



Q3 2025



TRH NOVÝCH BYTOV
NEW APARTMENTS MARKET OVERVIEW
BRATISLAVA

ÚVOD

- Ponuka voľných bytov v Bratislave dosiahla na konci Q3 2025 úroveň **3 706 jednotiek**, čo je najvyššia hodnota za posledných pätnásť rokov. Trh sa ďalej rozširuje najmä vďaka projektom vo výstavbe, ktoré do ponuky priniesli stovky nových bytov.
- Dopyt zostáva výrazný – predalo sa **728 bytov**, pričom najviac v Bratislave II (283) a Bratislave IV (166). Tieto dve časti mesta spolu pokryli viac ako 60 % všetkých predajov.
- Priemerná cena novostavieb vzrástla na **4 304 €/m² bez DPH**, no medzi okresmi je situácia rozdielna. Kým v Bratislave I a IV ceny mierne klesli, v okresoch II, III a V pokračoval stabilný rast. Tento vývoj ukazuje, že kupujúci sa čoraz viac orientujú na dostupnejšie projekty mimo centra.

PONUKA

- Na trhu bolo ku koncu Q3 2025 evidovaných **3 706 voľných bytov v 127 projektoch**, z toho **698 dokončených**. To znamená, že približne pätina bytov je ihneď dostupná k nastahovaniu.
- Najviac jednotiek je sústredených v okrese **Bratislava II (1 323)**, ktorý má dlhodobo najrozsiahlejšiu ponuku. Nasleduje **Bratislava IV (871)**, kde medzištvrtročne pribudlo najviac nových bytov.
- Naopak, najnižšia ponuka je v Bratislave V (486), čo môže do budúcnosti vytvárať tlak na rast cien v Petržalke. V **Bratislave III (431 bytov)** došlo dokonca k poklesu oproti predchádzajúcemu kvartálu.

INTRODUCTION

- The supply of available apartments in Bratislava reached **3,706 units** at the end of Q3 2025 — the highest level in the past fifteen years. The market continues to expand, primarily due to ongoing construction projects that have introduced hundreds of new apartments to the market.
- **Demand remains strong**, with **728 apartments sold**, most notably in **Bratislava II (283 units)** and **Bratislava IV (166 units)**. These two districts together accounted for more than 60% of all sales.
- The **average price of new-build apartments** increased to **€4,304/m² excluding VAT**, although the trend varies across districts. While prices slightly decreased in **Bratislava I and IV**, steady growth continued in **districts II, III, and V**. This development indicates that buyers are increasingly turning toward more affordable projects outside the city center.

SUPPLY

- By the end of Q3 2025, the market recorded **3,706 available apartments** across **127 projects**, of which **698 units were completed**. This means that approximately one-fifth of all units are immediately available for occupancy.
- The **largest concentration of units** is in **Bratislava II (1,323)**, which has long maintained the most extensive supply. It is followed by **Bratislava IV (871)**, where the number of new apartments increased most significantly quarter-over-quarter.
- Conversely, the **lowest supply** is found in **Bratislava V (486)**, which may create upward pressure on prices in the Petržalka area in the future. In **Bratislava III (431 units)**, the number of available apartments even declined compared to the previous quarter.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

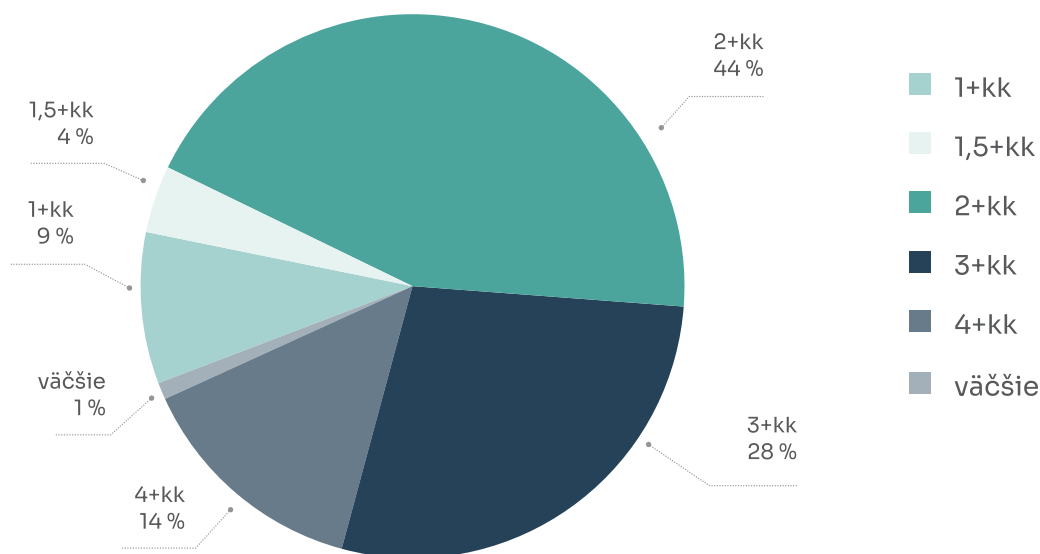
Podiel voľných bytov v Q3/2025 podľa obvodu

