

Ceny starších bytov vzrástli o 10 %, oživenie prišlo aj na nájomný trh

Priemerná cena bytov z druhej ruky sa v treťom kvartáli zvýšila na 4 131 €/m², čo odráža pokračujúci rast dopytu po bývaní. Rast cien sa opäť prejavil aj na nájomnom trhu, kde priemerné nájomné vrátane energií vzrástlo na 17,10 €/m².



Aj v druhej polovici roka 2025 sme na sekundárnom trhu v Bratislave sledovali intenzívny rast cien nehnuteľností. V mesiacoch júl – september sa na trhu ponúkali byty s priemernou jednotkovou cenou 4 131,49 €/m². Medziročne išlo o 10 % nárast a v porovnaní s druhým štvrťrokom si ceny pripísali 2 %.

Cenový rast bol prítomný naprieč celou Bratislavou. Výnimkou bolo len Staré Mesto, kde priemerná jednotková cena mierne skorigovala smerom nadol.

Rast cien sme zaznamenali naprieč všetkými ponúkanými dispozíciami, ako aj v rámci všetkých kategórií bytov – od tých v pôvodnom stave až po novostavby ponúkané na sekundárnom trhu.

V štruktúre ponúkaných bytov prevládali menšie jednotky, čo potiahlo priemernú interiérovú plochu smerom nadol o 5 % v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom a o 5,6 % medziročne. Priemerný ponúkaný byt tak mal rozlohu 63,61 m². Pokles priemernej plochy medzi ponúkanými

bytmi sa podpísal aj pod zníženie priemernej absolútnej ceny o 2,9 % v porovnaní s predošlým kvartálom – na 256 091,96 €.

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	75,37	4 803 €	348 794 €
BA II	61,64	3 972 €	238 294 €
BA III	64,74	4 160 €	265 358 €
BA IV	61,97	3 856 €	230 328 €
BA V	57,51	4 031 €	221 208 €
Celkový súčet	63,61	4 131 €	256 092 €

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave (3Q 2025)

V treťom kvartáli sa cenový rast opäť preniesol aj na nájomný trh

V treťom kvartáli sa cenový rast opäť preniesol aj na nájomný trh. Priemerná výška nájomného aj s energiami v Bratislave sa ku koncu septembra dostala na 17,10 €/m². Rastová dynamika bola v prípade nájmu v tomto roku zatiaľ skôr obmedzená pričom priemerné nájomné si medziročne pripísalo len 2,55 %, čo znamená, že rast bol dokonca nižší než inflácia v rovnakom období.

Najväčší výber bytov na prenájom bol v okrese Bratislava II, keď 29 % ponuky bolo sústredenej v tejto časti mesta. Druhé miesto si tradične držalo Staré Mesto, kde sa nachádzalo celkom 25 % všetkých bytov na prenájom. Priemerný dvojizbový byt v Bratislave si bolo možné prenajať za 899 € aj s energiami. Tento priemer ťahali nahor najmä nájom v Starom Meste, ktorých výška bola v priemere 1 008 €. Dvojizbové byty v ostatných mestských častiach to bolo v rozmedzí 843 – 873 €.

Dopyt po bývaní sa na trhu znova presúva smerom k tradičnému vlastníctvu, teda preferovaná je viac kúpa v porovnaní s prenájomom. Sledovať to môžeme najmä na cenovom vývoji, keď so stabilizáciou a neskorším znížením úrokových sadzieb začali ceny starších bytov opätovne rásť. V prípade nájomov sme sledovali naopak skôr zníženie rastovej dynamiky.

Okres/lzbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	744 €	1 008 €	1 272 €	2 250 €	2 531 €	1 210 €
BA II	671 €	873 €	1 085 €	1 409 €	1 358 €	887 €
BA III	684 €	873 €	1 076 €	1 663 €	2 090 €	935 €
BA IV	679 €	846 €	1 044 €	1 303 €		873 €
BA V	650 €	848 €	1 050 €	1 194 €		860 €
Spolu	683 €	899 €	1 122 €	1 791 €	2 157 €	969 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií (3Q 2025)

Dopyt po vlastnom bývaní v Bratislave zostáva naďalej silný

Dopyt po vlastnom bývaní v Bratislave zostáva naďalej silný a to aj napriek negatívnym signálom z makroekonomického prostredia.

