



BENCONT GROUP

ROČNÍK 2022 | 4. KVARTÁL

KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

V TOMTO ČÍSLE:

Ceny bytov ponúkaných v Bratislave na sekundárnom trhu v poslednom štvrtroku klesli o 2,8 % a koniec roka 2022 uzatvárali na úrovniach 3 768 €/m². Medziročne si však pripísali 14,64 %. Vypočítali to analytici z Bencont Investment vo svojej najnovšej analýze bratislavských starších bytov a nájmov. Vývoj na sekundárnom trhu z dôvodu zhoršenej dostupnosti bývania sprevádzal trend ochladenia dopytu, ktorý sme sledovali aj na trhu s novostavbami. Priemerné nájomné s energiami sa dostalo na 789 €, resp. 13,54 €/m².

CENY STARŠÍCH BYTOV V BRATISLAVE KONCOM ROKA 2022 KLESLI, PRENÁJOM SA STÁVA VÝHODNEJŠOU ALTERNATÍVOU

Ceny bytov na sekundárnom trhu v Bratislave klesli o **2,8 %**

Ceny bytov ponúkaných v Bratislave na sekundárnom trhu v poslednom štvrtroku klesli o 2,8 % a koniec roka 2022 uzatvárali na úrovniach 3 768 €/m². Medziročne si však pripísali 14,64 %. Vypočítali to analytici z Bencont Investment vo svojej najnovšej analýze bratislavských starších bytov a nájmov. Vývoj na sekundárnom trhu z dôvodu zhoršenej dostupnosti bývania sprevádzal trend ochladenia dopytu, ktorý sme sledovali aj na trhu s novostavbami. Priemerné nájomné s energiami sa dostalo na 789 €, resp. 13,54 €/m².

Jednotková cena starších bytov klesla na úroveň **3 768 €/m²**

Podľa analytikov Bencont Investments priemerná cena bytov ponúkaných na sekundárnom trhu v Bratislave sa v štvrtom štvrtroku dostala na 3 768 €/m². Oproti 4. štvrtroku 2021 to predstavuje nárast o 14,64 %. Na medzi kvartálnej úrovni sledujeme mierne zníženie cien o 2,8 %. Aj sekundárny trh tak sprevádza rovnaké ochladenie dopytu ako v prípade novostavieb, kde sa priemerná cena už posledného pol roka drží na úrovni okolo 4 900 €/m².

Priemerná absolútna cena sa znížila len o **0,84 %** kvôli rastu úžitkovej plochy o **1,36 %** na **65,70 m²**

Z hľadiska stavu bytov ponúkaných na sekundárnom trhu sa v porovnaní s 3. štvrtkom

2022 najvýraznejšie znížili ceny čiastočne zrekonštruovaných bytov (- 4,29 %), ceny bytov v pôvodnom stave (- 3,72 %) a ceny kompletne zrekonštruovaných bytov o 3,19 %. Ceny novostavieb ponúkaných na sekundárnom trhu sa znížili o 2,06 % na 4 118 €/m². Oproti kompletne zrekonštruovaným bytom sú novostavby ponúkané na sekundárnom trhu drahšie približne o 7,3 %.

Priemerná absolútna cena sa oproti predchádzajúcemu štvrtroku znížila o 0,84 % na aktuálnych 243 589 €. Medziročne ide o nárast vo výške 14,2 %. Dôvodom miernejšieho zníženia absolútnej ceny je rast priemernej úžitkovej plochy ponúkaných bytov. Priemerný starší byt ponúkaný na sekundárnom trhu mal v poslednom štvrtroku 2022 65,70 m². V porovnaní s tretím štvrtkom sa úžitková plocha zvýšila o 1,36 %. Vývoj priemernej rozlohy sa tak v poslednom štvrtroku odklonil od trendu znižujúcej sa priemernej rozlohy, ktorý sledujeme aj na trhu s novostavbami. Posledné dva roky totiž priemerná rozloha nehnuteľností ponúkaných z druhej ruky klesala. Posledný štvrtrok však išlo primárne o zmenu v štruktúre ponuky. Zatiaľ čo podiel dvoj a trojizbových

Tabuľka 1: Špecifická ponuka bytov na sekundárnom trhu v Bratislave za 4. kvartál 2022

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	80,04	4 629 €	356 525 €
BA II	61,89	3 730 €	226 245 €
BA III	66,58	3 777 €	248 277 €
BA IV	66,26	3 359 €	219 281 €
BA V	61,51	3 581 €	213 954 €
Celkový súčet	65,70	3 768 €	243 589 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií za 4. kvartál 2022

Okres/lzbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	572 €	795 €	1 131 €	1 741 €	2 263 €	953 €
BA II	527 €	702 €	903 €	1 209 €	1 668 €	726 €
BA III	533 €	689 €	880 €	1 298 €	2 684 €	779 €
BA IV	524 €	673 €	807 €	1 084 €	1 207 €	742 €
BA V	516 €	665 €	810 €	943 €		684 €
Spolu	536 €	714 €	937 €	1 316 €	1 920 €	789 €

