

Rast cien starších bytov v Bratislave spomalil pod 10%

Priemerná cena bytov z druhej ruky v Bratislave dosiahla v 2. štvrťroku 2026 úroveň 4 410,41 €/m², vypočítali analytici z Bencont Investments.

Medziročne vzrástla o 9 %, tempo rastu sa však oproti začiatku roka spomalilo. Nájomný trh zostal pokojný. Priemerné bratislavské nájomné vrátane energií sa medziročne zvýšilo o 5,3 % na 17,73 €/m².



Sekundárny trh bytov v Bratislave si aj v druhom štvrťroku udržal rastúcu trajektóriu, ktorú sledujeme od roku 2024, tempo rastu sa však viditeľne zmiernilo. Medziročne sa jednotková cena bytov z druhej ruky zvýšila o 9,03 % na 4 410,41 €/m². V porovnaní s prvým štvrťrokom 2026 sú ceny vyššie o 1,4 %, čo je najpomalší medzikvartálny rast za posledný rok. Naplnili sa tak predchádzajúce očakávania o spomalení rastu cien pod desaťpercentnú hranicu.

Ponuka bola v druhom štvrťroku tvorená bytmi s priemernou výmerou 67,68 m². V porovnaní s predošlým štvrťrokom boli byty v ponuke väčšie o 1,2 m², za čím stál posun štruktúry ponuky smerom k väčším dispozíciám, ako aj nárast priemernej výmery v BA I z 78,53 na 81,38 m².

Starší byt v Bratislave stojí priemerne 290 702 €

Priemerná absolútna cena sa zvýšila na 290 702,49 €, teda medziročne o 10,2 %. Jej rast tak

mierne predbehol rast jednotkovej ceny, keďže sa doň premietla aj väčšia priemerná výmera ponúkaných bytov. Mediánová cena dosiahla 259 000 €.

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave (2Q 2026)

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	81,38	5 280,79 €	413 245,97 €
BA II	64,00	4 318,98 €	267 758,52 €
BA III	68,97	4 398,89 €	296 102,42 €
BA IV	65,13	4 002,29 €	252 128,03 €
BA V	63,35	4 265,48 €	259 017,39 €
Spolu	67,68	4 410,41 €	290 702,49 €

Nájomné rastie pomaly

Nájomné rastie pomaly

V kontraste s vývojom na trhu s vlastníckym bývaním zostal nájomný trh v druhom štvrťroku pokojný. Priemerné nájomné vrátane energií dosiahlo 17,73 €/m² a medzioročne tak vzrástlo o 5,3%.

Výhoda nízkych cien za staršie byty postupne mizne

Rozdiel medzi vývojom cien bytov a nájomného pritom pretrváva už 2 roky. Zatiaľ čo ceny starších bytov za posledné 2 roky vzrástli o 24 %, nájomné „len“ o 10 %. Je tak evidentný posun smerom ku kúpe vlastnej nehnuteľnosti, čo súvisí so stabilizáciou úrokových sadzieb a aj s tým, že po poklese cien starších bytov v rokoch 2022-2023 sa tie stali podstatne dostupnejšími. Túto výhodu však postupne strácajú, pričom rýchlejšie rastúce ceny oproti nájomnému znižujú aj návratnosť investičných bytov.

Priemerné mesačné nájomné za dvojizbový byt mimo Starého Mesta sa pohybovalo v rozpätí od 875 € do 922 € aj s energiami a priemerné absolútne nájomné za celú Bratislavu presiahlo hranicu 1 000 €.

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií (2Q 2026)

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	762 €	1 045 €	1 527 €	2 140 €	3 267 €	1 336 €
BA II	700 €	905 €	1 119 €	1 459 €	1 648 €	939 €
BA III	715 €	922 €	1 084 €	1 823 €	3 883 €	981 €
BA IV	717 €	875 €	1 076 €	1 611 €	2 173 €	947 €
BA V	681 €	877 €	1 053 €	1 258 €	784 €	896 €
Spolu	712 €	929 €	1 200 €	1 793 €	2 861 €	1 032 €

Inflačné tlaky a vyššie sadzby ochladzujú realitný trh

Vývoj na oboch trhoch v druhom štvrťroku výrazne ovplyvnila zmena makroekonomického prostredia.

Rudolf Bruchánik, analytik Bencont Investments: „Konflikt na Blízkom východe a súvisiaci rast cien energetických komodít znovu zvýšili inflačné tlaky. Európska centrálna banka na inflačné riziká reagovala v júni zvýšením úrokových sadzieb o 25 bodov. Depozitná sadzba sa zvýšila na 2,25 %, pričom išlo o prvé zvýšenie sadzieb od roku 2023. ECB zároveň zvýšila prognózu priemernej inflácie v eurozóne na rok 2026 na 3 % a znížila odhad hospodárskeho rastu na 0,8 %.“

„Zvýšenie sadzieb tiež výrazne znižuje priestor na ďalšie zlacňovanie hypotekárneho financovania. Pre slovenský hypotekárny trh to znamená koniec očakávaní o zlacňovaní úverov na bývanie v tomto roku. Zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v prvom polroku preto súvisel aj so snahou klientov využiť ešte výhodnejšie podmienky financovania skôr, než sa upravia. Tento efekt sa však postupne vyčerpáva a v druhom štvrťroku sme už videli jeho prvé prejavy v podobe spomalenia cenového rastu. V dôsledku prudkého rastu cien starších bytov, vyšších úrokových sadzieb a pomaly rastúcemu nájomnému tak v blízkej budúcnosti očakávame ochladenie dopytu aj na strane kúpy za účelom bývania aj na strane investičných nákupov. Okrem toho sa ceny starších bytov za posledné 2-3 roky priblížili k cenám novostavieb. Na základe týchto skutočností preto očakávame ďalšie spomalenie tempa rastu ich cien smerom k 5 % medziročne,“ uzatvára Bruchánik.

Autori:

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