



BENCONT GROUP



ROČNÍK 2023 | 1. KVARTÁL

KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

V TOMTO ČÍSLE:

- Priemerná cena voľných bytov v prvom štvrtroku vzrástla medziročne o 6,4 %, aj keď od druhého polroka 2022 stagnuje na úrovni okolo 4 930 €/m² vrátane DPH.
- V 1. štvrtroku 2023 sa v bratislavských novostavbách predalo 197 bytov.
- Ponuka voľných bytov sa zvýšila len o 20 bytov na 3 229.
- Vysoké úrokové sadzby obmedzujú dostupnosť bývania
- Aktivita na realitnom trhu bude zamrznutá aj v tomto roku.

REALITNÝ TRH V BRATISLAVE STAGNOVAL AJ POČAS PRVÉHO ŠTVRŤROKU 2023, ZASTAVIL SA AJ PRÍLEV NOVÝCH BYTOV DO PONUKY

Začiatkom roka bolo v ponuke **3 229 bytov** v novostavbách

Jednotková cena voľných bytov zostala na úrovni **4 930 €/m²**

Ponuka voľných bytov zostala počtovo takmer nezmenená

Analytici z Bencont Investments vypočítali, že prvý štvrťrok 2023 sa na realitnom trhu s novostavbami v Bratislave niesol v podobnom duchu ako druhá polovica roku 2022. Na trhu sa v novostavbách predalo len 197 bytov, čo je podobné číslo ako v treťom a štvrtom štvrťroku 2022. Cena ponúkaných bytov ďalej stagnovala, keď sa od leta 2022 nachádza na úrovni okolo 4900 €/m². Zmenou je prílev nových bytov do ponuky, ktorý sa za posledný štvrťrok výrazne spomalil a ponuka bratislavských novostavieb tak ostala na rovnakej úrovni ako na konci roka 2022.

Ku koncu prvého štvrťroka 2023 tvorilo ponuku novostavieb v Bratislave 3229 voľných bytov v rámci 78 projektov. Oproti koncu roka 2022 sa celková ponuka zvýšila len o 20 bytov, čo je dôsledkom jedného z najnižších prírastkov nových projektov. Do ponuky v rámci štvrťroka pribudlo len niečo cez 200 nových bytov. Ide o prirodzený vývoj, keď developeri v dôsledku slabého predaja nezvyšujú ponuku o nové etapy, ktorými by konkurovali svojej už existujúcej ponuke.

Najlacnejšia je stále Bratislava IV, najdrahšie je Staré Mesto

Priemerná cena voľných bytov predstavovala 4930 €/m² vrátane DPH. Oproti štvrtému štvrťroku 2022 tak cena pri medzikvartálnom raste o 0,25 % ďalej stagnovala. Medziročný rast sa tak znížil na 6,4 %. Stagnácia ceny je dôsledkom oslabeného predaja a nárastu počtu voľných bytov oproti začiatku roka 2022. Najlacnejšie novostavby sa ponúkali v okrese BA IV pri priemernej cene 4315 €/m² vrátane DPH, keďže v tomto okrese väčšinu ponuky tvoria projekty v okrajových mestských častiach ako Lamač, Devínska Nová Ves a Záhorská Bystrica. Naopak, najdrahšie byty sa tradične predávali v Starom Meste pri priemernej cene 7412 €/m². Novostavby v okresoch BA II, BA III a BA V sa v priemere ponúkali za podobu cenu okolo 4800 – 5000 €/m² vrátane DPH.

Priemerná rozloha bytov pokračovala v poklese, keď sa dostala na 60 m², čo v medziročnom porovnaní znamená zníženie rozlohy o 6,9 %. Nové byty, ktoré do ponuky pribudli v poslednom štvrťroku mali priemernú rozlohu nižšiu než 60 m². To potvrdzuje trend projektovania menších bytov kvôli nižšej priemernej absolútnej cene. Tá bola ku koncu prvého štvrťroka vo výške 296 tisíc € vrátane DPH a podobne ako cena na meter štvorcový tak ďalej stagnovala

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov 1. kvartál 2023

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	261	71,37	7 412 €	505 646 €
BA II	984	56,87	4 849 €	279 381 €
BA III	499	60,07	5 098 €	309 977 €
BA IV	957	61,93	4 315 €	264 943 €
BA V	528	57,52	4 905 €	276 984 €
Spolu	3229	60,14	4 930 €	296 530 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb 1. kvartál 2023

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	34	34,72	4 821 €	166 817 €
2	77	52,10	4 909 €	253 472 €
3	45	78,96	5 035 €	395 411 €
4	34	107,12	4 463 €	461 862 €
5	7	138,21	4 112 €	597 233 €
Spolu	197	67,79	4 833 €	307 277 €

na rovnakej úrovni.

