



Q3 2024

**PREHĽAD
REZIDENČNÉHO
TRHU**

BRATISLAVA

EKONOMICKÝ KONTEXT

Q3 | 2024

Európska centrálna banka znížila v Q3 2024 hlavnú úrokovú sadzbu o 55 bázických bodov, pričom ďalšie znižovanie je vzhľadom k inflácii (pod hranicou 2 %) pravdepodobné už v októbri.

Zatiaľ čo inflácia v Eurozóne klesla v septembri na 1,8 %, na Slovenku inflácia v auguste mierne stúpila na 2,8 %. Národná banka Slovenska predpokladá infláciu v roku 2024 na úrovni 3 %. Znížená inflácia a rast reálnych miezd pozitívne ovplyvnili spotrebiteľské výdavky, ktoré v prvých ôsmich mesiacoch roka vzrástli o 3,6 %. Ceny nehnuteľností sa od leta minulého roka stabilizovali, pričom vo väčšine krajov Slovenska mierne vzrástli. Spolu s miernym znížením úrokových sadzieb na hypotéky nastalo postupné oživenie dostupnosti bývania, hoci dostupnosť stále zostáva obmedzená.

Trh práce vysiela zmiešané signály. Aj keď sa úrovne zamestnanosti mierne zlepšili, čo je poháňané sektormi ako obchod, služby a veľkým počtom cudzincov obsadzujúcich voľné pracovné miesta, celkový rast zamestnanosti je tlmený skoršími odchodmi do dôchodku. Obmedzená dostupnosť pracovnej sily najmä v západnej časti krajiny vytvára tlak na integráciu zahraničných pracovníkov, predovšetkým v oblasti výroby. Nízka úroveň nezamestnanosti mala pozitívny vplyv na rast miezd, ktoré od roku 2020 vzrástli o 31 %.

2,5 %

Očakávaný rast HDP (2024)

Medziročná zmena



12-mes. predikcia



3,9 %

Miera nezamestnanosti (August 2024)



2,8 %

Inflácia (August 2024)



4,2 %

Priemerná hypotekárna úroková sadzba (August 2024)



SLOVENSKO

+2,0 %

Rast HDP Q2 2024

+7,1 %

Nominálna mzda Q2 2024 (Y/Y)

1 520€

Nominálna mzda Q2 2024

+4,9 %

Reálna mzda Q2 2024 (Y/Y)

BRATISLAVSKÝ KRAJ

2,7 %

Nezamestnanosť (August 2024)

1 836€

Nominálna mzda Q2 2024

Zdroj: ÚPSVaR, NBS, Štatistický úrad SR

BRATISLAVSKÝ REEZIDENČNÝ TRH

Q3 | 2024

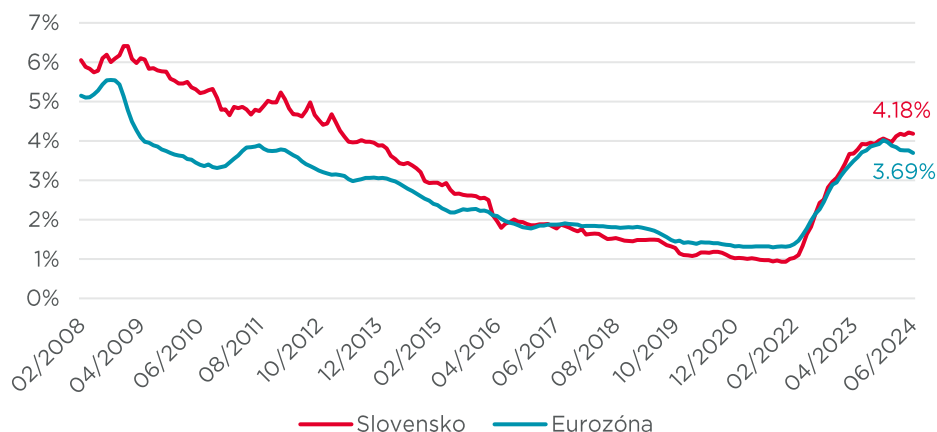


Trh s novostavbami na Slovensku vykazuje mierny rast a očakáva sa, že tento trend bude pokračovať aj v poslednom kvartáli 2024, kedy predpokladáme predaje na úrovni 600-700 bytov. V treťom kvartáli 2024 ostal predaj novostavieb nezmenený v porovnaní s druhým štvrtrokom. Ceny nehnuteľností by mali mierne rásť, pričom sú poháňané postupným znižovaním úrokových sadzieb, ktoré by malo pokračovať v najbližších kvartáloch. Ich cenu ovplyvní smerom nahor aj avizované zvýšenie DPH v roku 2025.

Úroky na hypotékach zostávajú približne o 0.50 % nižšie oproti priemeru Eurozóny, zatiaľ čo v posledných piatich rokoch bývali o viac ako 0.25 % pod úrovňou ostatných krajín.

