



BYTY Z DRUHEJ RUKY OPĀŤ ZDRAŽE- LI, DOSTUPNŠŤ BÝVANIA SA ZHOR- ŠILA NO STÁLE OSTÁVA SILNÁ

Priemerná cena bytov ponúkaných na sekundárnom trhu v Bratislave vzrástla na 3 192 €/m². V medziročnom porovnaní to znamená nárast o 15,3 %, za čím stojí najmä prudký rast cien z 1. polroka 2021. Dostupnosť bývania sa v roku 2021 v Bratislave dôsledkom prudkého nárastu cien zhoršila, no vďaka nízkym úrokovým sadzbám a rastúcim mzdám stále ostáva silná. Priemerné nájomné ostalo na rovnakej úrovni ako predošlý štvrťrok, no medziročne vzrástlo o 10,75 %.

Z ponúk realitných kancelárií, zozbieraných počas 3. štvrťroku 2021, vyplýva, že sa priemerná cena bytov z druhej ruky v Bratislave zvýšila na 3 192 €/m². V medziročnom porovnaní sa tak jedná o 15,3%-ný nárast, aj keď v porovnaní s druhým štvrťrokom došlo k rastu len o 0,5%. Nižší medzikvartálny nárast môže byť znakom spomaľovania tempa rastu cien bytov, no môže byť aj dôsledkom letnej dovolenkovej sezóny, keď aktivita na realitnom trhu spravidla utícha.

Najdrahšie byty sa ako zvyčajne ponúkali v okrese BA I, kde sa priemerná cena nachádzala tesne pod hranicou

4 000 €/m². V tomto okrese ponuku zároveň tvorili podstatne väčšie byty než vo zvyšných bratislavských okresoch a priemerná cena bytov tu tak dosahovala 309 tisíc eur. Okresy BA II, BA IV a BA V ponúkali byty s priemernou jednotkovou cenou 2 900-3 100 €/m² resp. absolútnou cenou 180-190 tisíc eur. Byty v okrese BA III sa kvôli drahšej mestskej časti Nové Mesto dostali na úroveň 3 317 €/m² pričom absolútna cena za priemerný byt tu dosahovala 216 tisíc eur.

- Jednotková cena bytov na sekundárnom trhu vzrástla na 3 192 €/m²
- Priemerná cena vzrástla medziročne o 15,3 %
- Rozdiel medzi staršími a novými bytmi sa pohyboval na úrovni 881 €/m²
- Priemerná cena nájmu dosiahla 12,78 €/m² po medziročnom raste o 10,75 %
- Dostupnosť bývania sa zhoršila najmä kvôli výraznejšiemu rastu cien na sekundárnom trhu

Tabuľka 1: Špecifická ponuka bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas 3. Q 2021

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	79,44	3 975 €	309 019 €
BA II	62,08	3 101 €	189 272 €
BA III	65,83	3 317 €	216 186 €
BA IV	64,90	2 942 €	187 270 €
BA V	62,39	2 998 €	180 166 €
Celkový súčet	65,38	3 192 €	205 926 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií počas 3.Q 2021

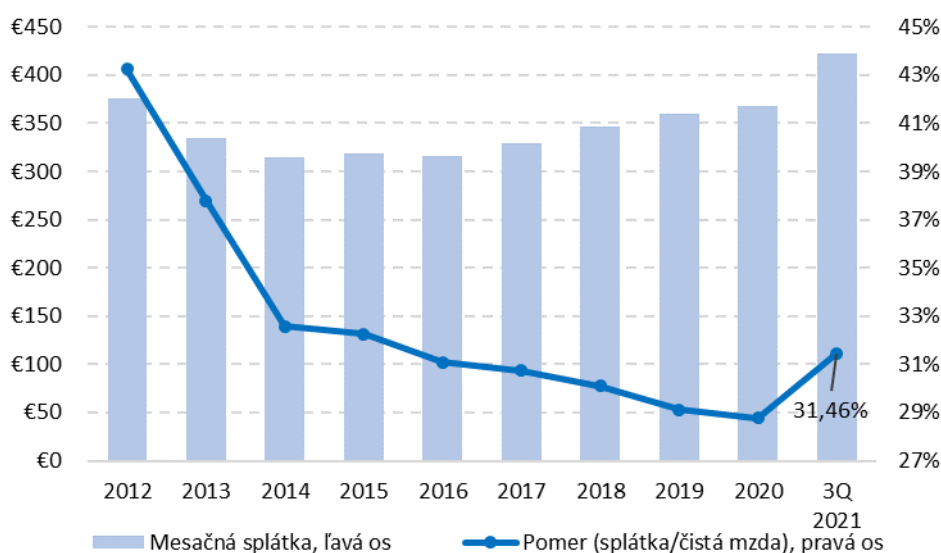
Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	558 €	760 €	1 144 €	1 681 €	2 314 €	1 012 €
BA II	502 €	636 €	858 €	1 029 €	1 437 €	684 €
BA III	492 €	644 €	861 €	1 241 €	2 498 €	729 €
BA IV	504 €	634 €	803 €	1 236 €	1 734 €	732 €
BA V	484 €	637 €	823 €	944 €	1 809 €	651 €
Spolu	510 €	669 €	946 €	1 362 €	2 069 €	791 €

Alternatívou ku kúpe bytu je prenájom, pričom priemerná výška nájomného vrátane energií v Bratislave v treťom štvrtroku dosahovala 12,78 €/m². Oproti predchádzajúcemu štvrtroku ostala výška priemerného nájomného bez zmeny, no v medziročnom porovnaní došlo k 10,75%-nému rastu. Priemerné mesačné nájomné s energiami na jednoizbový byt dosahovalo 484 €, na dvojizbový byt 637 € a na trojizbový byt 823 €. Na meter štvorcový sa tak najdrahšie prenajíjali jednoizbové byty. Okresom s najväčšou ponukou nájomných bytov bol aj naďalej BA I, ktorý zvyčajne zastrešuje zhruba 30% ponuky nájomného bývania v Bratislave.

