

V Bratislave postupne rastie predaj a pribúdajú nové byty. Ceny však zostávajú nezmenené

K polovici roka 2024 môžeme hovoriť o pokračujúcom oživovaní na bratislavskom trhu novostavieb po tom, čo sa predalo 327 bytov. Cena bytov sa posunula nahor len štrukturálne v dôsledku prírastku novej ponuky a dosiahla 5008 €/m² s DPH. Ponuka bytov sa ku koncu druhého štvrťroka rozšírila na 3468 bytov.



Ku koncu druhého štvrťroka sa na bratislavskom realitnom trhu ponúkalo 3468 bytov v novostavbách v rámci 91 projektov. Po necelých dvoch rokoch došlo k prvému nárastu počtu ponúkaných bytov, keď sa ponuka navýšila o 208 bytov. Do ponuky pribudli nové projekty ale zaznamenali sme aj nové prírastky nových etáp v rámci existujúcich projektov.

Priemerná jednotková cena ponúkaných bytov dosiahla 5008 €/m² s DPH a medziročne vzrástla o 5,57 %. V porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom sa ceny zvýšili o 2,9 %. Za medziročným ako aj medzikvartálnym rastom priemernej ceny stojí najmä nová ponuka bytov, ktorých uvádzacie ceny sa nachádzali nad existujúcim trhovým priemerom. Hovoríme najmä o vyššom segmente

bytov umiestnených v prémiovejších lokalitách. Vo väčšine existujúcich projektov nedochádzalo k úprave cenníkov, čím sme boli svedkami pretrvávajúcej cenovej stagnácie aj v polovici tohto roka.

Okres	Počet bytov	Priemerná	Priemerná cena na	Priemerná absolútna
BA I	626	68,24	7 043 €	505 189 €
BA II	1093	60,24	5 069 €	323 655 €
BA III	445	60,40	4 552 €	280 681 €
BA IV	896	63,72	3 964 €	265 288 €
BA V	408	71,15	4 510 €	336 784 €
Spolu	3468	63,89	5 008 €	337 300 €

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (2Q 2024)

Novostavby v Bratislave ožívajú: rast cien a dokončených bytov, stredný segment stále nedostatkový

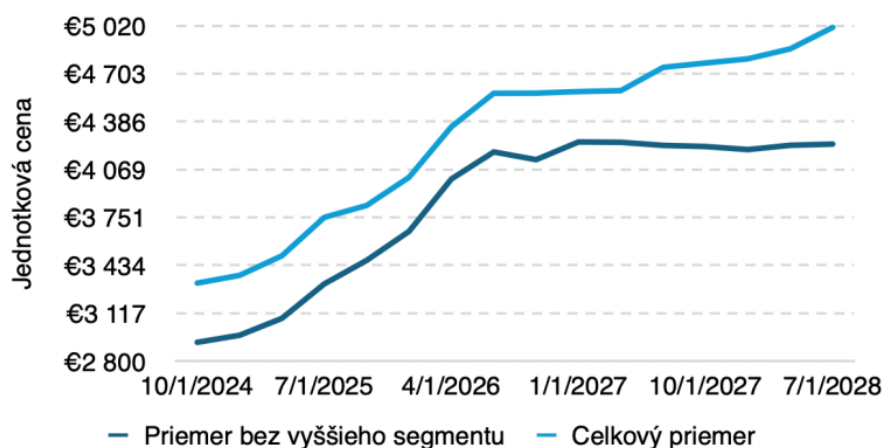
Priemerná absolútna cena vzrástla v druhom štvrťroku o 8100 € (2,46 %) na aktuálnych 337 300 € s DPH. Medziročne išlo o 8,17 %. Bratislavský medián absolútnych cien je však o 58 400 € nižší na čom je možné ilustrovať rozdiel medzi prémiovými projektami a bytmi v nachádzajúcimi sa v strednom segmente. Priemerná interiérová plocha ponúkaných bytov zostala nezmenená na úrovni 63,89 m² po raste len o 0,5 %.

Predaj novostavieb pokračoval v oživovaní aj v druhom štvrťroku 2024 keď sa v Bratislave predalo celkom 327 nových bytov. Po historicky nízkych predajoch do 200 bytov štvrťročne, čoho sme boli svedkami v roku 2023, ide samozrejme o pozitívny vývoj. Nedá sa však stále hovoriť o návrate k predajom z obdobia pred rastom úrokových sadzieb. Ešte aj v roku 2020, ktorý bol poznačený krízou spojenou s pandémiou sa predávalo štvrťročne v priemere 600 bytov. Jednotková cena predaných bytov sa pohybovala na úrovni 4587 €/m² s DPH, pričom medziročne vzrástla o 4,77 %. Priemerná absolútna cena predaných bytov medziročne mierne klesla o 1,13 % a dosiahla 301 401 € s DPH. Medzikvartálne došlo k poklesu priemernej predajnej ceny o 1,85 %. Za poklesom priemernej ceny stojí štrukturálne väčší predaj bytov v strednom segmente. Priemerná rozloha predávaných bytov rovnako klesla o 1,3 % na 62,52 m².

