



Q1 2026

ÚVOD

Vývoj trhu nových bytov v Bratislave v Q1 2026 naznačuje postupnú zmenu rovnováhy medzi ponukou a dopytom. **Rast počtu dokončených, no nepredaných bytov a absorpcia okolo 18 %** poukazujú na zvyšujúci sa tlak na predaj a spomaľovanie trhu.

Dopyt na trhu síce pretrváva, avšak je čoraz selektívnejší a koncentruje sa najmä do vybraných lokalít a projektov. Tento vývoj súvisí aj s vyššou aktivitou nových projektov v Q1 2026, ktorá zvyšuje konkurenciu medzi developermi.

Trh sa tak postupne diferencuje, pričom o úspešnosti projektov rozhoduje najmä **cena, kvalita a lokalita**.

PONUKA

- Ponuka nových bytov v Bratislave v Q1 2026 je **vysoká a rastúca**, pričom počet voľných bytov dosiahol **3 747 jednotiek** a celková ponuka **4 614 bytov**. Významným faktorom je rast podielu dokončených, no nepredaných bytov z **16 % na 22 % (813 bytov)**, čo súvisí so spomaľovaním absorpcie.
- Ponuka je koncentrovaná najmä v **strednom segmente**, kde dominujú **2-izbové (43 %) a 3-izbové byty (27 %)**. Tento trend potvrdzujú aj nové projekty, kde najväčší podiel tvoria 2-izbové byty (37 %) a rastie podiel menších, investične orientovaných bytov (**1-izbové – 22 %**).
- Z regionálneho pohľadu dominuje **BA II (1 750 bytov)**, ktorá predstavuje najvyváženejší trh. Naopak, **BA III (510 bytov)** vykazuje vyššiu ponuku pri slabšom dopyte. Výrazný objem dokončených, no nepredaných bytov je aj v **BA IV (239 bytov)**, čo zvyšuje tlak na predaj.
- Rastúca ponuka tak zvyšuje konkurenciu medzi projektmi a kladie väčší dôraz na **správne nastavenie ceny a produktu**.

INTRODUCTION

The development of the new residential market in Bratislava in Q1 2026 indicates a gradual shift in the balance between supply and demand. **The increasing number of completed yet unsold apartments, together with an absorption rate of around 18%**, points to rising sales pressure and a slowing market.

Although demand persists, it is becoming increasingly selective and concentrated primarily in specific locations and projects. This trend is also linked to the higher level of new project activity in Q1 2026, which intensifies competition among developers.

As a result, the market is gradually differentiating, with **price, quality, and location** becoming the key determinants of project success.

SUPPLY

- The supply of new apartments in Bratislava in Q1 2026 remains high and continues to grow, with 3,747 available units and a total supply of 4,614 apartments. A significant factor is the increase in the share of completed yet unsold units from 16% to 22% (813 apartments), reflecting slowing absorption.
- Supply is primarily concentrated in the mid-market segment, dominated by one-bedroom (43%) and two-bedroom apartments (27%). This trend is also evident in new developments, where one-bedroom units account for the largest share (37%), alongside a growing proportion of smaller, investment-oriented units (studios – 22%).
- From a regional perspective, District BA II dominates (1,750 units), representing the most balanced market. In contrast, BA III (510 units) shows higher supply relative to weaker demand. A significant volume of completed but unsold apartments is also present in BA IV (239 units), increasing sales pressure.
- The growing supply intensifies competition among projects and places greater emphasis on accurate pricing and product positioning.



