

Trh s bratislavskými novostavbami prešľapuje, predaj ostáva obmedzený

Druhý štvrťrok na bratislavskom trhu s novostavbami znamenal opatrnejší dopyt, cenovú stagnáciu a zvýšenie počtu bytov na predaj. Predaj oproti prvému štvrťroku klesol z 742 na 652 predaných bytov. Cenová úroveň ostala nezmenená a v medziročnom porovnaní stúpla o 2,3%. Ponuka bytov na predaj sa s ohľadom na slabší dopyt zvýšila na 4 231 bytov.



Ponuku bytov na trhu s novostavbami ku koncu druhého štvrťroka 2026 tvorilo podľa analytikov Bencont Investments 4 231 bytov v rámci 105 projektov. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku ponuka bytov vzrástla o zhruba 300 bytov, zatiaľ čo v medziročnom porovnaní sa zvýšila o vyše 800 bytov resp. 25%.

Priemerná cena týchto ponúkaných bytov dosiahla 5341 €/m² s DPH, čo v medziročnom porovnaní predstavuje nárast len o 2,3%. Dá sa povedať, že ceny novostavieb posledné roky rastú tempom blízkym nule a nárast priemernej ceny je spôsobený skôr vyšším podielom bytov v prémiovom segmente. V druhom štvrťroku však ponuku doplnili najmä byty v nižšom strednom segmente s cenovkou do 4 500 €/m², čo priemernú cenu oproti prvému štvrťroku dokonca mierne znížilo.

Priemerná absolútna cena ponúkaných bytov bola na úrovni 380 tis. € s DPH, zatiaľ čo priemerná výmera týchto bytov dosahovala 66 m².

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	769	71,00	7 262,82 €	550 203,06 €
BA II	1325	66,37	5 601,26 €	401 566,43 €
BA III	578	66,60	4 688,51 €	325 885,64 €
BA IV	932	61,02	4 459,63 €	289 306,02 €
BA V	627	65,53	4 622,52 €	334 079,52 €
Spolu	4231	65,94	5 341,11 €	379 828,26 €

Vývoj ponuky a predaja na bratislavskom trhu novostavieb

Ponuka bytov rástla, dopyt oproti prvému štvrťroku poklesol. Predalo sa len 652 bytov oproti 742 z prvých troch mesiacov 2026. Predaj v tomto prvom štvrťroku bol ale skreslený mimoriadne vysokým predajom v jednom z najväčších projektov. Prihliadnuc na túto skutočnosť sa dopyt oproti predchádzajúcemu štvrťroku nezmenil.

Priemerná predajná cena predaných bytov mierne vzrástla na 5 304 €/m² s DPH, čím sa vyrovnala priemernej ponukovej cene. Za rastom ceny predaných bytov je najmä zvýšený dopyt v Starom Meste a Ružinove, ktoré sú drahšie ako priemer. Priemerná absolútna cena predaných bytov bola 365 tisíc € s DPH pri priemernej rozlohe 64 m².

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
1	85	34,55	5 861,40 €	218 151,04 €
2	305	50,43	5 051,55 €	278 124,10 €
3	174	76,34	5 294,20 €	434 875,43 €
4	73	108,53	5 700,38 €	670 627,36 €
5	15	143,38	5 546,06 €	833 455,71 €
Spolu	652	63,92	5 303,70 €	365 376,13 €

Pohľad na aktuálne smerovanie trhu novostavieb v Bratislave

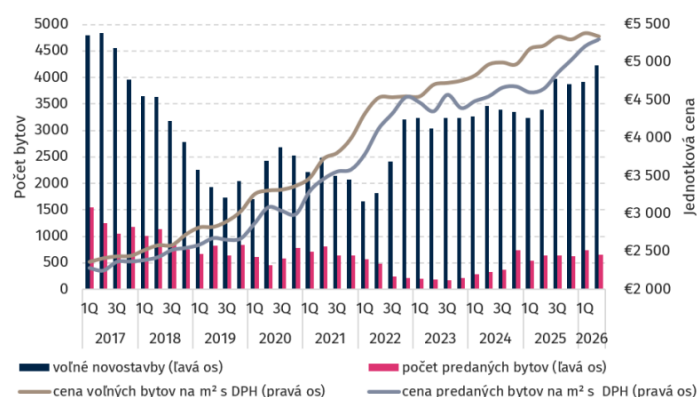
Rudolf Bruchánik, hlavný analytik Bencont Investments: „Rok 2024 a čiastočne 2025 sa niesli

v znamení zotavujúceho sa dopytu po prepade spôsobenom ľahkou „krízou“ na trhu v rokoch 2022-2023. Tempo predaja bytov postupne vzrástlo z 200 na 600+ predaných bytov. Posledný rok sme svedkami stabilizácie predaja na úrovni 600-700 predaných bytov za každý štvrťrok. Môžeme tak tvrdiť, že oproti rokom 2014 - 2021 je dopyt po novostavbách nižší o zhruba 25%.

Otázne je, či sa na tom v blízkej dobe niečo zmení a či sa predaj dostane na úrovne, na ktoré sme boli zvyknutí. Prvým faktorom je ponuka. Bez nej je predaj totiž prirodzene obmedzený. V súčasnosti počet voľných bytov presiahol 4 000, čo je číslo, ktoré sme naposledy videli v roku 2017. Predaj vtedy ale presahoval 1 000 bytov štvrťročne, teda o 50 % viac ako dnes. Veľkú časť ponuky v súčasnosti sústreďuje vyšší segment, zatiaľ čo ponuka štartovacích bytov stále chýba. Môžeme povedať, že vzhľadom na dopyt je ponuka dostatočne vysoká a developeri cítia vzájomnú konkurenciu. Výsledkom je stagnácia cien.

Druhým faktorom je dopyt obmedzovaný najmä zvýšenými úrokovými sadzbami, všeobecnou ekonomickou stagnáciou Slovenska a vysokou mierou zdanenia. Čo sa úrokových sadzieb týka, tie sa budú vyvíjať podľa inflácie a svetovej geopolitickej situácie. Momentálne sú to ceny energií, ktoré tlačia na infláciu a tá dáva signál centrálnym bankám držať úrokové sadzby vyššie. Na tom sa v blízkej dobe pravdepodobne nič nezmení a sadzby sa budú pohybovať medzi 3,5 - 4%. V slovenskej ekonomike takisto v blízkej budúcnosti nemožno očakávať výrazné pozitívne zmeny. Hospodárenie štátu je vysoko deficitné, napriek rastúcim daniam, ktoré brzdia rozvoj podnikania. Málo investícií do infraštruktúry a inovácií znamená, že ekonomika stráca konkurencieschopnosť a nevytvára pracovné miesta s vyššou pridanou hodnotou. V neposlednom rade geopolitické smerovanie krajiny odrádza investorov zo Západu, čo znižuje zahraničné investície, ktoré posledné desaťročia ťahali ekonomiku.

Odpoveďou na obmedzený dopyt je, že neočakávame pozitívnu zmenu. Platy ľudí nestačia na to, aby pri aktuálnych úrokových sadzbách a cenách nehnuteľností kupovali viac bytov. Trh s novostavbami bude preto prešľapovať na mieste, dopyt ostane ohraničený a ceny bytov budú stagnovať. To, čo bude zaujímavé sledovať do budúcnosti, je vývoj ponuky, ktorej ďalší rast by už mohol vyvolať istú nervozitu.“



Autori:

Rudolf Bruchánik

(bruchanik@bencont.sk)

0948 035 823