

Cena starších bytov v Bratislave zostal na rovnakej úrovni zo začiatku roka, nájomné naďalej rástlo

Ceny starších bytov v Bratislave zostali na úrovniach zo začiatku roka. Medziročne sú však vyššie o 2 %. Priemerná cena bytov z druhej ruky sa tak pohybovala na úrovni 3 556 €/m². Priemerné nájomné s energiami zatiaľ pokračovalo v raste, ktoré sa po 6,58 % medziročnom raste dostalo na 16,09 €/m².



V druhom štvrťroku zostali ceny starších bytov v Bratislave v porovnaní so začiatkom roka nezmenené. Priemerná jednotková cena sa pohybovala na úrovni 3 556 €/m². Medziročne však došlo k rastu o 2 % čo je spôsobené najmä tým, že v druhej polovici roka 2023 boli ceny starších bytov po sérii poklesov najnižšie. Prepád cien z rokov 2022 a 2023 sa zastavil a ceny na prelome rokov dokonca mierne vzrástli. Priemerná absolútna cena zostala rovnako na nezmenenej úrovni v porovnaní s predošlým štvrťrokom. Medziročne je o 3,5 % vyššia. Priemerná rozloha ponúkaných bytov predstavovala 64,86 m² a medzikvartálne sa zvýšila len mierne o 0,7 %.

Podiel bytov kategorizovaných ako novostavby a ponúkaných na sekundárnom trhu sa znížil o 2 p.b. na 33 %. Ich miesto nahradila zvýšená ponuka kompletne zrekonštruovaných bytov, ktorých podiel sa tak dostal na 32,4 %. V rámci stavov rástla priemerná cena výraznejšie len pri kompletne zrekonštruovaných bytoch (1,1 %) zatiaľ čo cena novostavieb sa korigovalo o 0,9 % nadol. Ceny bytov v pôvodnom stave a čiastočne zrekonštruovaných bytov zostali viac menej nezmenené s rastom od 0,2 – 0,4 %.

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	81,80	4 655 €	369 223 €
BA II	60,74	3 473 €	205 892 €
BA III	63,91	3 499 €	219 106 €
BA IV	62,84	3 175 €	195 615 €
BA V	62,79	3 327 €	202 789 €
Celkový súčet	64,86	3 556 €	227 619 €

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave za 2. kvartál 2024

Sekundárny trh stabilný, nájomné medziročne vyššie o 6,6 %

V okresoch BA I a BA III došlo k miernemu rastu priemernej ceny o 0,77 % resp. o 0,87 %, zatiaľ čo cena v okrese BA II stagnovala a priemerná cena v BA IV dokonca klesla o 1,6 % a v okrese BA V o 0,9 %. Výsledkom tak bola cenová stagnácia na celomestskej úrovni.

V druhom štvrťroku však pokračoval v raste nájomné na m2, ktorého priemerná výška aj s energiami sa dostala na 16,09 €/m2. Medziročne si tak pripísalo 6,58 % a medzikvartálne 1,74 %. Priemerná výška nájomného s energiami sa v porovnaní so začiatkom roka znížila o 0,5 % na 965 €, čo však bolo spôsobené najmä poklesom priemernej plochy bytov ponúkaných na prenájom. Priemerná plocha totiž klesla o 2,36 % na aktuálnych 62,78 m2.

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	694 €	984 €	1 439 €	1 977 €	2 936 €	1 301 €
BA II	624 €	830 €	1 056 €	1 308 €	1 898 €	856 €
BA III	628 €	864 €	1 052 €	1 517 €	3 038 €	878 €
BA IV	634 €	818 €	1 018 €	1 249 €	1 623 €	892 €
BA V	608 €	805 €	963 €	1 126 €	2 238 €	811 €
Spolu	632 €	863 €	1 150 €	1 610 €	2 462 €	965 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií za 2. kvartál 2024

Nájom stále atraktívnejší než hypotéka: úrokové sadzby držia dopyt hore

Prenájom priemerného dvojizbového bytu v Bratislave sa pohyboval na úrovni 863 € aj s energiami. V Starom meste sa nájom priemerného dvojizbového bytu pohyboval vo výške 984 €, zatiaľ čo vo zvyšných okresoch sa tento priemer pohyboval od 805 € do 864 €.

