



## Vývoj trhu nehnuteľností v roku 2022

Rok 2022 bol turbulentný naprieč rôznymi sektormi svetového hospodárstva. Výrazné zmeny neobišli ani realitný trh. A to nie len na Slovensku ale aj vo väčšine rozvinutých krajín. Posledné roky sa niesli v znamení neustáleho rastu cien nehnuteľností. Zdražovanie bolo poháňané predovšetkým silným dopytom a obmedzenou ponukou. Záujem o kúpu nehnuteľnosti bol navyše podporovaný lacnými peniazmi a stále dostupnejším financovaním. Ponuka bytov najmä v Bratislave bola ovplyvnená zdĺhavým povolovacím procesom a rigidným územným plánom.

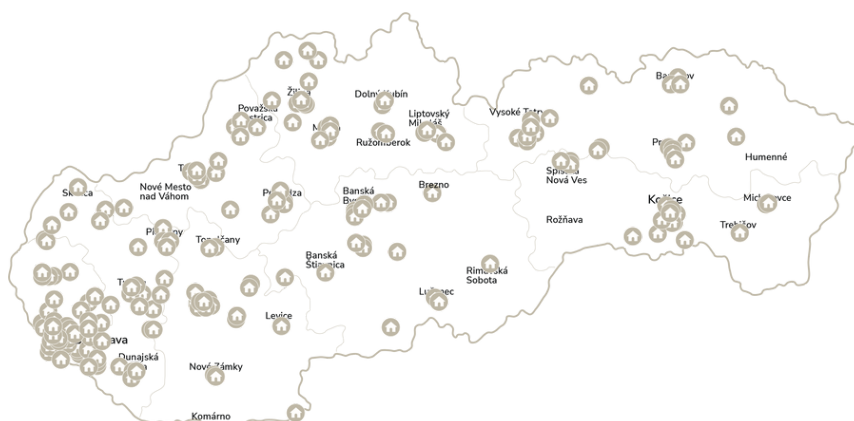
### Rast cien ako nerovnováha dopytu a ponuky

V období rastúcich cien bytov mali predávajúci silnú vyjednávaciu pozíciu a psychologickú výhodu. Trh nahrával v prospech špekulatívnym/investičným nákupom, ktoré koncom roka takmer zmizli a pritom tvorili nezanedbateľnú časť dopytu. V prípade sekundárneho trhu nebolo začiatkom roka ojedinelé licitovanie kúpnej ceny, koncom roka to už bolo zjednávanie.

Príprava developerských projektov od vypracovania zámeru po spustenie predaja môže trvať niekoľko mesiacov ale aj rokov. Preto ani ponuka novostavieb nestíhala reagovať na zvýšený záujem o kúpu bytov. A to aj napriek tomu že sa na trhu objavoval zvýšený počet projektov. Výstavbu nových bytov môžeme spozorovať takmer v každom väčšom slovenskom meste.

## Najviac developerských projektov sa sústreďujú na západe krajiny

Viac ako 40 % z celkovej ponuky nových bytov tvoril bratislavský kraj. V Košiciach ako druhom najväčšom slovenskom meste sa nachádza menej developerských projektov ako v podstatne menšej Trnave, Banskej Bystrici alebo v Nitre. Ponuka nových bytov medziročne rástla vo všetkých krajských mestách a to najmä v posledných mesiacoch. Počas roka sme v ponuke zaznamenali viac ako 8,7 tisíc nových bytov, čo predstavuje približne 20 % nárast s porovnaním s rokom 2021.

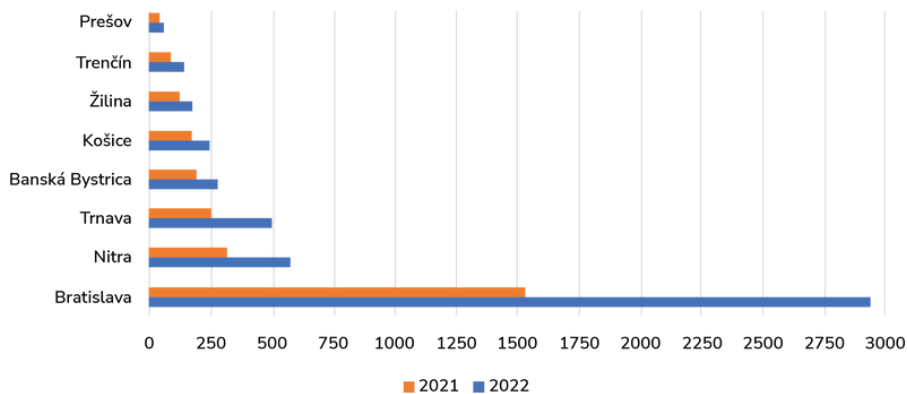


### Ponuka developerských projektov v roku 2022

## Počet voľných bytov v developerských projektoch k 31.12.2022

Prevala dopytu nad ponukou novostavieb sa prejavila v cene bytov. Metropola východu je prirodzene strediskom životných záujmov potenciálnych kupujúcich z celého regiónu. Výstavba nových bytov v Košiciach vzhľadom na počet obyvateľov a regionálny význam dlhodobo zaostáva za inými slovenskými mestami. To sa prejavuje najmä v cenovom rozdiel nových a starších bytov predávaných na sekundárnom trhu.