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

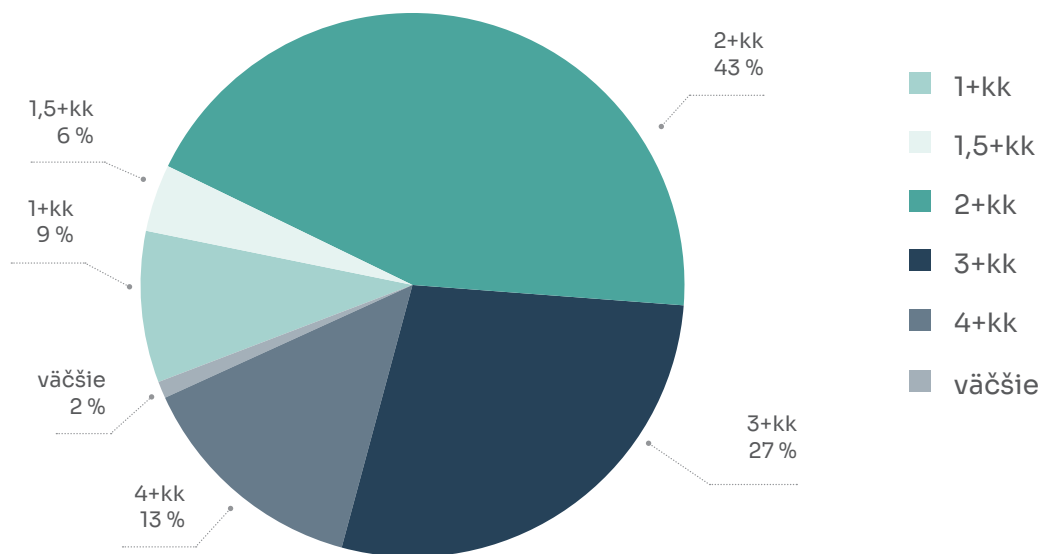
Podiel voľných bytov v Q1/2026 podľa obvodu

Share of Available Apartments by District in Q1/2026

Okres/district	Rozostavané/ in construction	Voľné/unsold	z toho voľné dokončené/ of which unsold finished
BA1	787	670	171
BA2	1750	1281	244
BA3	510	497	141
BA4	941	761	239
BA5	626	538	18
celkom/total	4614	3747	813

Podiel voľných bytov v Q1/2026 podľa kategórie

Number of available apartments in Q1/2026 by category



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

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



DOPYT

- Dopyt po nových bytoch v Bratislave v Q1 2026 dosiahol **663 predaných bytov**, čo je mierny pokles oproti predchádzajúcemu kvartálu (**764 bytov**). Napriek tomu zostáva na vyššej úrovni ako v rokoch 2022 – 2023, čo naznačuje jeho postupnú stabilizáciu.
- Dopyt je nerovnomerne rozložený. Najvyššia aktivita je v **BA II (234 bytov)** a **BA IV (181 bytov)**, zatiaľ čo **BA III (94 bytov)** a **BA V (65 bytov)** dlhodobo zaostávajú. Trh sa tak koncentruje najmä do vybraných lokalít.
- Štruktúra dopytu sa nemení, dominujú **2-izbové byty (44%)** a **3-izbové byty (23%)**. Významný podiel majú aj **1-izbové byty (18%)**, najmä z investičného hľadiska, zatiaľ čo väčšie byty ostávajú menej zastúpené.
- Predaje sa sústreďujú najmä do menších a dostupnejších bytov, čo potvrdzuje orientáciu kupujúcich na likvidnejšie typy nehnuteľností.
- Preferencie kupujúcich sa nemenia, mení sa najmä objem dopytu. **Pokles predajov súvisí s rastúcou ponukou a vyššou konkurenciou medzi projektmi.**

DEMAND

- Demand for new apartments in Bratislava reached **663 units sold** in Q1 2026, representing a slight decrease compared to the previous quarter (**764 units**). Nevertheless, it remains above the levels observed in 2022–2023, indicating gradual stabilization.
- Demand distribution is uneven. The highest activity is recorded in **BA II (234 units)** and **BA IV (181 units)**, while **BA III (94 units)** and **BA V (65 units)** continue to lag behind. The market is thus increasingly concentrated in selected locations.
- The demand structure remains unchanged, with **one-bedroom apartments (44%)** and **two-bedroom apartments (23%)** dominating. **Studios (18%)** also represent a significant share, primarily from an investment perspective, while larger units remain less represented.
- Sales are concentrated mainly in smaller and more affordable units, confirming buyers' preference for more liquid property types.
- Buyer preferences remain stable; it is primarily the volume of demand that is changing. **The decline in sales is linked to increasing supply and heightened competition among projects.**

