



BENCONT GROUP



ROČNÍK 2023 | 2. KVARTÁL

KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

V TOMTO ČÍSLE:

- *Priemerná cena voľných bytov v druhom štvrtroku vzrástla na 5 069 €/m² kvôli novej ponuke nadštandardných bytov. Bez nich zostali ceny vo väčšine projektov nezmenené s priemerom okolo 4 900 €/m² vrátane DPH.*
- *V 2. štvrtroku 2023 sa v bratislavských novostavbách predalo 187 bytov.*
- *Ponuka voľných bytov sa znížila o 185 bytov na 3 044.*
- *Vysoké úrokové sadzby naďalej obmedzujú dostupnosť bývania*
- *Budúca aktivita na realitnom trhu bude závislá od vývoja reálnych miezd, zníženia inflácie a zastabilizovania úrokových sadzieb.*

STAGNÁCIA NA REALITNOM TRHU V BRATISLAVE POKRAČOVALA, CENY NOVOS- TAVIEB AJ ICH PREDAJ BOLI PODOBNÉ AKO POČAS POSLEDNÉHO ROKA

V druhom štvrtroku bolo v ponuke **3 044 bytov** v novostavbách

Jednotková cena voľných bytov dosiahla úroveň **5 069 €/m²**

Ponuka voľných bytov sa znížila o 185 bytov oproti predošlému štvrtroku

V druhom štvrtroku 2023 na rezidenčnom realitnom trhu v Bratislave k veľkým zmenám nedošlo. V rámci novostavieb sa v hlavnom meste predalo 187 bytov, čo je podobné číslo ako posledné štvrtroky. Priemerná cena síce prekonal hranicu 5000 €/m² s DPH, no stalo sa tak len kvôli novej ponuke nadštandardných bytov v centre mesta. Odhliadnuc od tejto novej ponuky drvivá väčšina developerov cenníky nemerala a priemerná cena by tak ostala nezmenená na úrovni okolo 4900€/m² s DPH. Ponuka voľných bytov mierne poklesla a ostala tak tesne nad 3000 voľnými bytmi v novostavbách.

Ponuku bytov na primárnom trhu v Bratislave tvorilo koncom druhého štvrtroka 3044 voľných bytov v 75 projektoch. Ponuka tak oproti poslednému štvrtroku klesla o necelých 200 bytov, čo je výsledkom predaja, stiahnutia niektorých bytov z ponuky a malým prírastkom nových bytov, ktorých drvivú väčšinu priniesol projekt Portum Towers v bratislavskom „downtowne“.

Priemerná cena týchto bytov prvý krát presiahla hranicu 5000 €/m² s DPH, no stalo sa tak len kvôli spomínanej novej ponuke, keď pribudol významný počet drahších bytov. Odhliadnuc od

novej ponuky by priemer ostal na úrovni okolo 4900 €/m² s DPH, čo je cenová úroveň ktorú si voľné novostavby v Bratislave držia posledný rok a medzikvartálne a ani medziročne tak nedošlo k žiadnej významnej zmene cien ponúkaných bytov.

Priemerná absolútna cena bytov vzrástla na 311 tis. EUR s DPH, no po očistení o novú ponuku dosiahla 303 tis. EUR s DPH, čo v medziročnom porovnaní takisto nepredstavuje zmenu. Priemerná rozloha ponúkaných bytov dosiahla 61,57 m², t.j. medziročne poklesla o 1,8% a potvrdzuje pokračovanie trendu znižujúcej sa rozlohy nových bytov. Menšie byty sú pre kupujúcich atraktívnejšie najmä z dôvodu nižšej absolútnej ceny, ktorá v prostredí náročnejších podmienok financovania môže znamenať rozdiel medzi tým, či si kupujúci môže kúpu bytu dovoliť alebo nie.

Na strane dopytu počas druhého štvrtroka takisto nedošlo k žiadnym väčším zmenám. V bratislavských novostavbách sa v uvedenom období predalo 187 bytov, čo je číslo podobné priemernému štvrtročnému predaju za posledný rok. Oproti priemernému predaju z rokov 2020-2021 sa však jedná o pokles počtu predaja

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov 2. kvartál 2023

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	442	67,25	7 395 €	481 134 €
BA II	884	56,84	4 877 €	282 423 €
BA III	418	59,76	4 969 €	303 257 €
BA IV	959	64,25	4 298 €	273 433 €
BA V	341	60,32	4 961 €	293 065 €
Spolu	3044	61,47	5 069 €	311 825 €

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

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	27	31,99	5 700 €	185 523 €
2	79	51,89	4 609 €	237 163 €
3	48	75,07	4 498 €	331 338 €
4	26	107,57	5 039 €	530 697 €
5	7	118,24	3 986 €	472 014 €
Spolu	187	65,19	4 742 €	304 833 €

V druhom kvartáli sme zaznamenali predaj len **187** bytov

ných bytov o 70%, čo značí, že sa trh stále nachádza vo fáze hlbokého prepadu dopytu. Priemerná jednotková cena predaných bytov dosiahla 4742 €/m² s DPH, čo oproti prvému štvrtroku predstavuje mierny pokles o 1,88% no medziročne naopak nárast o 7,36%. Priemerná absolútna cena dosiahla 305 tis. EUR s DPH zatiaľ čo priemerná rozloha predaných bytov bola 65 m².

