



Q3 2026

ÚVOD

Ponuka voľných bytov sa v Q3 vyšplhala na rekordnú úroveň, k čomu prispel aj vstup siedmich nových projektov. Predaje sa po silnom Q2 vrátili na úroveň začiatku roka a absorpcia trhu výrazne klesla. Napriek tomu ceny ďalej rástli, podporené najmä bytmi vo výstavbe, zatiaľ čo počet dokončených nepredaných bytov opäť vzrástol. Rozdiely sa medzi okresmi prehĺbujú: v BA I a BA III ceny naďalej rastú, kým v BA IV a BA V, kde ponuka rástla najrýchlejšie, sa rast cien zastavil. V BA IV ceny stagnujú a v BA V priemerná cena klesla vplyvom lacnejšej novej ponuky.

PONUKA

- Ponuka nových bytov v Bratislave dosiahla v Q3 2026 rekordnú úroveň. Evidovaných bolo 5 445 voľných bytov, z toho 4 509 v predaji, približne o 22 % viac ako v Q2.
- Ponuka bola tvorená prevažne bytmi vo výstavbe (80 %). Počet dokončených nepredaných bytov opäť vzrástol, z 659 na 908.
- Dominovali stredne veľké byty: 2+kk a 3+kk tvorili 72 % ponuky, malé 13 % a veľké 15 %. Medzi dokončenými bytmi bol podiel veľkých dispozícií vyšší (22 %), čo naznačuje ich pomalší predaj.
- Najviac voľných bytov bolo evidovaných v BA II (1 299). Najrýchlejší rast bol zaznamenaný v BA V (+46 %) a BA IV (+33 %). V BA IV sa navyše takmer zdvojnásobil počet dokončených nepredaných bytov.
- Na trh bolo uvedených sedem nových projektov, prevažne v BA I a BA II. Ich 394 voľných bytov tvorilo takmer polovicu prírastku ponuky. Ponuku doplnili aj nové etapy existujúcich projektov, napríklad Bory a Slnčnice.

INTRODUCTION

The supply of available apartments climbed to a record high in Q3, supported in part by the launch of seven new projects. After a strong Q2, sales returned to early-year levels and market absorption declined significantly. Prices nevertheless continued to rise, driven mainly by apartments under construction, while the number of completed unsold units increased again. Differences between districts are deepening: prices continue to rise in Bratislava I and III, while in Bratislava IV and V, where supply grew fastest, price growth has come to a halt. Prices in Bratislava IV are stagnating, and in Bratislava V the average price has declined due to more affordable new supply.

SUPPLY

- The supply of new apartments in Bratislava reached a record high in Q3 2026. A total of 5,445 unsold apartments were recorded, of which 4,509 were available for sale, approximately 22% more than in Q2.
- Supply consisted predominantly of apartments under construction (80%). The number of completed unsold units rose again, from 659 to 908.
- Medium-sized units dominated: two- and three-room apartments made up 72% of supply, small units 13% and large units 15%. Large layouts had a higher share among completed apartments (22%), suggesting slower sales.
- The highest number of available units was recorded in Bratislava II (1,299). The fastest growth was recorded in Bratislava V (+46%) and Bratislava IV (+33%). In Bratislava IV, the number of completed unsold units also nearly doubled.
- Seven new projects were launched, mainly in Bratislava I and II. Their 394 available units accounted for almost half of the increase in supply. Supply was further complemented by new phases of existing developments, such as Bory and Slnčnice.