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	48	34,23	4 984 €	182 101 €
2	156	49,55	4 584 €	238 617 €
3	72	76,77	4 159 €	337 338 €
4	46	105,82	4 870 €	563 808 €
5	5	149,99	4 179 €	707 028 €
Spolu	327	62,52	4 587 €	301 401 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (2Q 2024)

Ponuka novostavieb bola v Bratislave posledný rok a pol zastabilizovaná zhruba na úrovni 3200 bytov, čo odzrkadľovalo znížený dopyt po bývaní a do ponuky prichádzal približne rovnaký počet bytov aký sa aj predal. Pozastavenie prílevu nových projektov ako aj spomalenie prírastku nových etáp v už existujúcich projektoch znamenali aj postupnú zmenu vo vnútornej štruktúre bytov z hľadiska fázy výstavby. Posledné roky boli charakteristické predajom bytov „z papiera“ a dokončené byty tvorili menej ako 20 % ponuky novostavieb. Dnes je to približne 40 % a to najmä kvôli spomaleniu predaja, nízkemu prírastku nových projektov a pokračujúcim prácam na rozostavaných projektoch. Ponuka novostavieb v Bratislave však mení štruktúru aj z iného pohľadu. V poslednom období pribúdalo na trhu viac bytov vo vyššom segmente. Ilustruje to aj fakt, že od roku 2017 do začiatku roka 2023 podiel bytov vo vyššom segmente osciloval okolo 18 %. Dnes tvoria novostavby vo vyššom segmente približne 36 % ponuky. V poslednom štvrtroku sa ponuka novostavieb zvýšila zhruba o 200 bytov, čím reaguje na zvyšujúci sa dopyt. Išlo však opäť zväčša o byty v prémiovejších lokalitách. vzhľadom na potreby Bratislavy je v ponuka stále veľmi nízka a to hlavne strednom segmente cenovo dostupnejších bytov.



Graf 1: Vývoj jednotkovej ceny novostavieb

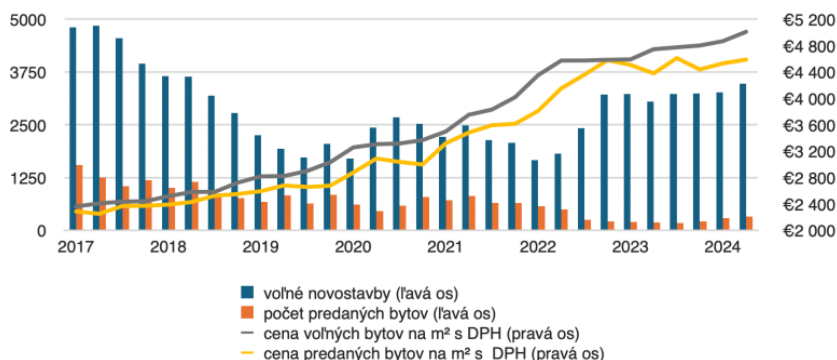
Oživenie realitného trhu: dopyt rastie napriek vysokým úrokovým sadzbám, ceny novostavieb zostávajú stabilné

Posledný vývoj poukazuje na postupné oživovanie realitného trhu a to aj napriek vyšším úrokovým sadzbám. Zastabilizovanie úrokových sadzieb a pozitívny makroekonomický vývoj pre časť dopytu predstavovali zlepšenie dostupnosti bývania tým, že došlo k spomaleniu inflácie ako aj rastu reálnych miezd. Zároveň stagnáciou cien za posledné dva roky sa potreba vlastných zdrojov pre kúpu bytu zásadne nezmenila.

Aj napriek tomu, že predaj bytov sa postupne prebúdzá aj pri súčasných úrokových sadzbách, tak stále platí, že úrokové sadzby sú naďalej najväčším obmedzením dostupnosti bývania pre veľkú časť potenciálnych kupujúcich. ECB v júni už pristúpila k prvému zníženiu hlavnej úrokovej sadzby o štvrt percentuálneho bodu a do konca roka by mohlo dôjsť ešte k jednému až dvom takýmto zníženiam. Zmeny vo výške hlavnej úrokovej sadzby by sa mohli pretaviť aj do úrokových sadzieb na hypotéky, avšak v konečnom dôsledku to bude závisieť aj od hospodárenia štátu a tým aj od vývoja úrokových sadzieb štátnych dlhopisov.

Dopytu nahráva aj fakt, že zatiaľ čo ceny novostavieb posledné dva roky stagnovali, tak zvýšená inflácia spôsobila reálny pokles ich hodnoty. Zníženie úrokových sadzieb na hypotékach by však predstavovalo jeden z najviac pozitívnych impulzov pre sentiment kupujúcich.

V druhej polovici roka 2024 očakávame pokračujúce oživovanie dopytu a rast predaja bytov, čo bude vytvárať priestor na rozširovanie ponuky nových bytov. Vzhľadom na dopĺňanie ponuky bytov pri mierne rastúcom dopyte bude cena aj naďalej stagnovať.



Graf 2: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

Autori:

Rudolf Bruchánik (bruchanik@bencont.sk)

0948 035 823