Na rastúci dopyt v Bratislave odpovedajú developeri rozšírením ponuky novostavieb

V druhom štvrťroku 2025 sa na bratislavskom rezidenčnom trhu predalo celkovo 645 bytov. V reakcii na rastúci dopyt developeri uviedli na trh 9 nových projektov alebo ich etáp. Ponuka bytov sa tak k polovici roka aj napriek relatívne silnému predaju zvýšila na 3 393 jednotiek. Priemerná ponuková cena vzrástla len mierne, na úroveň 5 251,54 €/m² s DPH.



Ku koncu júna bolo na bratislavskom trhu novostavieb dostupných spomínaných 3 393 bytov, rozložených v rámci 94 projektov. Developeri reagovali na priaznivý vývoj predaja nielen dopĺňaním ďalších etáp existujúcich projektov, ale aj spúšťaním nových. V dôsledku toho došlo k zvýšeniu celkovej ponuky, čím sa o niečo zlepšil výber pre kupujúcich.

Priemerný ponuková cena novostavieb v Bratislave sa dostala na 5 251,54 €/m² s DPH. Po výraznejšom náraste o 4 % začiatkom roka, ktorý bol spôsobený najmä zvýšením sadzby DPH, sa v druhom štvrťroku tempo rastu spomalilo – cena vzrástla len o 0,73 %. Tento vývoj bol prevažne dôsledkom štrukturálnych zmien v ponuke spôsobených silným predajom a následným dopĺňaním trhu o nové jednotky.

Kupujúci mali na výber byty s priemernou interiérovou plochou 66,74 m², pričom polovica celej ponuky sa sústreďovala v okresoch Bratislava II a Bratislava IV. Priemerná absolútna cena bytov dosahovala 370 405,51 € s DPH, čo znamená, že záujemca o kúpu bytu potrebuje pri financovaní hypotékou minimálne 74-tisíc eur vlastných zdrojov (20 % z ceny). Túto priemernú cenu však výrazne ovplyvňujú drahšie, luxusnejšie projekty blízko centra mesta, ktoré predstavujú takmer 40 % celej ponuky. Ak by sme namiesto priemeru uvažovali s mediánovou cenou vo výške 310 000 € s DPH, požiadavka na vlastné zdroje by sa znížila na približne 62 000 €.

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
BA I	683	72,87	7 262,32 €	537 782,34 €
BA II	820	65,56	5 689,48 €	387 074,03 €
BA III	530	65,69	4 241,82 €	305 809,72 €
BA IV	907	63,39	4 344,98 €	295 083,07 €
BA V	453	67,57	4 643,70 €	333 504,97 €
Spolu	3393	66,74	5 251,54 €	370 405,51 €

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (2Q 2025)

Predaj novostavieb v Bratislave rastie o 20 %

V druhom štvrťroku sa predalo celkom 645 bytov v novostavbách, čo je o 20 % viac v porovnaní so začiatkom roka a takmer 2-násobok oproti druhému štvrťroku 2024. Na bratislavskom trhu sledujeme pokračujúci rastúci trend predaja, ktorý je prítomný už od konca roku 2023.
V uplynulých štvrťrokoch sme sledovali najmä odbyt menších a lacnejších bytov, čo sa prejavovalo na poklese priemernej plochy predaných bytov. V druhom štvrťroku 2025 sa situácia otočila a mohli sme tak sledovať predaj bytov, ktoré mali v priemere o 6 % vyššiu interiérovú plochu – 59,8 m². O jedno percento vzrástla aj priemerná jednotková cena predaných bytov, ktorá sa dostala na 4 692 €/m² s DPH.

Dvojizbové byty si aj po raste celkového predaja udržali status najžiadanejšej dispozície s podielom 47 %. Na druhom a treťom mieste bol záujem o trojizbové (21,55 %) a jednoizbové (20,47 %) byty. Kupujúci zaplatili za kúpu nového bytu v druhom štvrťroku v priemere 299-tisíc eur. Tento priemer je v porovnaní s prvým štvrťrokom vyšší až o 9,6 %, a to najmä v dôsledku už spomínaného nárastu podlahovej plochy dopytovaných bytov, ako aj priebežného úbytku lacnejších jednotiek.
Z geografického hľadiska sa najviac bytov predalo v okrese Bratislava II (36,4 %) a Bratislava IV (28,4 %).