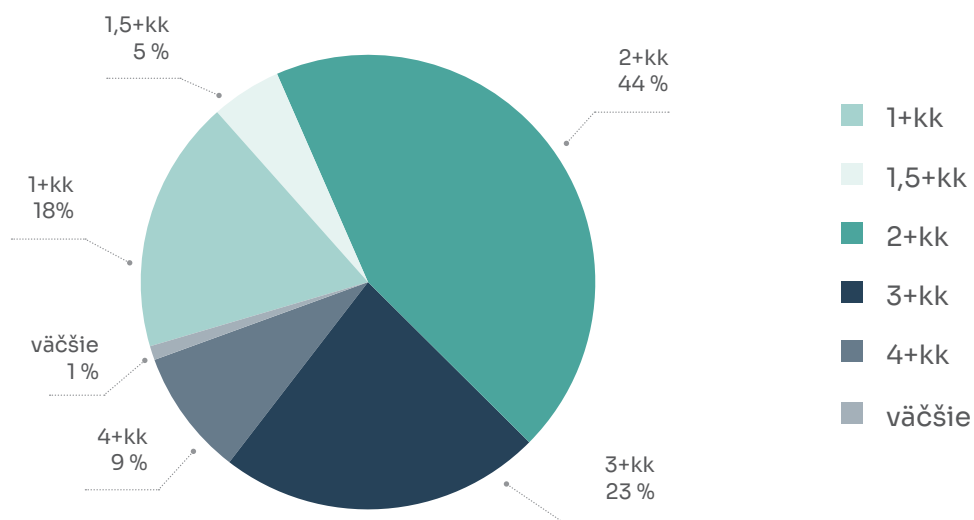


HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Počet predaných bytov v Q1/2026 podľa kategórie

Sold flats by category in Q1 /2026



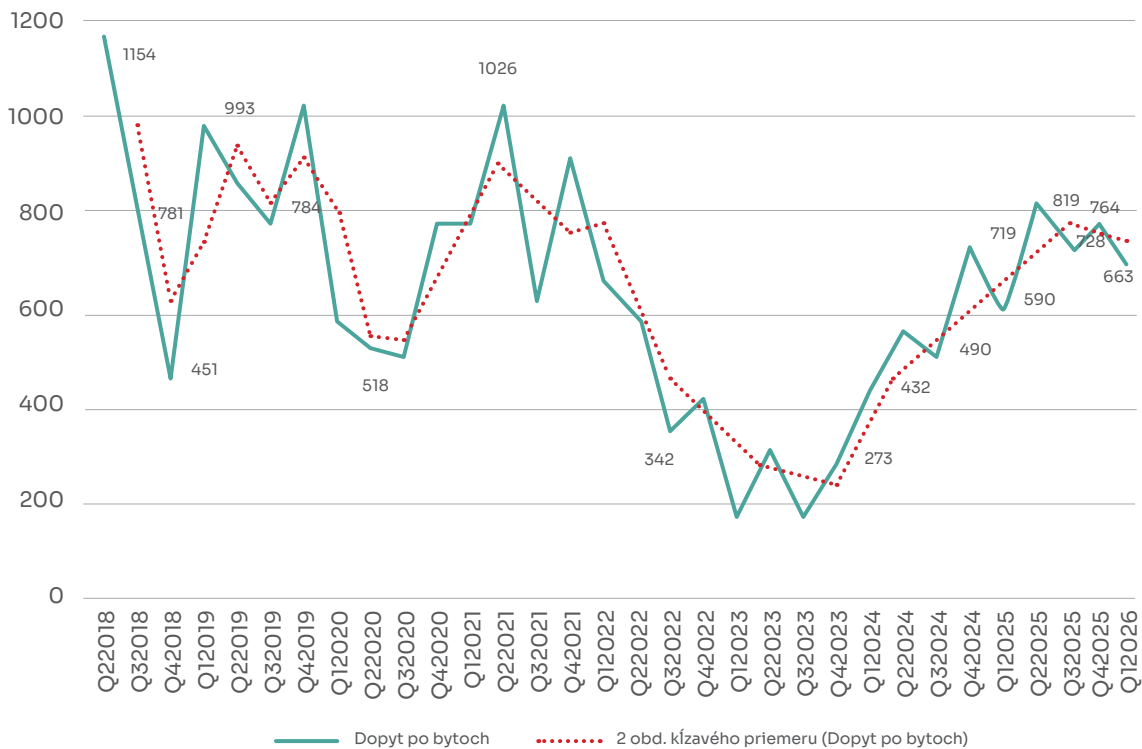
Okres/District	Počet predaných bytov v Q1/2026 Sold new apartments in Q1/2026
BA I	89
BA II	234
BA III	94
BA IV	181
BA V	65
celkom/total	663



