# Ceny starších bytov prepísali svoje maximá, nájomné ostalo nezmenné

**Ceny bytov z druhej ruky v Bratislave sa po dva a pol roku opäť dostali na nové maximá. Priemerná ponuková cena sa ku koncu prvého kvartálu dostala na 3 888,73 €/m². Vývoj cien bol podporený postupným poklesom úrokových sadzieb ako aj pozitívnym sentimentom zo strany kupujúcich. Priemerná výška nájomného vrátane energii začiatkom roka stagnovala. Medziročne si nájomné pripísalo 7,5 % no v porovnaní s koncom roka 2024 zostalo na nezmenenej úrovni 17 €/m².**

Ceny bytov z druhej ruky v Bratislave vzrástli medziročne o 9,18%, čím po dva a pol roku prepísali pôvodné maximum z konca tretieho kvartálu roka 2022. Ku koncu marca sa tak na sekundárnom trhu v Bratislave ponúkali byty s priemernou jednotkovou cenou 3 888,73 €/m². Cenový rast bol citeľný vo všetkých bratislavských okresoch. Z pohľadu technického stavu nehnuteľností rástli najmä ceny kompletne zrekonštruovaných bytov a novostavieb, zatiaľ čo ceny čiastočne zrekonštruovaných bytov a bytov v pôvodnom stave prevažne stagnovali.

Priemerná absolútna cena vzrástla medziročne o 9,3 % a dostala sa tak na úroveň 248 680,22 €. Zvýšenie cien bytov súviselo najmä s rastom cien za meter štvorcový, avšak celkový rast cien bol

zmiernený tým, že sa v ponuke objavovali menšie byty – ich priemerná výmera totiž klesla medzikvartálne o 2,3 % na 64,92 m².

| Okres | Priemerná výmera | Priemerná cena na m2 | Priemerná absolútna cena |
|---|---|---|---|
| BA I | 81,13 | 4 940 € | 389 573 € |
| BA II | 61,50 | 3 737 € | 224 520 € |
| BA III | 63,87 | 3 885 € | 242 652 € |
| BA IV | 63,29 | 3 567 € | 222 651 € |
| BA V | 61,35 | 3 680 € | 216 314 € |
| Celkový súčet | **64,92** | **3 889 €** | **248 680 €** |

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave (1Q 2025)

# Úroky tlačia dopyt na nájmy: priemerné nájomné prekročilo 1 000 €

Nájomné v Bratislave začiatkom roka stagnovalo, čo môže súvisieť s výrazne silnejším záujmom o kúpu bytu či už v novostavbe alebo na sekundárnom trhu. Priemerná jednotková cena nájomného aj s energiami tak zostala na úrovni 17 €/m². Medziročne to však stále prestavovalo rast o 7,5 %. Za posledné tri roky vzrástlo priemerné nájomné už o 34 %.

Rast nájomného v poslednom období bol do veľkej miery dôsledkom rastu úrokových sadzieb. Ten totiž spôsobil presun dopytu z kúpy vlastného bývania k nájomnému bývaniu, ktoré je – z hľadiska mesačných platieb – cenovo dostupnejšou alternatívou v porovnaní s kúpou bytu. Na druhú stranu sa do nájomného postupne priamo premietali aj zvýšené finančné náklady po refinancovaní hypoték.

Celkové nájomné aj s energiami priemerného bytu v Bratislave vyšlo v prvom kvartáli na 1 012 €. Na trhu sa ponúkali byty s priemernou rozlohou 62,8 m², čím boli o 3,4 % menšie v porovnaní s koncom roka 2024.

| Okres/Izbovosť | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Spolu |
|---|---|---|---|---|---|---|
| BA I | 690 € | 1 028 € | 1 412 € | 2 239 € | 2 182 € | 1 314 € |
| BA II | 664 € | 886 € | 1 126 € | 1 468 € | 951 € | 923 € |
| BA III | 643 € | 884 € | 1 113 € | 1 794 € | 2 284 € | 990 € |
| BA IV | 658 € | 852 € | 1 088 € | 1 437 € | 2 256 € | 916 € |
| BA V | 663 € | 865 € | 1 078 € | 1 217 € | 1 002 € | 881 € |
| **Spolu** | **662 €** | **909 €** | **1 184 €** | **1 787 €** | **1 800 €** | **1 012 €** |

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií (1Q 2025)

