



## PRENÁJOM SA STÁVA LACNEJŠOU ALTERNATÍVOU SPLÁCANIA HYPO- TÉKY. STARŠIE BYTY ZDRAŽELI V BRATISLAVE O TAKMER 20 %

Ceny starších bytov v Bratislave v medziročnom porovnaní vzrástli o necelých 20 %. Kopírovali tak rast cien novostavieb, ktoré v hlavnom meste zdraželi podobným tempom. Na trhu s nájomným bývaním došlo v medziročnom porovnaní k rastu priemerného nájomného o 5,7 %. Zaujímavosťou však je zmena oproti prvému štvrťroku 2022, keď za tri mesiace došlo k skokovému rastu nájomného o 6,8 %. Dôvodom je zrejme zvýšený dopyt zo strany cudzincov, ktorý vyvolala vojna na Ukrajine, tvrdia analytici Bencont Investments vo svojej najnovšej analýze vývoja cien nájomného bývania a starších bytov v druhom kvartáli 2022.

Počas druhého štvrťroka 2022 vzrástla priemerná cena bytov predávaných na sekundárnom trhu v Bratislave na 3 785 €/m<sup>2</sup>. V medziročnom porovnaní tak ceny vzrástli o 19,1 %, zatiaľ čo v porovnaní s 1. štvrťrokom došlo k skokovému nárastu o 6,8 %. Ceny starších bytov sa tak ťahali za novostavbami, ktoré pri raste o 22 % dosiahli rekordnú cenu na úrovni 4 880 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH. Rozdiel medzi staršími bytmi a novostavbami tak predstavoval 1 095 €/m<sup>2</sup>.

Čo sa rozdelenia podľa okresov týka, medziročný aj medzikvartálny rast cien bol podobný vo všetkých pia-

tich okresoch a pohyboval sa v rozmedzí 17,34 % za okres BA I až po 21,13 % za BA V. Najdrahšie staršie byty sa prirodzene predávali v Starom Meste pri priemernej cene 4 671 €/m<sup>2</sup> zatiaľ čo najnižšia priemerná cena bola pri 3 450 €/m<sup>2</sup> v okrese BA IV.

Priemerná rozloha starších bytov dosiahla 65,83 m<sup>2</sup>, čo nepredstavuje významnú zmenu. Priemerná absolútna cena bytov sa vyšplhala na 244 tisíc eur, to je v medziročnom porovnaní nárast o 15 %.

Zaujímavosťou druhého štvrťroka je trh s nájomným bývaním. Ten bol v priebehu posledných mesiacov

- Jednotková cena bytov na sekundárnom trhu vzrástla na 3 785 €/m<sup>2</sup>
- Priemerná cena vzrástla medziročne o 19,1 %
- Rozdiel medzi staršími a novými bytmi sa pohyboval na úrovni 1 095 €/m<sup>2</sup>
- Priemerná cena nájmu dosiahla 13,51 €/m<sup>2</sup> po medziročnom raste o 5,7 %
- V roku 2022 očakávame spomalenie rastu cien na úroveň jednociferných čísel

Tabuľka 1: Špecifická ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas 2.Q 2022

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	77,84	4 671 €	348 400 €
BA II	61,75	3 642 €	219 400 €
BA III	68,10	3 859 €	257 704 €
BA IV	67,41	3 450 €	227 573 €
BA V	60,80	3 578 €	209 995 €
<b>Celkový súčet</b>	<b>65,83</b>	<b>3 785 €</b>	<b>243 927 €</b>

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií počas 2.Q 2022

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	572 €	800 €	1 213 €	1 779 €	2 334 €	989 €
BA II	499 €	673 €	885 €	1 080 €		688 €
BA III	503 €	683 €	897 €	1 562 €	2 164 €	765 €
BA IV	517 €	653 €	863 €	1 141 €	891 €	713 €
BA V	505 €	651 €	801 €	1 137 €		646 €
Spolu	518 €	702 €	967 €	1 452 €	1 982 €	776 €

