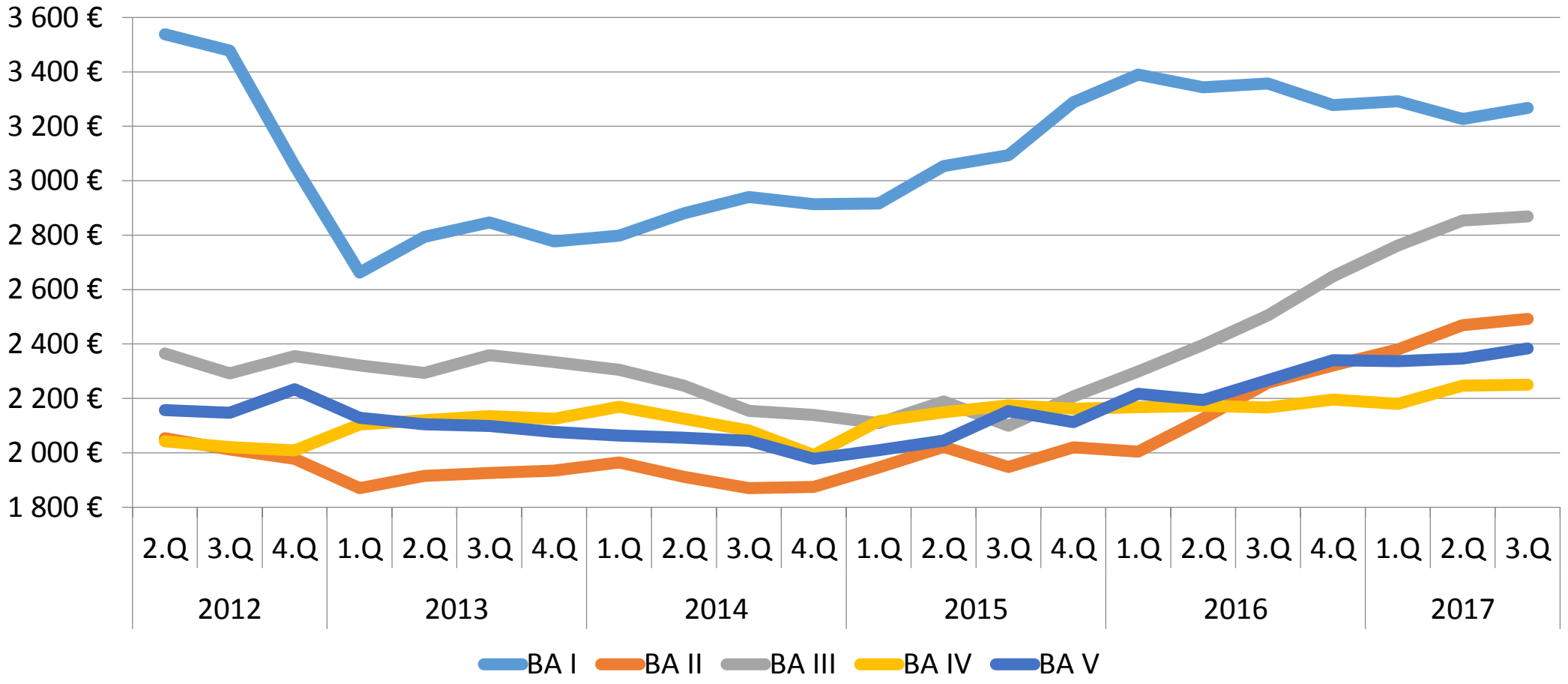
Štruktúra ponuky podľa lokality

BENCONT INVESTMENTS