HERRYS[®]
finally at home

www.herrys.sk

Dopyt po bytoch Demand for apartments



CENA

- Trh sa v Q1 2026 nachádza v stabilizačnej fáze, pričom ceny nových bytov ostávajú na vysokej úrovni (**4 382 €/m² bez DPH**).
- Ceny už nerastú plošne naprieč trhom, ale **selektívne podľa lokalít** a projektov, najmä v závislosti od ponuky.
- V okresoch s rastúcou ponukou a vyšším podielom dokončených bytov dochádza skôr k stagnácii cien.
- Rozdiely medzi lokalitami sa prehĺbujú, v BA II a BA V je rast výraznejší, zatiaľ čo v BA I ceny mierne klesajú
- Vyšší podiel dokončených bytov na trhu obmedzuje priestor na ďalšiu rast cien a zvyšuje tlak na ich stabilizáciu
- Developeri v konkurenčnejších lokalitách častejšie pracujú s **individuálnym nastavením ceny, benefitmi alebo bonusmi**

PRICE

- In Q1 2026, the market is in a stabilization phase, with new apartment prices remaining at elevated levels (**€4,382/m² excl. VAT**).
- Prices are no longer increasing uniformly across the market but rather **selectively, depending on location and project specifics**, particularly in relation to supply dynamics.
- In districts with rising supply and a higher share of completed units, prices tend to stagnate.
- Price disparities between locations are widening. BA II and BA V are experiencing stronger growth, while prices in BA I show a slight decline.
- The higher share of completed units limits further price growth and increases pressure toward stabilization.
- Developers in more competitive locations are increasingly using **flexible pricing strategies, incentives, and bonuses**.