Number of available apartments in Q3/2025 by district

Okres/district	Voľné/on offer	z toho voľné dokončené/ of which unsold finished
BA I	595	174
BA II	1323	152
BA III	431	52
BA IV	871	289
BA V	486	31
celkom/total	3706	698

Podiel voľných bytov v Q3/2025 podľa kategórie

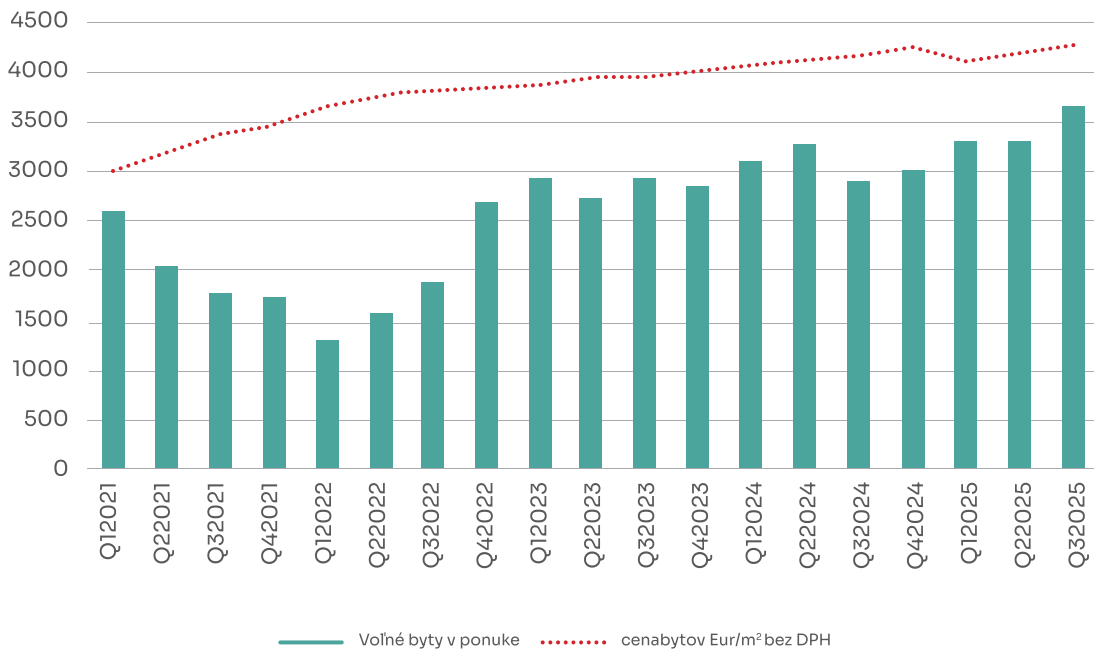
Number of available apartments in Q3/2025 by category



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Ponuka a ceny v nových projektoch Supply and Pricing in New Projects



DOPYT

- V Q3 2025 sa predalo spolu **728 bytov**, čo je mierne menej než v Q2, no stále ide o nadpriemerný objem predajov.
- Najväčší záujem bol v okrese **Bratislava II (283 predaných jednotiek)**, pričom významnú časť tvorili byty v rozostavaných projektoch. **Bratislava IV (166 predajov)** zaznamenala skokový rast, a to najmä vďaka projektom Čerešne a Bory, ktoré sa spoločne podieľali viac než 65 % na predaji v tejto časti mesta.
- Z hľadiska kategórie dominujú **2-izbové byty (2+kk)**, ktoré tvorili až **48 % všetkých predajov**. Tento trend jasne ukazuje posun od 3+kk, o ktoré záujem pomaly klesá, taktiež na úkor 1 a 1,5+kk kategórie (podiel 19% Q3 2025)
- Zvýšený záujem sa prejavil aj pri **4+kk a väčších kategóriách, ktoré spolu tvorili až 11% dopytu**

