



CENY NOVOSTAVIEB V BRATISLAVE PRVÝ KRÁT PREKONALI 4 TISÍC EUR NA M²

Priemerná cena novostavieb v Bratislave prvý krát prekonal hranicu 4 tisíc € na meter štvorcový vrátane DPH. Medziročne tak došlo k cenovému rastu o 13,7%. Počet predaných bytov sa vzhľadom na aktuálne množstvo ponuky držal na vysokých úrovniach. Aj na realitnom trhu je tak viditeľné oživenie ekonomiky po útlme, ku ktorému prišlo v roku 2020

Ponuku bytov bratislavských novostavieb, predávaných z prvej ruky, tvorilo 2 485 bytov ku koncu júna 2021. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku sa tak jedná o mierny nárast ponuky z 2209 bytov. Stojí za ním silná ponuka novopridaných bytov, ktorých v priebehu posledných 3 mesiacov bolo vyše 800. V Bratislave aktuálne predáva byty 94 projektov resp. etáp jednotlivých projektov.

Priemerná jednotková cena voľných novostavieb sa vyšplhala až na 4 010 EUR/m², čo je doposiaľ najvyššia zaznamenaná cena v Bratislave. Oproti druhému štvrťroku 2020 sa tak cena zdvihla o 13,7%, zatiaľ čo medzištvrtálne cenový rast dosiahol 8,2%. Najvyšší rast cien oproti predchádzajúcemu štvrťroku zaznamenali okresy BA II a BA IV, ktoré spolu zodpovedali za takmer 80% novej ponuky. Práve nová ponuka v týchto okresoch, ktorá bola výrazne drahšia než už existujúca ponuka významne prispela k rastu priemernej ceny za

- Ponuka bytov sa ku koncu druhého kvartálu dostala na 2485 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 4 010 €/m² s DPH
- Oproti predchádzajúcemu štvrťroku sa ponuka bytov zvýšila o zhruba 276 bytov
- Pri súčasnom dopyte by sa byty bez obnovovania ponuky vypredali do roka
- Strana dopytu však bude narážať na hranicu kúpyschopnosti a tempo rastu cien môže v budúcom roku spomaliť

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (2.Q.2021)

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	277	77,51	6 530 €	483 392 €
BA II	949	57,08	3 834 €	216 599 €
BA III	450	59,39	3 356 €	190 853 €
BA IV	533	72,58	3 825 €	264 737 €
BA V	276	67,01	3 634 €	212 399 €
Spolu	2485	64,15	4 010 €	247 974 €

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

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	113	33,99	3 794 €	132 200 €
2	377	50,72	3 708 €	188 391 €
3	214	76,42	3 476 €	264 682 €
4	93	105,61	4 105 €	440 108 €
5	13	143,56	3 578 €	498 225 €
Spolu	810	63,06	3 695 €	225 675 €

Bratislavu. Najlacnejším okresom sa stal okres BA III, tu však treba poznamenať, že väčšinu ponuky tvoria byty v okrajových častiach Rače a Nového Mesta.

Priemerná absolútna cena bytov sa vyšplhala na 248 tisíc EUR vrátane DPH, čo medziročne predstavuje nárast o 6,7%. Oproti cene na štvorec tak absolútna cena rástla výrazne pomalšie. Dôvodom je medziročný pokles priemernej rozlohy bytov z 67,7 m² na 64,2 m². Ponuka sa tak rozšírila najmä o byty s nižšou obytnou plochou, čo čiastočne kompenzuje rastúcu jednotkovú cenu. Jediný okres s priemernou absolútnou cenou do 200 tis. EUR vrátane DPH je BA III, kde väčšinu ponuky tvoria malé byty v okrajových častiach okresu.

Čo sa strany predaja týka, priemerná jednotková cena predaných bytov sa vyšplhala až na 3 695 EUR/m². Medziročne sa tak jedná o 12,1%-ný nárast. Ceny predaných bytov tak vzrástli podobným tempom ako ceny voľných bytov, čo znamená, že trh zvyšovanie cien naďalej akceptuje.

Spolu sa v Bratislave predalo počas druhého štvrťroka 810 bytov v rámci novostavieb, čo je po treťom štvrťroku 2020 najvyšší objem od vypuknutia koronakrízy. Vzhľadom na veľkosť ponuky sa jedná o jeden z najsilnejších predajov za posledné roky a hovorí o tom, že pri aktuálnom dopyte by ponuka nevydržala ani jeden rok. Opäť sa tak ukazuje problém nedostatku bytov v Bratislave. Najpredávanejším artiklom ostávajú dvojizbové byty nasledované trojizbovými bytmi.

Prudké oživenie realitného trhu nie je prekvapením a deje sa súčasne s oživením ekonomiky vo všeobecnosti. Medziročný rast cien novostavieb v Bratislave na úrovni 13,7% je však o niečo vyšší, než sa dalo očakávať. Stojí za ním viacero faktorov. Prvým je rýchly výpredaj „lacnejších bytov“. Lacnejším bytom v Bratislave dnes už môžeme označiť novostavbu s cenou do 3 000-3 500 EUR/m², pokiaľ sa nenachádza v nízko atraktívnej lokalite resp. má inú vadu ako napr. chýbajúce sta-

vebné povolenia. Novostavby v tejto cenovej kategórii z ponuky miznú rýchlo a ostávajú v nej tak tie drahšie. Ďalším dôvodom je zdražovanie v rámci jednotlivých projektov, ku ktorému dochádza priebežne. Za posledné dva roky výrazne rástli nie len ceny bytov v prémiových lokalitách, ako je Staré Mesto, ale aj byty v okrajových častiach, po ktorých bol najmä dopyt zo strany mladých ľudí. Tretím dôvodom je príchod nových bytov, ktorých jednotková cena je v posledných štvrťrokoch vyššia než priemer už ponúkaných bytov. Ide o nové byty v lukratívnych projektoch no zároveň aj o byty v strednom segmente, ktoré prekračujú cenu 3500-4000 EUR/m².

Všetky tieto faktory rastu umožňuje situácia s nedostatkom novej výstavby v Bratislave, ktorá je brzdená pomalým povoľovacím procesom a rekordne nízkym počtom vydaných stavebných povolení. Zatiaľ sa však v tomto ohľade nečrtá žiadne výrazné zlepšenie a pokiaľ by aj k nemu došlo, tak sa prejaví až o niekoľko rokov. Okrem toho v posledných mesiacoch dochádza k prudkému zvyšovaniu cien vstupov t.j. cien stavebných prác ale najmä cien stavebných materiálov. Pokles alebo stagnáciu cien nehnuteľností tak na základe spomínaných faktorov očakávať nemôžeme. Môžeme však očakávať spomalenie tempa rastu cien nehnuteľností, keďže dochádza k zhoršeniu dostupnosti bývania tým, že úrokové sadzby na hypotekárnych úveroch už neklesajú a mzdy rastú tretinovým tempom oproti nehnuteľnostiam. Pre zväčšujúcu sa časť obyvateľstva sa tak ceny bývania v Bratislave stávajú nedostupnými a strana dopytu tak bude narážať na limit kúpyschopnosti. Za rok 2021 môžeme očakávať rast cien na úrovni 10-15%, keďže kväčšine tohto rastu došlo už v priebehu prvého polroka. Po roku 2021 vzhľadom na uvedené skutočnosti očakávame spomalenie tempa rastu na úroveň 5-10%, pokiaľ nedôjde k výraznejšej zmene situácie na strane ponuky.