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

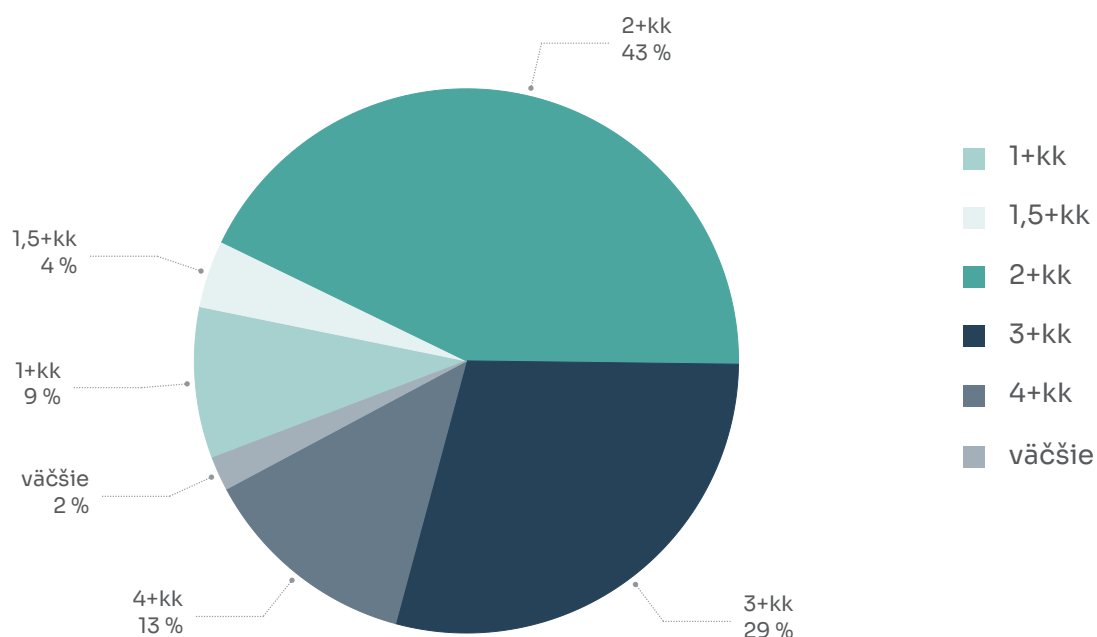
Ponuka nových bytov v Q3/2026 podľa okresov

Supply of new apartments in Q3/2026 by districts

okres/district	voľné celkovo /total unsold	voľné dostupné /unsold available	z toho voľné dokončené/ of which unsold finished
BA I	977	804	145
BA II	1 704	1 299	281
BA III	523	508	121
BA IV	1 263	982	349
BA V	978	916	12
celkom/total	5 445	4 509	908

