Predaj bytov v Bratislave sa medziročne zdvojnásobil a prevýšil nový prírastok ponuky. Na ceny to však nemalo vplyv

V treťom štvrťroku 2024 pokračoval bratislavský realitný trh v oživovaní, keď rástol počet predaných bytov, pričom cenový rast zostáva naďalej utlmený keď sa ceny pohybovali v priemere na úrovni 5 035 €/m² s DPH. Predané byty prevýšili prírastok novej ponuky, čím sa celkový počet ponúkaných bytov mierne znížil na 3 392 bytov.

V treťom štvrťroku 2024 sa na trhu ponúkalo 3392 bytov v novostavbách v rámci 93 projektov, čo predstavuje medziročný nárast o 4,92 %, ale štvrťročne pokles o 2,19 %. Tento pokles je dôsledkom nárastu predaja bytov, ako aj relatívne slabšej novej ponuky v porovnaní s predchádzajúcimi štvrťrokmi. Na trhu je väčšina ponúkaných bytov stále vo výstavbe,

no podiel dokončených bytov v dôsledku ich predaja mierne klesol na aktuálnych 41,33 % ponuky.

Priemerná jednotková cena voľných bytov sa zostala zastabilizovaná a zvýšila sa len štrukturálne na 5 034,66 €/m² s DPH, čo predstavuje medziročný nárast o 5,49 % a štvrťročný rast o 0,53 %. Tento nárast je spôsobený najmä prítomnosťou prémiovejších projektov, ako aj predajom lacnejších bytov v strednom a nižšom segmente. Priemerná rozloha ponúkaných bytov predstavovala 64,32 m², čo je mierny nárast o 2,47 % medziročne a 0,69 % v porovnaní s predošlým štvrťrokom.

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	634	68,13	7 084 €	516 511 €
BA II	1071	61,87	5 046 €	330 432 €
BA III	430	60,49	4 686 €	293 569 €
BA IV	882	63,91	4 044 €	275 607 €
BA V	375	70,28	4 517 €	339 546 €
Spolu	**3392**	**64,32**	**5 035 €**	**345 312 €**

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (3Q 2024)

Predaj novostavieb v Bratislave vzrástol v 3. Q 2024 viac než dvojnásobne, priemerná absolútna cena klesla na 284 669 €

Priemerná absolútna cena voľných bytov sa vyšplhala na 345 312,25 € s DPH, čo predstavuje medziročný rast o 7,31 % a štvrťročný nárast o 2,38 %. Toto cenové zvýšenie je odrazom väčšieho podielu bytov v prémiových lokalitách, ktoré zvyšujú priemernú cenu na trhu ako aj rastom priemernej rozlohy ponúkaných bytov.

V treťom štvrťroku 2024 sa v Bratislave predalo celkovo 380 bytov v novostavbách, čo je viac ako dvojnásobok v porovnaní s tretím štvrťrokom roka 2023 a zároveň o 16,21 % viac v porovnaní s predošlým štvrťrokom. Tento rast predaja je znakom oživujúceho sa dopytu, aj napriek stále

relatívne vysokým úrokovým sadzbám na hypotéky. Priemerná jednotková cena vzrástla medziročne o 2,01 % čím sa dostala na úroveň 4 702,44 €/m² s DPH.

V treťom kvartáli sa predávali menšie byty, ktorých priemerná rozloha dosiahla 58,44 m², čo je pokles o 8,72 % medziročne a 6,53 % štvrťročne. Tento pokles je odrazom zvýšeného dopytu po menších a dostupnejších bytoch. Tým rovnako klesla aj priemerná absolútna cena predaných bytov o 9,43 % medziročne resp. o 5,55 % v porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom a dostala sa tak na úroveň 284 668,69 € s DPH.

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
1	70	34,64	5 043 €	183 798 €
2	193	50,35	4 679 €	249 903 €
3	81	75,41	4 636 €	374 691 €
4	31	101,51	4 381 €	479 867 €
5	5	162,12	3 544 €	616 230 €
Spolu	**380**	**58,44**	**4 702 €**	**284 669 €**

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (3Q 2024)

Ceny novostavieb v Bratislave stagnujú, budúci rok hrozí rast o 2,5 ? % v dôsledku zvýšenej DPH

Ceny novostavieb v Bratislave zaznamenávajú cenovú stagnáciu už od polovice roka 2022, pričom priemer sa mení len štrukturálne v dôsledku prírastku novej ponuky (najmä vo vyššom segmente) ako aj postupným výpredajom dostupnejších bytov. Rozhodnutia developerov o zmrazení cien vychádzali z aktuálnej trhovej situácie, kedy sa po zvýšení úrokových sadzieb rapídne znížil dopyt po novostavbách, zatiaľ čo cena stavebných materiálov a prác pokračovala v raste. Dnes sme však stále svedkami pretrvávajúcej cenovej stagnácie, ktorá umožnila postupné zotavenie predaja bytov a to aj napriek stále pretrvávajúcim vyšším úrokovým sadzbám. Dopomohli k tomu rast nominálnych miezd za posledné dva roky ako aj spomalenie inflačného rastu.

