

Znižujúce sa úroky podporujú aktivitu na realitnom trhu, ceny starších bytov vzrástli aj na konci roka

Ceny bytov z druhej ruky rástli aj na konci roka 2024. Za celý rok 2024 sa tak zvýšili o 8,8 %, čím priemerná jednotková cena vzrástla na 3 821,67 €/m². Posledný štvrtrok potvrdil trend postupného oživovania na sekundárnom trhu, ktorý je spojený aj s cenovým rastom. Priemerná výška nájomného vrátane energií si v roku 2024 pripísala 9 % a byty na prenájom sa tak v priemere ponúkali s cenou 17,02 €/m² aj s energiami. Za posledné tri roky nájom vzrástli už o 34,5 %.



Na konci roka 2024 sa na sekundárnom trhu v Bratislave ponúkali byty s priemernou jednotkovou cenou 3 821,67 €/m², čo je o 8,8 % vyššie v porovnaní s cenami na konci roka 2023. Priemerná cena sa tak postupne približuje k vrcholu, ktorý sme na sekundárnom trhu pozorovali v treťom kvartáli 2022, kedy priemerná cena dosahovala 3 876,52 €/m². Dnešné ceny sú stále

o 1,4 % nižšie v porovnaní s týmto vrcholom, no pri súčasnom trende je len otázkou času, kedy prekoniajú svoj posledný vrchol. V porovnaní s tretím štvrťrokom 2024 sa ceny zvýšili o 2 %.

Cenový rast sme sledovali naprieč všetkými okresmi s výnimkou Starého mesta, kde došlo k miernej cenovej korekcii v ponuke bytov o 0,8 %. Rovnako rástli aj ceny v rámci všetkých segmentov z hľadiska stavu s výnimkou bytov, kategorizovaných ako novostavby, kde rovnako došlo k miernej cenovej korekcii na úrovni 1,2 %. Priemerná cena aj napriek tomu vzrástla, za čím stojí cenový rast v ostatných kategóriách ako aj vyšší podiel novostavieb v ponuke.

Priemerná absolútna cena si pripísala medziročne 9,7 %, no medzikvartálne len 0,2 %, čím sa dostala na 253 242€. Tento rast bol odrazom zvyšujúcich sa jednotkových cien, no na druhej strane bol tlmený poklesom priemernej rozlohy ponúkaných bytov, ktorá v porovnaní s predošlým štvrťrokom klesla o 1,3 % na 66,48 m².

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	82,19	4 887 €	409 639 €
BA II	61,22	3 637 €	216 184 €
BA III	64,70	3 825 €	242 628 €
BA IV	65,03	3 471 €	218 650 €
BA V	64,91	3 491 €	219 230 €
Celkový súčet	66,48	3 822 €	253 242 €

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave za 4. kvartál 2024

Priemerný nájom prekročil 1050 € – rast pokračuje aj na konci roka 2024

Nájomné v Bratislave zatiaľ nepoľavilo vo svojom raste ani na konci roka 2024, a to ani po mimoriadnom raste v treťom kvartáli, ktorý bol spôsobený vyšším dopytom zo strany študentov.

Priemerné nájomné na m2 v Bratislave vrátane energií sa vyšplhalo na 17,02 €/m2. Medziročne išlo o rast na úrovni 9 % a štvrťročne na úrovni 2 %. Celkový nájom vrátane energií dosiahol na konci roka 2024 sumu 1 051 € pri priemerne veľkom byte. Vývoj absolútnej ceny bol, podobne ako pri bytoch na predaj, ovplyvnený plochou ponúkaných bytov. Priemerná rozloha bytov ponúkaných na prenájom totiž na konci roka klesla o 4 % na aktuálnych 65 m2. Ponuku opäť

doplnili menšie byty, o ktoré bol v predošlom kvartáli zvýšený záujem najmä medzi študentmi hľadajúcimi alternatívne bývanie počas rekonštrukcie viacerých internátov v Bratislave.

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	715 €	1 018 €	1 499 €	2 205 €	3 453 €	1 396 €
BA II	669 €	881 €	1 156 €	1 530 €	2 031 €	934 €
BA III	662 €	873 €	1 172 €	1 751 €	1 642 €	983 €
BA IV	689 €	839 €	1 108 €	1 252 €	1 156 €	929 €
BA V	667 €	858 €	1 007 €	1 236 €	846 €	852 €
Spolu	678 €	903 €	1 238 €	1 807 €	2 777 €	1 051 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií za 4. kvartál 2024

ECB znižuje sadzby, Slovensko však ostáva medzi hypotékovo najdrahšími krajinami

V roku 2024 došlo k štyrom zníženiam hlavnej úrokovej sadzby zo strany ECB o štvrt percentuálneho bodu. Depozitná sadzba sa tak dostala zo svojej najvyššej úrovne 4 % na súčasných 3 %. Na Slovensku sledujeme už aj prvé postupné zníženia úrokových sadzieb pri ponuke úverov na nehnuteľnosti, čo je pre realitný trh pozitívnym signálom.

