



## PREDAJ NOVÝCH BYTOV V BRATISLAVE SA SPOMALIL, NO ICH CENA STÁLE RASTIE

V priebehu druhého štvrťroka 2022 sa v Bratislave predalo 491 bytov v novostavbách priamo od developerov. Spočítali to analytici spoločnosti Bencont Investments vo svojej najnovšej analýze. Dopyt po bytoch sa tak, podľa nich, citelne ochladil, no ceny ďalej rástli. Medziročné tempo rastu opäť prekonallo 20 %, zatiaľ čo oproti prvému štvrťroku sa ceny zdvihli o 5,3 % na 4 880 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH. Priemerná absolútna cena prvýkrát prekročila hranicu 300 tisíc €. Ponuka bytov mierne vzrástla, no stále sa nachádza na minimálnych úrovniach, čo bude cenu bytov naďalej držať vysoko.

Koncom druhého štvrťroka sa v rámci bratislavských novostavieb v predávalo 1 816 bytov. Ponúkalo ich necelých 80 projektov, resp. ich etáp. Počet voľných bytov sa za posledné 3 mesiace zvýšil o zhruba 150 bytov resp. 9,4%, no oproti druhému štvrťroku 2021 je o 27 % nižší. Ponuka tak ostáva blízko historických mínim. Priemerná cena týchto bytov dosiahla koncom júna 4 880 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 21,7%, zatiaľ čo oproti prvému štvrťroku 2022 ceny vzrástli o 5,3 %.

Ponuka bytov sa v priebehu štvrťroka rozšírila v okresoch BA II a BA V, zatiaľ čo vo zvyšných 3 okresoch nedošlo k žiadnym významným prírastkom a počet predaných bytov tu novú ponuku prevýšil. Priemerná cena bytov v Starom Meste prvýkrát prekonalala hranicu 8 000 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH zatiaľ čo zvyšné štyri okresy už všetky prekonalali hranicu 4 000 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH.

- Ponuka bytov sa ku koncu druhého kvartálu dostala na 1 816 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 4 880 €/m<sup>2</sup> s DPH
- Oproti 2Q predchádzajúceho roku sa ponuka bytov znížila o zhruba 27 %
- Realizačné ceny sa medziročne zvýšili o 19,5 % na 4 417 €
- V druhom polroku 2022 predpokladáme stagnáciu resp. nízky jednociferný rast cien bytov v Bratislave.

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (2.Q.2022)

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m <sup>2</sup>	Priemerná absolútna cena
BA I	167	81,15	8 179 €	597 377 €
BA II	578	58,06	4 692 €	271 308 €
BA III	247	55,13	4 066 €	230 363 €
BA IV	383	67,32	4 400 €	289 432 €
BA V	441	61,70	4 773 €	291 108 €
Spolu	1816	62,61	4 880 €	302 697 €

Tabuľka 2: Špecifická predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (2.Q.2022)

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m <sup>2</sup>	Priemerná absolútna cena
1	97	34,16	4 735 €	162 459 €
2	234	50,27	4 295 €	216 734 €
3	104	74,41	4 408 €	323 359 €
4	49	104,32	4 403 €	457 187 €
5	7	156,95	3 874 €	582 017 €
<b>Spolu</b>	491	59,12	4 417 €	254 103 €

Priemerná rozloha ponúkaných bytov predstavovala 62,6 m<sup>2</sup>, čo predstavuje medziročný aj medzikvartálny pokles o cca 3 %. Za znížením rozlohy stála predovšetkým nová ponuka, keď pribudli najmä malé, medzi kupujúcimi populárnejšie, byty s rozlohou 50 - 60 m<sup>2</sup>. Nižšia rozloha predstavuje pri rastúcej cene na m<sup>2</sup> výrazný rozdiel v absolútnej cene a tým pádom vo veľkosti hypotéky, aj zálohovej platby, ktorú musia klienti hrať z vlastných zdrojov. Priemerná absolútna cena novostavieb totiž už presiahla 300 tisíc € vrátane DPH.

Na strane dopytu došlo v priebehu druhého štvrtroka k miernemu ochladeniu. Počet predaných bytov klesol na 491, čo medziročne predstavuje pokles o 39 %, zatiaľ čo medzikvartálne predaj poklesol o 13 %. Kvartálne sa tak predalo najmenej bytov od druhého štvrtroka 2020, keď vypukla pandémia koronavírusu a následne až od roku 2014. Tu však treba zdôrazniť, že na rozdiel od roku 2014 je ponuka momentálne položivá, čo predaj bytov vo veľkej miere obmedzuje.

Aj napriek nižšiemu dopytu však v raste pokračovala aj cena predaných bytov. V druhom štvrtroku dosiahla 4 417 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 19,5%, zatiaľ čo oproti prvému štvrtroku realizačná cena vzrástla o 9,9 %. Kupujúci tak rastúce ceny bytov naďalej akceptovali. K najvyššiemu medziročnému rastu cien došlo v okresoch BA II a BA V, a to v rozmedzí 25 - 30 %.

