

BRATISLAVA — 2026

# DOWN TOWN



HERRY'S

# Úvod

- Bratislavský downtown predstavuje jednu z najvýraznejších urbanistických premien na Slovensku. Na relatívne kompaktnom území vzniká moderná mestská štvrť, ktorá prepája rezidenčné bývanie, administratívu, obchod, služby, gastronómiu, kultúru, verejné priestory aj nábrežie Dunaja. V európskom kontexte ide o výnimočný príklad transformácie bývalého priemyselného a administratívneho územia na plnohodnotné mestské centrum, ktoré sa formovalo v priebehu jednej generácie.
- Z pohľadu realitného trhu ide o lokalitu s mimoriadne silnou pozíciou. Downtown koncentruje najväčší objem novej rezidenčnej výstavby v Bratislave, pričom zároveň profituje z blízkosti historického centra, kvalitnej dopravnej dostupnosti a postupne sa rozširujúcej občianskej vybavenosti. Kombinácia týchto faktorov podporuje dlhodobý rast atraktivity územia pre rezidentov, investorov aj developerov.

- Predkladaná analýza prináša komplexný pohľad na aktuálny stav rezidenčného trhu v downtowne Bratislavy. Mapuje existujúce projekty, pripravované developmenty, sekundárny trh aj segment nájomného bývania. Súčasťou materiálu je prehľad ponuky, cenových úrovní a ďalších ukazovateľov, ktoré ovplyvňujú rozhodovanie kupujúcich, investorov aj nájomcov.
- Analýza zároveň zachytáva postupný vývoj trhu po období intenzívnej výstavby. S rastúcim počtom dokončených projektov sa jednotlivé rezidencie začínajú výraznejšie odlišovať nielen cenou, ale aj kvalitou architektúry, technickým štandardom, dispozíciami, výhľadmi či rozsahom poskytovaných služieb. Trh sa tak prirodzene posúva od všeobecného rastu k detailnejšiemu hodnoteniu jednotlivých projektov.
- Významnou súčasťou downtownu je aj stabilný nájomný segment. Koncentrácia pracovných príležitostí, administratívnych centier, obchodov, reštaurácií, služieb a kvalitných verejných priestorov vytvára prostredie s vysokou každodennou využiteľnosťou. Práve tieto faktory podporujú dlhodobý záujem o bývanie v lokalite a potvrdzujú jej atraktivitu nielen pre vlastnícke bývanie, ale aj pre investičné účely.
- Cieľom analýzy je identifikovať hlavné vývojové trendy, porovnať jednotlivé rezidenčné projekty a poskytnúť ucelený obraz o konkurenčnom prostredí downtownu.
- Výstup zároveň približuje cenové súvislosti, charakter ponuky a faktory, ktoré budú ovplyvňovať ďalší vývoj jednej z najvýznamnejších a najhodnotnejších rezidenčných lokalít v Bratislave.





# Komentár k trhu v bratislavskom downtowne

## ▪ Downtown sa vyvíja na samostatný rezidenčný trh

Bratislavský downtown sa za posledné roky zmenil z rozvíjajúcej sa lokality na samostatný rezidenčný subtrh. Už nejde iba o niekoľko ikonických projektov, ale o ucelenú mestskú zónu s vysokou koncentráciou nového bývania, kancelárií, retailu, služieb, gastronómie a kvalitných verejných priestorov.

V lokalite dnes stoja alebo sa pripravujú projekty ako Eurovea, Sky Park, Klingerka, Zwirn, Metropolis, Downtown Yards, Ister Tower, Sky Park Tower, Ganz House, Éclair či VEO. Rozširujúca sa ponuka vytvára prostredie, v ktorom jednotlivé developmenty čoraz viac súťažia medzi sebou a odlišujú sa vlastnými parametrami.

## ▪ Trh prechádza od rarity ku konkurencii

Prvé projekty v downtowne profitovali z obmedzenej ponuky a unikátneho charakteru lokality. Eurovea, Sky Park či Klingerka boli v čase svojho uvedenia na trh vnímané ako výnimočné produkty s minimom porovnateľných alternatív. Dnes je situácia odlišná. Kupujúci si môže vyberať medzi dokončenými projektmi, projektmi tesne po kolaudácii, rozostavanými developmentmi aj pripravovanými etapami. Výber preto čoraz viac ovplyvňujú parametre konkrétneho bytu, ako sú dispozícia, výhľad, štandard, občianska vybavenosť či celková hodnota vzhľadom na cenu.

## Ceny sa začínajú jasnejšie diferencovať

V rámci downtownu sa postupne vytvárajú viaceré cenové úrovne.

Najvyšší segment reprezentujú najmä Eurovea Tower, Eurovea Riverside a najlepšie byty v Sky Park Tower. Ich hodnotu podporujú výnimočné výhľady, poloha pri Dunaji, architektúra a celková exkluzivita projektu.

Druhá úroveň tvoria projekty ako Metropolis, Zwirn, Klingerka alebo kvalitnejšie časti Sky Parku. Tieto projekty si zachovávajú prémiové postavenie, pričom ich cenová úroveň vo väčšej miere reflektuje konkrétne vlastnosti jednotlivých bytov, ako sú podlažie, orientácia či dispozícia. Tretiu úroveň predstavujú väčšie objemové projekty ako Downtown Yards alebo Ister Tower. Tie prinášajú na trh významný počet nových bytov a rozširujú ponuku dostupnejšieho bývania v rámci downtownu. Ich úspech bude závisieť najmä od vhodného cenového nastavenia, skladby bytov a schopnosti odlíšiť sa od konkurenčných projektov.

## ▪ Najväčším rizikom je objem budúcej ponuky

Downtown zostáva veľmi atraktívnou lokalitou, no zároveň do nej v najbližších rokoch pribudne veľké množstvo nových bytov. Projekty ako Downtown Yards, Ister Tower, Sky Park Tower, Éclair, Ganz House, VEO a ďalšie pripravované developmenty výrazne rozšíria konkurenčné prostredie.



## ▪ To bude mať tri hlavné dôsledky:

1. kupujúci budú jednotlivé projekty porovnávať podrobnejšie,
2. väčší význam získa správne cenové nastavenie,
3. najvyšší dopyt si udržia projekty s jednoznačnou pridanou hodnotou.

Najlepšie budú fungovať byty s kvalitným výhľadom, efektívnou dispozíciou, primeranou absolútnou cenou, vysokým štandardom a jasne definovanými benefitmi. Naopak, väčšie byty bez výraznej konkurenčnej výhody alebo s vyššou absolútnou cenou môžu mať pomalšiu likviditu.

## Downtown zostáva najsilnejšou mestskou lokalitou v Bratislave

Napriek rastúcej konkurencii má downtown naďalej výnimočné postavenie. Žiadna iná časť Bratislavy neponúka porovnateľnú koncentráciu nového bývania, kancelárií, obchodov, služieb, gastronómie, nábrežia Dunaja

a pešej dostupnosti historického centra.

Z dlhodobého pohľadu preto downtown zostane jednou z najlikvidnejších a ajhodnotnejších rezidenčných lokalít v Bratislave. O úspechu jednotlivých projektov však bude čoraz viac rozhodovať ich schopnosť ponúknuť kupujúcemu konkrétnu hodnotu, kvalitný produkt a jasné odlišenie od konkurencie.

## ▪ Záver

Bratislavský downtown vstupuje do fázy zrelého trhu. Dopyt po bývaní v tejto lokalite zostáva silný, no ponuka je najširšia v histórii. Samotná poloha už prestáva byť jediným rozhodujúcim faktorom. O úspechu projektu bude čoraz viac rozhodovať kvalita architektonického riešenia, štandard bývania, efektívnosť dispozícií, atraktivita výhľadov a schopnosť ponúknuť presvedčivý pomer ceny a hodnoty v porovnaní s ostatnými projektmi v downtowne.