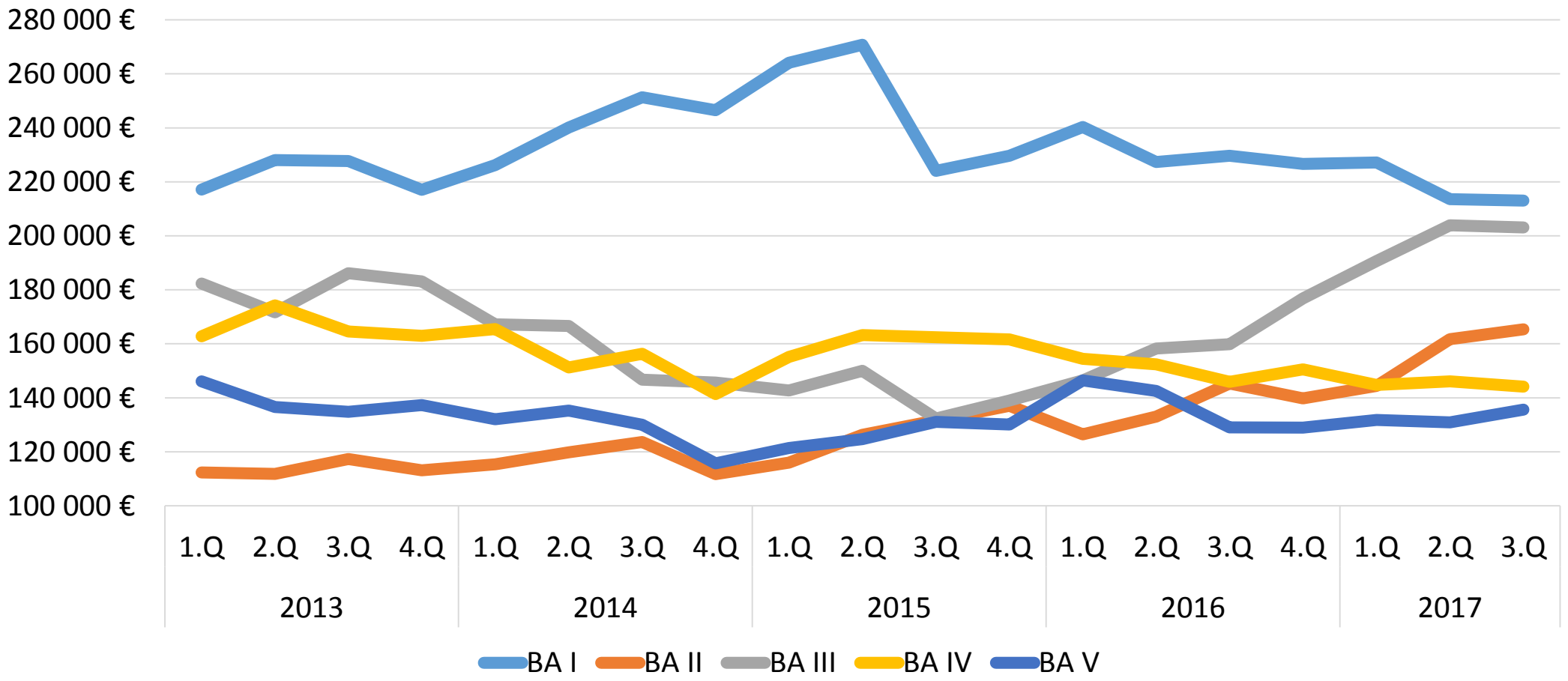
Vývoj jednotkovej ceny po okresoch

BENCONT INVESTMENTS



