



BYTY Z DRUHEJ RUKY V BRATISLAVE SA ŤAHAJÚ ZA NOVOSTAVBAMI, VZRÁSTLO AJ PRIEMERNÉ NÁJOM- NÉ

Ceny bytov ponúkaných z druhej ruky na bratislavskom realitnom trhu koncom druhého štvrťroka vzrástli na 3 177 EUR za meter štvorcový. Dosiahli tak 14%-ný medziročný nárast, ktorý je podobný tempu rastu cien novostavieb. Nedostatok novej výstavby v Bratislave pretrváva a kupujúci sa tak pozerajú na sekundárny trh, čo má za následok rast cien starších bytov. Nárast má za sebou aj trh nájomného bývania, keď sa priemerné nájomné s energiami dostalo na 12,78 EUR za meter štvorcový.

Byty ponúkané z druhej ruky prostredníctvom inzerátov na realitných portáloch majú za sebou ďalší cenový nárast. Koncom druhého štvrťroka 2021 sa ich cena vyšplhala na 3 177 EUR/m², čo z medziročného hľadiska predstavuje rast o 14,1 %. Ceny bytov z druhej ruky tak rástli podobným tempom ako novostavby ponúkané developermi, ktoré za rovnaké obdobie vykázali rast o 13,7%. Cenový rast sa týkal všetkých brati-

slavských okresov, pričom najvyšší bol v okrese BA II, kde ceny vzrástli až o 22,4%.

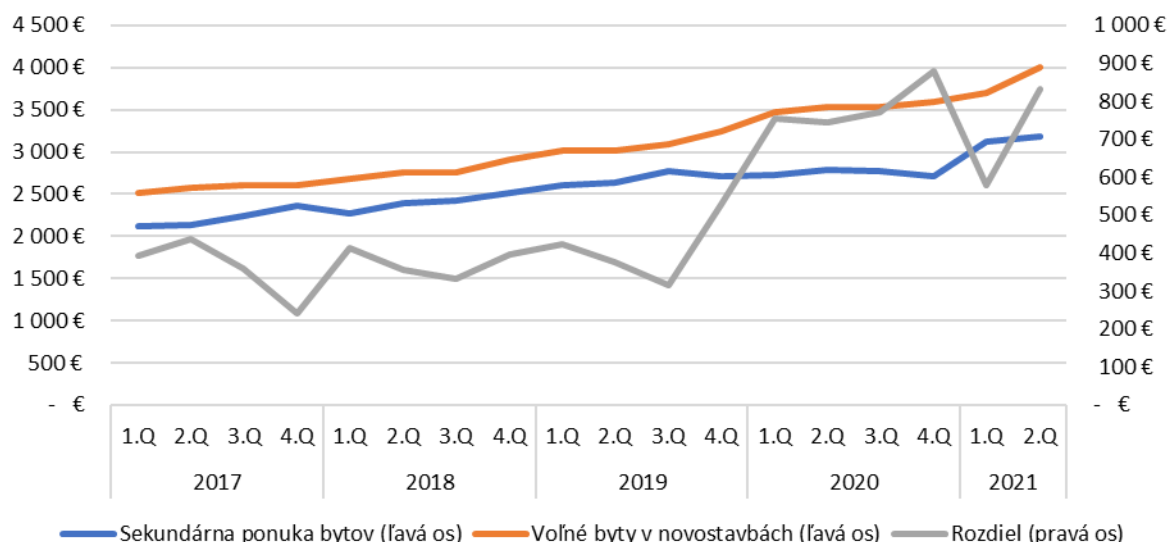
Najdrahším okresom prirodzene ostal okres BA I, kde sa jednotková cena ku koncu júna dostala tesne pod hranicu 4000 EUR/m². Staré Mesto zároveň spomedzi všetkých mestských častí ponúkalo najväčšie byty, v priemere s rozlohou až 81,79 m². Priemerná cena bytu ponúkaného z druhej ruky tu tak dosahovala 318

- Jednotková cena bytov na sekundárnom trhu vzrástla na 3 177 €/m²
- Medziročný rast 14 % je porovnateľný s rastom cien novostavieb
- Rozdiel medzi staršími a novými bytmi sa prehĺbil na 833 €/m²
- Priemerná cena nájmu dosiahla 12,78 €/m² po medziročnom raste o 11,5 %
- Dopyt po nájomnom bývaní sa obnovuje

