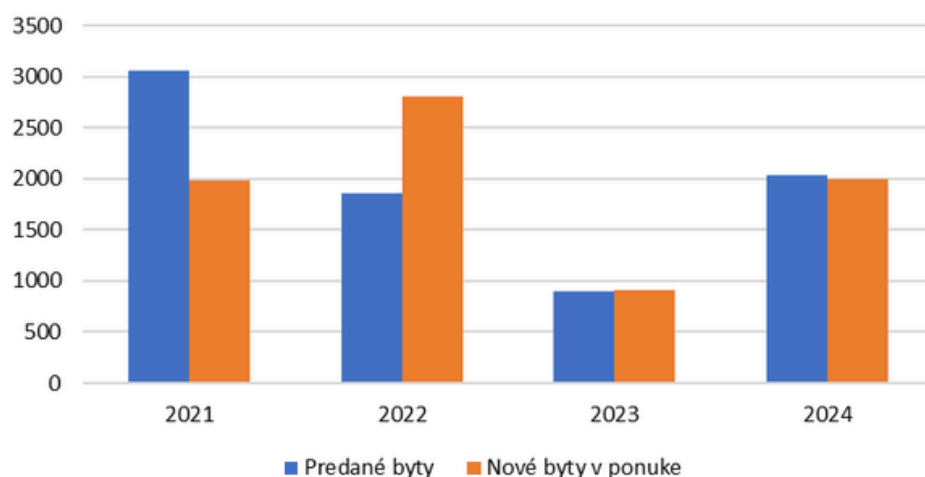


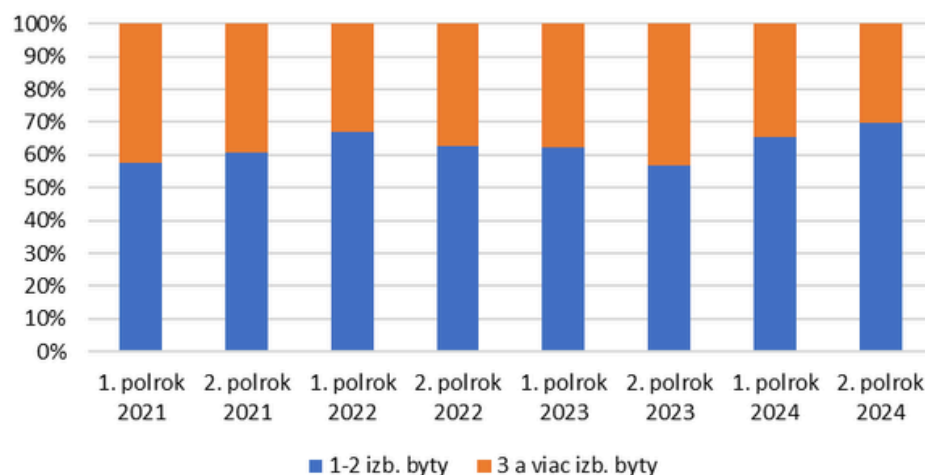
Počet bytov v bratislavských novostavbách



Ponuka bytov v bratislavských novostavbách sa v posledných 2 rokoch stabilizovala.

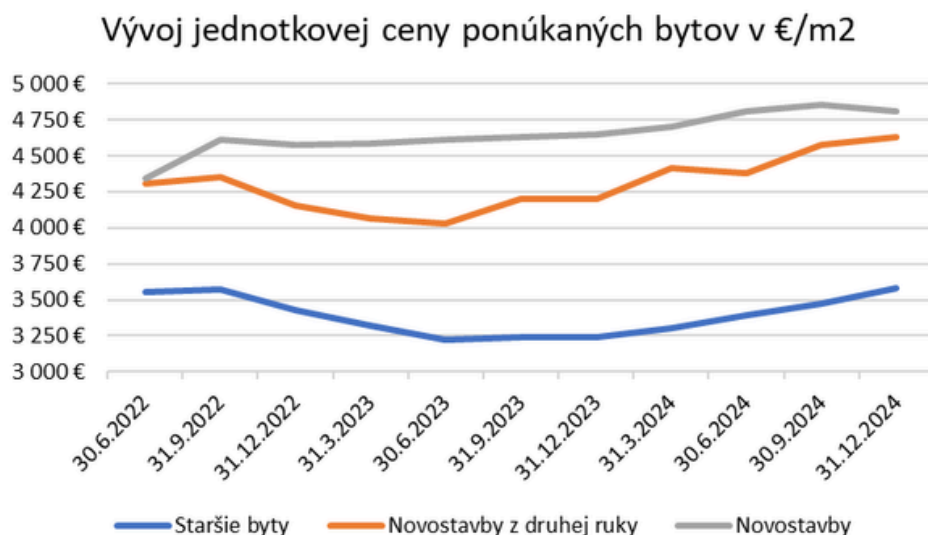
V ponuke bytov na bratislavskom realitnom trhu novostavieb sme ku koncu roka evidovali **3390 bytov**. Počas roka sa ponuka rozšírila o 1998 nových bytov, z toho až 846 ponúkaných bytov pribudlo v okrese Bratislava II. Za celý rok 2024 sme zaznamenali **2035 predaných bytov**, čo predstavuje **227 % nárast oproti predchádzajúcemu roku**. Počet nových bytov, ktoré do ponuky pribúdajú, zodpovedá počtu predaných bytov. Ponuka bytov sa vďaka tomu už viac ako 24 mesiacov pohybuje na priemernej úrovni 3300 bytov.