predmetom viacerých diskusií, či už ohľadom príchodu cudzincov v dôsledku vojny na Ukrajine alebo ohľadom zhoršenia kúpyschopnosti pri kúpe vlastného bývania. Zdá sa, že čísla za mesiace apríl, máj a jún naozaj potvrdzujú zvýšený dopyt po nájomnom bývaní v Bratislave. Zaznamenali sme významný pokles počtu ponúk na trhu v priebehu štvrtroka. Týkal sa všetkých kategórií podľa počtu izieb. K najvýraznejšiemu poklesu však došlo v kategóriách 3,4 a 5 izbových bytov. Zatiaľ čo v prvom štvrtroku tieto kategórie tvorili 37,5 % ponuky, teraz to bolo už len 30,5 %. Predpokladáme tak, že za poklesom stojí nárazovo zvýšený dopyt po väčších nájomných bytoch z strany prisťahovalcov z Ukrajiny, ktorí hľadajú bývanie pre svoje rodiny. Okrem toho môže za znížením ponuky stáť aj všeobecne vyšší dopyt po nájomnom bývaní, keďže sa vzhľadom na rast cien nehnuteľností a aj úrokových sadzieb stáva kúpa vlastného bývania menej dostupná.

To všetko malo vplyv aj na výšku nájomného, ktorá oproti prvému štvrtroku 2022 vzrástla skokovito o 6,8 % na 13,51 €/m<sup>2</sup> mesačne vrátane energií. Medzikvartálny nárast tak bol dokonca vyšší ako medziročný rast, ktorý predstavoval len 5,7 %. Za nárastom nájomného stojí spomínaný vyšší dopyt ale aj výpadok časti ponuky väčších bytov, ktoré kvôli nižšiemu nájomnému na m<sup>2</sup> znižujú priemer. Priemerné nájomné s energiami pri jednoizbovom byte dosahovalo 518 €, dvojizbovom 702 € a trojizbovom 967 € mesačne.

Trh s bytmi z druhej ruky je substitučným statkom k novostavbám. Tie dlhodobo trpia nízkou ponukou v dôsledku nedostatočného počtu stavebných povolení v Bratislave. Nízka ponuka a vysoký dopyt prirodzene vedú k rastu cien nehnuteľností, čo sa na tomto trhu pretavilo v plnej miere. Cena novostavieb za posledné 3 roky vzrástla až o 61 %. Mnoho ľudí sa preto obracalo na sekundárny trh, kde sa cena bytov pohybovala o 20-30 % pod cenami novostavieb. To prirodzene spôsobovalo vyšší dopyt na tomto trhu a ceny starších bytov nasledovali novostavby. Za spomínané obdobie 3 rokov tak ceny starších bytov vzrástli o 44 %.

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „K prudkému rastu cien starších bytov, ale aj novostavieb, sa za posledné mesiace pridala aj nárast úrokových sadzieb. Tie majú veľký význam pri hypotekárnom financovaní, kde aj malý nárast sadzieb dokáže spôsobiť vysoký rast mesačnej splátky hypotéky. Pre porovnanie sme použili jednoduchý model porovnania vývoja mesačnej splátky hypotéky s priemerným nájomným bez energií pri byte o veľkosti 50 m<sup>2</sup>. Splátka hypotéky je vypočítaná na základe parametrov 30 ročnej splatnosti, výšky úveru na úrovni 80 % ceny nehnuteľnosti a úrokovej sadzbe aktuálnej v danom období. Priemerná splátka hypotéky pri novom nákupe nehnuteľnosti narástla za posledné 3 roky pri novostavbách z 415 € na 771 €, zatiaľ čo pri starších bytoch z 363 € na 598 €. Ide o 85 % resp. 65 %-ný nárast. Priemerné nájomné bez energií sa za rovnaké obdobie nemenilo a ostalo na úrovni 560 € mesačne. Veľký rozdiel je v tom, že zatiaľ čo posledné roky boli mesačné výdavky na nájomné vyššie ako na hypotéku, v roku 2022 sa toto zmenilo a nájomné sa stalo lacnejšou alternatívou. Slováci aj naďalej budú silne preferovať kúpu nehnuteľnosti, no myslíme si, že trend smerom k nájomnému bývaní sa týmto len odštartuje.“

„Vzhľadom na zhoršenie dostupnosti bývania a všeobecnú makroekonomickú neistotu predpokladáme, že dopyt po vlastnom bývaní sa mierne ochladí. Na druhej strane stále vnímame obmedzenú novú výstavbu v Bratislave, čiže ponuka aj naďalej ostane výrazne oklieštená. V konečnom dôsledku tak predpokladáme spomalenie rastu cien nehnuteľností v Bratislave na nízke jednociferné čísla,“ uzatvára Bruchánik.

**Rudolf Bruchánik**

**bruchanik@bencont.sk**

**0948 035 823**

Graf 1: Porovnanie mesačnej splátky hypotéky a nájomného bez energií v Bratislave