# Projekty

| č. | Projekt                                 | Počet bytov | Dátum dokončenia | Cena primárny / sekundárny trh                    |
|----|-----------------------------------------|-------------|------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | METROPOLIS                              | 298         | 2024             | na vyžiadanie / dostupné                          |
| 2  | SKY PARK 1-4                            | 1 048       | 2019-2024        | vypredané / dostupné                              |
| 3  | SKY PARK TOWER                          | 393         | 2027             | od 349 900(1,5+kk) - 984 900 (4+kk) / nedostupné  |
| 4  | ISTER TOWER                             | 489         | 2025 - 2029      | od 290 000 (1+kk) - 1 196 240 (4+kk) / nedostupné |
| 5  | EUROVEA TOWER                           | 408         | 2023             | na vyžiadanie / dostupné                          |
| 6  | EUROVEA RIVERSIDE                       | 96          | 2023             | na vyžiadanie / dostupné                          |
| 7  | ÉCLAIR                                  | 115         | 2028             | na vyžiadanie / nedostupné                        |
| 8  | DOWNTOWN YARDS                          | 656         | 2024 - 2027      | od 212 421 (1+kk) - 961 860 (4+kk) / dostupné     |
| 9  | KLINGERKA                               | 380         | 2019 - 2021      | vypredané / dostupné                              |
| 10 | ZWIRN                                   | 846         | 2020 - 2028      | od 328 080 (2+kk) - 1 432 578 (4+kk) / dostupné   |
| 11 | VEO                                     | 84          | 2026 - 2031      | na vyžiadanie / nedostupné                        |
| 12 | Panorama City                           | 606         | 2016             | vypredané / dostupné                              |
| 13 | GANZ HOUSE                              | 65          | 2023 - 2026      | na vyžiadanie / nedostupné                        |
| 14 | EUROVEA – 1. etapa / Eurovea Apartments | 254         | 2010             | vypredané / dostupné                              |
| 15 | Apollo Residence                        | 80          | 2021             | na vyžiadanie / dostupné                          |
| 16 | PORTUM TOWERS                           | 518         | N/A              | na vyžiadanie / nedostupné                        |
| 17 | SKY PARK SQUARE                         | 354         | 2030*            | N/A                                               |
| 18 | CHALUPKOVA                              | 1 300       | 2032*            | N/A                                               |
| 19 | EAST TOWER                              | 500         | 2032*            | N/A                                               |

\*odhadovaný termín pre prvé etapy

Takmer **8 700 bytov**  
v downtowne Bratislavy

Aktuálne v predaji **535 bytov**,  
vo výstavbe **1 825 bytov**

Z toho približne  
**2 800 bytov** v príprave

Viac ako **5 000 bytov**  
už bolo predaných

Priemerná cena dosahuje  
**7 025 €/m²** s DPH



 Aktuálne projekty

 Plánované projekty





## METROPOLIS

Mint Investments



POČET BYTOV  
**298**



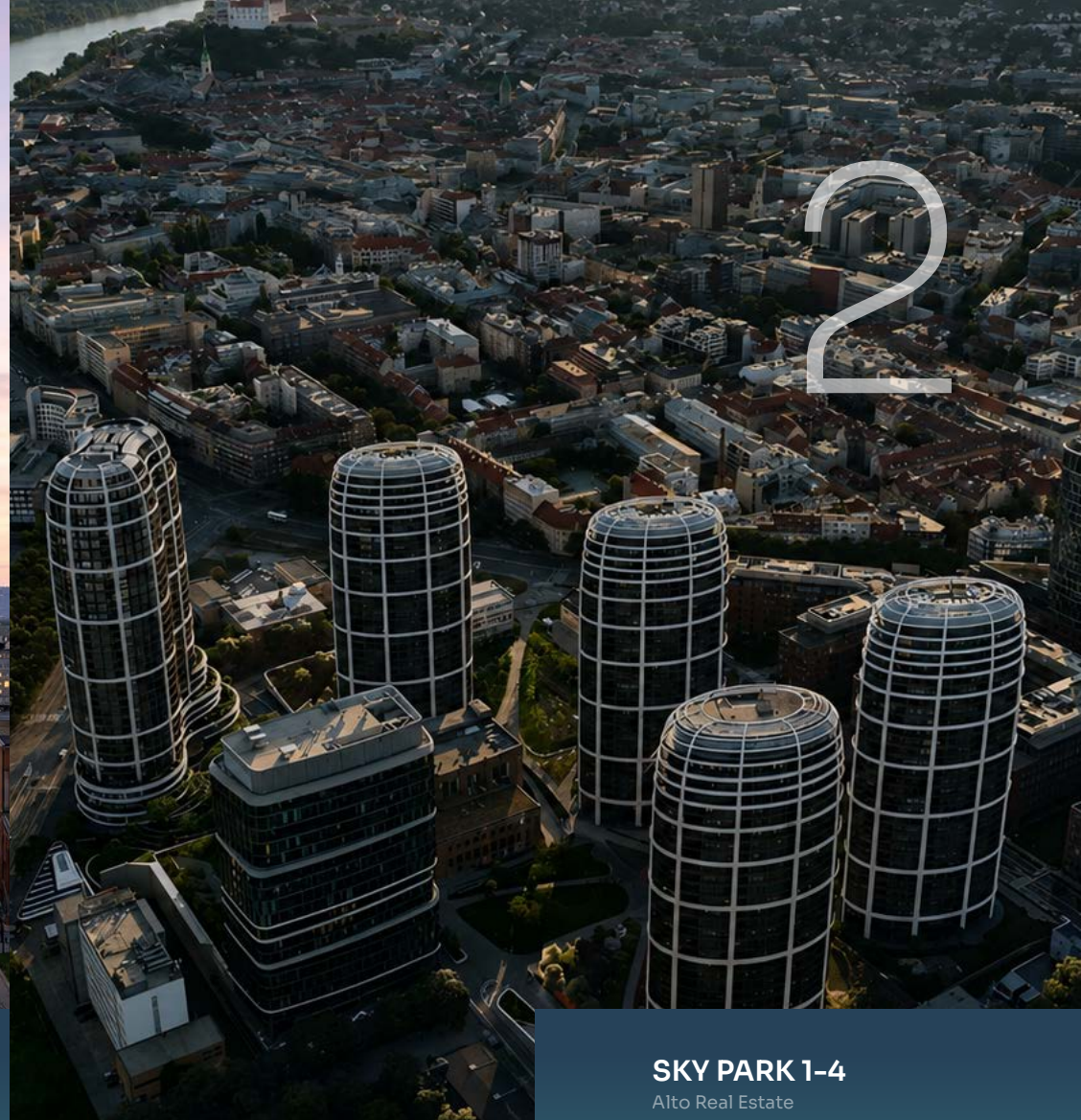
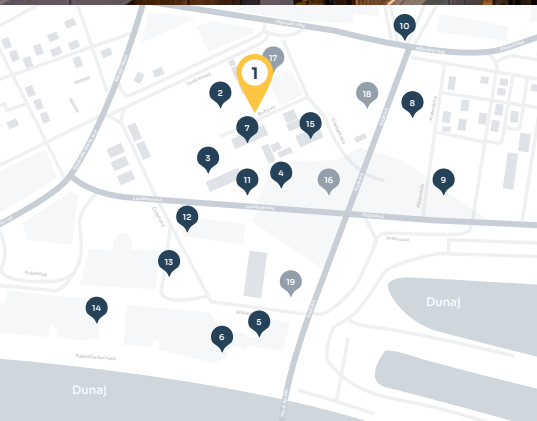
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2021 - 2024**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**7 469 €/m²**



SEKUNDÁRNY TRH  
**Cca 15 bytov na predaj**  
**Cca 20 bytov na prenájom**



## SKY PARK 1-4

Alto Real Estate



POČET BYTOV  
**1048**



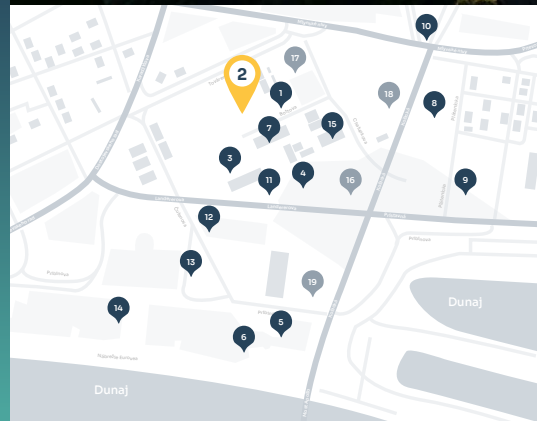
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2019 - 2024**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**7 500 €/m²**