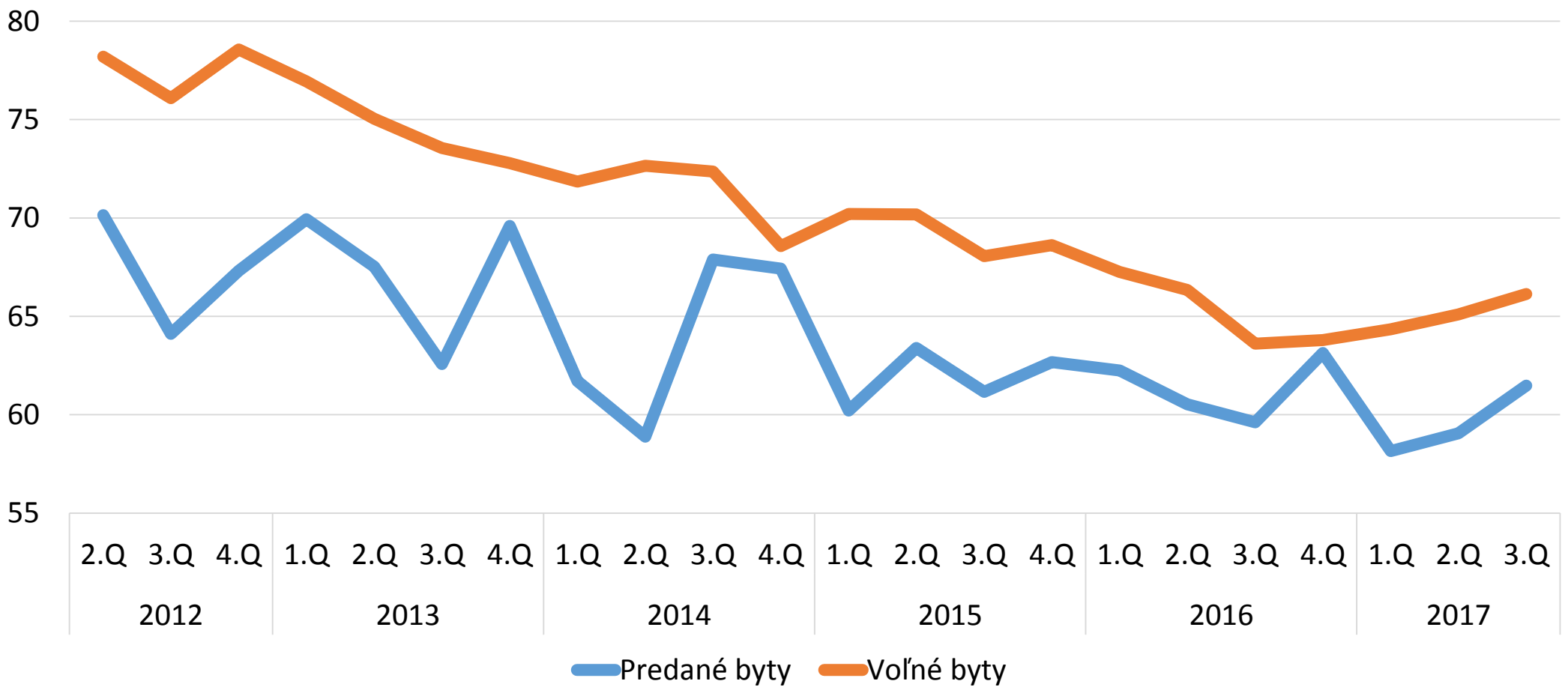
Vývoj absolútnej ceny po okresoch

BENCONT INVESTMENTS



