

Ceny novostavieb v Bratislave ostali v roku 2024 nezmenené, predaj výrazne prekonal predošlý rok.

V roku 2024 sa v Bratislave predalo viac než dvojnásobok bytov v novostavbách oproti roku 2023. Najväčší záujem o kúpu sa prejavil na konci roku 2024, čo bolo podporené najmä snahou kúpiť byt za ceny pri nižšej DPH. Priemerná cena zostala počas celého roka nezmenená a pohybovala sa na úrovni 5 013 €/m² s DPH. Ponuka bytov sa vďaka silnému predaju znížila na aktuálnych 3 353 bytov.



Na bratislavskom trhu novostavieb bolo ku koncu roka 2024 ponúkaných celkom 3 353 bytov v rámci 96 projektov. Ponuka bytov sa najmä vďaka silnejšiemu predaju v porovnaní s prírastom bytov v nových projektoch a etapách mierne znížila. Predaj bytov zameraný vo veľkej miere na už dokončené stavby sa prejavil v zmene štruktúry ponuky. Podiel dokončených bytov v ponuke klesol zo 43 % v druhom štvrťroku 2024 na súčasných 37,5 %. Zvyšovanie podielu

dokončených bytov v ponuke sme sledovali najmä v období od roku 2023, kedy v dôsledku slabého predaja a obmedzenej novej ponuky sa postupne dokončovala časť rozbehnutých projektov. Posledných 9 mesiacov hovorí o zmene tohto trendu.

Priemerná cena ponúkaných bytov zostala na podobnej úrovni z predošlého kvartálu a to 5 012,94 €/m² s DPH. Vplyvom prírastku novej ponuky bytov v strednom segmente sa priemer štrukturálne znížil o 0,4 % v porovnaní s predošlým kvartálom. Rovnako došlo aj k miernej zmene štruktúry čo sa týka veľkosti ponúkaných bytov. Predajom menších a lacnejších bytov sa priemerná interiérová plocha ponúkaných bytov zvýšila na 65 m². Priemerná absolútna cena si medziročne pripísala necelých 6 % avšak v porovnaní s predošlým štvrťrokom 2024 zostala na podobnej úrovni 346 341 €.

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	597	70,28	7 147 €	530 749 €
BA II	1020	63,49	5 136 €	344 312 €
BA III	515	63,85	4 338 €	289 674 €
BA IV	826	61,80	4 132 €	272 980 €
BA V	395	68,98	4 600 €	332 099 €
Spolu	3353	64,99	5 013 €	346 341 €

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (4Q 2024)

Predaj novostavieb v Bratislave vyskočil o 77 %: trh urýchlila vyššia DPH

V poslednom kvartáli roka 2024 sme na bratislavskom trhu novostavieb zaregistrovali predaj celkom 672 bytových jednotiek, čo predstavuje nárast až o 77 % v porovnaní s tretím kvartálom 2024. Za celý rok 2024 sa v Bratislave predalo 1 664 bytov novostavbách, čo je viac ako dvojnásobok oproti roku 2023, keď sa za celý rok predalo len 773 bytov. Treba však povedať, že predaj v roku 2023 bol mimoriadne slabý a aj predaj v roku 2024 stále považujeme za nízky.

Na trhu pokračovalo všeobecné zlepšovanie dostupnosti bývania spojené s postupným oživovaním dopytu, ktoré sledujeme už od prelomu rokov 2023/2024. Predaj bytov však na konci

roka výnimočne podporil externý faktor, ktorým bolo očakávané zvýšenie základnej sadzby DPH na 23 % od začiatku roka 2025. Na trh sa tak vo väčšej miere vrátil odložený dopyt a situáciu posmelila aj mnoho váhajúcich klientov s cieľom zafixovať si nižšiu kúpnu cenu alebo aspoň minimalizovať zaplatenú DPH tým, že väčšia časť transakcií (záloh) bude uhradená ešte v roku 2024.

Z aktuálnej situácie na konci roka 2024 profitovali najmä projekty, ktoré majú v ponuke už dokončené byty, ktoré mohli rovno odovzdávať klientom. Svedčí o tom aj fakt, že 46 % predaných bytov na konci roka bolo už v dokončenom stave. Priemerná cena predaných bytov vzrástla na 4 804,97 €/m², čo predstavuje medziročný nárast o 8,3 %. Z hľadiska absolútnej ceny sa predávali byty za 295 878 €.

