MARKETBEAT

REZIDENČNÝ TRH S NOVOSTAVBAMI

BRATISLAVA Q3 2025

CUSHMAN & WAKEFIELD

TRHOVÉ ŠTATISTIKY Q3 2025

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
3 782 Voľných bytov	▲	▲
715 Predaných bytov	▲	▲
€6 050 Priemerná ponuková cena za m² (1+kk) s DPH	▲	▲
4,5 % Medziročný rast reálnej mzdy Q2	▼	▲
3,6 % Priemerná hypotekárna úroková sadzba august *(Iba rezidenčné novostavby)*	▼	▼

EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

	Ročná zmena	12-mes. predpoveď
0,6 % Rast HDP Q2 2025	▼	▲
3,9 % Miera nezamestnanosti september 2025	▼	—
4,3 % Inflácia septemeber 2025	▲	▼

Zdroj: BuiltMind, Národna banka Slovenska, Štatistický Úrad

EKONOMIKA: CENOVÉ TLAKY OSTALI, HYPOTEKÁRNY TRH OŽÍVA

Inflácia na Slovensku sa v septembri mierne zvýšila na 4,3 %, pričom jej rast bol spôsobený najmä vyššími cenami služieb a energií. Slovensko tak naďalej patrí medzi krajiny s najvyššou infláciou v eurozóne. V kombinácii s vysokým daňovo-odvodovým zaťažením a pretrvávajúcim zameraním spotrebiteľov na základné tovary to prispelo k nižšej spotrebe domácností. Maloobchodné tržby klesli od januára do augusta kumulatívne o 0,9 %.

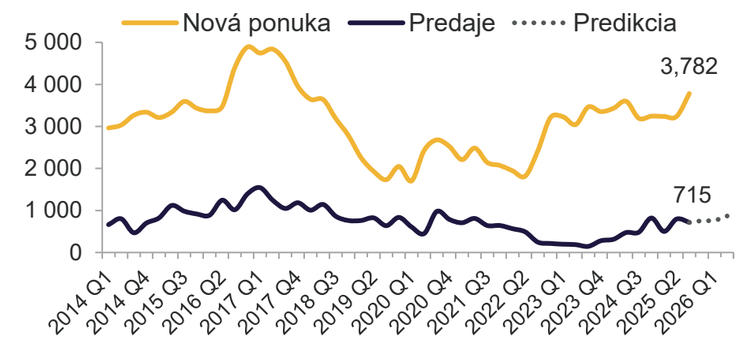
Napriek pretrvávajúcim cenovým tlakom zostáva trh práce odolný. Reálne mzdy v druhom štvrťroku prekonali infláciu, keď vzrástli o 4,5 %, pričom sa očakáva, že inflácia bude v nasledujúcich mesiacoch postupne klesať, čo by mohlo zlepšiť kúpnu silu domácností. Hypotekárna aktivita výrazne ožila, nakoľko objem nových úverov na bývanie dosiahol najvyššiu úroveň od roku 2022. Dopyt po bývaní podporil aj postupný pokles úrokových sadzieb, ktoré sa od januára znížili v priemere o 0,3 p. b., pričom niektoré banky už ponúkajú sadzby len mierne nad hranicou 3,0 %.

