

Ceny starších bytov pokračujú v raste aj vďaka investičnému dopytu

Rok 2025 bol sprevádzaný výrazným rastom cien bytov z druhej ruky v Bratislave. Počas celého roka sme mohli sledovať medziročné rasty okolo 10 % a výnimkou nebol ani záver roka, keď ceny vzrástli o 10,5 %. Priemerná jednotková cena ponúkaných bytov v mesiacoch október – december sa pohybovala na úrovni 4222,27 €/m². Aj v porovnaní s tretím štvrťrokom sa ceny zvýšili o 2,2 %.



Cenový rast v rámci Bratislavy bol koncom roka ťahaný okresmi Bratislava I – III, pričom ceny v okresoch Bratislava IV a V skôr zostali na úrovniach z predošlého štvrťroku.

Podobne sme rast cien zaznamenali naprieč všetkými ponúkanými dispozíciami, ako aj v rámci všetkých kategórií bytov. Ceny stagnovali len pri 5-izbových bytoch, ktoré však tvorili len 2,5 % ponuky a tiež stagnovali pri bytoch v pôvodnom stave, ktorých podiel na ponuke predstavoval necelých 7 %.

Ponuku tvorili byty s priemernou rozlohou 66,95 m², čím boli o 5 % väčšie v porovnaní

s predošlým štvrťrokom. Väčšie byty v ponuke v kombinácii s rastom jednotkovej ceny zvýšili priemernú absolútnu cenu na 276 699,90 €.

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	78,78	5 098 €	391 032 €
BA II	64,56	4 081 €	256 258 €
BA III	67,63	4 234 €	279 790 €
BA IV	63,53	3 858 €	236 663 €
BA V	62,76	3 999 €	242 079 €
Celkový súčet	66,95	4 222 €	276 700 €

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave (4Q 2025)

Priemerná výška nájmu spolu s energiami medziročne vzrástla len o 2 %

Rast nájomného sa v druhej polovici roka 2025 spomalil. Priemerná výška nájmu spolu s energiami medziročne vzrástla len o 2 %. V mesiacoch október – december sa tak objavovali ponuky bývania v priemere za 17,37 €/m². Za spomaleným rastom cien nájomov stál v poslednom roku najmä opätovný návrat k preferencii vlastného bývania, čo sme v konečnom dôsledku mohli sledovať na raste cien bytov na sekundárnom trhu.

Ak by sme rast nájomného očistili o infláciu, zistili by sme, že jeho rast bol dokonca záporný keďže inflácia sa v roku 2025 pohybovala vo výške až okolo 4 %.

Tradične najviac bytov na prenájom ponúkal okres Bratislava II, kde sme zaznamenali až 30,6 % všetkých ponúk. Podiel bytov na prenájom v Starom meste klesol na 23 %.

Mesačný prenájom priemerného 2-izbového bytu spolu s energiami sa zvýšil na 917 €. Ak by sme z výpočtu vylúčili nájom 2-izbových bytov v Starom Meste (1044 €), priemer vo zvyšných okresoch Bratislavy by sa pohyboval okolo 876 € za mesiac. Staré Mesto bolo zároveň najvýraznejším ťahúňom priemernej ceny v rámci Bratislavy, nakoľko v ostatných okresoch nájomy skôr stagnovali. Ďalším faktorom bol rast nájmu medzi bytmi kategorizovanými ako novostavby, ktoré tvorili na konci roka 45 % všetkých ponúk.

Okres/lzbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	760 €	1 044 €	1 536 €	1 954 €	2 870 €	1 253 €
BA II	684 €	883 €	1 109 €	1 361 €	1 959 €	910 €
BA III	712 €	879 €	1 106 €	1 929 €	2 223 €	970 €
BA IV	680 €	850 €	1 048 €	1 377 €	1 558 €	900 €
BA V	680 €	884 €	1 061 €	1 264 €		909 €
Spolu	700 €	917 €	1 192 €	1 665 €	2 402 €	998 €

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií (4Q 2025)

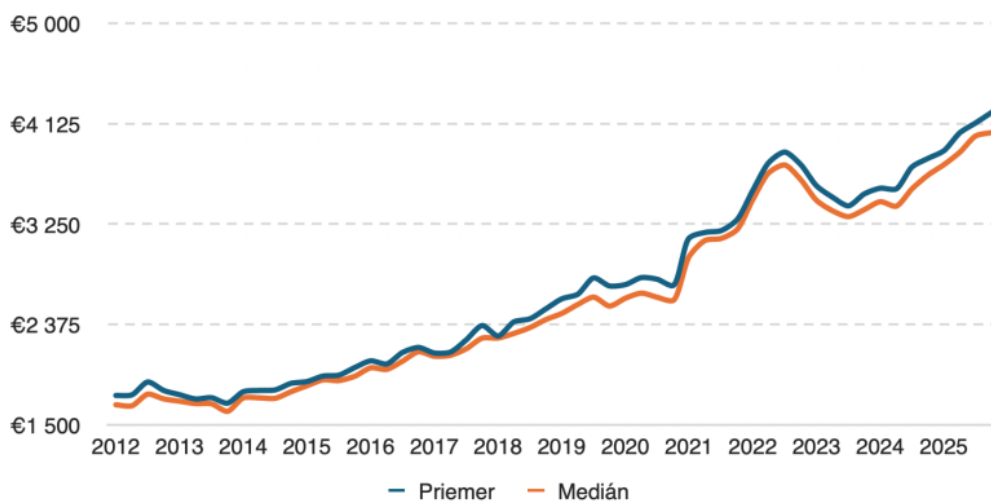
S poklesom úrokov a rastom cien nehnuteľností sa na trh vrátil investičný dopyt

Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments:

„S poklesom úrokov a rastom cien nehnuteľností sa na trh vrátil investičný dopyt. Popri kúpe bytu pre vlastné bývanie je investičný dopyt druhou najdôležitejšou zložkou dopytu. Preferencia vlastného bývania a sklon k realitným investíciám je stále slovenským typickým znakom.“

„Návrat investičného dopytu, ktorý očakáva vyšší výnos z kúpy a prenájmu starších bytov v kombinácii s ich cenovou dostupnosťou oproti novostavbám bude podporovať cenový rast aj v roku 2026. Výnos z investície je však závislý od mixu faktorov ako cena, výška nájmu a výška úrokovej sadzby. V neposlednom rade však vie investíciu na atraktivite pridať alebo aj ubrať očakávaná miera inflácie. Tá na jednu stranu zvyhodňuje dlžníka no na druhú stranu znehodnocuje inkasovaný výnos v budúcnosti.“

„V segmente starších bytov predpokladáme v roku 2026 pokračovanie cenového rastu avšak pomalším tempom okolo 5 % medziročne. Očakávanie spomalenia tempa rastu je podložné najmä prudkým rastom cien starších bytov za posledné roky, čoho dôsledkom je zhoršenie dostupnosti v tomto segmente ako aj priblíženie sa starších bytov k cenám novostavieb. Pri nájomnom očakávame rovnako mierny rast, ktorý sa bude postupne stabilizovať v súlade s vývojom cien bytov.“



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