

Ponuka novostavieb v Bratislave sa výrazne rozšírila. Predaj zostáva stabilný

V treťom štvrtroku 2025 sa na bratislavskom rezidenčnom trhu predalo celkovo 638 bytov. Do ponuky pribudol najväčší počet nových bytov od roku 2022. Ponuka bytov sa ku koncu tretieho štvrtroka zvýšila na 3 969 jednotiek. Priemerná ponuková cena vzrástla len mierne, na úroveň 5 369,94 €/m² s DPH.



Ku koncu septembra bolo na bratislavskom trhu novostavieb možné vyberať z 3 969 bytov v ponuke. Za posledný štvrtrok sa totiž ponuka bytov rozšírila až o 17 %, k čomu prispela desiatka nových projektov ale aj spustenie predaja nových etáp v rámci už zabehnutých projektov.

Priemerná ponuková cena novostavieb v Bratislave sa zvýšila na 5 369,94 €/m² s DPH. Medziročne sú aktuálne ceny vyššie o 6,7 % a pri štvrtročnom porovnaní sme sledovali rast o 2,25 %. Cena rástla najmä v dôsledku prírastku nových a jednotkovo drahších bytov, ale sledovali sme aj úpravu cien v prípade niektorých existujúcich projektov.

Na výber boli byty s priemernou rozlohou 66,94 m², pričom ponuku dopĺňali aj nové menšie byty s rozlohou pod celobratislavským priemerom. Takmer tretina (30,6 %) celej ponuky novostavieb bola sústredená v okrese Bratislava II. V tomto okrese sme zároveň zaznamenali aj najväčší prírastok nových bytov v poslednom období, čo sa podpísalo pod rast podielu tohto okresu až o 6 percentuálnych bodov.

Priemerná ponuková cena bytov sa v absolútnom vyjadrení zvýšila medziročne o 11 % čím sa vyšplhala na 383 678,64 € s DPH. Cenu ťahajú nahor aj naďalej najmä vysoké ceny bytov vo vyššom segmente, pričom cenový rast sme sledovali aj v rámci najširšieho stredného segmentu bytov. Už spomínaným výrazným rozšírením ponuky aj o byty v strednom segmente sa zároveň znížil podiel luxusných bytov z 38 % na aktuálnych 34 %. Mediánová cena bytov sa pohybovala na úrovni 317 775,00 € s DPH, pričom tiež zaznamenala 10 % medziročný rast.

Okres	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m ²	Priemerná absolútna cena
BA I	738	72,49	7 217,55 €	531 903,46 €
BA II	1215	68,29	5 748,85 €	430 327,26 €
BA III	541	64,63	4 604,68 €	317 333,09 €
BA IV	967	62,70	4 429,92 €	294 131,24 €
BA V	508	66,15	4 675,66 €	328 549,27 €
Spolu	3969	66,94	5 369,94 €	383 678,64 €

Tabuľka 1: Špecifiká voľných bytov na trhu s novostavbami v Bratislave rozdelené podľa okresov (3Q 2025)

Dopyt po väčších bytoch rastie, 2-izbové stále najžiadanejšie

V treťom štvrťroku sa predalo celkom 638 bytov v novostavbách, čím predaj zostal na rovnakej úrovni ako v predchádzajúcom štvrťroku.

Kým v rokoch 2023 a 2024 sa dopyt sústreďoval najmä na menšie byty, dnes, na základe rastu priemernej rozlohy predaných bytov, sledujeme akýsi návrat k dlhodobému priemeru. Priemerný predaný byt v období júl – september mal plochu necelých 60,5 m². Postupným vypredávaním lacnejších bytov z ponuky rástla aj priemerná cena predaných bytov, ktorá tak pomyslene dobieha ponukovú cenu. V treťom štvrťroku sa predávali byty s priemernou jednotkovou cenou 4 902,75 €/m² s DPH, teda o 4,26 % vyššie v porovnaní s predošlým rokom.

Najžiadanejšou dispozíciou s podielom 43,9 % na celkovom predaji zostali 2-izbové byty. Sledovali sme však zvýšenie záujmu o 3-izbové byty (23,7 % predaja), ale aj o 4-izbové byty,

ktorých podiel na celkom predaji predstavoval 11,3 %.

Počet izieb	Počet bytov	Priemerná výmera	Priemerná cena na m2	Priemerná absolútna cena
1	123	34,77	5 561,42 €	204 070,31 €
2	280	50,64	4 776,01 €	258 829,70 €
3	151	77,00	4 731,77 €	395 669,24 €
4	72	97,82	4 802,00 €	510 729,05 €
5	12	121,21	3 909,31 €	536 602,91 €
Spolu	638	60,47	4 902,75 €	312 949,16 €

Tabuľka 2: Špecifiká predaných novostavieb v Bratislave rozdelené podľa počtu izieb (3Q 2025)

Ponuka novostavieb rastie, ceny stagnujú, predaj sa stabilizuje okolo 700 bytov kvartálne

Prírastok nových bytov v ponuke bol odpoveďou developerov na oživujúci sa dopyt, ktorý v prípade novostavieb sledujeme už od konca roku 2023. Obdobie slabého predaja v rokoch 2022/2023 spôsobilo, že developeri odkladali spúšťanie nových etáp a súbežne pracovali na povoľovacích procesoch pri nových zámeroch. Rast dopytu bol signálom, ktorý prispel k optimizmu aj na strane ponuky. Doposiaľ sme sledovali harmonické dopĺňanie ponuky o približne rovnaký počet bytov ako sa za dané obdobie aj stihol vypredať. Aktuálny nárast ponuky je tak najlepšou správou najmä pre kupujúceho, ktorý má možnosť väčšieho výberu. Na druhú stranu však zvyšuje konkurenciu medzi jednotlivými projektami, ktoré musia o zákazníka bojovať lepším štandardom vybavenia, službami, lokalitou, ale v neposlednom rade aj cenou.

Zároveň je však pravdou, že od roku 2022 sa situácia výrazne zmenila aj na strane nákladov pri výstavbe a to od cien stavebných materiálov, cenu práce, finančné náklady až po sprísňovanie nárokov na energetickú efektívnosť budov, ktoré tiež prispievajú k rastu nákladov na výstavbu. Nové projekty tak spravidla prichádzajú s vyššími cenovkami.

Kúpyschopnosť obyvateľstva zostáva pod dvojakým tlakom. Na jednej strane, klesajúce úroky zlepšujú dostupnosť hypotekárneho financovania, čo pomáha udržať záujem o kúpu nehnuteľnosti, ktorá je pre Slovákov aj naďalej považovaná za kľúčovú životnú potrebu. Na druhej strane, hoci nominálne mzdy rastú, inflácia s rastom nad 4 % tento rast spomaľuje, čo vedie k obmedzenému rastu reálnych miezd a tým pádom k zníženiu reálnej kúpnej sily domácností. To v konečnom dôsledku obmedzuje ich schopnosť alokovať dostatočné zdroje nielen na splácanie úverov, ale aj na celkové zvyšovanie spotreby.

Očakávame, že cena bytov by mala v najbližšom období skôr stagnovať, pričom najväčší vplyv na jej úpravu budú mať novo doplnené projekty. Predaj bytov by koncu roka mohol ešte vzrásť, no v blízkej budúcnosti očakávame skôr jeho zastabilizovanie na úrovni okolo 700 bytov štvrťročne.

Autori:

Rudolf Bruchánik (bruchanik@bencont.sk)

0948 035 823