Vrátil sa aj opätovný záujem o menšie byty, ktoré boli v tomto kvartáli najviac dopytované, pričom priemerná výmera predaných bytov klesla o 13 % v porovnaní s prvým kvartálom 2024.

Priemerné úrokové sadzby na hypotékach



3 194

Voľných bytov
v novostavbách
v Bratislave

482

Predaných bytov
v novostavbách

4 900€

Priemerná
ponuková cena
za m2 (Byty 4+kk)

5 400€

Priemerná
ponuková cena
za m2 (Byty 1+kk)

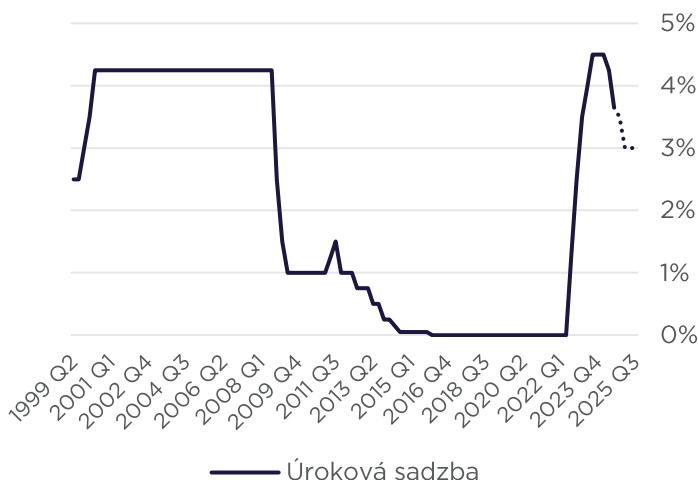
Zdroj: Builtmind, ECB

ÚROKOVÁ SADZBA

Po opakovanom odkladaní poklesu úrokových sadzieb aj v kontexte stabilizovanej inflácie pristúpila Európska Centrálna banka k ďalšiemu zníženiu hlavnej refinančnej sadzby na **3,65 %**.

Ďalší pokles v októbri je veľmi pravdepodobný, keďže inflácia v Eurozóne klesá rýchlejšie, ako sa predpokladalo a dosiahla v septembri 1,8 %. To by malo mať pozitívny vplyv aj na pokles sadzieb na hypotékach. Zároveň to však závisí od viacerých faktorov, ako je napríklad vývoj sadzby štátnych dlhopisov.

Vývoj úrokovej miery EUR (MRO)

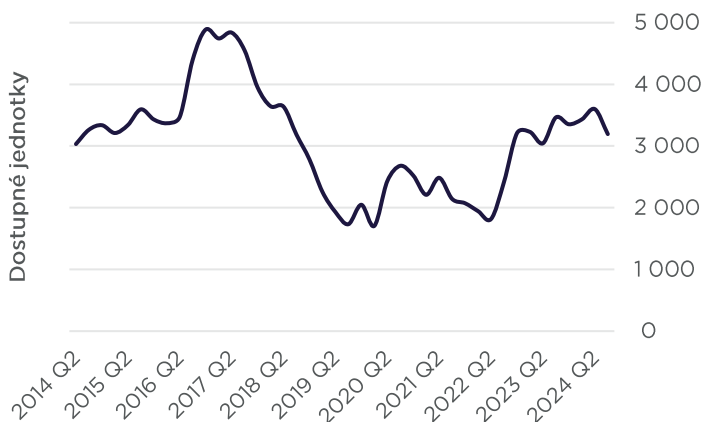


VÝVOJ PONUKY

Medziročný pokles cien stavebných materiálov o 2,1 % spolu s postupným znižovaním úrokových sadzieb na financovanie projektov pozitívne ovplyvňuje situáciu na trhu.

V Q3 nové projekty pribúdali buď sporadicky, alebo boli menšie. Spolu s rastom predajov to spôsobilo, že aktuálne je ponuka výrazne slabšia ako predchádzajúci kvartál. Napriek tomu je ponuka na svojich maximách za posledných 5 rokov.

Vývoj ponuky

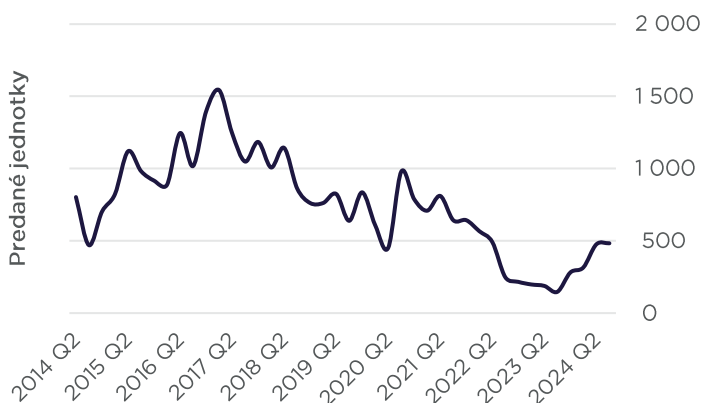


VÝVOJ DOPYTU

V treťom kvartáli 2024 dosiahol počet verejných predajov 482, obdobne ako v Q2, predstavujúc 253 % ročný nárast voči Q3 2023.