SEKUNDÁRNY TRH  
**Cca 20 bytov na predaj**  
**Cca 20 bytov na prenájom**







## SKY PARK TOWER

Alto Real Estate



POČET BYTOV  
**393**



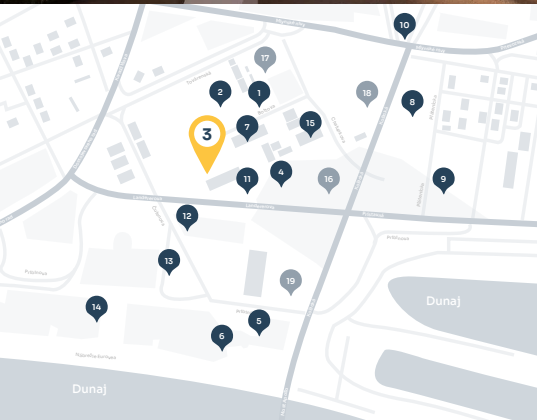
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2024 - 2027**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**7 683 €/m²**



SEKUNDÁRNÝ TRH  
**žiadne ponuky**



## ISTER TOWER

The Galata Group, DRFG



POČET BYTOV  
**489**



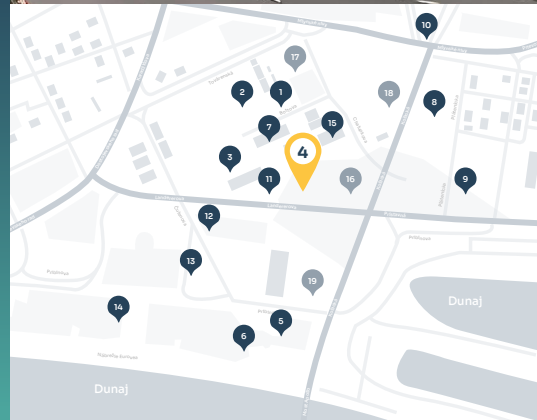
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2025 - 2029**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**7 043 €/m²**



SEKUNDÁRNÝ TRH  
**žiadne ponuky**







# 5

## EUROVEA TOWER

J&T Real Estate



POČET BYTOV  
**408**



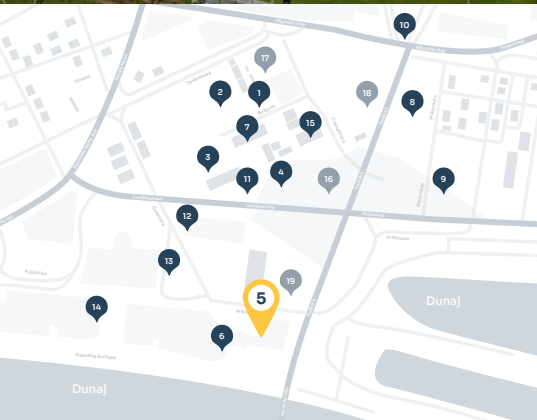
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2019 - 2023**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**7 500 - 9 000 €/m²**



SEKUNDÁRNY TRH  
Cca 25 bytov na predaj  
Cca 25 bytov na prenájom



# 6

## EUROVEA RIVERSIDE

J&T Real Estate



POČET BYTOV  
**96**



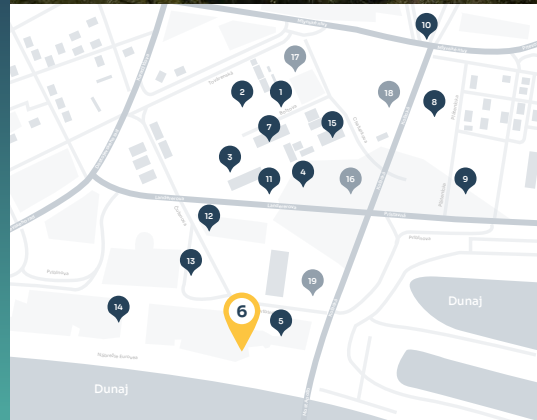
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2019 - 2023**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**7 500 - 9 000 €/m²**



SEKUNDÁRNY TRH  
Cca 5 bytov na predaj  
Cca 10 bytov na prenájom







## ÉCLAIR

Immocap



POČET BYTOV  
**115**



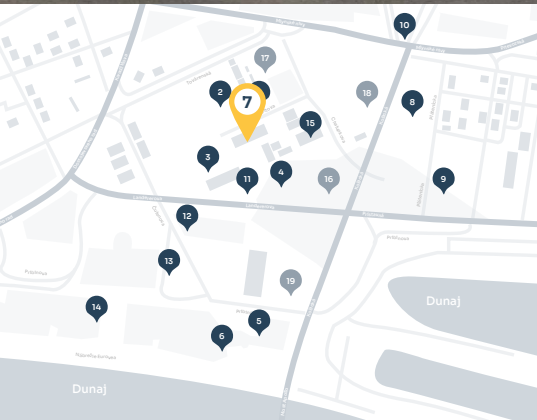
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2026 - 2028**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**od 6 400 €/m²**



SEKUNDÁRNY TRH  
**žiadne ponuky**



## DOWNTOWN YARDS

J&T Real Estate



POČET BYTOV  
**656**



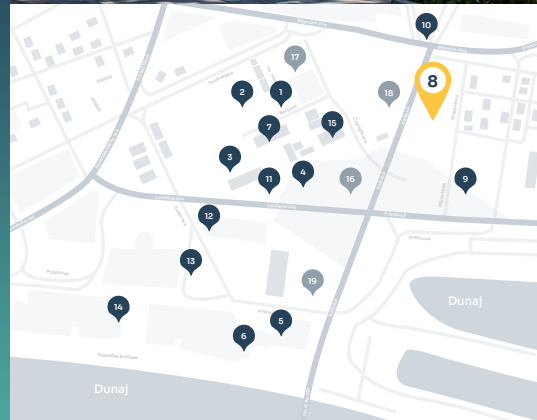
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2024 - 2027**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**6 712 €/m²**