PONUKY A DOPYT: PONUKA RASTIE, PREDAJE DRŽIA KROK

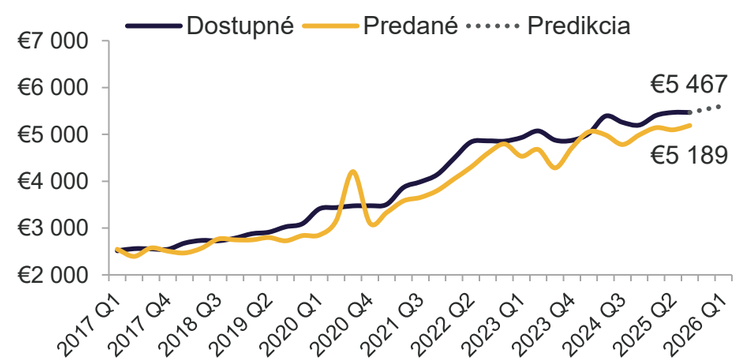
Bratislavský trh novostavieb pokračoval v oživení, keď sa v Q3 2025 predalo 715 bytov, čo predstavuje 48 % medziročný nárast a zároveň tretí najvyšší výsledok od roku 2021. Spolu s výrazným dopytom po novom bývaní výrazne vzrástla aj ponuka. Počas Q3 pribudlo na trh viac ako 800 nových bytov, ktoré spolu s takmer 1 200 jednotkami z druhého kvartálu zvýšili celkovú ponuku na 3 782 bytov. Priemerná ponuková cena v Bratislave zostala stabilná na úrovni okolo 5 500 €/m². Ceny menších bytov (1-izbových alebo garsóniek) však ďalej rástli a prekročili hranicu 6 000 €/m². Dvojizbové byty si udržali pozíciu najžiadanejšieho segmentu, pričom predstavujú naďalej približne polovicu všetkých predajov a ich priemerná cena sa pohybuje mierne nad 5 300 €/m². Priemerná predajná cena vzrástla medzikvartálne o 1,8 %, zatiaľ čo ponukové ceny zostali bez zmeny. Zvýšený záujem aj o väčšie byty posunul priemernú výmeru predaných jednotiek o 3 m² vyššie na 61 m².

Najsilnejší dopyt pretrváva v periférnych častiach mesta v etablovaných projektoch ako aj v projektoch v centre mesta. Developeri naďalej ponúkajú rôzne úľavy pre kupujúcich, ako sú zľavy, alternatívne formy financovania či balíčky zahŕňajúce parkovacie miesto alebo byt zariadený v štandarde v cene samotného bytu. Očakávame, že štvrťročné predaje sa stabilizujú na úrovni 600 - 800 bytov.

VÝVOJ PONUKY NOVOSTAVIEB / PREDAJE



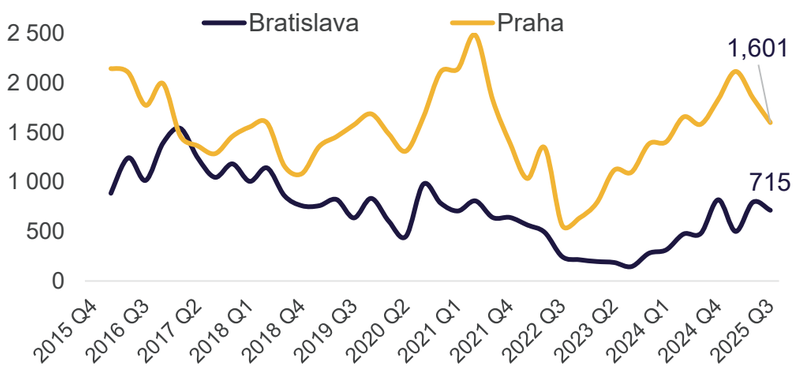
VÝVOJ PRIEMERNEJ CENY NOVOSTAVIEB ZA M²



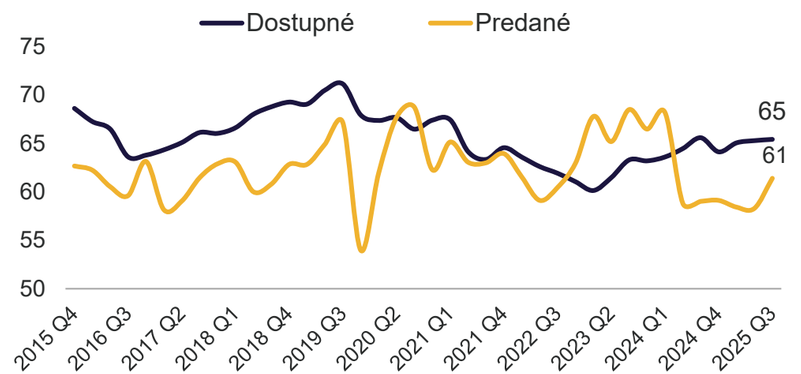
Zdroj: BuiltMind
Cena za m² je uvedená s DPH