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	156	33,52	5 077 €	178 764 €
2	292	49,86	4 762 €	255 220 €
3	159	75,33	4 646 €	376 568 €
4	57	106,60	4 844 €	570 384 €
5	8	160,09	4 002 €	738 278 €
Spolu	672	58,22	4 805 €	295 878 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (4Q 2024)

Dopyt sa sústreďuje na menšie byty: dvojizbáky dominujú aj v roku 2024

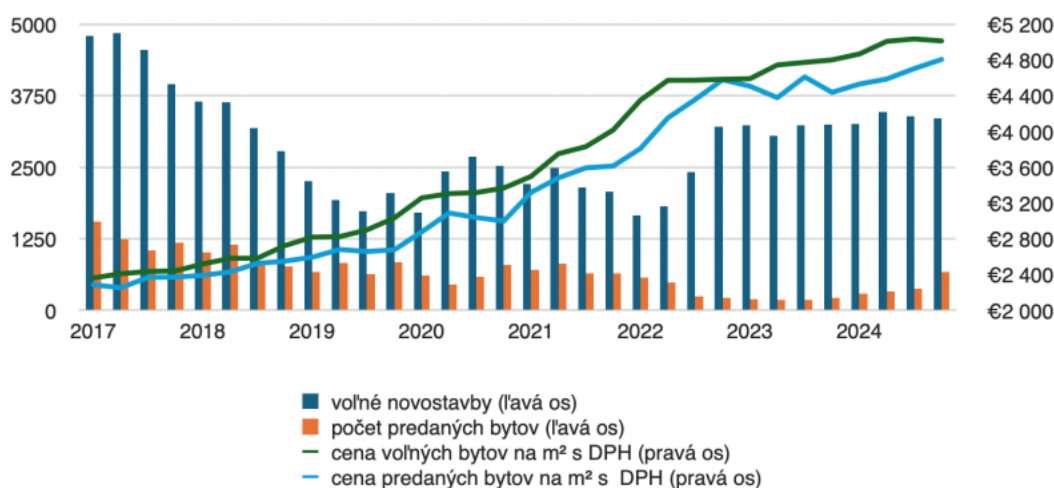
Dopyt sa okrem 2-izbových bytov vo väčšej miere zamerlal aj na jedno a 3-izbové byty, ktorých podiel na predaji sa na konci roka zvýšil. Priemerná interiérová plocha predaných bytov však zostala už druhý štvrtrok v rade nezmenená na úrovni 58,2 m². Aj to indikuje zvýšený záujem o menšie a cenovo dostupnejšie byty. V ponuke naopak preto zostali väčšie byty, ktoré ťahali nahor aj priemer interiérovej plochy.

Za celý rok 2024 sa však suverénne najviac predávali 2-izbové byty, ktorých podiel na predaji predstavoval 44 %. Najviac bytov sa za uplynulý rok predalo v okrese BA II (38 %) a BA IV (20 %), čo súviselo jednak so štruktúrou a saturáciou ponuky v daných okresoch ako aj cenovou dostupnosťou projektov v týchto oblastiach. V roku 2024 sa ponuka a dopyt vyrovnávali vďaka

tomu, že nové projekty a nové etapy nahrádzali predané byty z ponuky.

V roku 2025 očakávame pokračovanie ožiovania na realitnom trhu. Predaj v štvrtom kvartáli 2024 bol ovplyvnený výnimočnými externými faktormi, čo môže viesť k miernej korekcii začiatkom roka 2025. Následne však predpokladáme návrat k pôvodnej trajektórii rastu predaja. Závisieť to bude okrem iného aj od vývoja makroekonomického prostredia. Postupné znižovanie úrokových sadzieb v tomto smere predstavuje najväčší faktor. Na druhú stranu môže realitný trh brzdiť spomalenie rastu reálnych miezd v dôsledku vyššej očakávanej inflácie v súvislosti s konsolidačnými opatreniami.

V novom roku očakávame všeobecne zvýšenie cien aplikáciou novej sadzby DPH. Predpokladáme, že rastúci predaj bude adekvátne dopĺňaný novou ponukou bytov čím v najbližšom období zostanú základné ceny bez DPH nezmenené.



Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

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