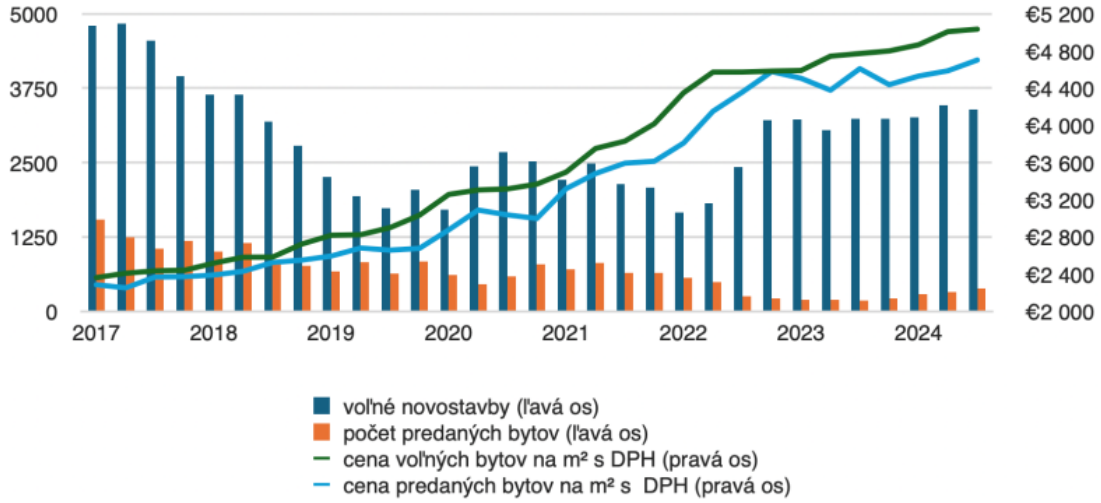
Hoci by ceny bez DPH na strane developera zostali nezmenené, tak celková potreba finančných prostriedkov sa pre klienta z dôvodu rastu sadzby DPH o 3 percentuálne body navýši.

Ceny novostavieb sa však od nového roka zmenia, pričom to nebude výsledkom vzájomného pôsobenia ponuky a dopytu ale novou daňovou legislatívou. Hoci by ceny bez DPH na strane developera zostali nezmenené, tak celková potreba finančných prostriedkov sa pre klienta z dôvodu rastu sadzby DPH o 3 percentuálne body navýši. Ak by sme uvažovali s aktuálnou priemernou absolútnou cenou novostavieb na úrovni 345 312 € s DPH, tak budúci rok bude klient na kúpu takéhoto bytu potrebovať o 8 633 € viac. V prípade mediánového bytu, ktorého cena sa dnes pohybuje na úrovni 286 750 € s DPH bude potreba finančných prostriedkov vyššia o 7 169 €. V budúcom roku tak môžeme očakávať rast cien nehnuteľností v priemere o 2,5 %.

Nová daňová legislatíva bude mať zároveň dopad na vývoj inflácie v budúcom roku, ktorej rast sa tým môže zvýšiť. Takáto kombinácie by pre kupujúcich znamenala opätovné zhoršenie dostupnosti bývania.

Toto zhoršenie majú aktuálne možnosť kompenzovať dva faktory. Jedným je pokračujúci nominálny ale aj reálny rast miezd, ktorý je v ekonomike ovplyvnený hlavne produktivitou práce ako aj mierou nezamestnanosti. Druhým faktorom s výrazným potenciálom zlepšiť dostupnosť bývania je pokles úrokových sadzieb resp. uvoľnenie reštrikcií zo strany NBS. Doposiaľ pristúpila ECB už k dvom zníženiam hlavnej úrokovej sadzby, pričom do konca roka sa aktuálne očakávajú ďalšie dve zníženia, každé po štvrť percentuálneho bodu. S poklesom hlavnej úrokovej sadzby by mohlo prísť aj zníženie úrokových sadzieb na hypotéky. Výsledný pokles sadzieb pri úveroch na nehnuteľnosti však bude závisieť aj od úspešnosti konsolidácie verejných financií a vývoja výnosov na štátnych dlhopisoch.

K záveru roka očakávame naďalej postupný rast dopytu, ktorý bude podporený aj snahou klientov realizovať nákup ešte pri pôvodnej výške DPH na úrovni 20 %. Rastúci dopyt otvára možnosti na adekvátne dopĺňanie ponuky bytov, ktoré sa v posledných dvoch rokoch odkladalo. Očakávame, že ceny zatiaľ zostanú na nezmennej úrovni a predávajúci budú vyhodnocovať vplyv zvýšenej daňovej sadzby ako aj efekt možného zníženia úrokovej sadzby.



Autori:
Rudolf Bruchánik (bruchanik@bencont.sk)
0948 035 823