



BYTY Z DRUHEJ RUKY V BRATISLAVE MIERNE ZDRAŽILI, OBAVY Z PREPA- DU CIEN SA NENAPLNILI

Byty v Bratislave predávané z druhej ruky prostredníctvom inzerátov na realitných portáloch v priebehu druhého štvrťroka 2020 mierne zdraželi. Rast cien sa týkal všetkých bratislavských okresov, no najviac vyčnievalo Staré Mesto, kde byty za posledný rok zdraželi najviac. Nedostatočná ponuka bytov v Bratislave spojená s robustným dopytom tak aj napriek obavám z ekonomických dopadov vírusu COVID-19 zabránili prepadu cien. Na druhej strane došlo ku miernej korekcii výšky nájomného. Pokles cien prenájmov však skôr pripisujeme kombinácií iných faktorov ako dopadov vírusu, keďže tento trend evidujeme už od konca roku 2019.

Zo štatistickej vzorky 1000 bytov vyplýva, že priemerná jednotková cena bytov na sekundárnom trhu v Bratislave dosiahla počas druhého štvrťroka 2020 výšku 2783 EUR/m². Medziročne sa tak jedná o 5,5% nárast. Najprudší nárast zaznamenali byty v Starom Meste, kde sa oproti minulému roku ponúkali nehnuteľnosti o zhruba 10% drahšie. Rast cien bytov v Starom Meste bol predovšetkým spôsobený vyššou ponukou novostavieb z druhej ruky no zároveň aj všeo-

becným zdražovaním, ktoré ťahali rekordné ceny novostavieb v tejto mestskej časti. V ostatných bratislavských okresoch sa tempo rastu cien spomalilo a pohybovalo sa pod úroveňou 5% medziročne.

Priemerná absolútna cena bytov na sekundárnom trhu bola 199 tisíc EUR zatiaľ čo priemerná rozloha dosiahla 70 m². Najväčšie a najdrahšie nehnuteľnosti sa tradične predávali v Starom Meste, kde priemerný byt z druhej ruky pri rozlohe 81 m² stál 298 tisíc EUR.

- Priemerná jednotková cena bytov na sekundárnom trhu medziročne vzrástla o 5,5%
- Cenový rozdiel medzi bytmi z druhej ruky a novostavbami sa zvyšuje
- Priemerná cena nájomného oproti roku 2019 poklesla
- V najbližšej dobe očakávame stagnáciu resp. miernejší rast cien bytov z druhej ruky

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas 2.Q.2020

Obvod	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	81,04	3 647 €	298 552 €
BA II	64,51	2 470 €	159 360 €
BA III	75,62	2 825 €	216 041 €
BA IV	65,90	2 481 €	163 024 €
BA V	66,64	2 503 €	164 337 €
Spolu BA	70,31	2 783 €	199 218 €

V okrese BA III, kde ponuku bytov tvorí predovšetkým Nové Mesto a Rača, boli v ponuke byty o priemernej rozlohe 75 m² a absolútnej cene 216 tisíc EUR. Zvyšné tri bratislavské okresy, BA II, BA IV a BA V sa vyznačovali podobnou ponukou bytov s priemernou rozlohou 64-66 m² a priemernou absolútnou cenou 160-165 tisíc EUR.

Pri porovnaní jednotkovej ceny bytov z druhej ruky a novostavieb ponúkaných developermi sme zaznamenali rastúci rozdiel v cene na m². Zatiaľ čo priemerná cena za meter štvorcový pri bytoch ponúkaných z druhej ruky predstavovala 2783 EUR/m², pri novostavbách sa toto číslo v súčasnosti vyšplhalo už na 3528 EUR/m². Štandardne sa cenový rozdiel medzi bytmi z druhej ruky a novostavbami drží na úrovni 300-400 EUR/m². Za posledný rok však evidujeme jeho zvýšenie na aktuálnych 745 EUR, čo predstavuje nami sledované maximum. Nárast tohto rozdielu má dve hlavné príčiny. Prvou príčinou je obmedzená výstavba novostavieb. Developeri kvôli zdĺhavému a administratívne náročnému procesu nestíhajú na trh dodávať také množstvo projektov, ako si to kupujúci vyžadujú. Dôsledkom dopytu prevyšujúceho ponuku je prirodzene cenový rast, ktorý sledujeme posledné 2-3 roky.

Druhou a v tomto momente prevažujúcou príčinou je skladba ponuky bytov. Zásoba starších bytov je prirodzene omnoho vyššia než zásoba novostavieb, keďže aktuálne tempo výstavby je podstatne nižšie než to z rokov 1960-1990 (v priemere 4000 bytov ročne oproti 2300 bytov ročne za posledných 10 rokov). Aj keď do ponuky sa z tejto zásoby dostane len zlomok (keďže väčšina bytov je obývaná), vysoká zásoba vyrovnáva ponuku medzi jednotlivými mestskými časťami v Bratislave. Ponuka bytov z druhej ruky je tak z hľadiska lokality rôznorodejšia a kupujúcim ponúka možnosť výberu lacných bytov v okrajových častiach ako aj drahších bytov v centre mesta. V prípade ponu-

ky novostavieb však táto skutočnosť prestáva platiť. Dôsledkom nízkeho počtu stavebných povolení sa štatovacie byty pre mladých takmer úplne vytratili z ponuky a stredná kategória bytov je obmedzená na niekoľko lokalít. Ponuku novostavieb tak v zvýšenej miere tvoria byty v lepších lokalitách a s vyšším štandardom, ktoré sú prirodzene drahšie. Priemerná cena novostavieb preto rástla rýchlejším tempom než cena bytov z druhej ruky.