SEKUNDÁRNY TRH  
**Cca 15 bytov na predaj**







9

## KLINGERKA

J&T Real Estate



POČET BYTOV  
**380**



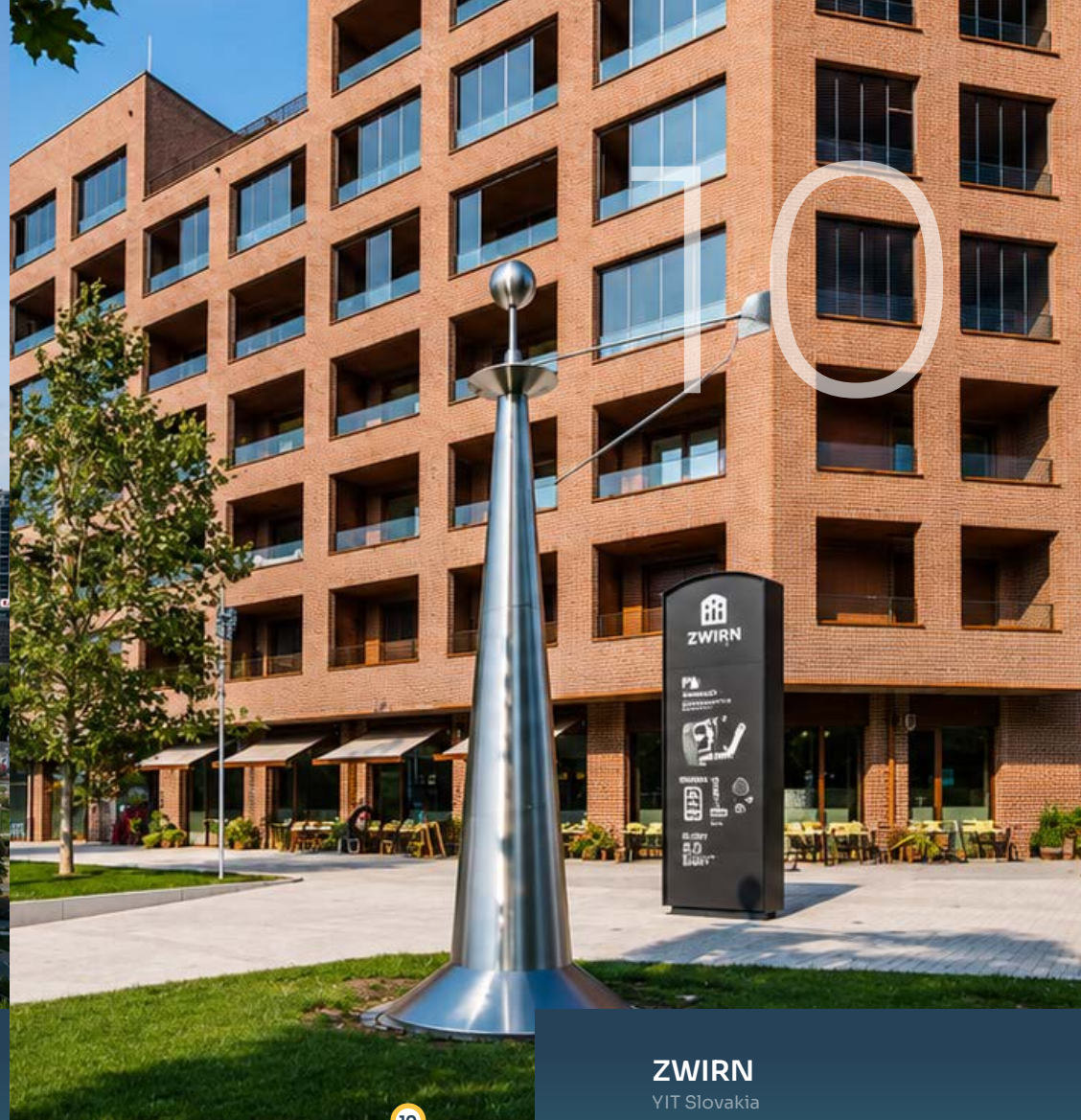
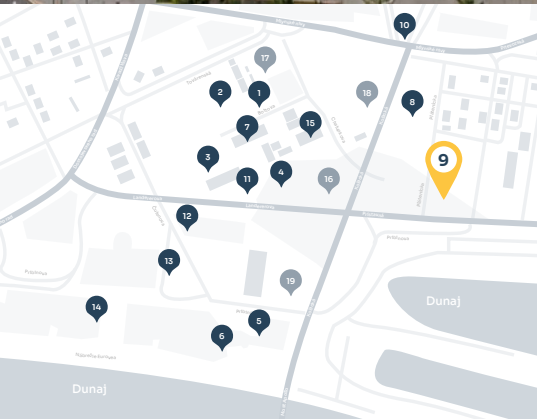
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2019 - 2021**



PRIEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**cca 5 800 - 7 500 €/m<sup>2</sup>**



SEKUNDÁRNY TRH  
**Cca 1 byt na predaj  
Cca 10 bytov na prenájom**



10

## ZWIRN

YIT Slovakia



POČET BYTOV  
**846**



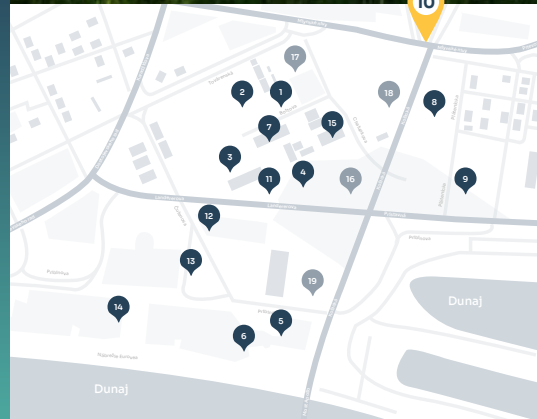
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2020 - 2028**



PRIEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**6 634 €/m<sup>2</sup>**



SEKUNDÁRNY TRH  
**Cca 25 bytov na predaj  
Cca 15 bytov na prenájom**







# 11

## VEO

ISI development



POČET BYTOV  
**84**



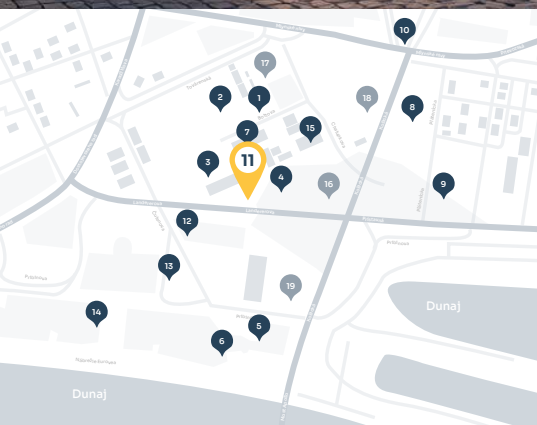
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2026 - 2031**



PRIEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**na vyžiadanie**



SEKUNDÁRNY TRH  
**žiadne ponuky**



# 12

## PANORAMA CITY

J&T Real Estate



POČET BYTOV  
**606**



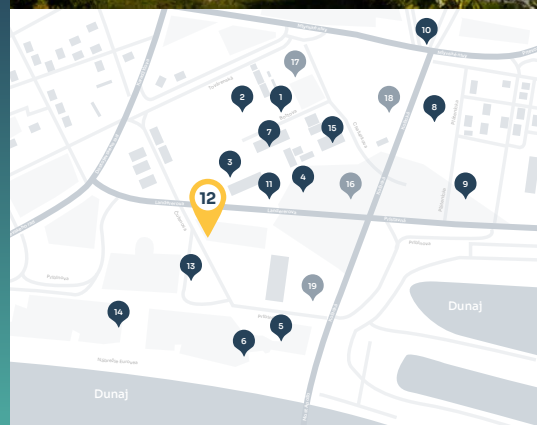
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2013 - 2016**



PRIEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**cca 5 800 - 7 500 €/m<sup>2</sup>**



