



CENY NOVOSTAVIEB V BRATISLAVE ĎALEJ RASTÚ, PRIEMERNÁ ABSOLÚTNA CENA PREKONALA 250 TISÍC EUR

Počas tretieho štvrťroka 2021 sa ceny bytov v novostavbách v Bratislave ďalej zvyšovali. Na konci štvrťroka tak priemerná cena dosiahla 4 073 €/m² vrátane DPH. S rastúcou jednotkovou cenou prirodzene rástla aj priemerná absolútna cena, ktorá prvý krát prekonalala hranicu 250 tisíc €, a to aj napriek skutočnosti, že sa priemerná rozloha bytov znižuje. Predaj sa oproti predchádzajúcim štvrťrokom mierne znížil, no realizačná cena sa doťahovala na tú ponukovú.

Koncom tretieho štvrťroka 2021 tvorilo ponuku voľných novostavieb v Bratislave 2 142 bytov. Došlo k ďalšiemu poklesu počtu voľných bytov, medziročne až o 20%. Ponuka sa tak znížila na úroveň z pred pandémie. Za poklesom ponuky stojí prednostne nízky prílev nových bytov, ktorých v priebehu štvrťroka bolo len niečo cez 100, pričom predaj činil viac než 600 bytov.

Priemerná cena voľných bytov počas štvrťroka ďalej rástla, vyšplhala sa na 4 073 €/m² vrátane DPH. Medziročné tempo rastu predstavovalo až 15%, no oproti druhému štvrťroku sa ceny pohli len o 1,6%, čo môže byť znakom postupného spomaľovania sa tempa rastu pod 10%. Jediný okres, kde medzikvartálne ceny vzrástli o viac než 5% bol BA III, čo bolo dôsledkom rastu cien novostavieb v mestskej časti Rača.

- Ponuka bytov sa ku koncu tretieho kvartálu dostala na 2142 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 4 073 €/m² s DPH
- Oproti 3Q predchádzajúceho roku sa ponuka bytov znížila o zhruba 20 %
- Realizačné ceny sa medziročne zvýšili o 19 %
- Strana dopytu bude narážať na hranicu kúpyschopnosti a tempo rastu cien môže v budúcom roku spomaliť na 5-10 %

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (3.Q.2021)

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	226	78,70	6 672 €	511 885 €
BA II	855	57,39	3 933 €	224 446 €
BA III	454	56,83	3 532 €	198 945 €
BA IV	431	71,43	3 947 €	272 369 €
BA V	176	70,37	3 758 €	221 481 €
Spolu	2142	63,35	4 073 €	252 524 €

Tabuľka 2: Špecifická predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (3.Q.2021)

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	81	32,27	4 531 €	146 727 €
2	311	50,28	3 887 €	193 635 €
3	153	73,57	3 428 €	247 614 €
4	83	107,20	3 661 €	379 378 €
5	14	138,80	4 607 €	626 928 €
Spolu	642	63,00	3 860 €	230 109 €

Priemerná absolútna cena bytov sa prvýkrát v histórii Bratislavy vyšplhala na úroveň 250 tisíc € vrátane DPH. V Starom Meste dokonca prvýkrát presiahla 500 tisíc €. Medziročný rast priemeru za Bratislavu dosiahol necelých 10%. Priemerná rozloha naopak klesla o necelých 5% na 63,35 m². Najmenšie byty sa ponúkali v okresoch BA II a BA III. Priemerná rozloha sa tu nachádza pod 60 m² a stoja za ňou predovšetkým novostavby ponúkajúce malé, štartovacie byty na periférii mestských častí Rača a Ružinov.

