MARKETBEAT
REZIDENČNÝ TRH S NOVOSTAVBAMI
BRATISLAVA Q4 2024

CUSHMAN & WAKEFIELD

TRHOVÉ ŠTATISTIKY Q4 2024

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
3 244 Voľných bytov	▼	▲
821 Predaných bytov	▲	▼
€5 600 Priemerná ponuková cena za m2 (1+kk)	▲	▲
3,1% Medziročný rast reálnej mzdy Q3	▼	▲
4,0% Priemerná hypotekárna úroková sadzba november *(Iba rezidenčné novostavby)*	▼	▼

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
1,2% Rast HDP Q3 2024	▲	▲
3,7% Miera nezamestnanosti november 2024	▼	–
2,9% Inflácia december 2024	▼	▼

Zdroj: BuiltMind, NBS, Štatistický Úrad

EKONOMIKA: POZITÍVNE FUNDAMENTY PRE RAST PREDAJA BYTOV

Stabilizácia inflácie v Eurozone blízko 2 % cieľa viedlo Európsku centrálnu banku k zníženiu hlavnej úrokovej sadzby o 135 bázických bodov na 3,15 % počas minulého roka. Vplyvom mierneho zníženia úrokových sadzieb na hypotéky nastalo postupné oživenie rezidenčného trhu, hoci dostupnosť stále zostáva obmedzená. Narozdiel od priaznivého vývoja v Eurozóne zostala decembrová inflácia na Slovensku na úrovni 2,9 % a 2,8 % súhrne za rok 2024. Inflačné tlaky budú pretrvávať v roku 2025 s odhadovanou infláciou na úrovni 4,1 %, podľa NBS.

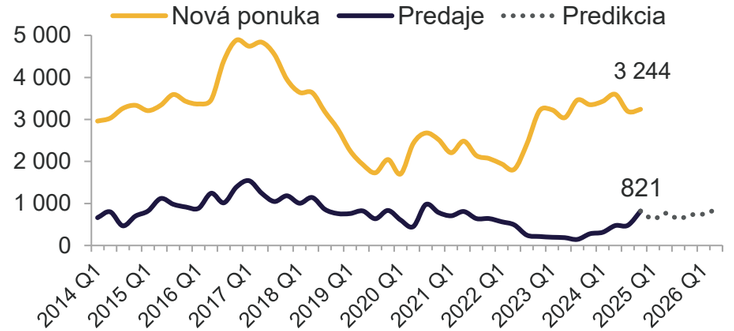
Slovensko si udržiava stabilný úverový rating s miernym rizikom a vládna fiškálna konsolidácia by mala pomôcť stabilizovať verejné financie, hoci jej skutočný dopad sa ukáže až počas roka. Trh práce ostáva stabilný, dokonca za posledný polrok postupne klesala nezamestnanosť až na 3,7 %, obe poháňané najmä sektormi ako obchod a služby. 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 reálnych miezd, ktoré od 2020 vzrástli o 13 %. Ten sa pretavil v náraste spotrebiteľských výdavkov o 4 % za prvých 11 mesiacov 2024.

PONUKY A DOPYT: SILNÝ ZÁVER ROKA

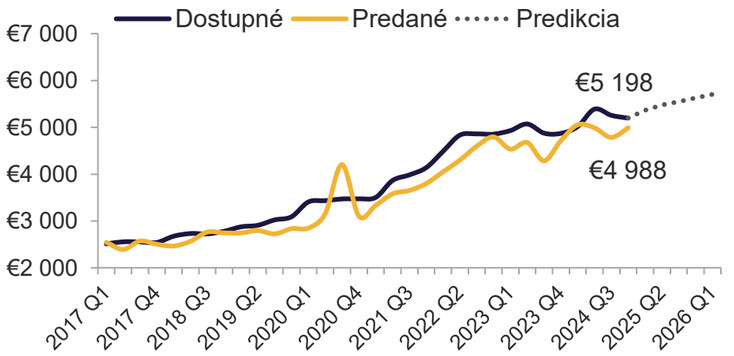
Trh s novostavbami v Bratislave zaznamenal silný záver roka s predajmi cez 820 bytov, ktorý bol stimulovaný znižovaním úrokových sadzieb a zvýšením DPH od 1.1. 2025. Tieto faktory vplývali aj na ceny nehnuteľností, ktoré v poslednom kvartáli vzrástli o 4 %, v porovnaní s predchádzajúcim kvartálom. V prvej polovici roka 2025 očakávame ďalší mierny nárast cien, najmä kvôli zvýšenej DPH.

