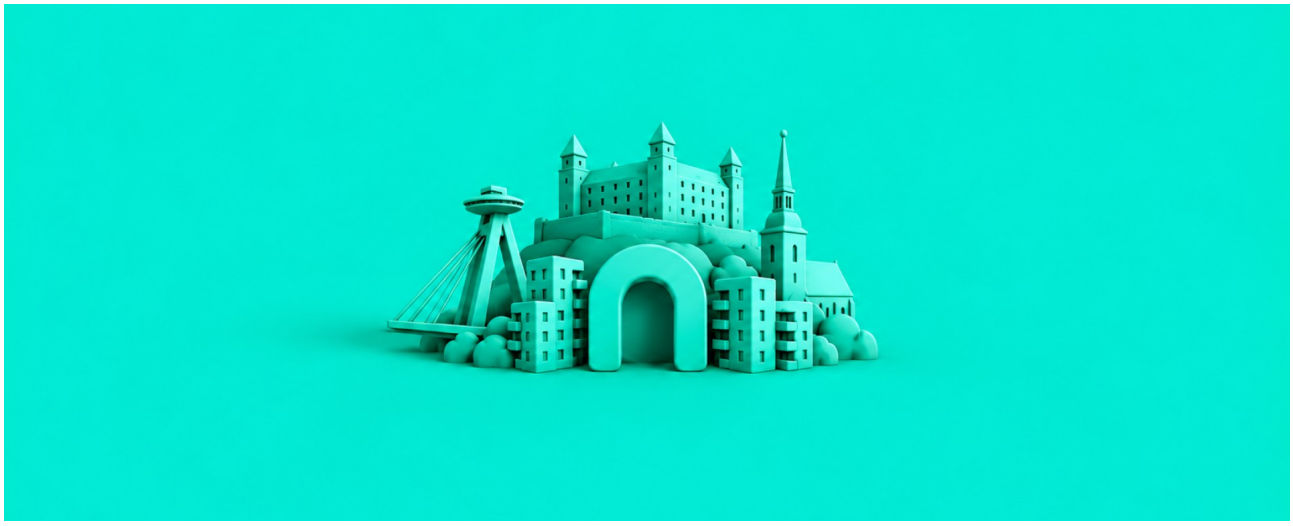
Počet ponúkaných novostavieb v Bratislave je najvyšší za takmer 10 rokov

V treťom štvrťroku 2026 sa na bratislavskom trhu novostavieb predalo 664 bytov, vypočítali analytici z BENCONT INVESTMENTS. Predaj tak ostal v pásme 600 – 700 bytov štvrťročne, v ktorom sa pohybuje už vyše roka. Ponuka sa za tri mesiace zvýšila o 632 bytov na 4 863 jednotiek, najviac od roku 2017. Priemerná ponuková cena sa takmer nepohla a dosiahla 5 361 €/m² s DPH, medziročne len o 0,4 % viac. Presah ponuky nad dopytom je tak stále evidentnejší, konkurencia medzi developermi narastá a trh sa otáča v prospech kupujúceho.



Analytici BENCONT INVESTMENTS vo svojej najnovšej správe (Bratislavské nové byty v 3. kvartáli 2026) vypočítali, koncu septembra 2026 tvorilo bratislavskú ponuku 4 863 nových bytov v 113 projektoch. V porovnaní s predchádzajúcim štvrťrokom pribudlo do celkového stavu ponuky 632 bytov, čím sa ponuka zvýšila o 15 %. Počas posledného štvrťroka bolo do ponuky uvedených až 15 nových projektov alebo nových etáp v už existujúcich projektoch. Rozšírenie ponuky bolo

najviac citeľné v okresoch BA V a BA II.

Najširšia ponuka zostala v okrese Bratislava II, kde bolo v ponuke 1 525 bytov, teda 31,4 %. Nasleduje Bratislava IV s 1 062 bytmi a podielom 21,8 %. Tieto dva okresy spolu sústreďovali viac ako polovicu ponuky.

Priemerná ponuková cena sa medziročne zvýšila o 0,4 % na 5 361 €/m² s DPH. Priemerná výmera ponúkaných bytov klesla na 65,56 m² (–2,1 % medziročne) a s ňou aj priemerná absolútna cena na 372 091 € s DPH. Oproti 2. štvrťroku je nižšia o 2,0 % a mziročne o 3,0 %, čo súvisí najmä s doplnením ponuky o nové byty.

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (3Q 2026)

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m²	Priemerná absolútna cena
BA I	879	73,16	7 497,52 €	558 572,83 €
BA II	1525	63,95	5 444,85 €	368 105,14 €
BA III	520	67,49	5 037,44 €	360 329,95 €
BA IV	1062	61,79	4 417,03 €	291 952,49 €
BA V	877	64,18	4 673,53 €	320 529,78 €
Spolu	**4863**	**65,56**	**5 360,61 €**	**372 090,98 €**

Predaj zostáva stabilný

V období júl – september 2026 sa predalo 664 nových bytov. Za posledných 12 mesiacov sa ich tak predalo 2 692, pričom štvrťročný predaj sa od leta 2025 drží v pásme 634 – 742 bytov.