Napriek tomu, že skokový rast je spôsobený nízkou bázou v roku 2023 a zaostáva za predajmi v posledných piatich rokoch, trend je pozitívny a očakávame zrýchlenie rastu ku koncu roka.

Vývoj počtu predaných jednotiek



Zdroj: BuiltMind, ECB, Bencont

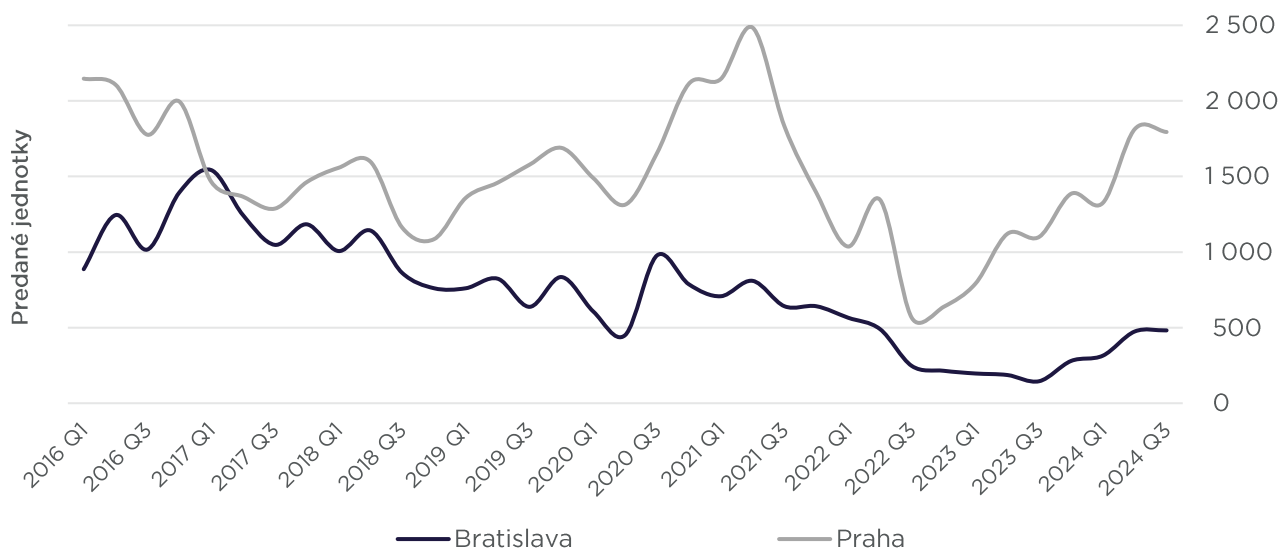
PRAHA vs. BRATISLAVA

Oba trhy podľa predpokladov zaznamenali v posledných kvartáloch výraznejší nárast dopytu. **Bratislavský trh** ešte čaká na svoje úplne zotavenie, ktoré môže byť podporené očakávaným rastom reálnych miezd a ďalším poklesom hypotekárnych sadzieb.

Pražský trh po prudkom poklese v roku 2022, už prekonal svoj 7-ročný priemer (1480 predaných bytov) a približuje sa k rekordným číslam v období pandémie. Jeho rýchle zotavenie oproti bratislavskému trhu môžeme pripisovať faktorom ako:

- **Demografia** – viac obyvateľov, vyššia imigrácia kvôli zamestnaniu alebo vzdelaniu.
- **Rýchlejší rast reálnych miezd** v porovnaní so Slovenskom.
- Obyvatelia Prahy lepšie zvládajú rastúce náklady na bývanie.
- Ceny nehnuteľností a dostupnosť bývania vo väčšej miere lákajú **medzinárodných investorov a expatov**.
- Väčšie množstvo developerov, a teda širšia ponuka nehnuteľností.

Vývoj predajov: Bratislava vs. Praha



Zdroj: BuiltMind,

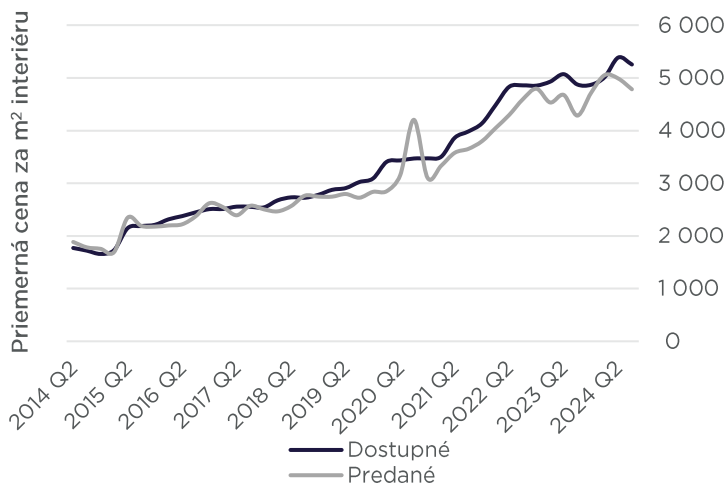


PONUKOVÁ CENA

Od roku 2019 sa začali roztvárať cenové nožnice medzi dostupnými a predanými nehnuteľnosťami, s výnimkou niektorých kvartálov. Aktuálny rozdiel dosahuje už 10 %.

