



BENCONT GROUP

ROČNÍK 2023 | 1. KVARTÁL

KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

V TOMTO ČÍSLE:

Ceny bytov ponúkaných na sekundárnom trhu v Bratislave v prvom štvrtroku 2023 klesli oproti predchádzajúcemu štvrtroku o 4,93 %, čím sa dostali na úroveň 3 582 €/m². Konštatujú to vo svojej najnovšej správe analytici Bencont Investments. Medziročne si tieto byty pripísali 1,07 %. Ochladený dopyt a vyššie úrokové sadzby prispeli k poklesu cien na sekundárnom trhu už druhý štvrtrok v rade. Priemerné nájomné s energiami sa dostalo na 836 €, resp. na 14,94 €/m².

SLABÝ DOPYT OPĀŤ PRISPĚL K POKLESU CIEN STARŠÍCH BYTOV BRATISLAVE

Ceny bytov na sekundárnom trhu v Bratislave klesli o **4,93 %**

Jednotková cena starších bytov klesla na úroveň **3 582 €/m²**

Priemerná absolútna cena sa znížila o **8,25 %** kvôli poklesu úžitkovej plochy o **3,33 %** na **63,51 m²**

Priemerná cena bytov ponúkaných na sekundárnom trhu v Bratislave sa v prvom štvrtroku dostala na 3 582 €/m². Oproti 1. štvrtroku 2022 to predstavuje nárast o 1,07 %. Oproti predošlému štvrtroku sledujeme ďalšie zníženie cien o 4,93 % po predchádzajúcom 2,8 % znížení. Sekundárny trh bol podobne ako aj trh novostavieb zásadne ovplyvnený zvýšenými úrokovými sadzbami, ktoré pri vysokej inflácii oslabovali dopyt. Ceny novostavieb sa už tretí štvrtrok v rade držia na rovnakej úrovni okolo 4 930 €/m².

Z hľadiska stavu bytov ponúkaných na sekundárnom trhu sa v porovnaní s 1. štvrtkom 2023 najvýraznejšie znížili ceny bytov v pôvodnom stave (o 5,72 %) a ceny kompletne rekonštruovaných bytov (o 5,31 %). Ceny novostavieb ponúkaných na sekundárnom trhu sa znížila o 3,72 % na 3 965 €/m². Oproti kompletne zrekonštruovaným bytom sú novostavby ponúkané na sekundárnom trhu drahšie približne o 9 %. Je potrebné ale pripomenúť, že pod označením novostavba sa na sekundárnom trhu často ponúkajú aj byty s vekom 10 až 15 rokov.

Rozdiel medzi priemernou novostavbou a priemerným bytom na sekundárnom trhu bol v prvom štvrtroku až 1 347 €/m² resp. 37,6 %. Roztvorenie nožníc medzi novými a staršími bytmi je na jednej strane spôsobené poklesom

cien starších bytov a na druhej strane zastabilizovaním cien nových bytov, ktoré nepúšťajú nadol vyššie náklady stavebného materiálu a stavebných prác ako aj obmedzená ponuka.

Priemerná absolútna cena sa oproti predchádzajúcemu kvartálu znížila o 8,25 % na aktuálnych 223 485 €. K výraznejšiemu zníženiu absolútnej ceny prispelo okrem zníženej jednotkovej ceny aj pokles priemernej rozlohy ponúkaných bytov na sekundárnom trhu o 3,33 %. Staršie byty ponúkané na sekundárnom trhu v Bratislave mali priemerne 63,51 m².

K zníženiu priemernej rozlohy prispela aj zvýšená ponuka menších bytov v mestských častiach Bratislava II, odkiaľ byty tvorili 32,52 % celkovej ponuky a v Bratislave V (24,35 % ponuky). Okrem toho sme ďalej sledovali zvýšenie ponuky jednoizbových bytov najmä na úkor 4 a 5-izbových bytov.

