



## PREDAJ BYTOV V BRATISLAVE ĎALEJ SPOMAĽUJE, CENOVÝ RAST SA ZA- STABILIZOVAL

Bratislavský realitný trh sa v lete 2022 niesol v znamení zníženej aktivity. Tá bola dôsledkom nie len zvyčajného letného útlmu ale aj zhoršenej dostupnosti bývania z dôvodu zvyšujúcich sa úrokových sadzieb a inflácie. V priebehu tretieho štvrťroka sa v Bratislave predalo necelých 250 bytov v novostavbách, čo je jedno z najnižších sledovaných čísel. Zároveň však došlo k miernemu rastu cien predaných bytov. Na strane ponuky sa ceny voľných bytov oproti druhému štvrťroku zastabilizovali a počet voľných bytov sa zvýšil.

Koncom septembra 2022 sa na bratislavskom trhu s novostavbami nachádzalo 2 418 voľných bytov. Oproti druhému štvrťroku 2022 tak prišlo k rastu ponuky o 33 %, zatiaľ čo v medzioročnom porovnaní sa počet voľných bytov zvýšil o 13 %. Priemerná cena voľných bytov bola 4 899 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH, čo v medzioročnom porovnaní predstavuje nárast o 20 %. V porovnaní s druhým štvrťrokom sa však cena voľných bytov stabilizovala s rastom iba 0,4 %.

Ponuka novostavieb vzrástla najmä v okresoch BA IV, BA III a BA V, pričom ju rozšírili nové projekty, resp. ďalšie etapy už existujúcich projektov. K výraznejšiemu medzikvartálnemu rastu priemernej ceny nad 5 % prišlo len v okresoch BA II a BA III, a to v dôsledku príchodu drahších bytov v dvoch projektoch s prémiovou lokalitou. Existujúce projekty v dôsledku zníženého predaja udržali ceny na zhruba rovnakých úrovniach ako v druhom štvrťroku.

- Ponuka bytov sa ku koncu druhého kvartálu dostala na 2 418 voľných bytov
- Jednotková cena voľných bytov vzrástla na 4 899 €/m<sup>2</sup> s DPH
- Oproti 3Q predchádzajúceho roku sa ponuka bytov zvýšila o 13 %
- Realizačné ceny sa medzioročne zvýšili o 19,5 % na 4 611€
- V nasledujúcom roku očakávame stagnáciu resp. spomalenie medzioročného rastu cien novostavieb na úroveň do 5 %

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (3.Q.2022)

| Okres  | Počet bytov | Priemerná výme-<br>ra | Priemerná cena na<br>m <sup>2</sup> | Priemerná absolútna<br>cena |
|--------|-------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| BA I   | 160         | 80,49                 | 8 425 €                             | 605 518 €                   |
| BA II  | 588         | 60,07                 | 5 132 €                             | 306 911 €                   |
| BA III | 334         | 56,11                 | 4 385 €                             | 252 237 €                   |
| BA IV  | 830         | 63,51                 | 4 267 €                             | 268 589 €                   |
| BA V   | 506         | 59,45                 | 4 906 €                             | 287 449 €                   |
| Spolu  | 2418        | 61,92                 | 4 899 €                             | 300 970 €                   |

Tabuľka 2: Špecifická predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (3.Q.2022)

| Počet izieb  | Počet bytov | Priemerná výmera | Priemerná cena na m <sup>2</sup> | Priemerná absolútna cena |
|--------------|-------------|------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1            | 46          | 31,70            | 4 888 €                          | 152 292 €                |
| 2            | 114         | 50,30            | 4 472 €                          | 225 686 €                |
| 3            | 52          | 73,62            | 4 460 €                          | 330 565 €                |
| 4            | 32          | 114,64           | 4 872 €                          | 551 427 €                |
| 5            | 3           | 113,98           | 5 708 €                          | 628 298 €                |
| <b>Spolu</b> | <b>247</b>  | <b>60,46</b>     | <b>4 611 €</b>                   | <b>277 810 €</b>         |

Z pohľadu interiérovej plochy bytov Bencont Investments zaznamenal pokles priemernej rozlohy na 61,92 m<sup>2</sup>. Ďalej tak pretrvával trend výstavby menších bytov, ktoré sú z hľadiska absolútnej ceny dostupnejšie. To platilo najmä pre novú ponuku, kde priemerná rozloha bytov dosahovala len 57 m<sup>2</sup>. Priemerná absolútna cena sa držala na úrovni 301 tisíc € vrátane DPH, čo v porovnaní s druhým štvrťrokom znamenalo stabilizáciu cien.