Je to spôsobené aj záujmom o nižšie výmery bytov, ktoré sa predávajú ako prvé a väčšie, drahšie byty zostávajú v ponuke. Poskytovanie individuálnych zliav pri menej atraktívnych projektoch je druhý z faktorov vplývajúci na tento rozdiel.

Vývoj priemernej ceny za m²

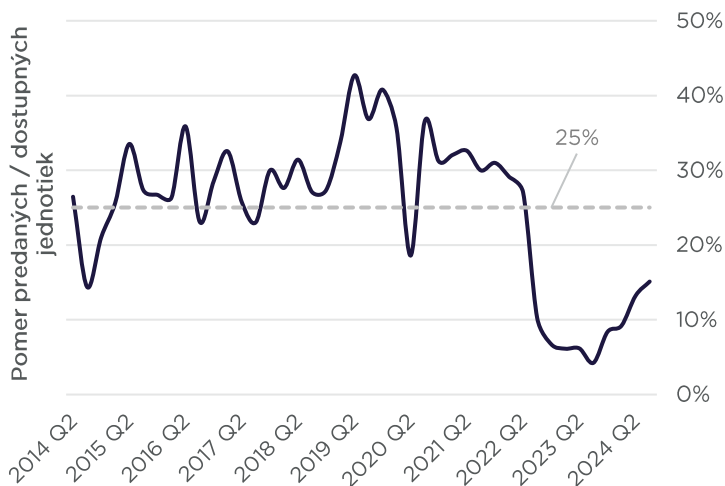


ABSORPCIA

Za posledné 2 roky sa absorpcia (pomer predaných bytov k dostupným bytom) pohybovala na jednociferej úrovni, pričom za posledný rok výrazne stúpala, k 15% v Q3.

Výrazný pokles oproti 10-ročnému priemeru (25 %) je spôsobený zníženými predajmi a rastúcou ponukou novostavieb na trhu, najmä v rokoch 2022-2023, keď sa rezidenčný trh výrazne spomalil. Najbližšie kvartály očakávame postupný nárast miery absorpcie k dlhodobému priemeru.

Miera absorpcie



Zdroj: BuiltMind

VEREJNÉ PREDAJE PROJEKTOV

Q3 | 2024



21

Predaných
jednotiek

OVOCNÉ SADY II

Začiatok predaja:
Q4 2023

Developer: **JTRE**

17

Predaných
jednotiek

Bory Na Hrádzi

Začiatok predaja:
Q1 2021

Developer: **Penta**



6

28

Predaných
jednotiek

ČEREŠNE 3

Začiatok predaja:
Q2 2024

Developer: **ITB**



26

Predaných jednotiek

PORTUM TOWERS

Začiatok predaja:
Q2 2023

Developer: **Top Estates**



2

5

17

Predaných
jednotiek

TOPOLČIANSKA

Začiatok predaja:
Q1 2023

Developer:
VI Group

4

17

Predaných
jednotiek

MILLHAUS

Začiatok predaja:
Q4 2024

Developer: **Immocap**



V druhom kvartáli sa zrealizovalo 482 verejných predajov v 64 projektoch. V Q3 neboli veľké rozdiely medzi jednotlivými predajmi projektov, ako tomu bolo v predošlých kvartáloch. Top 6 projektov dosiahlo 26 % zastúpenie na trhu novostavieb.