© 2025 Cushman & Wakefield | BuiltMind

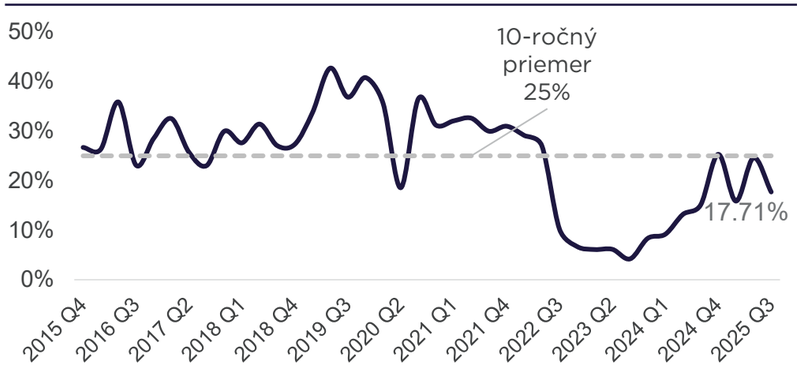
PREDAJE NOVOSTAVIEB: BRATISLAVA vs. PRAHA



PRIEMERNÁ PODLAŽNÁ PLOCHA NOVOSTAVIEB (M²)



ABSORPCIA NOVOSTAVIEB (PREDANÉ / DOSTUPNÉ)



Zdroj: BuiltMind, Deloitte

PRAHA vs. BRATISLAVA: POČAS LETA BRATISLAVA PREKONÁVA SVOJHO SUSEDA

V treťom štvrťroku 2025 sa trhová aktivita v Bratislave aj Prahe vyvíjala podľa typického sezónneho spomalenia. Pokles bol výraznejší v Prahe, hoci stále porovnateľný s rovnakým obdobím minulého roka. Bratislava však v Q3 2025 zaznamenala výrazne vyššie predaje než rok dozadu, čo potvrdzuje jej rastúcu dynamiku. Kľúčové faktory, ktoré stoja za rozdielmi v dopyte medzi oboma mestami, zahŕňajú:

- **Demografia:** Rýchlejší rast populácie a vyššia migrácia v Prahe.
- **Mzdy:** Reálny rast miezd v Česku už šiesty štvrťrok po sebe zrýchľuje, zatiaľ čo na Slovensku ostáva tempo rastu miernejšie.
- **Vyspelosť trhu:** Praha ťaží z vyspelejšieho rezidenčného trhu, s rozvinutým segmentom build-to-rent či flexibilných modelov financovania pre kupujúcich v hotovosti.

PRIEMERNÁ VÝMERA: ROZDIEL SA ZMENŠUJE

Dvojizbové byty naďalej dominujú trhu, tvoriac približne polovicu všetkých predaných jednotiek. Zároveň však vidíme dopyt aj po väčších bytoch, čo naznačuje možnú zmenu v správaní kupujúcich. Priemerná výmera predaných bytov vzrástla o 3 m² na 61 m², čo je prvá výraznejšia zmena po roku stagnácie. Naopak, priemerná výmera ponúkaných bytov zostala na úrovni 65 m², pričom sa neočakáva jej ďalší rast. Pretrvávajúca popularita menších bytov je podporená faktormi ako:

- **Likvidita:** Dvojizbové byty sú najlepšie predajné vďaka svojej cenovej dostupnosti a univerzálnosti ako investičné produkty.
- **Demografické zmeny:** Nárast jedno- a dvojčlenných domácností podporuje dopyt po kompaktnom, efektívnom a cenovo dostupnom bývaní.

Developeri na to reagujú úpravou štruktúry ponuky, pričom dvojizbové byty sa stávajú kľúčovým produktom väčšiny nových projektov.

