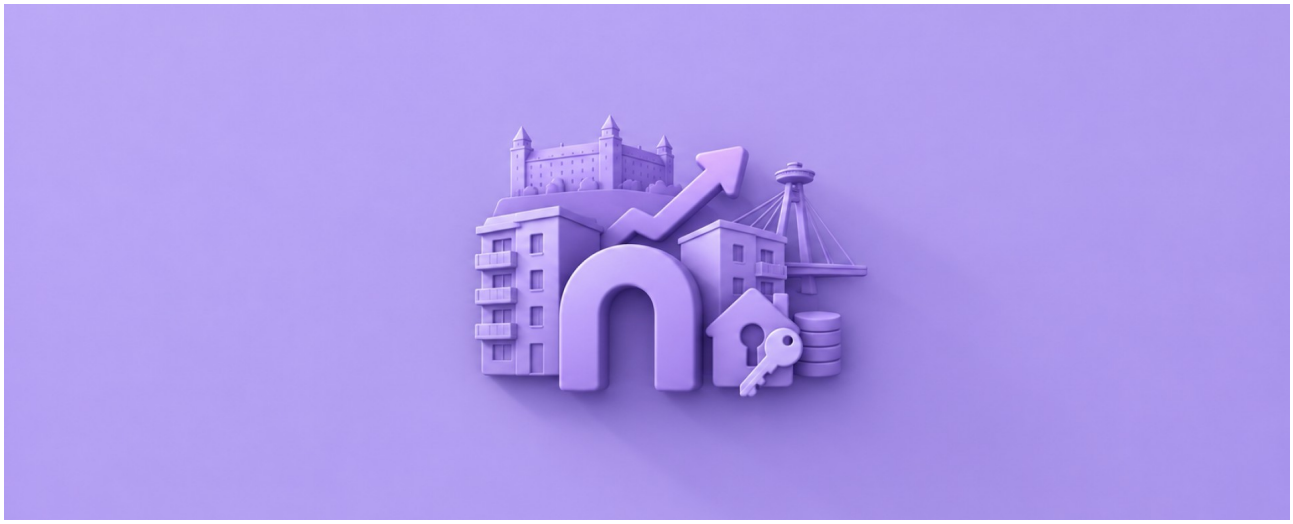
Rast cien starších bytov v Bratislave nepoľavil, rástlo aj nájomné

Priemerná cena bytov z druhej ruky v Bratislave dosiahla v 3. štvrťroku 2026 úroveň 4 535 €/m². Medziročne vzrástla takmer o 10 % a tempo rastu sa oproti prvej polovici roka príliš nezmenilo, čiastočne aj pre zmenu štruktúry ponuky. Oživil sa aj nájomný trh: priemerné nájomné vrátane energií dosiahlo medziročne o 9,4 % viac, a priemerný mesačný nájom stúpol na 1 065 €.



Sekundárny trh bytov v Bratislave v treťom štvrťroku nepotvrdil spomalenie, ktoré naznačoval doterajší vývoj. Jednotková ponuková cena bytov z druhej ruky sa medziročne zvýšila o 9,76 % na 4 535 €/m². Medzikvartálne ceny vzrástli o 2,82 %. Rastová trajektória, ktorú analytici BENCONT INVESTMENTS sledujú od roku 2024, tak pokračuje a naše očakávanie spomalenia smerom k 5 % medziročne sa zatiaľ nenapĺňa. Časť rastu má pôvod v zložení ponuky - teda v zmene štruktúry. Zhruba tretinu rastu vysvetľuje vyšší podiel bytov v drahších lokalitách.

Oproti jari sa obrátil aj vývoj medzi okresmi. Kým v druhom štvrťroku ťahali rast skôr dostupnejšie lokality, v treťom štvrťroku najviac zdraželo Staré Mesto, kde ceny medziročne stúpli o 14,5 % na 5 499 €/m². Ponuka sa zároveň presunula k drahším lokalitám: podiel

BA I a BA II stúpol z 45 % na 50%. Ceny dvíhal aj vyšší podiel novostavieb ponúkaných na sekundárnom trhu, ktorý vzrástol na 40 %.

Ponuka bola v treťom štvrťroku tvorená bytmi s priemernou výmerou 69,65 m², teda o 2,92 % väčšími ako v predchádzajúcom štvrťroku. Za nárastom stojí najmä Staré Mesto, kde priemerná výmera vzrástla z 81,38 na 85,86 m² a zároveň stúpol jeho podiel na ponuke. Medziročne je priemerný ponúkaný byt väčší o 9,50 %.