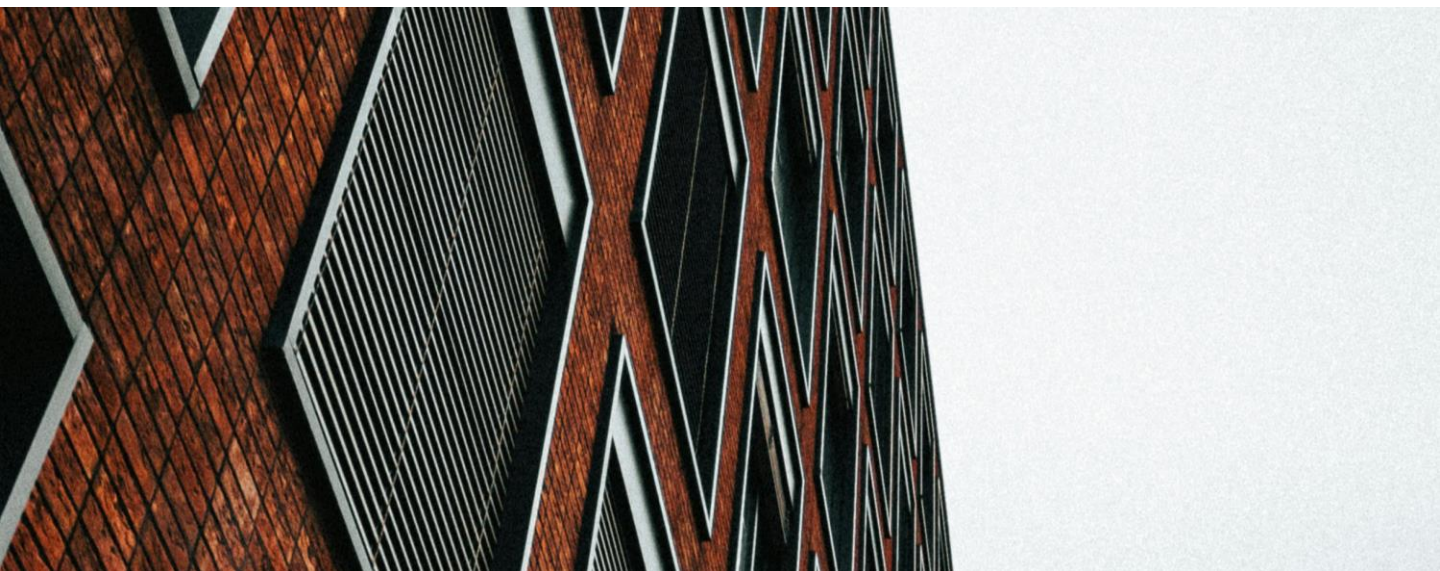
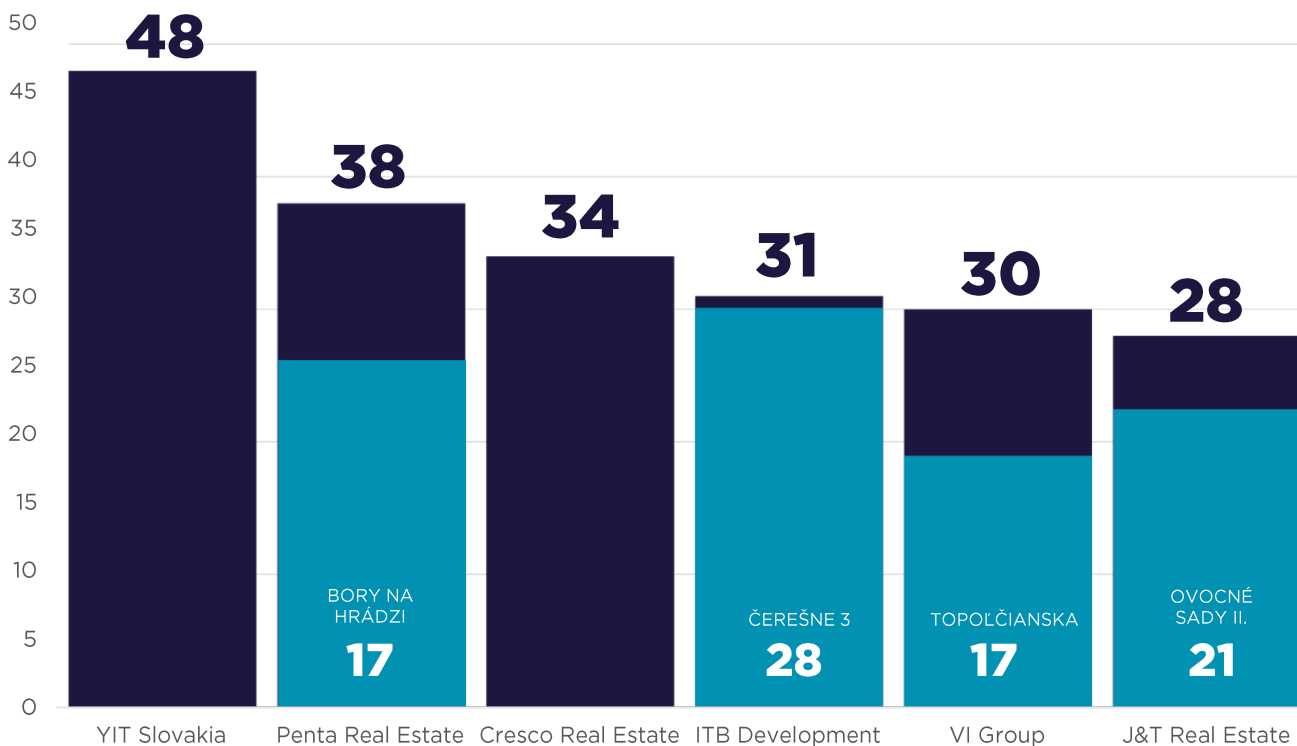
Verejné predaje sa uskutočnili prevažne v lokalitách Downtown (Nivy) a následne v okrajových častiach Bratislavy, ktoré bývajú cenovo dostupnejšie, akými sú Slnčnice (Petržalka), Bory zóna (Devínska Nová Ves, Lamač), okolie letiska a Ružinov (Prievozská).

