Predaj bytov v Bratislave sa zastabilizoval. Tlaky na zmenu cien zostávajú obmedzené

Ponuku novostavieb v Bratislave tvorilo ku koncu roka 2025 celkovo 3 874 bytov v rámci 99 rezidenčných projektov. Ponuka bytov zostala medziročne vyššia o 15 % k čomu prispeli najmä prírastky nových projektov v druhej polovici roka ako aj stabilizácia predaja bytov.



Priemerná ponuková cena medziročne vzrástla o necelých 7 %, čím sa dostala na úroveň 5 301,56 €/m² s DPH. V porovnaní s tretím štvrťrokom sme však boli svedkami aj jej miernej korekcie, ktorú spôsoboval najmä predaj bytov s vyššími jednotkovými cenami v porovnaní s predošlými štvrťrokmi.

Priemerná cena bytov v Bratislave rastie najmä vplyvom štrukturálnych zmien. Priemer ťahá nahor ponuka bytov vo vyššom segmente ale aj zmeny cenníkov pri existujúcich bytoch.
V prípade úprav cenníkov sledujeme len selektívne a štrukturálne zmeny cien, kedy developeri zvýšia ceny dopytovaného typu bytov, pričom ceny pomalšie sa predávajúcich bytov sú buď znižované alebo zostávajú nezmenené.

Priemerná plocha ponúkaných bytov zostala nezmenená a predstavuje 66,83 m². Polovica celej ponuky bytov je sústredená v okresoch Bratislava II (30 %) a Bratislava IV (24 %).

S korekciou jednotkovej ceny, pri nezmenenej priemernej ploche, došlo aj k zníženiu priemernej absolútnej ceny o necelých 6 000 €, no napriek tomu je medziročne vyššia o 9 % a dosahuje 377 989,80 € s DPH.

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m²	Priemerná absolútna cena
BA I	677	73,14	7 133,38 €	528 635,35 €
BA II	1172	68,58	5 712,28 €	419 975,66 €
BA III	512	66,64	4 665,02 €	328 667,93 €
BA IV	918	61,91	4 411,65 €	295 113,85 €
BA V	595	63,94	4 624,09 €	320 117,97 €
Spolu	3874	66,83	5 301,56 €	377 996,37 €

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (4Q 2025)

Predaj nových bytov sa v druhej polovici roka 2025 stabilizoval

Predaj nových bytov sa v druhej polovici roka 2025 stabilizoval a v poslednom štvrťroku sme zaznamenali predaj 634 nových bytov. Pri dodržaní aktuálneho tempa predaja a nedopĺňaní nových bytov by sa všetky byty vypredali približne za rok a pol.

Približne štvrtinu všetkých predaných bytov v roku 2025 tvorili byty vo vyššom segmente. Špeciálne v poslednom štvrťroku sme však sledovali zvýšený podiel predaja bytov s vyššou jednotkovou cenou, a to v rámci vyššieho aj stredného segmentu. Priemerná cena predaných bytov v závere roka sa tak dostala na 5 033,42 €/m² s DPH. V porovnaní s koncom roka 2024 sa tak predávali byty v priemere o 7,5 % drahšie.

2-izbové byty s podielom 46,5 % na celkovom predaji zostali najžiadanejšou dispozíciou aj na konci roka 2025. V druhej polovici roka sme sledovali zvýšený predaj 4-izbových bytov zatiaľ čo predaj zvyšných dispozícií zostal prevažne stabilný.
Z pohľadu územnej štruktúry sa najviac bytov predávalo v okrese Bratislava IV (31,7 %) a Bratislava II (26,2 %).