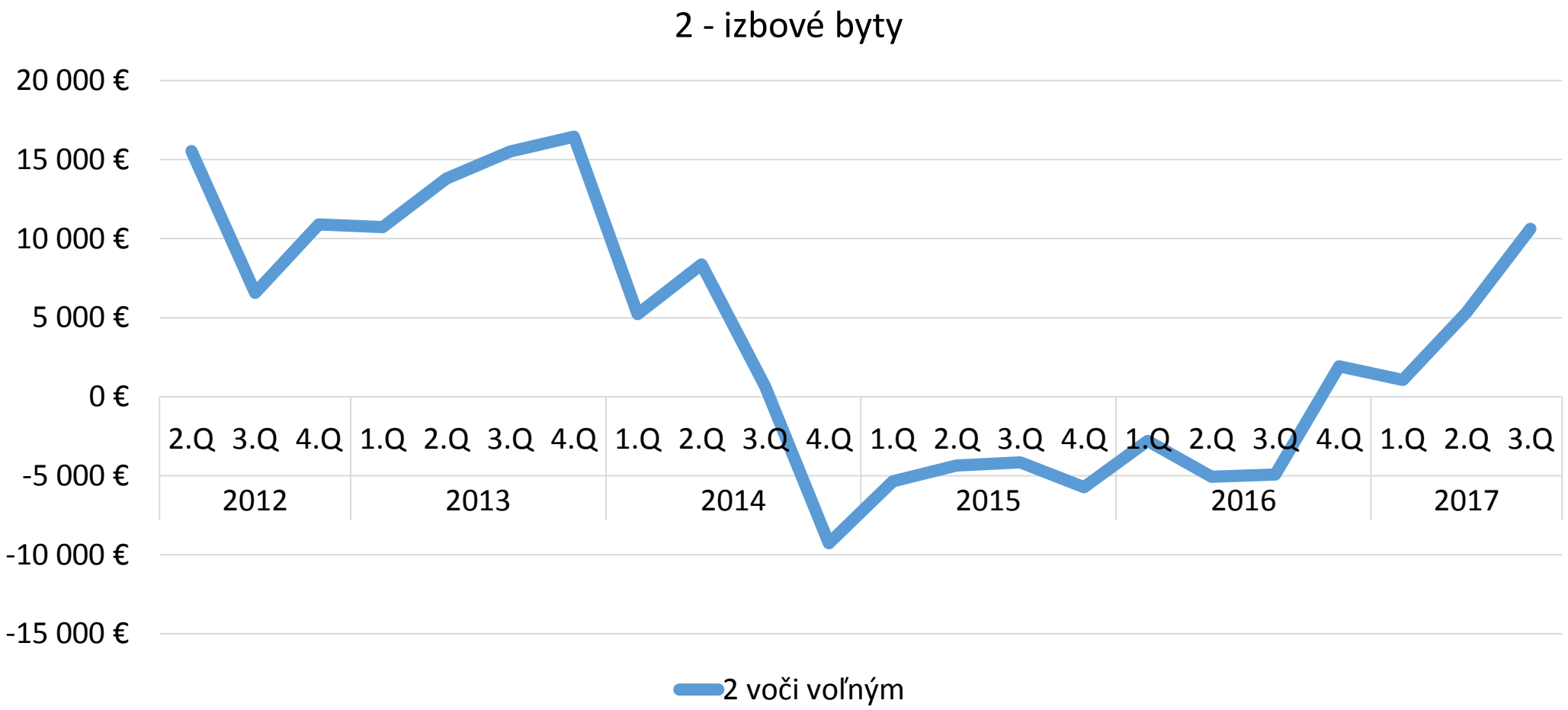
Vývoj priemernej rozlohy

BENCONT INVESTMENTS



