MARKETBEAT

REZIDENČNÝ TRH S NOVOSTAVBAMI

BRATISLAVA Q4 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

TRHOVÉ ŠTATISTIKY Q4 2025

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
3 732 Voľných bytov	▲	▲
818 Predaných bytov	▲	—
€6 170 Priemerná ponuková cena za m² (1+kk) s DPH	▲	▲
1,3 % Medziročný rast reálnej mzdy Q3	▼	▲
3,4 % Priemerná hypotekárna úroková sadzba november *(Iba rezidenčné novostavby)*	▼	▼

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
0,9 % Rast HDP Q3 2025	▼	—
4,1 % Miera nezamestnanosti december 2025	▲	—
3,8 % Inflácia december 2025	▲	▼

Zdroj: BuiltMind, Národna banka Slovenska, Štatistický Úrad

EKONOMIKA: ZVÝŠENÁ INFLÁCIA A UTLMENÝ RAST

Trh práce zostal počas celého roka 2025 stabilný, keď sa nezamestnanosť pohybovala okolo úrovne 3,9 %. Tým poskytoval zabezpečenie príjmu domácností napriek makroekonomickej situácii. Nominálny rast miezd čiastočne predbehol infláciu, umožňujúc rast reálnych miezd o 6,9 % v období Q1–Q3 2025. Inflačné tlaky však naďalej pretrvávajú, keďže inflácia sa počas celého roka pohybovala okolo 4 %. V kombinácii s relatívne vysokým daňovým zaťažením to obmedzilo výraznejšie oživenie spotreby. Celkový ekonomický rast tak zostal utlmený, keď HDP v období Q1–Q3 2025 kumulatívne vzrástlo o 0,7 %, pričom podobné tempo rastu sa očakáva aj v nasledujúcom roku.

Priemerné hypotekárne sadzby sa počas roka znížili približne o 0,4 p. b. a ustálili sa okolo úrovne 3,4 %, pričom vybrané ponuky sa blížia k hranici 3,0 %. Spolu s rastom reálnych miezd to prispelo k oživeniu dopytu na rezidenčnom trhu v minulom roku. Objemy nových hypotekárnych úverov v uplynulých mesiacoch dosiahli najvyššie hodnoty od roku 2022, pričom očakávame pokračovania tohto trendu aj v roku 2026.

PONUKY A DOPYT: VYSOKÉ PREDAJE POČAS ROKA

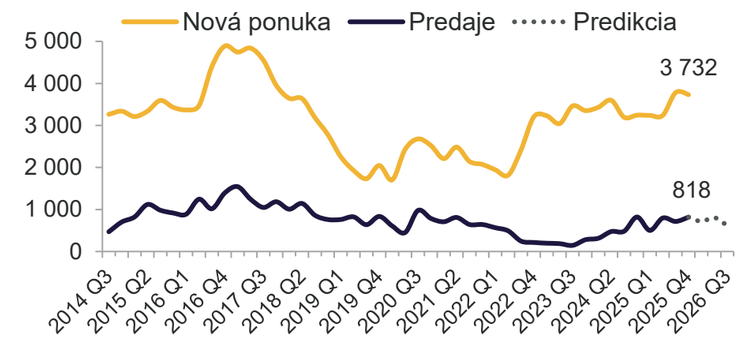
Koniec roka priniesiel 818 predaných bytov, čo predstavuje medzikvartálny nárast o 14 %. Celkovo sa v roku 2025 predalo takmer 2 800 bytov, čo predstavuje najvyšší ročný objem predajov od roku 2021. Vývoj potvrdil postupné oživenie rezidenčného trhu, pričom podobnú úroveň predajov očakávame aj v tomto roku.

Ponuka zostala stabilná na úrovni 3 732 bytov. Priemerná ponuková cena vzrástla medzikvartálne o 2,5 % na 5 600 €/m², zatiaľ čo priemerná predajná cena zaznamenala ešte výraznejší rast, a to o 3,0 %.