Na strane dopytu po bytoch sme za tretí štvrtrok zaznamenali pokles predaja o 20% na 642 bytov. Jedná sa však o bežný, sezónny pokles, ktorý súvisí s dovolenkovými mesiacmi júl a august. Priemerná cena predaných bytov rástla a dostala sa až na 3 860 €/m², čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast až o 19%. Najprudšie rástli realizačné ceny v okrese BA II, kde trh akceptoval zvyšovanie cien bytov či už vo vyššej, prémiovej kategórii bytov ale aj v prípade štartovacích bytov na okraji okresu. Najpredávanějšími ostali 2-izbové byty, ktoré tvorili takmer až 50% celkového predaja novostavieb v Bratislave. Ako tradične nasledovali 3-izbové byty a za nimi 4-izbové byty.

Rast realizačných cien bytov na úrovni resp. presahujúci úroveň rastu ponukových cien hovorí o tom, že aj napriek rekordným cenám, ktoré sa v Bratislave prelamiujú každý štvrtrok, dopyt toto zvýšenie akceptuje. Za stále vyššie ceny sa predávajú byty v celom spektre, od luxusných nehnuteľností v blízkosti centra mesta až po malé, štartovacie byty na periférii. Potreba bývania je tu stále a trend kúpy nehnuteľnosti na Slovensku je v súčasnosti ako aj historicky veľmi silný. To celé podporuje aj fakt, že investícia do nehnuteľností je jednou z najpopulárnejších foriem uloženia peňazí Slovákov. Aktuálne nič nenasvedčuje tomu, že by sa tieto skutočnosti mali meniť. Na to, aby došlo k vážnejšiemu narušeniu tempa rastu cien nehnuteľností by pravdepodobne muselo dôjsť buď k vážnemu dopytovému alebo ponukovému šoku. Dopytový šok by znamenal vážne

zníženie kúpyschopnosti obyvateľstva, ktoré by mohla vyvolať dlhotrvajúca hospodárska recesia alebo prudký nárast úrokových sadzieb. V súčasnosti sa obidva scenáre zdajú byť nepravdepodobné. Na druhej strane by mohlo dôjsť k ponukovému šoku, keby výstavba nehnuteľností na bývanie nabrala výrazne vyššie tempo a v jej dôsledku by došlo k rastu počtu voľných bytov na trhu. Tomuto scenáru zas bráni pomalý povoloovací proces, ktorý vyššie tempo výstavby neumožňuje.

Očakávať sa preto aj naďalej dá pokračovanie rastu cien bytov. Vysoké ceny v súčasnosti už znižujú kúpyschopnosť obyvateľstva, čo stále väčšiu časť potenciálnych kupujúcich vyháňa do okolitých obcí Bratislavy resp. do nájomného bývania. To pre mesto predstavuje problém, keďže táto časť obyvateľstva má často krát trvalý pobyt nahlásený mimo Bratislavy, aj keď využíva infraštruktúru hlavného mesta. Ľudia zo satelitov pracujú v Bratislave a denne sa tak do nej presúvajú, čo pre mesto spôsobuje problém v cestnej doprave. Čiasťou riešením tejto situácie by bolo sprehľadnenie, zjednodušenie a zrýchlenie povolovacích procesov, ktoré by umožnili zvýšenú výstavbu a tým pádom na trhu vytvorili konkurenciu, ktorá by zabránila ďalšiemu cenovému rastu. Pokiaľ by totiž rast cien pokračoval aktuálnym tempom 10-15% medziročne, pričom mzdy by rástli tretinovým tempom, tak by sa Bratislava skôr či neskôr ocitla v realitnej bubline, čo môže ďalšiemu vývoju mesta vážne uškodiť. Tempo rastu by sa však postupne malo znižovať, práve v dôsledku poklesu kúpyschopnosti obyvateľstva, tým, že mzdy rastú pomalšie ako ceny nehnuteľností. Na rok 2021 sa dá očakávať 10-15%-ný nárast zatiaľ čo v ďalších rokoch očakávame postupné spomalenie na úroveň 5-10%.

Rudolf Bruchánik
bruchanik@bencont.sk
0948 035 823

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