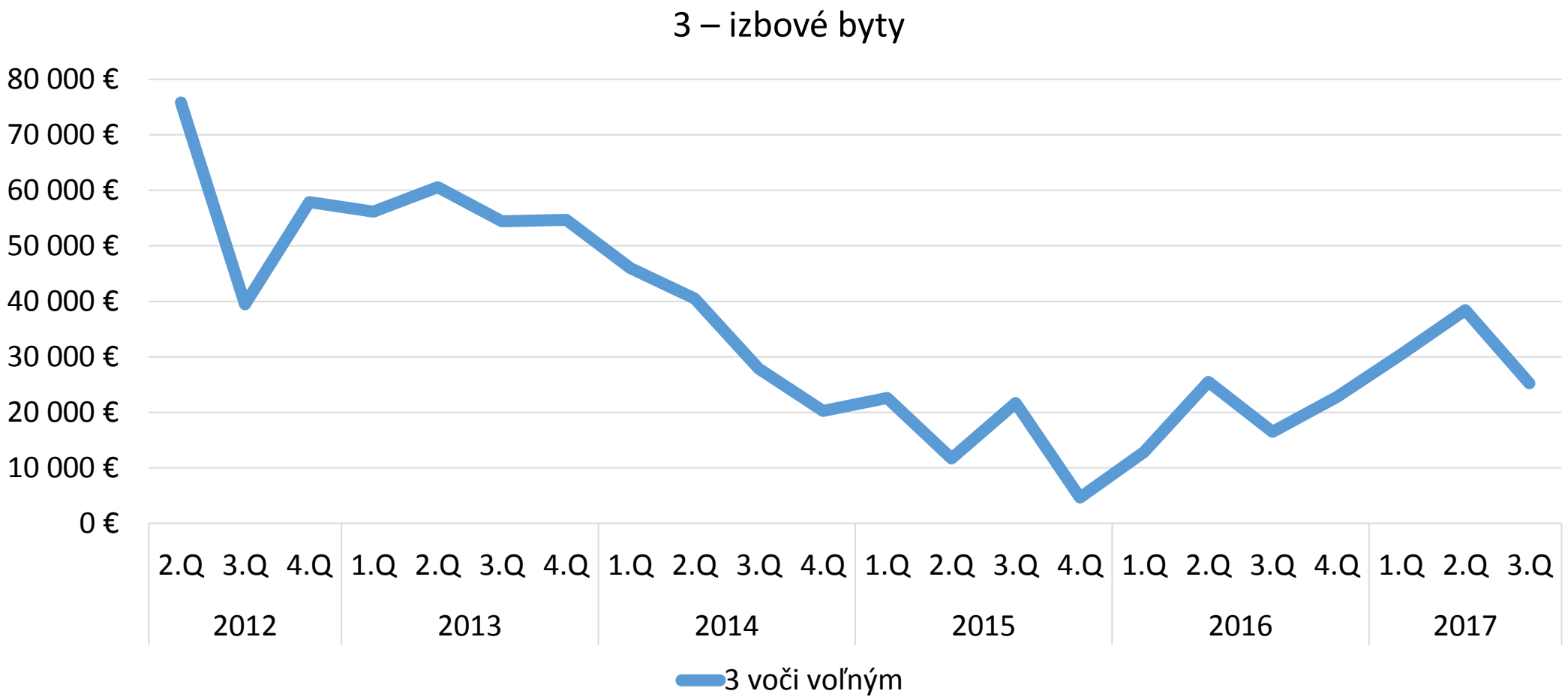
Rozdiel novostavieb a starších bytov: 2-izbové byty