Aj napriek hlbokému prepadu počtu predaných bytov sa na štruktúre predaja podľa počtu izieb toho veľa nezmenilo. Najpredávanějšími ostali dvojizbové byty, ktoré spolu tvorili 42% počtu predaných bytov. Ako zvyčajne nasledovali trojizbové byty, ktorých podiel na predaji bol 26%. Tie nasledovali jedno a štvorizbové byty s rovnakým podielom 14%.

Bratislavský realitný trh sa tak aj naďalej niesol v duchu obmedzenej aktivity, a to aj na strane dopytu aj na strane ponuky. Na dopytovej strane brzdia predaj bytov najmä sťažené podmienky financovania a negatívny ekonomický sentiment. Prudký nárast úrokových sadzieb z 1% na 4 - 4,5% spôsobil výrazné predrazenie hypotekárnych úverov a nárast výšky mesačnej splátky, čo mnohých ľudí odradilo od kúpy nehnuteľnosti. To platí najmä v prostredí negatívneho ekonomického sentimentu a vysokej inflácie, v ktorom sa posledný rok nachádzame. Kúpa nehnuteľnosti je pre mnohých ľudí najväčšou investíciou v živote a preto sú v súčasnosti omnoho opatrnejší a obávajú sa, že toto rozhodnutie spravia v nesprávnom čase. Na sekundárnom trhu v Bratislave pritom od konca roku

2022 došlo k poklesu cien o zhruba 7,6% preto mnohí očakávajú, že sa pokles cien pretaví aj na primárny trh s novostavbami a že tým pádom nehnuteľnosť kúpia lacnejšie.

Vyčkávajú však nie len kupujúci ale aj developeri, t.j. strana ponuky. Na rozdiel od krízy z roku 2009 sa totiž nachádzajú v podstatne lepšej situácii. Ponuka voľných bytov je pri aktuálnom čísle 3000 podstatne nižšia a videli sme, že po spomalení predaja v roku 2022 developeri veľmi rýchlo reagovali zastavením nových projektov. To spôsobilo, že sa počet voľných bytov za posledné 3 štvrtroky nezvýšil a v druhom štvrtroku 2023 dokonca poklesol, keď niektorí developeri stiahli byty z ponuky a odkladajú výstavbu etáp projektov. Pre nedostatok bytov nie sú nútení do výpredajov a radšej budú byty dlhšie držať na sklade ako znižovať ceny. To celé umocňuje zdĺhavý povoľovací proces a nízky počet vydaných stavebných povolení, ktorí bránia vstupu novej konkurencie na trh. Okrem toho je významným faktorom aj prudký nárast cien stavebných prác a pozemkov čo znamená, že projekty, ktoré sa začali stavať v roku 2021 a neskôr nemusia mať dostatočnú maržu na to, aby si výraznejšie zníženie cien vôbec mohli dovoliť.

Aj kupujúci aj predávajúci teda adoptovali stratégiu vyčkávania, čo je vzhľadom na spomenuté faktory prirodzené. Ďalší vývoj bude závisieť od toho, ako sa bude vyvíjať makroekonomická situácia a predovšetkým či sa podarí skrotiť infláciu. Tá je totiž zodpovedná za vysoké úrokové sadzby, ktoré majú na dlhodobé investície

Realizačné ceny sa medziročne zvýšili o **7,36** %, no medzikvartálne klesli o **1,88** %

Aktivita na realitnom trhu je naďalej znížená kvôli zhoršenej dostupnosti financovania a obmedzenej ponuke bytov

Predpokladáme, že ceny novostavieb v Bratislave budú aj naďalej stagnovať

ako kúpa nehnuteľnosti výrazný vplyv. Do konca roku 2023 však významné zmeny neočakávame a predpokladáme tak, že sa nezmení ani situácia na realitnom trhu v Bratislave a že ceny budú aj naďalej stagnovať.

Rudolf Bruchánik
bruchanik@bencont.sk
0948 035 823

Tabuľka 2: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