SEKUNDÁRNY TRH  
**Cca 10 bytov na predaj  
Cca 10 bytov na prenájom**







## GANZ HOUSE

J&T Real Estate



POČET BYTOV  
**65**



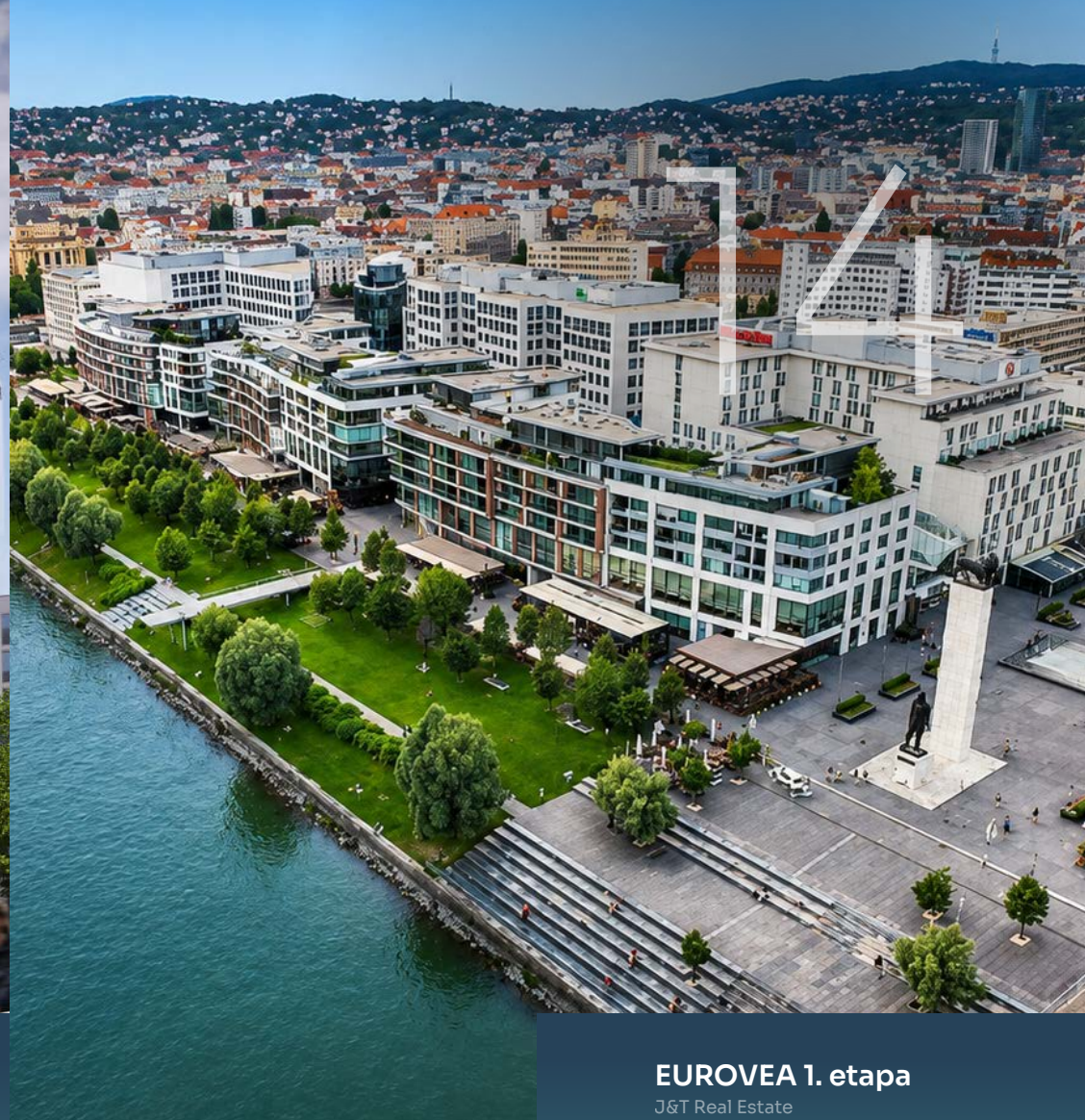
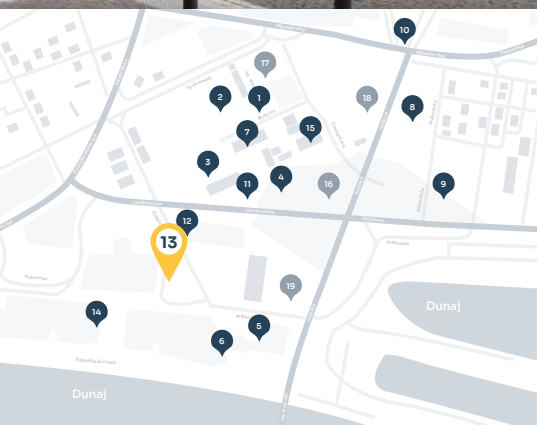
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2023 - 2026**



PRIEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**na vyžiadanie**



SEKUNDÁRNY TRH  
**žiadne ponuky**



## EUROVEA 1. etapa

J&T Real Estate



POČET BYTOV  
**254**



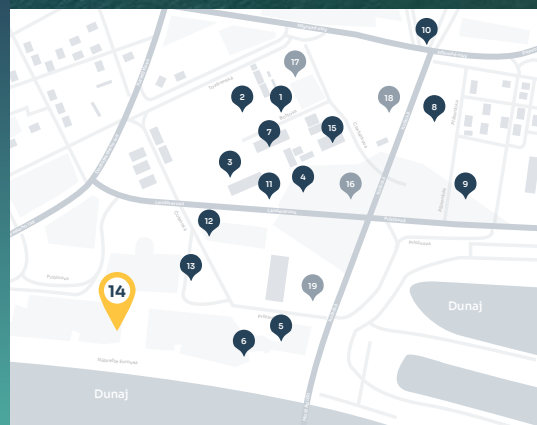
DÁTUM REALIZÁCIE  
**2006 - 2010**



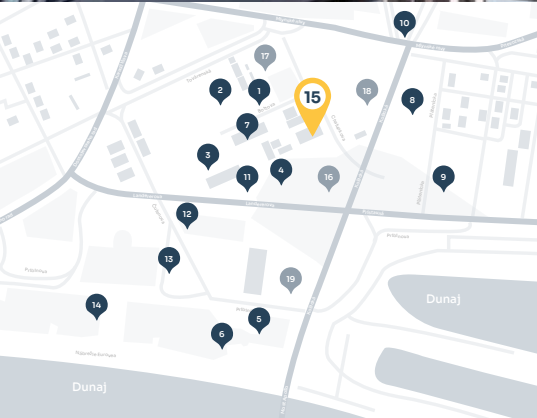
PRIEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**7 000 - 9 000 €/m²**



SEKUNDÁRNY TRH  
**Cca 2 byty na predaj  
Cca 5 bytov na prenájom**







## Apollo Residence

Apollo Residence, s.r.o.



POČET BYTOV  
**80**



DÁTUM REALIZÁCIE  
**2021**



PRÍEMERNÁ PREDAJNÁ CENA  
**5 681 €/m²**



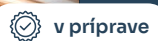
SEKUNDÁRNY TRH  
**cca 10 bytov na predaj  
a 1 byt na prenájom**

# Projekty v príprave



v príprave





v príprave

## PORTUM TOWERS

Top Estates Group s.r.o.



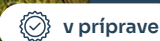
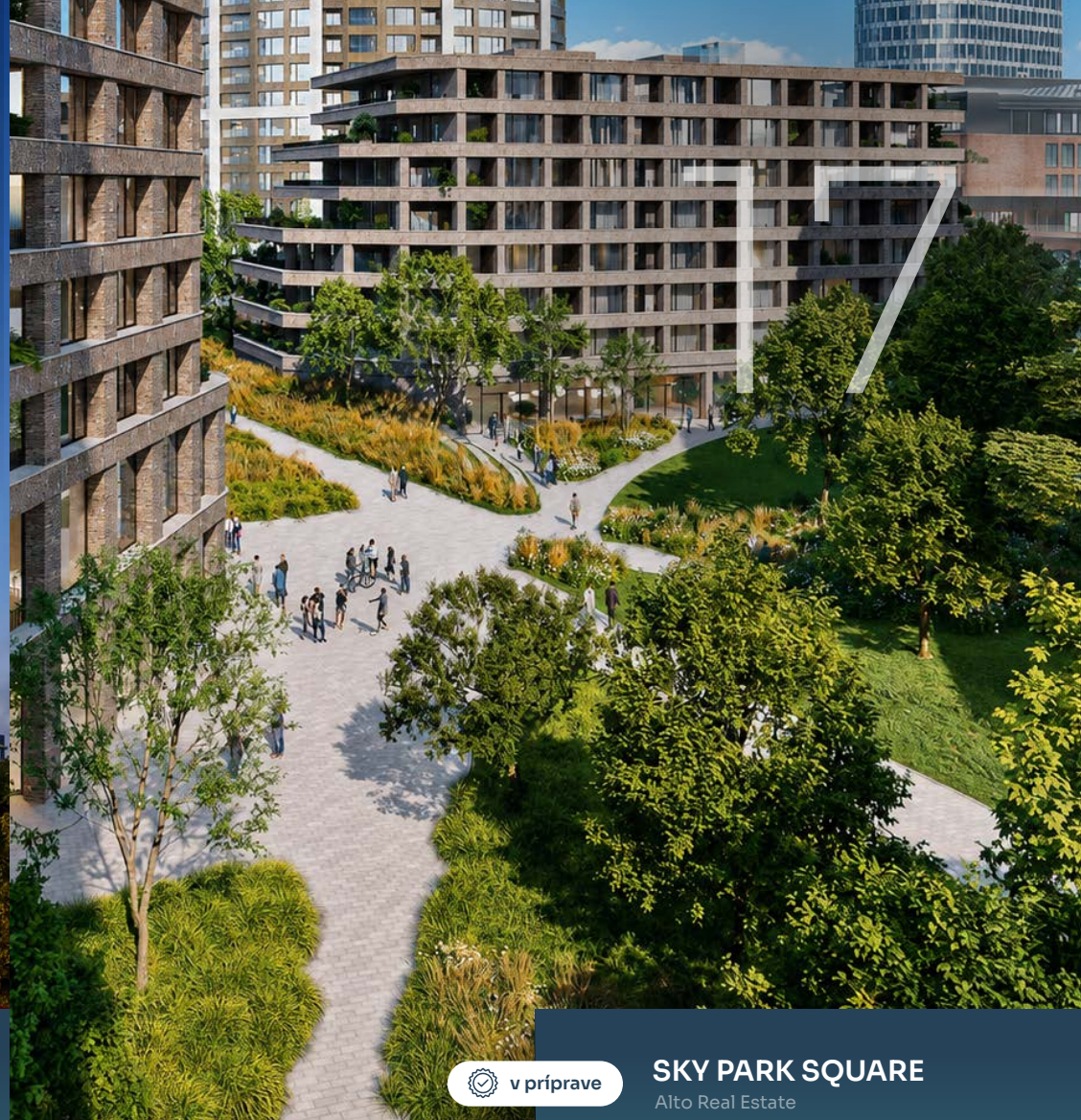
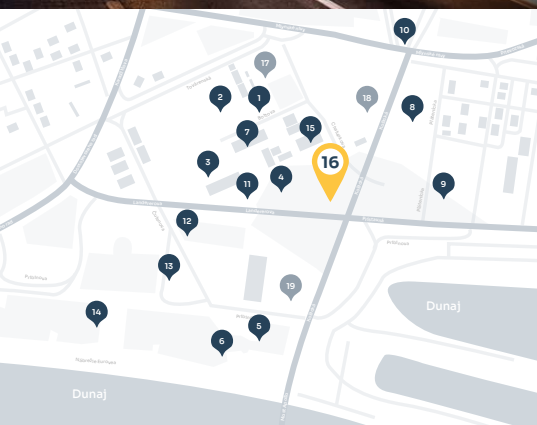
POČET BYTOV  
518



