Ceny novostavieb v Bratislave zvýšila nová DPH, predaj bytov sa vrátil na pôvodnú rastovú trajektóriu

Začiatkom roka 2025 sa v Bratislave predalo celkom 539 bytov v novostavbách. Ide o mierny pokles oproti výnimočne silnému záveru roka 2024, kedy sa klienti snažili realizovať kúpu pri nižšej DPH, ktorá sa od začiatku roka 2025 už čiastočne premietla do cien bytov. Priemerná cena ponúkaných bytov tak poskočila na 5 213 €/m² s DPH. Ponuka bytov sa opäť znížila na aktuálnych 3 241 bytov.



Na trhu s novostavbami v Bratislave bolo ku koncu prvého štvrťroku ponúkaných 3 241 bytov v rámci 94 projektov. Z ponuky ukrojil najmä silnejúci predaj bytov, no zároveň sme zaznamenali len nízky prírastok bytov v nových projektoch.Priemerná cena ponúkaných bytov sa v súvislosti s rastom sadzby DPH od začiatku roka dostala na úroveň 5 213 €/m² s DPH. Medziročne si tým pripísala 7 % a v porovnaní s koncom roka 2024 je vyššie o 4 %. K rastu ceny okrem

už spomínanej DPH prispela aj zmena štruktúry, kedy z ponuky mizli lacnejšie byty a naopak zostávali tie drahšie. Tieto zmeny v štruktúre ponuky zároveň zvýšili priemernú plochu ponúkaných bytov na 66,31 m². O to rýchlejšie rástla priemerná absolútna cena ponúkaných bytov, ktorá na konci marca dosiahla výšku 366 936 € s DPH.

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	586	70,67	7 314,85 €	551 272,93 €
BA II	1017	65,42	5 462,78 €	372 911,49 €
BA III	568	64,44	4 463,02 €	305 895,72 €
BA IV	717	63,57	4 260,04 €	288 509,33 €
BA V	353	70,19	4 653,66 €	343 248,82 €
Spolu	3241	66,31	5 213,37 €	366 936,12 €

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (1Q 2025)

Predaj novostavieb v Bratislave takmer zdvojnásobený oproti Q1 2024

Na trhu s novostavbami v Bratislave bolo ku koncu prvého štvrťroku ponúkaných 3 241 bytov v rámci 94 projektov. Z ponuky ukrojil najmä silnejúci predaj bytov, no zároveň sme zaznamenali len nízky prírastok bytov v nových projektoch.

Priemerná cena ponúkaných bytov sa v súvislosti s rastom sadzby DPH od začiatku roka dostala na úroveň 5 213 €/m² s DPH. Medziročne si tým pripísala 7 % a v porovnaní s koncom roka 2024 je vyššie o 4 %. K rastu ceny okrem už spomínanej DPH prispela aj zmena štruktúry, kedy z ponuky mizli lacnejšie byty a naopak zostávali tie drahšie. Tieto zmeny v štruktúre ponuky zároveň zvýšili priemernú plochu ponúkaných bytov na 66,31 m². O to rýchlejšie rástla priemerná absolútna cena ponúkaných bytov, ktorá na konci marca dosiahla výšku 366 936 € s DPH.

V prvom štvrťroku 2025 sa v Bratislave predalo celkom 539 bytov v novostavbách, čo predstavuje takmer dvojnásobný predaj oproti prvému štvrťroku 2024. Najdôležitejšími faktormi rastu dopytu boli pozitívna zmena sentimentu kupujúcich a pokles úrokových sadzieb na hypotékach. V porovnaní s posledným štvrťrokom 2024 sa však predalo o 27 % bytov menej. Jedná sa o korekciu, ktorá nastala po výnimočne silnom predaji na konci roka 2024, keď sme zaznamenali snahu kupujúcich ušetriť tým, že kúpia byt ešte pri nižšej sadzbe DPH. Zmena daňovej legislatívy tak urýchlila rozhodnutia kupujúcich a zároveň prilákala späť aj časť odloženého dopytu. Aktuálny predaj na úrovni 539 bytov za štvrťrok je tak skôr návratom k pôvodnému trendu

oživovania predaja, ktorý sledujeme už od konca roka 2023.