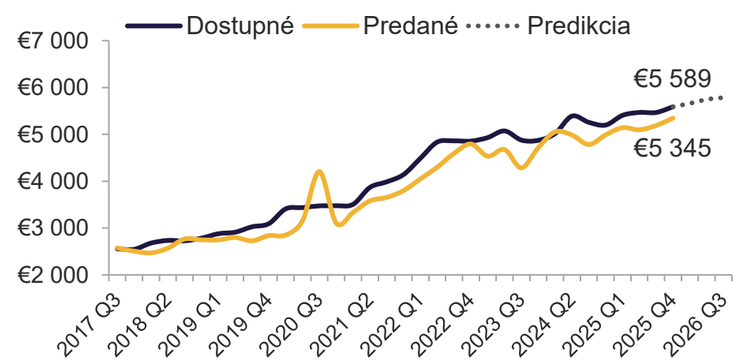
Za posledných 18 mesiacov zároveň evidujeme rastúci záujem o menšie dispozície, ktorý sa potvrdil aj v Q4. Priemerná výmera predaného bytu bola o 8 m² nižšia než priemerná výmera dostupných bytov. Štruktúra dopytu tak zostáva nezmenená, keďže dvojizbové byty si udržali dominantné postavenie s 48 % podielom na celoročných predajoch, nasledované trojizbovými bytmi (21 %) a jednoizbovými bytmi (20 %).

Dopyt sa naďalej sústreďoval najmä do okrajových častí mesta v etablovaných projektoch s pokračujúcimi fázami výstavby, ako aj do projektov v centre Bratislavy. V roku 2026 očakávame stabilizáciu trhu na úrovni 600–800 predaných bytov za kvartál.

VÝVOJ PONUKY NOVOSTAVIEB / PREDAJE



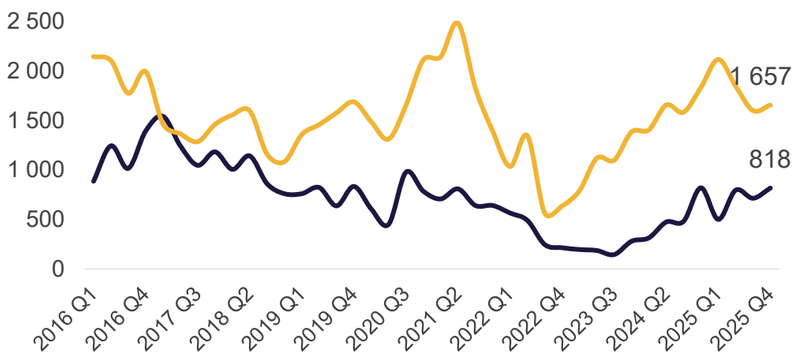
VÝVOJ PRIEMERNEJ CENY NOVOSTAVIEB ZA M²



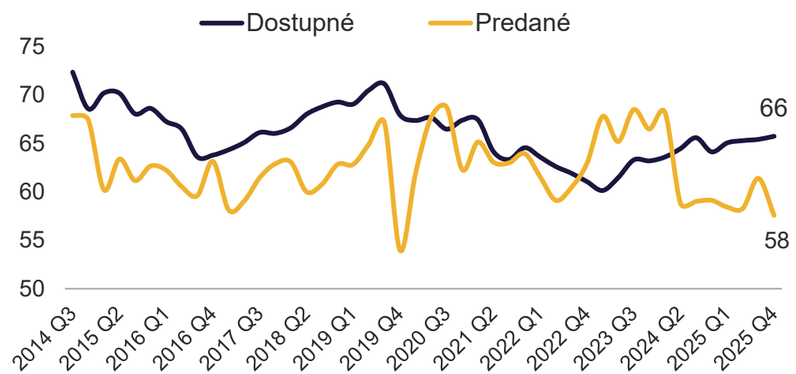
Zdroj: BuiltMind
Cena za m² je uvedená s DPH