DEMAND

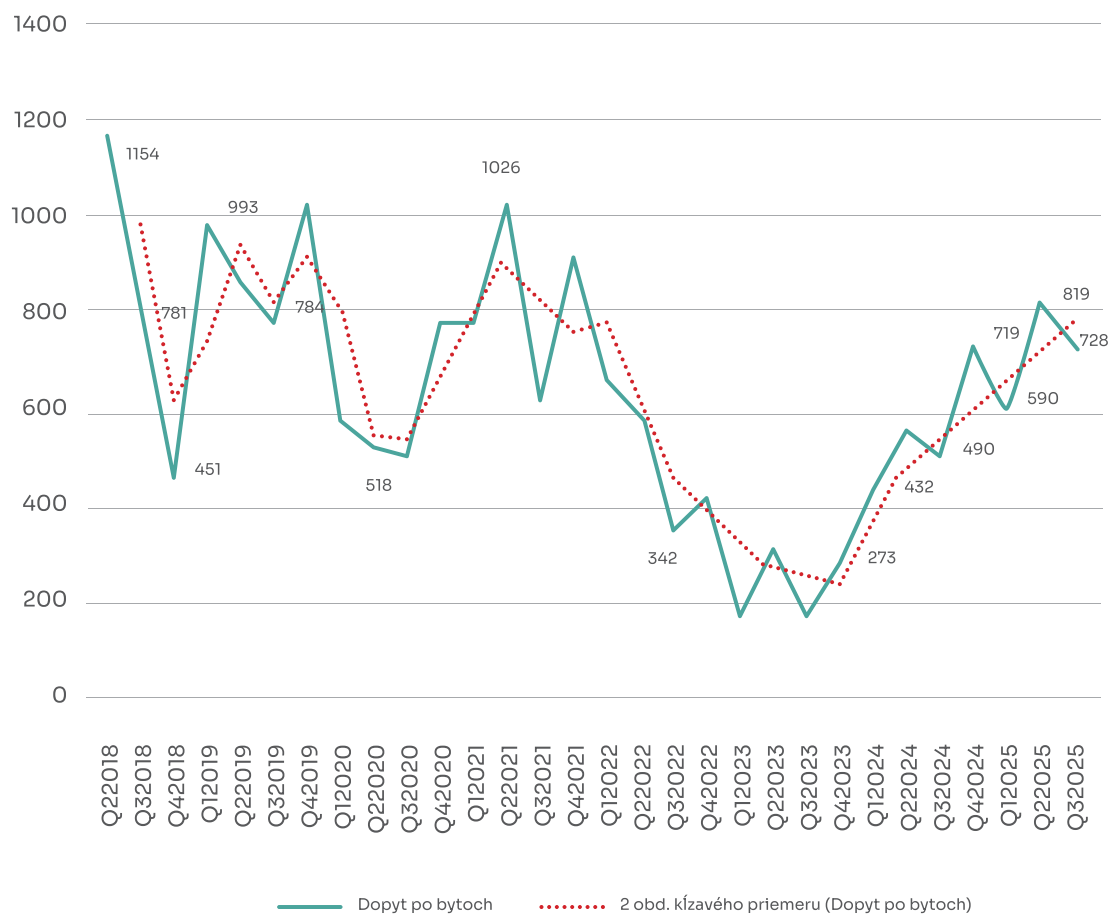
- In **Q3 2025**, a total of **728 apartments** were sold — slightly fewer than in Q2, yet still representing an above-average sales volume.
- The **strongest demand** was recorded in **Bratislava II (283 units sold)**, with a significant share coming from apartments in projects currently under construction. **Bratislava IV (166 sales)** experienced a notable surge, driven mainly by the **Čerešne** and **Bory** developments, which together accounted for more than 65% of total sales in this district.
- In terms of apartment types, **two-room units (2+kk)** dominated the market, representing **48% of all sales**. This trend clearly reflects a shift away from **three-room layouts (3+kk)**, whose demand continues to decline, partly in favor of **1 and 1.5-room categories (19% share in Q3 2025)**.
- A growing interest was also observed in **larger layouts (4+kk and above)**, which together made up **11% of total demand**.