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
1	114	31,17	5 133,27 €	167 693,19 €
2	254	49,82	4 581,95 €	242 823,94 €
3	132	74,53	4 430,25 €	355 503,31 €
4	34	100,57	4 257,39 €	474 738,33 €
5	5	174,29	4 011,17 €	804 373,19 €
Spolu	539	56,28	4 642,59 €	272 860,63 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (1Q 2025)

Nedostatok dostupnejších bytov tlačí ceny vyššie

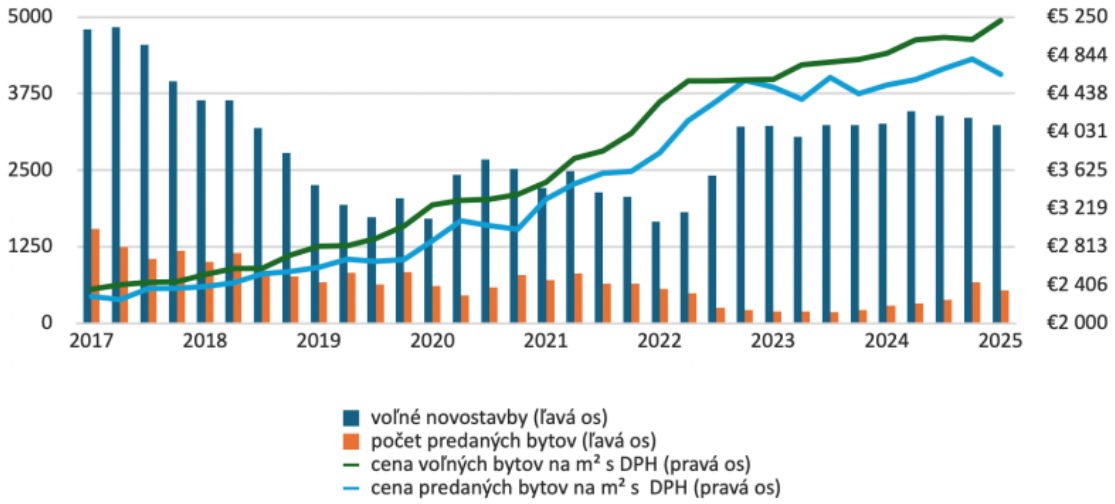
Najpredávanejším artiklom zostali 2-izbové byty, ktoré tvorili celkom 47 % všetkých predajov a 3-izbové byty s podielom 24,5 % na celkovom predaji. Dopyt sa začiatkom roka zameral najmä na menšie a cenovo dostupnejšie byty. Môžeme to sledovať na poklese interiérovej plochy predaných bytov o 3 % (medziročne až o 11 %) a na poklese jednotkovej ceny o 1,6 %. Priemerná absolútna cena predaných bytov tak predstavovala 272 861 € s DPH čo je výrazný rozdiel oproti priemernej ceny voľných bytov. V rámci geografickej štruktúry sa najviac bytov predalo v okrese BA IV (35,8 %) a v okrese BA II (33,6 %).

Úbytok menších a lacnejších bytov ponecháva v ponuke viac bytov vo vyššom segmente, čo štrukturálne vplýva na vývoj ceny v celej Bratislave. Na bratislavskom trhu zatiaľ sledujeme skôr nedostatok dostupnejších bytov v strednom a nižšom segmente, čo sa môže rovnako v budúcnosti podpísať pod rast ich ceny.

Vyhliadky vývoja na realitnom trhu v Bratislave v tomto roku sú mierne pozitívne. Pokles úrokových sadzieb predstavuje výrazný stimul pre schopnosť kupujúcich získať úverové financovanie na kúpu nehnuteľnosti. Okrem toho je významným faktorom aj pozitívny sentiment kupujúcich. Dôležitý bude aj vývoj reálnych miezd, čo závisí predovšetkým od produktivity práce a vývoja inflácie. Tu však nevidíme veľmi pozitívne vyhliadky. Najnovšie pribudol aj negatívny faktor v podobe svetovej obchodnej vojny, ktorá by v konečnom dôsledku mohla znížiť zamestnanosť vo vybraných sektoroch a tým pádom celkovú kúpyschopnosť. Skutočný rozsah obchodnej vojny sa však ešte len ukáže.

Dopyt a ponuka na trhu novostavieb sa aktuálne zdajú byť vyvážené. To sa môže zmeniť, pokiaľ

trend rastu dopytu bude pokračovať a predaj v Bratislave dosiahne bežnú úroveň okolo 800 – 900 bytov. Nepredpokladáme však, že sa k tejto úrovni pri aktuálnych trhových podmienkach tak skoro dostaneme. Myslíme si, že väčšinu rastu dopytu spôsobeného pozitívnou zmenou sentimentu na trhu už máme za sebou a jeho ďalší nárast bude závisieť predovšetkým od vývoja úrokových sadzieb a kúpyschopnosti obyvateľstva. Na rok 2025 tak v prípade novostavieb, ktoré sú stále podstatne drahšie ako staršie byty, predpokladáme pokračovanie cenovej stagnácie. Poprípade sa môže prejaviť ešte mierny nárast cien v dôsledku pretavenia zvýšenej DPH do cien pri tých projektoch, kde to developeri zatiaľ spravili.



Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

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