



BENCONT GROUP



ROČNÍK 2023 | 2. KVARTÁL

---

## KVARTÁLNA ANALÝZA REALITNÉHO TRHU

### V TOMTO ČÍSLE:

*Ceny bytov z druhej ruky v Bratislave opäť klesli oproti predchádzajúcemu štvrťroku o 2,76 %. Spočítali to vo svojej pravidelnej správe analytici Bencont Investments. Ponuková cena sa tak v druhom štvrťroku pohybovala na úrovni 3 484 €/m<sup>2</sup>. Prvýkrát sledujeme aj medziročný pokles cien, keď v druhom štvrťroku 2023 bola priemerná cena nižšia o 8 % v porovnaní s druhým štvrťrokom 2022. Pokles cien na sekundárnom trhu sledujeme už tretí štvrťrok v rade, pričom priemerné nájomné vzrástlo medziročne o 11,8 % na aktuálnych 15,10 €/m<sup>2</sup>.*

# CENY STARŠÍCH BYTOV POKRAČOVALI V POKLESE, NÁJOMNÉ NAOPAK RÁSTLO

Ceny bytov na sekundárnom trhu v Bratislave klesli medzikvartálne o 2,76 % resp. o 8,9 % medziročne

Jednotková cena starších bytov klesla na úroveň 3 484 €/m<sup>2</sup>

Priemerná absolútna cena sa znížila na 219 910 € po 9,85 % medziročnom poklese

Ceny bytov z druhej ruky v Bratislave opäť klesli oproti predchádzajúcemu štvrťroku o 2,76 %. Spočítali to vo svojej pravidelnej správe analytici Bencont Investments. Ponuková cena sa tak v druhom štvrťroku pohybovala na úrovni 3 484 €/m<sup>2</sup>. Prvýkrát sledujeme aj medziročný pokles cien, keď v druhom štvrťroku 2023 bola priemerná cena nižšia o 8 % v porovnaní s druhým štvrťrokom 2022. Pokles cien na sekundárnom trhu sledujeme už tretí štvrťrok v rade, pričom priemerné nájomné vzrástlo medziročne o 11,8 % na aktuálnych 15,10 €/m<sup>2</sup>.

Priemerná jednotková cena starších bytov v Bratislave sa po ďalšom medzištvrtročnom poklese o 2,76 % dostala na úroveň 3 484 €/m<sup>2</sup>. Medziročne môžeme hovoriť o 8,9 % poklese, keď sa v druhom štvrťroku 2022 priemerná cena pohybovala ešte na úrovni 3 785 €/m<sup>2</sup>. Na sekundárnom trhu sledujeme pokles ponukových cien už tretí štvrťrok v rade, keď ceny od ich vrcholu v treťom štvrťroku 2022 (3 877 €/m<sup>2</sup>) klesli už o 10 %. Zvýšené úrokové sadzby a inflácia naďalej pokračovali v oslabovaní kúpyschopného dopytu, čo má dopad na ceny starších bytov ale aj na pokles predaja a stagnáciu cien v prípade novostavieb, ktoré sa už rok držia na rovnakej úrovni. Aktuálne je priemerná cena novostavieb o 45 % vyššia

ako priemerná cena bytov na sekundárnom trhu, aj keď tu treba dodať, že priemernú cenu novostavieb ťahajú nahor projekty v centre mesta, ktoré sa v sekundárnej ponuke nenachádzajú.

Priemerná úžitková plocha starších bytov v druhom štvrťroku predstavovala obdobnú úroveň ako v predchádzajúcom štvrťroku a to 63,87 m<sup>2</sup>. Priemerná absolútna cena bytov sa však znížila na 219 910 €, čo predstavovalo 1,6 % medzištvrtročný resp. 9,85 % medziročný pokles. Dôvod, prečo absolútna cena neklesla v rovnakej miere ako jednotková cena pri nezmenenej ploche bytov sa nachádza v štruktúre ponúkaných bytov. V Starom meste totiž došlo k rastu absolútnej ceny bytov aj napriek poklesu jednotkovej ceny, čo bolo spôsobené prírastkom väčších 4-izbových bytov v ponuke. Priemerná úžitková plocha starších bytov v Starom meste dosiahla až 83 m<sup>2</sup>.