MIERA ABSORPCIE: KOLÍSANIE OKOLO 20%

V dôsledku silného nárastu ponuky v objeme 2 000 nových bytov počas posledných dvoch kvartálov miera absorpcie klesla pod svoj dlhodobý priemer. Takéto výkyvy sú však pre sezónny cyklus bežné. Počas uplynulého roka sa absorpcia pohybovala v pásme 15 - 25 %. Pri očakávaných štvrťročných predajoch 600 - 800 bytov by sa mala miera absorpcie stabilizovať okolo 20 %, čo signalizuje stabilný a zdravý trh. Bratislava sa tak postupne stabilizuje okolo svojho 10-ročného priemeru a zmenšuje rozdiel oproti Prahe, kde sa absorpcia pohybuje okolo 30 %.

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.

© 2025 Cushman & Wakefield | BuiltMind

NAJLEPŠIE PREDÁVANÉ PROJEKTY V Q3 2025

34
Predaných jednotiek

SÝKORKY
Začiatok predaja: Q1 2025
Developer: **H24 INVESTMENT**

54
Predaných jednotiek

BORY
Začiatok predaja: Q2 2025
Developer: **PENTA RE**

28
Predaných jednotiek

DOWNTOWN YARDS
Začiatok predaja: Q2 2024
Developer: **JTRE**

46
Predaných jednotiek

ČEREŠNE
Začiatok predaja: Q1 2025
Developer: **ITB**

47
Predaných jednotiek

Zwirn
Začiatok predaja: Q1 2024
Developer: **YIT Slovakia**

103
Predaných jednotiek

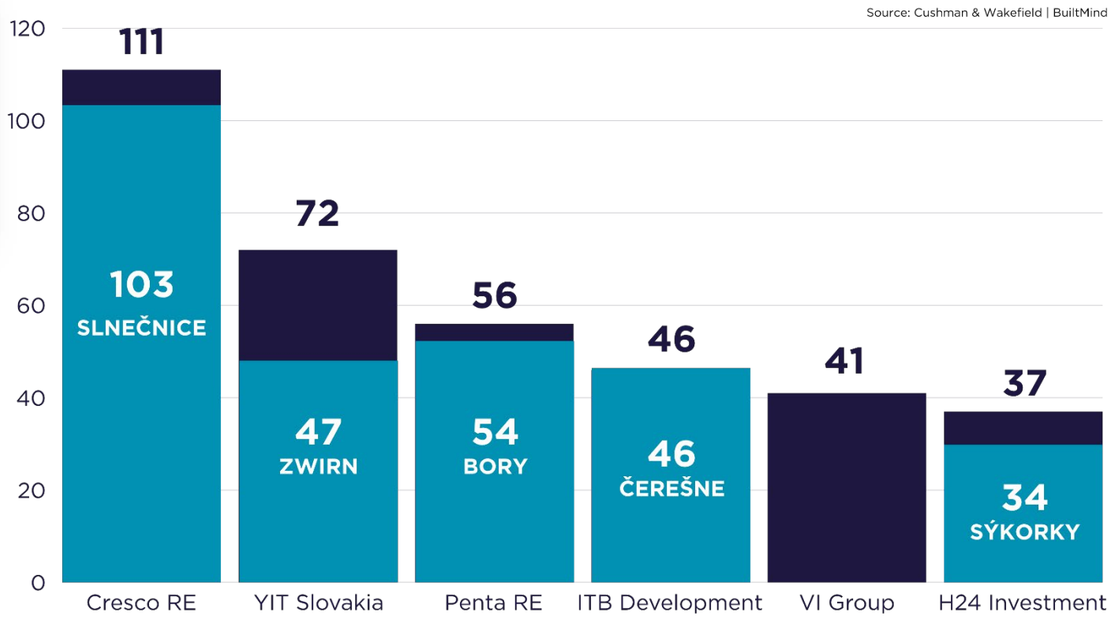
SLNEČNICE
Začiatok predaja: Q2 2025
Developer: **CRESCO RE**

V treťom kvartáli sa zrealizovalo 715 predajov naprieč 81 projektmi. **Top 6 projektov** sa na trhu podieľalo **44 %,** 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 alebo Downtown Yards.**

Zdroj: BuiltMind

PREDAJE DEVELOPEROV V Q3 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.

©2025 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.