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
1	132	33,53	5 045,83 €	178 413,79 €
2	305	51,04	4 576,59 €	249 207,95 €
3	139	75,93	4 633,90 €	383 829,05 €
4	54	109,57	4 909,09 €	598 107,69 €
5	15	140,33	3 314,15 €	524 523,85 €
Spolu	645	59,80	4 692,04 €	299 015,91 €

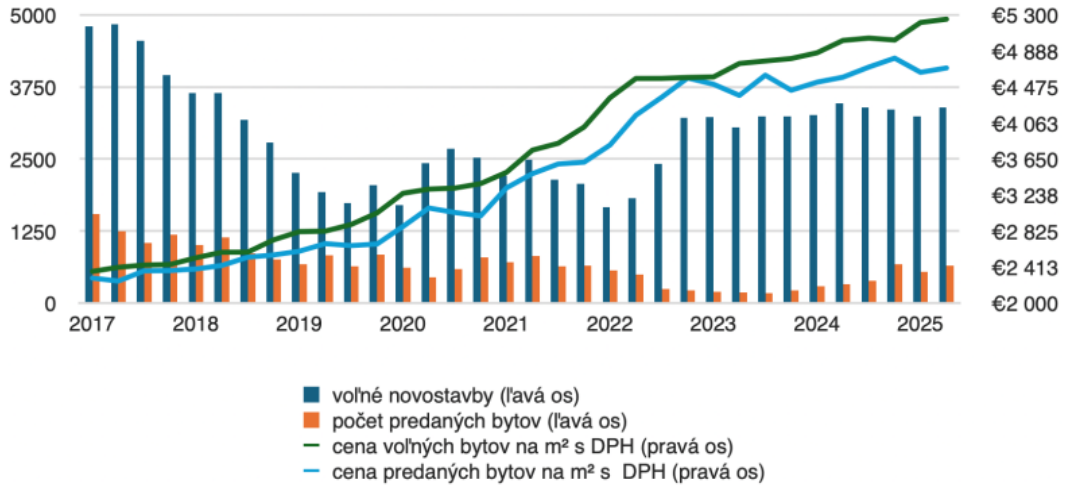
Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (2Q 2025)

Predaj novostavieb v Bratislave rastie aj napriek inflácii, priemerná cena zostáva na 5 251 €/m²

Klesajúce úrokové sadzby podporili predaj bytov aj v druhom štvrťroku. Doteraz tento pozitívny trend neohrozila ani vyššia miera inflácie, prítomná od začiatku roka, ktorá obmedzuje rast reálnych miezd. Bývanie naďalej patrí medzi najvýznamnejšie potreby, pre ktoré sú ľudia ochotní prispôsobiť svoju osobnú spotrebu.

Z makroekonomického pohľadu pretrváva viacero rizík, ktoré môžu v najbližšom období negatívne ovplyvniť vývoj na trhu nehnuteľností. Jedným z najvýznamnejších faktorov zostáva pretrvávajúca inflácia, ktorá naďalej tlačí nahor ceny stavebných materiálov a prác, čím zvyšuje celkové náklady na výstavbu. Tento nárast vstupných nákladov sa premieta do vyšších cien nových projektov, čím sa bývanie stáva menej dostupným pre široké vrstvy obyvateľstva. Súčasne inflácia znižuje reálnu kúpnu silu domácností, čo obmedzuje ich schopnosť alokovať dostatočné zdroje na splácanie hypotekárnych úverov. Do celkovej rovnice rizík vstupuje aj externé prostredie, predovšetkým potenciálne obchodné bariéry vo forme ciel či iných protekcionistických opatrení, ktoré by mohli negatívne zasiahnuť slovenský export. Zníženie zahraničného dopytu by malo nepriaznivý vplyv na priemyselnú produkciu a zamestnanosť, čo by sa sekundárne premietlo do zníženia disponibilných príjmov a dôvery spotrebiteľov.

Všetky tieto faktory vytvárajú kombináciu nákladových a dopytových tlakov, ktoré môžu v budúcnosti ovplyvniť dynamiku v segmente rezidenčného bývania. Aj napriek spomenutým hrozbám zostáva nateraz situácia na trhu s novostavbami priaznivá. V nasledujúcich štvrťrokoch preto očakávame pokračujúci rast predaja bytov a z hľadiska cenového vývoja očakávame len menšie štrukturálne zmeny spôsobené prirodzeným predajom bytov a prírastkom nových projektov.



Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave

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