Zdroj: BuiltMind

VEREJNÉ PREDAJE DEVELOPEROV

Dominujúcimi projektami v Q3 boli Čerešne 3 od developera ITB, Portum Towers od Top Estates a Ovocné Sady II od JTRE. Takmer všetky predaje boli verejné s výnimkou jedného projektu. V tomto kvartáli neboli veľké rozdiely medzi jednotlivými predajmi projektov, čo ukazuje na dopyt po nehnuteľnostiach vo všetkých lokalitách Bratislavy.

V treťom kvartáli 2024 sa zrealizovali iba necelé 2 % neverejných predajov, čo predstavuje výrazný pokles oproti predošlým kvartálom, kde mali neverejné predaje zastúpenie medzi 10 - 30 % na predajoch novostavieb.

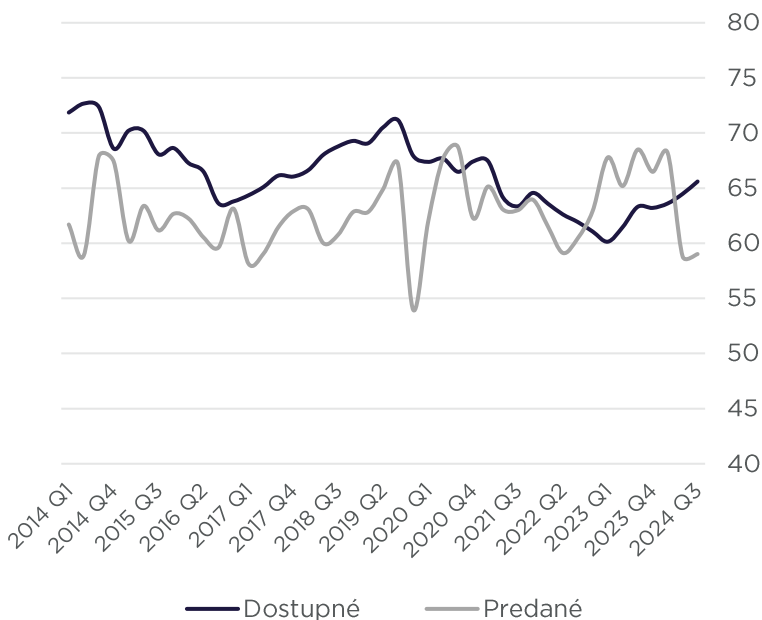


PRIEMERNÁ VÝMERA

Priemerná veľkosť dostupných bytov posledné 2 roky rastie, pričom metráž predaných bytov prudko klesla. Tento pokles môže byť spôsobený niekoľkými faktormi:

- Významný nárast cien bytov vedie k tomu, že developeri ponúkajú väčšie množstvo menších jednotiek, kvôli ich cenovej dostupnosti.
- Kupujúci, najmä mladší jednotlivci a páry, často preferujú menšie byty, ktoré sú finančne dostupnejšie a jednoduchšie na údržbu.
- Zvýšený počet domácností s menším počtom členov vytvára dopyt po menších, dizajnovo efektívnych obytných priestoroch.

Priemerná podlažná plocha (m²)



