Na sekundárnom trhu v BA sa roztvorili nožnice medzi vývojom cien bytov na predaj a cien nájmov

Priemerná cena bytov z druhej ruky v Bratislave presiahla v polovici roka 2025 hranicu 4 000 €/m². Cena pokračovala v raste podporovanom poklesom úrokových sadzieb ako aj vďaka postupnému preorientovaniu sa dopytu z nájomného trhu smerom ku kúpe nehnuteľnosti. Priemerné nájomné reagovalo poklesom o 1 % no pri porovnaní s rokom 2024 je stále o 4,6 % vyššie.



Po tom ako sa priemerná cena začiatkom roka vrátila späť k hodnotám, ktoré dosahovala ešte v roku 2022, sa jej rast zrýchlil. Ku koncu júna sa tak na sekundárnom trhu v Bratislave ponúkali byty s priemernou jednotkovou cenou 4 045,06 €/m². V porovnaní so začiatkom roka ceny poskočili o 4 %.

Cenový rast sme mohli sledovať vo všetkých bratislavských okresoch s výnimkou okresu BA IV, kde priemerná cena skorigovala o 1 % nadol. Na druhú stranu bol cenový rast v Bratislave citeľný v celom spektre technického stavu bytov ponúkaných na sekundárnom trhu – od bytov

v pôvodnom stave až po novostavby.

V štruktúre ponúkaných bytov opäť prevážili väčšie byty, čím sa priemerná interiérová plocha dostala na 66,9 m² (+ 3 % medziročne aj medzikvatálne). Absolútna cena na jednej strane podporená rastom jednotkovej ceny a na druhej strane rastom priemernej plochy vzrástla medziročne až o 15,9 %, čím sa dostala na úroveň 263 792,44 €.

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	78,10	5 045 €	374 442 €
BA II	64,05	3 824 €	239 907 €
BA III	65,51	4 061 €	260 691 €
BA IV	67,87	3 529 €	232 032 €
BA V	61,10	3 894 €	226 693 €
Celkový súčet	**66,90**	**4 045 €**	**263 792 €**

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave (2Q 2025)

Priemerná výška nájomného aj s energiami v Bratislave v porovnaní so začiatkom roka klesla o 1 %

Priemerná výška nájomného aj s energiami v Bratislave v porovnaní so začiatkom roka klesla o 1 % na 16,83 €/m². V porovnaní s druhým štvrťrokom 2024 je však priemerná výška nájomného stále o 4,6 % vyššia. Zaujímavosťou je aj relatívny pokles ponuky bytov na prenájom v BA I za posledný rok. Zatiaľ, čo Staré mesto ešte 3Q 2024 tvorilo 28 % ponuky, dnes to bolo len 21 %. Nejde pritom ani tak o zníženie absolútneho počtu bytov v ponuke, ale skôr o výraznejšie doplnenie ponuky nájmov v okresoch BA II, BA IV a BA V.

Pokles priemernej ceny sme sledovali vo výške celkových platieb za nájom spolu s energiami ale aj pri základnom nájomnom bez energií.

Situácia na realitnom trhu v Bratislave sa v poslednom štvrťroku otočila. Zatiaľ, čo v od roku 2022 sme sledovali obrat dopytu smerom k nájomnému trhu, v dôsledku toho, že po raste úrokových sadzieb sa práve nájom stal ekonomicky výhodnejšou alternatívou, tak v tomto roku zatiaľ sledujeme zmenu tohto trendu.

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	720 €	982 €	1 457 €	2 025 €	1 773 €	1 211 €
BA II	659 €	851 €	1 093 €	1 598 €	1 068 €	899 €
BA III	657 €	876 €	1 129 €	1 718 €	1 237 €	948 €
BA IV	675 €	822 €	1 034 €	1 463 €	1 227 €	900 €
BA V	643 €	842 €	1 049 €	1 098 €	920 €	856 €
Spolu	**667 €**	**877 €**	**1 172 €**	**1 689 €**	**1 265 €**	**967 €**

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

Pokles úrokových sadzieb prispel k výraznému zlepšeniu dostupnosti bývania

Pokles úrokových sadzieb prispel k výraznému zlepšeniu dostupnosti bývania a ľudia sa opäť začali vracať k preferencii osobného vlastníctva bytu.