Priemerná jednotková cena nájmu aj s energiami sa po 11,8 % medziročnom raste dostala na 15,10 €/m<sup>2</sup>. Priemerný mesačný absolútny nájom v Bratislave tak v druhom štvrťroku dosiahol 904 €. Medziročne si pripísal až 16,5 % a v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom to bol 8 % nárast. Najrýchlejšie rástlo nájomné na medziročnej báze v Petržalke (o 22,7 % na 792 €) a v Starom meste (o 17,65 %

Tabuľka 1: Špecifická ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave za 2. kvartál 2023

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m <sup>2</sup>	Priemerná absolútna cena
BA I	83,91	4 417 €	369 761 €
BA II	59,87	3 474 €	203 970 €
BA III	62,88	3 547 €	217 667 €
BA IV	63,72	3 169 €	195 932 €
BA V	61,23	3 236 €	191 768 €
<b>Celkový súčet</b>	<b>63,87</b>	<b>3 484 €</b>	<b>219 910 €</b>

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

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	637 €	908 €	1 339 €	1 883 €	2 968 €	1 164 €
BA II	594 €	780 €	981 €	1 317 €	1 779 €	807 €
BA III	597 €	811 €	982 €	1 333 €	2 563 €	872 €
BA IV	606 €	776 €	948 €	1 153 €	1 616 €	833 €
BA V	594 €	759 €	937 €	1 100 €		792 €
<b>Spolu</b>	<b>604 €</b>	<b>810 €</b>	<b>1 068 €</b>	<b>1 465 €</b>	<b>2 498 €</b>	<b>904 €</b>

Najväčší záujem je o menšie byty s nižšou absolútnou cenou

Priemerná cena nájmu sa medziročne zvýšila o 11,8 % na **15,10 €/m<sup>2</sup>** vrátane energií

Rok 2023 bude naďalej sprevádzať oslabený dopyt aj keď dostupnosť starších bytov sa vzhľadom na zníženie ich cien môže mierne zlepšiť

Ceny starších bytov môžu klesnúť aj v nasledujúcom štvrtroku, tiež ale v nízkych jednociferných číslach

na 1 164 €). V Starom meste tvorili ponuku najväčšie byty s priemernou úžitkovou plochou 75,5 m<sup>2</sup>, ktorá navyše medzištvrtročne vzrástla o 10,6 %, čo vysvetľuje rast celkového nájomného v tomto okrese.

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „Do celkového nájmu sa od začiatku roka postupne pretavujú zvýšené ceny zálohových platieb za energie. Priemerný nájom nerástol len vďaka energiám, ale aj kvôli nárastu základného nájomného. Vývoj na trhu s nájomným bývaním odráža skutočnosť zvýšeného dopytu po nájme v Bratislave na jednej strane ale aj postupné komponovanie zvýšených splátok z hypoték na strane druhej. Záujem o nájomné bývanie je o to viac podporený situáciou, kedy je priemerná splátka hypotéky aj s energiami pri kúpe bytu aktuálne vyššia ako nájom obdobného bytu. Prudký nárast úrokových sadzieb a inflácia znížili dostupnosť bývania v Bratislave, čo sa spolu s negatívnym ekonomickým sentimentom prejavilo vo výraznom poklese počtu predaných bytov. Kupujúci sú viac obozretní a vzhľadom na skúsenosť z rokov 2009 - 2010 často aj očakávajú prepád cien nehnuteľností, kvôli čomu svoje rozhodnutie o kúpe bytu odkladajú. Na rozdiel od krízy z pred 15 rokov sa však dnes finančný sektor nachádza v omnoho lepšej kondícii, makroekonomické prostredie na čele s historicky nízkou nezamestnanosťou je stabilnejšie, ponuka nových bytov je oklieštená a väčšina predávajúcich tak nie je nútená do výpredajov. Keďže ponuku na sekundárnom trhu tvoria majoritne

fyzické osoby, tak sa vždy nájde množina, ktorá z rôznych dôvodov (individuálne zhoršenie finančnej situácie, výmena starého bytu za nový, strach z budúceho vývoja...) potrebuje byť rýchlo predaný, tak pri aktuálnom nízkom dopyte musí pristúpiť k zníženiu ceny.“

„Poklesom cien starších bytov, vysokým mzdovým rastom a v poslednom období aj pomalším rastom úrokových sadzieb sa však staršie byty už stávajú dostupnejšími pre kupujúcich. Je preto len otázkou času, kedy sa situácia opäť otočí, kupujúci sa prestanú obávať, že investíciu do bytu urobia v nesprávnom čase a dopyt sa opäť obnoví. Predpokladáme, že hlavným bodom zlomu bude skrotenie inflácie a zastabilizovanie resp. možný pokles úrokových sadzieb. Je možné, že v blízkej dobe ešte uvidíme pokles cien bytov na sekundárnom trhu v nízkych jednociferných číslach, no predpokladáme, že sa situácia do konca roka zastabilizuje a postupne začne otáčať. Naopak pri nájomnom bývaní môžeme byť svedkami ďalšieho, aj keď už pomalšieho nárastu, nakoľko potreba bývania v Bratislave ostáva aj naďalej a časť trhu, ktorá nákup nehnuteľnosti buď odkladá alebo si ju nevie dovoliť si byt bude musieť prenajať,“ uzatvára Bruchánik.

**Rudolf Bruchánik**  
bruchanik@bencont.sk  
0948 035 823