Podiel voľných bytov podľa kategórie v Q3/2026

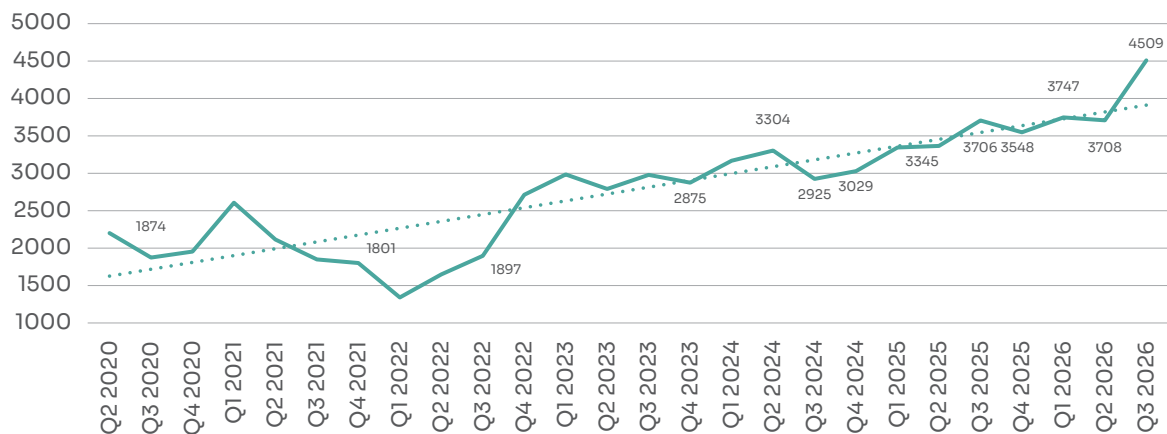
Available flats by category in Q3/2026



HERRYS
finally at home

www.herrys.sk

Voľné byty v ponuke Size of Supply



DOPYT

- Po silnom Q2 bol zaznamenaný pokles predajov. Predaných bolo 680 bytov, približne o 22,5 % menej ako v Q2 (877) a o 6,6 % menej medziročne.
- Pri rekordnej ponuke a nižších predajoch bol zaznamenaný pokles absorpcie trhu z 23,7 % na 15,1 %.
- Najviac bytov bolo predaných v BA II (248) a BA IV (164), najvyššia absorpcia bola dosiahnutá v BA III (19,9 %). Najvýraznejšie spomalenie bolo zaznamenané v BA V, kde boli predaje oproti Q2 polovičné (64 bytov) a absorpcia klesla na 7 %.
- Dopyt bol sústredený najmä na stredne veľké byty (73 % predajov), predovšetkým 2+kk (47 %). Malé byty tvorili 17 % predajov, pričom podiel 1+kk klesol z 18 % na 12 %. Veľké byty predstavovali len 10 % predajov, hoci ich podiel v ponuke dosahoval 15 %.
- Dokončené byty tvorili 18 % predajov. V tomto segmente bol zaznamenaný vyšší podiel veľkých dispozícií (16 % oproti 9 % pri rozostavaných projektoch), čo poukazuje na preferenciu dokončených jednotiek pri väčších bytoch.

DEMAND

- Following a strong Q2, a decline in sales was recorded. A total of 680 apartments were sold, approximately 22.5% fewer than in Q2 (877) and 6.6% fewer year-on-year.
- With record supply and lower sales, market absorption declined from 23.7% to 15.1%.
- The highest sales were recorded in Bratislava II (248) and Bratislava IV (164), while the highest absorption was achieved in Bratislava III (19.9%). The most pronounced slowdown was recorded in Bratislava V, where sales halved compared to Q2 (64 units) and absorption fell to 7%.
- Demand was concentrated primarily on medium-sized units (73% of sales), particularly two-room apartments (47%). Small units accounted for 17% of sales, with the share of one-room apartments declining from 18% to 12%. Large units represented only 10% of sales, despite accounting for 15% of supply.
- Completed apartments accounted for 18% of sales. This segment recorded a higher share of large layouts (16% vs. 9% in projects under construction), indicating a preference for completed units among larger apartments.