Na trhu tak mohlo opäť dôjsť k určitým štrukturálnym zmenám. Presun klientov od nájmu ku kúpe bytu znižuje dopyt po nájomnom bývaní, čo má samo o sebe potenciál spomaliť cenový rast nájomného.

Druhým faktorom je aj postupný návrat investičného dopytu na trh. Po opätovnom raste cien nehnuteľností a poklese úrokových sadzieb znova začala dávať zmysel mnohým investorom aj táto alternatíva. Inými slovami, aj keď nájom v niektorých prípadoch ešte nedokázal v plnej miere pokryť celú splátku hypotéky, tak návrat cenového rastu dokázal investorov presvedčiť, že práve ten by vedel dotiahnuť celkový výnos investície.

Investičné nákupy samozrejme znamenajú odčerpanie bytov na predaj a presun do ponuky nájomného trhu. Indíciou by mohol byť rast priemernej plochy bytov na predaj (teda odliv menších bytov) zatiaľ, čo priemerná plocha bytov na prenájom klesla (v ponuke pribudli menšie byty).

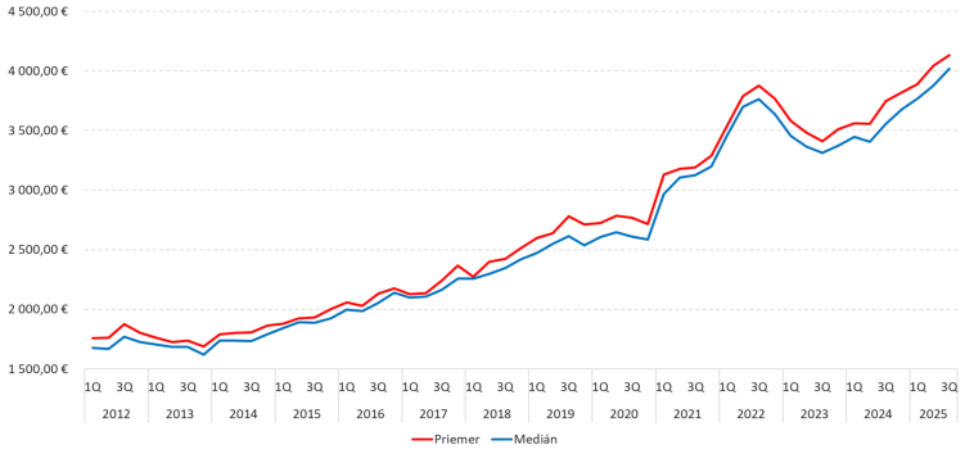
Zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach dokresľuje aj fakt rastúceho objemu poskytnutých hypoték. V tomto smere sledujeme na jednej strane rast novoposkytnutých úverov, ale aj rast refinancovania starších úverov, ku ktorému rovnako dochádza po znížení úrokových sadzieb.

Predpokladáme, že do konca tohto roka sa pokles úrokových sadzieb na hypotéky zastaví alebo

výrazne spomalí, nakoľko je limitovaný stále vysokými výnosmi na štátnych dlhopisoch. Dopyt je, zdá sa, nateraz naďalej veľmi solídny a makroekonomické riziká ho zatiaľ nedokázali ovplyvniť. Po zastabilizovaní úrokových sadzieb na novej rovnovážnej úrovni sa však práve vývoj reálnych miezd v spojitosti s vývoj inflácie ukážu ako dôležitejšie faktory pre ďalší vývoj dopytu po nehnuteľnostiach.

V prípade cien bytov na predaj očakávame pokračovanie ich rast v najbližšom období tempom okolo 5 %. V prípade nájmov očakávame len mierny rast, ktorý by mohol byť podporený najmä návratom študentov do Bratislavy.

Graf 1: Vývoj priemernej jednotkovej ceny na sekundárnom trhu v Bratislave



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