© 2026 Cushman & Wakefield | BuiltMind

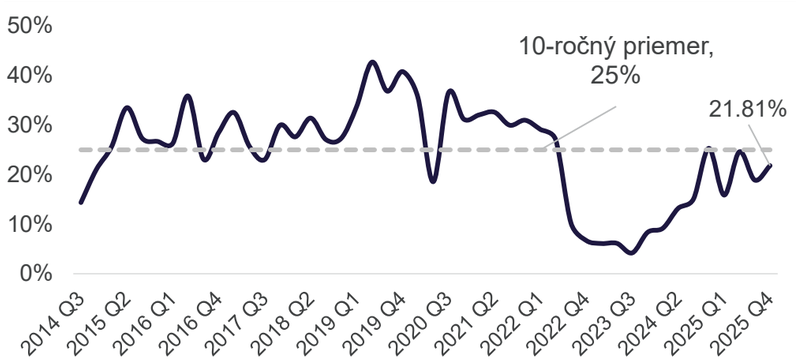
PREDAJE NOVOSTAVIEB: BRATISLAVA vs. PRAHA



PRIEMERNÁ PODLAŽNÁ PLOCHA NOVOSTAVIEB (M²)



ABSORPCIA NOVOSTAVIEB (PREDANÉ / DOSTUPNÉ)



Zdroj: BuiltMind, Deloitte

PRAHA vs. BRATISLAVA: NAJSILNEJŠÍ ROK OD 2021 PRE OBE MESTÁ

Q4 priniesol v oboch mestách mierny medzikvartálny nárast predajov a z celoročného pohľadu predstavoval pre Prahu aj Bratislavu najsilnejší rok od 2021. Pražský trh zároveň dosiahol úrovne predajov, ktoré sú vyššie ako jej dlhodobý 10-ročný priemer. Na druhej strane Bratislava za týmto priemerom naďalej zaostáva, napriek silnému roku a zvýšenému dopytu.

Obe mestá vykazujú podobné správanie kupujúcich a ich preferencie pri kúpe bytu, ako aj investičný apetít. Zásadné rozdiely však pretrvávajú na strane ponuky. Praha sa dlhodobo vyznačuje obmedzenou ponukou novostavieb, nárazovým spustením väčších rezidenčných projektov a výraznejším investičným dopytom. Bratislava naopak profituje z plynulejšej výstavby rozloženej v čase, menších a často fázovaných projektov realizovaných v niekoľkých etapách, ako aj z vyššieho podielu koncových kupujúcich, čo vedie k stabilnejšiemu vývoju predajov.

PRIEMERNÁ VÝMERA: VEĽKOSŤ PREDANÝCH BYTOV KLESÁ

Rovnako ako počas celého roka, aj Q4 patrila dvoj-izbovým bytom, ktoré tvorili až 48 % všetkých predajov (49 % za 2025). Posledné kvartáli evidujeme aj zvýšený záujem o 3-izbové byty, ktoré v predajnosti predbehli 1-izbové. Priemerná výmera bytov v ponuke za posledné 3 roky narástla o 9 % na 65,7 m², pričom tých predaných naopak klesla o 15 % na úroveň 57,6 m², čo je druhá najnižšia hodnota za poslednú dekádu.

Priemerná výmera bytov v ponuke narástla najmä preto, že nízkometražné byty sa vypredajú medzi prvými a vysokometrážne ostávajú v ponuke dlhšie. Celkovo sa však priemerná výmera bytov v nových projektoch zmenšuje, či už z dôvodu celkových finančných nákladov alebo demografických zmien.

MIERA ABSORPCIE: OČAKÁVANÁ STABILIZÁCIA

V Q4 sa predala pätina ponuky bytov, takže absorpcia trhu dosiahla úroveň 22 %. Počas roka 2025 oscilovala okolo hodnoty 20 %, čo predstavuje zdravú mieru pre Bratislavský trh novostavieb. Z dlhodobého hľadiska však ide o mierne podpriemernú hodnotu.