Priemerná jednotková cena nájmu v Bratislave vrátane energií dosiahla v prvom štvrtroku po 18,07 % medzoročnom raste výšku 14,94 €/m². Do nájomného sa v priebehu prvého štvrtroku naplno pretavil rast cien energií. Ponúkané byty na prenájom v prvom štvrtroku tak do ceny komponovali aj nové zvýšené zálohové platby za dodávky energií. Priemerné nájomné sa v prvom štvrtroku 2023 pohybovalo

Tabuľka 1: Špecifická ponuka bytov na sekundárnom trhu v Bratislave za 1. kvartál 2023

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	78,49	4 489 €	344 450 €
BA II	61,63	3 548 €	214 542 €
BA III	61,83	3 621 €	220 142 €
BA IV	64,45	3 245 €	202 607 €
BA V	59,56	3 432 €	197 216 €
Celkový súčet	63,51	3 582 €	223 485 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií za 1. kvartál 2023

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	623 €	911 €	1 271 €	1 707 €	2 613 €	1 044 €
BA II	570 €	768 €	977 €	1 137 €	1 758 €	773 €
BA III	570 €	774 €	1 006 €	1 422 €	1 293 €	821 €
BA IV	575 €	753 €	905 €	1 113 €	1 409 €	776 €
BA V	555 €	736 €	948 €	1 008 €	1 954 €	759 €
Spolu	576 €	793 €	1 034 €	1 317 €	2 016 €	836 €

na úrovni 836 €. O 10,1 % vzrástlo na medziročnej úrovni aj čisté nájomné bez energií, čo z časti odzrkadľuje zvýšené úrokové sadzby, ale aj zvýšený dopyt po nájme, ktorý je aktuálne lacnejšou alternatívou ku splátke hypotéky pri kúpe obdobného bytu.

Priemerná cena nájmu v kompletne zrekonštruovanom byte dosahovala 803 € (pri priemernej rozlohe 57,46 m²) a priemerný nájom v čiastočne zrekonštruovanom byte 743 € (55,9 m²). Na druhú stranu novostavbu prenajímanú z druhej ruky bolo v prvom štvrtroku možné si prenajať v priemere za 923 € (62,3 m²).

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „Byty ponúkané na sekundárnom trhu sa po poklese cien stali o niečo dostupnejšími, a to aj pri vyšších úrokových sadzbách. Na trhu naďalej pretrváva oslabený dopyt a určitá opatrnosť, nakoľko vysoká inflácia a ceny energií znižujú celkový disponibilný príjem potenciálnych kupcov. Pri viditeľnom poklese cien je prítomná aj tendencia kupujúcich vyčkávať, či ceny nehnuteľností neklesnú ešte o niečo nižšie, čím by realizovali výhodnejší nákup.“

Na strane predávajúcich je potrebné rozlišovať motívy predaja bytu. Potreba predať byt a získať peniaze, napríklad na obstaranie si nového a väčšieho bytu, môže viesť predávajúceho k ochote zľaviť z ceny bytu pre jeho rýchlejší predaj. O to viac, keď byt kúpil pred niekoľkými rokmi, čo znamená, že aj tak na ňom realizuje zhodnotenie. Rovnaké správanie môže byť prítomné aj pri predaji bytu z dôvodu získania fi-

nancií aj na iné účely. Výška zhodnotenia závisí najmä od času nákupu nehnuteľnosti. Na druhej strane sú predávajúci, ktorým ide čisto o zhodnotenie vlastných prostriedkov. Takýto predávajúci sa môžu rozhodnúť vyčkávať s predajom bytu na lepšie obdobie, čím by realizovali vyšší zisk alebo aspoň vykompenzovali inflačné znehodnotenie peňazí.“

„Rok 2023 bude sprevádzať oslabený dopyt po nehnuteľnostiach z dôvodu vysokej inflácie, vysokým úrokovým sadzbám a poklesu reálnych miezd. V blízkej dobe očakávame, že ceny starších nehnuteľností môžu klesnúť do 3 - 5 %. Neočakávame dlhodobý klesajúci trend a v druhej polovici roka 2023 predpokladáme skôr zastabilizovanie situácie. Tento názor opierame o predpoklad, že v druhej polovici roka by mohlo dôjsť k spomaleniu inflačného rastu, zatiaľ čo bude pokračovať nadpriemerný mzdový rast a úrokové sadzby by mohli dosiahnuť svoj vrchol a zastabilizovať sa. Dostupnosť bývania by sa tak po prudkom zhoršení v roku 2022 mala v roku 2023 zlepšiť,“ uzatvára Bruchánik.

Rudolf Bruchánik
bruchanik@bencont.sk
0948 035 823

Najväčší záujem je o menšie byty s nižšou absolútnou cenou

Priemerná cena nájmu sa medziročne zvýšila o 18,07 % na **14,94 €/m²** vrátane energií

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

Ceny starších bytov môžu klesnúť v rozpätí 3 – 5 %