DÁTUM REALIZÁCIE  
neuvedené



FUNKCIA  
Bývanie, Retail



v príprave

## SKY PARK SQUARE

Alto Real Estate



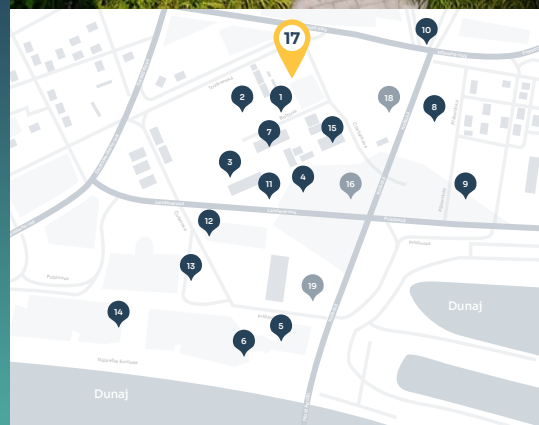
POČET BYTOV  
354



DÁTUM REALIZÁCIE  
2027 - 2031



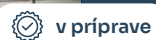
FUNKCIA  
Bývanie, Kancelárie, Retail







# 18



v príprave

## CHALUPKOVA

Penta Real Estate



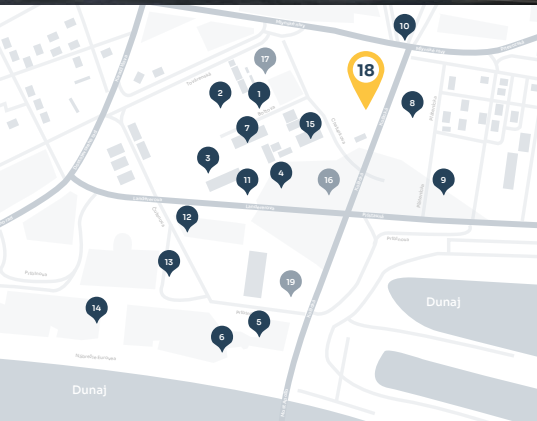
POČET BYTOV  
1300



DÁTUM REALIZÁCIE  
2026 - 2034



FUNKCIA  
Bývanie, Kancelárie, Retail



# 19



v príprave

## EAST TOWER

J&T Real Estate



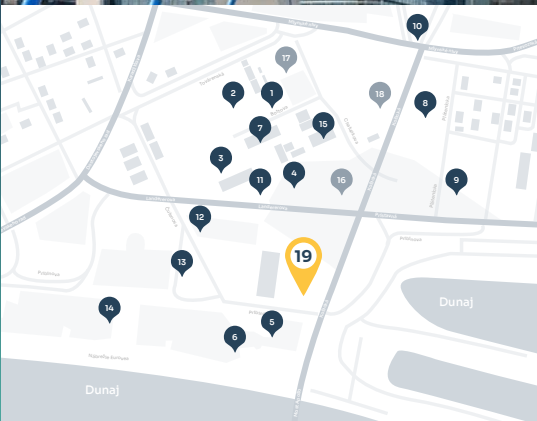
POČET BYTOV  
500



DÁTUM REALIZÁCIE  
2028 - 2032



FUNKCIA  
Bývanie, Kancelárie

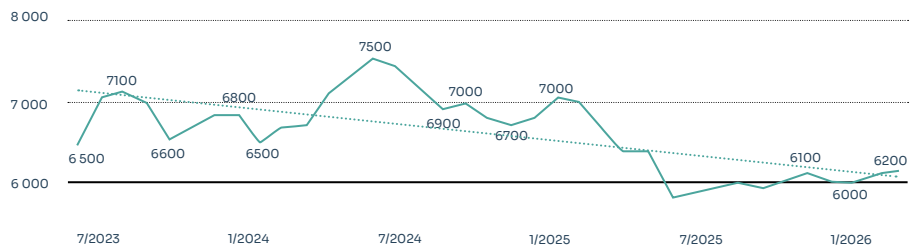




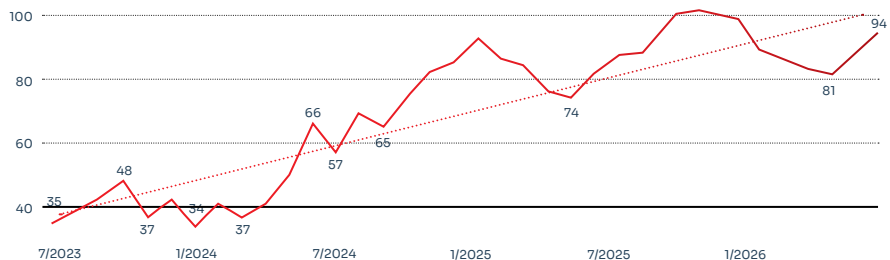
# Sekundárny predaj

- Priemerná cena na sekundárnom trhu v downtowne klesla z vrcholu cca **7 500 €/m<sup>2</sup> (2024)** na **6 000 – 6 200 €/m<sup>2</sup> (2026)**.
- Počet inzerátov narástol približne z **35 – 50 mesačne na 80 – 95 mesačne**.
- Najčastejšie realizovateľné ponukové pásmo v kvalitných projektoch je **6 500 – 8 000 €/m<sup>2</sup>**.
- Menšie byty dosahujú **7 500 – 8 500 €/m<sup>2</sup>**.
- Prémiové projekty a výhľady stále dosahujú nadpriemerné ceny, najmä **Eurovea Tower, Eurovea Riverside, Klingerka a vyššie podlažia Sky Parku**.
- Väčšie byty sú cenovo citlivejšie a majú výraznejší rozptyl cien (**už od 5 500 €/m<sup>2</sup>**).

## Priemerná cena EUR/m<sup>2</sup> podľa kategórie



## Počet inzerátov ku koncu mesiaca podľa kategórie



# Komentár

Sekundárny trh v downtowne je dnes podstatne konkurenčnejší ako v minulosti. Rastúci počet ponúk vytvára tlak na cenu a predávajúci už nemôžu automaticky očakávať prémie iba za lokalitu. Kupujúci má väčší výber medzi projektmi ako **Metropolis, Sky Park, Zwirn, Eurovea Tower, Eurovea Riverside, Klingerka či Downtown Yards**, a preto viac porovnáva cenu, výmeru, podlažie, výhľad, stav zariadenia a dostupnosť parkovania.