Úroky na hypotékach zostávajú o viac ako 0,50 % vyššie oproti priemeru Eurozóny, zatiaľ čo takto pred rokom boli na rovnakých úrovniach. Vrátil sa aj opätovný záujem o menšie byty, po ktorých bol v Q4 najväčší dopyt. Priemerná výmera predaných bytov zostala v poslednom kvartáli nezmenená po poklese o 14 % začiatkom roka 2024 (zo 68 na 59 m2). Návrat investičného apetítu, najmä o 1-izbové a 2-izbové byty, prispieva k ďalšiemu rozvoju výstavby v hlavnom meste. Developeri ohlásili viacero nových projektov, aj v oblasti Downtown. Kedysi prevažne komerčná zóna sa postupne transformuje na oblasť, kde začína prevládať rezidenčná výstavba.

VÝVOJ PONUKY NOVOSTAVIEB / PREDAJE



VÝVOJ PRIEMERNEJ CENY NOVOSTAVIEB ZA M²

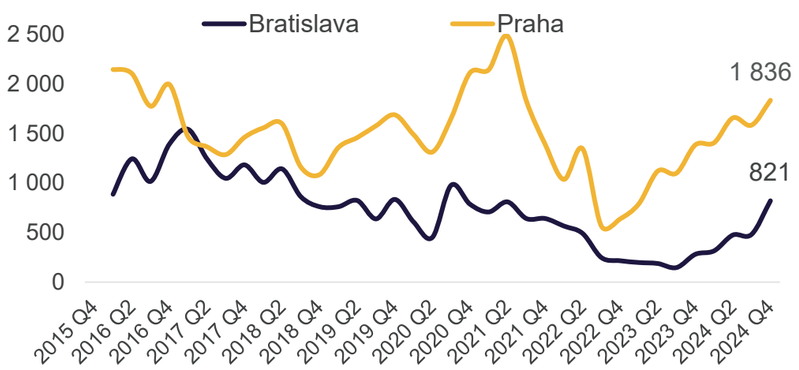


Zdroj: BuiltMind

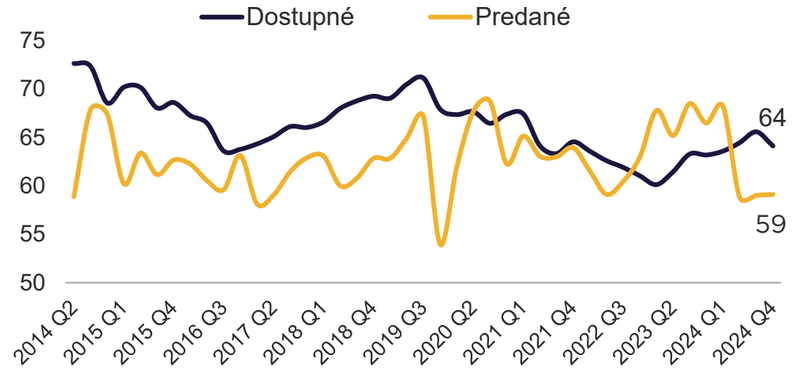
© 2024 Cushman & Wakefield | BuiltMind

REZIDENČNÝ TRH
BRATISLAVA Q4 2024

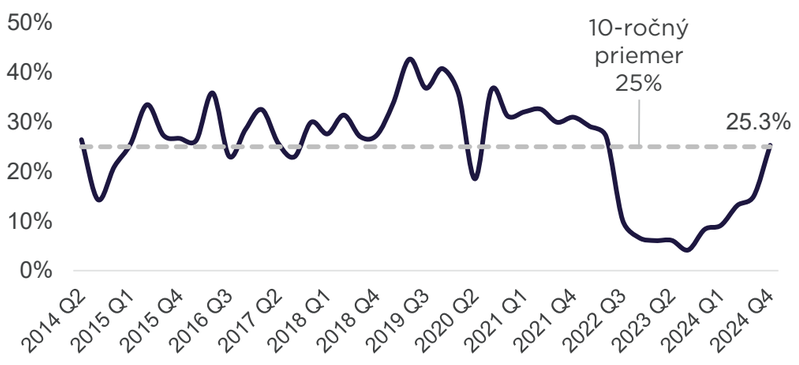
PREDAJE NOVOSTAVIEB: BRATISLAVA vs. PRAHA



