

Ceny starších bytov v Bratislave poskočili najviac od roku 2022, na trhu opäť prevládol rastový trend

Ceny starších bytov v Bratislave prudko vzrástli – za posledný štvrťrok dosiahli 3 748 €/m², čo je takmer 10 %-ný medziročný nárast a cena je už len tesne pod vrcholom z roku 2022. Za vysokým rastom stojí najmä posledný štvrťrok, keď ceny bytov stúpili o 5%, čo je najviac od roku 2022. Nadalej stúpajú aj nájomy, ktoré oproti minulému roku vzrástli o 8 % čím sa priemerné nájomné vrátane energií dostalo na 16,67 €/m². Môžeme tak tvrdiť, že na trhu došlo k obnoveniu dopytu a že po dvoch rokoch poklesu opäť prevládol rastový trend.



V treťom štvrťroku rástli v Bratislave ceny bytov z druhej ruky v porovnaní s predošlým štvrťrokom o 5,4 %. Jednotková cena sa tým vyšplhala na 3 748 €/m². V porovnaní s tretím štvrťrokom 2023, kedy ceny dosiahli svoje dno, sú dnes o 9,97 % vyššie. Po roku tak ceny starších

bytov zaznamenali prvý výraznejší nárast. Rast ceny okrem iného štruktúrne podporili aj byty kategorizované ako novostavby, ktorých podiel na ponuke sa zvýšil. Okrem toho, že priemerná cena týchto bytov je všeobecne vyššia, tak tento segment zaznamenal aj výraznejší rast a to o 7 % v porovnaní s predošlým kvartálom. Rástli však aj ceny ostatných segmentoch. Napr. čiastočne zrekonštruované byty cenovo vzrástli o 5,68 % a byty v pôvodnom stave ako aj kompletne zrekonštruované byty rástli približne o 3 %.

Priemerná absolútna cena si pripísala medziročne až 18,75 % a medzikvartálne 11 % a dostala sa na 252 679 €. Tento rast bol odrazom zvyšujúcich sa jednotkových cien ako aj zvýšenia priemernej rozlohy ponúkaných bytov, ktorá vzrástla o 3,89 % na 67,38 m².

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	85,26	4 925 €	420 397 €
BA II	61,73	3 557 €	214 750 €
BA III	67,42	3 726 €	247 602 €
BA IV	64,07	3 302 €	206 749 €
BA V	64,14	3 451 €	214 244 €
Celkový súčet	67,38	3 748 €	252 679 €

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave za 3. kvartál 2024

Bratislavský trh zrýchľuje: byty drahšie vo všetkých okresoch, nájom akcelerujú

Ceny rástli aj naprieč všetkými okresmi. V Starom meste vzrástli ceny starších bytov o 5,8 % a v okrese Bratislava III dokonca o 6,5 %. Výraznejší rast si však pripísali aj ostatné okresy a odraz tak bolo cítiť naprieč celým trhom.

Nájomné v Bratislave zatiaľ nepoľavilo v svojom raste a v treťom štvrtroku dokonca akcelerovalo.

Priemerné nájomné na m² v Bratislave aj s energiami sa vyšplhalo na 16,67 €/m². Medziročne išlo o rast na úrovni 8 % a štvrťročne na úrovni 3,6 %. Celkový nájom s energiami tým vyskočil na 1 078 €. Podobne ako pri bytoch na predaj, aj tu hrala rolu vyššia priemerná plocha ponúkaných

bytov na prenájom. Tá sa totiž v porovnaní s druhým kvartálom zvýšila o 8 % na 67,78 m2.

Okres/lzbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	726 €	1 020 €	1 516 €	2 152 €	2 846 €	1 399 €
BA II	640 €	891 €	1 131 €	1 614 €	2 639 €	939 €
BA III	675 €	896 €	1 129 €	1 750 €	2 994 €	1 021 €
BA IV	654 €	832 €	1 119 €	1 442 €	1 814 €	953 €
BA V	644 €	877 €	1 094 €	1 305 €	2 101 €	909 €
Spolu	663 €	914 €	1 252 €	1 857 €	2 602 €	1 078 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií za 3. kvartál 2024

Trh sa oživuje, dostupnosť bývania však stále držia vysoké úroky

Prudký rast cien a zmenu štruktúry bytov (čo sa týka veľkosti) môžeme z časti pripísať dočasným trhovým faktorom. V Bratislave totiž v tomto čase prebieha rekonštrukcia niekoľkých internátov. Viacero študentov tak bolo pred začiatkom školského roka nútených hľadať si alternatívne ubytovanie. Je preto možné, že tento dopyt z trhu relatívne rýchlo vyčerpal ponuku menších a lacnejších bytov. Širšia ponuka väčších a drahších bytov následne posunula cenový priemer smerom nahor.