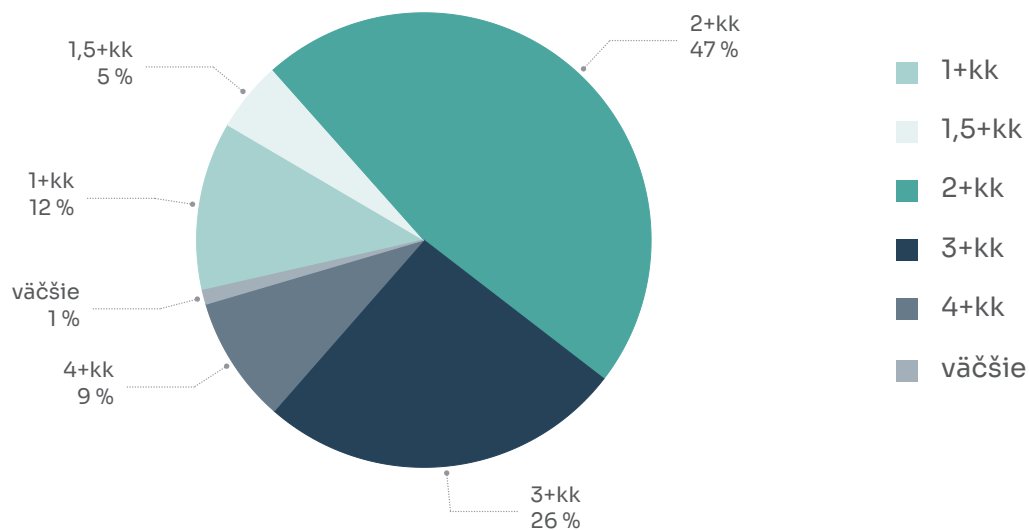


HERRY'S
finally at home

www.herrys.sk

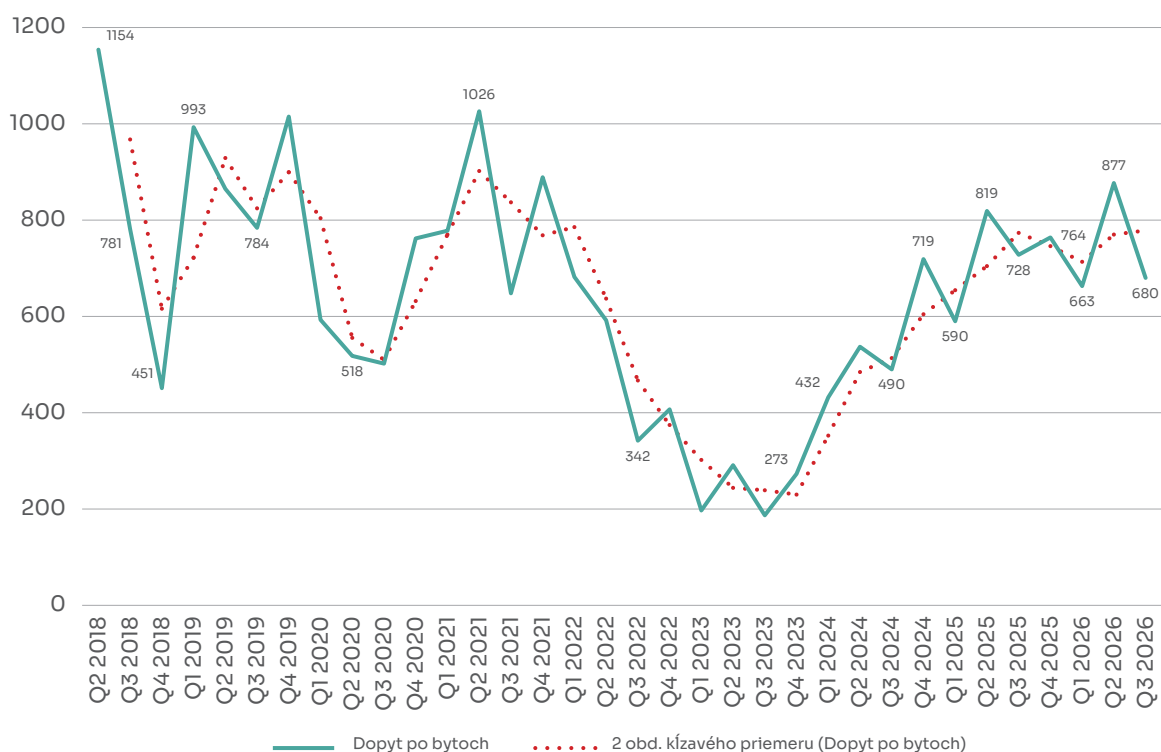
Podiel predaných bytov podľa kategórie Q3/2026

Sold flats by category in Q3/2026



okres/district	Počet predaných bytov /sold new apartments
BA I	103
BA II	248
BA III	101
BA IV	164
BA V	64
total	680

Dopyt po bytoch Demand for apartments



CENA

- Napriek rekordnej ponuke a nižším predajom bol zaznamenaný rast cien. Priemerná cena nových bytov dosiahla 4 557 €/m² bez DPH, čo predstavuje medzikvartálny nárast o 4,1 %.
- Rast bol podporený najmä bytmi vo výstavbe, ktorých priemerná cena dosiahla 4 657 €/m² (+5,7 % medzikvartálne, +8,7 % medziročne). Ich cenový rozdiel oproti dokončeným bytom (4 411 €/m²) sa zvýšil z 1,5 % na 5,6 %, pravdepodobne aj vplyvom nových projektov v BA I a BA II.
- Najvyššia cena bola evidovaná v BA I (5 923 €/m²), kde bolo medziročným rastom o takmer 10 % dosiahnuté maximum sledovaného obdobia. Najvýraznejší medziročný rast bol zaznamenaný v BA III (+12,3 %), ktorá s cenou 4 553 €/m² prekonal BA II (4 379 €/m², +7,9 %).

