



BENCONT GROUP

ROČNÍK 2022 | 4. KVARTÁL

KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

V TOMTO ČÍSLE:

- *V roku 2022 sa v bratislavských novostavbách predalo 1 519 bytov, najmenej od finančnej krízy v roku 2008, vypočítali to vo svojej najnovšej správe analytici Bencont Investments.*
- *Predaj v prvom polroku bol relatívne silný, s počtom predaných bytov cez 1000. V druhom polroku však došlo k výraznému ochladeniu, keď sa za 6 mesiacov nepredalo ani 500 bytov.*
- *Priemerná cena voľných bytov vzrástla o 15,2 %, aj keď od druhého polroka stagnuje na úrovni okolo 4 900 €/m² vrátane DPH.*
- *Ponuka voľných bytov sa zvýšila o 33 % z 2 072 na 3 209.*
- *Po takmer ôsmich rokoch silného predaj a dvojciferného rastu cien sa tak aktivita na realitnom trhu výrazne ochladila.*

V BRATISLAVE SA V ROKU 2022 PREDALO NAJMENEJ BYTOV OD FINANČNEJ KRÍZY, RAST CIEN SA ZASTAVIL

Koncom roka bolo v ponuke **3 209 bytov** v novostavbách

Jednotková cena voľných bytov zostala na úrovni **4 903 €/m²**

V štvrtom kvartáli sme zaznamenali predaj len **215 bytov**

Podľa analýzy Bencont Investments ponuku bytov v rámci novostavieb tvorilo ku koncu roka 2022 v Bratislave 3 209 bytov v rámci 75 projektov. Za rok 2022 sa tak ponuka zvýšila od 33% a nad úroveň 3 000 sa dostala prvýkrát od roku 2018. Priemerná cena týchto bytov sa pohybovala na úrovni 4 900 €/m², rovnako ako v druhom a treťom štvrtroku 2022. Aj napriek medziročnému rastu o 15,2 % tak je evidentné, že sa cenový rast zastavil. Zároveň však treba povedať, že k znižovaniu cien nedošlo a aj nové projekty sa do ponuky uvádzajú za ceny zodpovedajúce existujúcim cenám v daných lokalitách.

K najvyššiemu medziročnému rastu cien došlo v okrese BA III, kde sa cena bytov zvýšila až o 33 % na 4 826 €/m² vrátane DPH. Prudký rast bol kombináciou rastu cien v existujúcich projektoch v mestskej časti Rača ako aj príchodom nových, drahších projektov v mestskej časti Nové Mesto. Naopak, najpomalšie rástli ceny v okrese BA V, a to len o 6,3 %. Tu však treba povedať, že Petržalka si najvýraznejším zdražovaním prešla už v roku 2021, keď sa na konci roka zaradila medzi najdrahšie mestské časti. Najvyššie ceny nehnuteľností bol prirodzene v okrese BA I, ktorý rok 2022 zakončil s priemernou ce-

nou 7 445 €/m² vrátane DPH.

Priemerná absolútna cena bytov v bratislavských novostavbách dosiahla 296 tisíc € vrátane DPH. Medziročne sa tak zvýšila o 10%, čo je dôsledkom kombinácie rastu ceny na štvorec o 15% a poklesu priemernej rozlohy o 5%. Byty v okresoch BA II-BA V sa v priemere predávali za 268 až 286 tisíc EUR vrátane DPH. Priemer v starom meste bol pri sume 512 tisíc eur takmer dvojnásobný, čo má za následok vyššiu jednotkovú cenu, ale aj o 20% vyššiu plochu bytov. Tá sa v priemere za Bratislavu koncom roka pohybovala na úrovni 61 m². Oproti koncu 2021 sa postupne znížila o 5% z 64,5 na 61 m².

Čo sa predaja novostavieb v Bratislave týka, tu sme za posledné 3 mesiace roku 2022 zaznamenali 215 predaných bytov. Ide tak o ešte nižšie číslo ako v 3. štvrtroku, celkovo najnižšie od finančnej krízy v roku 2008. Ochladenie dopytu v dôsledku zníženej kúpyschopnosti a negatívneho sentimentu je evidentné už druhý štvrtrok po sebe.

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov 4. kvartál 2022

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	262	72,52	7 445 €	512 689 €
BA II	996	58,33	4 833 €	283 348 €
BA III	552	58,68	4 826 €	277 923 €
BA IV	942	62,69	4 357 €	268 192 €
BA V	457	59,88	4 867 €	286 462 €
Spolu	3209	61,05	4 903 €	296 482 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb 4. kvartál 2022

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	25	32,63	5 628 €	179 530 €
2	114	51,04	4 698 €	240 041 €
3	53	77,58	4 609 €	346 753 €
4	22	121,40	5 858 €	696 682 €
5	1	118,87	5 031 €	598 000 €
Spolu	215	62,96	4 903 €	301 840 €