PRIEMERNÁ PODLAŽNÁ PLOCHA NOVOSTAVIEB (M²)



ABSORPCIA NOVOSTAVIEB (PREDANÉ / DOSTUPNÉ)



Zdroj: BuiltMind

PRAHA vs. BRATISLAVA: 3-NÁSOBNY NÁRAST DOPYTU NA OBOCH TRHOCH

Oba trhy podľa predpokladov zaznamenali v posledných kvartáloch výraznejší nárast dopytu, bratislavský trh najmä v tom poslednom. Ďalšiu podporu dopytu očakávame s rastom reálnych miezd a ďalším poklesom hypotekárnych sadzieb. Oba trhy sa po prudkom poklese v roku 2022 približujú k číslam z obdobia pandémie. Pražský trh, oproti Bratislavskému silnému záveru roka, vykazuje v čase rovnomernejšie rozložené zotavenie. Môžeme to pripisovať faktorom ako:

- Demografia – viac obyvateľov, vyššia imigrácia
- 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.

PRIEMERNÁ VÝMERA: STABILIZÁCIA PO VÝRAZNOM POKLESE

Priemerná veľkosť dostupných bytov posledné 2 roky rástla, pričom metráž predaných bytov sa po prudkom poklese zastabilizovala. Atraktvínosť menších bytov 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.

MIERA ABSORPCIE: DOSIAHNUTIE PRIEMERU

Za posledné 2 roky sa absorpcia (pomer predaných bytov k dostupným bytom) pohybovala na jednocifernej úrovni, pričom za posledný rok výrazne stúpala, až k 25% v Q4, kvôli zvýšeným predajom ku koncu roka. Výrazny pokles oproti 10-ročnému priemeru (25 %) bol spôsobený zníženými predajmi a rastúcou ponukou novostavieb na trhu, najmä v rokoch 2022 – 2023, keď sa rezidenčný trh výrazne spomalil. V najbližších kvartáloch očakávame stabilizáciu, prípadne mierny pokles absorpcie.

TRENDY A OČAKÁVANÝ VÝVOJ

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

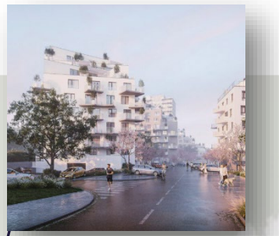
- V dostupnosti bývania sa Slovensko dlhodobo umiestňuje na posledných priečkach z dôvodu vysokého počtu prémiových nehnuteľností v kontexte dosahovaných priemerných miezd. Očakávame preto rýchlejšie oživenie dopytu v okrajových častiach s nižšími cenovkami.
- V kontexte klesajúcich úrokových sadzieb a rastu reálnych miezd očakávame stabilizáciu, až mierny rast cien bytov v závislosti od segmentu, lokality, kvality a konkurenčnej výhody 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 vzrástla iba minimálne, berúc do úvahy vysokú infláciu v posledných dvoch rokoch, čo vytvára priestor na stabilizáciu trhu a ďalší rast.