Predpokladáme, že v najbližších dvoch rokoch sa tento trend výrazne nezmení, keďže sa neočakáva výrazný nárast ponuky a predaje by sa mali stabilizovať na úrovni 600–800 bytov kvartálne. V jednotlivých kvartáloch môžu zároveň nastať výraznejšie výkyvy absorpcie v dôsledku sezónnych cyklov.

TRENDY A OČAKÁVANÝ VÝVOJ

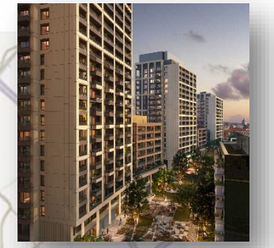
- **V Bratislave je na kúpu 70 m² bytu potrebných v priemere 12,3 ročných platov.**
- V dostupnosti bývania sa Slovensko dlhodobo umiestňuje na posledných priečkach z dôvodu vysokého počtu prémiových nehnuteľností v kontexte dosahovaných priemerných miezd. Počet ročných platov potrebných na kúpu nového bytu však klesol o 0,6, pričom samotná Bratislava sa tento rok umiestnilo na 7. priečke v Európe, oproti 4. v minulom roku. Aj preto očakávame pokračovanie dopytu v okrajových častiach s nižšími cenovkami.
- Na trhu sa postupne formuje **dvojrýchlostný model**, teda kvalitnejšie projekty v lepšej lokalite a konkurenčnou výhodou, kde očakávame mierny rast cien. A štandardnejšie projekty, ktoré budú musieť aktívnejšie reagovať na rastúcu konkurenciu, napríklad cenovou korekciou alebo formou hybridného projektu, teda kombináciou klasického predaja bytov s dlhodobým nájmom, nájomným bývaným, družstevným bývaním či inou formou bývania. Práve flexibilita a schopnosť prispôsobiť projekt potrebám trhu môže byť kľúčová pre jeho úspešnosť v budúcnosti.