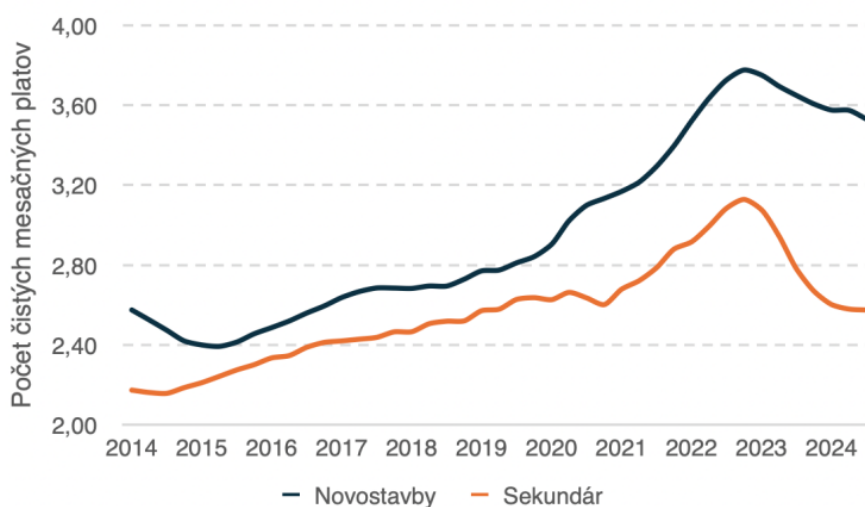
V rokoch 2020 – 2022 sme boli svedkami prudkého rastu cien bytov na primárnom aj sekundárnom trhu. Na vrchole v 3. štvrtroku 2022 bolo na kúpu 1 m2 v novostavbe potrebných 3,7 priemerných čistých mesačných platov a v prípade starších bytov to boli 3 takéto platy. Rast cien nehnuteľností bol v tomto období však kompenzovaný nízkymi úrokovými sadzbami. Odvtedy zostali ceny novostavieb v Bratislave zamrznuté, čo pri raste priemernej mzdy znížilo potrebný počet platov na 3,5. V prípade starších bytov bol tento pokles výraznejší nakoľko popri raste miezd došlo aj k prepadu cien, čím sa potrebný počet platov znížil na 2,6. Z hľadiska vývoja miezd sa dostupnosť bývania v poslednom období mala potenciál zlepšiť, limitujúcim faktorom však zostávajú vysoké úrokové sadzby.

V tomto roku došlo už trom zníženiam hlavnej úrokovej sadzby zo strany ECB a decembri sa očakáva ešte jedno zníženie o štvrt percentuálneho bodu. Postupne preto očakávame pokles úrokových sadzieb na hypotéky, ktorý však bude na Slovensku limitovaný výnosmi na štátnych dlhopisoch, ktoré odzrkadľujú hospodárenie štátu. Úrokové sadzby sú aktuálne stále

najdôležitejším faktorom s potenciálom zlepšiť dostupnosť bývania. Prispieť by však mohlo aj uvoľnenie obmedzení úverovania zo strany NBS, podobne ako to spravila Česká národná banka, ktorá v tomto roku zrušila strop na celkové zadlženie v pomere k čistému ročnému príjmu žiadateľa (tzv. DTI). Na Slovensku k podobnému uvoľneniu regulácie zatiaľ nedošlo. Vychádzame preto zatiaľ z možností, ktoré ponúka vývoj makroekonomického prostredia.

Sekundárny trh získava výhodu aj v tom, že zvýšená sadzba DPH sa nepremietne do cien, na rozdiel od novostavieb. Zvýšená inflácia v dôsledku novej daňovej legislatívy však môže obmedziť dostupnosť bývania tým, že spomalí rast reálnych miezd. Dnes je však už jasné, že na trhu dochádza k oživeniu sprevádzanému rastom predajov novostavieb ako aj rastom priemernej ceny na sekundárnom trhu.

Ku koncu roka očakávame pokračovanie cenového rastu na sekundárnom trhu, ktorý pri hľadaní vlastného bývania predstavuje cenovo výhodnejšiu alternatívu. Vyššie uvedené faktory však budú aj naďalej podporovať rast priemerného nájomného.



Graf 1: Počet čistých mesačných miezd na kúpu jedného m² v Bratislave

Autori:

Rudolf Bruchánik (bruchanik@bencont.sk)

0948 035 823