## Cenové správanie trhu

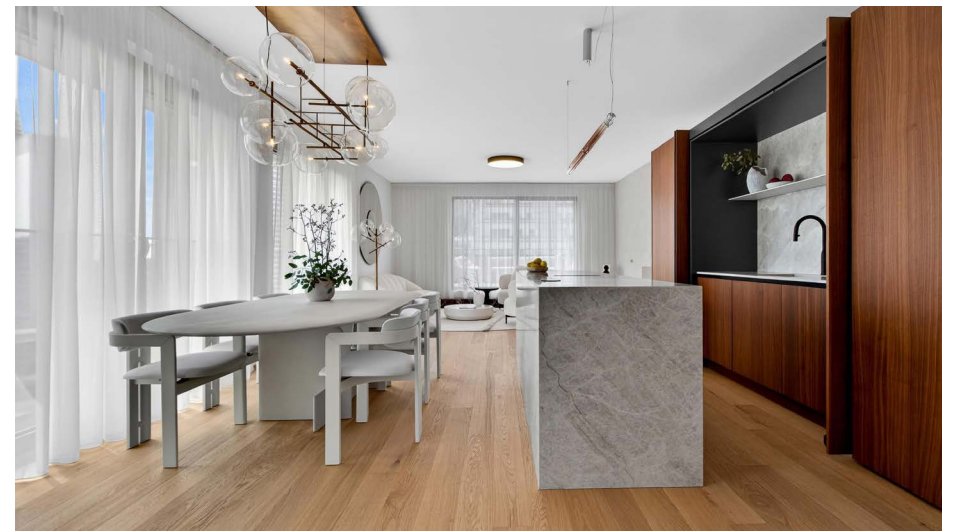
Z tabuľky je vidieť, že najčastejšie sa kvalitné ponuky v downtowne pohybujú približne v pásme **6 500 – 8 000 €/m<sup>2</sup>**. Najvyššie ceny si držia najmä menšie byty, vyššie podlažia a prémiové projekty s výhľadom, napríklad Sky Park, Metropolis, Zwirn alebo Eurovea Tower. Pri menších bytoch sú jednotkové ceny často vyššie, pretože absolútna cena zostáva pre kupujúceho ešte relatívne dostupná.

Naopak, väčšie byty alebo byty bez jasnej výhody v podobe výhľadu, dispozície alebo prémiového štandardu sú cenovo citlivejšie. Pri týchto bytoch kupujúci výraznejšie porovnáva alternatívy a rozdiel niekoľkých stoviek eur na m<sup>2</sup> môže rozhodovať o tom, či sa ponuka dostane do reálneho dopytu.

## Nárast ponuky mení vyjednávaciu pozíciu

Najdôležitejší signál z grafu nie je samotný pokles priemernej ceny, ale kombinácia dvoch trendov: **cena mierne klesá alebo stagnuje, zatiaľ čo počet ponúk rastie**.

To znamená, že trh už nie je jednoznačne v prospech predávajúceho. Pri väčšom počte podobných bytov v rovnakej lokalite sa kupujúci správa selektívnejšie. Nevyberá si len podľa adresy, ale podľa konkrétnej hodnoty bytu. To zvyšuje význam správne nastavenej ceny hneď pri uvedení nehnuteľnosti na trh.

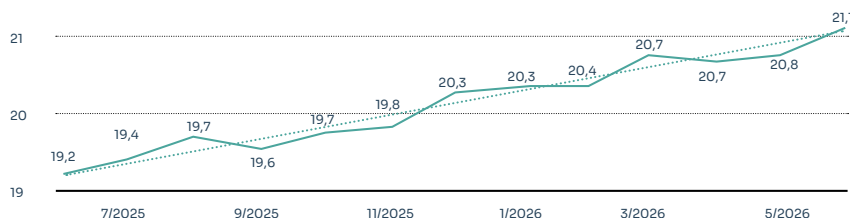




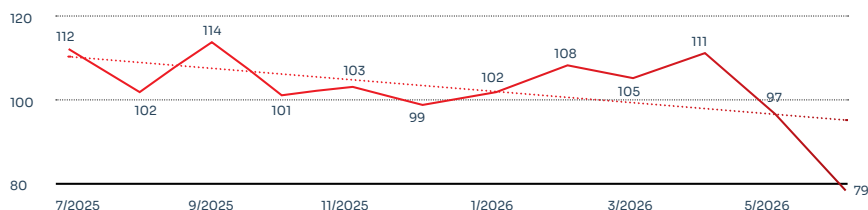
# Prenájom

- Priemerné nájomné v dntowne narástlo z cca **19,2 €/m<sup>2</sup>/mes. (2025)** na **21,1 €/m<sup>2</sup>/mes. (2026)**.
- Počet aktívnych inzerátov klesol z úrovne cca **100 – 114 ponúk** na **79 ponúk**.
- Štandardný benchmark pre kvalitný byt v dntowne je cca **18 – 23 €/m<sup>2</sup>/mes.**
- Prémiové byty dosahujú **25 – 33 €/m<sup>2</sup>/mes.**
- Najlikvidnejšie sú **1- a 2-izbové byty**.

## Priemerná cena EUR/m<sup>2</sup> podľa kategórie



## Počet inzerátov ku koncu mesiaca podľa kategórie



# Komentár

Prenájmy v bratislavskom dntowne vykazujú za posledný rok **rast cien pri súčasnom poklese počtu aktívnych inzerátov**. To je opačný obraz ako pri sekundárnom predaji bytov, kde rástla ponuka a ceny boli pod tlakom. Pri prenájdoch graf ukazuje, že dopyt absorbuje ponuku rýchlejšie a trh sa posúva v prospech prenajímateľov.

## 1. Priemerná cena nájmu rastie

Priemerná cena nájmu sa podľa grafu zvýšila približne z úrovne **19,2 €/m<sup>2</sup>/mes.** v polovici roka 2025 na približne **21,1 €/m<sup>2</sup>/mes.** v júni 2026. Ide o nárast približne

**o 10 % za 12 mesiacov.** To naznačuje, že downtown má pri prenájdoch stále silnú absorpčnú schopnosť. Lokalita ťaží z koncentrácie kancelárií, služieb, retailu, gastronómie a z dopytu od expatov, manažérov, zamestnancov medzinárodných firiem a bonitnejších nájomcov.

## 2. Počet inzerátov klesá

Počet aktívnych inzerátov sa v sledovanom období pohyboval väčšinou okolo **100 – 114 ponúk**, no ku koncu obdobia klesol až na približne **79 inzerátov**. To znamená, že napriek vysokej cenovej hladine sa dostupná ponuka znižuje. Tento vývoj podporuje interpretáciu, že kvalitné byty sa v dntowne prenajímajú relatívne rýchlo, najmä ak sú správne nacenené, zariadené a majú parkovanie alebo výhľad.

## 3. Najsilnejšie pásmo nájomov je približne 18 – 23 €/m<sup>2</sup>/mes.

Z tabuľky ponúk vyplýva, že bežné kvalitné 2- a 3-izbové byty v projektoch **Metropolis, Sky Park, Eurovea, Klingerka** sa najčastejšie pohybujú približne v pásme **18 – 23 €/m<sup>2</sup>/mes.**

Toto pásmo možno považovať za základný benchmark pre štandardný kvalitný byt v novostavbe v dntowne.

## 4. Prémiové nájom dosahujú 25 – 33 €/m<sup>2</sup>/mes.

Najvyššie nájom dosahujú najmä menšie byty, byty vo vyšších podlažiach, byty s výhľadom a prémiové adresy ako **Eurovea Tower, Eurovea Riverside** a **vybrané byty v Metropole**.

V tabuľke sú viditeľné ponuky napríklad na úrovni **28 – 33 €/m<sup>2</sup>/mes.** pri menších alebo prémiovo situovaných bytoch. To potvrdzuje, že nájomca je ochotný platiť prémiiu, ale len pri jasnej hodnote: výhľad, vyššie podlažie, nový štandard, zariadenie, parkovanie alebo prestížna adresa.

## 5. Menšie byty sú najlikvidnejšie

1- a 2-izbové byty dosahujú vyššie ceny za m<sup>2</sup>, pretože majú nižšiu absolútnu mesačnú cenu a širšiu cieľovú skupinu. Pri Metropole sú napríklad 1-izbové byty v tabuľke uvedené aj na úrovni približne **23 – 29 €/m<sup>2</sup>/mes.**

Pre investorov to znamená, že menšie byty v dntowne majú lepšiu likviditu a často aj lepší výnos v prepočte na m<sup>2</sup>.

