



NOVOSTAVBY V BRATISLAVE VÝRAZNE ZDRAŽELI, DOSTUPNOSŤ BÝVANIA SA ĎALEJ ZHORŠUJE

Rast cien novostavieb ponúkaných na Bratislavskom realitnom trhu pokračoval aj v 1. štvrtroku 2021. Medzikvartálne tempo rastu cien pritom bolo najrýchlejšie za posledný rok a zdá sa, že opatrnosť kupujúcich a aj developerov spôsobená pandemiou tak načisto zmizla. Priemerná jednotková cena novostavieb v Bratislave sa posunula na rekordných 3700 EUR/m², zatiaľ čo ponuka bytov opäť klesla na minimálne úrovne.

Ku koncu 1. štvrtroku 2021 tvorilo ponuku novostavieb ponúkaných developermi v Bratislave 2209 bytov. Tieto byty boli ponúkané v rámci 94 projektov naprieč všetkými piatimi okresmi hlavného mesta. V porovnaní s predchádzajúcim štvrtrokom tak došlo k ďalšiemu prepadu ponuky a to o viac než 300 bytov. Pokles počtu ponúkaných bytov zapríčinila slabá ponuka nových projektov a silný predaj, ktorý sa drží na vysokých

úrovniah aj napriek obmedzenej ponuke a výraznému cenovému rastu.

Priemerná jednotková cena novostavieb v Bratislave medziročne vzrástla o 6,6% na rekordných 3 706 EUR/m² vrátane DPH. Významný je však medzikvartálny nárast, keď ceny bytov oproti koncu roku 2020 poskočili až o 3,1%, čo je najvyššie tempo rastu od začiatku roku

- Ponuka bytov sa začiatkom roka 2021 zmenšila na 2209 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 3706 €/m² s DPH
- Oproti predchádzajúcemu štvrtroku sa ponuka bytov znížila o zhruba 300 bytov
- Dopyt po bytoch naďalej presahuje ponuku
- Opatrnosť kupujúcich pomínula potom, ako si uvedomili, že očakávaný prepad cien sa nedostavil

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

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	252	74,02	6 335 €	414 290 €
BA II	669	60,82	3 325 €	197 056 €
BA III	509	60,73	3 248 €	188 336 €
BA IV	512	78,06	3 438 €	260 559 €
BA V	267	71,85	3 552 €	223 447 €
Spolu/priemer	2209	67,44	3 706 €	236 384 €

Tabuľka 2: Špecifická predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (1.Q.2021)

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	103	35,06	3 908 €	134 242 €
2	306	53,01	3 482 €	184 020 €
3	200	76,46	3 223 €	242 087 €
4	81	105,06	3 223 €	342 272 €
5	14	145,33	4 096 €	603 047 €
Spolu	708	65,15	3 454 €	217 092 €

2020 a teda od čias z pred pandémie. Zvýšenie tempa rastu cien bytov ďalej nasvedčuje problematickej situácii s obmedzenou ponukou nových projektov, ktorá je spôsobená zdĺhavým povoľovacím procesom.

K najvyššiemu rastu cien došlo v okresoch BA IV a BA V, pričom v oboch prípadoch za rastom stojí nová ponuka bytov so zvýšenými cenami v projektoch Slnecnice a Bory Bývanie ako aj zvyšovanie cien bytov, ktoré sa v ponuke nachádzajú už z predošlých štvrtrokov. Ceny však nezvyšovali len tieto dva projekty, k rastu dochádzalo naprieč celou Bratislavou v množstve iných, väčších a aj menších projektoch. Priemerná obytná plocha ponúkaných bytov ostala nezmenená na úrovni 67,44 m² a absolútna cena bytov vzrástla 236 tisíc EUR vrátane DPH. Cena priemerného dvojizbového bytu v novostavbe v Bratislave sa dostala na 187 tisíc EUR a postupne sa tak šplhá k úrovni 200 tisíc EUR.

Vysoké tempo rastu však nezaznamenali len ponúkané byty ale aj predané byty, pri ktorých sa priemerná cena vyšplhala na rekordných 3450 EUR/m² vrátane DPH. Predaj si pri tom zachoval silné čísla, keď sa počas prvých troch mesiacov roku 2021 v Bratislave predalo 708 novostavieb. V rokoch 2016 a 2017 sa síce na štvrtročnej báze v priemere predávalo až 1200 bytov, no ponuka vtedy presahovala 4000 voľných bytov. Teraz je počet predaných bytov síce nižší, no v porovnaní s aktuálnou ponukou voľných novostavieb patrí naopak medzi najsilnejšie čísla vôbec. Táto skutočnosť opäť potvrdila robustnosť dopytu a vôľu kupujúcich akceptovať zvýšenou cenu.