Priemerný predaný byt stojí 307 tisíc euro

Počas prvých troch mesiacov 2023 sa v rámci bratislavských novostavieb predalo 197 bytov, čo hovorí o ďalšom slabom štvrtroku, keď sa dopyt po bytoch pohyboval na minimálnych úrovniach. Prudký prepád predaja je evidentný už od leta 2022 a je spôsobený kombináciou vysokých úrokových sadzieb, ekonomickej neistoty a negatívneho sentimentu na trhu. Priemerná cena predaných bytov dosiahla 4833 €/m², čo v medzoročnom porovnaní predstavuje nárast o 20 %, zatiaľ čo v medzikvartálnom pokles o 1,43 %. Vzhľadom na nízku vzorku však priemery pri predaných bytoch nedosahujú takú konzistentnosť ako pri ponúkaných bytoch.

Priemerná absolútna cena predaných bytov dosiahla 307 tisíc € vrátane DPH, pričom priemerná rozloha predaných bytov predstavovala 68 m².

Bruchánik: Zvýšenie úrokov o 3 percentuálne body je pre kupujúcich obrovský šok

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „Prvý štvrtrok 2023 na realitnom trhu v Bratislave nepriniesol výrazné zmeny. Značne oslabený dopyt sa dal očakávať, keďže sa veľa nezmenilo ani na faktoroch, ktoré k nemu vedú. Úrokové sadzby sú prirodzene významnou príčinou, keďže predražujú financovanie kúpy bytu. Tie za posledný štvrtrok ešte mierne podrástli a nové hypotéky sa dnes poskytujú pri úrokovej sadzbe 4-4,5 %. Nárast úro-

kovej sadzby o 3 percentuálne body spôsobil pri nezmenenej cene bytu nárast mesačnej splátky hypotéky o takmer 50 %, čo je pre kupujúcich obrovský šok – najmä vzhľadom k tomu, že k takejto zmene došlo v priebehu jedného roka. Okrem toho sa stále nachádzame v dobe neistého ekonomického prostredia s vysokou mierou inflácie, ktorá je primárnou príčinou vysokých sadzieb. Popri tom dochádza k poklesu cien starších bytov, čo mnohých kupujúcich navádza k vyčkávaniu, či neklesnú aj ceny novostavieb. Všetko tak vedie k prostrediu, v ktorom záujemci kúpu bytu zvažujú omnoho dlhšie.

Na druhej strane, aj napriek slabému predaju, neočakávame pokles cien bytov v novostavbách. Proti tomu hovorí viacero faktorov. Sú to najmä výrazne vyššie ceny stavebných nákladov, ktorých korekcia zatiaľ nie je v dohľade, silný trh práce, nízka zlyhanosť úverov v bankách, ktorá budú brániť núteným výpredajom a dlhodobý nedostatok bytov v Bratislave, ktorá je najrýchlejšie sa rozvíjajúcim regiónom na Slovensku.

Ponuka bytov, ktorá ku koncu roku 2022 vzrástla no aktuálne, už stagnuje. Tento trend sa ešte bude musieť potvrdiť v nadchádzajúcich mesiacoch, no myslíme si, že sa tak stane. Developeri dnes brzdia výstavbu nových projektov, keďže nevedia vypredať už rozbehnuté etapy. Okrem toho je omnoho ťažšie splniť kritéria predpredanosti na získanie bankového financovania, bez ktorého sa väčšie projekty realizovať nedajú. V neposlednom rade treba spomenúť, že zatiaľ čo nominálne ceny bytov stagnujú, v

V prvom kvartáli sme zaznamenali predaj len 197 bytov

Realizačné ceny sa medziročne zvýšili o 20 %, no medzikvartálne klesli o 1,43 %

Vysoké úrokové sadzby naďalej ochladzujú dopyt po nehnuteľnostiach

Predpokladáme, že ceny novostavieb budú stagnovať aj počas roka 2023

reálnom vyjadrení už klesli. Môže za to práve dvojciferná inflácia a s ňou spojený nárast miezd. Ten bol na Slovensku v roku 2022 7,1 %, zatiaľ čo podľa predikcie NBS v roku 2023 dosiahne 10,2 % a v roku 2024 9,2 %. Dostupnosť bývania sa tak od bodu v ktorom sa nachádzame dnes bude zlepšovať.

Z uvedeného preto predpokladáme pokračovanie stagnácie na realitnom trhu aj v druhom štvrtroku 2023. K miernemu oživeniu môže prísť koncom leta, do kedy sa v prípade úspešného boja proti inflácii môžeme dočkať aj prvých znížení úrokových sadzieb na hypotékach, ktoré dostupnosť bývania popri rastúcich mzdám ešte zvýšia. Nemyslím si ale, že by takéto mierne oživenie malo viesť k nárastu cien bytov a v ro-

ku 2023 tak v Bratislave očakávame pokračovanie stagnácie cien novostavieb.“

Rudolf Bruchánik
bruchanik@bencont.sk
0948 035 823

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