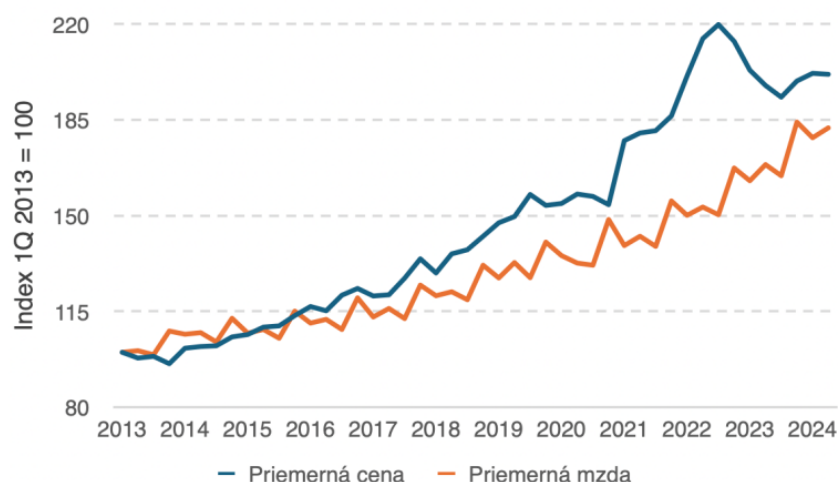
Priaznivá makroekonomická situácia spolu s nominálnym prepadom cien starších nehnuteľností zatriktívňuje nehnuteľnosti z druhej ruky, ktoré sú naviac aktuálne v priemere o 30 % lacnejšie ako mediánová cena novostavieb. V prípade kúpy bytu v hotovosti (bez použitia úveru) je pre kupujúceho aktuálna situácia výhodná. Problém nastáva pri kúpe bytu pomocou hypotéky. Pri prepočte výdavkov môže záujemca na jednej strane naraziť na pravidlá centrálnej banky, ktoré môžu ovplyvniť maximálnu splátku a tým aj výšku samotného úveru, ktorý si vie jednotliviec alebo dvojica dovoliť vzhľadom na svoj disponibilný príjem. Na druhej strane môže vypočítanú splátku porovnávať s možnosťou platenia nájomného za obdobný byt. A práve tu má z finančného hľadiska navrch nájom, ktorý si zároveň okrem depozitu na začiatku nevyžaduje vysokú vstupnú investíciu ako v prípade hypotéky, kde je štandardom potreba vlastných zdrojov aspoň vo výške 20 % z hodnoty nehnuteľnosti. Uvedená situácia prirodzene podporuje dopyt po nájme, ktorého priemerná cena reaguje na zvyšujúci sa dopyt rastom.

Pokračovanie rastu priemerného nájomného zatiaľ, čo ceny starších bytov stagnovali, znamenalo aj zníženie rozdielu medzi splátkou hypotéky a platbami nájomného. Splátka priemerného 50 metrového bytu (pri sadzbe 4,5 % p.a.) je však stále o 10,5 % vyššia v porovnaní s nájomom obdobného bytu. Kvôli spomenutým faktorom sa však tento rozdiel medzikvartálne znížil o 2,4 p.b. Spomenutý príklad ilustruje dôležitosť úrokových sadzieb na trhu s nehnuteľnosťami. Platby za nájom a platby za hypotéku pri súčasných ponukových cenách by sa vyrovnali v prípade, že by sa úroková sadzba dostala na 3,67 % p.a.

Od začiatku roka 2013 (teda za 10,5 roka) sa ceny bytov z druhej ruky zdvojnásobili.

Dôležitým faktorom pri dostupnosti bývania je aj vývoj priemernej mzdy v porovnaní s vývojom cien nehnuteľností. Od začiatku roka 2013 (teda za 10,5 roka) sa ceny bytov z druhej ruky zdvojnásobili. V sledovanom období však zároveň vzrástla priemerná mzda v Bratislavskom kraji približne o 82 %. Hoci došlo v rokoch 2020 až 2022 k roztvoreniu nožníc kvôli prudšiemu rastu cien nehnuteľností, tak po poklese cien v rokoch 2022/2023 sa situácia zmiernila a rozdiel sa začal normalizovať. Najzásadnejším faktorom sú preto znova úrokové sadzby. Otázkou zostáva ako sa budú vyvíjať. ECB v júni pristúpila k prvému zníženiu hlavnej úrokovej sadzby o štvrt percentuálneho bodu a do konca roka by mohlo dôjsť ešte k jednému až dvom takýmto zníženiam. Vývoj úrokových sadzieb na hypotéky na Slovensku však nemusí kopírovať vývoj v eurozóne a zníženie môže byť pomalšie. Závisieť to bude okrem iného aj od hospodárenia štátu a vývoja úrokov na štátnych dlhopisoch. Trh však postupne začína akceptovať novú úroveň sadzieb nakoľko očakávania návratu nízkych sadzieb sa stali nereálnymi.

V druhej polovici roka 2024 bude naďalej dominovať nájomný trh, kde je naďalej sústredený silný dopyt, čo bude ťahať nahor aj cenu. Byty z druhej ruky sú po prepade cien atraktívnejšie avšak potrebujú viac času kým mzdy vykompenzujú zvýšené úrokové sadzby. Odložený dopyt sa bude postupne vraci na trh, čím sa bude cena stabilizovať okolo aktuálnej úrovne a prípadne môže mierne vzrásť.



Graf 1: Indexy vývoja priemernej ceny bytov a priemernej mzdy

Autori:

Rudolf Bruchánik (bruchanik@bencont.sk)

0948 035 823