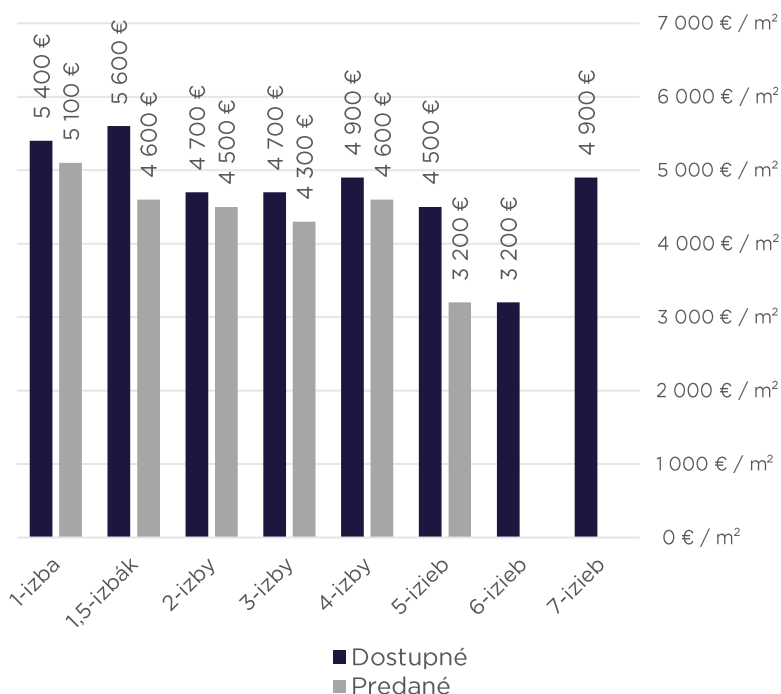
CENY PODĽA DISPOZÍCIÍ

Menšie byty, najmä 1-izbové a 1,5-izbové, dosahujú vyššie ceny za meter štvorcový, čo odráža silný dopyt po menších a dostupnejších jednotkách. Naopak, predaj väčších bytov je slabší, z dôvodu nižšieho dopytu.

V Q3 sa nepredal žiadny 6 alebo 7-izbový byt. Developeri preto ponúkajú atraktívnejšie ceny s cieľom podporiť predaj väčších jednotiek.

Tento trend je indikáciou, že kupujúci uprednostňujú efektívne riešenia s menšou výmerou, zatiaľ čo väčšie byty sa stávajú segmentom špecifických kupujúcich.

Ceny bytov podľa počtu izieb (€/m²)



Zdroj: BuiltMind, Bencont

PREDIKCIE



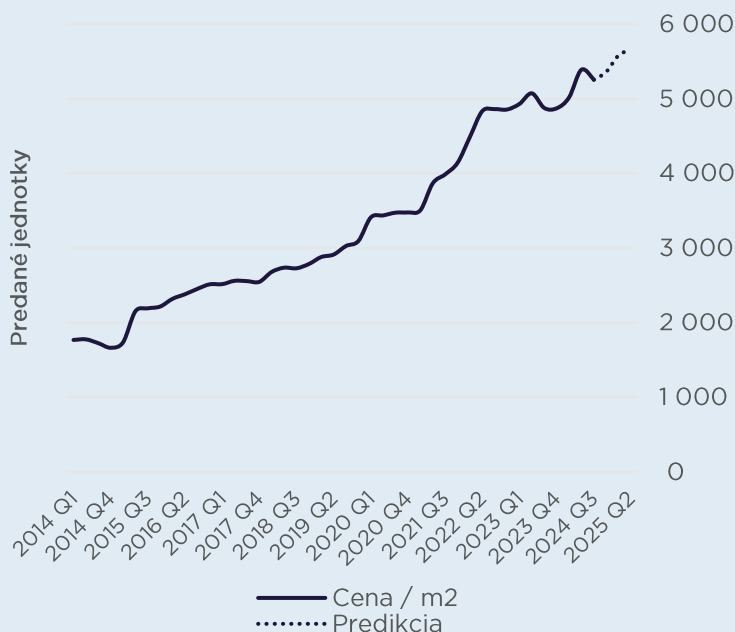
PREDIKCIA CENY

Predpokladáme, že v nasledujúcom roku bude priemerná ponuková cena za m² v Bratislave naďalej stúpať, najmä kvôli ohlásenému zvýšeniu DPH o 3 %.

Zvýšenie daní pravdepodobne ovplyvní náklady developerov, čo sa môže preniesť na konečného spotrebiteľa v podobe vyšších cien. Avšak, dynamika rastu bude obmedzená cenovou citlivosťou kupujúcich, čo môže viesť k dočasnému miernemu spomaleniu predajov.

Očakávame, že trh bude aj naďalej sledovať faktory, ako je vývoj úrokových sadzieb a rast reálnych miezd, ktoré môžu ovplyvniť dopyt.

Predikcia – priemerná ponuková cena za m²



PREDIKCIA PREDAJOV

Očakávame, že vzhľadom k rastu daní bude bratislavský trh v Q1 2025 stagnovať, avšak za celý nasledujúci rok bude z hľadiska počtu predaných jednotiek pokračovať v raste.

Aj vďaka postupnému znižovaniu úrokových sadzieb na hypotéky očakávame ku koncu roka takmer **700 predajov**. Zároveň predpokladáme úroveň okolo 600 - 700 predajov kvartálne v priebehu budúceho roka.

Vývoj počtu predaných jednotiek



Zdroj: BuiltMind, Bencont

TRENDY A OČAKÁVANÝ VÝVOJ

V kontexte klesajúcich úrokových sadzieb a rastu reálnych miezd očakávame stabilizáciu, až mierny rast cien bytov v závislosti od segmentu, lokality, kvality a konkurenčnej výhod konkrétneho projektu.

Mierna cenová korekcia pri menej konkurencieschopných projektoch môže nastať s cieľom urýchliť predaj.

Tento trend kopíruje aj vývoj v ostatných krajinách. Aj napriek tomu, že nominálne ceny bytov v novostavbách neprešli cenovou korekciou, ich reálna cena od vrcholu cyklu v Q3 2022 klesla, berúc do úvahy vysokú infláciu posledných dvoch rokov, čo vytvára priestor na stabilizáciu trhu a ďalší rast.