Predaj sa ešte výraznejšie sústredil na menšie byty. Dvojizbové byty tvorili 52,3 % všetkých predajov, kým pred rokom to bolo 43,9 %. Priemerná výmera predaného bytu klesla oproti 2. štvrťroku o 3,3 % na 61,80 m², medziročne je však stále o 2,2 % vyššia. Priemerná jednotková cena predaných bytov dosiahla 5 213 €/m² s DPH. Oproti predchádzajúcemu štvrťroku klesla o 1,7 %, medziročne je však vyššia o 7,3 %. Medzištvrťročný pokles má najmä štruktúrny charakter: podiel bytov vo vyššom segmente na predaji sa znížil z 36 % v druhom štvrťroku na 32 %, čo priemernú cenu predaných bytov stiahlo nadol.

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (3Q 2026)

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m²	Priemerná absolútna cena
1	93	35,88	5 760,55 €	217 795,35 €
2	347	51,36	4 971,50 €	276 652,25 €
3	146	74,54	5 047,91 €	398 783,55 €
4	73	112,70	6 049,13 €	737 451,44 €
5	5	152,81	5 330,43 €	870 439,75 €
Spolu	**664**	**61,80**	**5 212,77 €**	**344 786,83 €**

Počet ponúkaných novostavieb vzrástol

Trh novostavieb v Bratislave sa v treťom štvrťroku posunul na stranu kupujúcich. Dáta ukazujú stabilný predaj, no rýchlo rastúcu ponuku (+22,5 % medziročne) a ponukové ceny, ktoré sa medziročne zvýšili len o 0,4 %. Pri dnešnej inflácii to znamená reálny pokles cien novostavieb.

Ceny práce a materiálov rastú rýchlejšie ako ceny nových bytov

Ceny stavebných prác boli v auguste 2026 medziročne vyššie o 5,4 % a ceny materiálov o 6,9 %. Náklady tak rastú výrazne rýchlejšie ako ponukové ceny novostavieb, čo tlačí na marže developerov a obmedzuje priestor na plošné zľavy. Prílev novej ponuky a súčasný nárast sadzieb hypoték zároveň developerom nedovoľuje zvýšiť cenníkové ceny. Na trh sa tak vracajú rôzne benefity v podobe výhodnejších podmienok financovania či limitovaných ponúk vybavenia bytu, ktoré majú za cieľ podporiť predaj.

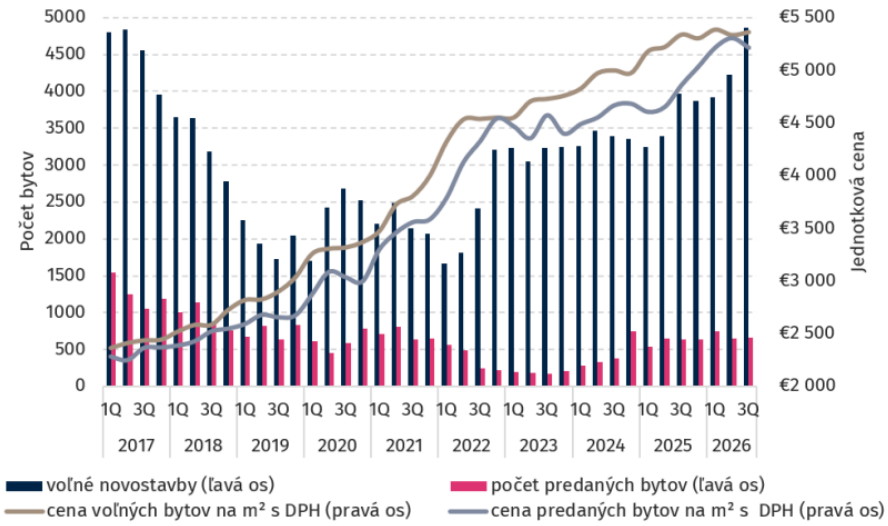
Chystaná regulácia NBS

Zmeny sa však chystajú aj v oblasti regulácie úverov zo strany NBS, najmä pre mladých ľudí. Od 1. 1. 2027 budú môcť kupujúci do 35 rokov pri kúpe alebo výstavbe svojho prvého bývania čerpať hypotéku až do 90 % hodnoty nehnuteľnosti. Od 1. júla 2027 zas pri financovaní tretej a ďalšej nehnuteľnosti bude platiť znížený limit 70 % - zvýši sa požadovaný objem vlastných zdrojov. Aký to bude mať vplyv na počet predaných bytov sa ešte uvidí, no dá sa predpokladať zníženie dopytu po investičných bytoch.

„Konkurencia medzi developermi v Bratislave sa rozbehla naplno a počet voľných bytov v ponuke dosahuje rekordné výšky," konštatuje hlavný analytik BENCONT INVESTMENTS Rudolf Bruchánik.

„Na rozdiel od roku 2017, keď bola ponuka bytov podobne vysoká, sa slovenská ekonomika a kúpyschopnosť domácností dnes nachádzajú v horšej kondícii a predaj bytov je takmer polovičný. V najbližších štvrťrokoch preto nepočítame s rastom cien novostavieb, ale so stagnáciou, keď si bratislavskí developeri nebudú vedieť dovoliť zdvihnúť ceny bez toho, aby ich klienti prešli ku konkurencii. Dá sa tak očakávať, že developeri siahnu na ručnú brzdu a odložia výstavbu nových projektov a etáp, ako aj nákup ďalších pozemkov. A keďže na strane dopytu dôvody na nárast predaja nie sú, tak môžeme konštatovať, že trh s novostavbami čaká náročné obdobie," uzatvára analytik.

Graf 1: Vývoj na trhu novostavieb v Bratislave



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