Predané novostavby



Predávajú sa najmä menšie byty.

V druhej polovici roka a najmä v jeho úplnom závere sa z **pohľadu novostavieb predávali predovšetkým menšie jednoizbáky a 2-izbové byty**. Počas decembra sa predalo až 396 bytov. Tolko predaných novostavieb **v priebehu jedného mesiaca sme mohli naposledy pozorovať pred 5 rokmi**. Podiel 1-izbových a 2-izbových bytov v poslednom mesiaci minulého roka predstavoval 71 %. Predalo sa až 280 týchto typov bytov. Mediánový byt predaný v decembri má jednotkovú cenu 4393 eur/m² a výmeru 53 m². Absolútna cena za takýto byt predstavuje 232 tisíc eur.

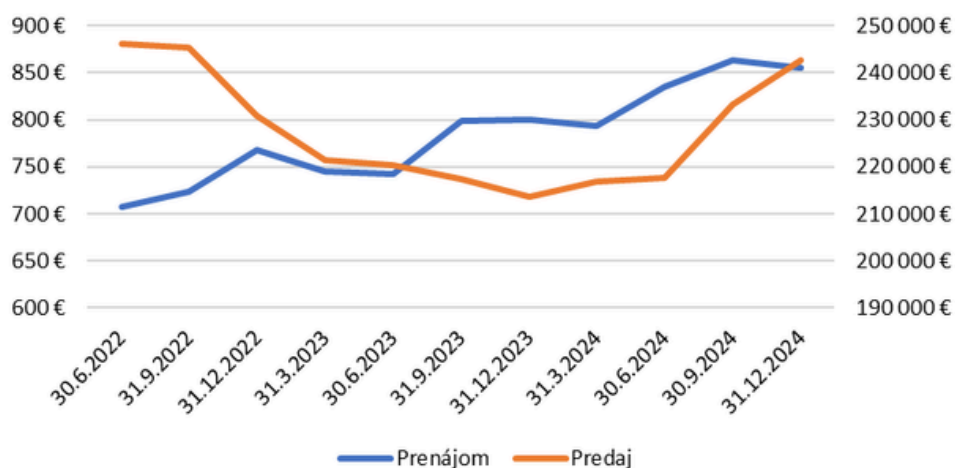


Priemerná **jednotková cena ponúkaných bratislavských novostavieb na konci roka 2024 predstavovala 4815 eur/m²**. V porovnaní s minulým rokom **vzrástla o 3,4 %**.

Výraznejší bol **rast cien bytov na sekundárnom trhu**. Priemerná jednotková cena novostavieb z druhej ruky dosiahla 4626 eur/m², čo predstavuje **nárast o 10,1 %**. Cenový nárast bol podporený aj zvyšujúcim sa počtom inzercií na byty v nedávno dokončených developerských projektoch. Až 10,5 % medziročný nárast cien zaznamenali aj staršie byty, ktorých ponuková cena na konci roka predstavovala 3580 eur/m².

Inzerované ceny starších bytov sa vracajú na úroveň cien z leta 2022. Ceny novších bytov dosahujú nové maximá.

Vývoj ceny starších 3-izbových bytov



Priemerná jednotková cena prenájmu bez započítania nákladov na energie v poslednom kvartáli roka dosiahla úroveň **14,45 eur/m²** a v porovnaní s minulým rokom **vzrástla o 12,7 %**.

Cena za **prenájom novších bytov medziročne vzrástla o 16,7 %** na 16,28 eur/m². Priemerná cena **starších bytov** dosahuje 12,61 eur/m², čo predstavuje **nárast o 7,8 %**.

Zvyšujúca sa cena bytov na predaj a zároveň zdraženie prenájmov má negatívny vplyv na dostupnosť bývania.