Tabuľka 1: Špecifická ponuka bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas 2.Q 2021

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	81,79	3 981 €	318 203 €
BA II	62,87	3 024 €	186 805 €
BA III	69,17	3 267 €	221 826 €
BA IV	66,64	2 923 €	191 858 €
BA V	62,71	2 954 €	179 228 €
Celkový súčet	67,39	3 177 €	211 853 €

Graf 1: Rozdiel medzi cenou novostavieb ponúkaných developermi a cenou ponúkaných z druhej ruky v Bratislave



tisíc EUR. Naopak najnižšia jednotková cena sa nachádzala v okrese BA IV a to na úrovni 2 954 EUR/m². 75% ponuky v tomto okrese tvorí Dúbravka a Karlova Ves, kde sa priemerná cena bytov pohybovala v rozmedzí 2900-3000 EUR/m². Najlacnejšie byty z hľadiska absolútnej ceny sa nachádzali v okrese BA V, kde 95% ponuky zastrešujú byty v Petržalke. V priemere sa tu byty ponúkali za 179 tisíc EUR, čo však súvisí nízkou rozlohou, ktorá bola pri 62,71 m² spomedzi bratislavských okresov najnižšia. Priemerná absolútna cena za Bratislavu bola 212 tisíc EUR pri rozlohe 67,39 m².

Zatiaľ čo ceny bytov ponúkaných z druhej ruky vzrástli na 3 177 EUR/m², priemerná cena novostavieb ponúkaných developermi dosahovala v rovnakom období úroveň 4 010 EUR/m². Rozdiel medzi cenami starších a nových bytov sa tak prehĺbil na 833 EUR, čo je jeden z najvyšších rozdielov za posledných 10 rokov. Za vzniknutým rozdielom primárne stoja dva dôvody. Prvým je prudký rast cien novostavieb v Starom Meste. Zatiaľ čo ceny novostavieb v Bratislave za posledné 3 roky vzrástli o zhruba 45%, ceny novostavieb v Starom Meste sa zvýšili takmer až o 100%. Za rastom cien stojí príchod projektov v žiadaných lokalitách, čoho najlepším príkladom je nový bratislavský „downtown“. Jedná sa populárnu lokalitu s obmedzenými možnosťami výstavby, čo priťahuje aj významný investičný dopyt, preto sa tu cena zvyšovala výrazne nadpriemerným tempom. Pri bytoch z druhej ruky však k takémuto rastu nedošlo. Zatiaľ čo v priemere ceny v Bratislave za posledné 3 roky vzrástli o 32%, v Starom Meste došlo k rastu o 28%, čo je oproti novostavbám výrazný rozdiel. Druhým dôvodom je nedostatočná ponuka novostavieb, ktorá sa prejavuje najmä v posledných 3 ro-

koch. Tá má za následok rýchlejší rast cien nových bytov oproti starším, a to aj napriek skutočnosti, že v prípade novostavby si kupujúci vo väčšine prípadov musí ešte počkať na dostavbu daného projektu.

Čo sa týka ponuky bytov na prenájom v Bratislave, tu sme koncom júna zaznamenali nárast priemerného nájomného vrátane energií na 12,78 EUR/m². V porovnaní s druhým štvrtíkom 2021 tak došlo k rastu cien priemerného nájomného až o 11,5%. Za nadpriemerným rastom do istej miery stojí bazický efekt, keď sa ceny nájomného zotavili po prepade, ktoré v dôsledku pandémie zaznamenali v roku 2020. Priemerné nájomné vyjadrené v absolútnom čísle za Bratislavu dosiahlo 812 EUR za mesiac.

Jednotkovo najdrahšími bytmi na prenájom boli jednoizbové byty, ktoré sa v priemere ponúkali za 15 EUR/m². Za nimi nasledovali dvojizbové byty s cenou 12,9 EUR/m² pričom troj, štvor a päťizbové byty sa v priemere ponúkali zhruba za 11,5 EUR/m².