Priemerná cena bytov z druhej sa medzi jednotlivými mestami až tak neodlišuje.



Ceny bytov až do konca prvého polroka 2022 rástli takmer v každom väčšom meste či obci. Zvyšujúce sa úroky na hypotékach však obmedzili dostupnosť kúpi nehnuteľnosti stále väčšiemu počtu potencionálnych kupujúcich. V ostatných mesiacoch preto môžeme pozorovať zmenu trendu, ktorá sa začala prejavovať najmä na sekundárnom trhu. Na realitných portáloch sa stále častejšie objavovali ponuky s akciovými cenami bytov. Spočiatku sa zľavy ponúkali najmä v oblastiach s vyššou mierou nezamestnanosti. Aktuálne sa už nachádzajú vo všetkých regiónoch Slovenska a to či už vo väčšej alebo menšej miere.

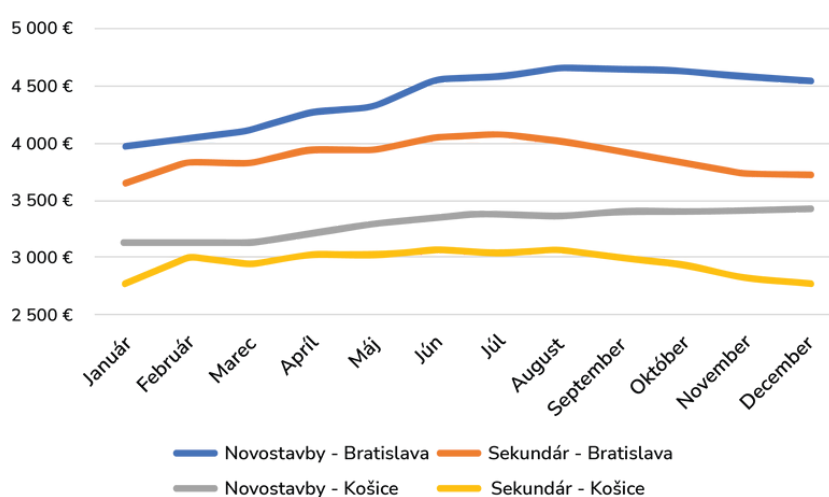
Pokles cien bytov na sekundárnom trhu sme zaznamenali aj v najväčších slovenských mestách. Priemerná cena bytov z druhej ruky v Bratislave počas druhého polroka poklesla o 8,5 % na 3725 eur/m<sup>2</sup> a v Košiciach o 8,3 % na 2787 eur/m<sup>2</sup>.

## Ceny novostavieb aj napriek slabým predajom zatiaľ neklesli

Aj v ponuke niektorých developerských projektoch sa koncom roka začali objavovať rôzne akcie. Zväčša išlo o zahrnutie parkovacieho miesta, pivničnej kobky alebo vybavenia v cene bytu, prípadne garancia fixnej ceny bez inflačnej doložky. K samotnému zlacňovaniu cien bytov dochádzalo len výnimočne. Na trhu sa ešte aj v decembri našli aj projekty, ktoré ceny ponúkaných bytov zvyšovali. Priemerná cena nových bytov sa počas druhého polroka 2022 stabilizovala.

## Vývoj priemernej ceny bytov v Bratislave a v Košiciach

Priemerná jednotková cena ponúkaných novostavieb v krajských mestách už druhý rok po sebe rástla takmer o 20 %. V niektorých mestách za 2 roky vzrástla cena nových bytov dokonca o 55 %. Napríklad v Košiciach ešte v decembri 2020 predstavovala 2210 tisíc eur/m<sup>2</sup> a v decembri 2022 už 3434 tisíc eur/m<sup>2</sup>. V hlavnom meste sa priemerná cena v rovnakom období zvýšila z 3215 tisíc eur/m<sup>2</sup> na 4536 tisíc eur/m<sup>2</sup>, čo predstavuje 41 % nárast jednotkovej ceny bytov v bratislavských novostavbách.



Krátkodobú neistotu na slovenskom realitnom trhu spôsobila situácia na Ukrajine a počas marca došlo k poklesu predajnosti. V apríli sa predaje nových bytov opäť vrátili na predchádzajúcu úroveň. V ostatných mesiacoch však začalo dochádzať k výraznému ochladeniu realitného trhu. V rámci krajských miest ide o 34 % pokles počtu predaných bytov. V Bratislave sme za celý rok 2022 zaznamenali predaj 1860 novostavieb. V porovnaní s rokom 2021, kedy sa predalo až 3055 nových bytov je pokles predajnosti až 39 %.