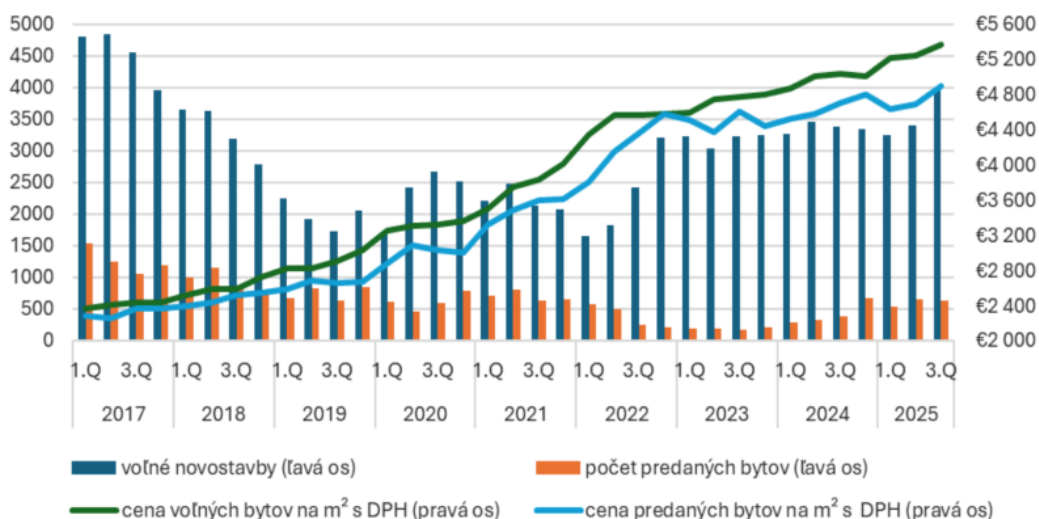
Ekonomická stagnácia najväčších krajín EÚ negatívne vplýva aj na výkon slovenskej ekonomiky, ktorej dynamika rastu sa postupne vytráca. Slovenské podniky ako aj spotrebitelia sa musia zároveň vyrovnávať s viacerými vlnami konsolidácie verejných financií, pričom vyhládka potreby ďalších konsolidačných opatrení vnáša do ekonomiky značnú mieru neistoty. Situácia môže vyvíjať tlak na pracovný trh, čo by v prípade rastu nezamestnanosti malo rovnako negatívny dopad na celkový dopyt po bytoch.

Okrem toho na Slovensku pretrváva aj vysoká miera inflácie, ktorej hodnoty už niekoľko mesiacov presahujú hranicu 4 %. Len za posledné 3 roky inflácia znehodnotila úspory Slovákov o 17 %. Takto vysoká inflácia má negatívny vplyv na vývoj disponibilného príjmu obyvateľov a teda aj potenciálnych kupujúcich, ktorí musia čoraz viac prostriedkov vynakladať na úhradu rôznych iných životných potrieb, čím na úhradu splátok zostáva prirodzene menej priestoru.

Na druhú stranu je však potrebné podotknúť, že inflácia má pre existujúcich dlžníkov aj pozitívny vplyv, nakoľko znehodnocuje ich dlhy. Aktuálne úrokové miery nových hypoték sú dokonca nižšie než aktuálna miera inflácie, čo podčiarkuje tento fakt a zvyhodňuje postavenie dlžníka minimálne v tomto období.

Nižšie úrokové sadzby pri hypotékach výrazne zlepšili dostupnosť bývania, no ich efekt sa bude postupne vytrácať, keď sa sadzby ustália na nových úrovniach. Väčší dôraz sa preto presunie na rast reálnych miezd.

V prípade cien starších bytov očakávame v tomto roku pokračovanie cenového rastu v tempe okolo 5 % medziročne. V prípade nájomov očakávame menej dynamický rast hľadajúci novú rovnováhu vo vzťahu k cenám bytov.



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