V roku 2022 sa v hlavnom meste predalo len 1519 bytov

Za celý rok 2022 sa spolu predalo 1 519 bytov, najmenej od finančnej krízy. Predaj v prvej polovici roka bol relatívne silný a z ponuky tak zmizlo cez 1 000 bytov. V druhej polovici však došlo k prudkému ochladeniu a spolu sa nepredalo ani 500 bytov. Priemerná cena predaných bytov sa pohybovala okolo 4 900 €/m² vrátane DPH. Tá v priebehu roka 2022 dobiehala ceny voľných bytov a ku konca roka sa dostala na túto úroveň. Z tohto vyplýva, že sa dopyt nesústreďuje len na okrajové a dostupnejšie projekty ale na celé spektrum a akceptuje aktuálnu cenu. Akurát počet predaných bytov je podstatne nižší, no predaj sa znížil aj v nižšom aj vo vyššom segmente. Oproti roku 2021 sa v roku 2022 najviac spomalil predaj väčších, 3-4 izbových bytov, zatiaľ čo najnižšie spomalenie dopytu zaznamenali 1-izbové byty. V dôsledku zníženej kúpyschopnosti je tak evidentná preferencia menších a tým pádom lacnejších bytov.

K výraznému ochladeniu dopytu po nehnuteľnostiach posledného pol roka dochádza nie len v Bratislave ale aj naprieč celým rozvinutým svetom. Nedá sa však povedať, že by išlo o veľké prekvapenie. Zhoršená dostupnosť bývania v dôsledku prudkého cenového rastu bola evidentná už posledné roky, no nízke úrokové sadzby a hospodársky rast držali dopyt vysoko. Špecifikom roku 2022 bola rýchlosť, akou zmeny v ekonomike nastali. Vypuknutie vojny na území Ukrajiny rozpútalo v Európe energetickú krízu, v dôsledku ktorej utrpel najmä priemysel-

ný a poľnohospodársky sektor. Nárast cien energií výrazne prispel k už aj tak rozbehutej inflácii, pričom tá sa tak dostala do výšok, ktoré rozvinuté ekonomiky nevideli už desaťročia. To prirodzene viedlo k jedinému dlhodobému účinnému mechanizmu na krotenie inflácie – rastu úrokových sadzieb.

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „Úrokové sadzby majú na realitný trh obzvlášť významný vplyv, keďže ide o sektor ekonomiky, ktorý je charakterizovaný vysokou mierou zadlženia. Nárast úrokových sadzieb z 1% na 4% spôsobí rovnaký rast mesačnej splátky 30-ročnej hypotéky ako nárast kúpnej ceny nehnuteľnosti o 50% pri nezmenenej úrokovej sadzbe. Dostupnosť bývania sa tak skokovo zhoršila a ľudia, ktorí pred rokom dosahovali na hypotéku sami dnes už napr. potrebujú spoludlžníka. Okrem toho je tu aj samotný faktor vyhliadok hospodárstva, keď väčšina ľudí už očakáva príchod hospodárskej recesie. Investíciu do bytu tak odkladajú, kým nenaberú väčšiu istotu, že sa jeho cena po kúpe neprepadne. V tomto bode vyčkávania sa dnes už nachádzame a dopyt po bytoch ochladol aj na strane tých, ktorí nemusia väčšinu ceny financovať úverom.“

Za celý rok 2022 sa v Bratislave predalo 1 519 bytov v novostavbách

Realizačné ceny sa medziročne zvýšili o 27%, čím dobehli ceny voľných bytov

Posledný polrok bol poznačený výrazným ochladením dopytu po novostavbách

2023: Stagnácia cien bude pokračovať

Realitný trh v roku 2023 sa bude s najväčšou pravdepodobnosťou niesť v podobnom duchu ako druhá polovica 2022. V niektorých lokalitách bude dochádzať resp. už dochádza k poklesu cien nehnuteľností. Nemyslíme si však, že toto bude prípad novostavieb v Bratislave. Tá je špecifická dlhodobým nedostatkom bytov oproti mestám ako napríklad Praha alebo Viedeň. To, že aktuálne dochádza k rastu ponuky bytov nemusí byť znakom blížiaceho sa prepady cien. Do ponuky prichádzajú projekty, ktoré boli už rozbehnuté no výstavba nových projektov sa bude odkladať a prísun nových bytov sa tak spomalí. Dopyt bude nejakú dobu na aktuálnych nízkych číslach, no postupne sa

bude obnovovať keď sa vyhlídky ekonomiky zlepšia, úrokové sadzby poklesnú, inflácia sa zníži a kúpyschopnosť bývania salepší aj v dôsledku rýchlejšieho mzdového rastu než rastu cien bytov. Na rok 2023 Bencont Investments predpokladá pokračovanie stagnácie cien novostavieb v Bratislave.

Predpokladáme, že ceny novostavieb budú stagnovať aj budúcom roku

Rudolf Bruchánik
bruchanik@bencont.sk
0948 035 823

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb 4. kvartál 2022