Na strane dopytu analytici v priebehu tretieho štvrťroka 2022 videli 247 predaných bytov. V medzikvartáľom porovnaní sa tak počet predaných bytov prepadol o 50 %, zatiaľ čo oproti letu 2021 dokonca o 61,5 %. Aj napriek výrazne nižšiemu predaju však pokračoval nárast cien predaných bytov a to na úroveň 4 611 €/m<sup>2</sup> vrátane DPH. Oproti druhému štvrťroku sa realizačné ceny zvýšili o 4,4 %, zatiaľ čo medziročne vzrástli o 19,5 %. Ceny predaných bytov sa tak ťahali za voľnými bytmi, keď sa z ponuky postupne vypredávajú byty s podpriemernou cenou. V rozdelení podľa počtu izieb neboli zaznamenané výrazné zmeny, keď ďaleko najpredávanejšími ostali dvojizbové byty, nasledované troj, jedno a štvorizbovými bytmi.

Prudký pokles počtu predaných bytov v Bratislave korešpondoval s vývojom v iných krajinách, kde takisto dochádza k výraznému ochladeniu aktivity na realitnom trhu. Primárnym dôvodom tejto zmeny sú úrokové sadzby, ktorých nárast je reakciou centrálnych bánk na infláciu. Prudký rast úrokových sadzieb šokovo dvíha mesačné splátky nových hypoték a tým pádom podiel výdavkov na bývanie k celkovým výdavkom domácností. Tie sú už aj tak zvýšené v dôsledku inflácie, čo prudko znížilo dostupnosť bývania v Bratislave ale aj vo zvyšku Slovenska či Európy.

Výhodou pre Slovensko však ostáva spoločná mena euro, keď si aj napriek nárastu sadzieb požičiavame za podstatne lacnejšie ako napr. naši susedia z V4. Priemerná sadzba na nových hypotékach v Česku a Poľsku sa už blíži k 7% zatiaľ čo v Maďarsku prekroči-

la 10%. Oproti tomu sú naše hypotéky so sadzbou 3-4% na normálnych úrovniach a pre priemerne zarábajúci pár je splátka hypotéky stále akceptovateľným výdavkom v rámci rodinného rozpočtu. Za abnormálne môžeme považovať skôr sadzby okolo 1%, na ktoré sme si začali zvykať. Tie už však s najväčšou pravdepodobnosťou tak skoro (ak vôbec) neuvidíme.

Pri prudkom poklese dopytu sa opäť objavuje otázka, či dôjde k prepadu cien bytov. Na jednej strane sa toto riziko zvýšilo, keby znížený dopyt po novom bývaní bol dlhodobou záležitosťou zatiaľ čo ponuka by naďalej rástla. Tu si však treba uvedomiť viacero faktorov, ktoré hovoria silno proti poklesu cien bytov. Prvým je spomínaná normálna úroveň hypotekárnych sadzieb. Ich prudký rast bol síce šokom, no kupujúci sa tomuto novému normálu prispôbia. Druhým faktorom je nárast cien vstupov – pozemkov, stavebných materiálov a prác. Pokiaľ budú developeri predpokladať, že pri dnešných nákladoch nepredajú byty za dnešné ceny, tak sa množstvo projektov nebude realizovať. To nás privádza k tretiemu faktoru, ktorým je stále obmedzená ponuka nových bytov. Aj napriek jej miernemu nárastu v treťom štvrťroku je bytov stále málo a vydávané stavebné povolenia nenaznačujú, že by sa niečo malo zmeniť. Väčšinu projektov, ktoré sú ďalej v povoľovacom procese zastrešuje niekoľko veľkých developerov, ktorí sa jednoducho rozhodnú novú výstavbu spomaliť keď začítia riziko zníženého predaja. Štvrtým faktorom je skutočnosť, že aj keď sa dopyt po nehnuteľnostiach financovaných hypotékou spomalil, v Bratislave stále existuje množstvo kupujúcich s veľkým objemom vlastných zdrojov, ktorých inflácia ani rast sadzieb výrazne neovplyvní. Práve naopak, v týchto prípadoch môže kúpa nehnuteľnosti slúžiť ako ochrana voľných financií pred infláciou.

Kvôli spomínaným faktorom neočakávame pokles cien nehnuteľností no zároveň si myslíme, že vysoká inflácia, energetická kríza a všeobecná negatívna nálada v hospodárstve zabráni výraznému oživeniu dopytu. Na nasledujúci rok tak očakávame zastavenie

rastu cien novostavieb resp. pokles medziročného tempa rastu na úroveň do 5%.

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

Graf 1: Vývoji na trhu novostavieb v Bratislave