Pokles úrokových sadzieb pri hypotékach na Slovensku je však výrazne pomalší v porovnaní s priemerom Eurozóny, teda ostatnými krajinami s rovnakou menou a rovnakým menovopolitickým nastavením zo strany ECB.

Od roku 2018 do prvej štvrtiny roku 2022 sme patrili v rámci Eurozóny ku krajinám s najnižšími úrokovými sadzbami na hypotéky. Dnes je situácia opačná a vyššie sadzby banky klientom ponúkajú len v 3 pobaltských krajinách a na Cypre.

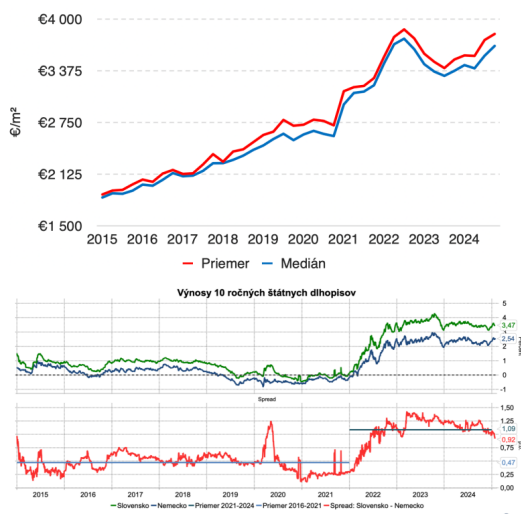
V čom je teda rozdiel? V rokoch 2015 až 2021 sa výnosy slovenských a nemeckých 10-ročných dlhopisov vyvíjali podobne, s tým, že za toto celé obdobie bola riziková prirážka našich dlhopisov 0,47 p.b., čo znamená, že slovenské dlhopisy ponúkali výnos o 0,47 p.b. vyšší ako tie nemecké aby tak zahraničným investorom kompenzovali vyššie riziko spojené s hospodárením štátu. V roku 2021 bola táto prirážka dokonca len štvrt percentuálneho bodu. V roku 2022, teda v čase rastu úrokových sadzieb, vzrástli výnosy slovenských ako aj nemeckých dlhopisov úmerne

s poklesom ich hodnoty. V súvislosti so zlým hospodárením štátu sa však výnosy slovenských dlhopisov zvýšili výraznejšie, čím sa viac roztvorili nožnice v porovnaní s tými nemeckými. Od roku 2022 do konca roku 2024 bola priemerná prirážka na slovenských dlhopisov v priemere 1,1 percentuálneho bodu, teda dvojnásobok v porovnaní s obdobím pred rastom úrokových sadzieb. V roku 2023 sa tento rozdiel šplhal až do výšky 1,4 p.b.. Aktuálne predstavuje prirážka k nemeckým dlhopisom 0,92 p.b. a jej pokles je z časti spôsobený aj novými konsolidačnými opatreniami. Je potrebné však dodať, že tento rozdiel je aj naďalej vysoký a to aj v stave kedy je v nemeckej ekonomike prítomná stagnácia a dokonca aj mierna recesia.

Vyššie popísané faktory preto spôsobili, že hoci na Slovensku už došlo k miernemu zníženiu úrokových sadzieb na hypotéky, toto zníženie bolo oveľa pomalšie v porovnaní s ostatnými krajinami a z krajiny s najnižšími úrokovými sadzami sme sa dostali medzi krajiny s najvyššími sadzbami.

Rast reálnych miezd a zlepšenie dostupnosti bývania vďaka poklesu cien na sekundárnom trhu a návrat optimizmu už prispeli k zvýšeniu aktivity na realitnom trhu v Bratislave. Pokračujúci pokles úrokových sadzieb môže tento trend len podporiť.

Očakávame preto, že v najbližšom období bude cena starších bytov naďalej rásť, keď budú byty z druhej ruky ťažiť zo svojej cenovej výhodnosti oproti novostavbám a to aj z dôvodu štrukturálneho rastu ceny novostavieb vplyvom novej sadzby DPH. Podobne predpokladáme, že bude naďalej rásť aj cena nájomov, ktoré predstavujú alternatívu pre tých, ktorí hľadajú bývanie.



Graf 1: Vývoj ceny na sekundárnom trhu v Bratislave

Autori:

Rudolf Bruchánik (bruchanik@bencont.sk)

0948 035 823