## 6. Väčšie byty majú vyššiu absolútnu cenu, ale nižšiu likviditu

3- a 4-izbové byty dosahujú vysoké mesačné nájomné, často **1 500 – 3 700 €/mes.,** pri výnimočných bytoch aj viac. Ich cieľová skupina je však užšia. Pri väčších bytoch preto viac rozhoduje zariadenie, parkovanie, výhľad, dispozícia a celkový pocit z bytu.

Trh prenájmov v dntowne je aktuálne **silnejší ako trh predaja**. Ceny nájomov rastú, počet dostupných ponúk klesá a kvalitné byty si držia vysokú likviditu. Najväčší dopyt je po menších a stredne veľkých bytoch v novostavbách, ideálne zariadených, s parkovaním a výhľadom. Downtown tak zostáva **jednou z najvýnosnejších a najstabilnejších lokalít pre rezidenčný prenájom v Bratislave.**



# Záver

- Bratislavský downtown sa profiluje ako **najsilnejšia a najperspektívnejšia rezidenčná lokalita v Bratislave**. Za posledné roky sa z pôvodne rozvojovej zóny stal plnohodnotný mestský trh s vysokou koncentráciou bývania, kancelárií, služieb, retailu, gastronómie a verejných priestorov. Práve táto kombinácia vytvára dlhodobý základ pre stabilný dopyt po kúpe aj prenájme.
- Na strane nových a pripravovaných projektov zostáva downtown najaktívnejšou časťou mesta. Po úspešne dokončených projektoch ako **Eurovea, Sky Park, Klingerka, Zwirn a Metropolis** prichádza ďalšia vlna projektov — **Downtown Yards, Ister Tower, Sky Park Tower, Ganz House, Eclair či VEO**. Táto pipeline potvrdzuje dôveru developerov v lokalitu a zároveň ďalej posilňuje jej mestský charakter.
- Sekundárny trh ukazuje, že downtown už funguje ako samostatný trh s vlastnými pravidlami. Kupujúci porovnávajú viac než v minulosti, no kvalitné byty si stále držia silnú pozíciu. Najmä byty s dobrým výhľadom, efektívnou dispozíciou, vyšším podlažím, parkovaním alebo prémiovou adresou dokážu obhájiť nadpriemernú cenu. Bežné kvalitné ponuky sa pohybujú najmä v pásme približne 6 500 – 8 000 €/m<sup>2</sup>, pričom prémiové jednotky dosahujú vyššie úrovne.
- Veľmi pozitívny signál prichádza z nájomného trhu. Priemerné nájomné v sledovanom období narástlo približne z **19,2 €/m<sup>2</sup>/mes. na 21,1 €/m<sup>2</sup>/mes.**, pričom počet aktívnych ponúk klesol približne na **79 inzerátov**. To potvrdzuje, že downtown má silnú absorpčnú schopnosť a kvalitné byty sa prenajímajú aj pri vyššej cenovej hladine.
- Z investičného pohľadu zostáva lokalita veľmi atraktívna. Najlepšie fungujú najmä menšie a stredne veľké byty, ktoré majú širšiu cieľovú skupinu, nižšiu absolútnu cenu a vysokú likviditu. Pri väčších bytoch je potenciál takisto silný, najmä ak ide o výnimočný produkt s výhľadom, terasou, nadštandardným zariadením alebo prémiovou adresou.
- V najbližších rokoch očakávame, že downtown si udrží pozíciu **najprémiovejšej mestskej rezidenčnej lokality v Bratislave**. Rastúca ponuka nových projektov trh profesionalizuje a zvyšuje kvalitu konkurencie, čo je pozitívne pre celkovú hodnotu lokality. Predajný trh bude selektívnejší, ale kvalitné produkty si udržia dopyt. Nájomný trh by mal zostať silný, podporený koncentráciou pracovných príležitostí, služieb a mestského života.

# Zdroje

- [www.sledujbyty.sk](http://www.sledujbyty.sk)
- [realitné portály nehnuteľnosti.sk](http://realitneportaly.nehnuteľnosti.sk), [reality.sk](http://reality.sk) a [topreality.sk](http://topreality.sk)
- [www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)
- webové stránky projektov

## Upozornenie

Informácie a údaje uvedené v tejto brožúre majú výlučne informatívny charakter a boli spracované na základe informácií dostupných v čase jej vyhotovenia, najmä z verejne dostupných zdrojov, oficiálnych registrov a podkladov poskytnutých príslušnými inštitúciami a inými externými subjektmi. Spoločnosť HERRYS nezodpovedá za správnosť, úplnosť, aktuálnosť ani prípadné nepresnosti údajov pochádzajúcich z týchto zdrojov.



# HERRYS



HERRYS patrí už viac ako 15 rokov medzi popredné realitné kancelárie na bratislavskom rezidenčnom trhu. Počas tohto obdobia sme sprostredkovali tisíce úspešných obchodov, podieľali sa na predaji viac ako 2 200 bytov v developerských projektoch a každoročne realizujeme približne 400 transakcií. Dlhodobo spolupracujeme s poprednými developermi, investormi aj individuálnymi klientmi a naše pôsobenie pokrýva celý životný cyklus rezidenčných nehnuteľností – od predpredaja nových projektov až po

sekundárny predaj a prenájom. Od začiatku formovania bratislavského downtownu sme jeho aktívnou súčasťou. Podieľali sme sa na predaji bytov vo viacerých významných rezidenčných projektoch a dodnes v tejto lokalite denne zastupujeme kupujúcich, predávajúcich aj investorov. Vďaka tomu máme možnosť sledovať vývoj trhu nielen počas predaja novostavieb, ale aj po ich dokončení, keď vstupujú na sekundárny trh alebo sa stávajú investičnými nehnuteľnosťami.

Počas rokov sme vytvorili vlastnú databázu trhových údajov, ktorú priebežne rozširujeme a aktualizujeme. Sledujeme vývoj cien, ponuky a dopytu, predajné tempo jednotlivých projektov, vývoj nájomného trhu, správanie kupujúcich aj investorov a ďalšie ukazovatele, ktoré ovplyvňujú hodnotu nehnuteľností. Tieto údaje pravidelne analyzujeme, porovnávame s historickým vývojom a dopĺňame o poznatky získané z každodenného kontaktu s trhom. Táto publikácia vznikla ako prirodzený výsledok našej dlhoročnej práce. Je

postavená na kombinácii vlastných dát, verejne dostupných informácií, monitoringu trhu a praktických skúseností získaných priamo pri predaji nehnuteľností v bratislavskom downtowne. Jej cieľom je priniesť objektívny pohľad na vývoj jednej z najvýznamnejších rezidenčných lokalít na Slovensku a poskytnúť kvalitný podklad pre rozhodovanie klientov, investorov aj odborníkov pôsobiacich na realitnom trhu.

[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)



BRATISLAVA — 2026

# DOWN TOWN



## HERRYS

HERRYS  
Bottova 4  
811 09 Bratislava

+421 2 20 86 88 66  
+421 948 217 888  
[info@herrys.sk](mailto:info@herrys.sk)

[www.herrys.sk](http://www.herrys.sk)

Informácie uvedené v tomto materiáli boli spracované na základe dostupných verejných zdrojov, údajov tretích strán, realitných portálov, webových stránok developerov, verejne dostupných cenníkov a interného trhového pozorovania. Napriek snahe o čo najvyššiu presnosť a aktuálnosť nie je možné garantovať úplnosť, správnosť ani aktuálnosť všetkých uvedených údajov.

Ceny, počty voľných bytov, termíny dokončenia, výmery, predajné podmienky a ďalšie parametre projektov sa môžu priebežne meniť a môžu sa líšiť od údajov dostupných v čase spracovania tohto materiálu. Uvedené údaje majú preto výlučne informatívny a analytický charakter a nemožno ich považovať za záväznú ponuku, garanciu predajnej ceny, investičné odporúčanie ani právne či znalecké stanovisko.

Spracovateľ materiálu nenesie zodpovednosť za prípadné nepresnosti, opomenutia alebo zmeny v údajoch poskytnutých tretími stranami, ani za rozhodnutia prijaté na základe tohto materiálu bez ďalšieho individuálneho overenia. Pred akýmkoľvek obchodným, investičným alebo právnym rozhodnutím odporúčame overiť aktuálnosť a správnosť údajov priamo u príslušného developera, predávajúceho, realitnej kancelárie alebo iného relevantného subjektu.