



ZA KÚPU BYTU SI UŽ NEPRIPLATÍME, NÁJOMNÉ BUDE RÁŠŤ AJ NAĎALEJ

Ceny bytov ponúkaných v Bratislave na sekundárnom trhu (byty „z druhej ruky“) sa zastabilizovali na úrovni tesne pod 3900 €/m². Medziročne narástli o 21 %, no za posledné mesiace, vrátane októbra a novembra, sa držia na rovnakej úrovni. Sekundárny trh tak reagoval rovnako ako novostavby, kde takisto došlo k zastaveniu cenového rastu a k poklesu dopytu. Pokračoval však trend rastu nájomného, ktoré sa v Bratislave vyšplhalo na priemerných 13,68 €/m² vrátane energií.

- *Jednotková cena bytov na sekundárnom trhu sa zastabilizovala na 3 877 €/m²*
- *Priemerná cena vzrástla medziročne o 21 %*
- *Rozdiel medzi staršími a novými bytmi sa pohyboval na úrovni 1 022 €/m²*
- *Priemerná cena nájmu dosiahla 13,51 €/m² po medziročnom raste o 7,1 %*
- *Aktivita na sekundárnom trhu zostane spomalená, neočakávame nominálny prepad cien nehnuteľností, no vďaka vysokej inflácii môže dôjsť k reálnemu poklesu*

Priemerná cena bytov ponúkaných v Bratislave z druhej ruky sa v priebehu druhého štvrťroka dostala na 3 877 €/m², čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast o 21 %. Oproti druhému štvrťroku vzrástla o 2,4 %, no keď zoberieme do úvahy aj mesiace október a november, tak môžeme povedať, že sa cenový rast starších bytov zastavil. Aj v prípade starších bytov je tak evidentný trend schladenia dopytu, rovnako ako pri novostavbách. Tie na konci tretieho štvrťroka dosiahli 4 899 €/m², čo bolo rovnaké číslo ako v prípade druhého štvrťroku 2022.

„Rovnako ako jednotková cena starších bytov sa zabrzdil aj rast absolútnej ceny, ktorá momentálne

v priemere za Bratislavu dosahuje 246 tisíc eur. V medziročnom porovnaní sa tak zvýšila o 19 %, zatiaľ čo v porovnaní s druhým štvrťrokom len o 0,7 %. Priemerná rozloha starších bytov v medziročnom aj medzikvartálnom porovnaní dosiahla mierny pokles do 1,5 % na aktuálnu úroveň 64,82 m²,“ hovorí hlavný analytik [Bencont Investments](#) Rudolf Bruchánik. Aj na sekundárnom trhu tak môžeme hovoriť o trende znižujúcej sa výmery, aj keď je oproti novostavbám podstatne miernejší. Súvisí predovšetkým s tým, že aj na sekundárny trh sa postupne dostávajú novostavby s nižšou rozlohou, ktoré ťahajú priemer nadol. Evidujeme aj pokles podielu 3 a 4 izbových bytov na sekundárnej ponuke, čo môže byť spôsobené ich rýchlejšim vý-

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave počas 3.Q 2022

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	79,38	4 747 €	361 323 €
BA II	63,06	3 766 €	232 002 €
BA III	64,40	3 942 €	248 885 €
BA IV	62,72	3 520 €	211 900 €
BA V	60,17	3 724 €	216 854 €
Celkový súčet	64,82	3 877 €	245 640 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií počas 3.Q 2022

Okres/izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	579 €	820 €	1 183 €	1 910 €	2 560 €	1 015 €
BA II	534 €	708 €	938 €	1 228 €	1667,6	738 €
BA III	539 €	702 €	912 €	1 335 €	2 632 €	806 €
BA IV	523 €	682 €	824 €	1 159 €	1 321 €	757 €
BA V	525 €	673 €	830 €	965 €		688 €
Spolu	540 €	728 €	973 €	1 422 €	2 062 €	816 €

predajom, keď kupujúci finančne nedosiahnu na väčší byt v novostavbách a musia siahnuť skôr po staršom byte.

Za rastom priemerného nájomného zatiaľ nestoja ceny energií

Bencont Investments eviduje pokračovanie rastu bratislavského priemerného nájomného na meter štvorcový po skokovitom náraste o 6,8 % medzi prvým a druhým štvrťrokom 2022. V treťom štvrťroku sa cenový rast síce spomalil, no pokračoval s medzikvartálnym rastom o 1,3 %. V medziročnom porovnaní tak nájom vzrástol o 7,1 % a dostali sa na 13,68 €/m² vrátane energií. Je potrebné poznamenať, že za rastom priemerného nájomného zatiaľ nestoja ceny energií ale základná zložka nájomu. Priemerné mesačné nájomné dosiahlo úroveň 776 € vrátane energií. 1-izbové byty sa prenajíмали za 540 €, 2-izbové za 728 € a 3-izbové byty za 973 €.

Bruchánik: Inflácia spraví kúpu nehnuteľnosti dostupnejšou

„V najbližšom roku očakávame rastúci tlak na ďalšie zvyšovanie nájomného. Dôvodom je zvýšenie cien energií, ktorých dopad sa odhaduje zatiaľ len ťažko. Postupne však dôjde aj k rastu základnej zložky nájomného. To bude súvisieť predovšetkým s infláciou a s vyššími úrokovými sadzbami. Prenajímateľom, ktorí byt financujú prostredníctvom hypotéky bude postupne narastať splátka v dôsledku vyšších úrokov. Časť tohto nárastu sa budú snažiť preniesť na nájomcu. To sa napríklad už deje v Spojených štátoch, kde

s prenájomom bytov bežne podnikajú aj firmy. Okrem toho bude tlak na rast nájomného vytvárať aj inflácia, keď budú prenajímateľa uplatňovať inflačné doložky, resp. ak ich v zmluvách nemajú, tak sa budú snažiť s nájomcami vyjednať vyššie nájomné. Na strane nájomcov očakávame zvýšenie dopytu po nájomnom bývaní. Prudký rast cien nehnuteľností v spojení s nárastom úrokových sadzieb drasticky znížil dostupnosť vlastného bývania. Prirodzene tak dôjde k presunu pozornosti na substitút, ktorým je prenájom. Vysoká inflácia zároveň povedie k nominálnemu rastu miezd, čo prispeje k akceptácii nárastu nájomného,“ hovorí Bruchánik a uzatvára analýzu: „Na sekundárnom trhu s bytmi ostane aktivita výrazne spomalená a k jej opätovnému rozbehnutiu dôjde až po zlepšení ekonomických vyhliadok, nárastu príjmov domácností a akceptácii úrokových sadzieb. Prepad cien nehnuteľností však neočakávame - aspoň nie z nominálneho hľadiska. Z reálneho hľadiska v dôsledku vysokej inflácie však oproti zvyšnému spotrebiteľskému košu a príjmom domácností dôjde k poklesu. Práve inflácia tak bude predstavovať ventil zhoršenej dostupnosti bývania, keď postupne narastú príjmy domácností, zatiaľ čo cena nehnuteľností ostane nezmenená a kúpa vlastného bývania sa tak stane o niečo dostupnejšia.“

Rudolf Bruchánik

bruchanik@bencont.sk

0948 035 823

Graf 1: Porovnanie mesačnej splátky hypotéky a nájomného bez energií v Bratislave (byt 50 m²)