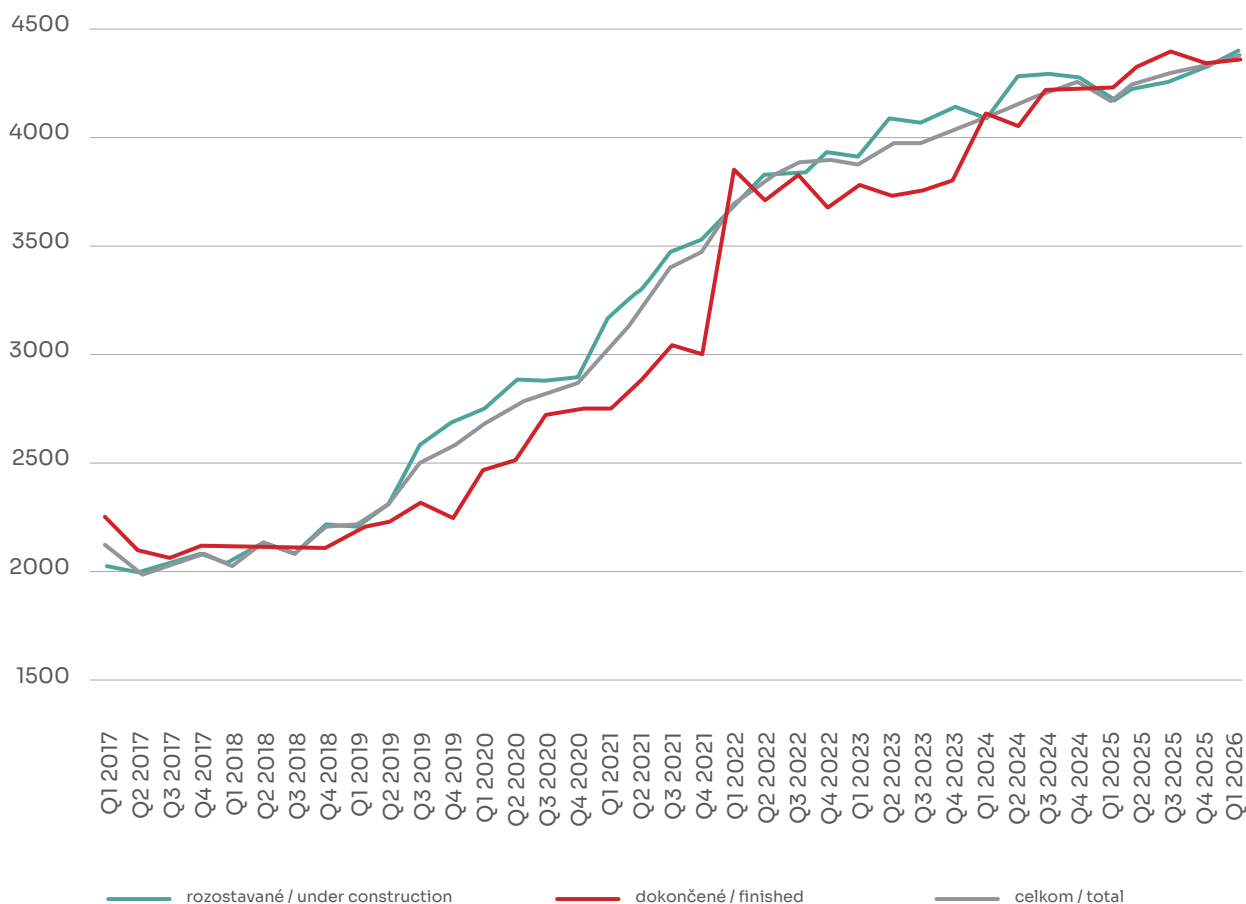


HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

EUR/m ²	EUR/m ² ex VAT 2025	EUR/m ² ex VAT 2026	zmena medziročne YoY
BAI	5 587 €	5 528 €	-1,06%
BAII	3 814 €	4 233 €	10,99%
BAIII	3 995 €	4 135 €	3,50%
BAIV	3 562 €	3 582 €	0,56%
BAV	3 688 €	4 204 €	13,99%

Ceny nových bytov v Bratislave Prices of new apartments in Bratislava



PROGNÓZA

- Makroekonomické ukazovatele spolu s vývojom realitného trhu poukazujú na posilňovanie pozície kupujúceho. V nových projektoch, ktoré začali predaj v Q1 26, dominujú predaje menších kategórií (1+kk, 1,5+kk a 2+kk), ktorých objem je približne dvojnásobný oproti predaným 3+kk a väčším bytom. Taktiež väčšie kategórie majú väčšie zastúpenie medzi dokončenými a nepredanými bytmi ako 2+kk a menšie.
- Tento vývoj súvisí najmä s cenotvorbou – menšie byty sa cenovo približujú sekundárnemu trhu, kde je ich ponuka obmedzená, zatiaľ čo pri väčších bytoch pretrváva výraznejší cenový rozdiel a zároveň vyššia ponuka na sekundárnom trhu.
- Sekundár je často voľbou pre klienta, ktorý akceptuje kompromis výmenou za nižšiu cenu. Tento klient prestane robiť kompromisy **vtedy, keď rozdiel v cene prestane vyvažovať rozdiel v kvalite, t.j. keď bude cenový rozdiel už psychologicky obhájiteľný.**
- Na tejto báze možno očakávať, že skladba dopytu sa bude naďalej silne segmentovať. Tomu sa bude prispôsobovať aj nastavenie pripravovaných projektov, orientujúcich sa pri väčších kategóriách na ich nižšie zastúpenie, efektívne výmery a cenovo dostupné lokality.

PROGNOSIS

- Macroeconomic indicators, together with real estate market developments, point to a strengthening position of buyers. In new projects launched in Q1 2026, sales are dominated by smaller unit categories (studios, 1.5-room, and 2-room apartments), with volumes approximately double those of 3-room and larger units. Larger units are also more heavily represented among completed but unsold stock.
- This trend is primarily driven by pricing dynamics—smaller units are approaching price levels of the secondary market, where supply is limited, while larger units still show a significant price gap alongside greater availability in the secondary market.
- The secondary market often becomes the preferred option for buyers willing to accept compromises in exchange for lower prices. This trade-off ceases to be attractive **once the price difference no longer justifies the difference in quality—i.e., when the gap becomes psychologically acceptable.**
- Based on this, demand is expected to remain strongly segmented. Upcoming projects will likely adapt by reducing the share of larger units, optimizing floor areas, and focusing on more affordable locations.



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

PO
VINICOU

Nový Ružinov

SEBERÍNIHO

N
NOBELOVA

PROZENTA
RESIDENCE

ZÁHORSKÉ
SADY

Apollis

JANTAR
JAROVCE

[háj]park
zelené mesto

MODRÁ GULA

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 pro 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 skutkový 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.



Best Local Real Estate Agency



Najväčšia klasická realitná kancelária

SME Ekonomika	1. miesto	20
SME Ekonomika	2. miesto	23



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