# Nižšie úroky podporujú dopyt po bytoch, ceny starších bytov rastú okolo 5 %

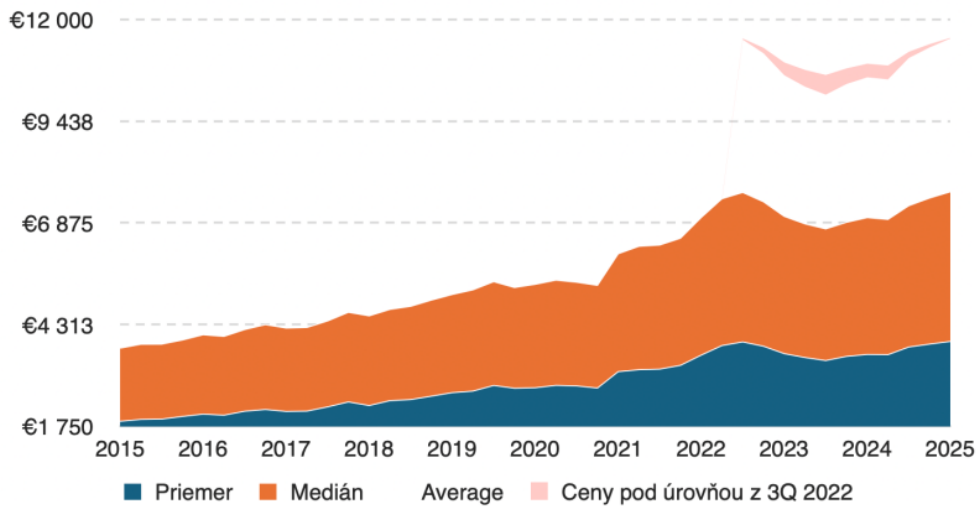
Zatiaľ čo v roku 2024 znížila ECB úrokové sadzby štyrikrát spolu o jeden percentuálny bod, od začiatku roka 2025 pristúpila už k ďalším trom zníženiam, čím sa depozitná sadzba dostala na 2,25 % a zatiaľ sa predpokladajú ďalšie dve zníženia v tomto roku.

Realitný trh v Bratislave ťažil v poslednom období najviac z poklesu úrokových sadzieb, ktoré výrazne napomohli k oživeniu dopytu – aj tým, že sa priemerná úroková sadzba novoposkytnutých hypoték dostala pod 4 % (hoci stále patrí medzi najvyššie v krajinách eurozóny).

Znižovanie úrokových sadzieb sa však môže spomaliť alebo aj na nejakú dobu zastaviť vplyvom aktuálnej ekonomickej neistoty vo svete. Nepredvídateľný vývoj obchodných vzťahov a s tým spojené riziko udržiava výnosy štátnych dlhopisov na vyšších úrovniach, a to aj napriek zníženiam sadzieb zo strany centrálnych bánk. To všeobecne bráni zníženiu finančných nákladov pre banky, ktoré následne nemusia byť ochotné ďalej znižovať úrokové sadzby poskytnutých úverov. Obchodná vojna však môže ovplyvniť realitný trh aj nepriamo – napríklad prostredníctvom rizika poklesu zamestnanosti v niektorých sektoroch, čo by mohlo znížiť dopyt po bytoch v dôsledku zvýšenej nezamestnanosti. Okrem toho existuje aj riziko vo vývoji cien stavebných materiálov, ktoré by ovplyvnili výstavbu nových bytov, ako aj rekonštrukcie starších. Vývoj medzinárodnej politiky a svetovej ekonomiky sa tak dotýka aj nás na Slovensku.

V oblasti nájomného trhu bude dôležitý vývoj štátom podporovaného nájomného bývania a objem bytov, ktoré by sa takýmto spôsobom dostávali na trh. V tomto smere však neočakávame taký prírastok novej ponuky nájomných bytov, ktorý by mal výraznejší vplyv na ceny komerčných nájmov.

Výhľad realitného trhu v Bratislave zatiaľ zostáva mierne pozitívny. Kvôli svojej všeobecne nižšej cene zostávajú staršie byty naďalej atraktívnou voľbou vlastného bývania. Rastúci dopyt po vlastnom bývaní tak bude tlačiť na ceny bytov, pričom predpokladáme tempo rastu na úrovni okolo 5%.  Aj napriek aktuálnej stagnácii cien nájmov si myslíme, že sa ich rast obnoví, no v podstatne nižšom tempe ako za posledné 3 roky, odhadom do 5% medziročne.




Graf 1: Vývoj ceny na sekundárnom trhu v Bratislave

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