Na rozdiel od rastúcej ceny bytov sme v prípade prenájmu zaznamenali pokles nájomného na meter štvorcový. V priebehu druhého štvrťroka 2020 bolo priemerné nájomné (vrátane energií) v Bratislave 11,5 EUR/m² zatiaľ čo priemer za rok 2019 predstavoval 12,3 EUR/m². Pokles nájomného sme zaznamenali už koncom roku 2019, od kedy sa drží na zhruba rovnakej úrovni. Dôvodom poklesu je vysoká porovnávacía báza, keď v roku 2019 nájomné dosahovalo svoj historický rekord. Nárast medzi rokmi 2018-2019 v priemere predstavoval 10-15%, pričom bol primárne spôsobený zvýšeným prílevom novostavieb do ponuky bytov na prenájom. Novostavby zvyčajne tvoria 35-40% ponuky bytov na prenájom, pričom sa v roku 2019 toto číslo pohybovalo na úrovni až 45%. Nájomné v novostavbách je pritom štandardne o 10-20% vyššie ako pri starších bytoch. V roku 2020 sa podiel novostavieb opätovne znížil na úroveň 37%, čím klesla aj priemerná cena nájomného. Zároveň však treba poznamenať, že mierne kleslo nájomné aj v prípade starších bytov, čo môže znamenať, že ponuka bytov na prenájom nie je vzhľadom na dopyt tak obmedzená ako ponuka bytov na predaj. S tým prirodzene súvisí aj preferencia Slovákov radšej byt kúpiť ako si ho prenajímať (v roku 2018 až 91,3% Slovákov vlastnilo nehnuteľnosť, ktorú obývali).

Po tom, ako v marci 2020 vo svete prepukla nákaza vírusom COVID-19 začalo byť zrejme, že sa svet nevy-

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií počas 2.Q.2020

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	Spolu
BA I	524 €	773 €	1 021 €	1 456 €	877 €
BA II	463 €	591 €	765 €	1 026 €	623 €
BA III	448 €	639 €	856 €	1 073 €	673 €
BA IV	424 €	617 €	701 €	1 087 €	631 €
BA V	467 €	615 €	742 €	769 €	606 €
Spolu	466 €	657 €	850 €	1 187 €	702 €

hne hospodárskej kríze spôsobenej prudkým prepadom ekonomickej aktivity. Z poslednej krízy v rokoch 2008-2009 si mnoho ľudí ako sprevádzajúci jav zapamätalo prepad cien nehnuteľnosti v desiatkach percent. Preto aj tentokrát prišli predpovede o prudkom prepade cien nehnuteľností. Zabudlo sa však na fundamentálne vlastnosti tohto trhu a na aktuálny stav ponuky a dopytu, ktoré hovorili, že prepad cien môže nastať len v prípade veľmi silnej a dlhotrvajúcej krízy, sprevádzanej prepadom kúpnej sily. Dnes sa už ukázalo, že na trhu nedošlo k žiadnemu pohybu smerom nadol a ceny nehnuteľností v Bratislave ostali stabilné.

Na trhu s novostavbami v blízkej dobe pravdepodobne k väčším zmenám nedôjde, keďže problém nedostatku novej výstavby pretrváva a zatiaľ sa nezdá, že by mal pominúť. Ceny preto ostanú vysoké a nie je vylúčené ani ďalšie zdražovanie. Byty z druhej ruky pre mnohých ľudí predstavujú dostupnejšiu alternatívu, preto je na mieste predpokladať, že dopyt po nich porastie. To platí najmä pre cenovo dostupnejšie lokality, kde je nová ponuka bytov nedostatočná. Istú substitúciu bude tvoriť aj ponuka bytov na prenájom, keďže nájomné nerastie tak rýchlo ako ceny bytov a tým pádom sa prenájom bytu stáva dostupnejším. To v konečnom

dôsledku môže viesť aj k ďalšiemu rastu nájomného. Stále však ostáva silný trend vlastníť nehnuteľnosť, ktorý je podporený dobrými podmienkami na financovanie nehnuteľnosti zo strany bánk.

Zatiaľ sa ekonomický dopad koronavírusu na Slovensku prejavil len miernejšie. Prepád HDP podľa predpovedí síce možno bude dosahovať až dvojciferné čísla, no nezamestnanosť stúpila len mierne a aj to prevažne v chudobnejších okresoch. Bratislava bola zasiahnutá len okrajovo a kúpna sila jej obyvateľov preto ostáva silná. Aj napriek tomu na trhu stále pretrváva neistota z budúceho vývoja hospodárstva a časť kupujúcich ku kúpe nehnuteľnosti pristupuje opatrnejšie. Veľa bude závisieť od ďalšieho vývoja ekonomickej situácie na Slovensku a aj u našich zahraničných obchodných partnerov. V najbližšej dobe preto predpokladáme stagnáciu resp. miernejší rast cien bytov z druhej ruky na úrovni do 5% medziročne.

Analytické oddelenie BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.

<http://www.bencont.sk/trhove-analyzy/reality/>