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
1	127	32,61	5 666,71 €	191 267,35 €
2	295	52,36	4 881,89 €	272 536,81 €
3	139	75,30	4 734,16 €	387 454,85 €
4	62	101,88	5 238,43 €	593 287,80 €
5	11	138,55	4 410,52 €	683 718,33 €
Spolu	634	59,77	5 033,42 €	314 083,35 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (4Q 2025)

Trh novostavieb v Bratislave sa postupne dostáva do novej rovnováhy

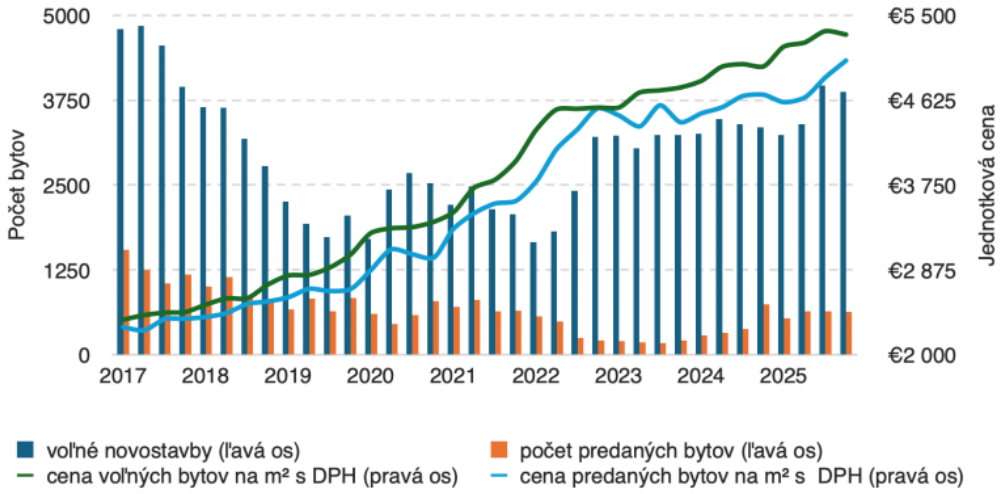
Rudolf Bruchánik, *hlavný analytik Bencont Investments:*

„Po výraznejšom prírastku ponuky v druhej polovici roka 2025 a stabilizácii počtu predaných bytov sa trh novostavieb v Bratislave postupne dostáva do novej rovnováhy. Stagnácia cien novostavieb v spojení s rastom miezd a stabilizáciou úrokových sadzieb podporila oživenie predaja už v roku 2024 a v roku 2025 sa predalo najviac bytov od roku 2021.“

„Súčasná stabilizácia predaja naznačuje, že tlak na rast cien bude v najbližšom období obmedzený. Zároveň nevidíme ani kapacity na výrazné zvýšenie ponuky, ktorá by konkurenčným tlakom mohla spôsobiť korekciu cien smerom nadol.“

„Na strane ponuky je zreteľná opatrnosť developerov pri uvádzaní nových projektov a etáp do predaja. Táto stratégia prispieva k tomu, že ponuka je dostatočná, no nedochádza k výraznému prevýšeniu dopytu. Súčasne pretrvávajú zvýšené náklady na výstavbu, ovplyvnení cenami stavebných materiálov, energií, práce, ako aj prísnejšími požiadavkami na energetickú efektívnosť. Tieto faktory predstavujú prirodzené obmedzenie pre výraznejšie znižovanie cien.“

„Kúpyschopnosť obyvateľstva zostáva limitujúcim faktorom ďalšieho oživenia trhu. Hoci nominálne mzdy pokračujú v raste, ich efekt je oslabený infláciou a stále relatívne vysokými nákladmi na financovanie. Obnova dynamickejšieho rastu dopytu bude preto závisieť predovšetkým od ďalšieho zlepšovania makroekonomických podmienok, najmä rastu reálnych miezd a postupného uvoľňovania hypotekárnych podmienok. Bez týchto impulzov očakávame, že ceny bytov budú v najbližšom období skôr stagnovať, resp. rásť len s infláciou,“ uzatvára Bruchánik.



Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

Autori:
Rudolf Bruchánik (bruchanik@bencont.sk)
0948 035 823