Priemerná absolútna cena bytov na sekundárnom trhu sa zvýšila na 306 277 € a prvý krát tak prekročila hranicu 300 000 €. Rast absolútnej ceny je tak kombináciou drahšieho metra štvorcového a väčších bytov v ponuke.

Tabuľka 1: Špecifiká ponuky bytov na sekundárnom trhu v Bratislave (3Q 2026)

Okres	Priemerná výmera	Priemerná cena na m²	Priemerná absolútna cena
BA I	85,86	5 499,39 €	446 170,98 €
BA II	64,29	4 467,83 €	276 268,56 €
BA III	68,16	4 401,02 €	286 328,97 €
BA IV	68,93	4 070,58 €	274 186,97 €
BA V	64,21	4 210,66 €	262 276,77 €
Spolu	**69,65**	**4 534,92 €**	**306 277,17 €**

Nájomné v Bratislave opäť naberá na dynamike

Na nájomnom trhu sa v treťom štvrťroku po dlhšom období zrýchlil rast. Priemerné nájomné vrátane energií dosiahlo 18,70 €/m², čo je medziročne o 9,36 % a medzikvartálne o 5,47 % viac. Bez energií to bolo 15,17 €/m². Najdrahšie je nájomné v Starom Meste (19,93 €/m²), najlacnejšie v okrese BA IV (17,45 €/m²). Priemerný mesačný nájom za celú Bratislavu stúpol na 1 065 €. Rast teda nevyplýva len z väčších bytov v ponuke, je viditeľný v cene za meter štvorcový aj pri rovnakých dispozíciách. Dvojizbový byt sa medziročne predražil o 6,23 % na 955 € a trojizbový o 13,01 % na 1 268 €. Najviac vzrástlo nájomné v Starom Meste (o 12,64 %) a v BA IV (o 11,57 %), najmenej v BA V (o 6,86 %).

Priemerné mesačné nájomné za dvojizbový byt mimo Starého Mesta sa pohybovalo v rozpätí od 889 € do 934 € aj s energiami.

Tabuľka 2: Priemerné ceny prenájmu v Bratislave vrátane energií (3Q 2026)

Okres/Izbovosť	1	2	3	4	5	Spolu
BA I	809 €	1 073 €	1 572 €	2 509 €	2 757 €	1 363 €
BA II	735 €	934 €	1 179 €	1 613 €	2 027 €	973 €
BA III	741 €	921 €	1 172 €	1 778 €	2 167 €	1 008 €
BA IV	740 €	896 €	1 098 €	1 550 €	3 050 €	974 €
BA V	717 €	889 €	1 127 €	1 451 €	2 280 €	919 €
Spolu	**745 €**	**955 €**	**1 268 €**	**1 909 €**	**2 480 €**	**1 065 €**

Faktory spomalenia realitného trhu pretrvávajú

„Sekundárny trh v poslednom období ťažil zo svojej relatívnej dostupnosti v porovnaní s ponukou novostavieb," hovorí hlavný analytik BENCONT INVESTMENTS Rudolf Bruchánik a pokračuje: „Sústredil sa tu dopyt po vlastnom bývaní a v nezanedbateľnej miere aj investičný záujem. Snaha využiť vhodné podmienky financovania pred rastom úrokových sadzieb podporila aktivitu záujemcov, výsledkom čoho je sledovaný rast cien v tomto roku."

„Faktory, ktoré by mali rast cien tlmiť, pritom zostávajú v platnosti. Hypotéky zdražujú, ceny starších bytov sa za posledné roky priblížili k cenám novostavieb a efekt snahy stihnúť lacnejšie financovanie by mal postupne vyprchať. Medziročné porovnanie bude tlmiť aj vyššia základňa: aj keby ponukové ceny do konca roka stagnovali, medziročný rast by v štvrtom štvrťroku klesol na približne 7,4 %. Spomalenie, ktoré sme očakávali, sa teda posúva, ale nevytráca. Ku koncu roka 2026 očakávame medziročný rast cien starších bytov v pásme do 10 % a v priebehu roka 2027 ďalšie zmierňovanie smerom k 5 % medziročne. Pri nájomnom očakávame pokračovanie rastu, najmä z dôvodu rastúcich finančných nákladov, pravdepodobne však miernejším tempom ako v treťom štvrťroku," uzatvára Bruchánik.

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