BENCONT INVESTMENTS



Rozdiel novostavieb a starších bytov: 3-izbové byty

BENCONT INVESTMENTS



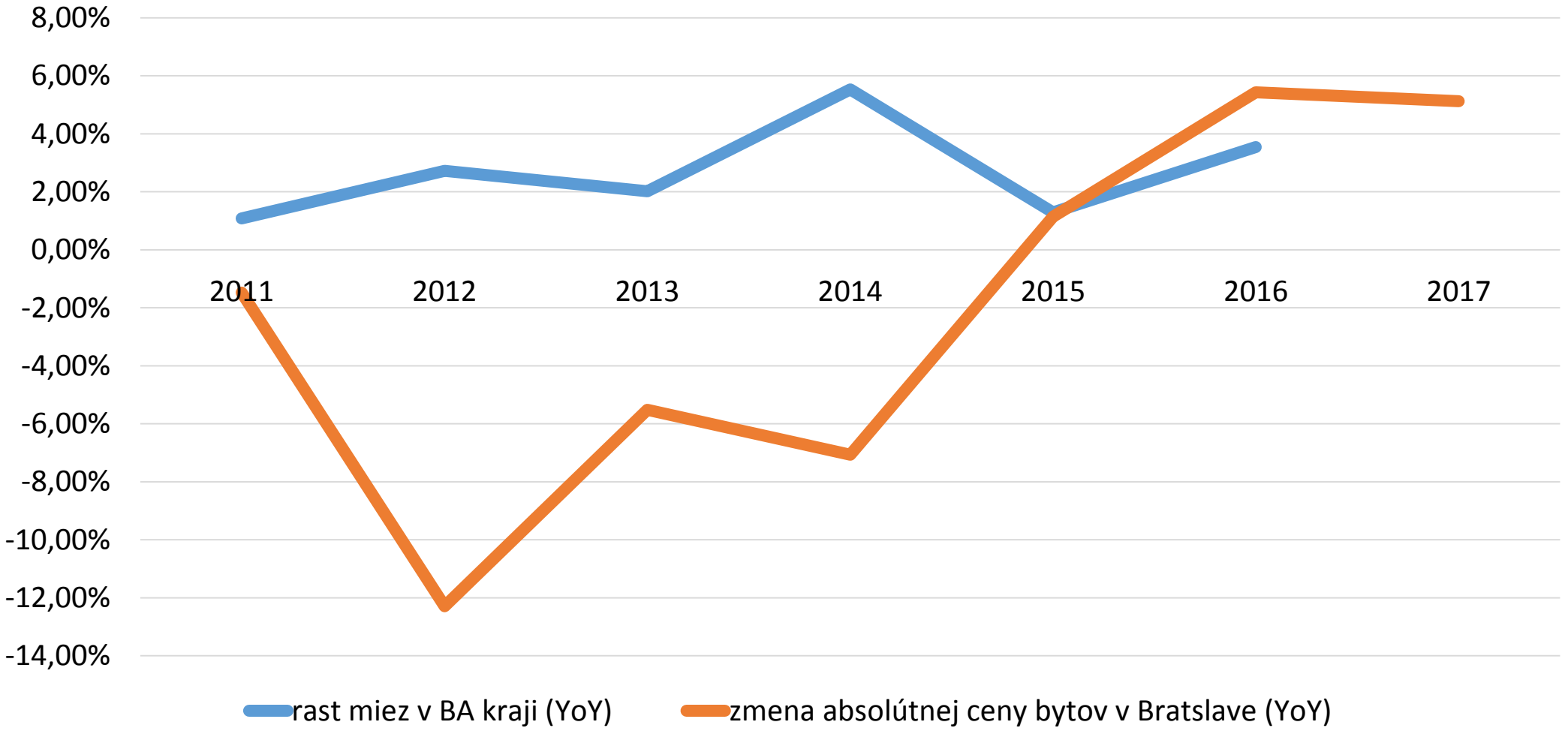
Aký je stav na trhu ?

BENCONT INVESTMENTS

- ponuka bytov na trhu je vzhľadom na dopyt stále nízka (aktuálne ale vyššia ako v Prahe)
- štruktúra ponúkaných bytov nie je ideálna (málo dokončených ..., chýbajú štartovacie byty ..)
- za 21 rokov sa postavilo nových 42 tis. bytov – čo z toho predstavuje výmenu za starý byt v Bratislave aktuálne ponúkaný na prenájom ? (to by vysvetlilo pokles obyvateľstva)
- nedostatok ponuky nových bytov = tlak na rast cien starších bytov = stimul pre rast cien aj novostavieb = zvýšený záujem o satelity v okolí BA = problémy s dopravou

mzdy a absolútna cena

BENCONT INVESTMENTS



Aký je stav na trhu ?

BENCONT INVESTMENTS

- rast ceny v posledných 2 rokoch:
  - ❑ stagnácia cien od 2009-2015
  - ❑ rast miezd a pokles úrokov
  - ❑ makro ekonomická situácia
- predpoklady – rast cien:
  - ❑ kopírovanie rastu miezd
  - ❑ dostupnosť bývania
- neočakávame výraznú zmenu na realitnom trhu
- potenciál trhu v Bratislave:
  - ❑ DOPYT – aká je jeho skutočná veľkosť a štruktúra ?
  - ❑ dotiahne úroveň Videne, Budapešti a Prahy ?