PRICE

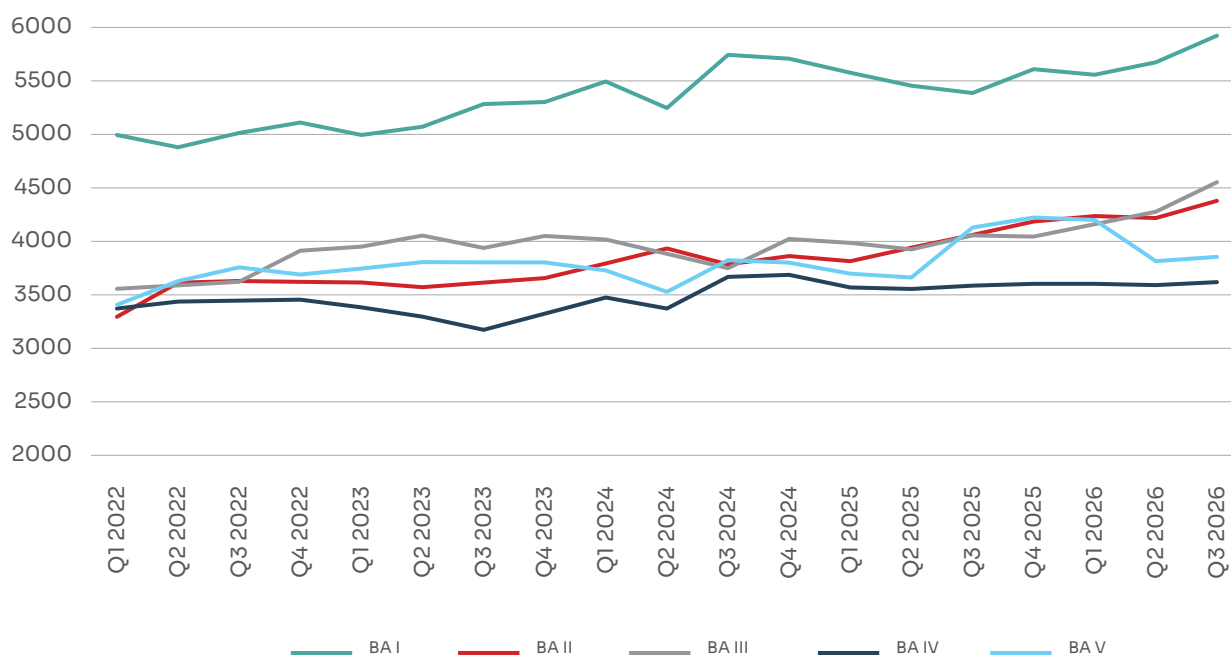
- Despite record supply and lower sales, prices continued to rise. The average price of new apartments reached €4,557/sqm excl. VAT, representing a quarter-on-quarter increase of 4.1%.
- Growth was driven primarily by apartments under construction, whose average price reached €4,657/sqm (+5.7% QoQ, +8.7% YoY). Their price premium over completed units (€4,411/sqm) widened from 1.5% to 5.6%, likely influenced in part by new projects in Bratislava I and II.
- The highest price was recorded in Bratislava I (€5,923/sqm), where a year-on-year increase of almost 10% brought prices to the peak of the monitored period. The strongest year-on-year growth was recorded in Bratislava III (+12.3%), which, at €4,553/sqm, surpassed Bratislava II (€4,379/sqm, +7.9%).

- V BA IV zostala cena takmer nezmenená (3 619 €/m², +0,9 %) a BA V ako jediná zaznamenala medziročný pokles priemernej ceny (–6,6 %), ovplyvnený vstupom lacnejšej novej ponuky. Práve v týchto okresoch bol evidovaný najrýchlejší rast ponuky a v BA V aj najnižšia absorpcia.

- Prices in Bratislava IV remained virtually unchanged (€3,619/sqm, +0.9%), while Bratislava V was the only district to record a year-on-year decline in the average price (–6.6%), influenced by the entry of more affordable new supply. These districts also recorded the fastest supply growth, and Bratislava V the lowest absorption.