Tempo rastu cien starších bytov na úrovni 15,3% je vôbec najvyšší medziročný nárast od obdobia spred krízy t.j. rokov 2008-2009. Stojí za ním najmä veľký skok z prvého polroka 2021, ktorý ako keby mal dobehnúť rok 2020, keď ceny starších bytov v dôsledku neistých ekonomických vyhlíadok a opatrnosti stagnovali. Podobne silné tempo rastu sme zaznamenali aj na trhu novostavieb a často tak vzniká otázka, či sú dnešné ceny bytov v Bratislave vôbec udržateľné a či pre veľkú časť obyvateľstva bývanie v hlavnom meste je ešte vôbec dostupné.

Pre aspoň čiastočné zodpovedanie na túto otázku použijeme jednoduchý model, ktorý má znázorniť vývoj dostupnosti bývania v hlavnom meste v podobe výšky mesačnej splátky hypotéky priemerne drahého bytu. Vstupné údaje použité pre tento model sú – priemerná jednotková cena bytov na sekundárnom trhu v Bratislave, priemerná čistá mzda v Bratislave, priemerná úroková sadzba na hypotekárnom úvere (použité sú údaje o cene, mzde a sadzbe vždy podľa aktuálnej výšky v danom roku), byt o veľkosti 50 m², hypotéka vo výške 80% ceny nehnuteľnosti a štandardnú, 30-ročnú splatnosť hypotekárneho úveru.

Na grafe môžeme vidieť, že po roku 2012 došlo k výraznému zlepšeniu dostupnosti bývania. V rokoch 2012-2014 priemerná mzda v Bratislave rástla relatívne pomalým tempom okolo 3%, no ceny nehnuteľností stagnovali, resp. až mierne klesali. V rovnakom období zároveň v dôsledku uvoľnenej menovej politiky a poklesu rizika na trhu došlo k znižovaniu úrokových sadzieb na hypotekárnych úveroch, čo sa prejavilo v poklese priemernej mesačnej splátky hypotekárneho úveru z 375 € na 314 €. Priemerná mesačná splátka hypotéky tak klesla zo 43% na 32% čistej mzdy a kúpyschopnosť

Graf 1: Vývoj mesačnej splátky hypotéky pri priemerne drahom byte v Bratislave o veľkosti 50 m²

obyvateľstva sa výrazne zvýšila. V rokoch 2014 - 2020 už došlo k rastu cien nehnuteľností a priemerná splátka hypotéky tak začala rásť, no vzhľadom na stále klesajúce sadzby rástla podstatne pomalším tempom ako samotné ceny nehnuteľností. V rovnakom období však na vyššie tempo rastu nastúpili aj mzdy a v konečnom dôsledku sa pomer splátky hypotéky k čistej mzde konštantne znižoval až na úroveň 29% v roku 2020. Dostupnosť bývania sa tak aj napriek prudkému rastu cien nehnuteľností mierne zlepšovala. Zmena však nastala v roku 2021, keď ceny nehnuteľností poskočili o spomínaných 15%, tempo rastu miezd sa znížilo a pokles úrokových sadzieb bol oproti predchádzajúcim rokom len marginálny. Priemerná mesačná splátka hypotéky bytu o veľkosti 50 m² vzrástla na 422 € a pomer k čistej mzde sa zvýšil na 31,5 %.

Samozrejme, spomínaný model abstrahuje od mnohých faktorov, ako napr. potreby získať 20% financovania z iných zdrojov ako je hypotekárny úver, resp. podmienky maximálnej výšky úveru vo výške 8-násobku čistej ročnej mzdy. Okrem toho pri kúpe nehnuteľnosti s hypotekárnym financovaním je potrebné myslieť aj

na riziko zvýšenia sadzby a tým pádom mesačnej splátky. Účelom modelu je však znázorniť, akú veľkú záťaž na mzde jednotlivca kúpa nehnuteľnosti predstavuje dnes oproti predchádzajúcim rokom. Model nám teda hovorí o skutočnosti, že dostupnosť bývania aj napriek jej aktuálnemu zhoršeniu ostáva silná a vysoké ceny neznamenajú, že si dnes ľudia už nevedia dovoliť kúpu bytu v Bratislave. Skôr ako cena je pre Bratislavu obmedzujúcim faktorom stále nízka ponuka bytov, ktorá bude naďalej tlačiť na cenový rast a vytláčať potenciálnych obyvateľov mesta do okolitých obcí. Na rok 2021 predpokladáme zvýšenie cien nehnuteľností na úrovni okolo 15 % zatiaľ čo v ďalších rokoch v dôsledku zhoršenia dostupnosti bývania predpokladáme postupné zníženie tempa rastu na úroveň 5-10 %.

Rudolf Bruchánik

bruchanik@bencont.sk

0948 035 823