Najdopytovaným typom naďalej ostávajú dvojizbové byty, ktorých podiel na predaji osciluje okolo 50 %. Na druhom mieste ostávajú trojizbové byty, no ich podiel na predaji sa za posledné 3 roky znížil zo zhruba 30 % na 21 %. Naopak to čo trojizbové byty stratili získali jednoizbové byty, ktorých podiel na predaji vzrástol z 10 - 15 % na takmer 20 %. Je evidentné, že vysoká cena bytov je pre časť kupujúcich neprekonateľnou prekážkou a musia sa tak uspokojiť aj s menším bytom.

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „Nálada v hospodárstve sa v priebehu druhého štvrtroka zhoršila. Hlavným dôvodom je inflácia, ktorá na Slovensku v júni prekročila 13 % a dosiahla najvyššiu úroveň od roku 2000. Prudký rast zaznamenali aj úrokové sadzby, ktoré sa pri 5 ročných fixáciách ťahajú smerom k 3 %. To všetko priamo vplýva na kúpyschop-

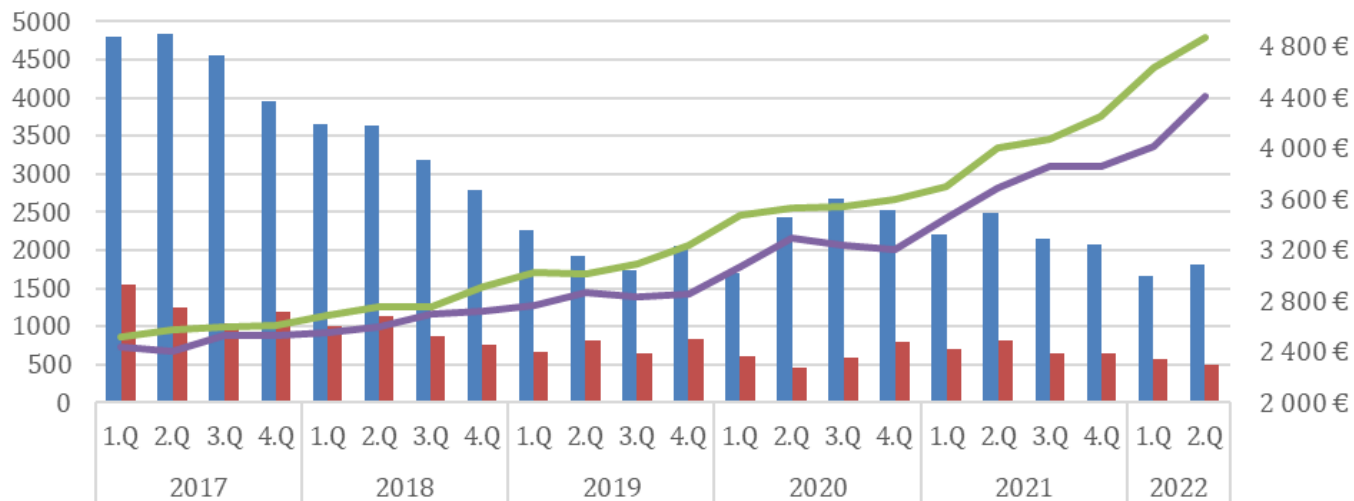
nosť obyvateľstva, ktoré musí väčšiu časť príjmov vynaložiť na základné potreby. Na kúpu nehnuteľnosti a splátku hypotéky tak ostáva menšia časť príjmov, pričom mesačná splátka hypotéky v dôsledku vyšších cien nehnuteľností a úrokových sadzieb rastie. Pre porovnanie – zatiaľ čo v roku 2019 bola priemerná splátka hypotéky na dvojizbovom byte v novostavbe 414 €, pri dnešných cenách a úrokových sadzbách táto suma vzrástla na 780 €. Výsledkom je prirodzene znížený dopyt, čo bolo v druhom štvrtroku viditeľné. To by v konečnom dôsledku malo tlačiť cenu nehnuteľností nadol.

Na druhej strane tu máme stále nízku ponuku bytov, ktorá sa v Bratislave nachádza blízko minimálnych úrovní. Veľké rozostavané projekty vo väčšine prípadov dosahujú taký predaj z papiera, že developerom pokrývajú väčšinu alebo dokonca až všetky odhadované náklady. Významnejšiemu rozšíreniu výstavby bráni nedostatok stavebných povolení a preto sa dnes nenachádzame v situácii, keď by developeri potrebovali vypredávať, aby pokryli svoje záväzky. Práve to je podstatný rozdiel oproti roku 2008, keď výpredajovú paniku spustila extrémne vysoká ponuka voľných rozostavaných a aj dokončených bytov.

Na rok 2022 sme predpokladali tempo rastu cien bytov o 5 - 10 %. Sme v polovici roku a máme za sebou už nárast o 14 %. Výsledné číslo teda môže byť ešte vyššie, no vzhľadom na výrazné zhoršenie kúpyschopnosti obyvateľstva a s ním spojený pokles predaja nepredpokladáme ďalší rast cien. Očakávame, že developeri zaujmú opatrnejší prístup a skokové zvyšovania cien už realizovať nebudú. V druhom polroku tak očakávame skôr stagnáciu, resp. nízky jednociferný rast cien bytov v Bratislave.“

**Rudolf Bruchánik**  
bruchanik@bencont.sk  
0948 035 823

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



voľné novostavby (ľavá os)

počet predaných bytov (ľavá os)

cena voľných bytov na m<sup>2</sup> s DPH (pravá os)

cena predaných bytov na m<sup>2</sup> s DPH (pravá os)