Z pohľadu okresov bol prirodzene najdrahší okres BA I (13,85 EUR/m²), po ktorom nasledovali ostatné bratislavské okresy, medzi ktorými boli rozdiely len minimálne a v priemere dosahovali 12,26 EUR/m². Zaujímavosťou je, že rozdiel medzi okresom BA I a ostatnými bratislavskými okresmi je pri nájme podstatne nižší (13%) ako v prípade cien bytov (31%). Dôvodom je vysoká konkurencia nájomov v Starom Meste, kde je ponuka bytov na prenájom najväčšia spomedzi všetkých okresov Bratislavy. Naopak, v prípade ponuky bytov na predaj je ponuka bytov v okrese BA I najnižšia.

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií počas 2.Q 2021

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	569 €	763 €	1 130 €	1 667 €	2 228 €	1 008 €
BA II	505 €	647 €	867 €	1 025 €	1785 €	701 €
BA III	500 €	649 €	874 €	1 245 €	2 202 €	755 €
BA IV	489 €	644 €	846 €	1 215 €	1 690 €	771 €
BA V	482 €	635 €	835 €	900 €		651 €
Spolu	516 €	678 €	960 €	1 369 €	2 052 €	812 €

Odrazenie cien prenájmov v Bratislave od ich dna z roku 2020 hovorí o skutočnosti, že dopyt po nájomnom bývaní v Bratislave sa opäť obnovuje. Silný trh práce tu dlhodobo láka ľudí z celého Slovenska, či už sa jedná o študentov alebo ľudí, ktorí počas krízy stratili prácu vo svojom regióne a nedarí sa im nájsť novú. Zatiaľ čo ceny bytov z druhej ruky za posledné 3 roky vzrástli o 32%, priemerné nájomné na m² sa zvýšilo len o 11,6%. Dôvodom je silná preferencia Slovákov bývať vo vlastnom (až 91% Slovákov vlastní nehnuteľnosť v ktorej býva) no zároveň aj skutočnosť, že sa na nájomný trh v posledných rokoch dostalo množstvo investičných bytov resp. bytov, ktoré majiteľ vymenil za nové alebo väčšie bývanie. Na trhu prenájmov v Bratislave tak vzniká konkurencia, ktorá drží ceny nájomného pri zemi. To predstavuje opak trhu predaja nehnuteľností, kde sa konkurencia v dôsledku nízkej výstavby naopak znižuje.

Dvojciferný medziročný rast cien bytov na sekundárnom trhu v Bratislave nebol prekvapením. Je prirodzené, že byty z druhej ruky sa ťahajú za novostavbami, ktoré posledné roky nevedia dostatočne zabezpečiť potrebu nového bývania v Bratislave. Kupujúci sú tak

nútení pozeráť sa za lacnejšími bytmi z druhej ruky resp. za bývaním v okolí Bratislavy, čo zas tlačí na rast cien v týchto kategóriách. Dopyt po bývaní bude naďalej podporený priaznivým ekonomickým prostredím. Zamestnanosť je aj napriek výpadkom v istých odvetviach spôsobených koronavírusom vysoká, čo platí najmä pre Bratislavský kraj. Mzdový rast bude pokračovať a rast úrokových sadzieb je na zatiaľ v nedohľadne. Na rok 2021 tak odhadujeme rast cien bytov na sekundárnom trhu v rozmedzí 10-15%. Ďalšie roky predpokladáme pokračovanie rastu cien s postupným spomaľovaním. Ako dôvod spomalenia vidíme najmä skutočnosť, že stimul znižujúcich sa úrokových sadzieb bude pomaly vyprchať (keďže ich ďalšie zníženie je ťažko predstaviť) a predikcie rastu miezd hovoriace o zhruba 5%-nom ročnom zvyšovaní. Každé zvýšenie cien nehnuteľností nad úroveň mzdového rastu tak bude spôsobovať zhoršenie dostupnosti bývania, čo bude postupne uberať z kúpyschopného dopytu. Z tohto dôvodu očakávame postupné spomaľovanie cien bytov z druhej ruky v Bratislave smerom k 5%.

Rudolf Bruchánik
bruchanik@bencont.sk
0948 035 823