Najpredávanejším artiklom ostali tradične dvojizbové byty s podielom na predaji 43%. Zároveň však treba poznamenať, že došlo k zvýšeniu podielu predaja trojizbových bytov z 24% na 28% a nadpriemerne silný

predaj si zachovali aj štvorizbové byty. Výhoda väčších bytov je v podstatne nižšej jednotkovej cene v porovnaní s malými, jedno a dvojizbovými bytmi.

Ceny bratislavských bytov, predávaných v novostavbách opäť raz prekonalí svoj predošlý rekord a dosiahli tak úrovne, ktoré si mnohí pred pár rokmi nevedeli predstaviť. Jeden z mediálne najznámejších a najdrahších projektov v Bratislave, Sky Park, prvý krát svoje byty uviedol do predaj pred štyrmi rokmi. Priemerná cena bytov na štvorec v tomto projekte sa vtedy pohybovala na úrovni pod 3 000 EUR/m². Dnes je možné kúpiť novostavbu v cene pod 3 000 EUR/m² len v okrajových častiach Bratislavy a keď sa objaví projekt s lepšou lokalitou a podpriemernou cenou, tak zvyčajne väčšinu svojich bytov vypredá ešte pred dokončením hrubej stavby.

Kľúčovým pre ďalší vývoj cien bytov na trhu ostáva pôsobenie dopytu a ponuky. Strana dopytu je podporovaná silným pracovným trhom, keď sa nezamestnanosť v Bratislavskom kraji nachádza pod úrovňou 5% a na rok 2021 sa očakáva pokračovanie mzdového rastu vo výške 4,8%. Banky opäť naplno pokračujú s poskytovaním úverov na nehnuteľnosti a sadzby ostávajú na rekordne nízkych úrovniach. Popri tom, zdá sa, že pominula aj opatrnosť kupujúcich vyvolaná neistotou z prebiehajúcej pandémie. Kupujúci si postupne uvedomujú, že predikcie o prepade cien bytov v desiatkach percentuálnych bodov sa nenaplnia a vracajú sa tak k myšlienke kúpy bytu. Na strane ponuky sa zároveň nič výrazné nezmenilo a nedostatok nových bytov spôsobil jej ďalší prepád.

Narastajúca cena bytov je pre slabšie zarábajúcu časť obyvateľstva Bratislavy ťažko prekonateľnou prekážkou, no ponúkajúci nemajú dôvod znižovať ceny, pretože v rade na kúpu bytu vždy stojí ďalší záujemca. Ponuka bytov ostáva kvôli extrémne nízkemu počtu vyda-

ných stavebných povolení na svojich minimách a preto sa nezdá, že by sa táto skutočnosť mala zmeniť. Vysoká cena bytov postupne vytláča obyvateľstvo na okraj Bratislavy a do okolitých obcí, ktoré v posledných rokoch zažívajú mimoriadny nárast obyvateľstva prostredníctvom migrácie. Okrem toho odrádza aj mladých absolventov, ktorí končia školu a rozhodujú sa o tom, či so svojim životom budú pokračovať v Bratislave alebo či sa vrátia do svojich domovských okresov. Otázka bývania pri tomto rozhodnutí popri pracovných príležitostiach zohráva najdôležitejšiu úlohu. Z dlhodobého hľadiska tak bude trpieť práve hlavné mesto, ktoré stratí svoju atraktivitu a konkurencieschopnosť v prilákaní nových obyvateľov. Problém s nedostatočným množstvom nových bytov tak treba odstrániť čo najskôr, pričom jediným efektívnym a dlhodobo udržateľným riešením je zmena územného plánu a výrazné zjednodušenie a skrátenie povoľovacieho procesu pre získanie stavebných povolení.

Zatiaľ však situácia ostáva nezmenená a problém na trhu pretrváva. Tempo rastu bytov na rok 2021 tak naďalej predikujeme na úrovni 5-10%, pričom prvý štvrťrok ukázal, že 10% vôbec nemusí byť nereálne očakávanie.

Analytické oddelenie **BENCONT INVESTMENTS, s.r.o.**

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

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