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

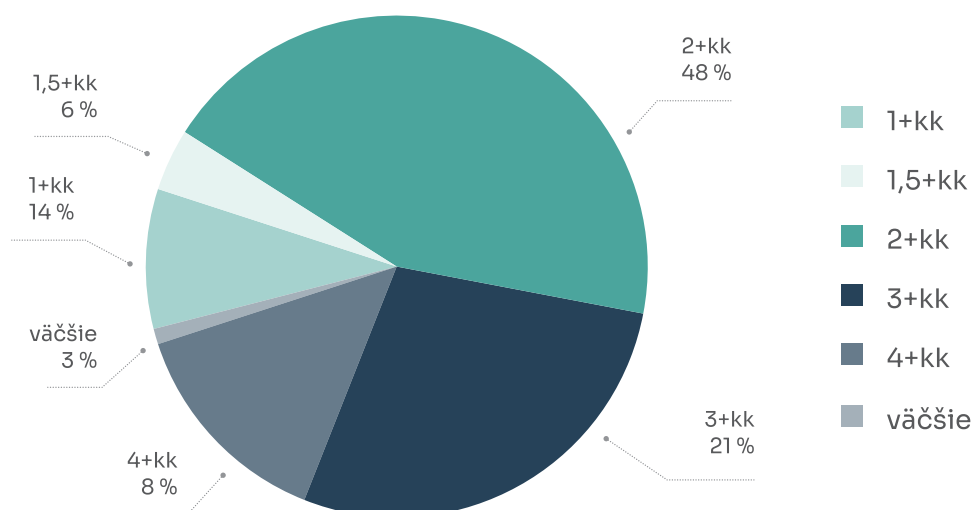
Dopyt po bytoch Demand for apartments



Okres/District	Počet predaných bytov Sold new districts apartments
BA I	81
BA II	283
BA III	88
BA IV	166
BA V	110
celkom/total	728

Počet predaných bytov v Q3/2025 podľa kategórie

Sold flats by category in Q3/2025



CENA

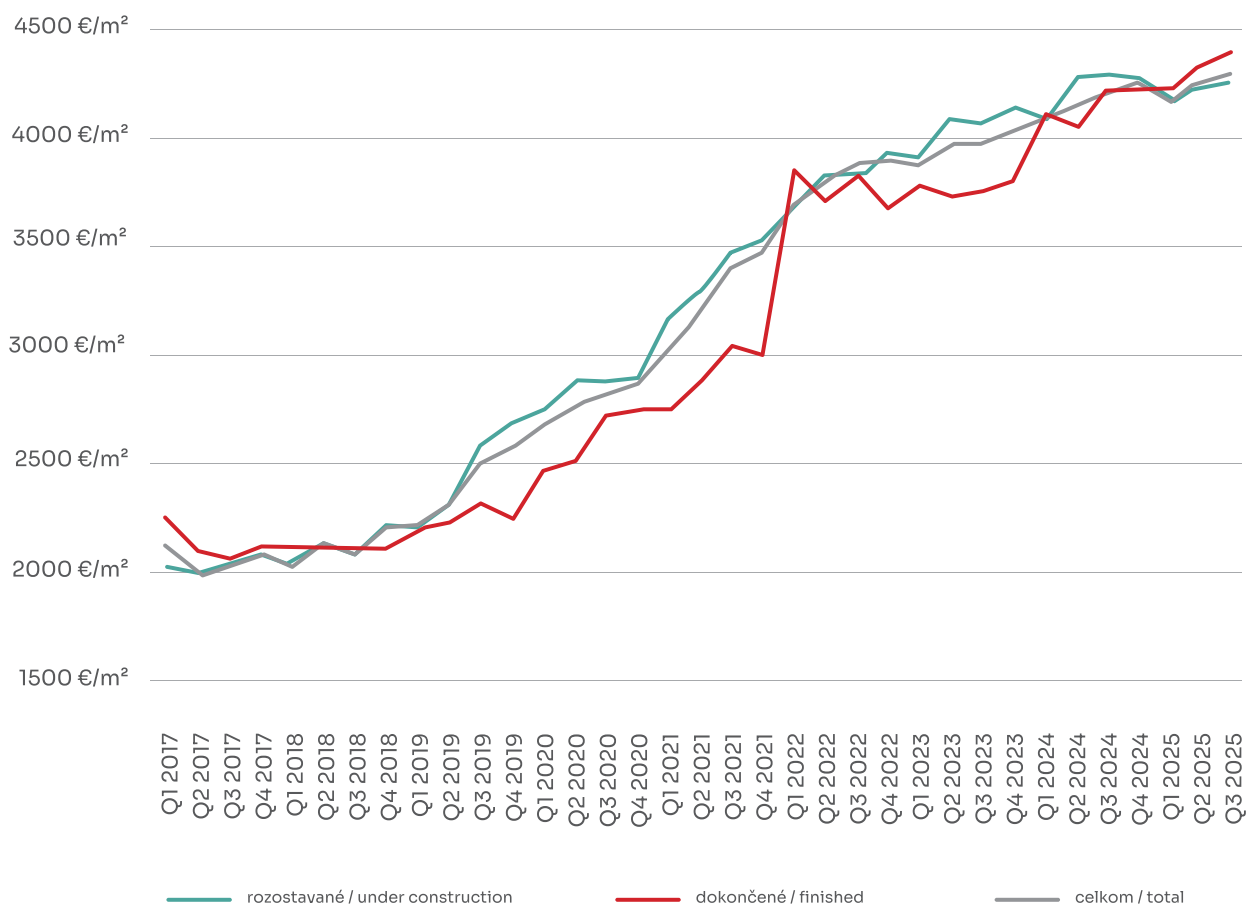
- **Priemerná cena bytov v Bratislave v Q3 2025 dosiahla 4 304 €/m² bez DPH**, čo znamená medziročný nárast o 2,2% oproti Q3 2024.
- **Pokles cien** bol v okresoch Bratislava I (-5,6%) a Bratislava IV (-1,9%), najmä v dôsledku vypredania investične atraktívnych bytov a zotrvania väčších bytov.
- **Rast cien nastal v Bratislave II (+8,2%), Bratislave III (+8,1%) a Bratislave V (+7,8%).** Tento vývoj odráža nielen zvýšený dopyt, ale aj fakt, že do predaja pribudli nové etapy projektov v okrajových lokalitách, ktoré vstupovali na trh s vyššou cenovkou než predchádzajúce fázy.
- **Ceny bytov od roku 2018 nepretržite rastú a za toto obdobie sa zvýšili o 100%** (v prepočte na m² bez DPH, nové projekty)