© 2024 Cushman & Wakefield | BuiltMind

NAJLEPŠIE PREDÁVANÉ PROJEKTY V Q4 2024

35
Predaných jednotiek

BORY NA HRÁDZI
Začiatok predaja: Q1 2024
Developer: **PENTA**



38
Predaných jednotiek

ČEREŠNE 3
Začiatok predaja: Q4 2023
Developer: **ITB DEVELOPMENT**

53
Predaných jednotiek

TERRASY
Začiatok predaja: Q4 2024
Developer: **VI GROUP**

33
Predaných jednotiek

BORY NOVÝ DVOR
Začiatok predaja: Q1 2021
Developer: **PENTA**

38
Predaných jednotiek

ZWIRN 3
Začiatok predaja: Q2 2022
Developer: **YIT**

29
Predaných jednotiek

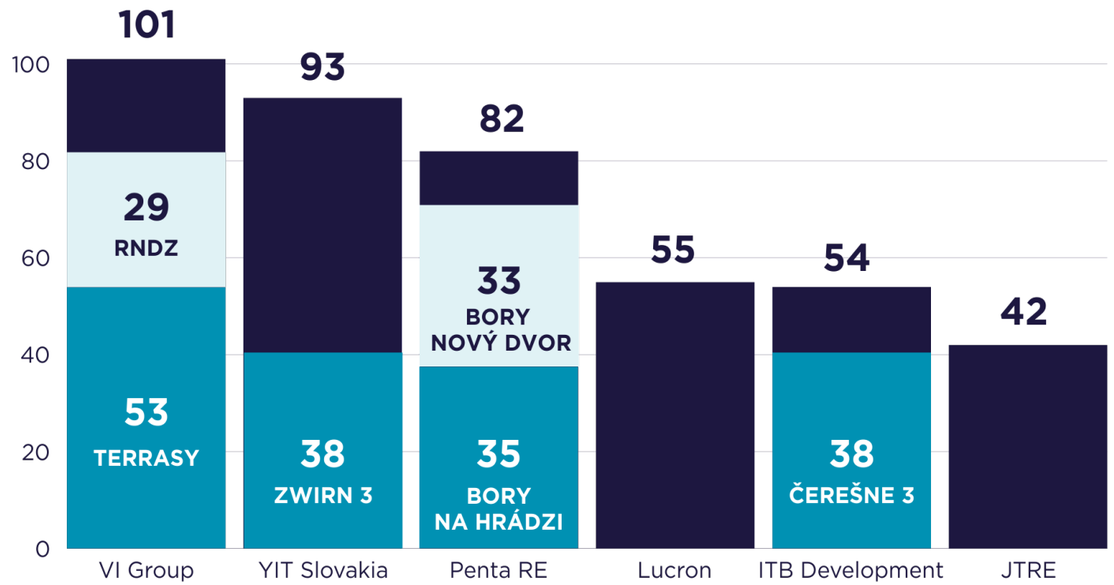
RNDZ
Začiatok predaja: Q2 2020
Developer: **VI GROUP**

V štvrtom kvartáli sa zrealizovalo 821 verejných predajov v 75 projektoch. Medzi jednotlivými predajmi projektov neboli veľké rozdiely, ako tomu bolo v predošlých kvartáloch. **Top 6 projektov dosiahlo 28 % zastúpenie na trhu novostavieb.**

Verejné predaje sa uskutočnili prevažne v okrajových častiach mesta ako **Rača, časť Komisárky a Východné, Bory zóna a Dúbravka**. Úspešne však pokračovali aj projekty v **Downtown, najmä Zwirn, okolie letiska a Ružinov.**

Zdroj: BuiltMind

PREDAJE DEVELOPEROV V Q4 2024



LUKÁŠ BRATH
Senior Research Analyst
Cushman & Wakefield
Tel: +421 904 325 358
lukas.brath@cushwake.com

TOMÁŠ KAJÚCH
Operation Manager
BuiltMind
Tel: +421 915 336 551
tomas.kajuch@builtmind.com

CUSHMAN & WAKEFIELD - PUBLIKÁCIA VÝSKUMU

Cushman & wakefield (NYSE: CWK) je popredná globálna realitná spoločnosť poskytujúca služby vlastníkom a užívateľom nehnuteľností, s približne 52,000 zamestnancami v takmer 400 kanceláriách a 60 krajinách. V roku 2023 spoločnosť vykázala príjmy vo výške 9,5 miliardy USD z hlavných služieb: správa nehnuteľností, prenájom, kapitálové trhy, oceňovanie a ďalšie služby. Cushman & wakefield je známa ocenenou kultúrou a záväzkom k rozmanitosti, inklúzii, udržateľnosti a ďalším hodnotám. Viac informácií nájdete na www.cushmanwakefield.com.

©2024 Cushman & Wakefield. Všetky práva vyhradené. Informácie obsiahnuté v tejto správe pochádzajú z viacerých zdrojov, ktoré sa považujú za spoľahlivé, vrátane správ zadaných spoločnosťou Cushman & Wakefield ("CWK"). Táto správa slúži len na informačné účely a môže obsahovať chyby alebo opomenutia; správa je prezentovaná bez akýchkoľvek záruk alebo vyhlásení o jej presnosti.

Nič v tejto správe by sa nemalo vykladať ako ukazovateľ budúceho výkonu cenných papierov CWK. Nemali by ste kupovať ani predávať cenné papiere – CWK ani žiadnej inej spoločnosti – na základe názorov uvedených tu. CWK odmieta všetku zodpovednosť za cenné papiere kúpené alebo predané na základe informácií tu uvedených, a tým, že si prezriete túto správu, sa zriekate všetkých nárokov voči CWK, ako aj voči pridruženým spoločnostiam, dôstojníkom, riaditeľom, zamestnancom, agentom, poradcom a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vaším použitím informácií tu uvedených.

© 2024 Cushman & Wakefield | BuiltMind