Developeri prichádzajú s novými konceptami, ktorými sa snažia vyriešiť dostupnosť bývania pre všetky vekové skupiny, ako napríklad **družstevné bývanie** alebo **zvýhodnená úroková sadzba**.

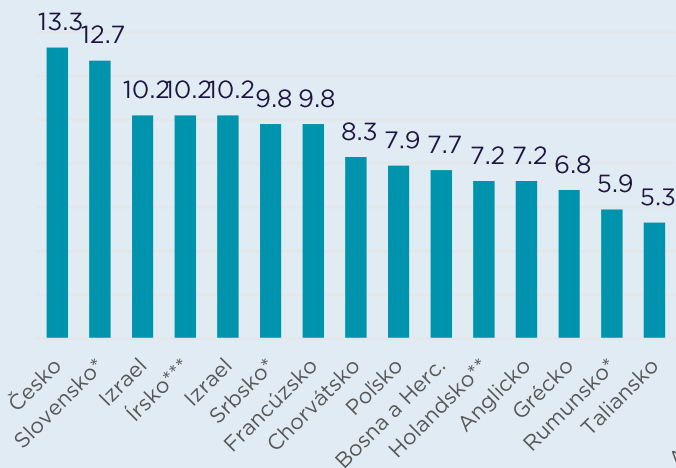
Na Slovensku je na kúpu 70 m² bytu potrebných v priemere 12,7 a v Bratislave **12,9 ročných platov**.

INDEX DOSTUPNOSTI BÝVANIA

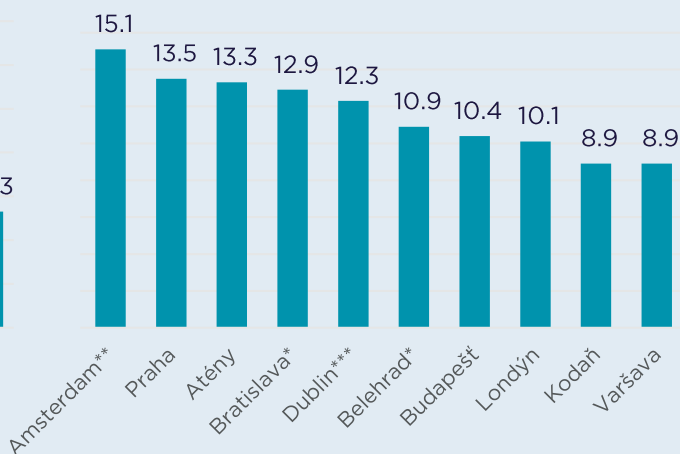
V dostupnosti bývania sa Slovensko dlhodobo umiestňuje na posledných priečkach z dôvodu vysokého počtu prémieových nehnuteľností v kontexte dosahovaných priemerných miezd.

Avšak za posledný rok sa situácia výrazne zlepšila aj vďaka rastu reálnych miezd a miernemu poklesu cien nehnuteľností.

Počet ročných hrubých miezd na kúpu 70 m² nehnuteľnosti podľa krajín



Počet ročných hrubých miezd na kúpu 70 m² nehnuteľnosti podľa miest



* - ponuková cena

** - staršie nehnuteľnosti

*** - 120 m² nehnuteľnosti

Zdroj: Deloitte, Štatistický úrad SR

KONTAKT



MARTIN DECKY

CEO

Builtmind

martin.decky@builtmind.com



builtmind.com



LUKÁŠ BRATH

Senior Research Analyst

Cushman & Wakefield

lukas.brath@cushwake.com



cushmanwakefield.sk

©2024 Cushman & Wakefield v spolupráci s Builtmind. Všetky práva vyhradené. Série údajov boli pripravené na základe informácií, ktoré sme získali vlastným prieskumom, ako aj informácií poskytnutých od klientov a materiálov, ktoré máme k dispozícii z verejných a iných externých zdrojov. Pokiaľ ide o všetky externé informácie, zdroje sa považujú za spoľahlivé (ak nie je uvedené inak) a boli použité v dobrej viere. Spoločnosť Cushman & Wakefield a Builtmind však tieto informácie neoverila a nemôže prevziať zodpovednosť za ich presnosť a úplnosť, ani za žiadne nezverejnené skutočnosti, ktoré by ovplyvnili nami vyvedené závery. Napriek tomu sme sa pri interpretácii použitých informácií museli spoliehať na platnosť a presnosť údajov a informačných zdrojov, ktoré sme mali k dispozícii.

Pri zhromažďovaní týchto sérií údajov sme vynaložili všetku možnú starostlivosť. Predpokladá sa, že údaje sú v čase vypracovania správy správne. Vyhradujeme si právo zmeniť údaje bez predchádzajúceho upozornenia na základe revidovaného stanoviska trua dôkazov.