OKRES /DISTRICT	EUR/m ² ex VAT Q3 2025	EUR/m ² ex VAT Q3 2026	zmena medziročne YoY
BA I	5 387	5 923 €	+9,95 %
BA II	4 060	4 379 €	+7,86 %
BA III	4 056	4 553 €	+12,25 %
BA IV	3 586	3 619 €	+0,92 %
BA V	4 129	3 855 €	–6,64 %

Vývoj cien podľa okresov BA (Eur/m² bez DPH) Price trends in Bratislava District (€/sqm, excl VAT)



PROGNÓZA

- Ponuku budú naďalej rozširovať nové etapy veľkých projektov, najmä v BA IV a BA V. Rast ponuky preto v najbližšom období pravdepodobne nespomalí.
- Ku koncu roka sa očakáva snaha developerov znížiť zásobu dokončených bytov, čo sa prejaví vo väčšom počte akciových ponúk a benefitov pre kupujúcich.
- Vzhľadom na cenový rozdiel sa dokončené byty stanú atraktívnejšou alternatívou k rozostavaným, najmä pri väčších dispozíciách.
- Cenový vývoj bude naďalej diferencovaný. BA I a BA III si udržia rast vďaka dopytu po lokalite a kvalite a v BA II sa očakáva mierny rast cien. V BA IV a BA V sa pri rastúcej ponuke a silnej konkurencii projektov očakáva stagnácia cien.
- Pri súčasnej šírke ponuky už nestačí predávať „nový byt“. Projekt musí dať kupujúcemu jasný dôvod, prečo si vybrať práve jeho. Developeri sa preto potrebujú sústrediť na skutočné silné stránky projektu — alebo ich vytvoriť úpravou produktu, štandardu, služieb či podmienok kúpy. Tieto výhody musia projekt zrozumiteľne odlíšiť od konkurencie a osloviť konkrétnu skupinu kupujúcich. Rozhodujúce bude vedieť presvedčivo odpovedať: Pre koho je tento projekt a v čom mu ponúka lepšie bývanie než dostupné alternatívy?

PROGNOSIS

- Supply will continue to be expanded by new phases of large developments, particularly in Bratislava IV and V. Supply growth is therefore unlikely to slow in the near term.
- Toward year-end, developers are expected to seek to reduce their stock of completed apartments, resulting in more promotional offers and buyer incentives.
- Given the price gap, completed apartments will become a more attractive alternative to units under construction, particularly for larger layouts.
- Price developments will remain differentiated. Bratislava I and III should maintain growth driven by demand for location and quality, while Bratislava II is expected to see moderate price growth. In Bratislava IV and V, price stagnation is expected amid growing supply and strong competition between projects.
- With such a broad range of supply, selling a “new apartment” is no longer enough. A project must give buyers a clear reason to choose it over others. Developers therefore need to focus on the project’s genuine strengths, or create them by adjusting the product, specifications, services or purchase terms. These advantages must clearly set the project apart from the competition and appeal to a specific group of buyers. The key will be to answer convincingly: Who is this project for, and how does it offer them better living than the available alternatives?



HERRY'S
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

NOBELOVA

PROXENTA
RESIDENCE

ZÁHORSKE
SADY

Apollis

JANTAR
JARDY

[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. Na účely maximálnej presnosti je zber dát robotický, automatizovaný a individuálne preverovaný. Viac informácií: sledujbyty.sk.

UPOZORNENIE

Táto správa je vyhotovená na báze verejne dostupných údajov tretích strán, ktoré nie sme schopní garantovať, a preto nemôžeme niesť zodpovednosť za dôsledky, ktoré by mohli vplyvom tejto správy vzniknúť. Na 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 ich nárast aj úbytok. Ponuka voľných bytov je započítavaná len z bytov, ktoré sú aktuálne v predaji a reálne dostupné na kúpu (niektoré projekty neponúkajú na predaj všetky byty, ktoré sú vo výstavbe). Účelom tejto správy nie je do detailu opísať 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 we cannot 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 sources. For consistency, apartments marked as reserved are considered sold, and we record both increases and decreases in their number. The supply of available apartments includes only apartments currently offered for sale and available for purchase (some projects do not offer all apartments under construction for sale). The purpose of this report 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 over a longer period.



Best Local Real Estate Agency

	CIJ Awards	12	13	14	15	19	20	21	22	23	24	25	Slovakia
--	------------	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----------

Najväčšia klasická realitná kancelária

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



REALITNÁ KANCELÁRIA
ROKA **2018** BRATISLAVA

Best Local Power Broker Team

	CIJ Awards	16	17	Slovakia
--	------------	----	----	----------