Najväčší záujem je o menšie byty s nižšou absolútnou cenou

bytov zostal viac-menej nezmenený, zvýšil sa podiel štvorizbových bytov a to najmä na úkor jednoizbových bytov. Dôvodom môže byť pokračujúci výpredaj menších bytov s nižšou absolútnou cenou, ktoré sú lacnejšou alternatívou k drahším novostavbám a zároveň sú o niečo dostupnejšie vzhľadom na existujúce obmedzenia úverovania pri rastúcich úrokových sadzbách. Národná banka Slovenska stanovuje obmedzuje maximálnu výšku poskytnutého úveru na 8-násobok čistého ročného príjmu žiadateľa, pričom musí mať nasporených aspoň 20 % z hodnoty nehnuteľnosti a celková splátka úveru nesmie presiahnuť 60 % disponibilného príjmu po odpočítaní životného minima.

Priemerná cena nájmu sa medziročne zvýšila o 8,26 % na 13,54 €/m² vrátane energií

Priemerná jednotková cena nájmu v Bratislave vrátane energií dosiahla na konci štvrtého štvrťroku 2022 po 8,26 % medziročnom raste výšku 13,54 €/m². Po náraste ceny nájmu počas prvých deviatich mesiacov roka 2022 sa cena nájmu v poslednom štvrtroku skorigovala oproti tretiemu štvrtroku o 1 % nadol. Priemerné nájomné sa ku koncu roka dostalo na 789,28 € vrátane energií. Priemerná plocha bytu ponúkaného na prenájom sa znížila na 61,3 m². 1-izbové byty sa ku koncu roka prenajíkali za 536 €, 2-izbové byty za 714 € a 3-izbové byty za 937 € vrátane energií.

Rok 2023 bude naďalej sprevádzať oslabený dopyt z dôvodu vyšších úrokových sadzieb a existujúcich obmedzení zo strany NBS

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „V roku 2023 očakávame aj naďalej oslabený dopyt najmä z dôvodu zvýšených úro-

kových sadzieb, ktoré spolu s kritériami NBS obmedzujúcimi úverovanie zhoršujú dostupnosť bývania. Vysoké úrokové sadzby a očakávaná pretrvávajúcej vyššej inflácie budú prispievať k prehodnoteniu rozhodnutí záujemcov kúpiť si vlastnú nehnuteľnosť. Časť záujemcov môže odložiť svoje rozhodnutie, kým sa im nezlepšia finančné podmienky pre kúpu - rast mzdy, či dosporenie potrebných 20 % kúpnej ceny nehnuteľnosti. Časť záujemcov, ktorá nevyhnutne potrebuje nové bývanie sa na isté obdobie viac či menej dobrovoľne preorientuje na trh nájomných bytov. Spomenuté faktory budú vytvárať tlak na rast nájomného z dôvodu vyšších zálohových platieb za energie ale aj na samotné nájomné z dôvodu vyššieho záujmu. Majitelia prenajímaných nehnuteľností, ktorým skončila fixácia resp. majitelia, ktorí kupovali byt určený na prenájom za posledného pol roka sa môžu snažiť preniesť na nájomcov aj zvýšené úrokové náklady plynúce z hypotéky.“

„Výsledný vývoj ceny na sekundárnom trhu však bude v najbližšom období okrem dopytu závisieť aj od ponuky a jej štruktúry. Do ponuky sa môžu postupne dostávať investičné byty v novostavbách kde si majitelia vyhodnotili, že aktuálne nájomné im nepokryje náklady spojené so splátkou hypotéky. Napriek tomu v najbližšom období ale neočakávame výrazný rast ponuky, ktorý by mohol ovplyvniť cenu a to z viacerých dôvodov. Veľa predávajúcich môže pri pohľade na dnešnú situáciu odložiť predaj bytu a čakať na vhodnejšiu príležitosť. Nové

Ceny starších bytov môžu ešte klesnúť o 5 %

úrokové sadzby bezpochyby ovplyvňujú nových potenciálnych kupujúcich, ale zvýšenie sadzieb na už existujúcich hypotékach sa rozloží v čase na niekoľko rokov podľa toho ako budú končiť dohodnuté fixácie. Všeobecná makroekonomická situácia a najmä nízka nezamestnanosť a rastúce nominálne mzdy neindikujú zhoršenie, ktoré by viedlo k nutnosti ľudí predávať byty. Objem zlyhaných úverov na nehnuteľnosti je naďalej veľmi nízky, čo by spolu s vysokou kapitálovou primeranosťou bánk nemalo prispievať k zvýšenej realizácii záložných práv. Oslabený dopyt bude najväčším faktorom prispievajúcim k zníženiu cien nehnuteľností na sekundárnom trhu. V blízkej dobe preto očakávame, že ceny týchto nehnuteľností ešte môžu klesnúť až o 5

%. Neočakávame však dlhodobý klesajúci trend a v druhej polovici roka 2023 predpokladáme zastabilizovanie situácie," uzatvára R. Bruchánik.

Rudolf Bruchánik
bruchanik@bencont.sk
0948 035 823

Tabuľka 2: Porovnanie mesačnej splátky hypotéky a nájomného bez energií (byt 50 m²)