PRICE

- The **average apartment price in Bratislava** reached **€4,304/m² excluding VAT** in Q3 2025, representing a **year-on-year increase of 2.2%** compared to Q3 2024.
- Price declines were recorded in **Bratislava I (-5.6%)** and **Bratislava IV (-1.9%)**, mainly due to the sell-out of highly investment-attractive units and the remaining stock consisting mostly of larger apartments.
- **Price growth** occurred in **Bratislava II (+8.2%), Bratislava III (+8.1%), and Bratislava V (+7.8%)**. This development reflects not only stronger demand but also the launch of new project phases in peripheral areas, which entered the market at **higher price levels** compared to previous stages.
- **Apartment prices have been continuously rising since 2018, doubling in that period** (based on price per square meter excluding VAT, new developments).

Ceny nových bytov v Bratislave v Q3/2025

Prices of new apartments in Q3/2025 in Bratislava



Okres District	€/m ² ex VAT Q3 2024	€/m ² ex VAT Q3 2025	Zmena medziročne YoY
BA I	5705	5387	-5,57%
BA II	3787	4060	7,21%
BA III	3752	4056	8,10%
BA IV	3657	3586	-1,94%
BA V	3831	4129	7,78%



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

PROGNÓZA

- Dopyt po nových bytoch zostane stabilný, no bude viac selektívny – kupujúci budú naďalej uprednostňovať projekty s priaznivým pomerom ceny a lokality.
- V nasledujúcich mesiacoch sa očakáva **mierny pokles objemu predajov** oproti letným kvartálom, spôsobený sezónnosťou a vyššou ponukou dokončených jednotiek.
- **Ceny by mali zostať prevažne stabilné**, s možným **miernym rastom (+1 až 3%) v okresoch BA II, III a V**, kde pretrváva aktívny dopyt a do predaja vstupujú nové etapy projektov.
- Obnova investičného dopytu a mierne zrýchlenie tempa predaja môže nastať, ak ECB začne znižovať sadzby v priebehu 2026. Zvýšenie finančnej dostupnosti a úverových limitov by mohlo viesť k zníženiu obáv z budúcich výdavkov a tým pádom podporiť predaj aj väčších kategórií, po ktorých dopyt je dnes nižší.

PROGNOSIS

- Demand for new residential units is expected to remain stable but increasingly selective – buyers will continue to prioritize projects offering a favorable balance between price and location.
- In the coming months, **a moderate decline in sales volume** is anticipated compared to the summer quarters, driven by seasonal factors and a higher supply of completed units.
- **Prices are expected to remain largely stable**, with a possible **slight increase (+1 to 3%) in districts BA II, III, and V**, where demand remains active and new project phases are entering the market.
- A revival of investment demand and a moderate acceleration in sales may occur if the ECB begins lowering interest rates during 2026. Improved financial accessibility and higher lending limits could help alleviate concerns about future expenditures, thereby supporting sales of larger apartment categories, where demand is currently weaker.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk