



Q4 2025

ÚVOD

Stav rezidenčného trhu v segmente nových projektov v skratke reprezentuje vývoj ceny.

Medziročná zmena na úrovni +1,5% symbolizuje, že absorpcia nie je na úrovni kedy sa dá očakávať zdražovanie, aj napriek pomerne zdravému dopytu, a to najmä z dôvodu ponuky, ktorá rastie rýchlejšie ako počet predaných bytov kvartálne. Reálna cena bytov kopíruje vývoj reálnych miezd, čo sa zobrazuje na dopyte z hľadiska predaných kategórií a preferovaných lokalít. Aj napriek tomu, dopyt má tendenciu predbiehať ponuku v konkrétnych lokalitách a kategóriách.

PONUKA

- Ponuka voľných bytov v Bratislave dosiahla na konci Q4 2025 úroveň **3 548 jednotiek**.
- Ponuka medziročne narástla, aj keď maximum z Q3 2024 zatiaľ neprekonal.
- **Trend rastu ponuky pokračoval už štvrtý rok po sebe**, aj napriek tomu že prírastok sa trendovo zmenšuje.
- **2 a 3+kk kategórie – 72% (1624 bytov), 4+kk a väčších (554 bytov), 1 a 1,5+kk (465 bytov).**
- **Zastúpenie malých kategórií pomaly klesá, veľké kategórie rastú.**
- **Ponuka najviac rástla v okresoch BA II a BA V, a to hlavne v kategóriách 2 a 3+kk**, naopak, v týchto kategóriách klesala v okrese BA III.
- Okres BA I z hľadiska zastúpenia kategórií stagnuje, v BA IV rastie najmä zastúpenie 3 a 4+kk.
- Najväčšia ponuka je štandardne v BA II, nedostatkom atraktívnej ponuky trpí okres BA III.

INTRODUCTION

The state of the residential market in the new-build segment is most succinctly reflected in price dynamics.

A year-on-year increase of +1.5% indicates that market absorption is not yet at a level that would support broad-based price growth, despite relatively healthy demand. This is primarily due to supply expanding at a faster pace than the number of apartments sold on a quarterly basis. In real terms, apartment prices broadly track the development of real wages, which is evident in demand patterns across sold unit categories and preferred locations. Nevertheless, in specific locations and product segments, demand continues to outpace supply.

SUPPLY

- The supply of available apartments in Bratislava reached 3,548 units at the end of Q4 2025.
- Year-on-year supply increased, although it has not yet surpassed the peak recorded in Q3 2024.
- **The upward supply trend has continued for the fourth consecutive year**, despite a gradually declining pace of new additions.
- **Unit mix: 2- and 3-room apartments account for 72% (1,624 units), followed by 4-room and larger units (554 units), and 1- and 1.5-room apartments (465 units).**
- **The share of smaller units is gradually declining, while larger unit categories continue to gain weight.**
- **Supply growth was strongest in districts BA II and BA V, primarily in the 2- and 3-room segments;** conversely, supply in these categories declined in district BA III.
- District BA I shows stagnation in unit mix, while BA IV is seeing growth mainly in the 3- and 4-room categories.
- The largest volume of supply is traditionally concentrated in BA II, whereas district BA III continues to suffer from a shortage of attractive offerings.



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

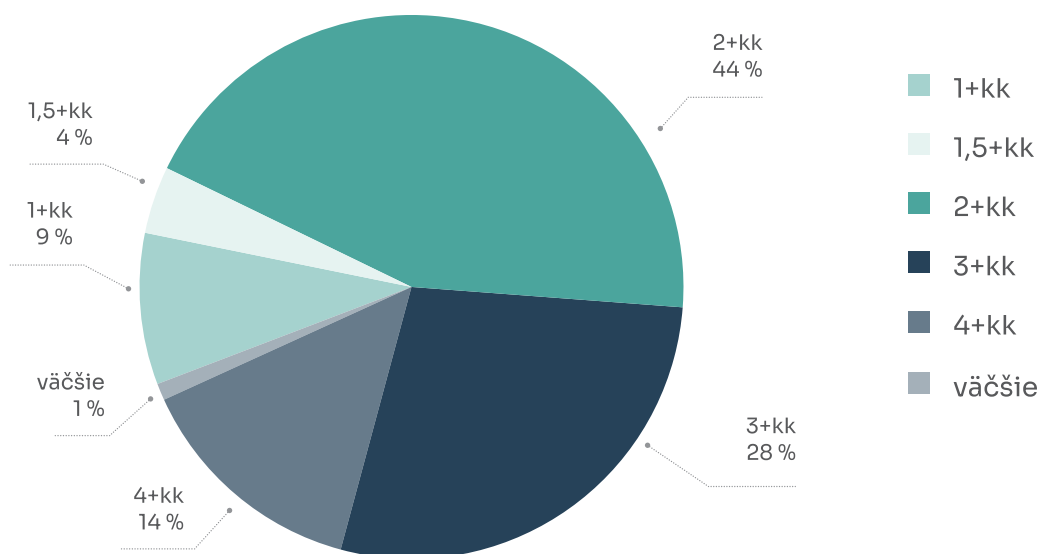
Podiel voľných bytov v Q4/2025 podľa obvodu

Share of Available Apartments by District in Q4/2025

Okres/district	Rozostavané/ in construction	Voľné/unsold	z toho voľné dokončené/ of which unsold finished
BA1	824	561	161
BA2	3305	1213	114
BA3	1064	399	28
BA4	1658	797	231
BA5	719	578	22
celkom/total	7570	3548	556

Podiel voľných bytov v Q4/2025 podľa kategórie

Number of available apartments in Q4/2025 by category



Ponuka v nových projektoch New developments supply



DOPYT

- V Q4 sa predalo **764 bytov**, pričom najviac v Bratislave II a Bratislave IV.
- Celkovo sa za rok 2025 predalo 2894 bytov, čo predstavuje **najvyšší dopyt od roku 2021**.
- **Medziročný nárast dopytu o 30%** - relatívne silný dopyt pretrváva od konca roka 2024 - vtedy motivovaný zvýšenou DPH.
- BA IV je aktuálne najsilnejším trhom s najvyššou absorpciou, veľmi tesne nasledovaný okresom BA III.
- **Priemerná absorpcia je 21,5%, pričom od začiatku roka stúpila vo všetkých okresoch, okrem BA II.** V tomto okrese sa počet predaných bytov nezmenil, avšak ponuka narástla o viac ako 20% a jej pretlak je cítiť najmä v kategórii 2+kk.
- 1 a 1,5 izbových bytov sa predáva viac ako 3+kk bytov.
- Dopyt má investičný charakter, 4 a viac izbové byty tvoria cca 10% dopytu, motorom sú stále 2 a 3 izbové byty.

DEMAND

- A total of **764 apartments** were sold in Q4, with the highest sales volumes recorded in Bratislava II and Bratislava IV.
- In total, 2,894 apartments were sold in 2025, **representing the highest level of demand since 2021**.
- **Year-on-year demand increased by 30%;** relatively strong demand has persisted since late 2024, initially stimulated by the VAT increase.
- BA IV currently represents the strongest submarket, with the highest absorption rate, closely followed by BA III.
- **Average market absorption stands at 21.5% and has increased across all districts since the beginning of the year except for BA II.** In this district, the number of sold units remained unchanged, while supply expanded by more than 20%, with oversupply most evident in the 2-room segment.
- Sales of 1- and 1.5-room apartments exceed those of 3-room units.
- Demand is predominantly investment-driven; 4-room and larger apartments account for approximately 10% of total demand, while 2- and 3-room units remain the primary market drivers.

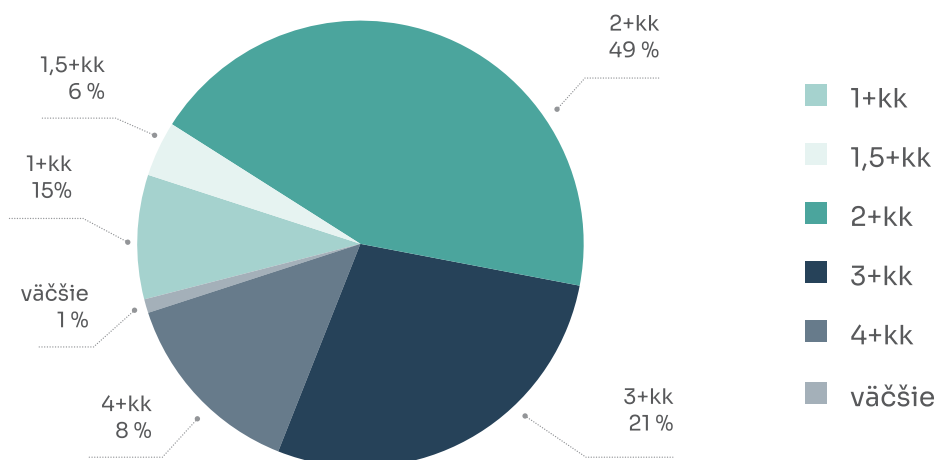


HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Počet predaných bytov v Q4/2025 podľa kategórie

Sold flats by category in Q4 /2025



Okres/District	Počet predaných bytov v Q4/2025 Sold new apartments in Q4/2025
BA I	92
BA II	214
BA III	111
BA IV	226
BA V	121
celkom/total	764

Dopyt po bytoch Demand for apartments



CENA

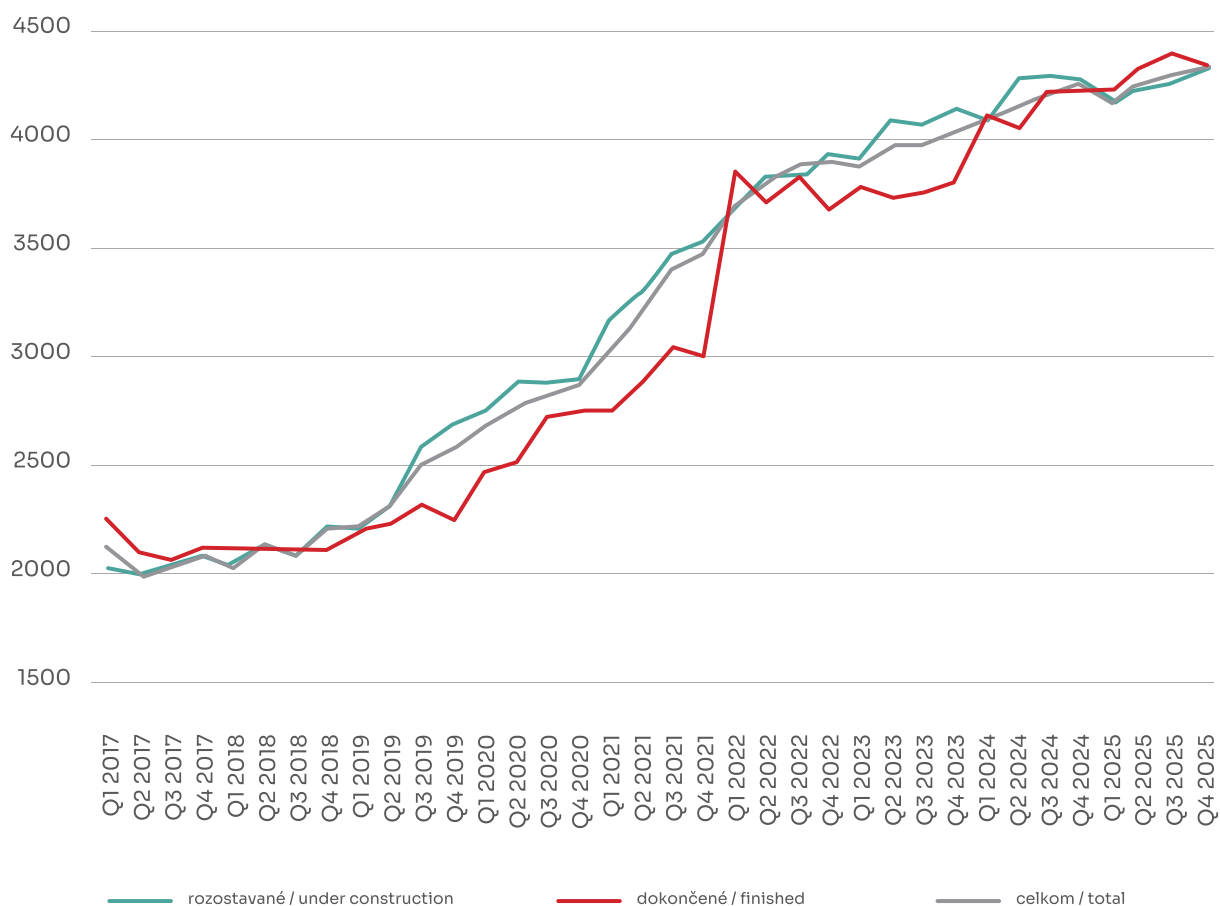
- Z hľadiska ceny prešiel trh z rastového režimu do udržiavacieho, ceny nových bytov sú **stabilizované na vysokej úrovni**
- Ceny už nerastú s každým novým projektom, ale **selektívne**, podľa okresov a projektov, alebo tam, kde je nízka ponuka
- tam, kde ponuka rastie rýchlejšie ako dopyt, ceny stagnujú
- Absorpcia ukazuje, že potenciál na rast majú ceny v okresoch BA III a BA IV, naopak v BA II a BA V nová ponuka bude tlačiť na zefektívnenie, benefity alebo bonusy.

PRICE

- From a pricing perspective, the market has shifted from a growth phase into a stabilization mode, **with new-build apartment prices anchored at elevated levels.**
- Prices no longer increase automatically with each new project launch, but rather **selectively**, depending on the district, individual projects, or locations with limited supply.
- In areas where supply is expanding faster than demand, prices are stagnating.
- Absorption rates indicate pricing upside potential in districts BA III and BA IV; conversely, in BA II and BA V, incoming supply is expected to increase pressure on pricing efficiency, leading to a greater emphasis on incentives, benefits, or buyer bonuses.

EUR/m ²	EUR/m ² ex VAT Q4 2024	EUR/m ² ex VAT Q4 2025	zmena medziročne YoY
BAI	5 714 €	5 557 €	-2,75%
BAII	3 851 €	4 190 €	8,80%
BAIII	4 014 €	4 059 €	1,12%
BAIV	3 700 €	3 595 €	-2,84%
BAV	3 801 €	4 219 €	11,00%

Ceny nových bytov v Bratislave Prices of new apartments in Bratislava



PROGNÓZA

- Tempo rastu ponuky bude v najbližšom období hlavným vnútorným faktorom trhu (mimo makroekonomických vplyvov), ktorý bude rozhodovať o vývoji dopytu aj cien. Trh sa bude čoraz viac správať selektívne – správne nastavené projekty si udržia stabilný dopyt a v ojedinelých prípadoch aj priestor na rast cien, zatiaľ čo ostatné budú čeliť tlaku na efektívne ceny, rast benefitov a v niektorých segmentoch aj na reálne korekcie.
- Rastúca ponuka sa v priaznivejšom scenári prejaví stagnáciou cien, v menej priaznivom poklesom, najmä v segmente 2+kk v okresoch so zníženou absorpciou, predovšetkým v BA II a BA V. Práve v týchto lokalitách sa bude rozhodovať o úspechu projektov schopnosťou diferencovať produkt, nie cenovým porovnávaním.
- Keďže dopyt je v súčasnosti orientovaný skôr na likviditu než na preferencie, prémiové a luxusné projekty dočasne narazili na svoj cenový strop. Nejde však o oslabenie ich dlhodobej hodnoty, ale o dôsledok odkladateľného rozhodovania kupujúcich v prostredí zvýšenej ponuky a opatrnosti. Luxus dnes nečelí nedostatku dopytu, ale jeho trpezlivosti.

PROGNOSIS

- From a pricing standpoint, the market has transitioned from a growth phase into a stabilization phase, with new-build apartment prices remaining anchored at elevated levels.
- Price growth is no longer uniform across new project launches, but has become highly selective, driven by district-level dynamics, individual project quality, and pockets of constrained supply.
- Where supply growth outpaces demand, pricing has entered a stagnation phase. Absorption metrics suggest upside price potential in districts BA III and BA IV, while in BA II and BA V, the volume of incoming supply is expected to shift competitive pressure toward pricing efficiency, increasingly expressed through incentives, value-added benefits, and buyer-focused bonuses rather than headline price increases.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

Výhradný predajca projektov Exclusive projects seller

RESIDENCE
Luxor

AURA
SLÁVIČIE ÚDOLIE

VILA MAGURSKÁ

UNO
POŠTOVÁ RESIDENCE

E
Elements

NOVÝ RUŽINOV
Radosť žiť

M
METROPOLIS

VINICOU

Nový Ružinov

SEBERÍNIHO

NOBELOVA

PROXENTA
RESIDENCE

ZÁHORSKE
SADY

Apollis

JANTAR
JARDOV

[háj] park
zelené mesto

MODRÁ GUĽA

BYTY BYSTRICKÁ
Najkvalitnejšie byty v Bratislave

SMREČIANSKA
BYTOVÝ DOM

SLEDUJBYTY.SK

HERRYS pri zbere a vyhodnocovaní údajov o projektoch spolupracuje s aplikáciou sledujbyty.sk. Sledujbyty.sk je webová aplikácia sledujúca priebeh a vývoj predaja bytov v nových developerských projektoch. Predstavuje evidenciu na báze pravidelnej aktualizácie, prepočtu cien, monitoringu stavu bytov do detailu výmer a kategórií bytov predaných a voľných. Sumarizuje štatistiku na požadovanej úrovni a pripravuje reporty na mieru. Pre účely maximálnej presnosti je zber dát robotický, automatizovaný a individuálne preverovaný. Pre viac info sledujbyty.sk

UPOZORNENIE

Táto správa je vyhotovená na báze verejne dostupných údajov tretích strán, ktoré nie sme schopní garantovať, a preto niešť zodpovednosť za dôsledky, ktoré by mohli vplyvom tejto správy vzniknúť. Pre účely tejto správy sú ako zdroj používané cenníky a verejne dostupné ponuky jednotlivých projektov a konkrétnych bytov, v ktorých pre zjednotenie byty označené ako rezervované považujeme za predané, a evidujeme aj ich nárast aj úbytok. Ponuka voľných bytov je započítavaná len z bytov, ktoré sú aktuálne v predaji a reálne dostupné ku kúpe (niektoré projekty neponúkajú na predaj všetky byty, ktoré sú vo výstavbe). Účelom tejto správy nie je do detailu popísať skutočný stav, ale zachytiť trhové trendy a poskytnúť informáciu o vývoji trhu rezidenčných nehnuteľností v dlhšom časovom kontexte.

DISCLAIMER

This report is prepared on the basis of publicly available third-party data, which we are unable to guarantee, and therefore bear responsibility for the consequences that could arise as a result of this report. For the purposes of this report, price lists and publicly available offers of individual projects and specific apartments are used as a source, in which, for the sake of unification, apartments marked as reserved are considered sold, and we also record their increase and decrease. The offer of vacant apartments is counted only from apartments that are currently for sale and realistically available for purchase (some projects do not offer for sale all apartments that are under construction). The purpose of this is not to describe the facts in detail, but to capture market trends and provide information on the development of the residential real estate market in a longer time context.