© 2026 Cushman & Wakefield | BuiltMind

NAJLEPŠIE PREDÁVANÉ PROJEKTY V 2025

88
Predaných jednotiek
SÝKORKY
Developer: **H24 INVESTMENT**

222
Predaných jednotiek
BORY
Developer: **PENTA RE**

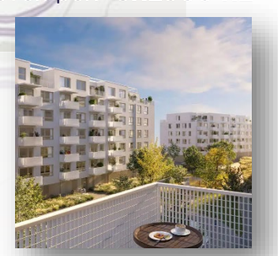


110
Predaných jednotiek
DOWNTOWN YARDS
Developer: **JTRE**

231
Predaných jednotiek
ČEREŠNE
Developer: **ITB**

184
Predaných jednotiek
ZWIRN
Developer: **YIT Slovakia**

309
Predaných jednotiek
SLNEČNICE
Developer: **CRESCO RE**

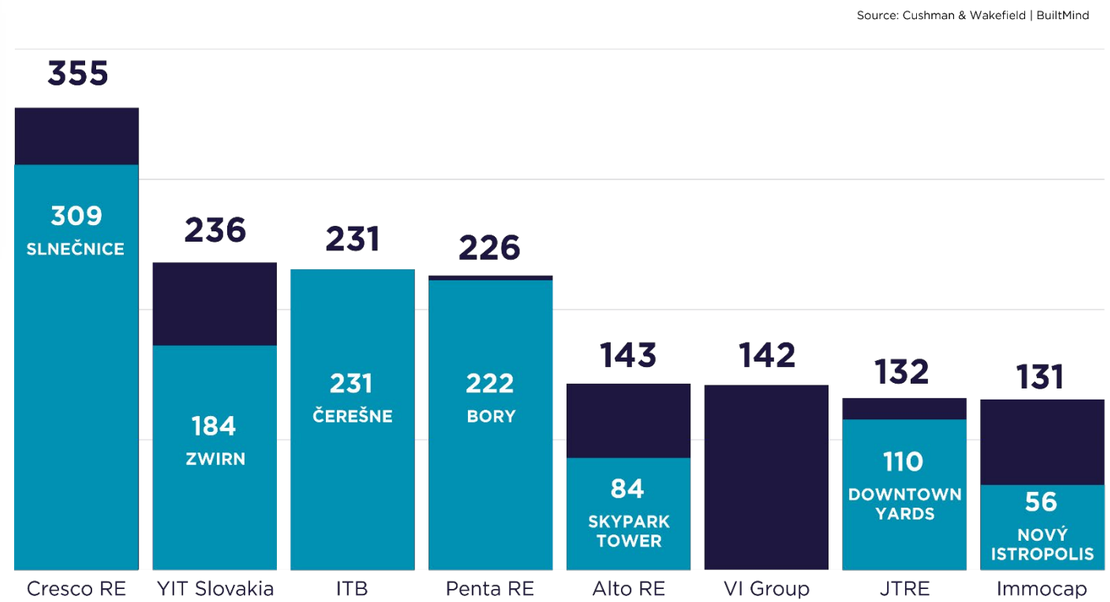


V štvrtom kvartáli sa zrealizovalo 818 predajov naprieč 83 projektmi. **Top 6 projektov** sa na trhu podieľalo **43 %,** pričom väčšinu tvoria **etablované projekty,** ktoré majú naplánovaných viacero fáz na najbližšie roky.

Vývoj v posledných kvartáloch potvrdzuje dominanciu projektov v **okrajových lokalitách ako Slnečnice, Bory alebo Dúbravka,** pričom atraktivitu si zachovávajú aj projekty v centrálnej zóne **Mlynské Nivy, ako Zwirn, Downtown Yards** alebo **Skypark Tower.**

Zdroj: BuiltMind

PREDAJE DEVELOPEROV V 2025



LUKÁŠ BRATH
Senior Research Analyst
Cushman & Wakefield
Tel: +421 904 325 358
lukas.brath@cushwake.com

TOMÁŠ KAJÚCH
Operation Manager
BuiltMind
Tel: +421 915 336 551
tomas.kajuch@builtmind.com

CUSHMAN & WAKEFIELD - PUBLIKÁCIA VÝSKUMU

Cushman & wakefield (NYSE: CWK) je popredná globálna realitná spoločnosť poskytujúca služby vlastníkom a užívateľom nehnuteľností, s približne 52,000 zamestnancami v takmer 400 kanceláriách a 60 krajinách. V roku 2024 spoločnosť vykázala príjmy vo výške 9,4 miliardy USD z hlavných služieb: správa nehnuteľností, prenájom, kapitálové trhy, oceňovanie a ďalšie služby. Cushman & wakefield je známa ocenenou kultúrou a záväzkom k rozmanitosti, inklúzii, udržateľnosti a ďalším hodnotám. Viac informácií nájdete na www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. Všetky práva vyhradené. Informácie obsiahnuté v tejto správe pochádzajú z viacerých zdrojov, ktoré sa považujú za spoľahlivé, vrátane správ zadaných spoločnosťou Cushman & Wakefield ("CWK"). Táto správa slúži len na informačné účely a môže obsahovať chyby alebo opomenutia; správa je prezentovaná bez akýchkoľvek záruk alebo vyhlásení o jej presnosti.

Nič v tejto správe by sa nemalo vykladať ako ukazovateľ budúceho výkonu cenných papierov CWK. Nemali by ste kupovať ani predávať cenné papiere – CWK ani žiadnej inej spoločnosti – na základe názorov uvedených tu. CWK odmieta všetku zodpovednosť za cenné papiere kúpené alebo predané na základe informácií tu uvedených, a tým, že si prezriete túto správu, sa zriekate všetkých nárokov voči CWK, ako aj voči pridruženým spoločnostiam, dôstojníkom, riaditeľom, zamestnancom, agentom, poradcom a zástupcom CWK v súvislosti s presnosťou, úplnosťou, primeranosťou alebo vaším použitím informácií tu uvedených.